

**صندوق المعذر ريت**

ALMA ATHAR REIT FUND

**صندوق المعذر ريت**

**التقرير الأولي**

**Interim Report**

**2020**

## التقرير الأولي – صندوق المعذر ريت – النصف الأول 2020

(أ) مدير الصندوق:

1. اسم وعنوان مدير الصندوق :

يدير الصندوق شركة أصول وبخيت الاستثمارية، ولا يوجد مدير للصندوق من الباطن او مستشار للاستثمار

أصول وبخيت  
OSOOL & BAKHEET  
الاستثمارية | INVESTMENT

شركة أصول وبخيت الاستثمارية

طريق الملك فهد، برج البحرين الدور الميزانين

ص.ب. 63762 الرياض 11526

المملكة العربية السعودية

هاتف: 00 966 11 419 1797 فاكس: 00 966 11 419 1899

الموقع الإلكتروني: [WWW.OBIC.COM.SA](http://WWW.OBIC.COM.SA)

## 2. مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة:

1. اتمام صفقة شراء مدارس النخبة التربوية 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%.

2. الاتفاق على تمديد مذكرة التفاهم بين شركة أصول وبخيت الاستثمارية وشركة مدارس الرقي

الأهلية حتى 2020/10/31م، والمتعلقة بتشييد مبنى تعليمي في حي الزهرة جنوب مدينة

الرياض على أرض تبلغ مساحتها 7000 متر (سبعة الاف متر مربع)، مقابل قيام شركة مدارس

الرقي الأهلية باستئجار كامل المجمع (الأرض والمبنى) لمدة 26 عاماً.

شهد العالم أجمع جائحة كورونا خلال النصف الأول من العام 2020، وقد أثرت هذ الجائحة على

الأوضاع الاقتصادية في جميع دول العالم، بما فيها المملكة العربية السعودية، وشهدنا خلال

النصف الأول من العام الحالي تذبذبات حادة في أسعار النفط لم نشهدها من قبل، الأمر الذي

خلق حالة من عدم اليقين لدى المستأجرين دفعتهم لعدم الالتزام بشروطهم التعاقدية

مستغلين الطرف الخاص، وكذلك أدت لتعثرات في السداد في مختلف قطاعات السوق بوجه

عام، ومن هذا المنطلق انتهج مدير الصندوق سياسة داعمة لبعض المستأجرين ووقفاً معهم

في هذه الجائحة بالأخص ممن تضررت أعمالهم بشكل جلي لا يمكن تعويضه، انطلاقاً من

رغبة مدير الصندوق في الحفاظ على نسب إشغال مرتفعة بما يخدم مصالح مالكي الوحدات

ويحقق لهم استدامة في الدخل على المدى الطويل. وقد حتمت هذه الظروف على مدير

الصندوق المضي بحذر في خطته التوسعية والانتقائية في استغلال الفرص المناسبة التي

ستعود بالنفع على مالكي الوحدات مستقبلاً، ومن هذا المنطلق سيستمر مدير الصندوق

التوسع في الاستحواذ في القطاعات الدفاعية مثل التعليم والصحة، وكذلك البحث عن عقارات

مدرة للدخل التي ترفع من عوائد مالكي الوحدات مستغلاً التكلفة المنخفضة للاقتراض.

أما فيما يخص النقد المتوفر لدى الصندوق فقد تم الاستفادة منه من خلال استثماره في

اتفاقية مرابحة اسلامية من خلال أحد البنوك المحلية.

## التقرير الأولي – صندوق المعذر ريت – النصف الأول 2020

### 3. تقرير عن أداء صندوق الاستثمار خلال الفترة (2020/01/01 م – 2020/06/30 م):

القيمة	اداء الصندوق
9,634,757	الدخل من العمليات التشغيلية (إجمالي الدخل الشامل): ر.س.
1.51 %	نسبة العائد الإجمالي للموجودات: %
0.56 -	تغير القيمة الدفترية للوحدة: ر.س.
5.78 % -	تغير القيمة الدفترية للوحدة: %
10.00	سعر الوحدة عند الطرح (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول): ر.س.
8.77	سعر الوحدة المتداول (حسب نشرة إغلاق السوق المالية تداول في 2019/12/31 م): ر.س.
7.27	سعر الوحدة المتداول (حسب نشرة إغلاق السوق المالية تداول في 2020/06/30 م): ر.س.
1.50 -	تغير القيمة السوقية للوحدة: ر.س.
17.10 % -	تغير القيمة السوقية للوحدة: %

### 4. تفاصيل أي تغييرات حدثت على شروط و أحكام ومذكرة المعلومات (بالنسبة للصندوق العام) أو مستندات الصندوق (بالنسبة للصندوق الخاص) خلال الفترة

1. سيقوم مدير الصندوق بإخراج الزكاة نيابة عن الصندوق اعتباراً من العام 2019م.

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

1. تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية 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 1441/06/12 هـ الموافق 2020/02/06 م وذلك ضماناً للتسهيلات الائتمانية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية التي سيقدمها المصرف لصالح الصندوق.
2. إلحاقاً لإعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية المنشور بتاريخ 09 مارس 2020م، تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية 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 الإلحافي.
3. إلحاقاً لإعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية - مدير صندوق المعذر ريت المؤرخ 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.

## التقرير الأولي – صندوق المعذر ريت – النصف الأول 2020

6. إذا كان صندوق الاستثمار يستثمر بشكل كبير في صناديق استثمار أخرى، يجب الإفصاح عن نسبة الإدارة المحتسبة على الصندوق نفسه و الصناديق التي يستثمر فيها الصندوق. لا توجد أي استثمارات في صناديق استثمار أخرى.

7. 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 .

8. 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 2020/06/30م

ملخص بجميع أخطاء التقييم والتسعير.

○ لا يوجد

9. صافي قيمة أصول وحدات الصندوق

بلغ صافي قيمة أصول الصندوق 560,666,511 ريال سعودي كما في 2020/06/30م

10. بيان الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

أعلن مدير الصندوق بتاريخ 1441/07/22هـ الموافق 2020/03/17م عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق المعذر ريت عن فترة السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019م على النحو التالي: إجمالي الأرباح الموزعة: 38,049,400 ريال سعودي. وستكون التوزيعات النقدية على أساس 61,370,000 وحدة قائمة. قيمة الربح الموزع للفترة يبلغ 0.62 ريال سعودي لكل وحدة، ونسبتها إلى السعر الأولي للوحدة هو 6.20% ونسبة التوزيع تبلغ 6.39% من صافي قيمة الأصول.

## هـ) القوائم المالية:

مرفق في الملحق رقم (1) القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني.

ملحق (1)

القوائم المالية

صندوق المعز ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثمار عقاري مقفل)  
مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية)  
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
مع تقرير فحص المراجع المستقل لحاملي الوحدات

صندوق المعذر ريت  
القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

الفهرس

١	تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية
١٨-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

**تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة**

إلى السادة/ حاملي الوحدات

صندوق المعذر ريت  
الرياض، المملكة العربية السعودية

**المقدمة**

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية المرفقة الخاصة بصندوق المعذر ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، والقائمة الأولية للدخل الشامل، والقائمة الأولية للتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات والقائمة الأولية للتدفقات النقدية لفترة السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

**نطاق الفحص**

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل مراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص القوائم المالية الأولية من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبيد أي رأي مراجعة.

**الاستنتاج**

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة غير معده، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.



عن البسام وشركاؤه  
إبراهيم بن أحمد البسام  
محاسب قانوني - ترخيص رقم (٣٣٣)

التاريخ: ٢٣ ذو الحجة ١٤٤١هـ.

الموافق: ١٣ أغسطس ٢٠٢٠م

الرياض، المملكة العربية السعودية



صندوق المعز ريت  
قائمة المركز المالي الأولية  
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م  
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	إيضاح	الموجودات
٤٣,٦٣٥,٨٥٠	١٥,٢٠٥,٦٢٠	٦	التقديرة وشبه التقديرة
١٦,٦٩٣,٠٥٨	١٢,٠٨٣,٧٣٤	٧	نم إيجارات مدينة، صافي
١,٣٠٩,١٣٩	٢,٨٣٩,٦٩٦		مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٨,٠٤١,١١٤	٧,٤٥١,٩٠٨	٨	صافي عقود منافع
٦,٣٧١,٢٠٣	٥,٨١٣,١٤١		أصول حق الإستخدام
٥٧٠,٥٢٦,١٣٠	٥٩٦,٥٢٤,١٠٩	٩	الاستثمارات العقارية
٦٤٦,٥٧٦,٤٩٤	٦٣٩,٩١٨,٢٠٨		إجمالي الموجودات
			<b>المطلوبات</b>
٣,٧٣٩,٦٨٠	٦,٣٨٠,١٧٢		مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٧,٥١٣,٥٥٧	٩,٨٨٧,٥٤٩		دخل إيجار غير مكتسبة
٨٦٩,١٧٥	٧٩٠,٧٢٤	١١	أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى
٦,٠٥٨,٨٠٩	٥,٩٢٠,٣٦٠		التزام حق الأستخدام
٢١,٩٩٨,٧٧٢	٥٤,٥٤٨,٧٧٢	١٢	تسهيلات اسلامية
١,٥٧٦,٨٤٧	١,٧٢٤,١٢٠	١٣	مخصص الزكاة
٥١,٧٥٦,٨٤٠	٧٩,٢٥١,٦٩٧		إجمالي المطلوبات
٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	٥٦٠,٦٦٦,٥١١		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية)
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠		وحدات مصدره (بالمعد)
٩,٦٩	٩,١٣		القيمة الدفترية للوحدة
٩,٨٢	٩,٤٢	١٠	القيمة المعادلة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق المعذر ريت

قائمة الدخل الشامل الأولية  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م  
(المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م	إيضاح	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
٢٥,٦١٠,٦١٧	٢٦,٧٨٢,٦٥٠		دخل الإيجارات
١٤٢,٨٤٧	٣٠,٤٧٨		دخل عمولات ودائع مرابحة اسلامية
٢٥,٧٥٣,٤٦٤	٢٦,٨١٣,١٢٨		إجمالي الدخل التشغيلي
(٥٥٤,٢٧٠)	(٥٥٨,٠٦٣)		مصرفات إيجار عقود المنفعة
(١,٠٣٧,١٧٨)	(١,٢٩٢,٧٣٣)		مصرفات إدارة عقارات
(١,٧١٧,٩٨٦)	(١,٩٠٤,٢٤١)	١١	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى
(٧٠,١٣٨)	(١١٦,٩٧٠)		أتعاب الحفظ
--	(٩٢٤,٤٨٢)		فوائد تسهيلات اسلامية
(٧٧٧,٧٩٤)	(٧٣٤,٧٦٢)	١١	أتعاب إدارة أملاك
--	(١٠,١١٨,٠٦٤)		مصرفات خسائر ائتمانية متوقعة
(٢٢٥,٦٧٢)	(١٩٩,٠٥٠)		مصرفات تمويل عقود الإيجار
(٩٢٨,٧٨٨)	(١,٣٣٠,٠٠٦)		مصرفات أخرى
(٥,٣١١,٨٢٦)	(١٧,١٧٨,٣٧١)		إجمالي المصروفات التشغيلية
٢٠,٤٤١,٦٣٨	٩,٦٣٤,٧٥٧		صافي الدخل من العمليات
(٥,٨٠٩,٩٤٣)	(٦,٤١١,٥٤٢)	٩	استهلاك الاستثمارات العقارية
(٥٧٠,٠١٦)	(٥٧٣,٨٥٦)	٨	اطفاءات عقود المنفعة
--	١,٣٩٤,١٧١	٩و٨	صافي التغير في مخصص هبوط في استثمارات العقارية والمنافع
١٤,٠٦١,٦٧٩	٤,٠٤٣,٥٣٠		صافي الدخل للفترة قبل الزكاة
--	(١٤٧,٢٧٣)	١٣	الزكاة المحملة خلال الفترة
١٤,٠٦١,٦٧٩	٣,٨٩٦,٢٥٧		صافي الدخل للفترة بعد الزكاة
--	--		الدخل الشامل الأخر
١٤,٠٦١,٦٧٩	٣,٨٩٦,٢٥٧		إجمالي الدخل الشامل للفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق المعذر ريت

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الأولية  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في	لفترة الستة أشهر المنتهية في	إيضاح
٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
		التغيرات من معاملات الوحدات:
		اشتراك وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
		اشتراك وحدات - بالحصول على مقابل عيني
		التوزيعات المدفوعة خلال الفترة
		إجمالي الدخل الشامل للفترة
		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للفترة على النحو التالي:

لفترة الستة أشهر المنتهية في	لفترة الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	عدد الوحدات بداية الفترة
		اشترراك وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
		اشترراك وحدات - بالحصول على مقابل عيني
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	عدد الوحدات في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق المعذر ريت

قائمة التدفقات النقدية الأولية  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	إيضاح
١٤,٠٦١,٦٧٩	٤,٠٤٣,٥٣٠	
		الأنشطة التشغيلية
		صافي الدخل الفترة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
٥,٨٠٩,٩٤٣	٦,٤١١,٥٤٢	٩
٥٤٩,١٢١	٥٧٣,٨٥٦	٨
٥٥٤,٢٦٩	٥٥٨,٠٦٣	
٢٢٥,٦٧٢	١٩٩,٠٥٠	
--	١٠,١١٨,٠٦٤	
--	٩٢٤,٤٨٢	
	(١,٣٩٤,١٧١)	٩
٢١,٢٠٠,٦٨٤	٢١,٤٣٤,٤١٦	
		التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(٣,٠٧٣,٠٩٨)	(٥,٥٠٨,٧٤٠)	
(١,٣٩٧,٢٤٤)	(١,٥٣٠,٥٥٧)	
		ذمم إيجارات مدينة، صافي
		مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
		التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
٩٥٦,١٢٣	١,٧١٦,٠١٠	
(٦,٩٢٨,٩٧٥)	(٧,٦٢٦,٠٠٨)	
(٢٥,٢٢٣)	(٧٨,٤٥١)	
١٠,٧٣٢,٢٦٧	٨,٤٠٦,٦٧٠	
		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
--	(٣١,٠٠٠,٠٠٠)	
(١٠٠,٦٨٦)	--	
(١٠٠,٦٨٦)	(٣١,٠٠٠,٠٠٠)	
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
--	(٣٣٧,٥٠٠)	
--	٣٢,٥٥٠,٠٠٠	
(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	(٣٨,٠٤٩,٤٠٠)	١٦
(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	(٥,٨٣٦,٩٠٠)	
(٢٨,٦٤٥,٢١٩)	(٢٨,٤٣٠,٢٣٠)	
٣٤,٢٥٤,٢٥٩	٤٣,٦٣٥,٨٥٠	٧
٥,٦٠٩,٠٤٠	١٥,٢٠٥,٦٢٠	٧
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
		صافي النقص في النقدية وشبه النقدية
		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
		النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

## صندوق المعزز ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م  
(المبالغ بالريال السعودي)

### (١) الصندوق وأنشطته

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

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

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

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

### (٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار 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 الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

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

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قرأتها بالاقتران مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. لا تكون نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م بالضرورة مؤشراً على النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

#### ٢-٣ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية.

#### ٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي وهي عملة العرض للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية المعروضة بالريال السعودي إلى أقرب ريال، ما لم يذكر خلاف ذلك.

## صندوق المعز ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م  
(المبالغ بالريال السعودي)

### (٣) أسس الإعداد (تتمة)

#### ٣-٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة

عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة، كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لتقديرات هي نفسها المطبقة على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، باستثناء التقدير الموضح أدناه:

#### قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

عند إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة، قامت الإدارة بعمل بعض الافتراضات الإضافية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. ومع ذلك، في ضوء عدم اليقين الحالي بسبب كوفيد - ١٩، يمكن أن يؤدي أي تغيير في المستقبل في الافتراضات والتقديرات الرئيسية إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للأصول أو الخصوم المتأثرة في الفترات المستقبلية. نظراً لتطور الموقف سريعاً مع عدم اليقين في المستقبل، ستستمر الإدارة في تقييم التأثير بناءً على التطورات المستقبلية.

#### (٤) السياسات المحاسبية المهمة

السياسات المحاسبية المهمة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة تتفق مع المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

#### (٥) أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى ورسوم التعامل

##### - أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

يحمل مدير الصندوق الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٠,٥٪ سنوياً من إجمالي موجودات الصندوق بعد خصم المصروفات المستحقة وتحسب على أساس يومي، ويتم دفعها على أساس ربع سنوي.

##### - رسوم التعاملات

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.

#### (٦) النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م		أرصدة لدى البنك وديعة لأجل الإجمالي
(مراجعة)	(غير مراجعة)		
١٢,٦٣٥,٨٥٠	٥,٢٠٥,٦٢٠		
٣١,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١-٦	
٤٣,٦٣٥,٨٥٠	١٥,٢٠٥,٦٢٠		

١-٦ يتم ربط الوديعة لفترات تتراوح ما بين يوم واحد وثلاثة أشهر ويتحقق عنها دخل عمولات خاصة بنسبة ٣,٢٥٪ سنوياً.

صندوق المعذر ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م  
(المبالغ بالريال السعودي)

(٧) نعم إيجارات مدينة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	
١٧,٦٩٣,٠٥٨	٢٣,٢٠١,٧٩٨	إيجارات مدينة
(١,٠٠٠,٠٠٠)	(١١,١١٨,٠٦٤)	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
١٦,٦٩٣,٠٥٨	١٢,٠٨٣,٧٣٤	

حركة مخصص خسائر انتمائية متوقعة خلال الفترة / السنة فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	
--	١,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية الفترة / السنة
١,٠٠٠,٠٠٠	١٠,١١٨,٠٦٤	المكون خلال الفترة / السنة
١,٠٠٠,٠٠٠	١١,١١٨,٠٦٤	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

(٨) صافي عقود منافع

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	
٩,٤٤٧,٧١٤	٨,٠٤١,١١٤	التكلفة في بداية الفترة / السنة
٢٠,٨٩٥	--	إضافات
(١,١٥٠,١٧٨)	(٥٧٣,٨٥٦)	إطفاء
(٢٧٧,٣١٧)	(١٥,٣٥٠)	هبوط في القيمة
٨,٠٤١,١١٤	٧,٤٥١,٩٠٨	

- لدى الصندوق اتفاقية تحويل عقود منفعة مبرمة مع شركة زاوية المعذر بتاريخ ١٥ مارس ٢٠١٧م بحيث يبدأ سريانها بتاريخ ١٥ أغسطس ٢٠١٧م تتكون عقود المنفعة من الآتي:
- منفعة الربيع: يمثل عقار تجاري يقع في طريق الملك عبدالعزيز بحي الربيع بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ١,٤٨٣,٦٥٩ ريال سعودي ويتم اطفائها على ٥ سنوات.
  - منفعة القدس: يمثل عقار تجاري مكتبي ويقع في طريق الملك عبد الله بن عبدالعزيز بحي القدس بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ٢,٢٤٣,٦٩٣ ريال سعودي ويتم اطفائها على ١٠ سنوات.
  - منفعة وادي لبن: يمثل عقار تجاري سكني يقع في طريق الشفا بحي ظهرة لبن بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ١,٣٧٥,٩٧٨ ريال سعودي ويتم اطفائها على ١٠ سنوات.
  - منفعة الضباب: يمثل عقار تجاري مكتبي يقع في طريق الامام عبدالله بن فيصل بحي المربع بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ٥,٩٢٧,٤٩٣ ريال سعودي ويتم اطفائها على ١٥ سنة.

صندوق المعزريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م  
(المبالغ بالريال السعودي)

٩) الاستثمارات العقارية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)

الإجمالي	أثاث ومفروشات	المباني	الأراضي	التكلفة
٥٩٨,٤٣٥,٩٢٤	٨,٨٩٤,٧٠٠	٣٠٨,٩٣٢,٢٠٥	٢٨٠,٦٠٩,٠١٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)
٣١,٠٠٠,٠٠٠	--	٢٨,١٤٣,٣٠٠	٢,٨٥٦,٧٠٠	الإضافات
١,٤٠٩,٥٢١	--	١,٠٥٩,٥٢٧	٣٤٩,٩٩٤	الزيادة في القيمة*
٦٣٠,٨٤٥,٤٤٥	٨,٨٩٤,٧٠٠	٣٣٨,١٣٥,٠٣٢	٢٨٣,٨١٥,٧١٣	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)
				<b>الإستهلاك المتراكم</b>
٢٧,٩٠٩,٧٩٤	٣,١١٨,٠٢٥	٢٤,٧٩١,٧٦٩	--	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)
٦,٤١١,٥٤٢	٦٦٥,٦٧٦	٥,٧٤٥,٨٦٦	--	المحمل للفترة
٣٤,٣٢١,٣٣٦	٣,٧٨٣,٧٠١	٣٠,٥٣٧,٦٣٥	--	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)
٥٩٦,٥٢٤,١٠٩	٥,١١٠,٩٩٩	٣٠٧,٥٩٧,٣٩٧	٢٨٣,٨١٥,٧١٣	صافي القيمة الدفترية: الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)

\*خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م تم رد مبلغ ١,٤٠٩,٥٢١ ريال سعودي والذي يمثل جزء من عكس مخصص انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية وتم اثباتها في قائمة الدخل الشامل الأولية.



## صندوق المعذر ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

### ٩) الاستثمارات العقارية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)

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

تتكون الاستثمارات العقارية في عشرة عقارات وهي كالتالي:

- المعذر: يمثل عقار تجاري وسكني ومكتبي يقع في طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الاول بحي المعذر في مدينة الرياض.
- الربيع: يمثل عقار تجاري "وحدات فندقية" يقع في طريق الأمير محمد بن سلمان بحي الربيع في مدينة الرياض.
- المحمدية: يمثل عقار تجاري ومكتبي يقع في طريق الملك فهد بن عبدالعزيز بحي العليا في مدينة الرياض.
- التخصصي: يمثل عقار تجاري يقع في شارع التخصصي بحي المعذر في مدينة الرياض.
- الصحافة ١: يمثل عقار تجاري مكتبي يقع في شارع العليا بحي الصحافة في مدينة الرياض.
- الصحافة ٢: يمثل عقار مكتبي يقع في شارع العليا بحي الصحافة في مدينة الرياض.
- مستودع الحائر: يمثل مستودعات ويقع في حي المصانع في مدينة الرياض.
- مستودع السلي: يمثل مستودعات ويقع في شارع الخطاب بحي السلي في مدينة الرياض.
- أجنحة تولان الفندقية: يمثل أجنحة فندقية ويقع في حي العقربية بمدينة الخبر.
- مدارس النخبة التربوية: عقار تعليمي يقع في طريق حي الفهد بمدينة عيزة حيث تم شراء هذا العقار خلال هذه الفترة.

### ١٠) 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 إثنيين 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 و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. 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 آريب للتقييم العقاري وشركة خبير التثمين للتقييم 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 المخصوم.

صندوق المعزز ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٠) الأثر على صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)  
فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية:

المتوسط	مكتب خبير التثمين العقاري (فالويسترات)	شركة أريب للتقييم العقاري	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)
٦١١,٣٢١,٤٥١	٦٠٨,٠٥٠,٠٠٠	٦١٤,٥٩٢,٩٠٢	الاستثمارات العقارية
١٠,٤٣٨,٠٠٢	١٤,٢٥٠,٠٠٠	٦,٦٢٦,٠٠٣	عقود المنفعة
<b>٦٢١,٧٥٩,٤٥٣</b>	<b>٦٢٢,٣٠٠,٠٠٠</b>	<b>٦٢١,٢١٨,٩٠٥</b>	<b>الإجمالي</b>
المتوسط	مكتب خبير التثمين العقاري (فالويسترات)	شركة أريب للتقييم العقاري	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)
٥٧٥,٨٩٦,٩٧٣	٥٧٧,١١٤,٩٥٦	٥٧٤,٦٧٨,٩٩٠	الاستثمارات العقارية
١٠,٥٥٧,٥٨٠	١٤,٢٥٠,٠٠٠	٦,٨٦٥,١٦٠	عقود المنفعة
<b>٥٨٦,٤٥٤,٥٥٣</b>	<b>٥٩١,٣٦٤,٩٥٦</b>	<b>٥٨١,٥٤٤,١٥٠</b>	<b>الإجمالي</b>

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات 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.

فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	
٥٨٦,٤٥٤,٥٥٣	٦٢١,٧٥٩,٤٥٣	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
(٥٧٠,٥٢٦,١٣٠)	(٥٩٦,٥٢٤,١٠٩)	يخصم: القيمة الدفترية
(٨,٠٤١,١١٤)	(٧,٤٥١,٩٠٨)	الاستثمارات العقارية
٧,٨٨٧,٣٠٩	١٧,٧٨٣,٤٣٦	عقود المنفعة
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	القيمة العادلة المقدرة في فائض القيمة الدفترية
٠,١٣	٠,٢٩	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		القيمة الإضافية للوحدة بناءً على القيمة العادلة

## صندوق المعزريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٠) الأثر على صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تمة)

صافي قيمة الموجودات.

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)
٥٦٠,٦٦٦,٥١١	٥٩٤,٨١٩,٦٥٤
١٧,٧٨٣,٤٣٦	٧,٨٨٧,٣٠٩
<b>٥٧٨,٤٤٩,٩٤٧</b>	<b>٦٠٢,٧٠٦,٩٦٣</b>

صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة  
القيمة العادلة المقدرة في فائض القيمة الدفترية  
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات بناء على القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)
٩,١٣	٩,٦٩
٠,٢٩	٠,١٣
<b>٩,٤٢</b>	<b>٩,٨٢</b>

القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة  
القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة  
صافي الموجودات العائدة للوحدة بناء على القيمة العادلة

جميع العقارات مسجلة باسم شركة بيتك الحفظ للعقارات ("الشركة")، تحتفظ الشركة بهذه العقارات بملكية الإنتفاع للصندوق، ولا تملك أية حصص مسيطرة ولا تسبب أية مخاطر على العقارات.

## ١١) المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة وأرصدتهم

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

لفترة الستة أشهر المنتهية في					
٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة	٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)
١,٧١٧,٩٨٦	١,٩٠٤,٢٤١	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى	شركة أصول وبخيت الاستثمارية		
--	--	تطوير عقار التخصصي	شركة زاوية المعزريت للعقارات "حامل وحدات"- وعضو مجلس إدارة الصندوق" (مالك سابق)		
٧٧٧,٧٩٤	٧٣٤,٧٦٢	إدارة أملاك	مؤسسة مداد الخير للعقارات		
٣٠,٠٠٠	٢١,٠٠٠	بدل حضور	أعضاء مجلس إدارة		

## صندوق المعزريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م  
(المبالغ بالريال السعودي)

(١١) المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة وارصدتهم (تتمة)

الأرصدة الناتجة من معاملات أطراف ذات علاقة هي كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
الرصيد (٨٦٩,١٧٥)	الرصيد (٧٩٠,٧٢٤)	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى	شركة أصول وبخيت الاستثمارية
(٣٣٤,٩٥٩)	(٣٣٤,٩٥٩)	تطوير عقار التخصصي	شركة زاوية المعزريت للعقارات "حامل وحدات"- وعضو مجلس إدارة الصندوق" (مالك سابق)
(٦٧٤,٧٥٩)	(٤٩٠,١٢٥)	إدارة أملاك	مؤسسة مداد الخير للعقارات
(٤٨,٠٠٠)	(٢١,٠٠٠)	بدل حضور	أعضاء مجلس إدارة

\*بدلات حضور مجلس الإدارة وأتعاب ادارة العقارات تم إدراجها في قائمة المركز المالي الأولية تحت بند المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى.

## (١٢) تسهيلات اسلامية

حصل الصندوق على تسهيلات ائتمانية (تورق) من بنوك محلية على شكل قروض طويلة الأجل لتمويل شراء عقار تولان وعقار مدارس النخبة التربوية، تحمل هذه التسهيلات عمولات وفقاً للأسعار السائدة في السوق المحلي. تم منح هذه القروض بضمان رهن أحد عقارات الصندوق.

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	
--	٢١,٩٩٨,٧٧٢	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٢١,٩٩٨,٧٧٢	٣٢,٥٥٠,٠٠٠	إضافات خلال الفترة / السنة
٢١,٩٩٨,٧٧٢	٥٤,٥٤٨,٧٧٢	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

## (١٣) الزكاة

تتمثل حركة مخصص خلال الفترة / السنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	
--	١,٥٧٦,٨٤٧	الرصيد في بداية الفترة / السنة
١,٥٧٦,٨٤٧	٧٧٨,٨١٦	المكون خلال الفترة / السنة
--	(٦٣١,٥٤٣)	تسويات زكوية
١,٥٧٦,٨٤٧	١,٧٢٤,١٢٠	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

## صندوق المعز ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٤ إدارة المخاطر  
١-١٤ إدارة المخاطر المالية

تعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بشكل أساسي من النقدية وشبه النقدية وذمم إيجار مدينة والمستحقات الأخرى ورسوم الإدارة المستحقة والمصرفيات المستحقة والتزامات أخرى. يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في القوائم المالية الأولية الموجزة، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في مقاصة المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس صافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

### أ) 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 الكلي في المملكة ومخاطر معدلات العمولات ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة ومخاطر المتطلبات التنظيمية والقانونية. تراقب الإدارة بشكل منتظم التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس مهماً للصندوق.

### مخاطر العملة

المخاطر المتمثلة في أن تتقلب قيمة الأداة المالية نظراً للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. الأدوات المالية للصندوق أي؛ الأرصدة البنكية، و ذمم إيجارات مدينة، ورسوم الإدارة المستحقة، ومصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى القائمة بالريال السعودي. وبالتالي، لا يتعرض الصندوق لأي مخاطر في العملة.

### مخاطر السعر

مخاطر السعر هي المخاطر المتمثلة في أن تتقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق كنتيجة للتغيرات في أسعار السوق التي تسببها عوامل أخرى غير حركة العملات الأجنبية ومعدل العمولات. تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم اليقين بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يحتفظ بها الصندوق. يراقب الصندوق حركة أسعار استثماراته في الأدوات المالية.

### مخاطر معدل العمولة

تتمثل مخاطر معدل العمولات في مخاطر تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية أو القيمة العادلة للأدوات المالية ذات القسيمة الثابتة بسبب التغيرات في معدل عمولات السوق.

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)		
١,٥٥٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	%٥+	ودائع مرابحة
١,٠٩٩,٩٣٩	٢,٧٢٧,٤٣٩	%٥+	تسهيلات اسلامية

## صندوق المعذر ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٤) إدارة المخاطر (تتمة)  
١-١٤) إدارة المخاطر المالية (تتمة)

### ب) مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان والتي تتمثل في تسبب طرف ما بخسائر مالية للطرف الثاني ويكون ذلك بسبب عدم مقدراته بالوفاء بالتزاماته. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في ذمم إيجار مدينة والمستحقات الأخرى والرصيد لدى البنك.

إن من سياسة الصندوق عند الدخول في عقود الأدوات المالية بأن تكون مع أطراف ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة معينة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار. يتم وضع النقدية لدى مؤسسة مالية ذات سمعة طيبة وتصنيف ائتماني.

يوضح الجدول التالي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان لمحتوى قائمة المركز المالي الأولية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	إيضاح	
٤٣,٦٣٥,٨٥٠	١٥,٢٠٥,٦٢٠	٦	النقدية وشبه النقدية
١٦,٦٩٣,٠٥٨	١٢,٠٨٣,٧٣٤	٧	ذمم إيجارات مدينة، صافي

### ج) 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.

تنص شروط وأحكام الصندوق على الاكتتاب في الوحدات واستردادها من كل يوم عمل، ومن ثم، فإنها تتعرض لمخاطر السيولة الخاصة باسترداد أموال حملة الأسهم في هذه الأيام. تتألف الخصوم المالية للصندوق في المقام الأول من الذمم الدائنة التي من المتوقع تسويتها خلال شهر واحد من تاريخ قائمة المركز المالي الأولية.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

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

صندوق المعذر ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م  
(المبالغ بالريال السعودي)

(١٤) إدارة المخاطر (تتمة)  
١-١٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(ج) مخاطر السيولة (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
١٥,٢٠٥,٦٢٠	--	١٥,٢٠٥,٦٢٠	النقدية وشبه النقدية
١٢,٠٨٣,٧٣٤	--	١٢,٠٨٣,٧٣٤	نعم إيجارات مدينة، صافي
٧,٤٥١,٩٠٨	--	٧,٤٥١,٩٠٨	صافي عقود منافع
١,٦٨٧,٦٠٤		١,٦٨٧,٦٠٤	موجودات أخرى
٥,٨١٣,١٤١	٥,٨١٣,١٤١	--	أصول حق الاستخدام
٥٩٦,٥٢٤,١٠٩	٥٩٦,٥٢٤,١٠٩	--	الاستثمارات العقارية
٦٣٨,٧٦٦,١١٦	٦٠٢,٣٣٧,٢٥٠	٣٦,٤٢٨,٨٦٦	إجمالي الموجودات
٦,٣٨٠,١٧٢	--	٦,٣٨٠,١٧٢	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٩,٨٨٧,٥٤٩	--	٩,٨٨٧,٥٤٩	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٧٩٠,٧٢٤	--	٧٩٠,٧٢٤	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى
٥,٩٢٠,٣٦٠	٦٧٩,٦٧٥	٥,٢٤٠,٦٨٥	التزام حق الاستخدام
٥٤,٥٤٨,٧٧٢	٥٤,٥٤٨,٧٧٢	--	تسهيلات اسلامية
١,٧٢٤,١٢٠	--	١,٧٢٤,١٢٠	مخصص الزكاة
٧٩,٢٥١,٦٩٧	٥٥,٢٢٨,٤٤٧	٢٤,٠٢٣,٢٥٠	إجمالي المطلوبات

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٤٣,٦٣٥,٨٥٠	--	٤٣,٦٣٥,٨٥٠	النقدية وشبه النقدية
١٦,٦٩٣,٠٥٨	--	١٦,٦٩٣,٠٥٨	نعم إيجارات مدينة
١,٠٠١,٤٠٣	--	١,٠٠١,٤٠٣	موجودات 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
٦٤٦,٢٦٨,٧٥٨	٥٧٦,٨٩٧,٣٣٣	٦٩,٣٧١,٤٢٥	إجمالي الموجودات
٣,٧٣٩,٦٨٠	--	٣,٧٣٩,٦٨٠	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٧,٥١٣,٥٥٧	--	١٧,٥١٣,٥٥٧	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٨٦٩,١٧٥	--	٨٦٩,١٧٥	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى
٦,٠٥٨,٨٠٩	٥,٦٣٤,٣٠٩	٤٢٤,٥٠٠	التزام حق الاستخدام
٢١,٩٩٨,٧٧٢	٢١,٩٩٨,٧٧٢	--	تسهيلات اسلامية
١,٥٧٦,٨٤٧	--	١,٥٧٦,٨٤٧	مخصص الزكاة
٥١,٧٥٦,٨٤٠	٢٧,٦٣٣,٠٨١	٢٤,١٢٣,٧٥٩	إجمالي المطلوبات

## صندوق المعذر ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٤ إدارة المخاطر (تتمة)  
١-١٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

### د) المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخليًا أو خارجيًا لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الانتماء والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي لحقت بسمعته في تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

### ٢-١٤ تقدير القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستخدم الصندوق التسلسل التالي لتحديد والكشف عن القيمة العادلة للأدوات المالية:

- المستوى ١ – أسعار السوق (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة التي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس.
- المستوى ٢ – هي مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى ٣ – هي مدخلات يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام.

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، تشمل الأدوات المالية للصندوق على النقدية وشبه النقدية، ونم إيجار مدينة، ورسوم الإدارة المستحقة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى يتم قياس جميع الأدوات المالية بالتكلفة المطفأة، وتعتبر وقيمتها الدفترية كتقريب معقول للقيمة العادلة.

### ١٥) الأدوات المالية حسب الفئة

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المالية ضمن التكلفة المطفأة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

### ١٦) تقارير القطاعات

يستثمر الصندوق في عشرة عقارات في المملكة العربية السعودية وأربعة عقود منقذة. بما أن الصندوق يستثمر في قطاع واحد وفي دولة واحدة، لم يكن هناك عرض للمعلومات القطاعية.

### ١٧) 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 ٠,٦٢ 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.

### ١٨) إعادة تصنيف

تم إعادة تبويب بعض أرقام السنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م كي تتماشى مع عرض الفترة الحالية.

### ١٩) التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

خلال الفترة قام الصندوق بمراجعة شروطه وأحكامه حيث قام الصندوق بتحديث رسوم أتعاب المحاسب القانوني و تحديث السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة.

### ٢٠) معايير هامة جديدة صادرة و غير مطبقة

تم اصدار عدد من المعايير الجديدة والتفسيرات ولكنها غير مطبقة. يعترف الصندوق اعتماد جميع المعايير والتفسيرات القابلة للتطبيق عند سريان مفعولها. يقوم مدير الصندوق بتقييم أثر هذه المعايير الجديدة والتفسيرات ويعتقد أنه لن يكون لأي منها أي تأثير على القوائم المالية المستقبلية للصندوق.



## صندوق المعذر ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

(٢١) آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للصندوق للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م.

(٢٢) اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٣ ذو الحجة ١٤٤١ هـ (الموافق ١٣ أغسطس ٢٠٢٠ م).