

**أهـول وبـهـت**  
**OSOOL & BAKHEET**  
الاستثمارية | INVESTMENT

**صندوق المعذر ريت**  
**التقرير الربع السنوي الثالث**

**2021**

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

سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 30/09/2021 هو 9.18 ريالاً سعودياً.  
صافي قيمة الأصول لكل وحدة في الصندوق (بالقيمة الدفترية) كما في 30/09/2021 هو 8.85 ريالاً سعودياً.

### ٢. صافي الدخل التأجيري على القيمة السوقية للوحدات

صافي الدخل التأجيري للربع الثالث: 13,405,131 ريال سعودي.  
سعر الوحدة المتداولة للصندوق كما في 30/09/2021 هو 9.18 ريالاً سعودياً.  
صافي الدخل التأجيري للوحدة على سعر الوحدة = 2.38%.

### ٣. نسبة المصروفات والأنعاب الإجمالية

نسبة المصروفات إلى الحد الأعلى للمصروفات	الحد الأعلى للمصروفات *	النسبة من إجمالي الأصول	النسبة من إجمالي المصاريف	القيمة بالريال السعودي	مصروفات الصندوق التشغيلية
لا يوجد	لا يوجد	0.13%	11.99%	878,455	رسوم الإدارة
لا يوجد	لا يوجد	0.01%	0.93%	68,391	رسوم الحفظ
0.00%	25,000	0.00%	0.00%	0	رسوم أعضاء مجلس الإدارة
لا يوجد	لا يوجد	0.06%	5.71%	417,917	رسوم مدير الأملاك
59.99%	88,750	0.01%	0.73%	53,238	رسوم مهنية (المحاسب القانوني والمقيمين)
81.55%	175,000	0.02%	1.95%	142,711	رسوم الادراج والتسجيل
100.82%	3,125	0.00%	0.04%	3,151	رسوم هيئة السوق المالية ونشر المعلومات
لا يوجد	لا يوجد	0.09%	7.86%	575,815	مصاريف تمويل
5.88%	1,682,347	0.01%	1.35%	98,931	مصاريف اخرى
-	-	0.33%	30.57%	2,238,609	إجمالي مصروفات الصندوق التشغيلية

نسبة المصروفات إلى الحد الأعلى للمصروفات	الحد الأعلى للمصروفات *	النسبة من إجمالي الأصول	النسبة من إجمالي المصاريف	القيمة بالريال السعودي	مصروفات الصندوق التشغيلية الأخرى**
لا يوجد	لا يوجد	0.50%	45.79%	3,353,381	مصاريف استهلاك الأصول العقارية
لا يوجد	لا يوجد	0.10%	9.62%	704,605	مصاريف ايجارات وإطفاءات عقود المنافع
لا يوجد	لا يوجد	0.15%	14.03%	1,027,340	مصاريف تشغيل وصيانة العقارات
-	-	<b>0.76%</b>	<b>69.43%</b>	<b>5,085,327</b>	<b>إجمالي مصروفات الصندوق التشغيلية الأخرى</b>

-	-	<b>1.09%</b>	<b>100%</b>	<b>7,323,936</b>	<b>إجمالي المصروفات والأنتعاب الإجمالية</b>
---	---	--------------	-------------	------------------	---

\* قيمة الحد الأعلى للمصروفات لربع السنة في حال ذكرت في شروط وأحكام الصندوق.  
\*\* مصروفات الصندوق التشغيلية الأخرى تشمل المصاريف التي تخص عقارات الصندوق بشكل مباشر وغير مرتبطة بالاستثمار في الصندوق، مثل الاهتلاك وإطفاءات عقود الإيجار وصيانة العقارات ومخصصات هبوط قيمة الاستثمارات العقارية.

#### ٤. أداء سعر الوحدة

القيمة	أداء سعر الوحدة
9.40 ر. س	سعر الوحدة كما في ٢٠٢١/٠٦/٣٠ (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
9.18 ر. س	سعر الوحدة كما في ٢٠٢١/٠٩/٣٠ (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
-2.34%	نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
-0.22	تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
8.74 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في ٢٠٢١/٠٦/٣٠
8.85 ر. س	سعر الوحدة الدفترية كما في ٢٠٢١/٠٩/٣٠
1.14%	نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة
0.10 ر. س	تغير القيمة الدفترية للوحدة

### ٥. قائمة لأسماء ونسب العقارات في محافظة الصندوق

يستثمر صندوق المعذر ريت في عدة أصول ويبلغ عددها ١٥ أصل، تقع معظم الأصول في عدة أحياء في مدينة الرياض وهي كالتالي:

#	اسم العقار	تصنيف العقار	احداثيات الموقع	*قيمة العقار مليون ر.س.	نسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول	نسبة قيمة العقار من إجمالي الاستثمارات العقارية	نسبة الإشغال
١	جينكس المعذر	سكني - تجاري - مكثبي	N 46°40'03.4"E"٥٣,٢'٤٠°٢٤	171,57	23.41%	%24.54	96.91%
٢	جينكس الربيع	وحدات فندقية - تجاري	N 46°38'56.9"E"٥٦,٢'٤٦°٢٤	40,65	5.55%	%6.05	100.00%
٣	برج المحمدية	القطاع الصحي - مكثبي	N 46°41'12.1"E"٥٥,٠'٤٠°٢٤	104,23	14.22%	%15.52	100.00%
٤	معارض التخصصي	صالة عرض - تجاري	N 46°40'39.2"E"٥١,٤'٤٠°٢٤	64,57	8.81%	%9.61	100.00%
٥	برج الصحافة الأول	مكثبي	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E	49,52	6.76%	%7.37	100.00%
٦	برج الصحافة الثاني	مكثبي	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E	56,37	7.69%	%8.39	100.00%
٧	اجنحة تولان الفندقية	وحدات فندقية- الضيافة	N 50°10'31.9"E"١٢,٤'١٨°٢٦	27,74	3.78%	%4.13	100.00%
٨	مستودعات الحائر	مستودعات	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E	19,21	2.62%	%2.86	100.00%
٩	مستودعات السلي	مستودعات	N 46°50'20.6"E"٣١,٧'٤٠°٢٤	46,66	6.37%	%6.95	98.88%
١٠	منفعة الربيع	تجاري	24°47'16.9"N 46°39'31.9"E	0,578	0.08%	%0.09	89.18%
١١	منفعة القدس	تجاري - مكثبي	24°45'36.0"N 46°44'25.0"E	1,53	0.21%	%0.23	100.00%
١٢	منفعة وادي لبن	سكني - تجاري	24°38'06.8"N 46°34'08.2"E	2,15	0.29%	%0.32	100.00%
١٣	منفعة الصباب	تجاري - مكثبي	24°39'38.0"N 46°42'33.4"E	3,61	0.49%	%0.54	100.00%
١٤	مدارس النخبة التربوية	تعليمي	N 44°00'25.3"E"٢٠,١'٠٤°٢٦	33,46	4.56%	%4.98	100.00%
١٥	مدارس السلام	تعليمي	N 46°49'11.9"E"٢٧,٨'٤٣°٢٤	49,90	6.81%	%7.43	100.00%
	المجموع			671.74	91.65%	100%	98.87%

\*ملاحظة: قيم العقارات كما في تاريخ تقييم الأصول ٢٠٢١/٠٦/٣٠م

\* سينتهي العقد الخاص بمنفعة الربيع في تاريخ ٢٠٢١/١١/٥م ولن يتحصل الصندوق على أي عوائد ايجارية بعد هذا التاريخ.

#### ٦. ملخص القروض

ملخص القروض لغرض الإستحواذات العقارية:

اسم المشروع	مبلغ القرض	تاريخ سحب القرض	مدة القرض سنوات	تاريخ السداد	نسبة القرض إلى الإجمالي	مدة الإكتشاف	مدة الإكتشاف المرجحة
أجنحة تولان الخبر	26,805,228.70	03/09/2019	5	03/09/2024	40.52%	758	307
مدارس النخبة التربوية	39,350,266.25	19/02/2020	5	19/02/2025	59.48%	589	350
<b>الإجمالي</b>	<b>66,155,494.95</b>					<b>1,347</b>	<b>657</b>

ملخص القروض لغرض التطوير العقاري:

مشروع مدارس السلام	مبلغ القرض	تاريخ سحب القرض	مدة القرض سنوات	تاريخ السداد	نسبة القرض إلى الإجمالي	مدة الإكتشاف	مدة الإكتشاف المعدلة
١	35,582,466.09	07/09/2020	5	07/09/2025	75.66%	388	294
٢	6,742,962.41	03/02/2021	5	08/01/2026	14.34%	239	34
٣	4,706,842.49	22/02/2021	5	27/01/202٦	10.01%	220	22
<b>الإجمالي</b>	<b>47,032,270.99</b>					<b>847</b>	<b>350</b>

#### ٧. أصول الصندوق

* إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 2021/09/30م	672,938,721 ر. س
* صافي قيمة أصول الصندوق كما في ٢٠٢١/09/30م	542,847,669 ر.س
عدد الوحدات المصدرة	61,370,000
صافي قيمة الوحدة	8.85 ر.س

\* قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الدفترية)

#### ٨. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق

النسبة مع تأثير هبوط الاستثمارات العقارية	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
672,938,721 ر.س	إجمالي أصول الصندوق في ٢٠٢١-٠٩-٣٠
2,238,609 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق التشغيلية للربع الثالث عام ٢٠٢١
0.33%	نسبة تكاليف الصندوق التشغيلية إلى إجمالي أصول الصندوق
5,085,327 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق الغير تشغيلية للربع الثالث عام ٢٠٢١
0.76%	نسبة تكاليف الصندوق الغير تشغيلية إلى إجمالي أصول الصندوق
7,323,936 ر.س	إجمالي تكاليف الصندوق للربع الثالث عام ٢٠٢١
1.09%	نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي أصول الصندوق

#### ٩. استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق كما في 30/09/2021

بلغ استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق بنهاية الربع الثالث 3,220,518,42 ريال سعودي

#### ١٠. أي تغيرات أساسية أو غير أساسية تؤثر في عمل الصندوق

١- بتاريخ ١٤٤٣/٠١/٠١ هـ الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠٩ م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن توضيح حالة عقد منفعة الربيع الواقعة بحي الربيع على طريق الملك عبد العزيز في مدينة الرياض وفق الإحداثيات التالية (E) 46°39'31.9" 24°47'16.9" حيث أن عقد المنفعة سينتهي في غضون ثلاثة أشهر، بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٣٠ هـ الموافق ٢٠٢١/١١/٠٥ م. وبلغ صافي الدخل الإيجاري للمنفعة بعد خصم إيجار عقد المنفعة نحو ٤٧١,٧٦٠ ريال سعودي، وتشكل ما نسبته ٠,٩% من إجمالي إيجارات الصندوق.

٢- إلحاقاً لإعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية مدير صندوق المعذر ريت، المنشور بتاريخ ٣٠-١٤٤٣-٠١ هـ الموافق ٢٠٢١-٠٩-٠٧ م، بشأن الحالة التعاقدية مع المستأجر، "الإدارة العامة للخدمات الطبية التابعة لوزارة الداخلية"، وهو مستأجر عقار الصحافة الأول الواقع على شارع العليا في مدينة الرياض وفق الإحداثيات التالية (E) 46°38'00.3" 24°47'49.2" العلية

يود مدير الصندوق أن يشعر مالكي الوحدات بأنه استلم خطاب من المستأجر يفيد برغبته تجديد العقد لمدة سنة اعتباراً من تاريخ ١٤٤٣/٠١/٢٢ هـ حتى تاريخ ١٤٤٤/٠١/٢١ هـ، وقيمة إيجارية سنوية تبلغ ٣,٨٠٠,٠٠٠ (ثلاثة ملايين وثمانمائة ألف) ريال سعودي. وعليه سيستمر العقار شاغلاً من المستأجر لمدة سنة إضافية.

٣- بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٣ هـ الموافق ٢٠٢١/٠٩/٣٠م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية مدير صندوق المعذر ريت عن تحديث شروط وأحكام صندوق المعذر ريت وذلك اعتباراً من تاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٣ هـ الموافق ٢٠٢١/٠٩/٣٠م وذلك بغرض تحويل الصندوق إلى صندوق استثمار عقاري متداول يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة.

#### ١١. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

12 شهر منتهية في 31/12/2020	فترة التوزيع
23,934,300 ر.س	إجمالي الأرباح الموزعة
61,370,000 وحدة	عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها
0.39 ريال	قيمة الربح الموزع وذلك لكل وحدة
4.3 %	نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق
05/08/1442 هـ الموافق 18/03/2021	أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها

لم يوزع الصندوق أي توزيعات خلال هذا الربع والجدول يوضح التوزيعات الخاصة بالسنة الميلادية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١