

الخبير ريت
Alkabeer REIT



ملخص تنفيذي

صندوق الخبير ريت

صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل
متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية

الخبير المالية
Alkabeer Capital





ملخص تنفيذي

صندوق الخبير ريت

"صندوق الخبير ريت" صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية يتم إدراجه بالسوق المالية السعودية، تمت الموافقة من قبل هيئة السوق المالية على طرح وتسجيل وحدات صندوق الخبير ريت في السوق المالية السعودية (تداول) بتاريخ ٧ صفر ١٤٤٠ هـ، الموافق ١٦ أكتوبر ٢٠١٨ م.

رقم الشهادة الشرعية: AKC-٦٩٤-٨٨-٠٣-٠٦-١٧-٠٢

مدير الصندوق

شركة الخبير المالية

الخبير المالية
Alkhaber Capital



إجمالي حجم أصول الصندوق	١,٠٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي
إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح	٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي
مبلغ التمويل	٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
مبلغ الوحدات المطروحة للجمهور	٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠ ريال سعودي
إجمالي عدد وحدات الصندوق	٦٦,٤٤٢,٣٨٦ وحدة
عدد الوحدات المطروحة للجمهور	٢٣,٧٥٤,٤٨٦ وحدة
سعر الوحدة	١٠ ريال سعودي



دليل الصندوق

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



مدير الصندوق
شركة الخبير المالية

مدير الطرح
الجزيرة كابيتال



منصة التداول
السوق المالية السعودية «تداول»



الجهة المنظمة
هيئة السوق المالية



بنك الرياض



مصرف الراجحي



البنك الأهلي التجاري



البنك السعودي الفرنسي



البنك العربي الوطني



الجزيرة كابيتال



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 لإبرام 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 بالتشاور مع مستشاريهم الماليين والقانونيين وتقييم جميع المخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار كما لا يمكن إعطاء ضمان بأن النتائج المستهدفة والمتوقعة سوف تتحقق، وبالإضافة إلى لك، فإن الأداء السابق لا يضمن النتائج المستقبلية للصندوق.

يعد استثمار المستثمر في الصندوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.



ملخص الصندوق

<p>الأهداف الاستثمارية </p> <p>إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تحقيق عوائد إيجارية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية</p>	<p>مدير الصندوق </p> <p>شركة الخبير المالية</p>	<p>اسم الصندوق </p> <p>صندوق الخبير ريت</p>
<p>حجم الطرح العام </p> <p>٢٣٧,٥٤ مليون ريال سعودي</p>	<p>رأس مال الصندوق </p> <p>٦٦٤,٤٢ مليون ريال سعودي</p>	<p>إجمالي حجم أصول الصندوق </p> <p>١ مليار ريال سعودي</p>
<p>الضوابط الشرعية </p> <p>متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية</p>	<p>سياسة توزيعات الأرباح </p> <p>ربع سنوية</p>	<p>العائد الصافي المستهدف </p> <p>٩٪ سنوياً</p>
<p>الرسوم الأخرى </p> <p>يتحمل الصندوق أتعاب الهيكلية والاستشارات الشرعية والمحاسب القانوني والتأمين و رسوم الحفظ والإدارة وغيرها من أتعاب ورسوم</p>	<p>رسوم الإدارة </p> <p>٩٪ سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي المحصل من العقارات المملوكة من قبل الصندوق، على أن لا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل ٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق</p>	<p>التمويل </p> <p>سيحصل الصندوق على تسهيلات ائتمانية متوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية بمبلغ ٣٤٠ مليون ريال سعودي</p>



الطرح الأولي

سعر الوحدة



١٫

ريال سعودي

الحد الأعلى
للاشتراك

٣٣,٢٢

مليون ريال سعودي

الحد الأدنى
للاشتراك

٥٫٠٠

ريال سعودي

رسوم الاشتراك



لا يوجد رسوم اشتراك

نهاية
فترة الطرح

٢٩ نوفمبر ٢٠١٨*

بداية
فترة الطرح

١١ نوفمبر ٢٠١٨

* يجوز أن يمدد مدير الصندوق فترة الطرح لمدة ٢٠ يوم عمل وذلك بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق وأخذ موافقة هيئة السوق المالية.





الميزات التنافسية للصندوق

بدون رسوم الاشتراك

٣

يعفى كافة المشتركين من رسوم الاشتراك في الصندوق خلال فترة الاكتتاب العام الأولي.

سياسة توزيعات الأرباح

٢

يوزع الصندوق أرباح نقدية ربع سنوية.

٩% عائد مستهدف سنوياً

١

يبلغ العائد الأولي المستهدف للصندوق ٩% سنوياً وهو ما يعتبر من العوائد الأكثر ارتفاعاً مقارنةً بصناديق الريت المطروحة في السوق السعودية (تداول).

حظر تداول وحدات مالكي العقارات

٦

يستثمر مالكو العقارات ما يعادل ٤٦٦,٩ مليون ريال سعودي في الصندوق مع وجود فترة حظر على تداول وحداتهم الاستثمارية في الصندوق (لمدة سنة) مما يؤكد ثقة مالكي العقارات في أداء عقاراتهم ويعزز توافي المصالح مع الصندوق.

ربط رسوم الإدارة مع الإيجارات

٥

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

استثمارات مدير الصندوق

٤

يملك مدير الصندوق ما يعادل ٤٨,٩ مليون ريال سعودي من وحدات في الصندوق مما يعزز تطابق مصالح مالكي الوحدات مع مدير الصندوق.



الاستحواذ على العقارات بأقل من قيمتها التقديرية

٩

تبلغ قيمة الاستحواذ على عقارات الصندوق بمبلغ ٩٦,٣ مليون ريال سعودي مقابل متوسط قيمة تقديرية للعقارات (بحسب تقارير التثمين) بواقع ١,٠١ مليون ريال سعودي.

اعتماد أساليب تقييم معتمدة ومتحفظة

٨

تم تقييم العقارات من قبل شركات مرخصة من قبل هيئة المقيمين المعتمدين (تقييم) باستخدام طرق احتساب التدفقات النقدية واحتساب قيمة التكلفة (دون التأثير بالترتيبات التي تتعلق بالتأجير الكامل لأي من العقارات).

محفظة أصول متنوعة في مواقع استراتيجية

٧

سبعة أصول عقارية تتوزع في كل من قطاعات التجزئة والمكاتب الإدارية والقطاع السكني. وتقع في مواقع استراتيجية في كل من مدينة جدة والرياض وتبوك.

ضمانات العوائد الإيجارية

١٣

كضمان لسداد القيم الإيجارية للأصول، فقد تم توقيع عدد ١٠٠ سند لأمر بقيمة ٦١٩ مليون ريال سعودي كضمان للدفعات الإيجارية.

طول فترات الإيجار

١١

تم توقيع عقود تأجير الأصول العقارية المبدئية حيث يبلغ متوسط الفترة الإيجارية للعقارات المملوكة للصندوق ١٠ سنوات تقريباً.

تنوع قاعدة المستأجرين

١٠

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



محفظة الصندوق

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



نسبة التأجير



100%

عدد العقارات
 قيد الإنشاء *



1

عدد العقارات
 المطورة



6

المساحات
 الإيجارية



139,8

ألف متر مربع

إجمالي الدخل
 الإيجاري **



89,2

مليون ريال سعودي

قيمة الاستحواذ
 على العقارات



96,3

مليون ريال سعودي

تبوك

- جاليري مول

الرياض

- مركز بلازو
- مركز هوم وركس
- مجمع الملقا السكني

جدة

- مركز النخبة التجاري
- مركز أهلا كورت
- مركز بن ٢ التجاري

* عقار جاليري مول (قيد الإنشاء) تبدأ فترته الإيجارية من تاريخ الاستحواذ عليه
** مجموع عوائد الإيجارات المستهدفة للعقارات خلال السنة الأولى للصندوق

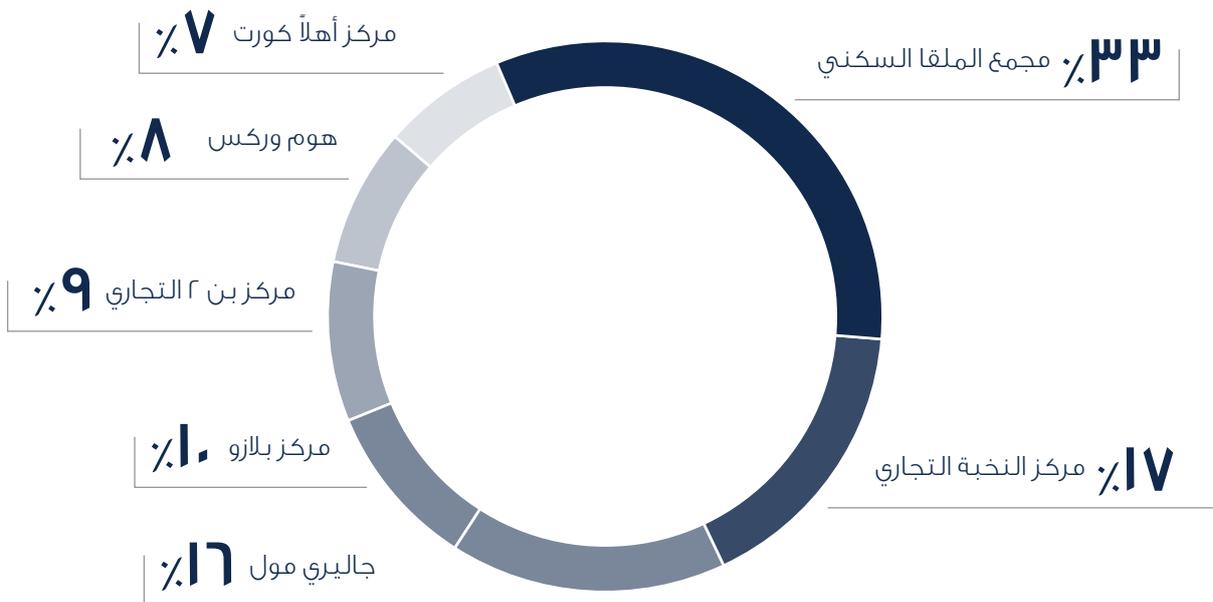


ملخص تعريفى عن العقارات

٧ عقارات موزعة على ٣ مدن رئيسية في المملكة العربية السعودية:

الرقم	اسم العقار	القطاع العقاري	المدينة	حالة التطوير	الملكية / المنفعة	قيمة الاستحواد (ر.س.)	إجمالي قيمة الإيجار السنوي (ر.س.)	نسبة التأجير
١	مركز هوم وركس	تجزئة	الرياض	مطور	ملكية حرة	٧٨,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٪ ١٠
٢	مركز بلازو	تجزئة	الرياض	مطور	ملكية حرة	٩٣,٣٠٠,٠٠٠	٨,٠٧٣,٣٠٨	٪ ١٠
٣	مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	مطور	ملكية حرة	٣١٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,١٨٦,١١١	٪ ١٠
٤	جاليري مول	تجزئة	تبوك	فيد الإنشاء	حق انتفاع	١٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٢,٩٥٩,٠٠٠	٪ ١٠
٥	مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدامات	جدة	مطور	ملكية حرة	١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	٪ ١٠
٦	مركز أهلا كورت	تجزئة	جدة	مطور	ملكية حرة	٧,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	٪ ١٠
٧	مركز بن ٢ التجاري	متعدد الاستخدامات	جدة	مطور	ملكية حرة	٩,٠٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	٪ ١٠
	الإجمالي	٤ تجزئة ٢ متعدد الاستخدامات ٢ سكني	٣ رياض ١ تبوك ٣ جدة	٦ مطور ١ قيد الإنشاء	٦ ملكية حرة ١ حق انتفاع	٩٦٠,٣٠٠,٠٠٠	٨٩,٢١٨,٤١٩	٪ ١٠

توزيع الاستثمارات حسب القيمة

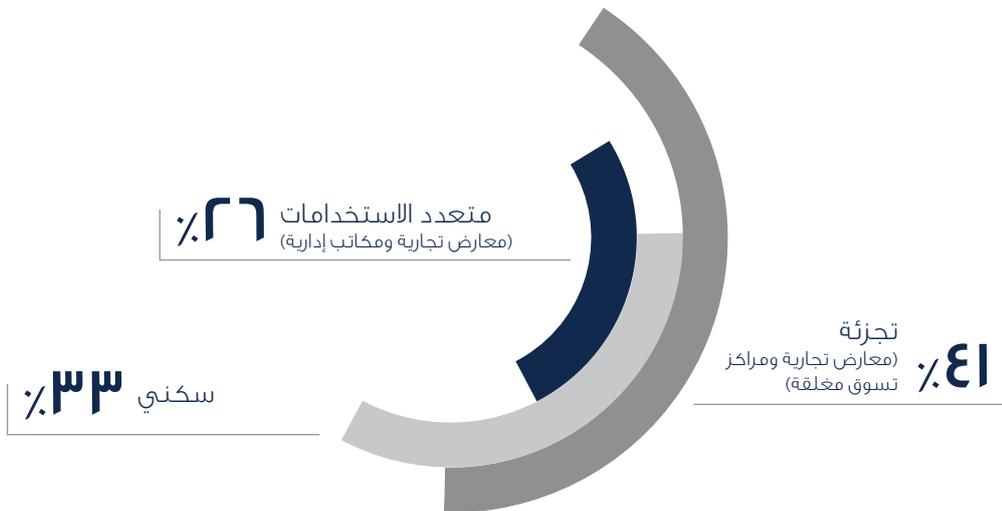




توزيع الاستثمارات حسب الموقع



توزيع الاستثمارات حسب القطاع العقاري





أولاً: مركز هوم وركس

مدينة الرياض



أهم مميزات العقار

عقد إيجار طويل الأجل وملزم	مستأجر ذو ملاءة مالية عالية	فرص لنمو العوائد
مركز هوم وركس هو مركز بيع تجزئة العلامة التجارية Homeworks® المتخصصة في مجموعة بيع وتسويق الأثاث الخارجي والمعدات المنزلية.	الوصف	
يقع العقار في أحد أكثر المناطق حيوية في مدينة الرياض على طريق الملك عبدالله، حي الملك فهد بالقرب من تقاطع طريق الملك عبدالله مع شارع العليا. يمتاز العقار بوجوده على شارع حيوي وأن المنطقة المحيطة به تتميز بكثافة سكانية مرتفعة.	الموقع	
تم تأجير العقار بالكامل لمجموعة الفطيم العالمية لفترة ملزمة قدرها ١٥ سنة تنتهي بتاريخ ١٤٥٣ هـ (بعد ١٣ سنة تقريباً) وذلك لتشغيل العقار تحت العلامة التجارية Homeworks®.	التأجير	
٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً وبزيادة قدرها ٢٥٠,٠٠٠ ريال كل خمس سنوات.	إجمالي قيمة الإيجار السنوي	



معلومات عامة عن العقار

تجزئة	القطاع
ملكية حرة	نوع الملكية
دور واحد إضافة إلى قبو	عدد الأدوار
مركز تجاري (معرض)	مكونات العقار
مواقف مفتوحة ومواقف بالقبو	مرافق العقار
٧,٠٠٠ متر مربع	مساحة الأرض
٩,١٨١ متر مربع	إجمالي مسطح البناء
٢٠ سنة (تم تحديثه بالكامل من قبل المستأجر الحالي للعقار في العام ٢٠١٨م)	عمر العقار

موقع العقار





ثانياً: مركز بلازو

مدينة الرياض



أهم مميزات العقار

مستأجرون متميزون

تصميم حديث

فرص لنمو العوائد

يعتبر بلازو من العقارات المتميزة في مدينة الرياض نظراً للمزيج الذي يقدمه من أسماء تجارية متخصصة في قطاع المطاعم والمقاهي. ويضم المركز ١٥ معرض تجاري ومساحة مواقف خارجية كبيرة تخدم زوار العقار.

الوصف

يقع بلازو في حي السليمانية بمدينة الرياض على شارع الملك محمد الخامس المتفرع من شارع الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية). وموقع العقار هذا يعتبر متميز حيث هو محاط بالعديد من الشوارع الرئيسية والمناطق التجارية الحيوية.

الموقع

تم تأجير العقار بالكامل لعدد من الشركات المميزة المتخصصة بشكل رئيسي في قطاع الخدمات الغذائية.

التأجير

٨,٠٧٣,٣٠٨ ريال سعودي.

إجمالي قيمة الإيجار السنوي



عدد المستأجرين للعقار	متوسط الفترة الإيجارية	تاريخ تشغيل العقار
١٢ مستأجر	٤,٧ سنوات	٢٠١٧م

معلومات عامة عن العقار

القطاع	تجزئة
الملكية	ملكية حرة
عدد الأدوار	٢ (أرضي وميزانين)
مكونات العقار	يحتوي العقار على عدد ١٥ معرض تجاري
مرافق العقار	يشتمل العقار على مواقف بمساحة ٣,٠٠٠ متر مربع
مساحة الأرض	٦,٠٥٠ متر مربع
إجمالي مسطح البناء	٥,٨١٩ متر مربع
عمر العقار	سنتان

موقع العقار





ثالثاً: مجمع الملقا السكني

مدينة الرياض



أهم مميزات العقار

بالقرب من المحاور الرئيسية بالمدينة	مستأجر ذو ملاءة مالية عالية	فرص لنمو العوائد
	مجمع سكني مغلق.	الوصف
	حي الملقا، شارع وادي هجر المتفرع من طريق الملك فهد، شمال مدينة الرياض.	الموقع
	<ul style="list-style-type: none"> مجمع الملقا مؤجر لمستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث بشكل كامل لفترة ثلاث سنوات (من تاريخ ٢٠١٦/١٠ م - حتى ٢٠١٩/١/٩ م) بقيمة إيجارية قدرها ٢٧,٩٥ مليون ريال سعودي. تم تجديد عقد الإيجار لفترة ثلاثة سنوات أخرى لثمانية مباني من أصل الثمانية عشر المؤجرة حالياً وذلك بقيمة ١٢.٤ مليون ريال سعودي وتمتد الفترة الإيجارية الجديدة للمباني الثمانية لفترة ثلاث سنوات تبدأ من يناير ٢٠١٩ م حتى يناير ٢٠٢٢ م. وحيث أنه لم يتم الأخذ في الاعتبار أي مبالغ إيجارية ممكن تحقيقها من خلال تأجير العشرة مباني الأخرى، فإنه من المتوقع أن يحقق الصندوق عوائد إضافية في حال تم تأجير المباني الغير مؤجرة. 	التأجير
	٢٠,١٨٦,١١١ ريال سعودي (تتضمن فقط قيمة الإيجارات الخاصة بالمستأجر مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث).	إجمالي قيمة الإيجار السنوي (للسنة الأولى)



معلومات عامة عن العقار

سكني	القطاع
ملكية حرة	الملكية
٣ أدوار وملحق	عدد الأدوار
١٨ مبنى تتضمن ٢٩٠ وحدة سكنية مفروشة مقسمة وفقاً للآتي: - عدد ٢٤٢ وحدة مكونة من ثلاثة غرف نوم - عدد ١٠ وحدات مكونة من غرفتين نوم - عدد ٣٨ وحدة (استوديو) في دور القبو	مكونات العقار
يشتمل على مواقف سيارات في القبو بمساحة ١٠,٠٠٠ متر مربع ومساح مغطاة ومناطق ترفيه عامة وصلات متعددة الاستخدام ونادي رياضي (عدد ٢)	مرافق العقار
١٥,٩٢٥ متر مربع	مساحة الأرض
٤١,٣٦١ متر مربع	إجمالي مسطح البناء
٣ سنوات	عمر العقار

موقع العقار





رابعاً: جاليري مول

مدينة تبوك



أهم مميزات العقار

عقد إيجار ملزم

مركز تجاري حديث

ضمانات عقد الإيجار
١٥ مليون ريال سعودي

جاليري مول هو مركز تجاري مخلق قيد التطوير.

الوصف

حي الصالحية، تقاطع طريق الملك فهد وطريق الأمير فهد بن سلطان، مدينة تبوك.

الموقع

– تم تأجير العقار لمدة ١٠ سنوات منها ٥ سنوات إلزامية غير قابلة للإلغاء لشركة أبناء سليمان القضيبني من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار.

– من المتوقع أن يبدأ تشغيل جاليري مول في الربع الأول من عام ٢٠١٩م.

التأجير

– تبدأ الفترة الإيجارية للعقار من تاريخ الاستحواذ على العقار.

– تم الحصول على ضمانات لسداد الدفعات الإيجارية بقيمة إجمالية قدرها ١١٤,٨ مليون ريال سعودي من خلال عشرة سندات لأمر.

٢٢,٩٥٩,٠٠٠ ريال سعودي.

إجمالي قيمة الإيجار السنوي



معلومات عامة عن العقار

تجزئة	القطاع
حق انتفاع لمدة ٢٥ سنة تبدأ من عام ١٤٣٤ هـ.	الملكية
قبو ودورين	عدد الأدوار
يشمل المركز على: ١٣٩ محل تجاري ١٥ مطعم و٣٩ كشك و٤ مقاهي	مكونات العقار
يشمل على ٣٠٠ موقف سيارات في القبو إضافة إلى ٦٠٠ موقف سيارات خارجي و٣ مصاعد و٦ سلالم كهربائية و٣ مصاعد خدمات وصالة ترفيه	مرافق العقار
٤١,٦٣٠ متر مربع	مساحة الأرض
٤٣,٦٢٥ متر مربع	إجمالي مسطح البناء
قيد التطوير	عمر العقار
الربع الأول من العام ٢٠١٩ م (متوقع)	تاريخ انتهاء تطوير العقار

موقع العقار





خامساً: مركز النخبة التجاري

مدينة جدة



أهم مميزات العقار

بناء حديث	ضمانات قوية على الإيجار	نمو مضمون للعوائد
يعتبر مركز النخبة من أبرز المشاريع التجارية متعددة الاستخدامات والتي تقدم مستوى راقي من المساحات المكتبية إضافة إلى مساحات للمعارض التجارية.	الوصف	
يتميز العقار بموقعه في المركز التجاري لمدينة جدة وقربه من العديد من المحاور الرئيسية للمدينة والتي تشمل كل من شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) وشارع الأمير سلطان وطريق الملك عبدالعزيز. يحيط المركز ثلاثة شوارع ويحده من الناحية الشرقية عقار أهلاً كورت (أحد عقارات الصندوق المبدئية).	الموقع	
<ul style="list-style-type: none"> تم تأجير العقار لشركة نذ العربية لمدة 10 سنة إلزامية غير قابلة للإلغاء من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار. تم الحصول على ضمانات لسداد الدفعات الإيجارية بقيمة إجمالية قدرها 202,2 مليون ريال من خلال خمسة عشر سنداً لأمر تغطي كامل الفترة الإيجارية للعقار. 	التأجير	
16,000,000 ريال سعودي وبزيادة قدرها 5% كل خمس سنوات.	إجمالي قيمة الإيجار السنوي	



معلومات عامة عن العقار

حي الأندلس، شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، بمدينة جدة	موقع العقار
تجزئة/مكتبي	القطاع
ملكية حرة	الملكية
٥ أدوار وميزانين	عدد الأدوار
٦ معارض تجارية و٤٥ مكتب	مكونات العقار
مواقف سيارات خارجية ومواقف سيارات في القبو	مرافق العقار
٤,٣٢٠ متر مربع	مساحة الأرض
١٥,٧١٢ متر مربع	إجمالي مسطح البناء
٥ سنوات	عمر العقار

موقع العقار





سادساً: مركز أهلاً كورت

مدينة جدة



أهم مميزات العقار

بناء جديد

ضمانات قوية على الإيجار

نمو مضمون للعوائد

يعتبر المركز من أحد أبرز المشاريع التجارية المتميزة والتي تستهدف المستأجرين العاملين في قطاع الأغذية بشكل رئيسي.

الوصف

يتمتع العقار بقربه من المركز التجاري لمدينة جدة وبإطلالة على شارع الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية) بمدينة جدة، وبقربه من التقاطع مع شارع الأمير سلطان، ويحيطه العديد من الأحياء ذات الكثافة السكانية العالية.

الموقع

- تم تأجير العقار لشركة نذ العربية لمدة 10 سنة إلزامية غير قابلة للإلغاء من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار.
- تم الحصول على ضمانات لسداد الدفعات الإيجارية بقيمة إجمالية قدرها 11,3 مليون ريال من خلال خمسة عشر سنداً لأمر تغطي كامل الفترة الإيجارية للعقار.

التأجير

7,000,000 ريال سعودي وبنسبة قدرها 5% كل خمس سنوات.

إجمالي قيمة الإيجار السنوي



معلومات عامة عن العقار

تجزئة	القطاع
ملكية حرة	الملكية
٢	عدد الأدوار
٩ معارض ومكتب إداري	مكونات العقار
مواقف سيارات	مرافق العقار
٤,٣٤٢ متر مربع	مساحة الأرض
٢,٧٥٨ متر مربع	إجمالي مسطح البناء
١٠ سنوات	عمر العقار

موقع العقار





سابعاً: مركز بن ٢ التجاري

مدينة جدة



أهم مميزات العقار

إيجار طويل الأجل مع ضمانات قوية	نمو مضمون للعوائد	بناء حديث
يعتبر المركز أحد أبرز المشاريع التجارية في منطقة أبحر الشمالية بمدينة جدة، وهي القلب التجاري الحديث والذي يضم مشروع مدينة المملكة وبرج جدة ومشروع مياسم إضافة إلى العديد من مشاريع التطوير العقاري الرائدة.		الوصف
حي الأمواج، بين طريق الأمير عبد المجيد وطريق الأمير نايف بجدة.		الموقع
- تم تأجير العقار لشركة نذ العربية لمدة ١٥ سنة إلزامية غير قابلة للإلغاء من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار. - تم الحصول على ضمانات لسداد الدفعات الإيجارية بقيمة إجمالية قدرها ١٤٩ مليون ريال من خلال خمسة عشر سنداً لأمر تغطي كامل الفترة الإيجارية للعقار.		التأجير
٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي و بزيادة قدرها ٥% كل خمس سنوات.		إجمالي قيمة الإيجار السنوي



معلومات عامة عن العقار

تجزئة/مكتبي	القطاع
ملكية حرة	الملكية
٣	عدد الأدوار
مكون من ٢١ مكتب و ٤٢ معرض تجاري	مكونات العقار
مواقف سيارات خارجية	مرافق العقار
٢٠,٦٤٢ متر مربع	مساحة الأرض
٢١,٣٠٥ متر مربع	إجمالي مسطح البناء
٤ سنوات	عمر العقار

موقع العقار





استراتيجية الاستثمار

تعتمد استراتيجية استثمار مدير الصندوق على منهجية مرحلية تشمل على الاستحواذ على عقارات مدرة للدخل ومن ثم إدارة هذه العقارات بشكل نشط بغرض تحقيق تدفقات نقدية مستقرة للمستثمرين وأخيراً التخرج من تلك الاستثمارات بحسب ما يتطلبه مصلحة الصندوق ومستثمريه.

الاستحواذ

- سوف يسعى مدير الصندوق إلى تكوين محفظة عقارية متنوعة تشمل على عقارات مدرة للدخل تخدم قطاعات متعددة وتقع في مناطق جغرافية مختلفة.
- الاستحواذ على عقارات الصندوق بعد إجراء كافة الدراسات النافية للجهالة – المقدمة من الاستشاريين المتخصصين – والتي تتضمن الدراسات الفنية والقانونية ودراسة الجدوى المالية ودراسات التثمين.

الإدارة

- إدارة أصول الصندوق بشكل نشط من خلال فريق ذو خبرة ومتخصص في مجال الاستثمارات العقارية.
- إجراء تقييم مستمر للقطاعات العقارية المختلفة بغرض متابعة تغير أداء وأنماط القطاعات العقارية المختلفة – بالتعاون مع المستشارين الخارجيين – للاستفادة من الفرص المتاحة وللحفاظ على أهداف ومصالح الصندوق على المدى الطويل.
- تعيين مدراء متمرسين لإدارة عقارات الصندوق وقد يكون مدراء العقارات أيضاً مستأجرين للعقارات التابعة للصندوق.

التخرج

- الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين، والذي من شأنه أن يتطلب الاحتفاظ بملكية أصول الصندوق لفترات طويلة.
- وبالرغم من ذلك، سيقوم مدير الصندوق بمتابعة السوق باستمرار لتقييم فرص التخرج من أي من استثماراته العقارية إذا تبين أن ذلك يحقق المنفعة المرجوة للصندوق ولمالكي الوحدات.

إدارة وحوكمة الصندوق

إدارة الصندوق

سوف يُقدم مدير الصندوق الخدمات الإدارية التالية وخدمات أخرى للصندوق بما يشمل على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- تحديد الفرص الاستثمارية وتنفيذ عمليات بيع وشراء أصول الصندوق
- تنفيذ استراتيجيات الصندوق
- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية المتعلقة بعمل الصندوق
- ضمان قانونية وسريان جميع العقود المبرمة لصالح الصندوق
- إدارة أصول الصندوق بشكل يحقق مصلحة المستثمرين
- الإشراف على أداء الأطراف التي يتعاقد معها الصندوق من الغير

حوكمة الصندوق

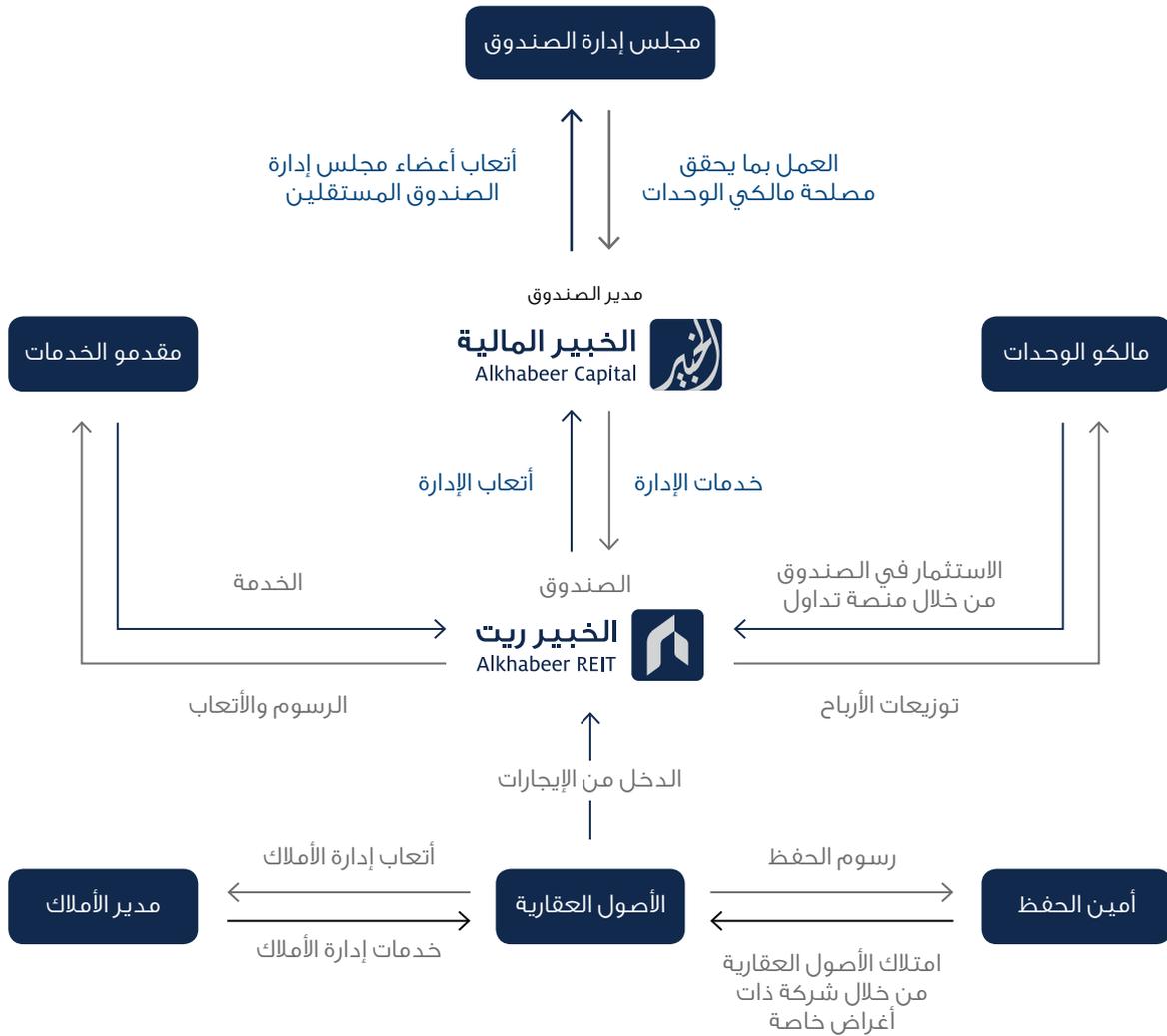
يشرف مجلس إدارة الصندوق على أعمال الصندوق؛ ويشمل دوره ومسؤولياته على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات
- الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية
- اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح
- التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية إلى مالكي الوحدات
- العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه لتحقيق مصالح الصندوق ومالكي الوحدات



هيكلية الصندوق

تم هيكلية الصندوق بالشكل الذي يتوافق مع أنظمة هيئة السوق المالية مع الأخذ في الاعتبار الشروط الرقابية والشرعية والاعتبارات الضريبية وغيرها من الاعتبارات ذات العلاقة بأعمال الصندوق.





نبذة عن مدير الصندوق الخبير المالية

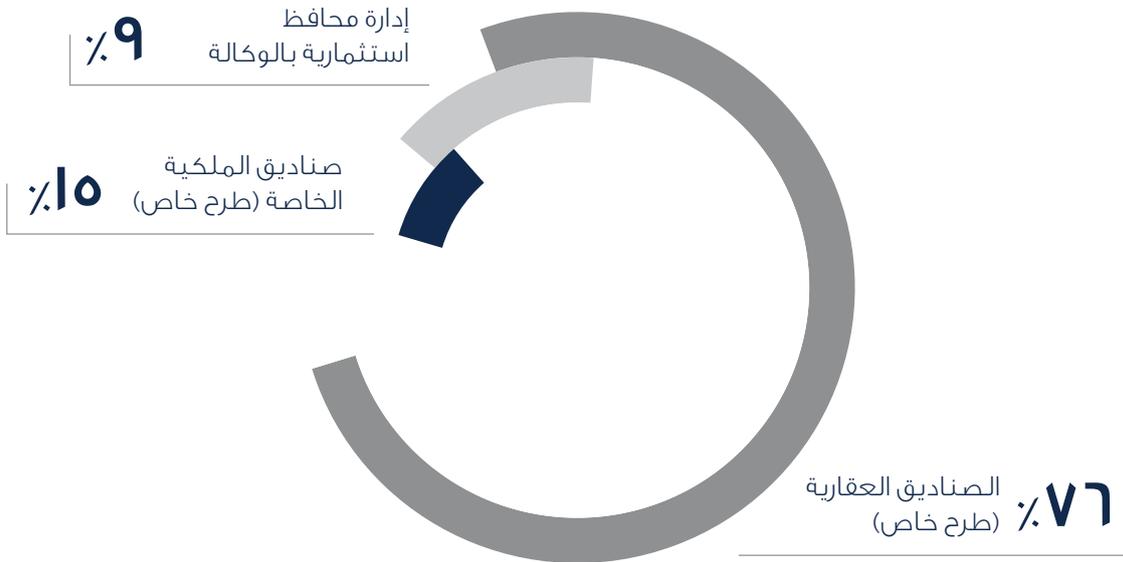
نظرة عامة

تقدّم الخبير منتجات وحلولاً استثمارية مبتكرة ذات قيمة مستدامة للمؤسسات والشركات العائلية والمستثمرين الأفراد أصحاب الملاءة المالية العالية. كما تتميز أعمال الشركة المتوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية بفعاليتها واستنادها إلى الفهم العميق لاحتياجات العملاء والإدراك الشامل لعوامل المخاطر.

أصبحت الخبير الشركة المختارة لإيجاد الحلول المالية المبتكرة بفعل منهجيتها الثاقبة في الشراكة مع عملائها في توفير الفرص الاستثمارية المجزية والاستثمار فيها، حيث وضعت الخبير قيماً عزّزت سعيها للشراكة مع عملائها لابتكار حلول استثمارية مجزية ومستدامة. إضافة إلى تمتّع الشركة بفريق عمل يمتاز بخبرات متنوعة ومتكاملة.

الأصول تحت الإدارة

تدير «الخبير المالية» ١٥ صندوقاً استثمارياً و٩١ محفظة بأصول تجاوزت ٤,٧ مليار ريال سعودي (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م).



الأصول تحت الإدارة	العدد	القيمة (مليون ريال سعودي)
الصناديق العقارية (طرح خاص)	١٠ صناديق	٣,٦٢٩
صناديق الملكية الخاصة (طرح خاص)	٥ صناديق	٧٠٢
إدارة محافظ استثمارية بالوكالة	٩١ محفظة	٤٤٣
المجموع	١٥ صندوق و٩١ محفظة	٤,٧٧٤



أبرز الجوائز

فازت الخبير المالية ومنذ تأسيسها في العام ٢٠٠٤م بالعديد من الجوائز العالمية المرموقة تقديراً لإنجازاتها وخبراتها وريادتها في قطاع إدارة الأصول والاستثمارات البديلة، واعترافاً بأداء صناديقها، إضافة إلى تميّزها في تنمية مواردها البشرية.

ويمثل هذا المستوى من التقدير - من الهيئات المصرفية العالمية وقرءاء الدوريات المالية وهيئات التحكيم الممثلة للقطاع المصرفي والمالي في المنطقة - انعكاساً واضحاً للعمل الجاد والتفكير المبدع وروح المبادرة التي تتميز بها الشركة، وهي عوامل أسهمت في تفوّق الخبير المالية كإحدى أنجح شركات إدارة الأصول والاستثمارات البديلة في المملكة العربية السعودية.



بانكر ميدل إيست
أفضل شركة استثمار في الأسهم الخاصة
في المملكة العربية السعودية



إسلامك بزنس آند فايننس
أفضل صندوق استثمار إسلامي ٢٠١٧م عن
«صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي
(الملقاً)»



بانكر ميدل إيست
أفضل شركة استثمار في الأسهم الخاصة
في المملكة العربية السعودية



أفضل صندوق إسلامي في المملكة
العربية السعودية عن
«صندوق الخبير للسيولة - حصين»



أفضل صندوق للأسهم الخليجية
عن «صندوق الخبير للأسهم الخليجية»



أفضل بيئة عمل في المملكة العربية
السعودية - المرتبة الأولى كأفضل شركة
استثمار والمرتبة الثامنة كأفضل شركة
بشكل عام



أفضل أرباب العمل في الشرق الأوسط
الشركة الوحيدة في المملكة العربية
السعودية التي تفوز بهذه الجائزة



أفضل شركة لإدارة الأصول
في الخليج العربي



أفضل صندوق استثماري في الأسهم
الخليجية في المملكة العربية السعودية
عن «صندوق الخبير للأسهم الخليجية»



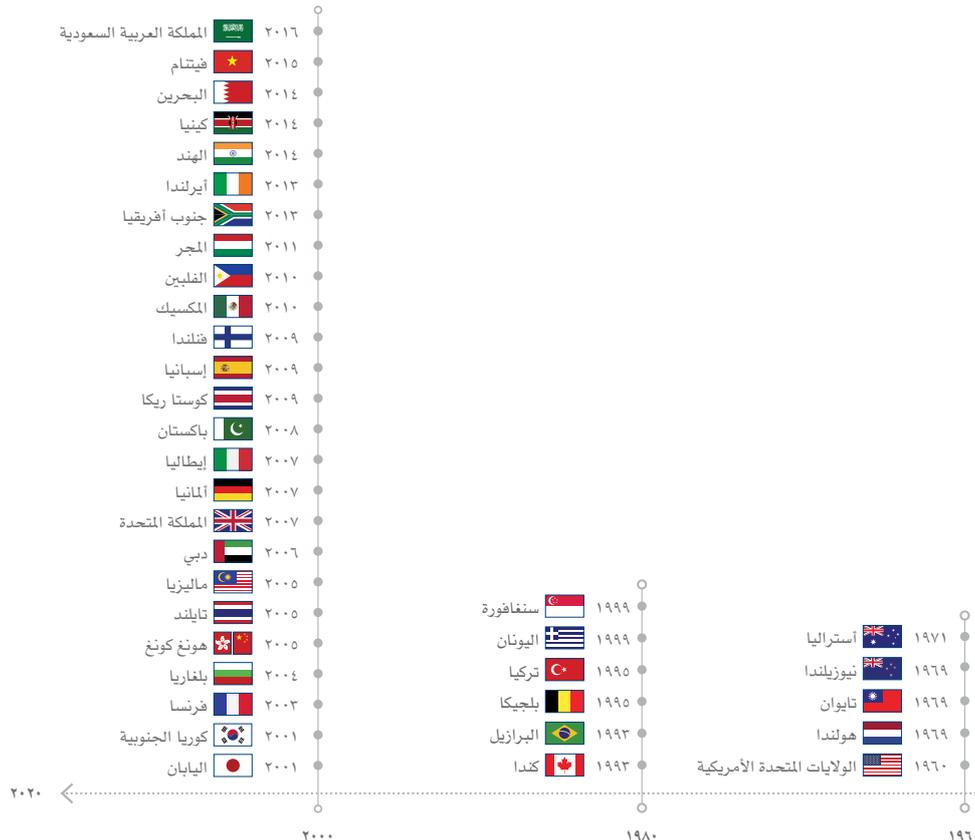
صناديق الاستثمار العقارية المتداولة «ريت»

نظرة عامة

- هي صناديق استثمارية عقارية متاحة للجمهور، يتم تداول وحداتها في السوق المالية وتُعرف عالمياً بمصطلح «ريت». تقوم هذه الصناديق بالاستثمار في أصول عقارية مطورة وتأجيرها بغرض تحقيق معدل دخل دوري مستمر ناتج عن متحصلات تأجير العقارات.
- تتميز صناديق الاستثمار العقارية المتداولة أيضاً بتوفير فرص الاستثمار في العقارات بشكل فوري وإمكانية الاستثمار في قطاعات فرعية عقارية محددة.

بداية الصناديق العقارية المتداولة

- تأسست صناديق الاستثمار العقارية المتداولة لأول مرة في العام ١٩٦٠م في الولايات المتحدة، ثم في هولندا (١٩٦٩م) وأستراليا (١٩٧١م).
- نتيجة للنجاح الذي حققته صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في الولايات المتحدة الأمريكية، تشجعت عدة دول حول العالم وقامت بطرح صناديق استثمار العقارية متداولة في أسواقها.





تأثير صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت) على الاقتصاد السعودي

- تتيح صناديق الاستثمار العقاري المتداولة للمستثمرين من المؤسسات والأفراد فرصة الاستثمار في العقارات المدرة للدخل. ومن المتوقع أن يؤدي هذا إلى اجتذاب استثمارات إلى السوق العقارية السعودية وزيادة مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي عموماً، والذي يشكل أحد الأهداف الأساسية لبرنامج التحول الوطني في ظل رؤية المملكة ٢٠٣٠.
- فتحت سوق صناديق الاستثمار العقارية المتداولة أيضاً مجالاً جديداً للمستثمرين والمطورين العقاريين لجمع التمويل وتحرير رؤوس الأموال التي يمكن استغلالها في مشاريع جديدة. ويؤدي هذا إلى تحقيق نتائج اقتصادية إضافية، وتحسين النشاط في السوق المالية، ودعم إيجاد فرص عمل جديدة.

الشفافية	تطوير السوق المالية	النمو الاقتصادي	التنوع
<p>سوف يؤدي استحداث صناديق الاستثمار العقارية المتداولة والإشراف الرقابي الفعال إلى تعزيز التطور السليم للسوق العقارية نتيجة تحسين الشفافية من خلال تطبيق شروط الإفصاح.</p>	<p>من المتوقع أن تؤدي سوق صناديق الاستثمار العقارية المتداولة إلى زيادة عمق السوق المالية من خلال اجتذاب مشاركة أكبر من مؤسسات الاستثمار. وتسهم زيادة مشاركة المستثمرين الأجانب المؤهلين في السوق المالية في تطوير وتنمية الاقتصاد الوطني.</p>	<p>يدعم استحداث صناديق الاستثمار العقارية المتداولة أهداف برنامج التحول الوطني ورؤية المملكة ٢٠٣٠ والتي تتوقع زيادة مساهمة القطاع العقاري بما يصل إلى ١٠٪ من الناتج المحلي الإجمالي بحلول العام ٢٠٢٠. كما يمكن أن يساعد على إيجاد فرص عمل جديدة في السوق المحلية.</p>	<p>تتيح صناديق الاستثمار العقارية المتداولة استفادة المستثمرين من التنوع بتمكينهم من الاستثمار في قطاعات عقارية مختلفة (عقارات سكنية وتجارية وصناعية وزراعية) وأسواق عقارية (يمكن استثمار ٢٥٪ من إجمالي قيمة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة خارج المملكة العربية السعودية).</p>

مقدمو الخدمات

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



مدير الصندوق
شركة الخبير المالية

مدير الطرح
الجزيرة كابيتال



منصة التداول
السوق المالية السعودية «تداول»



الجهة المنظمة
هيئة السوق المالية



بنك الرياض



مصرف الراجحي



البنك الأهلي التجاري



البنك السعودي الفرنسي



البنك العربي الوطني



الجزيرة كابيتال



المستشار القانوني

مكتب محمد إبراهيم العمار

مكتب محمد العمار للمحاسبة
والاستشارات القانونية
بالتعاون مع كيج أند سيولدينج

THE LAW OFFICE OF MOHAMMED ALAMMAR
in cooperation with King & Spalding LLP

المحاسب القانوني

ارنست آند يونغ



أمين الحفظ

شركة الإنماء للاستثمار



مستشار دراسة الجدوى

وايت كيوبز



مستشار الضريبة

شركة طلال أبو غزالة وشركاه



المستشار الشرعي

دار المراجعة الشرعية ذ.م.م.



المقيمون

وايت كيوبز



شركة انتماء المتطورة وشريكه
للتقييم العقاري



الخبير المالية
Alkhabeer Capital



مدير الصندوق
شركة الخبير المالية

هاتف: +٩٦٦ ٩٢٠٠١٠٧٠٧
www.alkhabeer.com

ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-٠٧٠٧٤
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥

الإدارة العامة

شركة الخبير المالية
طريق المدينة المنورة
ص.ب. ١٢٨٢٨٩
جدة ٢١٣٦٢
المملكة العربية السعودية

مكتب الرياض

مركز الجمعية التجاري
الطابق الثالث، الوحدة رقم (٤)
ص.ب. ٥٠٠٠
الرياض ١٢٣٦١
المملكة العربية السعودية



ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-٠٧٠٧٤
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥

شركة الخبير المالية
هاتف: +٩٦٦ ٩٢٠٠١٠٧٠٧
www.alkhabeer.com

الخبير المالية
Alkhabeer Capital

