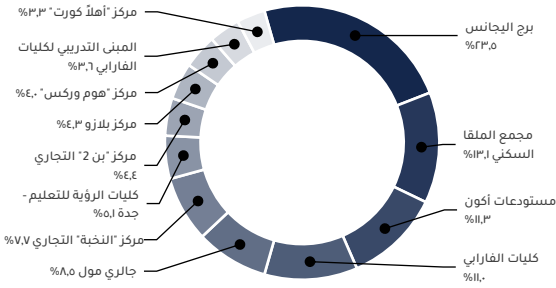




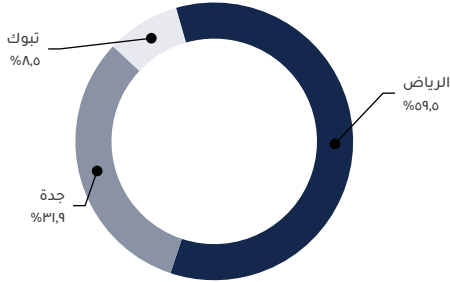
نبذة عامة عن الصندوق

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 ٩٠٪ 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 مُدرّجة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).

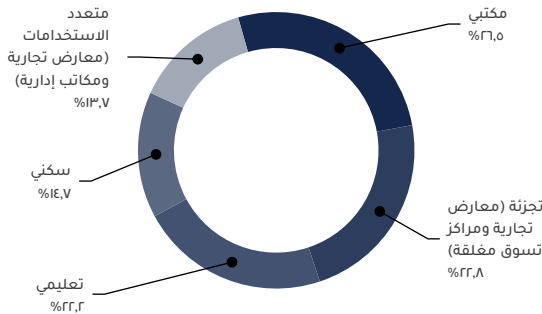
أسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق



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*	٢,٠٣٣,٨٢١,٩٦٧ 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*	٣٦,٦٦%
مبلغ التمويل ومدة الانكشاف	التمويل الأول: ٣٤٠ مليون ريال سعودي (٢,٦١ سنة) التمويل الثاني: ٣٩٧,٥ مليون ريال سعودي (٤,١٩ سنة)
تاريخ الاستحقاق	التمويل الأول: ٦ فبراير ٢٠٢٤م التمويل الثاني: ٧ سبتمبر ٢٠٢٥م

* كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مدققة).

المؤشرات المالية*

فترات التقييم	نصف سنوياً
القيمة الإجمالية لأصول الصندوق**	٢,٠٣٣,٨٢١,٩٦٧ ر.س.
صافي قيمة أصول وحدات الصندوق**	٨٦٢,٠٤٦,٣٦٨ ر.س.
نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق**	١,٦٨%
نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق**	١,٦٨%
نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق**	٣,٨٨%

* كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

** غير مدققة.

بيانات أصول الصندوق

عدد العقارات	١٢ عقار
إجمالي مساحة الأراضي	١٣٣,٩٩٠ متر مربع
إجمالي المساحة المبنية*	١٥١,١٦٣ متر مربع

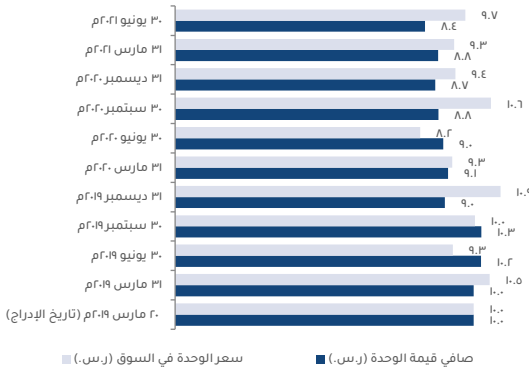
* مساحات البناء حسب رخصة البناء.

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	٩٦١,٧٤٩,٢٦١ ر.س.
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١,٠٠٠,٨٧٨,٢٤٦ ر.س.

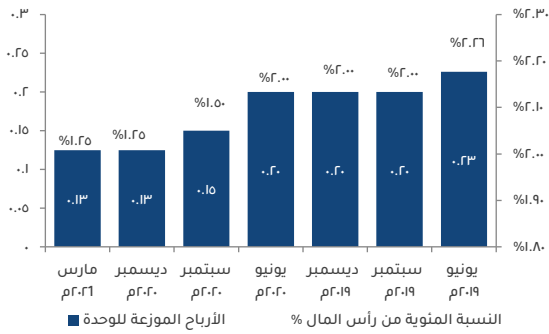
* بناءً على سعر الوحدة.

أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة*



* صافي قيمة الأصول كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مدققة).

الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات



بيانات وحدات الصندوق

سعر الوحدة في نهاية الربع الثاني (٣٠ يونيو ٢٠٢١م)	٩.٧٢ ر.س.
صافي قيمة الأصول للوحدة في نهاية الربع الثاني (٣٠ يونيو ٢٠٢١م)	٨.٤ ر.س.
أداء سعر الوحدة منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الأول ٢٠٢١م إلى نهاية الربع الثاني ٢٠٢١م)	٤.٠٧%
أداء سعر الوحدة منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الثاني ٢٠٢١م)	-٢.٨%
أعلى سعر في ٥٢ أسبوعاً	١٠.١٤ ر.س.
أدنى سعر في ٥٢ أسبوعاً	٧.٦٨ ر.س.
عدد الوحدات القائمة	١٠٢,٩٧١,٠١٣ 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 أبريل ٢٠٢١م - ٣٠ يونيو ٢٠٢١م)	٢٣,٥٨١,٣١١ ر.س.
الدخل التأجيلي للفترة على سعر الوحدة	٢.٣٦٪
إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني* (أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه)	لا يوجد
الربح الموزع لكل وحدة*	لا يوجد
الربح الموزع على سعر الوحدة*	لا يوجد
أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعني*	لا يوجد
عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعني	لا يوجد
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق	لا يوجد

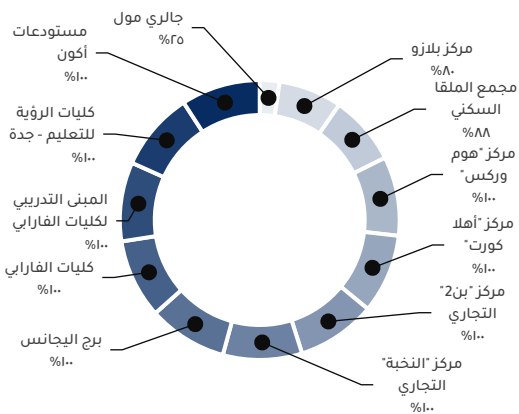
* أعلن مدير الصندوق بتاريخ ٢٩ أبريل ٢٠٢١م عن توزيع أرباح نقدية على مالكي الوحدات، بنسبة ١.٢٥٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ١.٢٥ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢١م إلى ٣١ مارس ٢٠٢١م. ولا يوجد توزيعات ناتجة من متحصلات بيع سابقة حتى الربع المعاني للعام السابق.

العائد الكلي*

العائد الكلي منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الأول ٢٠٢١م إلى نهاية الربع الثاني ٢٠٢١م)	٤.٠٧%
العائد الكلي منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الثاني ٢٠٢١م)	٨.٢١%

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

نسبة الإشغال في كل عقار كما في نهاية الربع المعني



المصروفات والأتعاب الإجمالية*

البند	المبلغ	النسبة من إجمالي الأصول
رسوم الإدارة (على أن لا تتجاوز ما يعادل ٠.٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق)	٣,٢١٩,٢٢٨	٠.١٦٪
أتعاب المدير الإداري	١٠٧,٣٠٨	٠.٠٠١٪
رسوم أمين الحفظ	٢٠٢,٢٩٢	٠.٠٠١٪
أتعاب الهيئة الشرعية	٣,٧٤٠	٠.٠٠٠١٪
رسوم تداول / إيداع	١٧٣,٣١٥	٠.٠٠١٪
رسوم المحاسب القانوني	١٨,٦٩٩	٠.٠٠٠١٪
إهلاك	١٨,٣٣٢,٢٥٤	٠.٠٩٪
أخرى**	١٢,٠٨٣,٤٩٦	٠.٥٩٪

* غير مدققة.

** تتضمن تكاليف التمويل.

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

- في تاريخ 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.
- 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.
- إلحاقاً لإعلان مدير الصندوق بتاريخ ٨ فبراير ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق بتاريخ ٤ أبريل ٢٠٢١م بشأن تحديث ملف زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، ومنها الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وإعادة تقديمها للحصول على الموافقات اللازمة. عليه، حصل مدير الصندوق على الموافقات اللازمة لتحديث ملف زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق. واستهدف 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.
- في تاريخ ٦ أبريل ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن الدعوة لحضور اجتماع مالكي وحدات صندوق "الخبير ريت" بتاريخ ٢٥ أبريل ٢٠٢١م، وذلك للتصويت على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بهدف الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية، وسداد المصاريف والتكاليف ذات العلاقة وللتصويت على الشروط والأحكام المعدلة للصندوق والتي تم تحديثها بشكل أساسي لتعكس زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق. وفي تاريخ ٢٢ أبريل ٢٠٢١م أعلن مدير الصندوق عن إتاحة الشروط والأحكام المعدلة لتمكين مالكي الوحدات من التصويت على قرار زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- في تاريخ ٢٦ أبريل ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن نتائج اجتماع مالكي وحدات الصندوق، المنعقد باستخدام وسائل التقنية الحديثة، منظومة خدمات "تداولتي"، في تمام الساعة ٩:٣٠ من مساء يوم الأحد بتاريخ ٢٥ أبريل ٢٠٢١م، وبحضور عدد (١٦٦) من مالكي الوحدات والذين يملكون ما نسبته ٥.٥٩% من قيمة وحدات الصندوق، وذلك على النحو التالي:
 ١. الموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال طرح وحدات إضافية بهدف الاستحواذ على أصول عقارية إضافية، وسداد المصاريف والتكاليف ذات العلاقة، وقد تمت الموافقة بنسبة ٦٥.٦٥٪.
 ٢. الموافقة على الشروط والأحكام المعدلة للصندوق والتي تم تحديثها بشكل أساسي لتعكس زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق. وقد تمت الموافقة بنسبة ٦٥.٦٢٪.
- في تاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن موعد بدء الاشتراك في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك عن طريق الطرح الإضافي العام للمستثمرين اعتباراً من ٣٠ مايو ٢٠٢١م وحتى ١٧ يونيو ٢٠٢١م (١٥ يوم عمل).
- في تاريخ ٢٣ يونيو ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن اكتمال عملية الاشتراك النقدي في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق الثانية بنجاح والتي انتهت بتاريخ ١٧ يونيو ٢٠٢١م، إذ تمت التغطية بنسبة ٣٠٧.٣٦٪ من إجمالي حجم الطرح النقدي. وأعلن مدير الصندوق بأنه سيقوم بالتنسيق مع مدير الطرح وذلك لإنهاء عملية التخصيص ورد الفائض للمستثمرين وذلك خلال (١٥ يوم عمل) من تاريخ انتهاء فترة الطرح، ١٧ يونيو ٢٠٢١م، أي في موعد أقصاه ٨ يوليو ٢٠٢١م.
- في تاريخ ٢٧ يونيو ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن الانتهاء من عمليات الاستحواذ لعقار كليات الرؤية للتعليم، وهو مبنى كليات تعليمية، يقع في حي الريان شرق الخط السريع، بمدينة جدة. وفي تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن الانتهاء من عملية الاستحواذ لعقار مستودعات أكون وهو عقار مستودعات تبريد، يقع في حي قاعدة الملك فيصل البحرية، بمدينة جدة، ويهدف مدير الصندوق من عملية الاستحواذ المشار إليها أعلاه إلى توسيع قاعدة أصول الصندوق وتنويع مصادر دخله الأمر الذي من شأنه التأثير إيجابياً على نتائج وأداء الصندوق.
- علماً بأنه ليس لدى شركة "الخبير المالية" ("مدير الصندوق") أي استثمار في وحدات صندوق "الخبير ريت"، كما في تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

فيما يخص عقارات الصندوق - عقار جالري مول

- في تاريخ ٧ أبريل ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق بأنه قد تقرر فسخ عقد الإيجار الموقع مع المستأجر الرئيسي (مستأجر ١٠٠٪ من العقار) شركة أبناء سليمان القضيب للمقاولات، والمتعلق بعقار الصندوق جالري مول بمدينة تبوك، وذلك حفاظاً على حقوق مالكي الوحدات وتحقيق مستوى أعلى للتصحيح من خلال إسناد هذا العقار لمشغلين جدد يستهدفون رفع الكفاءة التشغيلية للعقار مقارنةً بالمستأجر السابق، وبالتالي تعظيم العوائد التأجيرية المحصلة. وعليه، فإن الأثر من هذا التطور وعلى المدى القصير سيكون سلبياً وذلك بسبب انخفاض عوائد الإيجارات مقارنةً بالعقد السابق. ويتوقع مدير الصندوق أن يكون لهذا التطور أثراً إيجابياً على الصندوق على المدى المتوسط والطويل.
- وإلحاقاً إلى إعلان مدير الصندوق بتاريخ ٧ أبريل ٢٠٢١م أعلاه، أعلن مدير الصندوق بتاريخ ١٤ أبريل ٢٠٢١م بأن مجلس إدارة الصندوق قد وافق على توصيته بشأن تعيين شركة المحمل لخدمات المرافق للقيام بأعمال الصيانة والتشغيل للعقار، وشركة النمو الخليجية للتسويق لإدارة الممتلكات وتسويق وتأجير العقار. ومن المتوقع أن يكون لهذه التعيينات أثر إيجابي على تأجير وإيرادات العقار، فمن المتوقع تحقيق مستوى أعلى لتصحيح الإيجارات.

فيما يخص التقارير وتوزيع الأرباح

- في تاريخ ١٢ أبريل ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة التقرير السنوي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م لصندوق "الخبير ريت".
- في تاريخ ١٤ أبريل ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان الربع سنوي لصندوق "الخبير ريت" للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١م.
- في تاريخ ٢٩ أبريل ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق "الخبير ريت"، بنسبة ١.٢٥% من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٠.١٢٥ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة (من ١ يناير ٢٠٢١م إلى ٣١ مارس ٢٠٢١م).

مقارنة أداء الأسعار



* كما في ٣٠ يونيو 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 ودعة 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: ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥
الرخصة الصادرة من هيئة السوق المالية: ٠٧-٧٤-٣٧
alkhabeer.com