

أوسول وبخيت
OSOOL & BAKHEET
INVESTMENT | الاستثمارية

صندوق المعذر ريت

التقرير الربع السنوي الأول

Quarterly Report Q1

2021

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"E53.2'40°24	151,790,027
2	جينكس الربيع	وحدات فندقية - تجاري	N 46°38'56.9"E56.2'46°24	37,324,995
3	برج المحمدية	القطاع الصحي - مكتبي	N 46°41'12.1"E55.0'40°24	97,248,201
4	معارض التخصصي	صالة عرض - تجاري	N 46°40'39.2"E51.4'40°24	54,489,765
5	برج الصحافة الأول	مكتبي	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E	49,184,639
6	برج الصحافة الثاني	مكتبي	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E	53,436,896
7	اجنحة تولان الفندقية	وحدات فندقية- الضيافة	N 50°10'31.9"E"13.4'18°26	22,665,407
8	مستودعات الحائر	مستودعات	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E	18,098,807
9	مستودعات السلي	مستودعات	N 46°50'20.6"E"31.7'40°24	45,237,951
10	منفعة الربيع	تجاري	24°47'16.9"N 46°39'31.9"E	478,265
11	منفعة القدس	تجاري - مكتبي	24°45'36.0"N 46°44'25.0"E	1,089,582
12	منفعة وادي لبن	سكني - تجاري	24°38'06.8"N 46°34'08.2"E	1,894,712
13	منفعة الضباب	تجاري - مكتبي	24°39'38.0"N 46°42'33.4"E	3,415,839
14	مدارس النخبة التربوية	تعليمي	N 44°00'25.3"E"20.1'04°26	29,620,144
15	مدارس السلام	تعليمي	N 46°49'11.9"E"27.8'42°24	40,335,114

*ملاحظة: نسب العقارات في محفظة الصندوق كما في تاريخ تقييم الأصول 2020/12/31م 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 2021/03/31 هو 8.60 ريالاً سعودياً.

3. الدخل التأجيري على سعر الوحدة

إجمالي الدخل التأجيري للربع الأول: 11,501,276 ريال سعودي.

إجمالي الدخل التأجيري للوحدة: 0.19 ريال سعودي.

إجمالي الدخل التأجيري للوحدة على سعر الوحدة = 2.18%.

4. نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية

النسبة بدون الاهلاك	النسبة مع الاهلاك	القيمة بالريال السعودي	المصروفات
	44.49%	3,255,089	مصاريف استهلاك الأصول العقارية
15.89%	8.82%	645,180	مصاريف ايجارات واطفاءات عقود المنافع
24.68%	13.70%	1,002,256	المصاريف التشغيلية للعقارات
19.22%	10.67%	780,528	رسوم الإدارة
1.47%	0.82%	59,800	رسوم الحفظ
0.30%	0.16%	12,000	رسوم أعضاء مجلس الإدارة
15.89%	8.82%	645,271	رسوم مدير الأملاك
2.40%	1.33%	97,575	مصاريف مهنية وقانونية
20.15%	11.18%	818,187	مصاريف اخرى
		7,315,887	إجمالي المصروفات مع الإهلاك
		4,060,798	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
660,954,847 ر.س	إجمالي أصول الصندوق في 2021-03-31
7,315,887 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق مع الإهلاك للربع الأول عام 2021
1.11%	نسبة تكاليف الصندوق مع الإهلاك الى إجمالي أصول الصندوق
4,060,798 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق بدون الإهلاك للربع الأول عام 2021
0.61%	نسبة تكاليف الصندوق بدون الإهلاك الى إجمالي أصول الصندوق

6. أداء سعر الوحدة

القيمة	أداء سعر الوحدة
8.90 ر. س	سعر الوحدة كما في 2020/12/31 (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.60 ر. س	سعر الوحدة كما في 2021/03/31 (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
-3.37%	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)

7. نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق

نسبة الاقتراض من القيمة الاجمالية للصندوق 14.46%

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.

صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2021/03/31 م *	
529,669,530 ر.س	
61,370,000	عدد الوحدات المصدرة
8.63	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 1442/06/29هـ الموافق 2021/02/11م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية مدير صندوق المعذر ريت عن اتمام عملية رهن صك ملكية عقارين في مدينة الرياض والمسميان بعقار معارض التخصصي وعقار جينيكس الربيع لصالح شركة الراجحي المصرفية للإستثمار "المصرف" في يوم الخميس بتاريخ 1442/06/29هـ الموافق 2021/02/11م وذلك ضماناً للتسهيلات الإئتمانية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية التي سيقدّمها المصرف لصالح الصندوق.

2- بتاريخ 1442/08/01هـ الموافق 2021/03/14م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية مدير صندوق المعذر ريت إنه وإلحاقاً للإعلان المنشور بتاريخ 1442/01/28هـ الموافق 2020/09/16م المتعلق بالقضية المنظورة ضد شركة الكون الخليجية للتجارة والمقاولات لدى المحكمة العامة في مدينة الرياض حيث اصدرت الدائرة القضائية حكم ابتدائي بالزام المستأجر دفع ما قيمته 4.250 مليون (أربعة ملايين ومائتان وخمسون الف ريال سعودي) من الأجرة المتبقية في ذمة

المدعى عليها لفترة ستة أشهر، وعلى أثره استئنفت المستأجر الحكم وإحيلت المعاملة لدى محكمة الاستئناف للاطلاع عليها ودارسة مرئيات الحكم الصادر من الدائرة القضائية وبناءً على الملاحظات الصادرة من محكمة الاستئناف والموجهة إلى الدائرة القضائية فقد قرر القاضي يوم الثلاثاء 1442/07/25 هـ الموافق 2021/03/09 م أنه لا يظهر ما يؤثر على ما حكم به سابقاً وعليه أمر بإعادة المعاملة إلى محكمة الاستئناف للبت فيها دون تغيير على الحكم السابق.

3- بتاريخ 1442/08/02 هـ الموافق 2021/03/15 م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق المعذر ريت عن فترة السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 م وقد بلغ إجمالي الأرباح الموزعة 23,934,300 ريال سعودي وكانت قيمة الربح الموزع لكل وحدة 0.39 ريال سعودي.

4- بتاريخ 1442/08/17 هـ الموافق 2021/03/30 م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن تلقيها خطاب من قبل الإدارة العامة للخدمات الطبية التابعة لوزارة الداخلية بصفتها المستأجر لعقار الصحافة الأول الواقع على شارع العليا في مدينة الرياض وفق الإحداثيات التالية (N 46°38'00.3"E 49.2'47°24) ، يفيد برغبة المستأجر في عدم تجديد العقد الذي سينتهي في تاريخ 1443/01/21 هـ الموافق 2021/08/29 م، والذي تبلغ قيمته الإيجارية السنوية نحو 3,800,000 (ثلاثة ملايين وثمانمائة الف) ريال سعودي، وتمثل ما نسبته 7% من إجمالي الإيجارات السنوية، علماً أن القيمة الإيجارية مدفوعة إلى نهاية مدة العقد.

10. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

لم يتم توزيع أي أرباح عن هذه الفترة.