

أوسول وبخيت
OSOOL & BAKHEET
INVESTMENT | الاستثمارية

صندوق المعذر ريت
البيان ربع السنوي للفترة المنتهية في
31 ديسمبر 2021

البيان ربع السنوي للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

1. سعر الوحدة بنهاية الربع وصافي قيمة الأصول للوحدة

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2021/12/31م هو 8.96 ريالاً سعودياً.
صافي قيمة الأصول لكل وحدة في الصندوق (بالقيمة الدفترية) كما في 2021/12/31م هو 8.94 ريالاً سعودياً.

2. صافي الدخل التأجيري على القيمة السوقية للوحدات

صافي الدخل التأجيري للربع الرابع: 13,273,436 ريال سعودي.
سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2021/12/31م هو 8.96 ريالاً سعودياً.
صافي الدخل التأجيري للوحدة على سعر الوحدة = 2.41%.

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
لا يوجد	لا يوجد	0.13%	11.28%	876,750	رسوم الإدارة
لا يوجد	لا يوجد	0.01%	0.87%	67,726	رسوم الحفظ
96.00%	25,000	0.004%	0.31%	24,000	رسوم أعضاء مجلس الإدارة
لا يوجد	لا يوجد	0.13%	11.61%	902,128	رسوم مدير الأملاك
59.99%	88,750	0.01%	0.69%	53,238	رسوم مهنية (المحاسب القانوني والمقيمين)
81.55%	175,000	0.02%	1.84%	142,711	رسوم الإدراج والتسجيل
100.82%	3,125	0.00%	0.04%	3,151	رسوم هيئة السوق المالية ونشر المعلومات
لا يوجد	لا يوجد	0.09%	7.41%	575,598	مصاريف تمويل
16.64%	1,680,993	0.04%	3.60%	279,643	مصاريف أخرى
-	-	0.44%	37.64%	2,924,945	إجمالي مصروفات الصندوق التشغيلية

البيان ربع السنوي للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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%	43.24%	3,359,692	مصاريف استهلاك الأصول العقارية
لا يوجد	لا يوجد	0.08%	6.80%	528,042	مصاريف ايجارات واطفاءات عقود المنافع
لا يوجد	لا يوجد	0.14%	12.32%	957,384	مصاريف تشغيل وصيانة العقارات
-	-	0.72%	62.36%	4,845,118	إجمالي مصروفات الصندوق التشغيلية الأخرى

-	-	1.16%	100%	7,770,063	إجمالي المصروفات والأنعاب 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 واطفاءات عقود الإيجار وصيانة العقارات ومخصصات هبوط قيمة الاستثمارات العقارية.

4. أداء سعر الوحدة

القيمة	أداء سعر الوحدة
9.18 ر. س	سعر الوحدة كما في 2021/09/30 (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.96 ر. س	سعر الوحدة كما في 2021/12/31 (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
-2.40%	نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
-0.22	تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.85 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في 2021/09/30
8.94 ر.س	سعر الوحدة الدفترية كما في 2021/12/31
1.03%	نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة
0.09 ر. س	تغير القيمة الدفترية للوحدة

5. قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق

البيان ربع السنوي للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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

#	اسم العقار	تصنيف العقار	إحداثيات الموقع	*قيمة العقار مليون ر.س.	نسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول	نسبة قيمة العقار من إجمالي الاستثمارات العقارية	المتوسط المرشح لنسب الإشغال
1	جينكس المعذر	سكني - تجاري - مكتبي	N 46°40'03.4"E"53.2'40°24	171,57	23.32%	%25.54	90.20%
2	جينكس الربع	وحدات فندقية - تجاري	N 46°38'56.9"E"56.2'46°24	40,65	5.53%	%6.05	100.00%
3	برج المحمدية	القطاع الصحي - مكتبي	N 46°41'12.1"E"55.0'40°24	104,23	14.17%	%15.52	100.00%
4	معارض التخصصي	صالات عرض - تجاري	N 46°40'39.2"E"51.4'40°24	64,57	8.78%	%9.61	100.00%
5	برج الصحافة الأول	مكتبي	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E	49,52	6.73%	%7.37	100.00%
6	برج الصحافة الثاني	مكتبي	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E	56,37	7.66%	%8.39	100.00%
7	اجنحة تولان الفندقية	وحدات فندقية - الضيافة	N 50°10'31.9"E"13.4'18°26	27,74	3.77%	%4.13	100.00%
8	مستودعات الحائر	مستودعات	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E	19,21	2.61%	%2.86	100.00%
9	مستودعات السلي	مستودعات	N 46°50'20.6"E"31.7'40°24	46,66	6.34%	%6.95	98.88%
10	منفعة القدس	تجاري - مكتبي	24°45'36.0"N 46°44'25.0"E	1,53	0.21%	%0.23	100.00%
11	منفعة وادي لبن	سكني - تجاري	24°38'06.8"N 46°34'08.2"E	2,15	0.29%	%0.32	100.00%
12	منفعة الضباب	تجاري - مكتبي	24°39'38.0"N 46°42'33.4"E	3,61	0.49%	%0.54	100.00%
13	مدارس النخبة التربوية	تعليمي	N 44°00'25.3"E"20.1'04°26	33,46	4.55%	%4.98	100.00%
14	مدارس السلام	تعليمي	N 46°49'11.9"E"27.8'42°24	49,90	6.78%	%7.43	100.00%
	المجموع			671.74	%91.31	100%	%98.21

*ملاحظة: قيم العقارات كما في تاريخ تقييم الأصول 2021/06/30م

البيان ربع السنوي للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

6. ملخص القروض

ملخص القروض لغرض الإستحواذات العقارية:

اسم المشروع	مبلغ القرض	تاريخ سحب القرض	مدة القرض سنوات	تاريخ السداد	نسبة القرض إلى الإجمالي	مدة الإنكشاف	مدة الانكشاف المرححة بنسبة القرض
أجنحة تولان الخبر	26,805,228.70	03/09/2019	5	03/09/2024	40.52%	849	344
مدارس النخبة التربوية	39,350,266.25	19/02/2020	5	19/02/2025	59.48%	680	404
الإجمالي	66,155,494.95					1,529	748

ملخص القروض لغرض التطوير العقاري:

مشروع مدارس السلام	مبلغ القرض	تاريخ سحب القرض	مدة القرض سنوات	تاريخ السداد	نسبة القرض إلى الإجمالي	مدة الإنكشاف	مدة الانكشاف المرححة
1	35,582,466.09	07/09/2020	5	07/09/2025	75.66%	479	362
2	6,742,962.41	03/02/2021	5	08/01/2026	14.34%	330	47
3	4,706,842.49	22/02/2021	5	27/01/2026	10.01%	311	31
الإجمالي	47,032,270.99					1120	441

7. أصول الصندوق

672,397,270	* إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 2021/12/31م
548,424,242	* صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2021/12/31م
61,370,000	عدد الوحدات المصدرة
8.94	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
672,397,270	إجمالي أصول الصندوق في 2021-12-31
2,924,945 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية للربع الرابع عام 2021
0.44%	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية إلى إجمالي أصول الصندوق
4,845,118 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق الغير تشغيلية للربع الرابع عام 2021
0.72%	نسبة تكاليف الصندوق الغير تشغيلية إلى إجمالي أصول الصندوق
7,770,063 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق للربع الرابع عام 2021
1.16%	نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي أصول الصندوق

9. استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق كما في 31/12/2021

بلغ استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق بنهاية الربع الرابع 3,405,607.92 ريال سعودي

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

- بتاريخ 1443/03/07 هـ الموافق 2021/10/13 م : تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية مدير صندوق المعذر ريت عن توقيع مذكرة تفاهم غير ملزمة بغرض الاستحواذ على مبنى مستشفى برجيل في مدينة الشارقة في دولة الامارات العربية المتحدة، وتبلغ مساحة البناء للعقار 16,758 (ستة عشر الف وسبعمائة وثمان وخمسون متر مربع)، مقام على أرض تبلغ مساحتها 6,033 (ست الاف وثلاث وثلاثون متر مربع) ، مستأجر العقار هي شركة في بي اس للرعاية الصحية (ش.ذ.م.م) مسجلة في أبو ظبي، وتبلغ القيمة الإيجارية السنوية 8,000,000 (ثمانية ملايين درهم اماراتي)، بزيادة تبلغ 500,000 (خمس مائة الف درهم) كل خمس سنوات ولمدة إيجارية تبلغ 20 عاماً.
- بتاريخ 1443/05/12 هـ الموافق 2021/12/16 م : تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن تغيير في صفة أعضاء مجلس إدارة صندوق المعذر وذلك اعتباراً من تاريخ 1443/05/12 هـ الموافق 2021/12/16 م
ليصبح أعضاء مجلس إدارة الصندوق بعد التغيير:
زيد الرقيب – رئيس المجلس، عضو غير مستقل
عبد العزيز العمران – عضو غير مستقل
مازن الداود – عضو غير مستقل
هشام تفاحة – عضو غير مستقل

أديب أبانمي - عضو مستقل
عبد الرحمن المديميغ - عضو مستقل
ونود التوضيح لم يطرأ تغيير على أعضاء المجلس والتغيير هو فقط بتعيين الأستاذ زياد الرقيب رئيساً للمجلس بدلاً من الأستاذ عبد العزيز العمران بناءً على طلبه ترك منصب رئاسة المجلس. ويتوجه مدير الصندوق بجزيل الشكر والتقدير لعضو مجلس الإدارة الأستاذ عبدالعزيز العمران على دوره السابق كرئيس للمجلس مع استمراره بصفته عضو في المجلس.
3- بتاريخ 1443/05/16 هـ الموافق 2021/12/20م : تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن استكمال توقيع اتفاقية شراء ملزمة مع شركة اليوسف ش.ذ.م.م بقيمة 100,000,000 (مائة مليون درهم اماراتي) لاغير شاملة جميع المصاريف باستثناء ضريبة القيمة المضافة، وذلك بعد الانتهاء من إجراءات تقييم العقار والفحص النافي للجهالة لسلامة المبنى. الجدير بالذكر أن المبنى مؤجر على شركة في بي اس للرعاية الصحية (ش.ذ.م.م) مسجلة في أبو ظبي، وهي شركة تتمتع بسمعة جيدة في دولة الامارات، ومتخصصة في خدمات الرعاية الصحية، وتبلغ القيمة الإيجارية السنوية للعقار 8,000,000 (ثمانية ملايين درهم اماراتي) بزيادة تبلغ 500,000 (خمسمائة ألف درهم) كل خمس سنوات ولمدة إيجارية تبلغ 20 عاماً. علماً أن الصفقة مرتبطة بشراء العقار ولا تشمل التجهيزات الطبية للمستشفى.

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 2020/12/31م

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