



صندوق "الخبير ريت"

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

ريال سعودي	سعر الوحدة بنهاية الربع الأول بحسب آخر تقييم
5.65 ر.س.	سعر تداول الوحدة في السوق (سعر الإغلاق بنهاية الربع الأول)
8.8341 ر.س.	صافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق بنهاية الربع الأول**

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

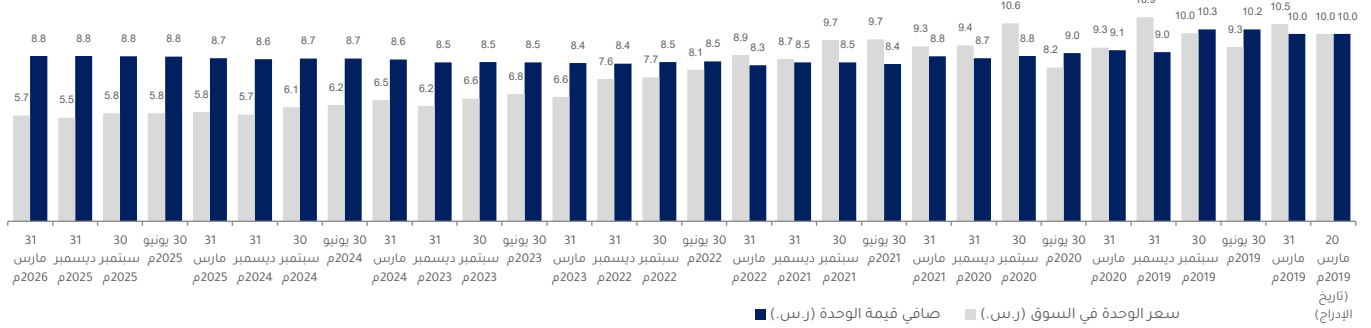
(2) الدخل التآجيري على سعر الوحدة:

للربع الأول	إجمالي الدخل التآجيري على سعر الوحدة للربع الأول*
3.95%	إجمالي الدخل التآجيري للربع الأول
31,480,160 ر.س.	وهو صافي دخل الصندوق من استثماره في أصول عقارية مدرة للدخل فقط خلال الربع الأول 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 الأول:

الحد الأعلى لجميع المصروفات	النسبة المئوية من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق	المبلغ (ر.س) من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق	البند
لا تتجاوز ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق	0.12%	2,308,298 ر.س.	رسوم إدارة الصندوق
رسم سنوي بنسبة 0.025% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق	0.004%	76,943 ر.س.	أتعاب مشغل الصندوق
رسم سنوي بنسبة 0.025% سنوياً من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة	0.01%	114,347 ر.س.	رسوم أمين الحفظ
400,000 ريال سعودي تُدفع سنوياً إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في مقابل إدارة سجل مالكي الوحدات 0.03% سنوياً من القيمة السوقية للصندوق (يحد أقصى 300,000 ريال سعودي)	0.01%	98,630 ر.س.	رسوم تداول/إيداع
رسم ثابت بقيمة 80,000 ريال سعودي سنوياً	0.001%	19,726 ر.س.	رسوم المحاسب القانوني
رسم ثابت بقيمة 15,000 ريال سعودي سنوياً	0.0002%	3,699 ر.س.	رسوم لجنة الرقابة الشرعية
لا يزيد عن 42,000 ريال سعودي سنوياً	0.0001%	2,466 ر.س.	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
لا ينطبق	0.66%	12,554,648 ر.س.	تكاليف التمويل
من المتوقع ألا تتجاوز هذه المصروفات 0.5% سنوياً من إجمالي أصول الصندوق باستثناء الرسوم والعمولات والضرائب التي تخضع للوائح والتنظيمات الحكومية	0.08%	1,593,346 ر.س.	أخرى
لا ينطبق	0.88%	16,772,103 ر.س.	إجمالي رسوم الصندوق ونفقاته

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



* صافي قيمة الأصول كما في 31 مارس 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 الأول:

أسماء جميع العقارات المكونة لمحفظة الصندوق	نسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول*	نسبة الإشغال لكل عقار
مجمع الملقا السكني	%15.49	%86
جاليري مول	%7.24	%60
مركز بلازو	%3.64	%60
مركز "بن 2" التجاري	%5.08	%100
مركز "النخبة" التجاري	%8.44	%100
برج الجانيس	%25.58	%100
كليات الرؤية للتعليم (الفارابي سابقاً) - الرياض	%11.10	%100
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (الفارابي سابقاً)**	%4.32	%100
كليات الرؤية للتعليم - جدة	%5.18	%100
مستودعات أكون	%11.28	%100

* كما في 31 مارس 2026م (غير مدققة).

** العقار مؤجر حالياً إلا أنه لا يزال قيد الإنشاء لعدم استكمال المستأجر للعمال التطوير، ويقوم مدير الصندوق بدراسة الخيارات المتاحة وفقاً لأحكام العقد وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات ولا يتعارض مع استراتيجية الصندوق.

6 تفاصيل استحواد الصندوق على عقارات خلال الربع الأول:

أ) الأصول العقارية التي تم تملكها خلال الربع الأول:

1. بيان تفصيلي عن الأصول العقارية التي تم تملكها خلال الربع الأول:
لم يتم الاستحواذ على أي أصل عقاري خلال الربع الأول.

2. مصدر التمويل/آلية الاستحواذ على الأصول العقارية:

لا ينطبق.

3. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار/منفعة، ونسبتها من إجمالي الدخل التاجيري:

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*	1,905,703,808 ر.س.
*غير مدققة	

8) تفاصيل الاقتراض:

البند	للربع الأول
نسبة الاقتراض من إجمالي قيمة أصول الصندوق	30.83%
مدة الانكشاف	5 - 7 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*	1,245,691,084 ر.س.
*غير مدققة	

10) نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق:

البند	للربع الأول
نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق	0.88%
نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق	1.35%

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

بخلاف ما تم الإفصاح عنه في التقرير السنوي للعام 2025م، وخلال فترة إعداد هذا التقرير، لم تطرأ أي تغييرات أساسية وأو غير أساسية جوهرية، إلا أنه لا يزال هناك تأخر في استكمال أعمال تطوير المبنى التدريبي المؤجر لكليات الرؤية، حيث يستمر المشروع قيد الإنشاء، وذلك بالرغم من انتظام تحصيل الإيجارات المستحقة.

ويعود ذلك إلى عدم استكمال المستأجر لأعمال تطوير الهيكل الخرساني منذ استلام الموقع، على الرغم من المتابعة المستمرة من قبل مدير الصندوق، وقد تجاوز هذا التأخر الجدول الزمني المتفق عليه في العقد، مما أدى إلى تأخير الاستفادة التشغيلية الكاملة من الأصل وعدم تحقيق القيمة الاستثمارية المستهدفة خلال الفترة المخطط لها. وفي هذا الإطار، قام مدير الصندوق باتخاذ عدد من الإجراءات التعاقدية، شملت:

- توجيه إشعارات رسمية للمستأجر بشأن التأخر.
 - تعيين مكتب هندسي مختص للتحقق من سلامة الهيكل الخرساني القائم.
 - المتابعة المستمرة لتقييم مدى التزام المستأجر ببند العقد وخطط المعالجة.
- كما يجري حالياً التنسيق مع المستشارين القانونيين لمراجعة الموقف التعاقدى بشكل شامل، وتحديد الخيارات النظامية المتاحة، بما يكفل حفظ حقوق الصندوق ومالكي الوحدات.

12) الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات خلال الربع الأول:

للربع الأول	البند
14,805,929 ر.س.	إجمالي الأرباح الموزعة في الربع الأول
141,008,848 وحدة	عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع الأول
0.105 ر.س.	قيمة الربح الموزع خلال الربع الأول؛ وذلك لكل وحدة
1.19%	نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق
حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم 13 نوفمبر 2025م	أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع الأول

13) خطة سير أعمال المشروع والمعتمدة من قبل المطور:

لا ينطبق.

14) عدد وأحجام توزيعات المتحصلات السابقة من البيع أو التأجير حتى الربع الأول من العام 2026م:

