

أهـول ووبـهـت
OSOOL & BAKHEET
INVESTMENT | الأستثمارية

صندوق المعذر ريت

التقرير السنوي

Annual Report

2020

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 15 أصل، تقع جميع الأصول في عدة أحياء في مدينة الرياض والخبر وعنيزة وهي كالتالي:

#	العقار	قطاع العقار	المستأجر	تقييم العقار (متوسط اخر تقييم)	موقع العقار
1	جينكس المعذر	تجاري/ مكتبي/ ضيافة	عدة مستأجرين	151,790,027	24°40'53.2"N 46°40'03.4"E
2	برج المحمدية	تجاري / مكتبي	عدة مستأجرين	97,248,201	24°40'55.0"N 46°41'12.1"E
3	برج الصحافة الأول	مكتبي	الخدمات الطبية - وزارة الداخلية	49,184,639	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E
4	برج الصحافة الثاني	مكتبي	المجلس الصحي السعودي	53,436,896	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E
5	معارض التخصصي	تجاري	شركة هلا أوتو	54,489,765	24°40'51.4"N 46°40'39.2"E
6	جينكس الربيع	تجاري/ ضيافة	عدة مستأجرين	37,324,995	24°46'56.2"N 46°38'56.9"E

24°33'48.3"N 46°44'29.8"E	18,098,807	عدة مستأجرين	صناعي	مستودعات الحائر	7
24°40'30.9"N 46°50'12.3"E	45,237,951	عدة مستأجرين	صناعي	مستودعات السلي	8
26°18'13.4"N 50°10'31.9"E	22,665,407	شركة تولان للأجنحة الفندقية	ضيافة	اجنحة تولان الفندقية	9
24°47'16.9"N 46°39'31.9"E	478,265	عدة مستأجرين	تجاري	منفعة الربيع	10
24°45'36.0"N 46°44'25.0"E	1,089,582	عدة مستأجرين	تجاري	منفعة القدس	11
24°38'06.8"N 46°34'08.2"E	1,894,712	عدة مستأجرين	تجاري	منفعة وادي لبن	12
24°39'38.0"N 46°42'33.4"E	3,415,839	عدة مستأجرين	تجاري	منفعة الضباب	13
26°04'20.1"N 44°00'25.3"E	29,620,144	مدارس النخبة التربوية	تعليمي	مدارس النخبة التربوية	14
24°42'27.5"N 46°49'12.0"E	40,335,114	مدارس السلام	تعليمي	مدارس السلام	15

6. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

بالرغم من تعرض السوق العقارية لجائحة كورونا في العام 2020 بشكل غير مسبوق والتي أثرت على نشاط السوق العقارية في المملكة والعالم بوجه عام، وأعدت ترتيب أولويات المستأجرين، وتوجهاتهم في الفترة المقبلة ولا سيما في قطاع المكاتب، ومع ذلك فإن إدارة الصندوق لا تزال تعتقد أن حجم الاقتصاد السعودي وزخم النمو في الفترة المقبلة يضع فرص أمام مختلف القطاعات العقارية للنمو على المدى المتوسط والطويل، مدعومة بالفرص والإمكانات التي يقدمها الاقتصاد السعودي خلال مراحل تحقيق الرؤية نحو العام 2030،

إن حجم الاقتصاد السعودي والزخم الحكومي الذي يدفع باتجاه تنوع الاقتصاد وخصصته، بالإضافة لترويج مدينة الرياض لتأخذ مكانتها بين المدن في المنطقة كوجهة جاذبة لاحتضان المقدرات الإقليمية للشركات العالمية سيجعل السوق العقارية في المملكة عموماً وفي مدينة الرياض خصوصاً مهياًة للتعافي من هذه الجائحة والنمو مستقبلاً.

حيث أن صندوق المعذر ريت يتسم بالتنوع سواء من حيث عدد المستأجرين أو من حيث القطاعات المستثمر بها، ومع تركيز معظم عقاراته في مدينة الرياض، فإن إدارة الصندوق مستمرة في إعطاء الأولوية للقطاع الصحي والتعليمي في الفترة القادمة للتكامل مع المزيج المتنوع لعقارات الصندوق، مع عدم إغفال الفرص التي تعرض على مدير الصندوق في قطاعات وإعادة على المدى المتوسط والقصر مثل المكاتب الفاخرة، وقطاع المجمعات السكنية المغلقة في مدينة الرياض، بالإضافة لقطاع المستودعات، قطاع المطاعم والترفيه في جميع المدن الرئيسية للمملكة.

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

ب. أداء الصندوق:

اسم العقار	نسبة الاشغال
جينكس المعذر	73%
برج الصحافة الأول	100%
برج الصحافة الثاني	100%
معارض التخصصي	100%
برج المحمدية	100%
جينكس الربيع	25%
مستودعات الحابر	100%
مستودعات السلي	97%
منفعة الربيع	100%
منفعة القدس	100%
منفعة الضباب	100%
منفعة وادي لبن	100%
اجنحة تولان الفندقية	100%
مدارس السلام	100%
مدارس النخبة التربوية	100%
المتوسط المرجح	96%

ملاحظة: تم احتساب مجموع نسبة الإشغال على اساس المتوسط المرجح

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

سنة 2018	سنة 2019	سنة 2020	
612,698,986	594,819,654	549,405,253	أ صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية) -ر.س.
9.98	9.69	8.95	ب صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية) -ر.س.
10.13	9.69	9.13	ج أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (قيمة دفترية) * -ر.س.
9.98	9.57	8.95	د أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (قيمة دفترية) *
61,370,000	61,370,000	61,370,000	هـ عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية) وحدة
0.64	0.62	0.39	و توزيع الدخل لكل وحدة - هللة
0.70%	1.15%	1.70%	و **نسبة المصروفات %

* تم احتساب أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة كما في القوائم المالية 2020/06/30 و 2020/12/31م
** تم حسابها كمحصلة إجمالي المصاريف التي تكبدها الصندوق بشكل مباشر الواردة في الفقرة الفرعية 3 من البند ب من هذا التقرير (مقابل الخدمات والعمولات)، ولا يدخل في حساب هذه النسبة الإهلاك والإطفاء ومصاريف إيجارات المنافع ومصاريف إدارة الأملاك ومخصصات الذمم المشكوك في تحصيلها ومصاريف التشغيل.
** تم احتساب نسبة المصروفات من صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2020/12/31م

2. سجل الأداء:

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

صندوق المعذر ريت	2020	ثلاث سنوات	منذ التأسيس*
العائد الإجمالي (إجمالي دخل الإيجارات)	51,337,805	157,531,998	178,032,676
نسبة العائد الإجمالي	8.37%	25.67%	29.01%

* تاريخ بدء عمل الصندوق 2017/07/09 م، حيث بدأ استحقاق الإيجارات لصالح الصندوق خلال شهر أغسطس 2017م عند نقل ملكية العقارات لصالح الصندوق، وحسبت على أساس قيمة الصندوق عند الإنشاء.
** نسبة العائد الإجمالي من رأس المال.

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

صندوق المعذر ريت	2020	2019	2018	*2017
العائد الإجمالي	51,337,805 ر. س	53,574,640 ر. س	52,619,553 ر. س	20,500,678 ر. س
نسبة العائد الإجمالي	8.37%	8.73%	8.57%	3.34%

* تاريخ بدء عمل الصندوق 2017/07/09 م، حيث بدأ استحقاق الإيجارات لصالح الصندوق خلال شهر أغسطس 2017م عند نقل ملكية العقارات لصالح الصندوق، وحسبت على أساس قيمة الصندوق عند الإنشاء.
** نسبة العائد الإجمالي من رأس المال.

3. مقابل الخدمات والعمولات:

الجدول التالي يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لمدير الصندوق وأطراف 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	51,000
رسوم أعضاء مجلس الإدارة	45,000
رسوم الحفظ	242,307
أتعاب المستشار القانوني	47,063
الرسوم المصرفية	16,095
رسوم الادارة	3,259,430
مصاريف دراسة جدوى	0
مصاريف أخرى	3,774,891
رسوم المشغل	2,102,992
رسوم هيئة السوق المالية	7,500
رسوم تداول	150,812

المصروفات	القيمة بالريال
ديون مشكوك في تحصيلها	11,431,044
رسوم تقييم	261,750
مصاريف ايجار عقود المنفعة	1,512,422
مصاريف تشغيل أصول	3,500,639
مصروف الزكاة	1,487,806
الإهلاك والإطفاء	14,206,228
إجمالي المصاريف	42,096,979
*نسبة المصروفات	7.66%
مصاريف: (فقط الإهلاك والإطفاء ومصاريف إيجارات المنافع ومصاريف إدارة الأملاك ومخصصات الذمم المشكوك في تحصيلها ومصاريف التشغيل)	32,753,325
مصاريف: (بدون الإهلاك والإطفاء ومصاريف إيجارات المنافع ومصاريف إدارة الأملاك ومخصصات الذمم المشكوك في تحصيلها ومصاريف التشغيل)	9,343,654
*نسبة المصروفات (بدون الإهلاك والإطفاء ومصاريف إيجارات المنافع ومصاريف إدارة الأملاك ومخصصات الذمم المشكوك في تحصيلها ومصاريف التشغيل)	1.70%

ملاحظة: يوجد هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية بقيمة 16,605,829 لم يتم احتسابه من ضمن المصاريف، كما لم يقم 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 2020/12/31م.

4. التغييرات الجوهرية والأحداث الهامة:

- أ. بتاريخ 1441/06/15 الموافق 2020/02/09م: أعلن مدير صندوق المعذر ريت عن اتمام عملية رهن صك ملكية عقارين مكتبيين في مدينة الرياض والمسميان بعقار الصحافة الاول و عقار الصحافة الثاني لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار "المصرف" في يوم الخميس بتاريخ 1441/06/12هـ الموافق 2020/02/06م وذلك ضماناً للتسهيلات الإئتمانية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية التي سيقدمها المصرف لصالح الصندوق.
- ب. بتاريخ 1441/07/23هـ الموافق 2020/03/18م: إلحاقاً للإعلان المنشور بتاريخ 09 مارس 2020م المتعلق بتسجيل الصندوق في الزكاة، أعلن مدير الصندوق عن اكتمال تسجيل صندوق المعذر ريت لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل لغرض دفع زكاة الصندوق اعتباراً من العام 2019، وسيتم تحميل مصاريف الزكاة السنوية على الصندوق اعتباراً من العام 2019م، بناء على ذلك، فقد تم تحديث الفقرات الخاصة بالزكاة في شروط وأحكام الصندوق. فيما عدا ذلك، يؤكد مدير الصندوق بأنه لا يوجد أي تغيير أساسي حاصل على الإعلان السابق بموجب هذا الإعلان الإلحاقى.
- ج. بتاريخ 1441/08/26هـ الموافق 2020/04/19م: أعلن مدير الصندوق في ضوء مستجدات جائحة كورونا التي تطل العالم أجمع حالياً، أنه قد ورد لمدير الصندوق مؤخراً طلبات من بعض المستأجرين ممن تأثروا بالإجراءات الاحترازية لمكافحة انتشار فيروس كورونا المستجد (COVID-19)، ولا يشكل مجموع القيمة الإيجارية لطلباتهم حتى الان سوى أقل من 5% من إجمالي الإيرادات الإيجارية السنوية للصندوق، ومن هذا المنطلق يود مدير الصندوق أن يوضح أن تقييم أثر هذه الجائحة لا يزال مبكراً، ومن الجدير بالذكر التنويه أن صندوق المعذر ريت لديه أكثر من 200

مستأجر ولا يوجد تعرض لمستأجر رئيسي تشكل قيمة إيجاره السنوي أكثر من 14% من إجمالي إيرادات الصندوق.

د. بتاريخ 1441/09/13 هـ الموافق 2020/05/06 م: إلحافاً للإعلان المنشور في 1441/08/26 هـ الموافق 2020/04/19 م بشأن إطلاع المستثمرين على مستجدات تأثير جائحة كورونا على الإيرادات الإيجارية للصندوق، يود مدير الصندوق أن يفصح أن قيمة طلبات المستأجرين لتخفيض القيمة الإيجارية المستلمة منذ بداية شهر مارس قد بلغت نحو 2.50 مليون ريال سعودي (مليونان وخمسمائة الف ريال)، وتشكل نسبتها نحو 4.5% من إجمالي الإيرادات الإيجارية للصندوق، وبلغ إجمالي قيمة انقطاع الدخل (إيجار العقارات الشاغرة) خلال ذات الفترة نحو 2.82 مليون ريال سعودي (مليونان وثمانمائة وعشرون الف ريال) وتشكل نسبتها 5.0% من إجمالي الإيرادات الإيجارية للصندوق.

هـ. بتاريخ: 1442/01/28 هـ الموافق 2020/09/16 م: إلحافاً لإعلان مدير صندوق المعذر ريت، المنشور بتاريخ 1442/01/08 هـ الموافق 2020/08/27 م، بشأن تلقي مدير الصندوق خطاب من قبل شركة الكون الخليجي للتجارة والمقاولات بصفتها المستأجر الرئيسي لعقار الربيع جينكس الواقع على تقاطع شارع القياس مع طريق الأمير محمد بن سلمان في مدينة الرياض، يفيد برغبة المستأجر في تسليم الوحدات المستأجرة البالغ قيمة إيجارها 3.75 مليون ريال سعودي والتي تمثل مايقارب نسبته 7.0% من إجمالي الإيجارات السنوية، يود أن ينوه مدير الصندوق بأن العقار تم استلامه من المستأجر، ولا تزال قضية المطالبة بالأجرة عن الفترة السابقة منظورة في المحكمة العامة بالرياض، وبعد الأخذ بالاعتبار تعثر سداد المستأجر وسعيًا لاستغلال المساحة الرئيسية في العقار والتي هي عبارة عن وحدات فندقية، وبما يتوافق مع مزيج المستأجرين الآخرين، فقد ارتأى مدير الصندوق قبول طلب المستأجر واستلام العقار للاستفادة من الفرص الممكنة لتحقيق إيرادات من العقار مستقبلاً، مع الحرص على استمرار المطالبة بالقيمة الإيجارية المستحقة عن الفترة السابقة من المستأجر ووفقاً للأنظمة وبما يكفل حقوق مالكي الوحدات.

5. بيان الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات:

أعلن مدير الصندوق في يوم الإثنين 1442/08/02 هـ الموافق 2021/03/15 م توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020. والبالغ قيمتها 23,934,300 ريال سعودي وكانت التوزيعات النقدية على أساس 61,370,000 وحدة قائمة، حيث بلغ قيمة الربح الموزع للفترة مبلغ 0.39 ريال سعودي لكل وحدة، كما بلغت نسبتها إلى السعر الأولي للوحدة 3.9%.

6. 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.

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

أ. الموضوعات التي تمت مناقشتها:

- الاطلاع على أعمال الصندوق
- مناقشة نسب اشغال عقارات الصندوق
- مناقشة الميزانية التقديرية للعام 2020 م
- مناقشة التوزيعات النقدية المحققة والمتوقعة للصندوق
- مناقشة استراتيجية/فرص الاستحواذ على أصول عقارية جديدة
- مناقشة تأثير جائحة كورونا على صندوق المعذر ريت
- مناقشة مقترحات المستثمرين
- مناقشة الوضع العام للسوق العقاري

ب. القرارات التي تم اتخاذها:

- الموافقة على خطة مدير الأملاك لعمل تحسينات على العقارات للمحافظة على قيمتها

- موافقة المجلس على ميزانية 2020م.
- البحث عن مستأجر للوحدات المفروشة في عقار جينكس الربيع.
- إعداد ملف يقدر الأثر المترتب على القيم الإيجارية للصندوق نتيجة جائحة كورونا.
- موافقة المجلس فيما يخص استئجار شركة تابعة لمدير الصندوق لأحد مكاتب عقار جينكس المعذر حيث أن المستأجر لم يمنح أي معاملة أفضلية في التأجير.
- أوصى المجلس بمناقشة سياسات الاستثمار وتحديثها كل سنة على الأقل.

ج. مدير الصندوق

1. اسم وعنوان مدير الصندوق



شركة أصول وبخيت للاستثمارية

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 لأنشطة الاستثمار خلال الفترة:

- أ. بتاريخ 1441/06/30 هـ الموافق 2020/02/24م: إلحاقاً للإعلان المنشور بتاريخ 28/05/1441 هـ الموافق 23/01/2020 م، المتعلق بإبرام اتفاقية شراء عقار مدارس النخبة التربوية، تعلن شركة أصول وبخيت للاستثمارية اتمام صفقة الشراء بنجاح يوم الأحد 29/06/1441 هـ الموافق 23/02/2020 م بقيمة 31,000,000 (إحدى وثلاثون مليون ريال سعودي) مضافاً لها ضريبة القيمة المضافة بقيمة 1,550,000 (مليون وخمسمائة وخمسون ألف ريال سعودي)، وتم توقيع عقد تأجير العقار بالكامل مع البائع شركة المعارف الابداعية التعليمية التربوية، بعقد ملزم صافي من جميع المصاريف، لمدة 15 سنة وبقيمة إيجارية سنوية تبلغ 2,635,000.00 (مليونان وستمائة وخمس وثلاثون ألف ريال سعودي)، وبعائد سنوي يبلغ 8.5%. وقدم المستأجر ضمانات إيجارية عبارة عن سندات لأمر لمدة ثلاث سنوات وتتجدد تلقائياً لنهاية العقد، بالإضافة لسداد إيجار سنتين مقدماً. وسيتم تمويل الصفقة من خلال اتفاقية تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الشريعة الإسلامية، حيث يقع العقار في مدينة عنيزة في حي الفهد، قرب تقاطع طريق الشيخ محمد بن عثيمين مع شارع الأمير سلطان بن عبدالعزيز، وتبلغ مساحة البناء ما يقارب 10,522.17 متر مربع مقام على أرض مساحتها تقارب 6,694 متر مربع، كما يوضح مدير الصندوق بأنه لا يوجد تعاملات مع أطراف ذات علاقة أو تعاملات تنطوي على تضارب مصالح في هذه الصفقة.
- ب. بتاريخ 1442/02/14 هـ الموافق 2020/10/01م: إلحاقاً للإعلان المنشور في تاريخ 1442/02/07 هـ الموافق 2020/09/24م، المتعلق بإبرام اتفاقية شراء عقار أرض مرفق تعليمي في حي السلام بمدينة الرياض، يعلن مدير الصندوق عن اتمام صفقة الشراء بنجاح يوم الأربعاء 1442/02/13 هـ الموافق 2020/09/30م بقيمة شراء بلغت 17,000,000 (سبعة عشر مليون ريال سعودي) قبل ضريبة القيمة المضافة، وقد تم توقيع عقد تأجير العقار بالكامل مع شركة التنمية المتكاملة للتعليم والتدريب، بعقد لمدة 11 سنة على أن تبدأ السنة الإيجارية الأولى

خلال 15 يوماً من تاريخ الإفراغ بقيمة 3,600,000 (ثلاثة ملايين وستمئة ألف ريال سعودي)، تجدر الإشارة إلى أن المستأجر أقام إنشاءات عظم على الأرض بقيمة ما يقارب 5,937,000 (خمسة ملايين وتسعمائة وسبع وثلاثون ألف ريال) والذي انتقلت ملكيته إلى الصندوق، والتزم الصندوق بموجب عقد الإيجار على استكمال بناء المجمع التعليمي بإجمالي تكاليف تقديرية ستبلغ 23 مليون ريال (5.9 مليون ريال إنشاءات حالية + 17.1 مليون تكاليف بقية البناء)، ودفع الصندوق للمستأجر ما قيمته 1.79 مليون ريال كجزء من قيمة الإنشاءات الحالية والمبلغ المتبقي من قيمة الإنشاءات الحالية البالغ 4.14 مليون ريال قدمه المستأجر مقابل قيمة إيجار السنة الأولى مضافاً لها ضريبة القيمة المضافة، علماً أن القيمة الإيجارية ثابتة خلال السنوات الخمس الأولى والتي تمثل ما قيمته 3.6 مليون ريال من العقد وترتفع اعتباراً من السنة السادسة بنسبة 17.5%، هذا وقد قدم المستأجر ضمانات إيجارية عبارة عن سندات أمر لمدة عشر سنوات، ويقع العقار بمدينة الرياض في حي السلام، قرب تقاطع طريق عبدالرحمن بن عوف مع شارع الشباب، وتبلغ مساحة البناء ما يقارب 18,634.1 متر مربع مقام على أرض مساحتها تقارب 10,000 متر مربع، كما يوضح مدير الصندوق بأنه لا يوجد تعاملات مع أطراف ذات علاقة أو تعاملات تنطوي على تضارب مصالح في هذه الصفقة.

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

4. تقرير عن أداء صندوق الاستثمار خلال الفترة (2020/01/01 – 2020/12/31م):

القيمة	إداء الصندوق
51,337,805	العائد الإجمالي ر.س.
8.37%	نسبة العائد الإجمالي ر.س.
- 0.74	تغير القيمة الدفترية للوحدة ر.س.
- 0.08%	نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة
10.00	سعر الوحدة عند الطرح (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول) ر.س.
8.90	سعر الوحدة كما في 2020/12/31م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول) ر.س.
8.77	سعر الوحدة كما في 2019/12/31م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول) ر.س.
0.13	تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول) ر.س.
1.48%	نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)

* نسبة العائد الإجمالي من رأس المال.

5. تفاصيل أي تغييرات حدثت على شروط وأحكام ومذكرة المعلومات (بالنسبة للصندوق العام) أو

مستندات الصندوق (بالنسبة للصندوق الخاص) خلال الفترة

- تم تسجيل الصندوق في الهيئة العامة للزكاة وعكس ذلك في شروط وأحكام الصندوق.
- أتعاب المحاسب القانوني.
- تحديد موقع عقار مستودعات السلي بدقة أكبر.
- تحديث السيرة الذاتية لأعضاء المجلس.

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 المحنسية 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 الاستعادة 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 2020/12/31 م ملخص بجميع أخطاء التقييم 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-](http://www.albilad-capital.com)

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 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 المثلثين 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:**
- إصدار ونقل واسترداد الوحدات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.
 - المسؤوليات المنوطة بأمين الحفظ لا تشمل إبداءه لهذا الرأي.
 - تقويم وحساب سعر الوحدات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.
 - المسؤوليات المنوطة بأمين الحفظ لا تشمل إبداءه لهذا الرأي.
 - 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:



1. **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

2. **بيان حول ما إذا كان المحاسب القانوني يرى:**
- أن القوائم المالية أعدت وروجعت وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات
 - أن القوائم المالية تقدم صورة صحيحة وعادلة لصافي الدخل وصافي الأرباح والخسائر لأصول صندوق الاستثمار عن الفترة المالية لتلك القوائم.
 - 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 مقفل
مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق المعذريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
مع تقرير المراجع المستقل

صفحة	الفهرس
-	تقرير المراجع المستقل
١	قائمة المركز المالي
٢	قائمة (خسارة)/الدخل الشامل
٣	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٤	قائمة التدفقات النقدية
٣٤٠	إيضاحات حول القوائم المالية

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق المعذريت ("الصندوق")، والذي تتم إدارته من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، 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 ٢٠٢٠م، 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 للمراجعين والمحاسبين.

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 وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر 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 المعذريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مباني 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 تقرير تقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وأكدنا 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

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

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

الأمر الرئيسية للمراجعة (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	الكيفية التي تعاملنا بهاء أثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي
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.	- قمنا بمشاركة خبيرنا في تقييم الافتراضات والتقدير الرئيسية، مثل معدل الخصم ومعدل عائد الخروج ودخل الإيجار السنوي ونفقات التشغيل والإشغال، والتي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية. - 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 - قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٠ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٠م، 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 عندما تكون متاحة، 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 تبدو محرفة بشكل جوهري. وعند قراءتنا للمعلومات الأخرى وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري فيها، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة للمسؤولين عن الحوكمة.

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 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 تقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين 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 وشركاؤه

الرياض، المملكة العربية السعودية

إبراهيم أحمد البسام

محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٣٧

التاريخ: ١٧ شعبان ١٤٤٢ هـ

الموافق: ٣٠ مارس ٢٠٢١ م

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	إيضاح	الموجودات
			<u>الموجودات المتداولة</u>
٤٣,٦٣٥,٨٥٠	٣٥,٠٤٧,٦٣١	٦	النقدية وشبه النقدية
١٦,٦٩٣,٠٥٨	١٢,١٤٧,٨٣١	٧	ذمم إيجارات مدينة، صافي
١,٣٠٩,١٣٩	٥,١٤٨,٩١٦	١٢	مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٦١,٦٣٨,٠٤٧	٥٢,٣٤٤,٣٧٨		إجمالي الموجودات المتداولة
			<u>الموجودات الغير متداولة</u>
٨,٠٤١,١١٤	٦,٨٧١,٧٤٦	٨	صافي عقود منافع، صافي
٦,٣٧١,٢٠٣	٥,٢٤٦,٧٨١	٩	أصول حق الاستخدام
-	١٤,٥٨٠,٣٠٥		مشروعات تحت التنفيذ
٥٧٠,٥٢٦,١٣٠	٥٨٩,٧٩٢,٨١٨	١٠	الاستثمارات العقارية
٥٨٤,٩٣٨,٤٤٧	٦١٦,٤٩١,٦٥٠		إجمالي الموجودات الغير متداولة
٦٤٦,٥٧٦,٤٩٤	٦٦٨,٨٣٦,٠٢٨		إجمالي الموجودات
			<u>المطلوبات</u>
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
٣,٧٣٩,٦٨٠	٨,٣٥٦,١٦٩	١٣	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٧,٥١٣,٥٥٦	١٧,٢٩٢,٥٢٨	١٦	دخل إيجار غير مكتسبة
٨٦٩,١٧٥	٩٧٩,٦٤٩	١٤	أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى
١,٥٧٦,٨٤٧	٢,١١٩,٣٤٩	١٧	مخصص الزكاة
٤٢٤,٥٠٠	٥٥٤,٥٠٠	٩	التزامات حق الاستخدام - الجزء المتداول
٢٤,١٢٣,٧٥٨	٢٩,٣٠٢,١٩٥		إجمالي المطلوبات المتداولة
			<u>المطلوبات الغير متداولة</u>
٥,٦٣٤,٣١٠	٤,٥٧٩,٨٠٩	٩	التزامات حق الاستخدام
٢١,٩٩٨,٧٧٢	٨٥,٥٤٨,٧٧١	١٥	تسهيلات اسلامية
٢٧,٦٣٣,٠٨٢	٩٠,١٢٨,٥٨٠		إجمالي المطلوبات الغير متداولة
٥١,٧٥٦,٨٤٠	١١٩,٤٣٠,٧٧٥		إجمالي المطلوبات
٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	٥٤٩,٤٠٥,٢٥٣		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية)
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠		وحدات مصدرة (بالعدد)
٩,٦٩	٨,٩٥	١١	القيمة الدفترية للوحدة
٩,٨٢	٨,٨٧	١١	القيمة العادلة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
قائمة (خسارة) // الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	إيضاح	
٥٣,٢٩٣,٣٨٥	٥١,٢٦٥,٧٣٠	١٨	دخل الإيجارات
٢٧٢,٠٣٦	٧٢,٠٧٥	٦	دخل مرابحة
٩,٢١٩	-		إيرادات أخرى
٥٣,٥٧٤,٦٤٠	٥١,٣٣٧,٨٠٥		إجمالي الدخل
(١,١٢٠,٥٢٣)	(١,١٢٤,٤٢٢)		مصروفات إيجار عقود المنفعة
(٣,٣٤٥,٤٨٠)	(٣,٥٠٠,٦٣٩)		مصروفات إدارة عقارات
(٣,٠٨٣,٧٠٢)	(٣,٨٢٠,٧٩٨)	١٤	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى
(٢١٠,٩٦٣)	(٢٤٢,٣٠٧)		أتعاب الحفظ
(٩٢٢,٠٣٤)	(٢,٤٥٠,٨٥٠)		مصروفات التمويل
(٢,٧٠٧,١٢٥)	(٢,١٠٢,٩٩٢)		أتعاب إدارة أملاك
(١,٠٠٠,٠٠٠)	(١١,٤٣١,٠٤٤)	٧	مصروفات خسائر انتمانية متوقعة
(١,٥٢٠,٨٢٢)	(١,٧٢٩,٨٩٢)	١٩	مصروفات أخرى
(١٣,٩١٠,٦٤٩)	(٢٦,٤٠٢,٩٤٤)		إجمالي المصروفات
٣٩,٦٦٣,٩٩١	٢٤,٩٣٤,٨٦١		إجمالي الدخل من العمليات
(١١,٨٦٣,٣٦٣)	(١٣,٠٥٢,٢١٠)	١٠	استهلاك الاستثمارات العقارية
(١,١٥٠,١٧٧)	(١,١٥٤,٠١٨)	٨	اطفاءات عقود المنفعة
(٣,٦٧٦,١٣٦)	(١٦,٦٠٥,٨٢٨)	١٠	صافي التغير في مخصص هبوط الاستثمارات العقارية والمنافع
٢٢,٩٧٤,٣١٥	(٥,٨٧٧,١٩٥)		صافي (خسارة) // الدخل للسنة قبل الزكاة
(١,٥٧٦,٨٤٧)	(١,٤٨٧,٨٠٦)		الزكاة المحملة خلال الفترة
٢١,٣٩٧,٤٦٨	(٧,٣٦٥,٠٠١)		صافي (خسارة) // الدخل للسنة بعد الزكاة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٢١,٣٩٧,٤٦٨	(٧,٣٦٥,٠٠١)		إجمالي (خسارة) // الدخل الشامل للسنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	إيضاح	
٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	٥٩٤,٨١٩,٦٥٤		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	(٣٨,٠٤٩,٤٠٠)	٢٦	التغيرات من معاملات الوحدات: توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة إجمالي(خسارة)/ الدخل الشامل للسنة
٢١,٣٩٧,٤٦٨	(٧,٣٦٥,٠٠١)		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة
٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	٥٤٩,٤٠٥,٢٥٣		

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	عدد الوحدات في بداية السنة
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	عدد الوحدات في نهاية السنة

شكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح	
			الأنشطة التشغيلية
٢٢,٩٧٤,٣١٥	(٥,٨٧٧,١٩٥)		صافي (خسارة)/الدخل الشامل للسنة قبل الزكاة
			تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
١١,٨٦٣,٣٦٣	١٣,٠٥٢,٢١٠	١٠	استهلاك الاستثمارات العقارية
١,١٥٠,١٧٧	١,١٥٤,٠١٨		اطفاء عقود المنفعة
١,١٢٠,٥٢٣	١,١٢٤,٤٢٢	٩	اهلاك أصول حق استخدام
٤٤٣,٢٨٤	٣٨٨,٠٠٠	٩	تمويل التزام إيجار
-	١١,٤٣١,٠٤٤	٧	مصروفات خسائر انتمائية متوقعة
-	٢,٠٦٢,٨٥٠		فوائد تسهيلات اسلامية
٣,٦٧٦,١٣٦	١٦,٦٠٥,٨٢٨	١٠	صافي التغير في مخصص هبوط الاستثمارات العقارية والمنافع
٤١,٢٢٧,٧٩٨	٣٩,٩٤١,١٧٧		
٩,٧٠٤,٩٤٢	(٦,٨٨٥,٨١٧)		التغيرات في الموجودات التشغيلية:
١,٠٨٦,٤٨٤	(٣,٨٣٩,٧٧٧)		نم إيجارات مدينة، صافي
			مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
١,٣١٠,٧٣٩	٢,٥٥٣,٦٣٩		التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
(٢,٢١٩,٨٧٤)	(٢٢١,٠٢٨)		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٥٥,٤٦٥	١١٠,٤٧٤		دخل إيجار غير مكتسبة
٠	(٩٤٥,٣٠٣)		أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى
٥١,١٦٥,٥٥٤	٣٠,٧١٣,٣٦٥		مخصص الزكاة
			صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٢٢,٦٠٨,٨٤٠)	(٤٨,٠٠٠,٠٠٠)	١٠	الأنشطة الاستثمارية
٠	(١٤,٥٨٠,٣٠٥)		شراء استثماري عقاري
(٢٠,٨٩٥)	(٩٠٩,٣٧٨)	١٠	مشروعات تحت التنفيذ
(٢٢,٦٢٩,٧٣٥)	(٦٣,٤٨٩,٦٨٣)		تحسينات أصول عقارية
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(١,٨٧٦,٢٠٠)	(١,٣١٢,٥٠٠)	٩	الأنشطة التمويلية
٢١,٩٩٨,٧٧٢	٦٣,٥٤٩,٩٩٩		مدفوعات التزام الايجار
(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	(٣٨,٠٤٩,٤٠٠)		تسهيلات إسلامية
(١٩,١٥٤,٢٢٨)	٢٤,١٨٨,٠٩٩		التوزيعات المدفوعة خلال الفترة
٩,٣٨١,٥٩١	(٨,٥٨٨,٢١٩)		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٣٤,٢٥٤,٢٥٩	٤٣,٦٣٥,٨٥٠		صافي النقص في النقدية وشبه النقدية
٤٣,٦٣٥,٨٥٠	٣٥,٠٤٧,٦٣١		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
			النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

(١) الصندوق وأنشطته

صندوق المعذر ريت (الصندوق) 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 يماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن عدد الوحدات الصندوق هي ٦١,٣٧٠,٠٠٠ وحدة، 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 الإستثمارية ("مدير الصندوق")، شركة سعودية مساهمة مقلقة، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢١٩٨٠٥ وتاريخ ١٤٢٧/٠٥/٢٩ هـ الموافق ٢٠١٦/٠٥/٢٩ 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 تأجيري دوري داخل المملكة العربية السعودية وبما يتوافق مع استراتيجية الصندوق الإستثمارية 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 ٢٠١٧م الموافق (١٥ شوال ١٤٣٨ هـ) وانتقلت ملكية الإستثمارات 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") والتعليمات الخاصة بصناديق الإستثمار العقاري المتداول والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والصناديق العقارية المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

(٣) أسس الإعداد
(١-٣) بيان الإلتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

وفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية من خلال تعميمها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦م، فإن الصندوق بحاجة إلى تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والمعدات والعقارات الإستثمارية والموجودات غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لفترة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي.

قامت هيئة السوق المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بالتحقق من مدى مناسبة الاستمرار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة أو خيار إعادة التقييم واتخذت القرارات التالية:

-إلزام الشركات المدرجة بالاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (معيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الإستثمارية (معيار المحاسبة الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية، والتي تبدأ قبل السنة الميلادية ٢٠٢٢م.

-السماح للشركات المدرجة باختيار سياسة استخدام نموذج القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية بعد القياس الأولي أو اختيار سياسة استخدام نموذج إعادة التقييم للعقارات (معيار المحاسبة الدولي ١٦) بعد الإثبات الأولي في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية التي تبدأ خلال السنة الميلادية ٢٠٢٢م أو بعد ذلك.

(٢-٣) أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية وباستخدام مبدأ الإستحقاق المحاسبي.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣-٣ العلة الوظيفية وعملة العرض

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

٤ أحكام وتقديرات محاسبية مؤثرة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وإفتراضات من شأنها أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات المقيدة. يتم تقييم مثل هذه التقديرات والأحكام بشكل مستمر بناء على الخبرة السابقة وبعض العوامل الأخرى والتي بضمنها توقعات للأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة وفقاً للظروف والمعطيات ونتيجة لذلك تشكل الأساس لعمل الأحكام حول المبالغ المرحلة للموجودات والمطلوبات الغير ظاهرة للعيان من مصادر أخرى. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

يتم فحص التقديرات والإفتراضات الأساسية على أساس مفهوم الاستمرارية. يدرج الفحص للتقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها فحص التقديرات، إذا كان الفحص يؤثر فقط على تلك السنة أو في سنة الفحص والفترات المستقبلية إذا كان الفحص يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية. عند تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق، قامت الإدارة بعمل الأحكام والتقديرات التالية والتي تمثل أهمية للقوائم المالية:

٤-١ مبدأ الاستمرارية

أجرت إدارة الصندوق تقييماً لقدرة الصندوق على الإستمرار في القيام بأعماله وفق مبدأ الاستمرارية. إدارة الصندوق على قناعة بأنها تملك الموارد اللازمة للاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. كما أنه، ليس لدى إدارة الصندوق أي شكوك جوهرية قد تؤثر على قدرة الصندوق في مواصلة أعماله. وعليه فقد تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفق 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 الأصل. 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 لوحد 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 للنقد 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 الأعمار الانتاجية والمتبقية للإستثمارات العقارية

تحدد ادارة الصندوق الأعمار الانتاجية المقدرة للإستثمارات العقارية بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو بالاستهلاك الذي تتعرض له هذه الموجودات. تقوم الإدارة بمراجعة قيمة الخردة والأعمار الانتاجية سنويا ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك السنوية عندما ترى الإدارة أن الأعمار الانتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية "احتساب القيمة قيد الاستخدام"

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع إلى المعطيات المتوفرة من معاملات المبيعات قيد التنفيذ في معاملات بشروط تجارية بحتة لأصول مماثلة أو استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ التدفقات النقدية من الموازنة لفترة الخمس سنوات القادمة ولا تشمل على أنشطة إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق بعد أو الإستثمارات المستقبلية الهامة التي سوف تعزز من أداء الموجودات التي يتم اختبارها. إن المبلغ القابل للاسترداد هو أكثر البنود حساسية لمعدل الخصم المستخدم لنموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الداخلة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستدلال. وتعتبر هذه التقديرات الأكثر صلة بالعقارات التي قام الصندوق بإثباتها.

٤-٦ خسائر إنتمانية متوقعة

إن قياس مخصص خسائر الإنتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الإنتماني.

- هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضا في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الإنتمان المتوقعة، مثل:
- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الإنتمان
 - اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس الخسائر الإنتمانية المتوقعة
 - إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من خسائر إنتمانية متوقعة.
 - إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الإنتمانية المتوقعة.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٥) السياسات المحاسبية الهامة

(١-٥) الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المطورة المحتفظ بها لغرض رفع قيمتها على المدى الطويل أو العقارات المحتفظ بها لاستخدام مستقبلي غير محدد حالياً أو الاحتفاظ بها للحصول على إيجارات، بدلاً من بيعها في سياق الاعمال الاعتيادية أو الاستخدامات في الإنتاج أو في الأغراض الادارية. 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 الى 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 تاجيرها و/ أو لزيادة القيمة الراسمالية، بالتكلفة مخصصاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.

يتم ادراج الأرباح أو الخسائر من بيع أو استبعاد العقارات الاستثمارية التي تمثل الفرق بين صافي محصلات البيع والقيمة الدفترية في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها البيع/ الاستبعاد باستثناء تلك المتعلقة بترتيبات البيع وإعادة التأجير.

نسبة الاستهلاك

٣,٣٪ - ٥٪

١٥٪

المباني

الأثاث والمفروشات

(٢-٥) 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.

(٣-٥) 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 (ان وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود.

(٤-٥) عقود المنفعة

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

(٥-٥) الاعتراف بالإيراد

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

أ. إيرادات إيجار

تتكون إيرادات الصندوق بشكل رئيسي 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 العميل، بالإضافة إن الشروط الخاصة للاعتراف بالإيراد يجب تحققها قبل عملية الاعتراف بالإيراد.

ب. دخل المرائبات

يتم الاعتراف بدخل المرائبات من الودائع لأجل على أساس الاستحقاق في قائمة الدخل الشامل.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٦-٥ 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 التزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الالتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الاعتراف بمخصص لخسارة العمليات المستقبلية.

٧-٥ توزيعات الأرباح

يتم إثبات دخل توزيعات الأرباح عند نشأت حق الاستلام. تعكس دخل توزيعات الأرباح كمكون من صافي إيرادات المتاجرة، صافي الدخل من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، الأدوات المالية أو أي إيراد تشغيلي آخر بناء على التصنيف الأساسي لأدوات حقوق الملكية.

٨-٥ صافي قيمة الموجودات

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

٩-٥ الزكاة

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

١٠-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات

يتم إعادة قياس الموجودات فيما إذا كان هناك أي خسائر نتيجة الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغييرات 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.

١١-٥ الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي المُصدرة عند نشونها. يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة من عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناؤه أو إصداره، للبيد غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:
(أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية،
(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة
على المبلغ الأصلي القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين:
(أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية؛
(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ
الأصلي القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
الأخر.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على موجودات مالية مكتتاة بغرض المتاجرة، أو موجودات مالية مصنفة
بعد الإثبات الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو موجودات مالية يجب قياسها الزامياً بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الموجودات
المالية كمكتتاة بغرض المتاجرة إذا تم اقتناءها بغرض بيعها أو إعادة شراءها في الأجل القريب. كما يتم تصنيف المشتقات المالية بما فيها
المشتقات المالية المدمجة المنفصلة كمكتتاة بغرض المتاجرة ما لم يصنف كأدوات تحوط فعلية. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات
التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بغض
النظر عن نموذج الأعمال. وعلى الرغم من ضوابط سندات الدين التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
الأخر كما هو مبين أعلاه، يمكن تصنيف قياس سندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولي، وإذا تم ذلك،
فيُحذف عدم التطابق المحاسبي أو يُخفض بشكل كبير.

تقيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة
في قائمة الربح أو الخسارة.

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩

بالتكلفة المطفأة
بالتكلفة المطفأة

الموجودات المالية

نقد وما في حكمه
المستحق من عقود الإيجار التشغيلي

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

القياس اللاحق

تطبيق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي دخل فوائد أو دخل توزيعات أرباح، ضمن الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى الصندوق مثل هذه الاستثمارات.
الموجودات المالية بالتكلفة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إثبات دخل الفائدة والصراف الأجنبي والأرباح والخسائر والانخفاض في القيمة ضمن الربح أو الخسارة. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ضمن الربح أو الخسارة.
الاستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات إيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر. وعند التوقف عن الإثبات يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة إلى في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى الصندوق مثل هذه الاستثمارات.
الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات في الربح أو الخسارة إلا إذا كانت توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم أبداً إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى الصندوق مثل هذه الاستثمارات.

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد إثباتها الأولي، إلا في الفترة التي يقوم فيها الصندوق بتغيير نموذج أعماله لإدارة الموجودات المالية.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو يتحمل التزاماً بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:

(أ) قيام الصندوق بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو

(ب) عدم قيام الصندوق بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

إن إثبات الخسائر الائتمانية لم يعد يعتمد على تحديد الصندوق لحدث الخسارة الائتمانية لأول مرة. وبدلاً من ذلك، يأخذ الصندوق بالاعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم المخاطر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث السابقة والتنبؤات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

وعند تطبيق منهج النظرة التطلعية للمستقبل، يتم إجراء تمييز بين:

- الأدوات المالية التي لم تتراجع جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولى لها أو تلك التي لها مخاطر ائتمانية منخفضة ("المرحلة ١")
 - الأدوات المالية التي تراجعت جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولى لها أو تلك التي لها مخاطر ائتمانية غير منخفضة ("المرحلة ٢").
 - "المرحلة ٣" ستغطي الموجودات المالية التي لديها دليلاً موضوعياً للانخفاض في القيمة في تاريخ التقرير.
- يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً" لفئة الأولى بينما يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر" في الفئة الثانية.

يتم تحديد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير احتمالها مرجح للخسائر الائتمانية على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل:

- الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة؛

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتُعدل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم خدماتها فيها) ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يُقسّم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير التعرض في تاريخ تعثر مستقبل في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

النموذج وإطار العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الانخفاض في قيمة الموجودات المالية. تتضمن نماذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة معلومات من دورة الائتمان الحالية وتقييم المخاطر في مرحلة زمنية معينة. إن الهيكل لأجل الخاص باحتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن استخدامها لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات احتساب المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الدفترية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة المطفأة للأداة المالية ومن ثم احتسابها.

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

يقوم الصندوق بإدراج عامل الاقتصاد الكلي من الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لوضع نماذج متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام النماذج الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى السيناريو يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تقدير الانخفاض في القيمة باستخدام نماذج متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة قيمة غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.

وبعد أن يتم تعديل مدخلات النموذج لنماذج الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل سيناريو وعندئذ يتم احتساب المتوسط المرجح لاحتمالية التعثر في السداد الذي يستند إلى احتمالية النماذج. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية النماذج.

تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقييم موجوداته المالية استناداً إلى خصائص المخاطر الائتمانية باستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العميل، وتصنيف العميل وغير ذلك. وتعكس التقسيمات المختلفة فروقات في أحداث احتمالية التعثر في السداد وفي معدلات الاسترداد في حال حدث "التعثر في السداد".

تعريف التعثر في السداد

في السياق السابق، يعتبر الصندوق أن التعثر في السداد يحدث عندما:
- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للصندوق بالكامل دون قيام الصندوق باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إذا كانت الصندوق يحتفظ به)، أو
- عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للصندوق. ونظراً لأن القطاع عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للصندوق، فإن ذلك يحض افتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة. يتم شطب الذمم المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحقق كافة الضمانات أو تحويلها إلى الصندوق. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الإنخفاض في القيمة المقدر في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الإنخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة.

المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. يقوم الصندوق بإثبات مخصص محدد مقابل الذمم المدينة المستحقة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما يقرر الصندوق أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

المطلوبات المالية

يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصصاً منها تكاليف المعاملات المباشرة. تشمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية والأخرى والطرف ذو العلاقة والقروض. بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩

المطلوبات المالية

بالتكلفة المطفأة
بالتكلفة المطفأة

قروض طويلة الأجل
أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى

التوقف عن الإثبات

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغائها أو انقضاءها.

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يجري الصندوق تقييماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

المطلوبات المالية

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المتميزة والمطلوبات المالية الجديدة بشروط معدلة في قائمة الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

يتم عرض الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع بصورة منفصلة وتقاس بقيمتها الدفترية قبل تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يتم الاستمرار في قياس بعض الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع وفقاً للسياسة المحاسبية الملزمة للصندوق لهذه الموجودات. وبمجرد تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع، لا تخضع الموجودات للاستهلاك أو الإطفاء.

تم عرض أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع عملية غير مستمرة أو إعادة قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، كجزء من البند الرئيسي الواحد والربح أو الخسارة من العمليات غير المستمرة.

١٢-٥) الإيجارات

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 مخصصاً منها أي حوافز إيجار مستلمة.
- أي تكاليف مباشرة أولية، و
- تكاليف التجديد.

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

- مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة جوهرية)
- مخصصاً 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.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٦) النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	أرصدة لدى الخزينة والبنوك مراوحة إسلامية *
١٢,٦٣٥,٨٥٠	٢٧,٠٤٧,٦٣١	
٣١,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	
<u>٤٣,٦٣٥,٨٥٠</u>	<u>٣٥,٠٤٧,٦٣١</u>	

يمثل المبلغ مراوحة إسلامية لدى بنك السعودي الفرنسي، إن الودائع لأجل لفترات تتراوح ما بين يوم واحد وثلاثة أشهر ويتحقق عنها دخل تم إيداع الوديعة لمدة تتراوح من يوم واحد إلى ثلاثة أشهر ويكسب عمولة خاصة.

(٧) ندم إيجارات مدينة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	إيجارات مدينة مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
١٧,٦٩٣,٠٥٨	٢٤,٥٧٨,٨٧٥	
(١,٠٠٠,٠٠٠)	(١٢,٤٣١,٠٤٤)	
<u>١٦,٦٩٣,٠٥٨</u>	<u>١٢,١٤٧,٨٣١</u>	

حركة مخصص خسائر إنتمانية متوقعة خلال السنة فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	الرصيد في بداية السنة المكون خلال السنة الرصيد في نهاية السنة
-	١,٠٠٠,٠٠٠	
١,٠٠٠,٠٠٠	١١,٤٣١,٠٤٤	
<u>١,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٢,٤٣١,٠٤٤</u>	

متأخرة السداد ومنخفضة القيمة

السنة	الصافي	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة	الإجمالي	١ إلى ٩٠ يوماً	٩١ - ١٨٠ يوماً	من ١٨١ - ٢٧٠ يوماً	من ٢٧١ - أكثر من ٣٦٦ يوماً
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	١٢,١٤٧,٨٣١	(١٢,٤٣١,٠٤٤)	٢٤,٥٧٨,٨٧٥	٦,٤٨٣,٧٨٦	٢,٨٣٨,٥٧٦	٢,٨٨٩,١٨١	٨١٨,٩٤٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	١٦,٦٩٣,٠٥٨	(١,٠٠٠,٠٠٠)	١٧,٦٩٣,٠٥٨	٧,٦٤٦,٧٩٧	٢,٢١١,٦٥٧	٢,٠٩٢,٠١٣	٩٠٠,١٣٨

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٨) صافي عقود المنافع

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٩,٤٤٧,٧١٤	٨,٠٤١,١١٤	الرصيد في بداية السنة
٢٠,٨٩٥	٢٩٢,٦٦٧	إضافات
(١,١٥٠,١٧٨)	(١,٤٤٦,٦٨٥)	إطفاء
(٢٧٧,٣١٧)	(١٥,٣٥٠)	هبوط في القيمة
٨,٠٤١,١١٤	٦,٨٧١,٧٤٦	الرصيد في نهاية السنة

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 عبد العزيز بحي الربيع بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ١,٤٨٣,٦٥٩ ريال سعودي ويتم اطفاءها على ٥ سنوات.
- منفعة القدس: يمثل عقار تجاري مكثبي ويقع في طريق الملك عبد الله بن عبد العزيز 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 مكثبي يقع في طريق الامام عبد الله بن فيصل بحي المربع بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ٥,٩٢٧,٤٩٣ ريال سعودي ويتم اطفاءها على ١٥ سنة.

(٩) حق استخدام الأصول

توضح قائمة المركز المالي المبالغ التالية المتعلقة بعقود الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	حق استخدام الأصول
٧,٤٩١,٧٢٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م
-	الإضافات خلال السنة
٧,٤٩١,٧٢٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
١,١٢٠,٥٢٣	الاستهلاك المتراكم
١,١٢٤,٤٢٢	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م
٢,٢٤٤,٩٤٥	المحمل على السنة
٥,٢٤٦,٧٨١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
٦,٣٧١,٢٠٣	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٦,٠٥٨,٨٠٩	٧,٤٩١,٧٢٦	التزامات الإيجار
--	--	الرصيد في ١ يناير
٣٨٨,٠٠٠	٤٤٣,٢٨٤	الإضافات خلال السنة
(١,٣١٢,٥٠٠)	(١,٨٧٦,٢٠٠)	المحمل خلال السنة
٥,١٣٤,٣٠٩	٦,٠٥٨,٨٠٩	يخصم: مدفوعات الإيجار خلال السنة
		الرصيد في ٣١ ديسمبر
٥٥٤,٥٠٠	٤٢٤,٥٠٠	الجزء المتداول الظاهر ضمن المطلوبات المتداولة
٤,٥٧٩,٨٠٩	٥,٦٣٤,٣١٠	الجزء غير المتداول الظاهر ضمن المطلوبات غير المتداولة
٥,١٣٤,٣٠٩	٦,٠٥٨,٨٠٩	

المبالغ المعترف بها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
توضح قائمة الربح أو الخسارة التالية المتعلقة بعقود الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٣٨٨,٠٠٠	٤٤٣,٢٨٤	مصروف الفائدة
١,١٢٤,٤٢٢	١,١٢٠,٥٢٣	تكلفة استهلاك الأصول

بلغ معدل الاقتراض الإضافي للمتوسط المرجح المطبق على التزامات الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بنسبة ٧٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بنسبة ٧٪).

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

(١٠) الاستثمارات العقارية

الإجمالي	أثاث ومفروشات	المباني	الأراضي	التكلفة
٥٩٨,٤٤١,٧٣١	٨,٩٠٠,٥٠٧	٣٠٨,٩٣٢,٢٠٥	٢٨٠,٦٠٩,٠١٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٤٨,٩٠٩,٣٧٧	١٥٠,٣٩١	٢٨,٩٠٢,٢٨٦	١٩,٨٥٦,٧٠٠	الإضافات
(١٦,٥٩٠,٤٧٩)	(٢٦٨,٠٢٥)	(٧,٥٤١,٠٥٣)	(٨,٧٨١,٤٠١)	الزيادة / الإنخفاض في القيمة
<u>٦٣٠,٧٦٠,٦٢٩</u>	<u>٨,٧٨٢,٨٧٣</u>	<u>٣٣٠,٢٩٣,٤٣٨</u>	<u>٢٩١,٦٨٤,٣١٨</u>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٢٧,٩١٥,٦٠١	٣,١٢٣,٨٣٢	٢٤,٧٩١,٧٦٩	-	الإستهلاك المتراكم
١٣,٠٥٢,٢١٠	١,٣٤٥,٩٩٠	١١,٧٠٦,٢٢٠	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
<u>٤٠,٩٦٧,٨١١</u>	<u>٤,٤٦٩,٨٢٢</u>	<u>٣٦,٤٩٧,٩٨٩</u>	<u>-</u>	المحمل للفترة
				الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
<u>٥٨٩,٧٩٢,٨١٨</u>	<u>٤,٣١٣,٠٥١</u>	<u>٢٩٣,٧٩٥,٤٤٩</u>	<u>٢٩١,٦٨٤,٣١٨</u>	صافي القيمة الدفترية:
				الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإجمالي	أثاث ومفروشات	المباني	الأراضي	التكلفة
٥٧٩,٢٢٥,٩٠٣	٨,٧٤٣,٩٣٧	٢٩٦,١١٣,٨٢٤	٢٧٤,٣٦٨,١٤٢	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٢٢,٦٠٨,٨٤٠	١٥٠,٧٦٣	١٣,٧٥٦,٠٥٤	٨,٧٠٢,٠٢٣	الإضافات
(٣,٣٩٨,٨١٩)	-	(٩٣٧,٦٧٣)	(٢,٤٦١,١٤٦)	الزيادة / الإنخفاض في القيمة
<u>٥٩٨,٤٣٥,٩٢٤</u>	<u>٨,٨٩٤,٧٠٠</u>	<u>٣٠٨,٩٣٢,٢٠٥</u>	<u>٢٨٠,٦٠٩,٠١٩</u>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٦,٠٤٦,٤٣١	١,٨٠٣,٣١٦	١٤,٢٤٣,١١٥	-	الإستهلاك المتراكم
١١,٨٦٣,٣٦٣	١,٣١٤,٧٠٩	١٠,٥٤٨,٦٥٤	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
<u>٢٧,٩٠٩,٧٩٤</u>	<u>٣,١١٨,٠٢٥</u>	<u>٢٤,٧٩١,٧٦٩</u>	<u>-</u>	المحمل للسنة
				الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
<u>٥٧٠,٥٢٦,١٣٠</u>	<u>٥,٧٧٦,٦٧٥</u>	<u>٢٨٤,١٤٠,٤٣٦</u>	<u>٢٨٠,٦٠٩,٠١٩</u>	صافي القيمة الدفترية:
				الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

- تتكون الاستثمارات العقارية من إحدى عشر عقاراً وهي كالاتي:
- جينكس المعذر: يمثل عقار تجاري وسكني ومكتبي يقع في طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الاول بحي المعذر في مدينة الرياض.
 - جينكس الربيع: يمثل عقار تجاري "وحدات فندقية" يقع في طريق الأمير محمد بن سلمان بحي الربيع في مدينة الرياض.
 - برج المحمدية: يمثل عقار تجاري ومكتبي يقع في طريق الملك فهد بن عبد العزيز بحي العليا في مدينة الرياض.
 - معارض 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.
 - مستودعات الحائر: يمثل مستودعات ويقع في حي المصانع في مدينة الرياض.
 - مستودعات السلي: يمثل مستودعات ويقع في شارع الخطاب بحي السلي في مدينة الرياض.
 - أجنحة تولان الفندقية: يمثل أجنحة فندقية ويقع في حي العقرية بمدينة الخبر.
 - مدارس النخبة التربوية: عقار تعليمي يقع في طريق حي الفهد بمدينة عنيزة حيث تم شراء هذا العقار خلال هذه السنة.
 - مدارس السلام: أرض عقار تعليمي تحت الإنشاء يقع في حي السلام بمدينة الرياض حيث تم شراء هذا العقار خلال هذه السنة.

قام الصندوق بنقل ملكية الصحافة ١ والصحافة ٢ والمحمدية لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار، شركة تابعة مملوكة بالكامل لمصرف الراجحي كضمان بمبلغ ٨٦ مليون ريال سعودي مقابل التسهيل الإسلامي الذي تم الحصول عليه من المصرف. تبلغ القيمة الدفترية الصحافة ١ والصحافة ٢ والمحمدية ١٨٩ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير. (إيضاح ١٥)

تم تحديد القيمة السوقية للعقارات من قبل مقيمين معتمدين لدى تقييم وفقاً لنظام تقييم تماثياً مع معايير التقييم الدولية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولية. تتمثل الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية فيما يلي:

المقيم: فاليوستارت

البيان	أسلوب التقييم	القيمة السوقية
		٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
جينكس المعذر	التدفقات النقدية المخصصة	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠
جينكس الربيع	التدفقات النقدية المخصصة	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
برج المحمدية	التدفقات النقدية المخصصة	٩٨,٠٠٠,٠٠٠
معارض التخصصي	التدفقات النقدية المخصصة	٥٨,٠٠٠,٠٠٠
الصحافة ١	التدفقات النقدية المخصصة	٥١,٠٠٠,٠٠٠
الصحافة ٢	التدفقات النقدية المخصصة	٥٥,٠٠٠,٠٠٠
مستودعات الحائر	التدفقات النقدية المخصصة	١٥,٥٠٠,٠٠٠
مستودعات السلي	التدفقات النقدية المخصصة	٣٧,٥٠٠,٠٠٠
أجنحة تولان الفندقية	التدفقات النقدية المخصصة	٢٢,٠٠٠,٠٠٠
مدارس النخبة التربوية	التدفقات النقدية المخصصة	٣٠,٥٠٠,٠٠٠
مدارس السلام	التدفقات النقدية المخصصة	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
		٥٧٧,١١٤,٩٥٦
		٥٧٧,٥٠٠,٠٠٠

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

المقيم: أريب

البيان		أسلوب التقييم	القيمة السوقية
		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
جينكس المعذر	التدفقات النقدية المخصصة	١٦٨,٥٨٠,٠٥٣	١٨٧,٣٢٥,٣٢٦
جينكس الربيع	التدفقات النقدية المخصصة	٤٤,٦٤٩,٩٨٩	٥٣,١٦٧,٢٩٩
برج المحمدية	التدفقات النقدية المخصصة	٩٦,٤٩٦,٤٠١	٩٢,٩٠٨,٩٢٣
معارض التخصصي	التدفقات النقدية المخصصة	٥٠,٩٧٩,٥٢٩	٤٦,١٥٣,٥٥٥
الصحافة ١	التدفقات النقدية المخصصة	٤٧,٣٦٩,٢٧٨	٤٨,٨٠٦,٧٥٧
الصحافة ٢	التدفقات النقدية المخصصة	٥١,٨٧٣,٧٩١	٥٣,٣٦٢,٠٦٥
مستودعات الحائر	التدفقات النقدية المخصصة	٢٠,٦٩٧,٦١٣	٢٠,٧٦٢,٤٠٥
مستودعات السلي	التدفقات النقدية المخصصة	٥٢,٩٧٥,٩٠١	٤٩,٨٨٤,٥٨١
أجنحة تولاان الفندقية	التدفقات النقدية المخصصة	٢٣,٣٣٠,٨١٤	٢٢,٣٠٨,٠٧٩
مدارس النخبة التربوية	التدفقات النقدية المخصصة	٢٨,٧٤٠,٢٨٨	-
مدارس السلام	التدفقات النقدية المخصصة	٤٠,٦٧٠,٢٢٨	-
		٦٢٦,٣٦٣,٨٨٥	٥٧٤,٦٧٨,٩٩٠

لغرض تقييم الانخفاض في القيمة، تم تحديد القيمة قيد الاستخدام للعقارات الاستثمارية بواسطة مقيمين معتمدين من تقييم وفقاً للإرشادات الواردة في معيار المحاسبة الدولي ٣٦ "الانخفاض في قيمة الموجودات". وحيث أن القيمة الدفترية تزيد عن القيمة القابلة للاسترداد (الاعلي من القيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام)، حيث قام الصندوق بإثبات انخفاض في القيمة في السنة الحالية بمبلغ ١٦ مليون ريال سعودي باستخدام الافتراضات التالية:

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

المقيم: إنسايتس

البيان	الإفتراضات الرئيسية	القيمة الاستردادية
		٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
جينكس المعذر	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٨,٠٥٪ (٢٠١٩ م): لاشئ (معدل الرسملة النهائي: ٨,٧٥٪ (٢٠١٩ م): لاشئ	١٧٠,٩٣٦,٤٣٠ -
جينكس الربيع	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٨,٠٥٪ (٢٠١٩ م): لاشئ (معدل الرسملة النهائي: ٨,٥٪ (٢٠١٩ م): لاشئ	٤١,٠٣١,٣٤٩ -
برج المحمدية	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٨,٢٦٪ (٢٠١٩ م): لاشئ (معدل الرسملة النهائي: ٨,٥٪ (٢٠١٩ م): لاشئ	٩٧,٢٤٨,٢٠١ -
معارض التخصصي	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٧,١٨٪ (٢٠١٩ م): لاشئ (معدل الرسملة النهائي: ٩٪ (٢٠١٩ م): لاشئ	٥٦,٦٩١,٤٥٢ -
الصحافة ١	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٧,٦١٪ (٢٠١٩ م): لاشئ (معدل الرسملة النهائي: ٨,٥٪ (٢٠١٩ م): لاشئ	٥٢,٩٩٩,٣١٣ -
الصحافة ٢	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٧,٦١٪ (٢٠١٩ م): لاشئ (معدل الرسملة النهائي: ٨,٥٪ (٢٠١٩ م): لاشئ	٥٣,٤٣٦,٨٩٦ -
مستودعات الحائر	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٨,٠٥٪ (٢٠١٩ م): لاشئ (معدل الرسملة النهائي: ١٠٪ (٢٠١٩ م): لاشئ	١٨,٠٩٨,٨٠٧ -
مستودعات السلي	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٨,٠٥٪ (٢٠١٩ م): لاشئ (معدل الرسملة النهائي: ٩,٥٪ (٢٠١٩ م): لاشئ	٤٥,٦٢٦,٣٨٥ -
أجنحة تولان الفندقية	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٧,٦١٪ (٢٠١٩ م): لاشئ (معدل الرسملة النهائي: ١٠,٥٪ (٢٠١٩ م): لاشئ	٢٤,٦٠٢,١٠٦ -
مدارس النخبة التربوية	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٧,٦١٪ (٢٠١٩ م): لاشئ (معدل الرسملة النهائي: ٨,٥٪ (٢٠١٩ م): لاشئ	٣٢,١١٠,٩٣٩ -
مدارس السلام	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٧,٦١٪ (٢٠١٩ م): لاشئ (معدل الرسملة النهائي: ٨,٥٪ (٢٠١٩ م): لاشئ	٤٠,٣٣٥,١١٤ -
		٦٣٣,١١٦,٩٩٢ -

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

(١١) الأثر على صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) 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 إثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات (حقوق ملكية) على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسات المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم والإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

تم تحديد تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل شركة أريب للتقييم العقاري وشركة خبير التقييم العقاري (فاليوسترات). هذان المقيمان مرخصان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). استخدم مدير الصندوق متوسط تقييمين لغرض الكشف عن القيمة العادلة للعقارات. تم تقييم العقارات مع الأخذ في الاعتبار عدداً من العوامل، بما في ذلك مساحة العقار ونوعه، وأساليب التقييم التي تستخدم مدخلات عديدة لا يمكن ملاحظتها، تشمل هذه النماذج طريقة الأرض زائد التكلفة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفق النقدي المخصص.

فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية:

المتوسط	مكتب خبير التقييم العقاري (فاليوسترات)	شركة أريب للتقييم العقاري	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
٥٩٩,٤٣١,٩٤٣	٥٧٢,٥٠٠,٠٠٠	٦٢٦,٣٦٣,٨٨٥	الاستثمارات العقارية (إيضاح ١٠)
٦,٨٧٨,٣٩٨	٩,٥٠٠,٠٠٠	٤,٢٥٦,٧٩٥	عقود المنفعة
<u>٦٠٦,٣١٠,٣٤٠</u>	<u>٥٨٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٦٣٠,٦٢٠,٦٨٠</u>	الإجمالي

المتوسط	مكتب خبير التقييم العقاري (فاليوسترات)	شركة أريب للتقييم العقاري	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٥٧٥,٨٩٦,٩٧٣	٥٧٧,١١٤,٩٥٦	٥٧٤,٦٧٨,٩٩٠	الاستثمارات العقارية (إيضاح ١٠)
١٠,٥٥٧,٥٨٠	١٤,٢٥٠,٠٠٠	٦,٨٦٥,١٦٠	عقود المنفعة
<u>٥٨٦,٤٥٤,٥٥٣</u>	<u>٥٩١,٣٦٤,٩٥٦</u>	<u>٥٨١,٥٤٤,١٥٠</u>	الإجمالي

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للإستثمارات العقارية. 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 المقارنة المباشرة وطريقة القيمة المتبقية.

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين
٥٨٦,٤٥٤,٥٥٣	٦٠٦,٣١٠,٣٤٠	يخصم: القيمة الدفترية
(٥٧٠,٥٢٦,١٣٠)	(٥٨٩,٧٩٢,٨١٨)	الاستثمارات العقارية
-	(١٤,٥٨٠,٣٠٥)	مشروعات تحت التنفيذ
(٨,٠٤١,١١٤)	(٦,٨٧١,٧٤٦)	عقود المنفعة
<u>٧,٨٨٧,٣٠٩</u>	<u>(٤,٩٣٤,٥٢٩)</u>	القيمة العادلة المقدرة في نقص القيمة الدفترية
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠,١٣	(٠,٠٨)	القيمة الإضافية للوحدة بناءً على القيمة العادلة

صندوق المعذريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

(١١) الأثر على صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)
صافي قيمة الموجودات:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	٥٤٩,٤٠٥,٢٥٣	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٧,٨٨٧,٣٠٩	(٤,٩٣٤,٥٢٩)	الزيادة (النقص) القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٦٠٢,٧٠٦,٩٦٣	٥٤٤,٤٧٠,٧٢٤	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات بناءً على القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٩,٦٩	٨,٩٥	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,١٣	(٠,٠٨)	القيمة الزائدة (الناقصة) للوحدة على أساس القيمة العادلة
٩,٨٢	٨,٨٧	صافي الموجودات العائدة للوحدة بناءً على القيمة العادلة

(١٢) مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٨١٣,٩٠١	٤,٤٣٠,٢٧٢	ضريبة القيمة المضافة
٣٥٧,٧٣٦	٦٨٧,٠٦٩	أخرى
٣٢,٢٠٥	٣٠,٤٦٣	عهد تشغيلية
١٠٥,٢٩٨	١,١١١	دخل عمولات مستحقة
١,٣٠٩,١٣٩	٥,١٤٨,٩١٦	

(١٣) مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٣٨٠,٣٣٣	٣,٨٣٢,٥٤٦	عملاء دفعات مقدمة
٣٠٥,٤٨٦	٢,٦٤٤,٨٨٤	فوائد مستحقة
١,٧٣٦,٢٩٠	١,٢١٩,٨٩٧	تأمينات مستردة - عملاء
١٦٩,٦٠٩	٢٧٣,٩٤٦	مستحقات موردين
٧٣٥,٥٦٧	٢٣٥,٧٠٣	مصروفات إدارة العقار المستحقة
٢٩,٤٣٦	١٠٤,١٩٣	مصروفات مستحقة أخرى
٤٨,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	بدل حضور أعضاء مجلس الإدارة
٣٣٤,٩٥٩	-	مبالغ مستحقة للمالك السابقين
٣,٧٣٩,٦٨٠	٨,٣٥٦,١٦٩	

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

(١٤) أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى

تتمثل أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى مما يلي:

- **أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى**
يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٠,٥٠٪ سنويا 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 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 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 سنويا.
- **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.

(١٥) تسهيلات إسلامية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
-	٢١,٩٩٨,٧٧٢	الرصيد في بداية السنة
٢١,٩٩٨,٧٧٢	٦٣,٥٤٩,٩٩٩	الحركة خلال السنة
٢١,٩٩٨,٧٧٢	٨٥,٥٤٨,٧٧١	الرصيد في نهاية السنة

حصل الصندوق خلال عام ٢٠١٩م على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٢١,٩ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء عقار تولان في مدينة الخبر. قامت الصندوق بتحويل صك ملكية عقار المحمدية لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي وسوف يتم سداد القرض بالكامل ٢٠٢٤ (إيضاح ١٠)

حصل الصندوق خلال عام ٢٠٢٠م على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٦٣,٥ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء مدارس النخبة والسلام بالرياض. قامت الصندوق بتحويل صك ملكية عقار الصحافة ١ والصحافة ٢ لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار، كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي وسوف يتم سداد القرض بالكامل ٢٠٢٥. (إيضاح ١٠)

(١٦) إيرادات إيجار غير مكتسبة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١٩,٧٣٣,٤٣٠	١٧,٥١٣,٥٥٦	الرصيد في بداية السنة
(٥٣,٢٩٣,٣٨٥)	(٥٣,٥١٠,٨٣٣)	إيرادات إيجار مستلمة خلال السنة (إيضاح ١٨)
٥١,٠٧٣,٥١١	٥٣,٢٨٩,٨٠٥	إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة
١٧,٥١٣,٥٥٦	١٧,٢٩٢,٥٢٨	الرصيد في نهاية السنة

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

(١٧) الزكاة

الوعاء الزكوي للصندوق كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٢٧,٦٥٠,٤٥١	٢٣,٥٦٩,١٩٩	صافي الربح المعدل
		يضاف اليه:
٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	صافي قيمة الوحدات أول المدة
٢٤,٥٠٠,٤٠٩	٢٧,٧٦٧,٠٢٣	المخصصات المدورة
٦,٠٥٨,٨٠٩	٥,٧٦٥,٨٥٢	التزامات ايجار
٧,٢٧١,٨٠٠	٨٥,٥٤٨,٧٧١	القروض
		يخصم منه:
(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	(٣٨,٠٤٩,٤٠٠)	توزيعات أرباح
(٥٧٠,٥٢٦,١٣٠)	(٦٠٤,٣٧٣,١٢٣)	الاستثمارات العقارية
-	(٦,٨٧١,٧٤٦)	صافي عقود منافع، صافي
(٦,٣٧١,٢٠٣)	(٥,٢٤٦,٧٨١)	حق استخدام أصول
٦٢,٠٠٦,٣٢٢	٨٢,٩٢٩,٤٤٩	وعاء الزكاة الشرعية
٦٩١,٢٦١	٥٨٩,٢٣٠	الزكاة الشرعية على الربح المعدل
٨٨٥,٥٨٦	١,٥٣٠,١١٩	الزكاة الشرعية على باقي الوعاء
١,٥٧٦,٨٤٧	٢,١١٩,٣٤٩	اجمالي مخصص الزكاة الشرعية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
-	١,٥٧٦,٨٤٧	الرصيد في بداية السنة
١,٥٧٦,٨٤٧	٢,١١٩,٣٤٩	المكون خلال السنة
-	(٦٣١,٥٤٣)	تسويات أخرى
-	(٩٤٥,٣٠٤)	المدفوع خلال السنة
١,٥٧٦,٨٤٧	٢,١١٩,٣٤٩	الرصيد في نهاية السنة

(١٨) دخل الإيجارات

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٥٠,٢٩٧,٨٣٨	٥٠,٥٠٣,٣٤٧	إيرادات إيجار الإستثمارات العقارية
٢,٩٩٥,٥٤٧	٣,٠٠٧,٤٨٦	إيرادات إيجار عقود المنفعة
٥٣,٢٩٣,٣٨٥	٥٣,٥١٠,٨٣٣	
-	(٢,٢٤٥,١٠٣)	خصم على الإيجارات
٥٣,٢٩٣,٣٨٥	٥١,٢٦٥,٧٣٠	

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

(١٩) مصروفات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
-	٤٥٨,٢٨٣	مصروفات الاستحواذ على عقارات جديدة
٧٨٥,٢٢٧	٥٨٣,٣١٢	مصروفات تداول ومركز إيداع
٥١٢,٠٨٣	٤١٠,٣١٣	مصروفات تقييم واستشارات وأتعاب مهنية
٤٧٨,٧٥٠	٤٤,٤٥١	فوائد ورسوم القروض
٥٧,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	بدل حضور أعضاء مجلس الإدارة
١٤٣,٧٥١	١٢٤,٤٣٦	مصروفات تأمين ممتلكات
٤,١٧٦	١٦,٠٩٥	مصروفات بنكية
١٨,٥٨٥	٤٨,٠٠٢	مصروفات أخرى
١,٩٩٩,٥٧٢	١,٧٢٩,٨٩٢	

(٢٠) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدتهم

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق في أعضاء مجلس إدارة الصندوق، مدير الصندوق " شركة أصول وبخيت الإستثمارية"، 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 الفترة والأرصدة الناتجة عنها:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
الرصيد	الرصيد	مبلغ المعاملة	مبلغ المعاملة	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى	شركة أصول وبخيت الإستثمارية
(٨٦٩,١٧٤)	(٩٧٩,٦٤٨)	٤,٣٠٢,٩٦٣	٤,٢٨٧,٦٦١	تطوير عقار التخصصي ومستاجر	شركة زاوية المعذر للعقارات "حامل وحدات"- وعضو مجلس إدارة الصندوق" (مالك سابق)
(٣٣٤,٩٥٩)	٦٧٠,٠٠٠	-	-	إدارة أملاك	مؤسسة مداد الخير للعقارات
(٦٧٤,٧٥٩)	(٢٣٥,٧٠٣)	٢,٢٠١,٣٠٤	٢,٣٤٤,٩٦٤	بدل حضور	أعضاء مجلس إدارة
(٤٨,٠٠٠)	(٤٥,٠٠٠)	٥٧,٠٠٠	٤٥,٠٠٠		

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

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)
٢١) التقارير القطاعية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	مكاتب	أجنحة فندقية	صالات عرض	مستودعات	مدارس	أخرى	غير مخصصة	الإجمالي
الإيرادات التشغيلية	١٨,٠٣٥,٣٠٨	١٣,٤٨٨,١٨٩	١١,٠٨٢,٠٢١	٥,٣٣٩,٣٧٣	٣,١٦٠,٨٢٦	١٦٠,٠١٤	٧٢,٠٧٥	٥١,٢٦٥,٧٣٠
الإيرادات الأخرى	-	-	-	-	-	-	٧٢,٠٧٥	٧٢,٠٧٥
مجموع الإيرادات	١٨,٠٣٥,٣٠٨	١٣,٤٨٨,١٨٩	١١,٠٨٢,٠٢١	٥,٣٣٩,٣٧٣	٣,١٦٠,٨٢٦	١٦٠,٠١٤	٧٢,٠٧٥	٥١,٣٣٧,٨٠٥
المصروفات التشغيلية المباشرة	(٥٣٦,٥٦٦)	(٣,٨٨٨,٢٧٩)	(١,٠٥٤,٣٠٧)	(٣٩٢,٠٠٠)	(١,٧٤٠,٣٣٨)	(٧٠,٢٣٩)	-	(٧,٦٨١,٧٣٠)
المصروفات التشغيلية الغير مباشرة	-	-	-	-	-	-	(٧,٢٩٠,١٧٠)	(٧,٢٩٠,١٧٠)
مخصص الانخفاض في قيمة ذمم مشكوك في تحصيلها	(٨٥٦,٤٦٩)	(٧,٤٠٤,٤٢١)	(٢,٩٠٨,٦٦٥)	(٢٥٧,٥٥٤)	-	(٣,٩٣٥)	-	(١١,٤٣١,٠٤٤)
مجموع المصروفات	(١,٣٩٣,٠٣٥)	(١١,٢٩٢,٧٠٠)	(٣,٩٦٢,٩٧٢)	(٦٤٩,٥٥٥)	(١,٧٤٠,٣٣٨)	(٧٤,١٧٤)	(٧,٢٩٠,١٧٠)	(٢٦,٤٠٢,٩٤٤)
مجموع الربح التشغيلي	١٦,٦٤٢,٢٧٢	٢,١٩٥,٤٨٩	٧,١١٩,٠٤٩	٤,٦٨٩,٨١٨	١,٤٢٠,٤٨٨	٨٥,٨٤٠	(٧,٢١٨,٠٩٥)	٢٤,٩٣٤,٨٦١
الاستهلاك والإطفاء وربح أو خسارة انخفاض القيمة	(٦,٧٥٣,١٨٣)	(١٢,٦٤٢,٨٠٥)	(٦,٠٨١,٨٨٥)	(٤,٤٩٥,٤٩٢)	(٨٠١,٨٩١)	(٣٦,٨٠٠)	-	(٣٠,٨١٢,٠٥٧)
صافي الربح قبل الزكاة	٩,٨٨٩,٠٩٠	(١٠,٤٤٧,٣١٧)	١,٠٣٧,١٦٣	١٩٤,٣٢٦	٦١٨,٥٩٦	٤٩,٠٤١	(٧,٢١٨,٠٩٥)	(٥,٨٧٧,١٩٥)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	مكاتب	أجنحة فندقية	صالات عرض	مستودعات	مدارس	أخرى	غير مخصصة	الإجمالي
الإيرادات التشغيلية	١٩,٦٥٦,٣٩٨	١٤,٧٣٥,٥٩٠	١٣,٠٧٩,٨٤٠	٥,٦٣٥,٩٩٧	٠	١٨٥,٥٦١	-	٥٣,٢٩٣,٣٨٥
الإيرادات الأخرى	-	-	-	-	-	-	٢٨١,٢٥٥	٢٨١,٢٥٥
مجموع الإيرادات	١٩,٦٥٦,٣٩٨	١٤,٧٣٥,٥٩٠	١٣,٠٧٩,٨٤٠	٥,٦٣٥,٩٩٧	٠	١٨٥,٥٦١	٢٨١,٢٥٥	٥٣,٥٧٤,٦٤٠
المصروفات التشغيلية المباشرة	(٦٥٨,٤٠٥)	(٣,١٤٣,٤٠٥)	(١,١٢٢,٩٧٥)	(٣٧٨,٩٩٥)	٠	(٩٠,٠٦٦)	-	(٥,٣٩٣,٨٤٥)
المصروفات التشغيلية الغير مباشرة	-	-	-	-	-	-	(٧,٥١٦,٨٠٤)	(٧,٥١٦,٨٠٤)
مخصص الانخفاض في قيمة ذمم مشكوك في تحصيلها	-	(١,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	(١,٠٠٠,٠٠٠)
مجموع المصروفات	(٦٥٨,٤٠٥)	(٤,١٤٣,٤٠٥)	(١,١٢٢,٩٧٥)	(٣٧٨,٩٩٥)	٠	(٩٠,٠٦٦)	(٧,٥١٦,٨٠٤)	(١٣,٩١٠,٦٥٠)
مجموع الربح التشغيلي	١٨,٩٩٧,٩٩٣	١٠,٥٩٢,١٨٥	١١,٩٥٦,٨٦٥	٥,٢٥٧,٠٠١	٠	٩٥,٤٩٥	(٧,٢٣٥,٥٤٩)	٣٩,٦٦٣,٩٩١
الاستهلاك والإطفاء وربح أو خسارة انخفاض القيمة	(٥,٣٨٣,٤١١)	(٣,٤٢١,٣٠٧)	(٣,٣٤٦,٧٥٤)	(٤,٤٩٦,١١٩)	٠	(٤٢,٠٨٥)	٠	(١٦,٦٨٩,٦٧٦)
صافي الربح قبل الزكاة	١٣,٦١٤,٥٨٣	٧,١٧٠,٨٧٨	٨,٦١٠,١١١	٧٦٠,٨٨٣	٠	٥٣,٤١٠	(٧,٢٣٥,٥٤٩)	٢٢,٩٧٤,٣١٥

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٢) 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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	إيضاح	النقدية وشبه النقدية ذمم إيجار مدينة، صافي
٤٣,٦٣٥,٨٥٠	٣٥,٠٤٧,٦٣١		
١٦,٦٩٣,٠٥٨	١٢,١٤٧,٨٣١		

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

- النقدية وشبه النقدية والمتضمنة ودائع قصيرة الاجل تحتفظ مع بنوك ذات تصنيف ائتماني -ب ب ب او اعلى.
- 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 وذمم 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 أجال الاستحقاق المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م			
المجموع	أقل من سنة	أكثر من سنة	
٣٥,٠٤٧,٦٣١	-	٣٥,٠٤٧,٦٣١	النقدية وشبه النقدية
١٢,١٤٧,٨٣١	-	١٢,١٤٧,٨٣١	ذمم إيجارات مدينة
٥,١٤٨,٩١٦	-	٥,١٤٨,٩١٦	مصرفوات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٦,٨٧١,٧٤٦	-	٦,٨٧١,٧٤٦	صافي عقود منافع
٥,٢٤٦,٧٨١	٥,٢٤٦,٧٨١	-	أصول حق الاستخدام
٦٠٤,٣٧٣,١٢٣	٥٨٩,٧٩٢,٨١٨	١٤,٥٨٠,٣٠٥	الاستثمارات العقارية
٦٦٨,٨٣٦,٠٢٨	٥٩٥,٠٣٩,٥٩٩	٧٣,٧٩٦,٤٢٩	اجمالي الموجودات
٨,٣٥٦,١٦٩	-	٨,٣٥٦,١٦٩	مصرفوات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٧,٢٩٢,٥٢٨	-	١٧,٢٩٢,٥٢٨	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٩٧٩,٦٤٩	-	٩٧٩,٦٤٩	أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى
٥,١٣٤,٣٠٩	٤,٥٧٩,٨٠٩	٥٥٤,٥٠٠	التزام حق الاستخدام
٨٥,٥٤٨,٧٧١	٨٥,٥٤٨,٧٧١	-	تسهيلات اسلامية
٢,١١٩,٣٤٩	-	٢,١١٩,٣٤٩	مخصص الزكاة
١١٩,٤٣٠,٧٧٥	٩٠,١٢٨,٥٨٠	٢٩,٣٠٢,١٩٥	اجمالي المطلوبات

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٢) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

تواريخ استحقاق الدين (تتمة)

المجموع	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	أقل من سنة	أكثر من سنة	
٤٣,٦٣٥,٨٥٠	-	٤٣,٦٣٥,٨٥٠		النقدية وشبه النقدية
١٦,٦٩٣,٠٥٨	-	١٦,٦٩٣,٠٥٨		ذمم إيجارات مدينة
١,٣٠٩,١٣٩	-	١,٣٠٩,١٣٩		مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٨,٠٤١,١١٤	-	٨,٠٤١,١١٤		صافي عقود منافع
٦,٣٧١,٢٠٣	٦,٣٧١,٢٠٣	.		أصول حق الاستخدام
٥٧٠,٥٢٦,١٣٠	٥٧٠,٥٢٦,١٣٠	.		الاستثمارات العقارية
٦٤٦,٥٧٦,٤٩٤	٥٧٦,٨٩٧,٣٣٣	٦٩,٦٧٩,١٦١		اجمالي الموجودات
٣,٧٣٩,٦٨٠	-	٣,٧٣٩,٦٨٠		مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٧,٥١٣,٥٥٧	-	١٧,٥١٣,٥٥٧		إيرادات إيجار غير مكتسبة
٨٦٩,١٧٤	-	٨٦٩,١٧٤		أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى
٦,٠٥٨,٨١٠	٥,٦٣٤,٣١٠	٤٢٤,٥٠٠		التزام حق الاستخدام
٢١,٩٩٨,٧٧٢	٢١,٩٩٨,٧٧٢	-		تسهيلات اسلامية
١,٥٧٦,٨٤٧	-	١,٥٧٦,٨٤٧		مخصص الزكاة
٥١,٧٥٦,٨٤٠	٢٧,٦٣٣,٠٨٢	٢٤,١٢٣,٧٥٨		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.

٢٣) القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصل أو سداد التزام بين أطراف راغبة في ظروف متكافئة.

تتكون الأدوات المالية للصندوق من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقد وشبه النقد وإيجارات مدينة وصافي عقود منافع والأرصدة المدينة الأخرى وتتكون 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.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول ويخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٤) معايير جديدة، تعديلات على المعايير والتفسيرات

التعديلات

فيما يلي عدد من التعديلات على المعايير الصادرة والتي تسري اعتبارًا من هذي السنة ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق، باستثناء ما يذكر بالأسفل.

تعديلات على المعايير الصادرة والمطبقة والتي تسري اعتبارًا ١ يناير ٢٠٢٠م

مختص عن التعديل	تطبيق للسنوات التي تبدأ في أو بعد	الوصف	تعديلات على المعايير
توضح التعديلات أن الأهمية النسبية ستعتمد على طبيعة أو حجم المعلومات، سواء بشكل فردي أو مع معلومات أخرى، في سياق القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٠م	تعريف الأهمية النسبية	معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨
يوضح التعديل أنه لكي يتم اعتباره عمل، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات، على الأقل، مدخلات وعملية موضوعية تساهم معًا بشكل كبير في القدرة على إنشاء المخرجات. علاوة على ذلك، يوضح أن العمل يمكن أن يوجد دون تضمين جميع المدخلات والعملية اللازمة لإنشاء المخرجات.	١ يناير ٢٠٢٠م	تعريف الأعمال	المعيار الدولي للتقرير المالي ٣
يتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعاريف المحدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات ويوضح بعض المفاهيم الهامة.	١ يناير ٢٠٢٠م	تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية والتعريفات المحدثة ومعايير الاعتراف للموجودات والالتزامات وتوضح بعض المفاهيم الهامة.	الإطار المفاهيمي للتقارير المالية
يتم إجراء مراجعة أساسية وإصلاح لمعايير أسعار الفائدة الرئيسية على الصعيد العالمي. يشارك مجلس معايير المحاسبة الدولية في عملية من مرحلتين لتعديل إرشاداته للمساعدة في انتقال أكثر سلاسة بعيدًا عن السعر المعروض بين البنوك.	١ يناير ٢٠٢٠م	إصلاح مؤشر سعر الفائدة	المعايير الدولية للتقرير المالي ٧ و ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩
توفر التعديلات إعفاء للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ بشأن محاسبة تعديل عقود الإيجار لتخفيضات الإيجار الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد-١٩. ينطبق التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٠م ويسمح بالتطبيق المبكر.	١ يونيو ٢٠٢٠م	تخفيضات الأجرة المتعلقة بكوفيد ١٩ -	المعايير الدولية للتقرير المالي ١٦

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٢٤) معايير جديدة، تعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي ليست سارية بعد

لم يرق الصندوق بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد.

تعديلات على المعايير	الوصف	تطبيق للسنوات التي تبدأ في أو بعد	مخلص عن التعديل
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩،٧،٤،١٦ ومعيير المحاسبة الدولي ٣٩	إصلاح مؤشر سعر الفائدة - المرحلة ٢	١ يناير ٢٠٢١م	تعديل هذه التعديلات متطلبات محاسبة التحوط المحددة للسماح بمواصلة محاسبة التحوط المتأثر خلال فترة عدم التأكد قبل تعديل بنود التحوط أو أدوات التحوط المتأثرة بمعايير أسعار الفائدة الحالية نتيجة للإصلاحات القياسية لأسعار الفائدة الجارية. تقدم التعديلات أيضاً متطلبات إفصاح جديدة على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ لعلاقات التحوط التي تخضع للاستثناءات التي أدخلتها التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.
معيير المحاسبة الدولي ٣٧	العقود المجحفة - تكلفة إتمام العقد	١ يناير ٢٠٢٢م	تحدد التعديلات أن "تكلفة الوفاء" بالعقد تشمل "التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد. تنطبق هذه التعديلات على العقود التي لم تفب المنشأة بها بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦: يزيل التعديل الرسم التوضيحي لسداد التحسينات على العقارات المستأجرة			
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩،١٦،٩،١ ومعيير المحاسبة الدولي ٤١	تحسينات سنوية على معايير المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠م	١ يناير ٢٠٢٢م	المعيار الدولي للتقرير المالي ٩: يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "١٠ في المائة" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي، لا تشمل المنشأة سوى الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض. يجب تطبيق التعديل بآثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل لأول مرة.
المعيار المحاسبي الدولي ٤١: يلغي التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة.			
معيير المحاسبة الدولي ١٦	الممتلكات والألات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود	١ يناير ٢٠٢٢م	تحظر التعديلات الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات أي عائدات من بيع البنود المنتجة قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام. بالإضافة إلى ذلك، توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح".
المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	إشارة إلى الإطار المفاهيمي	١ يناير ٢٠٢٢م	تم تحديث التعديل ككل للمعيار الدولي للتقرير المالي ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨م بدلاً من إطار عام ١٩٨٩م.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٢٤) معايير جديدة، تعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي ليست سارية بعد (تتمة)

لم تقم الصندوق بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد.

تعديلات على المعايير	الوصف	تطبيق للسنوات التي تبدأ في أو بعد	مخلص عن التعديل
معيير المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلويات كالمداوله أو غير متداوله	١ يناير ٢٠٢٣م	وضح التعديل ما هو المقصود بالحق في إرجاء التسوية، وأن الحق في التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة الكيان لحق التأجيل الخاص به، وذلك فقط إذا كان مضمناً المشتقات في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها
تعديلات على المعايير الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيير المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك	لا ينطبق	تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيير المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.

قد لا يكون لتطبيق هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير مادي على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولية.

(٢٥) تأثير تفشي فيروس كورونا (كوفيد-١٩)

قد تتأثر عمليات الصندوق بالتفشي الأخير والمستمر لمرض فيروس كورونا (كوفيد-١٩) الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية وباءً في مارس ٢٠٢٠م. إن التعطل النهائي الذي قد يتسبب به تفشي هذا الفيروس يعد أمراً غير مؤكداً. انتشرت جائحة كوفيد-١٩ في مختلف المناطق الجغرافية على مستوى العالم، مما تسبب في تعطل الأعمال والأنشطة الاقتصادية. وقد تسبب كوفيد-١٩ في حدوث حالات عدم تأكد في البيئة الاقتصادية العالمية. وقد أعلنت السلطات المالية والنقدية المحلية والدولية على حد سواء، عن إجراءات دعم مختلفة في جميع أنحاء العالم لمواجهة التداعيات السلبية المحتملة لهذه الجائحة. يراقب الصندوق الوضع عن كثب، ويقوم بتفعيل خطط استمرارية العمل الخاصة به وممارسات إدارة المخاطر الأخرى لإدارة تعطل العمل نظراً لتفشي كوفيد-١٩ على عملياته وأدائه المالي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، سجل الصندوق خسارة انخفاض في القيمة بسبب العقارات الاستثمارية بمبلغ وقدره ١٦ مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، قام الصندوق بتقييم قدرة مستأجره على دفع الإيجارات المتعلقة بالفترة المتأثرة بتفشي كوفيد-١٩. ونتيجة لذلك، قام الصندوق بمنح مستأجره خصومات مقابل الإيجارات البالغة ٢ مليون ريال سعودي.

ومع استمرار تفشي فيروس كوفيد-١٩ في التطور من الصعب التنبؤ بمدى ومدة تأثيره الاقتصادي الكامل من الآن. تقوم إدارة الصندوق حالياً بمراقبة الوضع ومدى تأثيره على عمليات الصندوق وتدفقاته النقدية ومركزه المالي. على الرغم من التعديلات الواردة أعلاه، ترى الإدارة، استناداً إلى تقييمها، أن لدى الصندوق ما يكفي من السيولة المتوفرة للاستمرار في الوفاء بالتزاماته المالية في المستقبل المنظور عند استحقاقها.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٢٦) 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 بالسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م والبالغة ١٠,٦٢ ريال سعودي لكل وحدة يبلغ مجموعها ٣٨,٠٤٩,٤٠٠ ريال سعودي وتم دفعها في مارس ٢٠٢٠م وقد تم توزيع أرباح عن الفترة (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٣٩,٢٧٦,٨٠٠ ريال سعودي) وتم دفعها في مارس ٢٠١٩م.

(٢٧) أحداث لاحقة

- ١- أعلن الصندوق بتاريخ ١١ فبراير ٢٠٢١م برهن صك ملكية عقارين وهما معارض التخصصي وعقار الربيع جينكس لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار وذلك ضماناً للتسهيلات الإئتمانية. حيث لم يتم سحب أي جزء من هذه التسهيلات إلى الآن، مؤكدة أنه لا يوجد أطراف ذات علاقة في هذه الصفقة.
- ٢- بتاريخ ١٤ مارس ٢٠٢١م تود شركة أصول وبخيت الإستثمارية أن توضح آخر المستجدات المتعلقة بالقضية المنظورة ضد شركة الكون الخليجية للتجارة والمقاولات، لدى المحكمة العامة في مدينة الرياض، حيث أصدرت الدائرة القضائية حكم ابتدائي بإلزام المستأجر دفع ما قيمته ٤,٢٥٠ مليون (أربعة ملايين ومائتان وخمسون ألف ريال سعودي) من الأجرة المتبقية في ذمة المدعي عليها لفترة سنة وتسعة أشهر، وعلى اثره استنفق المستأجر هذا الحكم و إحيلت المعاملة إلى محكمة الاستئناف للاطلاع عليها ودراسة مرئيات الحكم الصادر من الدائرة القضائية وبناءً على الملاحظات الصادرة من محكمة الاستئناف والموجهة إلى الدائرة القضائية فقد قرر القاضي يوم الثلاثاء ١٤٤٢/٠٧/٢٥هـ الموافق ٢٠٢١/٠٣/٠٩م أنه لا يظهر له ما يؤثر على ما حكم به سابقاً وعليه أمر بإعادة المعاملة إلى محكمة الاستئناف للبت فيها دون تغيير على الحكم السابق. لا يزال سير القضية قائماً بانتظار صدور الحكم النهائي، وعليه سيتم تحديد الأثر الناتج، حيث أن الحكم لم يكتسب الصفة القطعية، وسيقوم مدير الصندوق بإعلان أي مستجدات تتعلق في هذا الشأن
- ٣- في ١٥ مارس ٢٠٢١م، وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ٢٣,٩٣٤,٣٠٠ ريال سعودي (أي ٠,٣٩ ريال سعودي للوحدة) على مالكي الوحدات في الصندوق. سيتم دفع توزيعات الأرباح بعد نهاية الفترة.
- ٤- بتاريخ ١ مارس ٢٠٢١، أعلنت الهيئة العامة لسوق المال الموافقة على تعديلات لوائح صناديق الاستثمار ولوائح صناديق الاستثمار العقاري ومسرد المصطلحات المحددة المستخدمة في اللائحة ("التعديلات") بتاريخ نفاذ في ١ مايو ٢٠٢١. اعتباراً من تاريخ الموافقة على هذه القوائم المالية، يقوم مدير الصندوق بتقييم تأثير التعديلات على القوائم المالية للصندوق.

(٢٨) آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٢٠٢٠/١٢/٣١م.

(٢٩) اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢١م الموافق ١٦ شعبان ١٤٤٢هـ.