

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

ما هو صندوق سويكوب وابل ريت؟

صندوق سويكوب وابل ريت هو صندوق استثمار عقاري مقفل مطروح طرْحاً عاماً تتداول وحداته في السوق المالية السعودية (تداول) ، متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة المعدة من قبل هيئة السوق المالية.

بماذا يتميز صندوق سويكوب وابل ريت عن غيره من الصناديق العقارية المتداولة؟

مقارنة بالصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي ، يتميز صندوق سويكوب وابل ريت عند طرحه بالمزايا التالية:

أعلى عائد إجمالي مستهدف* (2018)	8.60%
أعلى عائد صافي مستهدف* (2018)	7.70%
رسوم اجمالية منخفضة (من صافي قيمة أصول الصندوق)	0.90%
رسوم إدارية منخفضة (من صافي قيمة أصول الصندوق)	0.75%
لا أتعاب لهيكل رأس المال	0.0%

*حسب القيمة الاسمية للوحدات

هل لدى الصندوق شهادة اعتماد شرعي من جهة مصرح بها؟

يلتزم الصندوق بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية. وقد عين مدير الصندوق "دار المراجعة الشرعية" كمستشار شرعي للصندوق للتأكد من مطابقة الصندوق لأحكام الشريعة الإسلامية. ويحمل الصندوق شهادة اعتماد شرعي رقم: SCP-726-06-01-08-17.

كم مدة الصندوق؟

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

ما هو حجم الصندوق؟

يبلغ حجم صندوق سويكوب وابل ريت 118,000,000 وحدة بقيمة 1,180,000,000 ريال سعودي ، طرح منها ما نسبته 30% للجمهور.

ما هي قيمة الطرح الأولي للصندوق؟

يبلغ عدد وحدات الطرح الأولي المتاحة للجمهور 35,400,000 وحدة بقيمة 354,000,000 ريال سعودي.

ما هو هدف صندوق سويكوب وابل ريت؟

يستهدف الصندوق الى تكوين محفظة استثمارية عقارية قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري، وسيقوم الصندوق بتوزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق سنوياً.

ماهي استراتيجية صندوق سويكوب وابل ريت؟

تتركز استراتيجية الصندوق المبدئية في الاستثمار في قطاع المراكز التجارية داخل المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة) . وعلى الرغم من ذلك، فقد يقوم الصندوق مستقبلاً بتتبع المحفظة الاستثمارية العقارية من خلال تملك أصول عقارية في قطاعات أخرى داخل المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).

ماهي اصول صندوق سويكوب وابل ريت ؟

يتكون صندوق سويكوب وابل ريت حالياً من أربع مجتمعات تجارية كبيرة متوزعة على مختلف مناطق المملكة وهي:

1- المكان مول – محافظة حفر الباطن

2- المكان مول – مدينة الرياض

3- المكان مول – مدينة تبوك

4- المكان مول – محافظة الدوادمي

لمزيد من المعلومات عن تفاصيل الأصول العقارية يرجى الضغط على (الأصول العقارية)

بماذا تمتاز أصول صندوق سويكوب وابل ريت؟

- تتفرد أغلبية أصول الصندوق بمواقعها الاستراتيجية في مناطق متسارعة النمو و محدودة المنافسة وبعضها كمجمع المكان مول بالدوادمي يكاد يكون هو الوحيد في منطقته. تم اختيار مواقع المجتمعات التجارية بكل عناية لتلبية الطلب العالي المقترن بضعف العرض في المدن الداخلية والغير مخدمة تجارياً بشكل كافٍ، وبما يتوافق مع متطلبات المتسوق بتوفير مختلف البضائع والمنتجات التي يتطلع إلى توفرها في منطقته.
- تشغل جميع الأصول بعلاوات تجارية مميزة مرغوبة من المتسوقين في السوق السعودي وتتميز أغلب عقود الإيجار الموقعة ببند الزيادة السنوية في قيمة الإيجار.
- تتمتع هذه المراكز التجارية بمتوسط نسبة إشغال عالية بلغت 96.38% من إجمالي المساحة القابلة للإيجار، ويتوقع حسب دراسة الجدوى بأن تزداد نسبة الإشغال في الأعوام القادمة مما سيزيد من العائد المستهدف .

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. لن يستثمر الصندوق في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

هل أصول الصندوق منشأة حديثاً؟

جميع المجتمعات التجارية الممتلئة لأصول الصندوق منشأة حديثاً، حيث عقارات الصندوق تم اكتمال بنائه في أكتوبر عام 2015م.

كم نسبة إشغال عقارات الصندوق؟

تتمتع هذه المجتمعات التجارية رغم حداثة بناءها بمتوسط نسبة إشغال مرتفعة بلغت 96.38% من إجمالي المساحة القابلة للإيجار.

ما هي العوائد المستهدفة للمستثمرين في صندوق سويكوب وابل ريت ؟

حتى تاريخ طرحه، يتميز صندوق سويكوب وابل ريت عن باقي الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي بتحقيقها أعلى عائد إجمالي مستهدف للمستثمرين (حسب القيمة الاسمية) بنسبة 8.6 % وأعلى عائد صافي مستهدف للمستثمرين (حسب القيمة الاسمية) يبلغ 7.70 % ويستهدف أن ترتفع نسبة العائد الصافي للمستثمرين حسب مستشار دراسة الجدوى لتصل إلى 8.30% (على القيمة الاسمية) عام 2020.

ما هي آلية توزيع الارباح ؟

سيتم توزيع أرباح على ملاك الوحدات لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق مرة واحدة في السنة على الأقل خلال الربع الاول، في 31 مارس من كل عام. ويمكن لمدير الصندوق دفع هذه التوزيعات على أكثر من مرة في السنة.

ماهي الرسوم التي سيتحملها الصندوق؟

يستهدف ألا تزيد إجمالي رسوم الصندوق السنوية عن 0.9% من صافي قيمة أصول الصندوق، وهي تشمل رسوم الإدارة البالغة 0.75% سنويا من صافي قيمة أصول الصندوق.

ماهي المخاطر المتوقعة من الاستثمار في صندوق سويكوب وابل ريت؟

للاستثمار في الصندوق عدة مخاطر منها مخاطر متعلقة بالصندوق وهي: تركز 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 تتخفض 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: اللعيد واليحيى محاسبون قانونيون
3. المستشار القانوني: جهاد أحمد تركستاني ومشاري عبدالعزيز العباد للاستشارات القانونية والمحاماة
4. المستشار الشرعي: دار المراجعة الشرعية
5. المقيمون العقاريون: شركة باركود، شركة بصمة
6. مستشار دراسة الجدوى: شركة فاليو سترات
7. المستشار الفني: شركة جود
8. المستشار الضريبي: بريس وتر هاوس
9. مدير إدارة الأملاك: شركة أكيد للتسويق والتطوير العقاري
10. البنوك المستلمة للطرح العام الأولي: بنك البلاد، مصرف الراجحي، البنك الأهلي التجاري، البنك السعودي الفرنسي، بنك الجزيرة

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 صندوق سويكوب وابل ريت للجمهور؟

يبدأ قبول الإشتراكات في تاريخ الطرح الأولي 1439/07/02 حتى 1439/07/22 الموافق إلى 2018/03/19 حتى 2018/04/08

من يحق له الاشتراك في الصندوق؟ وكيف يمكنني الاشتراك في سويكوب وابل ريت؟

تقبل الإشتراكات من قبل الأفراد السعوديين وتابعيهم ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي والمقيمين إقامة نظامية وتابعيهم والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات والأشخاص الاعتبارية المخولة بالاشتراك، وذلك من خلال :

- شركة سويكوب – مدير الصندوق [\(الإشتراك\)](#)
 - مصرف الراجحي [\(الإشتراك\)](#)
 - بنك البلاد [\(الإشتراك\)](#)
 - البنك الأهلي التجاري [\(الإشتراك\)](#)
 - شركة الجزيرة للأسواق المالية [\(الإشتراك\)](#)
 - البنك السعودي الفرنسي [\(الإشتراك\)](#)
- كما يمكن تداول الوحدات من خلال السوق المالية السعودية (تداول) بعد أن يتم ادراج وحدات الصندوق في السوق .

كم هو الحد الأدنى للاشتراك في الصندوق؟

500 ريال سعودي، وعلى الراغب بالاشتراك في الحد الأدنى من الوحدات تحويل مبلغ 500 ريال مضافاً إليه مبلغ رسوم الاشتراك 1%

ما هو الأثر المتوقع لتطبيق ضريبة القيمة المضافة؟

عند شراء الأصول ، سيتحمل المالك الرئيسي (شركة وابل العربية للاستثمار) أي رسوم ضريبية إن وجدت على قيمة الشراء. رسوم الاشتراك البالغة 1% تشمل ضريبة القيمة المضافة.