

أصول وبخيت
OSOOL & BAKHEET
INVESTMENT | الاستثمارية

صندوق المعذر ريت
التقرير الربع السنوي الرابع
Quarterly Report Q4
2020

1. قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق

يستثمر صندوق المعذر ريت في عدة أصول ويبلغ عددها 15 أصل، تقع معظم الأصول في عدة أحياء في مدينة الرياض وهي كالتالي:

#	اسم العقار	تصنيف العقار	احداثيات الموقع	نسبة العقار في المحفظة (الوزن)
1	جينكس المعذر	سكني - تجاري - مكتبي	N 46°40'03.4"E 53.2'40°24	180,592,001
2	جينكس الربيع	وحدات فندقية - تجاري	N 46°38'56.9"E 56.2'46°24	48,131,669
3	برج المحمدية	القطاع الصحي - مكتبي	N 46°41'12.1"E 55.0'40°24	96,114,637
4	معارض التخصصي	صالة عرض - تجاري	N 46°40'39.2"E 51.4'40°24	54,347,376
5	برج الصحافة الأول	مكتبي	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E	50,405,369
6	برج الصحافة الثاني	مكتبي	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E	54,864,309
7	اجنحة تولان الفندقية	وحدات فندقية- الضيافة	N 50°10'31.9"E 13.4'18°26	22,851,547
8	مستودعات الحائر	مستودعات	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E	18,648,702
9	مستودعات السلي	مستودعات	N 46°50'20.6"E 31.7'40°24	54,271,529
10	منفعة الربيع	تجاري	24°47'16.9"N 46°39'31.9"E	1,806,365
11	منفعة القدس	تجاري - مكتبي	24°45'36.0"N 46°44'25.0"E	1,915,447
12	منفعة وادي لبن	سكني - تجاري	24°38'06.8"N 46°34'08.2"E	2,319,207
13	منفعة الضباب	تجاري - مكتبي	24°39'38.0"N 46°42'33.4"E	4,396,984
14	مدارس النخبة التربوية	تعليمي	N 44°00'25.3"E 20.1'04°26	31,094,315
15	مدارس السلام**	تعليمي	N 46°49'11.9"E 27.8'42°24	25,136,782

*ملاحظة: نسب العقارات في محفظة الصندوق كما في تاريخ تقييم الأصول 2020/06/30م وتم احتساب النسبة بناءً على متوسط التقييم.
** تم شراء العقار في 2020/09/30 بتكلفة شراء كمشروعات تحت الانشاء بقيمة 25,136,782 ريال

2. سعر الوحدة بنهاية الربع

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 2020/12/31 هو 8.90 ريالاً سعودياً.

3. الدخل التأجيري على سعر الوحدة

إجمالي الدخل التأجيري للربع الرابع: 11,946,095 ريال سعودي.

إجمالي الدخل التأجيري للوحدة: 0.19 ريال سعودي.

إجمالي الدخل التأجيري للوحدة على سعر الوحدة = 2.19%.

4. نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية

النسبة بدون الاهلاك	النسبة مع الاهلاك	القيمة بالريال السعودي	المصروفات
	39.28%	3,322,902	مصاريف استهلاك الأصول العقارية
12.95%	7.86%	665,044	مصاريف ايجارات واطفاءات عقود المنافع
24.37%	14.80%	1,251,806	المصاريف التشغيلية للعقارات
16.58%	10.07%	851,868	رسوم الإدارة
1.22%	0.74%	62,669	رسوم الحفظ
0.23%	0.14%	12,000	رسوم أعضاء مجلس الإدارة
17.53%	10.65%	900,611	رسوم مدير الأملاك
2.76%	1.68%	141,863	مصاريف مهنية وقانونية
24.36%	14.79%	1,251,405	مصاريف اخرى
%100	%100	8,460,168	إجمالي المصروفات مع الإهلاك
		5,137,267	إجمالي المصروفات بدون الإهلاك

5. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق

النسبة مع تأثير هبوط الاستثمارات العقارية	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
684,395,903 ر.س	إجمالي أصول الصندوق في 2020-12-31
8,460,169 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق مع الإهلاك للربع الرابع عام 2020
1.24%	نسبة تكاليف الصندوق مع الإهلاك إلى إجمالي أصول الصندوق
5,137,267 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق بدون الإهلاك للربع الرابع عام 2020
0.75%	نسبة تكاليف الصندوق بدون الإهلاك إلى إجمالي أصول الصندوق

6. أداء سعر الوحدة

القيمة	أداء سعر الوحدة
10.38 ر.س	سعر الوحدة كما في 2020/09/30 (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.90 ر.س	سعر الوحدة كما في 2020/12/31 (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
-14.26%	نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
-1.48 ر.س	تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)

7. نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق

نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية للصندوق %

8. استثناء من أحكام الفقرة (ب) من المادة الثالثة والعشرون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ صافي قيمة أصول وحدات الصندوق، أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه
- صافي قيمة أصول وحدات الصندوق.

569,335,072 ر.س	صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2020/12/31 م *
61,370,000	عدد الوحدات المصدرة
9.28	صافي قيمة الوحدة

* صافي قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الدفترية)

- أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه

لا يوجد.

9. أي تغيرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق

- 1- بتاريخ 1442/02/14 هـ الموافق 2020/10/01 م: إلحاقاً لإعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية المنشور بتاريخ 1442/02/07 هـ الموافق 2020/09/24 م، المتعلق بإبرام اتفاقية شراء عقار أرض مرفق تعليمي في حي السلام بمدينة الرياض ، تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية اتمام صفقة الشراء بنجاح يوم الأربعاء 1442/02/13 هـ الموافق 2020/09/30 م بقيمة شراء بلغت 17,000,000 (سبعة عشر مليون ريال سعودي) قبل ضريبة القيمة المضافة، وقد تم توقيع عقد تأجير العقار بالكامل مع شركة التنمية المتكاملة للتعليم والتدريب، بعقد لمدة 11 سنة على أن تبدأ السنة الإيجارية الأولى خلال 15 يوماً من تاريخ الإفراغ بقيمة 3,600,000 (ثلاثة ملايين وستمائة الف ريال سعودي). تجدر الإشارة إلى أن المستأجر أقام إنشاءات عظم على الأرض

بقيمة ما يقارب 5,937,000 (خمسة ملايين وتسعمائة وسبع وثلاثون ألف ريال) والذي انتقلت ملكيته إلى الصندوق، والتزم الصندوق بموجب عقد الإيجار على استكمال بناء المجمع التعليمي بإجمالي تكاليف تقديرية ستبلغ 23 مليون ريال (5.9 مليون ريال انشاءات حالية + 17.1 مليون تكاليف بقية البناء)، ودفع الصندوق للمستأجر ما قيمته 1.79 مليون ريال كجزء من قيمة الإنشاءات الحالية والمبلغ المتبقي من قيمة الإنشاءات الحالية البالغ 4.14 مليون ريال قدمه المستأجر مقابل قيمة إيجار السنة الأولى مضافاً لها ضريبة القيمة المضافة، علماً أن القيمة الإيجارية ثابتة خلال السنوات الخمس الأولى والتي تمثل ما قيمته 3.6 مليون ريال من العقد وترتفع اعتباراً من السنة السادسة بنسبة 17.5%. هذا وقد قدم المستأجر ضمانات إيجارية عبارة عن سندات أمر لمدة عشر سنوات. يقع العقار بمدينة الرياض في حي السلام، قرب تقاطع طريق عبدالرحمن بن عوف مع شارع الشباب، وتبلغ مساحة البناء ما يقارب 18,634.1 متر مربع مقام على أرض مساحتها تقارب 10,000 متر مربع. كما يوضح مدير الصندوق بأنه لا يوجد تعاملات مع أطراف ذات علاقة أو تعاملات تنطوي على تضارب مصالح في هذه الصفقة.

2- بتاريخ 1442/03/16 هـ الموافق 2020/11/02م: إلحافاً لإعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية المنشور بتاريخ 1441/09/27 هـ الموافق 2020/05/20م، بشأن تمديد صلاحية مذكرة التفاهم المبرمة مع شركة مدارس الرقي الأهلية بغرض تشييد الصندوق لمبنى تعليمي في حي الزهرة جنوب مدينة الرياض على أرض تبلغ مساحتها 7000 متر (سبعة آلاف متر مربع)، مقابل قيام شركة مدارس الرقي الأهلية باستئجار كامل المجمع (الأرض والمبنى) لمدة 26 عاماً، وحيث تنتهي صلاحية المذكرة بتاريخ 2020/10/31م. تود أن تنوه شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن انتهاء المذكرة دون تجديدها، مع اتفاق الطرفين على إبقاء التواصل متاحاً بشأن أي اتفاق مستقبلي عند جاهزية الشركة التعليمية وبعد الانتهاء من إصدار التراخيص النظامية وبشروط تعاقدية جديدة مناسبة للطرفين .

10. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

لم يتم توزيع أي أرباح عن هذه الفترة.