

صندوق "الخبير ريت"

البيان ربع السنوي عن الربع الثاني 2026م



(1) سعر الوحدة بنهاية الربع الثاني بحسب آخر تقييم، وهو كل من سعر تداول الوحدة في السوق (سعر الإغلاق)، وصافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق بنهاية الربع الثاني:

سعر الوحدة بنهاية الربع الثاني بحسب آخر تقييم	ريال سعودي
سعر تداول الوحدة في السوق (سعر الإغلاق بنهاية الربع الثاني)	5.73 ر.س.
صافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق بنهاية الربع الثاني**	8.9856 ر.س.

** تحتسب وفقاً للمعادلة التالية: (إجمالي أصول الصندوق - التزامات الصندوق) / عدد وحدات الصندوق.
** غير مدققة.

(2) الدخل التأجيري على سعر الوحدة:

الدخل التأجيري على سعر الوحدة للربع الثاني*	للربع الثاني
إجمالي الدخل التأجيري للربع الثاني	30,525,491 ر.س.

* وهو صافي دخل الصندوق من استثماره في أصول عقارية مدرة للدخل فقط خلال الربع الثاني إلى القيمة السوقية للوحدات.

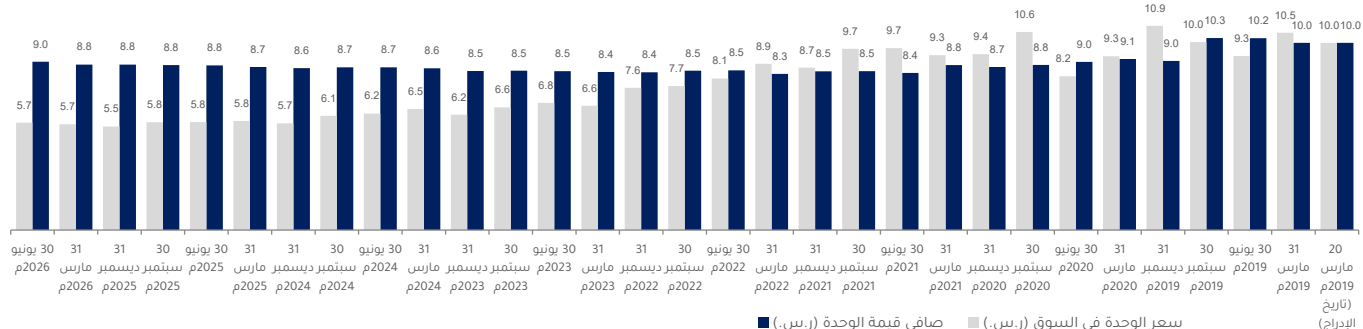
(3) المصروفات والأتعاب الإجمالية المحملة على الصندوق ونسبتها المئوية من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق، والحد الأعلى لجميع المصروفات، وذلك بنهاية الربع الثاني:

البند	المبلغ (ر.س) من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق	النسبة المئوية من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق	الحد الأعلى لجميع المصروفات
أتعاب مدير الصندوق	1,530,347 ر.س.	%0.079	لا تتجاوز ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق
أتعاب مشغل الصندوق	80,660 ر.س.	%0.004	رسم سنوي بنسبة 0.025% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق
رسوم أمين الحفظ	117,147 ر.س.	%0.006	رسم سنوي بنسبة 0.025% سنوياً من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة
رسوم التسجيل في تداول السعودية	99,726 ر.س.	%0.005	400,000 ريال سعودي تُدفع سنوياً إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في مقابل إدارة سجل مالكي الوحدات
رسوم الإدراج في تداول السعودية	60,298 ر.س.	%0.003	0.03% سنوياً من القيمة السوقية للصندوق (بحد أقصى 300,000 ريال سعودي)
أتعاب المحاسب القانوني	19,945 ر.س.	%0.001	رسم ثابت بقيمة 80,000 ريال سعودي سنوياً
رسوم لجنة الرقابة الشرعية	3,740 ر.س.	%0.000	رسم ثابت بقيمة 15,000 ريال سعودي سنوياً
بدلات أعضاء مجلس الإدارة	10,493 ر.س.	%0.001	لا يزيد عن 42,000 ريال سعودي سنوياً
تكاليف التمويل	10,045,043 ر.س.	%0.522	لا ينطبق
أخرى	2,681,948 ر.س.	%0.139	من المتوقع ألا تتجاوز هذه المصروفات 0.5% سنوياً من إجمالي أصول الصندوق باستثناء الرسوم والعمولات والضرائب التي تخضع للوائح والتنظيمات الحكومية
إجمالي رسوم الصندوق ونفقاته	25,439,803 ر.س.	%1.321	لا ينطبق

مصروفات أخرى "غير نقدية"	استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل*	10,790,458 ر.س.	%0.560	لا ينطبق
--------------------------	---	-----------------	--------	----------

* عن الفترة من 1 أبريل 2026م حتى 30 يونيو 2026م.

4 أداء سعر تداول الوحدة في السوق (سعر الإغلاق) خلال الربع الثاني، وصافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق لنفس الفترة:



* صافي قيمة الأصول كما في 30 يونيو 2026م (غير مدققة).

5 قائمة بأسماء جميع العقارات المكونة لمحفظة الصندوق، ونسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول، ونسبة الإشراف لكل عقار كما في نهاية الربع الثاني:

أسماء جميع العقارات المكونة لمحفظة الصندوق	نسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول*	نسبة الإشراف لكل عقار
مجمع الملحق السكني	15.29%	85%
جاليري مول	6.96%	60%
مركز بلازو	3.62%	60%
مركز "بن 2" التجاري	5.21%	100%
مركز "النخبة" التجاري	8.60%	100%
برج اليجانس	25.96%	100%
كليات الرؤية للتعليم (الفارابي سابقاً) - الرياض	10.96%	100%
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (الفارابي سابقاً)**	4.30%	100%
كليات الرؤية للتعليم - جدة	5.18%	100%
مستودعات أكون	10.87%	100%

* كما في 30 يونيو 2026م (غير مدققة).

** العقار مؤجر بالكامل لشركة كليات الرؤية، إلا أن أعمال التطوير لم تكتمل حتى تاريخه، مما أبى الأصل قيد الإنشاء وأثر الاستفادة التشغيلية المستهدفة منه. ويعمل مدير الصندوق على تقييم ومتابعة الخيارات المتاحة وفقاً لأحكام العقد، بما يحفظ مصالح مالكي الوحدات ويتمانئ مع استراتيجية الصندوق.

6 تفاصيل استحواد الصندوق على عقارات خلال الربع الثاني:

أ) الأصول العقارية التي تم تملكها خلال الربع الثاني:

1. بيان تفصيلي عن الأصول العقارية التي تم تملكها خلال الربع الثاني:

لم يتم الاستحواذ على أي أصل عقاري خلال الربع الثاني.

2. مصدر التمويل / آلية الاستحواذ على الأصول العقارية:

لا ينطبق.

3. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار / منفعة، ونسبتها من إجمالي الدخل التأجيري:

لا ينطبق.

4. إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة قروض الصندوق:

لا ينطبق.

5. تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها:

لا ينطبق.

ب) المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة قروض الصندوق:

لا ينطبق.

ج) التأمين:

لا ينطبق.

د) المعلومات الأخرى:

لا يوجد.

هـ) الشركة التي تتولى إدارة الأملاك:

لا ينطبق.

7) إجمالي قيمة أصول الصندوق:

البند	ريال سعودي
إجمالي قيمة أصول الصندوق*	1,926,163,119 ر.س.
غير مدققة.	

8) تفاصيل الاقتراض:

البند	للربع الثاني
نسبة الاقتراض من إجمالي قيمة أصول الصندوق	30.50%
مدة الانكشاف	5 سنوات
تاريخ الاستحقاق	7 سبتمبر 2031م
تفاصيل استخدام القرض	الاستحواذ على عقارات مدرة للدخل

9) صافي قيمة أصول وحدات الصندوق:

البند	ريال سعودي
صافي قيمة أصول وحدات الصندوق*	1,267,043,425 ر.س.
غير مدققة.	

10) نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق:

البند	للربع الثاني
نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق	1.32%
نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق	2.02%

11) أي تغييرات أساسية أو غير أساسية تؤثر في عمل الصندوق تمت خلال الربع الثاني:

لا يزال هناك تأخر في استكمال أعمال تطوير المبنى التدريبي المؤجر لكليات الرؤية، حيث مازال المشروع قيد الإنشاء، وذلك بالرغم من انتظام المستأجر في سداد الإيجارات المستحقة عليه. إلا أن هذا التأخر تجاوز الجدول الزمني المتفق عليه في العقد، مما أدى إلى تأخير الاستفادة التشغيلية الكاملة من الأصل وعدم تحقيق القيمة الاستثمارية المستهدفة خلال الفترة المخطط لها. و في هذا الإطار قام مدير الصندوق باتخاذ عدد من الإجراءات شملت:

- إشعار المستأجر بضرورة استكمال أعمال البناء وفقاً لعقد الإيجار وتفادياً لتطبيق رسوم الأراضي البيضاء.
- تعيين مكتب هندسي مختص للتحقق من سلامة الهيكل الخرساني وإجراء الاختبارات الفنية اللازمة وذلك ردًا على تقدم المستأجر بتقرير فني يفيد بأن المبنى آيل للسقوط، إلا أن مراجعة التقرير أظهرت عدم استيفائه للاشتراطات الهندسية ومتطلبات الكود السعودي ذات الصلة.
- قام المكتب الهندسي المُعين بفحص جميع الأدوار الخاصة بالمبنى ماعدا القبو الثاني وذلك بسبب تجمع مياه فيه، والذي أدى إلى تعذر استكمال عمل الاختبارات.
- نتيجة لذلك، تم إشعار المستأجر بضرورة سحب المياه حفاظًا على العين المؤجرة، ولتتمكن المكتب الهندسي من استكمال دراسته، وقد تم منحه

مهلة لتنفيذ ذلك، إلا أن المهلة الممنوحة قد انقضت دون اتخاذ الإجراء المطلوب منه.

- وعليه، قام مدير الصندوق بالتعاقد مع شركة متخصصة لسحب المياه المتراكمة بالموقع لتمكين أعمال الفحص والتقييم واستكمال الدراسات الفنية اللازمة من قبل المكتب الاستشاري للتأكد من سلامة المبنى، على أن تتم العودة على المستأجر بالتكاليف.
- كما يجري حالياً التنسيق مع المستشارين القانونيين لمراجعة الموقف التعاقدية و تحديد الخيارات النظامية المتاحة بما يحفظ حقوق الصندوق ومالكي الوحدات.

على صعيد آخر، تقدمت شركة ند العربية المستأجرة لعقارات مركز النخبة التجاري ومركز بن 2 وكذلك شركة كليات الرؤية بطلب لإعادة النظر في القيمة الإيجارية للعقارات المستأجرة من قبلها. ويجري حالياً تقييم طلباتهم من الجوانب القانونية والمالية، بما في ذلك دراسة الأثر المالي المحتمل على إيرادات الصندوق، بالإضافة إلى تعيين مزود خدمة لإعداد دراسة سوقية لمقارنة الإيجارات السائدة في السوق مع القيم الإيجارية الحالية للعقارات.

الجدير بالذكر، أنه فيما يتعلق بعقد شركة أكون الإقليمية للخدمات المساندة المحدودة المستأجر لمستودعات أكون فقد تم تجديده لمدة خمس سنوات تنتهي في يونيو 2031 بقيمة إيجارية سنوية تبلغ 12.5 مليون ريال سعودي.

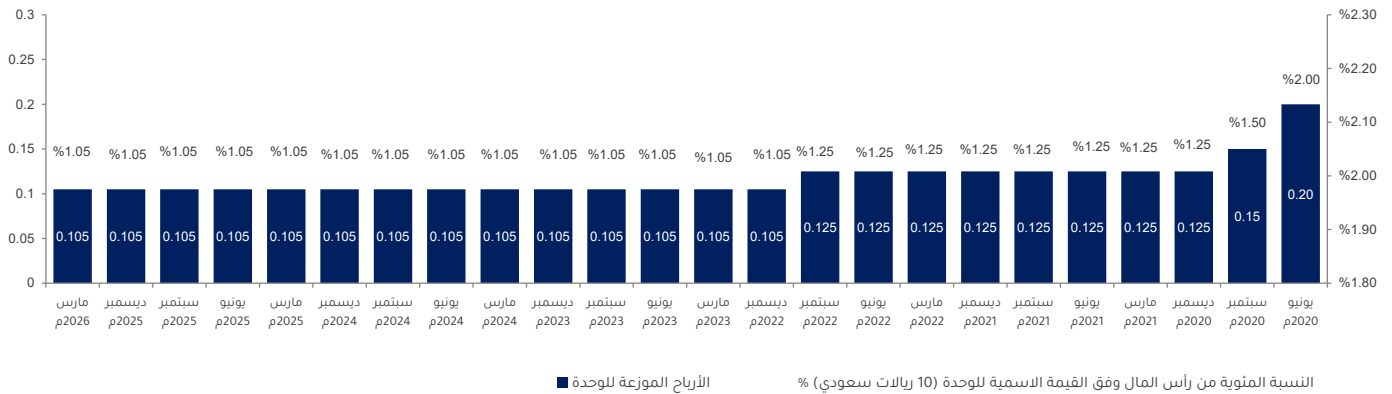
12) الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات خلال الربع الثاني:

البند	للربع الثاني
إجمالي الأرباح الموزعة في الربع الثاني	14,805,929 ر.س.
عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع الثاني	141,008,848 وحدة
قيمة الربح الموزع خلال الربع الثاني؛ وذلك لكل وحدة	0.105 ر.س.
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق*	1.19%
أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع الثاني	حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم 12 فبراير 2026م
* وفقاً لصافي قيمة الأصول كما في 31 ديسمبر 2025م.	

13) خطة سير أعمال المشروع والمعمدة من قبل المطور:

لا ينطبق.

14) عدد وأحجام توزيعات المتحصلات السابقة من البيع أو التأجير حتى الربع الثاني من العام 2026م:



■ الأرباح الموزعة للوحدة

% النسبة المئوية من رأس المال وفق القيمة الاسمية للوحدة (10 ريالات سعودي)

* أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح بتاريخ 30 أبريل 2026م على مالكي وحدات صندوق "الخبريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 يناير 2026م إلى 31 مارس 2026م.

إشعار مهم

لا تمثل هذه الوثيقة عرضاً للشراء، أو الاكتتاب، أو المشاركة بأي شكل في صندوق "الخبريت"، 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 "الخبريت" وما ورد فيها بشأن مخاطر الاستثمار ووثائقه الأخرى بعناية ودقة قبل اتخاذ القرار وذلك من خلال الموقع الإلكتروني لشركة "الخبر 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 باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها. الاستثمار في الصندوق خاضع للرسوم كما هو مذكور في الشروط والأحكام.

للحصول على المزيد من المعلومات

شركة "الخبر 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

www.alkhabeer.com