

ما هي صناديق الاستثمار العقارية المتداولة ؟

هي صناديق استثمارية عقارية متاحة للجمهور، يتم تداول وحداتها في السوق المالية وتُعرف عالمياً بمصطلح "ريت أو ريتس"، وتهدف إلى تسهيل الاستثمار في قطاع العقارات المطورة والجاهزة للاستخدام التي تدر دخلاً دورياً.

ما هي أوجه الاختلاف بين صناديق الاستثمار العقارية المتداولة وصناديق الاستثمار العقارية الأخرى (التقليدية)؟

- الاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة و التخرج منها يعد أكثر سهولة من الصناديق الاستثمار العقارية التقليدية.
- يتميز صندوق الاستثمار العقاري المتداول بشفافية عالية مقارنةً بالصناديق العقارية الأخرى (التقليدية).
- صندوق الاستثمار العقاري المتداول ملزم بتوزيع 90% من صافي الدخل سنوياً، بينما صندوق الاستثمار العقاري التقليدي غير ملزم بتوزيع أي نسبة من صافي دخله.

ما هو صندوق بنين ريت؟

صندوق بنين ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل، تتداول وحداته في السوق المالي السعودي (تداول)، متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية مؤسس في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة المصدره من هيئة السوق المالية.

ماهي مميزات صندوق بنين ريت ؟

يتميز صندوق بنين ريت عند طرحه بالمزايا التالية:

- عائد اجمالي مستهدف (2018) 7.85%
- عائد صافي مستهدف (2018) 7.26%
- الرسوم الاجمالية (من صافي قيمة أصول الصندوق) 0.59%
- الرسوم الادارية (من صافي قيمة أصول الصندوق) 0.50%
- لا يوجد رسوم اشتراك على المستثمرين في الصندوق

هل لدى الصندوق شهادة اعتماد شرعي من جهة مصرح بها؟

لقد تمت الموافقة على الصندوق من قبل الشيخ عبدالله بن سليمان المنيع و الشيخ محمد بن علي القرني.

كم مدة الصندوق؟

مدة الصندوق هي 99 سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدد مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق و هيئة السوق المالية.

ما هو حجم الصندوق؟ وماهي النسبة المطروحة للجمهور؟

يبلغ حجم صندوق بنين ريت 162,881,100 وحدة بقيمة 1,628,811,000 ريال سعودي، طرح منها ما نسبته 40% للجمهور.

ما هي قيمة الطرح الأولي للصندوق؟

يبلغ عدد وحدات الطرح الأولي المتاحة للجمهور 65,152,440 وحدة بقيمة 651,244,000 ريال سعودي.

ماهو هدف صندوق بنين ريت ؟

يستهدف الصندوق الى الإستثمار في عتارات مطورة تطويراً انشائياً، قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري، و توزيع ما لا يقل عن نسبة 90% على الأقل من صافي أرباحه السنوية بشكل نقدي بشكل نصف سنوي في نهاية الربع الثاني و نهاية الربع الرابع.

ماهي استراتيجية صندوق بنين ريت ؟

يستهدف الصندوق تكوين محفظة استثمارية مبدئية مكونة من 10 أصول عقارية متنوعة من خلال تملك 9 أصول عقارية وحق انتفاع واحد قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري والتي ستدر عوائد على رأس المال المستثمر بما يتماشى مع استراتيجية استثمار الصندوق. ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصوله في مشاريع التطوير العقارية شريطة ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء. كما يقر مدير الصندوق على خلو الأصول العقارية محل استثمار الصندوق من أي مخالفات نظامية تمنع او قد تتسبب في عدم الاستفادة منها

أو تشغيلها، وكذلك على سلامة الأصول العقارية فنياً وخلوها من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة منها أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء اصلاحات وتعديرات رئيسية مكلفة.

ماهي اصول صندوق بنيان ريت ؟

تتكون المحفظة الأولية لبنيان ريت من 10 أصول مميزة:

1. مجمع فلل الرفيعة في الرياض
2. مجمع فلل المعذر في الرياض
3. شقق سيتي ووك في دبي
4. فندق ماريوت كورتيارد في جازان
5. شقق ماريوت ريزيدنس إن في جازان
6. شقق الراشد السكنية في المدينة المنورة
7. الراشد ستريب مول في الرياض
8. الراشد مول في جازان
9. الراشد ميجا مول في المدينة المنورة
10. الراشد مول في أبها

بماذا تمتاز أصول صندوق بنيان ريت؟

- تنفرد أغلبية أصول الصندوق بمواقعها الاستراتيجية في مناطق متسارعة النمو و محدودية المنافسة وبعضها يكاد أن يكون الوحيد في منطقته. تم اختيار مواقع المجمعات التجارية بكل عناية ل:
 - أ. الاستمتاع بمنافع الاحتكار
 - ب. تلبية الطلب العالي المقترن بضعف العرض في المدن الداخلية والغير مخدومة تجارياً بشكل كافٍ
 - ت. توفير مختلف البضائع والمنتجات التي يتطلع إلى توفرها في منطقته توافقاً مع متطلبات المتسوق
- تشغل جميع الأصول علامات تجارية محلية و عالمية متميزة، وتتميز أغلب عقود الإيجار الموقعة ببند الزيادة السنوية في قيمة الإيجار.
- تتمتع هذه المراكز التجارية بنسبة إشغال عالية بالرغم من حداثة البناء و التشغيل.

ماهي القيود التي سيلتزم بها الصندوق؟

قد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصوله في مشاريع التطوير العقاري شريطة ألا تقل استثمارات الصندوق في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة. لن يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء أو عقارات خارج المملكة بما يزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لأحدث البيانات المالية المدققة.

هل أصول الصندوق منشأة حديثاً؟

اغلب أصول الصندوق منشأة حديثاً.

كم نسبة إشغال عقارات الصندوق؟

1. مجمع فلل الرفيعة في الرياض 100%
2. مجمع فلل المعذر في الرياض 100%
3. شقق سيتي ووك في دبي 64%
4. فندق ماريوت كورتيارد في جازان 39%
5. شقق ماريوت ريزيدنس إن في جازان 60%
6. شقق الراشد السكنية في المدينة المنورة 50%
7. الراشد ستريب مول في الرياض 0% (جديد)
8. الراشد مول في جازان 99%

99%
78%

9. الراشد ميغا مول في المدينة المنورة
10. الراشد مول في أبها

ما هي العوائد المستهدفة للمستثمرين في الصندوق؟

2021	2020	2019	2018
8.17%	7.94%	7.70%	7.26%

ارقام العام 2018م تعتبر مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat). لم يتم توقيع أي عقود في الوقت الحالي ولكن تم التوصل لهذه الأرقام المستقبلية عن طريق مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat). هذا الرقم يشمل جميع ارباح عام 2018م ولكن الصندوق سيستحق هذه الأرباح من تاريخ تأسيس الصندوق ونقل ملكية الاصول للصندوق.

ما هي آلية توزيع الأرباح؟

سيتم توزيع ما لا يقل عن نسبة 90% على الأقل من صافي أرباحه السنوية بشكل نقدي بشكل نصف سنوي في نهاية الربع الثاني و نهاية الربع الرابع.

ماهي الرسوم التي سيتحملها الصندوق؟

يستهدف ألا تزيد اجمالي رسوم الصندوق السنوية عن 0.59% من صافي قيمة أصول الصندوق، وهي تشمل رسوم الإدارة البالغة 0.50% سنويا من صافي قيمة أصول الصندوق.

ماهي المخاطر المتوقعة من الاستثمار في صندوق بنين ريت؟

للاستثمار في الصندوق عدة مخاطر منها مخاطر متعلقة بالصندوق وهي: تركيز استثمارات الصندوق في قطاع المراكز التجارية ، عدم وجود ماضي تشغيلي سابق للصندوق ، والاعتماد على الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق ، مخاطر السيولة ، مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية ، مخاطر زيادة رأس مال الصندوق ، مخاطر عدم تحقيق عوائد على الاستثمار. كما توجد هناك مخاطر متعلقة بأصول الصندوق وهي: المخاطر العامة للاستثمار العقاري مثل التقلبات في قيمة العقارات ونقص السيولة ، إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية ، الطبيعة التنافسية في قطاعي التجزئة والمراكز التجارية في المملكة ، اعتماد إيرادات الإيجار المستقبلية للصندوق على قدرته في اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وإدارته الفعالة للأصول العقارية ، خسارة المستأجرين الرئيسيين في الأصول العقارية المبدئية ، إمكانية خضوع الصندوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات. للمزيد من المعلومات عن المخاطر الخاصة بالصندوق يرجى الرجوع الى الشروط والأحكام.

ماهي الجهات التي تم التعاون معها لإنشاء الصندوق؟

تم التعاون مع عدد من الجهات لإعداد الصندوق:

1. أمين الحفظ: البلاد المالية
2. المحاسب القانوني: كي بي إم جي الفوزان وشركاه
3. المستشار القانوني: مكتب سلمان بن متعب السديري للمحاماة (Latham & Watkins)
4. المقيمون العقاريون: نايت فرانك ، فاليوسترات ، الشركة السعودية لتقييم وتممين الأصول
5. مستشار دراسة الجدوى: شركة فاليوسترات
6. مدير إدارة الأملاك: شركة السعودي فرنسي كابيتال
7. البنوك المستلمة للطرح العام الأولي: بنك البلاد، مصرف الراجحي، البنك الأهلي التجاري، البنك السعودي الفرنسي، سامبا ، بنك الرياض

ما هي الجهة الرقابية التي تشرف على الصندوق؟

يشرف على الصندوق بشكل مباشر هيئة السوق المالية.

هل ستكون الوحدات متداولة في السوق السعودي ؟
نعم ستكون متداولة بعد إتمام الطرح الأولي.

متى يبدأ طرح وحدات صندوق بنين ريت للجمهور؟

يبدأ قبول الإشتراكات في تاريخ الطرح الأولي 29/07/1439 حتى 17/08/1439 الموافق إلى 15/04/2018 حتى 03/05/2018

من يحق له الإشتراك في الصندوق؟ وكيف يمكنني الإشتراك في بنين ريت؟

الإشتراك متاح للأفراد السعوديين ومُعاليمهم ، بما في ذلك المؤسسات والشركات وصناديق الإستثمار والهيئات الحكومية والكيانات القانونية الأخرى الموجودة في المملكة العربية السعودية والمملوكة بالكامل للأشخاص الطبيعيين الذين يحملون الجنسية السعودية.

- شركة السعودي الفرنسي كابيتال – مدير الصندوق
- مصرف الراجحي
- بنك الرياض
- البنك الأهلي التجاري
- سامبا البنك السعودي الفرنسي

كما يمكن تداول الوحدات من خلال السوق المالية السعودية (تداول) بعد أن يتم ادراج وحدات الصندوق في السوق.

كم هو الحد الأدنى للإشتراك في الصندوق؟

100 وحدة بقيمة عشر ريالاً لكل وحدة أي ما يعادل 1000 (الف) ريال سعودي.