



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 الثاني  
العام (الاشتراك النقدي)



١٣٨,٨

مليون ريال سعودي

عملة الصندوق



الريال السعودي

مدة الصندوق



٩٩

عاماً من تاريخ إدراج الوحدات الأولية

إجمالي مبلغ التمويل  
المسحوب



إجمالي مبلغ التمويل المسحوب الحالي  
٧٣٧,٥ مليون ريال سعودي.

ولن يقوم مدير الصندوق - من خلال الزيادة  
الثانية المستهدفة لإجمالي قيمة أصول الصندوق  
- الحصول على تمويل إضافي من أجل الاستحواذ  
على الأصول العقارية الإضافية الجديدة.

رأس مال الصندوق  
بعد الطرح الإضافي  
الثاني



١,٤١,٠

مليون ريال سعودي

قيمة أصول الصندوق  
بعد الطرح الإضافي  
الثاني



٢,٦٢

مليون ريال سعودي

الضوابط الشرعية



متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية

سياسة توزيعات  
الأرباح



يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية  
ربع سنوية

العائد الصافي  
المستهدف<sup>١</sup>



٧,٢٣%

الرسوم الأخرى



يتحمل الصندوق أتعاب الهيكلية  
والاستشارات الشرعية والمحاسب  
القانوني والتأمين 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 ٧,٥٪ من  
صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر  
تقييم للصندوق

أتعاب هيكلية  
رأس المال



لا تنطبق أتعاب هيكلية رأس  
المال على الطرح الإضافي  
الثاني

١ قيمة الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي بسعر الاشتراك المستهدف (٨٨٢٠١ ريال سعودي للوحدة).

٢ بالتقييم الإسمية.

٣ يبلغ العائد الصافي المستهدف إلى رأس مال الصندوق للعام الأول بعد الطرح الإضافي ٧,٢٣٪ من القيمة الإسمية للوحدة والتي تساوي ١٠ ريال سعودي وبما يعادل ٨,٢٠٪ من سعر الاشتراك المستهدف.



# الميزات التنافسية للصندوق وإيجابيات الطرح الإضافي

## ٣ سياسة توزيعات الأرباح

يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية ربع سنوية. 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 الملحق السكني وعقار مركز بلازو حيث تبلغ نسبة الإشغال بهما ٨٣٪ و ٨٧٪ على التوالي كما في ديسمبر ٢٠٢٠م. وعليه، فإن العائد الصافي قابل للزيادة في حال تم تأجير ١٠٠٪ من جميع الأصول العقارية.

## ١ ٧,٢٣٪ عائد مستهدف سنوياً

يبلغ العائد الصافي المستهدف إلى رأس مال الصندوق للعام الأول بعد الطرح الإضافي الثاني ٧,٢٣٪ من القيمة الإسمية للوحدة والتي تساوي ١٠ ريال سعودي.

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

## ٦ محفظة أصول متنوعة من حيث التطوير

الأصول العقارية الحالية: ٩ أصول عقارية مطورة وعقار واحد قيد الإنشاء

الأصول العقارية الجديدة: ٢ أصول عقارية مطورة.

وبذلك، يكون الإجمالي ١١ أصل عقاري مطور وعقار واحد قيد الإنشاء.

## ٥ ربط رسوم الإدارة مع الإيجارات

يتم احتساب رسوم إدارة الصندوق كنسبة من الإيجارات المحصلة، وذلك لتعزيز تلاحقي مصالح مدير الصندوق مع مستثمريه على المدى الطويل. كما تم وضع حد أعلى لرسوم الإدارة بنسبة ٠,٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق.

## ٤ استثمارات مالكي العقارات

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

ويوجد فترة حظر على تداول وحداتهم الاستثمارية في الصندوق (لمدة سنة).

## ٩ اعتماد أساليب تقييم معتمدة

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

## ٨ محفظة أصول متنوعة من حيث القطاع

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

## ٧ محفظة أصول متنوعة من حيث الموقع

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



## ١٢ 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 ٢٣,٥ مليون ريال سعودي.

## ١١ هيكلية الاستحواذ المتميزة

يسعى الصندوق إلى إيجاد التوازن السليم بين استخدام رأس المال والاشتراكات العينية والتمويل لهيكل 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.

## ١٠ الاستحواذ على الأصول العقارية الحالية والجديدة بأقل من قيمتها التقديرية

تبلغ قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية ٣١٣,٤ مليون ريال سعودي مقابل متوسط قيمة تقديرية للعقارات (بحسب آخر تقارير تئمين قبل الاستحواذ) بواقع ٣١٦,٣ مليون ريال سعودي.

## ١٥ ضمانات العوائد الإيجارية

كضمان لسداد القيم الإيجارية للأصول، فقد تم توقيع عدد ٢٥٩ سند لأمر بقيمة ١,٦٤٤ مليون ريال سعودي كضمان للدفعات الإيجارية.

## ١٤ 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.

## ١٣ 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.

## ١٧ طيلة فترات الإيجار

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

## ١٦ تنوع قاعدة المستأجرين

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



# محفظة الصندوق الحالية والإضافة الجديدة

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



## نسبة التأجير

٧٠٪ لجميع العقارات باستثناء عقار مجمع الملقا السكني وعقار مركز بلازو حيث تبلغ نسبة الإشغال بهما ٨٣٪ و ٨٧٪ على التوالي كما في ديسمبر ٢٠٢٠م

## عدد العقارات قيد الإنشاء\*

المحفظة الحالية: عقار واحد  
**المجموع: ١**

## عدد العقارات المطورة

المحفظة الحالية: ٩  
الإضافة الجديدة للمحفظة: ٢  
**المجموع: ١١**

## مساحات البناء

المحفظة الحالية: ٢٩٠,٩٢٤ متر مربع  
الإضافة الجديدة للمحفظة: ٢٦,٦٧٤ متر مربع  
**المجموع: ٣١٧,٥٩٨ متر مربع**

## إجمالي الدخل الإيجاري\*\*\*

المحفظة الحالية: ١٣٥,٤ مليون رس.  
الإضافة الجديدة للمحفظة: ٢٣,٥ مليون رس.  
**المجموع: ١٥٧,٩ مليون رس.**

## قيمة الاستحواذ على العقارات\*\*

المحفظة الحالية: ١,٦٤٩,٣ مليون رس.  
الإضافة الجديدة للمحفظة: ٣١٣,٤ مليون رس.  
**المجموع: ١,٩٦٢,٧ مليون رس.**

\* تبدأ فترته الإيجارية من تاريخ الاستحواذ عليه  
\*\* بدون احتساب رسوم السعي والاستحواذ، وبدون احتساب ضريبة التصرفات العقارية التي تطبق على الأصول الإضافية فقط  
\*\*\* تم احتساب قيمة الإيجار السنوي بناءً على العقود المبرمة

## لمحة عن مواقع العقارات

١٢ عقار موزع على ٣ مدن رئيسية في المملكة العربية السعودية:

### الرياض

- مركز "بلازو"
- مركز هوم وركس
- مجمع الملقا السكني
- برج الجانيس
- كليات الرؤية (الفارابي سابقاً)

- المبنى التدريبي لكليات الرؤية (الفارابي سابقاً)

### تبوك

- جالري مول

### جدة

- مركز "النخبة" التجاري
- مركز "أهلاً كورت"
- مركز "بن ٢" التجاري
- كليات الرؤية للتعليم
- للتعليم - جدة
- مستودعات أكون

- الإضافة الجديدة للمحفظة

- المحفظة الحالية



## ملخص تعريفي عن العقارات

الرقم	اسم العقار	القطاع العقاري	المدينة	حالة التطوير	الملكية / المنفعة	مساحات البناء (متر مربع)	قيمة الاستحواد (ر.س.)	إجمالي قيمة الإيجار السنوي (ر.س.) <sup>٢</sup>	نسبة التأجير <sup>٣</sup>
١	مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	مطور	ملكية حرة	٤١,٣٦١	٣١٤,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٠١٣,٧٧٤	٨٣٪
٢	جالري مول	تجزئة	تبوك	مطور	حق انتفاع	٤٣,٦٢٥	١٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٦٠٥,٧٣٢	١٠٠٪
٣	مركز "بلازو"	تجزئة	الرياض	مطور	ملكية حرة	٥,٨١٩	٩٣,٣٠٠,٠٠٠	٦,٨٠٩,٢٦٨	٨٧٪
٤	مركز "هوم وركس"	تجزئة	الرياض	مطور	ملكية حرة	٩,١٨١	٧٨,٠٠٠,٠٠٠	٤,٦٣٩,٨٣١	١٠٠٪
٥	مركز "أهلا كورت"	تجزئة	جدة	مطور	ملكية حرة	٢,٧٥٨	٧,٠٠٠,٠٠٠	٧,١٩٧,٨٨٣	١٠٠٪
٦	مركز "بن ٢" التجاري	متعدد الاستخدامات (تجزئة/مكتبي)	جدة	مطور	ملكية حرة	٢١,٣٠٥	٩,٠٠٠,٠٠٠	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 الجانيس	مكتبي	الرياض	مطور	ملكية حرة	٥٨,٢٧٩	٤٤٤,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪
٩	كليات الرؤية (الفارابي سابقاً)	تعليمي	الرياض	مطور	ملكية حرة	٤٤,١٣٣	٢١,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪
١٠	المبنى التدريبي لكليات الرؤية (الفارابي سابقاً)	تعليمي	الرياض	قيد الإنشاء	ملكية حرة	٤٨,٧٧١	٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٦,٥٠٠,٠٠٠	١٠٠٪
١١	كليات الرؤية للتعليم - جدة	تعليمي	جدة	مطور	ملكية حرة	١٣,٧٨٥	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	١٠٠٪
١٢	مستودعات أكون	لوجستي	جدة	مطور	ملكية حرة	١٢,٨٨٩	٢٣,٤٠٠,٠٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪
الإجمالي		٤ تجزئة ٢ متعدد الاستخدامات ١ سكني ١ مكتبي ٣ تعليمي ١ لوجستي	٥ جدة ٦ الرياض ١ تبوك	١١ مطور ١ قيد الإنشاء	١١ ملكية حرة ١ حق انتفاع	٣١٧,٥٩٨	١,٩٦٢,٧٠٠,٠٠٠	١٥٧,٩٧٠,٠١٤	

<sup>١</sup> مساحات البناء حسب رخصة البناء.

<sup>٢</sup> بدون احتساب رسوم السعي والاستحواد، وبدون احتساب ضريبة التصرفات العقارية التي تطبق على الأصول الإضافية فقط.

<sup>٣</sup> تم احتساب قيمة الإيجار السنوي بناءً على العقود المبرمة.

<sup>٤</sup> نسبة الإشغال كما في ديسمبر ٢٠٢٠م.

## توزيع الاستثمارات حسب الموقع



## توزيع الاستثمارات حسب القطاع العقاري





# الأصول العقارية

## الأصول العقارية الحالية



مركز "بلازو"



جالري مول



مجمع الملقا السكني



مركز "بن ٢" التجاري



مركز "أهلا كورت"



مركز "هوم وركس"

كليات الرؤية (المعروفة سابقاً  
بكليات الفارابي)

برج اليجانس



مركز "النخبة" التجاري

المبنى التدريبي لكليات الرؤية  
(المعروفة سابقاً بكليات الفارابي)  
(قيد الإنشاء)

## الأصول العقارية الجديدة التي يستهدفها الصندوق



مستودعات أكون



كليات الرؤية للتعليم - جدة



## الطرح الإضافي الثاني

سعر الاشتراك



٨,٨٢,١

ريال سعودي

الحد الأعلى  
للاشتراك

لا يوجد حد أعلى للاشتراك

الحد الأدنى  
للاشتراك

٥,٠٠

ريال سعودي

بداية ونهاية  
فترة الطرح\*\*تبدأ بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٢١م  
وتنتهي في ١٧ يونيو ٢٠٢١مفترة الطرح  
الإضافي للاشتراك

١٥ يوم عمل

سعر الاشتراك  
المعروض

٩,٠٣

ريال سعودي للوحدة

(متضمنة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة  
على رسوم الاشتراك)\*

\* سعر الاشتراك يتكون من أربع منازل عشرية ويساوي ٨,٨٢,١ ريال سعودي، وسعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة هو ٩,٠٢٣ ريال سعودي ويكون سعر الاشتراك المعروض (بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة) يساوي ٩,٠٢٣ ريال سعودي للوحدة حيث تم جبرها للأعلى. وسينتج عن الاشتراك بالسعر المعروض (بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة) (٩,٠٢٣ ريال سعودي) فائض بناء على سعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة بأربع منازل عشرية (٩,٠٢٣٠ ريال سعودي). وسيتم رد الفائض خلال ١٥ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

\*\* يجوز تمديد فترة الطرح لمدة ١٠ أيام عمل وذلك بعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

مدير الطرح

الجزيرة كابيتال

ALJAZIRA CAPITAL



مدير الصندوق

الخبير المالية

Alkhabeer Capital



الجهات المستلمة



البنك الأهلي السعودي

Saudi National Bank  
البنك الأهلي السعودي

الجزيرة للأسواق المالية

الجزيرة كابيتال

ALJAZIRA CAPITAL



مصرف الراجحي

مصرف الراجحي

Al Rajhi Bank



#### 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](http://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 بالتنشور مع مستشاريهم الماليين والقانونيين وتقييم جميع المخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار كما لا يمكن إعطاء ضمان بأن النتائج المستهدفة والمنوقعة سوف تتحقق، وبالإضافة إلى ذلك، فإن الأداء السابق لا يضمن النتائج المستقبلية للصندوق. بعد استثمار المستثمر في الصندوق إقراراً منه باطلاع على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها. يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الصندوق من وقت لآخر، بشرط أن يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي. ومن المحتمل أن يشترك مدير الصندوق في طرح الوحدات الإضافية الثانية ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني. التفاصيل المقدمة في هذا المستند هي حسب المعلومات المتاحة لدى مدير الصندوق، كما في تاريخ الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق ٢٥/٥/٢٠٢٢ هـ الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٢١ م. الاستثمار في الصندوق خاضع لرسوم إدارة، ورسوم اشتراك، ورسوم أخرى كما هو مذكور في الشروط والأحكام.

#### للحصول على مزيد من المعلومات:

**الخبير المالية**  
Alkhabeer Capital



مدير الصندوق

شركة الخبير المالية

هاتف: ٩٢٠٠١٧٠٧ +٩٦٦

[www.alkhabeer.com](http://www.alkhabeer.com)

ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-٧٠٧٤

سجل تجاري رقم ٣٠١٧٧٤٤٥ ع.