

# KFH Capital REIT

صندوق بيتك كابيتال ريت

إشارة رقم: KFHC/CCG/L- 622 /2023  
التاريخ: 2023/02/21

السادة/ شركة بورصة الكويت حفظهم الله،،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

## الموضوع: الإفصاح عن المعلومات الجوهرية لصندوق بيتك كابيتال ريت

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وحرصاً من صندوق بيتك كابيتال ريت ("الصندوق") على الالتزام بمتطلبات الفصل الرابع (الإفصاح عن المعلومات الجوهرية) من الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010، نحيطكم علماً بأن فترة ممارسة حقوق الأولوية قد انتهت بتاريخ 19 فبراير 2023 وتم الاكتتاب بعدد 16,832,093 وحدة وعليه فإن فترة الاكتتاب العام بفائض الأسهم المقدرة بـ 14,167,907 وحدة ستبدأ بتاريخ 28 فبراير 2023 وحتى 14 مارس 2023. يسرنا أن نرفق لكم نسخة من نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية ونسخة من البيان المفصل الخاص بزيادة رأس مال الصندوق والذي تم اخطار هيئة أسواق المال به.

الجدول الزمني المقرر للاكتتاب العام:

اليوم/ التاريخ	البيان
من 28 فبراير 2023 حتى 14 مارس 2023	فترة الاكتتاب العام في فائض الأسهم
خلال خمسة أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الاكتتاب	تاريخ التخصيص

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،



سليمان باسل العثمان  
عضو الهيئة الإدارية

**KFH Capital REIT**  
صندوق بيتك كابيتال ريت

نسخة إلى: السيد/عمرو المحارب إدارة الإفصاح - هيئة أسواق المال  
REC - M.A

# KFH Capital REIT

## صندوق بيتك كابيتال ريت

### نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

2023/02/21	التاريخ							
صندوق بيتك كابيتال ريت	اسم الشركة المدرجة							
نحيطكم علماً بأن فترة ممارسة حقوق الأولوية قد انتهت بتاريخ 19 فبراير 2023 وتم الاكتتاب بعدد 16,832,093 وحدة وعليه فإن فترة الاكتتاب العام بفائض الأسهم المقدرة بـ 14,167,907 وحدة ستبدأ بتاريخ 28 فبراير 2023 وحتى 14 مارس 2023. موضع أدناه الفترة الزمنية المقررة للاكتتاب العام:	المعلومات الجوهرية							
<table><thead><tr><th>اليوم/ التاريخ</th><th>البيان</th></tr></thead><tbody><tr><td>من 28 فبراير 2023 حتى 14 مارس 2023</td><td>فترة الاكتتاب العام في فائض الأسهم</td></tr><tr><td>خلال خمسة أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الاكتتاب</td><td>تاريخ التخصيص</td></tr></tbody></table>		اليوم/ التاريخ	البيان	من 28 فبراير 2023 حتى 14 مارس 2023	فترة الاكتتاب العام في فائض الأسهم	خلال خمسة أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الاكتتاب	تاريخ التخصيص	
اليوم/ التاريخ		البيان						
من 28 فبراير 2023 حتى 14 مارس 2023	فترة الاكتتاب العام في فائض الأسهم							
خلال خمسة أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الاكتتاب	تاريخ التخصيص							
مرفقات: • البيان المفصل للاكتتاب								
لا يوجد	أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة							

سليمان باسل العثمان  
عضو الهيئة الإدارية

KFH Capital REIT  
صندوق بيتك كابيتال ريت

## 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 للإستثمار



## نبذة عن الصندوق

تأسس صندوق بيتك كابيتال ريت "الصندوق" - كصندوق عقاري مدر للدخل (متداول) بتاريخ 29 أكتوبر 2019 وفقا 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 طبقا 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 الس، توفير فرص عقارية جاذبة للراغبين في الاستثمار في القطاع العقاري من خلال الاستثمار في جميع أنواع العقارات (الاستثمارية، التجارية، الصناعية، الحرفية) المطورة والمدرة 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 المدرة 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 <sup>2,3</sup>	متوسط التحصيل <sup>2</sup>	متوسط الإشغال <sup>2</sup>	القيمة السوقية للعقارات <sup>1</sup>	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

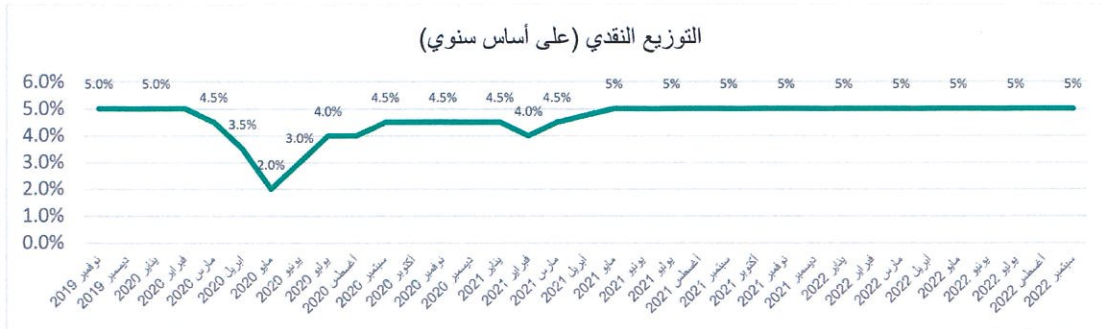
1- كما في 30 سبتمبر 2022.

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

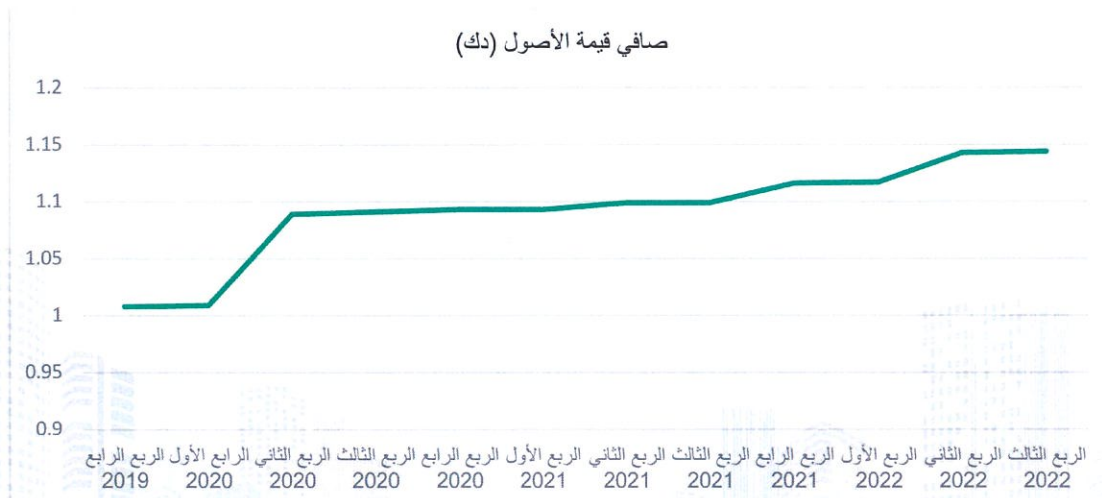
### التوزيعات النقدية



### سعر الإقفال في بورصة الكويت



### صافي قيمة الأصول



## مخاطر الاستثمار

### المخاطر المحتملة لخسارة الأموال عند الاستثمار في الصندوق:

- 1- انخفاض أسعار العقارات خلال فترة الصندوق لأحد الأسباب التالية:
  - ارتفاع نسبة الرسملة 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، اصلاحات، 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 تتخفف 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 سلبيا.
  - مخاطر العملة ومعدلات الفائدة: استثمارات الصندوق ستكون أساسا 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 صعب بسبب قيود قانونية أو طبيعة الاستثمار أو عدم وجود المشترين الذين لهم اهتمام فيها.
  - مخاطر القطاعات: تتأثر بعض القطاعات دون غيرها من القطاعات سلبا أو ايجابا، وهذا قد يؤثر على أداء الصندوق قياسا 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 دك (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 :

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

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

❖ رسوم اكتتاب عام لزيادة رأس المال مستحقة لمدير الإصدار .

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

**الفرصة العقارية المستهدفة:**

اسم العقار	الليوان
نوع العقار	مجمع تجاري
المنطقة	العقيلة
الموقع	شارع رئيسي - 3 شوارع
العنوان	قطعة 5 - شارع 104
المساحة	2م 5,592
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 وأفكارى للأواني والاكسسوارات وماكس فاشن وماكدونالدز ومركز أيجاد 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 حق 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

### الاكتتاب العام

تبدأ فترة الاكتتاب العام في فائض الأسهم من تاريخ 28 فبراير 2023 وحتى 14 مارس 2023.

فترة الاكتتاب العام في فائض الأسهم

## 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 ويتحمل 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.**