

صندوق الخبير ريت



البيان الربع سنوي، ٣١ مارس ٢٠١٩ م

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 تأجيلية دورية من خلال تكوين محفظة استثمارية متنوعة من الأصول العقارية التي تستوفي متطلبات أعمال نفي الجباله 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 الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة
عملة الصندوق	ريال سعودي
مقر الصندوق	المملكة العربية السعودية
تاريخ الإدراج	٢٠ مارس ٢٠١٩ م
مدة الصندوق	مدة الصندوق ٩٩ عاماً تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في السوق المالية السعودية ("تاريخ الإدراج") وإنتاؤها للتداول. وتكون مدة الصندوق قابلة للتمديد 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 التمويل من حجم أصول الصندوق (عند التأسيس)	٥١,٣٣,٨٥%

مزودو الخدمة الرئيسيون

مدير الصندوق والإداري	شركة الخبير المالية
أمين الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار
المحاسب القانوني	أرنست أند 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 كيوبز

المؤشرات المالية

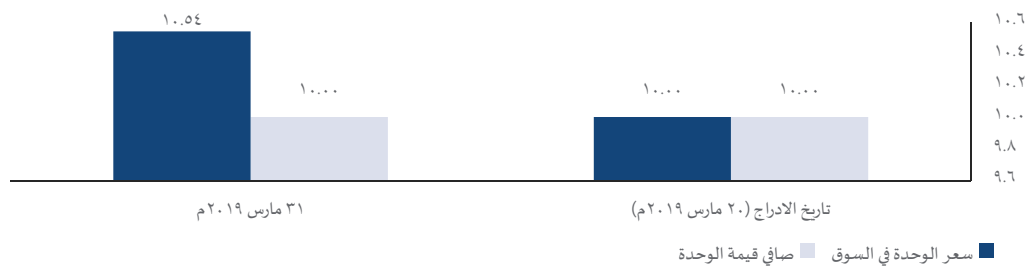
القيمة الاسمية للوحدة	١٠ ريال سعودي
سعر الوحدة في السوق كما في ٣١ مارس ٢٠١٩ م	١٠,٥٤ ريال سعودي للوحدة
أداء الوحدة حسب سعر السوق من تاريخ الإدراج حتى ٣١ مارس ٢٠١٩ م	%٥,٤
الدخل التأجيري المتوقع للسنة المالية للصندوق*	٨١,٤٥٤,٥٣٠ ريال سعودي
الدخل التأجيري المتوقع للسنة المالية للصندوق على القيمة الإجمالية لأصول الصندوق*	%٨,١
الدخل التأجيري المتوقع للسنة المالية للصندوق على القيمة السوقية*	%٧,٧
نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق*	%١,٠٢

* بناءً على شروط وأحكام الصندوق

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

- بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٩ م، تم الإنتهاء من نقل ملكية جميع العقارات وإفراغ صكوكها ونقل حق الإنتفاع لصالح شركة أول الملقا العقارية بصفتها الشركة الحافظة لأصول صندوق "الخبير ريت".
- بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٩ م، تم تعيين شركة بانيت للتشغيل والصيانة سجل تجاري رقم (٢٠٥١٠٤٧٧٨٣) كمدير أملاك ووكيل تسويق لعشر مباني في مجمع الملقا السكني بالرياض بينما ستستمر مؤسسة أريب بالتنفيذ سجل تجاري رقم (١٠١٠٣٨٧٢٥٠) بإدارة الأملاك للثمانية مباني المؤجرة للمستأجر الحالي.
- بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٩ م، تم إدراج وبدء تداول وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية تداول.
- بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٩ م، أعلن مدير الصندوق عن إجراءات تسجيل الوحدات العينية في الصندوق والتي نصت الشروط والأحكام (ويشكل خاص البند رقم ٧ والمعنون "الاشتراك") على أن يتم تسجيلها حسب تعليمات الجهات الممولة.
- بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٩ م، أعلن مدير الصندوق عن تفاصيل التغييرات الجوهرية في شروط وأحكام الصندوق، حيث تم تعديل البند رقم ٧ والمعنون "الاشتراك" من شروط وأحكام الصندوق. وتضمن هذا التعديل إضافة نص فيما يتعلق بالحد الأعلى للاشتراك يشير إلى أنه "في حال تجاوزت عدد الوحدات المشترك بها (نقدياً و/أو عينياً) ٥% من إجمالي عدد وحدات الصندوق، سيتم حظر تداول الوحدات لمدة سنة واحدة (١) اعتباراً من تاريخ إدراج وحدات الصندوق".

أداء سعر الوحدة



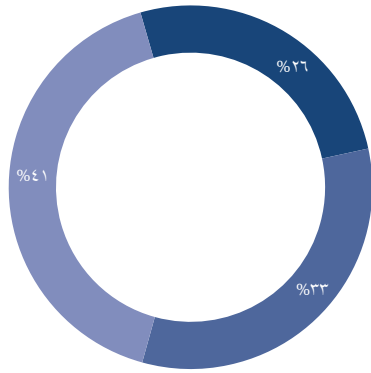
الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

الفترة	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	المجموع
٢٠١٩ م	-	-	-	-	-

محفظه الصندوق

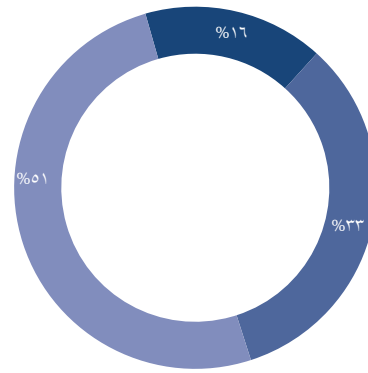
اسم العقار	الملكية	حالة التطوير	المدينة	القطاع العقاري	نسبة العقار في محفظة الصندوق
١ مجمع الملحق السكني	ملكية حرة	مطورة	الرياض	سكني	٣٢,٧%
٢ جاليري مول	حق انتفاع	قيد الإنشاء	تبوك	تجزئة	١٦,١%
٣ مركز بلازو	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تجزئة	٩,٧%
٤ مركز "هوم وركس"	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تجزئة	٨,١%
٥ مركز "أهلا كورت"	ملكية حرة	مطورة	جدة	تجزئة	٧,٣%
٦ مركز "بن ٢" التجاري	ملكية حرة	مطورة	جدة	متعدد الاستخدامات	٩,٤%
٧ مركز "النخبة" التجاري	ملكية حرة	مطورة	جدة	متعدد الاستخدامات	١٦,٧%

توزيع الاستثمارات حسب القطاع العقاري



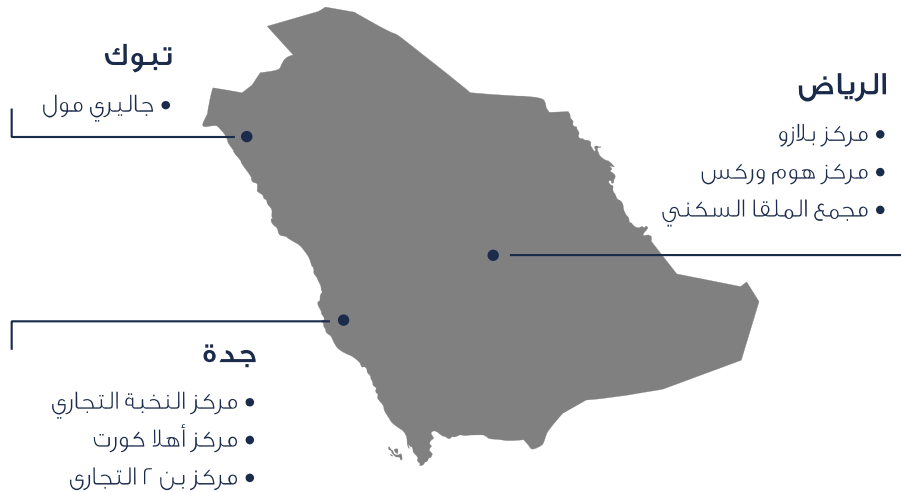
■ متعدد الاستخدامات (معارض تجارية ومكاتب إدارية)
■ سكني
■ تجزئة (معارض تجارية ومراكز تسوق مغلقة)

توزيع الاستثمارات حسب الموقع



■ تبوك
■ جدة
■ الرياض

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: مركز بن 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 ودفقة 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 المستقبلية 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: ٣٧-٠٧٠٧٤
alkhabeer.com

