

صندوق "الخبير ريت"

البيان ربع السنوي عن الربع الثالث 2026م



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

ريال سعودي	سعر الوحدة بنهاية الربع الثالث بحسب آخر تقييم
5.52 ر.س.	سعر تداول الوحدة في السوق (سعر الإغلاق بنهاية الربع الثالث)
8.9678 ر.س.	صافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق بنهاية الربع الثالث*

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

(2) الدخل التأجيلي على سعر الوحدة:

للربع الثالث	البند
%3.68	الدخل التأجيلي على سعر الوحدة للربع الثالث*
28,660,671 ر.س.	إجمالي الدخل التأجيلي للربع الثالث

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

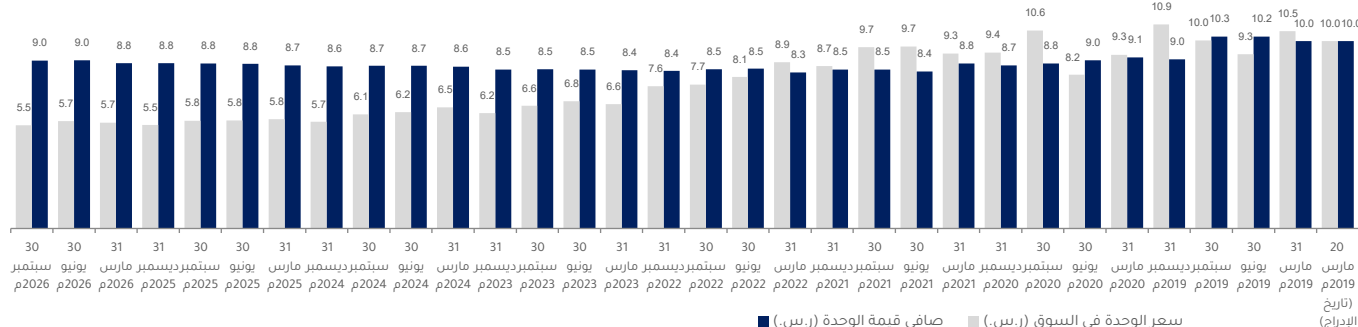
(3) المصروفات والأتعاب الإجمالية المحملة على الصندوق ونسبتها المئوية من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق، والحد الأعلى لجميع المصروفات، وذلك بنهاية الربع الثالث:

البند (مصروفات نقدية)	المبلغ (ر.س) من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق	النسبة المئوية من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق	الحد الأعلى لجميع المصروفات
أتعاب مدير الصندوق	2,395,397 ر.س.	%0.125	لا تتجاوز ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق
أتعاب مشغل الصندوق	79,847 ر.س.	%0.004	رسم سنوي بنسبة 0.025% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق
رسوم أمين الحفظ	117,665 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)	100,822 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)	59,966 ر.س.	%0.003	0.03% سنوياً من القيمة السوقية للصندوق (بحد أقصى 300,000 ريال سعودي)
أتعاب المحاسب القانوني	20,164 ر.س.	%0.001	رسم ثابت بقيمة 80,000 ريال سعودي سنوياً
رسوم لجنة الرقابة الشرعية	3,781 ر.س.	%0.000	رسم ثابت بقيمة 15,000 ريال سعودي سنوياً
بدلات أعضاء مجلس الإدارة	2,521 ر.س.	%0.000	لا يزيد عن 42,000 ريال سعودي سنوياً
تكاليف التمويل	10,936,328 ر.س.	%0.569	لا ينطبق
أخرى*	2,590,356 ر.س.	%0.135	من المتوقع ألا تتجاوز هذه المصروفات 0.5% سنوياً من إجمالي أصول الصندوق باستثناء الرسوم والعمولات والضرائب التي تخضع للوائح والتنظيمات الحكومية

* تشمل المصاريف الأخرى المصاريف غير المتكررة بالصندوق مضافاً إليها ضريبة القيمة المضافة.

البند (مصرفات غير نقدية)	المبلغ (ر.س) من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق	النسبة المئوية من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق	الحد الأعلى لجميع المصروفات
استهلاك استثمارات عقارية	10,909,034 ر.س.	%0.568	لا ينطبق
و حق استخدام الأصل			
إجمالي رسوم الصندوق ونفقاته (النقدية وغير النقدية)	27,215,881 ر.س.	%1.416	لا ينطبق

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



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

(5) قائمة بأسماء جميع العقارات المكونة لمحفظة الصندوق، ونسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول، ونسبة الإشغال لكل عقار كما في نهاية الربع الثالث:

أسماء جميع العقارات المكونة لمحفظة الصندوق	نسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول*	نسبة الإشغال لكل عقار
مجمع الملحق السكني**	%15.32	%74
جاليري مول	%6.97	%60
مركز بلازو	%3.63	%60
مركز "بن 2" التجاري	%5.22	%100
مركز "النخبة" التجاري	%8.62	%100
برج إيجانس	%26.02	%100
كليات الرؤية للتعليم (الفارابي سابقاً) - الرياض	%10.98	%100
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (الفارابي سابقاً)***	%4.31	%100
كليات الرؤية للتعليم - جدة	%5.19	%100
مستودعات أكون	%10.89	%100

* كما في 30 سبتمبر 2026م (غير مدققة).

** يرجع انخفاض نسبة الإشغال بشكل أساسي إلى خروج اثنين من المستأجرين المؤسسين اللذان كانا يشغلان ما يقارب 73 وحدة، ويعمل مدير الصندوق حالياً على استكمال الاتفاق مع مستأجرين مؤسسين جدد لاستئجار نحو 60 وحدة، إلى جانب مواصلة الجهود التسويقية والتأجيرية لإعادة تأجير الوحدات الشاغرة المتبقية، بما يسهم في تعزيز نسبة الإشغال وتحسين الأداء التشغيلي للعقار.

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

(6) تفاصيل استحواذ الصندوق على عقارات خلال الربع الثالث:

أ) الأصول العقارية التي تم تملكها خلال الربع الثالث:

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

لم يتم الاستحواذ على أي أصل عقاري خلال الربع الثالث.

2. مصدر التمويل / آلية الاستحواذ على الأصول العقارية:

لا ينطبق.

3. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار / منفعة، ونسبتها من إجمالي الدخل التآجيري:
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*	1,921,893,260 ر.س.
غير مدققة.	

8) تفاصيل الاقتراض:

البند	للربع الثالث
نسبة الاقتراض من إجمالي قيمة أصول الصندوق	30.57%
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*	1,264,537,147 ر.س.
غير مدققة.	

10) نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق:

البند	للربع الثالث
نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق	1.42%
نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق	2.15%

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

عطفاً على ما تم ذكره في البيان الربع السنوي الثاني 2026م، تركزت التغييرات التي أثرت على عمل الصندوق خلال هذا الربع على ثلاثة محاور رئيسية، وهي كالتالي:

1. المبنى التدريبي لكليات الرؤية:

- لا يزال هناك تأخر في استكمال أعمال تطوير المبنى التدريبي المؤجر لشركة كليات الرؤية للتعليم، مما أدى إلى تأخير الاستفادة التشغيلية الكاملة من الأصل. حيث أفاد المستأجر بعدم إمكانية استكمال المبنى، وادعى أن المبنى آيل للسقوط، بحجة وجود مياه جوفية وتجمعها في قبو المبنى، وعليه قام مدير الصندوق بسحب المياه المتجمعة حفاظاً على الأصل، على أن يتم العودة على المستأجر بالتكاليف.
- للتحقق من سلامة المبنى، قام بتعيين مكتب هندسي متخصص (شركة كاد آرت للاستشارات الهندسية) لمعاينة المبنى وتقييم حالته الإنشائية والتحقق من إمكانية استكمال والاستفادة منه مستقبلاً. وقد خلص التقرير الهندسي إلى سلامة المبنى إنشائياً وعدم وجود ما يستدعي إزالته كلياً أو جزئياً، مع إمكانية استكمال أعمال البناء والاستفادة منه للغرض المستهدف بعد تنفيذ التوصيات الفنية اللازمة.
- الجدير بالذكر أن شركة كليات الرؤية للتعليم تقوم بسداد أقساط الإيجارات المستحقة على عقاراتهم المستأجرة ضمن الفترات المحددة في سياسة التحصيل المعتمدة لدى مدير الصندوق، بما فيها المبنى التدريبي لكليات الرؤية. كما تبلغ قيمة التكاليف المرتبطة بأعمال سحب المياه والاختبارات الفنية المنفذة من قبل المستشار الهندسي، والتي يعتزم مدير الصندوق الرجوع بها على المستأجر ما يقارب 167 ألف ريال سعودي.
- وبالتزامن مع ذلك، تقدم المستأجر بطلب لفسخ عقد الإيجار بدعوى استحالة الانتفاع بالمأجور، إلا أن مدير الصندوق رفض الطلب استناداً إلى نتائج التقرير الهندسي وأكد على وجوب التزام المستأجر باستكمال أعمال المشروع.
- نتيجة لذلك، قام المستأجر ببدء إجراءات التحكيم وتعيين محكم من طرفه للنظر في النزاع، وبدوره قام مدير الصندوق بتعيين محكم من طرفه مع تمسكه بحقوقه التعاقدية والمطالبة بالزام المستأجر بتنفيذ التزاماته التعاقدية، بما في ذلك استكمال أعمال البناء وسداد الالتزامات المستحقة. وجارٍ المتابعة وفقاً للإجراءات النظامية ذات الصلة.

2. طلبات إعادة النظر في القيمة الإيجارية للعقارات:

- إشارة إلى ماتم توضيحه في البيان ربع السنوي السابق للصندوق حول طلب شركة ند العربية المستأجرة لعقارات مركز النخبة التجاري ومركز بن 2 وكذلك شركة كليات الرؤية بإعادة النظر في القيمة الإيجارية للعقارات المستأجرة من قبلهم، فقد تمت دراسة الطلبات وتقييم آثارها المالية والقانونية، ويجري حالياً استكمال الإجراءات النهائية بما يحقق مصلحة الصندوق ومالكي الوحدات.

3. برج إيجانس:

- بعد انتهاء عقد الإيجار بين شركة أول الملقا وشركة آل سعيديان بتاريخ 15 سبتمبر 2025م، تم استكمال عقد الإيجار القائم مع وزارة النقل والخدمات اللوجستية حتى 3 يونيو 2026م بموجب ملحق تكميلي مع شركة أول الملقا العقارية، حيث قامت الوزارة بسداد كامل القيمة الإيجارية لشركة أول الملقا العقارية.
- بعد انتهاء فترة الملحق التكميلي، أبدت وزارة النقل والخدمات اللوجستية رغبتها في تمديد عقد الإيجار لمدة أربع سنوات ميلادية، و بعد استكمال الإجراءات النظامية ذات العلاقة، تم توقيع عقد إيجار جديد بين شركة أول الملقا العقارية و وزارة النقل والخدمات اللوجستية يبدأ في 04 يونيو 2026م وينتهي في 03 يونيو 2030م، وبقيمة إيجارية 30 مليون ريال سعودي.
- ونظراً لوجود تداخل في الفترات التعاقدية بين ملحق عقد وزارة النقل والخدمات اللوجستية مع شركة أول الملقا العقارية و بين عقدها مع شركة آل سعيديان خلال المدة من 4 يونيو 2025م حتى 15 سبتمبر 2025م، أصدر الصندوق إشعاراً دائماً لصالح المستأجر السابق بمبلغ 8,547,945.21 ريال سعودي عن تلك الفترة و تم إثبات ذلك كالتزام على الصندوق في القوائم المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م.
- وخلال سريان عقد الإيجار مع شركة آل سعيديان، تم إشعار الشركة رسمياً بوجود عدد من أعمال الصيانة والإصلاح الواقعة ضمن مسؤولياتها والتزاماتها التعاقدية، والتي شملت أعمالاً متعلقة بمهبط الطائرات العمودية والمصاعد والواجهات الزجاجية، بقيمة تقديرية تبلغ 2,597,882.50 ريال سعودي، وذلك بموجب الخطابات والمراسلات الرسمية الموجهة إليها خلال فترة العقد.
- إلا أن شركة آل سعيديان أقامت دعوى للمطالبة بصرف كامل قيمة الإشعار الدائن البالغة 8,547,945.21 ريال سعودي خلال شهر سبتمبر 2026م، ويعمل المستشار القانوني حالياً على إعداد خطاب يتضمن تحديد صافي المبلغ المستحق بعد الأخذ في الاعتبار تكاليف أعمال الصيانة والإصلاح المرتبطة بالتزامات المستأجر السابق والتي تحملها الصندوق نيابة عنه للحفاظ على العلاقة التعاقدية مع وزارة النقل والخدمات اللوجستية، على أن يتم في ضوء نتائج المراجعة القانونية والمالية، استكمال إجراءات التسوية واتخاذ الإجراء المناسب بشأن صافي المبلغ المستحق بعد اعتماد المطالبات والخصومات ذات الصلة.

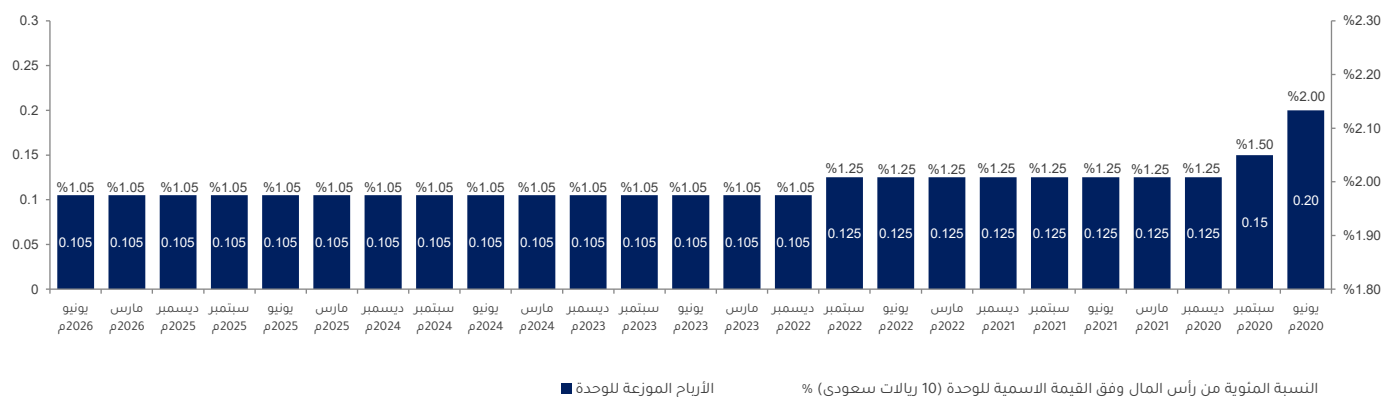
12) الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات خلال الربع الثالث:

البند	للربع الثالث
إجمالي الأرباح الموزعة في الربع الثالث	14,805,929 ر.س.
عدد الوحدات القائمة التي تم توزيع لها خلال الربع الثالث	141,008,848 وحدة
قيمة الربح الموزع خلال الربع الثالث؛ وذلك لكل وحدة	0.105 ر.س.
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق*	1.19%
أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع الثالث	حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم 14 مايو 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 الثالث من العام 2026م:



* أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح بتاريخ 30 يوليو 2026م على مالكي وحدات صندوق "الخبريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أبريل 2026م إلى 30 يونيو 2026م على أن يتم التوزيع بتاريخ 8 أكتوبر 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