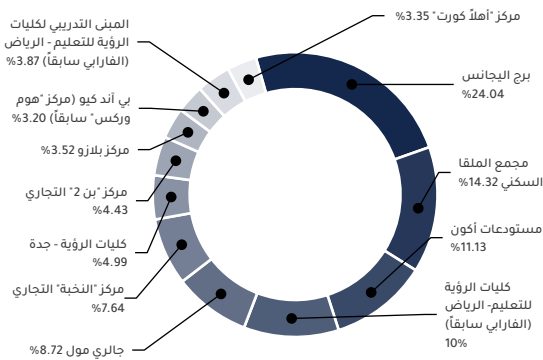




نبذة عامة عن الصندوق

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

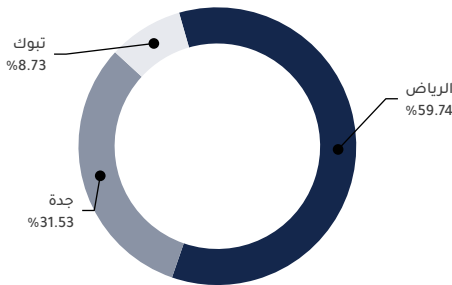


البيانات الأساسية للصندوق

| | |
|--|---|
| 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* | 2,014,208,319 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* | 36.61% |
| مبلغ التمويل ومدة الانكشاف | التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (1.35 سنة) التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (2.94 سنة) |
| تاريخ الاستحقاق | التمويل الأول: 6 فبراير 2024م التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025م |

* كما في 30 سبتمبر 2022م (غير مدققة).

توزيع الاستثمارات حسب الموقع



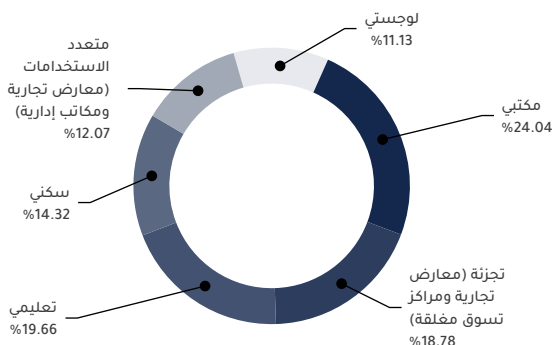
المؤشرات المالية*

| | |
|--|--------------------|
| فترات التقييم | نصف سنوياً |
| القيمة الإجمالية لأصول الصندوق* | 2,014,208,319 ر.س. |
| صافي قيمة أصول وحدات الصندوق** | 1,199,672,252 ر.س. |
| نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق** | 0.20% |
| نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق*** | 0.79% |
| نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق | 1.32% |

* كما في 30 سبتمبر 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.

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 *

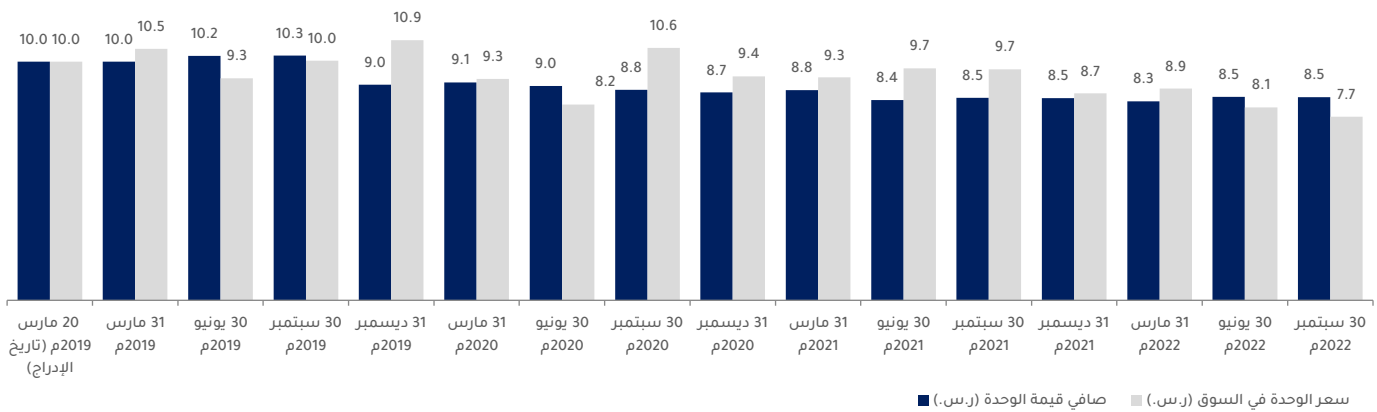
| | |
|------------------------|--------------------|
| كما في تاريخ الإدراج | 664,423,860 ر.س. |
| كما في 30 يونيو 2019م | 617,914,190 ر.س. |
| كما في 31 ديسمبر 2019م | 724,222,007 ر.س. |
| كما في 30 يونيو 2020م | 545,491,989 ر.س. |
| كما في 31 ديسمبر 2020م | 966,897,812 ر.س. |
| كما في 31 مارس 2021م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

بناءً على سعر الوحدة

بيانات وحدات الصندوق

| | |
|---|------------------|
| سعر الوحدة في نهاية الربع الثالث بحسب آخر تقييم (30 سبتمبر 2022م) | 7.69 ر.س. |
| صافي قيمة الأصول للوحدة في نهاية الربع الثالث (30 سبتمبر 2022م) | 8.5078 ر.س. |
| أداء سعر الوحدة منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الثاني 2022م إلى نهاية الربع الثالث 2022م) | -4.94% |
| أداء سعر الوحدة منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الثالث 2022م) | -23.10% |
| أعلى سعر في 52 أسبوعاً | 9.68 ر.س. |
| أدنى سعر في 52 أسبوعاً | 7.52 ر.س. |
| عدد الوحدات القائمة | 141,008,848 وحدة |

أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة *



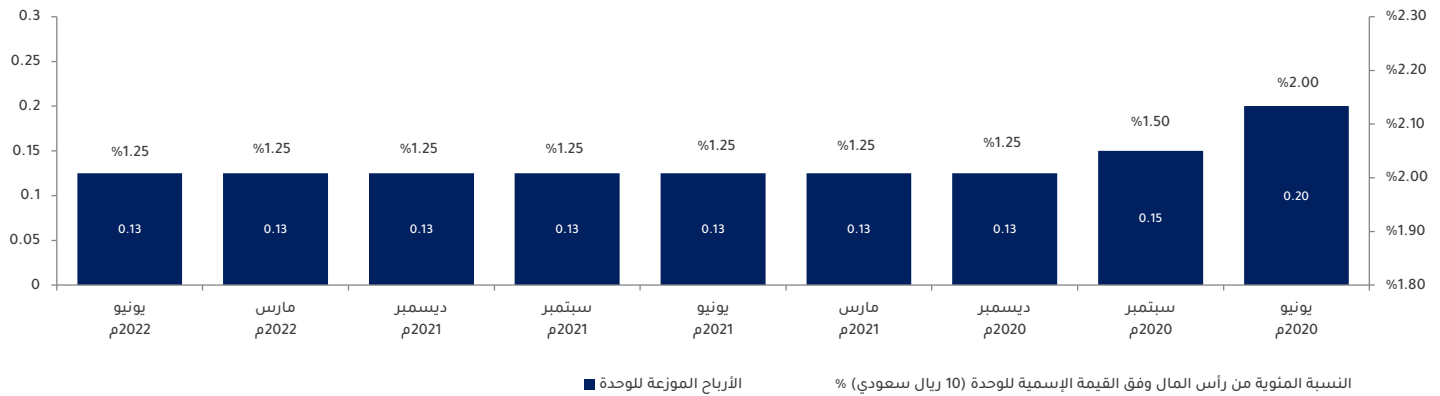
* صافي قيمة الأصول كما في 30 سبتمبر 2022م (غير مدققة).

توزيع الأرباح عن الربع

| | |
|---|--|
| سياسة توزيع الأرباح | الأرباح الموزعة السنوية لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية |
| إجمالي الدخل التأجيري للفترة (1 يوليو 2022م - 30 سبتمبر 2022م) | 30,279,721 ر.س. |
| الدخل التأجيري للفترة على سعر الوحدة | 2.79% |
| إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني* (أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه) | 17,626,106 ر.س. عن الفترة من 1 أبريل 2022م إلى 30 يونيو 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 22 أغسطس 2022م (نهاية تداول يوم 18 أغسطس 2022م) |
| عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعني | 141,008,848 وحدة |
| نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق** | 1.50% |

* لا يوجد توزيعات ناتجة من متحصلات بيع أو تأجير سابقة حتى الربع المعامل للعام السابق.
** نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق كما في 31 ديسمبر 2021م (مدققة).

الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات



العائد الكلي*

| | |
|--|-------|
| العائد الكلي منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الثاني 2022م إلى نهاية الربع الثالث 2022م) | 3.69% |
| العائد الكلي منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الثالث 2022م) | 4.59% |

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

المصروفات والأتعاب الإجمالية*

| البند | المبلغ | النسبة من إجمالي الأصول |
|--|-----------|-------------------------|
| رسوم الإدارة (على ألا تتجاوز ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق) | 2,272,547 | 0.11% |
| أتعاب المدير الإداري | 75,752 | 0.00% |
| رسوم أمين الحفظ | 123,635 | 0.01% |
| أتعاب الهيئة الشرعية | 3,781 | 0.00% |
| رسوم المحاسب القانوني | 18,904 | 0.00% |
| أخرى | 1,550,867 | 0.08% |

نسبة الإشغال في كل عقار كما في نهاية الربع المعني

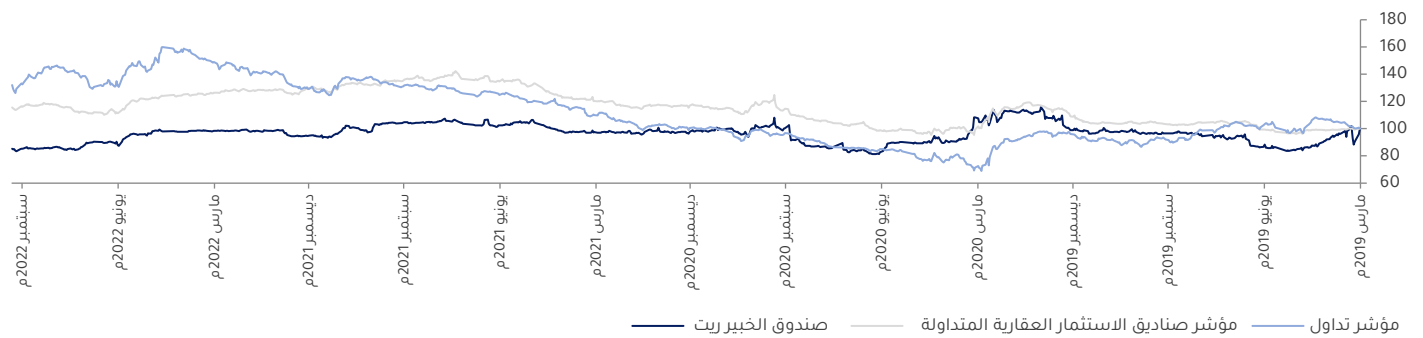
| نسبة التاجير في كل عقار كما في نهاية الربع المعني | |
|---|--|
| 61% | جالري مول |
| 87% | مركز بلازو |
| 55% | مجمع الملقا السكني* |
| 100% | بي آند كيو (مركز "هوم وركس" سابقاً) |
| 100% | مركز "أهلا كورت" |
| 100% | مركز "بن 2" التجاري |
| 100% | مركز "النخبة" التجاري |
| 100% | برج اليجانس |
| 100% | كليات الرؤية للتعليم - الرياض (الفارابي سابقاً) |
| 100% | المبنى التدريبي لكليات الرؤية للتعليم - الرياض (الفارابي سابقاً) |
| 100% | كليات الرؤية للتعليم - جدة |
| 100% | مستودعات أكون |

* يعود انخفاض معدلات الإشغال في مجمع الملقا السكني منذ الربع الأول من العام 2022م بسبب انتهاء عقد إيجار مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث لثمانية مباني في المجمع. وفي هذا الخصوص، قام مدير الصندوق بعمل تحسينات في المباني التي شغرت وقد تم الانتهاء من أعمال التحسينات في الربع الثاني من العام 2022م.

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

- في تاريخ 13 يوليو 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة تقارير التقييم النصف السنوي لأصول صندوق "الخبير ريت" للفترة المنتهية في 30 يونيو 2022م
- في تاريخ 20 يوليو 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان الربع السنوي لصندوق "الخبير ريت" للفترة المنتهية في 30 يونيو 2022م
- في تاريخ 31 يوليو 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 أبريل 2022م إلى 30 يونيو 2022م)
- في تاريخ 8 أغسطس 2022م، أعلن مدير الصندوق عن قراره بعدم المضي في عملية الاستحواذ على المجمع السكني بمدينة الخبر وسحب وإلغاء طلب الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق في الوقت الحالي، علماً بأنه لا يوجد أثر ناتج عن عدم المضي في عملية الاستحواذ.
- في تاريخ 24 أغسطس 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة القوائم المالية الأولية المفحوصة لصندوق "الخبير ريت" للفترة المنتهية في 30 يونيو 2022م للجمهور.

مقارنة أداء الأسعار*



* كما في 30 سبتمبر 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 باطلاع 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