



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



نشرة المعلومات التمهيدية

صندوق دراية ريت

DERAYAH REIT

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق
مع الضوابط الشرعية يتم إدراجه بالسوق المالية السعودية





عن شركة دراية المالية

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

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 1439/03/18هـ الموافق 2017/12/06م

دراية المالية أو مديريها أو موظفيها أو الشركات التابعة لها لا تقدم أي ضمان أو بيان أو تعهدات سواء كانت صريحة أو ضمنية، كما أنها لا تتحمل 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 ان 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 دراية المالية. إن الهدف من هذا المستند هو التعريف بالفرصة الاستثمارية، وشركة دراية المالية لا تقوم بتقديم المشورة القانونية أو المالية أو غيرها من خلال هذا المستند. ولضمان الفهم السليم للصندوق ومدى ملاءمته لك وفقاً لقدرتك على تحمل المخاطر، يجب أن تحصل على المشورة من مستشار مالي مرخص له. تخضع جميع الاستثمارات في منتجات دراية المالية 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. دراية المالية هي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 08109-27.

تهدف نشرة المعلومات التمهيدية هذه إلى تزويد المستثمرين المحتملين بمعلومات عن صندوق دراية ريت 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 الاطلاع على "الشروط والأحكام" بما في ذلك ودون تحديد "المخاطر الرئيسية" المنطوية على الاستثمار في الصندوق.

اسم صندوق	دراسة ريت
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 مرتين 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، يرجى الإطلاع على الفقرة (ز) "مخاطر الاستثمار" في شروط وأحكام الصندوق

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. وتتكون محفظة الصندوق من 15 عقار في ستة مدن رئيسة 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 مدينتي 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 والسكني والتجزئة، ويليهما قطاعي المستودعات والفندقي.

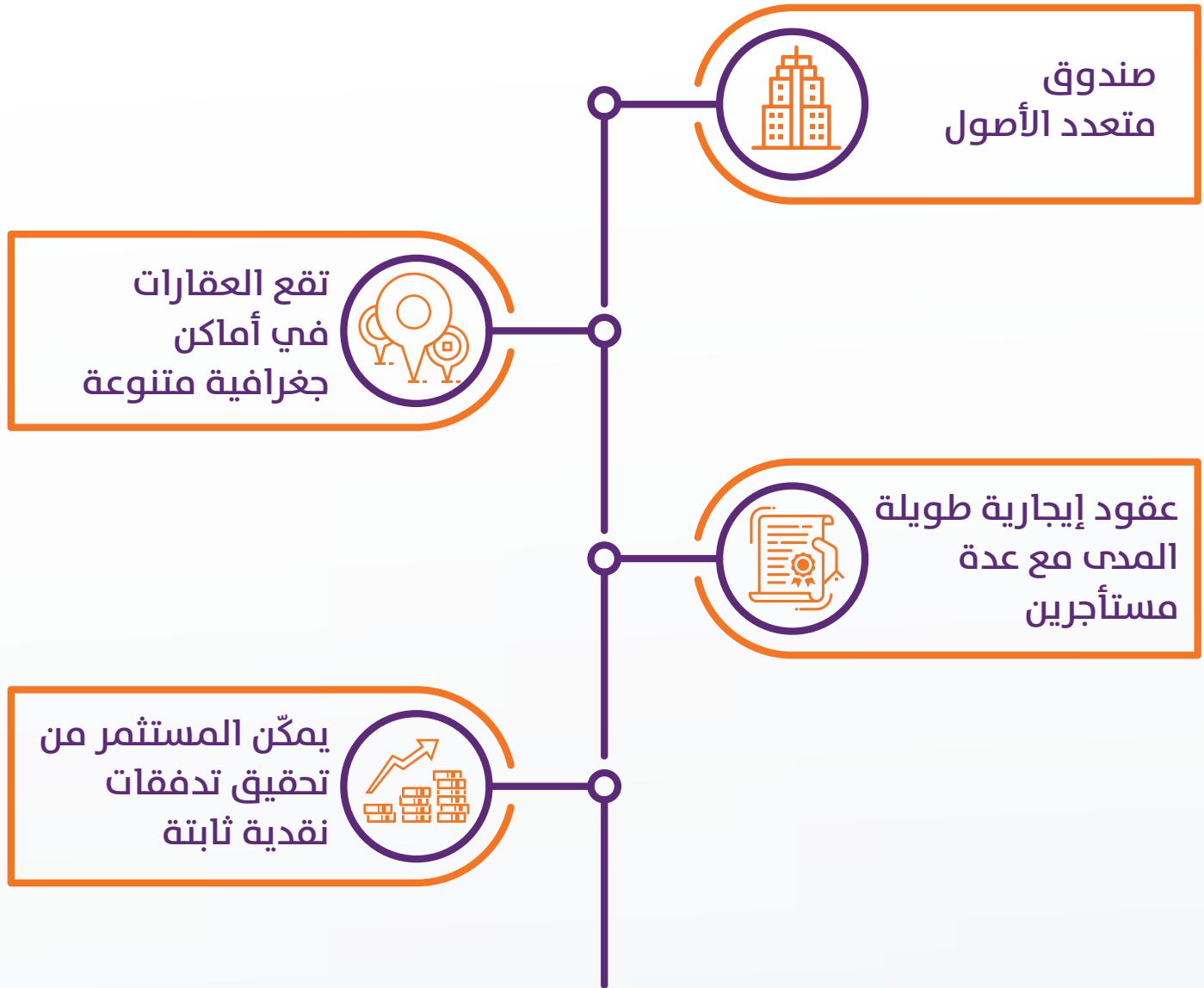
عقود الإيجار

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

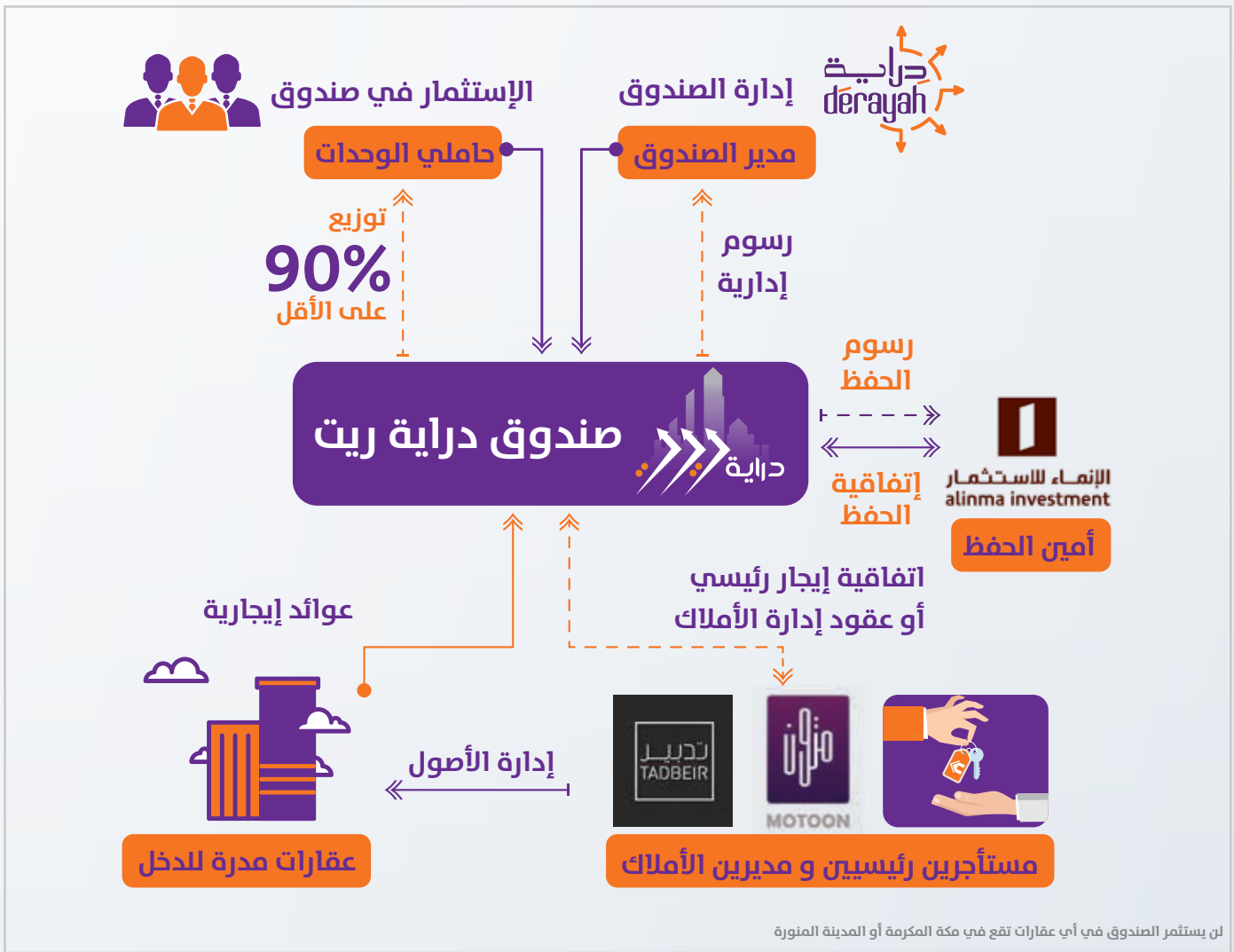
توزيع الأرباح

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 الإلكتروني www.derayah.com وموقع هيئة السوق المالية www.cma.org.sa

سمات الصندوق العقاري المتداول "ريت" الناجح



هيكل الصندوق



لن يستثمر الصندوق في أي عقارات تقع في مكة المكرمة أو المدينة المنورة

مقدمو الخدمات

 <p>المثمن العقاري</p>	 <p>المثمن العقاري</p>	 <p>مراجعات الحسابات القانوني</p>	 <p>المستشار الشرعي</p>
---	---	---	--

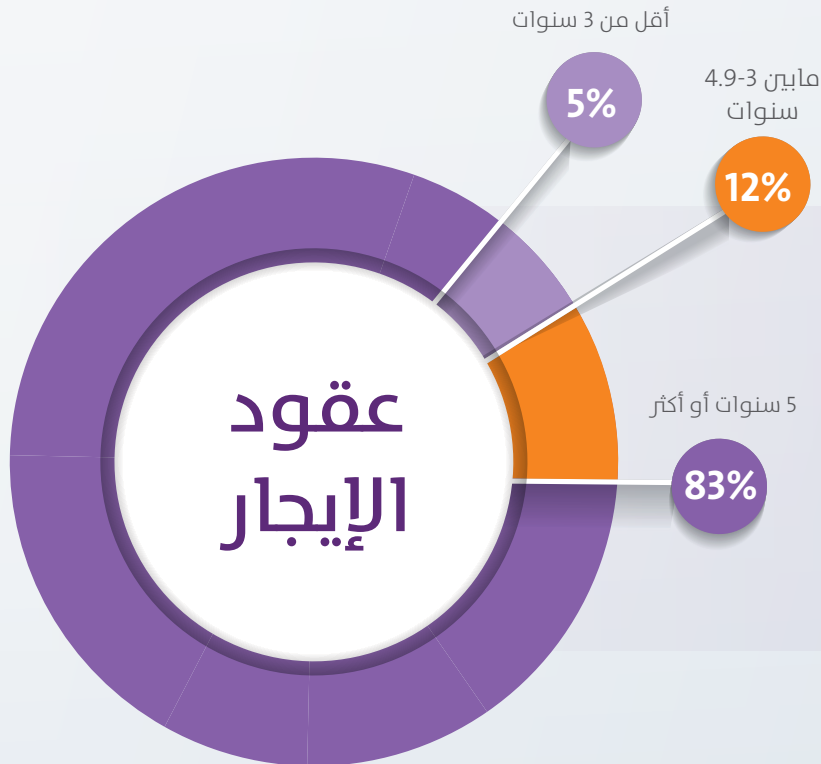
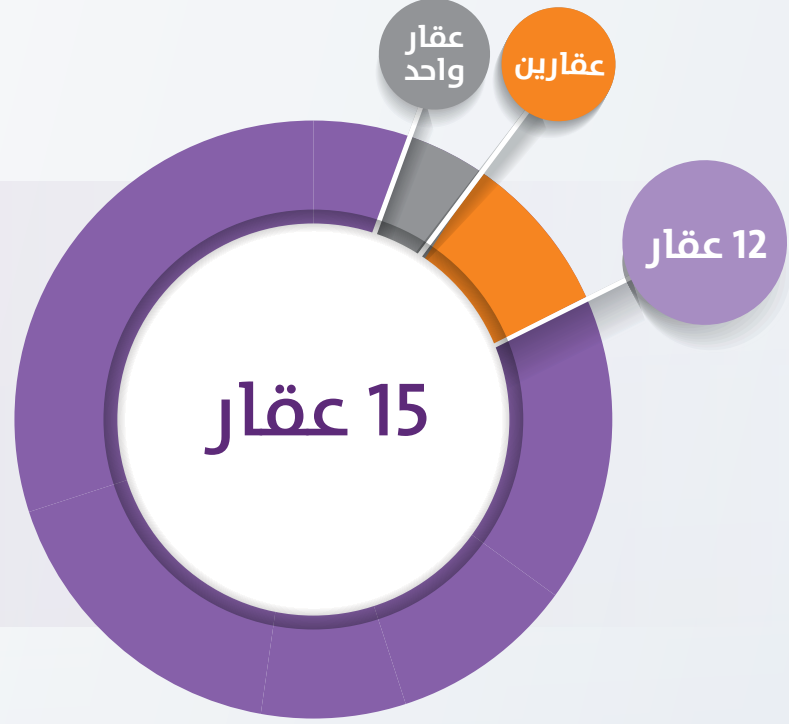
نظرة عامة على أصول صندوق دراية ريت:

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

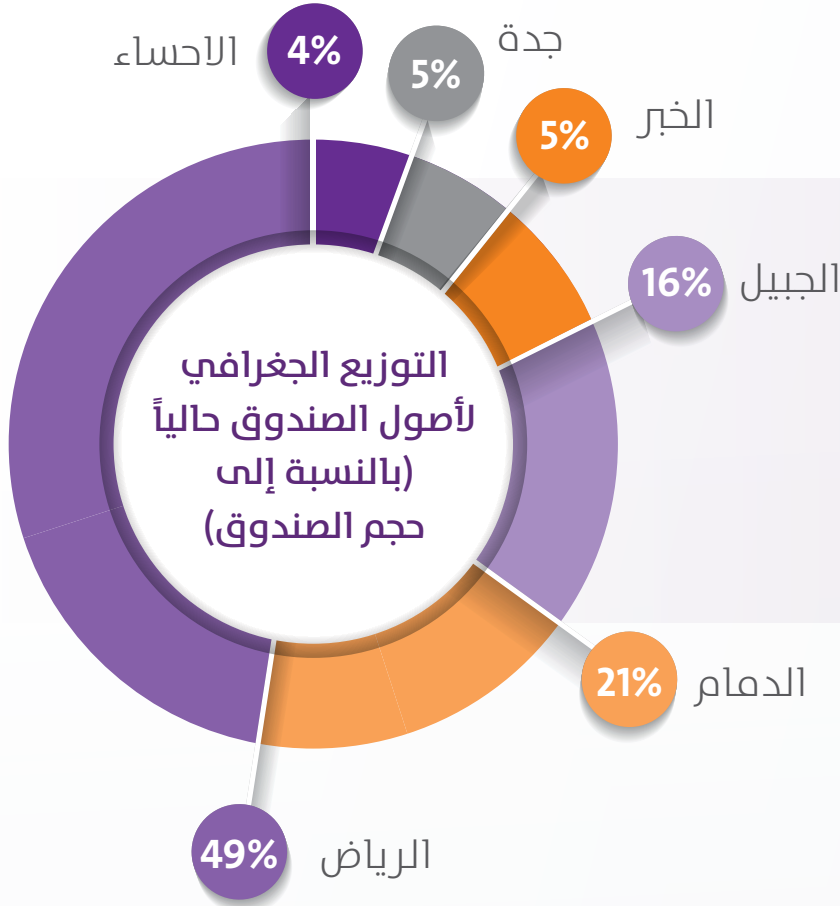
اسم العقار	سعر الإستحواذ ر.س.	العائد الإجمالي المستهدف	نوع الحيابة العقارية	نسبة الإشغال	الموقع	القطاع العقاري
1. برج سمارت تاور	263,500,000	7.59%	ملكية عقارية حرة	100%	الرياض	مكتبي وتجزئة
2. مجمع الجبيل فيوز السكني	145,500,000	9.36%	ملكية عقارية حرة	100%	الجبيل	سكني
3. مجمع مستودعات الميناء	130,000,000	8.00%	ملكية عقارية حرة	100%	الدمام	مستودعات
4. مجمع سيتي لايف بلازا التجاري	106,250,000	8.00%	ملكية عقارية حرة	100%	الرياض	تجزئة
5. أبراج متون	98,000,000	6.87%	ملكية عقارية حرة	96%	الرياض	تجزئة وفندقي
6. مجمع الفنار التجاري	60,600,000	8.49%	ملكية عقارية حرة	100%	الخبر	صالات عرض ومستودعات
7. مجمع جراند (أ) السكني	58,800,000	8.50%	ملكية عقارية حرة	100%	الدمام	سكني
8. مستودعات حي الوادي	58,000,000	8.00%	ملكية عقارية حرة	100%	جدة	مستودعات وسكني
9. مركز الستين التجاري	52,125,000	6.64%	ملكية عقارية حرة	80%	الرياض	مكتبي وتجاري
10. مجمع ذا فالي التجاري	39,500,000	13.52%	حقوق منفعة	100%	الأحساء	تجاري
11. مجمع جراند (ب) التجاري	31,250,000	8.00%	ملكية عقارية حرة	تحت التطوير	الدمام	مكتبي
12. مباني سكنية للعمال	24,273,685	9.43%	ملكية عقارية حرة	100%	الجبيل	سكني
13. مجمع سيتي ووك التجاري	10,504,994	32.37%	حقوق منفعة	100%	الرياض	تجزئة
14. مباني سكنية للعمال	5,087,559	11.19%	ملكية عقارية حرة	100%	الدمام	سكني
15. مبنى سكن العمال	3,012,441	10.89%	ملكية عقارية حرة	100%	الخبر	سكني

أنواع أصول الصندوق

- ملكية حرة
- حقوق انتفاع
- تحت التطوير

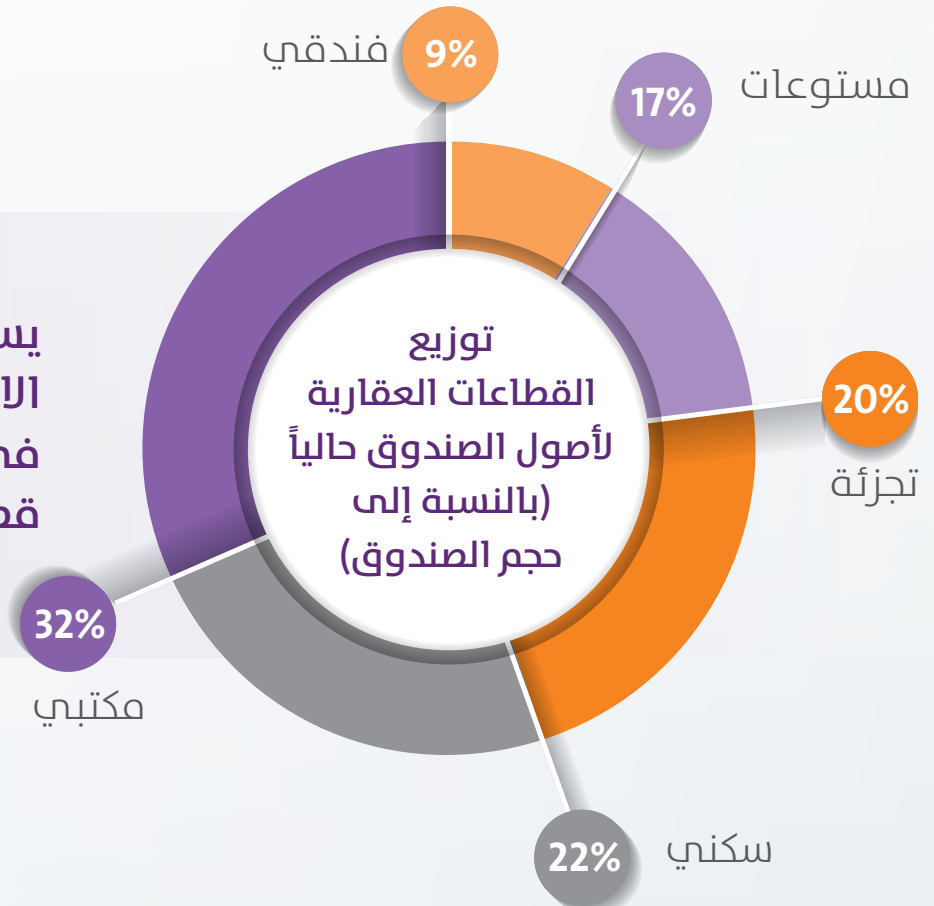


تمتد عقود الإيجار لصندوق
دراية ريت لفترات تتراوح ما بين
3 سنوات إلى أكثر من 10
سنوات. وتمثل العقود طويلة
الأجل ما نسبته 83% من عقود
الإيجار للصندوق

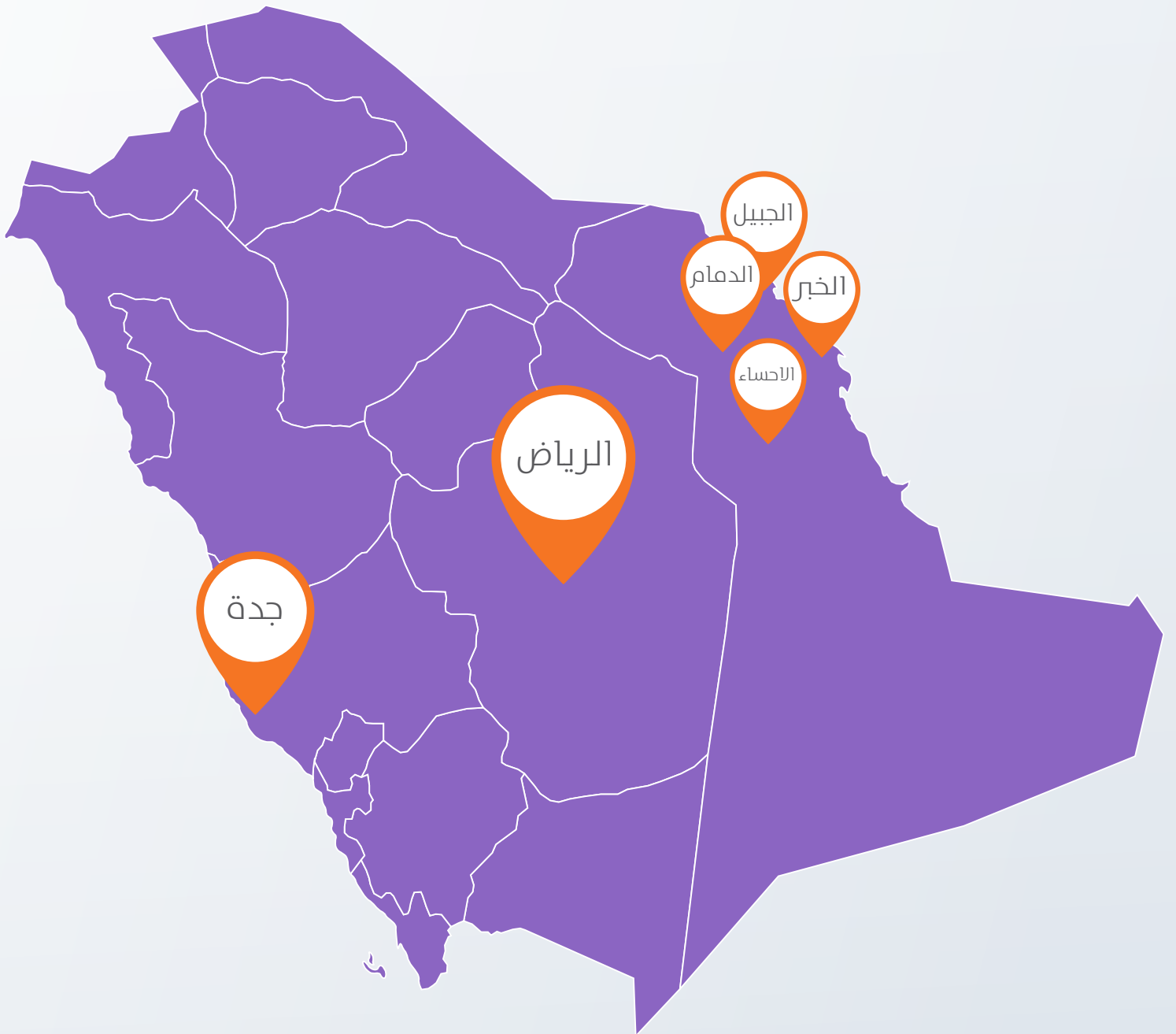


يستثنى من المناطق الجغرافية التي يستهدف صندوق دراية ريت الاستحواذ على أصول فيها، مكة المكرمة والمدينة المنورة

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



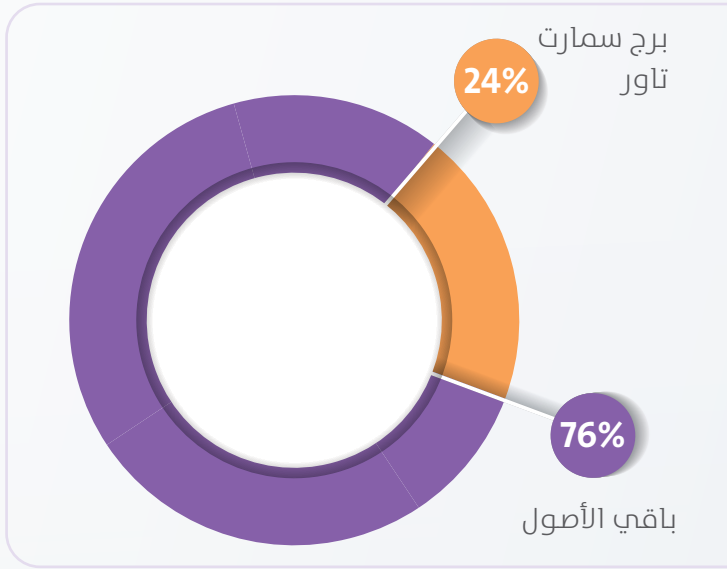
توزيع أصول صندوق دراية ريت:





1- برج سمارة تاور

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

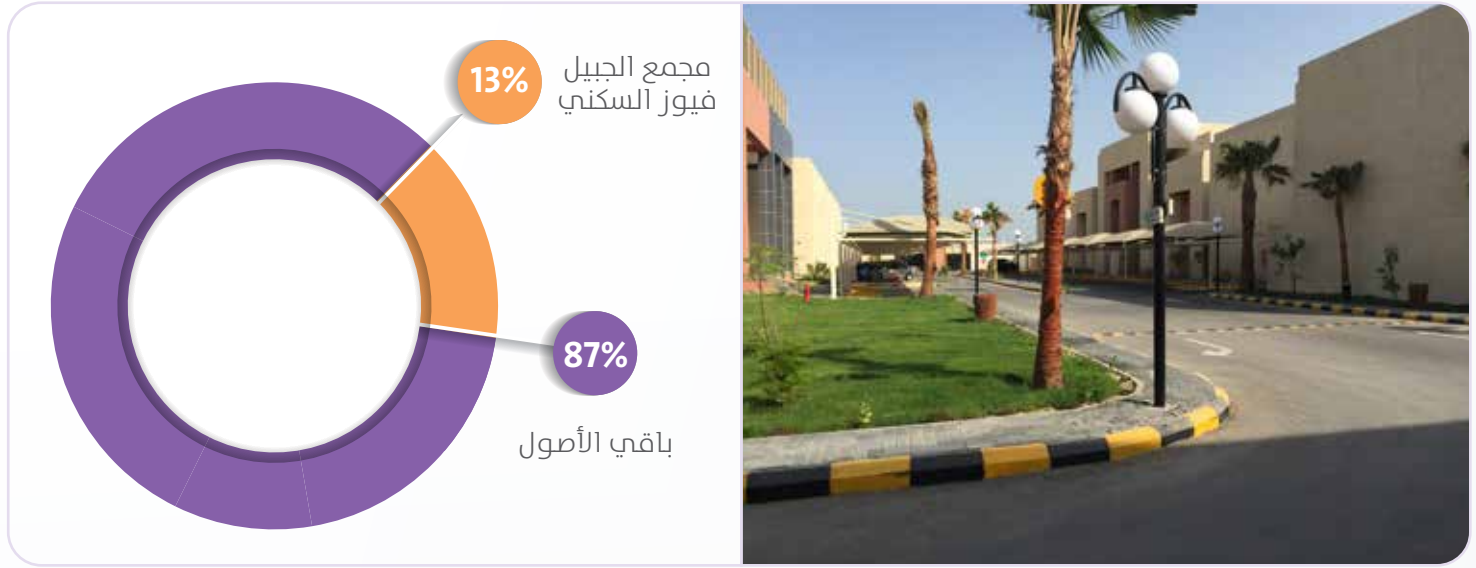


الموقع	مدينة الرياض	سعر الشراء	263,500,000 ريال سعودي
نوع الحيابة العقارية	ملكية عقارية حرة	الإيجار السنوي المستهدف	20,000,000 ريال سعودي
القطاع العقاري	مكتبي وتجزئة	العائد السنوي الإجمالي	7.59%
سنة إتمام إنشاء العقار	2007	بداية/نهاية عقد الإيجار	عشرة سنوات من تاريخ الإفراغ ملزمة للطرفين
إجمالي مساحة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



2- مجمع الجبيل فيوز السكني

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

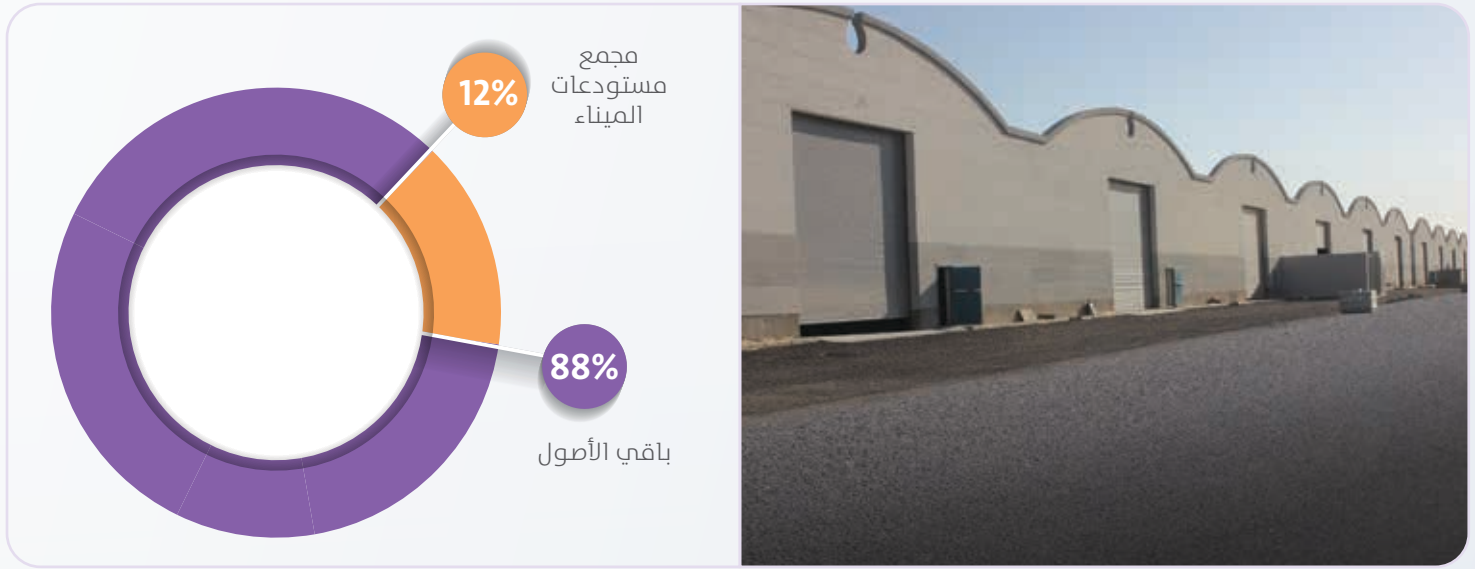


الموقع	مدينة الجبيل	سعر الشراء	145,500,000 ريال سعودي
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرة	الإيجار السنوي المستهدف	13,617,000 ريال سعودي
القطاع العقاري	سكني	العائد السنوي الإجمالي	9.36%
سنة إتمام إنشاء العقار	2014م	بداية/نهاية عقد الإيجار	من 1 مايو 2016م إلى 30 أبريل 2019م ملزمة للطرفين
إجمالي مساحة البناء	26,643 متر مربع	نسبة الإشغال الحالية	100%



3- مجمع مستودعات الميناء

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

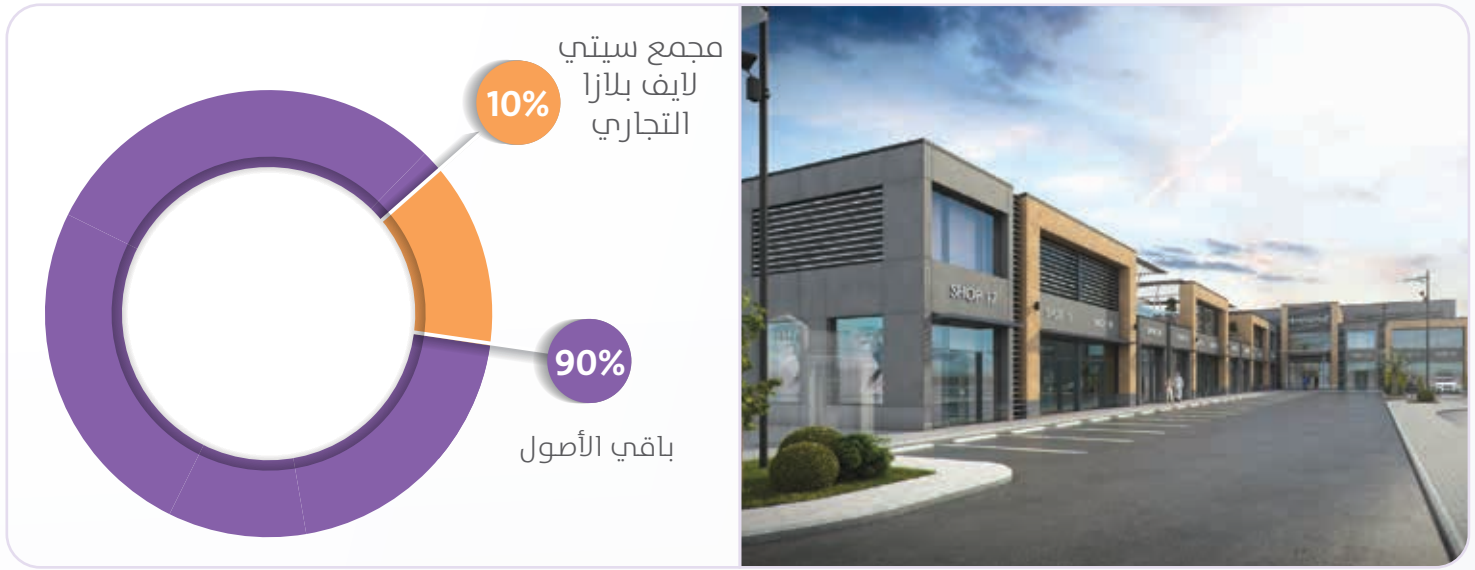


الموقع	مدينة الدمام	سعر الشراء	130,000,000 ريال سعودي
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرة	الإيجار السنوي المستهدف	10,400,000 ريال سعودي
القطاع العقاري	مستودعات	العائد السنوي الإجمالي	8.00%
سنة إتمام إنشاء العقار	2017م	بداية/نهاية عقد الإيجار	خمس سنوات من تاريخ الإفرغ ملزمة للطرفين
إجمالي مساحة البناء	44,547 متر مربع	نسبة الإشغال الحالية	100%



4- مجمع سيتي لايف بلازا التجاري

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

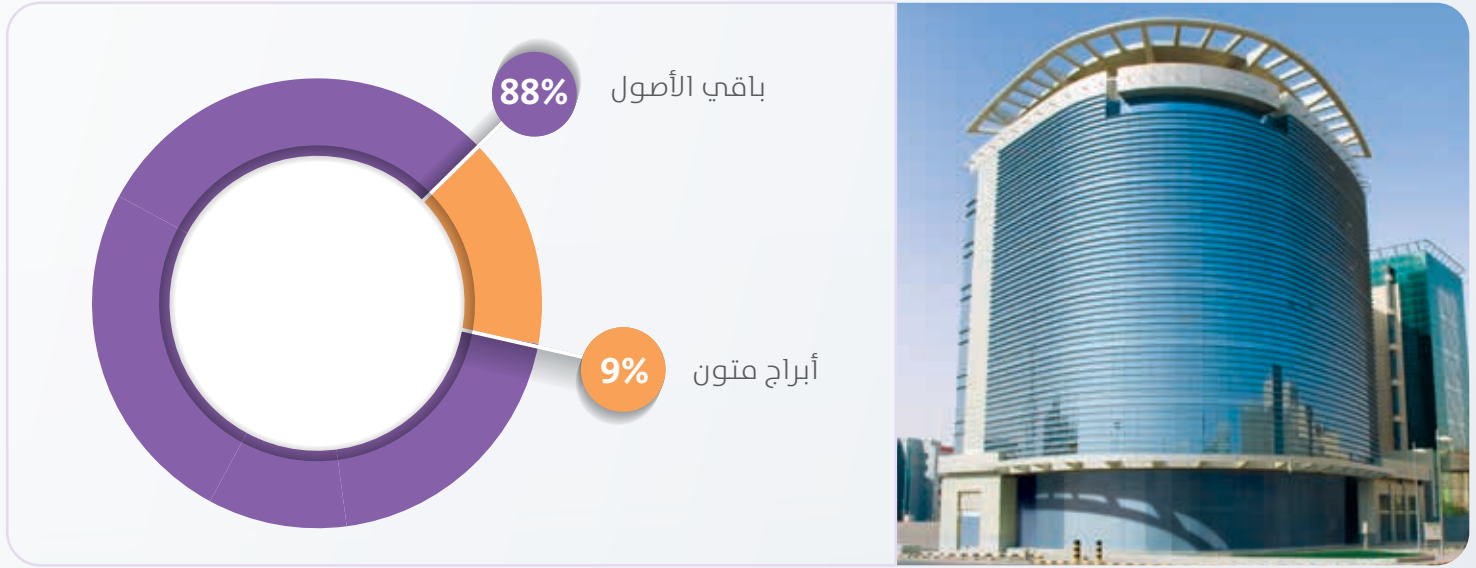


الموقع	مدينة الرياض	سعر الشراء	106,250,000 ريال سعودي
نوع الحيابة العقارية	ملكية عقارية حرة	الإيجار السنوي المستهدف	8,500,000 ريال سعودي
القطاع العقاري	تجزئة	العائد السنوي الإجمالي	8.00%
سنة إتمام إنشاء العقار	2017 م	بداية/نهاية عقد الإيجار	خمس سنوات من تاريخ الإفراغ ملزمة للطرفين
إجمالي مساحة البناء	8,350 متر مربع	نسبة الإشغال 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 وتتسع لعدد 110 سيارة. يقع المشروع مجاوراً لبرج الفيصلية والذي يعد أحد أهم معالم العاصمة الرياض.

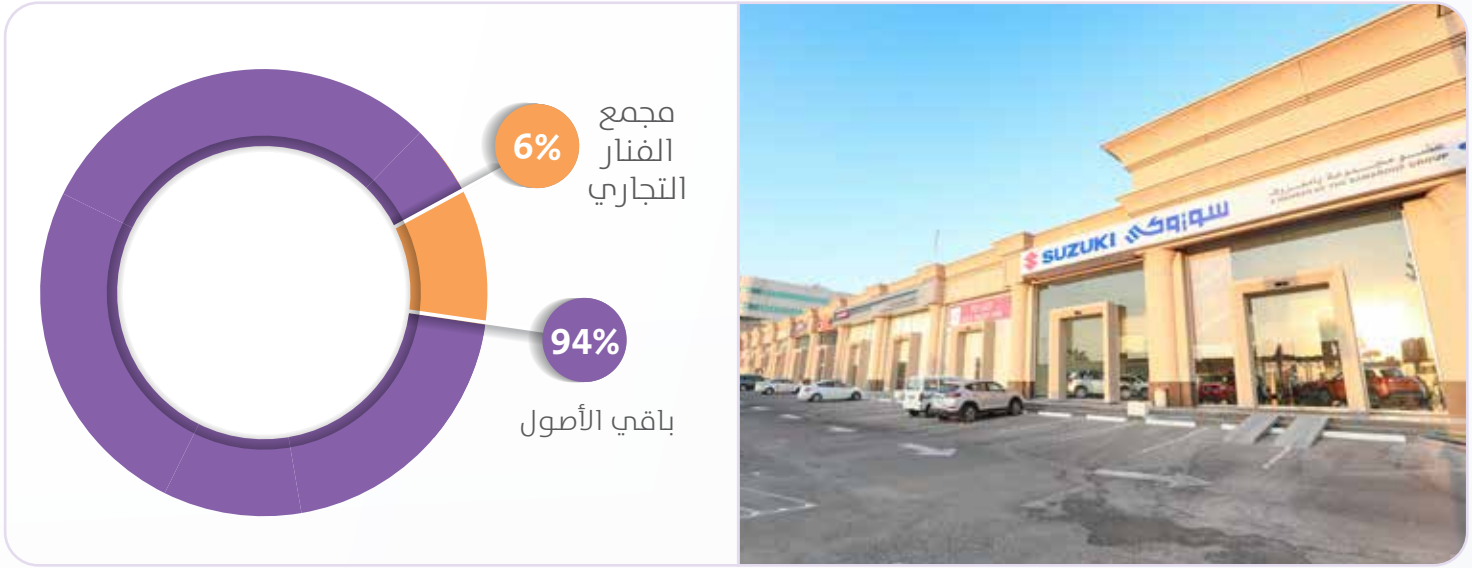


الموقع	مدينة الرياض	سعر الشراء	98,000,000 ريال سعودي
نوع الحياة العقارية	ملكية عقارية حرة	الإيجار السنوي المستهدف	6,737,450 ريال سعودي
القطاع العقاري	تجزئة وفندقية	العائد السنوي الإجمالي	6.87%
سنة إتمام إنشاء العقار	2010م	بداية/نهاية عقد الإيجار	العقار مؤجر بموجب عدة عقود أطولها ينتهي في 31 ديسمبر 2035م
إجمالي مساحة البناء	11,579 متر مربع	نسبة الإشغال الحالية	96%



6- مجمع الفنار التجاري

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

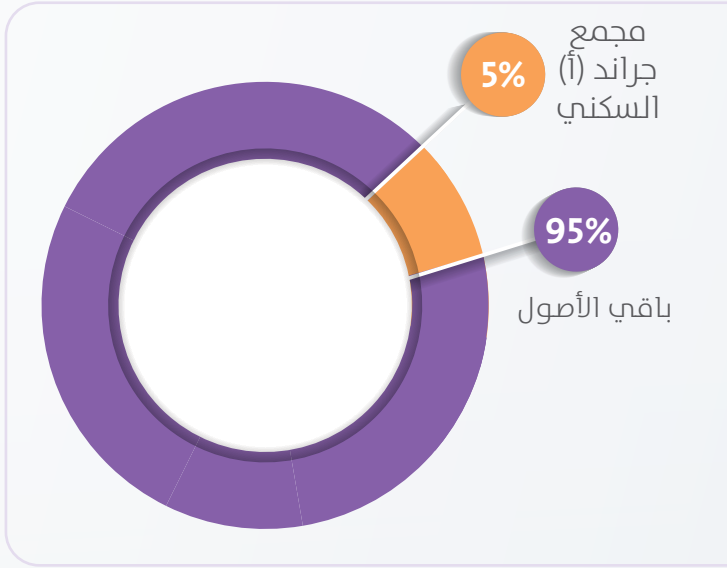


الموقع	مدينة الخبر	سعر الشراء	60,000,000 ريال سعودي
نوع الحيابة العقارية	ملكية عقارية حرة	الإيجار السنوي المستهدف	5,149,322 ريال سعودي
القطاع العقارى	صالات عرض ومستودعات	العائد السنوي الإجمالى	8.49%
سنة إتمام إنشاء العقار	2000م	بداية/نهاية عقد الإيجار	العقار مؤجر بموجب عدة عقود ينتهي أطولها في 31 ديسمبر 2021م
إجمالى مساحة البناء	12,395 متر مربع	نسبة الإشغال الحالية	100%



7- مجمع جراند (أ) السكني

مجمع سكني متكامل يشمل 12 دور تحتوي على وحدات سكنية مختلفة الأحجام والتصميم، بالإضافة إلى دور ترفيهي يحتوي على نادي صحي (ساونا وجاكوزي) وصالة ألعاب قوة، مسبح أطفال، غرفة ألعاب أطفال، قاعة متعددة الإستعمال وغيرها من المرافق، كما يخص المجمع مواقف سيارات لكل وحدة سكنية.

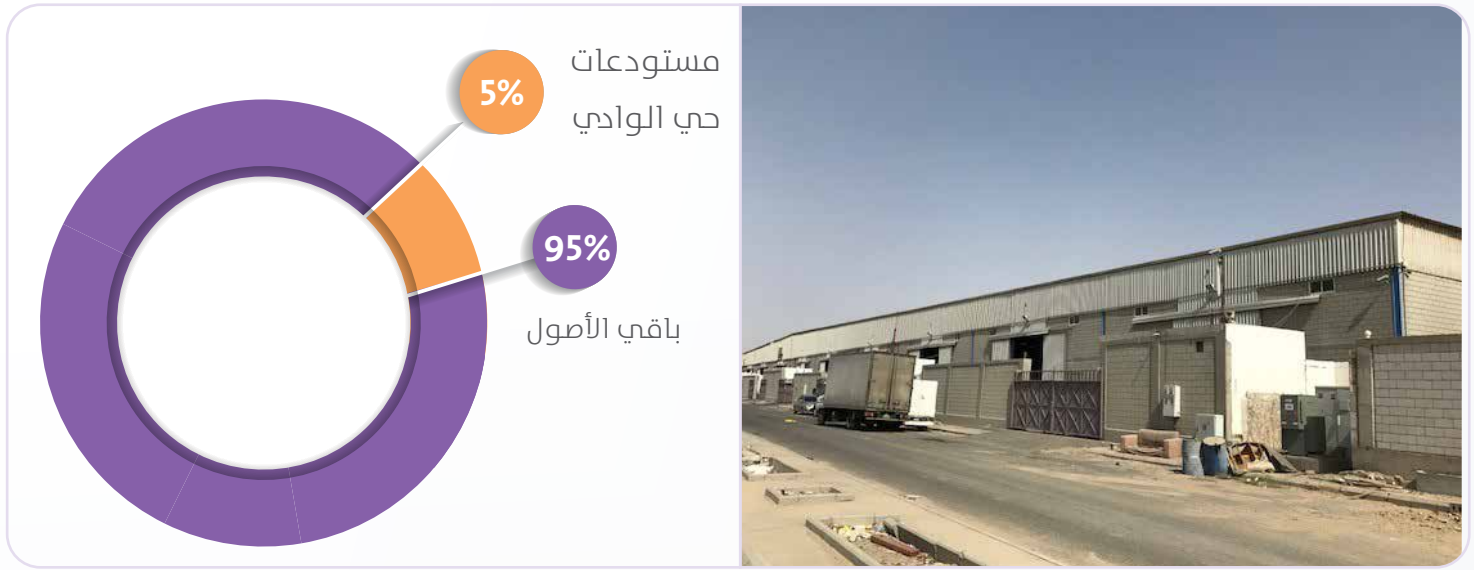


الموقع	مدينة الدمام	سعر الشراء	58,800,000 ريال سعودي
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرة	الإيجار السنوي المستهدف	5,000,000 ريال سعودي
القطاع العقاري	سكني	العائد السنوي الإجمالي	8.50%
سنة إتمام إنشاء العقار	2017م	بداية/نهاية عقد الإيجار	خمس سنوات تبدأ من 1 نوفمبر 2017 ملزمة للطرفين
إجمالي مساحة البناء	31,536 متر مربع	نسبة الإشغال الحالية	100%



8- مستودعات حي الوادي

العقار عبارة عن مستودع ومبنى سكني على ثلاثة شوارع، واجهات المستودع مبنية من بلوك، العقار مزود بنظام سلامة وإنارة أوتوماتيكية ومدخل خاص لتحميل وتنزيل البضائع.

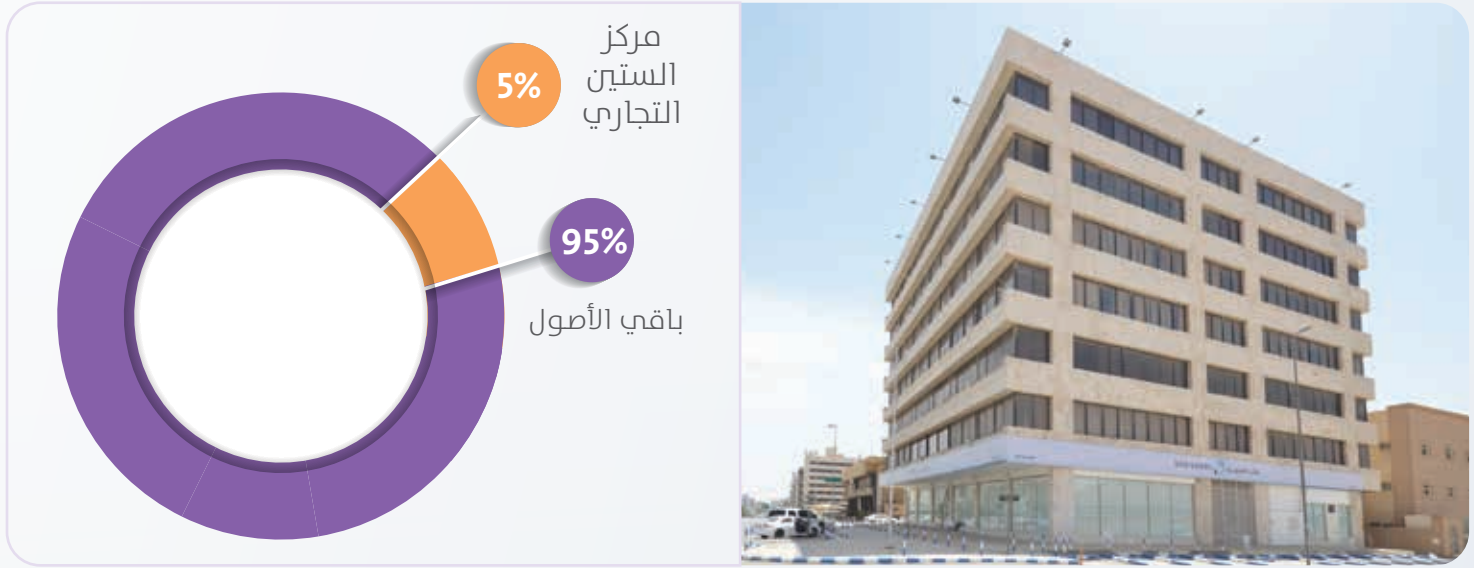


58,000,000 ريال سعودي	سعر الشراء	مدينة جدة	الموقع
4,640,000 ريال سعودي	الإيجار السنوي المستهدف	ملكية عقارية حرة	نوع الحيازة العقارية
8.00%	العائد السنوي الإجمالي	مستودعات وسكني	القطاع العقاري
خمس سنوات من تاريخ الإفراغ ملزمة للطرفين	بداية/نهاية عقد الإيجار	2013م	سنة إتمام إنشاء العقار
100%	نسبة الإشغال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



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 للإستخدام التجاري و دور مخصص لمواقف السيارات بسعة 36 سيارة. العقار مزود بمصعدين ونظام تكييف ونظام المراقبة CCTV وحراسات أمنية وبنية أساسية عالية للإنترنت عالي السرعة وأنظمة إنذار ومكافحة حرائق

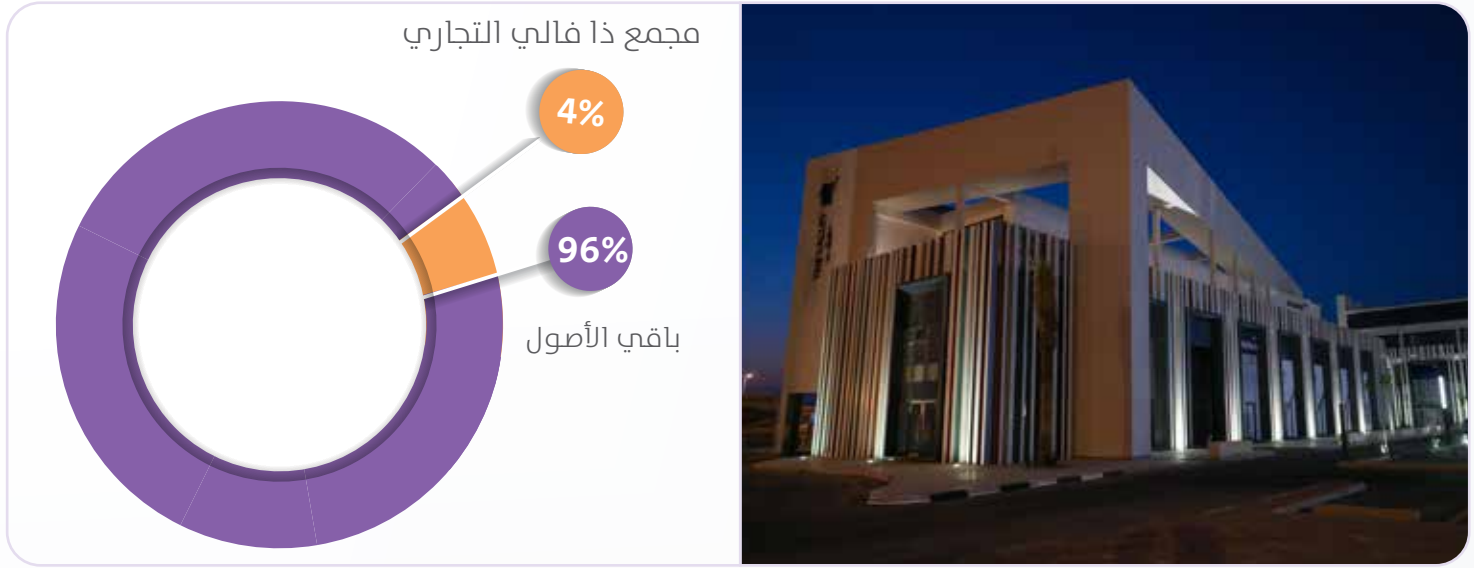


الموقع	مدينة الرياض	سعر الشراء	52,125,000 ريال سعودي
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرة	الإيجار السنوي المستهدف	3,462,250 ريال سعودي
القطاع العقاري	مكتبي وتجاري	العائد السنوي الإجمالي	6.64%
سنة إتمام إنشاء العقار	1985 م وجاري تجديده في 2017م	بداية/نهاية عقد الإيجار	العقار مؤجر بموجب عدة عقود أطولها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



10- مجمع ذا فالي التجاري

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

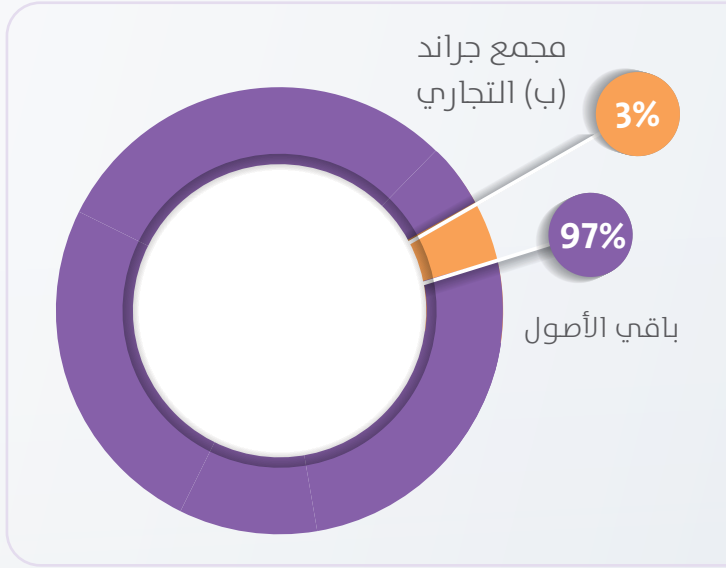


الموقع	مدينة الأحساء	سعر الشراء	39,500,000 ريال سعودي
نوع الحيازة العقارية	حقوق منفعة	الإيجار السنوي المستهدف	5,340,200 ريال سعودي
القطاع العقاري	تجاري	العائد السنوي الإجمالي	13.52%
سنة إتمام إنشاء العقار	2017م	بداية/نهاية عقد الإيجار	العقار مؤجر بموجب عدة عقود أطولها ينتهي في 31 أكتوبر 2022
إجمالي مساحة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



11- مجمع جراند (ب) التجاري

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

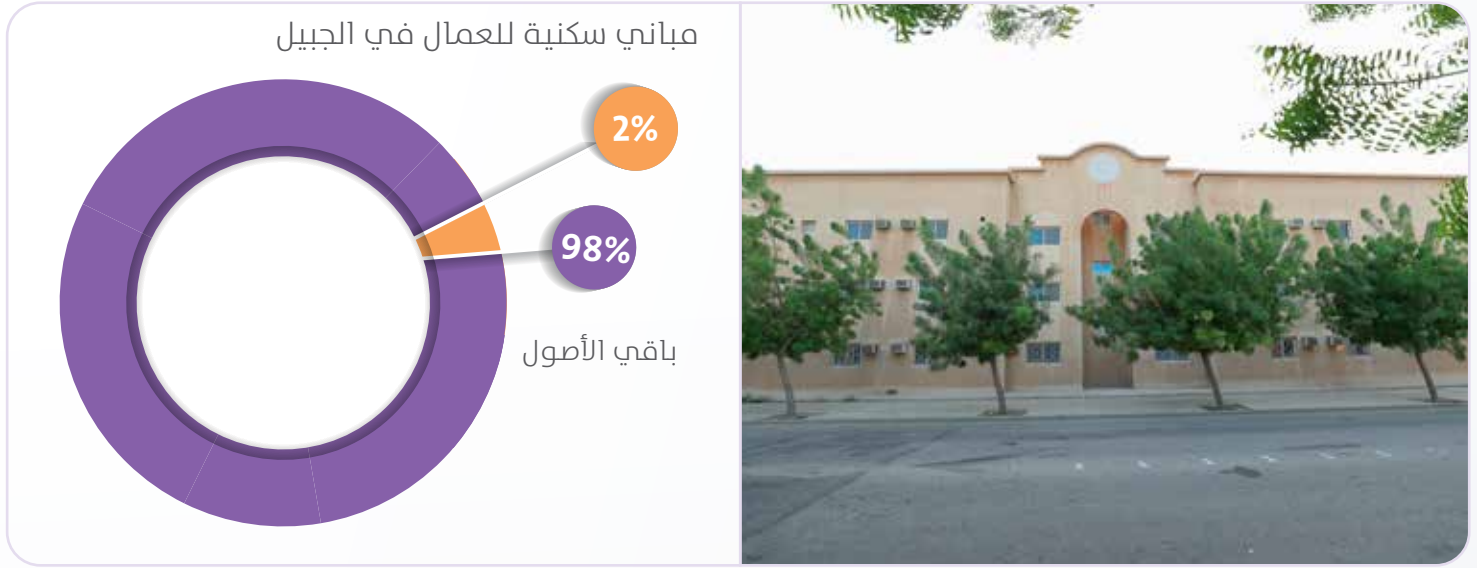


الموقع	مدينة الدمام	سعر الشراء	31,250,000 ريال سعودي
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرة	الإيجار السنوي المستهدف	2,500,000 ريال سعودي
القطاع العقاري	مكتبي	العائد السنوي الإجمالي	8.00%
سنة إتمام إنشاء العقار	يتوقع الانتهاء من تطوير العقار في 31 ديسمبر 2017م	بداية/نهاية عقد الإيجار	خمس سنوات تبدأ من 1 يناير 2018م 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 متجاورة في شمال مدينة الجبيل، كل مبنى مكون من 3 أدوار ويحتوي على عدد 12 شقة. الشقق في المباني متفاوتة المساحات بعضها تتكون من 2 غرف نوم و بعضها 3 غرف نوم.

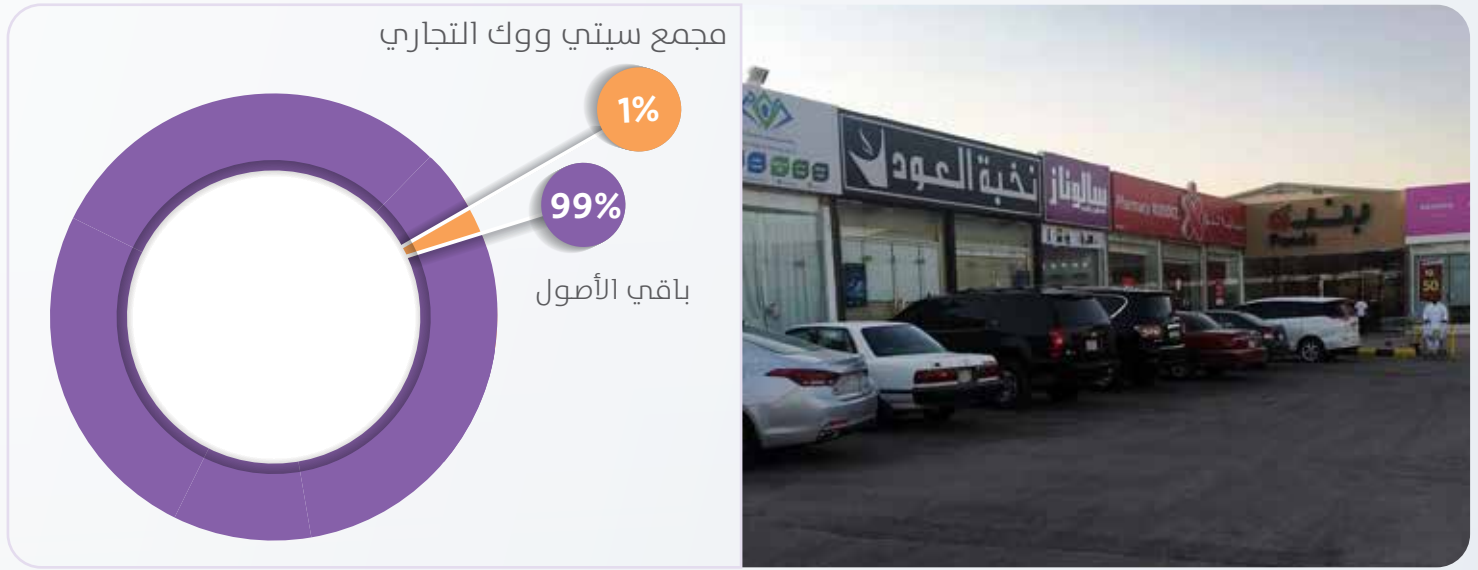


الموقع	مدينة الجبيل	سعر الشراء	24,273,685 ريال سعودي
نوع الحيابة العقارية	ملكية عقارية حرة	الإيجار السنوي المستهدف	2,289,000 ريال سعودي
القطاع العقاري	سكني	العائد السنوي الإجمالي	9.43%
سنة إتمام إنشاء العقار	1996م	بداية/نهاية عقد الإيجار	عدة عقود جميعها تمتد 5 سنوات أطولها ينتهي في 28 ديسمبر 2021م
إجمالي مساحة البناء	8,516 متر مربع	نسبة الإشغال الحالية	100%



13- مجمع سيتي 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 بقربه من الكثير من المرافق والخدمات والمجمعات السكنية.

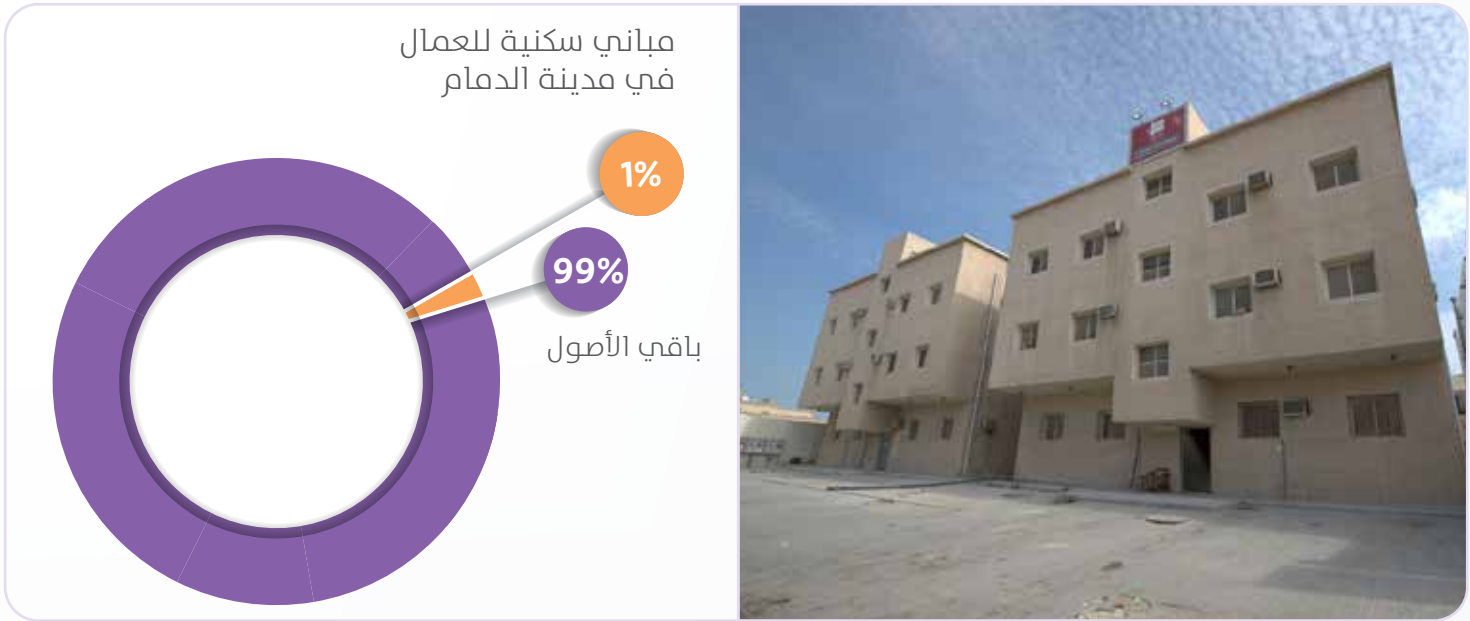


الموقع	مدينة الرياض	سعر الشراء	10,504,994 ريال سعودي
نوع الحياة العقارية <td>حق منفعة <td>الإيجار السنوي المستهدف <td>3,400,000 ريال سعودي</td> </td></td>	حق منفعة <td>الإيجار السنوي المستهدف <td>3,400,000 ريال سعودي</td> </td>	الإيجار السنوي المستهدف <td>3,400,000 ريال سعودي</td>	3,400,000 ريال سعودي
القطاع العقاري <td>التجزئة <td>العائد السنوي الإجمالي <td>32.37%</td> </td></td>	التجزئة <td>العائد السنوي الإجمالي <td>32.37%</td> </td>	العائد السنوي الإجمالي <td>32.37%</td>	32.37%
سنة إتمام إنشاء العقار <td>2015م <td>بداية/نهاية عقد الإيجار <td>من 1 ديسمبر 2016م إلى 28 فبراير 2021م</td> </td></td>	2015م <td>بداية/نهاية عقد الإيجار <td>من 1 ديسمبر 2016م إلى 28 فبراير 2021م</td> </td>	بداية/نهاية عقد الإيجار <td>من 1 ديسمبر 2016م إلى 28 فبراير 2021م</td>	من 1 ديسمبر 2016م إلى 28 فبراير 2021م
إجمالي مساحة البناء <td>6,433 متر مربع <td>نسبة الإشغال الحالية <td>100%</td> </td></td>	6,433 متر مربع <td>نسبة الإشغال الحالية <td>100%</td> </td>	نسبة الإشغال الحالية <td>100%</td>	100%



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.

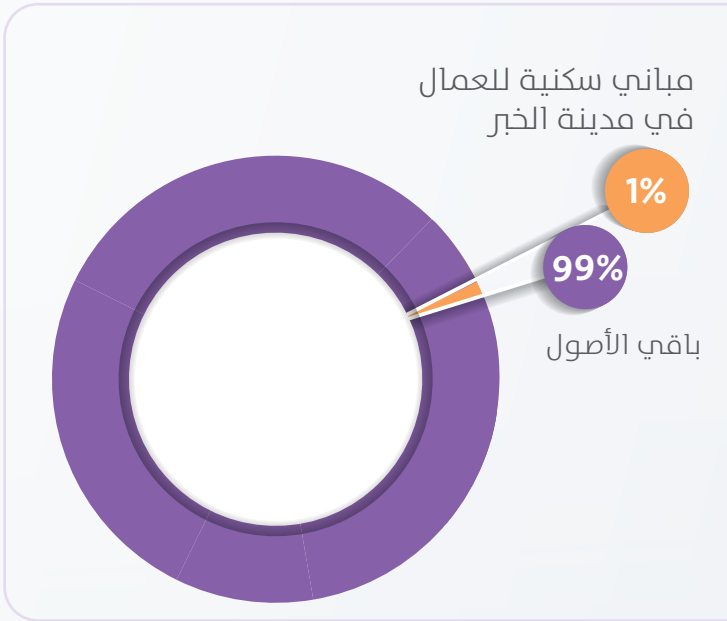


الموقع	مدينة الدمام	سعر الشراء	5,087,559 ريال سعودي
نوع الحيابة العقارية	ملكية عقارية حرة	الإيجار السنوي المستهدف	569,500 ريال سعودي
القطاع العقاري	سكني	العائد السنوي الإجمالي	11.19%
سنة إتمام إنشاء العقار	2011م	بداية/نهاية عقد الإيجار	عدة عقود أطولها ينتهي في 2027
إجمالي مساحة البناء	2,912 متر مربع	نسبة الإشغال الحالية	100%



15- مبنى سكني للعمال في مدينة الخبر

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



الموقع	مدينة الخبر	سعر الشراء	3,012,441 ريال سعودي
نوع الحيابة العقارية	ملكية عقارية حرة	الإيجار السنوي المستهدف	328,000 ريال سعودي
القطاع العقاري	سكني	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 الإشغال الحالية	100%



الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
رسوم الاشتراك	2.00%		تخصم رسوم الاشتراك مقدماً من إجمالي مبلغ الاشتراك (إجمالي مبلغ الاشتراك وبعد تخصيص 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)	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)	هذه الرسوم مستحقة لمدير الصندوق بعد إتمام إفراغ العقار مباشرة مقابل قيامه بالتقصي والتفاوض والمعابنة
حافز أداء مدير الصندوق	20.00%		حسب من أي عائد فوق 8% كمعدل عائد داخلي للأصل وذلك بعد توزيع الأرباح المستحقة على الصندوق	تدفع إلى مدير الصندوق عند التخرج 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)	تدفع هذه الرسوم بعد الإفراغ مباشرة للوسيط أو لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بالبحث عن العقار
أتعاب هيكله التمويل	1.00%		تحسب من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الضوابط الشرعية (المبلغ المسحوب X النسبة المئوية)	تدفع لمدير الصندوق أو طرف آخر أتعاب هيكله التمويل عند سحب مبلغ أي تسهيلات ائتمانية فقط
رسوم الحفظ	0.03%	120,000 ريال كحد أعلى سنوياً	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، كنسبة من صافي أصول الصندوق (صافي أصول الصندوق X النسبة المئوية) مع الأخذ بالاعتبار للحد الأعلى	تدفع بشكل نصف سنوي إلى أمين الحفظ
أتعاب المحاسب القانوني		30,000 ريال سنوياً	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً 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 تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع بشكل نصف سنوي إلى اللجنة الشرعية
أتعاب التثمين		10,000 ريال سنوياً	مبلغ مقطوع لكل مئمن لتثمين عقار واحد مرتين في السنة	تدفع للمئمن بعد صدور تقرير التثمين للعقار
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين		بواقع 2,000 ريال، لكل عضو مستقل، عن كل إجتماع يعقده المجلس وبحد أقصى 24,000 ريال في السنة الواحدة لكافة الأعضاء المستقلين، وتدفع حسب حدودها		
رسوم إدارة الأملاك	بحد أقصى يبلغ 7.00%		(القيمة الإجمالية للإيجارات المتحصلة في كل سنة X النسبة المئوية)	تدفع كل ثلاثة أشهر إلى مدير إدارة الأملاك
مصاريف التمويل				حسب الأسعار السائدة في السوق، وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في التقارير المقدمة لمالكي الوحدات
المصاريف الأخرى	بحد أقصى 0.05%		تحسب من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تدفع حسب حدودها لأي رسوم أو مصاريف أخرى تشمل على سبيل المثال، لا الحصر تكلفة الاستحواذ على الأصول العقارية للصندوق والتكاليف الاستشارية والقانونية والتقنية، والرسوم الرقابية، ورسوم النشر وغيرها
رسوم الرقابة	لا ينطبق	7,500 ريال	يحسب بشكل يومي	يخصم بشكل سنوي
رسوم تداول	لا ينطبق	5000 ريال	يحسب بشكل يومي	يخصم بشكل سنوي
رسوم الإدراج		50,000 ريال	تحسب من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تدفع لمرة واحدة مقابل خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق
رسوم التسجيل	0.03%	بحد أدنى 50,000 ريال، وبحد أقصى 300,000 ريال سنوياً.	(القيمة السوقية للصندوق X النسبة المئوية) مع الأخذ بالاعتبار للحد الأدنى والأقصى	تدفع سنوياً مقابل خدمة استمرار إدراج وحدات الصندوق
رسوم التسجيل		50,000 ريال بالإضافة إلى 500,000 ريال لكل مستثمر وبحد أقصى مبلغ 500,000 ريال	تحسب من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تدفع لمرة واحدة مقابل خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات
ضريبة القيمة المضافة	5.00%	مبلغ 400,000 ريال سنوياً	تحسب من إجمالي قيمة أصول الصندوق	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.	تدفع إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل عند الإفراغ

مثال في حال الاشتراك بمبلغ ريال سعودي

يوضح الجدول التالي مثال استثمار مبلغ 1,000,000 ريال سعودي والرسوم المستحقة المتكررة المترتبة على ذلك الاستثمار على افتراض أن حجم 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 الادارة (0.85%)	8,492 ريال
رسوم الحفظ (0.03% وحد أعلى 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 تحميلها 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