

أهـول وبـخـيت
OSOOL & BAKHEET
الاستثمارية | INVESTMENT

صندوق المعذر ريت
التقرير الربع السنوي الثالث
2021

١. سعر الوحدة بنهاية الربع وصافي قيمة الأصول للوحدة

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 30/09/2021 هو 9.18 ريالاً سعودياً.
صافي قيمة الأصول لكل وحدة في الصندوق (بالقيمة الدفترية) كما 30/09/2021 هو 8.85 ريالاً سعودياً.

٢. صافي الدخل التأجيري على القيمة السوقية للوحدات

صافي الدخل التأجيري للربع الثالث: 13,405,131 ريال سعودي.
سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 30/09/2021 هو 9.18 ريالاً سعودياً.
صافي الدخل التأجيري للوحدة على سعر الوحدة = 2.38%.

٣. 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
لا يوجد	لا يوجد	0.13%	11.99%	878,455	رسوم الإدارة
لا يوجد	لا يوجد	0.01%	0.93%	68,391	رسوم الحفظ
0.00%	25,000	0.00%	0.00%	0	رسوم أعضاء مجلس الإدارة
لا يوجد	لا يوجد	0.06%	5.71%	417,917	رسوم مدير الأملاك
59.99%	88,750	0.01%	0.73%	53,238	رسوم مهنية (المحاسب القانوني والمقيمين)
81.55%	175,000	0.02%	1.95%	142,711	رسوم الادراج والتسجيل
100.82%	3,125	0.00%	0.04%	3,151	رسوم هيئة السوق المالية ونشر المعلومات
لا يوجد	لا يوجد	0.09%	7.86%	575,815	مصاريف تمويل
5.88%	1,682,347	0.01%	1.35%	98,931	مصاريف اخرى
-	-	0.33%	30.57%	2,238,609	إجمالي مصروفات الصندوق التشغيلية

نسبة المصروفات إلى الحد الأعلى للمصروفات	الحد الأعلى للمصروفات *	النسبة من إجمالي الأصول	النسبة من إجمالي المصاريف	القيمة بالريال السعودي	مصروفات الصندوق التشغيلية الأخرى**
لا يوجد	لا يوجد	0.50%	45.79%	3,353,381	مصاريف استهلاك الأصول العقارية
لا يوجد	لا يوجد	0.10%	9.62%	704,605	مصاريف إيجارات وإطفاءات عقود المنافع
لا يوجد	لا يوجد	0.15%	14.03%	1,027,340	مصاريف تشغيل وصيانة العقارات
-	-	0.76%	69.43%	5,085,327	إجمالي مصروفات الصندوق التشغيلية الأخرى

-	-	1.09%	100%	7,323,936	إجمالي المصروفات والأتعاب الإجمالية
---	---	--------------	-------------	------------------	--

* قيمة الحد الأعلى للمصروفات لربع السنة في حال ذكرت في شروط وأحكام الصندوق.
** مصروفات الصندوق التشغيلية الأخرى تشمل المصاريف التي تخص عقارات الصندوق بشكل مباشر وغير مرتبطة بالاستثمار في الصندوق، مثل الاهتلاك وإطفاءات عقود الإيجار وصيانة العقارات ومخصصات هبوط قيمة الاستثمارات العقارية.

٤. أداء سعر الوحدة

القيمة	أداء سعر الوحدة
9.40 ر. س	سعر الوحدة كما في ٢٠٢١/٠٦/٣٠ (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
9.18 ر. س	سعر الوحدة كما في ٢٠٢١/٠٩/٣٠ (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
-2.34%	نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
-0.22	تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.74 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في ٢٠٢١/٠٦/٣٠
8.85 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في ٢٠٢١/٠٩/٣٠
1.14%	نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة
0.10 ر. س	تغير القيمة الدفترية للوحدة

٥. قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق

يستثمر صندوق المعذر ريت في عدة أصول ويبلغ عددها ١٥ أصل، تقع معظم الأصول في عدة أحياء في مدينة الرياض وهي كالتالي:

#	اسم العقار	تصنيف العقار	احداثيات الموقع	*قيمة العقار مليون رس.	نسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول	نسبة قيمة العقار من إجمالي الاستثمارات العقارية	نسبة الإشغال
١	جينكس المعذر	سكني - تجاري - مكتبي	N 46°40'03.4"E°٥٣,٣'٤٠°٢٤	171,57	23.41%	%24.54	96.91%
٢	جينكس الربيع	وحدات فندقية - تجاري	N 46°38'56.9"E°٥٦,٣'٤٦°٢٤	40,65	5.55%	%6.05	100.00%
٣	برج المحمدية	القطاع الصحي - مكتبي	N 46°41'12.1"E°٥٥,٠'٤٠°٢٤	104,23	14.22%	%15.52	100.00%
٤	معارض التخصصي	صالة عرض - تجاري	N 46°40'39.2"E°٥١,٤'٤٠°٢٤	64,57	8.81%	%9.61	100.00%
٥	برج الصحافة الأول	مكتبي	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E	49,52	6.76%	%7.37	100.00%
٦	برج الصحافة الثاني	مكتبي	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E	56,37	7.69%	%8.39	100.00%
٧	اجنحة تولان الفندقية	وحدات فندقية- الضيافة	N 50°10'31.9"E°١٣,٤'١٨°٢٦	27,74	3.78%	%4.13	100.00%
٨	مستودعات الحائر	مستودعات	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E	19,21	2.62%	%2.86	100.00%
٩	مستودعات السلي	مستودعات	N 46°50'20.6"E°٣١,٧'٤٠°٢٤	46,66	6.37%	%6.95	98.88%
١٠	منفعة الربيع	تجاري	24°47'16.9"N 46°39'31.9"E	0,578	0.08%	%0.09	89.18%
١١	منفعة القدس	تجاري - مكتبي	24°45'36.0"N 46°44'25.0"E	1,53	0.21%	%0.23	100.00%
١٢	منفعة وادي لبن	سكني - تجاري	24°38'06.8"N 46°34'08.2"E	2,15	0.29%	%0.32	100.00%
١٣	منفعة الضباب	تجاري - مكتبي	24°39'38.0"N 46°42'33.4"E	3,61	0.49%	%0.54	100.00%
١٤	مدارس النخبة التربوية	تعليمي	N 44°00'25.3"E°٢٠,١'٠٤°٢٦	33,46	4.56%	%4.98	100.00%
١٥	مدارس السلام	تعليمي	N 46°49'11.9"E°٢٧,٨'٤٣°٢٤	49,90	6.81%	%7.43	100.00%
	المجموع			671.74	91.65%	100%	98.87%

*ملاحظة: قيم العقارات كما في تاريخ تقييم الأصول ٢٠٢١/٠٦/٣٠م

* سينتهي العقد الخاص بمنفعة الربيع في تاريخ ٢٠٢١/١١/٥ ولن يتحصل الصندوق على أي عوائد ايجارية بعد هذا التاريخ.

٦. ملخص القروض

ملخص القروض لغرض الإستحواذات العقارية:

اسم المشروع	مبلغ القرض	تاريخ سحب القرض	مدة القرض سنوات	تاريخ السداد	نسبة القرض إلى الإجمالي	مدة الإكتشاف	مدة الإكتشاف المرجحة
أجنحة تولان الخبر	26,805,228.70	03/09/2019	5	03/09/2024	40.52%	758	307
مدارس النخبة التربوية	39,350,266.25	19/02/2020	5	19/02/2025	59.48%	589	350
الإجمالي	66,155,494.95					1,347	657

ملخص القروض لغرض التطوير العقاري:

مشروع مدارس السلام	مبلغ القرض	تاريخ سحب القرض	مدة القرض سنوات	تاريخ السداد	نسبة القرض إلى الإجمالي	مدة الإكتشاف	مدة الإكتشاف المعدلة
١	35,582,466.09	07/09/2020	5	07/09/2025	75.66%	388	294
٢	6,742,962.41	03/02/2021	5	08/01/2026	14.34%	239	34
٣	4,706,842.49	22/02/2021	5	27/01/202٦	10.01%	220	22
الإجمالي	47,032,270.99					847	350

٧. أصول الصندوق

* إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 2021/09/30م	672,938,721 ر. س
* صافي قيمة أصول الصندوق كما في ٢٠٢١/09/30م	542,847,669 ر.س
عدد الوحدات المصدرة	61,370,000
صافي قيمة الوحدة	8.85 ر.س

* قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الدفترية)

٨. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق

النسبة مع تأثير هبوط الاستثمارات العقارية	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
672,938,721 ر.س	إجمالي أصول الصندوق في ٢٠٢١-٠٩-٣٠
2,238,609 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية للربع الثالث عام ٢٠٢١
0.33%	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية إلى إجمالي أصول الصندوق
5,085,327 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق الغير تشغيلية للربع الثالث عام ٢٠٢١
0.76%	نسبة تكاليف الصندوق الغير تشغيلية إلى إجمالي أصول الصندوق
7,323,936 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق للربع الثالث عام ٢٠٢١
1.09%	نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي أصول الصندوق

٩. استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق كما في 30/09/2021

بلغ استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق بنهاية الربع الثالث 3,220,518,42 ريال سعودي

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

١- بتاريخ ١٤٤٣/٠١/٠١ هـ الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠٩م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن توضيح حالة عقد منفعة البيع الواقعة بحي الربيع على طريق الملك عبد العزيز في مدينة الرياض وفق الإحداثيات التالية (24°47'16.9"N 46°39'31.9"E) حيث أن عقد المنفعة سينتهي في غضون ثلاثة أشهر، بتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٣٠ هـ الموافق ٢٠٢١/١١/٠٥م. ويبلغ صافي الدخل الإيجاري للمنفعة بعد خصم إيجار عقد المنفعة نحو ٤٧١,٧٦٠ ريال سعودي، وتشكل ما نسبته ٠,٩% من إجمالي إيجارات الصندوق.

٢- إلحافاً لإعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية مدير صندوق المعذر ريت، المنشور بتاريخ ٢٠-١٤٤٣-٠١ هـ الموافق ٢٠٢١-٠٩-٠٧م، بشأن الحالة التعاقدية مع المستأجر، "الإدارة العامة للخدمات الطبية التابعة لوزارة الداخلية"، وهو مستأجر عقار الصحافة الأول الواقع على شارع العليا في مدينة الرياض وفق الإحداثيات التالية (24°47'49.2"N 46°38'00.3"E)

يود مدير الصندوق أن يشعر مالكي الوحدات بأنه استلم خطاب من المستأجر يفيد برغبته تجديد العقد لمدة سنة اعتباراً من تاريخ ١٤٤٣/٠١/٢٣ هـ حتى تاريخ ١٤٤٤/٠١/٢١ هـ، وبقيمة إيجارية سنوية تبلغ ٣,٨٠٠,٠٠٠ (ثلاثة ملايين وثمانمائة ألف) ريال سعودي. وعليه سيستمر العقار شاغلاً من المستأجر لمدة سنة إضافية.

٣- بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٣ هـ الموافق ٢٠٢١/٠٩/٣٠م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية مدير صندوق المعذر ريت عن تحديث شروط وأحكام صندوق المعذر ريت وذلك اعتباراً من تاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٣ هـ الموافق ٢٠٢١/٠٩/٣٠م وذلك بغرض تحويل الصندوق إلى صندوق استثمار عقاري متداول يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة.

١١. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

31/12/2020	فترة التوزيع
12 شهر منتهية في 31/12/2020	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 18/03/2021	

لم يوزع الصندوق أي توزيعات خلال هذا الربع والجدول يوضح التوزيعات الخاصة بالسنة الميلادية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١