

الخبير ريت
Alkhabeer REIT



ملخص تنفيذي

صندوق الخبير ريت

صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل
متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية

الطرح الإضافي الثاني للصندوق

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



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

المكتب الرئيسي
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



إشعار هام

الخبير المالية شركة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية للأنشطة الآتية: التعامل، وإدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق، والترتيب، وتقديم المشورة، والحفظ في أعمال الأوراق المالية بترخيص رقم ٣٧-٧٠٧٤، وسجل تجاري ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥، مقرها الرئيسي طريق المدينة المنورة، ص. ب. ١٢٨٢٨٩ جدة ٢١٣٦٢ المملكة العربية السعودية. تقدم منتجات وحلول استثمارية مبتكرة متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية للمؤسسات والشركات والمستثمرين الأفراد.

صندوق الخبير ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل يهدف إلى تحقيق عوائد إيجابية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية. حيث أن مدة الصندوق ٩٩ عام وإجمالي قيمة أصوله بعد الطرح الإضافي الثاني ٢,٠٦٢ مليون ريال سعودي. 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 ذلك، فإن الأداء السابق لا يضمن النتائج المستقبلية للصندوق. يعد استثمار المستثمر في الصندوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها. تستثمر شركة الخبير المالية في الصندوق. 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 ٤ يناير ٢٠٢١ م، الموافق ٢٥ جمادى الأولى ١٤٤٢ هـ. الاستثمار في الصندوق خاضع للرسوم كما هو مذكور في الشروط والأحكام.





جدول المحتويات

١	إشعار هام
٧	الأصول العقارية
٩	ملخص الصندوق
١٣	الميزات التنافسية للصندوق وإيجابيات الطرح الإضافي الثاني
١٧	الأداء السابق للصندوق كما في ٢٠٢٠م
١٩	محفظة الصندوق الحالية والإضافة الجديدة
٢٣	نبذة عن الأصول العقارية الحالية والإضافة الجديدة
٥١	استراتيجية الاستثمار
٥٣	إدارة وحوكمة الصندوق
٥٧	شركة الخبير المالية
٦١	صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت)
٦٣	مقدمو الخدمات

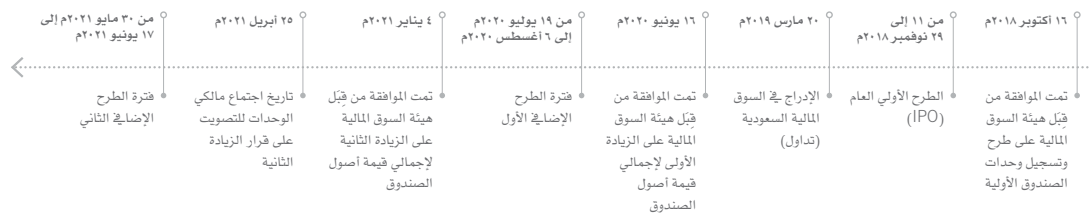




ملخص تنفيذي

صندوق الخبير ريت

صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية
رقم الشهادة الشرعية: ١٦-١٧-٦-٣-٨٨-٦٩٤-AKC



إن الغرض من هذا الملخص التنفيذي هو عرض تفاصيل الطرح الإضافي الثاني للصندوق، وتفاصيل الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق، حيث يعتزم مدير الصندوق زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من ١,٧٢٧,٢٣٠,٤٠١ ريال سعودي (حسب آخر قوائم مالية بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م) إلى ٢,٠٦٢,٧٢٧,٩٠٩ ريال سعودي، وذلك عن طريق طرح ٣٨,٣٧,٨٣٥ وحدة إضافية من خلال قبول مساهمات عينية ونقدية. وسيتم استخدام متحصلات الطرح الإضافي الثاني للاستحواذ على أصول عقارية إضافية ودفع الرسوم والتكاليف ذات العلاقة.

ملخص تفاصيل إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل وبعد الزيادة

تفاصيل الصندوق عند الطرح الأولي	
عدد وحدات الصندوق	٦٦,٤٤٢,٣٨٦ وحدة
رأس مال الصندوق (بالقيمة الاسمية)	٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ر.س.
إجمالي قيمة أصول الصندوق (حسب القوائم المالية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م)	٩٨٤,٧١٣,٨١٤ ر.س.

البيان	تفاصيل الطرح الأول الإضافي	تفاصيل الطرح الإضافي المستهدف
عدد الوحدات الإضافية المطروحة	٣٦,٥٢٨,٦٢٧ وحدة	٣٨,٣٧,٨٣٥ وحدة
عدد الوحدات الإضافية المطروحة مقابل اشتراكات عينية	٣٢,٧٣٢,٩٥٠ وحدة	٣٠,١٣٣,٥٠٠ وحدة
عدد الوحدات الإضافية المطروحة مقابل اشتراكات نقدية	٣,٧٩٥,٦٧٧ وحدة	٨,٢٤٠,٣٣٥ وحدة
سعر الاشتراك (سعر الطرح للوحدة) (تم تقريباها لمنزلتين عشريتين)	٨,٩١ ر.س.	٨,٨٢,٠ ر.س.*
القيمة الإجمالية للاشتراك (إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك)	٣٢٥,٣٠٢,٠٢٢ ر.س.	٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨ ر.س.
القيمة الاسمية للوحدة	١٠,٠٠٠ ر.س.	١٠,٠٠٠ ر.س.
قيمة الزيادة في رأس المال (بالقيمة الاسمية)	٣٦٥,٢٨٦,٢٧٠ ر.س.	٣٨٠,٣٧٨,٣٥٠ ر.س.
قيمة الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق	٧٢٢,٨٠٢,٠٢٢ ر.س.	٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨ ر.س.

* سعر الاشتراك يتكون من أربع منازل عشرية ويساوي ٨,٨٢٠١ ريال سعودي للوحدة، وسعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة هو ٩,٠٢٣٠ ريال سعودي للوحدة. ويكون سعر الاشتراك المعروض (أي بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة على رسوم الاشتراك) يساوي ٩,٠٢٣ ريال سعودي للوحدة حيث تم جبرها للأعلى. وسينتج عن الاشتراك بالسعر المعروض (٩,٠٢٣ ريال سعودي للوحدة) فائض بناءً على سعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة بأربع منازل عشرية (٩,٠٢٣٠ ريال سعودي للوحدة). وسيتم رد الفائض خلال ١٥ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

البيان	تفاصيل الصندوق بعد الزيادة الأولى لإجمالي قيمة أصول الصندوق	تفاصيل الصندوق بعد الزيادة الثانية المستهدف لإجمالي قيمة أصول الصندوق
عدد وحدات الصندوق	١٠٢,٩٧١,٠١٣ وحدة	١٤١,٠٠٨,٨٤٨ وحدة
رأس مال الصندوق (بالقيمة الاسمية)	١,٠٢٩,٧١٠,١٣٠ ر.س.	١,٤١٠,٠٨٨,٤٨٠ ر.س.
إجمالي قيمة أصول الصندوق	١,٧٢٧,٢٣٠,٤٠١ ر.س.	٢,٠٦٢,٧٢٧,٩٠٩ ر.س.
(حسب اخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م)		



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) – الرياض



برج الجاناس



مركز "النخبة" التجاري



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

الأصول العقارية الإضافية التي يستهدفها الصندوق



مستودعات أكون



كليات الرؤية للتعليم
(المعروفة سابقاً بكليات الفارابي) – جدة





ملخص الصندوق

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 طرح الإصدار
الثاني



١,٤١,٠

مليون ريال سعودي

قيمة أصول الصندوق
بعد طرح الإصدار
الثاني



٢,٠٦٢

مليون ريال سعودي

الضوابط الشرعية



متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية

سياسة توزيعات
الأرباح



يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية
ربع سنوية

العائد الصافي
المستهدف^١



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 طرح الإصدار الثاني

١ قيمة الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي بسعر الاشتراك المستهدف (٨,٨٢٠١ ريال سعودي للوحدة).

٢ بالقيمة الاسمية.

٣ يبلغ العائد الصافي المستهدف إلى رأس مال الصندوق للعام الأول بعد طرح الإصدار ٧,٢٣٪ من القيمة الاسمية للوحدة والتي تساوي ١٠ ريال سعودي، وبما يعادل ٨,٢٠٪ من سعر الاشتراك المستهدف للوحدة عند طرح الإصدار والذي يساوي ٨,٨٢٠١ ريال سعودي.



الطرح الإضافي الثاني

سعر الاشتراك
المعروض

٩,٠٣

ريال سعودي للوحدة

(متضمناً رسوم الاشتراك وضريبة القيمة
المضافة على رسوم الاشتراك)*

رسوم الاشتراك



٢٪

من مبالغ الاشتراك النقدية

سعر الاشتراك



٨,٨٢.١

ريال سعودي للوحدة

الحد الأعلى
للاشتراك

لا يوجد حد أعلى للاشتراك

الحد الأدنى
للاشتراك

٥,٠٠

ريال سعودي

الجهات المستلمة



البنك الأهلي السعودي

Saudi National Bank
البنك الأهلي السعودي

الجزيرة للأسواق المالية

الجزيرة كابيتال
ALJAZIRA CAPITAL للأسواق المالية

مصرف الراجحي

مصرف الراجحي
Al Rajhi Bank

نهاية فترة الطرح**



١٧ يونيو ٢٠٢١م

بداية فترة الطرح



٣٠ مايو ٢٠٢١م

فترة الطرح
الإضافي الثاني

١٥ يوم عمل

* سعر الاشتراك يتكون من أربع منازل عشرية ويساوي ٨,٨٢٠١ ريال سعودي للوحدة، وسعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة هو ٩,٠٢٣٠ ريال سعودي للوحدة. ويكون سعر الاشتراك المعروض (أي بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة على رسوم الاشتراك) يساوي ٩,٠٢٣ ريال سعودي للوحدة إذ تم جبرها للأعلى. وسينتج عن الاشتراك بالسعر المعروض (٩,٠٢٣ ريال سعودي للوحدة) فائض بناءً على سعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة بأربعة منازل عشرية (٩,٠٢٣٠ ريال سعودي للوحدة). 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.







الميزات التنافسية للصندوق وإيجابيات الطرح الإضافي الثاني

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 الإيجابية قابلة للزيادة يوجد فرص لنمو العوائد الإيجابية لبعض الأصول العقارية. وبالإضافة إلى ذلك، نسبة التأجير تساوي ١٠٠٪ لجميع العقارات، باستثناء عقار مجمع الملقا 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 الاسمية للوحدة والتي تساوي ١٠ ريال سعودي، وبما يعادل ٨,٢٠٪ من سعر الاشتراك المستهدف للوحدة عند الطرح الإضافي الثاني والذي يساوي ٨,٨٢٠١ ريال سعودي. وهو ما يعتبر من العوائد المرتفعة مقارنة بصناديق الريت المطروحة في السوق المالية السعودية (تداول).
٦ محفظة أصول متنوعة من حيث التطوير الأصول العقارية الحالية: ٩ أصول عقارية مطورة وعقار واحد قيد الإنشاء. الأصول العقارية الإضافية: ٢ أصول عقارية مطورة. وبذلك، يبلغ 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 تلاقي 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 تلاقي 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 تتوزع الأصول العقارية في كل من قطاعات التجزئة والمكاتب الإدارية والقطاع السكني والقطاع التعليمي والقطاع اللوجستي.	٧ محفظة أصول متنوعة من حيث الموقع تقع الأصول العقارية في مواقع استراتيجية في كل من مدينة جدة والرياض وتبوك.



١. الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية بأقل من قيمتها التقديرية

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

١١. هيكلية الاستحواذ المتميزة للصندوق

يسعى الصندوق باستمرار إلى إيجاد التوازن السليم بين استخدام رأس المال والاشتراكات العينية والتمويل لهيكلية صفقات الاستحواذ، 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 الشريعة الإسلامية بهامش ربح جذاب، ما يؤدي إلى خفض تكلفة التمويل وبالتالي تحسين العائد الإجمالي للصندوق.

١٢. زيادة التدفقات النقدية

سوف يتم استخدام متحصلات الطرح الإضافي الثاني 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.

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.

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.

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.

١٦. تنوع قاعدة المستأجرين

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

١٧. طيلة فترات الإيجار

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





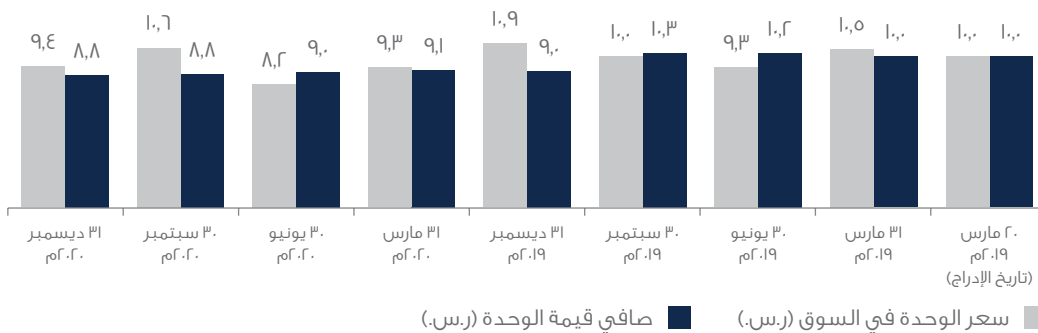


الأداء السابق للصندوق كما في ٢٠٢٠م

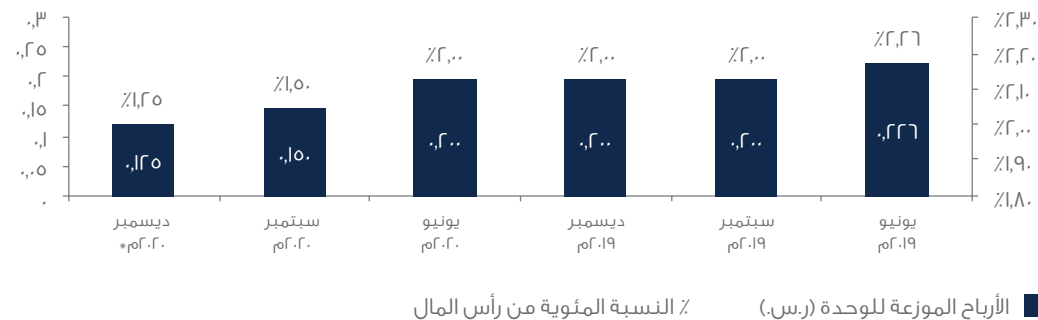
البيانات الأساسية للصندوق

٤٣٤٨	رمز تداول
ALKHABEE:AB	رمز بلومبرغ
٩٩ سنة تبدأ من تاريخ الإدراج، قابلة للتمديد	مدة الصندوق
٢٠ مارس ٢٠١٩م	تاريخ الإدراج

أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة



الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات



* أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق "الخبير ريت"، بنسبة ٢,٢٥٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٠,١٢٥ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٠م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. وقد قام مدير الصندوق بدفع تلك التوزيعات إلى مالكي الوحدات بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢١م.





محفظة الصندوق الحالية والإضافة الجديدة

يستثمر الصندوق حالياً في عشرة عقارات مدرة للدخل وتخدم تلك العقارات كل من القطاع السكني والمكتبي والتعليمي وقطاع التجزئة. وسوف يستحوذ الصندوق على عقارين إضافيين مدرّين للدخل، وتخدم تلك العقارات كل من القطاع اللوجستي والقطاع التعليمي، علماً بأن الصندوق قد يستحوذ مستقبلاً على عقارات أخرى تخدم القطاع الفندقية والمكتبي واللوجستي والمراكز التجارية والتجزئة والعقارات متعددة الاستخدام، علاوة على الأصول العقارية المستخدمة في القطاع التعليمي وقطاع الخدمات الصحية.



نسبة التأجير



١٠٠٪ لجميع العقارات باستثناء عقار مجمع الملقا السكني وعقار مركز بلازو، حيث تبلغ نسبة الإشغال بهما ٨٣٪ و ٨٧٪ على التوالي

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 موزعة 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 - جدة
- مستودعات أكون

■ المحفظة الحالية

■ الإضافة الجديدة للمحفظة

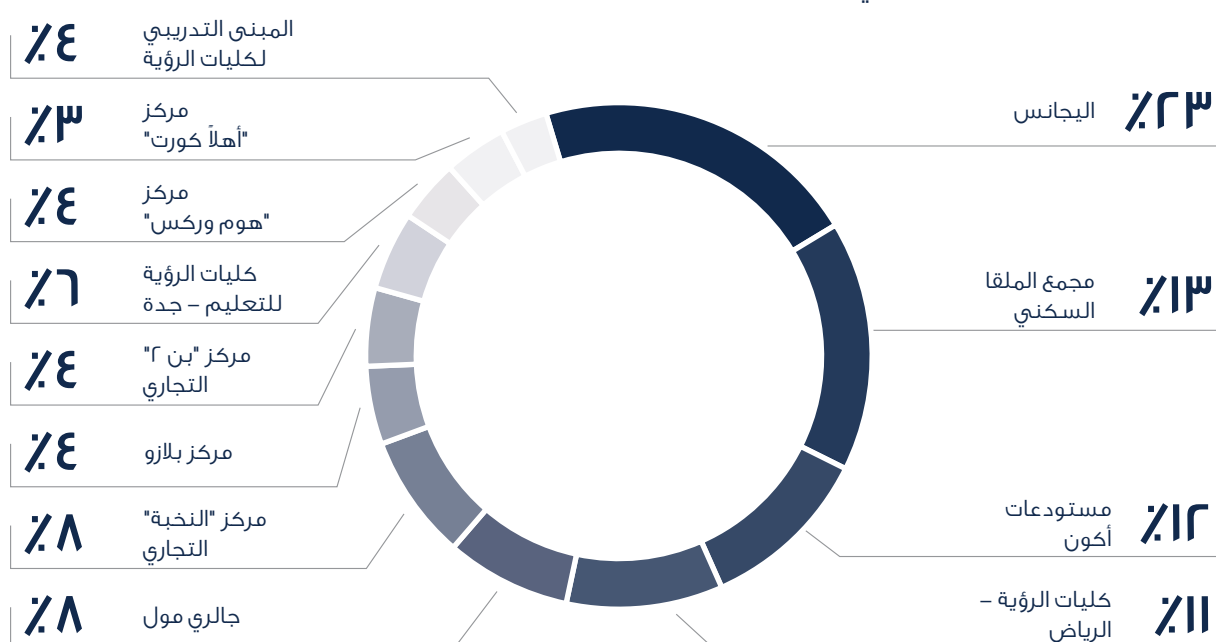


ملخص تعريفى عن العقارات

الرقم	اسم العقار	القطاع العقاري	المدينة	حالة التطوير	الملكية / المنفعة	مساحات البناء (متر مربع)	قيمة الاستحواذ (ر.س.)	إجمالي قيمة الإيجار السنوي (ر.س.) ^٢	نسبة التأجير ^٣
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	٢٣,٦٥٠,٧٣٢	٪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	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٧,١٩٧,١٨٣	٪١٠٠
٦	مركز "بن ٢" التجاري	متعدد الاستخدامات (تجزئة/مكتبي)	جدة	مطور	ملكية حرة	٢١,٣٠٥	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٩,٢٥٣,٥٢١	٪١٠٠
٧	مركز "النخبة" التجاري	متعدد الاستخدامات (تجزئة/مكتبي)	جدة	مطور	ملكية حرة	١٥,٧١٢	١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٤٥٠,٧٠٤	٪١٠٠
٨	برج اليجانس	مكتبي	الرياض	مطور	ملكية حرة	٥٨,٢٧٩	٤١٤,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠
٩	كليات الرؤية (الفارابي سابقاً)	تعليمي	الرياض	مطور	ملكية حرة	٤٤,١١٣	٢١٠,٠٠٠,٠٠٠	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	تعليمي	جدة	مطور	ملكية حرة	١٣,٧٨٥	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٪١٠٠
١٢	مستودعات أكون	لوجستي	جدة	مطور	ملكية حرة	١٢,٨٨٩	٢١٣,٤٠٠,٠٠٠	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	نسبة الإشغال ٪٨٧ و ٪٨٣ على التوالي

^١ مساحات البناء حسب رخصة البناء.^٢ بدون احتساب رسوم السعي والاستحواذ، وبدون احتساب ضريبة التصرفات العقارية التي تطبق على الأصول الإضافية فقط.^٣ تم احتساب قيمة الإيجار السنوي بناءً على العقود المبرمة.^٤ نسبة الإشغال كما في ديسمبر ٢٠٢٠م.

أسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق *



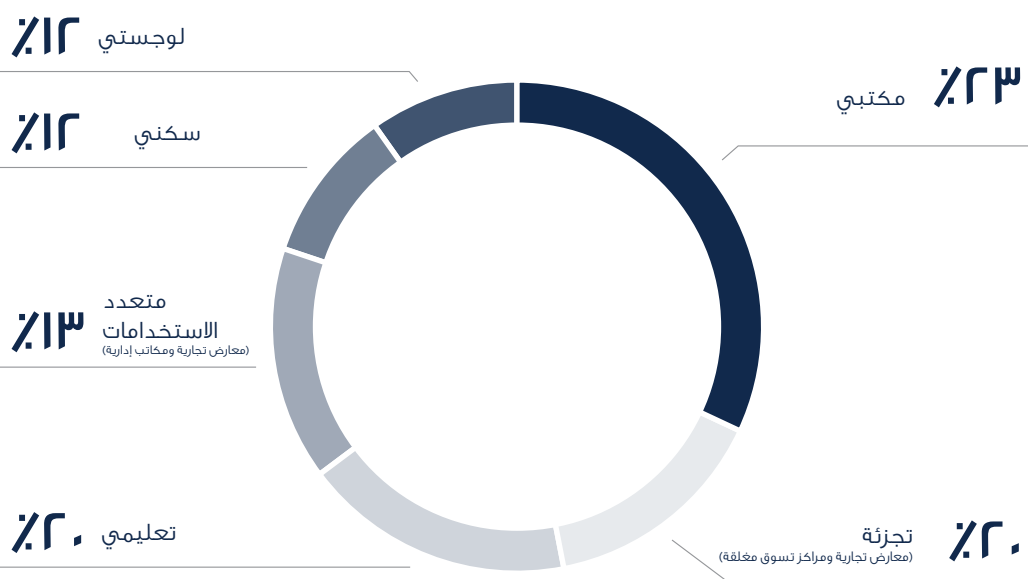
* النسبة حسب قيمة العقارات الحالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وحسب قيمة الاستحواذ للعقارات الإضافية بدون احتساب رسوم السعي، وبدون احتساب ضريبة التصرفات العقارية.



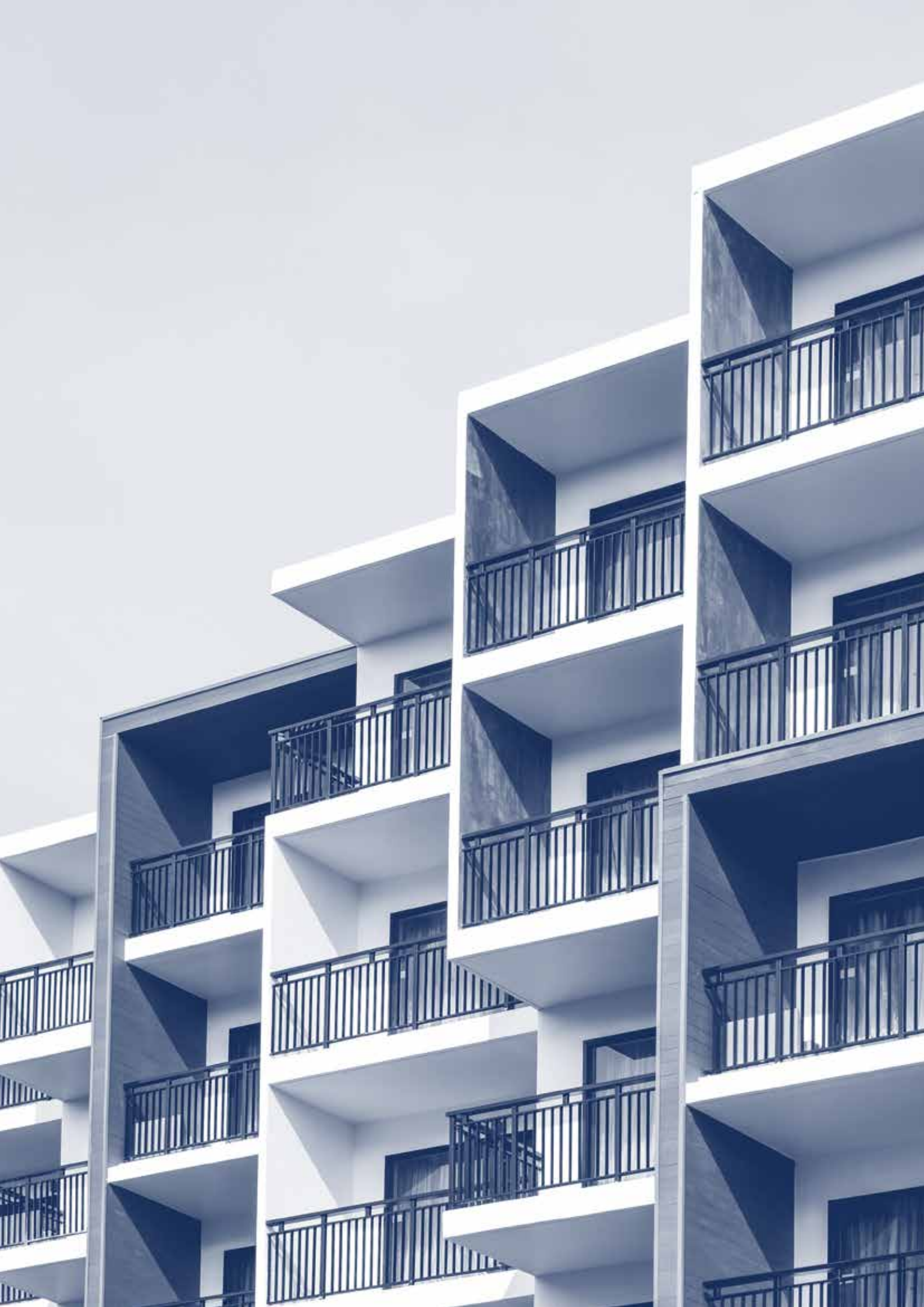
توزيع الاستثمارات حسب الموقع *



توزيع الاستثمارات حسب القطاع العقاري *



* النسبة حسب قيمة العقارات الحالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وحسب قيمة الاستحواذ للعقارات الإضافية بدون احتساب رسوم السعي، وبدون احتساب ضريبة التصرفات العقارية.



نبذة عن الأصول العقارية الحالية والإضافة الجديدة





١. مجمع الملقا السكني

مدينة الرياض



أهم مميزات العقار

بالقرب من المحاور الرئيسية بالمدينة	مستأجر ذو ملاءة مالية عالية	فرص لنمو العوائد
الوصف		
مجمع سكني مغلق.		
الموقع		
حي الملقا، شارع وادي هجر المتفرع من طريق الملك فهد، شمال مدينة الرياض.		
التأجير		
إجمالي قيمة الإيجار السنوي (لعام ٢٠٢١م)		
١٤,٠١٣,٧٧٤ ريال سعودي		



الفترة الإيجارية المتبقية	الفترة الإيجارية	تاريخ تشغيل العقار
٨ ال مباني سنة واحدة ٧ مباني، متغيرة ٣ مباني، ٥ سنوات	٨ ال مباني ٣ سنوات ٧ مباني، سنة واحدة ٣ مباني، ٥ سنوات	٢٠١٦م

معلومات عامة عن العقار

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

موقع العقار





٢. جالري مول

مدينة تبوك



أهم مميزات العقار

عقد إيجار ملزم	مركز تجاري حديث	ضمانات عقد الإيجار ١١٥ مليون ريال سعودي
جالري مول هو مركز تجاري مغلق		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 من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار. - من المتوقع أن يبدأ تشغيل جالري مول في الربع الأول من عام ٢٠٢١م. - 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.		التأجير
٢٣,٦٠٥,٧٣٢ ريال سعودي.		إجمالي قيمة الإيجار السنوي



فترة استرداد رأس المال	فترة استرداد رأس المال	زيادة الإيجار	الفترة الإيجارية المتبقية	الفترة الإيجارية
٢٥ سنة متبقي منها ١٧ سنة	٧ سنوات	لا يوجد	٨ سنوات (منها ٣ سنوات إلزامية)	١٠ سنوات (منها ٥ سنوات إلزامية غير قابلة للإلغاء)

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 و ١٥ مطعم و ٣٩ كشك و ٤ مقاهي	مكونات العقار
يشمل ٣٠٠ موقف سيارات في القبو إضافة إلى ٦٠٠ موقف سيارات خارجي و ٣ مصاعد و ٦ سلالم كهربائية و ٣ مصاعد خدمات وصالة ترفيه.	مرافق العقار
٤١,٦٣٠ متر مربع	مساحة الأرض
٤٣,٦٢٥ متر مربع	إجمالي مسطح البناء
حديث البناء	عمر العقار
النصف الثاني من العام ٢٠٢٠م	تاريخ انتهاء تطوير العقار

موقع العقار





٣. مركز "بلازو"

مدينة الرياض



أهم مميزات العقار

مستأجرون متميزون	تصميم حديث	فرص لنمو العوائد
الوصف 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.		
الموقع يقع بلازو في حي السليمانية بمدينة الرياض على شارع الملك محمد الخامس المتفرع من شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية). وموقع العقار هذا يعتبر متميز حيث أنه محاط بالعديد من الشوارع الرئيسية والمناطق التجارية الحيوية.		
التأجير تم تأجير العقار بالكامل لعدد من الشركات المميزة المتخصصة بشكل رئيسي في قطاع الخدمات الغذائية.		
إجمالي قيمة الإيجار السنوي لعام ٢٠٢١م ٦,٨٠٩,٢٦٨ ريال سعودي		

عدد المستأجرين
للعقار

١١ مستأجر

زيادة الإيجار

مختلفة حسب
مدة عقد الإيجارمتوسط الفترة
الإيجارية المتبقية

٢,٢ سنوات

متوسط الفترة
الإيجارية

٣,٦ سنوات

تاريخ تشغيل العقار

٢٠١٧م

معلومات عامة عن العقار

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

موقع العقار





٤. مركز "هوم وركس"

مدينة الرياض



أهم مميزات العقار

عقد إيجار طويل الأجل وملزم	مستأجر ذو ملاءة مالية عالية	فرص لنمو العوائد
الوصف مركز "هوم وركس" هو مركز بيع تجزئة العلامة التجارية Homeworks® متخصص في مجموعة بيع وتسويق الأثاث الخارجي والمعدات المنزلية.		
الموقع يقع العقار في أحد أكثر المناطق حيوية في مدينة الرياض علي طريق الملك عبد الله، حي الملك فهد بالقرب من تقاطع طريق الملك عبد الله مع شارع العليا. يمتاز العقار بوجوده على شارع حيوي وأن المنطقة المحيطة به تتميز بكثافة سكانية مرتفعة.		
التأجير تم تأجير العقار بالكامل لمجموعة الفطيم العالمية لفترة ملزمة قدرها ١٥ سنة تنتهي بتاريخ ١٤٥٣هـ (بعد ١٢ سنة تقريباً) وذلك لتشغيل العقار تحت العلامة التجارية Homeworks®.		
إجمالي قيمة الإيجار السنوي لعام ٢٠٢١م ٤,٦٣٩,٨٣١ ريال سعودي سنوياً		



معلومات عامة عن العقار

تجزئة	القطاع
ملكية حرة	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
٢٢ سنة (تم تحديثه بالكامل من قبل المستأجر الحالي للعقار في العام ٢٠١٨ م)	عمر العقار

موقع العقار





هـ. مركز "أهلاً كورت"

مدينة جدة



أهم مميزات العقار

فرص لنمو العوائد	ضمانات قوية على الإيجار	بناء جديد
الوصف	يعتبر المركز من أحد أبرز المشاريع التجارية المتميزة والتي تستهدف المستأجرين العاملين في قطاع الأغذية بشكل رئيسي.	
الموقع	يتمتع العقار بقرية من المركز التجاري لمدينة جدة وبإطلالة على شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (شارع التحلية) بمدينة جدة، وبقرية من التقاطع مع شارع الأمير سلطان. ويحيطه العديد من الأحياء ذات الكثافة السكانية العالية.	
التأجير	- تم تأجير العقار لشركة "ند 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 ١١,٣ مليون ريال من خلال ١٥ سند لأمر تغطي كامل الفترة الإيجارية للعقار.	
إجمالي قيمة الإيجار السنوي		٧,١٩٧,١٨٣ ريال سعودي



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
١٢ سنة	عمر العقار

موقع العقار





٦. مركز "بن ٢" التجاري

مدينة جدة



أهم مميزات العقار

إيجار طويل الأجل مع ضمانات قوية	فرص لنمو العوائد	بناء حديث
الوصف 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.		
الموقع حي الأمواج، بين طريق الأمير عبد المجيد وطريق الأمير نايف بجدة.		
التأجير – تم تأجير العقار لشركة "ند 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 ١٤١,٩ مليون ريال من خلال ١٥ سند لأمر تغطي كامل الفترة الإيجارية للعقار.		
إجمالي قيمة الإيجار السنوي ٩,٢٥٣,٥٢١ ريال سعودي.		



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
٦ سنوات	عمر العقار

موقع العقار





٧. مركز "النخبة" التجاري

مدينة جدة



أهم مميزات العقار

فرص لنمو العوائد	ضمانات قوية على الإيجار	بناء حديث
الوصف	يعتبر مركز النخبة من أبرز المشاريع التجارية متعددة الاستخدامات والتي تقدم مستوى راقي من المساحات المكتبية إضافة إلى مساحات للمعارض التجارية.	
الموقع	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).	
التأجير	- تم تأجير العقار لشركة "ند 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 ٢٥٢,٢ مليون ريال من خلال ١٥ سند لأمر تغطي كامل الفترة الإيجارية للعقار.	
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	١٦,٤٥٠,٧٠٤ ريال سعودي	



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
٧ سنوات	عمر العقار

موقع العقار





٨. برج الجانسن

مدينة الرياض



أهم مميزات العقار

بالقرب من المحاور
الرئيسية بالمدينة

مستأجر بالباطن
ذو ملاءة مالية عالية

بناء حديث ذو جودة عالية

برج مكتبي

الوصف

يقع العقار في شمال وسط مدينة الرياض بحي المروج على تقاطع طريق العليا مع طريق الملك فهد، وهما من أهم المحاور الرئيسية بمدينة الرياض. كما يحد منطقة العقار من جهة الدائري الشمالي يليه حي الغدير، ويتميز العقار بإطلالته المباشرة على مدينة الملك عبد الله المالية، وبقربه من عدد من معالم الجذب بمدينة الرياض.

الموقع

– تم تأجير العقار لمستأجر واحد رئيسي وهو "شركة آل سعيدان للعقارات" من خلال عقد تأجير ملزم وتشغيل لكامل العقار بقيمة إيجارية سنوية قدرها ٣٠ مليون ريال سعودي لمدة ٥ سنوات، علماً بأن العقار مؤجر بالكامل من الباطن لجهة حكومية.

التأجير

– تم الحصول على خمسة سندات لأمر من شركة آل سعيدان للعقارات بقيمة إجمالية قدرها ١٥٠ مليون ريال تغطي قيمة مدة الإيجار الإلزامية والبالغة ٥ سنوات.

٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

إجمالي قيمة الإيجار السنوي



معلومات عامة عن العقار

حي المروج، طريق الملك فهد، الرياض	موقع العقار
مكتبي	القطاع
ملكية حرة	الملكية
٢٧ دور، ٥ أدوار مواقف سيارات تتسع ٧٢٠ موقف	عدد الأدوار
مكاتب	مكونات العقار
مواقف، مطعم، مسبح، نادي صحي، مهبط مروحيات	مرافق العقار
٥,٦٩٥ متر مربع	مساحة الأرض
٥٨,٢٧٨,٧ متر مربع	إجمالي مسطح البناء
٣ سنوات	عمر العقار

موقع العقار





٩. كليات الرؤية

(المعروفة سابقاً بكليات الفارابي)

مدينة الرياض



أهم مميزات العقار

يحقق نمو للعوائد وتنوع لمصادر الدخل	عقد إيجار طويل لمدة ٢٥ سنة وملزم	مستأجر متميز
الوصف		
كليات تعليمية		
يقع العقار في شمال وسط مدينة الرياض بحي المروج على تقاطع طريق العليا مع طريق الملك فهد، وهما من أهم المحاور الرئيسية بمدينة الرياض. كما يحد منطقة العقار من جهة الدائري الشمالي يليه حي الغدير، ويتميز العقار بإطلالته المباشرة على مدينة الملك عبد الله المالية، وبقربه من عدد من معالم الجذب بمدينة الرياض.		
الموقع		
– تم تأجير العقار لمستأجر واحد رئيسي وهو "شركة كليات الرؤية" (المعروفة سابقاً بشركة كليات الفارابي للتعليم). "من خلال عقد تأجير ملزم وتشغيل كامل العقار بقيمة إيجارية سنوية قدرها ١٦ مليون ريال سعودي (وبنسبة ٥٪ زيادة في القيمة الإيجارية لكل ٥ سنوات)، وذلك لمدة ٢٥ سنة. – تم الحصول على عدد ٤٩ سند لأمر من شركة كليات الرؤية (المعروفة سابقاً بشركة كليات الفارابي للتعليم) بقيمة إجمالية قدرها ٣٩٢ مليون ريال تغطي قيمة مدة الإيجار الإلزامية.		
التأجير		
إجمالي قيمة الإيجار السنوي		
١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي		



معلومات عامة عن العقار

حي إشبيليا، طريق البحر العربي، الرياض	موقع العقار
تعليمي	القطاع
ملكية حرة	الملكية
٥ أدوار (دورين بدروم وأرضي، ودورين متكرر)، ومواقف سيارات تتسع ٣٥٢ موقف	عدد الأدوار
٩٣ مكتب إداري، ٦٧ قاعة دراسية، ٢٦ معمل	مكونات العقار
منطقة استراحة، كافيتيريا، مصلى	مرافق العقار
١٧,٠٤٦ متر مربع	مساحة الأرض
٤٤,١١٣,٥٢ متر مربع	إجمالي مسطح البناء
١١ سنة	عمر العقار

موقع العقار





١. المبنى التدريبي لكليات الرؤية

(المعروفة سابقاً بكليات الفارابي)

مدينة الرياض



أهم مميزات العقار

عقد إيجار طويل لمدة
٢٥ سنة وملزم

قيد التطوير

ضمانات قوية لاستكمال
أعمال التشطيبات

الوصف

مبنى تدريبي لكليات تعليمية

الموقع

يقع العقار في شمال وسط مدينة الرياض بحي المروج على تقاطع طريق العليا مع طريق الملك فهد وهما من أهم المحاور الرئيسية بمدينة الرياض. كما يحد منطقة العقار من جهة الدائري الشمالي يليه حي الغدير، ويتميز العقار بإطلالته المباشرة على مدينة الملك عبد الله المالية، وبقربه من عدد من معالم الجذب بمدينة الرياض.

التأجير

– تم تأجير العقار لمستأجر واحد رئيسي وهو "شركة كليات الرؤية" (المعروفة سابقاً بشركة كليات الفارابي للتعليم) من خلال عقد تأجير ملزم وتشغيل كامل للعقار بقيمة إيجارية سنوية قدرها ٦,٥ مليون ريال سعودي (وبنسبة ٥٪ زيادة في القيمة الإيجارية لكل ٥ سنوات)، وذلك لمدة ٢٥ سنة.

– تم الحصول على عدد ٤٨ سند لأمر من شركة كليات الرؤية (المعروفة سابقاً بشركة كليات الفارابي للتعليم) تغطي قيمة مدة الإيجار الإلزامية بقيمة إجمالية قدرها ١٥٦ مليون ريال سعودي.

إجمالي قيمة الإيجار السنوي

٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي



معلومات عامة عن العقار

حي إشبيليا، طريق البحر العربي، الرياض	موقع العقار
تعليمي	القطاع
ملكية حرة	الملكية
٤ أدوار (بدروم، أرضي، ودورين متكررة)	عدد الأدوار
جاري إنهاء أعمال التطوير ليكون المبنى مخصص للعيادات التدريبية	مكونات العقار
١١,٣٤٠ متر مربع	مساحة الأرض
٤٨,٧٧٠,٧٦ متر مربع مع العلم أنه لم يتم تطوير أحد أدوار الأقبية المسموحة حسب الرخصة بمساحة إجمالية للدور المحذوف قدرها ١١,٣٢٢ متر مربع، وعليه فإن المساحة تصبح ٣٧,٤٤٨,٧٦ بعد خصم الدور الذي لم يتم بناؤه.	إجمالي مسطح البناء
قيد التطوير	عمر العقار

موقع العقار





١. كليات الرؤية

(المعروفة سابقاً بكليات الفارابي)

مدينة جدة



أهم مميزات العقار

يحقق تنوع لمصادر الدخل	عقد إيجار طويل لمدة ٢٥ سنة وملزم	مستأجر متميز
كليات دراسية جامعية		الوصف
يقع العقار في حي الريان، شرق خط الحرمين السريع، جدة		الموقع
- تم تأجير العقار لمستأجر واحد رئيسي وهو "شركة كليات الرؤية للتعليم" من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار بقيمة إيجارية سنوية قدرها ٧,٥ مليون ريال سعودي لمدة ٢٥ سنة ميلادية ملزمة تبدأ من اليوم التالي لتاريخ الإفراغ. - تم الحصول على عدد ٤٩ سند لأمر، قيمة كل سند ٣,٧٥ مليون ريال سعودي مصدر من شركة كليات الرؤية للتعليم، تغطي قيمة مدة ٢٤,٥ سنة إيجارية، حيث سيتم خصم القيمة الإيجارية للسنة الأولى من قيمة الاستحواذ.		التأجير
٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي		إجمالي قيمة الإيجار السنوي



معلومات عامة عن العقار

حي الريان، شرق خط الحرمين السريع، جدة	موقع العقار
تعليمي	القطاع
ملكية حرة	الملكية
١٣ دور + قبو + دور أرضي	عدد الأدوار
استقبال، مكاتب إدارية، عيادات، معامل، قاعات دراسية، ٤ مصاعد	مكونات العقار
منطقة استراحة، كافيتيريا، مصلى، صالة رياضة	مرافق العقار
٣,٢٠,١٨ متر مربع	مساحة الأرض
١٣,٧٨٥ متر مربع	إجمالي مسطح البناء
١٠ سنوات	عمر العقار

موقع العقار



١٢. مستودعات أكون

مدينة جدة



أهم مميزات العقار

يحقق تنوع لمصادر الدخل	بالقرب من المحاور الرئيسية بالمدينة	مستأجرون بالباطن متميزون
مستودعات تجميد وتبريد		
يقع العقار عند تقاطع طريق الملك فيصل وشارع الكورنيش الجنوبي، بحي قاعدة الملك فيصل البحرية، جدة		
– تم تأجير العقار لمستأجر واحد رئيسي وهو "شركة أكون للخدمات المساندة" من خلال عقد تأجير ملزم وتشغيل لكامل العقار بقيمة إيجارية سنوية قدرها ١٦ مليون ريال سعودي (وبنسبة ٥٪ زيادة في القيمة الإيجارية لكل ٥ سنوات)، وذلك لمدة ٥ سنوات ميلادية ملزمة وقابلة للتجديد. – تم تحرير ٨ سندات لأمر بقيمة ٨ مليون ريال سعودي للسند الواحد بإجمالي ١٦ مليون ريال سعودي في السنة الواحدة، وبقيمة إجمالية تعادل ٨٠ مليون ريال سعودي بما يغطي مدة ٤ أعوام، وذلك لصالح الجهة التي تحددها شركة "الخبير المالية". على أن يعاد كل سند للمستأجر عند سداذه. وسيتم خصم القيمة الإيجارية للسنة الأولى من قيمة الاستحواذ.		
١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي		إجمالي قيمة الإيجار السنوي



زيادة الإيجار	الفترة الإيجارية	تاريخ تشغيل العقار
لا يوجد	٥ سنوات ميلادية ملزمة وقابلة للتجديد	٢٠١٦م

معلومات عامة عن العقار

يقع العقار عند تقاطع طريق الملك فيصل وشارع الكورنيش الجنوبي، بحي قاعدة الملك فيصل البحرية	موقع العقار
خدمات لوجستية	القطاع
ملكية حرة	الملكية
١ دور أرضي + ميزانين	عدد الأدوار
٣٦ ثلاجة (مستودعات باردة) ومكاتب إدارية	مكونات العقار
يشمل العقار على ١٤ موقف مخصص للتحميل	مرافق العقار
٢١,١٨,٥٣ متر مربع	مساحة الأرض
١٢,٨٨٨,٨٣	إجمالي مسطح البناء
٥ سنوات	عمر العقار

موقع العقار







استراتيجية الاستثمار

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

الاستحواذ

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

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 مديري ممتلكات متمرسين لإدارة عقارات الصندوق وقد يكون مديرو الممتلكات أيضاً مستأجرين للعقارات التابعة للصندوق.

التخارج

- 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 التخلص من أي من استثماراته العقارية إذا تبين أن ذلك يحقق المنفعة المرجوة للصندوق وللمالكين الوحداء.





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.
- إدارة أصول الصندوق بشكل يحقق مصلحة المستثمرين.
- ضمان قانونية وسريان جميع العقود المبرمة لصالح الصندوق.
- الإشراف على أداء الأطراف التي يتعاقد معها الصندوق من الغير.

حوكمة الصندوق

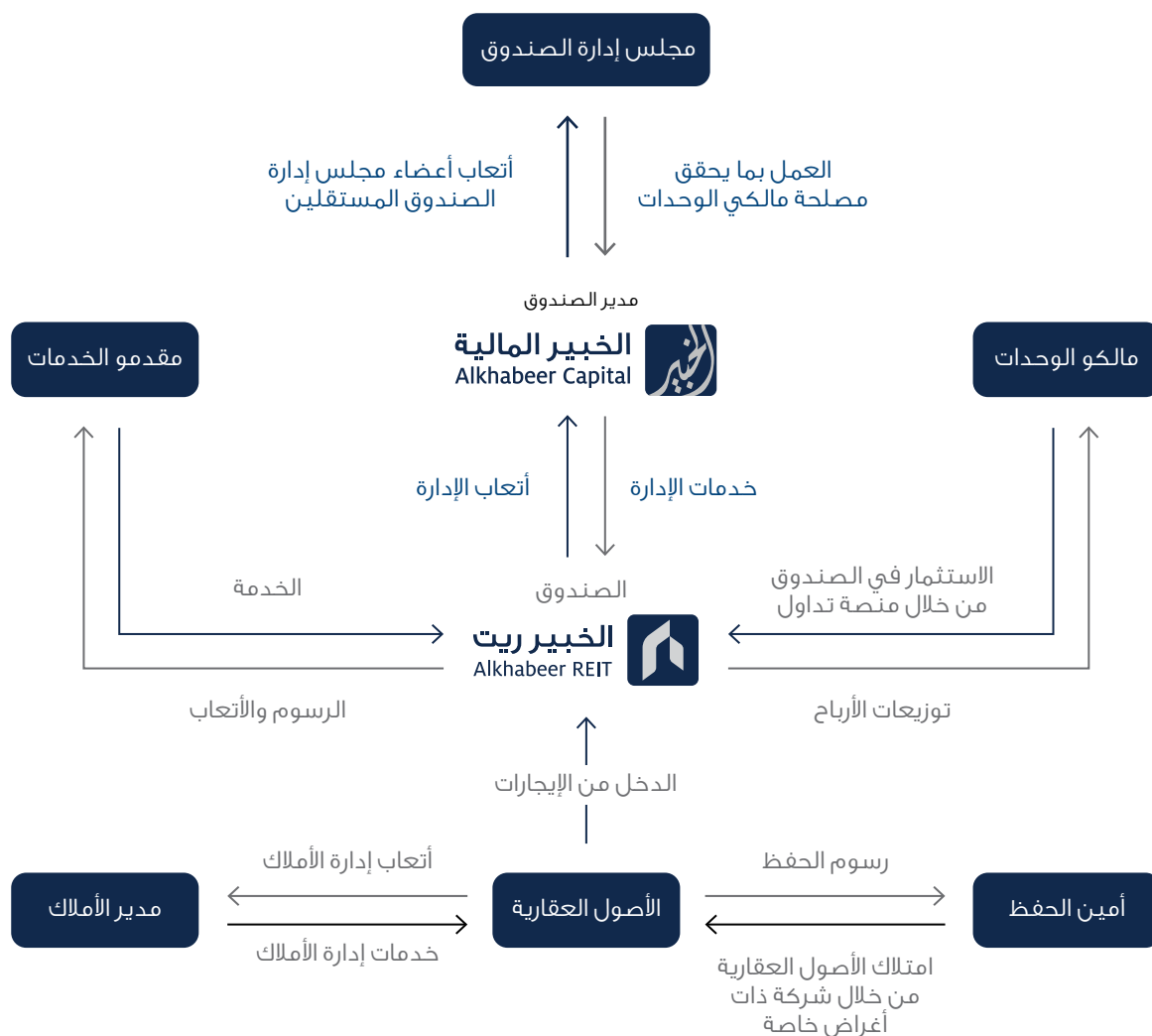
يشرف مجلس إدارة الصندوق على أعمال الصندوق؛ ويشمل دوره ومسؤولياته - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي:

- 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 هيكلة 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

شركة الخبير المالية

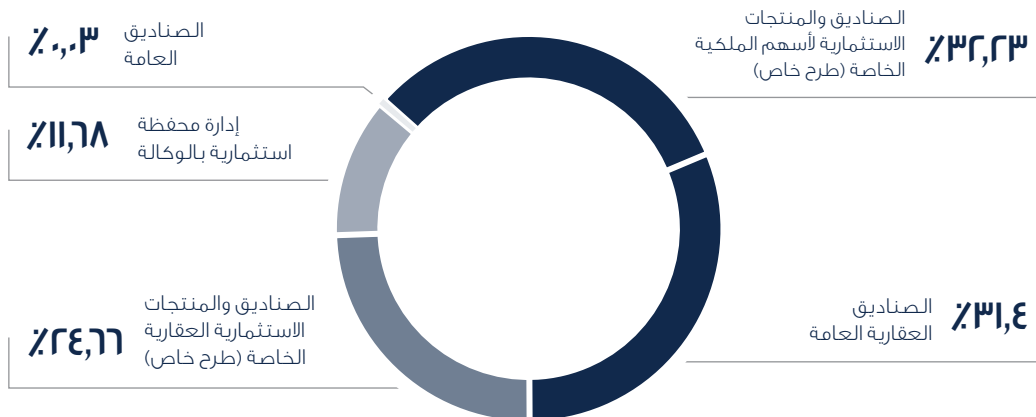
نظرة عامة

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

أصبحت "الخبير المالية" الشركة المختارة لإيجاد الحلول المالية المبتكرة بفعل منهجيتها الثاقبة في الشراكة مع عملائها في توفير الفرص الاستثمارية المجزية والاستثمار فيها، حيث وضعت "الخبير المالية" 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 شركة "الخبير المالية" أصولاً بقيمة ٥,٤٦ مليار ريال سعودي تقريباً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. وتتنوع هذه الأصول للفئات التالية:



الأصول تحت الإدارة	العدد	القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مليون ريال سعودي)
الصناديق العقارية العامة	١ (وهو صندوق الخبير ريت)	١,٧١٧
الصناديق العامة	١ (وهو صندوق الخبير الوقفي ١)	١,٧
الصناديق والمنتجات الاستثمارية العقارية الخاصة (طرح خاص)	٦	١,٣٤٨
الصناديق والمنتجات الاستثمارية لأسهم الملكية الخاصة (طرح خاص)	٩	١,٧٦٢
إدارة محفظة استثمارية بالوكالة	٢٠٩ محفظة	٦٣٨
المجموع	١٧ صندوق/شركة و ٢٠٩ محفظة	٥,٤٦٩



أبرز الجوائز



أفضل بيئة عمل في المملكة العربية
السعودية للعام ٢٠٢٠م

فازت شركة "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 تميزها في تنمية مواردها البشرية.

ويمثل هذا المستوى من التقدير - من الهيئات المصرفية العالمية وقراء 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 تفوق "الخبير المالية" كأحدى أنجح شركات إدارة الأصول والاستثمارات البديلة في المملكة العربية السعودية.



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



أفضل مكان عمل في المملكة العربية
السعودية على مستوى القطاع المالي
من جريت بلايس تو ورك



أفضل مكان عمل في المملكة العربية
السعودية على مستوى القطاع المالي
من جريت بلايس تو ورك



أفضل صندوق للأسهم الخليجية عن
"صندوق الخبير للأسهم الخليجية" من
مينا الشرق الأوسط



أفضل بيئة عمل في آسيا
المرتبة السادسة ضمن فئة الشركات
الصغيرة والمتوسطة الحجم في آسيا،
والشركة الوحيدة في المملكة على
القائمة من غريت بلايس تو ورك



أفضل مدير أصول
في المملكة العربية السعودية من
إسلامك بزنس أند فايننس



أفضل أرباب العمل في الشرق الأوسط
والشركة الوحيدة في المملكة العربية
السعودية التي تفوز بهذه الجائزة من
أون هويت



أفضل صندوق استثماري في الأسهم
الخليجية في المملكة العربية السعودية
عن "صندوق الخبير للأسهم الخليجية"
من بانكر ميدل إيست



أفضل صندوق إسلامي في المملكة
العربية السعودية عن "صندوق الخبير
للسيولة - حصين" من بانكر ميدل
إيست







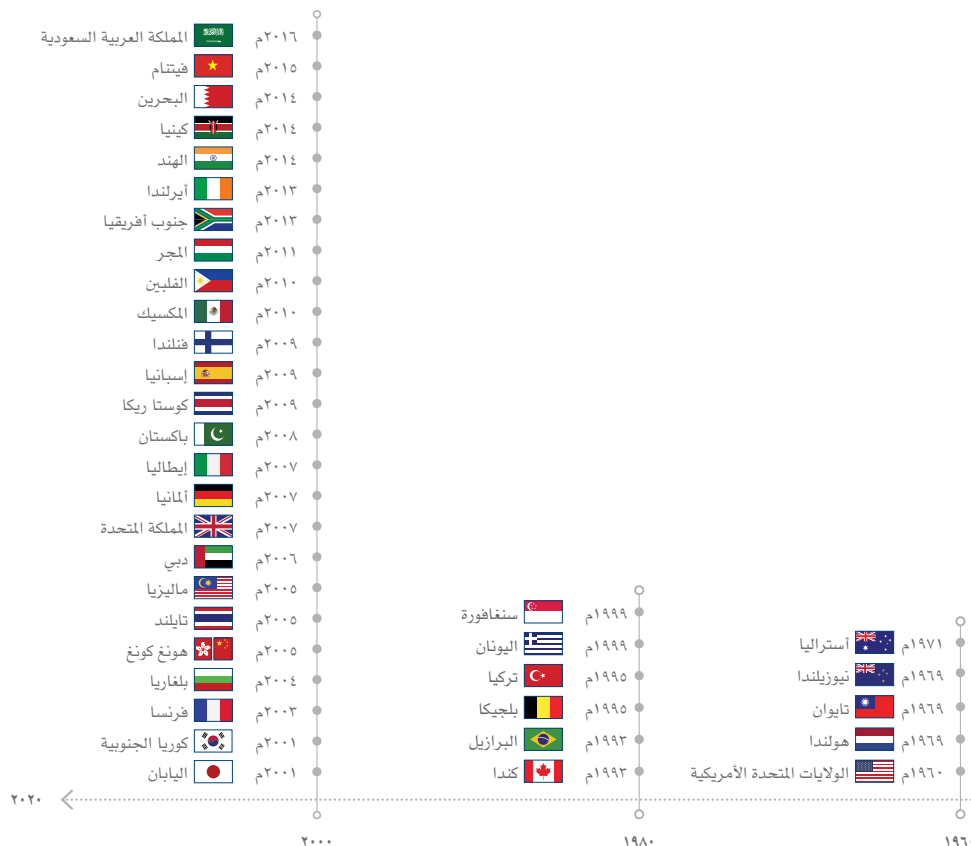
صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت)

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 وتأجيرية 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 عقارية متداولة في أسواقها.







مقدمو الخدمات

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



مدير الصندوق
شركة الخبير المالية

مدير الطرح

الجزيرة للأسواق المالية

الجزيرة كابيتال
ALJAZIRA CAPITAL



منصة التداول

السوق المالية السعودية «تداول»

تداول
Tadawul

الجهة المنظمة

هيئة السوق المالية

Capital Market Authority



البنك الأهلي السعودي

Saudi National Bank
البنك الأهلي السعودي

الجزيرة للأسواق المالية

الجزيرة كابيتال
ALJAZIRA CAPITAL



الجهات المستلمة

مصرف الراجحي

مصرف الراجحي
Al Rajhi Bank



المستشار القانوني

مكتب محمد إبراهيم العمار

مكتب محمد العمار للمحاماة
والاستشارات القانونية
بالتعاون مع كينج آند سبيلدينج

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

المحاسب القانوني

مكتب العظم والسديري وآل الشيخ
وشركائهم محاسبون قانونيون
(عضو من كرو العالمية)

Crowe

أمين الحفظ

شركة الإنماء للاستثمار

الإنماء للاستثمار
alinma investment



المستشار الشرعي

دار المراجعة الشرعية ذ.م.م.



مستشار الضريبة

شركة طلال أبو غزالة وشركاه



مجموعة طلال أبو غزالة
Talal Abu-Ghazaleh Organization

المثمنين العقاريين لأصول الصندوق

شركة خبير التثمين

ValuStrat

وايت كيوبز

WHITE CUBES
REAL ESTATE
www.white-cubes.com

شركة أبعاد للتقييم العقاري
(إنتماء المتطورة سابقاً)



أبعاد
Real Estate





ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-٠٧٠٧٤
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥

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

الخبير المالية
Alkhabeer Capital

