

أوسول وبخيت
OSOOL & BAKHEET
INVESTMENT | الاستثمارية

صندوق المعذر ريت
البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في
31 مارس 2022

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2022

1. سعر الوحدة بنهاية الربع وصافي قيمة الأصول للوحدة

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2022/03/31م هو 8.91 ريالاً سعودياً. صافي قيمة الأصول لكل وحدة في الصندوق (بالقيمة الدفترية) كما في 2022/03/31م هو 8.23 ريالاً سعودياً. (تنخفض القيمة الدفترية في الربع الأول بشكل سنوي بسبب دفع التوزيعات السنوية للصندوق خلال الربع)

2. صافي الدخل التأجيري على القيمة السوقية للوحدات

صافي الدخل التأجيري للربع الأول: 15,201,704 ريال سعودي. سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2022/03/31م هو 8.91 ريالاً سعودياً. صافي الدخل التأجيري للوحدة على سعر الوحدة = 2.78%. (لفترة الربع الأول 2022 فقط).

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	0.12%	9.93%	900,769	رسوم الإدارة
لا يوجد	لا يوجد	0.01%	0.71%	64,696	رسوم الحفظ
48.00%	25,000	0.00%	0.13%	12,000	رسوم أعضاء مجلس الإدارة
لا يوجد	لا يوجد	0.07%	5.47%	496,339	رسوم مدير الأملاك
59.04%	88,750	0.01%	0.58%	52,397	رسوم مهنية (المحاسب القانوني والمقيمين)
80.38%	175,000	0.02%	1.55%	140,657	رسوم الإدراج والتسجيل
98.63%	3,125	0.00%	0.03%	3,082	رسوم هيئة السوق المالية ونشر المعلومات
لا يوجد	لا يوجد	0.16%	13.01%	1,179,449	مصاريف تمويل
68.77%	1,843,232	0.17%	13.98%	1,267,574	مصاريف أخرى
-	-	0.56%	45.40%	4,116,963	إجمالي مصروفات الصندوق التشغيلية

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2022

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	0.51%	41.48%	3,761,650	مصاريف استهلاك الأصول العقارية
لا يوجد	لا يوجد	0.05%	3.91%	354,728	مصاريف إيجارات وإطفاءات عقود المنافع
لا يوجد	لا يوجد	0.11%	9.20%	834,339	مصاريف تشغيل وصيانة العقارات
-	-	0.67%	54.60%	4,950,717	إجمالي مصروفات الصندوق التشغيلية الأخرى
-	-	1.23%	100%	9,067,681	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.

4. أداء سعر الوحدة

القيمة	أداء سعر الوحدة
8.96 ر. س	سعر الوحدة كما في 2021/12/31 (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.91 ر. س	سعر الوحدة كما في 2022/03/31 (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
-0.56%	نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
-0.05	تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.70 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في 2021/12/31
8.23 ر.س	سعر الوحدة الدفترية كما في 2022/03/31
-5.40%	نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة
-0.47 ر. س	تغير القيمة الدفترية للوحدة

5. قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق

يستثمر صندوق المعذر ريت في عدة أصول ويبلغ عددها 15 أصل، موزعة جغرافيا وعلى عدة قطاعات حيوية وهي كالتالي:

#	اسم العقار	تصنيف قطاع العقار	احداثيات الموقع	*قيمة العقار مليون رس.	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	158.66	21.52%	20.63%	91.08%
2	جينكس الربع	وحدات فندقية - تجاري	N 46°38'56.9"E"56.2'46°24	40.21	5.45%	5.23%	100.00%
3	برج المحمدية	القطاع الصحي - مكتبي	N 46°41'12.1"E"55.0'40°24	106.59	14.46%	13.86%	100.00%
4	معارض التخصصي	صالات عرض - تجاري	N 46°40'39.2"E"51.4'40°24	66.81	9.06%	8.69%	100.00%
5	برج الصحافة الأول	مكتبي	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E	46.70	6.33%	6.07%	100.00%
6	برج الصحافة الثاني	مكتبي	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E	54.92	7.45%	7.14%	100.00%
7	اجنحة تولان الفندقية	وحدات فندقية- الضيافة	N 50°10'31.9"E"13.4'18°26	28.09	3.81%	3.65%	100.00%
8	مستودعات الحائر	مستودعات	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E	18.56	2.52%	2.41%	100.00%
9	مستودعات السلي	مستودعات	N 46°50'20.6"E"31.7'40°24	45.04	6.11%	5.86%	97.52%
10	منفعة القدس	تجاري - مكتبي	24°45'36.0"N 46°44'25.0"E	1.05	0.14%	0.14%	100.00%
11	منفعة وادي لبن	سكني - تجاري	24°38'06.8"N 46°34'08.2"E	2.21	0.30%	0.29%	100.00%
12	منفعة الضباب	تجاري - مكتبي	24°39'38.0"N 46°42'33.4"E	3.32	0.45%	0.43%	100.00%
13	مدارس النخبة التربوية	تعليمي	N 44°00'25.3"E"20.1'04°26	33.46	4.54%	4.35%	100.00%
14	مدارس السلام	تعليمي	N 46°49'11.9"E"27.8'42°24	50.34	6.83%	6.55%	100.00%
15	مستشفى برجيل**	صحي	N 25.358691771679574 E 55.40601612769858	113.17	15.35%	14.71%	100.00%
	المجموع	-	-	769,12	104.32%	100%	98.16%

*ملاحظة: قيم العقارات كما في تاريخ تقييم الأصول 2021/12/31م
 ** تم الاستحواذ على العقار في 3 فبراير 2022، بقيمة 100 مليون درهم امارتي مضاف لها 5 مليون مقابل ضريبة القيمة المضافة، وقد تم تقييم العقار قبل الاستحواذ من مقيمين مستقلين ومرخصين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين، حيث بلغ متوسط التقييم نحو 110,095,000 درهم امارتي.

6. إجمالي قيمة أصول الصندوق

737,292,798	* إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 2022/03/31م
--------------------	--

* قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الدفترية)

7. 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 الخير	26,805,228.70	03/09/2019	5	03/09/2024	14.64%	940	138
مدارس النخبة التربوية	39,350,266.25	19/02/2020	5	19/02/2025	21.49%	771	166
مستشفى برجيل	116,932,581.67	25/01/2022	5	25/01/2027	63.87%	65	42
الإجمالي	183,088,076.62					1,776	345

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%	570	431
2	6,742,962.41	03/02/2021	5	08/01/2026	14.34%	421	60
3	4,706,842.49	22/02/2021	5	27/01/2026	10.01%	402	40
الإجمالي	47,032,270.99					1,393	532

8. صافي قيمة أصول الصندوق

505,044,909	صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2022/03/31م
61,370,000	عدد الوحدات المصدرة
8.23	صافي قيمة الوحدة

* قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الدفترية)

9. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق

النسبة مع تأثير هبوط الاستثمارات العقارية	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
737,292,798	إجمالي أصول الصندوق في 2022-03-31
4,116,964 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية للربع الأول عام 2022
0.56%	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية إلى إجمالي أصول الصندوق
4,950,717 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى للربع الأول عام 2022
0.67%	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى إلى إجمالي أصول الصندوق
9,067,681 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق للربع الأول عام 2022
1.23%	نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي أصول الصندوق

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

- 1- بتاريخ 1443/06/24 هـ الموافق 2022/01/27م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية مدير صندوق المعذر ريت عن اتمام عملية رهن صكوك ملكية ثلاث عقارات وهم كل من عقار مدارس السلام في مدينة الرياض وعقار مدارس النخبة في مدينة عنيزة وعقار فندق اجنحة تولان في مدينة الخبر ولذلك لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار وذلك ضماناً للتسهيلات الائتمانية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية التي سيقدمها مصرف الراجحي لصالح الصندوق.
- 2- بتاريخ 1443/07/05 هـ الموافق 2022/02/06م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية إتمام صندوق المعذر ريت لصفقة شراء عقار مبنى مستشفى برجيل بنجاح والواقع في مدينة الشارقة في دولة الإمارات العربية المتحدة وذلك يوم الخميس 1443/07/02 هـ الموافق 2022/02/03م، بلغت قيمة الشراء 100,000,000 (مائة مليون درهم إماراتي) و5,000,000

(خمسة ملايين درهم إماراتي) ضريبة القيمة المضافة ، وتجدر الإشارة الى أن العقار مؤجر لشركة في بي اس للرعاية الصحية (ش.ذ.م.م) وهي الشركة المشغلة لسلسلة مراكز برجيل للرعاية الصحية في دولة الامارات العربية المتحدة الشقيقة، ويتمتع المستأجر بسمعة طيبة وخبرة واسعة في مجال الرعاية الصحية، وتبلغ القيمة الإيجارية السنوية 8,000,000 (ثمانية ملايين درهم إماراتي) ، بزيادة تدريجية في القيمة تبلغ 500,000 (خمسمائة ألف درهم إماراتي) كل خمس سنوات ولمدة إيجارية تبلغ 20 عاماً، و بمتوسط عائد يبلغ 8.75% خلال المدة المتبقية من العقد.

3- بتاريخ 1443/08/04 هـ الموافق 2022/03/07م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق المعذر ريت عن العام 2021 وقد بلغ إجمالي الأرباح الموزعة 34,980,900 ريال سعودي وكانت قيمة الربح الموزع لكل وحدة 0.57 ريال سعودي.

4- بتاريخ 1443/08/24 هـ الموافق 2022/03/27م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية مدير صندوق المعذر ريت عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق المعذر ريت بسبب استقالة عضو مجلس الإدارة أ/عبد العزيز العمران (عضو غير مستقل) ، وذلك إعتباراً من تاريخ 1443/08/21 هـ الموافق 2022/03/24 م ليصبح أعضاء مجلس إدارة الصندوق بعد التغيير:

1. زياد الرقيب - عضو غير مستقل - رئيس المجلس
2. أديب ابانمي - عضو مستقل
3. عبد الرحمن المديميغ - عضو مستقل
4. مازن محمد الداود - عضو غير مستقل
5. هشام نفاحة - عضو غير مستقل

11. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

يوزع الصندوق بشكل سنوي، وتم دفع توزيعات خلال هذا الربع والجدول التالي يوضح التوزيعات الخاصة بالسنة الميلادية المنتهية في 2021/12/31م

فترة التوزيع	12 شهر منتهية في 31/12/2021
إجمالي الأرباح الموزعة	34,980,900 ر.س
عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها	61,370,000 وحدة
قيمة الربح الموزع وذلك لكل وحدة	0.57 ريال
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق	6.93 %
أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات	10/08/1443 هـ الموافق 13/03/2022