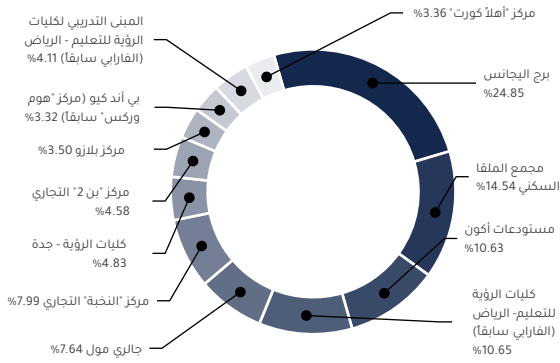




نبذة عامة عن الصندوق

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

أسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق

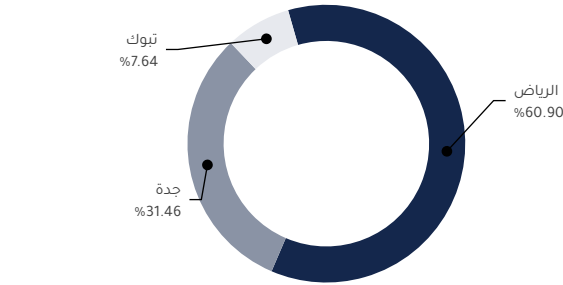


البيانات الأساسية للصندوق

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 *	2,015,722,392 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 *	36.59%
مبلغ التمويل ومدة الانكشاف	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (7.69 سنة) التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (7.69 سنة)
تاريخ الاستحقاق	التمويل الأول: 7 سبتمبر 2031م التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2031م

* كما في 31 ديسمبر 2023م (غير مدققة).

توزيع الاستثمارات حسب الموقع الجغرافي

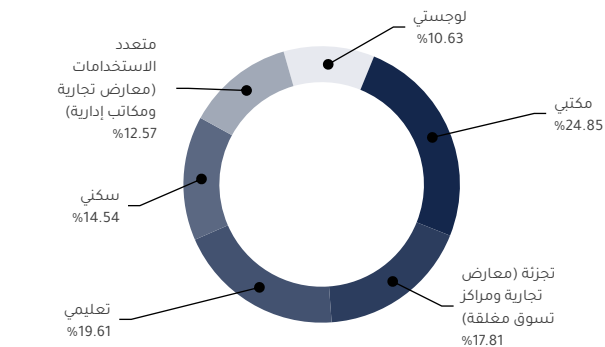


المؤشرات المالية *

فترات التقييم	نصف سنوي
القيمة الإجمالية لأصول الصندوق *	2,015,722,392 ر.س.
صافي قيمة أصول الصندوق *	1,197,269,302 ر.س.
نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق **	0.98%
نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق ***	1.15%
نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق ****	1.94%

* كما في 31 ديسمبر 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 = 1,197,171,483 ر.س.

توزيع الاستثمارات حسب القطاع العقاري



بيانات أصول الصندوق

عدد العقارات	12 عقار
إجمالي مساحة الأراضي	158,129 متر مربع
إجمالي المساحة المبنية	310,692 متر مربع

بيانات القيمة السوقية للصندوق *

كما في تاريخ الإدراج	664,423,860 ر.س.
كما في 30 يونيو 2019م	617,914,190 ر.س.
كما في 31 ديسمبر 2019م	724,222,007 ر.س.
كما في 30 يونيو 2020م	545,491,989 ر.س.
كما في 31 ديسمبر 2020م	966,897,812 ر.س.
كما في 31 مارس 2021م	961,749,261 ر.س.
كما في 30 يونيو 2021م	1,000,878,246 ر.س.
كما في 30 سبتمبر 2021م	996,759,406 ر.س.
كما في 31 ديسمبر 2021م	1,222,546,712 ر.س.
كما في 31 مارس 2022م	1,252,158,570 ر.س.
كما في 30 يونيو 2022م	1,140,761,580 ر.س.
كما في 30 سبتمبر 2022م	1,084,358,041 ر.س.
كما في 31 ديسمبر 2022م	1,071,667,245 ر.س.
كما في 31 مارس 2023م	936,298,751 ر.س.
كما في 30 يونيو 2023م	957,450,078 ر.س.
كما في 30 سبتمبر 2023م	923,607,954 ر.س.
كما في 31 ديسمبر 2023م	868,614,504 ر.س.

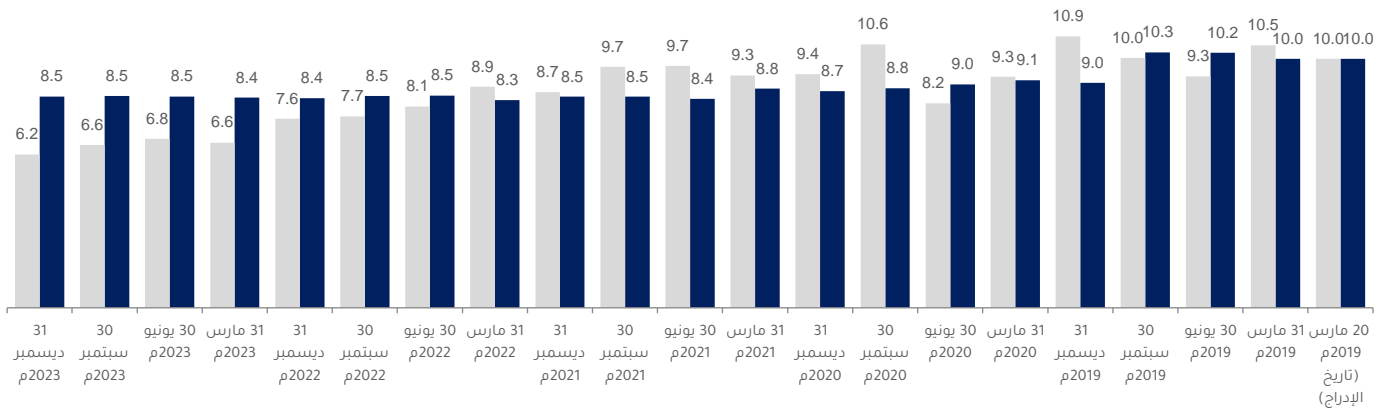
* بناءً على سعر الوحدة.

بيانات وحدات الصندوق

سعر الوحدة في نهاية الربع الرابع (31 ديسمبر 2023م)	6.16 ر.س.
صافي قيمة الأصول للوحدة في نهاية الربع الرابع (31 ديسمبر 2023م)*	8.4907 ر.س.
أداء سعر الوحدة منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الثالث 2023م إلى نهاية الربع الرابع 2023م)	-5.95%
أداء سعر الوحدة منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الرابع 2023م)	-38.40%
أعلى سعر في 52 أسبوعاً	7.69 ر.س.
أدنى سعر في 52 أسبوعاً	6.02 ر.س.
عدد الوحدات القائمة	141,008,848 وحدة

* صافي قيمة الأصول كما في 31 ديسمبر 2023م (غير مدققة).

أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة *



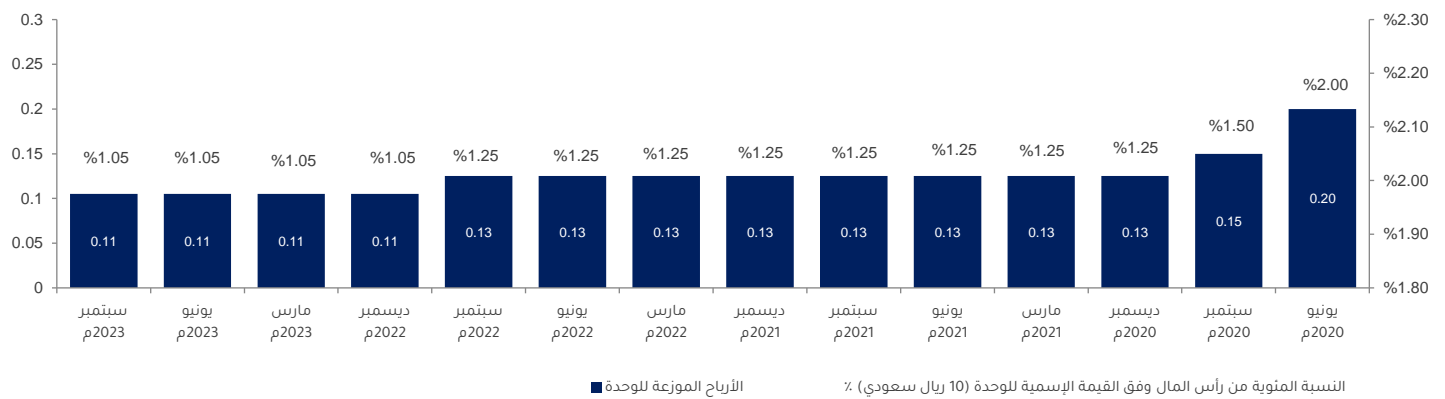
* صافي قيمة الأصول كما في 31 ديسمبر 2023م (غير مدققة).

توزيع الأرباح عن الربع

الأرباح الموزعة السنوية لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية	سياسة توزيع الأرباح
إجمالي الدخل التأجيلي للفترة (1 أكتوبر 2023م - 31 ديسمبر 2023م)	31,762,833 ر.س.
الدخل التأجيلي للفترة على سعر الوحدة	3.66%
إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني* (أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه)	14,805,929 ر.س. عن الفترة من 1 أبريل 2023م إلى 30 يونيو 2023م
قيمة الربح الموزع لكل وحدة*	0.105 ر.س. لكل وحدة
الربح الموزع على سعر الوحدة*	1.70%
أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعني*	حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم 14 أغسطس 2023م (نهاية تداول يوم 10 أغسطس 2023م)
عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعني	141,008,848 وحدة
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق***	1.24%

* لا توجد توزيعات ناتجة من متحصلات بيع أو تأجيل سابقة حتى الربع المماثل للعام السابق.
** أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح بتاريخ 31 أكتوبر 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 يوليو 2023م إلى 30 سبتمبر 2023م.
*** نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق كما في 30 يونيو 2023م.

الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات



* أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح بتاريخ 31 أكتوبر 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 يوليو 2023م إلى 30 سبتمبر 2023م.

العائد الكلي*

العائد الكلي منذ الفترة السابقة (من نهاية الربع الثالث 2023م إلى نهاية الربع الرابع 2023م)	4.90%
العائد الكلي منذ تاريخ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية الربع الرابع 2023م)	14.44%

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

المصروفات والأتعاب الإجمالية*

البند	المبلغ (ر.س.)	النسبة من إجمالي الأصول	الحد الأقصى
رسوم الإدارة**	2,523,351	0.13%	لا تتجاوز ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق
أتعاب المدير الإداري	75,760	0.00%	رسم سنوي بنسبة 0.025% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق
رسوم أمين الحفظ	123,799	0.01%	رسم سنوي بنسبة 0.025% سنوياً من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة
رسوم المحاسب القانوني	20,164	0.00%	رسم ثابت بقيمة 80,000 ريال سعودي سنوياً
استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل	21,776,150	1.08%	لا ينطبق
عكس الانخفاض في قيمة استثمارات عقارية	(9,922,609)	0.49%	لا ينطبق
أخرى	5,199,936	0.26%	لا ينطبق

* مصروفات وأتعاب الصندوق هي كافة مصروفات الصندوق خلال الربع المعني ما عدا تكلفة التمويل.
** يتم احتساب رسوم الإدارة اعتماداً على المبلغ الأقل إما بنسبة 9% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي أو بنسبة 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق أيهما أقل.

نسبة الإشغال في كل عقار كما في نهاية الربع المعني

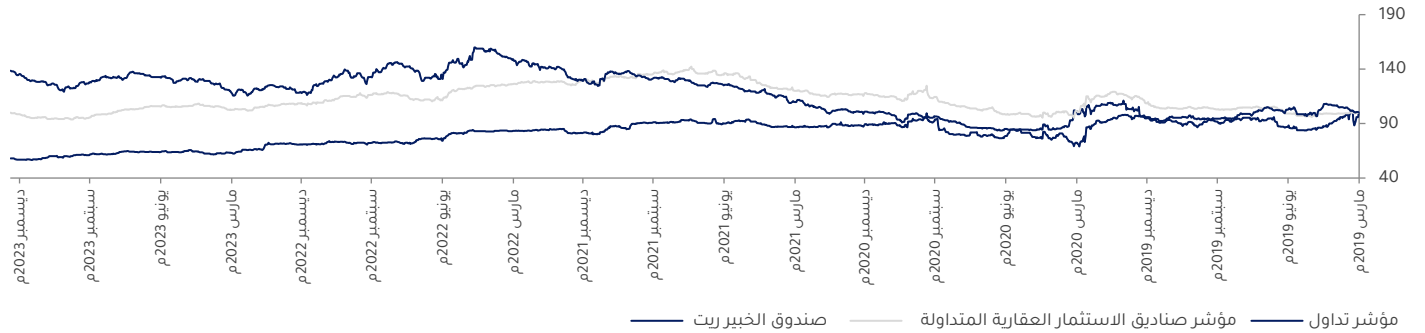
نسبة الإشغال في كل عقار كما في نهاية الربع المعني	العقار
60%	جالري مول
87%	مركز بلازو
99%	مجمع الملقا السكني
100%	بي أند كيو (مركز "هوم وركس" سابقاً)*
100%	مركز "أهلا كورت"*
100%	مركز "بن2" التجاري*
100%	مركز "النخبة" التجاري*
100%	برج اليجانس*
100%	كليات الرؤية للتعليم - الرياض (الفارابي سابقاً)*
100%	المبنى التدريبي لكليات الرؤية للتعليم - الرياض (الفارابي سابقاً)*
100%	كليات الرؤية للتعليم - جدة*
100%	مستودعات أكون*

*تم إشغال العقار بالكامل بنسبة 100% من قبل مستثمر واحد.

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

- في تاريخ 11 أكتوبر 2023م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان ربع السنوي لصندوق "الخبير ريت" للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023م.
- في تاريخ 1 نوفمبر 2023م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح على مالكي وحدات صندوق "الخبير ريت".
- في تاريخ 15 نوفمبر 2023م، أعلن مدير الصندوق عن تحديث شروط وأحكام صندوق "الخبير ريت".
- في تاريخ 26 ديسمبر 2023م، أعلن مدير الصندوق عن تجديد وإعادة هيكلة التسهيلات البنكية للصندوق مع مصرف الراجحي (المصرف) وقدرها 1,035 مليون ريال.

مقارنة أداء الأسعار*



* كما في 31 ديسمبر 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