

أوسول وبخيت
OSOOL & BAKHEET
INVESTMENT | الاستثمارية

صندوق المعذر ريت
البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في
30 يونيو 2022

1. سعر الوحدة بنهاية الربع وصافي قيمة الأصول للوحدة

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2022/06/30م هو 8.70 ريالاً سعودياً.
صافي قيمة الأصول لكل وحدة في الصندوق (بالقيمة الدفترية) كما في 2022/06/30م هو 8.34 ريالاً سعودياً.

2. صافي الدخل التأجيري على القيمة السوقية للوحدات

صافي الدخل التأجيري للربع الثاني: 16,018,464 ريال سعودي.
سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2022/06/30م هو 8.70 ريالاً سعودياً.
صافي الدخل التأجيري للوحدة على سعر الوحدة = 3.00% (لفترة الربع الثاني 2022 فقط).

3. نسبة المصروفات والأنعاب الإجمالية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 2022/06/30 :

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%	10.51%	960,114	رسوم الإدارة
لا يوجد	لا يوجد	0.01%	0.72%	65,415	رسوم الحفظ
0	25,000	0.00%	0.00%	0	رسوم أعضاء مجلس الإدارة
لا يوجد	لا يوجد	0.04%	3.19%	291,955	رسوم مدير الأملاك
67.22%	93,250	0.01%	0.69%	62,687	رسوم مهنية (المحاسب القانوني والمقيمين)
81.27%	175,000	0.02%	1.56%	142,220	رسوم الادراج والتسجيل
99.71%	3,125	0.00%	0.03%	3,116	رسوم هيئة السوق المالية ونشر المعلومات
لا يوجد	لا يوجد	0.23%	18.28%	1,670,164	مصاريف تمويل
12.67%	1,831,707	0.03%	2.54%	232,154	مصاريف اخرى
-	-	0.47%	37.51%	3,427,827	إجمالي مصروفات الصندوق التشغيلية

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 30 يونيو 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	0.59%	47.08%	4,301,719	مصاريف استهلاك الأصول العقارية
لا يوجد	لا يوجد	0.06%	4.77%	436,160	مصاريف إيجارات وإطفاءات عقود المنافع
لا يوجد	لا يوجد	0.13%	10.65%	973,770	مصاريف تشغيل وصيانة العقارات
-	-	0.78%	62.49%	5,711,649	إجمالي مصروفات الصندوق التشغيلية الأخرى
-	-	1.25%	100%	9,136,476	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
8.91 ر. س	سعر الوحدة كما في 2022/03/31م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.70 ر. س	سعر الوحدة كما في 2022/06/30م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
-2.36%	نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
-0.21	تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.23 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في 2022/03/31م
8.34 ر.س	سعر الوحدة الدفترية كما في 2022/06/30م
1.34%	نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة
0.11 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 المرجح لنسب الإشغال
1	جينكس المعذر	سكني - تجاري - مكتبي	N 46°40'03.4"E"53.2'40°24	157.81	19.83%	20.60%	97.26%
2	جينكس الربيع	وحدات فندقية - تجاري	N 46°38'56.9"E"56.2'46°24	40.17	5.03%	5.22%	100.00%
3	برج المحمدية	القطاع الصحي - مكتبي	N 46°41'12.1"E"55.0'40°24	106.59	13.32%	13.84%	100.00%
4	معارض التخصصي	صالات عرض - تجاري	N 46°40'39.2"E"51.4'40°24	66.81	8.35%	8.67%	100.00%
5	برج الصحافة الأول	مكتبي	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E	46.70	5.84%	6.06%	100.00%
6	برج الصحافة الثاني	مكتبي	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E	55.96	6.87%	7.13%	100.00%
7	اجنحة تولان الفندقية	وحدات فندقية- الضيافة	N 50°10'31.9"E"13.4'18°26	28.19	3.51%	3.65%	100.00%
8	مستودعات الجائر	مستودعات	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E	18.34	2.32%	2.41%	100.00%
9	مستودعات السلي	مستودعات	N 46°50'20.6"E"31.7'40°24	43.39	5.63%	5.85%	97.52%
10	منفعة القدس	تجاري - مكتبي	24°45'36.0"N 46°44'25.0"E	1.05	0.13%	0.14%	100.00%
11	منفعة وادي لبن	سكني - تجاري	24°38'06.8"N 46°34'08.2"E	2.21	0.28%	0.29%	100.00%
12	منفعة الضباب	تجاري - مكتبي	24°39'38.0"N 46°42'33.4"E	3.30	0.41%	0.43%	100.00%
13	مدارس النخية التربوية	تعليمي	N 44°00'25.3"E"20.1'04°26	33.44	4.18%	4.34%	100.00%
14	مدارس السلام	تعليمي	N 46°49'11.9"E"27.8'42°24	50.30	6.29%	6.54%	100.00%
15	مستشفى برجيل**	صحي	N 25.358691771679574 E 55.40601612769858	114.24	14.28%	14.83%	100.00%
	المجموع	-	-	768.50	96.27%	100%	99.39%

*ملاحظة: قيم العقارات كما في تاريخ تقييم الأصول 2022/06/30م

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 30 يونيو 2022

6. إجمالي قيمة أصول الصندوق

732,682,971 ر.س	* إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 2022/06/30م
-----------------	---

* 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	نسبة الإقتراض من إجمالي قيمة الأصول	مدة الإنكشاف	مدة الإنكشاف	مدة الانكشاف المرجحة	بنسبة القرض
أجنحة تولان الخبير	26,805,228.70	03/09/2019	5	03/09/2024	14.64%	3.66%	1031	151		
مدارس النخبة التربوية	39,350,266.25	19/02/2020	5	19/02/2025	21.49%	5.37%	862	185		
مستشفى برجيل	116,932,581.67	25/01/2022	5	25/01/2027	63.87%	15.96%	156	100		
الإجمالي	183,088,076.62					24.99%	2,049	436		

ملخص القروض للأصول المطورة عقارياً:

مشروع مدارس السلام	مبلغ القرض	تاريخ سحب القرض	مدة القرض سنوات	تاريخ السداد	نسبة القرض إلى الإجمالي	نسبة الإقتراض من إجمالي قيمة الأصول	مدة الإنكشاف	مدة الإنكشاف	مدة الانكشاف المرجحة
1	35,582,466.09	07/09/2020	5	07/09/2025	75.66%	4.86%	661	500	
2	6,742,962.41	03/02/2021	5	08/01/2026	14.34%	0.92%	512	73	
3	4,706,842.49	22/02/2021	5	27/01/2026	10.01%	0.64%	493	49	
الإجمالي	47,032,270.99					6.42%	1,666	623	

- جميعها تمويلات على صيغة مرابحات إسلامية من مصرف الراجحي .
- مدارس السلام تم الانتهاء من بنائها وبدأت التشغيل .

8. صافي قيمة أصول الصندوق

صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2022/06/30م	511,871,403 ر.س
عدد الوحدات المصدرة	61,370,000
صافي قيمة الوحدة	8.34

* 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
إجمالي أصول الصندوق في 2022-06-30	732,682,971 ر.س
إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية للربع الثاني عام 2022	3,427,827 ر.س
نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية إلى إجمالي أصول الصندوق	0.47%
إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى للربع الثاني عام 2022	5,711,649 ر.س
نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى إلى إجمالي أصول الصندوق	0.78%
إجمالي تكاليف الصندوق للربع الثاني عام 2022	9,139,476 ر.س
نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي أصول الصندوق	1.25%

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

1- بتاريخ 1443/11/10 هـ الموافق 2022/06/09م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن صدور موافقة مجلس إدارة الصندوق على تغيير غير أساسي في صندوق المعذر ريت وسيكون سريان التغيير بتاريخ (23 / 11 / 1443 هـ) الموافق (22 / 06 / 2022م)، وتفاصيل التغيير الغير أساسي هي: تعيين أر اس ام المحاسبون المتحدون كمراجع حسابات لصندوق المعذر ريت بدلاً من بي كي إف البسام وشركاؤه وبهذا الصدد يشكر مدير الصندوق مراجع الحسابات بي كي اف البسام وشركاؤه على خدماته المقدمة للصندوق منذ العام 2017

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 2021/12/31 م

31/12/2021	فترة التوزيع
12 شهر منتهية في	
34,980,900 ر.س	إجمالي الأرباح الموزعة
61,370,000 وحدة	عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها
0.57 ريال	قيمة الربح الموزع وذلك لكل وحدة *
6.55 %	نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق
10/08/1443 هـ	أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل
13/03/2022 الموافق	مالكي الوحدات

* يدفع الصندوق توزيعات بعد تجنيب مخصصات الزكاة منذ العام 2019، كما أن قيمة التدفقات النقدية التشغيلية قبل الزكاة لعامي 2020 و 2021 بلغت 25,422,106 ريال و 37,718,485 ريال على التوالي .

12. إستثمارات مدير الصندوق في وحدات الصندوق كما في 30/06/2022 م :

61,370,000 وحدة	إجمالي وحدات الصندوق
350,819 وحدة	عدد الوحدات المملوكة
1%	نسبة الإستثمارات المملوكة