

البيان الربعي للربع الرابع لعام 2025



صندوق الواحة ريت
Alwaha Reit Fund

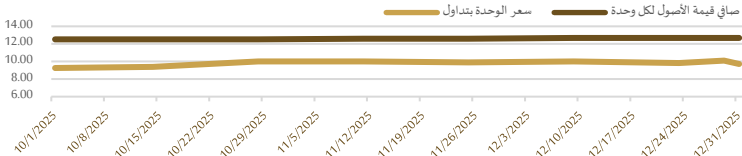
نبذة عن الصندوق

صندوق استثمار عقاري مغلق متداول في السوق الموازية (نمو) متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية. الهدف الاستثماري للصندوق هو الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيلي، وتوزيع نسبة محددة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق.

أداء سعر الوحدة وصافي قيمة الأصول للوحدة الواحدة

الربع الأول 2025	الربع الثاني 2025	الربع الثالث 2025	الربع الرابع 2025
11.68	11.98	9.40	9.72
10.39	10.62	10.26	10.45
12.67	13.55	12.52	12.68

سعر الوحدة خلال الربع المعني



المصرفات والآتاعب الإجمالية المحملة على الصندوق للربع المعني

المصرف	القيمة	النسبة من إجمالي أصول الصندوق	الحد الاعلى
أتعاب الادارة	633,197	0.25%	1% من إجمالي الأصول بعد خصم المصاريف
أتعاب الحفظ	33,000	0.01%	بعد أقصى 0.05% سنوياً من إجمالي الأصول، وكحد أدنى 11,000 ريال لكل شهر
أتعاب مراجع الحسابات	9,375	0.004%	37,500 ريال سنوياً
أتعاب مراجع الحسابات للشركة ذات الغرض الخاص	2,500	0.001%	10,000 ريال سعودي سنوياً
أتعاب مستشار الزكاة والضريبة	4,250	0.00%	25,000 ريال لتقديم الاقرار الزكوي ومبلغ 3,000 ريال للاقرار الضريبي الربع سنوي. و5,000 ريال خدمات استشارية
رسوم رقابية لهيئة السوق المالية	1,875	0.001%	7,500 ريال سنوياً
مكافئة أعضاء مجلس الادارة المستقلين	-	-	بعد أقصى 30,000 ريال سنوياً لك عضو
رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية (نمو)- رسوم إيداع	48,332	0.02%	220,000 ريال سنوياً
مصروف الإهلاك	897,831	0.35%	-
أتعاب إدارة الممتلكات	316,763	0.12%	مبلغ 800,000 ريال سعودي، لكل من مبنى شهيد ومبنى النخيل، و2.5% من صافي الإيرادات المتحصلة لمعارض ومكاتب الجاير.
رسوم الادراج في السوق المالية (نمو)	13,055	0.01%	0.03% من القيمة السوقية للصندوق وبعد أقصى 300,000 ريال
مصاريف صيانة العقارات	232,054	0.09%	حسب حاجة العقارات
أتعاب تقييم أصول الصندوق	87,500	0.03%	يتم التفاوض عليها حسب الأسعار السائدة ويتم احتسابها بناءً على التكلفة الفعلية ومن المتوقع أن تبلغ كحد أقصى 2.5% من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
رسوم أخرى	469,969	0.18%	بعد أقصى 0.5% من إجمالي الأصول
الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية	40,340	0.02%	-
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	-	-	-
إجمالي المصرفات والآتاعب الإجمالية المحملة خلال الربع المعني	2,790,041	1.08%	-

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 31 ديسمبر 2025 (*)

إجمالي قيمة أصول الصندوق (القيمة العادلة للاستثمارات العقارية)	257,806,460 ريال سعودي
صافي قيمة أصول وحدات الصندوق (القيمة الدفترية)	206,799,927 ريال سعودي
صافي قيمة أصول وحدات الصندوق (القيمة العادلة للاستثمارات العقارية)	250,932,900 ريال سعودي
نسبة الدخل التأجيلي على سعر الوحدة	3.28%
نسبة الاقتراض من إجمالي قيمة أصول الصندوق، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها	لا ينطبق
نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق	0.45%
نسبة المصرفات والآتاعب الإجمالية من إجمالي الأصول	1.08%

(*) جميع البيانات والأرقام بالتقرير تم احتسابها وفقاً للقيمة العادلة وغير مدققة.

أسماء العقارات المكونة لمحفظة الصندوق ونسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول ونسبة الإشغال لكل عقار

العقار	نسبة قيمة العقار من إجمالي الأصول	نسبة الإشغال كما في نهاية الربع المعني *
مكاتب وصالات عرض مبنى شهيد	30%	97.52%
محطة العليا	7%	100%
معارض ومكاتب الجاير	8%	100%
عمارة سكنية بحي النخيل	4%	90.76%
مبنى الجوهرة السكني	18%	100%
مستودعات العزبزية قطعة 9	7%	100%
مستودعات العزبزية قطعة 10	7%	96.94%
مستودعات العزبزية قطعة 13	4%	100%
مستودعات المصانع قطعة 197	1%	100%
مستودعات المصانع قطعة 202	1%	100%
مستودعات المصانع قطعة 207	2%	100%
مستودعات المصانع قطعة 209	1%	100%
معارض المصانع قطعة 192	4%	100%

* جاري العمل على تأجير المشاوير

أي تغييرات أساسية أوغير أساسية تؤثر في عمل الصندوق

- إعلان شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) عن إتاحة البيان ربع سنوي لصندوق الواحة ريت للفترة المنتهية في 30-09-2025

توزيعات الأرباح

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

شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

شركة مساهمة مغفلة حاصلة على ترخيص هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية رقم (08125-37) السجل التجاري : 7001506356 | العنوان المختصر : IRHGA7459 | المملكة العربية السعودية، الرياض شارع العليا حي المروج | الرمز الإضافي 2207 الرمز البريدي 12283 هاتف: 494 4067 (11) 966 + / فاكس: 4205 494 (11) 966+ الموقع الإلكتروني www.wasatah.com.sa

إخلاء مسؤولية:

هذا البيان تم إعداده بناءً على بيانات من مصادر موثوقة لدى الشركة. تم بناء الافتراضات والتقديرية المالية وغير المالية بناءً على أفضل التقديرات المتاحة لدى الشركة في وقت إعداد هذه الوثيقة وقد تتغير تلك الافتراضات والتقديرية المالية وغير المالية سلباً أو إيجاباً عند نشوء حدث غير متوقع بعد إعداد هذه الوثيقة. لا يقصد بهذا العرض أن يكون حصرياً وأن يحتوي على كافة المعلومات التي يود المتلقي الحصول عليها لتقييم أداء الورقة المالية أو/ومعاطر الاستثمار. ويتوجب على المتلقي أن يعتمد في قراره على مراجعته الخاصة وتقييمه للفرصة الاستثمارية بما في ذلك المخاطر والمخاطر المحتملة، ولا يحق لأي طرف تفسير محتويات هذا البيان على أنها نصيحة بأي شكل من الأشكال بل يتوجب على كل طرف متلقي لهذا التقرير الرجوع إلى مستشاره فيما يتعلق بأية مسائل ذات صلة بقراره المجمل وسوف تقوم الشركة بإتاحة الفرصة لملح الأسئلة على مسئول الشركة بخصوص أي من الجواب المتعلقة بالبيان وكذلك فرصة الحصول على معلومات إضافية تمتلكها الشركة أو يمكنها الحصول عليها دون مجبور أو تكاليف معقولة لا يجوز إعادة توزيع هذا المستند أو إعادة إرساله أو الإفصاح عنه، كلياً أو جزئياً، أو بأي شكل أو طريقة لأي غرض من الأغراض دون الموافقة الخطية المسبقة من شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال).