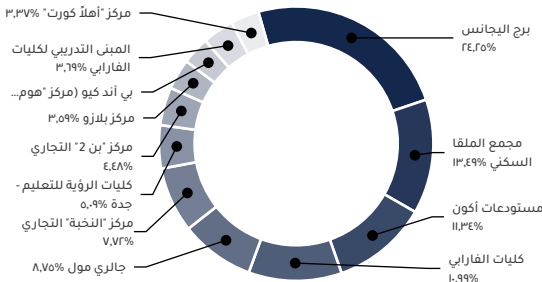




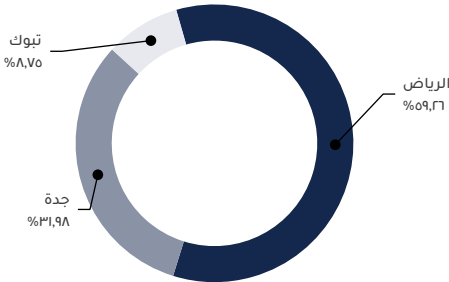
نبذة عامة عن الصندوق

صندوق "الخبير ريت" هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية. ويتمثل الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق في تحقيق عوائد إيجابية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية بنسبة لا تقل عن ٩٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك من خلال استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في أصول عقارية مُدرة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).

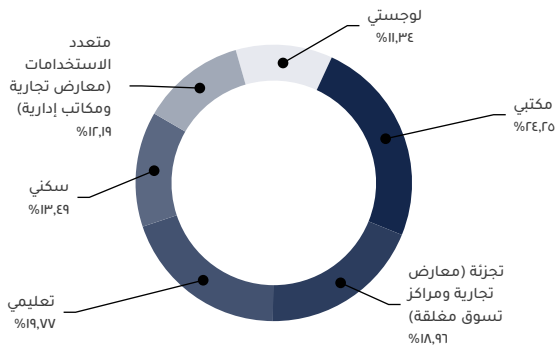
أسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق



توزيع الاستثمارات حسب الموقع



توزيع الاستثمارات حسب القطاع العقاري



البيانات الأساسية للصندوق

| | |
|--|---|
| رمز التداول | ٤٣٤٨ |
| رمز بلومبرغ | ALKHABEE:AB |
| تاريخ الإدراج | ٢٠ مارس ٢٠١٩م |
| مدة الصندوق | ٩٩ سنة تبدأ من تاريخ الإدراج، قابلة للتמיד |
| حجم أصول الصندوق* | ٢,٠٠٦,٢٠٤,٤٢٣ ر.س. |
| إجمالي رأس مال الصندوق | ١,٤١٠,٨٨,٤٨٠ ر.س. |
| مبلغ التمويل* | ٧٣٧,٥٠,٠٠٠ ر.س. |
| نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق* | ٣٦,٧٦% |
| مبلغ التمويل ومدة الانكشاف | التمويل الأول: ٣٤٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٠ سنة) التمويل الثاني: ٣٩٧,٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٩ سنة) |
| تاريخ الاستحقاق | التمويل الأول: ٦ فبراير ٢٠٢٤م التمويل الثاني: ٧ سبتمبر ٢٠٢٥م |

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (غير مدققة).

المؤشرات المالية*

| | |
|--|--------------------|
| فترات التقييم | نصف سنوياً |
| القيمة الإجمالية لأصول الصندوق** | ٢,٠٠٦,٢٠٤,٤٢٣ ر.س. |
| صافي قيمة أصول وحدات الصندوق** | ١,١٩٥,٧٥٤,٨١٧ ر.س. |
| نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق** | ١,٧٨% |
| نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق** | ١,٧٨% |
| نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق** | ٣,٤٦% |

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

** غير مدققة.

بيانات أصول الصندوق

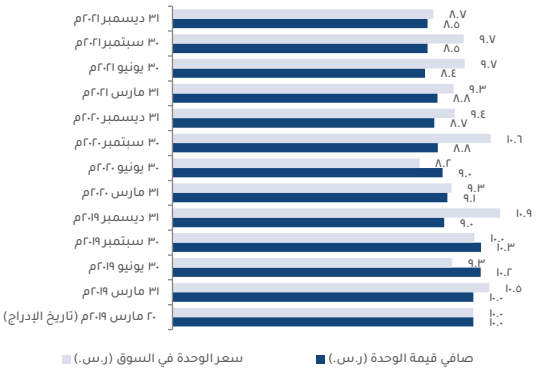
| | |
|----------------------------------|------------------|
| عدد العقارات | ١٢ عقار |
| إجمالي مساحة الأراضي | ١٥٨,١٢٩ متر مربع |
| إجمالي المساحة المبنية* | ١٧٧,٨٣٧ متر مربع |
| * مساحات البناء حسب رخصة البناء. | |

بيانات القيمة السوقية للصندوق*

| | |
|------------------------|--------------------|
| كما في تاريخ الإدراج | ٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ر.س. |
| كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م | ٦١٧,٩١٤,١٩٠ ر.س. |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م | ٧٢٤,٢٢٢,٠٠٧ ر.س. |
| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م | ٥٤٥,٤٩١,٩٨٩ ر.س. |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م | ٩٦٦,٨٩٧,٨١٢ ر.س. |
| كما في ٣١ مارس ٢٠٢١م | ٩٦١,٧٤٩,٣٦١ ر.س. |
| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م | ١,٠٠٠,٨٧٨,٢٤٦ ر.س. |
| كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م | ٩٩٦,٧٥٩,٤٠٦ ر.س. |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | ١,٢٢٢,٥٤٦,٧١٢ ر.س. |

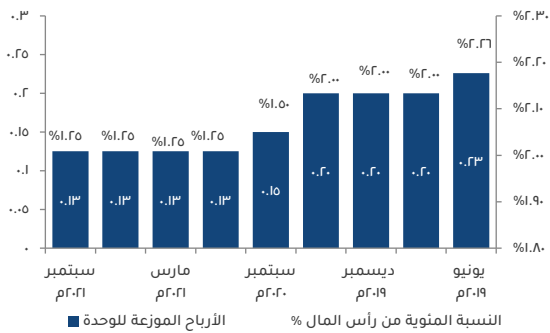
* بناء على سعر الوحدة.

أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة *



* صافي قيمة الأصول كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (غير مدققة).

الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات



بيانات وحدات الصندوق

| | |
|---|-----------------|
| سعر الوحدة في نهاية الربع الرابع (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م) | ٨.٦٧ ر.س. |
| صافي قيمة الأصول للوحدة في نهاية الربع الرابع (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م) | ٨.٥٠ ر.س. |
| أداء سعر الوحدة منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الثالث ٢٠٢١ م إلى نهاية الربع الرابع ٢٠٢١ م) | -٤٣.٠١% |
| أداء سعر الوحدة منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الرابع ٢٠٢١ م) | -٣٠.١٣% |
| أعلى سعر في ٥٢ أسبوعاً | ١٠.٠٢ ر.س. |
| أدنى سعر في ٥٢ أسبوعاً | ٨.٥٢ ر.س. |
| عدد الوحدات القائمة | ١٤١,٠٨,٨٤٨ وحدة |

توزيع الأرباح عن الربع

| | |
|--|--|
| سياسة توزيع الأرباح | الأرباح الموزعة السنوية لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية |
| إجمالي الدخل التأجيلي للفترة (١ أكتوبر ٢٠٢١ م - ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م) | ٣٢,٧٩٦,٧٩٩ ر.س. |
| الدخل التأجيلي للفترة على سعر الوحدة | ٢.٦٨ |
| إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني* (أي ربح مدفوع لآخر تقرير تم الإفصاح عنه) | ١٧,٦٦١,٠١٦ ر.س. عن الفترة من ١ يوليو ٢٠٢١ م إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ م |
| الربح الموزع لكل وحدة* | ٠.١٢٥ ر.س لكل وحدة |
| الربح الموزع على سعر الوحدة* | ١.٤٤٪ |
| أقصى التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعني* | حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم ١٦ نوفمبر ٢٠٢١ م (نهاية تداول يوم ١٤ نوفمبر ٢٠٢١ م) |
| عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعني | ١٤١,٠٨,٨٤٨ وحدة |
| نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق | ١.٤٧٪ |

* لا يوجد توزيعات ناتجة من متحصلات بيع سابقة حتى الربع المقابل للعام السابق.

نسبة الإشغال في كل عقار كما في نهاية الربع المعني

نسبة التأجير في كل عقار كما في نهاية الربع المعني

| | |
|-------------------------------------|------|
| جالري مول | ٤٩٪ |
| مركز بلازو | ٧٣٪ |
| مجمع الملقا السكني | ٩٢٪ |
| بي أند كيو (مركز "هوم وركس" سابقاً) | ١٠٠٪ |
| مركز "أهلا كورت" | ١٠٠٪ |
| مركز "بن" التجاري | ١٠٠٪ |
| مركز "النخبة" التجاري | ١٠٠٪ |
| برج الجانيس | ١٠٠٪ |
| كليات الفارابي | ١٠٠٪ |
| المبنى التدريبي لكليات الفارابي | ١٠٠٪ |
| كليات الرؤية للتعليم - جدة | ١٠٠٪ |
| مستودعات أكون | ١٠٠٪ |

العائد الكلي*

| | |
|--|---------|
| العائد الكلي منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الثالث ٢٠٢١ م إلى نهاية الربع الرابع ٢٠٢١ م) | -١٨.٩٠٪ |
| العائد الكلي منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الرابع ٢٠٢١ م) | -٤.٤٦٪ |

* العائد الكلي = أداء سعر الوحدة + إجمالي الأرباح الموزعة.

المصروفات والأتعاب الإجمالية*

| البند | المبلغ | النسبة من إجمالي الأصول |
|--|------------|-------------------------|
| رسوم الإدارة (على ألا تتجاوز ما يعادل ٠.٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق) | ٢,٥٥٨,٥١٧ | ٠.١٣٪ |
| أتعاب المدير الإداري | ١٥٢,٢٢٩ | ٠.٠١٪ |
| رسوم أمين الحفظ | ٢٤٢,٧٣٦ | ٠.٠١٪ |
| تكاليف التمويل | ٦,٥٥٧,٨٦٠ | ٠.٣٣٪ |
| أتعاب الهيئة الشرعية | ٧,٤٧٩ | ٠.٠٠٠٥٪ |
| رسوم المحاسب القانوني | ٣٧,٣٩٧ | ٠.٠٠٢٥٪ |
| اهلاك استثمارات عقارية و حق استخدام الأصل | ٢١,٦١٥,٠٦٢ | ١.٠٨٪ |
| أخرى | ٤,٥٠,٦٩٢ | ٠.٢٢٪ |

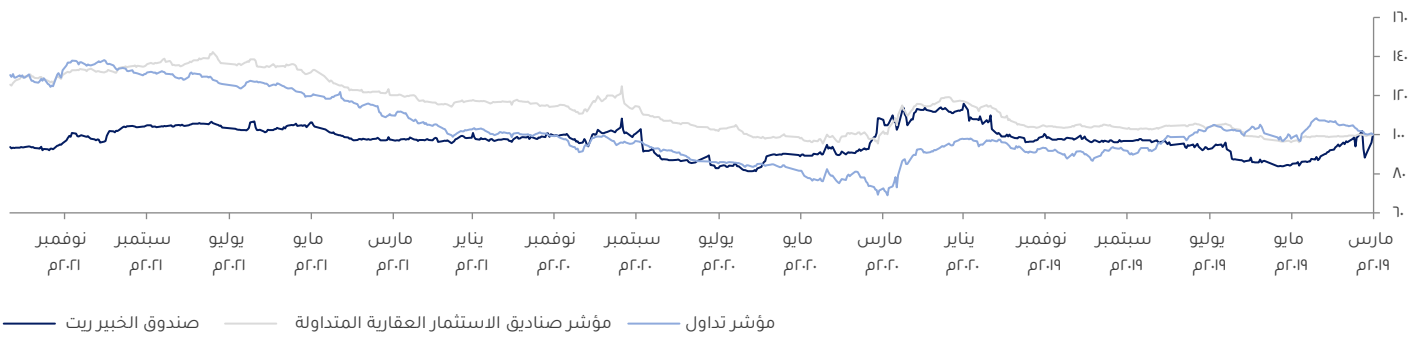
* غير مدققة.

مستجدات الصندوق وأي تغييرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر على عمل الصندوق

فيما يخص التقارير وتوزيع الأرباح:

- في تاريخ ١ أكتوبر ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق، بنسبة ١.٢٥% من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٠.١٢٥ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة (من ١ يوليو ٢٠٢١م إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م).
- في تاريخ ٢٢ أكتوبر ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان الربع سنوي للصندوق للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

مقارنة أداء الأسعار



* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

إشعار مهم

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 باطلاع على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

للحصول على مزيد من المعلومات

شركة الخبير المالية

ص.ب ١٢٨٢٨٩ جدة ٢١٣٦٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٨ ٨٨٨
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٨ ٦٦٣
البريد الإلكتروني: info@alkhabeer.com
رقم السجل التجاري: ٤٠٣٠١٧٧٤٥٥
الرخصة الصادرة من هيئة السوق المالية: ٣٧-٧٤-٧٠٧
alkhabeer.com