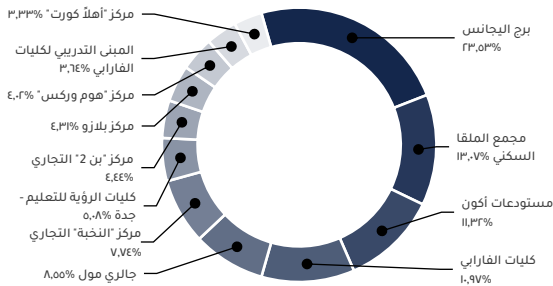




نبذة عامة عن الصندوق

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

أسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق

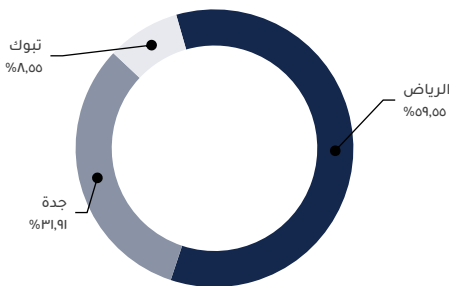


البيانات الأساسية للصندوق

رمز التداول	٤٣٤٨
رمز بلومبرغ	ALKHABEE:AB
تاريخ الإدراج	٢٠ مارس ٢٠١٩م
مدة الصندوق	٩٩ سنة تبدأ من تاريخ الإدراج، قابلة للتمديد
حجم أصول الصندوق*	٢,٠١٢,٥٧١,٩٥٣ ر.س.
إجمالي رأس مال الصندوق	١,٤١٠,٨٨,٤٨٠ ر.س.
مبلغ التمويل*	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.
نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق*	٣٦,٦٤٪
مبلغ التمويل ومدة الانكشاف	التمويل الأول: ٣٤٠ مليون ريال سعودي (٢,٣٥ سنة) التمويل الثاني: ٣٩٧,٥ مليون ريال سعودي (٣,٩٣ سنة)
تاريخ الاستحقاق	التمويل الأول: ٦ فبراير ٢٠٢٤م التمويل الثاني: ٧ سبتمبر ٢٠٢٥م

* كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مدققة).

توزيع الاستثمارات حسب الموقع



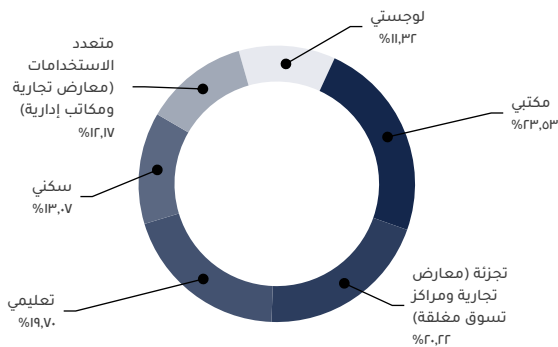
المؤشرات المالية*

فترات التقييم	نصف سنوياً
القيمة الإجمالية لأصول الصندوق**	٢,٠١٢,٥٧١,٩٥٣ ر.س.
صافي قيمة أصول وحدات الصندوق**	١,١٩٦,٠٣٤,٤٣٦ ر.س.
نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق**	٠,٧٣٪
نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق**	٠,٧٣٪
نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق**	١,٤٢٪

* كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

** غير مدققة.

توزيع الاستثمارات حسب القطاع العقاري



بيانات أصول الصندوق

عدد العقارات	١٢ عقار
إجمالي مساحة الأراضي	١٣٣,٩٩٠ متر مربع
إجمالي المساحة المبنية*	١٥١,١٦٣ متر مربع

* مساحات البناء حسب رخصة البناء.

بيانات القيمة السوقية للصندوق*

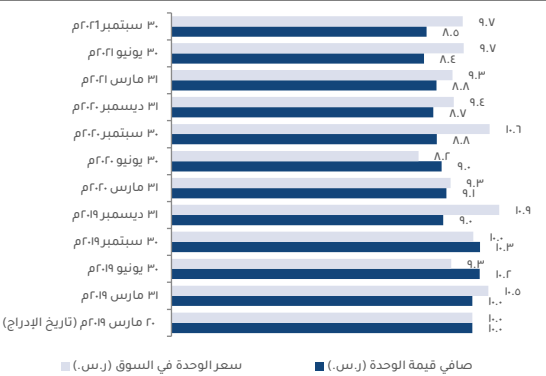
كما في تاريخ الإدراج	٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ر.س.
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م	٦١٧,٩١٤,١٩٠ ر.س.
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٧٢٤,٢٢٢,٠٠٧ ر.س.
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م	٥٤٥,٤٩١,٩٨٩ ر.س.
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩٦٦,٨٩٧,٨١٢ ر.س.
كما في ٣١ مارس ٢٠٢١م	٩٦١,٧٤٩,٢٦١ ر.س.
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١,٠٠٠,٨٧٨,٢٤٦ ر.س.
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م	٩٩٦,٧٥٩,٤٠٦ ر.س.

* بناءً على سعر الوحدة.

بيانات وحدات الصندوق

سعر الوحدة في نهاية الربع الثالث (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م)	٩.٦٨ ر.س.
صافي قيمة الأصول للوحدة في نهاية الربع الثالث (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م)	٨.٥ ر.س.
أداء سعر الوحدة منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الثاني ٢٠٢١م إلى نهاية الربع الثالث ٢٠٢١م)	-٠.٤١%
أداء سعر الوحدة منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الثالث ٢٠٢١م)	-٣.٢٠%
أعلى سعر في ٥٢ أسبوعاً	١٠.٥٨ ر.س.
أدنى سعر في ٥٢ أسبوعاً	٩.٢٠ ر.س.
عدد الوحدات القائمة	١٤١,٠٠٨,٨٤٨ وحدة

أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة *



* صافي قيمة الأصول كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مدققة).

توزيع الأرباح عن الربع

سياسة توزيع الأرباح	الأرباح الموزعة السنوية لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية
إجمالي الدخل التأجيلي للفترة (١ يوليو ٢٠٢١م - ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م)	٣١,٩١,٩١٨ ر.س.
الدخل التأجيلي للفترة على سعر الوحدة	٢.٢٨٪
إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني* (أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه)	١٢,٨٧١,٣٧٧ ر.س. عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢١م إلى ٣١ مارس ٢٠٢١م و ١٧,٦٦٦,١٠٦ ر.س. عن الفترة من ١ أبريل ٢٠٢١م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
الربح الموزع لكل وحدة*	١.٢٥ و ١.٢٥ ر.س لكل وحدة على التوالي
الربح الموزع على سعر الوحدة*	١.٢٩ و ١.٢٩٪ على التوالي
أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعني*	حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم الإثنين بتاريخ (١٢ شبوال ١٤٤٢هـ الموافق ٢٤ مايو ٢٠٢١م) بنهاية تداول يوم الخميس بتاريخ (٨ شبوال ١٤٤٢هـ الموافق ٢٠ مايو ٢٠٢١م) وحسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم الإثنين بتاريخ (٨ محرم ١٤٤٣هـ الموافق ١٦ أغسطس ٢٠٢١م) بنهاية تداول يوم الخميس بتاريخ (٤ محرم ١٤٤٣هـ الموافق ١٢ أغسطس ٢٠٢١م) على التوالي
عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعني	١٠٣,٩٧١,١٣ و ١٤١,٠٠٨,٨٤٨ وحدة على التوالي
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق	١.٠٧٪ و ١.٤٧٪ على التوالي

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

العائد الكلي*

العائد الكلي منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الثاني ٢٠٢١م إلى نهاية الربع الثالث ٢٠٢١م)	٢.٠٩٪
العائد الكلي منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الثالث ٢٠٢١م)	١.٣١٪

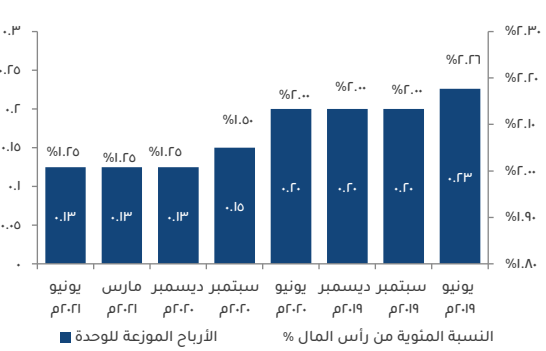
* العائد الكلي = أداء سعر الوحدة + إجمالي الأرباح الموزعة.

المصروفات والأتعاب الإجمالية*

البند	المبلغ	النسبة من إجمالي الأصول
رسوم الإدارة (على ألا تتجاوز ما يعادل ٠.٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق)	٢,٠٢,٣٧٢	٠.١٠٪
تكاليف التمويل	٨,٥٣٨,٨١٧	٠.٤٢٪
أتعاب الهيئة الشرعية	٣,٧٨١	٠.٠٠٠٪
رسوم تداول/ إيداع	٢٩١,٧١٥	٠.٠٠١٪
رسوم المحاسب القانوني	١٨,٩٠٤	٠.٠٠٠٪
أخرى	٣,٨١٢,٨٣٨	٠.١٩٪

* غير مدققة.

الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات



نسبة الإشغال في كل عقار كما في نهاية الربع المعني

نسبة التأجير في كل عقار كما في نهاية الربع المعني	٤٨٪
جالري مول	٧٣٪
مركز بلازو	٨٨٪
مجمع الملقا السكني	١٠٠٪
مركز "هوم وركس"	١٠٠٪
مركز "أهلا كورت"	١٠٠٪
مركز "بن" التجاري	١٠٠٪
مركز "النخبة" التجاري	١٠٠٪
برج الجانيس	١٠٠٪
كليات الفارابي	١٠٠٪
المنى التدريبي لكليات الفارابي	١٠٠٪
كليات الرؤية للتعليم - جدة	١٠٠٪
مستودعات أكون	١٠٠٪

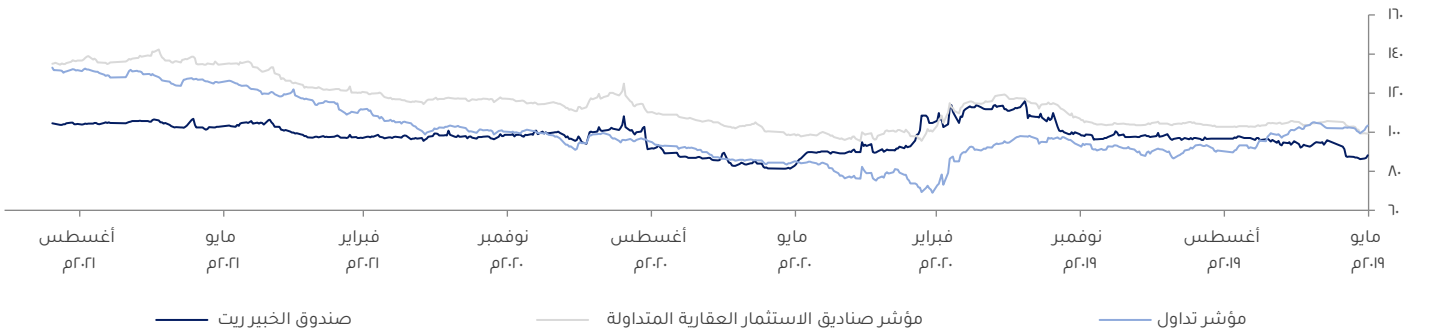
مستجدات الصندوق وأي تغييرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر على عمل الصندوق

- في تاريخ ٢٥ يوليو ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن موافقة مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٥ يوليو ٢٠٢١م، على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الاستحواذ على عدد (٣) عقارات (مركز تجاري في مدينة الرياض، ومركز تجاري في مدينة جدة، ومجمع سكني في مدينة الخبر) بقيمة إجمالية قدرها ١,٥٣ 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 ٢٨ يوليو ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن تنفيذ (اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية) مع مصرف الراجحي بتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢١م، وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات المستخدمة في (الطرح الإضافي الأول) وقدرها ٣٩٧,٥ مليون ريال سعودي بنسبة ثابتة وقدرها ٤.٤٤٪. وذلك لحماية الصندوق من تقلبات هامش الربح خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات ابتداءً من ١ سبتمبر ٢٠٢١م حتى ٧ سبتمبر ٢٠٢٥م.
- في تاريخ ١٠ أغسطس ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن اعتماد مجلس إدارة الصندوق وبتاريخ ٢ محرم ١٤٤٣هـ الموافق ١٠ أغسطس ٢٠٢١م، 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 "الخبر المالية" ("مدير الصندوق") أي استثمار في وحدات صندوق "الخبر ريت"، كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

فيما يخص التقارير وتوزيع الأرباح:

- في تاريخ ١٤ يوليو ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان الربع سنوي للصندوق للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.
- في تاريخ ١ أغسطس ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق، بنسبة ١.٢٥٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٠.١٢٥ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة (من ١ أبريل ٢٠٢١م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢١م).
- في تاريخ ١٨ أغسطس ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة القوائم المالية الأولية المفحوصة للصندوق، للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.
- في تاريخ ٢٢ أغسطس ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لأصول الصندوق، وذلك للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م والمُعَدّة من قبل مقيمين معتمدين وفقاً لسياسة تقييم أصول الصندوق الواردة في شروط وأحكام الصندوق.

مقارنة أداء الأسعار



* كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

إشعار مهم

لا تمثل هذه الوثيقة عرضاً للشراء أو الاكتتاب أو المشاركة بأي شكل في صندوق "الخبر 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 "الخبر ريت" 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 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 قراراتهم 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.

للحصول على مزيد من المعلومات

شركة الخبر المالية

ص.ب ١٢٨٢٨٩ جدة ٢١٣٦٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٨ ٨٨٨٨
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٨ ٦٦٦٣
البريد الإلكتروني: info@alkhabeer.com
رقم السجل التجاري: ٤٠٣١٧٧٤٤٥
الرخصة الصادرة من هيئة السوق المالية: ٧٠٧٤-٣٧
alkhabeer.com