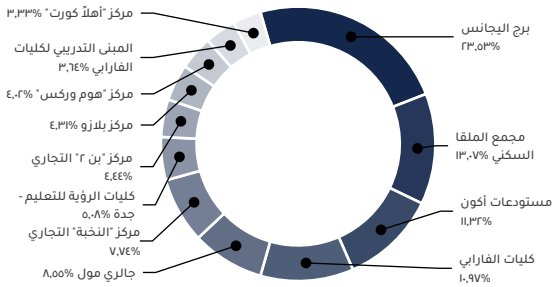




نبذة عامة عن الصندوق

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

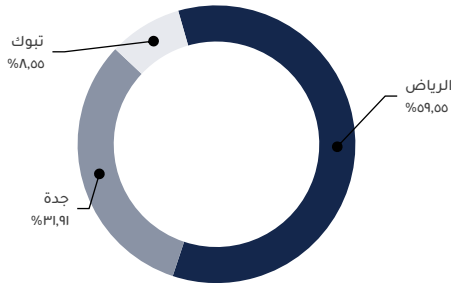


البيانات الأساسية للصندوق

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*	2,012,571,953 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*	36.64%
مبلغ التمويل ومدة الانكشاف	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (2.35 سنة) التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (3.93 سنة)
تاريخ الاستحقاق	التمويل الأول: 6 فبراير 2024م التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025م

* كما في 30 سبتمبر 2021م (غير مدققة).

توزيع الاستثمارات حسب الموقع



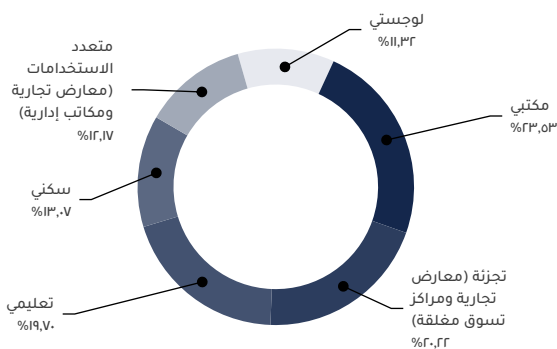
المؤشرات المالية*

فترات التقييم	نصف سنوياً
القيمة الإجمالية لأصول الصندوق**	2,012,571,953 ر.س.
صافي قيمة أصول وحدات الصندوق**	1,196,034,436 ر.س.
نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق**	0.73%
نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق**	0.73%
نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق**	1.42%

* كما في 30 سبتمبر 2021م.

** غير مدققة.

توزيع الاستثمارات حسب القطاع العقاري



بيانات أصول الصندوق

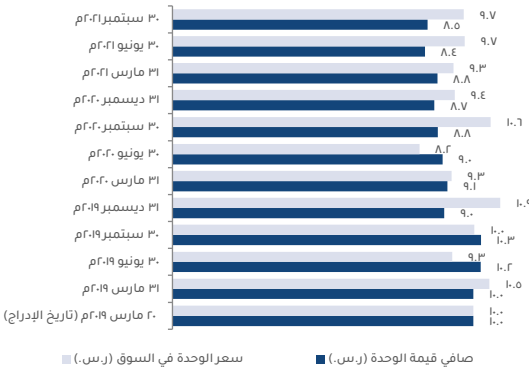
عدد العقارات	12 عقار
إجمالي مساحة الأراضي	133,990 متر مربع
إجمالي المساحة المبنية*	151,163 متر مربع
*مساحات البناء حسب رخصة البناء.	

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.

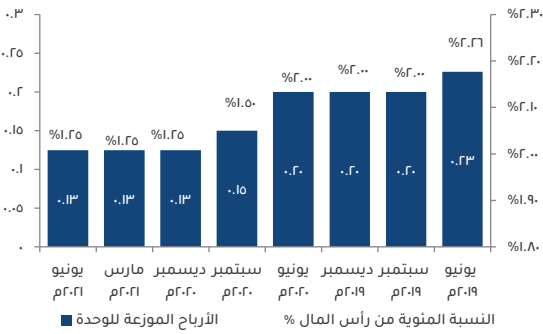
* بناءً على سعر الوحدة.

أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة *



* صافي قيمة الأصول كما في 30 سبتمبر 2021م (غير مدققة).

الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات



بيانات وحدات الصندوق

سعر الوحدة في نهاية الربع الثالث (30 سبتمبر 2021م)	9.68 ر.س.
صافي قيمة الأصول للوحدة في نهاية الربع الثالث (30 سبتمبر 2021م)	8.5 ر.س.
أداء سعر الوحدة منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الثاني 2021م إلى نهاية الربع الثالث 2021م)	-0.41%
أداء سعر الوحدة منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الثالث 2021م)	-3.20%
أعلى سعر في 52 أسبوعاً	10.58 ر.س.
أدنى سعر في 52 أسبوعاً	9.20 ر.س.
عدد الوحدات القائمة	141,008,848 وحدة

توزيع الأرباح عن الربع

سياسة توزيع الأرباح	الأرباح الموزعة السنوية لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية
إجمالي الدخل التأجيلي للفترة (1 يوليو 2021م - 30 سبتمبر 2021م)	31,091,918 ر.س.
الدخل التأجيلي للفترة على سعر الوحدة	2.28%
إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني* (أي ربح مدفوع لاحق لتقرير تم الإفصاح عنه)	12,871,377 ر.س. عن الفترة من 01 يناير 2021م إلى 31 مارس 2021م و 17,626,106 ر.س. عن الفترة من 01 أبريل 2021م إلى 30 يونيو 2021م
الربح الموزع لكل وحدة*	0.125 و 0.125 ر.س لكل وحدة على التوالي
الربح الموزع على سعر الوحدة*	1.29% و 1.29% على التوالي
حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم الإثنين بتاريخ (12 شوال 1442هـ الموافق 24 مايو 2021م) نهاية تداول يوم الخميس بتاريخ (8 شوال 1442هـ الموافق 20 مايو 2021م) وحسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم الإثنين بتاريخ (8 محرم 1443هـ الموافق 16 أغسطس 2021م) نهاية تداول يوم الخميس بتاريخ (4 محرم 1443هـ الموافق 12 أغسطس 2021م) على التوالي	
عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعني	102,971,013 و 141,008,848 وحدة على التوالي
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق	1.07% و 1.47% على التوالي

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

نسبة الإشغال في كل عقار كما في نهاية الربع المعني

نسبة التأجير في كل عقار كما في نهاية الربع المعني

جالري مول	48%
مركز بلازو	73%
مجمع الملقا السكني	88%
مركز "هوم وركس"	100%
مركز "أهلا كورت"	100%
مركز "بن" التجاري	100%
مركز "النخبة" التجاري	100%
برج الجانيس	100%
كليات الفارابي	100%
المبنى التدريبي لكليات الفارابي	100%
كليات الرؤية للتعليم - جدة	100%
مستودعات أكون	100%

العائد الكلي*

العائد الكلي منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الثاني 2021م إلى نهاية الربع الثالث 2021م)	2.09%
العائد الكلي منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الثالث 2021م)	10.31%

* 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)	2,002,372	0.10%
تكاليف التمويل	8,538,817	0.42%
أتعاب الهيئة الشرعية	3,781	0.00%
رسوم تداول/ إيداع	291,715	0.01%
رسوم المحاسب القانوني	18,904	0.00%
أخرى	3,812,838	0.19%

* غير مدققة.

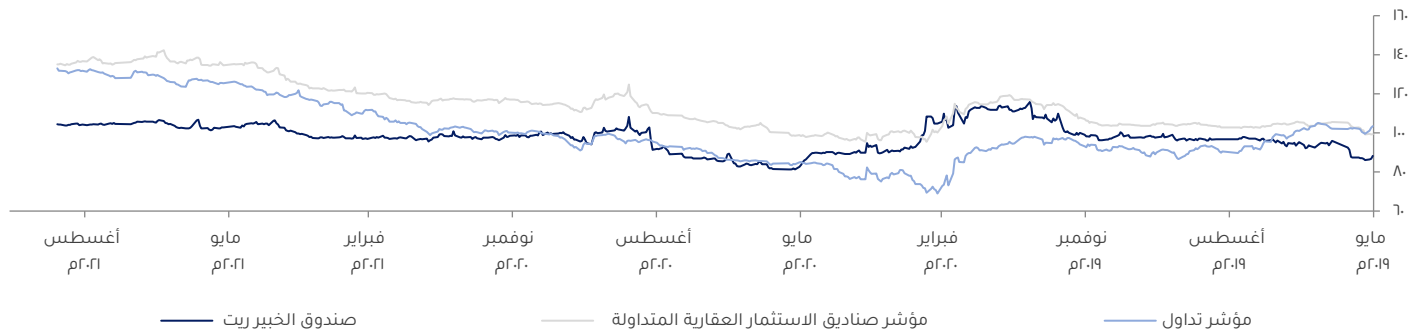
مستجدات الصندوق وأي تغييرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر على عمل الصندوق

- في تاريخ 25 يوليو 2021م، أعلن مدير الصندوق عن موافقة مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 15 يوليو 2021م، على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الاستحواذ على عدد (3) عقارات (مركز تجاري في مدينة الرياض، ومركز تجاري في مدينة جدة، ومجمع سكني في مدينة الخبر) بقيمة إجمالية قدرها 1,53 مليار ريال، والتي قد تم توقيع مذكرات تفاهم مع مالكيها من قبل مدير الصندوق. هذا وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي تطورات تخص هذا الشأن، علماً بأن الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق خاضعة لموافقات هيئة السوق المالية وشركة تداول السعودية، وكذلك موافقة مالكي وحدات الصندوق، وعليه يتوقع مدير الصندوق بأن يكون الأثر الناتج عن هذا التطور إيجابياً بشكل عام على أداء ونتائج الصندوق.
- في تاريخ 28 يوليو 2021م، أعلن مدير الصندوق عن تنفيذ (اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية) مع مصرف الراجحي بتاريخ 27 يوليو 2021م، وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات المستخدمة في (الطرح الإضافي الأول) وقدرها 397,5 مليون ريال سعودي بنسبة ثابتة وقدرها 4.44%. وذلك لحماية الصندوق من تقلبات هامش الربح خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات ابتداءً من 1 سبتمبر 2021م حتى 7 سبتمبر 2025م.
- في تاريخ 10 أغسطس 2021م، أعلن مدير الصندوق عن اعتماد مجلس إدارة الصندوق وبتاريخ 2 محرم 1443هـ الموافق 10 أغسطس 2021م، الشروط والأحكام المُحدثة الخاصة بزيادة رأس مال الصندوق والملحق التكميلي، واللذين ينوي مدير الصندوق التقدم بهما لهيئة السوق المالية وشركة تداول السعودية "تداول"، بشأن طلب الموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق؛ وذلك للاستحواذ على أصول عقارية جديدة مستهدفة من قبل مدير الصندوق.
- علماً بأنه ليس لدى شركة "الخبير المالية" ("مدير الصندوق") أي استثمار في وحدات صندوق "الخبير ريت"، كما في تاريخ 30 سبتمبر 2021م.

فيما يخص التقارير وتوزيع الأرباح:

- في تاريخ 14 يوليو 2021م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان الربع سنوي للصندوق للفترة المنتهية في 30 يونيو 2021م.
- في تاريخ 1 أغسطس 2021م، 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 2021م إلى 30 يونيو 2021م).
- في تاريخ 18 أغسطس 2021م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة القوائم المالية الأولية المفحوصة للصندوق، للفترة المنتهية في 30 يونيو 2021م.
- في تاريخ 22 أغسطس 2021م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لأصول الصندوق، وذلك للفترة المنتهية في 30 يونيو 2021م والمُعَدّة من قبل مقيمين معتمدين وفقاً لسياسة تقييم أصول الصندوق الواردة في شروط وأحكام الصندوق.

مقارنة أداء الأسعار



* كما في 30 سبتمبر 2021م

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 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