

الاسئلة الشائعة

1. 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.

2. 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 مُلزم بتوزيع 90% من صافي الدخل سنوياً، بينما صندوق الاستثمار العقاري التقليدي غير ملزم بتوزيع أي نسبة من صافي دخله.

3. ما هي الخصائص الأساسية لصندوق الاستثمار العقاري المتداول ؟

السيولة (المرونة): حيث يمكن بيع وشراء وحدات الصندوق في السوق المالية طيلة أيام وفترات التداول. تكلفة أولية منخفضة للاستثمار في العقارات. توزيع دوري للأرباح وفقاً لسياسات واضحة ومحكومة بالأنظمة. شفافية عالية. التزامات وقيود أكبر على مدير الصندوق.

4. كيف يمكن الاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة؟

تماماً مثل الاستثمار في أسهم الشركات، هناك طريقتان للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة: أولاً: في مرحلة الاكتتاب العام (السوق الأولية) عندما يطرح مُدبرو صناديق الاستثمار العقارية المتداولة وحدات الصندوق. ثانياً: من خلال السوق المالية (السوق الثانوية) بعد أن يتم طرح وحدات الصندوق في السوق.

5. ما هي أنواع العقارات التي يمكن لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة امتلاكها وإدارتها؟

يمكن أن تمتلك صناديق الاستثمار العقارية المتداولة عقارات مطورة وجاهزة للاستخدام بما فيها العقارات السكنية والتجارية والصناعية والزراعية كما يمكن لها أن تستثمر محلياً وإقليمياً وعالمياً وذلك وفقاً لأنظمة هيئة السوق المالية، بشرط أن لا يزيد إجمالي قيمة أصول الصندوق من العقارات خارج المملكة عن 25%

6. ماهي حقوق مالك الوحدات عند الاشتراك؟

يجب على مدير الصندوق تزويد مالك الوحدات بنسخه موقعه من شروط الصندوق وأحكامه، كما يلزم عليه إرسال إشعار تأكيد لمالك الوحدات عند الاشتراك

7. ما الفرق بين صناديق الاستثمار العقارية المتداولة والأسهم؟

المعايير	صناديق الاستثمار العقارية المتداولة	الأسهم
الاكتتاب	نعم من خلال الوحدات	نعم من خلال الأسهم
التداول	التداول في سوق الأسهم خلال ساعات التداول	التداول في سوق الأسهم خلال ساعات التداول
كيف يتم الحصول على الأرباح؟	من الإيجارات التي يتم دفعها من قبل المستأجرين وتوزع من قبل مدير الصندوق	من التوزيعات التي تقرر الشركة عبر جمعيتها العامة دفعها للمساهمين
الأرباح	يجب توزيع 90% من صافي أرباحه	لا يجب توزيع الأرباح
السيولة	السيولة المتاحة لكل طلب لسجلات الأوراق المالية خلال ساعات التداول	السيولة المتاحة لكل طلب لسجلات الأوراق المالية خلال ساعات التداول

المعايير	صناديق الاستثمار العقارية المتداولة	الأسهم
الاكتتاب	نعم من خلال الوحدات	نعم من خلال الأسهم
التداول	التداول في سوق الأسهم خلال ساعات التداول	التداول في سوق الأسهم خلال ساعات التداول
كيف يتم الحصول على الأرباح؟	من الإيجارات التي يتم دفعها من قبل المستأجرين وتوزع من قبل مدير الصندوق	من التوزيعات التي تقرر الشركة عبر جمعيتها العامة دفعها للمساهمين
الأرباح	يجب توزيع 90% من صافي أرباحه	لا يجب توزيع الأرباح
السيولة	السيولة المتاحة لكل طلب لسجلات الأوراق المالية خلال ساعات التداول	السيولة المتاحة لكل طلب لسجلات الأوراق المالية خلال ساعات التداول

8. هل بإمكانني الحصول على تقارير دورية للصندوق؟

يقوم مدير الصندوق بتزويد مالكي الوحدات بتقارير نصف سنوية وتقارير سنوية تتضمن المعلومات المطلوبة بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة وغيرها من الأنظمة المعمول بها من قبل هيئة السوق المالية. كما يقوم مدير الصندوق بالإفصاح دون تأخير عن بعض التطورات الجوهرية المتعلقة بالصندوق على النحو المبين في الشروط والأحكام، بما في ذلك أي تغيير بنسبة 10٪ أو أكثر من صافي قيمة أصول الصندوق أو إجمالي الربح.

9. ما مستوى المخاطرة وعوامل الخطر لصندوق ميفك ريت؟

هناك بعض المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق. وتتضمن الفقرة (ز) من الشروط والأحكام أمثلة على هذه المخاطر، ويجب على المستثمر المحتمل أن يدرسها بعناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الوحدات المطروحة.

10. ما هي سياسة توزيع الأرباح لصندوق ميفك ريت؟

يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية نصف سنوية على مالكي الوحدات لا تقل عن 90٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية، والتي يمكن إعادة استثمارها في أصول جديدة و/أو في تجديد أصول الصندوق.

11. هل صندوق ميفك ريت متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية؟

يقوم الصندوق بالاستثمار والتعامل بطريقة تتوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية المعتمدة من الهيئة الشرعية.

12. كم هو الحد الأدنى للاشتراك ؟

يتعين على المستثمرين خلال فترة الطرح الأولي الاشتراك في 50 وحدة (خمسون وحدة) على الأقل بسعر اشتراك يبلغ 10 ريال سعودي (عشرة ريال سعودي) للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن 500 ريال سعودي (خمسة آلاف ريال سعودي).

13. كم هو الحد الأعلى للاشتراك؟

الحد الأعلى للاشتراك النقدي خلال فترة الطرح الأولي هو 6,149,950 وحدة بسعر اشتراك يبلغ 10 ريال سعودي للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يزيد عن 61,499,500 ريال سعودي. ولا ينطبق هذا الحد الأعلى للاشتراك على المستثمرين الذين يتلقون وحدات عينية من المشاركة بأصل أولي في الصندوق.

14. كم هي رسوم الاشتراك ؟

يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسم اشتراك بقيمة 2% من مبلغ الاشتراك شاملة ضريبة القيمة المضافة.

الجدول الزمني

الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة
فترة الطرح الأولي	20 يوم عمل من 04 أبريل 2018م حتى 01 مايو 2018م
تمديد فترة الطرح الأولي (في حال عدم تغطية الصندوق)	يجوز ان يمدد مدير الصندوق فترة الاشتراك لمدة 10 أيام عمل وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.
الإعلان عن تخصيص الوحدات لمالكي الوحدات	10 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي
رد مبالغ الاشتراك الفائضة والمرفوضة	5 يوم عمل من تاريخ اعلان التخصيص.
الاستحواذ على الأصول العقارية الأولية	خلال 60 يوم تقويبي من تخصيص الوحدات للمشتريين
توقيع عقد الشراء	
نقل صكوك الملكية	
توقيع عقد الإيجار	
بدء تداول وحدات الصندوق في "تداول"	من المتوقع خلال الربع الثاني من عام 2018م

15. ما هي الجهات المستلمة؟

1. مصرف الراجحي
2. البنك السعودي الفرنسي
3. بنك الرياض
4. البنك الأهلي التجاري
5. الجزيرة كابيتال
6. مدير الصندوق

في حال وجود أي استفسارات على صندوق ميفك ريت، فضلاً الاتصال على 011 218 6666 أو عن طريق البريد الإلكتروني

reit@MEFIC.com.sa