

أصول وبخيت  
OSOOL & BAKHEET  
INVESTMENT | الاستثمارية

**صندوق المعذر ريت**  
**البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في**  
**31 مارس 2024**

## البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2024

## 1. سعر الوحدة بنهاية الربع وصافي قيمة الأصول للوحدة

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2024/03/31م هو 9.03 ريالاً سعوديًّا.

صافي قيمة الأصول لكل وحدة في الصندوق (بالقيمة الدفترية) كما في 2024/03/31م هو 8.15 ريالاً سعوديًّا.

## 2. صافي الدخل التأجيري على القيمة السوقية للوحدات

صافي الدخل التأجيري للربع الاول: 15,774,167 ريال سعودي.

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2024/03/31م هو 9.03 ريالاً سعوديًّا.

صافي الدخل التأجيري للوحدة على سعر الوحدة = 2.85%. (لفترة الربع الاول 2024 فقط).

## 3. نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية كما في 2024/03/31

| المصروفات الصندوقية التشغيلية          | القيمة بالريال السعودي | النسبة من إجمالي الأصول | الحد الأعلى الربعي للمصروفات | الحد الأعلى السنوي للمصروفات *   |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------------|--|
| رسوم الإدارة                           | 1,053,511              | 0.154%                  | لا يوجد                      | رسوم سنوية تعادل 0.50% تحسب بشكل يومي من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات المستحقة.  |
| رسوم الحفظ                             | 49,727                 | 0.007%                  | 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                  | 0.001%                  | 25,000                       | 100,000 ر.س سنوياً.  |
| رسوم مدير الأملاك                      | 330,303                | 0.048%                  | 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                 | 22,969                 | 0.003%                  | 18,250 ر.س                   | 73,000 ر.س سنوياً  |
| أتعاب المقيمين                         | 51,902                 | 0.008%                  | 75,000 ر.س                   | يحد أقصى 300,000 ر.س سنوياً  |
| رسوم الادراج والتسجيل                  | 141,087                | 0.021%                  | 175,000                      | رسوم التسجيل 400,000 ر.س سنوياً<br>رسوم الأدرج 0.03% × القيمة السوقية للصندوق سنوياً.  |
| رسوم هيئة السوق المالية ونشر المعلومات | 3,108                  | 0.00%                   | 3,125                        | الرسوم الرقابية 7500 ر.س سنوياً- تدفع لهيئة السوق المالية<br>رسوم نشر المعلومات 5000 ر.س سنوياً - موقع تداول   |
| مصاريف تمويل                           | 1,663,229              | 0.242%                  | لا يوجد                      | يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل الخاص بالصندوق وبحسب السعر السائد بالسوق، على ألا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة. |
| مصاريف اخرى                            | 78,345                 | 0.011%                  | 1,801,426 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 مصروفات الصندوق التشغيلية       | 3,403,181              | 0.496%                  | -                            | -  |

## البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2024

| مصرفات الصندوق التشغيلية الأخرى**      | القيمة بالريال السعودي | النسبة من إجمالي الأصول | الحد الأعلى للمصرفات الربيعي | الحد الأعلى السنوي للمصرفات * |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| مصاريف استهلاك الأصول العقارية         | 4,417,958              | 0.644%                  | لا يوجد                      | لا يوجد                       |
| مصاريف اطفاء عقود المنافع              | 230,346                | 0.034%                  | لا يوجد                      | لا يوجد                       |
| مصاريف ايجارات عقود المنافع            | 217,146                | 0.032%                  | لا يوجد                      | لا يوجد                       |
| مصاريف تشغيل وصيانة العقارات           | 1,009,915              | 0.147%                  | لا يوجد                      | لا يوجد                       |
| إجمالي مصرفات الصندوق التشغيلية الأخرى | 5,875,365              | 0.856%                  | -                            | -                             |
| إجمالي المصرفات والأتعاب الإجمالية     | 9,278,546              | 1.35%                   | -                            | -                             |

\* 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   |
|-----------|---|
| 9.33 ر.س  | سعر الوحدة كما في 2023/12/31م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)   |
| 9.03 ر.س  | سعر الوحدة كما في 2024/03/31م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)   |
| -3.22%    | نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول) |
| -0.30 ر.س | تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)      |
| 8.37 ر.س  | سعر الوحدة الدفترية كما في 2023/12/31م                                      |
| 8.15 ر.س  | سعر الوحدة الدفترية كما في 2024/03/31م                                      |
| -2.63%    | نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة  |
| -0.22 ر.س | تغير القيمة الدفترية للوحدة   |

## البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 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 مليون ر.س.* | نسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول | نسبة قيمة العقار من إجمالي الاستثمارات العقارية | المتوسط المرحح لنسب الإشغال |
|----|-----------------------|-----------------------|---|-------------------------|------------------------------------|---|-----------------------------|
| 1  | جينكس المعذر          | سكني - تجاري - مكتبي  | N 46°40'03.4"E"53.2'40°24                   | 160.53                  | %23.39                             | %19.57  | %88.50                      |
| 2  | جينكس الربيع          | وحدات فندقية - تجاري  | N 46°38'56.9"E"56.2'46°24                   | 40.59                   | %5.91                              | %4.95   | %100.00                     |
| 3  | برج المحمدية          | القطاع الصحي - مكتبي  | N 46°41'12.1"E"55.0'40°24                   | 115.62                  | %16.85                             | %14.09  | %100.00                     |
| 4  | معارض التخصيص         | صالات عرض - تجاري     | N 46°40'39.2"E"51.4'40°24                   | 73.30                   | %10.68                             | %8.94   | %100.00                     |
| 5  | برج الصحافة الأول**   | مكتبي                 | 24°47'49.1"N 46°37'59.8"E                   | 60.04                   | %8.75                              | %7.32   | %100.00                     |
| 6  | برج الصحافة الثاني    | مكتبي                 | 24°46'48.0"N 46°38'31.1"E                   | 59.42                   | %8.66                              | %7.24   | %100.00                     |
| 7  | اجنحة تولان الفندقية  | وحدات فندقية- الضيافة | N 50°10'31.9"E"13.4'18°26                   | 27.84                   | %4.05                              | %3.39   | %100.00                     |
| 8  | مستودعات الحائر       | مستودعات              | 24°33'48.3"N 46°44'29.8"E                   | 22.22                   | %3.24                              | %2.71   | %100.00                     |
| 9  | مستودعات السلي        | مستودعات              | N 46°50'20.6"E"31.7'40°24                   | 51.78                   | %7.54                              | %6.31   | %98.87                      |
| 10 | منفعة القدس           | تجاري - مكتبي         | 24°45'36.0"N 46°44'25.0"E                   | 0.71                    | %0.10                              | %0.09   | %100.00                     |
| 11 | منفعة وادي لبن        | سكني - تجاري          | 24°38'06.8"N 46°34'08.2"E                   | 1.16                    | %0.17                              | %0.14   | %100.00                     |
| 12 | منفعة الضباب***       | تجاري - مكتبي         | 24°39'38.0"N 46°42'33.4"E                   | 2.88                    | %0.42                              | %0.35   | %27.64                      |
| 13 | مدارس النخبة التربوية | تعليمي                | N 44°00'25.3"E"20.1'04°26                   | 32.651                  | %4.76                              | %3.98   | %100.00                     |
| 14 | مدارس السلام          | تعليمي                | N 46°49'11.9"E"27.8'42°24                   | 51.30                   | %7.48                              | %6.25   | %100.00                     |
| 15 | مستشفى برجيل          | صحي                   | N 25.358691771679574<br>E 55.40601612769858 | 120.27                  | %17.52                             | %14.66  | %100.00                     |
|    | <b>المجموع</b>        | -                     | -   | <b>820.28</b>           | <b>%119.52</b>                     | <b>100%</b>                                     | <b>%94.33</b>               |

\*ملاحظة: قيم العقارات كما في تاريخ تقييم الأصول 2023/12/31م

\*\* تم تأجير العقار للشركة الوطنية للإسكان وتوقيع العقد لمدة 5 سنوات ويبدأ اعتباراً من 2023-12-01م مع منح المستأجر فترة سماح من 2023-09-01م حتى 2023-11-30م وبالتالي العقار يعد مؤجراً من 2023-09-30م.

\*\*\* تم تأجير معارض منفعة الضباب فقط وحاري تسويق باقي العقار كمكاتب لتأجيره خلال الربع الأول من عام 2024م.

## البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2024

## 6. إجمالي قيمة أصول الصندوق

|                 |   |
|-----------------|---|
| 686,269,376 ر.س | * إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 2024/03/31م |
|-----------------|---|

\* قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الدفترية)

## 7. ملخص القروض

ملخص القروض لغرض الاستحواذات العقارية:

| اسم المشروع           | مبلغ القرض            | تاريخ سحب القرض | مدة القرض سنوات | تاريخ الاستحقاق | نسبة القرض إلى الإجمالي | نسبة الاقتراض من إجمالي قيمة الأصول | مدة الانكشاف | مدة الانكشاف المرححة بنسبة القرض |
|-----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-------------------------------------|--------------|----------------------------------|
| أجنحة تولان الخبر     | 26,805,228.70         | 03/09/2019      | 5               | 03/09/2024      | 14.64%                  | 3.90%                               | 1671         | 245                              |
| مدارس النخبة التربوية | 39,350,266.25         | 19/02/2020      | 5               | 19/02/2025      | 21.49%                  | 5.73%                               | 1502         | 323                              |
| مستشفى برجيل          | 116,932,581.67        | 25/01/2022      | 5               | 25/01/2027      | 63.87%                  | 17.04%                              | 796          | 508                              |
| <b>الإجمالي</b>       | <b>183,088,076.62</b> |                 |                 |                 |                         | <b>26.67%</b>                       | <b>3969</b>  | <b>1076</b>                      |

ملخص القروض للأصول المطورة عقارياً بعد رسملتها:

| مشروع مدارس السلام | مبلغ القرض           | تاريخ سحب القرض | مدة القرض سنوات | تاريخ الاستحقاق | نسبة القرض إلى الإجمالي | نسبة الاقتراض من إجمالي قيمة الأصول | مدة الانكشاف | مدة الانكشاف المرححة |
|--------------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-------------------------------------|--------------|----------------------|
| <b>1</b>           | 35,582,466.09        | 07/09/2020      | 5               | 07/09/2025      | 75.66%                  | 5.18%                               | 1301         | 984                  |
| <b>2</b>           | 6,742,962.41         | 03/02/2021      | 5               | 08/01/2026      | 14.34%                  | 0.98%                               | 1152         | 165                  |
| <b>3</b>           | 4,706,842.49         | 22/02/2021      | 5               | 27/01/2026      | 10.01%                  | 0.68%                               | 1133         | 113                  |
| <b>الإجمالي</b>    | <b>47,032,270.99</b> |                 |                 |                 |                         | <b>6.84%</b>                        | <b>3586</b>  | <b>1263</b>          |

- جميعها تمويلات على صيغة مرابحات إسلامية من مصرف الراجحي.

## البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2024

## 8. صافي قيمة أصول الصندوق

|                  |   |
|------------------|---|
| 500,144,981 ر. س | صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2024/03/31م |
| 61,370,000       | عدد الوحدات المصدرة                       |
| 8.15             | 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       |
|---|--|
| 686,269,376 ر. س                          | إجمالي أصول الصندوق في 2024-03-31                            |
| 3,403,181 ر. س                            | إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية للربع الأول عام 2024         |
| %0.49                                     | نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية إلى إجمالي أصول الصندوق        |
| 5,875,365 ر. س                            | إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى للربع الأول عام 2024  |
| %0.85                                     | نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى إلى إجمالي أصول الصندوق |
| 9,278,546 ر.س                             | إجمالي تكاليف الصندوق للربع الأول عام 2024                   |
| %1.34                                     | نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي أصول الصندوق                  |

## 10. أي تغيرات أساسية أو غير أساسية تؤثر في عمل الصندوق خلال الربع الأول لعام 2024م

لا يوجد

## البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2024

## 11. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

يدفع مدير الصندوق التوزيعات بشكل نصف سنوي وليس بشكل ربعي سنوي والجدول التالي يوضح التوزيعات الخاصة بالفترة المنتهية في 2023/12/31م.

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

\* يدفع الصندوق توزيعات بعد تجنب مخصصات الزكاة منذ العام 2019 لكن مع بداية عام 2023 وبحسب قرار وزير المالية رقم (29791) يكون مالك الوحدة هو المكلف

## 12. استثمارات مدير الصندوق في وحدات الصندوق كما في 2024/03/31م:

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