



صندوق المعذر ريت
البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في
30 سبتمبر 2024

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024

1. سعر الوحدة بنهاية الربع وصافي قيمة الأصول للوحدة

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2024/09/30م هو 9.10 ريالاً سعودياً.

صافي قيمة الأصول لكل وحدة في الصندوق (بالقيمة الدفترية) كما 2024/09/30م هو 8.19 ريالاً سعودياً.

2. صافي الدخل التأجيري على القيمة السوقية للوحدات

صافي الدخل التأجيري للربع الثالث: 16,365,395 ريال سعودي.

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2024/09/30م هو 9.10 ريالاً سعودياً.

صافي الدخل التأجيري للوحدة على سعر الوحدة الدفترية = 3.26%. (لفترة الربع الثالث 2024 فقط).

3. نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 2024/09/30:

مصرفات الصندوق التشغيلية	القيمة بالريال السعودي	النسبة من إجمالي الأصول	الحد الأعلى للربع للمصرفات	الحد الأعلى السنوي للمصرفات *
رسوم الإدارة	1,077,723	0.15%	لا يوجد	رسوم سنوية تعادل 0.50% تحسب بشكل يومي من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات المستحقة.
رسوم الحفظ	50,273	0.01%	لا يوجد	يحصل أمين الحفظ نسبة 0.04% سنوياً من قيمة الأصول حسب آخر تقييم، إذا كانت قيمتها ما بين 500 مليون و 1 مليار.
رسوم أعضاء مجلس الإدارة	9,000	0.00%	25,000	100,000 ر.س سنوياً.
رسوم مدير الأملاك	849,828	0.12%	لا يوجد	أتعاب سنوية تعادل 5% من الإيراد الكلي الذي تم تحصيله بالفعل من الأصول العقارية، على أن يتم الدفع على أساس نصف سنوي.
أتعاب المحاسب القانوني	18,250	0.00%	18,250 ر.س	73,000 ر.س سنوياً
أتعاب المقيمين	45,393	0.01%	75,000 ر.س	بحد أقصى 300,000 ر.س سنوياً
رسوم الإدراج والتسجيل	142,474	0.02%	175,000	رسوم التسجيل 400,000 ر.س سنوياً رسوم الإدراج 0.03% × القيمة السوقية للصندوق سنوياً.
رسوم هيئة السوق المالية ونشر المعلومات	3,125	0.00%	3,125	الرسوم الرقابة 7500 ر.س سنوياً- تدفع لهيئة السوق المالية رسوم نشر المعلومات 5000 ر.س سنوياً - موقع تداول
مصاريف تمويل	1,734,768	0.24%	لا يوجد	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل الخاص بالصندوق ويحسب السعر السائد بالسوق، على ألا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.
مصاريف أخرى	124,888	0.02%	1,816,225 ر.س	ومن المتوقع ألا تزيد هذه التكاليف عن 1% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الاحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.
إجمالي مصرفات الصندوق التشغيلية	4,055,722	0.56%	-	-

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024

مصرفات الصندوق التشغيلية الأخرى**	القيمة بالريال السعودي	النسبة من إجمالي الأصول	الحد الأعلى للمصرفات الربعي	الحد الأعلى السنوي للمصرفات *
مصاريف استهلاك الأصول العقارية	4,110,474	0.57%	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف اطفاء عقود المنافع	244,629	0.03%	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف ايجارات عقود المنافع	210,252	0.03%	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف تشغيل وصيانة العقارات	989,266	0.14%	لا يوجد	لا يوجد
إجمالي مصرفات الصندوق التشغيلية الأخرى	5,554,621	0.77%	-	-
إجمالي المصرفات والأتعاب الإجمالية	9,610,343	1.32%	-	-

* قيمة الحد الأعلى السنوي للمصرفات في حال ذكرت في شروط وأحكام الصندوق.
** مصرفات الصندوق التشغيلية الأخرى تشمل المصاريف التي تخص عقارات الصندوق بشكل مباشر وغير مرتبطة بالاستثمار في الصندوق، مثل الإهلاك وإطفاء عقود المنافع وصيانة العقارات ومخصصات هبوط قيمة الاستثمارات العقارية (إن وجدت).

4. أداء سعر الوحدة

القيمة	أداء سعر الوحدة
8.81 ر. س	سعر الوحدة كما في 2024/06/30م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
9.10 ر. س	سعر الوحدة كما في 2024/09/30م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
3.29%	نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
0.29 ر.س	تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.25 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في 2024/06/30م
8.19 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في 2024/09/30م
0.01-%	نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة
0.06- ر. س	تغير القيمة الدفترية للوحدة

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024

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 الف ر.س.*	نسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول	نسبة قيمة العقار من إجمالي الاستثمارات العقارية	المتوسط المرجح لنسب الإشغال
1	جينكس المعذر	تجاري / مكتبي / ضيافة	N°53.2'40°24 E°03.4'40°46	165,474.50	22.81%	19.82%	92.49%
2	برج المحمدية	تجاري / مكتبي	N°55.0'40°24 E°12.1'41°46	117,597.00	16.21%	14.09%	100.00%
3	معارض التخصصي	تجاري	N°51.4'40°24 E°39.2'40°46	74,284.50	10.24%	8.90%	100.00%
4	**برج الصحافة الأول	مكتبي	24°47'49.1"N E°59.8'37°46	60,622.00	8.36%	7.26%	100.00%
5	برج الصحافة الثاني	مكتبي	N°48.0'46°24 E°31.1'38°46	60,116.50	8.29%	7.20%	100.00%
6	مستودعات السلي	صناعي	N°30.9'40°24 E°12.3'50°46	52,029.00	7.17%	6.23%	99.00%
7	مدارس السلام	تعليمي	N°27.5'42°24 E°12.0'49°46	52,893.50	7.29%	6.34%	100.00%
8	جينكس الربيع	تجاري / ضيافة	N°56.2'46°24 E°56.9'38°46	41,014.50	5.65%	4.91%	95.66%
9	مدارس النخبة التربوية	تعليمي	N°20.1'04°26 E°25.3'00°44	32,965.00	4.54%	3.95%	100.00%
10	مستودعات الحائر	صناعي	N°48.3'33°24 E°29.8'44°46	23,405.50	3.23%	2.80%	100.00%
11	اجنحة تولان الفندقية	ضيافة	N°13.4'18°26 E°31.9'10°50	28,258.50	3.90%	3.39%	100.00%
12	منفعة القدس	تجاري	N°36.0'45°24 E°25.0'44°46	951.50	0.13%	0.11%	100.00%
13	منفعة وادي لبن	تجاري	N°06.8'38°24 E°08.2'34°46	1,137.00	0.16%	0.14%	100.00%
14	***منفعة الضباب	تجاري	N°38.0'39°24 E°33.4'42°46	2,829.50	0.39%	0.34%	100.00%
15	مستشفى برجيل	رعاية صحية	N 25.358691771679574 E 55.40601612769858	121,099.00	16.69%	14.51%	100.00%
	المجموع	-	-	834,677.50	%115.05	100%	99.14%

*ملاحظة: قيم العقارات كما في تاريخ تقييم الأصول 2024/06/30م

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024

** تم تأجير العقار للشركة الوطنية للإسكان وتوقيع العقد لمدة 5 سنوات ويبدأ اعتباراً من 01-12-2023م مع منح المستأجر فترة سماح من 01-09-2023م حتى 30-11-2023م وبالتالي العقار يعد مؤجراً من 30-09-2023م.
*** تم تأجير كامل وحدات منفعة الضباب خلال الربع الثاني من عام 2024 .

6. إجمالي قيمة أصول الصندوق

* إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 2024/09/30م	725,493,555 ر.س
--	------------------------

* قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الدفترية)

7. ملخص القروض

ملخص القروض لغرض الإستحواذات العقارية:

اسم المشروع	مبلغ القرض	تاريخ سحب القرض	مدة القرض	تاريخ السداد	نسبة القرض إلى من إجمالي الإجمالي	نسبة الإقتراض من إجمالي قيمة الأصول	مدة الإكتشاف	مدة الإكتشاف	مدة الإكتشاف المرحة بنسبة القرض
أجنحة تولان الخبر	22,284,112.06	05/09/2024	2 شهرين	05/11/2024	12.48%	3.07%	25	3	
مدارس النخبة التربوية	39,350,266.25	19/02/2020	5 سنوات	19/02/2025	21.49%	5.42%	1685	362	
مستشفى برجيل	116,932,581.67	25/01/2022	5 سنوات	25/01/2027	63.87%	16.10%	979	625	
الإجمالي	183,088,076.62					25.21%	4518	1259	

ملخص القروض للأصول المطورة عقارياً بعد رسملتها:

مشروع مدارس السلام	مبلغ القرض	تاريخ سحب القرض	مدة القرض سنوات	تاريخ السداد	نسبة القرض إلى الإجمالي	نسبة الإقتراض من إجمالي قيمة الأصول	مدة الإكتشاف	مدة الإكتشاف	مدة الإكتشاف المرحة
1	35,582,466.09	07/09/2020	5	07/09/2025	75.66%	4.90%	1484	1123	
2	6,742,962.41	03/02/2021	5	08/01/2026	14.34%	0.93%	1335	191	
3	4,706,842.49	22/02/2021	5	27/01/2027	10.01%	0.65%	1316	132	
الإجمالي	47,032,270.99					6.48%	4135	1446	

- جميعها تمويلات على صيغة مرابحات إسلامية من مصرف الراجحي.

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024

8. صافي قيمة أصول الصندوق

صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2024/09/30م	502,339,937 ر. س
عدد الوحدات المصدرة	61,370,000
صافي قيمة الوحدة	8.19 ر.س

* 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
725,493,555 ر.س	إجمالي أصول الصندوق في 2024-09-30
4,055,722 ر. س	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية للربع الثالث عام 2024
0.56%	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية الى إجمالي أصول الصندوق
5,554,621 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى للربع الثالث عام 2024
0.77%	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى الى إجمالي أصول الصندوق
9,610,343 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق للربع الثالث عام 2024
1.32%	نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي أصول الصندوق

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

لا يوجد

11. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

12. يدفع مدير الصندوق التوزيعات بشكل نصف سنوي وليس بشكل ربعي سنوي والجدول التالي يوضح التوزيعات الخاصة بالفترة المنتهية في 2024/06/30 م.

فترة التوزيع	6 أشهر منتهية في 2024/06/30
إجمالي الأرباح الموزعة	20,252,100 ر.س
عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها	61,370,000 وحدة
قيمة الربح الموزع وذلك لكل وحدة *	0.33 ريال
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق	4.03 %
أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات	1445/09/11 هـ الموافق 2024/03/21

* يدفع الصندوق توزيعات بعد تجنب مخصصات الزكاة منذ العام 2019.

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024

* نظرة عن الأرباح الموزعة في الربع المماثل

فترة التوزيع	6 أشهر منتهية في 2023/12/31
إجمالي الأرباح الموزعة	20,252,100 ر.س
عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها	61,370,000 وحدة
قيمة الربح الموزع وذلك لكل وحدة *	0.33 ريال
نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق	4.05 %
أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات	11/09/1445 هـ الموافق 2024/03/21 م

13. استثمارات مدير الصندوق في وحدات الصندوق كما في 2024/09/30 م:

إجمالي وحدات الصندوق	61,370,000 وحدة
استثمار مدير الصندوق في الصندوق	351,819 وحدة
نسبة الاستثمارات المملوكة	0.57 %