

أوسول وبخيت
OSOOL & BAKHEET
INVESTMENT | الاستثمارية

صندوق المعذر ريت
البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في
30 سبتمبر 2022

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022

1. سعر الوحدة بنهاية الربع وصافي قيمة الأصول للوحدة

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2022/09/30م هو 9.40 ريالاً سعودياً.
صافي قيمة الأصول لكل وحدة في الصندوق (بالقيمة الدفترية) كما في 2022/09/30م هو 8.40 ريالاً سعودياً.

2. صافي الدخل التأجيري على القيمة السوقية للوحدات

صافي الدخل التأجيري للربع الثاني: 15,515,891 ريال سعودي.
سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2022/09/30م هو 9.40 ريالاً سعودياً.
صافي الدخل التأجيري للوحدة على سعر الوحدة = 2.69%. (لفترة الربع الثالث 2022 فقط).

3. نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 2022/09/30:

مصرفات الصندوق التشغيلية	القيمة بالريال السعودي	النسبة من إجمالي الأصول	الحد الأعلى للمصرفات الربعية	الحد الأعلى السنوي للمصرفات *
رسوم الإدارة	985,509	0.13%	لا يوجد	رسوم سنوية تعادل 0.50% تحسب بشكل يومي من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات المستحقة.
رسوم الحفظ	77,481	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	659,897	0.09%	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	29,101	0.004%	18,250 ر.س	73,000 ر.س سنوياً
أتعاب المقيمين	61,731	0.01%	75,000 ر.س	بحد أقصى 300,000 ر.س سنوياً
رسوم الادراج والتسجيل	143,412	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	1,678,239	0.22%	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 اخرى	79,927	0.01%	1,864,771 ر.س	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 مصرفات الصندوق التشغيلية	3,727,448	0.50%	-	-

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022

مصرفات الصندوق التشغيلية الأخرى**	القيمة بالريال السعودي	النسبة من إجمالي الأصول	الحد الأعلى للربع للمصرفات	الحد الأعلى السنوي للمصرفات *
مصاريف استهلاك الأصول العقارية	4,334,505	0.58%	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف اطفاء عقود المنافع	201,811	0.03%	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف ايجارات عقود المنافع	233,904	0.03%	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف تشغيل وصيانة العقارات	861,740	0.12%	لا يوجد	لا يوجد
إجمالي مصرفات الصندوق التشغيلية الأخرى	5,631,960	0.76%	-	-
إجمالي المصرفات والأتعاب الإجمالية	9,359,410	1.25%	-	-

* 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
8.70 ر.س	سعر الوحدة كما في 2022/06/30م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
9.40 ر.س	سعر الوحدة كما في 2022/09/30م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.05%	نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
0.70 ر.س	تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.28 ر.س	سعر الوحدة الدفترية كما في 2022/06/30م
8.40 ر.س	سعر الوحدة الدفترية كما في 2022/09/30م
1.51%	نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة
0.12 ر.س	تغير القيمة الدفترية للوحدة

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022

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:

#	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	سكني - تجاري - مكثبي	N 46°40'03.4"E"53.2'40°24	157.81	21.16%	20.53%	95.91%
2	جينكس الربيع	وحدات فندقية - تجاري	N 46°38'56.9"E"56.2'46°24	40.17	6.26%	6.08%	88.43%
3	برج المحمدية	القطاع الصحي - مكثبي	N 46°41'12.1"E"55.0'40°24	106.59	14.29%	13.87%	100.00%
4	معارض التخصصي	صالات عرض - تجاري	N 46°40'39.2"E"51.4'40°24	66.81	8.96%	8.69%	100.00%
5	برج الصحافة الأول**	مكثبي	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E	46.70	6.26%	6.08%	100.00%
6	برج الصحافة الثاني	مكثبي	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E	55.96	7.50%	7.28%	100.00%
7	اجنحة تولان الفندقية	وحدات فندقية- الضيافة	N 50°10'31.9"E"13.4'18°26	28.19	3.78%	3.67%	100.00%
8	مستودعات الحائر	مستودعات	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E	18.34	2.46%	2.39%	100.00%
9	مستودعات السلي	مستودعات	N 46°50'20.6"E"31.7'40°24	43.39	5.82%	5.65%	97.52%
10	منفعة القدس	تجاري - مكثبي	24°45'36.0"N 46°44'25.0"E	1.05	0.14%	0.14%	100.00%
11	منفعة وادي لبن	سكني - تجاري	24°38'06.8"N 46°34'08.2"E	2.21	0.30%	0.29%	100.00%
12	منفعة الضاب	تجاري - مكثبي	24°39'38.0"N 46°42'33.4"E	3.30	0.44%	0.43%	100.00%
13	مدارس النخبة التربوية	تعليمي	N 44°00'25.3"E"20.1'04°26	33.44	4.48%	4.35%	100.00%
14	مدارس السلام	تعليمي	N 46°49'11.9"E"27.8'42°24	50.30	6.74%	6.55%	100.00%
15	مستشفى برجيل	صحي	N 25.358691771679574 E 55.40601612769858	114.24	15.32%	14.87%	100.00%
	المجموع	-	-	768.50	103.03%	100%	98.31%

*ملاحظة: قيم العقارات كما في تاريخ تقييم الأصول 2022/06/30م
** من الجدير بالذكر أن عقار الصحافة الاول يشغله الإدارة العامة للخدمات الطبية - وزارة الداخلية، والمستأجر في طور البحث عن عقار بديل للانتقال إليه، وقد أشعر المستأجر مدير الأملاك برغبته تجديد العقد إلى تاريخ 2022/08/18م، وحتى الآن لم يتم تسليم العقار ولا يزال العقار شاغلاً وشروط العقد

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022

الإيجاري سارية، ويعمل حالياً مدير الأملاك على الاتفاق على موعد تسليم العقار أو اتخاذ الإجراءات القانونية بحق المستأجر لضمان حقوق مالكي الوحدات.

6. إجمالي قيمة أصول الصندوق

* إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 2022/09/30م	745,908,545 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 إجمالي	نسبة الإقتراض من إجمالي قيمة الأصول	مدة الإكتشاف المرجحة	نسبة القرض
أجنحة تولان الخبير	26,805,228.70	03/09/2019	5	03/09/2024	14.64%	3.59%	164	1123
مدارس النخبة التربوية	39,350,266.25	19/02/2020	5	19/02/2025	21.49%	5.28%	205	954
مستشفى برجيل	116,932,581.67	25/01/2022	5	25/01/2027	63.87%	15.68%	158	248
الإجمالي	183,088,076.62					24.55%	528	2325

ملخص القروض للأصول المطورة عقارياً:

مشروع مدارس السلام	مبلغ القرض	تاريخ سحب القرض	مدة القرض سنوات	تاريخ السداد	نسبة القرض إلى إجمالي	نسبة الإقتراض من إجمالي قيمة الأصول	مدة الإكتشاف المرجحة
1	35,582,466.09	07/09/2020	5	07/09/2025	75.66%	4.77%	570
2	6,742,962.41	03/02/2021	5	08/01/2026	14.34%	0.90%	87
3	4,706,842.49	22/02/2021	5	27/01/2026	10.01%	0.63%	59
الإجمالي	47,032,270.99					6.31%	715

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

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022

8. صافي قيمة أصول الصندوق

صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2022/09/30م	515,801,518 ر. س
عدد الوحدات المصدرة	61,370,000
صافي قيمة الوحدة	8.40

* قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الدفترية)

9. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق

النسبة مع تأثير هبوط الاستثمارات العقارية	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
745,908,545 ر. س	إجمالي أصول الصندوق في 2022-09-30
3,727,448 ر. س	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية للربع الثالث عام 2022
0.50%	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية إلى إجمالي أصول الصندوق
5,631,960 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى للربع الثالث عام 2022
0.76%	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى إلى إجمالي أصول الصندوق
9,359,410 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق للربع الثالث عام 2022
1.25%	نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي أصول الصندوق

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

لا يوجد

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022

11. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

يوزع الصندوق بشكل سنوي، وبالتالي لم يتم دفع توزيعات خلال هذا الربع والجدول التالي يوضح التوزيعات الخاصة بالسنة الميلادية المنتهية في 2021/12/31 م

فترة التوزيع	12 شهر منتهية في 31/12/2021
إجمالي الأرباح الموزعة	34,980,900 ر.س
عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها	61,370,000 وحدة
قيمة الربح الموزع وذلك لكل وحدة *	0.57 ريال
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق	6.55 %
أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات	10/08/1443 هـ الموافق 13/03/2022

* 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.

12. إستثمارات مدير الصندوق في وحدات الصندوق كما في 30/09/2022م:

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