



صندوق المعذر ريت
التقرير الربع السنوي الثالث
Quarterly Report Q3
2020

1. 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	نسبة العقار في المحفظة (الوزن)
جينكس المعذر	سكني - تجاري - مكتبي	N 46°40'03.4"E"53.2'40°24	180,592,001
جينكس الربيع	وحدات فندقية - تجاري	N 46°38'56.9"E"56.2'46°24	48,131,669
برج طباء نجد - المحمدية	القطاع الصحي - مكتبي	N 46°41'12.1"E"55.0'40°24	96,114,637
صالة هلا اوتو	صالة عرض - تجاري	N 46°40'39.2"E"51.4'40°24	54,347,376
برج الصحافة الأول	مكتبي	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E	50,405,369
برج الصحافة الثاني	مكتبي	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E	54,864,309
فندق أجنحة تولان	وحدات فندقية- الضيافة	N 50°10'31.9"E"13.4'18°26	22,851,547
مستودعات الحائر	مستودعات	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E	18,648,702
مستودعات السلي	مستودعات	N 46°50'20.6"E"31.7'40°24	54,271,529
منفعة الربيع	تجاري	24°47'16.9"N 46°39'31.9"E	1,806,365
منفعة القدس	تجاري - مكتبي	24°45'36.0"N 46°44'25.0"E	1,915,447
منفعة وادي لبن	سكني - تجاري	24°38'06.8"N 46°34'08.2"E	2,319,207
منفعة الضباب	تجاري - مكتبي	24°39'38.0"N 46°42'33.4"E	4,396,984
مدارس النخبة التربوية	تعليمي	N 44°00'25.3"E"20.1'04°26	31,094,315
مدارس السلام**	تعليمي	N 46°49'11.9"E"27.8'42°24	25,136,782

*ملاحظة: نسب العقارات في محفظة الصندوق كما في تاريخ تقييم الأصول 2020/06/30م وتم احتساب النسبة بناءً على متوسط التقييم.
** تم شراء العقار في 2020/09/30 بتكلفة شراء كمشروعات تحت الانشاء بقيمة 25,136,782 ريال

2. سعر الوحدة بنهاية الربع

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2020/09/30 هو 10.38 ريالاً سعودياً.

3. الدخل التأجيري على سعر الوحدة

إجمالي الدخل التأجيري للربع الثالث: 12,536,985 ريال سعودي.

إجمالي الدخل التأجيري للوحدة: 0.20 ريال سعودي.

إجمالي الدخل التأجيري للوحدة على سعر الوحدة = 1.97%.

4. نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية

النسبة بدون الاهلاك	النسبة مع الاهلاك	القيمة بالريال السعودي	المصروفات
	44.89%	3,317,477	مصاريف استهلاك الأصول العقارية
16.46%	9.07%	670,427	مصاريف ايجارات واطفاءات عقود المنافع
23.48%	12.94%	956,100	المصاريف التشغيلية للعقارات
19.97%	11.01%	813,322	رسوم الإدارة
1.54%	0.85%	62,669	رسوم الحفظ
0.29%	0.16%	12,000	رسوم أعضاء مجلس الإدارة
11.48%	6.33%	467,618	رسوم مدير الأملاك
0.45%	0.25%	18,456	مصاريف مهنية وقانونية
26.32%	14.50%	1,071,803	مصاريف اخرى
%100	%100	7,389,872	إجمالي المصروفات مع الإهلاك
		4,072,394	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
689,090,686 ر.س	إجمالي أصول الصندوق في 2020-09-30
7,389,871 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق مع الإهلاك للربع الثالث عام 2020
%1.07	نسبة تكاليف الصندوق مع الإهلاك إلى إجمالي أصول الصندوق
4,072,394 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق بدون الإهلاك للربع الثالث عام 2020
%0.59	نسبة تكاليف الصندوق بدون الإهلاك إلى إجمالي أصول الصندوق

6. أداء سعر الوحدة

القيمة	أداء سعر الوحدة
7.27 ر.س	سعر الوحدة كما في 2020/06/30 (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
10.38 ر.س	سعر الوحدة كما في 2020/09/30 (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
42.78%	نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
3.11 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 12.41%

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.

565,828,079 ر.س	صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2020/09/30 *
61,370,000	عدد الوحدات المصدرة
9.22	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 2144/01/08 هـ الموافق 2020/08/27م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية مدير صندوق المعذر ريت بأنه تلقى خطاب من قبل شركة الكون الخليجي للتجاره والمقاولات بصفتها المستأجر الرئيسي لعقار الربيع جينكس الواقع على تقاطع شارع القياس مع طريق الأمير محمد بن سلمان في مدينة الرياض، يفيد برغبة المستأجر في تسليم الوحدات المستأجرة البالغ قيمة إيجارها 3.75 مليون ريال سعودي والتي تمثل مايقارب نسبته 7.0% من إجمالي الإيرادات السنوية، علماً بأن ملف المستأجر شركة الكون الخليجي للتجاره والمقاولات منظور لدى المحكمة المختصة وذلك لتخلف المستأجر عن السداد، وفي طور الأحداث الجارية يود

مدير الصندوق أن يؤكد بأن القضية لازالت منظورة وفي مجراها لدى المحاكم المختصة للحفاظ على حقوق مالكي الوحدات.

2- بتاريخ 1442/01/28 هـ الموافق 2020/09/16م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية مدير صندوق المعذر ريت إلحافاً للإعلان المتعلق بتلقي مدير الصندوق خطاب من قبل شركة الكون الخليجيه للتجاره والمقاولات بصفتها المستأجر الرئيسي لعقار الربيع جينكس، تود أن تنوه شركة أصول وبخيت الاستثمارية بأن العقار تم استلامه من المستأجر، ولا تزال قضية المطالبة بالأجرة عن الفترة السابقة منظورة في المحكمة العامة بالرياض، وبعد الأخذ بالاعتبار تعثر سداد المستأجر وسعيًا لاستغلال المساحة الرئيسية في العقار والتي هي عبارة عن وحدات فندقية، وبما يتوافق مع مزيج المستأجرين الاخرين، فقد ارتأى مدير الصندوق قبول طلب المستأجر واستلام العقار للاستفادة من الفرص الممكنة لتحقيق إيرادات من العقار مستقبلاً، مع الحرص على استمرار المطالبة بالقيمة الإيجارية المستحقة عن الفترة السابقة من المستأجر ووفقاً للأنظمة وبما يكفل حقوق مالكي الوحدات.

3- بتاريخ 1442/02/07 هـ الموافق 2020/09/24م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية مدير صندوق المعذر ريت عن إبرامه اتفاقية شراء عقار في حي السلام بمدينة الرياض، وهو أرض مرفق تعليمي تبلغ مساحتها 10,000 متر مربع تقع في حي السلام، قرب تقاطع طريق عبدالرحمن بن عوف مع شارع الشباب، وتبلغ قيمة الاستحواذ 17,000,000 (سبعة عشر مليون ريال سعودي). يهدف الاستحواذ لاستكمال بناء مجمع تعليمي للبنين (ابتدائي-متوسط-ثانوي)، بمساحة بناء تقارب 18,634.1 متر مربع يتوقع ان تصل تكلفة بنائه إلى 23,000,000 (ثلاثة وعشرون مليون ريال سعودي)، وقد تم تأجير العقار الى شركة التنمية المتكاملة للتعليم والتدريب لمدة إحدى عشر سنة ملزمة، على أن تبدأ السنة الإيجارية الأولى بقيمة 3,600,000 (ثلاثة ملايين وستمائة الف ريال سعودي) ويدفعها المستأجر مقدماً مقابل جزء من قيمة الإنشاءات المقامة على العقار حالياً. وسترفع القيمة الإيجارية اعتباراً من السنة السادسة بنسبة %17.5، ويبلغ إجمالي قيمة عقد الإيجار 43,380,000 (ثلاث واربعون مليوناً وثلاثمائة وثمانون الف ريال سعودي). وقد قدم المستأجر ضمانات إيجارية عبارة عن سندات أمر لمدة عشر سنوات.

10. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

لم يتم توزيع أي أرباح عن هذه الفترة.