

NBK Wealth in The News

Investing in Global REITs:
The Liquid Alternative to
Physical Property

24 Aug 2025



«الوطني للثروات»: تتيح للمستثمرين إمكانية التنويع

صناديق الاستثمار العقاري المتداولة.. بديل مرن وعالي السيولة

- تتيح فرصة الوصول إلى القطاع العقاري دون الحاجة إلى امتلاك العقار بشكل مباشر
- توفر للمستثمرين تنوعاً بالتعرض العقاري من خلال الأسهم يغيثهم عن شراء أصول مادية

6 مميزات

- 1- تسهل صناديق الاستثمار العقاري المتداولة عملية الاستثمار في العقارات من خلال تجنب التعقيدات التشغيلية والإدارية المرتبطة بالملكية المباشرة.
- 2- تلزم بتوزيع معظم دخلها الخاضع للضريبة كإرباح، مما يعزز استقرار التدفقات النقدية للمستثمرين.
- 3- يمكن أن تتميز بخصائص تمويلية نظراً لاختلاف دورات القطاع العقاري عن دورات أنشطة الأعمال التقليدية.
- 4- توفر تعرضاً متنوعاً لأنواع متعددة من العقارات وللناطق الجغرافية، وتُدار من قبل متخصصين ذوي خبرة في المجال.
- 5- تتميز بسيولة عالية وكفاءة من حيث التكاليف، ومستوى مرتفع من الشفافية.
- 6- يتيح على المستثمرين الانتباه إلى الجوانب الضريبية حيث تُفرَض الضرائب على توزيعات أرباح صناديق الاستثمار العقاري المتداولة باعتبارها جزءاً من دخل الاعتيادي.



يمكن أن توفر دخلاً مستقرًا حتى خلال فترات تقلب الأسواق، كما أن إضافتها إلى المحافظ الاستثمارية قد يساهم في تحسين العوائد المعدلة وفقًا للمخاطر، نظرًا لأن أداء العقارات غالبًا ما يختلف عن أداء فئات الأصول الأخرى.

مخاطر وقيود الاستثمار

- 1- **معدلات قريبة لـ صافي:** يتم فرض الضرائب على أرباح صناديق الاستثمار العقاري المتداولة عادةً باعتبارها دخلًا اعتيادي، وقد يؤدي هذا إلى انخفاض العائدات بعد خصم الضرائب مقارنة ببعض الأسهم.
- 2- **التذبذب:** قد تتسم هذه الصناديق في الأسواق العامة بتقلبات أعلى مقارنةً بالهياكل الاستثمارية المباشرة.
- 3- **المخاطر القطاعية:** تكون التي تركز استثماراتها في قطاع واحد أكثر عرضة للتراجع الذي قد يشهده ذلك القطاع.
- 4- **أسعار الفائدة:** تتسم بالحساسية تجاه تغيرات أسعار الفائدة، إذ قد يؤدي ارتفاع أسعار الفائدة إلى انخفاض العوائد، وتراجع قيم الأصول العقارية التي تمتلكها هذه الصناديق.

1- **انخفاض تكاليف الاقتراض:** عادةً ما تلجأ هذه الصناديق إلى استخدام التسهيلات الائتمانية لتمويل عمليات الاستحواذ على العقارات ومشاريع التطوير. وبالتالي، فإن انخفاض تكلفة الاقتراض يعكسها من الحصول على رأس المال بشروط أكثر ملاءمة.

2- **ارتفاع تقييم العقارات:** عندما تنخفض تكاليف الاقتراض، يرتفع الطلب على العقارات، الأمر الذي قد يؤدي إلى زيادة في تقييمات الأصول العقارية، التي تمتلكها صناديق الاستثمار العقاري المتداولة.

3- **توزيعات مجزية:** يساهم استقرار دخل الإيجار في دعم توزيعات أرباح ثابتة أو متنامية، مما يجعل هذه الصناديق خياراً جاذباً للمستثمرين الذين يركزون على تحقيق دخل منتظم.

4- **الدخل المستقر:** تؤدي أسعار الفائدة المنخفضة إلى انخفاض عائدات السندات، مما يجعل هذه الصناديق خياراً أكثر جاذبية للمستثمرين الباحثين عن الدخل، بفضل ما توفره من توزيعات أرباح أعلى وأكثر استقراراً.

دورها في المحفظة الاستثمارية

وأشارت NBK Wealth إلى أن صناديق الاستثمار العقاري المتداولة توفر مصدراً للدخل، وتساهم في تنويع المحفظة الاستثمارية والحماية من التضخم، إلى جانب تعزيزها للسيولة ونظرًا لأن دورات القطاع العقاري عادة ما تكون أطول (ما بين 10 إلى 18 سنة) من متوسط دورات الأعمال التقليدية (من 4 إلى 5 سنوات)، فإن هذه

رأس المال، ويعتبر هذا النوع من الصناديق أداة تحوط فعالة ضد التضخم.

■ **السيولة - الشفافية - انخفاض التكاليف:** توفر سيولة وشفافية عالية إلى جانب انخفاض تكاليف المعاملات مقارنةً بالاستثمار العقاري المباشر. كما تساهم المخططات الرقابية الخاصة بهذه الصناديق في تعزيز حماية المستثمرين.

■ **التنويع:** تتيح للمستثمرين إمكانية التنويع عبر أنواع متعددة من العقارات والقطاعات المختلفة والمناطق الجغرافية المتنوعة مما يساهم في تقليل مخاطر التركيز المرتبطة بالاستثمار في أصل عقاري واحد.

■ **الإدارة المهنية:** تدار من قبل متخصصين من ذوي خبرة في مجالات الاستحواذ على العقارات وتطويرها وتشغيلها، مما يساهم في تعزيز الكفاءة التشغيلية وتحقيق عوائد مجزية للمستثمرين.

لماذا الاستثمار الآن؟

أفادت مجموعة الوطني للثروات بأن صناديق الاستثمار العقاري المتداولة تعد من الأدوات التي تنقسم بحساسيتها تجاه تحركات أسعار الفائدة، ففي بيئة 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 المدرة للدخل.

قالت مجموعة الوطني للثروات NBK Wealth، ضمن سلسلة مقالات بقيادة الفكر، إن صناديق الاستثمار العقاري المتداولة هي شركات تقوم بامتلاك أو إدارة أو تمويل عقارات مدرة للدخل، إذ تتيح فرصة الوصول إلى القطاع العقاري من دون الحاجة إلى امتلاك العقار بشكل مباشر، حيث يتم تداول معظمها في البورصات الرئيسية، مما يوفر للعموم المستثمرين تنوعاً في التعرض العقاري من خلال الأسهم، ويغيثهم عن شراء الأصول المادية بشكل مباشر. وأشارت NBK Wealth إلى أن صناديق الاستثمار العقاري المتداولة تنصف 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 العقاري العامة غير المدرجة، وكذلك صناديق الاستثمار العقاري المتداولة الخاصة.

ويتم تصنيفها بشكل عام إلى نوعين رئيسيين:



- 1 - صناديق الاستثمار العقاري المتداولة «REITs» التي تمتلك وتشغل العقارات المدرة للدخل.
- 2 - 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 هذه الصناديق؟

- **الوصول إلى فئة أصول يصعب الدخول إليها:** يعد الاستثمار المباشر في العقارات خياراً لا يتسم بالسيولة العالية كما أنه مرتفع التكلفة ويحتاج إدارة متخصصة مما يجعل من الصعب على العديد من المستثمرين الوصول إليه. ومن هذا المنطلق، توفر صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بديلاً فعالاً وسهلاً لتداول يمنح المستثمرين تعرضاً للعقارات دون التعقيدات التشغيلية والمالية المرتبطة بالملكية المباشرة.
- **دخول منظم مع إمكانية نمو رأس المال:** تلزم صناديق الاستثمار العقاري (خاصة في أمريكا) بتوزيع الجزء الأكبر من دخلها الخاضع للضريبة كإرباح للمستثمرين، كما أنها قد تستفيد من ارتفاع قيمة الأصول العقارية مما يوفر فرصة لزيادة



الوطنى للثروات... تقارير قيادة الفكر

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

10 إلى 18 سنة) من متوسط دورات الأعمال التقليدية (من 4 إلى 5 سنوات)، فإن صناديق الاستثمار العقاري المتداولة يمكن أن توفر دخلاً مستقرًا حتى خلال فترات تقلب الأسواق. كما أن إضافة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة إلى المحافظ الاستثمارية قد تساهم في تحسين العوائد المعدلة وفقًا للمخاطر، نظرًا لأن أداء العقارات غالبًا ما يختلف عن أداء فئات الأصول الأخرى. ومع ذلك، ينبغي على المستثمرين الاستعانة بمستشارين ماليين لضمان سواعة ما يخصصونه لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة مع أهدافهم المالية. أخذين في الاعتبار طبيعة هذه الصناديق ومخاطرها الخاصة وانعكاساتها الضريبية المحتملة.

الاعتبارات الرئيسية

مخاطر وقيود الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة:

- معدلات ضريبية أعلى، يتم فرض الضرائب على أرباح صناديق الاستثمار العقاري المتداولة عادة باعتبارها دخلاً اعتيادياً، وقد يؤدي هذا إلى انخفاض العائدات بعد

العقارات، الأمر الذي قد يؤدي إلى زيادة في تقييمات الأصول العقارية التي تمتلكها صناديق الاستثمار العقاري المتداولة.

• توزيعات مجزية يساهم استقرار دخل الإيجار في دعم توزيعات أرباح ثابتة أو متنامية، مما يجعل صناديق الاستثمار العقاري المتداولة خياراً جذاباً للمستثمرين الذين يركزون على تحقيق دخل منتظم.

• الدخل المستقر، تؤدي أسعار الفائدة المنخفضة إلى انخفاض عائدات السندات، مما يجعل صناديق الاستثمار العقاري المتداولة خياراً جذاباً للمستثمرين الباحثين عن الدخل، بغض ما توفره من توزيعات أرباح أعلى وأكثر استقراراً.

دور صناديق الاستثمار العقاري المتداولة في المحفظة الاستثمارية

توفر صناديق الاستثمار العقاري المتداولة مصدراً للدخل، وتساهم في تنويع المحفظة الاستثمارية والحماية من التضخم، إلى جانب تعزيزها للسيولة. ونظراً لأن دورات القطار العقاري عادة ما تكون أطول (ما بين 4 إلى 18 سنة) من متوسط دورات الأعمال التقليدية (من 4 إلى 5 سنوات)، فإن صناديق الاستثمار العقاري المتداولة يمكن أن توفر دخلاً مستقرًا حتى خلال فترات تقلب الأسواق.

كما أن إضافة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة إلى المحافظ الاستثمارية قد تساهم في تحسين العوائد المعدلة وفقًا للمخاطر، نظرًا لأن أداء العقارات غالبًا ما يختلف عن أداء فئات الأصول الأخرى. ومع ذلك، ينبغي على المستثمرين الاستعانة بمستشارين ماليين لضمان سواعة ما يخصصونه لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة مع أهدافهم المالية. أخذين في الاعتبار طبيعة هذه الصناديق ومخاطرها الخاصة وانعكاساتها الضريبية المحتملة.

يساهم في تعزيز الكفاءة التشغيلية وتحقيق عوائد مجزية للمستثمرين.

صناديق الاستثمار العقاري المتداولة: لماذا الاستثمار الآن؟

تعد صناديق الاستثمار العقاري المتداولة من الأدوات التي تنسجم بحساسيتها تجاه تحركات أسعار الفائدة، فهي بيئة تنسجم بانخفاض أسعار الفائدة تستفيد هذه الصناديق من انخفاض تكاليف الاقتراض وارتفاع تقييمات الأصول وتوزيعات أرباح أكثر جاذبية مقارنة بغيرها من الأصول المرددة للدخل.

• انخفاض تكاليف الاقتراض: عادة ما تلجأ صناديق الاستثمار العقاري المتداولة إلى استخدام السهوليات الائتمانية لتمويل عمليات الاستحواذ على العقارات ومشاريع التطوير. وبالتالي، فإن انخفاض تكلفة الاقتراض يمكنها من الحصول على رأس المال بشروط أكثر ملاءمة.

• ارتفاع تقييم العقارات، عندما تنخفض تكاليف الاقتراض، يرتفع الطلب على

أنها قد تستفيد من ارتفاع قيمة الأصول العقارية مما يوفر فرصة لزيادة رأس المال، ويعتبر هذا النوع من الصناديق أداة تحوط فعالة ضد التضخم.

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 ويتطلب إدارة متخصصة، ما يجعل من الصعب على العديد من المستثمرين الوصول إليه. 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، تلزم صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (خاصة في الولايات المتحدة) بتوزيع الجزء الأكبر من دخلها الخاضع للضريبة كإرباح للمستثمرين، كما

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 لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة كذلك صناديق الاستثمار العقاري المتداولة الخاصة.

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 لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة كذلك صناديق الاستثمار العقاري المتداولة الخاصة.

أبرز النقاط

• تسهل صناديق الاستثمار العقاري المتداولة عملية الاستثمار في العقارات، من خلال تجنب التعقيدات التشغيلية والإدارية المرتبطة بالملكية المباشرة.

• تلزم صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بتوزيع معظم دخلها الخاضع للضريبة كإرباح، مما يعزز استقرار التدفقات النقدية للمستثمرين.

• يمكن أن تتميز صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بخصائص تحوطية، نظراً لاختلاف دورات القطار العقاري عن دورات أنشطة الأعمال التقليدية.

تعد صناديق الاستثمار العقاري المتداولة من الأدوات التي تنسجم بحساسيتها تجاه تحركات أسعار الفائدة. ففي بيئة تنسجم بانخفاض أسعار الفائدة تستفيد هذه الصناديق من انخفاض تكاليف الاقتراض وارتفاع تقييمات الأصول العقارية، مما يجعلها من الأصول المربحة 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 لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة كذلك صناديق الاستثمار العقاري المتداولة الخاصة.

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 لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة كذلك صناديق الاستثمار العقاري المتداولة الخاصة.

تتيح فرصة الوصول للعقار دون الحاجة إلى امتلاكه بشكل مباشر.. ويتم تداول معظمها بالبورصات الرئيسية

«الوطني للثروات»: صناديق الاستثمار العقاري المتداولة.. بديل مرّن للأصول التقليدية

العقاري عادة ما تكون أطول (بين 10 و 18 سنة) من متوسط دورات الأعمال التقليدية (بين 4 و 5 سنوات)، فإن صناديق الاستثمار العقاري المتداولة يمكن أن توفر دخلاً مستقراً حتى خلال فترات تقلب الأسواق. كما أن إضافة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة إلى المحافظ الاستثمارية قد يساهم في تحسين العوائد المعدلة وفقاً للمخاطر، نظراً لأن أداء العقارات غالباً ما يختلف عن أداء فئات الأصول الأخرى. ومع ذلك، ينبغي على المستثمرين الاستعانة بمستشارين ماليين لضمان مواءمة ما يخصصونه لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة مع أهدافهم المالية، وتخزين في الاعتبار طبيعة هذه الصناديق، ومخاطرها الضريبية المحتملة.

التواصل على موقع الأنبا:
www.alanba.com.kw

يؤدي إلى زيادة في تقييمات الأصول العقارية التي تمتلكها صناديق الاستثمار العقاري المتداولة. وبسبب استقرار دخل الإيجار في دعم توزيعات الأرباح ثابتة أو متنامية، مما يجعل صناديق الاستثمار العقاري المتداولة خياراً جاذباً للمستثمرين الذين يركزون على تحقيق دخل منتظم. وتؤدي أسعار الفائدة المنخفضة إلى انخفاض عائدات السندات، ما يجعل صناديق الاستثمار العقاري المتداولة خياراً أكثر جاذبية للمستثمرين الباحثين عن الدخل، بفضل ما توفره من توزيعات أرباح أعلى وأكثر استقراراً.

ويستعرض تقرير «الوطني للثروات» دور صناديق الاستثمار العقاري المتداولة في المحفظة الاستثمارية، حيث توفر مصدراً للدخل، وتساهم في تنويع المحفظة الاستثمارية والحماية من التضخم، إلى جانب تعزيزها للسائلة. ونظراً لأن دورات القطاع

تعزيز الكفاءة التشغيلية وتحقيق عوائد مجدية للمستثمرين.

ويشير تقرير «الوطني للثروات» إلى أن صناديق الاستثمار العقاري المتداولة تعد من الأدوات التي تنقسم بحساسيتها تجاه تحركات أسعار الفائدة، ففي بيئة تنقسم بانخفاض أسعار الفائدة تستفيد هذه الصناديق من انخفاض تكاليف الاقتراض وارتفاع تقييمات الأصول العقارية، إلى جانب تقديم توزيعات أرباح أكثر جاذبية مقارنة بغيرها من الأصول المدرة للدخل.

وعادة ما تلجأ صناديق الاستثمار العقاري المتداولة إلى استخدام التسهيلات الائتمانية لتمويل عمليات الاستثمار على العقارات ومشاريع التطوير. وبالتالي، فإن انخفاض تكلفة الاقتراض يمكنها من الحصول على رأس المال بشروط أكثر ملاءمة. وعندما تنخفض تكاليف الاقتراض، يرتفع الطلب على العقارات، الأمر الذي قد



للاطلاع على بيان إخلاء المسؤولية

من العقارات، والقطاعات المختلفة، والمناطق الجغرافية المتنوعة، مما يساهم في تقليل مخاطر التركيز المرتبطة بالاستثمار في أصل عقاري واحد.

وتعد الإدارة المهنية أحد الأسباب الرئيسية التي تدفع المستثمرين للاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة، حيث تدار من قبل متخصصين من ذوي خبرة في مجالات الاستثمار على العقارات وتطويرها وتشغيلها، مما يساهم في



وانخفاض التكاليف، حيث توفر هذه الصناديق سيولة وشفاافية عالية، إلى جانب انخفاض تكاليف المعاملات مقارنة بالاستثمار العقاري المباشر. كما تساهم المتطلبات الرقابية الخاصة بهذه الصناديق في تعزيز حماية المستثمرين. ومن ضمن الأسباب التي تناولها تقرير الوطني للثروات، أن صناديق الاستثمار العقاري المتداولة للمستثمرين تتيح إمكانية التنويع عبر أنواع متعددة

بالسيولة العالية، كما أنه مرتفع التكلفة، ويتطلب إدارة متخصصة، ما يجعل من الصعب على العديد من المستثمرين الوصول إليه. ومن هذا المنطلق، توفر صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بديلاً فعالاً وسهلاً للتداول يمنح المستثمرين تعرضاً للعقارات دون التعقيدات التشغيلية والمالية المرتبطة بالملكية المباشرة. كما يوفر الاستثمار بهذا النوع من الصناديق، سبل دخول منتظمة مع إمكانية نمو رأس المال، حيث تلتزم الصناديق (خاصة في الولايات المتحدة) بتوزيع الجزء الأكبر من دخلها الخاضع للضريبة كإرباح للمستثمرين. كما أنها قد تستفيد من ارتفاع قيمة الأصول العقارية، ما يوفر فرصة لزيادة رأس المال. ويعتبر هذا النوع من الصناديق أداة تحوط فعالة ضد التضخم. ومن أبرز أسباب الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة، هو توفر السيولة، والشفافية،

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 المدعومة بالرهن العقاري. ويمكن للمستثمرين المشاركة في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة عن طريق شراء أسهمها أو عبر الصناديق الاستثمارية المتداولة في الأسواق المالية (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 ينقسم

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، وتتيح 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، ويغنيهم عن شراء الأصول المادية بشكل مباشر. وتُصنّف 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



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

مخاطر وقيود الاستثمار في «REITs»

- معدلات ضريبية أعلى: فرض الضرائب على أرباح صناديق الاستثمار العقاري المتداولة عادةً باعتبارها دخلًا اعتياديًا. وقد يؤدي هذا إلى انخفاض العائدات بعد خصم الضرائب مقارنة ببعض الأسهم.

- التذبذب: قد تتسم صناديق الاستثمار العقاري المتداولة في الأسواق العامة بتقلبات أعلى مقارنةً بالحوافز العقارية المباشرة.

- المخاطر القطاعية: تكون صناديق الاستثمار العقاري المتداولة التي تركز استثماراتها في قطاع واحد أكثر عرضة للتراجع الذي قد يشهده ذلك القطاع.

- أسعار الفائدة: تسهم صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بالحساسية تجاه تغيرات أسعار الفائدة، إذ قد يؤدي ارتفاع أسعار الفائدة إلى انخفاض العوائد وتراجع قيم الأصول العقارية التي تمتلكها هذه الصناديق.

- ارتفاع تقييم العقارات: عندما تنخفض تكاليف الاقتراض، يرتفع الطلب على العقارات، الأمر الذي قد يؤدي إلى زيادة في تقييمات الأصول العقارية التي تمتلكها صناديق الاستثمار العقاري المتداولة.

- توزيعات مجزية: يساهم استقرار دخل الإيجار في دعم توزيعات أرباح ثابتة أو متنامية، ما يجعل صناديق الاستثمار العقاري المتداولة خياراً جذاباً للمستثمرين الذين يركزون على تحقيق دخل منتظم. - الدخل المستقر: تؤدي أسعار الفائدة المنخفضة إلى انخفاض عائدات السندات، ما يجعل صناديق الاستثمار العقاري المتداولة خياراً أكثر جاذبية للمستثمرين الباحثين عن الدخل. بفضل ما توفره من توزيعات أرباح أعلى وأكثر استقراراً.

دور «REITs» في المحفظة

توفر صناديق الاستثمار العقاري المتداولة مصدراً للدخل وتساهم في تنويع المحفظة الاستثمارية والحماية من التضخم، إلى جانب تعزيزها للسيولة ونظراً لأن دورات القطاع العقاري عادة ما تكون أطول (ما بين 10 إلى 18 سنة) من متوسط دورات الأعمال التقليدية (من 4 إلى 5 سنوات)، فإن صناديق الاستثمار العقاري المتداولة يمكن أن توفر دخلاً مستقراً حتى خلال فترات تقلب الأسواق.

كما أن إضافة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة إلى المحافظ الاستثمارية قد يساهم في تحسين العوائد المعدلة وفقاً للمخاطر، نظراً لأن أداء العقارات غالباً ما يختلف عن أداء فئات الأصول الأخرى.

ومع ذلك، ينبغي على المستثمرين الاستعانة بمستشارين ماليين لضمان مواءمة ما يخصصونه لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة مع أهدافهم المالية، أخذين في الاعتبار طبيعة هذه الصناديق ومخاطرها الخاصة وانعكاساتها الضريبية المحتملة.



إدارة متخصصة ما يجعل من الصعب على العديد من المستثمرين الوصول إليه. 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: تلزم صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (خصوصاً في الولايات المتحدة الأمريكية) بتوزيع الجزء الأكبر من دخلها الخاضع للضريبة كأرباح للمستثمرين. كما أنها قد تستفيد من ارتفاع قيمة الأصول العقارية ما يوفر فرصة لزيادة رأس المال. ويعتبر هذا النوع من الصناديق أداة تحوط فعالة ضد التضخم. - السيولة والشفافية: وانخفاض التكاليف: توفر صناديق الاستثمار العقاري المتداولة سيولة وشفافية عالية إلى جانب انخفاض تكاليف المعاملات مقارنةً بالاستثمار العقاري المباشر. كما تساهم المتطلبات الرقابية الخاصة بهذه الصناديق في تعزيز حماية المستثمرين.

- التنوع: تتيح صناديق الاستثمار العقاري المتداولة للمستثمرين إمكانية التنوع عبر أنواع متعددة من العقارات والقطاعات المختلفة، والمناطق الجغرافية المتنوعة ما يساهم في تقليل مخاطر التركيز المرتبطة بالاستثمار في أصل عقاري واحد. - الإدارة المهنية: تدار صناديق الاستثمار العقاري المتداولة من قبل متخصصين ذوي خبرة في مجالات الاستثمار على العقارات وتطويرها وتشغيلها، ما يساهم في تعزيز الكفاءة التشغيلية وتحقيق عوائد مجدية للمستثمرين.

لماذا الاستثمار الآن؟

- تعد صناديق الاستثمار العقاري المتداولة من الأدوات التي تتسم بحساسيتها تجاه تحركات

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 وتنتج 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، ويغنيهم عن شراء الأصول المادية بشكل مباشر.

ولفت التقرير إلى أن صناديق «REITs» البديل المرن وعالي السيولة للأصول العقارية التقليدية وتصف 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 ويتم تصنيف صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بشكل عام إلى نوعين رئيسيين:

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 المالية أو عبر الصناديق الاستثمارية أو صناديق المؤشرات المتداولة في البورصة (ETFs).

لماذا الاستثمار بها؟

- الوصول إلى فئة أصول يصعب الدخول إليها: يعد الاستثمار المباشر في العقارات خياراً لا يتسم بالسيولة العالية، كما أنه مرتفع التكلفة، ويتطلب

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

"الوطني للثروات": صناديق الاستثمار العقاري بديل للأصول التقليدية

المتداولة عادةً باعتبارها دخل اعتيادي. وقد يؤدي هذا إلى انخفاض العائدات بعد خصم الضرائب مقارنة ببعض الأسهم.

- 2 - التدبير، قد تتسم صناديق الاستثمار العقاري المتداولة في الأسواق العامة بتقلبات أعلى مقارنةً بالسيارات العقارية المباشرة.
- 3 - المخاطر القطاعية. تكون صناديق الاستثمار العقاري المتداولة التي تركز استثماراتها في قطاع واحد أكثر عرضة للتراجع الذي قد يشهده ذلك القطاع.
- 4 - أسعار الفائدة. تتسم صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بالحساسية تجاه تغيرات أسعار الفائدة، إذ قد يؤدي ارتفاع أسعار الفائدة إلى انخفاض الموائد وتراجع قيم الأصول العقارية التي تمتلكها هذه الصناديق.

- أما أبرز النقاط الإيجابية فهي،
- تستلزم صناديق الاستثمار العقاري المتداولة عملية الاستثمار في العقارات، من خلال تجنب التعقيدات التشغيلية والإدارية المرتبطة بالملكية المباشرة.
- تلتزم صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بتوزيع معظم دخلها الخاضع للضريبة كأرباح، مما يعزز استقرار التدفقات النقدية للمستثمرين.
- يمكن أن تتميز صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بخصائص تحوطية، نظراً لاختلاف دورات القطاع العقاري عن دورات أنشطة الأعمال التقليدية.
- توفر هذه الصناديق تعرضاً متنوعاً لأنواع متعددة من العقارات والمناطق الجغرافية، وتُدار من قبل متخصصين ذوي خبرة في المجال.
- تتميز صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بسيولة عالية، وكفاءة من حيث التكاليف، ومستوى مرتفع من الشفافية.
- ينبغي على المستثمرين الانتباه إلى الجوانب الضريبية، حيث تُفرض الضرائب على توزيعات أرباح صناديق الاستثمار العقاري المتداولة باعتبارها جزءاً من الدخل الاعتيادي.

إخلاء المسؤولية

المعلومات والآراء الواردة في هذا التقرير تم الحصول عليها أو استخلاصها من مصادر تعتمد شركة الوطني للاستثمار ش.م.ك.م (الوطني للثروات) بأنها موثوقة دون أن تقوم بالتحقق من دقة أو اكتمال تلك المصادر بشكل مستقل. وبراى الوطني للثروات أن المعلومات والآراء الواردة في هذا التقرير صحيحة وكاملة، إلا أن الوطني للثروات لا تقدم أية تعهدات أو ضمانات، صريحة كانت أم ضمنية، بشأن دقة أو اكتمال المحتوى. وقد تتوافر معلومات إضافية عند الطلب. ولا تتحمل الوطني للثروات مسؤولية عن أي خسارة مباشرة أو غير مباشرة أو نتيجة ناتجة عن استخدام المحتوى. ولا يجوز اعتبار هذا التقرير مشورة استثمارية أو قانونية أو محاسبية أو ضريبية، كما لا يجوز اعتباره تعهداً بأن أي استثمار أو استراتيجية هي مناسبة أو ملائمة لظروفه الخاصة، ولا يجوز اعتباره توصية شخصية لكم. كما لا يصح الاعتماد على هذا التقرير كبديل عن القيام بتقدير وحكم مستقل. بالإضافة إلى ذلك، فإن الوطني للثروات ربما قد تكون أصدرت، وقد تصدر في المستقبل، تقارير أخرى لا تتفق مع المعلومات الواردة في هذا التقرير وتصل إلى نتائج نهائية مختلفة عن تلك المعلومات الواردة في هذا التقرير. وتعرض تلك التقارير أقراءات وروى طرق تحليلية مختلفة للمحللين الذين قاموا بإعداد التقارير، ولا تلزم الوطني للثروات بضمان لغت نظركم إلى تلك التقارير الأخرى. وقد تنخفض قيمة أي استثمار أو دخل وقد ترتفع، كما قد لا تستردون كامل المبلغ المستثمر. وينبغي ألا يوقع الآراء السابق كيوشر أو ضمان لآراء المستقبل، ولم يتم تقديم أي تعهد أو ضمان، ضمني كان أم صريحاً، بشأن الآراء المستقبلية. كما أن المعلومات والآراء والتقييمات الواردة في هذا التقرير تعكس تقديراً وحكمياً في التاريخ الأصلي لنشر التقرير من قبل الوطني للثروات، وتخضع تلك المعلومات والآراء والتقييمات للتغيير دون إشعار. هذا المحتوى مقدم لأغراض التداول والترويج العام فقط. لم يتم إغفال أي معلومات ضرورية خاصة بمحتوى هذا المستند.



والتي تتسم بحساسيتها تجاه تحركات أسعار الفائدة. ففي بيئة 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 المدة للدخل، وكانت أهم الأسباب.

- 1 - انخفاض تكاليف الاقتراض. عادةً ما تلجأ صناديق الاستثمار العقاري المتداولة إلى استخدام التسهيلات الائتمانية لتمويل عمليات الاستحواذ على العقارات ومشروعات التطوير. وبالتالي، فإن انخفاض تكلفة الاقتراض يمكنها من الحصول على رأس المال بشروط أكثر ملاءمة.

- 2 - ارتفاع تقييم العقارات. عندما تنخفض تكاليف الاقتراض، يرتفع الطلب على العقارات، الأمر الذي قد يؤدي إلى زيادة في تقييمات الأصول العقارية التي تمتلكها صناديق الاستثمار العقاري المتداولة.

- 3 - التوزيعات المجزية. يساهم استقرار دخل الأرباح في دعم توزيعات أرباح ثابتة أو متنامية، مما يجعل صناديق الاستثمار العقاري المتداولة خياراً جذاباً للمستثمرين الذين يركزون على تحقيق دخل منتظم.

- 4 - الدخل المستقر. تؤدي أسعار الفائدة المنخفضة إلى انخفاض عائدات السندات، ما يجعل صناديق الاستثمار العقاري المتداولة خياراً أكثر جاذبية للمستثمرين الباحثين عن الدخل، بفضل ما توفره من توزيعات أرباح أعلى وأكثر استقراراً.

أما عن دور صناديق الاستثمار العقاري المتداولة في المحفظة الاستثمارية، فقل التقرير توفر صناديق الاستثمار العقاري المتداولة مصدراً للدخل، وتساهم في تنويع المحفظة الاستثمارية والحماية من التضخم، إلى جانب تعزيزها للسيولة. ونظراً لأن دورات القطاع العقاري عادة ما تكون أطول (ما بين 10 إلى 18 سنة) من متوسط دورات الأعمال التقليدية (من 4 إلى 5 سنوات)، فإن صناديق الاستثمار العقاري المتداولة يمكن أن توفر دخلاً مستقراً حتى خلال فترات تقلب الأسواق.

كما أن إضافة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة إلى المحافظ الاستثمارية قد يساهم في تحسين الموائد المعدلة وفقاً للمخاطر، نظراً لأن أداء العقارات غالباً ما يختلف عن أداء فئات الأصول الأخرى.

ومع ذلك، ينبغي على المستثمرين الاستعانة بمستشارين ماليين لضمان مواءمة ما يخصصونه لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة مع أهدافهم المالية، آخذين في الاعتبار طبيعة هذه الصناديق، ومخاطرها الخاصة، وانعكاساتها الضريبية المحتملة.

مخاطر الاستثمار في الصناديق

تضمنت أهم مخاطر وقيود الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة،

- 1 - معدلات ضريبية أعلى. يتم فرض الضرائب على أرباح صناديق الاستثمار العقاري

الوطني للثروات وتقارير قيادة الفكر مجموعة من التساؤلات دارت حول صناديق الاستثمار العقاري العالمية المتداولة كبديل من عالي السيولة للأصول التقليدية، بداتها بيسول تمهيدى دول ماهية صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (REITs)، وهي 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، ويغنيهم عن شراء أصول المادية بشكل مباشر.

أنواع الصناديق المتداولة

قال التقرير تصنف 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.

ويتم تصنيف صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بشكل عام إلى نوعين رئيسيين. صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (REITs) التي تمتلك وتشغل العقارات المدرة للدخل. أو 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).

أهمية الاستثمارات في الصناديق

وطرح التقرير سؤالا آخر لماذا الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة؟ وتضمنت الإجابة المحاور التالية.

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

- 2 - دخل منتظم مع إمكانية نمو رأس المال. تلتزم صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (خاصة في الولايات المتحدة الأمريكية) بتوزيع الجزء الأكبر من دخلها الخاضع للضريبة كأرباح للمستثمرين. كما أنها قد تستفيد من ارتفاع قيمة الأصول العقارية، مما يوفر فرصة لزيادة رأس المال. ويعتبر هذا النوع من الصناديق أداة تحوط هائلة ضد التضخم.

- 3 - لسيولة، والشفافية، وانخفاض التكاليف. توفر صناديق الاستثمار العقاري المتداولة سيولة وشفافية عالية، إلى جانب انخفاض تكاليف المعاملات مقارنة بالاستثمار العقاري المباشر. كما تساهم المتطلبات الرقابية الخاصة بهذه الصناديق في تعزيز حماية المستثمرين.

- 4 - التنوع. تتيح صناديق الاستثمار العقاري المتداولة للمستثمرين إمكانية لتنويع عبر أنواع متعددة من العقارات، والقطاعات المختلفة، والمناطق الجغرافية المتنوعة، مما يساهم في تقليل مخاطر التركيز المرتبطة بالاستثمار في أصل عقاري واحد.

- 5 - الإدارة المهنية. تدار صناديق الاستثمار العقاري المتداولة من قبل متخصصين من ذوي خبرة في مجالات الاستحواذ على العقارات وتطويرها وتشغيلها، مما يساهم في تعزيز الكفاءة التشغيلية وتحقيق عوائد مجدية للمستثمرين.

لماذا الاستثمار في صناديق العقار الآن؟
حدد التقرير أهم أسباب الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة من الأدوات

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).



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.



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.

NBK Wealth Thought Leadership

Investing in Global REITs: The Liquid
Alternative to Physical Property



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 وعالي 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، ويغنيهم عن شراء الأصول المادية بشكل مباشر.

ولفت التقرير إلى أن صناديق «REITs»، البديل المرن وعالي السيولة للأصول العقارية التقليدية وتصنف 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.

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

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 المالية أو عبر الصناديق الاستثمارية أو صناديق المؤشرات المتداولة في البورصة (ETFs).

لماذا الاستثمار بها؟

- الوصول إلى فئة أصول يصعب الدخول إليها: يعد الاستثمار المباشر في العقارات خياراً لا يتسم بالسيولة العالية، كما أنه مرتفع التكلفة، ويتطلب إدارة متخصصة، ما يجعل من الصعب على العديد من المستثمرين الوصول إليه. 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: تلتزم صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (خصوصاً في الولايات المتحدة الأميركية) بتوزيع الجزء الأكبر من دخلها الخاضع للضريبة كأرباح للمستثمرين. كما أنها قد تستفيد من ارتفاع قيمة الأصول العقارية، ما يوفر فرصة لزيادة رأس المال، ويعتبر هذا النوع من الصناديق أداة تحوط فعالة ضد التضخم.

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



«الوطني للثروات»: صناديق الاستثمار العقاري المتداولة.. بديل 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، وتتيح 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، ويغنيهم 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 بالسيولة العالية، كما أنه مرتفع التكلفة، ويتطلب إدارة متخصصة، ما يجعل من الصعب على العديد من المستثمرين الوصول إليه. ومن هذا المنطلق، توفر صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بديلاً فعالاً وسهلاً للتداول يمنح 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، أغسطس، 23

تعد صناديق الاستثمار العقاري المتداولة من الأدوات التي تتسم بحساسيتها تجاه تحركات أسعار الفائدة، ففي بيئة 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 المدرة 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، ويغنيهم 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 رئيسيين:

- 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، ويتطلب إدارة متخصصة، ما يجعل من الصعب على العديد من المستثمرين الوصول إليه. ومن هذا المنطلق، توفر صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بديلاً فعالاً وسهل التداول يمنح المستثمرين تعرضاً للعقارات دون التعقيدات التشغيلية والمالية المرتبطة بالملكية المباشرة.