

صندوق المعاشر ريت
ALMA ATHAR REIT FUND

صندوق المعاشر ريت

التقرير السنوي

Annual Report

2019

أ. معلومات صندوق الاستثمار

1. اسم الصندوق:

صندوق المعدن ريت.

2. أهداف وسياسات الاستثمار وممارساته:

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية داخل المملكة العربية السعودية وقابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري، وتوزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق سنويًا. ويستثمر الصندوق أصوله بشكل ثانوي في مشاريع التطوير العقارية شريطة:

أ- لا تقل أصول الصندوق المستثمرة في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن 75% من إجمالي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة.

ب- وألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء.

3. سياسات توزيع الدخل والأرباح:

يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتقديم توزيعات نقدية سنوية بنسبة لا تقل عن تسعين بالمائة (90%) من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات في حال اكتمال تحصيل الإيجارات وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق خلال الربع الأول من كل عام. ويمكن لمدير الصندوق دفع هذه التوزيعات على أكثر من مرة في السنة.

4. تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل:

تم إعداد جميع تقارير صندوق المعدن 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.

5. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق

يستثمر صندوق المعدن ريت في عدة أصول ويبلغ عددها 13 أصل، تقع جميع الأصول في عدة أحياء في مدينة الرياض والخبر وهي كالتالي:

العقار	قطاع العقار	المستأجر	تقييم العقار (متوسط اخر تقييم)	موقع العقار
جينكس المعدن	تجاري/ مكتبي / ضيافة	عدة مستأجري	183,477,369	24°40'53.2"N 46°40'03.4"E
برج في المحمدية	تجاري / مكتبي	عدة مستأجرين	95,179,368	24°40'55.0"N 46°41'12.1"E
برج الصحافة الأول	مكتبي	الخدمات الطبية - وزارة الداخلية	52,131,504	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E
برج الصحافة الثاني	مكتبي	المجلس الصحي السعودي	52,287,487	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E
التحصسي	تجاري	شركة هلا أوتو	50,834,590	24°40'51.4"N 46°40'39.2"E
جينكس الريع	تجاري/ ضيافة	عدة مستأجرين	48,766,373	24°46'56.2"N 46°38'56.9"E
مستودعات الحائر	صناعي	عدة مستأجرين	37,998,953	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E
مستودعات السلي	صناعي	عدة مستأجرين	33,067,291	24°40'30.9"N 46°50'12.3"E
اجنحة تولان الخبر	ضيافة	شركة تولان للأجنحة الفندقية	22,154,040	26°18'13.4"N 50°10'31.9"E
منفعة الريع	تجاري	عدة مستأجرين	2,048,585	24°47'16.9"N 46°39'31.9"E

24°45'36.0"N 46°44'25.0"E	1,909,381	عدة مستأجرين	تجاري	منفعة القدس
24°38'06.8"N 46°34'08.2"E	1,972,722	عدة مستأجرين	تجاري	منفعة وادي لبن
24°39'38.0"N 46°42'33.4"E	4,626,893	عدة مستأجرين	تجاري	منفعة الضباب

6. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

أعلن مدير الصندوق عن توقيع مذكرة تفاهم مع شركة مدارس الرقي الأهلية بغرض تشييد مبنى تعليمي في حي الرهبة جنوب مدينة الرياض على أرض تبلغ مساحتها 7000 متر (سبعة الاف متر)، مقابل قيام شركة مدارس الرقي الأهلية باستئجار كامل المجمع (الأرض والمبنى) لمدة 26 عاماً على ان يتم استخراج التراخيص النظامية من الجهات الحكومية لبناء المجمع خلال فترة سريان المذكرة.

7. نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة

اسم العقار	نسبة الاشغال
المعذر جينكس	%95
مبني الصحافة الأول	%100
مبني الصحافة الثاني	%100
مشروع التخصصي - لكرس	%100
المحمدية	%100
الربيع جنكيس	%100
مستودع الحاير	%100
مستودع السلي	%92
منفعة الربيع	%100
منفعة القدس	%100
منفعة الضباب	%100
منفعة وادي لبن	%100
اجنحة تولان الخبر	%100
المجموع	%99

ملاحظة: تم احتساب مجموع نسبة الإشغال على أساس المتوسط المرجح

ب. أداء الصندوق:

1. جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق):

سنة 2017	سنة 2018	سنة 2019		
624,259,379	612,698,986	594,819,654	صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية) -ر.س.	أ
10.17	9.98	9.69	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية) - ر.س.	ب
10.17	10.13	9.69	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (قيمة دفترية) * -ر.س.	ج
10.00	9.98	9.57	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (قيمة دفترية) *	
61,370,000	61,370,000	61,370,000	عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية) وحدة	د
0.26 (الفترة 4 أشهر ونصف)	0.64	0.62	توزيع الدخل لكل وحدة - هلة	هـ
%0.83 (الفترة 4 أشهر ونصف)	%1.77	%2.3	**نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق -%	و

* تم احتساب أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة كما في القوائم المالية 30/06/2019م و 31/12/2019م

** تم استثناء الإهلاكات والإطفاءات والهبوط في قيمة الاستثمارات من حساب نسبة المصروفات.

** تم احتساب نسبة المصروفات من صافي قيمة أصول الصندوق كما في 31/12/2019م

2. سجل أداء يغطي ما يلي:

أ. العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ تأسيس الصندوق)

صندوق المعد ريت	2019	ثلاث سنوات	منذ التأسيس*
العائد الإجمالي	53,574,640	لم يبدأ بعد	126,694,871
نسبة العائد الإجمالي	%8.73	لم يبدأ بعد	%20.64

* تاريخ بدء عمل الصندوق 09/07/2017 م

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

ب. العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات العشر الماضية (أو منذ تأسيس الصندوق)

صندوق المعد ريت	2019	2018	*2017
العائد الإجمالي	53,574,640	52,619,553	20,500,678 ر. س
نسبة العائد الإجمالي	%8.73	%8.57	%3.34

* تاريخ بدء عمل الصندوق 09/07/2017 م

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

ج. الجدول التالي يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام، كما يوضح إجمالي نسبة المصاروفات، ويجب الإفصاح عن ما إذا كان هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها:

المصاروفات	القيمة بالريال
أتعاب المحاسب القانوني	32,700.00
رسوم أعضاء مجلس الإدارة	57,000.00
رسوم الحفظ	210,962.75
أتعاب المستشار القانوني	211,108.55
الرسوم المصرفية	4,175.97
رسوم الادارة	3,083,701.96
مصاريف دراسة حدوى	0
مصاريف أخرى	1,333,529.06
رسوم المشغل	2,707,124.60
رسوم هيئة السوق المالية	7,500.00
رسوم تداول	141,476.75
ديون مشكوك في تحصيلها	1,000,000
رسوم تقييم	206,275.00
مصاريف إيجار عقود المنفعة	1,563,806.84
مصاريف تشغيل أصول	3,345,479.97
الإهلاك والإطفاء	13,019,347.73

المصروفات	القيمة بالريال
إجمالي المصروفات مع الإهلاك والإطفاء	26,924,189.18
*نسبة المصروفات مع الإهلاك والإطفاء	%4.53
إجمالي المصروفات بدون إهلاك والإطفاء	12,904,841.45
*نسبة المصروفات بدون إهلاك والإطفاء	%2.17

ملاحظة: يوجد هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية بقيمة (3,676,136.14) لم يتم احتسابه من ضمن المصروفات.

لم يقم مدير الصندوق بتخفيض أو ياعفاء أي رسوم، كما تم تطبيق قواعد حساب بيانات الأداء وأي افتراض بشكل متسلق.

* تم احتساب نسبة المصروفات من صافي قيمة أصول الصندوق كما في 31/12/2019م.

3. التغيرات الجوهرية والأحداث الهامة:

أ. بتاريخ 26/06/1440هـ الموافق 03-03-2019م: أعلن مدير صندوق المعدن ريت عن تعيين شركة البلاد المالية أمين حفظ لصندوق المعدن ريت وذلك اعتباراً من يوم الخميس.

ب. بتاريخ 05/07/1440هـ الموافق 12/03/2019م: أعلن صندوق المعدن ريت أنه بصدق تولي دفع زكاة الصندوق نيابة عن مالكي الوحدات.

ت. بتاريخ 11/08/1440هـ الموافق 06/11/2019م: إلحاقةً للإعلان المتعلق بإبرام اتفاقية شراء مشروطة للاستحواذ على 16 أصل عقاري بتكلفة إجمالية تقارب 552 مليون ريال سعودي، ونظرًا لعدم استكمال البائع الإجراءات اللازمة لإنتمام الصفقة، يعلن صندوق المعدن ريت عن قرار مجلس إدارة الصندوق عدم المضي قدماً في إتمام الصفقة وفسخ اتفاقية الشراء دون أن يكون لذلك أثر جوهري على الصندوق.

ث. بتاريخ 04/12/1440هـ الموافق 05/08/2019م: أعلن مدير صندوق المعدن ريت توقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الشريعة الإسلامية بقيمة 400,000,000 ريال سعودي من مصرف الراجحي.

ج. بتاريخ 11/09/1440هـ الموافق 08/09/2019م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية اتمام صفقة شراء أجنة تولان الفندقة بنجاح بقيمة 22,000,000 ر.س. وبقيمة إيجارية سنوية 2,310,000.00 ر.س.

ح. بتاريخ 24/02/1441هـ الموافق 23/10/2019م: تم إعلان بنتائج اجتماع مالكي الوحدات، حيث تمت الموافقة على التغيرات الأساسية وهي كالتالي:

1. الموافقة على تعديل رسوم إدارة الصندوق لتصبح: 0.50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات، وذلك بدلًا عن: 0.50% من صافي قيمة أصول الصندوق.

2. الموافقة على إضافة مصروف السعي بحيث يدفع الصندوق كحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ على العقار تحسب وتدفع عند الإفراج لصالح الوسيط العقاري، وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.

3. زيادة رسوم أتعاب المقيمين بحيث لا تتجاوز 300 ألف ريال سعودي.

وتم إقرار باقي تعديلات الشروط والأحكام والمتضمنة التغيرات التالية:

1. تعديل صياغة ملاك الوحدات إلى مالكي الوحدات أينما وردت في الشروط والأحكام.

2. تعديل صياغة المثمن إلى المقيم أينما وردت في الشروط والأحكام.

3. إضافة مكتب الصالح والسهلي للمحاماة والاستشارات القانونية من ضمن مستشارين الصندوق قانونياً.

4. تم تغيير أسم شركة دانات للتقييم العقاري إلى أربيل للتقييم العقاري.

5. إضافة بنود مخاطر بما يتواافق مع لائحة تعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
6. تعديل عضوية أعضاء مجلس الإدارة حسب الوضع الراهن فيما يخص إدارة/عضوية في صناديق استثمارية أخرى.
7. إضافة بند الحالات التي يتم فيها تعليق الصندوق و/أو إلغاء الإدراج بما يتواافق مع لائحة تعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

خ. بتاريخ 25/04/2019هـ الموافق 22/12/2019م: أعلن مدير صندوق المعدن ريت عن توقيع مذكرة تفاهم مع شركة مدارس الرقي الأهلية بغرض تشييد مبني تعليمي في حي الزهرة جنوب بمدينة الرياض على أرض تبلغ مساحتها 7000 متر (سبعة الاف متر)، مقابل قيام شركة مدارس الرقي الأهلية باستئجار كامل المجمع (الأرض والمبني) لمدة 26 عاماً.

4. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات:

أعلن مدير الصندوق في يوم الثلاثاء 22/07/1441هـ الموافق 17/03/2020م توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وبالبالغ قيمتها 38,049,400 ريال سعودي وكانت التوزيعات النقدية على أساس 61,370,000 وحدة قائمة، حيث بلغت قيمة الربح الموزع للفترة مبلغ 0.62 ريال سعودي لكل وحدة، كما بلغت نسبتها إلى السعر الأولي للوحدة 6.2%.

5. الإفصاح عن ممارسات التصويت السنوية على أن تحتوي اسم المصدر وتاريخ الجمعية العمومية وموضع 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.

6. تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي متضمن الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك بما في ذلك أداء الصندوق وتحقيق الصندوق لأهدافه:

❖ الموضوعات التي تمت مناقشتها:

- الاطلاع على أعمال الصندوق
- مناقشة نسب اشغال عقارات الصندوق
- مناقشة الميزانية التقديرية للعام 2019م
- مناقشة التوزيعات النقدية المحققة والمتوقعة للصندوق
- مناقشة مستجدات تغير أمين الحفظ
- مناقشة استراتيجية/فرص الاستحواذ على أصول عقارية جديدة
- مناقشة عروض البنوك فيما يخص الحصول على تمويل للصندوق
- مناقشة مقتراحات المستثمرين
- مناقشة الواقع العام للسوق العقاري

❖ القرارات التي تم اتخاذها:

- أوصى المجلس الاستحواذ على أراض في حال كانت تدر عوائد مرتفعة بالنسبة لمتوسط عوائد استئجار الأراضي
- أوصى المجلس الاستحواذ على عقارات حجمها يزيد عن مليار ريال سعودي.
- أوصى العمل على إجراءات الزكاة، ليصبح الصندوق مزكى في عام 2019م.
- الموافقة على خطة مدير الأموال لعمل تحسينات على العقارات للمحافظة على قيمتها
- موافقة المجلس على ميزانية 2019م
- إعادة تشكيل لجنة الاستثمار لدراسة الفرص العقارية

ج. مدير الصندوق
1. اسم وعنوان مدير الصندوق

أصول وبيت
OSOOL & BAKHEET
INVESTMENT | أصول وبيت

شركة أصول وبيت الاستثمارية
طريق الملك فهد، برج البحرين الدور الميزانيين
ص.ب. 63762 الرياض 11526
المملكة العربية السعودية
هاتف: 00 966 11 419 1899 فاكس: 00 966 11 419 1797
الموقع الالكتروني: WWW.OBIC.COM.SA

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

3. مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة:

أعلن مدير صندوق المعدن ريت بأن الإعلان المتعلق بابرام اتفاقية شراء مشروعه للاستحواذ على 16 أصل عقاري بتكلفة إجمالية تقارب 552 مليون ريال سعودي، ونظراً لعدم استكمال البائع الإجراءات الالزامية لإتمام الصفقة، يعلن صندوق المعدن ريت عن قرار مجلس إدارة الصندوق عدم المضي قدماً في إتمام الصفقة وفسخ اتفاقية الشراء دون أن يكون لذلك أثر جوهري على الصندوق.

أعلن مدير صندوق المعدن ريت توقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية متواقة مع الشريعة الإسلامية بقيمة 400,000,000 ريال سعودي من مصرف الراجحي.

إلا حفاظاً لإعلان شركة أصول وبيت الاستثمارية المنشور بتاريخ 11/09/1440هـ الموافق 16/05/2019، المتعلق بابرام اتفاقية شراء عقار أجنحة تولان الفندقية الواقع في مدينة الخبر، تعلن شركة أصول وبيت الاستثمارية اتمام صفقة الشراء بنجاح يوم الخميس 1441/01/06هـ الموافق 05/09/2019م بقيمة 22,000,000 رس.

أعلن مدير صندوق المعدن ريت عن توقيع مذكرة تفاهم مع شركة مدارس الرقي الأهلية بغرض تشييد مبني تعليمي في حي الرهبة جنوب بمدينة الرياض على أرض تبلغ مساحتها 7000 متر (سبعة الاف متر)، مقابل قيام شركة مدارس الرقي الأهلية باستئجار كامل المجمع (الأرض والمبني) لمدة 26 عاماً.

حيث يعمل مدير الصندوق في الوقت الحالي على دراسة بعض العقارات المستهدفة للاستحواذ عليها، وذلك

لتحقيق 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 مرباحية إسلامية من خلال أحد البنوك المحلية.

4. تقرير عن أداء صندوق الاستثمار خلال الفترة (2019/01/01 - 2019/12/31):

القيمة	اداء الصندوق
53,574,640	العائد الإجمالي ر.س.
%8.73	نسبة العائد الإجمالي ر.س.
0.29 -	تغير القيمة الدفترية للوحدة ر.س.
%2.91 -	نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة
10.00	سعر الوحدة عند الطرح (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول) ر.س.
8.77	سعر الوحدة كما في 2019/12/31 (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول) ر.س.
7.61	سعر الوحدة كما في 2018/12/31 (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول) ر.س.
1.16	تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول) ر.س.
%15.24	نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)

* تاريخ بدء عمل الصندوق 2017/07/09

5. تفاصيل أي تغيرات حدثت على شروط وأحكام ومذكرة المعلومات (بالنسبة للصندوق العام) أو مستندات الصندوق (بالنسبة للصندوق الخاص) خلال الفترة

- تم تعيين شركة البلاد المالية كأمين حفظ للصندوق.
- تم تغيير عضوية مجلس إدارة الصندوق باستقالة أحد الأعضاء وإضافة عضو جديد.
- تم عكس نتائج اجتماع مالكي الوحدات.

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

لا يوجد أي معلومات.

7. إذا كان صندوق الاستثمار يستثمر بشكل كبير في صناديق استثمار أخرى، يجب الإفصاح عن نسبة رسوم الإدارة المحتسبة على الصندوق نفسه والصناديق التي يستثمر فيها الصندوق.

لا توجد أي استثمارات في صناديق استثمار أخرى.

8. بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.

لا توجد أي عمولات خاصة حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة كما تم الافصاح عن جميع المبالغ التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة.

9. أي بيانات ومعلومات أخرى أوجبت هذه اللائحة (لائحة صناديق الاستثمار) تضمينها بهذا التقرير:

الافصاح عن تعارض المصالح.

◦ لا يوجد.

الافصاح عن تفاصيل استثمارات مدير الصندوق في وحدات الصندوق.

◦ يستثمر مدير الصندوق في 350,819 وحدة من وحدات الصندوق كما في 31/12/2019م

ملخص بجميع أخطاء التقويم والتسعير.

◦ لا يوجد

د. أمين الحفظ:

1. أسم وعنوان أمين الحفظ:



شركة البلاد للاستثمار

المركز الرئيسي - الرياض

طريق الملك فهد

ص ب 140 الرياض 11411

الرقم المجاني: 920003636 فاكس: 0112906299

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

2. وصف موجز لواجباته ومسؤولياته:

يحتفظ أمين الحفظ بسجلات وحسابات أصول العقارية والوثائق المتعلقة بالصندوق - والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر - صكوك العقارات المملوكة للصندوق، كما تم تأسيس شركة ذات غرض خاص لعرض حفظ لأصول العقارية، ويتم الاحتفاظ بجميع قرارات استثمار الصندوق وجميع العقود الجوهرية المتعلقة بعمل الصندوق لدى أمين الحفظ، وكما يتم الاحتفاظ بمحاضر اجتماعات مجلس إدارة الصندوق، بالإضافة إلى تقارير التثمين لأصول الصندوق التي يتم إعدادها بواسطة المثمنين المستقلين. كما يقوم أمين الحفظ بفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل، ولا يكون لدائي مدير الصندوق أو أمين الحفظ أي حق في أموال/أصول الصندوق.

3. بيان مبني على رأيه حول ما إذا كان مدير الصندوق قد قام بالآتي:

1- إصدار ونقل واسترداد الوحدات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.

- المسؤوليات المنوطة بأمين الحفظ لا تشمل إبداءه لهذا الرأي.

2- تقويم وحساب سعر الوحدات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.

- المسؤوليات المنوطة بأمين الحفظ لا تشمل إبداءه لهذا الرأي.

3- مخالفة أي من قيود وحدود الاستثمار وصلاحيات الافتراض المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار.

- المسؤوليات المنوطة بأمين الحفظ لا تشمل إبداءه لهذا الرأي.

٥. المحاسب القانوني:



بي كي إف البسام والنمر

المملكة العربية السعودية

ص.ب 28355 الرياض 11473

شارع الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية) - حي السليمانية

هاتف 00966112065333

فاكس 00966112065444

<http://www.pkf.com/saudiarabia>

ibrahim.albassam@pkf.com

بيان حول ما إذا كان المحاسب القانوني يرى:

- ١- أن القوائم المالية أعدت وروجعت وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات
- ٢- أن القوائم المالية تقدم صورة صحيحة وعادلة لصافي الدخل وصافي الأرباح والخسائر لأصول صندوق الاستثمار عن الفترة المالية لتلك القوائم.
- ٣- أن القوائم المالية تقدم صورة صحيحة وعادلة للمركز المالي لصندوق الاستثمار في نهاية الفترة.
- مرفق في الملحق رقم (1) القوائم المالية متضمنة جميع النقاط أعلاه.

٩. القوائم المالية:

(ملحق ١)

صندوق المطر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل أصول وبنك الاستثمارية
القوانين المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
مع تقرير المراجع المستقل

صفحة

الفهرس

-	تقرير المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي
٣	قائمة الدخل الشامل
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٥	قائمة التدفقات النقدية
٢٠٦	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

الى/ السادة حاملي الوحدات
صندوق المعاذر ريت
(مدار من قبل شركة أصول وبخث الاستثمارية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق المعدن ريت ("الصندوق")، والذي تم إدارته من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائنة لحاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصنوف كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وادانه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة براجعتنا للقوائم المالية للصندوق. وقد وفيانا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقواعد المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقواعد المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

ال كيفية التي تعاملنا بها إثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي	أمر المراجعة الرئيسي
<p>لانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية قمنا بإجراءات المراجعة الآتية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - حصلنا على تقريرين للتقدير من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيمة العادلة كما في تاريخ التقرير؛ - قمنا بتقدير استقلالية للمقيمين الخارجين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم، 	<p>يمتلك صندوق المعدن ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية. يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحافظ بها للتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p> <p> يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية الموجودات قيمة القابلة للاسترداد.</p>

تقرير المراجع المستقل

الى/ السادة حاملي الوحدات
صندوق المعندر ريت
(مدار من قبل شركة أصول وبخث الاستثمارية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (نهاية)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

ال كيفية التي تعاملنا بها في إثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي	أمر المراجعة الرئيسي
<p>- قمنا بتقدير المبلغ القابل للاسترداد، والذي هو أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه. قمنا بتحديد أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية هي بشكل جوهري أعلى من القيمة الدفترية للعقارات باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض في القيمة وبالتالي تم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و</p> <p>- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٠ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.</p>	<p>لتقدير انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يرافق مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقدير")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظرًا لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.</p>

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠١٩م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسئولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطى رأينا في القرآن المالية المعلومات الأخرى، ونعن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكدي بشأنها.

وفيما يتصل براجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهرى مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو محرفة بشكل جوهرى بآية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهرى في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتصريح عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

تقرير المراجع المستقل

الى/ السادة حاملي الوحدات
صندوق المعاشر ريت
(مدار من قبل شركة أصول وبخفيت الاستثمارية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تمة)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكمة عن القوائم المالية

الادارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الادارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

و عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضي الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، مالم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصرفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو مالم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أحداً في الوصول إلى تأكيد معمول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحرير الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجعة الذي يتضمن رأينا. والتأكد المعمول هو مستوى عالي من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية مستكشف دالياً عن التحرير الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريرات عن غش أو خطأ، وتعد التحريرات جوهيرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، مفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة التي تم وفقاً للمعايير التوليدية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

تحديد وتقييم مخاطر التحرير الجوهري في القوائم المالية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتقدير أسلن لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحرير الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية. التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية في الصندوق.

تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة. التوصل إلى استنتاج بشأن مدة مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلتفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وستتعدد استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبيب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.

تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحترها، بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية تعبّر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

تقرير المراجع المستقل

المحترمين
إلى/ السادة حاملي الوحدات
صندوق المعذر ريت
(مدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحكومة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتقويتها المخطط لها والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية تقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحكومة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحكومة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة، ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإقصاص العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبعي لا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.



عن البسام وشركاؤه
الرياض، المملكة العربية السعودية
إبراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٣٧
التاريخ: ٢٧ رجب ١٤٤١هـ
الموافق: ٢٢ مارس ٢٠٢٠م

إيضاح	كم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	كم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
الموجودات		
النقدية وشبه النقدية	٤٣,٦٣٥,٨٥٠	٢٤,٢٥٤,٢٥٩
ذمم إيجارات مدينة	١٦,١٢٠,٤٦٩	٢٥,٨٢٥,٤٨٦
مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	١,٨٨١,٦٥١	٢,٩٦٨,١٣٥
صافي عقود منافع	٨,٠٤١,١١٤	٩,٤٤٧,٧١٤
أصول حق الاستخدام	٩,٤٧١,٢٠٣	--
الاستثمارات العقارية	٥٧٠,٥٢٦,١٣٠	٥٦٣,١٧٩,٤٧٢
إجمالي الموجودات	٦٤٦,٥٧٦,٤١٧	٦٢٥,٦٧٥,٠٦٦
المطلوبات		
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	٣,٤٣٤,١١٦	٢,٤٢٨,٩٤١
إيرادات إيجار غير مكتسبة	١٧,٥١٣,٥٥٧	١٩,٧٣٣,٤٣٠
أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى	٨٦٩,١٧٤	٨١٣,٧٠٩
الالتزام حق الاستخدام	٦,٠٥٨,٨١٠	--
تسهيلات إسلامية	٢٢,٣٠٤,٢٥٩	--
مخصص الزكاة	١,٥٧٦,٨٤٧	--
إجمالي المطلوبات	٥١,٧٥٦,٧٦٣	٢٢,٩٧٦,٠٨٠
صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات		
وحدات مصدرة (بالعدد)	٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	٦١٢,٦٩٨,٩٨٦
القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة	٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠
القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة	٩,٦٩	٩,٩٨
	٩,٨٢	١٠,٠٣
	١٠	

شكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المعدن ريت
 (صندوق استثماري عقاري متداول مغلق)
 قائمة الدخل الشامل
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
 (ريال سعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح	
٥٢,٣٠٣,٧٦٤	٥٣,٢٩٣,٣٨٥	١٤	<u>إيرادات</u>
٣١٤,٨٣٥	٢٧٢,٠٣٦	٧	إيرادات الإيجارات
٩٥٤	٩,٢١٩		دخل عمولات ودائع مرابحة اسلامية
<u>٥٢,٦١٩,٥٥٣</u>	<u>٥٣,٥٧٤,٦٤٠</u>		إيرادات أخرى
			<u>اجمالي الإيرادات</u>
			<u>مصاريف</u>
(١,٢٨٠,٧٦٢)	(١,١٢٠,٥٤٣)		مصاريف إيجار عقود المتفعة
(٢,٢٢٥,٧٤٨)	(٢,٧٠٧,١٢٥)		مصاريف إدارة عقارات
(٣,٦٢١,٨٣٥)	(٣,٠٨٣,٧٠٢)		أتعاب إدارة الصندوق وأخرى
(٩١,٨٦٢)	(٤١٠,٩٦٣)		أتعاب الحفظ
	(٤٧٨,٧٥٠)		عمولات ورسوم القروض
	(٤٤٣,٢٨٤)		مصاريف تمويل عقود الإيجار
<u>(٣,٦٥٤,٧٨٠)</u>	<u>(٥,٨٦٦,٣٠٢)</u>	<u>١٥</u>	مصاريفات أخرى
<u>(١٠,٨٧٤,٤٨٧)</u>	<u>(١٣,٩١٠,٦٤٩)</u>		<u>اجمالي المصاريف</u>
<u>٤١,٧٤٥,٠٦٦</u>	<u>٣٩,٦٦٣,٩٩١</u>		<u>اجمالي الدخل من العمليات التشغيلية</u>
(٢٤,٥٠٠,٤٠٩)	(٣,٣٩٨,٨١٩)	١٠	هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية
-	(٢٧٧,٣١٧)	٩	هبوط في قيمة المنافع
(١١,٧٠٠,٠٧٤)	(١١,٨٦٣,٣٦٣)	١٠	استهلاك الاستثمارات العقارية
(١,١٤٨,٧٧٦)	(١,١٥٠,١٧٧)	٩	اطفاءات عقود المتفعة
٤,٣٩٥,٨٠٧	٢٢,٩٧٤,٣١٥		صافي الدخل للسنة قبل الزكاة
--	(١,٥٧٦,٨٤٧)	١٧	الزكاة المحملة خلال السنة
<u>٤,٣٩٥,٨٠٧</u>	<u>٢١,٣٩٧,٤٦٨</u>		صافي الدخل للسنة بعد الزكاة
--	--		<u>الدخل الشامل الآخر</u>
<u>٤,٣٩٥,٨٠٧</u>	<u>٢١,٣٩٧,٤٦٨</u>		<u>اجمالي الدخل الشامل للسنة</u>

شكل الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المعدن ريت
 (صندوق استثماري عقاري متداول مغلق)
 قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
 (ريال سعودي)

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	ايضاح
٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩	٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
(١٥,٩٥٦,٢٠٠)	(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	التغيرات من معاملات الوحدات:
٤,٣٩٥,٨٠٧	٢١,٣٩٧,٤٦٨	توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	اجمالي الدخل الشامل للسنة
		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المعدن ريت
 (صندوق استثماري عقاري متداول مغلق)
 قائمة التدفقات النقدية
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
 (ريال سعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	الأنشطة التشغيلية
٤,٢٩٥,٨٠٧	٢٢,٩٧٤,٣١٥	صافي الدخل الشامل للسنة قبل الزكاة
		التعديلات لـ:
١١,٧٠٠,٠٧٤	١١,٨٦٣,٣٦٣	استهلاك الاستثمارات العقارية
١,١٤٨,٧٧٦	١,١٥٠,١٧٧	اطفاء عقود المنفعة
٢٤,٥٠٠,٤٠٩	٣,٣٩٨,٨١٩	هبوط في قيمة الممتلكات الاستثمارية
--	٢٧٧,٣١٧	هبوط في قيمة المنازع
--	١,١٢٠,٥٢٣	اهمال اصول حق استخدام
--	٤٤٣,٢٨٤	تمويل التزام ايجار
٤١,٧٤٥,٠٦٦	٤١,٢٢٧,٧٩٨	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٨,٨٠٤,٩٦٧)	٩,٧٠٥,٠١٩	ايجارات مدينة
١٩,٤٤٢,٣٨٨	١,٠٨٦,٤٨٤	مصرفات مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة أخرى
(٣,٥٨٦,٩٣٢)	١,٠٠٥,١٧٥	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(١,٤٤٧,٦٩٠)	(٤,٢١٩,٨٧٣)	ايرادات ايجار غير مكتسبة
(١,٠٦١,٩١٢)	٥٥,٤٦٥	أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى
(١٠,٠٥٢,٥٠٠)	--	ارصدة دائنة أخرى
٣٦,٢٢٣,٤٥٣	٥٠,١٥٨,٨٦٧	صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٥٤١,١٣٥)	(٤٢,٦٠٨,٨٤٠)	شراء استثمارات عقارية
--	(٢٠,٨٩٥)	إضافات على عقود المنفعة
(٥٤١,١٣٥)	(٤٢,٦٢٩,٧٣٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
--	٢٢,٣٠٤,٢٥٩	تسهيلات إسلامية
--	(١,١٧٥,٠٠٠)	مدفعات التزام ايجار
(١٥,٩٥٦,٢٠٠)	(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١٥,٩٥٦,٢٠٠)	(١٨,١٤٧,٥٤١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
		التغير في النقدية وشبيه النقدية خلال السنة
١٩,٧٣٦,١١٨	٩,٣٨١,٥٩١	النقدية وشبيه النقدية في بداية السنة
١٤,٥١٨,١٤١	٣٤,٢٥٤,٢٥٩	النقدية وشبيه النقدية في نهاية السنة
٣٤,٢٥٤,٢٥٩	٤٣,٦٣٥,٨٥٠	

تشكل الايصالات المرفقة من (١) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

١) الصندوق وأنشطته

صندوق المعدن ريت (الصندوق) صندوق استثمار عقاري متداول مقل يعمل بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة والصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما ينماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن رأس مال الصندوق هو ٦١٣,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ومدته تسعة وتسعون سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

شركة أصول وبخث الاستثمارية ("مدير الصندوق")، شركة سعودية مساهمة مقلة، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢١٩٨٠٥ و تاريخ ١٤٢٧/٥/٢٩ هـ الموافق ٢٠٠٦/٥/٢٩ و مخصصة كـ"شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٠٨١٦٦٠٧ لمزاولة نشاط التعامل بصفة أصليل ووكيل والإدارة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري داخل المملكة العربية السعودية وبما يتوافق مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية الواردة في المادة "ج" من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وتوزيع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق سنويًا. ويستمر الصندوق بشكل ثابتي أصوله في مشاريع التطوير العقارية وذلك وفقاً للقيود المحددة في استراتيجية الصندوق الواردة في المادة "ج" من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.

وقد بدأ الصندوق نشاطه في ٩ يوليو ٢٠١٧ الموافق (١٥ شوال ١٤٣٨ هـ)، وانتقلت ملكية الاستثمارات العقارية وعقود المنفعة في شهر أغسطس من نفس العام، ومنذ هذا التاريخ استحقت الإيجارات للصندوق.

٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول الصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١ - ١٩٣ - ٢٠٠٦ و تاريخ ١٤٢٧/٦/١٩ (الموافق ٢٠٠٦/٦/١٩) بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣٠/م) و تاريخ ١٤٢٤ /٢ /٢٠٠٣ و تاريخ ٢٠٠٣/٦/٣١ (الموافق ٢٠٠٣/٦/٣١)، والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٦ - ١٣٠ - ٢٠١٦ و تاريخ ١٤٣٨/١/٢٣ (الموافق ٢٠١٦/١٠/٢٤) بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣٠/م) و تاريخ ١٤٢٤ /٢ /٢٠٠٣ (الموافق ٢٠٠٣/٧/٣١).

٣) أسس الإعداد

أ- بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. وفقاً لتعليم هيئة السوق المالية من خلال قرارها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦ م ينبغي على الصندوق تطبيق نموذج التكالفة لقياس الممتلكات والآلات والمعدات والاستثمارات العقارية وال موجودات غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي للثلاث سنوات التي تبدأ من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي حسب ترتيب السيولة.

ب- أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التكالفة التاريخية وباستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي.

ج- العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية بالريال السعودي، وهي العملة الوظيفية للصندوق. تم تقرير جميع المعلومات المالية المعروضة بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك.

٤) أحكام وتقديرات محاسبية مؤثرة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الادارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وإفتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الدخل والمصروفات وال موجودات والمطلوبات والإقصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المختلفة. قد يؤدي عدم التأكيد من هذه الإفتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفرات المستقبلية.

إن عدم التأكيد من الإفتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطأ كبير في إحداث تعديل جوهرى للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في إفتراضاته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. إن الحالات والإفتراضات الحالية قابلة للتطور مستقبلاً قد تطرأ التغيرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغيرات تتبع على الإفتراضات عندما تحدث.

٤-١) الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقويم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك ليس لدى مدير الصندوق علم بأي حالات عدم تأكيد جوهرى قد يتغير شوكياً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

٤-٢) تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاستداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع المازمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة لللاحظة في السوق ناقصاً تكاليف العرضية لاستبعاد أصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا تتضمن على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يتزام بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية للهامة التي ستتعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاستداد كثيراً ب معدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

٤-٣) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل أكثر تكراراً للتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر ، يتم تغير المبلغ الممكن استرداده للأصل.

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاستداد. المبلغ القابل للاستداد للأصل أو لوحدة توليد النقد هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أوقيمه العادلة ناقصاً تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة لللاحظة أو، إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة لللاحظة، أو الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة ، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

٤-٤) القيمة التخريبية والأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تحدد ادارة الصندوق القيمة التخريبية والأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية بغض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو بالاستهلاك الذي تعرّض له هذه الموجودات. تقوم الادارة بمراجعة القيمة التخريبية والأعمار الإنتاجية سنويًا و يتم تعديل مصروفات الاستهلاك السنوية عندما ترى الادارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٤-٥) خسائر انتتمانية متوقعة

إن قياس مخصص خسائر الانتهان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وإفتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الانتهائي.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الانتهان المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير لزيادة الكبيرة في مخاطر الانتهان.
- اختيار الفلاج المناسبة والإفتراضات لقياس الخسائر الانتهائية المتوقعة.
- إنشاء عدد وزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من خسائر انتهائية متوقعة.
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الانتهائية المتوقعة.

٥) السياسات المحاسبية الهامة

أ) الاستثمارات العقارية

ت تكون الاستثمارات العقارية من العقارات المطورة المحفظ بها لغرض رفع قيمتها على المدى الطويل أو العقارات المحفظ بها لاستخدام مستقبلي غير محدد حالياً أو الاحتفاظ بها للحصول على ايجارات، بدلاً من بيعها في سياق الاعمال الاعتيادية أو الاستخدامات في الانتاج أو في الاعراض الادارية. لا تستخدم هذه العقارات لتوسيع ايرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية بالتكلفة و يتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها، المحولة. يتم رسملة جميع تكاليف التطوير والتي تعزى مباشرة إلى حيازة / تطوير العقارات للوصول للتكلفة الإجمالية.

يتم الغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية في حالة البيع أو الاستفادة عندما يتم تحويله أو نقله إلى العقارات التطويرية. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن الغاء الاعتراف بالعقار فوراً في قائمة الدخل الشامل.

يتم الاحتفاظ بالاستثمارات العقارية بغض تحقق الإيرادات من تاجرها و/ أو لزيادة القيمة الراسمالية، بالتكلفة مخصوصاً منها الاستهلاك المتراكم و أي خسائر انخفاض في القيمة.

يتم ادراج الارباح أو الخسائر من بيع أو استبعاد العقارات الاستثمارية التي تمثل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها البيع/استبعاد باستثناء تلك المتعلقة بترتيبات البيع و إعادة التاجر.

لدى الصندوق سياسة تحمل الاستهلاك كالتالي:

نسبة الاستهلاك

٣,٣% - ٥%
١٥%

المباني

الأثاث والمفروشات

ب) إيجارات مدينة

يتم الاعتراف الأولى بالذمم المدينة بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات المباشرة و يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل القاعدة الفعلية. يتم عادة قياس مخصوص الانخفاض في الذمم المدينة بمبلغ يساوي الخسارة المتوقعة على مدى العمر.

ج) النقدية وشبه النقدية

يمثل النقدية وشبه النقدية من النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية من النقد في الحسابات الجارية لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي لثلاثة أشهر أو أقل والمتحدة للصندوق دون أي قيود.

د) عقود المنفعة

يتم تسجيل عقود المنفعة بالتكلفة مخصوصاً منها الإطفاء المتراكم و أي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت على سنة العقد.

ه) الاعتراف بالإيراد

فيما يلي معايير إعتراف محددة يجب أيضاً الوفاء بها قبل الاعتراف بالإيرادات:

- إيرادات إيجار

ت تكون إيرادات الصندوق بشكل رئيسي من الإيرادات الناشئة من إيجار العقارات الاستثمارية وإيجار عقود المنفعة. ويتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي يتم فيه الوفاء بالتزامات الأداء المتعلقة بعقود العملاء من قبل الصندوق. يتم قياس الإيرادات على أساس الشروط المحددة في العقد مع العميل وتستبعد المبالغ المحصلة نيابة عن طرف ثالث. ويقوم الصندوق بالإعتراف بالإيرادات عند تحويل السيطرة على السلعة أو المنتج أو الخدمة إلى عميل، بالإضافة إلى الشروط الخاصة للاعتراف بالإيراد يجب تحقيقها قبل عملية الاعتراف بالإيراد.

- دخل عمولات

يتم الإعتراف بدخل العمولات من الودائع لأجل على أساس الاستحقاق في قائمة الدخل الشامل.

٥) السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

و) **المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى**
يتم الاعتراف الأولي بالمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق إلتزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الاعتراف مخصص لخسارة العمليات المستتبالية.

ز) **توزيعات الأرباح**

سياسة الصندوق هي توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي الدخل كتوزيعات سنوية.

ح) **صافي قيمة الموجودات**

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة تم الإفصاح عنها في القوائم المالية بتقسيم صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

ط) **الزكاة**

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل بالملكة العربية السعودية (الهيئة) ويتم إدراج مخصص الزكاة عن السنة ضمن قائمة الدخل الشامل. ويجري تسجيل أية فروقات بين المخصص المكون والربط النهائي في السنة التي يتم فيها اعتماد الربط النهائي.

ي) **الانخفاض في قيمة الموجودات**

يتم إعادة قياس الموجودات فيما إذا كان هناك أي خسائر نتيجة الانهيار في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانهيار في القيمة (إن وجدت) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمتها القابلة للاسترداد.

و) **المقاصة**

يتم اجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على اساس التناص أو ان يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

٥) السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

ك) الأدوات المالية

طرق القياس

الاعتراف الأولي والقياس

يتم الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة، عند الاعتراف الأولي، يقيس الصندوق الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة. في حالة موجودات مالية أو مطلوبات مالية غير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملات المتردجة والتي تنسب بشكل مباشر إلى اكتساب أو إصدار الموجودات المالية أو المطلوبات المالية، مثل الرسوم والعمولات. يتم إدراج تكاليف معاملات الغير مباشرة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة الدخل الشامل. بعد الاعتراف الأولي مباشرةً، يتم إثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، والتي ينبع عنها تسجيل خسارة محاسبية في قائمة الدخل الشامل عندما تكون الموجودات نشأت حديثاً.

يتم الاعتراف والغاء الاعتراف بعمليات الشراء أو البيع للموجودات المالية بالطرق المنتظمة في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي يلتزم فيه الصندوق بشراء أو بيع الموجودات. تتطلب عمليات الشراء أو البيع للموجودات المالية بالطرق المنتظمة تسليم تلك الموجودات خلال الإطار الزمني المحدد عامةً بمحض لانحة أو اتفاقية السوق. يتم الاعتراف الأولي لجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى في تاريخ المتاجرة والذي يصبح فيه الصندوق طرفاً في الالتزام التعاقدى للأموال المالية.

التكلفة المطفأة

- الموجودات المحافظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل تلك التدفقات النقدية مدفوعات المبالغ الأصلية والفائدة / الربح المستحق على المبلغ القائم منها، والتي لم يتم تصنيفها في قياس القيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يتم تعديل القيمة الدفترية لهذه الموجودات بواسطة أي مخصصات خسائر الائتمان متوقعة معترف بها وقياسها كما هو موضح في الإيضاح ٣،٤ يتم الاعتراف بالأرباح المكتسبة من هذه الموجودات المالية في قائمة الدخل الشامل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

الانخفاض في الموجودات المالية

يقوم الصندوق بأخذ النظرة المستقبلية في تقييم الخسارة الائتمانية المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المقاسة بالتكلفة المطفأة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وكذلك عقود الضمان المالي. يعترف الصندوق بمخصص خسارة في تاريخ كل تقرير مالي.

يمثل قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة:

- مبلغاً غير متحيز تم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.
- القيمة الزمنية للنقد.

معلومات مقوله ومتباينة متاحة دون تكبد أي تكاليف أو جهد غير ضروري في تاريخ التقرير حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات للأحداث المستقبلية والظروف الاقتصادية.

يتم تقييم الموجودات المالية لتحديد انخفاض القيمة عندما تثبت وجود دليل موضوعي على أن الصندوق قد لا يكون قادرًا على جمع كافة المبالغ المستحقة. مقدار الانخفاض في القيمة هو الفرق بين القيمة الدفترية والمبلغ المقدر للاسترداد. إن القيمة المقدرة القابلة للاسترداد تمثل القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة المتوقعة بناءً على معدل العائد الفعلي الأصلي.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الغاء الاعتراف بالموجودات المالية، أو جزء منها، عندما تكون الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الموجودات قد انتهت صلاحيتها، أو عندما تم نقلها وإما (أ) يقوم الصندوق بتحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى حد كبير، أو (ب) لا يقوم الصندوق بنقل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية إلى حد كبير، ولم يحتفظ الصندوق بالسيطرة.

المطلوبات المالية

يقوم الصندوق بتصنيف المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه مخصصات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يلغى الصندوق الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم اعفائه من التزاماته التعاقدية أو الغائها أو انتهاءها.

القروض والتسهيلات

بعد الإثبات الأولي، يتم بعد ذلك قياس القروض والتسهيلات التي تحمل فائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الدخل الشامل عندما يتم استبعاد المطلوبات كذلك يتم من خلال عملية إطفاء التكاليف.

٥) السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

ل) الأدوات المالية – تتمة

- الغاء الاعتراف بالمطلوبات

يتم الغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية، عندما يتم الوفاء بالالتزام بموجب الالتزام أو الغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بوحد آخر من نفس المفرض بشرط مختلف إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط المطلوبات الحالية بشكل جوهري، يتم التعامل مع مثل هذا التبادل أو التعديل على أنه استبعاد للالتزام الأصلي والاعتراف بمسؤولية جديدة ويتم إثبات الفرق في المبالغ المدرجة في قائمة الدخل الشامل.

٦) معايير جديدة تطبق من ١ يناير ٢٠١٩ م

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار

اعتمد الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ عقود الإيجار اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٩ م.

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ نموذجا وحيداً للمحاسبة على أساس التأجير في الميزانية للمستأجرين يقوم المستأجر بالاعتراف بأصل حق الاستخدام والذي يمثل حقه في استخدام الأصول الأساسية والالتزامات الإيجار التي تمثل التزامه بتضييد مدفوعات الإيجار. هناك استثناءات للتعرف على عقد الإيجار قصيرة الأجل والعناصر منخفضة القيمة. تقلل محاسبة الموزجين مماثلة للمعيار الحالي. أي ان المؤجر يواصل تصنيف عقود الإيجار على انها تمويل او عقود إيجار تشغيلية.

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ محل إرشادات عقود الإيجار الحالية، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الإيجار" والتفسير الدولي رقم ٤ "تحديد اذا ما كان ترتيب مابينطوي على عقد ايجار"، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية السابقة رقم ١٥ "عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز" وتفسير لجنة التفسيرات الدولية السابقة رقم ٢٧ "تقدير جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار".

أ) التعديل المعترف به من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ :

اعتمد الصندوق المعيار الدولي لأعداد التقرير المالي ١٦ في ١ يناير ٢٠١٩ م باستخدام منهجية التطبيق باثر رجعي المعدل وبالتالي يتم الاعتراف بالأثر التراكمي لاعتماد المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ (كتتعديل للرصيد الافتتاحي) المدفوعات المقدمة دون أي تأثير على رصيد الأرباح المتبقية في ١ يناير ٢٠١٩ م ودون إعادة تعديل في ارقام المقارنة.

ب) التعديل المعترف به من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ :

تأثير اعتماد المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ على قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠١٩ م كالتالي:

١ يناير ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	الزيادة / والنقصان	١ يناير ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	حق استخدام الأصول
٧,٤٩١,٧٢٦	٧,٤٩١,٧٢٦	-	-	-	مدفوعات مقدما
--	(٧٠١,٢٠١)	٧٠١,٢٠١	-	-	التزام إيجار
٦,٧٩٠,٥٢٥	٦,٧٩٠,٥٢٥	-	-	-	

ج) السياسة المحاسبية

اعترف الصندوق بالأصول والالتزامات الجديدة لعقود الإيجار التشغيلية لمباني المكاتب. يتم تخصيص كل دفعه إيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. تُحمل تكلفة التمويل على قائمة الربح أو الخسارة على مدار فترة الإيجار لإنفاق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقى من الالتزام لكل فترة. يتم استهلاك حق استخدام الأصول على المدى الأقصر من العمر الإنتاجي للأصل ومرة الإيجار على أساس القسط الثابت.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار مبدئياً على أساس القيمة الحالية.

١- يتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة التي تشمل ما يلي:

- مقدار القياس الأولى للالتزامات الإيجار.
- أي مدفوعات إيجار يتم إجراؤها في أو قبل تاريخ البدء مخصوصاً منها أي حوافز إيجار مستلمة.
- أي تكاليف مباشرة أولية، و
- تكاليف التجديد.

٦) معايير جديدة تطبيق من ١ يناير ٢٠١٩ م (تنمية)
 المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار (تنمية)

ج) السياسة المحاسبية (تنمية)

٢- تشمل التزامات الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:

- مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة جوهرية)
- مخصوصا منها حرافز الإيجار المستحقة القبض. عقد إيجار متغير يستند إلى مؤشر أو معدل.
- المبالغ التي يتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار، و
- دفع غرامات لانهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس المستأجر الذي يمارس هذا الخيار.

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة مع شروط وأحكام مماثلة.

يتم إدراج المدفوعات المرتبطة بعقد الإيجار قصيرة الأجل وعقد تأجير الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصاروف في قائمة الدخل الشامل. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل.

تشمل الأصول منخفضة القيمة العناصر الصغيرة المتعلقة بالمعدات المكتبية.

يتم التفاؤض على شروط التأجير على أساس فردي وتحتوي على مجموعة واسعة من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الإيجار أي عهود، ولكن لا يجوز استخدام الأصول المؤجرة كضمان لأغراض الاقتراض.

يوضع الجدول أدناه رصيد حق استخدام الأصول بالإضافة إلى الاستهلاك:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	التكلفة:
-	٧,٤٩١,٧٢٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
-	-	الإضافات للسنة
-	٧,٤٩١,٧٢٦	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الاستهلاك المتراكم
الرصيد في ١ يناير
المحمل للسنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
الرصيد الدفتري كما في ٣١ ديسمبر

الجزء غير المتداول من التزام الإيجار
الجزء المتداول من التزام الإيجار
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

يبلغ إجمالي مصاريف الفوائد على التزامات الإيجار المعترف بها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م مبلغ ٤٤٣,٢٨٤ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م لا شيء).

بلغ معدل الاقتراض الإضافي للمتوسط المرجع المطبق على التزامات الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م بنسبة ٧٪.

٧ النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
٤,٢٥٤,٢٥٩	١٢,٦٣٥,٨٥٠	أرصدة لدى البنوك
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣١,٠٠٠,٠٠٠	وديعة لأجل *
٣٤,٢٥٤,٢٥٩	٤٣,٦٣٥,٨٥٠	

* يمثل المبلغ وديعة مرابحة إسلامية لدى بنك السعودي الفرنسي وبنك سامبا ، إن الودائع لأجل لفترات تتراوح ما بين يوم واحد وثلاثة أشهر ويتحقق عنها دخل عمولات خاصة.

٨ مصروفات مدفوعة مقدماً وموارد أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
٥٣٤,٥٩٤	٨١٣,٩٠١	ضريبة قيمة مضافة مدينة
٥١٨,٤٩٢	٦٠٧,٥١١	تأمينات مستحقة
٩٩,٢٤٣	١٢٥,٨٦٧	مصاريفات مدفوعة مقدماً
٤٠,٦٢٥	١٠٥,٢٩٨	دخل عمولات مستحقة
٢٢,٤٢٥	٣٢,٢٠٥	عهد تشغيلية
٩٩٧,٦٥١	-	مبالغ مستلمة من المالك السابقين
٧٠١,٢٠١	-	إيجارات مدفوعة مقدماً
٥٣,٩٠٤	١٩٦,٨٦٩	أخرى
٢,٩٦٨,١٣٥	١,٨٨١,٦٥١	

٩ صافي عقود مناقع

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
١٠,٥٩٦,٤٩٠	٩,٤٤٧,٧١٤	تكلفة شراء عقود المنفعة
-	٢٠,٨٩٥	إضافات
(١,١٤٨,٧٧٦)	(١,١٥٠,١٧٨)	إطفاء
-	(٢٧٧,٣١٧)	هبوط في القيمة
٩,٤٤٧,٧١٤	٨,٠٤١,١١٤	

لدى الصندوق اتفاقية تحويل عقود منفعة مبرمة مع شركة زاوية المعدن بتاريخ ١٥ مارس ٢٠١٧ م بحيث يبدأ سريانها بتاريخ ١٥ أغسطس ٢٠١٧ م تتكون عقود المنفعة من الآتي:-

- منفعة الربع: يمثل عقار تجاري يقع في طريق الملك عبدالعزيز بحي الربيع بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ١,٤٨٣,٦٥٩ ريال سعودي ويتم اطفاءها على ٥ سنوات.
- منفعة القدس: يمثل عقار تجاري مكتبي ويقع في طريق الملك عبد الله بن عبدالعزيز بحي القدس بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ٢,٢٤٣,٦٩٣ ريال سعودي ويتم اطفاءها على ١٠ سنوات.
- منفعة وادي لبن: يمثل عقار تجاري سكني يقع في طريق الشفا بحي ظهرة لبن بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ١,٣٧٥,٩٧٨ ريال سعودي ويتم اطفاءها على ١٠ سنوات.
- منفعة الضباب: يمثل عقار تجاري مكتبي يقع في طريق الإمام عبدالله بن فيصل بحي المربع بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ٥,٩٢٧,٤٩٣ ريال سعودي ويتم اطفاءها على ١٥ سنة.

١٠) الاستثمارات العقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية ٩ عقارات كالتالي:

- المعدن: يمثل عقار تجاري وسكنى ومكتبي يقع في طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الاول بحي المعدن في مدينة الرياض.
- الربع: يمثل عقار تجاري "وحدات فندقية" يقع في طريق الأمير سعود بن محمد بن مقرن بحي الربع في مدينة الرياض.
- المحمدية: يمثل عقار تجاري ومكتبي يقع في طريق الملك فهد بن عبدالعزيز بحي العليا في مدينة الرياض.
- التخصصي: يمثل عقار تجاري يقع في شارع التخصصي بحي المعدن في مدينة الرياض.
- الصحافة ١: يمثل عقار تجاري مكتبي يقع في شارع العليا بحي الصحافة في مدينة الرياض.
- الصحافة ٢: يمثل عقار مكتبي يقع في شارع العليا بحي الصحافة في مدينة الرياض.
- مستودع الحائز: يمثل مستودعات ويقع في حي المصانع في مدينة الرياض.
- مستودع السلي: يمثل مستودعات ويقع في شارع الخطاب بحي السلي في مدينة الرياض.
- أجنحة تولان الفندقية: يمثل أجنحة فندقية ويقع في حي العقربيبة بمدينة الخبر.

النكلفة	الرصيد في بداية السنة	الإضافات	هبوط في القيمة	الرصيد في نهاية السنة
المجموع	٥٧٩,٢٢٥,٩٠٣	٨,٧٤٣,٩٣٧	٢٩٦,١١٣,٨٢٤	٢٧٤,٣٦٨,١٤٢
٢٠١٨	٦٠٣,١٨٥,١٧٧	٥٤١,١٣٥	٢٢,٦٠٨,٨٤٠	١٣,٧٥٦,٥٥٤
٢٠١٩	٥٧٩,٢٢٥,٩٠٣	١٥٠,٧٦٣	٨,٧٠٢,٠٢٣	٨,٧٠٢,٠٢٣
	(٢٤,٥٠٠,٤٠٩)	(٣,٣٩٨,٨١٩)	(٩٣٧,٦٧٣)	(٢,٤٦١,١٤٦)
	٥٧٩,٢٢٥,٩٠٣	-	-	٢٨٠,٦٠٩,٠١٩
	٥٩٨,٤٣٥,٩٢٤	٨,٨٩٤,٧٠٠	٣٠٨,٩٣٢,٢٠٥	

الاستهلاك المتراكم	الرصيد في بداية السنة	الإضافات	استبعادات	الرصيد في نهاية السنة
٤,٣٤٦,٣٥٧	١٦,٠٤٦,٤٣١	١,٨٠٣,٣١٦	١٤,٢٤٣,١١٥	-
١١,٧٠٠,٠٧٤	١١,٨٦٢,٣٦٣	١,٣١٤,٧٠٩	١٠,٥٤٨,٦٥٤	-
-	-	-	-	-
١٦,٠٤٦,٤٣١	٢٧,٩٠٩,٧٩٤	٣,١١٨,٠٢٥	٢٤,٧٩١,٧٦٩	

القيمة الدفترية :

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٥٧٠,٥٢٦,١٣٠	٥,٧٧٦,٦٧٥	٢٨٤,١٤٠,٤٣٦	٢٨٠,٦٠٩,٠١٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٥٦٢,١٧٩,٤٧٢	--	٦,٩٤٠,٦٢١	٢٧٤,٣٦٨,١٤٢

* يوجد أحد العقارات من هونه مقابل الحصول على تسهيلات انتقائية (ايضاح ١٣).

أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسات المحاسبية للصندوق، يتم إدراج العقارات بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم والانخفاض الجوهري إن وجد في هذه القوائم المالية. وعليه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

١٠ الاستثمارات العقارية - تتمة

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وعقود المنفعة من قبل مقيمين معينين هما شركة أربيب للتقييم العقاري ومكتب خبير التثمين العقاري (فاليوسترات). فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية وعقود المنفعة:

المتوسط	مكتب خبير التثمين العقاري (فاليوسترات)	شركة أربيب للتقييم العقاري	٢٠١٩
٥٧٥,٨٩٦,٩٧٣	٥٧٧,١١٤,٩٥٦	٥٧٤,٦٧٨,٩٩٠	الاستثمارات العقارية
١٠,٥٥٧,٥٨٠	١٤,٢٥٠,٠٠٠	٦,٨٦٥,١٦٠	عقود المنفعة
٥٨٦,٤٤٤,٥٥٣	٥٩١,٣٦٤,٩٥٦	٥٨١,٥٤٤,١٥٠	الإجمالي
المتوسط	مكتب خبير التثمين العقاري (فاليوسترات)	شركة أربيب للتقييم العقاري	٢٠١٨
٥٦٤,١٦٦,٥٠٠	٥٦٠,٥٥٨,٠٠٠	٥٦٧,٧٧٥,٠٠٠	الاستثمارات العقارية
١١,٥٠٤,٣٢٤	١٤,٩٩٨,٠٠٠	٨,٠١٠,٦٤٧	عقود المنفعة
٥٧٥,٦٧٠,٨٢٤	٥٧٥,٥٥٦,٠٠٠	٥٧٥,٧٨٥,٦٤٧	الإجمالي

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وعقود المنفعة.

تم تقييم الاستثمارات العقارية مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التحليل المالي وتقسيم قطع الأرض وطريقة التكالفة وطريقة الدخل حسب أسعار السوق وطريقة خصم التدفقات النقدية فيما يلي تحليل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مقابل التكالفة :

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٥٧٥,٦٧٠,٨٢٤	٥٨٦,٤٤٤,٥٥٣	٥٧٥,٦٧٠,٨٢٤	٥٧٥,٦٧٠,٨٢٤
(٥٦٣,١٧٩,٤٧٢)	(٥٧٠,٥٤٦,١٣٠)	(٥٦٣,١٧٩,٤٧٢)	(٥٧٠,٥٤٦,١٣٠)
(٩,٤٤٧,٧١٤)	(٨,٠٤١,١١٤)	(٩,٤٤٧,٧١٤)	(٨,٠٤١,١١٤)
٣,٠٤٣,٦٣٨	٧,٨٨٧,٣٠٩	٣,٠٤٣,٦٣٨	٧,٨٨٧,٣٠٩
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠
٠,٠٥	٠,١٣	٠,٠٥	٠,١٣

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	٦١٢,٦٩٨,٩٨٦
٣,٠٤٣,٦٣٨	٧,٨٨٧,٣٠٩	٣,٠٤٣,٦٣٨
٦١٥,٧٤٢,٦٢٤	٦٠٢,٧٦٦,٩٦٣	٦١٥,٧٤٢,٦٢٤

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإسثمارات العقارية
 صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإسثمارات العقارية
 صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٩,٩٨	٩,٦٩	٩,٩٨
٠,٠٥	٠,١٣	٠,٠٥
١٠,٠٣	٩,٨٢	١٠,٠٣

القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
 القيمة الزائدة (الناقصة) للوحدة على أساس القيمة العادلة
 القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

* جميع العقارات مسجلة باسم شركة بيتك الحفظ للعقارات ("الشركة"). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.

(١١) مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	تامينات مستردة - عملاء مصروفات إدارة العقار المستحقة مبالغ مستحقة للملوك السابقين مستحقات موردين بدل حضور أعضاء مجلس الإدارة ضريبة القيمة المضافة مستحقة أخرى
٢,٠٥٥,٣٠٦	١,٩٨٠,٧٨٧	
-	٦٧٤,٧٥٩	
-	٣٣٤,٩٥٩	
٢٩٢,٤٠٧	٢٤٩,٦٧١	
٥٤,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	
١١,٣٩٣	-	
١٥,٨٣٢	١٤٥,٩٤٠	
٢,٤٢٨,٩٤١	٣,٤٣٤,١١٦	

(١٢) أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى

تنتمي أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى مما يلي:
 - أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٥٠٪ سنويًا من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات المستحقة وتحسب على أساس يومي وتدفع على أساس ربع سنوي، كما يقوم مدير الصندوق باسترداد من الصندوق أي مصروفات أخرى متکدة ثباته عن الصندوق. رسوم إدارة العقارات والتي لا تتجاوز ٥٪ من إجمالي إيراد الإيجار المحصل من العقار ذات الصلة على أن يتم الدفع على أساس نصف سنوي، كما يتحمل الصندوق كافة الرسوم والنفقات الخاصة بانشطة واستثمارات الصندوق كما يتحمل المصاريق والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وأية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى وعلى الا تزيد هذه التكاليف عن ١٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنويًا.

- رسوم تعامل
 بالإضافة إلى ذلك، يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق رسوم تعامل بنسبة ١٪ من قيمة شراء أو بيع لكل عقار تم شراؤه أو بيعه بواسطة الصندوق.

(١٣) تسهيلات إسلامية

حصل الصندوق على تسهيلات انتقائية (تورق) من بنوك محلية على شكل قروض طويلة الأجل لتمويل شراء عقار تولان في مدينة الخبر، حيث بلغت حدود التسهيلات الانتقائية ٢٢,٣ مليون ريال سعودي. تحمل هذه التسهيلات عمولات وفقاً للأسعار السائدة في السوق المحلي. تم منح هذه القروض بضمان رهن أحد عقارات الصندوق.

(١٤) إيرادات الإيجارات

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيرادات الإيجار إيرادات إيجار عقود المنفعة
٤٩,٢١١,٤٣٤	٥٠,٢٩٧,٨٣٨	
٣,٠٩٢,٣٣٠	٢,٩٩٥,٥٤٧	
٥٢,٣٠٣,٧٦٤	٥٣,٢٩٣,٣٨٥	

(١٥) مصروفات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	مصروفات صيانة ونظافة وتشغيل العقارات مخصص ذمم إيجارات مدينة مصروفات تداول و مركز إيداع مصروفات تقييم واستشارات وأتعاب مهنية بدل حضور أعضاء مجلس الإدارة مصروفات تأمين ممتلكات مصروفات أخرى
٢,٤٩٨,٧١٣	٣,٣٤٥,٤٨٠	
-	١,٠٠٠,٠٠٠	
٦١١,٩٨٦	٧٨٥,٢٢٧	
٤١٨,٥٤٥	٥١٢,٠٨٣	
-	٥٧,٠٠٠	
-	١٤٣,٧٥١	
١٢٥,٠٣٦	٢٢,٧٦١	
٣,٦٥٤,٢٨٠	٥,٨٦٦,٣٠٢	

١٦) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق على مدير الصندوق "شركة أصول وبخít الاستثمارية"، مدير الأملك "مؤسسة مداد الخير للعقارات" وشركة زاوية المعدن للعقارات. يتعامل الصندوق في السياق الاعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة. معاملات الأطراف ذات العلاقة تحكمها قيود اللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية. كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة معتمدة من مجلس إدارة الصندوق. فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال السنة والأرصدة الناتجة عنها:

الرصيد	حجم المعاملات				الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	طبيعة المعاملة	
(٨١٢,٧٠٩)	(٨٦٩,١٧٤)	٥,٣٤٨,٨٧٠	٤,٣٠٢,٩٦٢	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى	شركة أصول وبخít الاستثمارية
٨٨١,٦٩٦	(٣٣٤,٩٥٩)	٣,٦٢٦,٠٧٦	—	تطوير عقار التخصصي	شركة زاوية المعدن للعقارات "حامل وحدات" - وعضو مجلس إدارة الصندوق" (مالك سابق)
١١٥,٦٨٢	(٦٧٤,٧٥٩)	٢,٨٨٢,٣٢٦	٢,٢٠١,٣٠٤	إدارة عقارات	مؤسسة مداد الخير للعقارات
(٥٤,٠٠٠)	(٤٨,٠٠٠)	٥٧,٠٠٠	٥٤,٠٠٠	بدل حضور*	أعضاء مجلس إدارة

*بدلات حضور مجلس الإدارة تم إدراجها في قائمة المركز المالي تحت بند المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى.

١٧) الزكاة
الوعاء الزكوي للصندوق كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٧,٦٥٠,٤٥١	صافي الربح المعدل
٦١٢,٦٩٨,٩٨٦		يضاف اليه:
٢٤,٥٠٠,٤٠٩		صافي قيمة الوحدات أول المدة
٦,٥٥٨,٨٠٩		المخصصات المدورة
٧,٢٧١,٨٠٠		التزامات ايجار
(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)		القروض
(٥٧٠,٥٢٦,١٣٠)		بخصم منه :
(٦,٣٧١,٢٠٣)		توزيعات أرباح
٦٢,٠٠٦,٣٢٢		الاستثمارات العقارية
٦٩١,٢٦١		حق استخدام أصول
٨٨٥,٥٨٦		وأعاء الزكاة الشرعية
١,٥٧٦,٨٤٧		الزكاة الشرعية على الربح المعدل
		الزكاة الشرعية على باقي الوعاء
		اجمالي مخصص الزكاة الشرعية

قام الصندوق بالتسجيل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل ، ولم يقوم الصندوق بتقديم الاقرارات الزكوية حتى تاريخ أعداد القوائم المالية. علماً بأن أول إقرار زكوي سيكون للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م.

حركة مخصص الزكاة الشرعية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	رصيد المخصص أول المدة
--	--	المكون خلال السنة
--	١,٥٧٦,٨٤٧	المسدد خلال السنة
--	--	الرصيد الختامي
--	١,٥٧٦,٨٤٧	

(١٨) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

تتمثل سياسة الصندوق بالدخول في عقود أدوات مالية مع أطراف أخرى ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق للحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية ، والحد من المعاملات مع أطراف أخرى محددة وتقدير الجدارة الائتمانية للأطراف الأخرى بشكل مستمر. يتم إيداع النقد لدى مؤسسة مالية مرموقة.

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لعناصر قائمة المركز المالي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إضاح
٣٤,٢٥٤,٢٥٩	٤٣,٦٣٥,٨٥٠	النقدية وشبه النقدية
٢٥,٨٢٥,٤٨٦	١٦,١٢٠,٤٦٩	ذمم إيجار مدينة، صافي

تنحصر مخاطر الائتمان على النقدية وشبه النقدية، وذمم إيجار مدينة كما يلي:

- النقدية وشبه النقدية والمتنفسنة ودائع قصيرة الأجل تتحفظ مع بنوك ذات تصنيف ائتماني -B ب او أعلى.

- اجرت الادارة مراجعة كما هو متطلب بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ واستناداً إلى التقييم ، تعتقد الادارة أنه لا يوجد حاجة إلى تسجيل خسائر انخفاض في القيمة مقابل القيمة الدفترية للنقدية وشبه النقدية وذمم الإيجار المدينة حيث أنه معترف بها صافي من خسائر الانخفاض.

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية ويراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة بشكل مستمر بغرض التأكد من كفاية التمويل المتوفر للوفاء بأي التزامات عند حدوثها.

تواتر الخسائر الدين

يوضح الجدول أدناه قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات الهامة للصندوق بناء على آجال الاستحقاق المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

المجموع	أقل من سنة	أقل من سنة	
٤٣,٦٣٥,٨٥٠	-	٤٣,٦٣٥,٨٥٠	النقدية وشبه النقدية
١٦,١٢٠,٤٦٩	-	١٦,١٢٠,٤٦٩	ذمم إيجارات مدينة
١,٨٨١,٦٥١	-	١,٨٨١,٦٥١	مصرفوفات مدفوعة مقتداً وموجودات أخرى
٨,٠٤١,١١٤	-	٨,٠٤١,١١٤	صافي عقد مناقع
٦,٣٧١,٢٠٣	٦,٣٧١,٢٠٣	-	أصول حق الأستخدام
٥٧٠,٥٢٦,١٣٠	٥٧٠,٥٢٦,١٣٠	-	الاستثمارات العقارية
٦٤٦,٥٧٦,٤١٧	٥٧٦,٨٩٧,٣٣٣	٦٩,٦٧٩,٠٨٤	اجمالي الموجودات
٣,٤٣٤,١١٦	-	٣,٤٣٤,١١٦	مصرفوفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٧,٥١٣,٥٥٧	-	١٧,٥١٣,٥٥٧	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٨٦٩,١٧٤	-	٨٦٩,١٧٤	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى
٦,٠٥٨,٨١٠	٥,٦٣٤,٣١٠	٤٢٤,٥٠٠	الالتزام حق الأستخدام
٢٢,٣٠٤,٢٥٩	٢٢,٣٠٤,٢٥٩	-	تسهيلات اسلامية
١,٥٧٦,٨٤٧	-	١,٥٧٦,٨٤٧	مخصص الزكاة
٥١,٧٥٦,٧٦٣	٢٧,٩٣٨,٥٦٩	٢٣,٨١٨,١٩٤	اجمالي المطلوبات

(١٨) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

تواريف استحقاق الدين (تتمة)

المجموع	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	أقل من سنة	أكثر من سنة
٣٤,٢٥٤,٢٥٩	--	٣٤,٢٥٤,٢٥٩	النقدية وشبيه النقدية
٢٥,٨٢٥,٤٨٦	--	٢٥,٨٢٥,٤٨٦	نهم إيجارات مدينة
٢,٩٦٨,١٣٥	--	٢,٩٦٨,١٣٥	مصروفات مدفوعة مقدماً موجودات أخرى
٩,٤٤٧,٧١٤	--	٩,٤٤٧,٧١٤	صافي عقود منافع
٥٦٣,١٧٩,٤٧٢	٥٦٣,١٧٩,٤٧٢	--	الاستثمارات العقارية
٦٣٥,٦٧٥,٠٦٦	٥٦٣,١٧٩,٤٧٢	٧٢,٤٩٥,٥٩٤	اجمالي الموجودات
٢,٤٢٨,٩٤١	--	٢,٤٢٨,٩٤١	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٩,٧٣٣,٤٣٠	--	١٩,٧٣٣,٤٣٠	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٨١٣,٧٠٩	--	٨١٣,٧٠٩	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى
٢٢,٩٧٦,٠٨٠	٢٢,٩٧٦,٠٨٠	٢٢,٩٧٦,٠٨٠	اجمالي المطلوبات

مخاطر السوق
 يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال
 لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة ومخاطر معدلات الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي
 المستثمر ومخاطر السيولة ومخاطر النظامية ومخاطر معدلات أسعار الصرف الأجنبية والمخاطر التنظيمية.

(١٩) القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصل أو سداد إلتزام بين أطراف راغبة في ظروف متكافئة.
 تتكون الأدوات المالية للصندوق من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقد وشبيه النقد و إيجارات
 مدينة و صافي عقود منافع والأرصدة المدينة الأخرى وتكون المطلوبات المالية من المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى وإيرادات
 الإيجار الغير مكتسبة.
 بالنسبة للاستثمارات التي يتم تداولها في سوق نشط يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع لأسعار المضاربة في الأسواق المدرجة. لا تختلف القيمة
 العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

(٢٠)

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق ، يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح سنوية بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق. اعتمد مجلس إدارة
 الصندوق توزيع الأرباح فيما يتعلق بالفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م والبالغة ٦٤,٠٠٠,٢٧٦,٣٩ مليون ريال سعودي وقد تم دفع نفس المبلغ.

(٢١)

التغيرات في شروط وأحكام الصندوق
 خلال السنة قام الصندوق بمراجعة شروطه وأحكامه حيث قام الصندوق بمراجعة رسوم أتعاب الإدارة من ٥٠٪ في المائة من صافي أصول
 الصندوق إلى ٥٠٪ في المائة من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وكذلك إضافة مصروف السعي بحيث يقىم الصندوق بدفع ٢,٥٪ من قيمة
 الاستحقاد على العقارات تحسب وتدفع عند الارتفاع لصالح الوسيط العقاري وكذلك زيادة أتعاب المقيمين بحيث لا تتجاوز ٣٠٠ ألف ريال سعودي.

صندوق المعدن ريت
(صندوق استثماري عقاري مغلق)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
م (ريال سعودي)

أحداث لاحقة (٢٢)

أعلن الصندوق عن إبرامه اتفاقية شراء عقار مدارس النخبة التربوية، بتاريخ ٢٢ يناير ٢٠٢٠ م (مشروطة بالحصول على الموافقات اللازمة من الجهة المعنية واستكمال الإجراءات النظامية). حيث تتبلغ قيمة الاستحواذ ٣١,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي وسيتم تمويل الصفقة من خلال اتفاقية تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الشريعة الإسلامية. قام الصندوق برهن صك ملكية عقارين وهما عقار الصحافة الأول و عقار الصحافة الثاني لصالح شركة الراجحي المصرفي للاستثمار بتاريخ ٦ فبراير ٢٠٢٠ م وذلك ضمناً للتسهيلات الائتمانية. بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٠ م أعلن الصندوق عن إتمام عملية الاستحواذ على العقار وتأجيره بالكامل مع البائع شركة المعارف الإبداعية التعليمية التربوية بعقد ملزم صافي من جميع المصارييف، لمدة ١٥ سنة وبقيمة إيجارية سنوية تتبلغ ٢,٦٣٥,٠٠٠,٠٠ مليون ريال سعودي وقدم المستأجر ضمانات إيجارية عبارة عن سندات لأمر لمدة ثلاث سنوات وتتجدد تلقائياً نهاية العقد، بالإضافة لسداد إيجار سنتين مقدماً.

التقارير القطاعية (٢٣)

يسתר الصندوق في اثنا عشر عقار في المملكة العربية السعودية. بما أن الصندوق يستثمر في قطاع واحد وفي دولة واحدة، لم يكن هناك عرض للمعلومات القطاعية.

آخر يوم تقييم (٢٤)

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٢٠١٩/١٢/٣١ م.

اعتماد القوائم المالية (٢٥)

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس ادارة الصندوق بتاريخ ٢٤ رجب ١٤٤١ هـ الموافق ١٩ مارس ٢٠٢٠ م.