



صندوق المعذر ريت

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في

31 مارس 2025

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2025

1. سعر الوحدة بنهاية الربع وصافي قيمة الأصول للوحدة

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2025/03/31م هو 9.50 ريالاً سعودياً.
صافي قيمة الأصول لكل وحدة في الصندوق (بالقيمة الدفترية) كما 2025/03/31م هو 8.16 ريالاً سعودياً.

2. صافي الدخل التأجيري على القيمة السوقية للوحدات

صافي الدخل التأجيري للربع الاول: 16,741,484 ريال سعودي.
سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2025/03/31م هو 9.50 ريالاً سعودياً.
صافي الدخل التأجيري للوحدة على سعر الوحدة الدفترية = 3.34%. (لفترة الربع الاول 2025 فقط).

3. نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 2025/03/31:

مصرفات الصندوق التشغيلية	القيمة بالريال السعودي	النسبة من إجمالي الأصول	الحد الأعلى للمصروفات	الحد الأعلى السنوي للمصروفات *
رسوم الإدارة	1,071,601	0.15%	لا يوجد	رسوم سنوية تعادل 0.50% تحسب بشكل يومي من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات المستحقة.
رسوم الحفظ	49,315	0.01%	لا يوجد	يحصل أمين الحفظ نسبة 0.04% سنوياً من قيمة الأصول حسب آخر تقييم، إذا كانت قيمتها ما بين 500 مليون و 1 مليار.
رسوم أعضاء مجلس الإدارة	9,000	0.00%	25,000 ر.س	100,000 ر.س سنوياً.
رسوم مدير الأملاك	811,990	0.11%	لا يوجد	أتعاب سنوية تعادل 5% من الإيراد الكلي الذي تم تحصيله بالفعل من الأصول العقارية، على أن يتم الدفع على أساس نصف سنوي.
أتعاب المحاسب القانوني	18,000	0.00%	18,250 ر.س	73,000 ر.س سنوياً
أتعاب المقيمين	44,650	0.01%	75,000 ر.س	بحد أقصى 300,000 ر.س سنوياً
رسوم الادراج والتسجيل	139,786	0.02%	175,000 ر.س	رسوم التسجيل 400,000 ر.س سنوياً رسوم الادراج 0.03% × القيمة السوقية للصندوق سنوياً.
رسوم هيئة السوق المالية ونشر المعلومات	3,082	0.00%	3,125 ر.س	الرسوم الرقابية 7500 ر.س سنوياً- تدفع لهيئة السوق المالية رسوم نشر المعلومات 5000 ر.س سنوياً - موقع تداول
مصاريف تمويل	1,925,552	0.26%	لا يوجد	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل الخاص بالصندوق وبحسب السعر السائد بالسوق، على ألا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.
مصاريف أخرى	169,487	0.02%	1,816,225 ر.س	ومن المتوقع ألا تزيد هذه التكاليف عن 1% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الاحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.
إجمالي مصرفات الصندوق التشغيلية	4,242,463	0.58%	-	-

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2025

مصرفات الصندوق التشغيلية الأخرى**	القيمة بالريال السعودي	النسبة من إجمالي الأصول	الحد الأعلى للربعي للمصرفات	الحد الأعلى السنوي للمصرفات *
مصاريف استهلاك الأصول العقارية	4,103,182	0.56%	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف اطفاء عقود المنافع	244,326	0.03%	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف ايجارات عقود المنافع	202,304	0.03%	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف تشغيل وصيانة العقارات	698,474	0.10%	لا يوجد	لا يوجد
إجمالي مصرفات الصندوق التشغيلية الأخرى	5,248,286	0.72%	-	-
إجمالي المصرفات والأتعاب الإجمالية	9,490,749	1.30%	-	-

* قيمة الحد الأعلى السنوي للمصرفات في حال ذكرت في شروط وأحكام الصندوق.
** مصرفات الصندوق التشغيلية الأخرى تشمل المصاريف التي تخص عقارات الصندوق بشكل مباشر وغير مرتبطة بالاستثمار في الصندوق، مثل الإهلاك واطفاء عقود المنافع وصيانة العقارات ومخصصات هبوط قيمة الاستثمارات العقارية (إن وجدت).

4. أداء سعر الوحدة

القيمة	أداء سعر الوحدة
9.48 ر. س	سعر الوحدة كما في 2024/12/31م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
9.50 ر. س	سعر الوحدة كما في 2025/03/31م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
0.21%	نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
0.02 ر. س	تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.38 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في 2024/12/31م
8.16 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في 2025/03/31م
-2.63%	نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة
-0.22 ر. س	تغير القيمة الدفترية للوحدة

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2025

5. قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق

يستثمر صندوق المعذر ريت في عدة أصول ويبلغ عددها 15 أصل، موزعة جغرافيا وعلى عدة قطاعات حيوية وهي كالتالي:

#	اسم العقار	تصنيف قطاع العقار	قيمة العقار الف ر.س.*	نسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول	نسبة قيمة العقار من إجمالي الاستثمارات العقارية	المتوسط المرجح لنسب الإشغال
1	جينكس المعذر	تجاري / مكتبي / ضيافة	165,662,500	22.73%	19.51%	97.59%
2	برج المحمدية	تجاري / مكتبي	123,230,500	16.90%	14.52%	100.00%
3	معارض التخصصي	تجاري	73,821,000	10.13%	8.70%	100.00%
4	برج الصحافة الأول	مكتبي	61,801,500	10.48%	7.28%	100.00%
5	برج الصحافة الثاني	مكتبي	61,147,500	8.39%	7.20%	100.00%
6	مستودعات السلي	صناعي	54,882,500	7.53%	6.46%	99.00%
7	مدارس السلام	تعليمي	53,577,500	7.35%	6.31%	100.00%
8	جينكس الربيع	تجاري / ضيافة	41,170,500	5.65%	4.85%	82.72%
9	مدارس النخبة التربوية	تعليمي	33,532,500	4.60%	3.95%	100.00%
10	مستودعات الحائر	صناعي	24,551,000	3.37%	2.89%	100.00%
11	اجنحة تولان الفندقية	ضيافة	28,354,000	3.89%	3.34%	100.00%
12	منفعة القدس	تجاري	903,000	0.12%	0.11%	100.00%
13	منفعة وادي لبن	تجاري	949,000	0.13%	0.11%	100.00%
14	منفعة الضباب	تجاري	2,489,500	0.34%	0.29%	100.00%
15	مستشفى برجيل	رعاية صحية	122,854,500	16.85%	14.47%	100.00%
	المجموع	-	848,927,000	%116.45	100%	98.62%

*ملاحظة: قيم العقارات كما في تاريخ تقييم الأصول 2024/12/31م

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2025

6. إجمالي قيمة أصول الصندوق

* إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 2025/03/31م	728,986,384 ر. س
---	------------------

* قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الدفترية)

7. ملخص القروض

ملخص القروض لغرض الإستحواذات العقارية:

اسم المشروع	مبلغ القرض	تاريخ سحب القرض	مدة القرض	تاريخ السداد	نسبة القرض إلى الإجمالي	نسبة الإقتراض من إجمالي قيمة الأصول	مدة الإكتشاف	مدة الانكشاف المرحجة بنسبة القرض
أجنحة تولان الخير	22,807,810.15	15/12/2024	6 شهور	15/06/2025	12.74%	3.14%	106	13
مدارس النخبة التربوية	39,350,266.25	19/02/2020	5 سنوات	18/08/2025	21.97%	5.42%	1867	410
مستشفى برجيل	116,932,581.67	25/01/2022	5 سنوات	25/01/2027	65.29%	16.10%	1161	758
الإجمالي	179,090,658.07					24.66%	3134	1182

ملخص القروض للأصول المطورة عقارياً بعد رسملتها:

مشروع مدارس السلام	مبلغ القرض	تاريخ سحب القرض	مدة القرض سنوات	تاريخ السداد	نسبة القرض إلى الإجمالي	نسبة الإقتراض من إجمالي قيمة الأصول	مدة الإكتشاف	مدة الانكشاف المرحجة
1	35,582,466.09	07/09/2020	5	07/09/2025	75.66%	4.90%	1666	1260
2	6,742,962.41	03/02/2021	5	08/01/2026	14.34%	0.93%	1517	217
3	4,706,842.49	22/02/2021	5	27/01/2027	10.01%	0.65%	1498	150
الإجمالي	47,032,270.99					6.48%	4681	1628

- جميعها تمويلات على صيغة مرابحات إسلامية من مصرف الراجحي.

8. صافي قيمة أصول وحدات الصندوق

صافي قيمة أصول وحدات الصندوق كما في 2025/03/31م	500,679,740 ر. س
عدد الوحدات المصدرة	61,370,000 وحدة
صافي قيمة الوحدة	8.16 ر.س

* قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الدفترية)

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2025

9. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق

النسبة مع تأثير هبوط الاستثمارات العقارية	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
728,986,384 ر.س	إجمالي أصول الصندوق في 2025-03-31
4,242,463 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية للربع الأول عام 2025
0.58%	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية إلى إجمالي أصول الصندوق
5,248,286 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى للربع الأول عام 2025
0.72%	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى إلى إجمالي أصول الصندوق
9,490,749 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق للربع الأول عام 2025
1.30%	نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي أصول الصندوق

10. أي تغيرات أساسية أو غير أساسية تؤثر في عمل الصندوق

لا يوجد

11. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

يدفع مدير الصندوق التوزيعات بشكل نصف سنوي وليس بشكل ربع سنوي والجدول التالي يوضح التوزيعات الخاصة بالفترة المنتهية في 2024/12/31 م.

فترة التوزيع	6 أشهر منتهية في 2024/12/31
إجمالي الأرباح الموزعة	20,865,800 ر.س
عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها	61,370,000 وحدة
قيمة الربح الموزع وذلك لكل وحدة *	0.34 ريال
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق	4.06 %
أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات	1446/09/05 هـ الموافق 2025/03/05

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2025

* نظرة عن الأرباح الموزعة في الربع المماثل

فترة التوزيع	6 أشهر منتهية في 2024/06/30
إجمالي الأرباح الموزعة	20,252,100 ر.س
عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها	61,370,000 وحدة
قيمة الربح الموزع وذلك لكل وحدة *	0.33 ريال
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق	3.93 %
أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات	1446/02/11 هـ الموافق 2024/08/15

12. استثمارات مدير الصندوق في وحدات الصندوق كما في 2025/03/31م:

إجمالي وحدات الصندوق	61,370,000 وحدة
استثمار مدير الصندوق في الصندوق	351,819 وحدة
نسبة الاستثمارات المملوكة	0.57 %