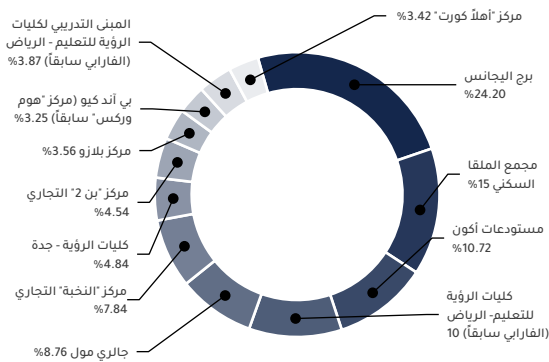




نبذة عامة عن الصندوق

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 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك من خلال استثمار ما لا يقل عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في أصول عقارية مُدرّجة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).

أسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق

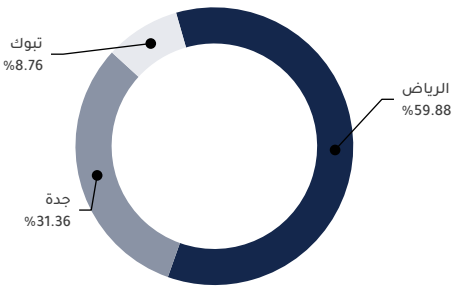


البيانات الأساسية للصندوق

رمز التداول	4348
رمز بلومبرغ	ALKHABEE:AB
تاريخ الإدراج	20 مارس 2019م
مدة الصندوق	99 سنة تبدأ من تاريخ الإدراج، قابلة للتمديد
حجم أصول الصندوق*	1,996,762,358 ر.س.
إجمالي رأس مال الصندوق	1,410,088,480 ر.س.
مبلغ التمويل*	737,500,000 ر.س.
نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق*	36.93%
مبلغ التمويل ومدة الانكشاف	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (1.10 سنة) التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (2.69 سنة)
تاريخ الاستحقاق	التمويل الأول: 6 فبراير 2024م التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025م

* كما في 31 ديسمبر 2022م (غير مدققة).

توزيع الاستثمارات حسب الموقع الجغرافي



المؤشرات المالية*

فترات التقييم	نصف سنويًا
القيمة الإجمالية لأصول الصندوق*	1,996,762,358 ر.س.
صافي قيمة أصول الصندوق*	1,187,725,864 ر.س.
نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق**	1.84%
نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق***	2.25%
نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق****	3.75%

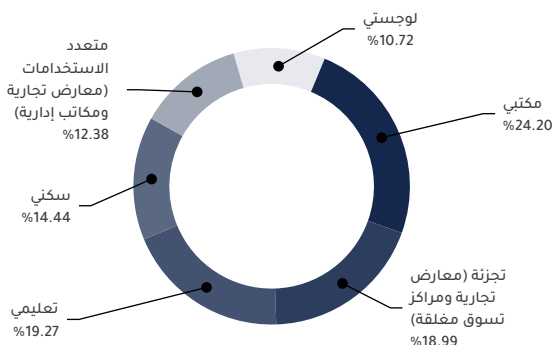
* كما في 31 ديسمبر 2022م (غير مدققة).

** مصروفات وأتعاب الصندوق هي كافة مصروفات الصندوق خلال الربع المعني ما عدا تكلفة التمويل

*** تكاليف الصندوق هي كافة أتعاب ومصروفات الصندوق متضمنة تكاليف التمويل

**** متوسط صافي أصول الصندوق خلال الربع المعني = 1,195,291,216 ر.س.

توزيع الاستثمارات حسب القطاع العقاري



بيانات أصول الصندوق

عدد العقارات	12 عقار
إجمالي مساحة الأراضي	158,129 متر مربع
إجمالي المساحة المبنية	177,837 متر مربع

بيانات القيمة السوقية للصندوق *

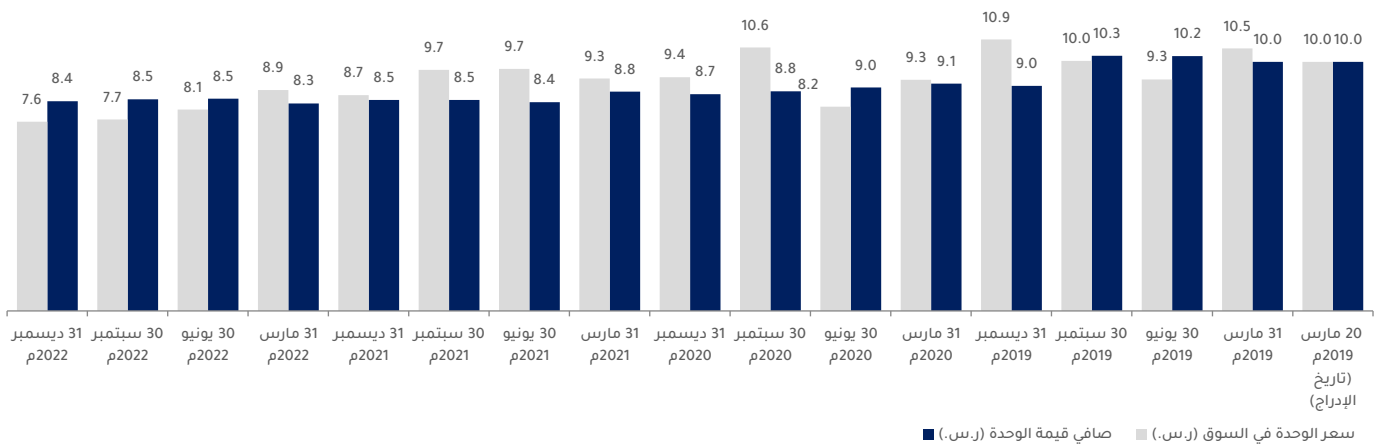
664,423,860 ر.س.	كما في تاريخ الإدراج
617,914,190 ر.س.	كما في 30 يونيو 2019م
724,222,007 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2019م
545,491,989 ر.س.	كما في 30 يونيو 2020م
966,897,812 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2020م
961,749,261 ر.س.	كما في 31 مارس 2021م
1,000,878,246 ر.س.	كما في 30 يونيو 2021م
996,759,406 ر.س.	كما في 30 سبتمبر 2021م
1,222,546,712 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2021م
1,252,158,570 ر.س.	كما في 31 مارس 2022م
1,140,761,580 ر.س.	كما في 30 يونيو 2022م
1,084,358,041 ر.س.	كما في 30 سبتمبر 2022م
1,071,667,245 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2022م

بناءً على سعر الوحدة

بيانات وحدات الصندوق

7.60 ر.س.	سعر الوحدة في نهاية الربع الرابع (31 ديسمبر 2022م)
8.4231 ر.س.	صافي قيمة الأصول للوحدة في نهاية الربع الرابع (31 ديسمبر 2022م)
1.17%	أداء سعر الوحدة منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الثالث 2022م إلى نهاية الربع الرابع 2022م)
24.00%	أداء سعر الوحدة منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الرابع 2022م)
9.11 ر.س.	أعلى سعر في 52 أسبوعاً
7.46 ر.س.	أدنى سعر في 52 أسبوعاً
141,008,848 وحدة	عدد الوحدات القائمة

أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة *



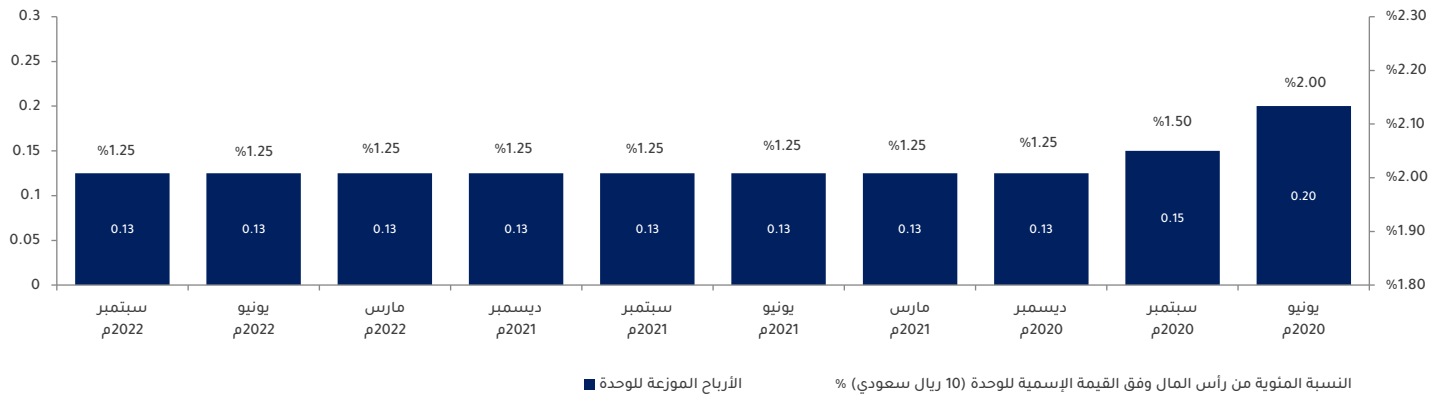
* صافي قيمة الأصول كما في 31 ديسمبر 2022م (غير مدققة).

توزيع الأرباح عن الربع

سياسة توزيع الأرباح	الأرباح الموزعة السنوية لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية
إجمالي الدخل التأجيري للفترة (1 أكتوبر 2022م - 31 ديسمبر 2022م)	28,807,582 ر.س.
الدخل التأجيري للفترة على سعر الوحدة	2.69%
إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني* (أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه)	17,626,106 ر.س. عن الفترة من 1 يوليو 2022م إلى 30 سبتمبر 2022م
قيمة الربح الموزع لكل وحدة*	0.125 ر.س. لكل وحدة
الربح الموزع على سعر الوحدة*	1.63%
أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعني*	حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم 16 نوفمبر 2022م (نهاية تداول يوم 14 نوفمبر 2022م)
عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعني	141,008,848 وحدة
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق**	1.465%

* لا يوجد توزيعات ناتجة من متحصلات بيع أو تأجير سابقة حتى الربع المماثل للعام السابق.
** نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق كما في 30 يونيو 2022م.

الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات



العائد الكلي*

العائد الكلي منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الثالث 2022م إلى نهاية الربع الرابع 2022م)	0.08%
العائد الكلي منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الرابع 2022م)	-4.24%

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

المصروفات والأتعاب الإجمالية*

البند	المبلغ (ر.س.)	النسبة من إجمالي الأصول	الحد الأقصى
رسوم الإدارة	3,660,660	0.18%	لا تتجاوز ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق
أتعاب المدير الإداري	74,732	0.00%	رسم سنوي بنسبة 0.025% سنويا من صافي قيمة أصول الصندوق
رسوم أمين الحفظ	119,101	0.01%	رسم سنوي بنسبة 0.025% سنويا من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة
رسوم المحاسب القانوني	23,904	0.00%	رسم ثابت بقيمة 80,000 ريال سعودي سنويا
استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل	21,713,615	1.09%	لا ينطبق
خسائر الائتمان المتوقعة	9,000,000	0.45%	لا ينطبق
أخرى	2,213,387	0.11%	لا ينطبق

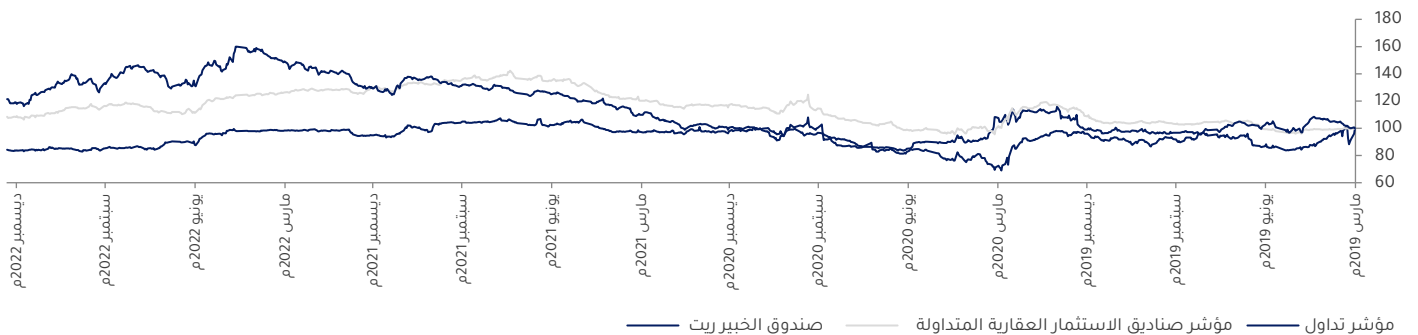
نسبة الإشغال في كل عقار كما في نهاية الربع المعني

نسبة التأجير في كل عقار كما في نهاية الربع المعني	
جالري مول	%66
مركز بلازو	%80
مجمع الملقا السكني	%75
بي أند كيو (مركز "هوم وركس" سابقاً)	%100
مركز "أهلا كورت"	%100
مركز "بن2" التجاري	%100
مركز "النخبة" التجاري	%100
برج اليجانس	%100
كليات الرؤية للتعليم - الرياض (الفارابي سابقاً)	%100
المبنى التدريبي لكليات الرؤية للتعليم - الرياض (الفارابي سابقاً)	%100
كليات الرؤية للتعليم - جدة	%100
مستودعات أكون	%100

مستجدات الصندوق وأي تغييرات أساسية أو غير أساسية تؤثر على عمل الصندوق تمت خلال الربع المعني

- في تاريخ 13 أكتوبر 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان الربع السنوي لصندوق "الخبير ريت" للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022م.
- في تاريخ 31 أكتوبر 2022م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق بنسبة 1.25% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.125 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة (من 1 يوليو 2022م إلى 30 سبتمبر 2022م).

مقارنة أداء الأسعار*



* كما في 31 ديسمبر 2022م.

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 بطلعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها. الاستثمار في الصندوق خاضع للرسوم كما هو مذكور في الشروط والأحكام.

للحصول على مزيد من المعلومات

شركة الخبير المالية

ص.ب 128289 جدة 21362
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 12 658 8888
فاكس: +966 12 658 6663
البريد الإلكتروني: info@alkhabeer.com
رقم السجل التجاري: 4030177445
الرخصة الصادرة من هيئة السوق المالية: 07074-37
alkhabeer.com