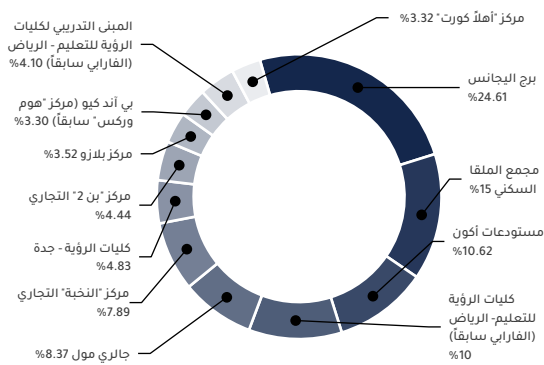




نبذة عامة عن الصندوق

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 مُدرّة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).

أسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق

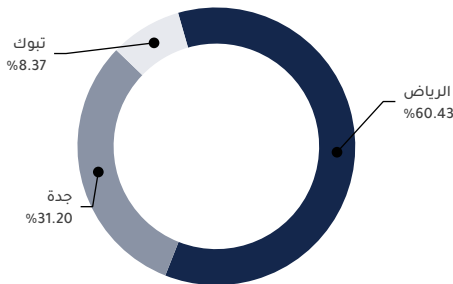


البيانات الأساسية للصندوق

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*	2,022,943,125 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*	36.46%
التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (0.61 سنة)	
مبلغ التمويل ومدة الانكشاف	التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (2.19 سنة)
تاريخ الاستحقاق	التمويل الأول: 6 فبراير 2024م التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025م

* كما في 30 يونيو 2023م (غير مدققة).

توزيع الاستثمارات حسب الموقع الجغرافي



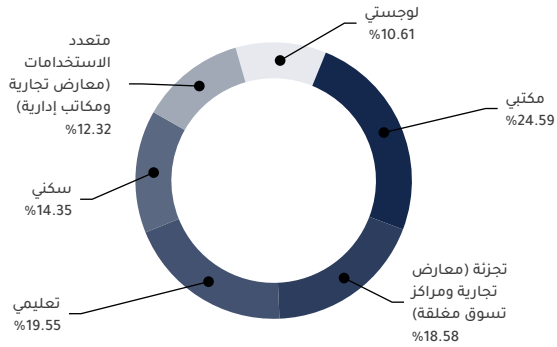
المؤشرات المالية*

فترات التقييم	نصف سنوي
القيمة الإجمالية لأصول الصندوق*	2,022,943,125 ر.س.
صافي قيمة أصول الصندوق*	1,197,073,663 ر.س.
نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق**	1.16%
نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق***	1.80%
نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق****	3.06%

* كما في 30 يونيو 2023م (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 = 1,192,275,390 ر.س.

توزيع الاستثمارات حسب القطاع العقاري



بيانات أصول الصندوق

عدد العقارات	عدد عقار
إجمالي مساحة الأراضي	158,129 متر مربع
إجمالي المساحة المبنية	310,692 متر مربع

بيانات القيمة السوقية للصندوق*

كما في تاريخ الإدراج	القيمة السوقية (ر.س.)
كما في 30 يونيو 2019م	664,423,860
كما في 31 ديسمبر 2019م	617,914,190
كما في 30 يونيو 2020م	724,222,007
كما في 31 ديسمبر 2020م	545,491,989
كما في 31 مارس 2021م	966,897,812
كما في 30 يونيو 2021م	961,749,261
كما في 30 سبتمبر 2021م	1,000,878,246
كما في 31 ديسمبر 2021م	996,759,406
كما في 31 مارس 2022م	1,222,546,712
كما في 30 يونيو 2022م	1,252,158,570
كما في 30 سبتمبر 2022م	1,140,761,580
كما في 31 ديسمبر 2022م	1,084,358,041
كما في 31 ديسمبر 2022م	1,071,667,245
كما في 31 مارس 2023م	936,298,751
كما في 30 يونيو 2023م	957,450,078

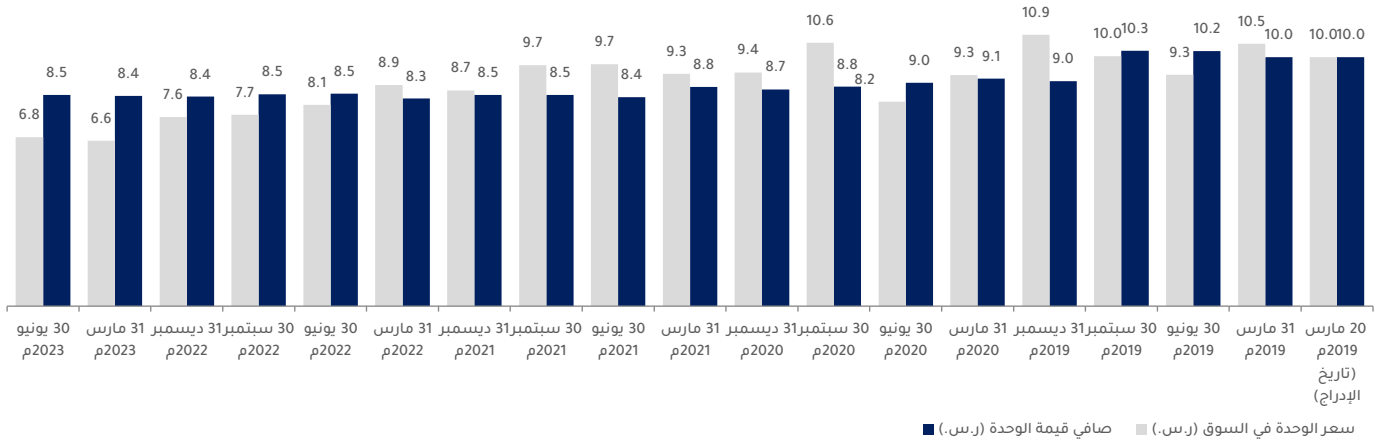
بناءً على سعر الوحدة

بيانات وحدات الصندوق

سعر الوحدة في نهاية الربع الثاني (22 يونيو 2023م)	البيانات
6.79 ر.س.	صافي قيمة الأصول للوحدة في نهاية الربع الثاني (30 يونيو 2023م)*
8.4894 ر.س.	أداء سعر الوحدة منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الأول 2023م إلى نهاية الربع الثاني 2023م)
2.26%	أداء سعر الوحدة منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الأول 2023م)
32.10%	أعلى سعر في 52 أسبوعاً
8.15 ر.س.	أدنى سعر في 52 أسبوعاً
6.53 ر.س.	عدد الوحدات القائمة
141,008,848 وحدة	

* صافي قيمة الأصول كما في 30 يونيو 2023م (غير مدققة).

أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة*



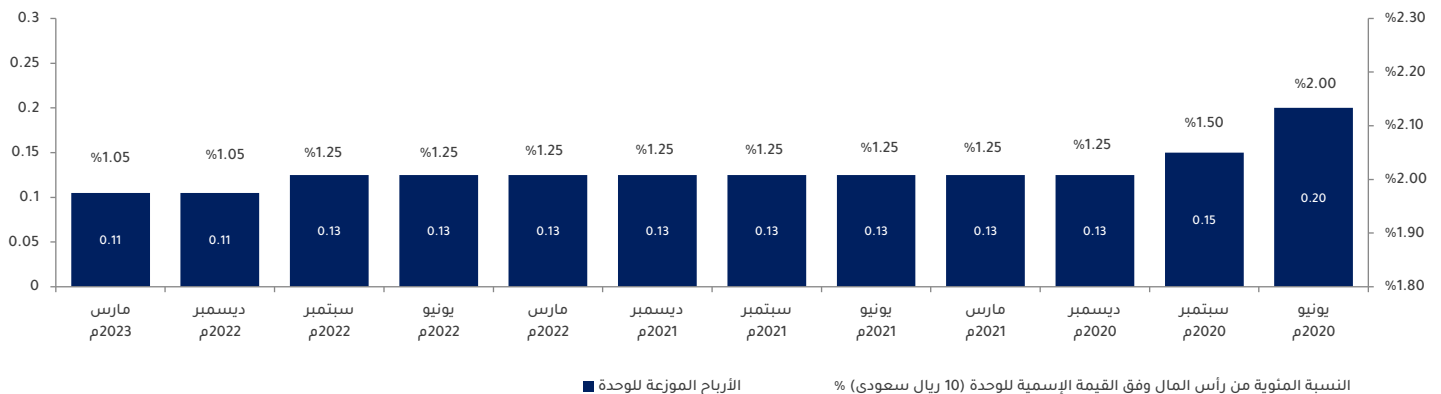
* صافي قيمة الأصول كما في 30 يونيو 2023م (غير مدققة).

توزيع الأرباح عن الربع

سياسة توزيع الأرباح	إجمالي الدخل التاجيري للفترة (1 أبريل 2023م - 30 يونيو 2023م)
الأرباح الموزعة السنوية لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية	28,945,309 ر.س.
الدخل التاجيري للفترة على سعر الوحدة	3.02%
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 2022م إلى 31 ديسمبر 2022م
قيمة الربح الموزع لكل وحدة*	0.105 ر.س. لكل وحدة
الربح الموزع على سعر الوحدة*	1.55%
أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعني*	حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم 13 فبراير 2023م (نهاية تداول يوم 9 فبراير 2023م)
عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعني	141,008,848 وحدة
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق**	1.23%

* لا توجد توزيعات ناتجة من متحصلات بيع أو تأجير سابقة حتى الربع المماثل للعام السابق.
 ** أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح بتاريخ 30 أبريل 2023م على مالكي وحدات صندوق "الخير ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 يناير 2023م إلى 31 مارس 2023م.
 *** نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق كما في 30 يونيو 2022م.

الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات



* أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح بتاريخ 30 أبريل 2023م على مالكي وحدات صندوق "الخير ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 يناير 2023م إلى 31 مارس 2023م.

العائد الكلي *

العائد الكلي منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الأول 2023م إلى نهاية الربع الثاني 2023م)	3.31%
العائد الكلي منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الثاني 2023م)	-10.24%

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

المصروفات والأتعاب الإجمالية *

البند	المبلغ (ر.س.)	النسبة من إجمالي الأصول	الحد الأقصى
رسوم الإدارة	2,012,202	0.10%	لا تتجاوز ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق
أتعاب المدير الإداري	75,425	0.00%	رسم سنوي بنسبة 0.025% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق
رسوم أمين الحفظ	125,811	0.01%	رسم سنوي بنسبة 0.025% سنوياً من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة
رسوم المحاسب القانوني	19,945	0.00%	رسم ثابت بقيمة 80,000 ريال سعودي سنوياً
استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل	21,763,753	1.08%	لا ينطبق
عكس الانخفاض في قيمة استثمارات عقارية	(6,729,426)	-0.33%	لا ينطبق
أخرى	6,236,397	0.31%	لا ينطبق

* مصروفات وأتعاب الصندوق هي كافة مصروفات الصندوق خلال الربع المعني ما عدا تكلفة التمويل

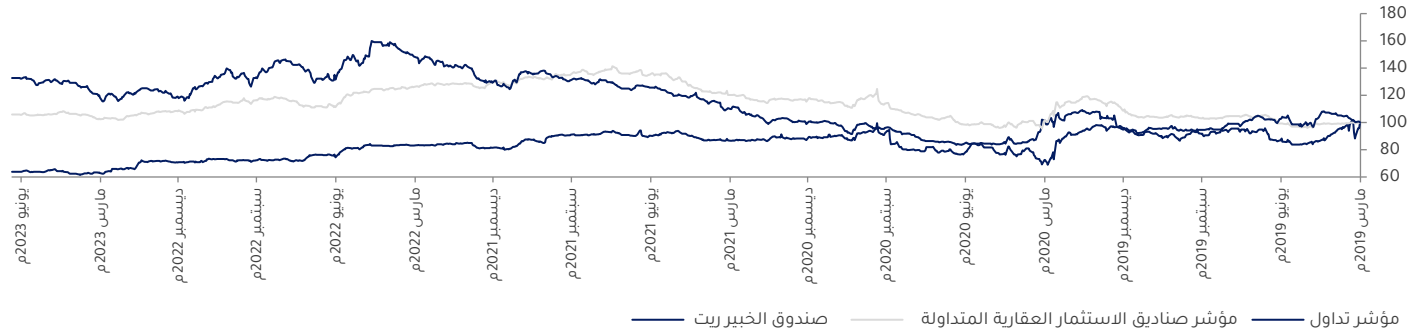
نسبة الإشغال في كل عقار كما في نهاية الربع المعني

نسبة التأجير في كل عقار كما في نهاية الربع المعني	
جالري مول	62%
مركز بلازو	80%
مجمع الملقا السكني	64%
بي آند كيو (مركز هوم وركس سابقاً)	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	100%

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

- في تاريخ 13 أبريل 2023م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان ربع السنوي لصندوق "الخير ريت" للفترة المنتهية في 31 مارس 2023م.
- في تاريخ 1 مايو 2023م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة (من 1 يناير 2023م إلى 31 مارس 2023م).
- انخفضت نسبة الإشغال بمجمع الملقا السكني من 73% بنهاية الربع الأول إلى 64% بنهاية الربع الثاني نتيجة خروج مستأجر رئيس خلال الربع المعني. يقوم مدير الصندوق حالياً بتجهيز الشقق التي تم إخلؤها وإعادة عرضها للإيجار.

مقارنة أداء الأسعار*



* كما في 30 يونيو 2023م.

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