



صندوق المعذر ريت
التقرير الربع السنوي الثاني

Quarterly Report Q2

2020

1. قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق

يستثمر صندوق المعذر ريت في عدة أصول ويبلغ عددها 14 أصل، تقع جميع الأصول في عدة أحياء في مدينة الرياض وهي كالتالي:

اسم العقار	تصنيف العقار	احداثيات الموقع	نسبة العقار في المحفظة (الوزن)
جينكس المعذر	سكني - تجاري - مكتبي	N 46°40'03.4"E"53.2'40°24	29.72%
جينكس الربيع	وحدات فندقية - تجاري	N 46°38'56.9"E"56.2'46°24	7.90%
برج طباء نجد - المحمدية	القطاع الصحي - مكتبي	N 46°41'12.1"E"55.0'40°24	15.41%
صالة هلا اوتو	صالة عرض - تجاري	N 46°40'39.2"E"51.4'40°24	8.23%
برج الصحافة الأول	مكتبي	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E	8.10%
برج الصحافة الثاني	مكتبي	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E	8.81%
فندق أجنحة تولان	وحدات فندقية- الضيافة	N 50°10'31.9"E"13.4'18°26	3.59%
مستودعات الحائر	مستودعات	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E	3.00%
مستودعات السلي	مستودعات	N 46°50'20.6"E"31.7'40°24	8.51%
منفعة الربيع	تجاري	24°47'16.9"N 46°39'31.9"E	0.33%
منفعة القدس	تجاري - مكتبي	24°45'36.0"N 46°44'25.0"E	0.31%
منفعة وادي لبن	سكني - تجاري	24°38'06.8"N 46°34'08.2"E	0.32%
منفعة الضباب	تجاري - مكتبي	24°39'38.0"N 46°42'33.4"E	0.75%
مدارس النخبة التربوية**	تعليمي	N 44°00'25.3"E"20.1'04°26	5.02%

*ملاحظة: نسب العقارات في محفظة الصندوق كما في تاريخ تقييم الأصول 2019/12/31م وتم احتساب النسبة بناءً على متوسط التقييم.
** تم احتساب الوزن بناءً على قيمة الاستحواذ

2. سعر الوحدة بنهاية الربع

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2020/06/30 هو 7.27 ريالاً سعودياً.

3. الدخل التأجيري على سعر الوحدة

إجمالي الدخل التأجيري للربع الثاني: 12,620,639 ريال سعودي.

إجمالي الدخل التأجيري للوحدة: 0.21 ريال سعودي.

إجمالي الدخل التأجيري للوحدة على سعر الوحدة = 2.9%.

4. نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية

النسبة بدون الاهلاك	النسبة مع الاهلاك	القيمة بالريال السعودي	المصروفات
	%49.87	3,275,165	مصاريف استهلاك الأصول العقارية
%20.20	%10.13	664,991	مصاريف ايجارات واطفاءات عقود المنافع
%19.01	%9.53	625,637	المصاريف التشغيلية للعقارات
%24.02	%12.04	790,723	رسوم الإدارة
%1.78	%0.89	58,485	رسوم الحفظ
%0.36	%0.18	12,000	رسوم أعضاء مجلس الإدارة
%5.84	%2.93	192,107	رسوم مدير الأملاك
%5.99	%3.00	197,180	مصاريف مهنية وقانونية
%22.80	%11.43	750,572	مصاريف اخرى
%100	%100	6,566,861	إجمالي المصروفات مع الإهلاك
		3,291,696	إجمالي المصروفات بدون الإهلاك

5. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق

النسبة مع تأثير هبوط الاستثمارات العقارية	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
647,316,297 ر.س	إجمالي أصول الصندوق في 2020-06-30
6,566,861 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق مع الإهلاك للربع الثاني عام 2020
1.01%	نسبة تكاليف الصندوق مع الإهلاك إلى إجمالي أصول الصندوق
3,291,696 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق بدون الإهلاك للربع الثاني عام 2020
0.51%	نسبة تكاليف الصندوق بدون الإهلاك إلى إجمالي أصول الصندوق

6. أداء سعر الوحدة

القيمة	أداء سعر الوحدة
7.18 ر.س	سعر الوحدة كما في 2020/03/31 (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
7.27 ر.س	سعر الوحدة كما في 2020/06/30 (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
1.25%	نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
0.09 ر.س	تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)

7. نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق

نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية للصندوق 8.43%

8. استثناء من أحكام الفقرة (ب) من المادة الثالثة والعشرون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ صافي قيمة أصول وحدات الصندوق، أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه
- صافي قيمة أصول وحدات الصندوق.

569,168,960 ر.س	صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2020/06/30 *
61,370,000	عدد الوحدات المصدرة
9.27	صافي قيمة الوحدة

* صافي قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الدفترية)

- أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه

لا يوجد.

9. أي تغيرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق

- 1- بتاريخ 1441/08/26 هـ الموافق 2020/04/19 م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية مدير صندوق المعذر ريت بأنه قد وردت إليه طلبات من بعض المستأجرين ممن تأثروا بالإجراءات الاحترازية لمكافحة انتشار فيروس كورونا المستجد (COVID-19)، ولا يشكل مجموع القيمة الإيجارية لطلباتهم حتى الآن سوى أقل من 5% من إجمالي الإيرادات الإيجارية السنوية للصندوق.
- 2- بتاريخ 1441/09/13 هـ الموافق 2020/05/06 م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية مدير صندوق المعذر ريت إلحافاً للإعلان المتعلق بجائحة كورونا يود مدير الصندوق أن يفصح أن قيمة طلبات المستأجرين لتخفيض القيمة الإيجارية المستلمة منذ بداية شهر مارس قد بلغت نحو

2.50 مليون ريال سعودي (مليونان وخمسمائة الف ريال)، وتشكل نسبتها نحو 4.5% من إجمالي الإيرادات الإيجارية للصندوق، وبلغ إجمالي قيمة انقطاع الدخل (إيجار العقارات الشاغرة) خلال ذات الفترة نحو 2.82 مليون ريال سعودي (مليونان وثمانمائة وعشرون الف ريال) وتشكل نسبتها 5.0% من إجمالي الإيرادات الإيجارية للصندوق.

- 3- بتاريخ 1441/09/27 هـ الموافق 2020/05/20م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية أنه وإحافاً للإعلان المتعلق بتوقيع مذكرة تفاهم مع شركة مدارس الرقي الأهلية تم الاتفاق مع شركة مدارس الرقي الأهلية على تمديد مذكرة التفاهم حتى 2020/10/31م، لإتاحة الفرصة لاستخراج التراخيص اللازمة، مع بقاء جميع بنود وشروط مذكرة التفاهم على حالها دون تغيير.
- 4- أثرت جائحة كورونا على أعمال معظم المستأجرين، ونتج عن ذلك تأخر في دفع المستحقات الإيجارية بالإضافة لمطالبات تخفيضات إيجارية وفقاً للإعلانات السابقة لمدير الصندوق، ولذلك يتوقع مدير الصندوق أن يكون لجائحة كورونا أثر سلبي من خلال تجنب مخصصات ذمم إيجارية مشكوك في تحصيلها، كإجراء محاسبي احترازي، وسيظهر أثر هذه المخصصات في القوائم المالية الأولية للستة اشهر المنتهية في 30 يونيو 2020 والسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

10. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

لم يتم توزيع أي أرباح عن هذه الفترة.