

صندوق المعذر ريت

ALMA ATHAR REIT FUND

صندوق المعذر ريت

التقرير السنوي

Annual Report

2019

أ. معلومات صندوق الاستثمار

1. اسم الصندوق:

صندوق المعذر ريت.

2. أهداف وسياسات الاستثمار وممارساته:

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

أ- ألا 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 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.

5. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق

يستثمر صندوق المعذر 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 المعذر	تجاري / مكثبي / ضيافة	عدة مستأجري	183,477,369	24°40'53.2"N 46°40'03.4"E
برج في المحمدية	تجاري / مكثبي	عدة مستأجرين	95,179,368	24°40'55.0"N 46°41'12.1"E
برج الصحافة الأول	مكثبي	الخدمات الطبية – وزارة الداخلية	52,131,504	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E
برج الصحافة الثاني	مكثبي	المجلس الصحي السعودي	52,287,487	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E
التخصصي	تجاري	شركة هلا أوتو	50,834,590	24°40'51.4"N 46°40'39.2"E
جينكس الربيع	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 الربيع	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 الزهرة 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
مبنى الصحافة الأول	%100
مبنى الصحافة الثاني	%100
مشروع التخصصي - لكزس	%100
المحمدية	%100
الربيع جنكس	%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 اساس 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	أ صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية) -ر.س.
10.17	9.98	9.69	ب صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية) -ر.س.
10.17	10.13	9.69	ج أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (قيمة دفترية) * -ر.س.
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	د عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية) وحدة
0.26 (لفترة 4 أشهر ونصف)	0.64	0.62	هـ توزيع الدخل لكل وحدة - هلاله
%0.83 (لفترة 4 أشهر ونصف)	%1.77	%2.3	و **نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق %-

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

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

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

2. سجل أداء يغطي ما يلي:

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

صندوق المعذر 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 2017/07/09 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 المالية العشر الماضية (أو منذ تأسيس الصندوق)

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

* تاريخ بدء عمل الصندوق 2017/07/09 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 والأنعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام، كما يوضح إجمالي نسبة المصروفات، ويجب الإفصاح عن ما إذا كان هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها:

المصروفات	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 جدوى	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 ايجار عقود المنفعة	1,563,806.84
مصاريف تشغيل أصول	3,345,479.97
الإهلاك والإطفاء	13,019,347.73

المصروفات	القيمة بالريال
إجمالي المصاريف مع الإهلاك والإطفاء	26,924,189.18
*نسبة المصروفات مع الإهلاك والإطفاء	4.53%
إجمالي المصاريف 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 المصاريف.

لم يتم مدير الصندوق بتخفيض أو بإعفاء أي رسوم، كما تم تطبيق قواعد حساب بيانات الأداء وأي افتراض بشكل متسق.

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

3. التغييرات الجوهرية والأحداث الهامة:

- أ. بتاريخ 1440/06/26 هـ الموافق 2019-03-03م: أعلن مدير صندوق المعذر ريت عن تعيين شركة البلاد المالية أمين حفظ لصندوق المعذر ريت وذلك اعتباراً من يوم الخميس.
- ب. بتاريخ 1440/07/05 هـ الموافق 2019/03/12م: أعلن صندوق المعذر ريت أنه بصدد تولي دفع زكاة الصندوق نيابة عن مالكي الوحدات.
- ت. بتاريخ 1440/10/08 هـ الموافق 2019/06/11م: إلحاقاً للإعلان المتعلق بإبرام اتفاقية شراء مشروطة للاستحواذ على 16 أصل عقاري بتكلفة إجمالية تقارب 552 مليون ريال سعودي، ونظراً لعدم استكمال البائع الإجراءات اللازمة لإتمام الصفقة، يعلن صندوق المعذر 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 1440/12/04 هـ الموافق 2019/08/05م: أعلن مدير صندوق المعذر ريت توقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الشريعة الإسلامية بقيمة 400,000,000 ريال سعودي من مصرف الراجحي.
- ج. بتاريخ 1440/09/11 هـ الموافق 2019/09/08م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية اتمام صفقة شراء أجنحة تولان الفندقية بنجاح بقيمة 22,000,000 ر.س. وبقيمة إيجارية سنوية 2,310,000.00 ر.س.
- ح. بتاريخ 1441/02/24 هـ الموافق 2019/10/23م: تم إعلان بنتائج اجتماع مالكي الوحدات، حيث تمت الموافقة على التغييرات الأساسية وهي كالآتي:

1. الموافقة على تعديل رسوم إدارة الصندوق لتصبح: 0.50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات، وذلك بدلاً 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 الإفراغ 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 التغييرات التالية:

1. تعديل صياغة ملاك الوحدات إلى مالكي الوحدات أينما وردت في الشروط والأحكام.
2. تعديل صياغة المثلث إلى المقيم أينما وردت في الشروط والأحكام.
3. إضافة مكتب الصالح والسهمي للمحاماة والاستشارات القانونية من ضمن مستشارين الصندوق قانونياً.
4. تم تغيير أسم شركة دانات للتقييم العقاري إلى أربب للتقييم العقاري.

5. إضافة بنود مخاطر بما يتوافق 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 يتوافق مع لائحة تعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

خ. بتاريخ 1441/04/25 هـ الموافق 2019/12/22 م: أعلن مدير صندوق المعذر ريت عن توقيع مذكرة تفاهم مع شركة مدارس الرقي الأهلية بغرض تشييد مبنى 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 والمبنى) لمدة 26 عاماً.

4. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات:

أعلن مدير الصندوق في يوم الثلاثاء 1441/07/22 هـ الموافق لتاريخ 2020/03/17 م توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019. والبالغ قيمتها 38,049,400 ريال سعودي وكانت التوزيعات النقدية على أساس 61,370,000 وحدة قائمة، حيث بلغ 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

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.

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 مقترحات المستثمرين
- مناقشة الوضع العام للسوق العقاري

❖ القرارات التي تم اتخاذها:

- أوصى المجلس الاستحواذ على اراض 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 الأملاك 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



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

الموقع الإلكتروني: WWW.OBIC.COM.SA

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

لا ينطبق.

3. مراجعة الأنشطة الاستثمارية خلال الفترة:

أعلن مدير صندوق المعذر ريت بأن الإعلان المتعلق بإبرام اتفاقية شراء مشروطة للاستحواذ على 16 أصل عقاري بتكلفة إجمالية تقارب 552 مليون ريال سعودي، ونظراً لعدم استكمال البائع الإجراءات اللازمة لإتمام الصفقة، يعلن صندوق المعذر 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 المعذر ريت توقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الشريعة الإسلامية بقيمة 400,000,000 ريال سعودي من مصرف الراجحي.

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

أعلن مدير صندوق المعذر ريت عن توقيع مذكرة تفاهم مع شركة مدارس الرقي الأهلية بغرض تشييد مبنى 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 والمبنى) 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 مرابحة اسلامية من خلال أحد البنوك المحلية.

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

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 م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول) ر.س.
7.61	سعر الوحدة كما في 2018/12/31 م (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 تغييرات 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 الإفصاح عن جميع المبالغ التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة.

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

الإفصاح عن تعارض المصالح.

○ لا يوجد.

الإفصاح عن تفاصيل استثمارات مدير الصندوق في وحدات الصندوق.

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

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

www.albilad-capital.com الموقع الإلكتروني:

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 لغرض 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 التقييم لأصول الصندوق التي يتم إعدادها بواسطة المقيمين المستقلين. كما يقوم أمين الحفظ بفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل، ولا يكون لدائني 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 الاقتراض المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار.
 - المسؤوليات المنوطة بأمين الحفظ لا تشمل إبداءه لهذا الرأي.

هـ. 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:

- 1- أن القوائم المالية أعدت وروجعت وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات
- 2- أن القوائم المالية تقدم صورة صحيحة وعادلة لصافي الدخل وصافي الأرباح والخسائر لأصول صندوق الاستثمار عن الفترة المالية لتلك القوائم.
- 3- 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.

و. القوائم المالية:

(ملحق 1)

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغفل
مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل

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
٢٠-٦	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

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

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق المعذر ريت ("الصندوق")، والذي تتم إدارته من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة 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 للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وأدائه 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 بمراجعتنا للقوائم المالية للصندوق. وقد وُفينا 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 للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

أمر المراجعة الرئيسي	الكيفية التي تعاملنا بهاء أثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي
يملك صندوق المعذر ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية. يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	لانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية قمنا بإجراءات المراجعة الآتية: - حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛
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 للموجودات قيمته القابلة للاسترداد.	- قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم،

تقرير المراجع المستقل

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

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة (نقطة)

أمر المراجعة الرئيسي	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي
<p>لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p>	<p>- قمنا بتقييم 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>لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظرًا لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل لانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهريًا على القوائم المالية.</p>	<p>- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٠ الى تقرير المقيمين الخارجيين.</p>

المعلومات الأخرى

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

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

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

تقرير المراجع المستقل

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

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

الإدارة 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 ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

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

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر معتمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة 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 متعلق 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 نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

تقرير المراجع المستقل

المحترمين
إلى/ السادة حاملي الوحدات
صندوق المعذريت
(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 بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

وتقدم أيضاً للمكافئين بالحوكمة 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 بالحوكمة، 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 الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا 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 وشركاه
الرياض، المملكة العربية السعودية

~~ابراهيم احمد البسام~~

محاسب قانونی - ترخیص رقم ۳۳۶

التاريخ: ٢٧ رجب ١٤٤١هـ

الموافق: ٢٢ مارس ٢٠٢٠م



صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري متداول مقفل)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

الموجودات	إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
النقدية وشبه النقدية	٧	٤٣,٦٣٥,٨٥٠	٣٤,٢٥٤,٢٥٩
ذمم إيجارات مدينة		١٦,١٢٠,٤٦٩	٢٥,٨٢٥,٤٨٦
مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى	٨	١,٨٨١,٦٥١	٢,٩٦٨,١٣٥
صافي عقود منافع	٩	٨,٠٤١,١١٤	٩,٤٤٧,٧١٤
أصول حق الاستخدام	٦	٦,٣٧١,٢٠٣	--
الاستثمارات العقارية	١٠	٥٧٠,٥٢٦,١٣٠	٥٦٣,١٧٩,٤٧٢
إجمالي الموجودات		٦٤٦,٥٧٦,٤١٧	٦٣٥,٦٧٥,٠٦٦
المطلوبات			
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى	١١	٣,٤٣٤,١١٦	٢,٤٢٨,٩٤١
إيرادات إيجار غير مكتسبة		١٧,٥١٣,٥٥٧	١٩,٧٣٣,٤٣٠
أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى	١٢	٨٦٩,١٧٤	٨١٣,٧٠٩
التزام حق الاستخدام	٦	٦,٠٥٨,٨١٠	--
تسهيلات اسلامية	١٣	٢٢,٣٠٤,٢٥٩	--
مخصص الزكاة	١٧	١,٥٧٦,٨٤٧	--
إجمالي المطلوبات		٥١,٧٥٦,٧٦٣	٢٢,٩٧٦,٠٨٠
صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات		٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	٦١٢,٦٩٨,٩٨٦
وحدات مصدرة (بالعدد)		٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠
القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة		٩,٦٩	٩,٩٨
القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة	١٠	٩,٨٢	١٠,٠٣

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	إيضاح	
			إيرادات
٥٢,٣٠٣,٧٦٤	٥٣,٢٩٣,٣٨٥	١٤	إيرادات الإيجارات
٣١٤,٨٣٥	٢٧٢,٠٣٦	٧	دخل عملات ودائع مرابحة اسلامية
٩٥٤	٩,٢١٩		إيرادات أخرى
٥٢,٦١٩,٥٥٣	٥٣,٥٧٤,٦٤٠		اجمالي الإيرادات
			مصروفات
(١,٢٨٠,٧٦٢)	(١,١٢٠,٥٢٣)		مصاريف إيجار عقود المنفعة
(٢,٢٢٥,٧٤٨)	(٢,٧٠٧,١٢٥)		مصاريف إدارة عقارات
(٣,٦٢١,٨٣٥)	(٣,٠٨٣,٧٠٢)		أتعاب إدارة الصندوق وأخرى
(٩١,٨٦٢)	(٢١٠,٩٦٣)		أتعاب الحفظ
	(٤٧٨,٧٥٠)		عمولات ورسوم القروض
	(٤٤٣,٢٨٤)		مصروفات تمويل عقود الإيجار
(٣,٦٥٤,٢٨٠)	(٥,٨٦٦,٣٠٢)	١٥	مصروفات أخرى
(١٠,٨٧٤,٤٨٧)	(١٣,٩١٠,٦٤٩)		إجمالي المصروفات
٤١,٧٤٥,٠٦٦	٣٩,٦٦٣,٩٩١		إجمالي الدخل من العمليات التشغيلية
(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	إطفاءات عقود المنفعة
٤,٣٩٥,٨٠٧	٢٢,٩٧٤,٣١٥		صافي الدخل للسنة قبل الزكاة
--	(١,٥٧٦,٨٤٧)	١٧	الزكاة المحملة خلال السنة
٤,٣٩٥,٨٠٧	٢١,٣٩٧,٤٦٨		صافي الدخل للسنة بعد الزكاة
--	--		الدخل الشامل الآخر
٤,٣٩٥,٨٠٧	٢١,٣٩٧,٤٦٨		اجمالي الدخل الشامل للسنة

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

صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري متداول مقفل)
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
		التغيرات من معاملات الوحدات:
(١٥,٩٥٦,٢٠٠)	(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	٢٠ توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
٤,٣٩٥,٨٠٧	٢١,٣٩٧,٤٦٨	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
		الأنشطة التشغيلية
٤,٣٩٥,٨٠٧	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	إطفاء عقود المنفعة
٢٤,٥٠٠,٤٠٩	٣,٣٩٨,٨١٩	هبوط في قيمة الممتلكات الاستثمارية
--	٢٧٧,٣١٧	هبوط في قيمة المنافع
--	١,١٢٠,٥٢٣	إهلاك أصول حق استخدام
--	٤٤٣,٢٨٤	تمويل التزام إيجار
٤١,٧٤٥,٠٦٦	٤١,٢٢٧,٧٩٨	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٨,٨٠٤,٩٦٧)	٩,٧٠٥,٠١٩	إيجارات مدينة
١٩,٤٤٢,٣٨٨	١,٠٨٦,٤٨٤	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(٣,٥٨٦,٩٣٢)	١,٠٠٥,١٧٥	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(١,٤٤٧,٦٩٠)	(٢,٢١٩,٨٧٣)	إيرادات إيجار غير مكتسبة
(١,٠٦١,٩١٢)	٥٥,٤٦٥	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى
(١٠,٠٥٢,٥٠٠)	--	أرصدة دائنة أخرى
٣٦,٢٣٣,٤٥٣	٥٠,١٥٨,٨٦٧	صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٥٤١,١٣٥)	(٢٢,٦٠٨,٨٤٠)	شراء استثمارات عقارية
--	(٢٠,٨٩٥)	إضافات على عقود المنفعة
(٥٤١,١٣٥)	(٢٢,٦٢٩,٧٣٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
--	٢٢,٣٠٤,٢٥٩	تسهيلات إسلامية
--	(١,١٧٥,٠٠٠)	مدفوعات التزام إيجار
(١٥,٩٥٦,٢٠٠)	(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١٥,٩٥٦,٢٠٠)	(١٨,١٤٧,٥٤١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١٩,٧٣٦,١١٨	٩,٣٨١,٥٩١	التغير في النقدية وشبه النقدية خلال السنة
١٤,٥١٨,١٤١	٣٤,٢٥٤,٢٥٩	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٣٤,٢٥٤,٢٥٩	٤٣,٦٣٥,٨٥٠	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

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

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

(١) الصندوق وأنشطته

صندوق المعذر 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 السعودي ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى 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 وبخيت الاستثمارية ("مدير الصندوق")، شركة سعودية مساهمة مقلقة، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢١٩٨٠٥ وتاريخ ١٤٢٧/٠٥/٠٢ هـ الموافق ٢٠٠٦/٠٥/٢٩ م ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٠٨١٢٦-٠٧ لمزاولة نشاط التعامل بصفة أصيل ووكيل والإدارة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية قابلة لتحقيق دخل تأجيرى دورى داخل المملكة العربية السعودية وبما يتوافق مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية الواردة في المادة "ح" من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وتوزيع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق سنوياً. ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصوله في مشاريع التطوير العقارية وذلك وفقاً للقيود المحددة في استراتيجية الصندوق الواردة في المادة "ح" 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 استحققت الإيجارات للصندوق.

(٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") و التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول الصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١ - ١٩٣ - ٢٠٠٦ وتاريخ ١٤٢٧/٦/١٩ هـ (الموافق ٢٠٠٦/٧/١٥ م) بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣٠/م) وتاريخ ١٤٢٤ / ٦ / ٢ هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٧/٣١ م)، والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٦ - ١٣٠ - ٢٠١٦ وتاريخ ١٤٣٨/١/٢٣ هـ (الموافق ٢٠١٦/١٠/٢٤ م) بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣٠/م) وتاريخ ١٤٢٤ / ٦ / ٢ هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٧/٣١ م).

(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 لتعميم هيئة السوق المالية من خلال قرارها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦ م ينبغي على الصندوق تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والألات والمعدات والاستثمارات العقارية والموجودات 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 التكلفة التاريخية وباستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي.

ج- العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية بالريال السعودي، وهي العملة الوظيفية للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية المعروضة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك.

٤) أحكام وتقديرات محاسبية مؤثرة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وإفتراسات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الدخل والمصروفات و الموجودات والمطلوبات و الإفصاحات المرفقة و الإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الإفتراسات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية. إن عدم التأكد من الإفتراسات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة ثم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في إفتراساته و تقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. إن الحالات و الإفتراسات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً قد تطرأ التغييرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغيرات تنعكس على الإفتراسات عندما تحدث.

٤-١) الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم 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 تأكد جوهرية قد يثير شكوكاً 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 للاسترداد 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 الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد أصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل 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

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل أكثر تكراراً لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد لأصل أو لوحدة توليد النقد هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته 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 للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أو، إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة، 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 التخريدية والأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية بفرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو بالاستهلاك الذي تتعرض له هذه الموجودات. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك السنوية عندما ترى الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٤-٥) خسائر الائتمانية متوقعة

إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وإفتراسات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني. هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان.
- اختيار النماذج المناسبة والإفتراسات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة.
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٥) السياسات المحاسبية الهامة

أ) الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المطورة المحتفظ بها لغرض رفع قيمتها على المدى الطويل أو العقارات المحتفظ بها لاستخدام مستقبل غير محدد حالياً أو الاحتفاظ بها للحصول على إيجارات، بدلا من بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية أو الاستخدامات في الإنتاج أو في الأغراض الإدارية. لا تستخدم هذه العقارات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية بالتكلفة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها/ المحولة. يتم رسملة جميع تكاليف التطوير والتي تعزى مباشرة إلى حيازة / تطوير العقارات للوصول للتكلفة الاجمالية.

يتم الغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية في حالة البيع أو الاستغناء 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 بغرض تحقيق الإيرادات من تأجيرها و/ أو لزيادة القيمة الراسمالية، بالتكلفة مخصوماً 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/الاستبعاد باستثناء تلك المتعلقة بترتيبات البيع وإعادة التأجير.

لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك كالآتي:

نسبة الاستهلاك

٣,٣٪ - ٥٪
١٥٪

المباني

الأثاث والمفروشات

ب) إيجارات مدينة

يتم الاعتراف الأولي بالذمم المدينة بالقيمة العادلة زانداً تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص 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 والمتاحة للصندوق دون أي قيود.

د) عقود المنفعة

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

هـ) الاعتراف بالإيراد

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

- إيرادات إيجار

تتكون 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 بالاعتراف بالإيرادات عند تحويل السيطرة على السلعة أو المنتج أو الخدمة إلى عميل، بالإضافة إن الشروط الخاصة للاعتراف بالإيراد يجب تحققها قبل عملية الاعتراف بالإيراد.

- دخل عمولات

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

صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

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 بمخصص لخسارة العمليات المستقبلية.

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 بالمملكة 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 الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمتها القابلة للاسترداد.

و) المقاصة

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو أن يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

٥) السياسات المحاسبية الهامة - تنمية

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 المدرجة 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 مباشرة، يتم إثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، والتي ينتج 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 عامة بموجب لائحة أو اتفاقية السوق. يتم الاعتراف الأولي لجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى في تاريخ المتاجرة والذي يصبح فيه الصندوق طرفاً في الالتزام التعاقدية للأدوات المالية.

التكلفة المطفأة

- الموجودات المحتفظ 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 الأرباح أو الخسائر، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يتم تعديل القيمة الدفترية لهذه الموجودات بواسطة أي مخصصات خسائر ائتمان 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 للنقود.
- معلومات معقولة ومثبتة متاحة دون تكبد أي تكلفة 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 قادراً على جمع كافة المبالغ المستحقة. مقدار الانخفاض في القيمة هو الفرق بين القيمة الدفترية والمبلغ المقدّر للاسترداد. إن القيمة المقدرة القابلة للاسترداد تمثل القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصوصة 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. يلغي الصندوق الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم اغفائه من التزاماته التعاقدية أو الغائها أو انتهائها.

- 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 التكلفة.

صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

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 بواحد آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة 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 اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ م.

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ نموذجاً وحيداً للمحاسبة على أساس التأجير في الميزانية للمستأجرين يقوم المستأجر بالاعتراف بأصل حق الاستخدام والذي يمثل حقه في استخدام الأصول الأساسية والتزامات الإيجار التي تمثل التزامه بتسديد مدفوعات الإيجار. هناك استثناءات للتعرف على عقود الإيجار قصيرة الأجل والعناصر منخفضة القيمة. تظل محاسبة المؤجرين مماثلة للمعيار الحالي- أي أن المؤجر يواصل تصنيف عقود الإيجار على أنها تمويل أو 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 إذا ما كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار"، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية السابقة رقم ١٥ "عقود الإيجار التشغيلية - الحوافز" وتفسير لجنة التفسيرات الدولية السابقة رقم ٢٧ "تقويم 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 بأثر رجعي المعدل وبالتالي يتم الاعتراف بالأثر التراكمي لاعتماد المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ (كتعديل للرصيد الافتتاحي) المدفوعات المقدمة دون أي تأثير على رصيد الأرباح المبقة في ١ يناير ٢٠١٩ م ودون إعادة تعديل في أرقام 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 كالآتي:

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

ج) السياسة المحاسبية

اعترف الصندوق بالأصول والالتزامات الجديدة لعقود الإيجار التشغيلية لمباني المكاتب. يتم تخصيص كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. تُحمل تكلفة التمويل على قائمة الربح أو الخسارة على مدار فترة الإيجار لإنتاج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. يتم استهلاك حق استخدام الأصول على المدى الأقصر من العمر الإنتاجي للأصل ومدة 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 الأولي للالتزامات الإيجار.
- أي مدفوعات إيجار يتم إجراؤها في أو قبل تاريخ البدء مخصوماً منها أي حوافز إيجار مستلمة.
- أي تكاليف مباشرة أولية، و
- تكاليف التجديد.

صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

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

(ج) السياسة المحاسبية (تتمة)

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

- مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة جوهريّة)
- مخصوما منها حوافز 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 لإنهاء 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 بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود تأجير الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف 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 التفاوض 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.

يوضح 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
-	(١,١٢٠,٥٢٣)	المحمل للسنة
-	(١,١٢٠,٥٢٣)	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
-	٦,٣٧١,٢٠٣	الرصيد الدفئري كما في ٣١ ديسمبر

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	الجزء غير المتداول من التزام الإيجار
-	٥,٦٣٤,٣١٠	الجزء المتداول من التزام الإيجار
-	٤٢٤,٥٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
-	٦,٠٥٨,٨١٠	

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 المرجح المطبق على التزامات الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م بنسبة ٧٪.

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

(٧) النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
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 مريحة إسلامية لدى بنك السعودي الفرنسي وبنك سامبا ، إن الودائع لأجل لفترات تتراوح ما بين يوم واحد وثلاثة أشهر ويتحقق عنها دخل عمولات خاصة.

(٨) مصرفيات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

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

(٩) صافي عقود منافع

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
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 المعذر بتاريخ ١٥ مارس ٢٠١٧م بحيث يبدأ سريانها بتاريخ ١٥ أغسطس ٢٠١٧م تتكون عقود المنفعة من الآتي:-

- منفعة الربيع: يمثل عقار تجاري يقع في طريق الملك عبدالعزيز بحي الربيع بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ١,٤٨٣,٦٥٩ ريال سعودي ويتم اطفائها 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 اطفائها 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 اطفائها على ١٠ سنوات.
- منفعة الضباب: يمثل عقار تجاري مكتبي يقع في طريق الامام عبدالله بن فيصل بحي المربع بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ٥,٩٢٧,٤٩٣ ريال سعودي ويتم اطفائها على ١٥ سنة.

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

١٠ الاستثمارات العقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية ٩ عقارات كالآتي:

- المعذر: يمثل عقار تجاري وسكني ومكتبي يقع في طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الاول بحي المعذر في مدينة الرياض.
- الربيع: يمثل عقار تجاري "وحدات فندقية" يقع في طريق الأمير سعود بن محمد بن مقرن بحي الربيع 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 المعذر 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 العقرية بمدينة الخبر.

الأراضي *	المباني	اثاث ومفروشات	المجموع ٢٠١٩م	المجموع ٢٠١٨م
التكلفة				
الرصيد في بداية السنة	٢٧٤,٣٦٨,١٤٢	٢٩٦,١١٣,٨٢٤	٨,٧٤٣,٩٣٧	٥٧٩,٢٢٥,٩٠٣
الإضافات	٨,٧٠٢,٠٢٣	١٣,٧٥٦,٠٥٤	١٥٠,٧٦٣	٥٤١,١٣٥
هبوط في القيمة	(٢,٤٦١,١٤٦)	(٩٣٧,٦٧٣)	-	(٢٤,٥٠٠,٤٠٩)
الرصيد في نهاية السنة	٢٨٠,٦٠٩,٠١٩	٣٠٨,٩٣٢,٢٠٥	٨,٨٩٤,٧٠٠	٥٧٩,٢٢٥,٩٠٣

الإستهلاك المتراكم	الرصيد في بداية السنة	الإضافات	استيعادات	الرصيد في نهاية السنة
-	١٤,٢٤٣,١١٥	١,٨٠٣,٣١٦	١٦,٠٤٦,٤٣١	٤,٣٤٦,٣٥٧
-	١٠,٥٤٨,٦٥٤	١,٣١٤,٧٠٩	١١,٨٦٣,٣٦٣	١١,٧٠٠,٠٧٤
-	-	-	-	-
-	٢٤,٧٩١,٧٦٩	٣,١١٨,٠٢٥	٢٧,٩٠٩,٧٩٤	١٦,٠٤٦,٤٣١

القيمة الدفترية :

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٢٨٠,٦٠٩,٠١٩	٢٨٤,١٤٠,٤٣٦	٥,٧٧٦,٦٧٥	٥٧٠,٥٢٦,١٣٠	--
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٢٧٤,٣٦٨,١٤٢	٢٨١,٨٧٠,٧٠٩	٦,٩٤٠,٦٢١	--	٥٦٣,١٧٩,٤٧٢

* يوجد أحد العقارات مرهونة مقابل الحصول على تسهيلات ائتمانية (إيضاح 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 و الإنخفاض الجوهري إن وجد في هذه القوائم المالية. وعليه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

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

١٠ الاستثمارات العقارية - تنمية

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

٢٠١٩ م	شركة أريب للتقييم العقاري	مكتب خبير التقييم العقاري (فاليوسترات)	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٥٧٤,٦٧٨,٩٩٠	٥٧٧,١١٤,٩٥٦	٥٧٥,٨٩٦,٩٧٣
عقود المنفعة	٦,٨٦٥,١٦٠	١٤,٢٥٠,٠٠٠	١٠,٥٥٧,٥٨٠
الإجمالي	٥٨١,٥٤٤,١٥٠	٥٩١,٣٦٤,٩٥٦	٥٨٦,٤٥٤,٥٥٣
٢٠١٨ م	شركة أريب للتقييم العقاري	مكتب خبير التقييم العقاري (فاليوسترات)	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٥٦٧,٧٧٥,٠٠٠	٥٦٠,٥٥٨,٠٠٠	٥٦٤,١٦٦,٥٠٠
عقود المنفعة	٨,٠١٠,٦٤٧	١٤,٩٩٨,٠٠٠	١١,٥٠٤,٣٢٤
الإجمالي	٥٧٥,٧٨٥,٦٤٧	٥٧٥,٥٥٦,٠٠٠	٥٧٥,٦٧٠,٨٢٤

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييم 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 التكلفة وطريقة الدخل حسب أسعار السوق وطريقة خصم التدفقات النقدية فيما يلي تحليل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
٥٨٦,٤٥٤,٥٥٣	٥٧٥,٦٧٠,٨٢٤	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
(٥٧٠,٥٢٦,١٣٠)	(٥٦٣,١٧٩,٤٧٢)	يخصم: القيمة الدفترية
(٨,٠٤١,١١٤)	(٩,٤٤٧,٧١٤)	- الاستثمارات العقارية
٧,٨٨٧,٣٠٩	٣,٠٤٣,٦٣٨	- عقود منفعة
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	الزيادة بالقيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية *
٠,١٣	٠,٠٥	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٧,٨٨٧,٣٠٩	٣,٠٤٣,٦٣٨	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٦٠٢,٧٠٦,٩٦٣	٦١٥,٧٤٢,٦٢٤	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:
٩,٦٩	٩,٩٨	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,١٣	٠,٠٥	القيمة الزائدة (الناقصة) للوحدة على أساس القيمة العادلة
٩,٨٢	١٠,٠٣	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

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

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

(١١) مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

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

(١٢) أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى

تتمثل أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى مما يلي:

- **أتعاب الإدارة و المصروفات الأخرى**
يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٠,٥٠٪ سنوياً 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 متكبدة نيابة عن الصندوق. رسوم إدارة العقارات والتي لا تتجاوز ٥٪ من إجمالي إيرادات الإيجار المحصل من العقار ذات الصلة على أن يتم الدفع على أساس نصف سنوي، كما يتحمل الصندوق كافة الرسوم والنفقات الخاصة بالنشطة واستثمارات الصندوق كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشاريين العقاريين وأية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى وعلى ألا تزيد هذه التكاليف عن ١٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً.
- **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 ائتمانية (تورق) من بنك محلية على شكل قروض طويلة الأجل لتمويل شراء عقار تولان في مدينة الخبر، حيث بلغت حدود التسهيلات الائتمانية 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 ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
٥٠,٢٩٧,٨٣٨	٤٩,٢١١,٤٣٤	إيرادات الإيجار
٢,٩٩٥,٥٤٧	٣,٠٩٢,٣٣٠	إيرادات إيجار عقود المنفعة
<u>٥٣,٢٩٣,٣٨٥</u>	<u>٥٢,٣٠٣,٧٦٤</u>	

(١٥) مصروفات أخرى

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

صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

(١٦) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق على مدير الصندوق " شركة أصول وبخيت الاستثمارية"، مدير الأملاك " مؤسسة مداد الخير للعقارات" وشركة زاوية المعذر 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:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	حجم المعاملات		الرصيد	
		٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
شركة أصول وبخيت الاستثمارية	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى	٤,٣٠٢,٩٦٣	٥,٣٤٨,٨٧٠	(٨٦٩,١٧٤)	(٨١٣,٧٠٩)
شركة زاوية المعذر للعقارات "حامل وحدات"- وعضو مجلس إدارة الصندوق" (مالك سابق)	تطوير عقار التخصصي	--	٣,٦٢٦,٠٧٦	(٣٣٤,٩٥٩)	٨٨١,٦٩٦
مؤسسة مداد الخير للعقارات	إدارة عقارات	٢,٢٠١,٣٠٤	٢,٨٨٢,٣٢٦	(٦٧٤,٧٥٩)	١١٥,٦٨٢
أعضاء مجلس إدارة	بدل حضور*	٥٧,٠٠٠	٥٤,٠٠٠	(٤٨,٠٠٠)	(٥٤,٠٠٠)

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

(١٧) الزكاة

الوعاء الزكوي للصندوق كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	صافي الربح المعدل
٢٧,٦٥٠,٤٥١	يضاف اليه:
٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	صافي قيمة الوحدات أول المدة
٢٤,٥٠٠,٤٠٩	المخصصات المدورة
٦,٠٥٨,٨٠٩	التزامات ايجار
٧,٢٧١,٨٠٠	القروض
(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	يخصم منه :
(٥٧٠,٥٢٦,١٣٠)	توزيعات أرباح
(٦,٣٧١,٢٠٣)	الاستثمارات العقارية
٦٢,٠٠٦,٣٢٢	حق استخدام أصول
٦٩١,٢٦١	وعاء الزكاة الشرعية
٨٨٥,٥٨٦	الزكاة الشرعية على الربح المعدل
١,٥٧٦,٨٤٧	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 ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	رصيد المخصص أول المدة
--	--	المكون خلال السنة
١,٥٧٦,٨٤٧	--	المسدد خلال السنة
١,٥٧٦,٨٤٧	--	الرصيد الختامي

صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري مغل)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

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 وتقييم 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

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

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

- النقدية وشبه النقدية والمتضمنة ودائع قصيرة الأجل تحتفظ مع بنوك ذات تصنيف ائتماني -ب ب ب أو أعلى.
- أجرت الإدارة مراجعة كما هو متطلب بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ واستناداً إلى التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا يوجد حاجة إلى تسجيل خسائر انخفاض في القيمة مقابل القيمة الدفترية للنقدية وشبه النقدية و ذمم الإيجار المدينة حيث أنه معترف بها صافي من خسائر الإنخفاض.

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.

تواريخ استحقاق الدين

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
٤٣,٦٣٥,٨٥٠	-	-	٤٣,٦٣٥,٨٥٠
١٦,١٢٠,٤٦٩	-	-	١٦,١٢٠,٤٦٩
١,٨٨١,٦٥١	-	-	١,٨٨١,٦٥١
٨,٠٤١,١١٤	-	-	٨,٠٤١,١١٤
٦,٣٧١,٢٠٣	٦,٣٧١,٢٠٣	-	-
٥٧٠,٥٢٦,١٣٠	٥٧٠,٥٢٦,١٣٠	-	-
٦٤٦,٥٧٦,٤١٧	٥٧٦,٨٩٧,٣٣٣	٦٩,٦٧٩,٠٨٤	١,٢٩٢,١٥٢,٨٣٤
٣,٤٣٤,١١٦	-	-	٣,٤٣٤,١١٦
١٧,٥١٣,٥٥٧	-	-	١٧,٥١٣,٥٥٧
٨٦٩,١٧٤	-	-	٨٦٩,١٧٤
٦,٠٥٨,٨١٠	٥,٦٣٤,٣١٠	٤٢٤,٥٠٠	١٢,١١٧,٦٢٠
٢٢,٣٠٤,٢٥٩	٢٢,٣٠٤,٢٥٩	-	٤٤,٦٠٨,٥١٨
١,٥٧٦,٨٤٧	-	١,٥٧٦,٨٤٧	٣,١٥٣,٦٩٤
٥١,٧٥٦,٧٦٣	٢٧,٩٣٨,٥٦٩	٢٣,٨١٨,١٩٤	١٠٣,٥١٣,٥٢٦
٣,٤٣٤,١١٦	-	-	٣,٤٣٤,١١٦
١٧,٥١٣,٥٥٧	-	-	١٧,٥١٣,٥٥٧
٨٦٩,١٧٤	-	-	٨٦٩,١٧٤
٦,٠٥٨,٨١٠	٥,٦٣٤,٣١٠	٤٢٤,٥٠٠	١٢,١١٧,٦٢٠
٢٢,٣٠٤,٢٥٩	٢٢,٣٠٤,٢٥٩	-	٤٤,٦٠٨,٥١٨
١,٥٧٦,٨٤٧	-	١,٥٧٦,٨٤٧	٣,١٥٣,٦٩٤
٥١,٧٥٦,٧٦٣	٢٧,٩٣٨,٥٦٩	٢٣,٨١٨,١٩٤	١٠٣,٥١٣,٥٢٦

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

(١٨) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

تواريخ استحقاق الدين (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
٣٤,٢٥٤,٢٥٩	--	٣٤,٢٥٤,٢٥٩	النقدية وشبه النقدية
٢٥,٨٢٥,٤٨٦	--	٢٥,٨٢٥,٤٨٦	نعم إيجارات مدينة
٢,٩٦٨,١٣٥	--	٢,٩٦٨,١٣٥	مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات 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	مصرفات 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 والمخاطر النظامية ومخاطر معدلات أسعار الصرف الأجنبية والمخاطر التنظيمية.

(١٩) القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصل أو سداد الالتزام بين أطراف راغبة في ظروف متكافئة. تتكون الأدوات المالية للصندوق من الموجودات المالية و المطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقد وشبه النقد و إيجارات مدينة و صافي عقود منافع والأرصدة المدينة الأخرى وتتكون المطلوبات المالية من المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى و إيرادات 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) توزيعات الأرباح

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 ٠,٦٤ ريال سعودي لكل وحدة يبلغ مجموعها ٣٩,٢٧٦,٨٠٠ 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 ٠,٥٠ في المائة من صافي أصول الصندوق إلى ٠,٥٠ في المائة من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وكذلك إضافة مصروف السعي بحيث يقوم الصندوق بدفع ٢,٥٪ من قيمة الاستحواذ على العقارات تحسب وتدفع عند الافراغ لصالح الوسيط العقاري وكذلك زيادة أتعاب المقيمين بحيث لا تتجاوز ٣٠٠ ألف ريال سعودي.

صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

(٢٢)

أحداث لاحقة

أعلن الصندوق عن إبرامه اتفاقية شراء عقار مدارس النخبة التربوية، بتاريخ ٢٢ يناير ٢٠٢٠م (مشروطة بالحصول على الموافقات اللازمة من الجهة المعنية واستكمال الإجراءات النظامية). حيث ستبلغ 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 الاول و عقار الصحافة الثاني لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بتاريخ ٦ فبراير ٢٠٢٠م وذلك ضماناً للتسهيلات الائتمانية. بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٠م أعلن الصندوق عن إتمام عملية الاستحواذ على العقار وتأجيره بالكامل مع البائع شركة المعارف الإبداعية التعليمية التربوية بعقد ملزم صافي من جميع المصاريف، لمدة ١٥ سنة وبقية إيجارية سنوية تبلغ ٢,٦٣٥,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي وقدم المستأجر ضمانات إيجارية عبارة عن سندات لأمر لمدة ثلاث سنوات وتتجدد تلقائياً لنهاية العقد، بالإضافة لمداد إيجار سنتين مقدماً.

(٢٣)

التقارير القطاعية

يستثمر 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.

(٢٤)

آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٢٠١٩/١٢/٣١م.

(٢٥)

اعتماد القوائم المالية

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