



KFH Capital

بيان مفصل للاكتتاب

في وحدات زيادة رأس مال

KFH Capital REIT

صندوق بيتك كابيتال ريت

فترة الاكتتاب

من 5 فبراير 2023 إلى 14 مارس 2023

مدير الإصدار: شركة بيتك كابيتال للاستثمار



نبذة عن الصندوق

تأسس صندوق بيتك كابيتال ريت "الصندوق" - كصندوق عقاري مدر للدخل (متداول) بتاريخ 29 أكتوبر 2019 وفقاً لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية. بدأ الصندوق عملياته في 29 أكتوبر 2019.

تم إدراج الصندوق في بورصة الكويت بتاريخ 1 سبتمبر 2020.

إن الصندوق خاضع لإشراف هيئة أسواق المال طبقاً للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة ولائحته التنفيذية. تم قيد الصندوق في سجل الصناديق لدى هيئة أسواق المال بتاريخ 29 أكتوبر 2019.

يهدف الصندوق إلى توفير فرص عقارية جاذبة للراغبين في الاستثمار في القطاع العقاري من خلال الاستثمار في جميع أنواع العقارات (الاستثمارية، التجارية، الصناعية، الحرفية) المطورة والمدرجة للدخل داخل دولة الكويت بالإضافة إلى توزيع ما لا يقل عن 90% من إيرادات العمليات التشغيلية (الإيرادات المحصلة بعد خصم المصاريف) للعقارات على حملة الوحدات بشكل شهري، وكذلك استغلال الفوائض النقدية فيما يقابل الودائع لدى المصارف الإسلامية أو المشاركة في صناديق أسواق النقد أو الصناديق العقارية المدرجة للدخل (المتداولة).

هذا ويمكنكم الإطلاع على النظام الأساسي للصندوق من خلال الرابط التالي:

<https://www.kfhcapital.com.kw/Funds/Public-Funds?Name=REIT>

يقوم الصندوق بمزاولة أعماله وكافة أنشطته بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

مدة الصندوق 30 سنة بدأت من تاريخ قيده في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة وتجدد لمدة مماثلة أخرى بقرار من مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة.

شركة بيتك كابيتال للاستثمار - ش.م.ك. (مقفلة) هي مدير الصندوق ومدير الإصدار، هي شركة تابعة لبيت التمويل الكويتي (الشركة الأم الرئيسية).

الشركة الكويتية للمقاصة - ش.م.ك. (مقفلة) هي أمين الحفظ ومراقب الاستثمار للصندوق وأمين سجل حملة الوحدات ومقدم الخدمات المساندة للإصدار.

مراقب الحسابات هو قيس محمد النصف - BDO النصف وشركاه.

مكتب التدقيق الشرعي الخارجي هو شركة المشورة والراية للاستشارات المالية الإسلامية.

أعضاء الهيئة الإدارية للصندوق هم:

- 1- السيد / صالح تركي الخميس
- 2- السيد / عبدالرحمن سعود البرجس
- 3- السيد / سليمان باسل العثمان
- 4- السيد / خالد إبراهيم الخميس

عنوان مدير الصندوق المسجل هو ص.ب. 3946، الصفاة 13040 ساحة الصفاة - برج بيتك - الطابق 32 - دولة الكويت.

الملخص المالي

الملخص المالي للصندوق:

31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	30 سبتمبر 2022	دينار كويتي
26,225,704	26,750,936	27,588,159	إجمالي الموجودات
433,831	407,818	582,194	إجمالي المطلوبات
23,600,000	23,600,000	23,600,000	رأس المال
25,791,873	26,343,118	27,005,965	إجمالي حقوق الملكية
*4,189,717	2,335,461	2,001,841	إجمالي الإيرادات
*3,263,706	1,677,162	1,547,847	صافي الربح

❖ للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2020.

الاستثمارات الحالية للصندوق:

يحتوي صندوق بيتك كابيتال ريت على 15 عقار موزعة على النحو التالي:

متوسط صافي العائد ^{2,3}	متوسط التحصيل ²	متوسط الإشغال ²	القيمة السوقية للعقارات ¹	عدد العقارات	نوع العقار
%6.8	%93	%93	9,725,000	5	تجاري / حرفي
%6.1	%98	%96	12,631,000	8	استثماري
%8.6	%97	%90	4,179,000	2	صناعي
%6.7	%96	%94	26,535,000	15	الإجمالي

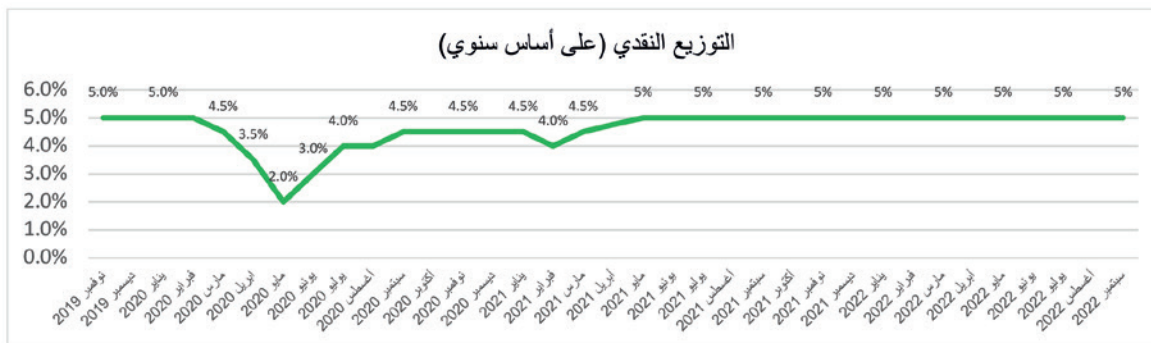
1- كما في 30 سبتمبر 2022.

2- المتوسط خلال عمر الصندوق وحتى 30 سبتمبر 2022.

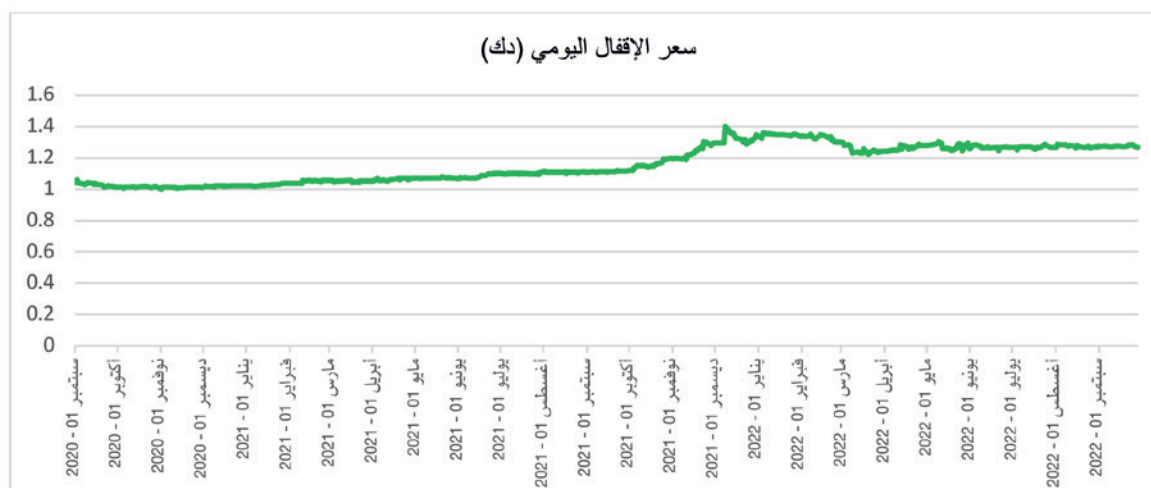
3- متوسط صافي العائد التشغيلي على مستوى العقارات قبل الرسوم والمخصصات الأخرى مثل رسوم مدير الصندوق والمبالغ غير المحصلة والمصاريف على مستوى الصندوق.

بعض المعلومات التاريخية للصندوق

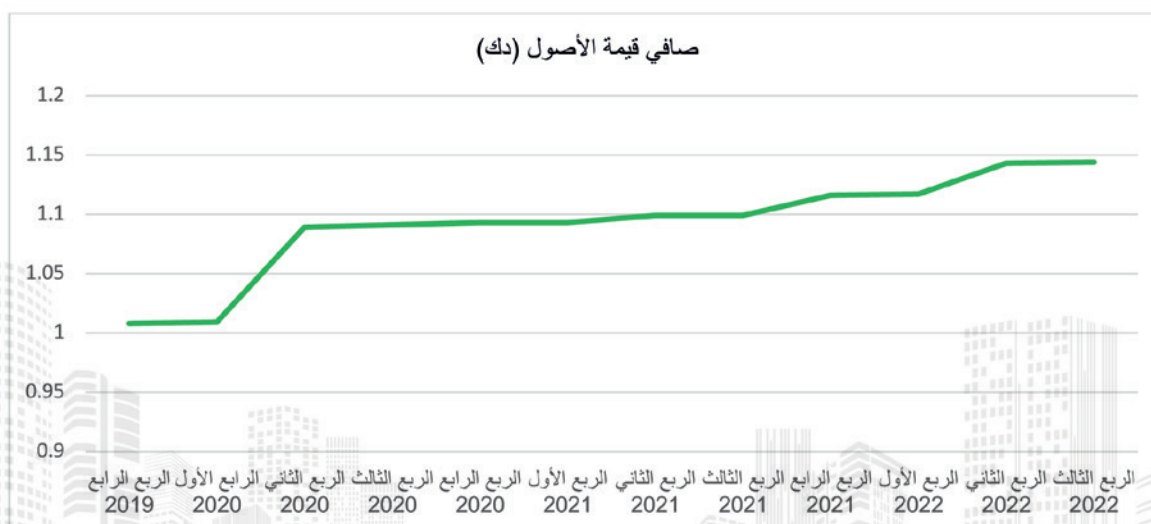
التوزيعات النقدية



سعر الإقفال في بورصة الكويت



صافى قيمة الأصول



مخاطر الاستثمار

المخاطر المحتملة لخسارة الأموال عند الاستثمار في الصندوق:

- 1- انخفاض أسعار العقارات خلال فترة الصندوق لأحد الأسباب التالية:
 - ارتفاع نسبة الرسمة للعقارات بسبب ارتفاع سعر الفائدة أو قلة الطلب على هذا النوع من الأصول.
 - انخفاض الإيراد بسبب انخفاض أسعار التأجير نتيجة زيادة المعروض أو قلة الطلب على الوحدات التأجيرية.
 - انخفاض مستوى السيولة في السوق العقاري.
 - الأوضاع السياسية في المنطقة.
- 2- انخفاض التوزيعات عن النسبة المستهدفة لأحد الأسباب التالية:
 - انخفاض الإيراد بسبب انخفاض أسعار التأجير نتيجة زيادة المعروض أو قلة الطلب على الوحدات التأجيرية أو انخفاض نسبة الإشغال
 - انخفاض نسبة تحصيل الإيجارات عن المستويات الطبيعية
 - ارتفاع مستوى المصاريف التشغيلية (عقود صيانة وخدمات، إصلاحات، سعر تعرفه الماء والكهرباء، رسوم الدولة للقوائم الصناعية... إلخ).
- 3- إن الاستثمار في الصندوق ليس بمثابة إيداع أموال لدى بنك يقوم بالضمان أو البيع أو مرتبط بالصندوق بشكل آخر.
- 4- الصندوق عرضة لتقلبات أداء الأسواق، وقد ترتفع أو تهبط قيمة وحدات هذا الصندوق نتيجة لتلك التقلبات، بعض المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق تتضمن:
 - المخاطر الاقتصادية على مستوى الدولة والمنطقة: تتأثر الأسواق المالية بتقلبات أسعار النفط والأوضاع الاقتصادية العالمية بشكل عام. حيث أن الأسواق المالية عادة تنخفض في أوقات الانكماش أو الانحسار الاقتصادي.
 - مخاطر السياسة: هي مخاطر التغيير في الأوضاع السياسية في الدولة التي يهدف الصندوق إلى الاستثمار بها والتي قد تؤثر على أداء الصندوق سلباً.
 - مخاطر العملة ومعدلات الفائدة: استثمارات الصندوق ستكون أساساً بالدينار الكويتي، تظهر مخاطر العملة في حال تم الدفع لشراء الوحدات بعملة بخلاف العملة المحددة من قبل الصندوق، ويمكن أن تؤدي الاختلافات في سعر الصرف، حسب الحالة، إلى زيادة أو انخفاض في قيمة الوحدات، بالإضافة إلى ذلك فإن تذبذب معدلات الفائدة قد يكون له تأثير سلبي على الاستثمار.
 - مخاطر السيولة: المقصود بالسيولة هو سرعة وسهولة بيع الأصل وتحويله إلى نقد، حيث أن بعض الأصول قد تصبح أقل سيولة من غيرها مما يعني أنه لا يمكن بيعها بسرعة وسهولة، كما أن بيع بعض الأصول قد يكون صعباً بسبب قيود قانونية أو طبيعة الاستثمار أو عدم وجود المشترين الذين لهم اهتمام فيها.
 - مخاطر القطاعات: تتأثر بعض القطاعات دون غيرها من القطاعات سلباً أو إيجاباً، وهذا قد يؤثر على أداء الصندوق قياساً بحجم الاستثمارات في هذا القطاع.

الغرض من الاكتتاب

زيادة رأس مال الصندوق بقيمة إجمالية تبلغ 31,000,000 دك (واحد وثلاثون مليون دينار كويتي لا غير) مقسمة على 31,000,000 وحدة (واحد وثلاثون مليون وحدة لا غير) والقيمة الاسمية لكل منها 1 د.ك (فقط دينار كويتي واحد) بدون علاوة إصدار.

وسيتم استخدام مبلغ زيادة رأس المال في الاستحواذ على الفرصة العقارية الموضحة أدناه بالإضافة إلى تغطية مصاريف الإكتتاب.

ويوضح البيان التالي تفاصيل زيادة رأس المال والاستخدامات التقديرية لها:

قيمة الزيادة في رأس المال	المبلغ (بالدينار الكويتي)
(1) القيمة الإسمية لزيادة رأس المال	31,000,000
(2) القيمة الاجمالية لعلاوة الإصدار	0
الإجمالي	31,000,000

الفترة	سعر الوحدة (بالدينار الكويتي)
خلال فترة حقوق الأولوية	سعر الوحدة 1 (دينار)
خلال فترة الاكتتاب العام	سعر الوحدة 1,020 (دينار وعشرين فلس)❖

❖ رسوم اكتتاب عام لزيادة رأس المال مستحقة لمدير الإصدار.

الاستخدامات التقديرية لزيادة رأس المال	المبلغ (بالدينار الكويتي)
الاستحواذ على الفرصة العقارية (موضحة أدناه)	31,000,000

الفرصة العقارية المستهدفة:

اسم العقار	الليوان
نوع العقار	مجمع تجاري
المنطقة	العقيلة
الموقع	شارع رئيسي - 3 شوارع
العنوان	قطعة 5 - شارع 104
المساحة	5,592 م ²
الأدوار	سرداب - أرضي - ميزانين
الدخل الكلي الشهري	193,700 دك
عدد الوحدات التأجيرية	134
نسبة الإشغال الحالية	93%
العائد الإجمالي❖	7.6%
أخرى	يضم المجمع التجاري مجموعة متنوعة من العلامات التجارية من أبرزها اكسايت الغانم وكارفور وأفكاري للأواني والاكسسوارات وماكس فاشن وماكدونالدز ومركز أبجد للترفيه وألعاب الأطفال وكاريبو كوفي وكوفي بين أند تي ليف وغيرها.

❖ العائد السنوي في حال تم تأجير العقار بالكامل قبل خصم المصاريف والمخصصات ذات العلاقة



حقوق الأولوية

تبدأ فترة حقوق الأولوية من تاريخ فتح باب الاكتتاب ولمدة خمسة عشر يوماً من 5 فبراير حتى 19 فبراير 2023.	فترة ممارسة حقوق الأولوية
يتم تخصيص وحدات الطرح للمساهمين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد من وحدات الطرح بالنسبة والتناسب كل بنسبة حصة مساهمته في رأس مال الصندوق. وفي حالة عدم قيام المساهم بالاكتتاب، يعتبر ذلك تنازلاً منه عن حقه في الأولوية بالاكتتاب في وحدات زيادة رأس المال لصالح المساهمين الذين يرغبون بالاكتتاب في عدد من الوحدات يفوق النسبة المخصصة لكل منهم أو لغيرهم، ولأصحاب حق الأولوية في الاكتتاب في وحدات زيادة رأس مال الصندوق أن يتنازلوا عن هذا الحق خلال مدة الاكتتاب للمساهمين بالصندوق، بمقابل أو بغير مقابل، ويكون التنازل في كل أو بعض وحدات الزيادة التي يحق لكل منهم الاكتتاب بها وذلك وفق القواعد والإجراءات المعمول بها لدى الشركة الكويتية للمقاصة ووفق ما جاء في هذه النشرة.	وسائل التصرف في حقوق الأولوية
إمكانية التنازل عن حقوق الأولوية من تاريخ فتح باب الاكتتاب في وحدات الطرح وسيكون الجدول الزمني من تاريخ 5 فبراير 2023 إلى تاريخ 9 فبراير 2023.	الجدول الزمني للتنازل عن حقوق الأولوية

إجراءات الاكتتاب

أولاً: الاكتتاب عن طريق الموقع الإلكتروني:

يقوم المكتب بالتالي:

1. الدخول إلى الموقع عن طريق الرابط: <https://www.ipo.com.kw>
2. يقوم المكتب بتسجيل الرقم المدني، ومن ثم يقوم النظام بتحديد أحقية المكتب في الاكتتاب من عدمه (يتم التحقق خلال فترة ممارسة حق الأولوية فقط).
3. يقوم المكتب بتسجيل عدد الأسهم المرغوب الاكتتاب بها.
4. يتم تحويل المكتب إلى صفحة السداد عن طريق خدمة K-NET، حيث يقوم المكتب بالسداد من حسابه الخاص ولا يجوز أن يقوم شخص آخر بالسداد نيابة عن المكتب إلا في الحالات المنصوص عليها قانوناً. (تراجع المستندات المطلوبة عند تقديم طلب الاكتتاب ويحمل المكتب كافة التبعات القانونية في حالة مخالفة ذلك).

ثانياً: الاكتتاب عن طريق مراجعة مقدم الخدمات المساندة للإصدار:

1. يقوم المكتب بالدخول على الرابط التالي <https://www.ipo.com.kw> لطباعة وثيقة بيانات الاكتتاب موضحاً بها على سبيل المثال لا الحصر اسم المكتب، والرقم المدني، وعدد الأسهم المرغوب الاكتتاب بها وقيمتها.
2. يتوجه المكتب إلى البنك الخاص به وتقديم صورة من وثيقة بيانات الاكتتاب المطبوعة من الرابط أعلاه ويقوم بتحويل المبلغ المطلوب إلى الحساب المصرفي المخصص لزيادة رأس مال الصندوق.
3. يقوم المكتب بالحصول على قسيمة إيداع أصلية بالمبلغ المحول من البنك الخاص به والتوجه إلى مقدم الخدمات المساندة للإصدار لاستكمال الإجراءات المتبقية.
4. يتوجه المكتب إلى مقر مقدم الخدمات المساندة للإصدار الواقع في شارع الخليج العربي، برج أحمد، الدور الخامس في ساعات العمل الاعتيادية من 9:00 صباحاً إلى 1:00 ظهراً.
5. يقوم مقدم الخدمات المساندة للإصدار بتسليم المكتب إيصال إيداع مقابل الاكتتاب.

ثالثاً: للتنازل عن حق الأولوية

لأصحاب حق الأولوية في الاكتتاب التنازل عن هذا الحق خلال فترة الاكتتاب من 5 فبراير 2023 لغاية 9 فبراير 2023 لممارسة حق الأولوية بمقابل أو بغير مقابل ويكون التنازل وفق القواعد والإجراءات المعمول بها لدى الشركة الكويتية للمقاصة. عن طريق التوجه إلى مقر الشركة الكويتية للمقاصة الواقع في شارع الخليج العربي، برج أحمد، الدور الخامس في ساعات العمل الاعتيادية من الساعة 9:00 صباحاً إلى الساعة 1:00 ظهراً.

وفي حالة إخفاق أي من المكتتبين في تقديم طلب الاكتتاب مكتملاً بشكل كامل وسليم في مقر مقدم الخدمات المساندة للإصدار بعد سداد مبلغ الاكتتاب المستحق، فإن طلب الاكتتاب يعتبر ملغياً وكان لم يكن.

علماً بأنه لا يتم قبول مبالغ الاكتتاب نقداً.