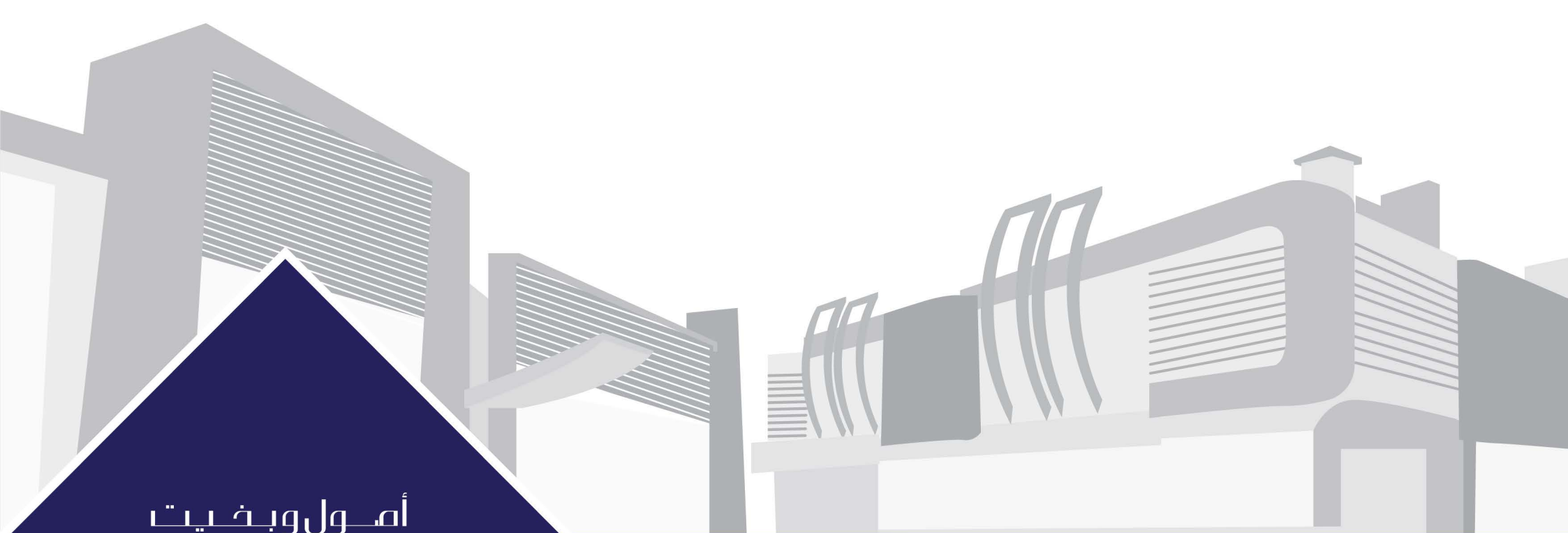




أصول وبخيت
OSOOL & BAKHEET
الاستثمارية | INVESTMENT

التقرير السنوي الموجز لصندوق المعذر ريت

صندوق المعذر ريت
ALMAATHAR REIT FUND

2017



التقرير السنوي الموجز لصندوق المعذر

صندوق المعذر ريت

ALMA ATHAR REIT FUND

2017

أصول وبخيت

OSOOL & BAKHEET

الاستثمارية | INVESTMENT

صندوق المعذر ريت

المحتوى

4 معلومات صندوق الاستثمار

5 أداء الصندوق

11 مدير الصندوق

معلومات صندوق الاستثمار

اسم صندوق الاستثمار: صندوق المعذر ريت

أهداف وسياسات الاستثمار وممارسته

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية مدرة لدخل دوري بحيث يتم توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات بشكل سنوي وذلك بعد استلام مدير الصندوق للعوائد الإيجارية للأصول العقارية. ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصول الصندوق في مشاريع التطوير العقارية شريطة:

- ألا تقل أصول الصندوق المستثمرة في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن 75% من إجمالي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة،
- و ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء.

سياسات توزيع الدخل و الأرباح

يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتقديم توزيعات نقدية سنوية بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات في حال اكتمال تحصيل الإيجارات وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق خلال الربع الأول وذلك في شهر مارس من كل عام. وسيتم تحويل مبالغ التوزيعات للمستحقين حسب تاريخ الأحقية الذي سيتم الإعلان عنه قبل التوزيع. ويمكن لمدير الصندوق دفع هذه التوزيعات على أكثر من مرة في السنة.

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل:

تم إعداد جميع تقارير صندوق المعذر ريت وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار، ولائحة الصناديق العقارية والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية، وهي متاحة للجميع عند الطلب وبدون أي مقابل.

أداء الصندوق

جدول مقارنة يغطي السنوات الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح :

البيان	2017/12/31 م*
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية	624,259,379 ر.س
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية)	10.17 ر.س
أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (قيمة دفترية)	10.17 ر.س
أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (قيمة دفترية)	10 ر.س
عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية	61,370,000 وحدة
قيمة الأرباح الموزعة لكل وحدة	0.26 هللة
نسبة المصروفات**	0.83%

*تاريخ التأسيس 2017/07/09 م.

**تم استثناء الإهلاكات والإطفاءات من حساب نسبة المصروفات.

العائد الإجمالي منذ التأسيس * :



* تاريخ بدء عمل الصندوق 2017/07/09 م.
** بدأ استحقاق الإيجارات لصالح الصندوق خلال شهر أغسطس 2017 م عند نقل ملكية العقارات لصالح الصندوق، وحسبت على أساس قيمة الصندوق عند الانشاء.

الجدول التالي يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها صندوق الاستثمار على مدار العام، كما يوضح إجمالي نسبة المصروفات، ويجب الإفصاح عن ما إذا كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها:

المصروفات	القيمة بالريال
أتعاب المحاسب القانوني	22,000
رسوم أعضاء مجلس الإدارة	18,000
رسوم الحفظ	72,547.95
أتعاب المستشار القانوني	12,015
الرسوم المصرفية	170
رسوم الإدارة	1,488,697.62
مصاريف دراسة جدوى	-
مصاريف أخرى	-
رسوم المشغل	1,232,472.57
رسوم هيئة السوق المالية	2,712.33
رسوم تداول	348,809.15
رسوم تأسيس	290,971
رسوم تقييم	99,000
مصاريف ايجار عقود المنفعة	636,651.73
مصاريف تشغيل الأصول	936,561.69
الإهلاك والإطفاء	4,780,689.46

*النسبة من متوسط صافي قيمة الأصول لعام 2017 م .
كما لم يقر مدير الصندوق بتخفيض أو إعفاء أي رسوم.
كما تم تطبيق قواعد حساب بيانات الأداء وأي افتراض بشكل متسق.



إجمالي
المصاريف مع الإهلاك والإطفاء

9,941,299 ر.س



إجمالي
المصاريف بدون الإهلاك والإطفاء

5,160,609 ر.س

إذا حدثت تغييرات جوهرية خلال الفترة و أثرت في أداء الصندوق، يجب الإفصاح عنها بشكل واضح:
لا توجد أي تغييرات جوهرية خلال فترة هذا التقرير.

بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات:

أعلن مدير الصندوق في يوم الأربعاء الموافق لتاريخ 2018/03/14 م، بتوزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق عن الفترة التي تبدأ منذ تاريخ انتقال الأصول العقارية للصندوق وحتى 2017/12/31 م (4.63 شهر)، والبالغة قيمتها 15,956,200 ريال سعودي، و ستكون التوزيعات النقدية على أساس 61,370,000 وحدة قائمة، حيث بلغت قيمة الربح الموزع للفترة مبلغ 0.26 ريال سعودي لكل وحدة، كما بلغت نسبتها إلى السعر الأولي للوحدة نسبة 2.6%. ما يعني نسبة 6.74 % على أساس سنوي.

الإفصاح عن ممارسات التصويت السنوية على أن تحتوي اسم المصدر وتاريخ الجمعية العمومية وموضوع التصويت وقرار التصويت (موافق / غير موافق / الامتناع عن التصويت):

لم يستثمر/يتملك الصندوق خلال فترة هذا التقرير في أي ورقة مالية مدرجة في السوق المالية السعودية.

تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي متضمن الموضوعات التي تمت مناقشتها و القرارات الصادرة عن ذلك بما في ذلك أداء الصندوق و تحقيق الصندوق لأهدافه:

تم عقد اجتماع مجلس إدارة واحد للصندوق خلال فترة هذا التقرير وكان هذا الاجتماع في يوم الأحد 2017/10/01 م، وناقش مجلس إدارة الصندوق المواضيع التالية:

- تأكيد استلام مدير الاملاك إدارة عقارات الصندوق.
- آخر مستجدات عقود المنفعة.
- متابعة العوائد (الإيجارات) كما هي موضحة في الشروط والأحكام وآخر مستجداتها.
- الاطلاع على الميزانية التقديرية لإيرادات الصندوق من تاريخ نقل الملكية وحتى 2017/12/31 م والتي تم استلامها من مدير الأملاك.
- آخر تطورات مشروع التخصصي، حيث انه لم يتم الانتهاء من استخراج شهادات الدفاع المدني، بالإضافة إلى أن الإيجار سوف يزيد بمجرد استكمال المشروع واستلام المستأجر للعقار، كما أن التاريخ المتوقع لإنهاء المشروع في حال التأخير هو نهاية شهر أكتوبر لعام 2017 م.
- تأثير القوانين والأنظمة الحكومية الحالية و التعديلات المزمع اصدارها على العقارات المملوكة من قبل الصندوق.
- الاطلاع على تقرير مسؤول المطابقة والالتزام الخاص بالصندوق وآخر مستجدات تعاميم هيئة السوق المالية ذات العلاقة.

وقرر مجلس ادارة الصندوق القرارات التالية:

- منح الصلاحية لمدير الأملاك بالتعاقد مع طرف ثالث من الباطن لإدارة بعض عقارات الصندوق.
- منح الصلاحية لمدير الأملاك بتعديل الإيجارات على بعض المساحات الإيجارية بما يتماشى مع السعر السائد في السوق.
- إرسال تقرير إسبوعي من مدير الأملاك لمدير الصندوق يوضح حالة المستأجرين.
- إرسال إشعار للمستأجرين بنقل ملكية العقارات.
- الموافقة على عرض الميزانية التقديرية نهاية كل سنة مالية للسنة التي تليها، حيث يتم مناقشتها مع مجلس الإدارة والموافقة عليها.
- إعطاء مدير الأملاك الحق على الإطلاع على حساب الصندوق الجاري الذي يتم تحويل/استلام الإيجارات فيه، وذلك لتسهيل عملية التأكد من وصول المبالغ وتحديث تقارير المستأجرين بشكل أسرع.
- تعيين لجنة استثمار وتختص هذه اللجنة بالبحث ودراسة الفرص الاستثمارية التي تخص الصندوق من خلال تطبيق استراتيجية استثمار الصندوق وتحليل الفرص وملائمتها للصندوق وعرضها على مجلس إدارة الصندوق.

مدير الصندوق

شركة أصول وبخيت الاستثمارية
طريق الملك فهد، برج البحرين الدور الميزانين
ص.ب. 63762 الرياض 11526
المملكة العربية السعودية
هاتف : 00 966 11 419 1797 فاكس: 00 966 11 419 1899

WWW.OBIC.COM.SA

أصول وبخيت
OSOOL & BAKHEET
الاستثمارية | INVESTMENT

اسم وعنوان مدير الصندوق من الباطن /أو مستشار الاستثمار (إن وجد):
لا ينطبق.

مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة:

في بداية عمل الصندوق قام مدير الصندوق بالاستحواذ على ثمانية عقارات و أربعة عقود منفعة وجميعها مدرة للدخل وتقع في مواقع مختلفة في مدينة الرياض، ومن العقارات التي تم الاستحواذ عليها عقار تحت الإنشاء مدر للدخل وتم الانتهاء من إنشائه وارتفعت عوائده الإيجارية حسب العقد.

يعمل مدير الصندوق بالتعاون مع لجنة الاستثمار في البحث عن أصول عقارية جديدة ذات قيمة مضافة للصندوق، غير أنه تم دراسة العديد من الفرص الاستثمارية وتم استثناء بعض العقارات لعدة أسباب من أبرزها:

١. عدم وجود/استكمال الشهادات والتراخيص النظامية ذات العلاقة لإتمام إجراءات الاستحواذ والطرح.

٢. عوائد الأصول المقترحة أقل من عوائد الصندوق.

كما يعمل مدير الصندوق في الوقت الحالي على دراسة العقارات المستهدف الاستحواذ عليها، ويسعى أيضا إلى الحصول على تمويل بنكي يهدف من خلاله تمويل الخطة التوسعية للصندوق من خلال الاستحواذ على عقارات جديدة مدرة للدخل. أما فيما يخص النقد المتوفر لدى الصندوق فقد تم الاستفادة منه من خلال استثماره في اتفاقية مرابحة اسلامية من خلال احد البنوك المحلية.

تقرير عن أداء صندوق الاستثمار خلال الفترة:

البيان	2017/12/31 م
العائد الإجمالي**	20,500,678 ر.س**
نسبة العائد الإجمالي**	3.34 % *
تغير القيمة الدفترية للوحدة**	0.17 ر.س**
نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة**	1.72 % *
تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)	-0.73 ر.س
نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)	-7.30 %
سعر الوحدة عند الطرح (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)	10 ر.س
سعر الوحدة كما في 2017/12/31 م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)	9.27 ر.س

* تاريخ بدء عمل الصندوق 2017/07/09 م.

** بدأ استحقاق الإيجارات لصالح الصندوق خلال شهر أغسطس 2017 م عند نقل ملكية العقارات لصالح الصندوق، وحسبت على أساس قيمة الصندوق عند الانشاء.

تفاصيل أي تغييرات حدثت على شروط و أحكام ومذكرة المعلومات (بالنسبة للصندوق العام) أو مستندات الصندوق (بالنسبة للصندوق الخاص) خلال الفترة
لم يتم اجراء أي تعديل أو تغيير على شروط وأحكام الصندوق خلال فترة هذا التقرير.

أي معلومات أخرى من شأنها أن تمكن مالكي الوحدات من اتخاذ قرار مدروس ومبني على معلومات كافية بشأن أنشطة الصندوق خلال الفترة
لا توجد أي معلومات.

WWW.OBIC.COM.SA