

NBK Wealth in The News

Investing in Global REITs: The Liquid Alternative to Physical Property

24 Aug 2025

صناديق الاستثمار العقاري المتداولة.. بديل من وعالي السيولة

طاديق الاللهكار الفهاري المداؤله.. بدیل مرن و عالیٰ السیوّله

-



يمكن أن توفر دخلاً مستقراً حتى خلال فترات تقلب الأسواق، كما أن
الاستثمارات في العقارات تحقق أداءً ملحوظاً في تحفيز المدخرات.
وقد يتحقق أداءً ملحوظاً في العقارات غالباً ما يختلف عن أداء
الstocks وال Stocks الأخرى.

مع ذلك، فإن ذلك يعني على المستثمرين الاستعاضة بمستثمار مالي
مخصص تماماً للاستثمار في العقارات، مما ينطوي على مخاطر انتشار العقاري المترافق
مع انتشار العقاري المترافق مع انتشار العقاري المترافق مع انتشار العقاري المترافق
مع انتشار العقاري المترافق مع انتشار العقاري المترافق مع انتشار العقاري المترافق

الاستثمار

- ١- عمدادات فريغية تأمّل:** يتم فرض الضارب على ارباح صادرات الاستهلاك المحدودة عادةً باعتمادها داخل اقتصادي وقد ينبع هذا إلى اتفاقيات العادات التي تفرض الضارب عليه بمعظم الأوقات.

٢- التأديب: قد تتضمن هذه الصياغات انتهاكاً لـ مقارنة بالاحتياطيات الفعلية المبالة.

٣- المحاذير: تكتفى في تلك الحالات ببيان انتهاكها في قطاع واحد.

٤- سفراً خارجياً: تتمسّك بالحسابية خارج تغيرات أسعار المائدة.

٥- دعوى بـ ارتفاع أسعار المائدة إلى اتفاقيات العادات، وترابع فيه

الإيجاز العربي الذي تملّكه هذه الصياغات.

الخطأ - تكاليف الفرق: عادةً ما ينطوي هذا المعيار إلى استخدام المصطلحات الائتمانية لتغطية عمليات استهلاك على مصادر ملحوظة، ولكن في الواقع، غالبًا ما يتضمن تكلفة إنتاجها من المعلوم على أساس مشروط أو ملحوظ ملحوظ.

الخطأ - تقييم الفرق: عندما يتم تضليل تكاليف الافتراض، يترافق غالبًا مع المغالطات، الأمر الذي قد يؤدي إلى زيارة في تقييمات المصطلح العقلي، مما يفتح المجال لاستئصال المفهوم المداري.

الخطأ - التزوير: سالم روبرتس حذر في إيجاده في دراسة متواترة براجح ذاتية أو انتقامية، مما يجعل هذه الصياغتين خياراً جاذبًا لمستهلكين الذين يرتكبون على تحريض دخل منظم.

الخطأ - الاعتقاد المغلوط: تؤدي إغفال المفاهيم المخالفة إلى انتهاض على الأفراد، مما يجعل هذه المصطلحات غير ملائمة جدًا.

الخطأ - انتهاض المفاهيم المتداولة: ينطوي على الدليل بفضل ما تولده من توسيعات إيجاد على الأفراد انتهاضاً.

ورهافي المدفظة الاستثمارية

- أشارت NBK Wealth إلى أن صناديق الاستثمار العقاري المتداولة توفر مصدراً للدخل، وتساهم في تنويع المحفظة الاستثمارية. كما أشارت到 أن الحفاظ على التضخم، إلى جانب تعزيزها للسيولة. ونطراً لأن وروات القطاع العقاري آتادة يمكن تكوين وروات (ما بين 10 إلى 18 سنة) من منسوبي وروات الأعمال التقليدية (من 4 إلى 5 سنوات). فإن هذه

راس المال، ويعبر هذا النوع من الصناديق أنماط تحوط فعالة ضد الخصم.
السيولة - الشفافية - الخفاض (النكاليف)، توفر سلامة وشفافية عالية إلى جانب انخفاض تكاليف المعاملات مقارنة بالاستثمار الفقري المباشر، كما ساهمت المظليات الرابطية الخاصة بهذه الصناديق في تحقيق عزيمة المستثمرين
التنوع تتيح للمستثمرين إمكانية التوزيع عبر أنواع متعددة من الأوراق والقيادات المتاحة، والمناطق الجغرافية المتاحة مما يساهم في تقليل خطر الترذيب المرتبطية بالاستثمار في أصل عقاري واحد.

عاجزاً الاستئثار الآن؟

- أفادت مجموعة الوطني للثروات بأن صادرات الاستثمار العقاري المتداولة تعد من الأدوات التي تتنفس بمحاسبتها جهاد تحركات أسعار العقار الفاخرة، ففيه يتضمن بانخراط أسعار العقار الماشية سقفاً هذه الصنابير إلى انخفاض تكاليف الإقراض وارتفاع تقييمات الأصول العقارية إلى جانب تضليل توقعات ارتفاع أسعار بحسب معاونة بشرها من الأصول المرة للدخل.



- ١ - صناديق الاستثمار العقاري المتداولة «REIT»، التي تمتلك وتشغل المباني والعقارات الدرة للدخل.
 - ٢ - صناديق الاستثمار العقاري المتداولة «mREIT»، التي تستثمر في المباني العقارية والأصول المالية المدعومة بالعقار.
 - ٣ - يمكن للمسئولين عن المشاريع طرق شراء أسهمها المتداولة في الأسواق المالية أو في الصناديق الاستثمارية، أو صناديق المؤشرات المتداولة في البورصات ETFs.

لماذا الاستثمار في هذه الصناديق؟

• الوصول إلى قطاع أهلل يصعب الدخول إليه بعد استثناء الملايير في العقارات خارجاً لا يتضمن بالأسوأ العالية كأداء مرفق الكفاءة، وتenting إدارة شخصية مما يجعل من الصعب التنبؤ بـ«الربح».

• يتيح العددين من صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بدءاً بـ\$100 وتحقيقه بـ\$1000.

• يتيح المستثمرين تصرّف العقارات دون المقدادات التشغيلية والماليّة المرتبط بها كلية الماشية.

• دخل ثابت مع كفاية تمويل العمال. تلتزم صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (خاصة في أمريكا) بتوزيع الربح إلى كل من يدخلها على أساس يومي كجزء من عوائد المستثمرين، مما أنها

• تستفيد من ارتفاع قيمة الأصول العقارية. مما يوفر فرصاً ملائمة لـ«الاستثمار».

«الوطني للثروات»: صناديق الاستثمار العقاري المتداولة.. بدائلٌ من الأصول التقليدية

المغاربي عادة ما تكون أطول بين 10 و 15 سنة (من متوسط دورة العمل التقليدية بين 4 و 5 سنوات). فان صناعية الاستثمار المغاربي المتقدمة حتى خلال فترات قلبي كانت اضافة صناعية الى الحفاظ على الستة عشرية المدورة من تحسين العوائد المعدلة والمحاطة، نظراً لاختلاف اداء المغاربات غالباً اخرى.

ومع ذلك، ينبع على استثناء من الاستثناء مهتم بالاستثمار في مالين لضمونه مواجهة ما يخصصونه من صناعية الاستثمار المغاربي المتقدمة بـ اهدافه المالية، وهذه الصناعية، وخطارتها الخاصة، وعفاهاها التي تفرضية المحصلة.

يؤدي إلى زيادة في تقييمات الأصول المقدمة التي تتلقاها صناعية الاستثمار العقاري المتداولة، ويسهم استقرار دخل الإيجار في دعم توسيعات إيجار ثابتة أو متباينة، مما يجعل صناعة استثمار العقاري المتداولة خياراً جاذبـاً للمستثمرين الذين يركضون على تحقيق دخل منتظم.

وثانيًا: اسعار الفائدة

الملحوظة إلى انخفاض عائدات السندات، مما يجعل صناعة استثمار العقاري المتداولة خياراً أكثر جاذبية لل المستثمرين الباحثين عن الدخل، فضلـاً عن توفره في توسيعات إيجار أعلى وأكثر استقراراً.

وستعرض تقرير الوطنـي للشـروط دور صناعـية الاستثمار العـقارـي المتـداولـة في المحـفـظـة الإـستـثـارـةـ، حيث توفر مصدرـاً للدخلـ، وتسـهمـ فيـ تنـوـيعـ المـحفظـةـ الـاستـثـارـةـ، وـالـحـامـةـ فـيـ الـتـضـخـمـ، إـلـىـ جـانـبـ زـيـرـاـتـ الـلسـيـوـنةـ، وـنظـراـ لـأـنـ دـورـ الـقـطـاعـ علىـ الـسـوقـ الـلـاتـيـ قـدـ

تعزيزـ الكـفاءـةـ التـشـغـيلـيةـ
وـتـقـوىـ وـالـدـمـجـةـ الـمـجـدـيةـ

المـسـتـهـروـنـ
ويـشـرـ تـقـرـيرـ الـوطـنـيـ

لـلـدـرـوفـاتـ إلىـ أنـ مـاـنـدـيقـ

استـثـارـ العـقارـيـ المتـداـولـةـ
مـعـنـ الـأـدـواتـ الـتـيـ

تـعـدـ بـنـيـاسـتـهـنـتـهـ تـجـاهـ

حـكـمـاتـ اـسـعـارـ الـقـادـرـةـ
فـيـ بـيـةـ تـنـسـ بـاـنـخـافـضـ

اسـعـارـ الـقـادـرـةـ سـيـقـضـهـ
صـنـاعـيـةـ الـمـدـرـدـيـنـ

كـافـلـاـتـ الـإـقـرـارـ وـرـاقـعـ
قـيـمـاتـ الـأـصـولـ الـعـقـارـيـ

يـجـابـ قـيـمـيـنـ توـسـعـاتـ
يـجـابـ أـكـثـرـ جـاذـبـةـ مـقـارـنـةـ

فـيـ قـيـمـاتـ الـأـصـولـ الـمـدـرـدـيـنـ
لـدـخـلـ

وـاعـدـ مـاـ تـجـاهـ سـانـدـيقـ
لـاستـثـارـ العـقارـيـ المتـداـولـةـ

لـاستـخـدـامـ الـسـنـدـاتـ
الـمـتـانـهـةـ تـمـوـيلـ مـيـانـاتـ

لـاستـحـواـنـ عـلـىـ الـعـقـارـاتـ
مـشـارـيـعـ الـطـلـوـنـيـ وـالـتـالـيـ

لـانـ اـنـخـافـضـ كـلـكـلـةـ الـإـقـرـارـ
مـكـثـفـاـنـ الـحـصـولـ عـلـىـ رـاسـ

الـدـرـالـ بـلـ وـشـوـطـ أـكـثـرـ مـاـمـةـ
وـعـدـمـ تـنـخـافـضـ كـالـفـلـ

الـإـقـرـارـ، يـرـقـعـ الـكـلـلـ
عـلـىـ الـعـقـارـاتـ الـأـنـ الـذـيـ قـدـ



استغرق تقرير مجموعة الوطنية لبيانات الشركات الشهري تحمي ثروات قيادة الفكر، تعرّف وأسوان وفالة، صناديق استثمار العقاري المتداولة (REITs)، حيث أشار إلى أنها شركات تقوم بـ“باتلر” أو إدارة وتوسيع عقارات مدرة للدخل، وتزويج فرصة الوصول إلى القطاع العقاري من خلال إمكانية شراء العقارات المتداولة في السوق، بينما يحيط بالسوق بـ“باتلر”، مما يوفر للمؤمّن على توزيع عوائد المدخرات، وذلك من خلال إدخال عوائد فعالة وسلسلة من الصناعات، سبل دخل متقدمة مع إمكانية نمو رأس المال، حيث تلتزم الصناديق المتداولة (خاصةً في الولايات المتحدة) بتوزيع الأرباح المتداولة، مما يحثّ المستثمر على الاستثمار بها، حيث يتحقق الربح من خلالها الخامض للضررية كأداة لتنمية رأس المال، مما يزيد من ارتفاع قيمة الأصول المتداولة في السوق، ويُوفّر رأس المال، وبعتبر هذا النوع من الصناديق أداة تحوط فعالة ضد التضخم، ومن بين أسباب الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة، هو توافر السهولة، والشفافية، بالإضافة إلى الاستقرار العقاري المتداولة، حيث يحصل المستثمر على عوائد متقدمة، مما يجعله من الصعب على العديد من المستثمرين الوصول إليه، ومن هنا فإنّ هذا التوجه يُؤثّر على توسيع صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بشكل عام إلى تونس، رئيساً، هناك صناديق الاستثمار العقاري المتداولة التي تتّبع تنشيط العقارات المدّرة للدخل، والنوع الشائعي هو صناديق الرهن العقاري المتداولة (REITs) التي تستثمر في الدّيون العقارية والأوراق المالية المعروفة باسم الـ“Bonds”， ويمكن للمستثمر في المشاركة في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة، عن طريق شراء أسهمها المتداولة في الأسواق المالية، أو عبر الصناديق الاستثمارية أو صناديق المؤشرات المتداولة (ETFs)، وفي الورقة، وفي تقرير “الوطني للبيانات المتداولة، إلى أنّ استثمار صناديق الاستثمار العقاري المتداولة، يتيح الوصول إلى فئة أصول صعبة الدخول، إليها، إذ يتمّ استثمار المباشر في العقارات خياراً لا يقتصر على العقار، وإنما يشمل مظاهرها في البورصات الرئيسيّة ما يوفر لملاك العقارية تدوّناً في التعرض العقاري من خلال الأسهم، وينتّج عن شراء الأصول المالية بكميات ميشان، وتحتّم صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (REITs) صفة عامة وفالة، حيث تلتزم العقارات التي تستثمر بها، لأنّ بعضها يوفر تعرضاً متقدماً على قطاعات متعددة، وبالإضافة إلى صناديق الاستثمار العقاري المتداولة، في الأسواق العامة، يمكن للمستثمرين المسماحة في صناديق الاستثمار العقارية العامة، في المرحلة، وكذلك

التفاصيل على موقع www.alanba.com.kw



«الوطني للثروات»: «REITs» بديل من عالي السيولة للأصول... العقارية التقليدية

مُخاطر وقيود
الاستثمار
في «REITs»

- معدالت ضريبية أعلى: يفرض القانون على إيجار صاديق الاستثمار العقاري المتناولة على الأسوق العامة تفاصيل على باعتبارها دخلًا اختياريًّا، وقد يؤدي إلى احتفاظ العائدات بعد دفع ضريبة الضرائب على الأرباح.

- التدبير: قد تقسم صاديق الاستثمار العقاري المتناولة في الأسواق العامة تفاصيل على مقارنة بالخيارات العقارية المباشرة.

- المخاطر الضريبية: تكون صاديق الاستثمار العقاري المتناولة التي توفر استثمارها في قطاع واحد أكثر عرضة للتغير الذي قد يشهده ذلك القطاع.

- أسعار الفائدة: تقسم صاديق الاستثمار العقاري المتناولة بالحساسية تجاه تغيرات أسعار الفائدة، إذ قد يؤدي ارتفاع أسعار الفائدة إلى احتفاظ العائدات وتراجع قيمة الأصول العقارية التي تمتلكها هذه الصاديق.

- المستثمرون الذين يركبون على تحقيق دخل متعدد: يفرض ذلك الموقف توقيع العادة المخالفة.

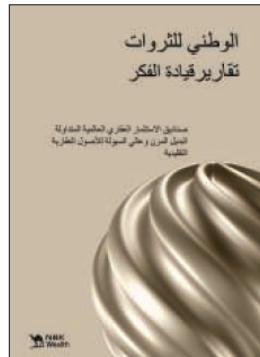
- إلى احتفاظ صاديق الاستثمار العقاري المتناولة خيارًا أكبر جاذبية للمستثمرين العاديين عن دفع مدخل مالي متوفّر من تمويلات رأس المال على اعتباره.

دور REITs في المحفظة

توفر صاديق الاستثمار العقاري المتناولة مصدراً للدخل، وتساهم في تنوع المحفظة المتقدمة، واستثمارها في العقارات التجارية من بينها، مما ينبع من مرونة وتنوع درواتها.

يمكن أن ينبع لأن صاديق الاستثمار العقاري المتناولة على الأقل في المدى القصير من توفر مدخل مستقر حتى يتحقق أداء يتناسب مع الأهداف.

يمكن أن ينبع لأن صاديق الاستثمار العقاري المتناولة على الأجل الطويل من توفر مدخل مستقر حتى يتحقق أداء يتناسب مع الأهداف.



إدارة مختصرة ما يجعل من المصعب على العدوى من المستثمرين الوصول إليه، وبهذا المطلوب تدور صناديق الاستثمار المغاري المتداولة بأسعارها العالية، وسهول التداول معهن يستمرون عرض المغارمات دون التعليقات التشفيهية والمالية المرتبط بها بالملخص المباشرة - يحل محل منظم من إمكاناته ونحو رأس المال المتضخم.

صادراتي الاستثمار المغاري العقاري (SCAF) هو صافي في الولايات المتحدة المتقدمة كأداة للمستثمرين يدخلها الخاصون للضرورية من ارتفاع قيمة الأصول العقارية، مما أنها قد تستند إلى رأس المال، وغيرت هذا النوع من الصناديق إدارة خطوط فعالة لرأس المال المتضخم.

الرسوبي والشاملة، وأوضاعها المتقدمة، تدور صناديق الاستثمار المغاري المتداولة بأسعارها العالية، وبهذا يحيى إلى جانب انتخاب تحالف العمالات مقارةً في الاستثمار العقاري المباشر، كما يمكن أن يتم التخطي الرقابية الخاصة بهذه الصناديق في تعزيز حماية المستثمرين.

التوصيات: تتحدى صناديق الاستثمار المغاري المتداولة للمستثمرين إنكمائية الشئون عبر أنواع متعددة من العقارات، والقطاعات المختلفة، والمناطق الجغرافية المتقدمة، ما ساهم في تقليل مخاطر الترکز المرتبطة بالاستثمار في أصل عقاري واحد.

- الإدارية: الهيئة، تدار صناديق الاستثمار العقاري المتداولة قبل توزيع العقارات وطبويرها وشنقيتها، ما الاستحداث على العقارات وطبويرها وشنقيتها، ما يساهم في تعزيز المغاغة التشفيهية وتحقيق مجانية للمستثمرين.

قادت شركة الوطنية للثروات ضمن سلسلة تقارير قادرة المفكرة التي كان صافي الاستثمار المغاري المتداولة (REITS) هي شركات تقوم بأداء أو اتفاق أو معوق ببيانات مدرقة للدخل وتبيح هذه التسويق للمستثمرين فرصة الوصول إلى إعلانات المستثمرين، حيث يتم إدخالها إلى السوق العادي بمتطلبات ما يوفر المعلوم للمستثمرين في الواردات الرسمية ما يورى داخل الأسماء، ويعينهم تتبعوا في التغير العقاري من خلال الأسماء، ويعينهم عن شراء أصول المادية بمتطلبات ما.

وتقى التقرير إلى أن صناديق REITS، المدخل المرن وعلى السلوكيات لأصول العقارية القافية وتصفيص مصطفة عامة على قاعدة العقارات التي تستثمرها إلا إذا تم بيعها، مما يورى تعرضاً متزايناً على قطاعات متعددة وبالإضافة إلى صناديق الاستثمار العقاري المتداولة في الأسواق العامة يمكن للمستثمرين اهتمام في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة المرجحة، وذلك صناديق الاستثمار المغاري المتداولة الخاصة، وتمت صنف صناديق الاستثمار العقاري المتداولة

باعتبارها متاحةً توفر نفعاً ويسري:

صناديق الاستثمار المغاري المتداولة (REITS) التي تمتلك وتشغل العقارات للدرد، وتصافي الرهن العقاري المتداولة (REITs)، التي تستثمر في العقارات والأراضي المالية المعروفة باسم العقاري، ويمكن للمستثمرين الالتفاف في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة عن طريق شراء أسهمها المتداولة في الأسواق المالية أو بغير الصافي الاستثمارية أو صناديق المؤشرات المتداولة في البوصة (ETFS).

- الوصول إلى فئة أصول يصعب الدخول إليها:
- يعد صنابيق الاستثمار العقاري المتداولة، من الأدوات التي تتنسم بحساسيتها تجاه تحرّكات باسيوننة العالية، كما أنه متعرّف بالذكاء، ويطلب

توفر السيولة العالية وتتيح الوصول للقطاع دون الحاجة إلى امتلاك العقار بشكل مباشر

"الوطني للثروات": صناديق الاستثمار العقاري بديل للأصول التقليدية

المقدولة عادة ياعتبرها دخل اعتيادي. وقد يؤدي هذا إلى انخفاض العائدات بعد خصم الضرائب مقارنة ببعض الأسماء.

- ٣- التدقيق، قد تتم مناقبلاً لاستثمار العقاري المتداولة في الأسواق العامة وبقفات على ملوك الميزارات العقارية المباشرة.

٤- المخاطر القطعية، تكون مناقبلاً لاستثمار العقاري المتداولة التي ترك استثمارها في قطاع واحد أكثر عرضة للارتفاع الذي قد يهدى ذلك القطاع.

٥- المخاطر الكلية، تتم مناقبلاً لاستثمار العقاري المتداولة والحساسية وجاه تغيرات سعر العقارية، إذ قد يزيد اسعار العقارية الكافية إلى انخفاض العائد وارتفاع قيم الأصول العقارية التي يمتلكها هذه الصناديق.

٦- ما أبرز القطاعات التجارية فيه.

٧- تسليل مناقبلاً لاستثمار العقاري المتداولة عملية الاستثمار في العقارات، من خلال تحجج العقيديات الشاغلية والإدارية المرتبطة بالملكية المباشرة.

٨- تلزم مناقبلاً لاستثمار العقاري المتداولة بدوره عموماً معظم دخلها الفاضع للضررية كارثية، وإن يزيد استقرار السوقات العقارية المتداولة بخسائر المستثمرون.

٩- يمكن أن تتم مناقبلاً لاستثمار العقاري المتداولة بخسائر تحوطية، ظراً افتلاف رؤوس المال العقاري بين دول نشطة الأعمال التقليدية.

١٠- توفر هذه الصناديق تعرضاً متعددأً لأنواعاً محددة من العقارات والمناطق الجغرافية، وتأثر بأقل قدر ممكن بخصوصيـة كل منها.

١١- تتميز مناقبلاً لاستثمار العقاري المتداولة بسيولة عالية، وكفاءة من حيث التكاليف، ومستوى توقع من التقاضية.

١٢- ينبع على المستثمرين الاتجاه إلى الموابن الضريبية، حيث تفرض الضرائب على توزيعات أرباح مناقبلاً لاستثمار العقاري المتداولة باعتمادها جزءاً من الدخل الاعتيادي.

خلاء المسؤلية

معلومات وأذراء الواردة في هذا التقرير تم الحصول عليها أو استخلاصها من مصادر مختلف شركات الطيران والمتخصصين، بما في ذلك (الوطني للطارات) ببياناته الموثوقة دون أن تقوم بالتحقق من دقتها أو اكتمال تلك المعلومات بشكل تام. ويؤدي الوطني للطارات إلى أن المعلومات وأذراء الواردة في هذا التقرير صحيحة وكاملة، إلا إن الوطنية للطارات لا تقدم آلية تعبئات وضمانات، صريحة كانت أم ضمنية، لبيانات ملائمة أو اكتمال المحتوى.

وقد توفر معلومات إضافية عن الطبل، وأن تتحمل الوطنية للطارات مسؤولية عن أي تغييرات في المحتوى أو غيره، مما ينشأ عن تغущة ببيانات من استخدام الطبل. وبإيجاز، فإن هذا التقرير مشورة استثمارية أو قاترانية أو ماضية، أو ضريبية، كما لا يجوز اعتباره توصيًّا أو اشتراكًا أو استثمارًا في مناسبة أو ملائمة لظروفكم الخاصة، ولا يجوز تعميمه، بل يجب انتداب على كل تقييم كدليل على القائم.

ويجب انتدابه كوثيقة خصوصية، كما لا يصح انتدابه كدليل على كل تقييم كدليل على القائم.

وقد مصدر في المسبيقل، تأكيله أخرى لا يتفق مع المعلومات الواردة في هذا التقرير، وتحصل إلى نتاج تباينية مختلفة عن تلك المعلومات الواردة في هذا التقرير، وتحken تلك التباينية على تأثيرات الممارسات وقوف وطرق تحليلية مختلفة للتحليليين الذين يأخذون بالاعتار والتقارير.

لذلك، ينصح الجميع بفهم ما قد تذكر في تلك النقطة في تلك التقارير الأخرى، وقد تغير فيه أي اشتراك أو دخل وقد تزلف، كما أنه يتضمن كامل المبلغ المستثمر، وينبغي

أن يدرك الأداء السليق كمهنة، وأنه لا ينبع من ضمان الداء المسبيقل، وهو متغير أي تعدد أو ضمان ضمانته، وإنما هو مربوطة، ببياناته المنسبيقل، كما أن المعلومات وأذراء الواردات والتقديرات الضمنية كان أم مرتبة، يبيان الأداء المسبيقل. كما في التأثير تكتسق وكما في التأثير الأصلى لشنق التقييم بنقل الملاحة الوطنية للطارات، وتحفظ تلك المعلومات وأذراء والتقديرات للتقييم دون إشعار، هذا المقدموه للذمم لتغييرات الدليل والتقييم العام فقط. لم يتم إغال أي معلومات ضرورية خاصة بهذه، هذه المستند.



طرح الوطني للثروات وتقدير قيادة الفكر مجموعة من التساؤلات مارط حول صناديق الاستثمار العقارية العالمية المتداولة كديلين لـ "السوق العالمية للأصول العقارية التقديمة"، بدأها ببيان تمهيدي حول ملخص معايير الاستثمار العقاري المتداولة (REITS)، وهو شركات تقوم بامتلاك وإدارة أو تمويل مبارات مدرة للدخل. وتبيّن هذه الصناديق المستثمرين دخالاً مقطوعاً ينبع من إيجاد ملكية في ممتلكات مدرة للدخل على الأجلة في المدى القصير، بينما ينبع دخالاً مقطوعاً ينبع من إيجاد ملكية في ممتلكات مدرة للدخل على الأجلة في المدى البعيد.

العقارات من خلال الأصول، ويغفل عن شراء الأصول المادية بشكل مباشر.

أنواع صناديق المداولة

قال التقرير تصنف صناديق الاستثمار العقاري المماثلة (REITs) بصفة عامة وفقاً لنوع العقارات التي تستثمر بها، إلا أن بعضها يفرض اشتراطات متقدمة، وبالأضافة إلى ملخص صناديق الاستثمار المماثلة في الأسواق العالمية، يمكن للمستثمرين الصالحة في صناديق الاستثمار العقارية العامة غير المدرجة، وكذلك صناديق الاستثمار العقاري المماثلة الخاصة.

ويمكن تصنيف صناديق الاستثمار العقاري المماثلة بشكل عام إلى نوعين رئيسيين: صناديق الاستثمار العقاري المماثلة (REITs) التي تمتلك وتتسلّل العقارات المصدرة للدخل، أو صناديق الرهن العقاري المماثلة (mREITs) التي تستثمر في السندات العقارية وأوراق الدين الحكومية بالرغم من العقار.

ويمكن للمستثمرين المشاركة في صناديق الاستثمار العقاري المماثلة على طريق شراء معدالتهم المماثلة في الأسواق العالمية أو عبر الصناديق الاستثمارية أو صناديق المؤشرات (ETFs)، وذلك في النهاية.

أبوالحسن

وطرح التقرير سؤالاً اخر لماذا الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة؟
وتفصلت الاباجية المحاجة التالية:

- شروط أكثر ملاءمة.**

- إرتفاع تكليف العقارات، عندما تختلف تكليفات الأقساط، يرفع الطلب على العقارات.

- المر الذي قد يؤدي إلى زيادة في تقييمات الأصول العقارية التي تمتلكها من البنادق.

- استثمار العقاري المتداولة.

- العروض العقارية المدروسة، يساهم استقرار دخل الإيجار في دعم توزيعات أرباح ثابتة أو تناوبية، مما يجعل مناسبة الاستثمار العقاري المتداول خياراً جاذباً للمستثمرين الذين يكرهون على تحقيق دخل منتظم.

الخط المستقر يجري أسلار المائدة المختلطة إلى انتخاب عائدات البنادق، مما يجعل مناسبة الاستثمار العقاري المتداول خياراً أكثر جاذبية للمستثمرين الباحثين عن خط، يقبل تأثيره من توزيعات أرباح أعلى وأكثر استقراراً.

ما ينبع من دور مناسبة الاستثمار العقاري المتداول كدرill للدخل، وسامه في تحديد المحفظة الاستثمارية والعملية من الناحية، إلى جانب تعزيزها المالية، مما يتيح لأندوارات المحفظة العقارية إعادة ما تكون أطولاً (ما بين 10 إلى 18 سنة) من متوسط دوارات الأعمال.

القيادية (من 5 إلى 4 سنوات)، حيث مناسبة الاستثمار العقاري المتداول يمكن أن توفر دخلاً مستقراً حتى خلال فترات احتقان السوق.

ما ينبع من إضافة مناسبة الاستثمار العقاري المتداول إلى المحفظة الاستثمارية قد يساهم في تحسين العوائد المعدلة وفق المخطط، نظرًا لأن داء العقارات غالباً ما يختلف من داء الأصول الأخرى.

مع ذلك، ينبع على المستثمرين الاستعانتة بمستشارين ماليين لضمان موافقة ما يخصصونه لاستثمار العقاري المتداول مع اهتمامهم المالي، الذين في الاعتبار ببيعة هذه الصناديق، ومخاطرها الخاصة، وانعكاساتها الضريبية المختلفة.

مخاطر الاستثمار في الصناديق

تشمل أهم مخاطر وقود الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري المتداول.

- معلومات غير مدققة، بما في ذلك، غياب الشفافية، عدم وجود معايير الامتثال، العقلي.

ضمنت اهم مخاطر وقيود الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة.

لماذا الاستثمار في منازل العقار الان؟

NBK Wealth: Thought Leadership

Investing in Global REITs: The Liquid Alternative to Physical Property

KUWAIT: Real Estate Investment Trusts (REITs) are companies that own, operate, or finance income producing real estate. They allow investors to access real estate without directly owning property. Most REITs are publicly traded on major stock exchanges, providing investors with diversified real estate exposure through shares, eliminating the need to directly purchase physical assets.

Types of REITs

While REITs are generally classified by the type of properties they invest in, some offer diversified exposure across multiple sectors. In addition to publicly traded REITs, investors can access public non-listed and private REITs. REITs are broadly categorized into two main types:

- Equity REITs own and operate income-generating real estate.
- Mortgage REITs (mREITs) invest in real estate debt and mortgage-backed securities.

Investors can participate in REITs by purchasing shares of publicly traded REITs, mutual funds, or exchange-traded funds (ETFs).



5. Professional Management: REITs are managed by experienced professionals in property acquisition, development, and management, improving operational efficiency and investment returns.

Why Invest in REITs Now?

REITs are sensitive to interest rate movements. In a declining rate environment, they benefit from lower borrowing costs, higher property valuations, and more attractive dividend yields compared to other income-generating assets.

- Lower Borrowing Costs: REITs typically use debt to finance property acquisitions and development projects. Hence lower cost of borrowing enables them to access capital at more favorable terms.
- Higher Property Values: When borrowing costs decline, demand for real estate increases, which would lead to higher valuations for the REITs' underlying properties.
- Attractive Dividends: Stable rental income supports consistent or growing dividends, appealing to income-focused investors.
- Stable Income: Lower interest rates reduce bond yields, making REITs relatively more attractive for income-seeking investors due to their higher, steady dividends.

The role of REITs in a portfolio

REITs offer income, diversification, inflation protection, and liquidity. Because real estate cycles are typically longer (10-18 years) than average business cycles (4-5 years), REITs can provide stable income during market fluctuations. Adding REITs to a portfolio may improve risk-adjusted returns, as real estate performance often differs from that of other asset classes.

Investors, however, should consult their financial advisors to align REIT allocations with their investment goals, considering their unique risks and tax implications.

Key considerations

Risks and limitations of REITs investing:

- Higher Tax Rates: REIT dividends are generally taxed as ordinary income reducing after-tax returns compared to some stocks.
- Volatility: Publicly traded REITs can be more volatile than direct real estate holdings.
- Sector-Specific Risks: REITs concentrated in a single sector face heightened exposure to sector downturns.
- Interest Rates: REITs are sensitive to changes in interest rates; rising rates can reduce yields and property values.

Key takeaways

- REITs simplify real estate investing, eliminating the complexities of direct ownership.
- REITs generally distribute most of their income as dividends, supporting stable cash flow in portfolios.
- REITs offer defensive characteristics due to real estate's longer cycles compared to average business cycles.
- REITs offer diversified exposure across property types and geographies and are managed by experienced professionals.
- REITs are liquid, cost-efficient and transparent.
- Investors should be mindful of tax implications, as REIT dividends are taxed as ordinary income.



Why Invest in REITs?

1. Access to a High-Barrier Asset Class: Direct investment in real estate is illiquid, capital-intensive, and requires specialized management. REITs provide an efficient, liquid way to gain exposure to real estate, eliminating the operational and financial complexities of direct ownership.
2. Income with Capital Appreciation Potential: REITs listed in the US are required to distribute most of their taxable income as dividends. They may also provide capital appreciation as property values rise, and act as a hedge against inflation.
3. Liquidity, Transparency and Low Costs: REITs offer liquidity and transparency with lower transaction costs compared to direct property investment. Regulatory requirements enhance investor protection.
4. Diversification: REITs allow diversification across property types, sectors, and geographies, reducing concentration risk to a single property.

NBK Wealth Thought Leadership

Investing In Global REITs: The Liquid Alternative to Physical Property



NBK
Wealth

Global REITs outshine property in liquidity

By NBK Wealth

What are REITs? Real Estate Investment Trusts (REITs) are companies that own, operate, or finance income producing real estate. They allow investors to access real estate without directly owning property. Most REITs are publicly traded on major stock exchanges, providing investors with diversified real estate exposure through shares, eliminating the need to directly purchase physical assets.

Types of REITs

While REITs are generally classified by the type of properties they invest in, some offer diversified exposure across multiple sectors. In addition to publicly traded REITs, investors can access public non-listed and private REITs.

REITs are broadly categorized into two main types:

- Equity REITs own and operate income-generating real estate.
- Mortgage REITs (mREITs) invest in real estate debt and mortgage-backed securities.
- Investors can participate in REITs by purchasing shares of publicly traded REITs, mutual funds, or exchange-traded funds (ETFs).

Why Invest in REITs?

- Access to a High-Barrier Asset Class: Direct investment in real estate is illiquid, capital-intensive, and requires specialized management. REITs provide an efficient, liquid way to gain exposure to real estate, eliminating



the operational and financial complexities of direct ownership.

- **Income with Capital Appreciation Potential:** REITs listed in the U.S. are required to distribute most of their taxable income as dividends. They may also provide capital appreciation as property values rise, and act as a hedge against inflation.
- **Liquidity, Transparency and Low Costs:** REITs offer liquidity and transparency with lower transaction costs compared to direct property investment. Regulatory requirements enhance investor protection.
- **Diversification:** REITs allow diversification across property types, sectors, and geographies, reducing concentration risk to a single property.
- **Professional Management:** REITs are managed by experienced professionals in property acquisition, development, and management, improving operational efficiency and investment returns.

Why Invest in REITs Now?

REITs are sensitive to interest rate movements. In a declining rate environment, they benefit from lower borrowing costs, higher property valuations, and more attractive dividend yields compared to other income-generating assets.

- **Lower Borrowing Costs:** REITs typically use debt to finance property acquisitions and development projects. Hence lower cost of



borrowing enables them to access capital at more favorable terms.

- **Higher Property Values:** When borrowing costs decline, demand for real estate increases, which would lead to higher valuations for the REITs' underlying properties.
- **Attractive Dividends:** Stable rental income supports consistent or growing dividends, appealing to income-focused investors.
- **Stable Income:** Lower interest rates reduce bond yields, making REITs relatively more attractive for income-seeking investors due to their higher, steady dividends.

The Role of REITs in a Portfolio

REITs offer income, diversification, inflation protection, and liquidity. Because real estate cycles are typically longer (10-18 years) than average business cycles (4-5 years), REITs can provide stable income during market fluctuations.

Adding REITs to a portfolio may improve risk-adjusted returns, as real estate performance often differs from that of other asset classes.

Investors, however, should consult their financial advisors to align REIT allocations with their investment goals, considering their unique risks and tax implications.

Key Considerations

Risks and limitations of REITs investing:

- **Higher Tax Rates:** REIT dividends are generally taxed as ordinary income reducing after-tax returns compared to some stocks.
- **Volatility:** Publicly traded REITs can be more volatile than direct real estate holdings.
- **Sector-Specific Risks:** REITs concentrated in a single sector face heightened exposure to sector downturns.
- **Interest Rates:** REITs are sensitive to changes in interest rates; rising rates can reduce yields and property values.

Key Takeaways

■ REITs simplify real estate investing, eliminating the complexities of direct ownership.

■ REITs generally distribute most of their income as dividends, supporting stable cash flow in portfolios.

■ REITs offer defensive characteristics due to real estate's longer cycles compared to average business cycles.

■ REITs offer diversified exposure across property types and geographies and are managed by experienced professionals.

■ REITs are liquid, cost-efficient, and transparent.

■ Investors should be mindful of tax implications, as REIT dividends are taxed as ordinary income.

Regional Coverage

24 Aug 2025



«الوطني للثروات»: «REITs» بديل مرن وعالٍ السيولة للأصول... العقارية التقليدية

أفادت شركة الوطني للثروات، ضمن سلسلة تقارير قيادة الفكر، بأن صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (REITs) هي شركات تقوم بامتلاك أو إدارة أو تمويل عقارات مدرة للدخل. وتتيح هذه الصناديق للمستثمرين فرصة الوصول إلى القطاع العقاري، دون الحاجة إلى امتلاك العقار بشكل مباشر، حيث يتم تداول معظمها في البورصات الرئيسية ما يوفر لعموم المستثمرين تنوعاً في التعرض العقاري من خلال الأسهم، ويفسّرهم عن شراء الأصول المادية بشكل مباشر.

ولفت التقرير إلى أن صناديق «REITs»، البديل المرن وعالٍ السيولة للأصول العقارية التقليدية وتصنف بصفة عامة وفقاً لنوع العقارات التي تستثمر بها، إلا أن بعضها يوفر تعرضاً متنوّعاً عبر قطاعات متعددة. وبالإضافة إلى صناديق الاستثمار العقاري المتداولة في الأسواق العامة، يمكن للمستثمرين المساهمة في صناديق الاستثمار العقارية العامة غير المدرجة، وكذلك صناديق الاستثمار العقاري المتداولة الخاصة.

ويتم تصنيف صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بشكل عام إلى نوعين رئисين:

صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (REITs) التي تمتلك وتشغل العقارات المدرة للدخل، وصناديق الرهن العقاري المتداولة (mREITs) التي تستثمر في الديون العقارية والأوراق المالية المدعومة بالرهن العقاري. ويمكن للمستثمرين المشاركة في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة عن طريق شراء أسهمها المتداولة في الأسواق العالمية أو عبر الصناديق الاستثمارية أو صناديق المؤشرات المتداولة في البورصة (ETFs).

لماذا الاستثمار بها؟

- الوصول إلى فئة أصول يصعب الحصول إليها: يعد الاستثمار المباشر في العقارات خياراً لا يتسم بالسيولة العالمية، كما أنه مرتفع التكلفة، ويطلب إدارة متخصصة، ما يجعل من الصعب على العديد من المستثمرين الحصول عليه. ومن هذا المنطلق، توفر صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بديلاً فعالاً وسهل التداول يمنح المستثمرين تعرضاً للعقارات دون التعقيدات التشغيلية والمالية المرتبطة بالملكية المباشرة.

- دخل منتظم مع إمكانية نمو رأس المال: تتلزم صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (خصوصاً في الولايات المتحدة الأمريكية) بتوزيع الجزء الأكبر من دخلها الخاضع للضرائب كأرباح للمستثمرين. كما أنها قد تستفيد من ارتفاع قيمة الأصول العقارية، ما يوفر فرصة لزيادة رأس المال، ويعتبر هذا النوع من الصناديق أداة تدovot فعالة ضد التضخم.

- السيولة والشفافية، وانخفاض التكاليف: توفر صناديق الاستثمار العقاري المتداولة



«الوطني للثروات»: صناديق الاستثمار العقاري المتداولة.. بديلٌ من الأصول التقليدية

استعرض تقرير مجموعة الوطني للثروات الشهري، تحت عنوان قيادة الفكر، تعريف وأنواع وفائدة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (REITs)، حيث أشار إلى أنها شركات تقوم بامتلاك أو إدارة أو تمويل عقارات مدرة للدخل، وتحتاج فرصة الوصول إلى القطاع العقاري دون الحاجة لامتلاكه بشكل مباشر، حيث يتم تداول معظمها في البورصات الرئيسية ما يوفر لعموم المستثمرين تنوعاً في التعرض العقاري من خلال الأسهم، ويفسّرهم عن شراء الأصول المادية بشكل مباشر.

وتصنف صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (REITs) بصفة عامة وفقاً لنوع العقارات التي تستثمر بها، إلا أن بعضها يوفر تعرضاً متنوعاً عبر قطاعات متعددة. وبالإضافة إلى صناديق الاستثمار العقاري المتداولة في الأسواق العامة، يمكن للمستثمرين المساهمة في صناديق الاستثمار العقارية العامة غير المدرجة، وكذلك صناديق الاستثمار العقاري المتداولة الخاصة.

وبحسب تقرير «الوطني للثروات»، يتم تقسيم صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بشكل عام إلى نوعين رئيسيين، هما: صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (REITs) التي تمتلك وتشغل العقارات المدرة للدخل، والنوع الثاني هو صناديق الرهن العقاري المتداولة (mREITs) التي تستثمر في الديون العقارية والأوراق المالية المدعومة بالرهن العقاري.

ويمكن للمستثمرين المشاركة في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة عن طريق شراء أسهمها المتداولة في الأسواق المالية أو عبر الصناديق الاستثمارية أو صناديق المؤشرات المتداولة في البورصة (ETFs).

ويشير تقرير «الوطني للثروات» إلى أن الاستثمار بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة، يتيح الوصول إلى فئة أصول يصعب الدخول إليها، إذ يعد الاستثمار المباشر في العقارات خياراً لا يتسم بالبساطة العالية، كما أنه مرتفع التكلفة، ويطلب إدارة متخصصة، ما يجعل من الصعب على العديد من المستثمرين الوصول إليه. ومن هذا المنطلق، توفر صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بديلاً فعالاً وسهلاً للتداول يمنحك المستثمرين تعرضاً للعقارات دون التعقيدات التشغيلية والمالية المرتبطة بالملكية المباشرة.



الوطني للثروات: صناديق الاستثمار العقاري العالمية المتداولة البديل المرن وعالي السيولة للأصول العقارية التقليدية

admin / 2025 23 أغسطس

تعد صناديق الاستثمار العقاري المتداولة من الأدوات التي تتسم بحساسيتها تجاه تحركات أسعار الفائدة، فهي بيئه تتسم بانخفاض أسعار الفائدة تستفيد هذه الصناديق من انخفاض تكاليف الاقتراض وارتفاع تقييمات الأصول العقارية، إلى جانب تقديم توزيعات أرباح أكثر جاذبية مقارنةً بغيرها من الأصول المدورة للدخل.

صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (REITs) هي شركات تقوم بامتلاك أو إدارة أو تمويل عقارات مدرة للدخل، وتتيح هذه الصناديق للمستثمرين فرصة الوصول إلى القطاع العقاري دون الحاجة إلى امتلاك العقار بشكل مباشر، إذ يتم تداول معظمها في البورصات الرئيسية، ما يوفر لعموم المستثمرين تنوعاً في التعرض العقاري، من خلال الأسهم، ويفسّهم عن شراء الأصول المادية بشكل مباشر.

أنواع صناديق الاستثمار العقاري المتداولة

تصنف صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (REITs) بصفة عامة وفقاً لنوع العقارات التي تستثمر بها، إلا أن بعضها يوفر تعرضاً متنوعاً عبر قطاعات متعددة. وإضافة إلى صناديق الاستثمار العقاري المتداولة في الأسواق العامة، يمكن للمستثمرين المساهمة في صناديق الاستثمار العقارية العامة غير المدرجة، كذلك صناديق الاستثمار العقاري المتداولة الخاصة.

ويتم تصنيف صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بشكل عام إلى نوعين رئисيين:

- صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (REITs) التي تمتلك وتشغل العقارات المدرة للدخل.
- صناديق الرهن العقاري المتداولة (mREITs) التي تستثمر في الديون العقارية والأوراق المالية المدعومة بالرهن العقاري.

ويمكن للمستثمرين المشاركة في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة عن طريق شراء أسهمها المتداولة في الأسواق المالية أو عبر الصناديق الاستثمارية أو صناديق المؤشرات المتداولة في البورصة (ETFs).

لماذا الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة؟

- الوصول إلى فئة أصول يصعب الدخول إليها: يعد الاستثمار المباشر في العقارات خياراً لا يتسم بالسيولة العالية، كما أنه مرتفع التكلفة، ويطلب إدارة متخصصة، ما يجعل من الصعب على العديد من المستثمرين الوصول إليه. ومن هذا المنطلق، توفر صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بدليلاً فعالاً وسهلاً التداول يمنح المستثمرين تعرضاً للعقارات دون التعقيدات التشغيلية والمالية المرتبطة بالملكية المباشرة.