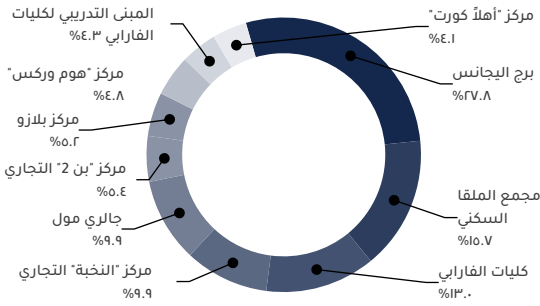




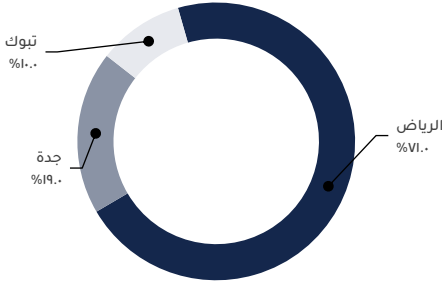
نبذة عامة عن الصندوق

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).

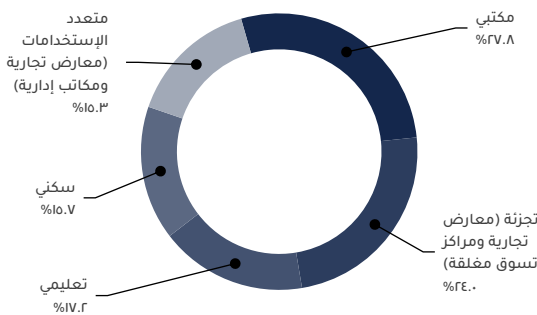
أسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق



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 للتمديد |
| حجم أصول الصندوق ١ | ١,٧٠٨,٥٩٠,٢٣٨ ر.س. |
| إجمالي رأس مال الصندوق | ١,٠٢٩,٧١٠,١٣٠ ر.س. |
| مبلغ التمويل | ٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠ ر.س. |
| نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق | ٤٣.١٦% |

١ كما في ٣١ مارس ٢٠٢١م (غير مدققة)

المؤشرات المالية

| | |
|--|--------------------|
| فترات التقييم | نصف سنوياً |
| القيمة الإجمالية لأصول الصندوق ٢ | ١,٧٠٨,٥٩٠,٢٣٨ ر.س. |
| صافي قيمة أصول وحدات الصندوق ٢ | ٩٠٦,٨٠٢,٨٨٧ ر.س. |
| نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق ٢ | ٠.٤٤% |
| نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق ٢ | ٠.٤٤% |
| نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق ٢ | ٠.٨٢% |

١ كما في ٣١ مارس ٢٠٢١م

٢ غير مدققة

بيانات أصول الصندوق

| | |
|-------------------------|------------------|
| عدد العقارات | ١٠ عقارات |
| إجمالي مساحة الأراضي | ١٣٣,٩٩٠ متر مربع |
| إجمالي المساحة المبنية* | ١٥١,١٦٣ متر مربع |

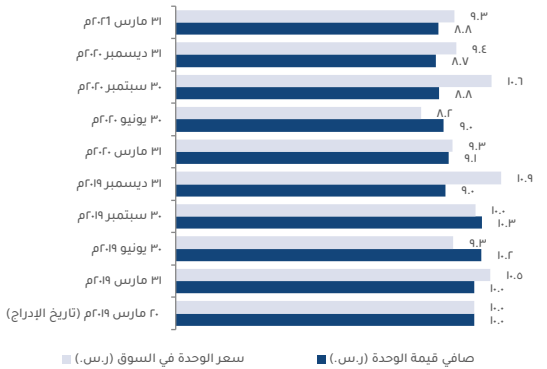
* مساحات البناء حسب رخصة البناء

بيانات القيمة السوقية للصندوق ٣

| | |
|------------------------|------------------|
| كما في تاريخ الإدراج | ٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ر.س. |
| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م | 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 | ٩٦١,٧٤٩,٦٦١ ر.س. |

٣ بناءً على سعر الوحدة

أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة*

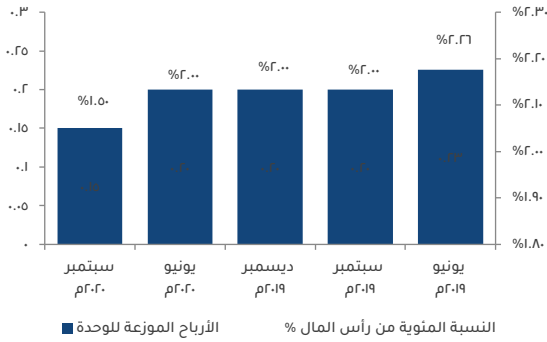


بيانات وحدات الصندوق

| | |
|--|-----------------|
| سعر الوحدة بنهاية الربع الأول (٣١ مارس ٢٠٢١م) | ٩.٣٤ ر.س. |
| أداء سعر الوحدة منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الرابع ٢٠٢٠م إلى نهاية الربع الأول ٢٠٢١م) | -٥.٣٣% |
| أداء سعر الوحدة منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الأول ٢٠٢١م) | -٦.٦٠% |
| أعلى سعر في ٥٢ أسبوعاً | ٩.٧١ ر.س. |
| أدنى سعر في ٥٢ أسبوعاً | ٩.٢٠ ر.س. |
| عدد الوحدات القائمة | ١٠٢,٩٧١,١٣ وحدة |

* صافي قيمة الأصول كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣١ مارس ٢٠٢١م (غير مدققة)

الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات



توزيع الأرباح عن الربع

| | |
|---|--|
| سياسة توزيع الأرباح | الأرباح الموزعة السنوية لا تقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق السنوية |
| إجمالي الدخل التأجيري للفترة (١ يناير - ٣١ مارس ٢٠٢١م) | ٣٠,٣٨,٥٤٣ ريال سعودي |
| الدخل التأجيري للفترة على سعر الوحدة | ٣.١٥% |
| إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني* (أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه) | ٢,٨٧١,٣٧٧ ريال سعودي |
| الربح الموزع لكل وحدة* | ٠.١٢٥ ريال سعودي |
| الربح الموزع على سعر الوحدة* | ١.٣٤% |
| أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعني* | حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم الخميس بتاريخ (٦ رجب ١٤٤٢ هـ الموافق ١٨ فبراير ٢٠٢١م) نهاية تداول يوم الثلاثاء بتاريخ ٤ رجب ١٤٤٢ هـ الموافق ١٦ فبراير ٢٠٢١م |

* الأرباح الموزعة خلال الربع المعني هي التوزيعات المستحقة عن الربع الرابع لعام ٢٠٢٠م

العائد الكلي^٤

| | |
|--|-------|
| العائد الكلي منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الرابع ٢٠٢٠م إلى نهاية الربع الرابع الأول ٢٠٢١م) | ٠.٧٢% |
| العائد الكلي منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الأول ٢٠٢١م) | ٤.٤١% |

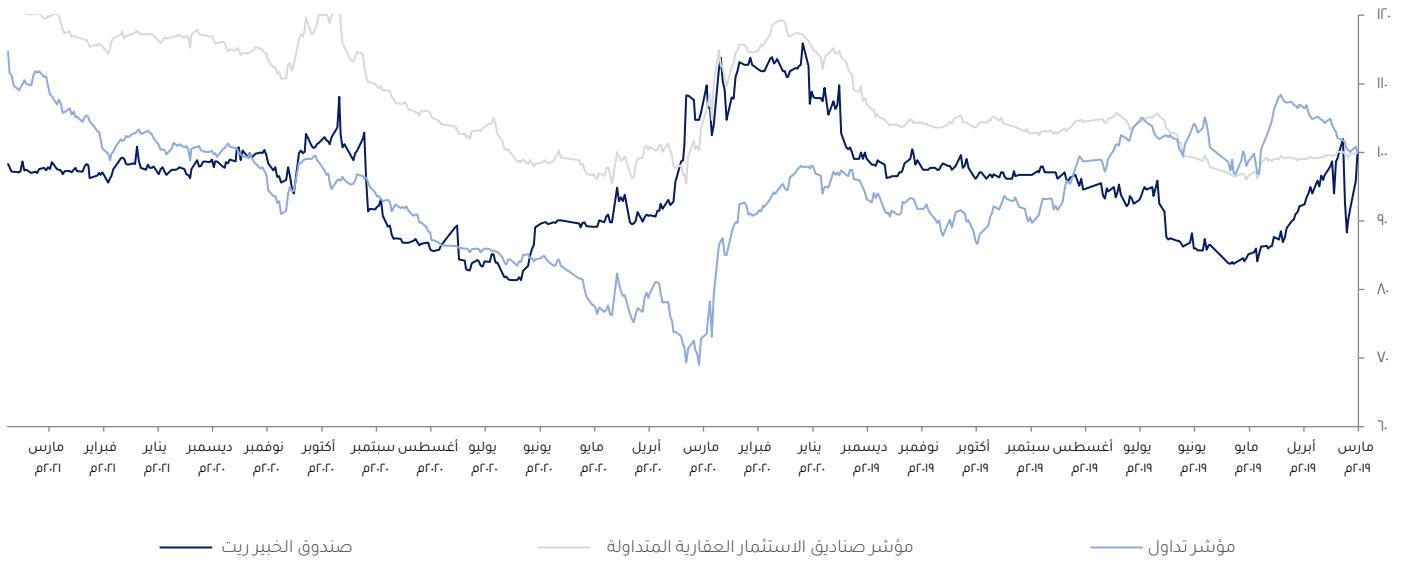
^٤ العائد الكلي = أداء سعر الوحدة + إجمالي الأرباح الموزعة

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

- في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوية لعقارات الصندوق للنصف الثاني من العام ٢٠٢٠م، المعدة من قبل مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- في ٥ يناير ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن الحصول على موافقة هيئة السوق المالية بتاريخ ٤ يناير ٢٠٢١م، على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك للاستحواذ على عقارات إضافية.
- في ١٤ يناير ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان الربع سنوي لصندوق الخبير ريت للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.
- أعلن مدير الصندوق بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٠م عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت، بنسبة ١.٢٥% من السعر الأولي للوحدة (بواقع ١.١٢٥ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٠م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

- إلحاقاً لإعلان مدير الصندوق بتاريخ ٥ يناير ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق بتاريخ ٨ فبراير ٢٠٢١م بأن مجلس الإدارة قد وافق على توصيته بشأن عدم المضي في عملية الاستحواذ الخاصة بأحد العقارات الواقعة في مدينة الرياض، وعليه قام مدير الصندوق باتخاذ الإجراءات اللازمة لتحديث ملف زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق ومنها الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق وإعادة تقديمها للحصول على الموافقات اللازمة.
- في ٣٠ مارس ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة التقرير المالي السنوي لصندوق الخبير ريت.
- أعلن مدير الصندوق في فترة لاحقة للبيان الربع سنوي هذا بتاريخ ٤ أبريل ٢٠٢١م، وإلحاقاً لإعلان مدير الصندوق بتاريخ ٨ فبراير ٢٠٢١م بشأن تحديث ملف زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، ومنها الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وإعادة تقديمها للحصول على الموافقات اللازمة. عليه، يُعلن مدير الصندوق بأنه حصل على الموافقات اللازمة لتحديث ملف زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق. ويستهدف مدير الصندوق من خلال عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق الاستحواذ على العقارات الإضافية التالية:
 - كلية الرؤية للتعليم (كلية الفارابي للتعليم سابقاً): عقار تعليمي يقع في حي الريان، شرق خط الحرمين السريع بمدينة جدة.
 - مستودعات أكون: مستودعات تجميد تقع عند تقاطع طريق الملك فيصل وشارع الكورنيش الجنوبي، بحي قاعدة الملك فيصل البحرية بمدينة جدة.
- ومن شأن هذه الاستحواذات، توسيع وتنويع قاعدة الأصول التي يمتلكها الصندوق، وعليه، يتوقع مدير الصندوق بأن يكون الأثر الناتج عن هذا التطور إيجابياً بشكل عام على أداء ونتائج الصندوق.
- وبالتالي سيقوم مدير الصندوق باستكمال إجراءات الزيادة ومنها: إتاحة الشروط والأحكام المُحدثة ودعوة مالكي الوحدات الحاليين للتصويت على قرار مدير الصندوق بشأن الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق، وتحديث الشروط والأحكام، وانتهاءً بفترة الطرح وإدراج الوحدات محل الزيادة لدى مركز الإيداع. هذا وسيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن أي تطور جوهري يخص هذا الشأن.

مقارنة أداء الأسعار



* كما في ٣١ مارس ٢٠٢١م

إشعار مهم

لا تمثل هذه الوثيقة عرضاً للشراء أو للاكتتاب أو للمشاركة 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 إتخاذ القرار وذلك من خلال الموقع الإلكتروني لشركة الخبير المالية: www.alkabeer.com. هذا الاستثمار ليس ودعية 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 المستقبلية والمستهدفة والمتوقعة سوف تتحقق، وبالإضافة إلى ذلك، فإن الأداء السابق لا يضمن النتائج المستقبلية للصندوق. يعد استثمار المستثمر في الصندوق إقراراً منه بإطلاع على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

للحصول على مزيد من المعلومات

شركة الخبير المالية

ص.ب ١٢٨٢٨٩ جدة ٢١٣٦٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٨٨٨٨ ١٢ ٦٥٨ +٩٦٦
فاكس: ٦٦٦٣ ١٢ ٦٥٨ +٩٦٦
رقم السجل التجاري: ٤٣٠١٧٧٤٥
الرخصة الصادرة من هيئة السوق المالية: ٧٠٧٤-٣٧
alkabeer.com