



صندوق دراية ريت: التقرير الربعي الأول للسنة 2018م

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 أية 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 أن القصد من هذا المستند أن يستخدم أو يعتبر نصيحة متعلقة بأي استثمار في يحدث في المستقبل لما ينص على خلاف ذلك. 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 وفقا 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. الأداء السابق ليس مؤشرا على العوائد المستقبلية. دراية المالية هي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 08109-27.

3	1. نظرة على الصناديق العقارية المتداولة
6	2. عقارات الصندوق وأهم التطورات
12	3. التسهيلات الائتمانية
14	4. التدفقات النقدية المتوقعة

1. نظرة على الصناديق العقارية المتداولة

الصناديق العقارية المتداولة

يوجد 12 صندوق عقاري متداول في السوق السعودية حيث تم إدراج أربعة منها في الربع الأول من 2018م وفي خلال نفس الفترة وافقت هيئة السوق المالية على طرح العام لخمس صناديق عقارية متداولة

صناديق الريت التي تمت الموافقة عليها من قبل هيئة السوق المالية في الربع الأول 2018م

صناديق الريت التي ادرجت في السوق السعودية في الربع الأول 2018م



ميفك ريت
MEFIC REIT

بنيان ريت -
السعودي الفرنسي

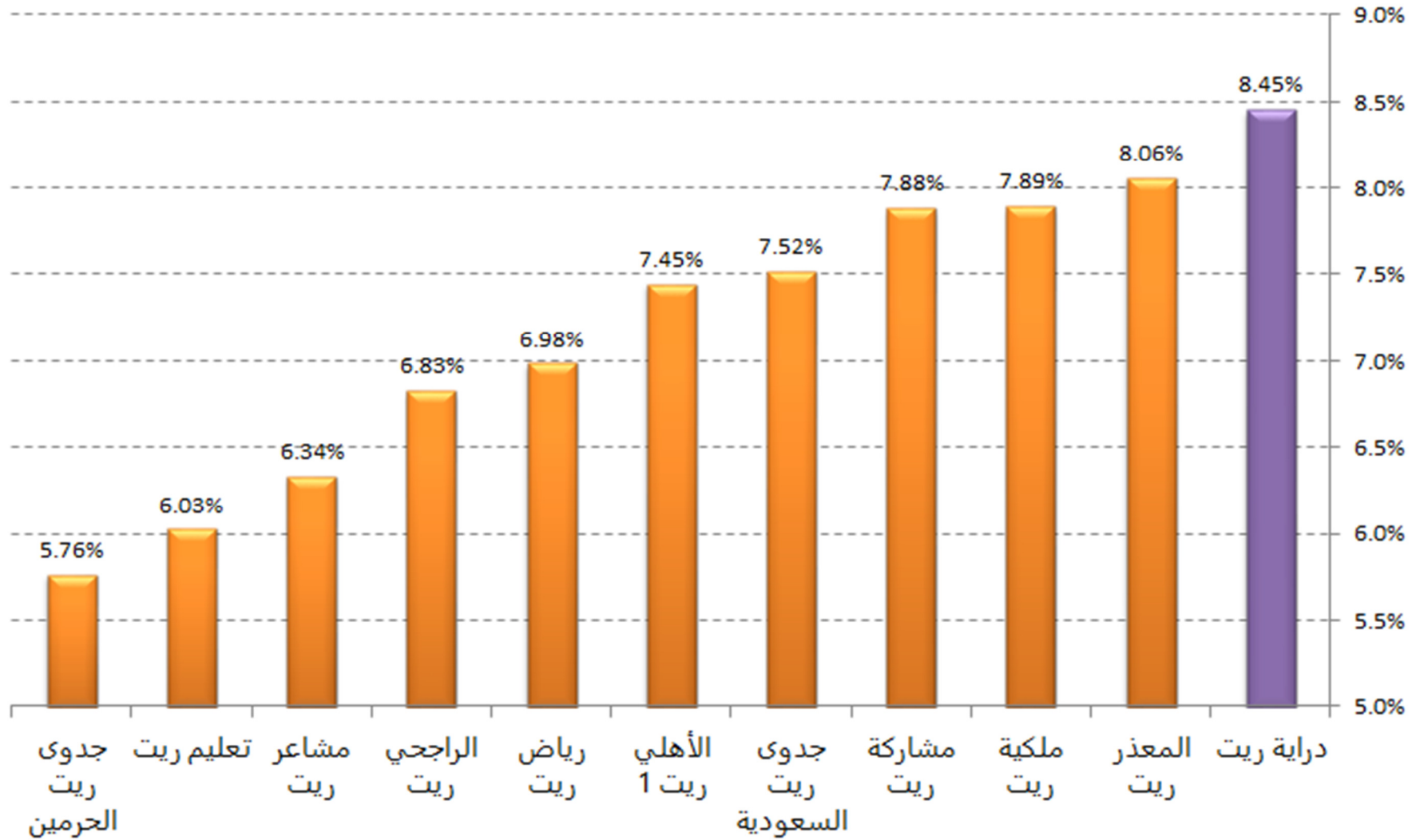
صندوق الأول
المركزية ريت

صندوق المركز ريت -
بيت التمويل
السعودي الكويتي



صندوق الأهلي ريت (أ)

صافي العائد النقدي حالياً للصناديق المتداولة بالنسبة لأسعار الوحدات



9.02	10.67	8.30	9.01	9.02	8.73	9.75	8.88	8.36	8.72	8.54	سعر الوحدة بتاريخ 29 مارس 2018
------	-------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------------------------------

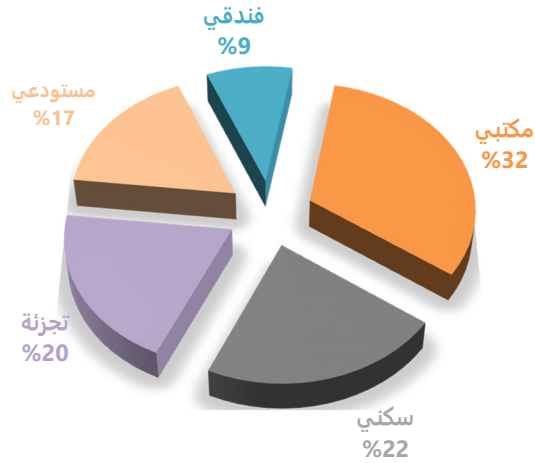
- ملاحظات:
- صافي العائد النقدي هو التوزيعات النقدية السنوية المستهدفة كما ذكرت في شروط وأحكام كل صندوق عقاري متداول مقسوماً على سعر إغلاق وحدات الصندوق بتاريخ 29 مارس 2018م
 - لم يذكر الجزيرة ريت حيث أن شروط وأحكام صندوق الجزيرة ريت لا تذكر صافي العوائد النقدية المستهدفة
 - المصدر لأسعار الوحدات: بلومبيرغ

2. عقارات الصندوق وأهم التطورات

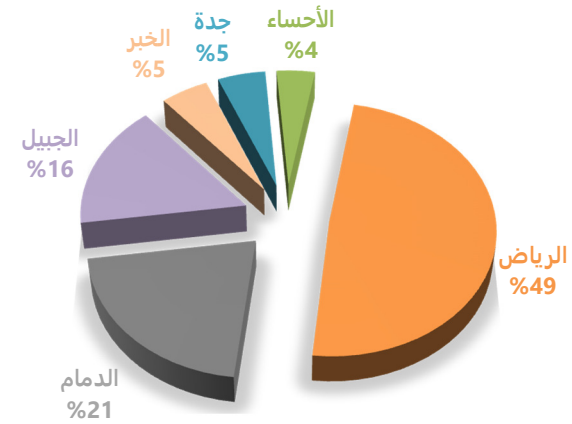
لمحة عامة عن صندوق دراية ريت

يبلغ حجم أصول صندوق دراية ريت حوالي 1.17 مليار سعودي ويمتلك 15 عقاراً في المملكة العربية السعودية في عدة مدن وفي عدة قطاعات عقارية مختلفة

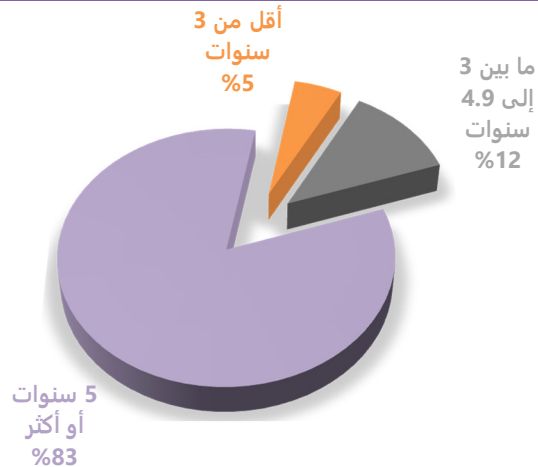
توزيع القطاعات العقارية لأصول الصندوق*



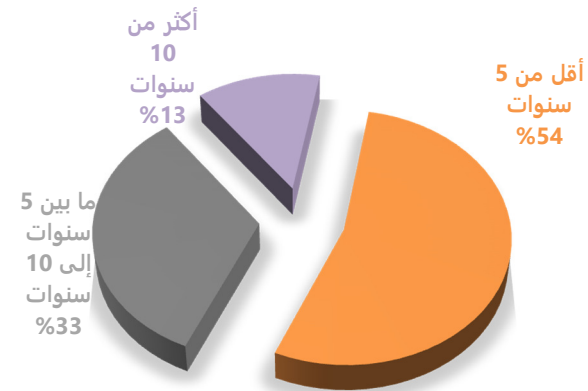
التوزيع الجغرافي لأصول الصندوق*



عقود الإيجار**



عمر عقارات الصندوق*



ملاحظات:

* بالنسبة إلى مجموع أصول الصندوق
** بالنسبة إلى مجموع إيجارات الصندوق

أهم التطورات في عقارات الصندوق في الربع الأول 2018م

خلال الربع الأول من 2018م لم يحدث أي حدث جوهري قد يؤثر في إيجارات العقارات ولكن حدثت بعض التطورات الإيجابية والتي نود أن نشارككم بها

جراند ب التجاري

- كان العقار تحت التطوير عندما تمت اتفاقية البيع وقد تم الإنتهاء منه وتسليمه إلى المستأجر في يناير 2018م
- والعقار حالياً في تصرف الجامعة العربية المفتوحة كالجبهة المستأجرة

مركز الستين التجاري

- انتهى المالك السابق من عمليات تحسين وتجديد المبنى والتي كانت بدأت عند التوقيع على شراء العقار وذلك لإضافة لمسة عصرية على المركز
- ومن الأعمال التي جرت تغيير الواجهات الخارجية للمبنى إلى واجهات كلاذنق وتغيير المصاعد إلى مصاعد ميتسوبوشي حديثة وتغيير أبواب الدخول والخروج لقبو المواقف إلى أبواب إلكترونية ودهان بعض الأدوار وإعادة تصميم بعض المكاتب
- ومن نتائج التحسينات أن معدل الإشغال قد زاد من 80% إلى 92% ويتوقع أن يصل معدل الإشغال إلى 96% في الفترة القادمة مما سيؤدي إلى زيادة إيجارات العقار 'إلى 4 مليون ريال سنوياً

سمارت تاور

- بدأ المستأجر الرئيسي في عمليات تحسين وتجديد المبنى
- رصد المستأجر الرئيسي مبلغاً وقدره 8 ملايين ريال لهذه الأعمال على نفقته
- ومن الأعمال التي تمت في الربع الأول فتح منفذ جديد لمواقف البدروم من طريق الملك فهد وعمل تحسينات على الأرضيات الخارجية.
- وفي خلال الفترة القادمة يتوقع عمل إنارات خارجية للمبنى وتنظيف الواجهات الخارجية وإعادة تصميم بعض من المكاتب الداخلية لكي تتناسب مع متطلبات السوق ووضع تصميم جديد لبهو الاستقبال

أهم التطورات في عقارات الصندوق: سمارت تاور

ترميم المواقف الأمامية الخارجية



رسم تخيلي لتحسينات بهو الاستقبال



مدخل جديد للمواقف من طريق الملك فهد



أهم التطورات في عقارات الصندوق: مركز الستين التجاري

الصورة الحالية للمبنى



عند بدء التشطيبات



تركيب مصاعد جديدة



ردهة عصرية للمكاتب



أهم التطورات في عقارات الصندوق: جرابند التجاري

الوضع الحالي للمبنى



المبنى عند شراءه



3. التسهيلات الائتمانية

التسهيلات الائتمانية

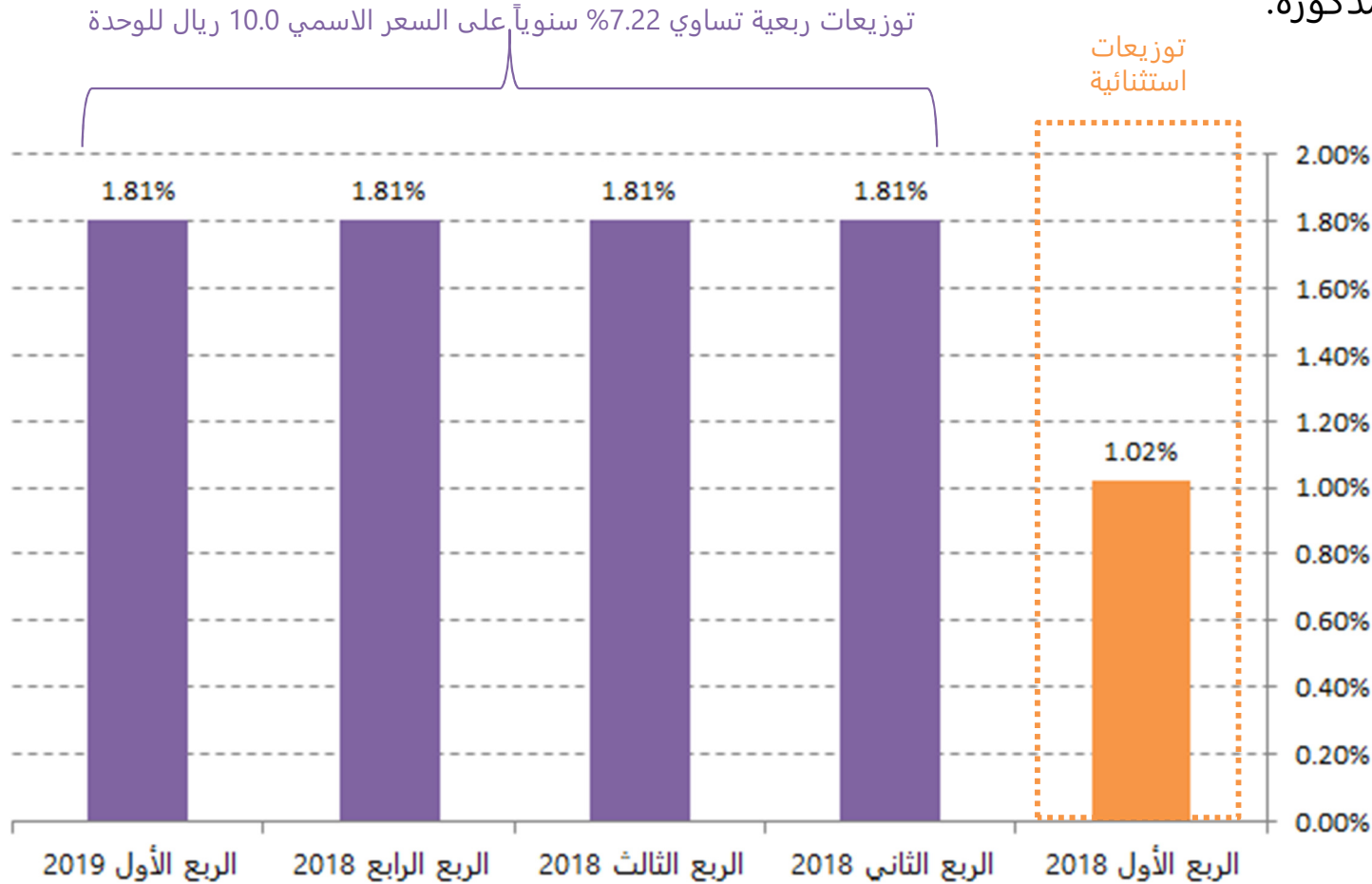
في 27 مارس 2018م أعلن مدير الصندوق عن توقيع مذكرة تفاهم مع بنك الرياض للحصول على تسهيلات إئتمانية متوافقة مع الشريعة الإسلامية بغرض الاستحواذ على عدد من الفرص الاستثمارية العقارية والمدة للدخل مما يتوقع أن يزيد من نسبة التوزيعات النقدية المستهدفة

بنك الرياض	الجهة الممولة .
600 مليون ريال	قيمة التمويل
التوسع في عمليات الاستحواذ وزيادة صافي الدخل مما سيؤدي إلى رفع نسبة التدفقات النقدية	غرض التمويل .
متوافق مع الشريعة الإسلامية	نوعية التمويل
سبع سنوات	مدة التمويل

4. التدفقات النقدية المتوقعة

التدفقات النقدية المتوقعة للسنة 2018م

بعد انتهاء الإكتتاب في الصندوق ورد الفائض قام مدير الصندوق بنقل ملكية العقارات من الملاك السابقين إلى الصندوق على عدة مراحل. وفي 29 مارس 2018م أعلن مدير الصندوق عن توزيعات استثنائية تبلغ 1.02% على السعر الاسمي للوحدة وهي تمثل صافي إيجارات العقارات المنقولة قبل الإدراج. ويتوقع مدير الصندوق التوزيعات التالية في الأوقات المذكورة:



ملاحظة:
- التوزيعات النقدية المستهدفة لا تفترض الاستحواذ على أية عقارات في الفترة القادمة نتيجة للتسهيلات الإئتمانية المتاحة للصندوق.

تواريخ الاستحقاق والتوزيع

يقوم الصندوق بتوزيع أرباحه 4 مرات سنوياً وذلك في كل ربع من السنة الميلادية. :

الربع	فترة الأرباح	تاريخ الاستحقاق	تاريخ التوزيع
الربع الأول	من 1 يناير إلى 31 مارس	31 مارس	1 مايو
الربع الثاني	من 1 أبريل إلى 30 يونيو	30 يونيو	1 أغسطس
الربع الثالث	من 1 يوليو إلى 30 سبتمبر	30 سبتمبر	1 نوفمبر
الربع الرابع	من 1 أكتوبر إلى 31 ديسمبر	31 ديسمبر	1 فبراير

ملاحظة:
- إذا صادف تاريخ الاستحقاق أي يوم عطلة فإن تاريخ الاستحقاق سيكون اليوم السابق لأي يوم عطلة.