



البيان الربعي للربع الثالث لعام 2025

بيان عن الصندوق

أداء سعر الوحدة وصافي قيمة الأصول للوحدة الواحدة				
الربع الثالث 2025	الربع الثاني 2025	الربع الأول 2025	الربع الرابع 2024	
9.40	11.98	11.68	11.98	سعر تداول الوحدة
10.26	10.62	10.39	10.50	صافي قيمة الأصول للوحدة الواحدة (القيمة الدفترية)
12.52	13.55	12.67	12.76	صافي قيمة الأصول للوحدة الواحدة (القيمة العادلة)



المصروفات والأتعاب الإجمالية المحمولة على الصندوق للربع المعنـى				
الحد الأعلى	النسبة من إجمالي أصول الصندوق	القيمة	المصروف	
1% من إجمالي الأصول بعد خصم المصروف	0.22%	568,638	أتعاب الادارة	
بعد أقصى 0.05% من إجمالي الأصول، وحد أدنى 11,000 ريال لكل شهر	0.01%	33,000	أتعاب الحفظ	
37,500 ريال سنوياً	0.004%	9,375	أتعاب مراجع الحسابات	
10,000 ريال سعودي سنوياً	0.001%	2,500	أتعاب مراجع الحسابات للشركة ذات الغرض الخاص	
25,000 ريال لتقديم الإقرارات الركوي ومنلـع 3,000 ريال لاقرار الضريبي الربع سنوي و5,000 ريال خدمات استشارية	0.00%	4,250	أتعاب مستشار الركـاة والضريبـة	
7,500 ريال سنوياً	0.001%	1,875	رسوم رقابـة لمـهنة السوق المالية	
بعد أقصى 30,000 ريال سنوياً لـك عضـو	0.00%	10,000	مكافـحة أعضـاء مجلس الادارـة المستـقلـين	
220,000 ريال سنوياً	0.01%	18,750	رسوم التسجيـل في السوق المالية السعودية (نمو) رسوم إيداع	
-	0.31%	795,859	مصاريف الإـهـلاـك	
مبلغ 800,000 ريال سعودي، لكن من مـيـدـيـ شـيدـ وـمـيـنـ التـخـيلـ وـ5.25% من صـافـيـ الإـجـرـادـاتـ الـمـحـصـلـةـ لـمـعـارـضـ وـمـكـاـنـاتـ الـحـاـيرـ.	0.10%	265,746	أتعاب إدارة المـلكـات	
0.03% من القيمة السـوـقـيـةـ للـصـنـدـوقـ وـبـعـدـ أـقـصـىـ 300,000ـ رـيـالـ	0.01%	13,055	رسوم الـادـارـةـ فيـ السـوـقـ المـالـيـ (نمو)	
حسب حاجة العـقـاراتـ	0.07%	178,131	مصاريف صيانـةـ العـقـاراتـ	
يـتمـ القـاـفـوـضـ عـلـىـ حـبـبـ الـسـعـارـ السـانـدـوـنـهـ اـسـتـهـانـهـ بـنـاـءـ عـلـىـ الـكـلـفـةـ الـفـلـقـلـةـ وـمـنـ التـوقـعـ أـنـ تـبـلـغـ كـحدـ أـقـصـىـ 0.25% من إـجـمـالـيـ قـيمـةـ أـصـولـ الصـنـدـوقـ.	0.03%	72,500	أتعاب تقـيـمـ أـصـولـ الصـنـدـوقـ	
1% من سـعـرـ شـاءـ أوـ بـيـعـ كـلـ أـصـلـ عـقـاريـ يـسـتـهـونـ عـلـيـهـ أـوـ يـبـيعـهـ	0.18%	469,200	رسوم المصـقـقاتـ	
بعد أقصـىـ 0.5% من إـجـمـالـيـ أـصـولـ	0.28%	722,965	رسوم أخرى	
-	-	-	الانخفـاضـ فـيـ قـيمـةـ الـاستـثـمارـاتـ الـعـقـارـيـةـ	
-	-	-	مـخـصـصـ دـيـونـ مشـكـوكـ فـيـ تحـصـيلـها	
-	1.24%	3,165,844	إـجـمـالـيـ المـصـرـوفـاتـ وـالـأـتعـابـ الـإـجـمـالـيـةـ الـمـحـمـلـةـ قـدـرـهـ الـمـعـنـىـ	

الحد الأعلى	النسبة من إجمالي أصول الصندوق	القيمة	المصروف
1% من إجمالي الأصول بعد خصم المصروف	0.22%	568,638	أتعاب الادارة
بعد أقصـىـ 0.05% من إـجـمـالـيـ الأـصـولـ وـحدـ أـدـنـيـ 11,000ـ رـيـالـ لـكـ كلـ شـهـرـ	0.01%	33,000	أتعاب الحفظ
37,500 ريال سنوياً	0.004%	9,375	أتعاب مراجع الحسابات
10,000 ريال سعودي سنوياً	0.001%	2,500	أتعاب ذات الغرض الخاص للشركة ذات الغرض الخاص
25,000 ريال لتقديم الإقرارات الركوي ومنلـع 3,000 ريال لاقرار الضريبي الربع سنوي و5,000 ريال خدمات استشارية	0.00%	4,250	أتعاب مستشار الركـاة والضـريـبة
7,500 ريال سنوياً	0.001%	1,875	رسوم رقابـة لمـهـنـةـ السـوـقـ المـالـيـ
بعد أقصـىـ 30,000ـ رـيـالـ سنـوـيـ لـكـ عـضـوـ	0.00%	10,000	مكافـحةـ أـعـضـاءـ مـسـلـيـنـ الـادـارـةـ الـمـسـتـقـلـينـ
220,000ـ رـيـالـ سنـوـيـ	0.01%	18,750	رسوم التسجيـلـ فيـ السـوـقـ المـالـيـ (نمو) رسوم إيداع
-	0.31%	795,859	مصاريف الإـهـلاـكـ
مبلغ 800,000ـ رـيـالـ سعودـيـ،ـ لـكـ منـ مـيـدـيـ شـيدـ وـمـيـنـ التـخـيلـ وـ5.25%ـ منـ صـافـيـ الإـجـرـادـاتـ الـمـحـصـلـةـ لـمـعـارـضـ وـمـكـاـنـاتـ الـحـاـيرـ.	0.10%	265,746	أتعاب إدارة المـلكـاتـ
0.03%ـ منـ الـقـيـمـةـ السـوـقـيـةـ لـلـصـنـدـوقـ وـبـعـدـ أـقـصـىـ 300,000ـ رـيـالـ	0.01%	13,055	رسوم الـادـارـةـ فيـ السـوـقـ المـالـيـ (نمو)
حسب حاجة العـقـاراتـ	0.07%	178,131	مصاريف صيانـةـ العـقـاراتـ
يـتمـ القـاـفـوـضـ عـلـىـ حـبـبـ الـسـعـارـ السـانـدـوـنـهـ اـسـتـهـانـهـ بـنـاـءـ عـلـىـ الـكـلـفـةـ الـفـلـقـلـةـ وـمـنـ التـوقـعـ أـنـ تـبـلـغـ كـحدـ أـقـصـىـ 0.25%ـ منـ إـجـمـالـيـ قـيمـةـ أـصـولـ الصـنـدـوقـ.	0.03%	72,500	أتعاب تقـيـمـ أـصـولـ الصـنـدـوقـ
1%ـ منـ سـعـرـ شـاءـ أوـ بـيـعـ كـلـ أـصـلـ عـقـاريـ يـسـتـهـونـ عـلـيـهـ أـوـ يـبـيعـهـ	0.18%	469,200	رسوم المصـقـقاتـ
بعد أقصـىـ 0.5%ـ منـ إـجـمـالـيـ أـصـولـ	0.28%	722,965	رسوم أخرى
-	-	-	الانخفـاضـ فـيـ قـيمـةـ الـاستـثـمارـاتـ الـعـقـارـيـةـ
-	-	-	مـخـصـصـ دـيـونـ مشـكـوكـ فـيـ تحـصـيلـها
-	1.24%	3,165,844	إـجـمـالـيـ المـصـرـوفـاتـ وـالـأـتعـابـ الـإـجـمـالـيـةـ الـمـحـمـلـةـ قـدـرـهـ الـمـعـنـىـ

معلومات الصندوق (*)	
تاريخ الإدراج	30 نوفمبر 2022
مدة الصندوق	99 سنة
مستوى المخاطر	عالي المخاطر
توزيع الأرباح	نصف سنوي
عدد مرات التقييم	مرة واحدة كل ستة أشهر على الأقل
حجم الصندوق عند الإدراج	150,000,000 ريال سعودي
عدد وحدات الصندوق عند الإدراج	15,000,000 وحدة
حجم الصندوق بعد زيادة حجم الأصول	197,909,540 ريال سعودي
عدد وحدات الصندوق بعد زيادة حجم الأصول	19,790,954 وحدة
استثمار مدير الصندوق في الصندوق	689,979 وحدة

بيانات الربع الثالث كما في 30 سبتمبر 2025 (*)	
إجمالي قيمة أصول الصندوق (القيمة العادلة للاستثمارات العقارية)	256,337,491 ريال سعودي
صافي قيمة أصول وحدات الصندوق (القيمة الدفترية)	203,153,153 ريال سعودي
صافي قيمة أصول وحدات الصندوق (القيمة العادلة للاستثمارات العقارية)	247,814,655 ريال سعودي
نسبة الدخل التاجيري على سعر الوحدة	3.12%
نسبة الاقتراض من إجمالي قيمة أصول الصندوق، ومدة انـشـافـهـاـ،ـ وـتـارـيخـهاـ	لا يـطبـقـ
نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق	0.57%
نسبة المصروفات وأتعاب الإجمالية من إجمالي الأصول	1.24%

العقار	نسبة الإشغال كما في نهاية الربع الثالث *	نسبة قيمة العقار من إجمالي الأصول
مكاتب وصالات عرض مبني شيد	96.54%	31%
محطة العليا	100%	7%
معارض ومكاتب الجابر	100%	8%
عمارة سكنية بعي التخلي	95.46%	4%
مبـيـنـ الجـوـهـرـ السـكـنـيـ	100%	18%
مسـتوـدـعـاتـ العـزـيزـيـةـ قـطـعـةـ 9	100%	7%
مسـتوـدـعـاتـ العـزـيزـيـةـ قـطـعـةـ 10	96.64%	7%
مسـتوـدـعـاتـ العـزـيزـيـةـ قـطـعـةـ 13	100%	4%
مسـتوـدـعـاتـ المـصـانـعـ قـطـعـةـ 197	100%	1%
مسـتوـدـعـاتـ المـصـانـعـ قـطـعـةـ 202	100%	1%
مسـتوـدـعـاتـ المـصـانـعـ قـطـعـةـ 207	100%	2%
مسـتوـدـعـاتـ المـصـانـعـ قـطـعـةـ 209	100%	1%
عارض المصانع قطعة 192	100%	4%

* جاري العمل على تأجير الشواغر

البيان الربعى للربع الثالث لعام 2025
أى تغيرات أساسية أو غير أساسية تؤثر في عمل الصندوق

.1	إعلان إلحادي من شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) بخصوص تحلور جوهري على صندوق الواحة ريت.
.2	إعلان شركة وساطة المالية (وساطة كابيتال) عن نتاج المطر الإضافي لزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الواحة ريت.
.3	إعلان شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) عن تحديث شروط وأحكام صندوق الواحة ريت.
.4	إعلان شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) عن تغير غير أساسي في صندوق الواحة ريت.
.5	إعلان شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) عن تحديث المفعك التكميلي لشروط وأحكام زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الواحة ريت.
.6	إعلان شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) عن موعد وسعي الاشتراك في زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الواحة ريت.
.7	إعلان شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) عن نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق الواحة ريت (الاجتماع الأول).

توزيعات الأرباح

نسبة التوزيع من صافي قيمة الأصول	الربح الموزع للوحدة (ر.س.)	عدد الوحدات القائمة	إجمالي قيمة الأرباح (ر.س.)	تاريخ الأحقية	فترة التوزيع
3.72%	0.43	15,000,000	6,450,000	م 2023/07/18	النصف الأول 2023
3.47%	0.40	15,000,000	6,000,000	م 2024/02/20	النصف الثاني 2023
2.88%	0.35	15,000,000	5,250,000	م 2024/08/14	النصف الأول 2024
2.74%	0.35	15,000,000	5,250,000	م 2025/02/24	النصف الثاني 2024
3.41%	0.35	19,790,954	6,926,834	م 2025/08/21	النصف الأول 2025

(ا) الأصول العقارية التي تم تملكها خلال الربع:
1. بيان تفصيلي عن الأصول العقارية التي تم تملكها

مبني الجوهرة السكنية، وهو عبارة عن عمارة سكنية تقع في حي النخيل، مقامة على أرض مساحتها 3,250 متر مربع، وبإجمالي مساحة بناء 9,514.25 متر مربع بناء على رخصة البناء الصادرة بالرقم الموحد 43058652094، والمملوكة للطرف الثاني بموجب الصك رقم 210115033604 الصادرة من كتابة العدل الأولى بالرياض بتاريخ 4/11/1434 هـ ويحتوي العقار على عدد 35 شقة متنوعة مساحات تتراوح من 105 متر مربع وحتى 191 متر مربع، كما يحتوي العقار على 57 موقف وثلاثة مصاعد، والعديد من مرافق التزفيه الأخرى.

2. معلومات العقار

أ- مبني الجوهرة السكنية	أسم العقار
شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة	معلومات مالك/ملاك العقار
عمارة سكنية	نوع العقار
المملكة العربية السعودية / الرياض حي النخيل ، شارع عبد العزيز بن ثنيان	عنوان العقار
	مخطط (كروري) الموقع
5,245.5 متر مربع (نحوة ألف ومائتان وخمسة وأربعون فاصلة خمسة مترًا مربعًا)	مساحة الأرض
9,514.25 متر مربع (تسعة آلاف وخمسمائة وأربعة عشر متر مربعًا وخمسة وعشرون سنتيمترًا مربعًا)	مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)
قبو ودور أرضي سكني ودور أول سكني وثاني سكني وملحقات علوية وسور	عدد الأدوار
عمارة سكنية تتكون من 35 شقة سكنية بمساحات مختلفة تتراوح بين 105 متر مربع حتى 191 متر مربع	أنواع الوحدات وأعدادها
%100	نسبة إشغال العقار (كما في 30 سبتمبر 2025)

البيان الربعي للربع الثالث لعام 2025

الأصول العقارية التي تم تملكها خلال الربع:

٢. معلومات العقار

كـ- تاريخ إتمام إنشاء المبني (بحسب شهادة الإشغال)	(م) 08/03/1444هـ (04/10/2022)
لـ- تكلفة شراء العقار	46,000,000 ريال سعودي، ستة وأربعون مليون ريال سعودي غير شامل ضريبة التصرفات العقارية وتدفع على النحو التالي: يتحمل الصندوق ضريبة التصرفات العقارية على الجزء النقدي المطروح خلال مرحلة زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بمبلغ المطرن النقدي بقيمة 18,400,000 ريال مائة عشر مليون واربعمائة ألف ريال، ويكون مبلغ ضريبة التصرفات العقارية 920,000 ريال سعودي، تسعونا وعشرون ألف ريال. يتحمل بايان العقار ضريبة التصرفات العقارية على مبلغ الاشتراك العيني الخاص باشتراكه عينيا في الصندوق بمبلغ 27,600,000 ريال سعودي ، سمعة وعشرون مليون وستمائة ألف ريال سعودي لا يوجد سعي على شراء العقار
مـ- تبدة عن عقود الاجمار الحالية	العقار مؤجر على البائع شركة شمو للاستثمار التجاري بعقد واحد لمدة خمس سنوات إلزامية بقيمة إيجارها سنوية بمبلغ 4,000,000 ريال سعودي.
نـ- إيرادات آخر ثلاثة سنوات للعقار، إن وجدت *	تاريخ تشغيل العقار ديسمبر 2022م ، إيرادات عام 2023م تبلغ 1,595,000 ريال سعودي، إيرادات عام 2024م تبلغ 4,124,863 ريال سعودي.
مـ- أي معلومات إضافية	لا يوجد.

قيمة الإيرادات بناءً على القيمة السنوية الإجمالية لعقود الإيجار.

مصلحة الـ

يتم استخدام تمويل عملية الاستحواذ على هذا العقار، تم دفع مبلغ 27,600,000 ريال، تمثل الجزء العبي من قيمة شراء العقار من خلال إصدار 2,760,000 وحدة بسعر يعادل 10 ريال، وتم دفع المبلغ المتبقى من قيمة العقار المستحوذ عليه نقداً من ماله.

عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة للأصل العقاري الإضافي ونسبة من إجمالي الدخل التأجيرى:

2026		2025		2024		2023		2022		اسم العقار	مبنى الجوهرة السككي
النسبة من إجمالي الدخل التاجري	العوائد الإيجارية	النسبة من إجمالي الدخل التاجري	العوائد الإيجارية	النسبة من إجمالي الدخل التاجري	العوائد الإيجارية	النسبة من إجمالي الدخل التاجري	العوائد الإيجارية	النسبة من إجمالي الدخل التاجري	العوائد الإيجارية		
%17.55	4,000,000 ريال سعودي	%17.55	4,000,000 ريال سعودي	%18.00	4,124,853 Saudi Riyal	لابنطريق**	1,595,000 ريال سعودي	لابنطريق**	0		

ناریخ تشغیل العقار دیسمبر 2022 م

* لم تذكر النسبة من إجمالي الدخل الـ

احمال، وصاف، العائد المستهدف قبل وبعد زيادة قرض الصندوق:

تقييم العقارات المستحوذ عليها:

المقيم شركة جونز لاتج لاسال إل بي، إنك.	المقيم شركة أربيل للتقييم العقاري	عقار الجوهرة السكنى
10 مارس 2025 م	24 مارس 2025 م	تاريخ تقييم كل تقييم
44,800,000 ريال سعودي	45,000,000 ريال سعودي	قيمة التقييم لكل عقار
44,900,000 ريال سعودي	44,900,000 ريال سعودي	معدل التقييمات
46,000,000 ريال سعودي غير شامل ضريبة التصرّفات العقارية.	لا ينطبق	سعر شراء العقار

المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة قروض الصندوق:

التأمين:

عقار الإضافي لديه تأمين ساري و سيلزم مدير الصندوق بعد إنتهاء البولি�صية المسارية بالتأمين على العقار بحيث يكون متوافقاً مع بقية وثائق التأمين الخاصة بعقارات الصندوق الحالية .

بما يبي مخلص السامين على العمار اهـ

شركة التأمين	نوع保单	العقار تحت التأمين	قيمة عقد التأمين (شامل ضريبة القيمة المضافة)	مدى التغطية
شركة إيلانز السعودي الفرنسي	تأمين المبنى ضد المخاطر شامل خسارة مبالغ الإيجار	مبني الجوهرة السكني	56,378 ريال سعودي	34,000,000 ريال سعودي

. المعلومات الأخرى: لا يوجد

١. الشركة التي تتولى إدارة الأموال:

لا ينطبق، العقار تم تأجيره بعقد إيجار رئيسي لمدة خمس سنوات وسيتحمل المستأجر كافة مصروفات العقار.	اسم الشركة التي تتولى إدارة الأموال، وعنوانها
لا ينطبق	بيان مهام الشركة التي تتولى إدارة الأموال، وواجباتها، ومسؤولياتها
لا ينطبق	الإفصاح عمّا إذا كانت الشركة التي تتولى إدارة الأموال تنوى الاستثمار في وحدات الصندوق، وقيمة هذه الاستثمارات
لا ينطبق	أي أتعاب لمدير الأموال

أَخْلَاقُ

هذا البيان تم إعداده بناءً على بيانات من مصادر موثوقة لدى الشركة. تم بناء الافتراضات والتقديرات المالية بناءً على أفضل التقديرات المتاحة في وقت إعداد هذه الوثيقة وقد تغير تلك الافتراضات والتقديرات المالية وغير المالية سلبياً أو إيجابياً عند نشوء حدث غير متوقع بعد إعداد هذه الوثيقة. لا يقصد بهذا العرض أن يكون حصرياً أو يحتوي على كافة المعلومات التي يود الملتقي الحصول عليها لتقدير أداء الورقة المالية أو مخاطر الاستثمار. ويتعين على الملتقي أن يعتمد في قراره على مراجعته الخاصة وتقييمه للفرصية الاستثمارية بما في ذلك المزايا والمخاطر المحتملة. ولا يحق لأي طرف تفسير معلومات هذا البيان على أنها تصريحية بأي شكل من الأشكال بل يتوجب على كل مرتقى لهذا التقرير الرجوع إلى مستشاريه فيما يتعلق بآراء مسؤول ذات ملة بغيره المختص. وسوف تقوم الشركة بإيصاله الفرصة لطرح الأسئلة على مستوى الشركة بخصوص أي من الجوانب المتعلقة بالبيان وكذلك فرصة الحصول على معلومات إضافية تتعلق بالشركة أو يمكن الحصول عليها دون مجهود أو تكاليف معقولة. لا يجوز إعادة توزيع هذا المستند أو إعادة إرساله.

(الله كلام) الله الله الله

شركة مساهمة مقبلة حاصلة على ترخيص هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية رقم (08-01824) السجل التجاري: 00017454 | العنوان المختصر: RHGARH7454 | المملكة العربية السعودية، الرياض
شارع العليا ٤٠٢، الدور الاول، المبنى السادس عشر، ٢٣٥٦٧٣٣ | رقم الهاتف: +966 (11) 494 4205 | فاكس: +966 (11) 494 4067 | الموقع الإلكتروني: www.wasatah.com.sa