

أوسول وبخيت
OSOOL & BAKHEET
INVESTMENT | الاستثمارية

صندوق المعذر ريت
التقرير الربع السنوي الثاني
2021

1. سعر الوحدة بنهاية الربع وصافي قيمة الأصول للوحدة

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2021/06/30 هو 9.40 ريالاً سعودياً.
صافي قيمة الأصول لكل وحدة في الصندوق (بالقيمة الدفترية) كما 2021/06/30 هو 8.74 ريالاً سعودياً.

2. صافي الدخل التأجيري على القيمة السوقية للوحدات

صافي الدخل التأجيري للربع الثاني: 13,470,881 ريال سعودي.
سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2021/06/30 هو 9.40 ريالاً سعودياً.
صافي الدخل التأجيري للوحدة على سعر الوحدة = 2.34%.

3. نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية

نسبة المصروفات إلى الحد الأعلى للمصروفات	* الحد الأعلى للمصروفات	النسبة من إجمالي الأصول	النسبة من إجمالي المصاريف	القيمة بالريال السعودي	مصروفات الصندوق التشغيلية
23.74%	3,259,430	0.12%	11.35%	773,630	رسوم الإدارة
24.68%	242,307	0.01%	0.88%	59,800	رسوم الحفظ
6.00%	200,000	0.00%	0.18%	12,000	رسوم أعضاء مجلس الإدارة
13.14%	2,102,992	0.04%	4.05%	276,248	رسوم مدير الأملاك
24.35%	355,000	0.02%	1.33%	106,024	مصاريف مهنية وقانونية
14.02%	5,494,052.53	0.12%	11.24%	770,371	مصاريف تمويل واخرى
-	-	0.30%	29.23%	1,998,073	إجمالي مصروفات الصندوق التشغيلية

التقرير الربع السنوي الثاني - 2021

نسبة المصروفات إلى الحد الأعلى للمصروفات	الحد الأعلى للمصروفات *	النسبة من إجمالي الأصول	النسبة من إجمالي المصاريف	القيمة بالريال السعودي	مصروفات الصندوق الغير تشغيلية
25.23%	13,052,210	0.50%	48.31%	3,292,901	مصاريف استهلاك الأصول العقارية
27.25%	2,278,440	0.09%	9.11%	620,818	مصاريف ايجارات واطفاءات عقود المنافع
-	لا يوجد	0.14%	13.56%	924,394	مصاريف تشغيل وصيانة العقارات
-	-	0.73%	70.77%	4,838,113	إجمالي مصروفات الصندوق الغير تشغيلية
-	-	1.04%	100%	6,836,186	إجمالي المصروفات والأتعاب الإجمالية

* الحد الأعلى للمصروفات كما في شروط وأحكام الصندوق.

4. أداء سعر الوحدة

القيمة	أداء سعر الوحدة
8.60 ر. س	سعر الوحدة كما في 2021/03/31 (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
9.40 ر. س	سعر الوحدة كما في 2021/06/30 (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
9.30%	نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
0.80	تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.63 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في 31/03/2021
8.74 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في 30/06/2021
1.27%	نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة
0.11	تغير القيمة الدفترية للوحدة

5. 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	*قيمة العقار مليون ر.س.	نسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول	نسبة قيمة العقار من إجمالي الاستثمارات العقارية	نسبة الإشغال
1	جينكس المعذر	سكني - تجاري - مكتبي	N 46°40'03.4"E"53.2'40°24	151.79	23.05%	25.04%	96.88%
2	جينكس الربيع	وحدات فندقية - تجاري	N 46°38'56.9"E"56.2'46°24	37.32	5.67%	6.16%	100.00%
3	برج المحمدية	القطاع الصحي - مكتبي	N 46°41'12.1"E"55.0'40°24	97.24	14.77%	16.04%	100.00%
4	معارض التخصصي	صالة عرض - تجاري	N 46°40'39.2"E"51.4'40°24	54.48	8.27%	8.99%	100.00%
5	برج الصحافة الأول	مكتبي	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E	49.18	7.47%	8.11%	100.00%
6	برج الصحافة الثاني	مكتبي	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E	53.43	8.11%	8.81%	100.00%
7	اجنحة تولان الفندقية	وحدات فندقية- الضيافة	N 50°10'31.9"E"13.4'18°26	22.66	3.44%	3.74%	100.00%
8	مستودعات الحائر	مستودعات	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E	18.09	2.75%	2.99%	100.00%
9	مستودعات السلي	مستودعات	N 46°50'20.6"E"31.7'40°24	45.23	6.87%	7.46%	98.88%
10	منفعة الربيع	تجاري	24°47'16.9"N 46°39'31.9"E	0.472	0.07%	0.08%	100.00%
11	منفعة القدس	تجاري - مكتبي	24°45'36.0"N 46°44'25.0"E	1.08	0.17%	0.18%	100.00%
12	منفعة وادي لبن	سكني - تجاري	24°38'06.8"N 46°34'08.2"E	1.89	0.29%	0.31%	100.00%
13	منفعة الصاب	تجاري - مكتبي	24°39'38.0"N 46°42'33.4"E	3.41	0.52%	0.56%	100.00%
14	مدارس النخبة التربوية	تعليمي	N 44°00'25.3"E"20.1'04°26	29.62	4.50%	4.89%	100.00%
15	مدارس السلام	تعليمي	N 46°49'11.9"E"27.8'42°24	40.33	6.12%	6.65%	100.00%
	المجموع			606.3	92.0%	100%	99.15%

*ملاحظة: قيم العقارات كما في تاريخ تقييم الأصول 2020/12/31م

6. ملخص القروض

ملخص القروض لغرض الإستحواذات العقارية:

اسم المشروع	مبلغ القرض	تاريخ سحب القرض	مدة القرض	تاريخ السداد	نسبة القرض إلى الإجمالي	مدة الإكتشاف	مدة الإكتشاف المرححة
أجنحة تولان الخبر	26,805,228.70	03/09/2019	1800	03/09/2024	40.52%	666	270
مدارس النخبة التربوية	39,350,266.25	19/02/2020	1800	19/02/2025	59.48%	497	296
الإجمالي	66,155,494.95					1163	565

ملخص القروض لغرض التطوير العقاري:

مشروع مدارس السلام	مبلغ القرض	تاريخ سحب القرض	مدة القرض	تاريخ السداد	نسبة القرض إلى الإجمالي	مدة الإكتشاف	مدة الإكتشاف المعدلة
1	35,582,466.09	07/09/2020	1800	07/09/2025	75.66%	296	224
2	6,742,962.41	03/02/2021	1800	08/01/2026	14.34%	147	21
3	4,706,842.49	22/02/2021	1800	27/01/2027	10.01%	128	13
الإجمالي	47,032,270.99					571	258

7. أصول الصندوق

658,638,704 ر. س	* إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 2021/06/30م
536,345,024 ر.س	* صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2021/06/30م
61,370,000	عدد الوحدات المصدرة
8.74 ر.س	صافي قيمة الوحدة

* قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الدفترية)

8. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق

النسبة مع تأثير هبوط الاستثمارات العقارية	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
658,638,704 ر.س	إجمالي أصول الصندوق في 2021-06-30
1,998,073 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية للربع الثاني عام 2021
0.30%	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية إلى إجمالي أصول الصندوق
4,838,113 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق الغير تشغيلية للربع الثاني عام 2021
0.73%	نسبة تكاليف الصندوق الغير تشغيلية إلى إجمالي أصول الصندوق
6,836,186 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق للربع الثاني عام 2021
1.04%	نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي أصول الصندوق

9. استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق كما في 2021/06/30

بلغ استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق بنهاية الربع الثاني 3,307,098.6 ريال سعودي

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

1- بتاريخ 1442/09/01 هـ الموافق 2021/04/13 م : إلحاقاً لإعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية مدير صندوق المعذر ريت، المنشور بتاريخ 1442-08-01 هـ الموافق 2021-03-14 م، بشأن إعادة المعاملة المرفوعة ضد شركة الكون الخليجية للتجارة والمقاولات إلى محكمة الاستئناف للبت فيها دون تغيير حكم القاضي بإلزام المدعي عليها دفع ما قيمته 4.250 مليون (أربعة ملايين ومائتان وخمسون ألف ريال سعودي) من الأجرة المتبقية في ذمة المدعي عليها لفترة سنة وتسعة أشهر. تود شركة أصول وبخيت الاستثمارية أن توضح أن الحكم اكتسب الصفة النهائية بتأييد من محكمة الاستئناف بإلزام المدعي عليها شركة الكون الخليجية للتجارة والمقاولات دفع ما قيمته 4.250 مليون (أربعة ملايين ومائتان وخمسون ألف ريال سعودي) من الأجرة المتبقية في ذمة المدعي عليها لفترة سنة وتسعة أشهر، وبالتالي سيقوم مدير الصندوق بالعمل على تنفيذ الحكم النهائي على المدعي عليها ضماناً لحفظ وحماية حقوق مالكي وحدات الصندوق.

2- بتاريخ 1442/09/28 هـ الموافق 2021/05/10 م : تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن تحديث شروط واحكام صندوق المعذر ريت.

3- بتاريخ 1442/10/15 هـ الموافق 2021/5/27م : إلحاقاً لإعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية مدير صندوق المعذر ريت، المنشور بتاريخ 1442-10-14 هـ الموافق 2021-05-26م، بشأن توقيع عقد تأجير الوحدات الفندقية المتاحة في عقار الربيع جينكس، تود شركة أصول وبخيت الاستثمارية التوضيح بأن عقد الإيجار مع المستأجر السابق وهو "شركة الكون الخليجية للتجارة والمقاولات" عبارة عن الوحدات الفندقية بالإضافة إلى 4 معارض تجارية في ذات العقار من أصل 7 معارض وبقيمة إيجارية للعقد بالكامل 3.750 مليون (ثلاثة ملايين وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي)، في حين أن الإعلان الأخير يخص تأجير الوحدات الفندقية فقط بقيمة 2.2 (مليونان ومائتا ألف ريال سعودي). ويوضح مدير الصندوق أن المعارض التجارية تم تأجيرها بالكامل خلال الأشهر الماضية، وبالتالي نسبة الشاغل في العقار حالياً 100% بإجمالي قيمة إيجارية لكامل العقار تبلغ 3,170,000 (ثلاثة ملايين ومائة وسبعون ألف ريال سعودي).

11. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

فترة التوزيع	12 شهر منتهية في 2020/12/31
إجمالي الأرباح الموزعة	23,934,300 ر.س
عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها	61,370,000 وحدة
قيمة الربح الموزع وذلك لكل وحدة	0.39 ريال
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق	4.3%
أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها	05-08-1442 هـ الموافق 18-03-2021م