

صندوق المعذر ريت

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

المعلومات الأساسية:

تاريخ الادراج	13/06/2017 م	
مدة الصندوق	99 سنة	
رسوم إدارة الصندوق	0.50%	
اتعاب الحفظ	لا تقل عن 150,000 سنويًا	
عدد مرات التقييم	30 يونيو و 31 ديسمبر	
عدد الوحدات المصدرة	61,370,000 وحدة	
عدد العقارات	15 عقار	
عملة الصندوق	الريال السعودي	
توزيع الأرباح	نصف سنوي	

صندوق المعذر ريت:

صندوق المعذر ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية، يُدار وفقا لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية. يهدف الصندوق الى تحقيق عائد على رأس مال مالكي الوحدات من خلال الاستثمار في أصول عقارية مدرة للدخل بما يتوافق مع الاستراتيجية الموضحة في الشروط والاحكام واللوائح ذات العلاقة. يتم توزيع ارباح الصندوق على مالكي الوحدات بشكل نصف سنوي وبنسبة توزيع لا تقل عن 90% من صافي الأرباح.

أداء سعر الوحدة وصافي قيمة الأصول للوحدة

الفترة	الربع الحالي 31/12/2025 م	الربع السابق 30/09/2025 م	نسبة التغير بالريال
سعر الوحدة المتداولة	8.81	9.00	-0.02%
صافي قيمة الأصول للوحدة	8.26	8.15	1.35%

المؤشرات المالية

اجمالي قيمة الأصول	صافي قيمة أصول وحدات الصندوق	*التسهيلات البنكية
729,130,100	507,201,410	207,474,737
نسبة الاقتراض الى اجمالي قيمة الأصول	مدة الانكشاف	تاريخ استحقاق التمويل
%28.45	4 سنوات	بين 2026 و 2030
صافي الدخل التآجيري على سعر الوحدة	نسبة المصروفات والاعتاب الى اجمالي قيمة الأصول للربع الرابع	نسبة التكاليف الى اجمالي أصول الصندوق
%3.50	%1.57	%0.82

استثمار مدير الصندوق بالصندوق

351,819 وحدة

* استخدام القرض: شراء عقارات الصندوق مدارس السلام - مستشفى برجيل - اجنحة تولان الفندقية - مدارس النخبة

المصروفات الاجمالية للربع الرابع، نسبتها من اجمالي الأصول، والحد السنوي لكل مصروف:

مصفوفات الصندوق التشغيلية	القيمة	% من إجمالي الأصول	الحد الأعلى الربعي للمصفوفات	الحد الأعلى السنوي للمصفوفات *
رسوم الإدارة	1,118,919	0.15%	لا يوجد	رسوم سنوية تعادل 0.50% تحسب بشكل يومي من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصفوفات المستحقة.
رسوم الحفظ	50,411	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	18,000	0.00%	25,000	ر.س سنوياً 100,000
رسوم مدير الاملاك	522,837	0.08%	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	16,250	0.00%	18,250	73,000 ر.س سنوياً
أتعاب المقيمين	49,000	0.01%	75,000	بحد أقصى 300,000 ر.س سنوياً
رسوم الادراج والتسجيل	144,241	0.02%	175,000	رسوم التسجيل 400,000 ر.س سنوياً رسوم الادراج 0.03% × القيمة السوقية للصندوق سنوياً.
رسوم هيئة السوق المالية ونشر المعلومات	3,151	0.00%	3,125	الرسوم الرقابية 7500 ر.س سنوياً - تدفع لهيئة السوق المالية رسوم نشر المعلومات 5000 ر.س سنوياً - موقع تداول
مصاريف تمويل	2,511,440	0.35%	لا يوجد	ألا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.
ديون مشكوك في تحصيلها	1,344,447	0.18%	لا يوجد	
مصاريف اخرى	220,228	0.03%	1,816,225	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 مصروفات الصندوق التشغيلية	5,998,923	0.82%		-

قائمة ونسبة العقارات بالمحفظة

العقار	الاشغال	الوزن
جينكس المعذر	98.97 %	19.47%
برج المحمدية	100.00%	14.52%
معارض التخصصي	100.00%	8.43%
برج الصحافة الأول	100.00%	7.58%
برج الصحافة الثاني	100.00%	7.45%
مستودعات السلي	99.22 %	6.90%
مدارس السلام	100.00%	6.38%
جينكس الربيع	100.00%	5.15%
مدارس النخبة التربوية	100.00%	3.43%
مستودعات الجائر	100.00%	2.95%
اجنحة تولان الفندقية	100.00%	3.34%
منفعة القدس	100.00%	0.09%
منفعة وادي لين	100.00%	0.08%
منفعة الضباب	100.00%	0.19%
مستشفى برجيل	100.00%	14.04%
الاجمالي	99.88%	100%

توزيعات الأرباح السابقة :

فترة التوزيع	تاريخ الاحقية	اجمالي الأرباح الموزعة ر.س	عدد الوحدات القائمة	الربح الموزع للوحدة ر.س	% التوزيع من صافي قيمة الاصول
النصف الأول 2025	19/8/2025	20,252,100	61,370,000	0.33	3.95%
النصف الثاني 2024	5/3/2025	20,865,800	61,370,000	0.34	4.06%
النصف الأول 2024	15/8/2024	20,252,100	61,370,000	0.33	3.93%
النصف الثاني 2023	21/3/2024	20,252,100	61,370,000	0.33	3.93%

التغييرات الأساسية او الغير أساسية التي تأثر في أصول الصندوق:

تحديث شروط وأحكام صندوق المعذر ريت التي تعكس التغيير التالي (تحديث الإفصاح المالي وفقاً للقوائم المالية للفترة المنتهية في 31/12/2024م، بالإضافة إلى التحديث للموائمة مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري المحدثة بتاريخ 21/05/2025م، وتغيير المحاسب القانوني الى كرو للاستشارات المهنية، وتغيير المقيمين العقاريين الى متر مربع للتقييم العقاري واستناد للتقييم العقاري) بتاريخ 28/08/2025م

مدى التغطية	قيمة عقد التأمين (شامل الضريبة المضافة)	عقارات تحت التأمين	نوع البوليصه	شركة التأمين
605,629,330	151,692	جميع الأصول العقارية للصندوق	جميع المخاطر	ميد غلف

مدير الأملاك (المطور):

الاسم	مؤسسة مداد الخير للعقارات
العنوان	المملكة العربية السعودية - شارع عبدالله الخريجي - حي العقيق ص.ب 300 الرياض 11411

من مهام مدير الأملاك على سبيل المثال لا الحصر: مسؤول مدير الأملاك عن الشؤون الإدارية للعقارات ، بما في ذلك وضع قواعد وسياسات الإدارة ومتابعة دائمة للعقارات ذوصلة وشؤون المستأجرين فيها ومتابعة تحصيل الإيجارات ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق افضل العوائد .

كما ان مدير الأملاك لا ينوي الاستثمار في وحدات صندوق المعذر ريت

مهام مدير
الأملاك وواجباته
ومسؤولياته

إخلاء مسؤولية:

هذا العرض مخصص فقط للأشخاص الذين استلموه من شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الحاصلة على ترخيص هيئة السوق المالية رقم 08126-07، ولا يجوز نسخه أو مشاركته دون موافقة خطية. لا يشكل هذا العرض نصيحة استثمارية، ويجب على المستثمرين المحتملين الرجوع إلى مستشارهم لتقييم الفرص الاستثمارية والمخاطر. تعتمد المعلومات الواردة على مصادر موثوقة وافتراسات قد تتغير بمرور الوقت، ولا تضمن الشركة دقة البيانات أو الأداء المستقبلي لأي منتج استثماري. الاستثمار في الأوراق المالية محفوف بالمخاطر، وقد يخسر المستثمر جزءاً أو كل رأس ماله. تخضع جميع المنتجات والخدمات لشروط وأحكام الشركة وقوانين المملكة العربية السعودية.



المعذر ريت
AL MAATHER REIT