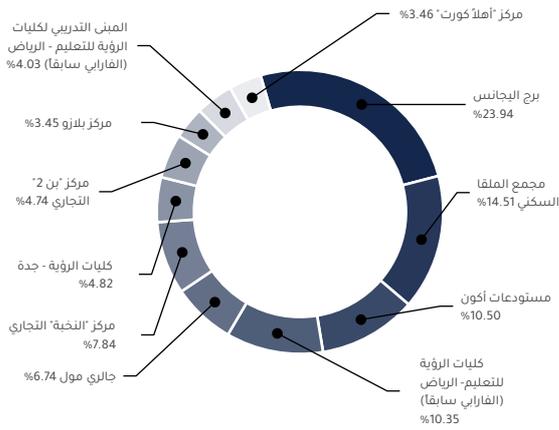




نبذة عامة عن الصندوق

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

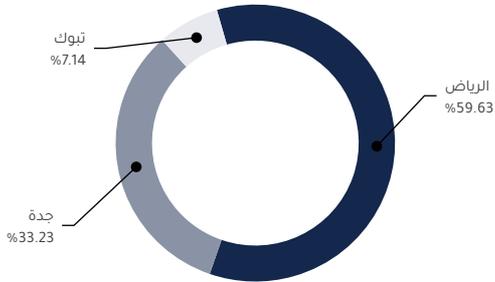


البيانات الأساسية للصندوق

رمز التداول	4348
رمز بلومبرغ	ALKHABEE:AB
تاريخ الإدراج	20 مارس 2019م
مدة الصندوق	99 سنة تبدأ من تاريخ الإدراج، قابلة للتمديد
إجمالي قيمة أصول الصندوق*	2,044,207,905 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*	36.08%
مبلغ التمويل ومدة الانكشاف	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (6.19 سنة) التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (6.19 سنة)
تاريخ الاستحقاق	التمويل الأول: 7 سبتمبر 2031م التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2031م

* كما في 30 يونيو 2025م (غير مدققة).

توزيع الاستثمارات حسب الموقع الجغرافي



المؤشرات المالية*

فترات التقييم	نصف سنوي
القيمة الإجمالية لأصول الصندوق*	2,044,207,905 ر.س.
صافي قيمة أصول الصندوق*	1,240,473,586 ر.س.
نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق**	1.30%
نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق***	1.90%
نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق****	3.16%

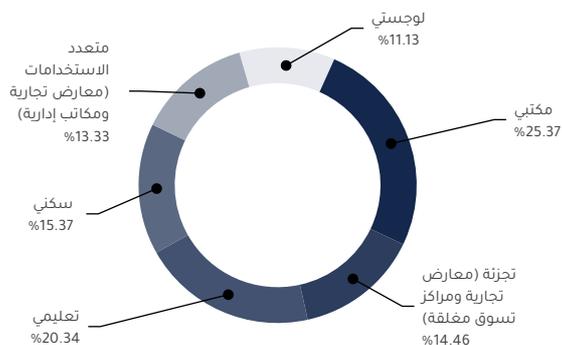
* كما في 30 يونيو 2025م (غير مدققة).

** 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 = 1,231,528,131 ر.س.

توزيع الاستثمارات حسب القطاع العقاري



بيانات أصول الصندوق

عدد العقارات	11 عقاراً
إجمالي مساحة الأراضي	151,129 متراً مربعاً
إجمالي المساحة المبنية	301,511 متراً مربعاً

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
936,298,751 ر.س.	كما في 31 مارس 2023م
957,450,078 ر.س.	كما في 30 يونيو 2023م
923,607,954 ر.س.	كما في 30 سبتمبر 2023م
868,614,504 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2023م
912,327,247 ر.س.	كما في 31 مارس 2024م
877,075,035 ر.س.	كما في 30 يونيو 2024م
860,153,973 ر.س.	كما في 30 سبتمبر 2024م
803,750,434 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2024م
822,081,584 ر.س.	كما في 31 مارس 2025م
813,621,053 ر.س.	كما في 30 يونيو 2025م

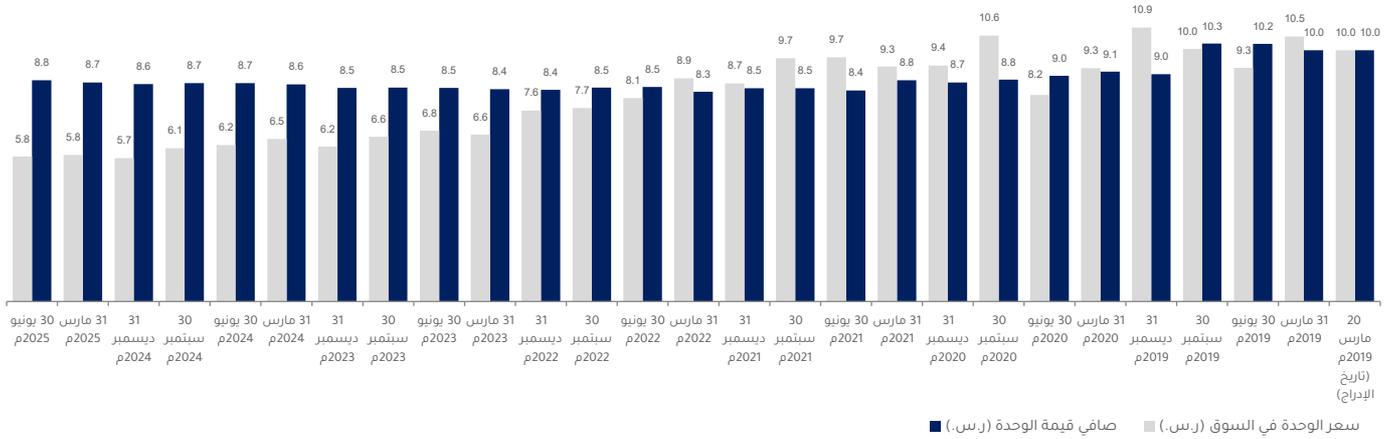
* بناءً على سعر الوحدة

بيانات وحدات الصندوق

5.77 ر.س.	سعر الوحدة في نهاية الربع الثاني (30 يونيو 2025م)
8.7971 ر.س.	صافي قيمة الأصول للوحدة في نهاية الربع الثاني (30 يونيو 2025م) *
-1.03%	أداء سعر الوحدة منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الأول 2025م إلى نهاية الربع الثاني 2025م)
-42.30%	أداء سعر الوحدة منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الثاني 2025م)
6.30 ر.س.	أعلى سعر في 52 أسبوعاً
5.53 ر.س.	أدنى سعر في 52 أسبوعاً
141,008,848 وحدة	عدد الوحدات القائمة

* صافي قيمة الأصول كما في 30 يونيو 2025م (غير مدققة).

أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة*



* صافي قيمة الأصول كما في 30 يونيو 2025م (غير مدققة).

توزيع الأرباح عن الربع

سياسة توزيع الأرباح	إجمالي الدخل التاجيري للفترة (1 أبريل 2025م - 30 يونيو 2025م)
الأرباح الموزعة السنوية لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية	34,929,839 ر.س.
الدخل التاجيري للفترة على سعر الوحدة	4.29%
إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني* (أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه)	14,805,929 ر.س. عن الفترة من 1 أكتوبر إلى 31 ديسمبر 2024م
قيمة الربح الموزع لكل وحدة*	0.105 ر.س. لكل وحدة
الربح الموزع على سعر الوحدة*	1.82%
أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعني*	حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم 13 فبراير 2025م (نهاية تداول يوم 11 فبراير 2025م)
عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعني	141,008,848 وحدة
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق**	1.21%

* لا توجد توزيعات ناتجة من متحصلات بيع أو تأجير سابقة حتى الربع المماثل للعام السابق.

** نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق كما في 30 يونيو 2024م.

أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح بتاريخ 30 أبريل 2025م على مالكي وحدات صندوق "الخبريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 يناير 2025م إلى 31 مارس 2025م.

الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات



* أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح بتاريخ 30 أبريل 2025م على مالكي وحدات صندوق "الخبريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 يناير 2025م إلى 31 مارس 2025م.

العائد الكلي *

0.02%	العائد الكلي منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الأول 2025م إلى نهاية الربع الثاني 2025م)
-12.04%	العائد الكلي منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الثاني 2025م)

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

المصروفات والأتعاب الإجمالية *

البند	المبلغ (ر.س.)	النسبة من إجمالي الأصول	الحد الأقصى
رسوم الإدارة**	1,672,098	0.08%	لا تتجاوز ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق
أتعاب المدير الإداري	78,463	0.004%	رسم سنوي بنسبة 0.025% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق
رسوم أمين الحفظ	121,060	0.01%	رسم سنوي بنسبة 0.025% سنوياً من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة
رسوم المحاسب القانوني	19,945	0.001%	رسم ثابت بقيمة 80,000 ريال سعودي سنوياً
أخرى	5,955,332	0.29%	لا ينطبق

المصروفات غير النقدية	المبلغ (ر.س.)	النسبة من إجمالي الأصول	الحد الأقصى
استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل***	21,738,146	1.06%	لا ينطبق
عكس الإنخفاض في قيمة استثمارات عقارية	(3,088,057)	-0.15%	لا ينطبق

* مصروفات وأتعاب الصندوق هي كافة مصروفات الصندوق خلال الربع المعني ما عدا تكلفة التمويل.
** يتم احتساب رسوم الإدارة اعتماداً على المبلغ الأقل إما بنسبة 9% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي المحصل، أو بنسبة 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق، أيهما أقل.
*** للفترة من 1 يناير 2025م حتى 30 يونيو 2025م.

نسبة الإشغال في كل عقار كما في نهاية الربع المعني

نسبة التأجير في كل عقار كما في نهاية الربع المعني	جالي مول
68%	جالي مول
40%**	مركز بلازو
95%	مجمع الملقا السكني
100%	مركز "أهلا كورت" *
100%	مركز "بن 2" التجاري *
100%	مركز "النخبة" التجاري *
100%	برج الجانيس *
100%	كليات الرؤية للتعليم - الرياض (الفارابي سابقاً) *
100%	المبنى التدريبي لكليات الرؤية للتعليم - الرياض (الفارابي سابقاً) *
100%	كليات الرؤية للتعليم - جدة *
100%	مستودعات أكون *

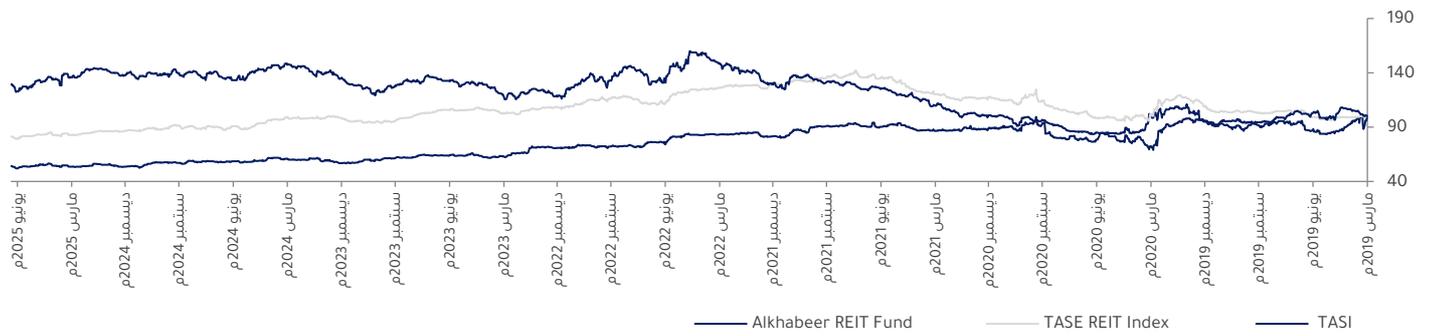
* تم إشغال العقار بالكامل بنسبة 100% من قبل مستثمر واحد.

** سبب انخفاض نسبة الإشغال هو البدء بأعمال التطوير لتحويل العقار من تجاري إلى إداري .

مستجدات الصندوق وأية تغيرات أساسية أو غير أساسية تؤثر على عمل الصندوق تمت خلال الربع المعني

- في تاريخ 14 يناير 2025م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان ربع السنوي لصندوق "الخبير ريت" للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م.
- في تاريخ 30 يناير 2025م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق "الخبير ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2024م إلى 31 ديسمبر 2024م.
- في تاريخ 13 مارس 2025م، أعلن مدير الصندوق عن وقوع حدث معين لصندوق "الخبير ريت".
- في تاريخ 20 مارس 2025م، أعلن مدير الصندوق عن تطورات جوهرية لصندوق "الخبير ريت".
- في تاريخ 27 مارس 2025م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة التقرير السنوي لصندوق "الخبير ريت" المتضمن القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024م.
- في تاريخ 15 أبريل 2025م أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان ربع السنوي لصندوق الخبير ريت للفترة المنتهية في 31 مارس 2025م .
- في تاريخ 30 أبريل 2025م أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 يناير 2025م إلى 31 مارس 2025م.

مقارنة أداء الأسعار*



* كما في تاريخ 30 يونيو 2025م.

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 المزيد 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