

أوسول وبخيت
OSOOL & BAKHEET
INVESTMENT | الاستثمارية

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

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

1. سعر الوحدة بنهاية الربع وصافي قيمة الأصول للوحدة

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2022/12/31م هو 8.36 ريالاً سعودياً.
صافي قيمة الأصول لكل وحدة في الصندوق (بالقيمة الدفترية) كما في 2022/12/31م هو 8.05 ريالاً سعودياً.

2. صافي الدخل التأجيري على القيمة السوقية للوحدات

صافي الدخل التأجيري للربع الرابع: 14,973,245 ريال سعودي.
سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2022/12/31م هو 8.36 ريالاً سعودياً.
صافي الدخل التأجيري للوحدة على سعر الوحدة = 2.92%. (لفترة الربع الرابع 2022 فقط).

3. نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 2022/12/31:

مصرفات الصندوق التشغيلية	القيمة بالريال السعودي	النسبة من إجمالي الأصول	الحد الأعلى للمصرفات الربعية	الحد الأعلى السنوي للمصرفات *
رسوم الإدارة	988,263	0.14%	لا يوجد	رسوم سنوية تعادل 0.50% تحسب بشكل يومي من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات المستحقة.
رسوم الحفظ	77,481	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	649,171	0.09%	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	21,601	0.00%	18,250 ر.س	73,000 ر.س سنوياً
أتعاب المقيمين	61,731	0.01%	75,000 ر.س	بحد أقصى 300,000 ر.س سنوياً
رسوم الإدراج والتسجيل	143,412	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	3,151	0.00%	3,125	الرسوم الرقابية 7500 ر.س سنوياً - تدفع لهيئة السوق المالية رسوم نشر المعلومات 5000 ر.س سنوياً - موقع تداول
مصاريف تمويل	1,677,921	0.23%	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	160,038	0.02%	1,801,426 ر.س	ومن المتوقع ألا تزيد هذه التكاليف عن 1% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.
إجمالي مصرفات الصندوق التشغيلية	3,791,769	0.53%	-	-

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

مصرفات الصندوق التشغيلية الأخرى**	القيمة بالريال السعودي	النسبة من إجمالي الأصول	الحد الأعلى للمصرفات الربعية	الحد الأعلى السنوي للمصرفات *
مصاريف استهلاك الأصول العقارية	4,351,016	0.60%	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف اطفاء عقود المنافع	201,811	0.03%	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف ايجارات عقود المنافع	230,751	0.03%	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف تشغيل وصيانة العقارات	936,623	0.13%	لا يوجد	لا يوجد
إجمالي مصرفات الصندوق التشغيلية الأخرى	5,720,201	0.79%	-	-
إجمالي المصرفات والأتعاب الإجمالية	9,511,970	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
9.40 ر.س	سعر الوحدة كما في 2022/09/30م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.36 ر. س	سعر الوحدة كما في 2022/12/31م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
-11.06%	نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
-1.04 ر.س	تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.40 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في 2022/09/30م
8.05 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في 2022/12/31م
-4.16%	نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة
-0.35 ر. س	تغير القيمة الدفترية للوحدة

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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 المرجح لنسب الإشغال
1	جينكس المعذر	سكني - تجاري - مكثبي	N 46°40'03.4"E"53.2'40°24	157.81	%21.90	20.53%	%97.07
2	جينكس الربع	وحدات فندقية - تجاري	N 46°38'56.9"E"56.2'46°24	40.17	%5.58	6.08%	%80.25
3	برج المحمدية	القطاع الصحي - مكثبي	N 46°41'12.1"E"55.0'40°24	106.59	%14.79	13.87%	100.00%
4	معارض التخصصي	صالات عرض - تجاري	N 46°40'39.2"E"51.4'40°24	66.81	%9.27	8.69%	100.00%
5	برج الصحافة الأول**	مكثبي	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E	46.70	%6.48	6.08%	100.00%
6	برج الصحافة الثاني	مكثبي	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E	55.96	%7.77	7.28%	100.00%
7	اجنحة تولان الفندقية	وحدات فندقية- الضيافة	N 50°10'31.9"E"13.4'18°26	28.19	%3.91	3.67%	100.00%
8	مستودعات الحائر	مستودعات	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E	18.34	%2.54	2.39%	100.00%
9	مستودعات السلي	مستودعات	N 46°50'20.6"E"31.7'40°24	43.39	%6.02	5.65%	97.52%
10	منفعة القدس	تجاري - مكثبي	24°45'36.0"N 46°44'25.0"E	1.05	%0.15	0.14%	100.00%
11	منفعة وادي لبن	سكني - تجاري	24°38'06.8"N 46°34'08.2"E	2.21	%0.31	0.29%	100.00%
12	منفعة الضباب	تجاري - مكثبي	24°39'38.0"N 46°42'33.4"E	3.30	%0.46	0.43%	100.00%
13	مدارس النخبة التربوية	تعليمي	N 44°00'25.3"E"20.1'04°26	33.44	%4.64	4.35%	100.00%
14	مدارس السلام	تعليمي	N 46°49'11.9"E"27.8'42°24	50.30	%6.98	6.55%	100.00%
15	مستشفى برجيل	صحي	N 25.358691771679574 E 55.40601612769858	114.24	%15.85	14.87%	100.00%
	المجموع	-	-	768.50	%106.65	100%	%98.24

*ملاحظة: قيم العقارات كما في تاريخ تقييم الأصول 2022/06/30م
** من الجدير بالذكر أن عقار الصحافة الاول يشغله الإدارة العامة للخدمات الطبية - وزارة الداخلية، والمستأجر في طور البحث عن عقار بديل للانتقال إليه، وقد أشعر المستأجر مدير الأملاك برغبته تجديد العقد إلى تاريخ 2022/08/18م، وحتى الآن لم يتم تسليم العقار ولا يزال العقار شاغلاً وشروط العقد

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيجاري سارية، وتم توكيل مكتب قانوني لاستلام افادة رسمية من المستأجر بموعد تسليم العقار او اتخاذ الإجراءات القانونية بحق المستأجر لضمان حقوق مالكي الوحدات.

6. إجمالي قيمة أصول الصندوق

* إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 2022/12/31م	720,570,505 ر.س
---	-----------------

* 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 إجمالي	نسبة الإقتراض من إجمالي قيمة الأصول	مدة الإكتشاف	مدة الإكتشاف	بنسبة القرض
أجنحة تولان الخبير	26,805,228.70	03/09/2019	5	03/09/2024	14.64%	3.72%	1215	178	
مدارس النخبة التربوية	39,350,266.25	19/02/2020	5	19/02/2025	21.49%	5.46%	1046	225	
مستشفى برجيل	116,932,581.67	25/01/2022	5	25/01/2027	63.87%	16.23%	340	217	
الإجمالي	183,088,076.62					25.41%	2601	620	

ملخص القروض للأصول المطورة عقارياً بعد رسملتها:

مشروع مدارس السلام	مبلغ القرض	تاريخ سحب القرض	مدة القرض سنوات	تاريخ السداد	نسبة القرض إلى إجمالي	نسبة الإقتراض من إجمالي قيمة الأصول	مدة الإكتشاف	مدة الإكتشاف
1	35,582,466.09	07/09/2020	5	07/09/2025	75.66%	4.94%	845	639
2	6,742,962.41	03/02/2021	5	08/01/2026	14.34%	0.94%	696	100
3	4,706,842.49	22/02/2021	5	27/01/2026	10.01%	0.65%	677	68
الإجمالي	47,032,270.99					6.53%	2218	807

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

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

8. صافي قيمة أصول الصندوق

صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2022/12/31 م	494,320,820 ر. س
عدد الوحدات المصدرة	61,370,000
صافي قيمة الوحدة	8.05

* 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
720,570,505 ر. س	إجمالي أصول الصندوق في 2022-12-31
3,791,769 ر. س	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية للربع الرابع عام 2022
0.53%	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية إلى إجمالي أصول الصندوق
5,720,201 ر. س	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى للربع الرابع عام 2022
0.79%	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية الأخرى إلى إجمالي أصول الصندوق
9,511,970 ر. س	إجمالي تكاليف الصندوق للربع الرابع عام 2022
1.32%	نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي أصول الصندوق

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

لا يوجد

البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

11. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

الحاقاً لإعلان مدير الصندوق المنشور بتاريخ 1444/04/27 الموافق 2022/11/21 يسعى مدير الصندوق للتحويل الى التوزيعات النصف سنوية في الفترة المقبلة. والجدول التالي يوضح التوزيعات الخاصة بالفترة المنتهية في 2022/09/30 م

30/09/2022	فترة التوزيع
9 شهر منتهية في	
27,002,800 ر.س	إجمالي الأرباح الموزعة
61,370,000 وحدة	عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها
0.44 ريال	قيمة الربح الموزع وذلك لكل وحدة *
5.24 %	نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق
04/05/1444 هـ	أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل
28/11/2022 الموافق	مالكي الوحدات

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

12. إستثمارات مدير الصندوق في وحدات الصندوق كما في 31/12/2022م:

61,370,000 وحدة	إجمالي وحدات الصندوق
350,819 وحدة	استثمار مدير الصندوق في الصندوق
0.57%	نسبة الاستثمارات المملوكة