



ملخص معلومات الصندوق

المعلومات الأساسية

الأهداف
الاستثمارية



إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تحقيق عوائد إيجابية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية

مدير الصندوق



شركة الخبير المالية

اسم الصندوق



صندوق الخبير ريت

عملة الصندوق



الريال السعودي

مدة الصندوق



٩٩ عاماً

حجم الطرح العام



٢٣٧,٥٤

مليون ريال سعودي

رأس مال
الصندوق



٦٦٤,٤٢

مليون ريال سعودي

إجمالي حجم
أصول الصندوق



١

مليار ريال سعودي

الضوابط الشرعية



متوافق مع ضوابط
الهيئة الشرعية

سياسة توزيعات
الأرباح



ربع سنوياً

العائد الصافي
المستهدف



٩٪ سنوياً

الرسوم الأخرى



يتحمل الصندوق أتعاب الهيكلة والاستشارات الشرعية والمحاسب القانوني والتمثمين ورسوم الحفظ والإدارة وغيرها من أتعاب ورسوم

رسوم الإدارة



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 اخر تقييم للصندوق

التمويل



سيحصل الصندوق على تسهيلات ائتمانية متوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية بمبلغ ٣٤٠ مليون ريال سعودي



الميزات التنافسية للصندوق

<p>٣ بدون رسوم الاشتراك</p> <p>يعفى كافة المشتركين من رسوم الاشتراك.</p>	<p>٢ سياسة توزيعات الأرباح</p> <p>يوزع الصندوق أرباح نقدية ربع سنوية.</p>	<p>١ ٩% عائد مستهدف سنوياً</p> <p>٩٪ سنوياً وهو ما يعتبر من العوائد الأكثر ارتفاعاً مقارنةً بصناديق الريت المطروحة في السوق السعودية (تداول).</p>
<p>٦ حظر تداول وحدات مالكي العقارات</p> <p>يستثمر مالكو العقارات ما يعادل ٤٢٦,٩ مليون ريال سعودي في الصندوق مع وجود فترة حظر على تداول وحداتهم في الصندوق (لمدة سنة) مما يؤكد ثقة مالكي العقارات في أداء عقاراتهم ويعزز تلاحق المصالح مع الصندوق.</p>	<p>٥ ربط رسوم الإدارة مع الإيجارات</p> <p>يتم احتساب رسوم إدارة الصندوق كنسبة من الإيجارات المحصلة، وذلك لتعزيز تلاحق مصالح مدير الصندوق مع مستثمريه على المدى الطويل. كما تم وضع حد أعلى بنسبة ٧,٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق.</p>	<p>٤ استثمارات مدير الصندوق</p> <p>يملك مدير الصندوق ما يعادل ٤٨,٩ مليون ريال سعودي من وحدات في الصندوق مما يعزز تطابق مصالح مالكي الوحدات مع مدير الصندوق.</p>
<p>٩ الاستحواذ بأقل من القيمة التقديرية</p> <p>قيمة الاستحواذ على العقارات ٩٦,٣ مليون ريال سعودي مقابل متوسط قيمة تقديرية للعقارات (بحسب تقارير التقييم) بواقع ١,٠١ مليون ريال سعودي.</p>	<p>٨ أساليب تقييم معتمدة ومتحفظة</p> <p>تم تقييم العقارات من قبل شركات مرخصة من قبل هيئة المقيمين المعتمدين (تقييم).</p>	<p>٧ محفظة أصول متنوعة</p> <p>سبعة أصول عقارية تتوزع في كل من قطاعات التجزئة والمكاتب الإدارية والقطاع السكني في كل من مدينة جدة والرياض وتبوك.</p>
<p>١٢ ضمانات العوائد الإيجارية</p> <p>تم توقيع عدد ١٠٠ سند لأمر بقيمة ٦١٩ مليون ريال سعودي كضمان للدفعات الإيجارية.</p>	<p>١١ طول فترات الإيجار</p> <p>يبلغ متوسط الفترة الإيجارية للعقارات المملوكة للصندوق ١٠ سنوات تقريباً.</p>	<p>١٠ تنوع قاعدة المستأجرين</p> <p>قاعدة مستأجرين متنوعة تشمل على مستأجرين من كل من القطاع الحكومي والقطاع الخاص.</p>



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 الاستحواذ (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	٢,١٨٦,١١١	٪١٠
٤	جاليري مول	تجزئة	تبوك	قيد 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 ١ سكني	٣ رياض ١ تبوك ٣ جدة	٦ مطور ١ قيد الإنشاء	٦ ملكية حرة ١ حق انتفاع	٩٦,٣٠٠,٠٠٠	٨٩,٢١٨,٤١٩	٪١٠

توزيع الاستثمارات حسب الموقع



توزيع الاستثمارات حسب القطاع العقاري





أولاً: مركز هوم وركس
مدينة الرياض



صور العقارات

ثالثاً: مجمع الملقا السكني
مدينة الرياض



ثانياً: مركز بلازو
مدينة الرياض



خامساً: مركز النخبة التجاري
مدينة جدة



رابعاً: جاليري مول
مدينة تبوك



سابعاً: مركز بن ٢ التجاري
مدينة جدة



سادساً: مركز أهلاً كورت
مدينة جدة





الطرح الأولي

سعر الوحدة

١،
ريال سعودي

الحد الأعلى
للاشتراك

٣٣,٢٢
مليون ريال سعودي

الحد الأدنى
للاشتراك

٥٠٠,
ريال سعودي

رسوم الاشتراك

لا يوجد رسوم اشتراك

نهاية
فترة الطرح

٢٩ نوفمبر ٢٠١٨*

بداية
فترة الطرح

١١ نوفمبر ٢٠١٨

مدير الطرح

الجزيرة كابيتال
ALJAZIRA CAPITAL

مدير الصندوق

الخبير المالية
Alkhabeer Capital

الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك

بنك الرياض

بنك الرياض
riyadh bank

مصرف الراجحي

مصرف الراجحي
Al Rajhi Bank

البنك الأهلي التجاري

البنك الأهلي التجاري
NCB

البنك السعودي الفرنسي

البنك
السعودي
الفرنسي
Banque
Saudt
Fransi

البنك العربي الوطني

البنك العربي
anb

الجزيرة كابيتال

الجزيرة كابيتال
ALJAZIRA CAPITAL

إشعار هام

لا تمثل هذه الوثيقة عرضاً للشراء أو للاكتتاب أو للمشاركة بأي شكل في صندوق الخبير ريت، ولا تشكل الوثيقة (أو أي جزء منها) أساساً ولا ينبغي الاعتماد عليها للقيام بما تقدمه 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 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 ذلك، فإن الأداء السابق لا يضمن النتائج المستقبلية للصندوق.
يعد استثمار المستثمر في الصندوق إقراراً منه باطلاع على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

للحصول على مزيد من المعلومات:

مدير الصندوق

شركة الخبير المالية

هاتف: +٩٦٦ ٩٢٠١٧٧

www.alkhabeer.com

ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-٧٤

سجل تجاري رقم ٤٣٠١٧٧٤٤٥