

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة

موافق عليه من قبل الهيئة الشرعية للصندوق

الربع الرابع 2025م

هدف الصندوق

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل دوري سنوي لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري ومتواجدة بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية بحيث يتم توزيع ما لا يقل عن 90٪ من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات مرة واحدة على الأقل في السنة. كما يمكن للصندوق الاستثمار في أصول عقارية تحت التطوير على أن لا تقل نسبة الاستثمار في الأصول العقارية المطورة تطويراً إنشائياً والقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري عن نسبة 75٪ من إجمالي أصول الصندوق، كما أن الصندوق لن يقوم بالاستثمار في الأراضي البضاء.

بيانات الصندوق

حجم الصندوق	1,180,000,000
حجم الطرح الأولي	354,000,000
الاستثمار العيني	826,000,000
سعر طرح الوحدة	10.00
سعر الوحدة كما في 2025/12/31م	4.58
عدد الوحدات	118,000,000
تاريخ الإدراج	2018/08/06م
عدد الأصول	8
درجة المخاطر	متوسطة إلى عالية
مدة الصندوق	99 سنة

تحتسب رسوم الإدارة على أساس 0.75٪ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق (حسب الأقل من القيمة العادلة أو الدفترية) وعلى أن لا تتجاوز 12٪ من صافي الدخل من العمليات وتحتسب بناء على كل سنة على حدى 44٪

نسبة الاقتراض من إجمالي قيمة أصول الصندوق، ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها وتاريخ استحقاقها استخدام القرض تم استخدام القرض للاستحواذ على أصول مدرة للدخل في مدينة الرياض (سنتشتر، قصر، الجوهرة، جزل، بن جلوي). 90٪ من صافي الأرباح كحد أدنى مرتين في السنة

بيانات توزيعات الأرباح

إجمالي التوزيعات خلال الربع الرابع من عام 2025م:	20,060,000 ريال سعودي
التوزيع لكل وحدة:	0.17 ريال لكل وحدة
عدد الوحدات القائمة:	118,000,000
نسبة التوزيع من صافي قيمة الأصول كما في 2025/12/31	2.44 ٪

أدقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها عن النصف الثاني من عام 2025م حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم الاثنين بتاريخ 23/07/1447هـ، الموافق 12/01/2026م. (نهاية تداول يوم الخميس بتاريخ 08/08م).

تفاصيل توزيع الأرباح السابقة

تفاصيل توزيع الأرباح	المبلغ الموزع	عدد الوحدات	التوزيع لكل وحدة
النصف الأول لعام 2025م	21,240,000	118,000,000	0.18
النصف الثاني لعام 2024م	20,060,000	118,000,000	0.17
النصف الأول لعام 2024م	17,700,000	118,000,000	0.15
النصف الثاني لعام 2023م	20,060,000	118,000,000	0.17
النصف الأول لعام 2023م	15,340,000	118,000,000	0.13
النصف الثاني لعام 2022م	14,750,000	118,000,000	0.125
النصف الأول لعام 2022م	11,800,000	118,000,000	0.10

توزيعات المتحصلات السابقة من البية حتى الربع المماثل من العام السابق (لا ينطبق)

البيانات المالية

الدخل التأجيري خلال الفترة	23,043,319
صافي الدخل التأجيري للفترة (دون خصم الإهلاك والمخصصات)	5,757,443
إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 2025/12/31م	1,475,569,855
صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2025/12/31م	777,173,034
عدد الوحدات المصدرة	118,000,000
الدخل التأجيري على القيمة السوقية للوحدة بنهاية إغلاق 2025/12/31م	4.24%
صافي قيمة الأصول للوحدة (القيمة الدفترية)	6.59
نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق	1.81%

الأرباح كما في 31 ديسمبر 2025 غير مدققة.

نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق لا تشمل المصروفات غير النقدية (الإهلاك والمخصصات).

مستجدات الصندوق

- شركة الإنماء المالية عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة عن الفترة (من 1 يوليو 2025م إلى 31 ديسمبر 2025م)
- إعلان شركة الإنماء المالية عن عزم صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة شراء وحداته
- إعلان شركة الإنماء المالية عن تطور جوهري على صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
- إعلان شركة الإنماء المالية عن تفاصيل تغييرات غير أساسية في صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
- إعلان شركة الإنماء المالية عن إتاحة البيان ربع سنوي ل صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة للفترة المنتهية في 2025/09/30م

توزيعات الأرباح

الإنماء المالية alinma capital

رقم السجل التجاري 1010269764
ترخيص هيئة السوق المالية رقم 37 - 09134

جدول يوضح المصروفات والأتعاب	النسبة من إجمالي أصول الصندوق	القيمة	الوصف	الحد الأعلى
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق	0.00%	0.0		100,000 ريال سعودي
رسوم إدارة الصندوق	0.099%	1,458,502		0.75٪ من صافي أصول الصندوق بحد أعلى 12٪ من صافي الدخل من العمليات
رسوم الحفظ	0.001%	7,898		0.01٪ من صافي قيمة الأصول
أتعاب مراجع الحسابات	0.003%	44,375		يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاب سنوياً بقيمة 70,000 ألف ريال، قد تتغير من وقت لآخر بحيث يتم الإفصاح عن ذلك في التقارير المقدمة لمالكي الوحدات
مصاريف الاقتراض	0.753%	11,117,498		يتحمل الصندوق مصاريف التمويل حسب الأسعار السائدة في السوق
رسوم هيئة السوق المالية وتداول	0.010%	145,981		400,000 ريال سعودي
تكاليف مدير الأملاك	0.022%	330,931		10٪ من إجمالي إيرادات الصندوق (لا يشمل الحد الأعلى الرسوم التخفيرية التي تدفع كعسي الاستقطاب للمستأجرين)
رسوم التأمين	0.008%	125,514		حسب السعر السائد في السوق
أتعاب المقيمين العقاريين	0.00%	0		حسب السعر السائد في السوق
رسوم المدير الإداري	0.010%	149,435		حسب السعر السائد في السوق
المصاريف التشغيلية لأصول	0.245%	3,621,974		حسب السعر السائد في السوق
مصاريف أخرى	0.017%	247,368		بحد أقصى 0.5٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق
إجمالي المصاريف	1.17%	17,249,177		

البيانات كما في 31 ديسمبر 2025م غير مدققة.

تكاليف الصندوق الواردة أعلاه لا تشمل المصروفات غير النقدية (الإهلاك والمخصصات).

قائمة بأسماء جميع العقارات

الأصل	قيمة العقار حسب تقييم 2025/06/30م	نسبته من إجمالي قيمة الأصول	نسبة الإشغال الحالية	نوع الملكية
المكان مول-حفر الباطن	251,302,288	16%	57%	ملكية تامة
المكان مول-تيوك	88,283,930	6%	4%	ملكية تامة
المكان مول-الدوامي	83,222,639	5%	84%	عقد منفعة
مبنى سجنشتر	72,379,414	5%	100%	ملكية تامة
مبنى مقر المكتبي	100,792,857	6%	100%	ملكية تامة
مبنى الجوهرة المكتبي	138,862,607	9%	100%	ملكية تامة
مبنى جزل المكتبي	409,626,970	26%	100%	ملكية تامة
مبنى بن جلوي المكتبي	431,025,706	27%	100%	ملكية تامة
المجموع	1,575,496,411	100%		

تفاصيل العقارات التي تم الاستحواذ عليها خلال الربع المعني

لا ينطبق - حيث لم يستحوذ الصندوق على أي عقارات خلال الربع.

التأمين

الأصل	مدى التغطية	تفاصيل التغطية
المكان مول-حفر الباطن	2026/02/03 إلى 2025/02/04	
المكان مول-تيوك	2026/02/03 إلى 2025/02/04	
المكان مول-الدوامي	2026/02/03 إلى 2025/02/04	
مبنى سجنشتر	2026/05/10 إلى 2025/05/11	
مبنى مقر المكتبي	2026/05/10 إلى 2025/05/11	
مبنى الجوهرة المكتبي	2026/05/10 إلى 2025/05/11	
مبنى جزل المكتبي	2026/05/10 إلى 2025/05/11	
مبنى بن جلوي المكتبي	2026/05/10 إلى 2025/05/11	

الشركة التي تتولى إدارة الأملاك

أ. اسم وعنوان الشركة التي تتولى إدارة الأملاك:

شركة توب بلايس
العنوان : ص.ب 17441- 4661
المملكة العربية السعودية

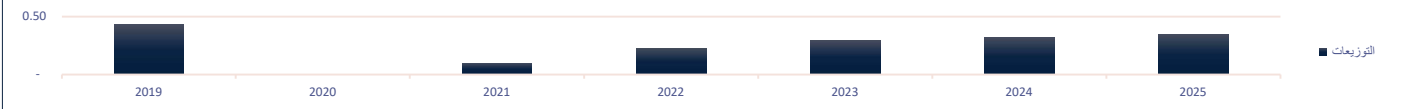
ب. مهام ومسؤوليات وواجبات الشركة التي تتولى إدارة الأملاك:

- تشمل مسؤوليات مدير الأملاك على سبيل المثال لا الحصر التالي:
 - إدارة العقار وصيانته، وخدمات التأجير، وتحصيل الإيجار والتعامل مع المستأجرين.
 - تقديم خطة عمل سنوية للأصول تحت الإدارة تشمل على سبيل المثال لا الحصر (الخطة التشغيلية وآلية التسعير وخطة التسويق).
 - تقديم دراسة مفصلة عن الأصول تحت الإدارة وتشمل على سبيل المثال لا الحصر التوقعات السنوية للعوائد الإيجابية والمصاريف التشغيلية والراسمالية للأموال.
 - التأكد من أن جميع المستندات النظامية الخاصة بالأصول مستوفاة ومراجعة حسب الأنظمة ذات العلاقة.
 - الاحتفاظ بدفاتر وسجلات وعقود التأجير الخاصة بالأموال.

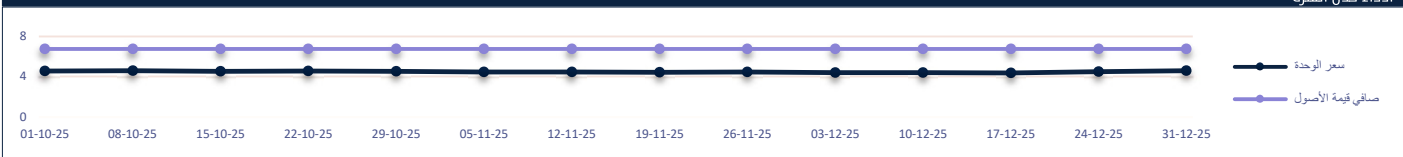
ج. الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تتولى إدارة الأملاك تنوي الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات:
لم تشترك شركة عقارات التجزئة في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي، كما يحق لمجبر الأملاك الحالي أن يشترك في أي طرح للوحدات الإضافية ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق أو الشراء من السوق متى تقرر ذلك وفقاً للمنطيات النظامية بهذا الشأن.

د. أي أتعاب لمدير الأملاك:

نعت شروط وأحكام الصندوق على أن أتعاب مدير الأملاك لا تتجاوز 10٪ من إجمالي إيرادات الصندوق (لا يشمل الحد الأعلى الرسوم التخفيرية التي تدفع كعسي لاستقطاب المستأجرين)، وخلال الربع الحالي استحق مدير الأملاك الأتعاب المشار إليها في جدول المصروفات والأتعاب.



الأداء خلال الفترة



إدارة العامة

لبناء مسؤولية
لم إنج هذه الوثيقة عن طريق الإنماء المالية وهي شركة لتجميع لتجميع هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية إلى الأداء السابق ليس دليلاً على الحد أي تكون جميع المعلومات الواردة في هذه الوثيقة محدودة ولكنها قد تكون خفيفة أو قد تكون غير كاملة معتمدة من المعلومات عن الصندوق يجب الرجوع لشروط وأحكام الصندوق والوثائق المرتبطة بها. إن الأداء المذكورة قد لا تكون مصفوفة وبنسبة لا تفسر على أنها نصيحة استثمارية والوثائق لا توفر كل التفاصيل التي يحتاج إليها اتخاذ قرار بشأن أي استثمار. كما أنه لا ينبغي أن يتم نشر أي معلومات المقدمة في هذه الوثيقة كوسيلة أو دعوة لشراء أو بيع أية أوراق مالية، كما لا ينبغي لأفراد أي استثمار في هذه الأوراق موكب معينة. يتحمل فخر هذه الوثيقة أو من أرسلت إليه بنظر من شركة الإنماء المالية أية خسائر ناتجة عن استخدامه لهذه الوثيقة أو مضمونها. و لا يجوز إرسال هذه الوثيقة بأية طريقة أبداً لا بعد أخذ موافقة شركة الإنماء المالية

Classification: Private

البيد الإلكتروني info@alinmacapital.com
الموقع الإلكترونيalinmacapital.com