

أوسول وبخيت
OSOOL & BAKHEET
INVESTMENT | الاستثمارية

صندوق المعذر ريت

التقرير النصف سنوي

2022

1. سعر الوحدة بنهاية النصف المعني وصافي قيمة الأصول للوحدة

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2022/06/30م هو 8.70 ريالاً سعودياً.
صافي قيمة الأصول لكل وحدة في الصندوق (بالقيمة الدفترية) كما في 2022/06/30م هو 8.34 ريالاً سعودياً.

2. نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 2022/06/30 :

نسبة المصروفات إلى الحد الأعلى للمصروفات	الحد الأعلى للمصروفات *	النسبة من إجمالي الأصول	النسبة من إجمالي المصاريف	القيمة بالريال السعودي	مصروفات الصندوق التشغيلية
لا يوجد	لا يوجد	0.26%	10.47%	1,910,745	رسوم الإدارة
		0.14%	5.63%	1,027,904	رسوم الترتيب
لا يوجد	لا يوجد	0.02%	0.71%	130,111	رسوم الحفظ
24.00%	50,000	0.00%	0.07%	12,000	رسوم أعضاء مجلس الإدارة
لا يوجد	لا يوجد	0.11%	4.32%	788,295	رسوم مدير الأملاك
61.71%	186,500	0.02%	0.63%	115,085	رسوم مهنية (المحاسب القانوني والمقيمين)
80.82%	350,000	0.04%	1.55%	282,878	رسوم الادراج والتسجيل
99.18%	6,250	0.00%	0.03%	6,199	رسوم هيئة السوق المالية ونشر المعلومات
لا يوجد	لا يوجد	0.38%	15.42%	2,815,476	مصاريف تمويل
5.06%	8,445,696	0.06%	2.34%	427,386	مصاريف اخرى
-	-	1.03%	41.16%	7,516,077	إجمالي مصروفات الصندوق التشغيلية

* الحد الأعلى للمصروفات نصف سنوياً في حال ذكرت في شروط وأحكام الصندوق.

نسبة المصروفات إلى الحد الأعلى للمصروفات	الحد الأعلى للمصروفات *	النسبة من إجمالي الأصول	النسبة من إجمالي المصاريف	القيمة بالريال السعودي	مصروفات الصندوق التشغيلية الأخرى**
لا يوجد	لا يوجد	1.10%	44.17%	8,063,369	مصاريف استهلاك الأصول العقارية
لا يوجد	لا يوجد	0.12%	4.76%	869,463	مصاريف ايجارات واطفاءات عقود المنافع
لا يوجد	لا يوجد	0.25%	9.90%	1,807,829	مصاريف تشغيل وصيانة العقارات
-	-	1.47%	58.83%	10,740,661	إجمالي مصروفات الصندوق التشغيلية الأخرى
-	-	2.49%	100%	18,253,738	إجمالي المصروفات والأنعاب الإجمالية

3. قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق

يستثمر صندوق المعذر ريت في عدة أصول ويبلغ عددها 15 أصل، تقع معظم الأصول في عدة أحياء في مدينة الرياض وهي كالتالي:

#	اسم العقار	تصنيف العقار	احداثيات الموقع	* قيمة العقار مليون ر.س.	نسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول	نسبة قيمة العقار من إجمالي الاستثمارات العقارية	نسبة الإشغال
1	جينكس المعذر	سكني - تجاري - مكثبي	N 46°40'03.4"E"53.2'40°24	157.81	19.83%	20.60%	97.26%
2	جينكس الربيع	وحدات فندقية - تجاري	N 46°38'56.9"E"56.2'46°24	40.17	5.03%	5.22%	100.00%
3	برج المحمدية	القطاع الصحي - مكثبي	N 46°41'12.1"E"55.0'40°24	106.59	13.32%	13.84%	100.00%
4	معارض التخصصي	صالة عرض - تجاري	N 46°40'39.2"E"51.4'40°24	66.81	8.35%	8.67%	100.00%
5	برج الصحافة الأول	مكثبي	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E	46.70	5.84%	6.06%	100.00%
6	برج الصحافة الثاني	مكثبي	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E	55.96	6.87%	7.13%	100.00%
7	اجنحة تولان الفندقية	وحدات فندقية - الضيافة	N 50°10'31.9"E"13.4'18°26	28.19	3.51%	3.65%	100.00%
8	مستودعات الحائر	مستودعات	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E	18.34	2.32%	2.41%	100.00%

9	مستودعات السلي	مستودعات	N 46°50'20.6"E"31.7'40°24	43.39	5.63%	5.85%	97.52%
10	منفعة القدس	تجاري - مكتبي	24°45'36.0"N 46°44'25.0"E	1.05	0.13%	0.14%	100.00%
11	منفعة وادي لبن	سكني - تجاري	24°38'06.8"N 46°34'08.2"E	2.21	0.28%	0.29%	100.00%
12	منفعة الضباب	تجاري - مكتبي	24°39'38.0"N 46°42'33.4"E	3.30	0.41%	0.43%	100.00%
13	مدارس النخبة التربوية	تعليمي	N 44°00'25.3"E"20.1'04°26	33.44	4.18%	4.34%	100.00%
14	مدارس السلام	تعليمي	N 46°49'11.9"E"27.8'42°24	50.30	6.29%	6.54%	100.00%
15	مستشفى برجيل**	صحي	N 25.358691771679574 E 55.40601612769858	114.24	14.28%	14.83%	100.00%
	المجموع			768.50	96.83%	100%	99.39%

*ملاحظة: قيم العقارات كما في تاريخ تقييم الأصول 2022/06/30م.
**قيمة تقييم عقار برجيل هي في تاريخ إتمام الصفقة خلال الفترة.

4. ملخص القروض

ملخص القروض لغرض الإستحواذ على عقارات:

اسم المشروع	مبلغ القرض	تاريخ سحب القرض	مدة القرض سنوات	تاريخ السداد	نسبة القرض إلى الإجمالي	نسبة الإقتراض من إجمالي قيمة الأصول	مدة الإكتشاف المرجحة	نسبة القرض
أجنحة تولان الخبر	26,805,228.70	03/09/2019	5	03/09/2024	14.64%	3.66%	1031	151
مدارس النخبة التربوية	39,350,266.25	19/02/2020	5	19/02/2025	21.49%	5.37%	862	185
مستشفى برجيل	116,932,581.67	25/01/2022	5	25/01/2027	63.87%	15.96%	156	100
الإجمالي	183,088,076.62					24.99%	2,049	436

ملخص القروض للأصول المطورة عقارياً:

مدة الإكتشاف المرححة	مدة الإكتشاف	نسبة الإقتراض من إجمالي قيمة الأصول	نسبة القرض إلى الإجمالي	تاريخ السداد	مدة القرض سنوات	تاريخ سحب القرض	مبلغ القرض	مشروع مدارس السلام
500	661	4.86%	75.66%	07/09/2025	5	07/09/2020	35,582,466.09	1
73	512	0.92%	14.34%	08/01/2026	5	03/02/2021	6,742,962.41	2
49	493	0.64%	10.01%	27/01/2026	5	22/02/2021	4,706,842.49	3
623	1,666	6.42%					47,032,270.99	الإجمالي

- جميعها تمويلات على صيغة مرابحات إسلامية من مصرف الراجحي .
- مدارس السلام تم الانتهاء من بنائها وبدأت التشغيل .

5. أصول الصندوق

إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 2022/06/30م	732,682,971 ر.س
صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2022/06/30م *	511,871,403 ر.س
عدد الوحدات المصدرة	61,370,000
صافي قيمة الوحدة	8.34 ر.س

* صافي قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الدفترية)

6. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق

النسبة مع تأثير هبوط الاستثمارات العقارية	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
732,682,971 ر.س	إجمالي أصول الصندوق في 2022-06-30
7,516,077 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية للنصف الأول عام 2022
1.03%	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية إلى إجمالي أصول الصندوق
10,740,661 ر.س.	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى للنصف الأول عام 2022
1.47%	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى إلى إجمالي أصول الصندوق
18,253,815 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق للنصف الأول عام 2022
2.49%	نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي أصول الصندوق

7. أي تغييرات أساسية أو غير أساسية تؤثر في عمل الصندوق

1- بتاريخ 1443/06/24 هـ الموافق 2022/01/27م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية مدير صندوق المعذر ريت عن اتمام عملية رهن صكوك ملكية ثلاث عقارات وهم كل من عقار مدارس السلام في مدينة الرياض وعقار مدارس النخبة في مدينة عنيزة وعقار فندق اجنحة تولان في مدينة الخبر ولذلك لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار وذلك ضماناً للتسهيلات الائتمانية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية التي سيقدمها مصرف الراجحي لصالح الصندوق.

2- بتاريخ 1443/07/05 هـ الموافق 2022/02/06م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية إتمام صندوق المعذر ريت لصفقة شراء عقار مبنى مستشفى برجيل بنجاح والواقع في مدينة الشارقة في دولة الإمارات العربية المتحدة وذلك يوم الخميس 1443/07/02 هـ الموافق 2022/02/03م، بلغت قيمة الشراء 100,000,000 (مائة مليون درهم إماراتي) و5,000,000

(خمسة ملايين درهم إماراتي) ضريبة القيمة المضافة ، وتجدر الإشارة الى أن العقار مؤجر لشركة في بي اس للرعاية الصحية (ش.ذ.م.م) وهي الشركة المشغلة لسلسلة مراكز برجيل للرعاية الصحية في دولة الامارات العربية المتحدة الشقيقة، ويتمتع المستأجر بسمعة طيبة وخبرة واسعة في مجال الرعاية الصحية، وتبلغ القيمة الإيجارية السنوية 8,000,000 (ثمانية ملايين درهم إماراتي) ، بزيادة تدريجية في القيمة تبلغ 500,000 (خمسمائة الف درهم إماراتي) كل خمس سنوات ولمدة إيجارية تبلغ 20 عاماً، و بمتوسط عائد يبلغ 8.75% خلال المدة المتبقية من العقد.

3- بتاريخ 1443/08/04 هـ الموافق 2022/03/07م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق المعذر ريت عن العام 2021 وقد بلغ إجمالي الأرباح الموزعة 34,980,900 ريال سعودي وكانت قيمة الربح الموزع لكل وحدة 0.57 ريال سعودي.

4- بتاريخ 1443/08/24 هـ الموافق 2022/03/27م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية مدير صندوق المعذر ريت عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق المعذر ريت بسبب استقالة عضو مجلس الإدارة أ/عبد العزيز العمران (عضو غير مستقل)، وذلك إعتباراً من تاريخ 1443/08/21 هـ الموافق 2022/03/24 م ليصبح أعضاء مجلس إدارة الصندوق بعد التغيير:

زياد الرقيب - عضو غير مستقل - رئيس المجلس

أديب ابانمي - عضو مستقل
عبد الرحمن المديميغ - عضو مستقل
مازن محمد الداود - عضو غير مستقل
هشام تفاحة - عضو غير مستقل

5- بتاريخ 1443/11/10 هـ الموافق 2022/06/09م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن صدور موافقة مجلس إدارة الصندوق على تغيير غير أساسي في صندوق المعذر ريت وسيكون سريان التغيير بتاريخ (23 / 11 / 1443 هـ) الموافق (22 / 06 / 2022م)، وتفاصيل التغيير الغير أساسي هي: تعيين أر اس ام المحاسبون المتحدون كمراجع حسابات للصندوق المعذر ريت بدلاً من بي كي إف البسام وشركاؤه وبهذا الصدد يشكر مدير الصندوق مراجع الحسابات بي كي اف البسام وشركاؤه على خدماته المقدمة للصندوق منذ العام 2017

8. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

فترة التوزيع	12 شهر منتهية في 2020/12/31	12 شهر منتهية في 2021/12/31
إجمالي الأرباح الموزعة	23,934,300 ر.س	34,980,900 ر.س
عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها	61,370,000 وحدة	61,370,000 وحدة
قيمة الربح الموزع وذلك لكل وحدة	0.39 ريال	0.57 ريال
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق	4.3%	6.55 %
أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها	05-08-1442 هـ	10/08/1443 هـ
	الموافق 18-03-2021م	الموافق 2022/03/13

* يدفع الصندوق توزيعات بعد تجنيب مخصصات الزكاة منذ العام 2019، كما أن قيمة التدفقات النقدية التشغيلية قبل الزكاة لعامي 2020 و 2021 بلغت 25,422,106 ريال و 37,718,485 ريال على التوالي .

9. إستثمارات مدير الصندوق في وحدات الصندوق كما في 30/06/2022 م :

إجمالي وحدات الصندوق	61,370,000 وحدة
عدد الوحدات المملوكة	350,819 وحدة
نسبة الإستثمارات المملوكة	1%