



ملخص معلومات الصندوق

المعلومات الأساسية

الهدف الاستثماري
الرئيسي



تحقيق عوائد إيجارية مستمرة
وتوزيعات نقدية دورية

مدير الصندوق



شركة الخبير المالية

اسم الصندوق



صندوق الخبير ريت

الطرح الإضافي العام
(الاشتراك النقدي)



٣٣,٨

مليون ريال سعودي

عملة الصندوق



الريال السعودي

مدة الصندوق



٩٩

عاماً من تاريخ إدراج الوحدات الأولية

إجمالي مبلغ التمويل
المسحوب



٧٣٧,٥

مليون ريال سعودي

رأس مال الصندوق
بعد الطرح الإضافي



١,٠٢٩,٧

مليون ريال سعودي

قيمة أصول الصندوق
بعد الطرح الإضافي



١,٧٠٧,٥

مليون ريال سعودي

الضوابط الشرعية



متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية

سياسة توزيعات
الأرباح



يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية
ربع سنوية، ولن تقل عدد مرات التوزيع
عن مرة واحدة سنوياً

العائد الصافي
المستهدف^١



٪٧,٧٦

الرسوم الأخرى



يتحمل الصندوق أتعاب الهيكله
والاستشارات الشرعية والمحاسب
القانوني والتنميين ورسوم الحفظ
والإدارة وغيرها من أتعاب ورسوم

رسوم الإدارة



٩٪ سنوياً من صافي قيمة الإيجار
السنوي المحصل من العقارات
المملوكة من قبل الصندوق، على ألا
تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل ٧,٧٥٪ من
صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر
تقييم للصندوق

رسوم الاشتراك^٢



٢٪ من مبلغ الاشتراك النقدي

١ قيمة الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي بسعر الاشتراك المستهدف (٨,٩٠٥٤ ريال سعودي للوحدة).

٢ بالقيمة الاسمية.

٣ يبلغ العائد الصافي المستهدف إلى رأس مال الصندوق للعام الأول بعد الطرح الإضافي ٧,٧٦٪ من القيمة الاسمية للوحدة والتي تساوي ١٠ ريال سعودي، وبما يعادل ٨٠,٧٢٪ من سعر الاشتراك المستهدف للوحدة عند الطرح الإضافي والذي يساوي ٨,٩١ ريال سعودي.

٤ لا تنطبق رسوم الاشتراك على مالكي الوحدات الحاليين كما في تاريخ اجتماع مالكي الوحدات للتصويت على قرار زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق والتغييرات الأساسية في شروط وأحكام الصندوق.



الميزات التنافسية للصندوق وإيجابيات الطرح الإضافي

٣ سياسة توزيعات الأرباح

يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية ربع سنوية. ولن تقل عدد مرات التوزيع عن مرة واحدة سنوياً. علماً بأنه لن تقل التوزيعات عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية

٢ العوائد الإيجارية قابلة للزيادة

يوجد فرص لنمو العوائد الإيجارية لبعض الأصول العقارية. وبالإضافة إلى ذلك، نسبة التأجير تساوي ١٠٠٪ لجميع العقارات باستثناء عقار مجمع الملقا السكني حيث تساوي ٤٩٪. وعليه، فإن العائد الصافي قابل للزيادة في حال تم تأجير ١٠٠٪ من جميع الأصول العقارية.

١ ٧,٧٦٪ عائد مستهدف سنوياً

يبلغ العائد الصافي المستهدف إلى رأس مال الصندوق للعام الأول بعد الطرح الإضافي ٧,٧٦٪ من القيمة الإسمية للوحدة والتي تساوي ١٠ ريال سعودي، وبما يعادل ٨,٧٢٪ من سعر الاشتراك المستهدف للوحدة عند الطرح الإضافي والذي يساوي ٨,٩١ ريال سعودي.

وهو ما يعتبر من العوائد المرتفعة مقارنة بصناديق الريت المطروحة في السوق السعودية (تداول).

٦ ربط رسوم الإدارة مع الإيجارات

يتم احتساب رسوم إدارة الصندوق كنسبة من الإيجارات المحصلة، وذلك لتعزيز تلاقح مصالح مدير الصندوق مع مستثمريه على المدى الطويل. كما تم وضع حد أعلى لرسوم الإدارة بنسبة ٧,٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق.

٥ استثمارات مدير الصندوق

يملك مدير الصندوق، (كما في ٢٠٢٠/٦/١٦م) ١,٣٦٣,٥٦٠ وحدة في الصندوق ومن المحتمل أن يشترك في الطرح الإضافي. وذلك مما يعزز تطابق مصالح مالكي الوحدات مع مدير الصندوق.

٤ استثمارات مالكي العقارات

يستثمر بائعو الأصول العقارية الجديدة في الصندوق. وذلك مما يؤكد ثقة بائعي العقارات في أداء عقاراتهم ويعزز تلاقح المصالح مع الصندوق.

ويوجد فترة حظر على تداول وحداتهم الاستثمارية في الصندوق (لمدة سنة) في حال كان عدد الوحدات المشترك بها بشكل عيني يساوي أو أكثر من ٥٪ من إجمالي عدد وحدات.

٩ محفظة أصول متنوعة من حيث القطاع

تنوع الأصول العقارية في كل من قطاعات التجزئة والمكاتب الإدارية والقطاع السكني والتعليمي.

٨ محفظة أصول متنوعة من حيث الموقع

تقع الأصول العقارية في مواقع استراتيجية في كل من مدينة جدة والرياض وتبوك.

٧ محفظة أصول متنوعة من حيث التطوير

الأصول العقارية الحالية: ٦ أصول عقارية مطورة وا قيد الإنشاء. الأصول العقارية الجديدة: ٢ أصول عقارية مطورة وا قيد الإنشاء. وبذلك، يكون الإجمالي ٨ أصول عقارية مطورة و ٢ قيد الإنشاء.



١٢ هيكلية الاستحواذ المتميزة

يسعى الصندوق إلى إيجاد التوازن السليم بين استخدام رأس المال والأشراكات العينية والتمويل لهيكله صفقات الاستحواذ الجديدة. إذ أن الاشتراكات العينية تحافظ على توحيد المصالح مع البائعين، كما أنها تتيح التخفيف من حجم المشاركة الرأسمالية المطلوبة من مستثمرين آخرين. وبالإضافة إلى ذلك، يستطيع الصندوق حالياً الحصول على تمويل متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية بهامش ربح جذاب، ما يؤدي إلى خفض تكلفة التمويل وبالتالي تحسين العائد الإجمالي للصندوق.

١١ الاستحواذ على الأصول العقارية الحالية والجديدة بأقل من قيمتها التقديرية

بلغت قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية الحالية ٩٦.٣ مليون ريال سعودي مقابل متوسط قيمة تقديرية للعقارات (بحسب آخر تقارير ترمين قبل الاستحواذ) بواقع ١.٠١ مليون ريال سعودي. تبلغ قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية الجديدة ٦٨٩ مليون ريال سعودي مقابل متوسط قيمة تقديرية للعقارات (بحسب آخر تقارير ترمين قبل الاستحواذ) بواقع ٧٢٦ مليون ريال سعودي.

١٠ اعتماد أساليب تقييم معتمدة

تم تقييم العقارات من قبل شركات مرخصة من قبل هيئة المقيمين المعتمدين (تقييم) باستخدام طرق احتساب التدفقات النقدية.

١٥ جودة وموثوقية عقود الإيجار

إن الأصول التي استحوذ عليها الصندوق مؤجرة لشركات مرموقة، منهم كيانات مرتبطة بالحكومة وجامعات خاصة. فمن المرجح أن يستمر هؤلاء المستأجرون في الوفاء بالتزاماتهم بمقتضى عقود إيجارهم في جميع مراحل دورة السوق، ما يحقق للصندوق ميزة الحصول على دخل مستدام ومستقر.

١٤ استدامة توزيعات الأرباح الدورية

يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح دورية على مالكي الوحدات. وسوف تؤدي الزيادة في حجم الأصول المتنوعة إلى زيادة إجمالي تدفقات الصندوق النقدية والتخفيف من مخاطر تركيز مصادر الدخل، وبالتالي سوف تتحسن قدرة الصندوق على سداد توزيعات أرباح مستقرة ومستدامة بما يتوافق مع سياسة توزيعات أرباحه.

١٣ زيادة التدفقات النقدية

سوف يتم استخدام متحصلات الطرح الإضافي للاستحواذ على المزيد من الأصول المدرة للدخل ذات الجودة العالية. وسوف تحقق صفقات الاستحواذ الجديدة هذه تدفقات نقدية إضافية مستقرة للصندوق على مدى السنوات القادمة، وبالتالي سوف تسهم في تحسين تدفقات الصندوق النقدية. ويقدر إجمالي قيمة الإيجار السنوي الإضافي الناتج عن صفقات الاستحواذ الجديدة بما مجموعه ٥٢.٥ مليون ريال سعودي.

١٨ طول فترات الإيجار

يبلغ متوسط الفترة الإيجارية المتبقية للعقارات المملوكة للصندوق ١٠ سنوات تقريباً.

١٧ تنوع قاعدة المستأجرين

قاعدة مستأجرين متنوعة تشمل على مستأجرين من كل من القطاع الحكومي والقطاع الخاص متمثلاً في العديد من الشركات المرموقة.

١٦ ضمانات العوائد الإيجارية

كضمان لسداد القيم الإيجارية للأصول، فقد تم توقيع عدد ٢٣٢ سنداً لأمر بقيمة ١,٣١٦ مليون ريال سعودي كضمان للدفعات الإيجارية.



محفظة الصندوق الحالية والإضافة الجديدة

تشمل المحفظة العقارية للصندوق على عقارات تتركز في كل من قطاعات التجزئة والمكاتب الإدارية والقطاع السكني والتعليمي. وتقع في مواقع استراتيجية في كل من مدينة جدة والرياض وتبوك.



<p>نسبة التأجير</p> <p>100% لجميع العقارات باستثناء عقار مجمع الملقا السكني 49%</p>	<p>عدد العقارات قيد الإنشاء*</p> <p>المحفظة الحالية: 1 الإضافة الجديدة للمحفظة: 2 المجموع: 3</p>	<p>عدد العقارات المطورة</p> <p>المحفظة الحالية: 6 الإضافة الجديدة للمحفظة: 2 المجموع: 8</p>
<p>مساحات البناء</p> <p>المحفظة الحالية: 1,39,711 متر مربع الإضافة الجديدة للمحفظة: 1,04,163 متر مربع المجموع: 2,43,874 متر مربع</p>	<p>إجمالي الدخل الإيجاري**</p> <p>المحفظة الحالية: 80.8 مليون رس. الإضافة الجديدة للمحفظة: 52.5 مليون رس. المجموع: 133.3 مليون رس.</p>	<p>قيمة الاستحواذ على العقارات</p> <p>المحفظة الحالية: 96.3 مليون رس. الإضافة الجديدة للمحفظة: 68.9 مليون رس. المجموع: 1,65.2 مليون رس.</p>

* تبدأ فترته الإيجارية من تاريخ الاستحواذ عليه
** تم احتساب قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى بداية من تاريخ 1 يناير 2020م بناءً على العقود المبرمة

لمحة عن مواقع العقارات

1. عقارات موزعة على 3 مدن رئيسية في المملكة العربية السعودية:

الرياض

- مركز "بلازو"
- مركز هوم وركس
- مجمع الملقا السكني
- برج الجانيس
- كليات الفارابي
- المبنى التدريبي لكليات الفارابي

تبوك

- جالري مول

جدة

- مركز "النخبة" التجاري
- مركز "أهلاً كورت"
- مركز "بن 2" التجاري

■ الإضافة الجديدة للمحفظة

■ المحفظة الحالية

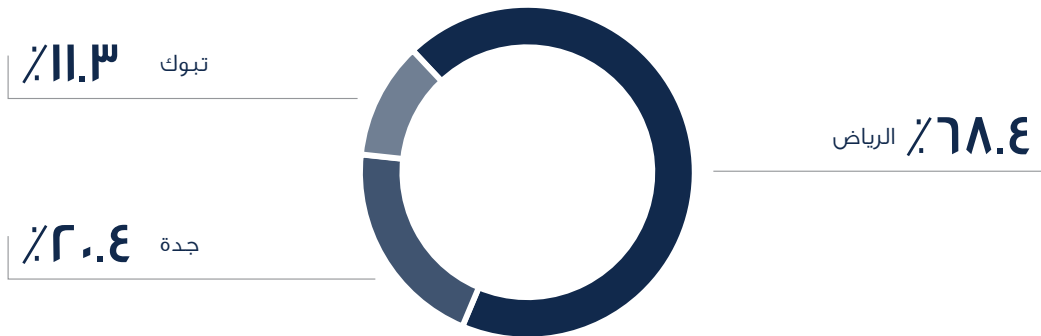


ملخص تعريفى عن العقارات

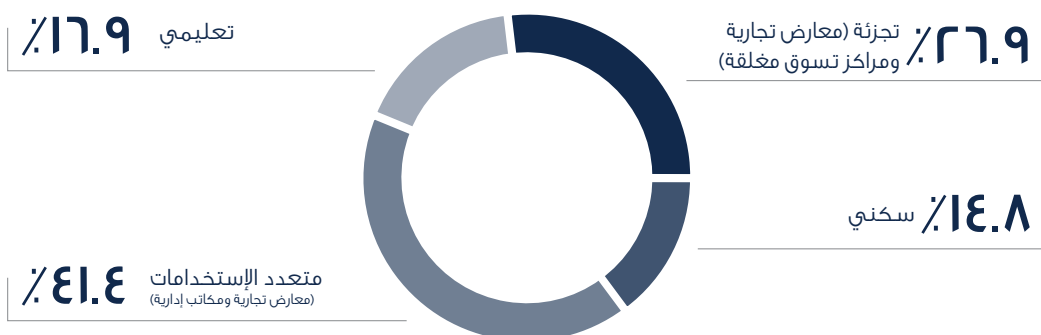
الرقم	اسم العقار	القطاع العقاري	المدينة	حالة التطوير	الملكية / المنفعة	مساحات البناء (متر مربع) ^١	قيمة الاستحواذ (ر.س.) ^٢	إجمالي قيمة الإيجار السنوي (ر.س.) ^٣	نسبة التاجير ^٤
١	مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	مطور	ملكية حرة	٤١,٣٦١	٣١٤,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٣,١١١	٤٩%
٢	جالري مول	تجزئة	تبوك	قيد الإنشاء	حق انتفاع	٤٣,٦٢٥	١٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٦٥٧,٣٢	١٠٠%
٣	مركز "بلازو"	تجزئة	الرياض	مطور	ملكية حرة	٥,٨١٩	٩٣,٣٠٠,٠٠٠	٨,٠٥٨,٨٩٢	١٠٠%
٤	مركز "هوم وركس"	تجزئة	الرياض	مطور	ملكية حرة	٩,١٨١	٧٨,٠٠٠,٠٠٠	٦,١٦٩,١٤	١٠٠%
٥	مركز "أهلا كورت"	تجزئة	جدة	مطور	ملكية حرة	٢,٧٥٨	٧,٠٠٠,٠٠٠	٧,١٩٧,١٨٣	١٠٠%
٦	مركز "بن ٢" التجاري	متعدد الاستخدامات (تجزئة/مكتبي)	جدة	مطور	ملكية حرة	٢١,٣٠٥	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٩,٢٥٣,٥٢١	١٠٠%
٧	مركز "النخبة" التجاري	متعدد الاستخدامات (تجزئة/مكتبي)	جدة	مطور	ملكية حرة	١٥,٧١٢	١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٤٥٠,٧٠٤	١٠٠%
٨	برج الجانسن	مكتبي	الرياض	مطور	ملكية حرة	٥٨,٢٧٩	٤١٤,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%
٩	كليات الفارابي	تعليمي	الرياض	مطور	ملكية حرة	٤٤,١١٣	٢١,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%
١٠	المبنى التدريبي لكليات الفارابي	تعليمي	الرياض	قيد الإنشاء	ملكية حرة	٤٨,٧٧١	٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٦,٥٠٠,٠٠٠	١٠٠%
الإجمالي									
		٤ تجزئة ٢ متعدد الاستخدامات ١ سكني ١ مكتبي ٢ تعليمي	٣ جدة ٦ الرياض ١ تبوك	٨ مطور ٢ قيد الإنشاء	٩ ملكية حرة ١ حق انتفاع	٢٩٠,٩٢٤	١,٦٤٩,٣٠٠,٠٠٠	١٣٣,٣١٨,١٥٨	١٠٠% باستثناء عقار مجمع الملقا السكني ٤٩%

^١ مساحات البناء حسب رخصة البناء
^٢ بدون احتساب رسوم السمي والاستحواذ
^٣ تم احتساب قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى بداية من تاريخ ١ يناير ٢٠٢٠م بناءً على العقود المبرمة
^٤ نسبة الإشغال كما في ١ يناير ٢٠٢٠م
^٥ نسبة ٤٩% تمثل نسبة التاجير لثمانية مباني من ثمانية عشر مؤجرة (١٨/٨) بالكامل بالإضافة إلى ١٢ وحدة سكنية من العشر مباني الأخرى

توزيع الاستثمارات حسب الموقع



توزيع الاستثمارات حسب القطاع العقاري





الأصول العقارية

الأصول العقارية الحالية



مركز "بلازو"



جالري مول (قيد الإنشاء)



مجمع الملقا السكني



مركز "بن ٢" التجاري



مركز "أهلا كورت"



مركز "هوم وركس"



مركز "النخبة" التجاري

الأصول العقارية الجديدة التي يستهدفها الصندوق



المبنى التدريبي لكليات الفارابي
(قيد الإنشاء)



كليات الفارابي



برج البيجانس



الطرح الإضافي

سعر الوحدة*



٨,٩١

ريال سعودي

الحد الأعلى
للاشتراك

لا يوجد حد أعلى للاشتراك

الحد الأدنى
للاشتراك

٥,٠٠

ريال سعودي

نهاية فترة الطرح**



٦ أغسطس ٢٠٢٠م

بداية فترة الطرح



١٩ يوليو ٢٠٢٠م

فترة الطرح
الإضافي

١٠ أيام عمل

* تم تقريبها لمنزلةتين عشريتين. وقد تم اعتماد سعر الوحدة (سعر الاشتراك) بناء على متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة (بناء على حجم التداول وسعر الإغلاق لآخر ٢٠ يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية). وبما لا يتجاوز صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. أي أنه يتم احتساب سعر الاشتراك اعتماداً على القيمة الأقل.

وبما أن متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر ٢٠ يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية يساوي ٨,٩٠٥٤ ريال سعودي للوحدة وهو أقل من صافي قيمة الأصول للوحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م والبالغ ٩,٠٢٥٧ ريال سعودي للوحدة، فقد تم اعتماد متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر ٢٠ يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية ليكون سعر الاشتراك.

** يجوز تمديد فترة الطرح لمدة ١٥ يوم عمل وذلك بعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

مدير الطرح

الجزيرة كابيتال

ALJAZIRA CAPITAL



مدير الصندوق

الخبير المالية

Alkhabeer Capital



الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك

البنك السعودي الفرنسي



الجزيرة كابيتال

الجزيرة كابيتال

ALJAZIRA CAPITAL





إشعار هام

لا تمثل هذه الوثيقة عرضاً للشراء أو الاكتتاب أو المشاركة بأي شكل في صندوق الخبير ريت، ولا تشكل الوثيقة (أو أي جزء منها) أساساً ولا ينبغي الاعتماد عليها للقيام بما تقدم أو محفزاً للإبرام أي تعاقد مهما كان نوعه.

يجب على المستثمرين المحتملين قراءة شروط وأحكام صندوق الخبير ريت وما ورد فيها بشأن مخاطر الاستثمار ووثائقه الأخرى بعناية ودقة قبل اتخاذ القرار وذلك من خلال الموقع الإلكتروني لشركة الخبير المالية : www.alkhabeer.com.

هذا الاستثمار ليس وديعة نقدية لدى بنك محلي، ويمكن أن ترتفع أو تنخفض قيمة الاستثمار وأي دخل آخر متحقق منه. كما يتوجب على جميع المستثمرين الراغبين في الاستثمار التوصل إلى قرارهم بالتنشاور مع مستشاريهم الماليين والقانونيين وتقييم جميع المخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار كما لا يمكن إعطاء ضمان بأن النتائج المستهدفة والمتوقعة سوف تتحقق، وبالإضافة إلى ذلك، فإن الأداء السابق لا يضمن النتائج المستقبلية للصندوق.

يعد استثمار المستثمر في الصندوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها. تستثمر شركة الخبير المالية في الصندوق.

للحصول على مزيد من المعلومات:

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



مدير الصندوق

شركة الخبير المالية

هاتف: ٩٢٠٠١٧٠٧

www.alkhabeer.com

ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-٧٤٠٧٠٧٤

سجل تجاري رقم ٤٣٠١٧٧٤٤٥