



نشرة المعلومات التمهيدية صندوق دراية ريت DERAYAH REIT

صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متواافق
مع الضوابط الشرعية يتم إدراجها بالسوق المالية السعودية

إشعار هام:

تم اعداد هذا المستند من قبل شركة دراية المالية، وهي شركة استثمارية تم تعاريفها كشركة مرخص لها بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة من هيئة السوق المالية، بالترخيص رقم 27-08109. لقد تم اعداد هذا المستند لأغراض توفير المعلومات ولا يشكل عرضًا للشراء أو محاولة اقناع بالاكتتاب في المنتج المعروض، كما أنه يجب ألا يشكل الأساس للاعتماد عليه في ما يتعلق بأي عقد أو التزام أيا كان شكله أو أي مشورة استثمارية للعميل، علما بأن الرسوم المفروضة على الصناديق كرسوم الاشتراك ورسوم الإدارة قد تنطبق.

ان شركة دراية المالية تملك حصص في صندوق دراية ريت وقد تملك مركزاً استثمارياً أكبر في المستقبل أو في أوراق مالية ذات علاقة. وقد تقدم أو قدمت خلال الـ12 شهراً السابقة مشورة مهنية أو خدمات أعمال أو أوراق مالية لمصدر الأوراق المالية المعنية أو أوراق مالية ذات علاقة.

قد يحتوي هذا المستند على معلومات مبنية على توقعات مستقبلية تم الوصول لها بموجب مجموعة من الفرضيات والمخاطر. قد يختلف الإداء الفعلي بشكل جوهري عن المعلومات المبنية على المعلومات التاريخية للعقارات والتطلعات المستقبلية وذلك بسبب الاختلاف والتغير في الفرضيات والمخاطر المشار إليها في هذا المستند. تشمل الأمثلة على العناصر التي من شأنها ان تحدث اختلافاً جوهرياً بين الأداء المستقبلي الحقيقي والتطلعات المستقبلية للأداء - على سبيل المثال لا الحصر- الظروف الاقتصادية وقطاع العقار بشكل عام، تقلب أسعار الفائدة، توفر وتكلفة رأس المال، تقلب أسعار العملة، المنافسة في ذات المجال من قبل جهات أخرى، تغير في دخل العقارات وتحصيلها ونسبة ما هو مؤجر وما هو خالي من وداتها، التغير في المصارييف التشغيلية للعقارات وتكليف العقار والتغير في السياسات الحكومية والسياسة العامة واستمرار توفر التمويل اللازم لدعم أعمال ("دراية ريت") من عدمه، وأي مخاطر أخرى من شأنها ان تؤثر على قيمة وسعر الوحدات: إن الورقة المالية قد تكون غير قابلة للتحويل الفوري إلى سيولة على أنه قد يصعب على المستثمر (1): بيع الورقة المالية أو تحويلها إلى نقد. 2) الحصول على معلومات موثوقة بها حول قيمة الورقة المالية، أو مدى المخاطر التي تكون معرضة لها.

إن دخل الورقة المالية يمكن أن يتغير ويمكن استخدام جزء من رأس المال المستثمر لدفع ذلك الدخل. وعلى المستثمر الإطلاع على المخاطر الرئيسية للاستثمار الواردة في الشروط والأحكام.

الأداء السابق لدراية ريت لا يعكس بالضرورة العوائد المستقبلية. يجب على المستثمر عدم الاعتماد على هذا المستند أو على أي معلومات مبنية على تطلعات مستقبلية والمبنية على نظرية مدير الصندوق الحالية للمستقبل. قيمة الوحدات في دراية ريت ("الوحدات") والدخل الناتج عنها قابل للتغير والارتفاع والهبوط وسعر الوحدات المطروح لا يعد التزاماً على مدير الصندوق أو أي من شركاته التابعة. و يعد الاستثمار في الوحدات استثماراً خاصاً لعدة مخاطر استثمارية و على سبيل المثال لا الحصر، أن قيمة الورقة المالية في حال تمويل الاستثمار بها يمكن أن تتعرض لانخفاض مفاجئ، وكثيراً قد يؤدي لخسارة تساوي المبلغ المستثمر و أن خسارة المستثمر قد لا تقتصر على كامل المبلغ الذي استثمره أو أودعه أصلاً، وأنه قد يضطر إلى دفع المزيد.

إن المعلومات المضمنة في هذا المستند، هي لغرض التعريف بهذا المنتج فقط. وينبغي على المستثمرينأخذ المشورة من مستشاريهم القانونيين والماليين أو المختصين بالضرائب، قبل الاستثمار في المنتج المعروض، وذلك من أجل تكوين قرار مستقل في ما يتعلق بملاءمة النتائج المتربعة على أي قرار استثماري يتخذهونه. و ننوه هنا، أنه لا يمكننا أن نعطي أي تأكيد بخصوص أي استثمار محدد على أنه يمكن أن يكون مناسباً أو ملائماً أو مربحاً لعميل أو للمحفظة الاستثمارية لعميل محتمل. وبصفة خاصة، فإن هذا المستند، لم يتم إعداده ليناسب الأهداف الاستثمارية أو الوضع المالي أو الاستعداد لقبول المخاطر أو الاحتياجات الأخرى لأي شخص يمكن أن يتلقى وأو يطلع على هذا المستند. كما يجب عدم نشره خارج نطاق الولاية القضائية للمملكة العربية السعودية إذ من الممكن أن يكون توزيعه هناك مخالف للقانون. ويجب على الأشخاص الذين يحصلون على هذا التقرير، أن يكونوا على دراية بمثل هذه القيود والالتزام بأي قيود من هذا القبيل. وبقبول هذا التقرير، فإن مستلم التقرير يوافق على أن يكون ملزاً بالقيود المذكورة آنفاً.

في حال وجود أي اختلاف بين هذا المستند وشروط وأحكام صندوق دراية ريت فإن المرجع في ذلك يكون في ما نصت عليه الشروط والأحكام، المعلومات التي يتم ذكرها هنا قابلة للتعديل، التغيير، التحديد، التدقيق، المراجعة، والإستكمال في أي وقت ودون الحاجة لأي نوع من الإخطار والتبليغ.

لا تقدم شركة دراية المالية، مدرائها، شركتها الأم، أو أي شركات تابعة لها، موظفيها، أو مناسبة أو تعهدات أو إقرارات بشكل صريح أو ضمني، كما أنها لا تفترض أي مسؤولية قانونية مباشرة أو غير مباشرة تتعلق بدقة، إكمال، أو مناسبة المستند أو المنتج لأغراض المستثمر. هذا المستند وكافة المعلومات الواردة فيه غير قابل للنسخ أو التوزيع أو إعادة الطباعة دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبل شركة دراية المالية. شركة دراية المالية بموجب هذا المستند لا تقدم ولا تعيين النظر لها على أنها تقدم أي خدمات استشارية قانونية أو مالية أو غير ذلك بموجب هذا المستند. لضمان الفهم الكامل والمناسب لصندوق دراية ريت ولقياس مدى ملائمة المنتج لرغبات المستثمر، ننصح باللجوء لأشخاص مختصين مهنياً في مجال القانون أو الاستشارات المالية بحسب متطلبات الحال.



عن شركة دراية المالية

ترخيص رقم 08109-27 بتاريخ 16/06/2008م.

هي شخص اعتباري مرخص له من قبل هيئة السوق المالية
لممارسة نشاط التعامل والحفظ والمشورة وإدارة الأصول ومسجل
لدى الهيئة بموجب أحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم.



صندوق استثمار عقاري متداول مقفل تمت الموافقة عليه من
هيئة السوق المالية بتاريخ 18/03/2017هـ الموافق 1439/06/12م

درایة الماليه أو مدیريها أو موظفيها أو الشركات التابعة لها لا تقدم أي ضمان أو بيان أو تعهدات سواء كانت صريحة أو ضمنية، كما أنها لا تحمل أي مسؤولية قانونية، سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة، أو مسؤولية عن دقة أو اكتمال أو نفعية أي من المعلومات الواردة في هذا المستند ولا يمكن اعتبار أن القصد من هذا المستند أن يستخدم أو يعتبر نصيحة متعلقة بأي استثمار قد يحدث في المستقبل، ما لم ينص على خلاف ذلك، ولا يجوز نسخ أو توزيع المعلومات الواردة في هذا المستند كلياً أو جزئياً، دون الحصول على إذن كتابي مسبق من درایة الماليه. إن الهدف من هذا المستند هو التعريف بالفرصة الاستثمارية، وشركة درایة الماليه لا تقوم بتقديم المشورة القانونية أو الماليه أو غيرها من خلال هذا المستند. ولضمان الفهم السليم للصندوق ومدى ملائمه لك وفقاً لقدرتك على تحمل المخاطر، يجب أن تحصل على المشورة من مستشار مالي مرخص له. تخضع جميع المستثمارات في منتجات درایة الماليه إلى الشروط والأحكام الخاصة بالمنتج. وينبغي على المستثمرين المحتملين قراءة الشروط والأحكام بعناية والرجوع إلى المخاطر الرئيسية المرتبطة بالاستثمار في المنتج والإطلاع على جميع الرسوم ذات العلاقة. تتعرض بعض الاستثمارات للمخاطر التي قد يكون لها تأثير سلبي على القيمة والسعر. وتخضع قيمة الاستثمار لتقلبات وقد لا يستلم المستثمر كامل المبلغ المستثمر به. يمكن تغيير المعلومات الواردة في هذا المستند في أي وقت دون إشعار مسبق. الأداء السابق ليس مؤشراً على العائدات المستقبلية. درایة الماليه هي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق الماليه بموجب الترخيص رقم 08109-27.

تهدف نشرة المعلومات التمهيدية هذه إلى تزويد المستثمرين المحتملين بمعلومات عن صندوق درایة ريث يجب معرفتها قبل الاستثمار في وحدات الصندوق، ويتوجب على الراغبين في الاستثمار قراءة شروط وأحكام الصندوق. كما يعد شراء المستثمر لأي من وحدات الصندوق إقراراً منه بإطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

جميع البيانات في هذا التقرير لا تعد توصية من مدير الصندوق باتخاذ قرار استثماري معين؛ ومدير الصندوق غير مسؤول عن أي تبعات قانونية أو قرارات استثمارية أو خسائر تنتج عن استعمال هذه البيانات. ولهذا يرجى الإطلاع على "الشروط والأحكام" بما في ذلك ودون تحديد "المخاطر الرئيسية" المنطوية على الاستثمار في الصندوق.

اسم صندوق	درایة ریت
عمر الصندوق	99 سنة
حجم الصندوق	1,172,000,000 ريال سعودي
حجم الطرح للجمهور	361,744,210 ريال سعودي
عدد الوحدات المطروحة للجمهور	36,174,421 وحدة
نسبة العائد السنوي المستهدف	7.22%
توزيعات الأرباح	90% من صافي الأرباح هرتي سنوياً
عدد الأصول	15 أصل متنوعة من حيث التوزيع الجغرافي والقطاعي
عقود الإيجار	83% من عقود الإيجار تمتد لفترة 5 سنوات فأكثر
مستوى المخاطر	يصنف مستوى المخاطر في الصندوق بمخاطر عالية، يرجح الإطلاع على الفقرة (ز) "مخاطر الاستثمار" في شروط وأحكام الصندوق
اشتراك مدير الصندوق خلال هذا الطرح	بحد أقصى 16,600,000 ريال.

صندوق دراية ريت

يعد صندوق دراية ريت حالياً أحد أكبر الصناديق العقارية المتداولة في السوق المالية السعودية، حيث يبلغ حجمه 1,17 مليار ريال سعودي. وت تكون محفظة الصندوق من 15 عقار في ستة مدن رئيسية بالمملكة وفي خمس قطاعات عقارية مختلفة، ويتوقع أن يكون العائد السنوي الصافي للمستثمرين في الصندوق 7,22% في سنته الأولى.

محفظة الصندوق

تتركز أصول الصندوق بشكل رئيسي في مدینتي الرياض والدمام وتليهما بقية المدن وهي الجبيل والخبر وجدة والأحساء، وقد يتم الاستثمار في مدن أخرى في المملكة العربية السعودية، باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة، أما القطاعات العقارية فتعتبر متوازنة ما بين القطاع المكتبي والسكنى والتجزئة، ويليهم قطاعي المستودعات والفندقي.

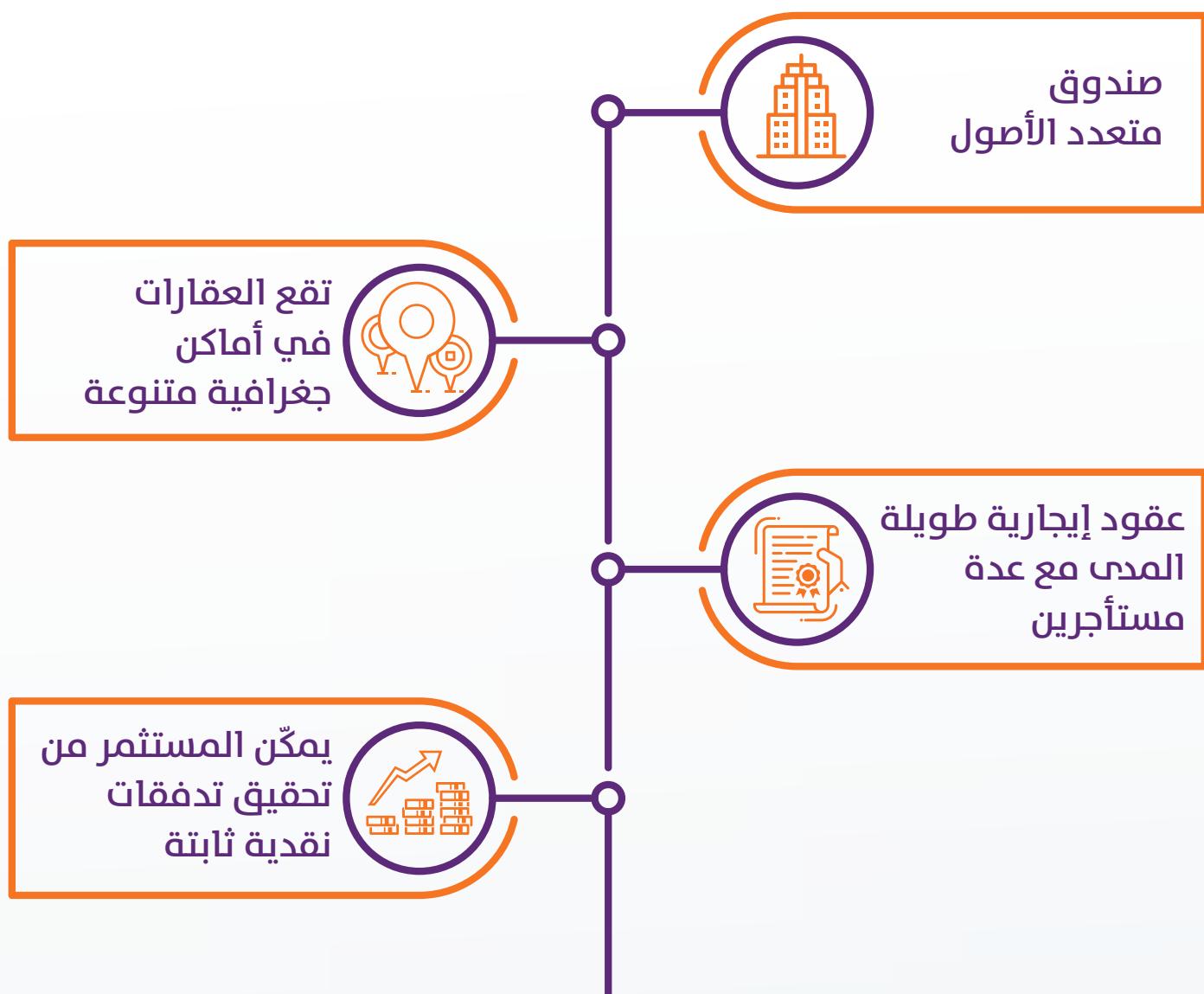
عقود الإيجار

تنوع عقود الإيجار من عقود سنوية إلى عقود لفترة خمس سنوات فأكثر. وتمثل عقود الإيجار الممتدة لخمس سنوات فأكثر 83% من مجموع عقود الإيجار.

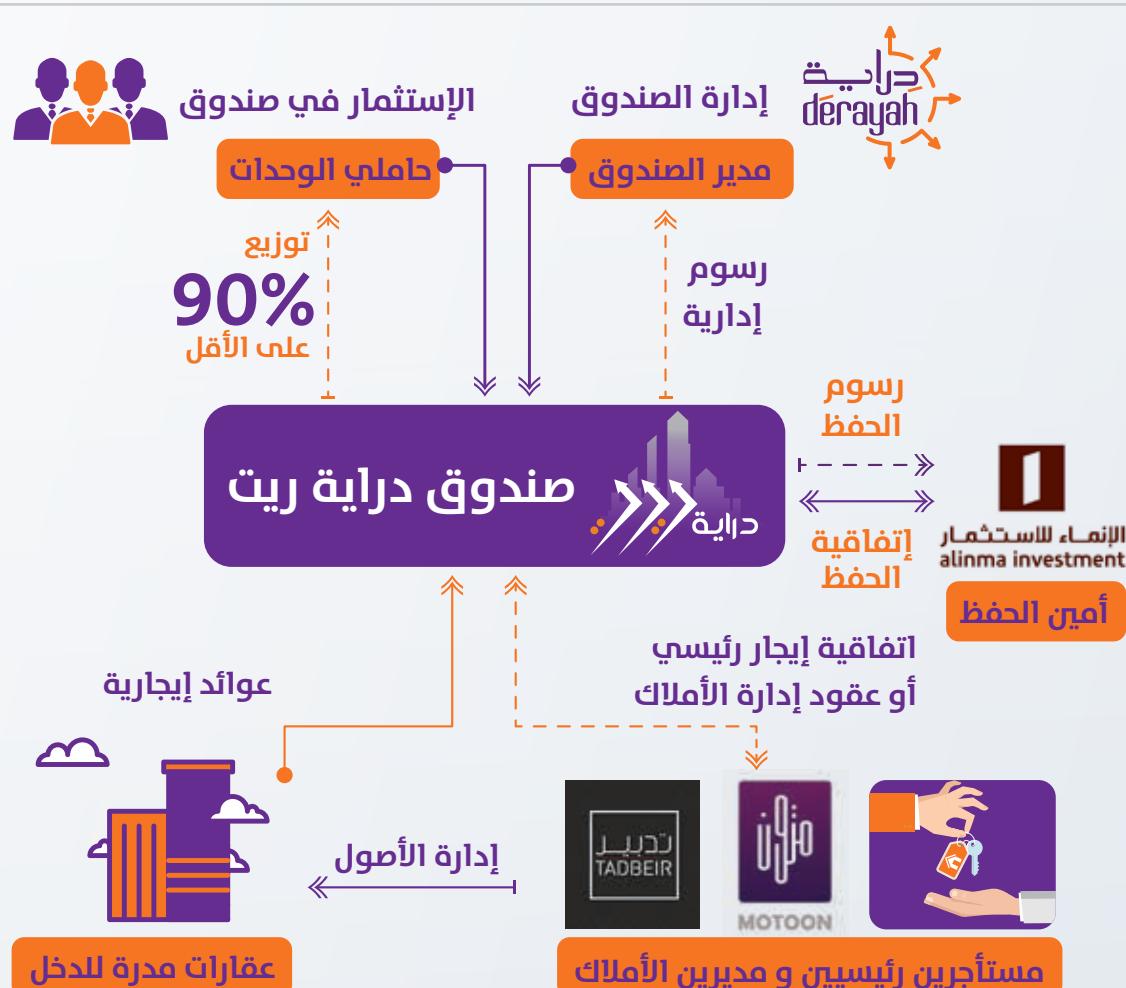
توزيع الأرباح

سيقوم مدير الصندوق بتوزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق مرتين سنوياً في مارس وسبتمبر من كل سنة ميلادية بعد إصدار القوائم المالية المدققة. وللمزيد من المعلومات يرجى الاطلاع على شروط وأحكام الصندوق المتوفرة على موقع دراية إلكتروني www.derayah.com وموقع هيئة السوق المالية www.cma.org.sa

سمات الصندوق العقاري المتداول "ريت" الناجح



هيكل الصندوق



مقدمو الخدمات



المؤمن العقاري



المؤمن العقاري



مراجعة الحسابات القانوني



المستشار الشرعي

نظرة عامة على أصول صندوق دراية ريت:

الصندوق متعدد الأصول من حيث تنوع القطاعات العقارية ومن حيث التوزيع الجغرافي لأصوله، مما يؤدي إلى تنويع مصادر الدخل الإيجاري

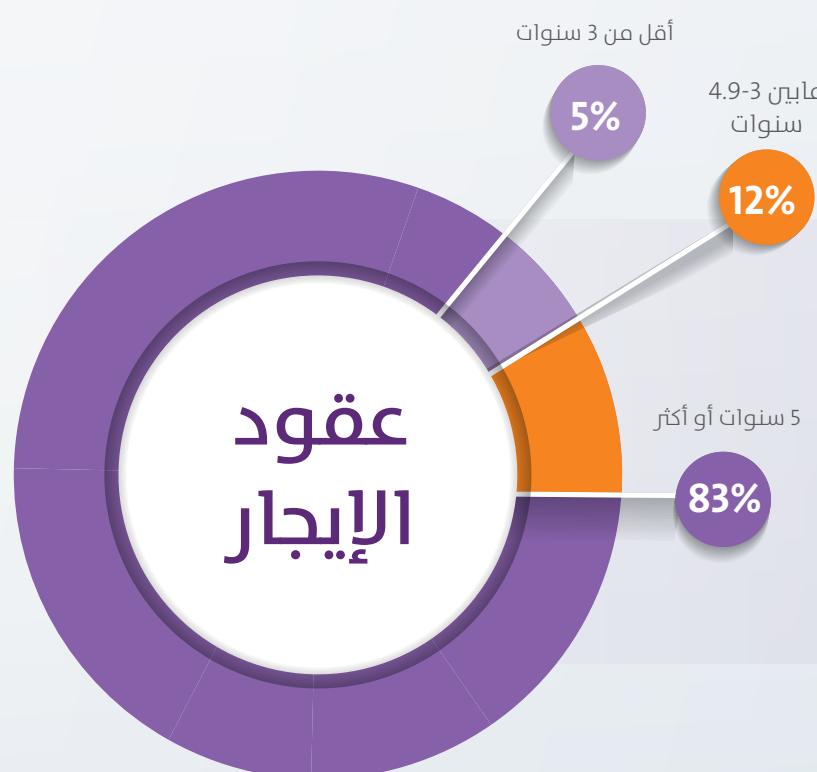
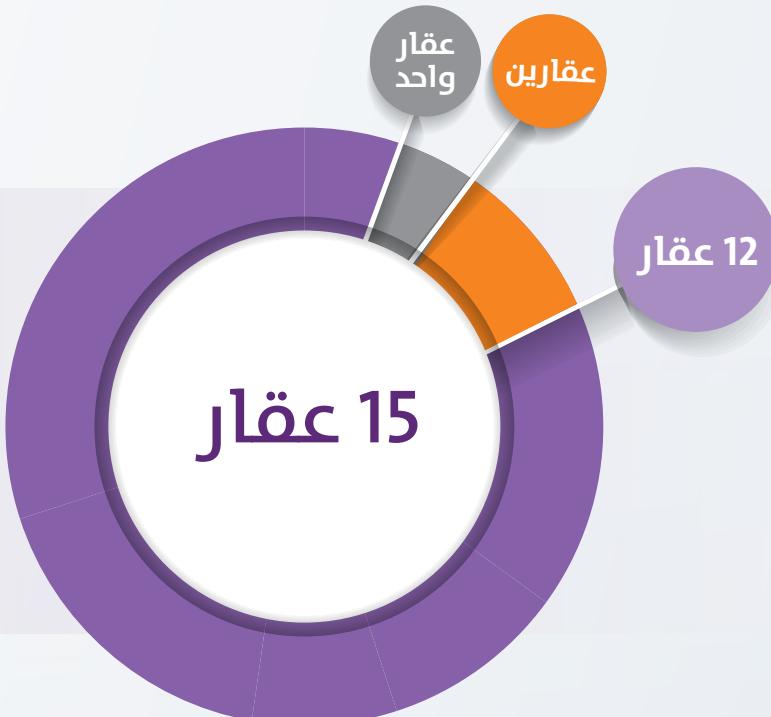
اسم العقار	سعر الاستحواذ ر.س.	العائد الإجمالي المستهدف	نوع الحياة العقارية	نسبة الإشغال	الموقع	القطاع العقاري
برج سمارت تاور	263,500,000	7.59%	ملكية عقارية درة	100%	الرياض	مكتبي وتجزئة
مجمع الجبيل فيوز السكني	145,500,000	9.36%	ملكية عقارية درة	100%	الجبيل	سكنى
مجمع مستودعات الميناء	130,000,000	8.00%	ملكية عقارية درة	100%	الدمام	مستودعات
مجمع ستي ليف بلازا التجاري	106,250,000	8.00%	ملكية عقارية درة	100%	الرياض	تجزئة
أبراج متون	98,000,000	6.87%	ملكية عقارية درة	96%	الرياض	تجزئة وفندقي
مجمع الفنار التجاري	60,600,000	8.49%	ملكية عقارية درة	100%	الخبر	صالات عرض ومستودعات
مجمع جراند (أ) السكني	58,800,000	8.50%	ملكية عقارية درة	100%	الدمام	سكنى
مستودعات دي الواadi	58,000,000	8.00%	ملكية عقارية درة	100%	جدة	مستودعات وسكنى
مركز الستين التجاري	52,125,000	6.64%	ملكية عقارية درة	80%	الرياض	مكتبي وتجاري
مجمع ذا فاللي التجاري	39,500,000	*13.52%	حقوق منفعة	100%	الأحساء	تجاري
مجمع جراند (ب) التجاري	31,250,000	8.00%	ملكية عقارية درة	تحت التطوير	الدمام	مكتبي
مباني سكنية للعمال	24,273,685	9.43%	ملكية عقارية درة	100%	الجبيل	سكنى
مجمع ستي ووك التجاري	10,504,994	**32.37%	حقوق منفعة	100%	الرياض	تجزئة
مباني سكنية للعمال	5,087,559	11.19%	ملكية عقارية درة	100%	الدمام	سكنى
مبني سكن العمال	3,012,441	10.89%	ملكية عقارية درة	100%	الخبر	سكنى

* يتوقع مدير الصندوق أن يكون صافي معدل العائدة الداخلية للعقار عند التخارج في السنة السادسة 9.50%

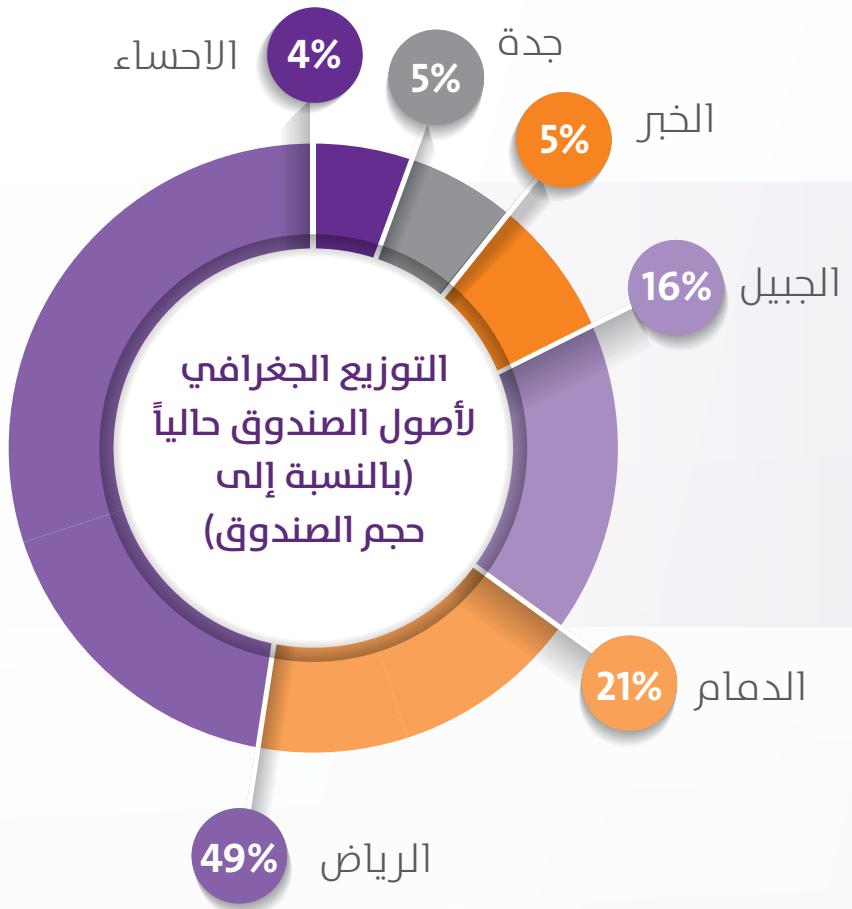
** يتوقع مدير الصندوق أن يكون صافي معدل العائد الداخلية للعقار عند انتهاء حق المنفعة 14%

أنواع أصول الصندوق

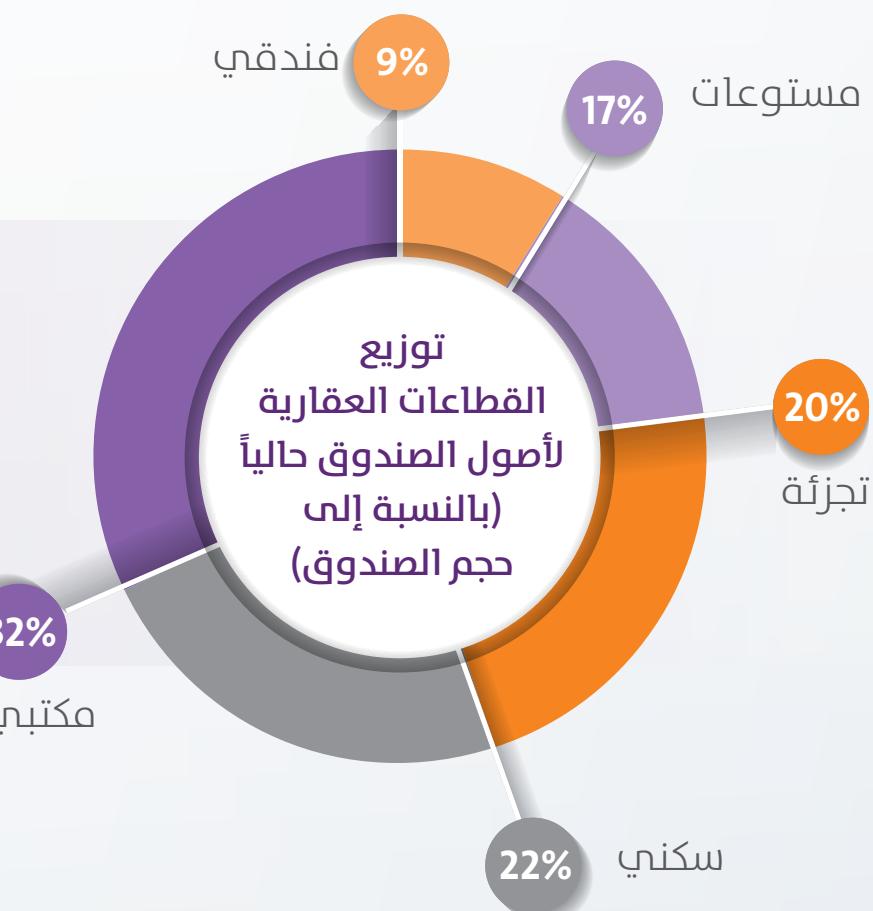
- ملكية درة ●
- حقوق انتفاع ○
- تحت التطوير ■



تمتد عقود الإيجار لصندوق دراية ريت لفترات تتراوح ما بين 3 سنوات إلى أكثر من 10 سنوات. وتمثل العقود طويلة الأجل ما نسبته 83% من عقود الإيجار للصندوق

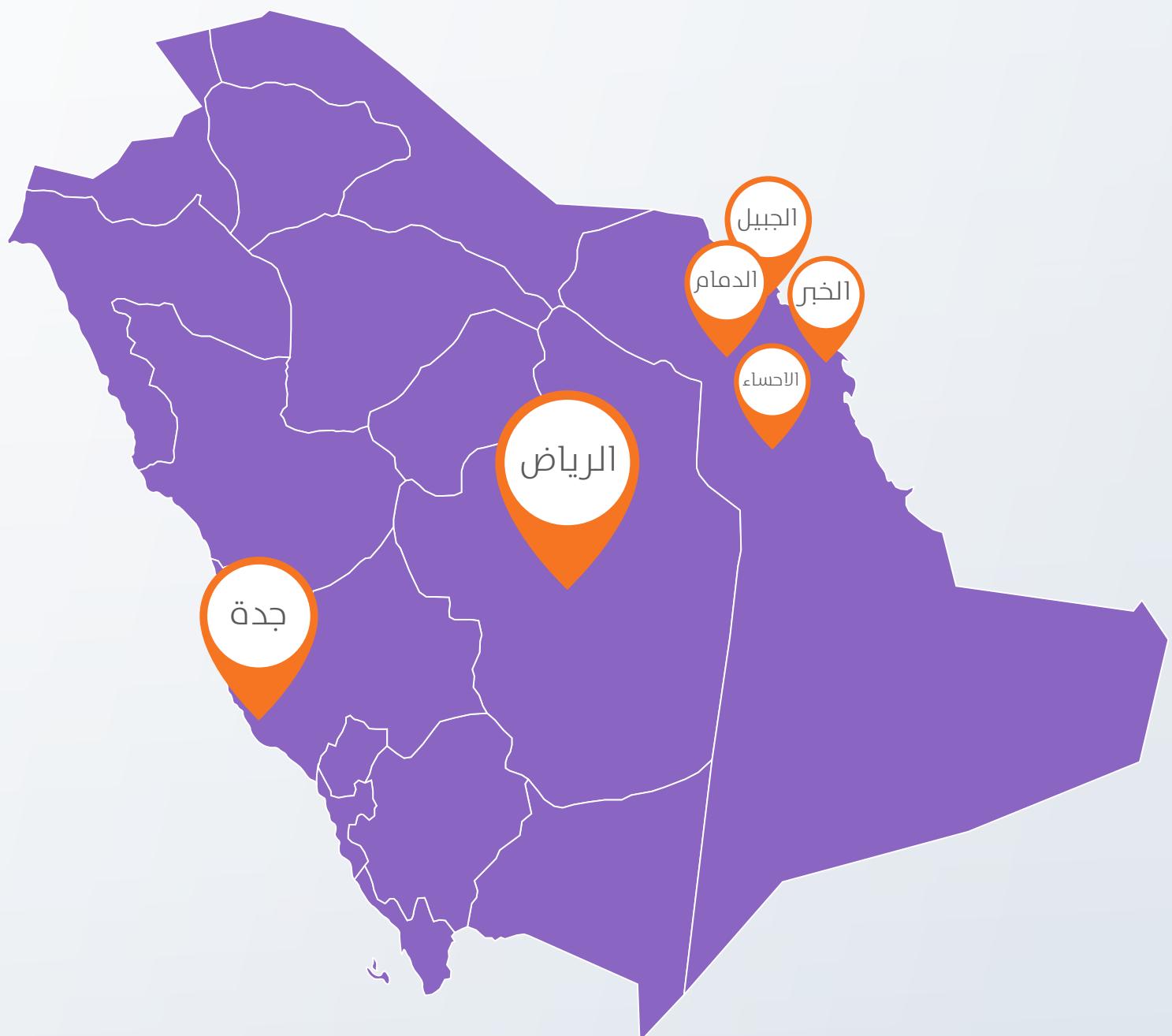


يستهدف صندوق دراية ريت الاستحواذ على عدة أصول تقع في مناطق جغرافية متنوعة في قطاعات مختلفة

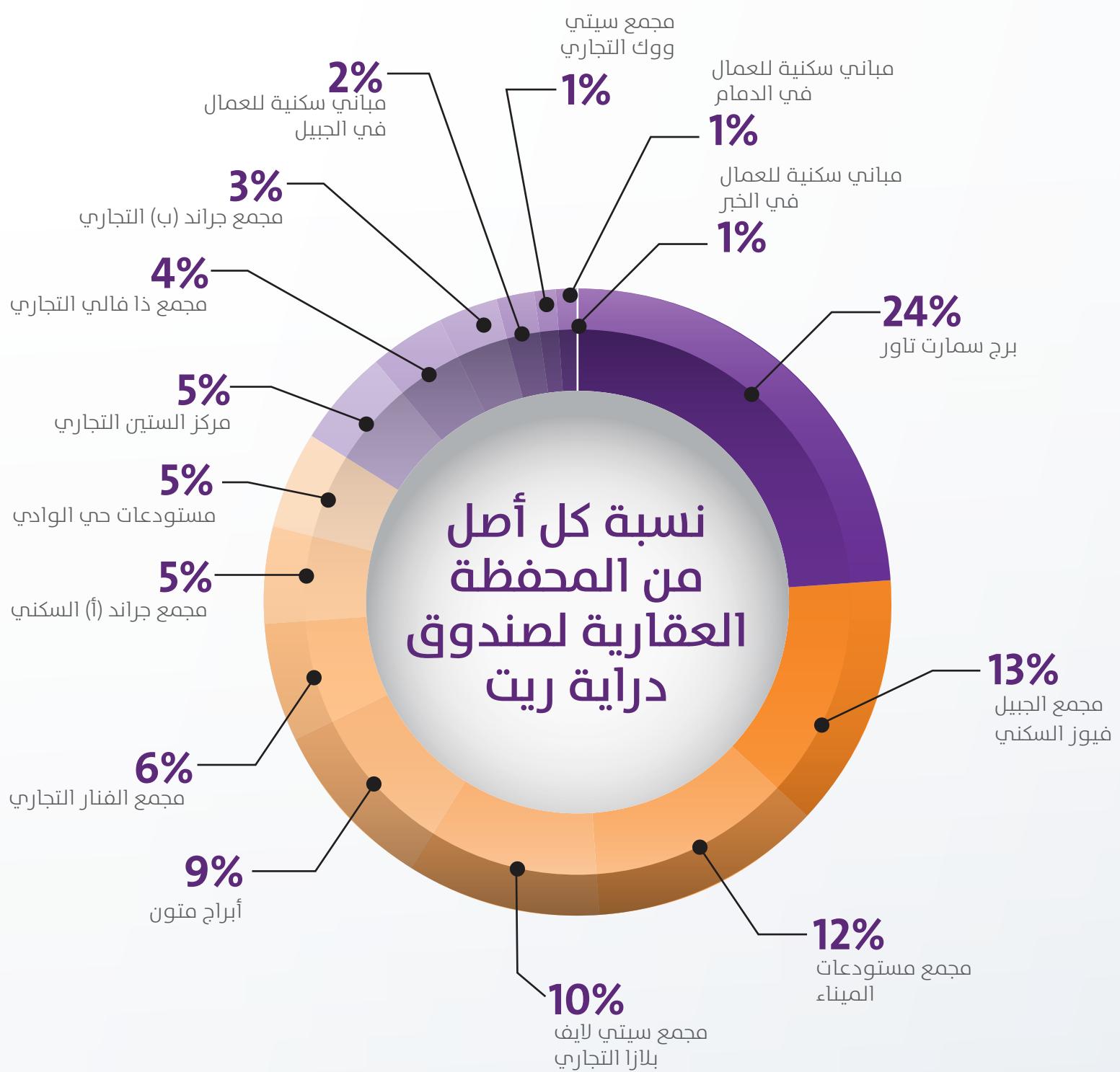


يستثنى من المناطق الجغرافية التي يستهدف صندوق دراية ريت الاستحواذ على أصول فيها، مكة المكرمة والمدينة المنورة

توزيع أصول صندوق دراية ريت:

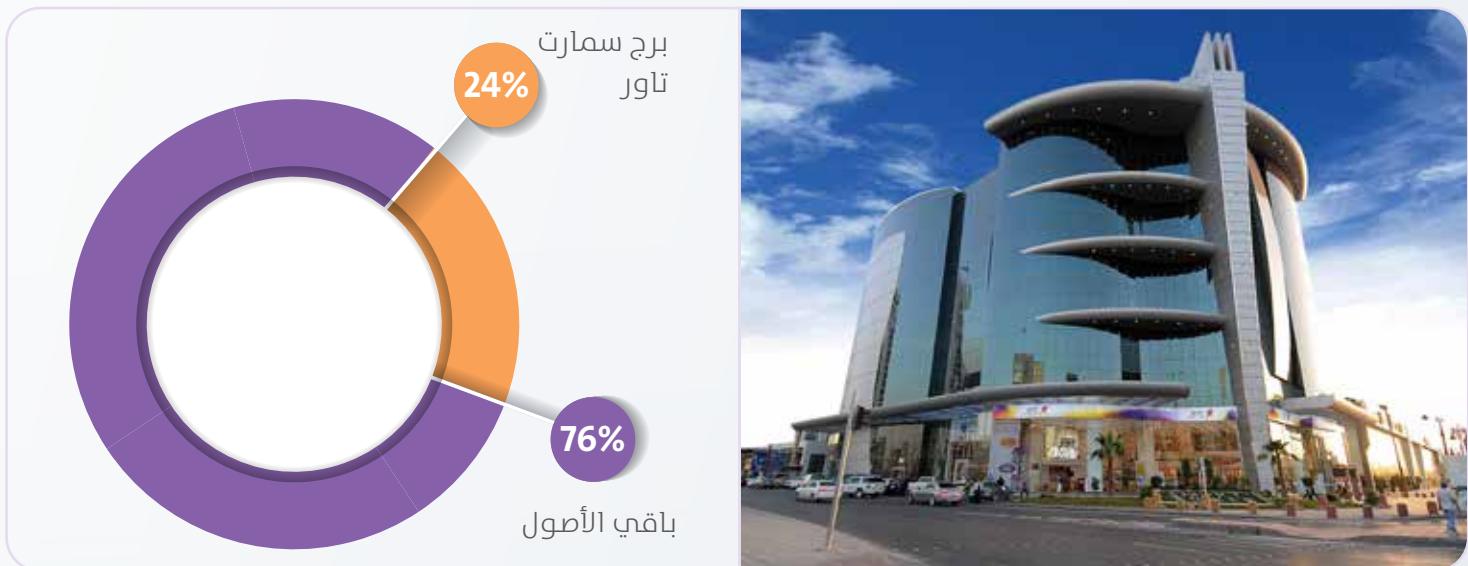


نسبة كل أصل من المحفظة العقارية لصندوق درأية ريت



1- برج سمارت تاور

برج مكون من 4 معارض في الطابق الأرضي تعلوها مكاتب تجارية من الطابق الأول إلى الطابق الثامن، يقع العقار في دي العلية على تقاطع طريق الملك فهد مع طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز، ويحتوي العقار على قبو مكون من دورين مخصصين للمواقف تستوعب 186 سيارة.

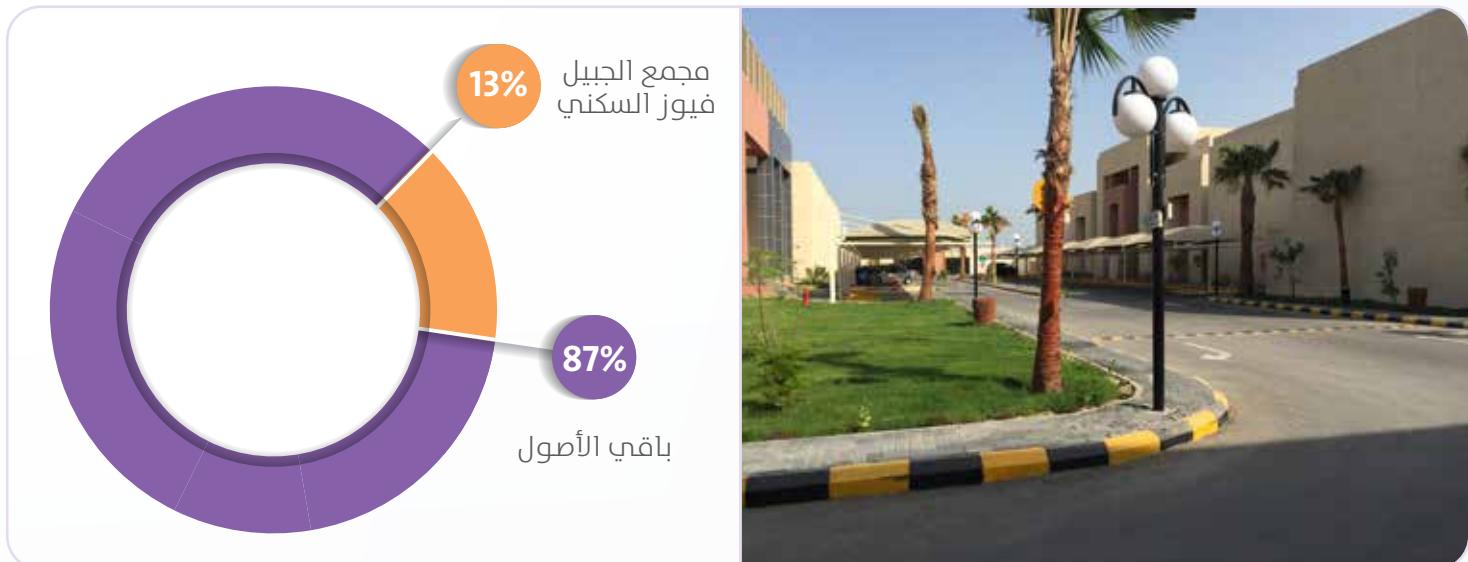


الموقع	مدينة الرياض	سعر الشراء	263,500,000 ريال سعودي
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرة	إيجار السنوي المستهدف	20,000,000 ريال سعودي
القطاع العقاري	مكتبي وتجزئه	العائد السنوي الإجمالي	7.59%
سنة إتمام إنشاء العقار	2007	بداية/نهاية عقد الإيجار	عشرة سنوات من تاريخ الإفراج ملزمة للطرفين
إجمالي مساحة البناء	28,414 متر مربع	نسبة الإشغال الحالية	100%



2- مجمع الجبيل فيوز السكني

مجمع سكني خاص في مدينة الجبيل. مكون من 40 فيلاً بثلاثة غرف و 16 شقة بثلاثة غرف و 48 شقة بغرفتين، يحتوي العقار على مسبحين اثنين وحدائق ومبني ترفيهي وصاله رياضية ومكتبة وملعب ومبني إداري ومطعم وسوبر ماركت وعيادة طبية، كما يحتوي أيضاً على محطة لمعالجة المياه المالحة ومولد طاقة احتياطية ونظام الهاتف والتلفزيون المركزي.

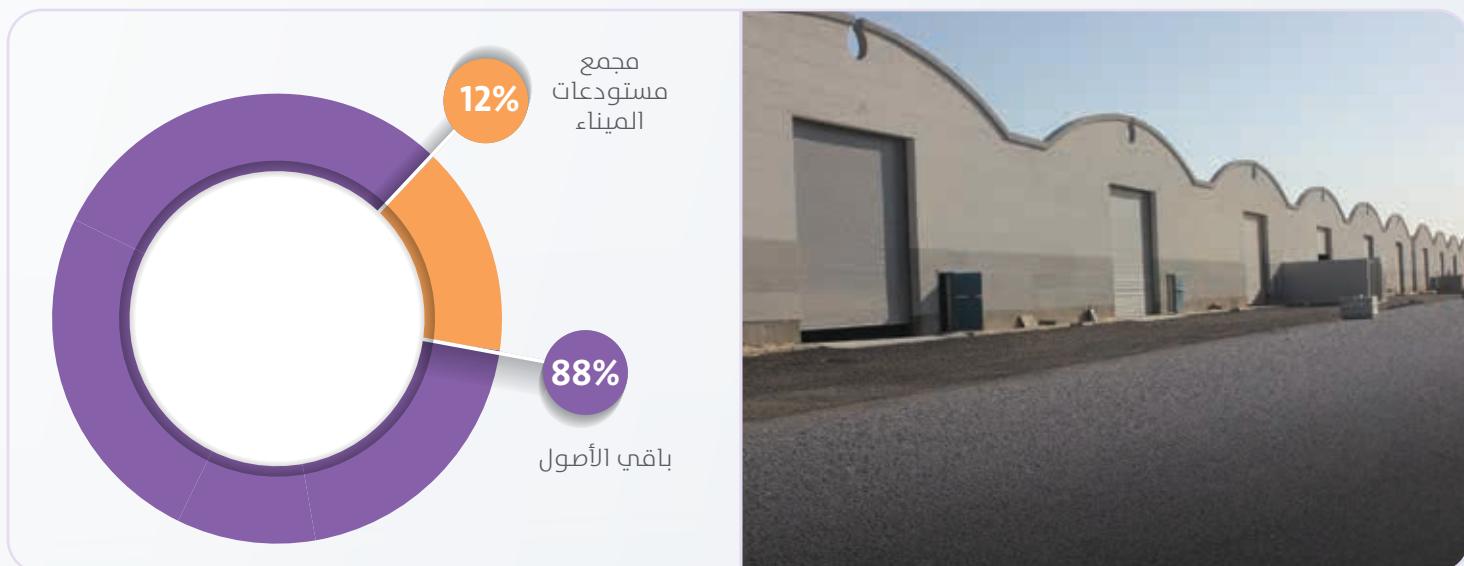


الموقع	مدينة الجبيل	سعر الشراء	145,500,000 ريال سعودي
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرة	إيجار السنوي المستهدف	13,617,000 ريال سعودي
القطاع العقاري	سكنى	العائد السنوي الإجمالي	9.36%
سنة إتمام إنشاء العقار	م2014	بداية/نهاية عقد الإيجار	من 1 مايو 2016م إلى 30 أبريل 2019م ملزمة للطرفين
إجمالي مساحة البناء	26,643 متر مربع	نسبة إشغال الحالية	100%



3- مجمع مستودعات الميناء

العقار عبارة عن مستودعات وملحقاتها من الميزانيين (مكاتب إدارية وخدمات) مقامة على 3 أراضي قريبة من بعضها البعض. وكل موقع يحتوي على مواقف للسيارات وغرف كهرباء.



الموقع	مدينة الدمام	سعر الشراء	الإيجار السنوي المستهدف	البيانات
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية درة	130,000,000 ريال سعودي	10,400,000 ريال سعودي	الإيجار السنوي المستهدف
القطاع العقاري	مستودعات	8.00%	العائد السنوي الإجمالي	العائد السنوي الإجمالي
سنة إتمام إنشاء العقار	م2017	خمس سنوات من تاريخ الإفراغ ملزمة للطرفين	بداية/نهاية عقد الإيجار	بداية/نهاية عقد الإيجار
إجمالي مساحة البناء	44,547 متر مربع	نسبة الإشغال الحالية	100%	نسبة الإشغال الحالية



4- مجمع سيني لايف بلازا التجاري

مركز تسوق في شمال مدينة الرياض في حي المونسية، يتكون المشروع من مراافق تجارية في الدور الأرضي يلحوظه ميزانيين وردهات مخصصة للمطاعم بمساحات مختلفة وتم أيضاً استقطاب هايبر ماركت ومطعم منفصل، كما يحتوي العقار على مواقف سيارات تتسع لعدد 172 سيارة.

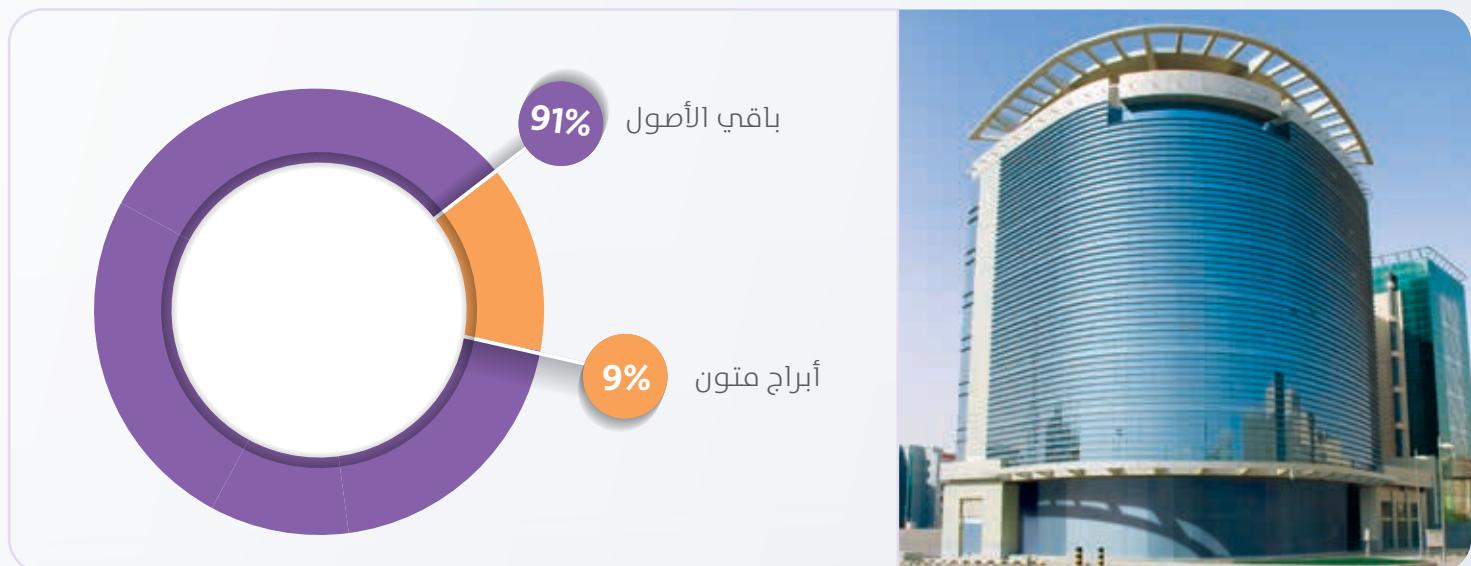


الموقع	مدينة الرياض	سعر الشراء	
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية درة	إليجار السنوي المستهدف	8,500,000 ريال سعودي
القطاع العقاري	تجزئة	العائد السنوي الإجمالي	8.00%
سنة إتمام إنشاء العقار	م 2017	بداية/نهاية عقد الإيجار	خمس سنوات من تاريخ الإفراغ ملزمة للطرفين
إجمالي مساحة البناء	8,350 متر مربع	نسبة إشغال الحالية	100%



5- أبراج متون

مشروع فندقي من أربعة نجوم مكون من سبعة أدوار بالإضافة لأربع معارض تجارية في الدور الأرضي. يحتوي الفندق على أدوار متعددة في القبو مخصصة لمواقف السيارات وتناسب لعدد 110 سيارة. يقع المشروع مجاوراً لبرج الفيصلية والذي يعد أحد أهم معالم العاصمة الرياض.

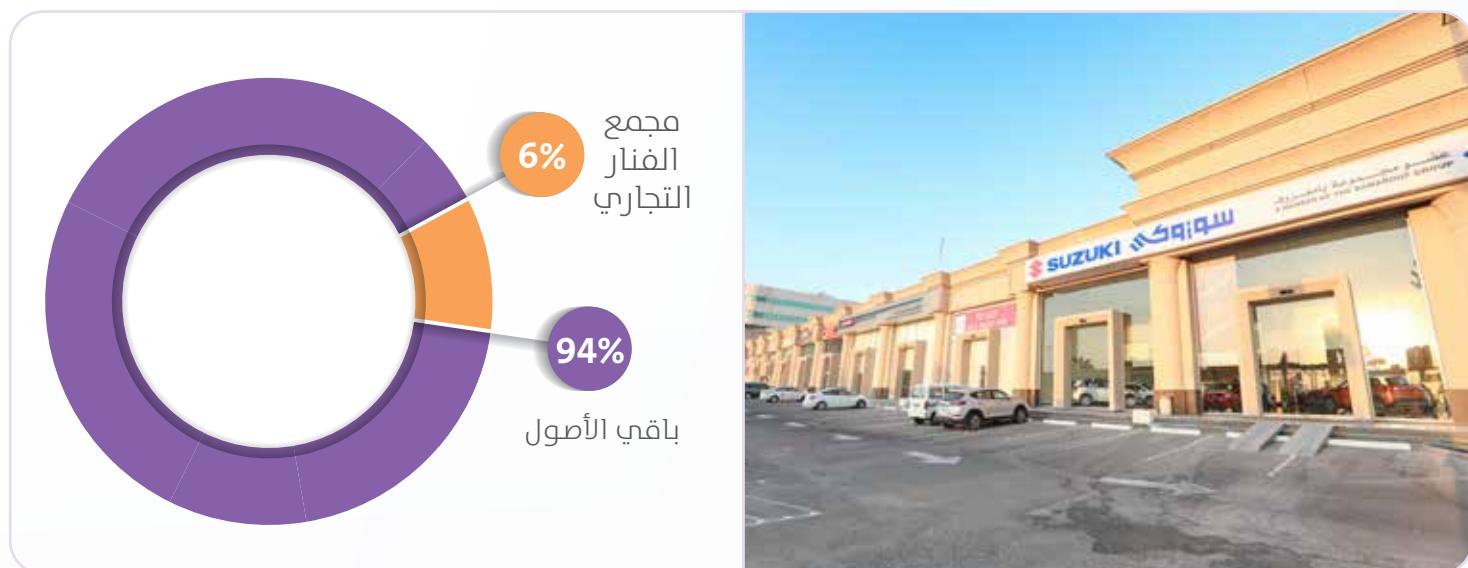


الموقع	مدينة الرياض	سعر الشراء	النوع
نوع الحياة العقارية	ملاكيّة عقارية درة	إيجار السنوي المستهدف	6,737,450 ريال سعودي
القطاع العقاري	تجزئة وفندقي	العائد السنوي الإجمالي	6.87%
سنة إتمام إنشاء العقار	2010م	بداية/نهاية عقد الإيجار	العقارات مؤجر بموجب عدة عقود أطولها ينتهي في 31 ديسمبر 2035
إجمالي مساحة البناء	11,579 متر مربع	نسبة إشغال الحالية	96%



6- مجمع الفنار التجاري

مشروع تجاري يحتوي على معارض تجارية على طريق الملك فهد في مدينة الخبر في الرaka، ومستودعات في الخلف، يوجد موافق للسيارات تتسع لأكثر من ثلاثين سيارة.

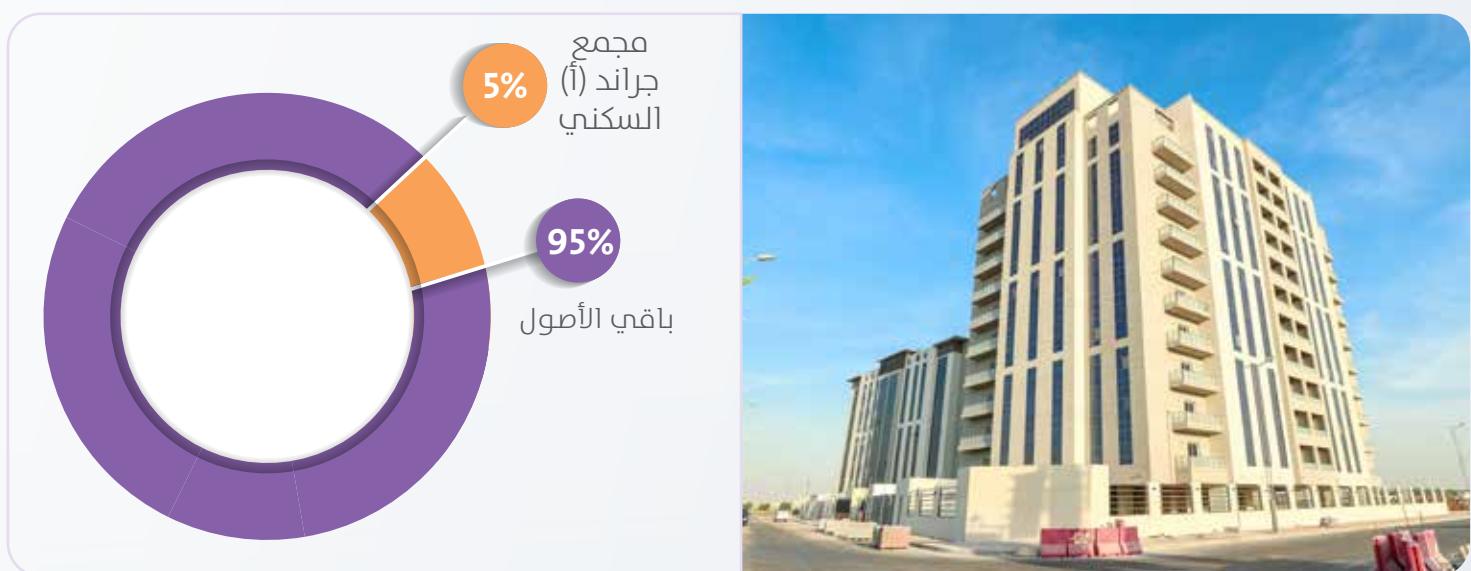


الموقع	مدينة الخبر	سعر الشراء	الإيجار السنوي المستهدف	العائد السنوي الإجمالي
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرة	5,149,322 ريال سعودي	60,000,000 ريال سعودي	
القطاع العقاري	صالات عرض ومستودعات			8.49%
سنة إتمام إنشاء العقار	2000م			بداية/نهاية عقد الإيجار
إجمالي مساحة البناء	12,395 متر مربع			نسبة الإشغال الحالية



7- مجمع جراند (أ) السكني

مجمع سكني متوازي يشمل 12 دور تحتوي على وحدات سكنية مختلفة والأدبار والتصميم، بالإضافة إلى دور ترفيهي يحتوي على نادي صحي (ساونا وجاكوزي) وصالة ألعاب قوية، مسبح أطفال، غرفة ألعاب أطفال، قاعة متعددة الاستعمال وغيرها من المرافق، كما يخصص المجمع مواقف سيارات لكل وحدة سكنية.

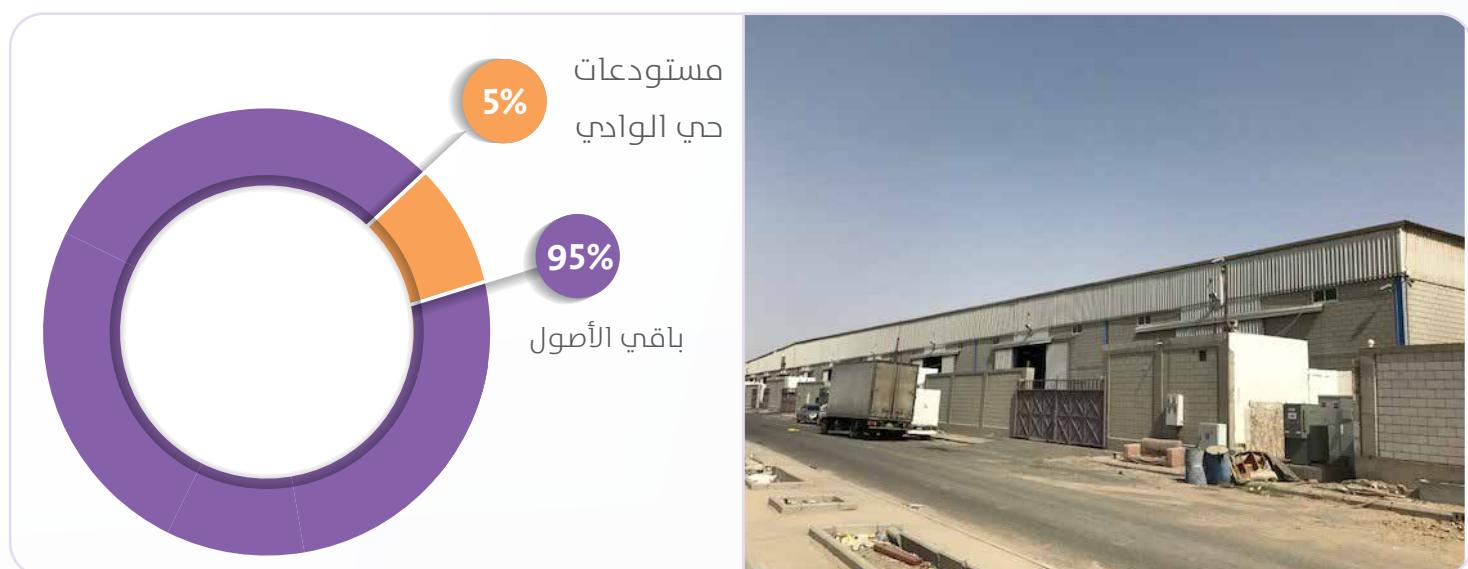


الموقع	مدينة الدمام	سعر الشراء	58,800,000 ريال سعودي
نوع الحياة العقارية	ملاكيّة عقارية حرّة	إيجار السنوي المستهدف	5,000,000 ريال سعودي
القطاع العقاري	سكنى	العائد السنوي الإجمالي	8.50%
سنة إتمام إنشاء العقار	م2017	بداية/نهاية عقد إيجار	خمس سنوات تبدأ من ١ نوفمبر ٢٠١٧ ملزمة للطرفين
إجمالي مساحة البناء	31,536 متر مربع	نسبة إشغال الحالية	100%



8- مستودعات دي الوادي

العقار عبارة عن مستودع ومبني سكني على ثلاثة شوارع، واجهات المستودع مبنية من بلوك. العقار مزود بنظام سلامة وإنارةً آليةً ومدخل خاص لتحميل وتنزيل البضائع.



الموقع	مدينة جدة	سعر الشراء	الإيجار السنوي المستهدف	المساحة الكلية
نوع الحياة العقارية	ملكية عقارية درة	4,640,000 ريال سعودي	الإيجار السنوي المستهدف	58,000,000 ريال سعودي
القطاع العقاري	مستودعات وسكنى	8.00%	العائد السنوي الإجمالي	
سنة إتمام إنشاء العقار	2013م	خمس سنوات من تاريخ الإفراج ملزمة للطرفين	بداية/نهاية عقد الإيجار	
إجمالي مساحة البناء	25,345 متر مربع	نسبة الإشغال الحالية	100%	



9- مركز الستين التجاري

مركز تجاري مكتبي في قلب مدينة الرياض. يقع على شارع صلاح الدين الأيوبي مجاوراً للعديد من المرافق والمستشفيات الحكومية. يتكون العقار من ستة أدوار مكتبية ودور أرضي مخصص للاستخدام التجاري ودور مخصص لمواقف السيارات بسعة 36 سيارة. العقار مزود بمصعددين ونظام تكييف ونظام المراقبة CCTV وحراسات أمنية وبنية أساسية عالية للإنترنت عالي السرعة وأنظمة إنذار ومكافحة حريق.

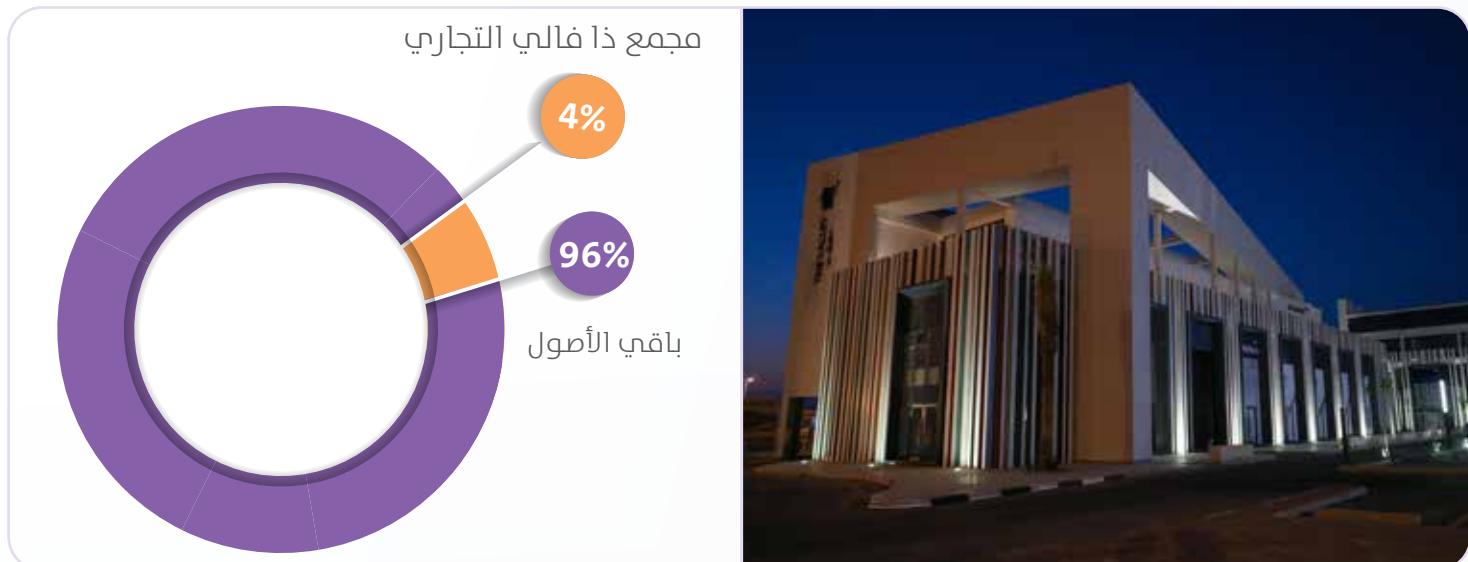


الموقع	مدينة الرياض	سعر الشراء	52,125,000 ريال سعودي
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية درة	إيجار السنوي المستهدف	3,462,250 ريال سعودي
القطاع العقاري	مكتبي وتجاري	العائد السنوي الإجمالي	6.64%
سنة إتمام إنشاء العقار	1985 م وجارى تجديده فى 2017م	بداية/نهاية عقد الإيجار	العقار مؤجر بموجب عدة عقود أطوالها ينتهي فى 31 اكتوبر 2027
إجمالي مساحة البناء	9,310 متر مربع	نسبة إشغال الحالى	80%



10- مجمع ذا فالي التجاري

مركز تسوق في مدينة الأحساء على طريق الرياض، بالقرب من كلية الآداب ومستشفى الملك فهد، بعد العقار قريباً من الكثير من المرافق والخدمات. يحتوي المجمع على 37 وحدة تجارية.



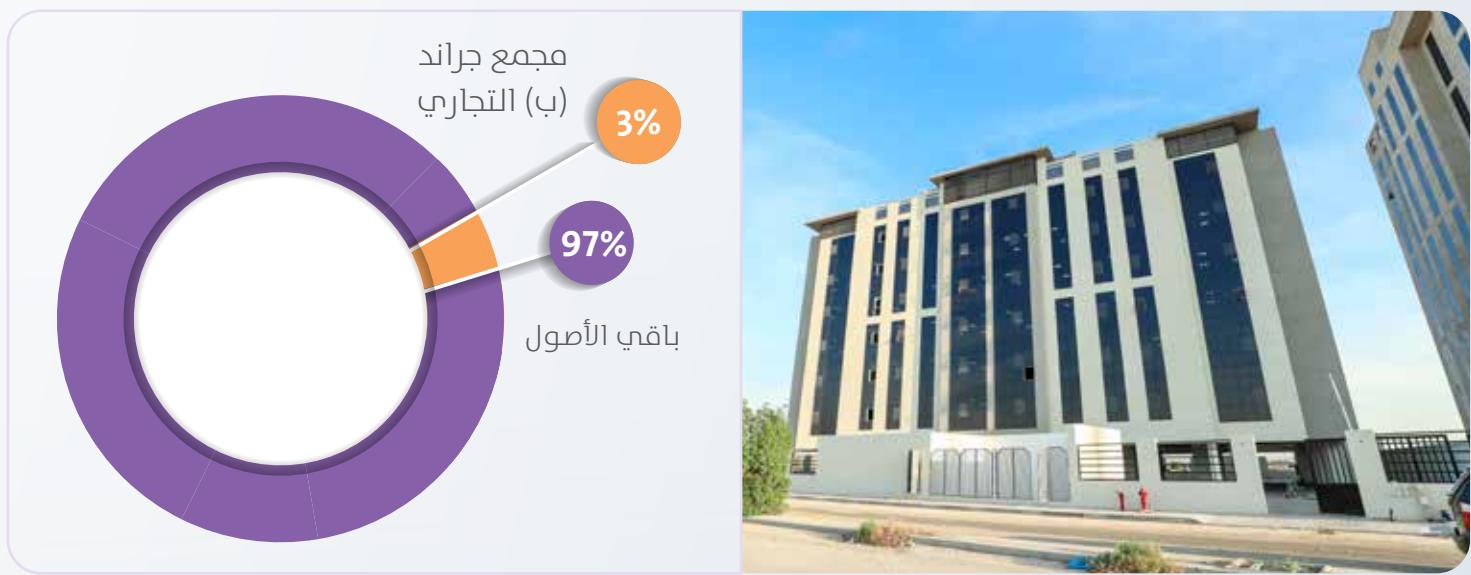
الموقع	مدينة الأحساء	سعر الشراء	39,500,000 ريال سعودي
نوع الحيازة العقارية	حقوق منفعة	إيجار السنوي المستهدف	5,340,200 ريال سعودي
القطاع العقاري	تجاري	العائد السنوي الإجمالي	*13.52%
سنة إتمام إنشاء العقار	2017م	بداية/نهاية عقد الإيجار	العقار مؤجر بموجب عدة عقود أطوالها ينتهي في 31 أكتوبر 2022
إجمالي مساحة البناء	9,708 متر مربع	نسبة الإشغال الحالية	100%



*يتوقع مدير الصندوق أن يكون صافي العائد الداخلي للعقار عن التخارج في السنة السادسة 9.50%

11- مجمع جراند (ب) التجاري

المشروع عبارة عن عقار مكون من دور أرضي و 6 طوابق مخصصة للاستخدام المكتبي، العقار ما زال تحت التطوير ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من تطوير العقار في 31 ديسمبر 2017.

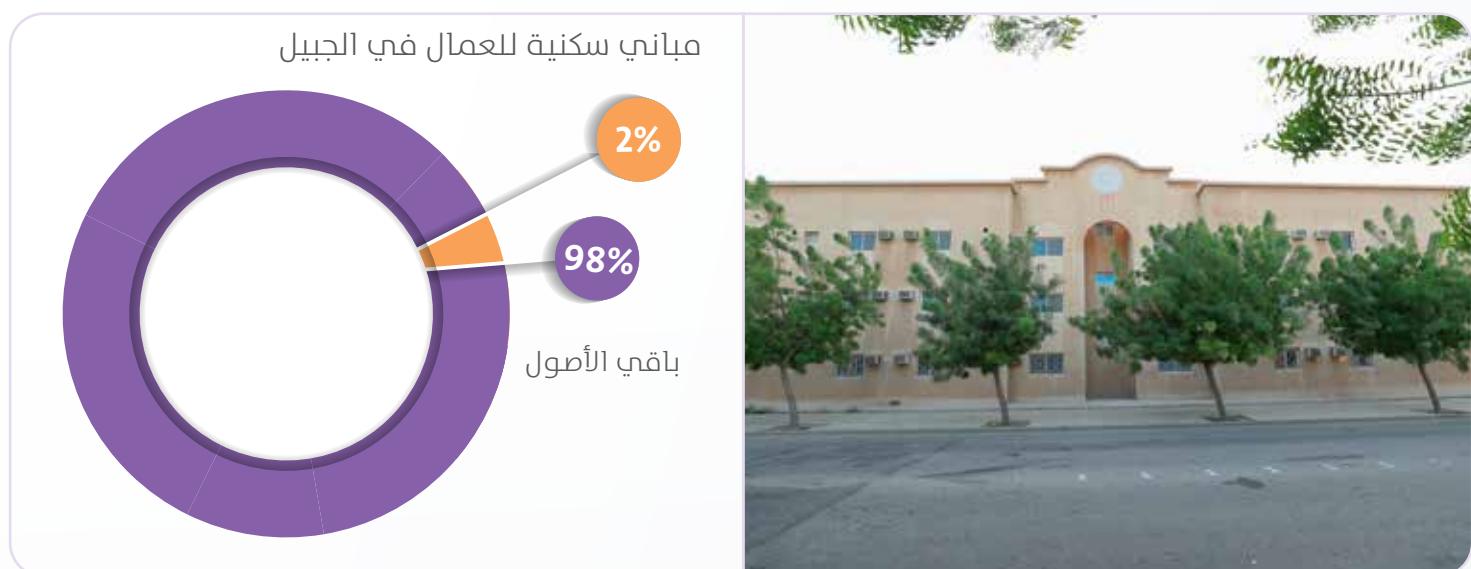


الموقع	مدينة الدمام	سعر الشراء	31,250,000 ريال سعودي
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرية	الإيجار السنوي المستهدف	2,500,000 ريال سعودي
القطاع العقاري	مكتبي	العائد السنوي الإجمالي	8.00%
سنة إتمام إنشاء العقار	يتوقع الانتهاء من تطوير العقار في 31 ديسمبر 2017	بداية/نهاية عقد الإيجار	خمس سنوات تبدأ من 1 يناير 2018 ملزمة للطرفين
إجمالي مساحة البناء	8,108 متر مربع	نسبة الإشغال الحالية	تحت التطوير



12- مباني سكنية للعمال في الجبيل

العقار عبارة عن أربعة مباني سكنية تقع في ثلاث أحياء متاخرة في شمال مدينة الجبيل، كل مبنى مكون من 3 أدوار ويحتوي على عدد 12 شقة. الشقق في المباني متفاوتة المساحات بعضها تكون من 2 غرف نوم وبعضها 3 غرف نوم.

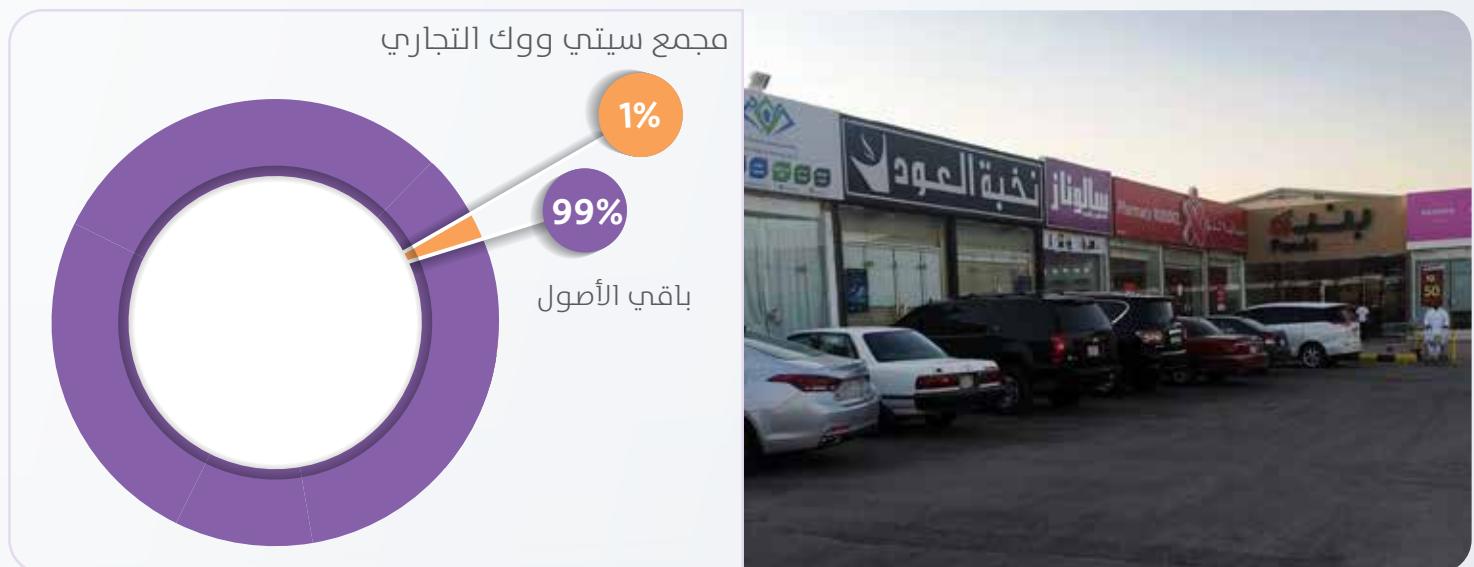


الموقع	مدينة الجبيل	سعر الشراء	البيان
نوع الحيازة العقارية	ملاكيّة عقارية درة	الإيجار السنوي المستهدف 2,289,000 ريال سعودي	
القطاع العقاري	سكنى	العائد السنوي الإجمالي 9.43%	
سنة إتمام إنشاء العقار	1996م	بداية/نهاية عقد الإيجار عدّة عقود جمّيعها تمتد 5 سنوات أطوالها ينتهي في 28 ديسمبر 2021م	
إجمالي مساحة البناء	8,516 متر مربع	نسبة الإشغال الحالية 100%	



13- مجمع سيني ووك التجاري

مجمع تجاري في شرق مدينة الرياض مكون من 45 معرض تجاري وسوبرماركت. يقع المجمع على شارع سلمان الفارسي بالقرب من الخليج ومجمع سدير فيليج السكني، يمتاز موقع العقار بقرينه من المرافق والخدمات والمجمعات السكنية.



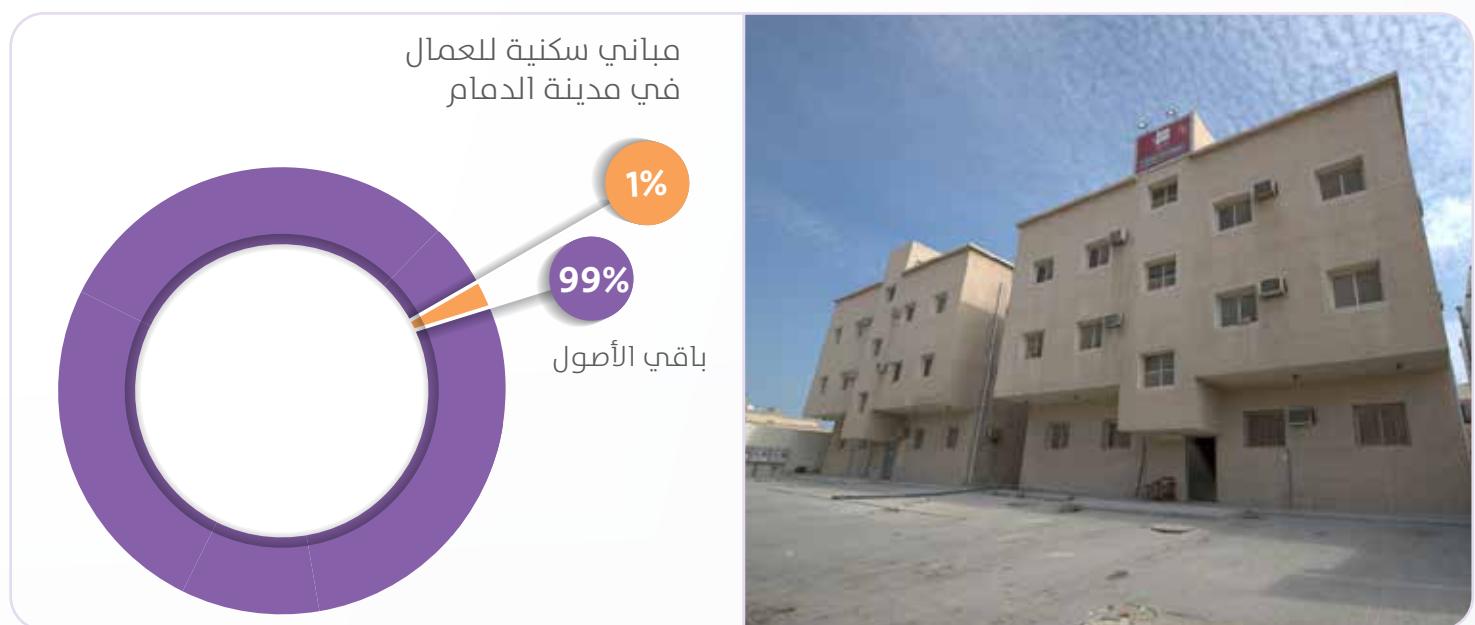
الموقع	مدينة الرياض	سعر الشراء	الإيجار السنوي المستهدف	رقم مرفوعة
نوع الحيازة العقارية	حق منفعة	3,400,000 ريال سعودي	الإيجار السنوي المستهدف	
القطاع العقاري	التجزئة	*32.37%	العائد السنوي الإجمالي	
سنة إتمام إنشاء العقار	2015م	من 1 ديسمبر 2016م إلى 28 فبراير 2021م	بداية/نهاية عقد الإيجار	
إجمالي مساحة البناء	6,433 متر مربع	10,504,994 ريال سعودي	نسبة الإشغال الحالية	



*يتوقع مدير الصندوق أن يكون صافي معدل العائد الداخلي للعقار عند انتهاء حق المنفعة 14%

14- مباني سكنية للعمال في مدينة الدمام

العقار عبارة عن مبنيين سكنيين للعمال كل واحد منهما مكون من ثلاثة طوابق ويحتوي على 11 شقة مؤثثة. ويقعان في منطقة الميناء في الدمام.

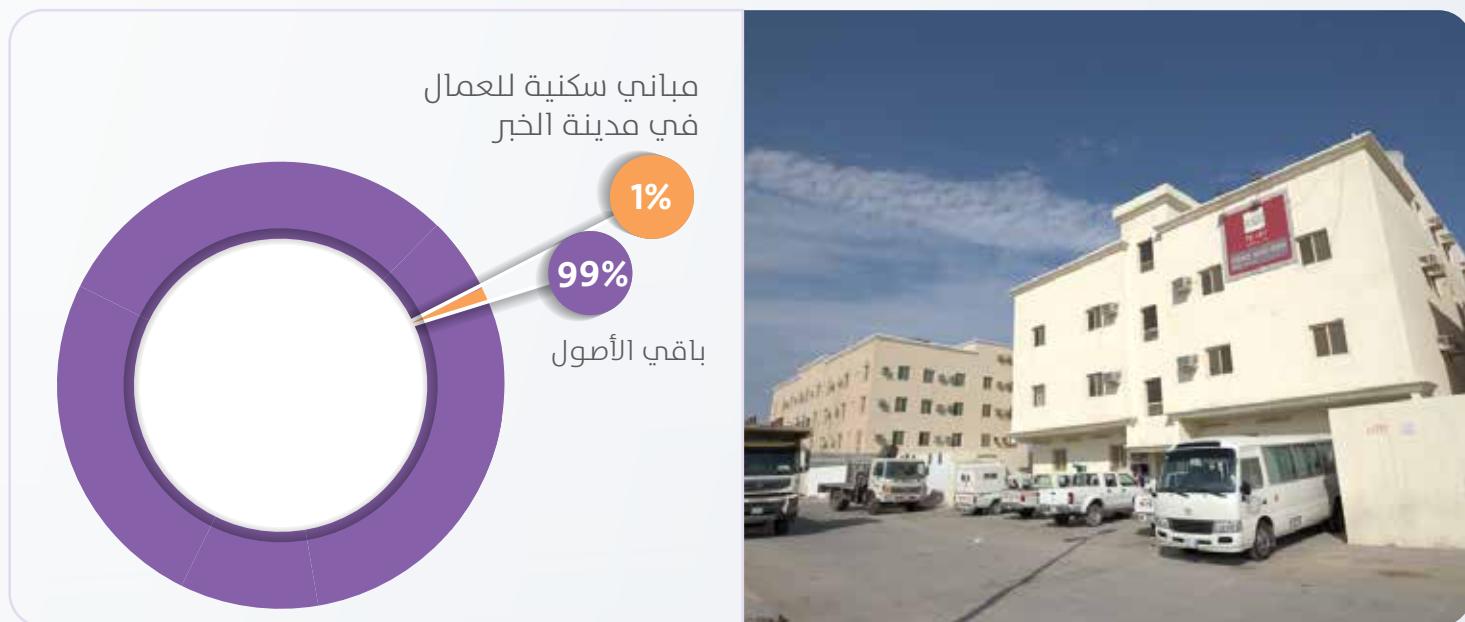


الموقع	مدينة الدمام	سعر الشراء	مباني سكنية للعمال في مدينة الدمام
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرّة	إيجار السنوي المستهدف	569,500 ريال سعودي
القطاع العقاري	سكنى	العائد السنوي الإجمالي	11.19%
سنة إتمام إنشاء العقار	2011	بداية/نهاية عقد الإيجار	عدة عقود أطولها ينتهي في 2027
إجمالي مساحة البناء	2,912 متر مربع	نسبة الإشغال الحالية	100%



15- مبني سكني للعمال في مدينة الخبر

العقار عبارة عن مبني سكني للعمال في الخبر مكون من ثلاثة طوابق ويحتوي على 11 شقة مؤثثة.



الموقع	مدينة الخبر	سعر الشراء	3,012,441 ريال سعودي
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية دالة	إيجار السنوي المستهدف	328,000 ريال سعودي
القطاع العقاري	سكنى	العائد السنوي الإجمالي	10.89%
سنة إتمام إنشاء العقار	2015م	بداية/نهاية عقد الإيجار	عدة عقود أطولها ينتهي في 2022
إجمالي مساحة البناء	1,648 متر مربع	نسبة إشغال الحالية	100%



الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارية:

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
رسوم الاشتراك	2.00%	تحصى رسوم الاشتراك مقدماً من إجمالي مبلغ الاشتراك (إجمالي مبلغ الاشتراك وبعد تخفيض الوحدات X النسبة المئوية)	تحصى رسوم الاشتراك مقدماً من إجمالي مبلغ الاشتراك وبعد تخفيض الوحدات X النسبة المئوية)	تدفع إلى مدير الصندوق لمرة واحدة عند الاشتراك
رسوم إدارة الصندوق	0.85%	تحسب بشكل يومي من صافي أصول الصندوق (صافي قيمة الأصول X النسبة المئوية)	تحسب بشكل يومي من صافي أصول الصندوق (صافي قيمة الأصول X النسبة المئوية)	تدفع إلى مدير الصندوق بشكل نصف سنوي
رسوم التعاملات	1.00% كحد أقصى	تحسب من قيمة العقار عند البيع أو الشراء (إجمالي سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية)	تحسب من قيمة العقار عند البيع أو الشراء (إجمالي سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية)	هذه الرسوم مستحقة لمدير الصندوق بعد اتمام إفراغ العقار مباشرة مقابل قيامه بالتفصي والتأكيد والمحاسبة
جائز أداء مدير الصندوق	20.00%	حسب من أي عدد فوق 8% كمعدل على الأصل وذلك بعد توزيع الأرباح المستحقة على الصندوق	حسب من أي عدد فوق 8% كمعدل على الأصل وذلك بعد توزيع الأرباح المستحقة على الصندوق	تدفع إلى مدير الصندوق عند التخارج من أي أصل للصندوق وذلك بعد توزيع الأرباح المستحقة لمالكي الوحدات
رسوم السعي	2.5% كحد أقصى	تحسب من قيمة العقار عند شرائه (سعر شراء العقار X النسبة المئوية)	تحسب من قيمة العقار عند شرائه (سعر شراء العقار X النسبة المئوية)	تدفع هذه الرسوم بعد الإفراغ مباشرة للوسيط أو لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بالبحث عن العقار
أتعاب هيكلة التمويل	1.00%	تحسب من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات ائتمانية متواقة مع القوابط الشرعية (المبلغ المسحوب X النسبة المئوية)	تحسب من قيمة العقار عند شرائه (سعر شراء العقار X النسبة المئوية)	تدفع لمدير الصندوق أو طرف آخر أتعاب هيكلة التمويل عند سحب مبلغ أي تسهيلات ائتمانية فقط
رسوم الحفظ	0.03%	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناصياً على عدد أيام السنة، كمية من طفقي أصول الصندوق (صافي أصول الصندوق X النسبة المئوية) مع الأخذ بالاعتبار للحد الأعلى	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناصياً على عدد أيام السنة	تدفع بشكل نصف سنوي إلى أمين الحفظ
أتعاب المحاسب القانوني	30,000 ريال سنوياً	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناصياً على عدد أيام السنة	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناصياً على عدد أيام السنة	تدفع بشكل نصف سنوي إلى المحاسب القانوني
أتعاب اللجنة الشرعية	18,750 ريال سنوياً	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناصياً على عدد أيام السنة	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناصياً على عدد أيام السنة	تدفع بشكل نصف سنوي إلى اللجنة الشرعية
أتعاب التثمين	10,000 ريال سنوياً	مبلغ مقطوع لكل مثمن لثمين عقار واحد مرتين في السنة	مبلغ مقطوع لكل مثمن لثمين عقار واحد مرتين في السنة	تدفع للمثمن بعد صدور تقرير التثمين للعقار
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	بواقع 2,000 ريال، لكل عضو مستقل، عن كل إجتماع يعقده المجلس وبعد أقصى 24,000 ريال في السنة الواحدة لكافة الأعضاء المستقلين، مجتمعين، وتدفع حسب دوتها			
رسوم إدارة الأصول	7.00% بحد أقصى	(القيمة الإجمالية للإيجارات المتحصلة في كل سنة X النسبة المئوية)		تدفع كل ثلاثة أشهر إلى مدير إدارة الأصول
مصاريف التمويل				حسب الأسعار السائدة في السوق، وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في التقارير المقدمة لمالكي الوحدات
المصاريف الأخرى	0.05%	تحسب من إجمالي قيمة أصول الصندوق		تدفع حسب دوتها لأي رسوم أو مصاريف أخرى تشمل على سبيل المثال لا الحصر تكاليف الاستدواب على الأصول العقارية للصندوق، والتكاليف الاستشارية والقانونية والتقنية، والرسوم الرقابية، ورسوم النشر وغيرها
رسوم الرقابة	لا ينطبق	تحسب بشكل يومي	تحسب بشكل يومي	يخصم بشكل سنوي
رسوم تداول	لا ينطبق	تحسب بشكل يومي	تحسب بشكل يومي	يخصم بشكل سنوي
رسوم الإدراج		تحسب من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تحسب من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تدفع لمرة واحدة مقابل خدمة الإدراج الأولى لوحدات الصندوق
رسوم التسجيل	0.03%	(القيمة السوقية للصندوق X النسبة المئوية) مع الأخذ بالاعتبار للحد الأدنى والأقصى بحد أدنى 50,000 ريال، وبحد أقصى 300,000 ريال سنوياً.	(القيمة السوقية للصندوق X النسبة المئوية) مع الأخذ بالاعتبار للحد الأدنى والأقصى بحد أدنى 50,000 ريال، وبحد أقصى 300,000 ريال سنوياً.	تدفع سنوياً مقابل خدمة استمرار إدراج وحدات الصندوق
ضريبة القيمة المضافة		تحسب من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تحسب من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تدفع لمرة واحدة مقابل خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات
		مبالغ 400,000 ريال سنوياً	مبالغ 400,000 ريال سنوياً	تدفع سنوياً مقابل خدمة إدارة سجل مالكي الوحدات
		من قيمة شراء أي عقار في هذا الطرح أو من قيمة شراء أي عقار آخر في المستقبل إذا تم شراء العقار بتاريخ 01 يناير 2018م أو بعده.	من قيمة شراء أي عقار في هذا الطرح أو من قيمة شراء أي عقار آخر في المستقبل إذا تم شراء العقار بتاريخ 01 يناير 2018م أو بعده.	تدفع إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل عند الإفراغ

مثال في حال الاشتراك بمبلغ مليون ريال سعودي

يوضح الجدول التالي مثالاً لاستثمار بمبلغ 1,000,000 ريال سعودي والرسوم المستدقة المتكررة المرتبطة على ذلك الاستثمار على افتراض أن دعم الصندوق 500,000,000 ريال سعودي ممولة بالكامل من المستثمرين، وأن العائد السنوي الصافي على الصندوق هو 7.56%

مبلغ الاشتراك الافتراضي	1,000,000 ريال
أتعاب الإدارة (0.85%)	8,492 ريال
رسوم الحفظ (0.03% وحد أعلی 120,000 ريال سنوياً)	240 ريال
أتعاب المحاسب القانوني (30,000 ريال سنوياً)	60 ريال
أتعاب اللجنة الشرعية (18,750 ريال سنوياً)	37.50 ريال
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (24,000 ريال سنوياً)	48 ريال
رسوم أخرى (0.05%)	499.81 ريال
إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة	9,378 ريال
إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة	0.94%
إجمالي قيمة التوزيعات المتوقعة (بناءً على عائد إيجار تقديري 8.5%)	85,000 ريال
صافي قيمة التوزيعات المتوقعة (بناءً على عائد إيجار تقديري 8.5%)	75,622 ريال
صافي عائد التوزيعات المتوقعة	7.56%
رسوم الاشتراك (2.00%)	20,000 ريال – لا يتم تحميلاها على الصندوق ويتحملها المشترك مباشرة.



دراية المالية
Derayah Financial

C.R. 1010266977, T: +966 11 2998000, F: +966 11 4196498
P.O.Box 286546 Riyadh 11323 KSA
REIT@derayah.com

www.derayah.com

