



صندوق المعذر ريت

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في

31 مارس 2023

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2023

1. سعر الوحدة بنهاية الربع وصافي قيمة الأصول للوحدة

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2023/03/31م هو 8.60 ريالاً سعودياً. صافي قيمة الأصول لكل وحدة في الصندوق (بالقيمة الدفترية) كما في 2023/03/31م هو 8.04 ريالاً سعودياً.

2. صافي الدخل التأجيري على القيمة السوقية للوحدات

صافي الدخل التأجيري للربع الأول: 14,721,603 ريال سعودي. سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2023/03/31م هو 8.60 ريالاً سعودياً. صافي الدخل التأجيري للوحدة على سعر الوحدة = 2.98%. (لفترة الربع الاول 2023 فقط).

3. نسبة المصروفات والأنعاب الإجمالية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 2023/03/31:

مصرفات الصندوق التشغيلية	القيمة بالريال السعودي	النسبة من إجمالي الأصول	الحد الأعلى للمصروفات الربيعي	الحد الأعلى السنوي للمصروفات *
رسوم الإدارة	1,006,476	0.14%	لا يوجد	رسوم سنوية تعادل 0.50% تحسب بشكل يومي من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات المستحقة.
رسوم الحفظ	49,315	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	9,000	0.00%	25,000	100,000 ر.س سنوياً.
رسوم مدير الأملاك	393,814	0.05%	لا يوجد	أنعاب سنوية تعادل 5% من الإيراد الكلي الذي تم تحصيله بالفعل من الأصول العقارية، على أن يتم الدفع على أساس نصف سنوي.
أنعاب المحاسب القانوني	18,000	0.00%	18,250 ر.س	73,000 ر.س سنوياً
أنعاب المقيمين	38,836	0.01%	75,000 ر.س	بحد أقصى 300,000 ر.س سنوياً
رسوم الادراج والتسجيل	139,514	0.02%	175,000	رسوم التسجيل 400,000 ر.س سنوياً

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2023

الحد الأعلى السنوي للمصروفات *	الحد الأعلى للربع للمصروفات	النسبة من إجمالي الأصول	القيمة بالريال السعودي	مصروفات الصندوق التشغيلية
رسوم الأذراج 0.03% × القيمة السوقية للصندوق سنوياً.				
الرسوم الرقابية 7500 ر.س سنوياً- تدفع لهيئة السوق المالية رسوم نشر المعلومات 5000 ر.س سنوياً - موقع تداول	3,125	0.00%	3,082	رسوم هيئة السوق المالية ونشر المعلومات
يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل الخاص بالصندوق وبحسب السعر السائد بالسوق، على ألا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.	لا يوجد	0.23%	1,644,952	مصاريف تمويل
ومن المتوقع ألا تزيد هذه التكاليف عن 1% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.	1,816,225 ر.س	0.02%	181,301	مصاريف أخرى
-		0.48%	3,484,290	إجمالي مصروفات الصندوق التشغيلية

الحد الأعلى السنوي للمصروفات *	الحد الأعلى الربعي للمصروفات	النسبة من إجمالي الأصول	القيمة بالريال السعودي	مصروفات الصندوق التشغيلية الأخرى**
لا يوجد	لا يوجد	0.59%	4,284,599	مصاريف استهلاك الأصول العقارية
لا يوجد	لا يوجد	0.03%	197,424	مصاريف اطفاء عقود المنافع
لا يوجد	لا يوجد	0.03%	226,018	مصاريف ايجارات عقود المنافع
لا يوجد	لا يوجد	0.12%	839,877	مصاريف تشغيل وصيانة العقارات
-		0.76%	5,547,918	إجمالي مصروفات الصندوق التشغيلية الأخرى
-		1.24%	9,032,208	إجمالي المصروفات والأتعاب الإجمالية

* قيمة الحد الأعلى السنوي للمصروفات في حال ذكرت في شروط وأحكام الصندوق.
** مصروفات الصندوق التشغيلية الأخرى تشمل المصاريف التي تخص عقارات الصندوق بشكل مباشر وغير مرتبطة بالاستثمار في الصندوق، مثل الإهلاك وإطفاء عقود المنافع وصيانة العقارات ومخصصات هبوط قيمة الاستثمارات العقارية (إن وجدت).

4. أداء سعر الوحدة

القيمة	أداء سعر الوحدة
8.36 ر. س	سعر الوحدة كما في 2022/12/31م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.60 ر. س	سعر الوحدة كما في 2023/03/31م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
2.87%	نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
0.24 ر.س	تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.05 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في 2022/12/31م
8.04 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في 2023/03/31م
-0.12%	نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة
-0.01 ر. س	تغير القيمة الدفترية للوحدة

5. قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق

يستثمر صندوق المعذر ريت في عدة أصول ويبلغ عددها 15 أصل، موزعة جغرافيا وعلى عدة قطاعات حيوية وهي كالتالي:

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2023

#	اسم العقار	تصنيف قطاع العقار	المستأجر	احداثيات الموقع	قيمة العقار مليون ر.س.*	نسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول	نسبة قيمة العقار من إجمالي الاستثمارات العقارية	المتوسط المرجح لنسب الإشغال
1	جينكس المعذر	تجاري/ مكتبي/ ضيافة	عدة مستأجرين	N°53.2°40'24 E°03.4°40'46	158.06	21.76%	19.58%	99.77%
2	برج المحمدية	تجاري / مكتبي	عدة مستأجرين	N°55.0°40'24 E°12.1°41'46	115.75	15.93%	14.34%	100.00%
3	برج الصحافة الأول	مكتبي	الخدمات الطبية – وزارة الداخلية	24°47'49.1"N E°59.8'37°46	55.78	7.68%	6.91%	100.00%
4	برج الصحافة الثاني	مكتبي	المجلس الصحي السعودي	N°48.0°46'24 E°31.1°38'46	56.45	7.77%	6.99%	100.00%
5	معارض التخصصي	تجاري	شركة هلا اوتو	N°51.4°40'24 E°39.2°40'46	68.74	9.46%	8.52%	100.00%
6	جينكس الربع	تجاري/ ضيافة	عدة مستأجرين	N°56.2°46'24 E°56.9°38'46	40.91	5.63%	5.07%	90.60%
7	مستودعات الحائر	صناعي	عدة مستأجرين	N°48.3°33'24 E°29.8°44'46	19.11	2.63%	2.37%	100.00%
8	مستودعات السلي	صناعي	عدة مستأجرين	N°30.9°40'24 E°12.3°50'46	49.79	6.85%	6.17%	98.87%
9	اجنحة تولان الفندقية	ضيافة	شركة تولان للأجنحة الفندقية	N°13.4°18'26 E°31.9°10'50	34.04	4.69%	4.22%	100.00%
10	منفعة القدس	تجاري	عدة مستأجرين	N°36.0°45'24 E°25.0°44'46	1.05	0.14%	0.13%	100.00%
11	منفعة وادي لبن	تجاري	عدة مستأجرين	N°06.8°38'24 E°08.2°34'46	2.21	0.30%	0.27%	100.00%
12	منفعة الضباب	تجاري	عدة مستأجرين	N°38.0°39'24 E°33.4°42'46	3.30	0.45%	0.41%	0.00%
13	مجمع مدارس النخبة التربوية	تعليمي	مدارس النخبة التربوية	N°20.1°04'26 E°25.3°00'44	33.46	4.61%	4.15%	100.00%
14	مجمع مدارس السلام	تعليمي	مدارس السلام	N°27.5°42'24 E°12.0°49'46	52.31	7.20%	6.48%	100.00%
15	مبنى مستشفى برجيل – الشارقة	صحي	في بي اس للرعاية الصحية	N 25.358691771679574 E 55.40601612769858	116.13	15.99%	14.39%	100.00%

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2023

97.65%	100%	111.09%	807.09	-	-	المجموع
--------	------	---------	--------	---	---	---------

*ملاحظة: متوسط قيم العقارات كما في تاريخ تقييم الأصول 2022/12/31م
** من الجدير بالذكر أن عقار الصحافة الأول يشغله الإدارة العامة للخدمات الطبية - وزارة الداخلية، والمستأجر في طور البحث عن عقار بديل للانتقال إليه، وقد أشعر المستأجر مدير الأملاك رغبته تجديد العقد إلى تاريخ 2022/08/18م، وحتى الآن لم يتم تسليم العقار ولا يزال العقار شاغلاً وشروط العقد الإيجاري سارية، وتم توكيل مكتب قانوني لاستلام افادة رسمية من المستأجر بموعد تسليم العقار او اتخاذ الإجراءات القانونية بحق المستأجر لضمان حقوق مالكي الوحدات.

6. إجمالي قيمة أصول الصندوق

* إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 2023/03/31م	726,490,181 رس
---	----------------

* قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الدفترية)

7. ملخص القروض

ملخص القروض لغرض الإستحواذات العقارية:

اسم المشروع	مبلغ القرض	تاريخ سحب القرض	مدة القرض سنوات	تاريخ السداد	نسبة القرض إلى الإجمالي	نسبة الإقتراض من إجمالي قيمة الأصول	مدة الإنكشاف	مدة الانكشاف المرححة بنسبة القرض
أجنحة تولان الخبر	26,805,228.70	03/09/2019	5	03/09/2024	14.64%	3.69%	1305	191
مدارس النخبة التربوية	39,350,266.25	19/02/2020	5	19/02/2025	21.49%	5.42%	1136	244
مستشفى برجيل	116,932,581.67	25/01/2022	5	25/01/2027	63.87%	16.10%	430	275
الإجمالي	183,088,076.62					25.21%	2871	710

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2023

ملخص القروض للأصول المطورة عقارياً بعد رسملتها:

مدة الإكتشاف المرحجة	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
707	935	4.90%	75.66%	07/09/2025	5	07/09/2020	35,582,466.09	1
113	786	0.93%	14.34%	08/01/2026	5	03/02/2021	6,742,962.41	2
77	767	0.65%	10.01%	27/01/2026	5	22/02/2021	4,706,842.49	3
897	2488	6.48%					47,032,270.99	الإجمالي

- جميعها تمويلات على صيغة مرابحات إسلامية من مصرف الراجحي.

8. صافي قيمة أصول الصندوق

صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2023/03/31م	493,640,883 ر. س
عدد الوحدات المصدرة	61,370,000
صافي قيمة الوحدة	8.04

* قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الدفترية)

9. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق

نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق	
إجمالي أصول الصندوق في 2023-03-31	726,490,181 ر. س
إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية للربع الأول عام 2023	3,484,290 ر. س

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2023

%0.48	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية الى إجمالي أصول الصندوق
5,547,918 ر. س	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى للربع الأول عام 2023
%0.76	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى الى إجمالي أصول الصندوق
9,032,208 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق للربع الأول عام 2023
%1.24	نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي أصول الصندوق

10. أي تغيرات أساسية أو غير أساسية تؤثر في عمل الصندوق

لا يوجد

11. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

أ- الحاقاً لإعلان مدير الصندوق المنشور بتاريخ 1444/04/27 الموافق 2022/11/21 يسعى مدير الصندوق للتحويل الى التوزيعات النصف سنوية في الفترة المقبلة. والجدول التالي يوضح التوزيعات الخاصة بالفترة المنتهية في 2022/12/31 م

3 أشهر منتهية في 2022/12/31	فترة التوزيع
11,046,600 ر.س	إجمالي الأرباح الموزعة
61,370,000 وحدة	عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها
0.18 ريال	قيمة الربح الموزع وذلك لكل وحدة بعد تجنيد مخصص الزكاة*
2.2 %	نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق
1444/08/28 هـ الموافق 2023/03/20	أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات

* يدفع الصندوق توزيعات بعد تجنيد مخصصات الزكاة منذ العام 2019، واعتباراً من العام 2023 ستكون مسؤولية حساب الزكاة ودفعها على مالكي وحدات الصندوق حسب لائحة قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية.

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2023

ب- الإفصاح عن التوزيعات السابقة حتى الربع المماثل من العام السابق

فترة التوزيع	9 أشهر منتهية في 2022/09/30
إجمالي الأرباح الموزعة	27,002,800 ر.س
عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها	61,370,000 وحدة
قيمة الربح الموزع وذلك لكل وحدة بعد تجنب مخصص الزكاة*	0.44
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق	5.24%

* يدفع الصندوق توزيعات بعد تجنب مخصصات الزكاة منذ العام 2019، واعتباراً من العام 2023 ستكون مسؤولية حساب الزكاة ودفعها على مالكي وحدات الصندوق حسب لائحة قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية.

12. إستثمارات مدير الصندوق في وحدات الصندوق كما في 31/03/2023م:

إجمالي وحدات الصندوق	61,370,000 وحدة
إستثمار مدير الصندوق في الصندوق	350,819 وحدة
نسبة الإستثمارات المملوكة	0.57%