



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.

هدف الصندوق

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تحقيق عوائد إيجابية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية بنسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك من خلال استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في أصول عقارية مُدارة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).

استراتيجية استثمار الصندوق

سوف يسعى مدير الصندوق إلى تحقيق الأهداف الاستثمارية الخاصة بالصندوق والتي تتركز بشكل رئيسي على تحقيق عوائد تأجيرية دورية من خلال تكوين محفظة استثمارية متنوعة من الأصول العقارية التي تستوفي متطلبات أعمال نفي الجهالة والتي تشمل على دراسات التقييم العقاري وجدوى الاستثمار والدراسات الفنية والمراجعات القانونية وغيرها من الدراسات. وتشمل المحفظة العقارية المبدئية للصندوق على عقارات تتركز في القطاع السكني والمكثبي والتجزئة والموزعة في كل من مدينة الرياض ومدينة جدة ومدينة تبوك. سوف يسعى الصندوق مستقبلاً إلى الاستثمار في عقارات أخرى قد تشمل على استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية، والقيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع قيود الاستثمار.

البيانات الأساسية للصندوق

رمز تداول	٤٣٤٨
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل مؤسس في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة
عملة الصندوق	ريال سعودي
مقر الصندوق	المملكة العربية السعودية
تاريخ الإدراج	٢٠ مارس ٢٠١٩م
مدة الصندوق	مدة الصندوق ٩٩ عاماً تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في السوق المالية السعودية ("تاريخ الإدراج") وإتاحتها للتداول. وتكون مدة الصندوق قابلة للتديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية
عدد العقارات	٧
إجمالي عدد الوحدات	٦٦,٤٤٢,٣٨٦ وحدة
حجم أصول الصندوق (عند التأسيس)	١,٠٠٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي
إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح	٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي
مبلغ التمويل	٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق*	٣٢,٥٥٪
إجمالي الدخل التأجيري للفترة (١ يوليو - ٣٠ سبتمبر)*	٢٠,٨٣٣,٧٦٥ ريال سعودي
إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني**	١٥,٠١٥,٩٧٩ ريال سعودي
نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق*	٠,٢٢٪
نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق*	٠,٤٩٪
نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق*	٠,٧٦٪

* كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م (غير مدققة)

** قام مدير الصندوق بتوزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق بنسبة ٢,٢٦٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٠,٢٢٦ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ٢٠

مارس ٢٠١٩ إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

مزودو الخدمة الرئيسيون

مدير الصندوق والإداري	شركة الخبير المالية
أمين الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار
المحاسب القانوني	أرنست آند يونغ
المستشار الشرعي	دار المراجعة الشرعية ذ.م.م.
المقيمون	(١) شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري (شركة انتماء المتطورة وشريكه للتقييم العقاري سابقاً)، و(٢) شركة وايت كيبوز

مستجدات الصندوق (وأي تغيرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق)

- أعلن مدير الصندوق عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوية لعقارات صندوق الخبير ريت للنصف الأول من العام ٢٠١٩م (٣٠ يونيو ٢٠١٩م)، المعدة من قبل مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين: أبعاد للتقييم العقاري ووايت كيبوز. ويمكن الحصول على نسخة من التقارير من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق في الرابط التالي: <https://www.alkhabeer.com/ar/reit>
- قام مدير الصندوق بتوزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت، بنسبة ٢,٢٦٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٠,٢٢٦ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٩ إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٩.
- لا توجد تغيرات جوهرية أثرت في أعمال وسير الصندوق.

قيمة الصندوق

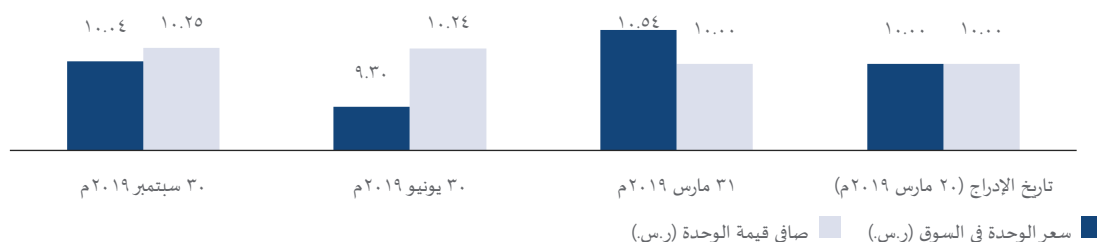
القيمة الإجمالية لأصول الصندوق	صافي قيمة أصول وحدات الصندوق	عدد الوحدات القائمة
عند التأسيس	١,٠٠٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي	٦٦,٤٤٢,٣٨٦ وحدة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م	١,٠٤٤,٦٤٥,٤٤٥ ريال سعودي	٦٦,٤٤٢,٣٨٦ وحدة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م	١,٠٥٣,٠٠٦,٢٦٥ ريال سعودي*	٦٦,٤٤٢,٣٨٦ وحدة

* غير مدققة

صافي قيمة وسعر الوحدة

صافي قيمة الوحدة (ر.س.)	سعر الوحدة بنهاية الربع (ر.س.)**	أداء سعر الوحدة منذ تاريخ الإدراج	أداء سعر الوحدة منذ الفترة السابقة
عند الإدراج (٢٠ مارس ٢٠١٩م)	١٠	-	-
كما في ٣١ مارس ٢٠١٩م	١٠	١٠,٥٤	٥,٤٠٪
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م	١٠,٢٤٣٨	٩,٣٠	١١,٧٦٪
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م	١٠,٢٥٤٤*	١٠,٠٤	٧,٩٦٪

* يستند صافي قيمة الوحدة (غير مدققة) إلى القيمة العادلة لمحفظة العقارات بناء على تقارير التقييم كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م
** سعر الوحدة بنهاية الربع كما تم نشره في السوق المالية (تداول)



مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق على مدار الربع*

القيمة بالريال السعودي	% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق	% من صافي قيمة أصول وحدات الصندوق
المصروفات والأتعاب الإجمالية	٢,٣٣٢,١٢٨,١٨ ريال سعودي	٠,٣٤%
مصاريف وأتعاب التمويل	٢,٨٣١,٩٢٠,٠٠ ريال سعودي	٠,٤٢%
رسوم ومصاريف تأسيس الصندوق (غير متكررة) لا يوجد	-	-
إجمالي تكاليف الصندوق	٥,١٦٤,٠٤٨,١٨ ريال سعودي	٠,٤٩%

* كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م (غير مدققة)

الدخل التأجيلي للفترة

إجمالي الدخل التأجيلي	٢٠,٨٣٣,٧٦٥ ريال سعودي
الدخل التأجيلي على سعر الوحدة عند الإدراج	٣,١٤%
الدخل التأجيلي على سعر الوحدة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م	٣,١٢%
الدخل التأجيلي على صافي قيمة الوحدة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م*	٣,٠٦%

* غير مدققة

الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

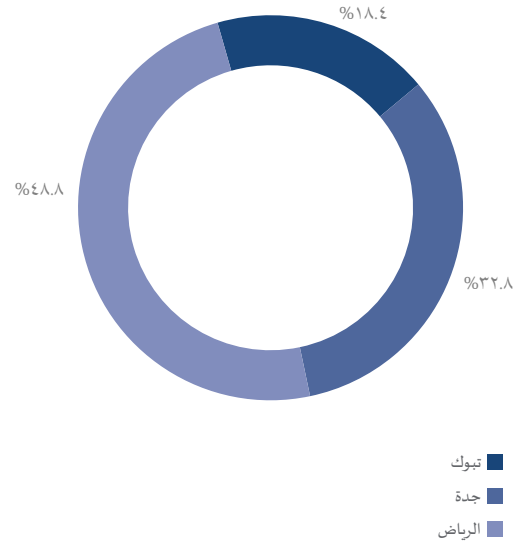
أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه	١٥,٠١٥,٩٧٩ ريال سعودي
إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني	١٥,٠١٥,٩٧٩ ريال سعودي
عدد الوحدات القائمة	٦٦,٤٤٢,٣٨٦ وحدة
الربح الموزع لكل وحدة	٠,٢٢٦ ريال سعودي للوحدة
نسبة الربح الموزع من السعر الأولي	٢,٢٦%
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول وحدات الصندوق*	٢,٢٠%
أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعني	لمالكي الوحدات حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية تاريخ ٢٠ أغسطس ٢٠١٩ م (نهاية يوم تداول ١٨ أغسطس ٢٠١٩ م)

* كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م

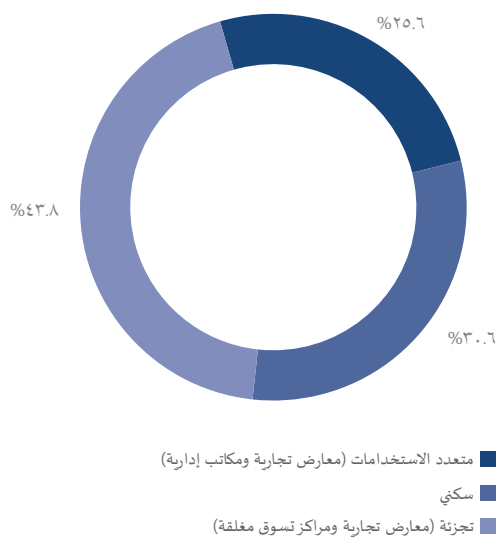
محفظة الصندوق

اسم العقار	الملكية	حالة التطوير	المدينة	القطاع العقاري	نسبة العقار في محفظة الصندوق
١ مجمع الملقا السكني	ملكية حرة	مطورة	الرياض	سكني	٣٠,٦٠٪
٢ جاليري مول	حق انتفاع	قيد الإنشاء	تبوك	تجزئة	١٨,٣٨٪
٣ مركز بلازو	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تجزئة	٩,٨٠٪
٤ مركز "هوم وركس"	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تجزئة	٨,٤٥٪
٥ مركز "أهلاً كورت"	ملكية حرة	مطورة	جدة	تجزئة	٧,٢١٪
٦ مركز "بن ٢" التجاري	ملكية حرة	مطورة	جدة	متعدد الاستخدامات	٩,١١٪
٧ مركز "النخبة" التجاري	ملكية حرة	مطورة	جدة	متعدد الاستخدامات	١٦,٤٥٪

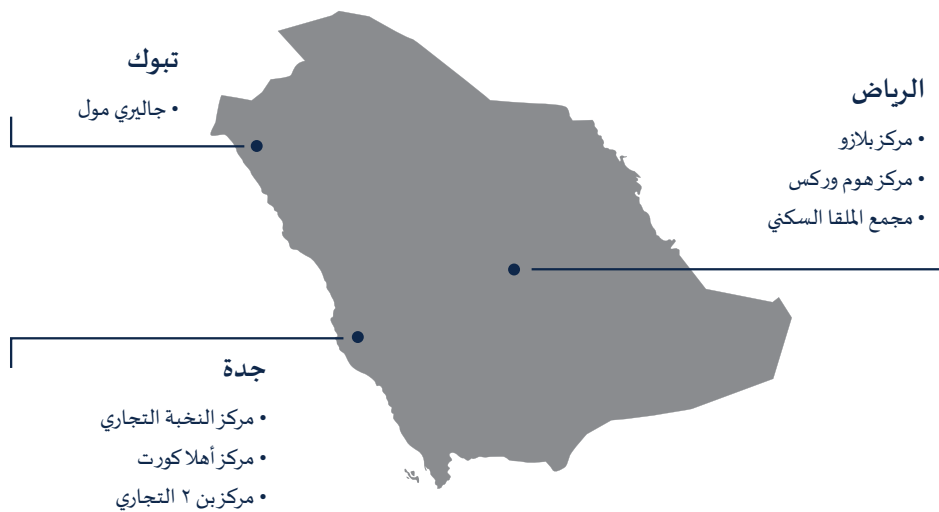
توزيع الاستثمارات حسب الموقع



توزيع الاستثمارات حسب القطاع العقاري



موقع العقارات



أولاً: مركز هوم وركس مدينة الرياض



صور العقارات

ثالثاً: مجمع الملقا السكني مدينة الرياض



ثانياً: مركز بلازو مدينة الرياض



خامساً: مركز النخبة التجاري مدينة جدة



رابعاً: جاليري مول مدينة تبوك



سابعاً: مركزين ٢ التجاري مدينة جدة



سادساً: مركز أهلاً كورت مدينة جدة



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 مستشارهم 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. تستثمر شركة الخبير المالية في الصندوق.

للحصول على مزيد من المعلومات

شركة الخبير المالية

ص.ب ١٢٨٢٨٩ جدة ٢١٣٦٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦ ١٢ ٦٥٨ ٨٨٨٨

فاكس: ٩٦٦ ١٢ ٦٥٨ ٦٦٦٣

رقم السجل التجاري: ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥

الرخصة الصادرة من هيئة السوق المالية: ٣٧-٧٠٧٤٠٧

alkhabeer.com

