



صندوق المعذر ريت

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في

31 ديسمبر 2023

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

1. سعر الوحدة بنهاية الربع وصافي قيمة الأصول للوحدة

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2023/12/31م هو 9.33 ريالاً سعودياً.

صافي قيمة الأصول لكل وحدة في الصندوق (بالقيمة الدفترية) كما في 2023/12/31م هو 8.27 ريالاً سعودياً.

2. صافي الدخل التأجيري على القيمة السوقية للوحدات

صافي الدخل التأجيري للربع الرابع: 14,816,146 ريال سعودي.

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2023/12/31م هو 9.33 ريالاً سعودياً.

صافي الدخل التأجيري للوحدة على سعر الوحدة الدفترية = 2.92% . (لفترة الربع الرابع 2023 فقط).

3. نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 2023/12/31:

مصرفات الصندوق التشغيلية	القيمة بالريال السعودي	النسبة من إجمالي الأصول	الحد الأعلى الربعي للمصرفات	الحد الأعلى السنوي للمصرفات *
رسوم الإدارة	1,043,198	0.14%	لا يوجد	رسوم سنوية تعادل 0.50% تحسب بشكل يومي من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات 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 و1 مليار.
رسوم أعضاء مجلس الإدارة	9,000	0.00%	25,000	100,000 ر.س سنوياً.
رسوم مدير الأملاك	243,456	0.03%	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	15,249	0.00%	18,250 ر.س	73,000 ر.س سنوياً
أتعاب المقيمين	52,616	0.01%	75,000 ر.س	بحد أقصى 300,000 ر.س سنوياً
رسوم الأدرج والتسجيل	141,661	0.02%	175,000	رسوم التسجيل 400,000 ر.س سنوياً رسوم الأدرج 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	1,681,507	0.23%	لا يوجد	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.
مصاريف أخرى	83,218	0.01%	1,857,946 ر.س	ومن المتوقع ألا تزيد هذه التكاليف عن 1% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.
إجمالي مصرفات الصندوق التشغيلية	3,323,467	0.45%	-	-

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

مصرفات الصندوق التشغيلية الأخرى**	القيمة بالريال السعودي	النسبة من إجمالي الأصول	الحد الأعلى للمصرفات	الحد الأعلى السنوي للمصرفات*
مصاريف استهلاك الأصول العقارية	4,438,469	0.60%	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف اطفاء عقود المنافع	232,878	0.03%	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف ايجارات عقود المنافع	219,676	0.03%	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف تشغيل وصيانة العقارات	1,167,965	0.16%	لا يوجد	لا يوجد
إجمالي مصرفات الصندوق التشغيلية الأخرى	6,058,988	0.82%	-	-
إجمالي المصرفات والأتعاب الإجمالية	9,382,455	1.26%	-	-

* قيمة الحد الأعلى السنوي للمصرفات في حال ذكرت في شروط وأحكام الصندوق.
** مصرفات 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
8.98 ر. س	سعر الوحدة كما في 2023/09/30م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
9.33 ر. س	سعر الوحدة كما في 2023/12/31م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
3.90%	نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
0.35 ر. س	تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.18 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في 2023/09/30م
8.27 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في 2023/12/31م
1.10%	نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة
0.09 ر. س	تغير القيمة الدفترية للوحدة

5. قائمة لأسماء ونسب العقارات في محطة الصندوق

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

#	اسم العقار	تصنيف قطاع العقار	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	N°53.2'40°24 E°03.4'40°46	159.42	21.45%	19.71%	82.19%
2	برج المحمدية	تجاري / مكتبي	N°55.0'40°24 E°12.1'41°46	113.96	15.33%	14.09%	100%
3	**برج الصحافة الأول	مكتبي	24°47'49.1"N E°59.8'37°46	55.78	7.51%	6.90%	100%
4	برج الصحافة الثاني	مكتبي	N°48.0'46°24 E°31.1'38°46	57.09	7.68%	7.06%	100%
5	معارض التخصصي	تجاري	N°51.4'40°24 E°39.2'40°46	70.43	9.48%	8.71%	100%
6	جينكس الربيع	تجاري / ضيافة	N°56.2'46°24 E°56.9'38°46	42.35	5.70%	5.23%	100%
7	مستودعات الحائر	صناعي	N°48.3'33°24 E°29.8'44°46	19.22	2.59%	2.38%	100%
8	مستودعات السلي	صناعي	N°30.9'40°24 E°12.3'50°46	49.79	6.70%	6.16%	98.87%
9	اجنحة تولان الفندقية	ضيافة	N°13.4'18°26 E°31.9'10°50	33.50	4.51%	4.14%	100%
10	منفعة القدس	تجاري	N°36.0'45°24 E°25.0'44°46	1.05	0.14%	0.13%	100%
11	منفعة وادي لبن	تجاري	N°06.8'38°24 E°08.2'34°46	1.99	0.27%	0.25%	100%
12	***منفعة الضباب	تجاري	N°38.0'39°24 E°33.4'42°46	3.19	0.43%	0.39%	15.46%
13	مدارس النخبة التربوية	تعليمي	N°20.1'04°26 E°25.3'00°44	32.19	4.33%	3.98%	100%
14	مدارس السلام	تعليمي	N°27.5'42°24 E°12.0'49°46	51.31	6.90%	6.34%	100%
15	مستشفى برجيل	رعاية صحية	N 25.358691771679574 E 55.40601612769858	117.69	15.84%	14.55%	100%
	المجموع	-	-	808.96	108.85%	100%	96.05%

*ملاحظة: قيم العقارات كما في تاريخ تقييم الأصول 2023/06/30م
** تم تأجير العقار للشركة الوطنية للإسكان وتوقيع العقد لمدة 5 سنوات ويبدأ اعتباراً من 2023-12-01م مع منح المستأجر فترة سماح من 2023-09-01م حتى 2023-11-30م وبالتالي العقار يعد مؤجراً من 2023-09-30م.
*** تم تأجير معارض منفعة الضباب فقط وجاري تسويق باقي العقار كمكاتب لتأجيره خلال الربع الأول من عام 2024م.

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

6. إجمالي قيمة أصول الصندوق

* إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 2023/12/31م	743,178,276 ر. س
---	------------------

* 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 الإكتشاف	مدة الإكتشاف	بنسبة القرض
أجنحة تولان الخبر	26,805,228.70	03/09/2019	5	03/09/2024	14.64%	3.61%	1580	231	
مدارس النخبة التربوية	39,350,266.25	19/02/2020	5	19/02/2025	21.49%	5.29%	1411	303	
مستشفى برجيل	116,932,581.67	25/01/2022	5	25/01/2027	63.87%	15.73%	705	450	
الإجمالي	183,088,076.62					24.64%	3696	985	

ملخص القروض للأصول المطورة عقارياً بعد رسملتها:

مشروع مدارس السلام	مبلغ القرض	تاريخ سحب القرض	مدة القرض سنوات	تاريخ السداد	نسبة القرض إلى الإجمالي	نسبة الإقتراض من إجمالي قيمة الأصول	مدة الإكتشاف	مدة الإكتشاف
1	35,582,466.09	07/09/2020	5	07/09/2025	75.66%	4.79%	1210	915
2	6,742,962.41	03/02/2021	5	08/01/2026	14.34%	0.91%	1061	152
3	4,706,842.49	22/02/2021	5	27/01/2027	10.01%	0.63%	1042	104
الإجمالي	47,032,270.99					6.33%	3313	1172

- جميعها تمويلات على صيغة مرابحات إسلامية من مصرف الراجحي.

8. صافي قيمة أصول الصندوق

صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2023/12/31م	507,731,085 ر. س
عدد الوحدات المصدرة	61,370,000
صافي قيمة الوحدة	8.27

* قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الدفترية)

9. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق

النسبة مع تأثير هبوط الاستثمارات العفارية	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
743,178,276 ر. س	إجمالي أصول الصندوق في 2023-12-31
3,323,467 ر. س	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية للربع الرابع عام 2023
0.45%	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية إلى إجمالي أصول الصندوق
6,058,988 ر. س	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى للربع الرابع عام 2023
0.82%	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى إلى إجمالي أصول الصندوق
9,382,455 ر. س	إجمالي تكاليف الصندوق للربع الرابع عام 2023
1.26%	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

يدفع مدير الصندوق التوزيعات بشكل نصف سنوي وليس بشكل ربعي سنوي والجدول التالي يوضح التوزيعات الخاصة بالفترة المنتهية في 2023/06/30 م.

فترة التوزيع	6 أشهر منتهية في 2023/06/30
إجمالي الأرباح الموزعة	19,024,700 ر.س
عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها	61,370,000 وحدة
قيمة الربح الموزع وذلك لكل وحدة *	0.31 ريال
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق	3.8%
أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات	1445/02/04 هـ الموافق 2023/08/20

* يدفع الصندوق توزيعات بعد تجنب مخصصات الزكاة منذ العام 2019 لكن مع بداية عام 2023

وبحسب قرار وزير المالية رقم (29791) يكون مالك الوحدة هو المكلف

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

إجمالي وحدات الصندوق	61,370,000 وحدة
استثمار مدير الصندوق في الصندوق	351,819 وحدة
نسبة الاستثمارات المملوكة	0.573275%