

**صندوق المعذر ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول مقلل**  
**مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية**  
**القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م**  
**مع تقرير فحص المراجع المستقل لحاملي الوحدات**

صندوق المعذر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل  
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية  
القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م

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 الإستثمارية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، والقائمة الأولية للدخل الشامل، والقائمة الأولية للتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات والقائمة الأولية للتدفقات النقدية لفترة الستة 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 المراجع 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. وبناء عليه، فإننا لا نبيدي أي رأي مراجعة.

### الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة غير معدة، 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 (٣٣٧)  
التاريخ: ٨ محرم ١٤٤٣ هـ  
الموافق: ١٦ أغسطس ٢٠٢١ م  
الرياض، المملكة العربية السعودية

صندوق المعذر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل  
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية  
قائمة المركز المالي الأولية  
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	إيضاح	الموجودات
			<b>الموجودات المتداولة</b>
			التقديرة وشبه التقديرة
			نم إيجارات مدينة
			مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
			<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
			<b>الموجودات الغير متداولة</b>
		٦	عقود منافع، صافي
			أصول حق الإستخدام
			مشروعات تحت التنفيذ
		٧	الإستثمارات العقارية
			<b>إجمالي الموجودات الغير متداولة</b>
			<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
			مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
			دخل إيجار غير مكتسب
		٩	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى
			مخصص الزكاة
			<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
			<b>المطلوبات الغير متداولة</b>
			التزام حق الاستخدام
			تسهيلات بنكية
			<b>إجمالي المطلوبات الغير متداولة</b>
			<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية)</b>
			وحدات مصدرة (بالعدد)
			القيمة الدفترية للوحدة
			القيمة العادلة للوحدة
		٨	

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق المعذر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقل  
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية  
قائمة الدخل الشامل الأولية  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	إيضاح	
٢٦,٧٨٢,٦٥٠	٢٤,٩٤٨,٨٢٣		دخل الإيجارات
٣٠,٤٧٨	٢٠,٧٥٨		دخل عمولات ودائع مرابحة اسلامية
-	٢٣,٣٣٤		إيرادات أخرى
<u>٢٦,٨١٣,١٢٨</u>	<u>٢٤,٩٩٢,٩١٥</u>		إجمالي الدخل التشغيلي
(٦,٤١١,٥٤٢)	(٦,٥٤٧,٩٩١)	٧	استهلاك الاستثمارات العقارية
(٥٥٨,٠٦٣)	(٥٣٦,٥٨٥)		مصروفات إيجار عقود المنفعة
(١,٢٩٢,٧٣٣)	(١,٩٢٦,٦٤٩)		مصروفات إدارة عقارات
(١,٩٠٤,٢٤١)	(١,٥٥٤,١٥٨)	٩	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى
(١١٦,٩٧٠)	(١١٩,٦٠١)		أتعاب الحفظ
(٩٢٤,٤٨٢)	(١,١٠٩,٨١٩)		قوائد تسهيلات بنكية
(٧٣٤,٧٦٢)	(٩٢١,٥١٩)	٩	أتعاب إدارة أملاك
(١٠,١١٨,٠٦٤)	-		مصروفات خسائر انتمانية متوقعة
(١٩٩,٠٥٠)	(١٥٨,٧١٠)		مصروفات تمويل عقود الإيجار
(١,٣٣٠,٠٠٦)	(٦٧٣,١٠٩)		مصروفات أخرى
<u>(٢٣,٥٨٩,٩١٣)</u>	<u>(١٣,٥٤٨,١٤١)</u>		إجمالي المصروفات التشغيلية
<u>٣,٢٢٣,٢١٥</u>	<u>١١,٤٤٤,٧٧٤</u>		إجمالي الدخل من العمليات التشغيلية
(٥٧٣,٨٥٦)	(٥٧٠,٧٠٣)	٦	إطفاءات عقود المنفعة
١,٣٩٤,١٧١	١,٠٢٨,٩١٢		صافي التغير في مخصص هبوط الاستثمارات العقارية والمنافع
٤,٠٤٣,٥٣٠	١١,٩٠٢,٩٨٣		صافي الدخل للفترة قبل الزكاة
(١٤٧,٢٧٣)	(٦٢٢,٤٠٦)		الزكاة المحملة خلال الفترة
<u>٣,٨٩٦,٢٥٧</u>	<u>١١,٢٨٠,٥٧٧</u>		صافي الدخل للفترة بعد الزكاة
-	-		الدخل الشامل الأخر
<u>٣,٨٩٦,٢٥٧</u>	<u>١١,٢٨٠,٥٧٧</u>		إجمالي الدخل الشامل للفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق المعذر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقل  
مدار من قبل شركة أصول ويخيت الإستثمارية  
قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في	لفترة الستة أشهر المنتهية في	إيضاح
٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	٥٤٩,٤٠٥,٢٥٣	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
		التغيرات من معاملات الوحدات:
		اشترك وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
		اشترك وحدات - بالحصول على مقابل عيني
		١٣ التوزيعات المدفوعة خلال الفترة
		إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٣٨,٠٤٩,٤٠٠)	(٢٣,٩٣٤,٣٠٠)	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة
٣,٨٩٦,٢٥٧	١١,٢٨٠,٥٧٧	
٥٦٠,٦٦٦,٥١١	٥٣٦,٧٥١,٥٣٠	

ملخص بالمعاملات في الوحدات للفترة على النحو التالي:

لفترة الستة أشهر المنتهية في	لفترة الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	عدد الوحدات بداية الفترة
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	اشترك وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
		اشترك وحدات - بالحصول على مقابل عيني
		عدد الوحدات في نهاية الفترة
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق المعذر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مغلل  
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية  
قائمة التدفقات النقدية الأولية  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	إيضاح
٤,٠٤٣,٥٣٠	١١,٩٠٢,٩٨٣	
<b>الأنشطة التشغيلية</b>		
صافي دخل الفترة قبل الزكاة		
تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:		
٦,٤١١,٥٤٢	٦,٥٤٧,٩٩١	٧
استهلاك الاستثمارات العقارية		
٥٧٣,٨٥٦	٥٧٠,٧٠٣	٦
اطفاء عقود المنفعة		
٥٥٨,٠٦٣	٥٣٦,٥٨٦	
اهلاك أصول حق استخدام		
١٩٩,٠٥٠	١٥٨,٧١٠	
تمويل التزام ايجار		
١٠,١١٨,٠٦٤	--	
مصرفات خسائر انتمائية متوقعة		
٩٢٤,٤٨٢	١,١٠٩,٨١٩	
فوائد تسهيلات بنكية		
(١,٣٩٤,١٧١)	(١,٠٢٨,٩١٢)	٧,٦
صافي التغير في مخصص هبوط الاستثمارات العقارية والمنافع		
٢١,٤٣٤,٤١٦	١٩,٧٩٧,٨٨٠	
<b>التغيرات في الموجودات التشغيلية:</b>		
نم ايجارات مدينة		
(٥,٥٠٨,٧٤٠)	٣,٦٥٧,٨٧٧	
مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى		
(١,٥٣٠,٥٥٧)	٣٧٤,٤١٨	
<b>التغيرات في المطلوبات التشغيلية:</b>		
مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى		
١,٧١٦,٠١٠	١,٩٢٦,٥٢٣	
إيرادات ايجار غير مكتسبة		
(٧,٦٢٦,٠٠٨)	(٨,٢٥٥,٧٥٤)	
أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى		
(٧٨,٤٥١)	(٢٠٦,٠١٩)	
مخصص الزكاة		
--	--	
٨,٤٠٦,٦٧٠	١٧,٢٩٤,٩٢٥	
<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>		
<b>الأنشطة الاستثمارية</b>		
شراء استثماري عقاري		
(٣١,٠٠٠,٠٠٠)	--	
مشروعات تحت التنفيذ		
--	(٨,٩٥٦,٣١٠)	
تحسينات أصول عقارية		
--	(٤٥٧,٨١٩)	
(٣١,٠٠٠,٠٠٠)	(٩,٤١٤,١٢٩)	
<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>		
<b>الأنشطة التمويلية</b>		
مدفوعات التزام الايجار		
(٣٣٧,٥٠٠)	(٣٣٧,٥٠٠)	
تسهيلات بنكية		
٣٢,٥٥٠,٠٠٠	١٠,٠٢٠,٠٠٠	
(٣٨,٠٤٩,٤٠٠)	(٢٣,٩٣٤,٣٠٠)	١٣
التوزيعات المدفوعة خلال الفترة		
(٥,٨٣٦,٩٠٠)	(١٤,٢٥١,٨٠٠)	
<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>		
<b>صافي النقص في النقدية وشبه النقدية</b>		
(٢٨,٤٣٠,٢٣٠)	(٦,٣٧١,٠٠٤)	
<b>النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة</b>		
٤٣,٦٣٥,٨٥٠	٣٥,٠٤٧,٦٣١	
<b>النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة</b>		
١٥,٢٠٥,٦٢٠	٢٨,٦٧٦,٦٢٧	

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجز

**صندوق المعذر ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول مقفل**  
**مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م**  
**(المبالغ بالريال السعودي)**

**(١) الصندوق وأنشطته**

صندوق المعذر ريت (الصندوق) صندوق استثمار عقاري متداول مقفل 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 الإستثمارية ("مدير الصندوق")، شركة سعودية مساهمة مقفلة، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢١٩٨٠٥ وتاريخ ١٤٢٧/٠٥/٢٩ هـ الموافق ٢٠٠٦/٠٥/٢٩ ومروحة 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 ١٤٣٨هـ) وانتقلت ملكية الإستثمارات العقارية وعقود المنفعة في شهر أغسطس من نفس العام، ومنذ هذا التاريخ استحوذت الإيجارات للصندوق.

**(٢) اللوائح النظامية**

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري المنشورة 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**

**٣-١ بيان الإلتزام**

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها بالاقتران مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. لا تكون نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م بالضرورة مؤشراً على النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

القوائم المالية الأولية الموجزة تم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، كما تم تعديلها باستخدام أساس الإستحقاق المحاسبي بإستثناء الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

**٣-٢ 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.

**٣-٣ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية المهمة**

عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة، كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لتقديرها هي نفسها المطبقة على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، باستثناء التقدير الموضح أدناه:



صندوق المعذر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل  
مدار من قبل شركة أصول ويخيت الإستثمارية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م  
(المبالغ بالريال السعودي)

٣) أسس الإعداد (تتمة)

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 والتقدير 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، سنستمر الإدارة في تقييم التأثير بناءً على التطورات المستقبلية.

٤) معايير وتفسيرات جديدة

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 ٢٠٢٠م. هناك معايير وتعديلات جديدة تطبق لأول مرة في عام ٢٠٢١م ولكن ليس لها تأثير على القوائم المالية الموجزة إن وجدت.

هناك العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى الصادرة وغير سارية بعد تاريخ إصدار القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

يعتقد مجلس إدارة الصندوق، أنه لن يكون لهذه التعديلات والتفسيرات أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموجز للصندوق.

يعتزم الصندوق تطبيق هذه التعديلات والتفسيرات إن وجدت.

٥) أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى ورسوم التعامل

- أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

يحمل مدير الصندوق الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٠,٥٪ سنويًا من صافي موجودات الصندوق 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.

صندوق المعذر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل  
مدار من قبل شركة أصول ويخيت الإستثمارية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

(٦) عقود منافع، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
٨,٠٤١,١١٤	٦,٨٧١,٧٤٦	التكلفة في بداية الفترة / السنة
٢٩٢,٦٦٧	-	إضافات
(١,٤٤٦,٦٨٥)	(٥٧٠,٧٠٣)	إطفاء
(١٥,٣٥٠)	(٣٥٢,٦٨٧)	هبوط في القيمة
٦,٨٧١,٧٤٦	٥,٩٤٨,٣٥٦	

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

(٧) الاستثمارات العقارية

الإجمالي	أثاث ومفروشات	المباني	الأراضي	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)
٦٣٠,٧٦٠,٦٢٩	٨,٧٨٢,٨٧٣	٣٣٠,٢٩٣,٤٣٨	٢٩١,٦٨٤,٣١٨	التكلفة الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ م (مراجعة)
٤٥٧,٨١٩	٣٦,٧٦٨	٤٢١,٠٥١	-	الإضافات
١,٣٨١,٥٩٩	٥٢,٠٦٢	١,٢٤٩,٠٩٥	٨٠,٤٤٢	عكس الإنخفاض في القيمة *
٦٣٢,٦٠٠,٠٤٧	٨,٨٧١,٧٠٣	٣٣١,٩٦٣,٥٨٤	٢٩١,٧٦٤,٧٦٠	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)
				الإستهلاك المتراكم
٤٠,٩٦٧,٨١١	٤,٤٦٩,٨٢٢	٣٦,٤٩٧,٩٨٩	-	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ م (مراجعة)
٦,٥٤٧,٩٩١	٦٧٤,٨٨٩	٥,٨٧٣,١٠٢	-	المحمل للفترة
٤٧,٥١٥,٨٠٢	٥,١٤٤,٧١١	٤٢,٣٧١,٠٩١	-	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)
				صافي القيمة الدفترية:
٥٨٥,٠٨٤,٢٤٥	٣,٧٢٦,٩٩٢	٢٨٩,٥٩٢,٤٩٣	٢٩١,٧٦٤,٧٦٠	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)

\* خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م تم رد مبلغ ١,٣٨١,٥٩٩ ريال سعودي عكس مخصص انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية وتم اثباتها في قائمة الدخل الشامل.

صندوق المعذر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل  
مدار من قبل شركة أصول ويخيت الإستثمارية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

(٧) الاستثمارات العقارية (تتمة)

الإجمالي	اثاث ومفروشات	المباني	الأراضي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)
٥٩٨,٤٤١,٧٣١	٨,٩٠٠,٥٠٧	٣٠٨,٩٣٢,٢٠٥	٢٨٠,٦٠٩,٠١٩	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠ م (مراجعة)
٤٨,٩٠٩,٣٧٧	١٥٠,٣٩١	٢٨,٩٠٢,٢٨٦	١٩,٨٥٦,٧٠٠	الإضافات
(١٦,٥٩٠,٤٧٩)	(٢٦٨,٠٢٥)	(٧,٥٤١,٠٥٣)	(٨,٧٨١,٤٠١)	الإنخفاض في القيمة
٦٣٠,٧٦٠,٦٢٩	٨,٧٨٢,٨٧٣	٢٣٠,٢٩٣,٤٣٨	٢٩١,٦٨٤,٣١٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)
<b>الإستهلاك المتراكم</b>				
٢٧,٩١٥,٦٠١	٣,١٢٣,٨٣٢	٢٤,٧٩١,٧٦٩	--	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠ م (مراجعة)
١٣,٠٥٢,٢١٠	١,٣٤٥,٩٩٠	١١,٧٠٦,٢٢٠	--	المحمل للفترة
٤٠,٩٦٧,٨١١	٤,٤٦٩,٨٢٢	٣٦,٤٩٧,٩٨٩	--	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)
<b>صافي القيمة الدفترية:</b>				
٥٨٩,٧٩٢,٨١٨	٤,٣١٣,٠٥١	٢٩٣,٧٩٥,٤٤٩	٢٩١,٦٨٤,٣١٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)

تتكون الاستثمارات العقارية في عشرة عقارات وهي كالآتي:

- جينكس المعذر: يمثل عقار تجاري وسكني ومكتبي يقع في طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الاول بحي المعذر في مدينة الرياض.
- جينكس الربيع: يمثل عقار تجاري "وحدات فندقية" يقع في طريق الأمير سعود بن محمد بن مقرن بحي الربيع في مدينة الرياض.
- برج 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 العقريية بمدينة الخبر.
- مدارس النخبة التربوية: عقار تعليمي يقع في طريق حي الفهد بمدينة عنيزة.
- مدارس السلام: أرض عقار تعليمي تحت الإنشاء يقع في حي السلام بمدينة الرياض.

قام الصندوق بتقل ملكية الصحافة ١ والصحافة ٢ والمحمدية والربيع جينكس والتخصصي لصالح شركة الراجحي المصرفية للإستثمار، شركة تابعة مملوكة بالكامل لمصرف الراجحي كضمان بمبلغ ٩٥ مليون ريال سعودي مقابل التسهيل الإسلامي الذي تم الحصول عليه من المصرف. تبلغ القيمة الدفترية للصحافة ١ والصحافة ٢ والمحمدية والربيع جينكس والتخصصي ٢٧٩ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير.

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

صندوق المعذر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل  
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

(٧) الاستثمارات العقارية (تتمة)

البيان	أسلوب التقييم		القيمة السوقية	
	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	أريب	فاليوستارت
جينكس المعذر	١٦٥,٥٣٥,٠٠٠	١٧٧,٦٠٠,٠٠٠	١٦٨,٥٨٠,٠٥٣	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠
جينكس الربيع	٣٩,٠٤٤,٠٠٠	٤٢,٢٦٠,٠٠٠	٤٤,٦٤٩,٩٨٩	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
برج المحمدية	١٠٢,٥٧٤,٠٠٠	١٠٥,٨٩٠,٠٠٠	٩٦,٤٩٦,٤٠١	٩٨,٠٠٠,٠٠٠
معارض التخصصي	٦٢,٤٨٦,٠٠٠	٦٦,٦٥٠,٠٠٠	٥٠,٩٧٩,٥٢٩	٥٨,٠٠٠,٠٠٠
الصحافة ١	٤٥,١٢٥,٠٠٠	٥٣,٩١٠,٠٠٠	٤٧,٣٦٩,٢٧٨	٥١,٠٠٠,٠٠٠
الصحافة ٢	٥٠,٤٦٩,٠٠٠	٦٢,٢٧٠,٠٠٠	٥١,٨٧٣,٧٩١	٥٥,٠٠٠,٠٠٠
مستودعات الحائر	١٨,١٧١,٠٠٠	٢٠,٢٥٠,٠٠٠	٢٠,٦٩٧,٦١٣	١٥,٥٠٠,٠٠٠
مستودعات السلي	٤٤,٢٤٤,٠٠٠	٤٩,٠٨٠,٠٠٠	٥٢,٩٧٥,٩٠١	٣٧,٥٠٠,٠٠٠
أجنحة تولان الفندقية	٢٥,٦٦٧,٠٠٠	٢٩,٨١٠,٠٠٠	٢٣,٣٣٠,٨١٤	٢٢,٠٠٠,٠٠٠
مدارس النخبة التربوية	٢٩,٢٧٨,٠٠٠	٣٧,٦٤٠,٠٠٠	٢٨,٧٤٠,٢٨٨	٣٠,٥٠٠,٠٠٠
مدارس السلام	٤٤,٤١٧,٠٠٠	٥٥,٣٨٠,٠٠٠	٤٠,٦٧٠,٢٢٨	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي	٦٢٧,٠١٠,٠٠٠	٧٠٠,٧٤٠,٠٠٠	٦٢٦,٣٦٣,٨٨٥	٥٧٢,٥٠٠,٠٠٠
المتوسط	٦٦٣,٨٧٥,٠٠٠	٥٩٩,٤٣١,٩٤٣		

في نهاية عام ٢٠٢٠ م ولغرض 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 (الأعلى من القيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام)، حيث قام الصندوق بإثبات انخفاض في القيمة في سنة ٢٠٢٠ م بمبلغ ١٦ مليون ريال سعودي باستخدام الافتراضات التالية:

المقيم: إنسايتس

البيان	الافتراضات الرئيسية		القيمة الاستردادية	
	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال		معدل الرسملة النهائي	
	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
جينكس المعذر	--	%٨,٠٥	--	%٨,٧٥
جينكس الربيع	--	%٨,٠٥	--	%٨,٥
برج المحمدية	--	%٨,٢٦	--	%٨,٥
معارض التخصصي	--	%٧,١٨	--	%٩
الصحافة ١	--	%٧,٦١	--	%٨,٥
الصحافة ٢	--	%٧,٦١	--	%٨,٥
مستودعات الحائر	--	%٨,٠٥	--	%١٠
مستودعات السلي	--	%٨,٠٥	--	%٩,٥
أجنحة تولان الفندقية	--	%٧,٦١	--	%١٠,٥
مدارس النخبة التربوية	--	%٧,٦١	--	%٨,٥
مدارس السلام	--	%٧,٦١	--	%٨,٥
				٦٣٣,١١٦,٩٩٢

صندوق المعذر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقل  
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

٨ 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 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 الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول (تأمين) ومكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري (وايت كوييز). هذان المُقيمان 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.

فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية:

المتوسط	(وايت كوييز)	(تأمين)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)
٦٦٣,٨٧٥,٠٠٠	٧٠٠,٧٤٠,٠٠٠	٦٢٧,٠١٠,٠٠٠	الاستثمارات العقارية
٧,٨٦٧,١٩٣	٧,٥٦٩,٣٨٥	٨,١٦٥,٠٠٠	عقود المنفعة
٦٧١,٧٤٢,١٩٣	٧٠٨,٣٠٩,٣٨٥	٦٣٥,١٧٥,٠٠٠	الإجمالي
المتوسط	مكتب خبير التقييم العقاري (فاليوستر)	شركة أريب للتقييم العقاري (أريب)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)
٥٩٩,٤٣١,٩٤٢	٥٧٢,٥٠٠,٠٠٠	٦٢٦,٢٦٣,٨٨٥	الاستثمارات العقارية
٦,٨٧٨,٣٩٨	٩,٥٠٠,٠٠٠	٤,٢٥٦,٧٩٥	عقود المنفعة
٦٠٦,٣١٠,٣٤٠	٥٨٢,٠٠٠,٠٠٠	٦٣٠,٦٢٠,٦٨٠	الإجمالي

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 ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
٦٠٦,٣١٠,٣٤٠	٦٧١,٧٤٢,١٩٣	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
(٥٨٩,٧٩٢,٨١٨)	(٥٨٥,٠٨٤,٢٤٥)	يخصم: القيمة الدفترية
(١٤,٥٨٠,٣٠٥)	(٢٣,٥٣٦,٦١٥)	الاستثمارات العقارية
(٦,٨٧١,٧٤٦)	(٥,٩٤٨,٣٥٦)	مشروعات تحت التنفيذ
(٤,٩٣٤,٥٢٩)	٥٧,١٧٢,٩٧٧	عقود المنفعة
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	القيمة العادلة المقدرة في فائض القيمة الدفترية
(٠,٠٨)	٠,٩٣	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		القيمة الإضافية للوحدة بناءً على القيمة العادلة

صندوق المعذر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل  
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

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

صافي قيمة الموجودات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
٥٤٩,٤٠٥,٢٥٣	٥٣٦,٧٥١,٥٣٠	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
(٤,٩٣٤,٥٢٩)	٥٧,١٧٢,٩٧٧	القيمة العادلة المقدر في فائض القيمة الدفترية
٥٤٤,٤٧٠,٧٢٤	٥٩٣,٩٢٤,٥٠٧	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات بناء على القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
٨,٩٥	٨,٧٥	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
(٠,٠٨)	٠,٩٣	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٨,٨٧	٩,٦٨	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.

٩) المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة وأرصنتهم

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق على 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:

لفترة السنة أشهر المنتهية في			
٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
١,٩٠٤,٢٤١	١,٥٥٤,١٥٨	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى	شركة أصول وبخيت الإستثمارية
--	٣٤٧,٠٩٢	كمتأجر	شركة زاوية المعذر للعقارات "حامل وحدات"- وعضو مجلس إدارة الصندوق" (مالك سابق)
٧٣٤,٧٦٢	٩٢١,٥١٩	إدارة أملاك	مؤسسة مداد الخير للعقارات
--	٥٥,٢٠٠	كمتأجر	مؤسسة مداد الخير للعقارات
٢١,٠٠٠	٢٤,٠٠٠	بدل حضور	أعضاء مجلس لإدارة
--	٨٣,٢٠٤	كمتأجر	شركة مستقبل الإبداع للوساطة الرقمية ( شركة تابعة لشركة أصول وبخيت الإستثمارية)

صندوق المعذر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل  
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

٩) المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة وأرصنتهم (تتمة)

الأرصدة الناتجة من معاملات أطراف ذات علاقة هي كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة) الرصيد	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة) الرصيد	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
(٩٧٩,٦٤٩)	(٧٧٣,٦٣٠)	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى	شركة أصول وبخيت الاستثمارية
٦٧٠,٠٠٠	(٢٦٤,٣٩٢)	كمتأجر	شركة زاوية المعذر للعقارات "حامل وحدات" - وعضو مجلس إدارة الصندوق" (مالك سابق)
(٢٣٥,٧٠٣)	١٥٨,٤٨١	إدارة أملاك	مؤسسة مداد الخير للعقارات
(٤٥,٠٠٠)	(٢٤,٠٠٠)	بدل حضور	أعضاء مجلس لإدارة

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

صندوق المختر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل  
مدار من قبل شركة أصول ويختب الاستثمارية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٠) التقارير القطاعية									
٣٠ يونيو ٢٠٢١									
الإجمالي	غير مخصصة	أخرى	ملازم	مستودعات	صلاات عرض	إحتجة فندقية	مكتب	الإيرادات التشغيلية	الإيرادات الأخرى
٢٤,٩٩٢,٩١٥	٢٠,٧٥٨	١٠٢,٢٦٠	٣,٠٩٠,٨٣٠	٢,٧٥٥,٨٢٢	٣,٣٥٨,٣٨٩	٦,١٤٥,٢٠٤	٦,٥١٩,٦٥٢	١,٥١٩,٦٥٢	
(٣,٧٦٢,٢٤٧)	--	--	(٧٢٢,٩٧٠)	(٣٢٩,٠٠٠)	(٤٢٤,١٤١)	(٢,٥٠٨,٠٨١)	(٢٠٨,٠٥٣)		
(٣,٢٣٧,٩٠٤)	(٣,٢٣٧,٩٠٤)	--	--	--	--	--	--		
(٧,٠٠٠,١٥١)	(٣,٢٣٧,٩٠٤)	--	(٧٢٢,٩٧٠)	(٣٢٩,٠٠٠)	(٤٢٤,١٤١)	(٢,٥٠٨,٠٨١)	(٢٠٨,٠٥٣)		
١٧,٩٩٢,٧٦٤	(٣,٢١٧,١٤٦)	١٠٢,٢٦٠	٢,٣٥٧,٨٦٠	٢,٤١٦,٨٢٢	٢,٩٣٤,٢٤٧	٤,٠٨٧,١٢٢	٩,٣١١,٥٩٩		
(٦,٠٨٩,٧٨١)	--	--	٦٣٣,٩٩٤	(٣,٤٦٥,٥٤٧)	(١,٣٠٨,٢٥٣)	٢٤,٦١٣	(١,٩٧٤,٥٨٨)		
١١,٩٠٢,٩٨٣	(٣,٢١٧,١٤٦)	١٠٢,٢٦٠	٢,٩٩١,٨٥٤	(١,٠٤٨,٧٢٥)	١,٦٢٥,٩٩٤	٤,١١١,٧٣٥	٧,٣٣٧,٠١١		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠									
الإجمالي	غير مخصصة	أخرى	ملازم	مستودعات	صلاات عرض	إحتجة فندقية	مكتب	الإيرادات التشغيلية	الإيرادات الأخرى
٥١,٢٦٥,٧٣٠	--	١٦,٠٠١٣	٣,١٦٠,٨٦٦	٥,٣٢٩,٢٧٣	١١,٠٨٢,٠٢١	١٢,٤٨٨,١٨٩	١٨,٠٣٥,٣٠٨		
٧٢,٠٧٥	٧٢,٠٧٥	--	--	--	--	--	--		
٥١,٣٣٧,٨٠٥	٧٢,٠٧٥	١٦,٠٠١٣	٣,١٦٠,٨٦٦	٥,٣٢٩,٢٧٣	١١,٠٨٢,٠٢١	١٢,٤٨٨,١٨٩	١٨,٠٣٥,٣٠٨		
(٧,٦٨١,٧٣٠)	--	(٧٠,٢٣٩)	(١,٧٤٠,٣٢٨)	(٣٩٢,٠٠١)	(١,٠٥٤,٣٠٧)	(٣,٨٨٨,٢٧٩)	(٥٣٦,٥٦٦)		
(٧,٢٩٠,١٧٠)	(٧,٢٩٠,١٧٠)	--	--	--	--	--	--		
(١١,٤٣١,٠٤٤)	--	(٣,٩٣٥)	--	(٧٥٧,٥٥٤)	(٢,٩٠٨,٦٦٥)	(٧,٤٠٤,٤٢١)	(٨٥٦,٤٦٩)		
(٢٦,٤٠٢,٩٤٤)	(٧,٢٩٠,١٧٠)	(٧٤,١٧٤)	(١,٧٤٠,٣٢٨)	(٦٤٩,٥٥٥)	(٣,٩٦٢,٩٧٢)	(١١,٢٩٢,٧٠٠)	(١,٣٢٣,٠٣٥)		
٢٤,٩٢٤,٨١١	(٧,٢١٨,٠٩٥)	٨٥,٨٣٩	١,٤٢٠,٤٨٨	٤,٦٨٩,٨١٨	٧,١١٩,٥٤٩	٢,١٩٥,٤٨٩	١٦,٦٤٢,٢٧٣		
(٣٠,٨١٢,٠٥٦)	--	(٣١,٧٩٨)	(٨٠١,٨٩١)	(٤,٤٩٥,٤٩٢)	(٦,٠٨١,٨٨٦)	(١٢,٦٤٢,٨٠٦)	(٦,٥٣٢,١٨٣)		
(٥,٨٧٧,١٩٥)	(٧,٢١٨,٠٩٥)	٤٩,٠٤١	٦١٨,٥٩٧	١٩٤,٣٢٦	١,٠٣٧,٦٦٣	(١٠,٤٤٧,٣١٧)	٩,٨٨٩,٠٩٠		



صندوق المعفر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل  
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م  
(المبالغ بالريال السعودي)

(١١) إدارة المخاطر

١-١١ 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 وضم إيجار مدينة والمستحقات الأخرى ورسوم الإدارة المستحقة والمصروفات 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 صافٍ، 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 الموجودات المالية المحفوظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، و ضم إيجار 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.

(ب) مخاطر الائتمان

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

ان 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:

إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)
النقدية وشبه النقدية	٢٨,٦٧٦,٦٢٧	٣٥,٠٤٧,٦٣١
ضم إيجارات مدينة	٨,٤٨٩,٩٥٤	١٢,١٤٧,٨٣١

أجرت الإدارة مراجعة كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ وبناء على التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا توجد حاجة إلى أي خسائر انخفاض في القيمة مقابل القيمة الدفترية للنقدية وشبه النقدية .

صندوق المعذر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل  
مدار من قبيل شركة أصول ويخيت الإستثمارية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

(١١) إدارة المخاطر (تتمة)

١-١١ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(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 نشونها، 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:

٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)

المجموع	أكثر من سنة	سنة و أقل	
٢٨,٦٧٦,٦٢٧	--	٢٨,٦٧٦,٦٢٧	النقدية وشبه النقدية
٨,٤٨٩,٩٥٤	--	٨,٤٨٩,٩٥٤	ذمم إيجارات مدينة، صافي
٤,٧٧٤,٤٩٨	--	٤,٧٧٤,٤٩٨	مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٥,٩٤٨,٣٥٦	--	٥,٩٤٨,٣٥٦	عقود منافع، صافي
٤,٦٤٦,٧٣٢	٤,٦٤٦,٧٣٢	--	أصول حق الإستخدام
٢٣,٥٣٦,٦١٥	--	٢٣,٥٣٦,٦١٥	مشروعات تحت التنفيذ
٥٨٥,٠٨٤,٢٤٥	٥٨٥,٠٨٤,٢٤٥	--	الاستثمارات العقارية
٦٦١,١٥٧,٠٢٧	٥٨٩,٧٣٠,٩٧٧	٧١,٤٢٦,٠٥٠	إجمالي الموجودات
١١,٣٩٢,٥١١	--	١١,٣٩٢,٥١١	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٩,٠٣٦,٧٧٤	--	٩,٠٣٦,٧٧٤	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٧٧٣,٦٣٠	--	٧٧٣,٦٣٠	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى
٤,٨٩٢,٠٥٦	٤,٨٩٢,٠٥٦	--	التزام حق الإستخدام
٩٥,٥٦٨,٧٧١	٩٥,٥٦٨,٧٧١	--	تسهيلات بنكية
٢,١١٩,٣٤٩	--	٢,١١٩,٣٤٩	مخصص الزكاة
١٢٣,٧٨٣,٠٩١	١٠٠,٤٦٠,٨٢٧	٢٣,٣٢٢,٢٦٤	إجمالي المطلوبات

صندوق المعذر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مغلل  
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

(١١) إدارة المخاطر (تتمة)

١-١١ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(ج) مخاطر السيولة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)

المجموع	أكثر من سنة	سنة و أقل	
٣٥,٠٤٧,٦٣١	--	٣٥,٠٤٧,٦٣١	النقدية وشبه النقدية
١٢,١٤٧,٨٣١	--	١٢,١٤٧,٨٣١	ذمم إيجارات مدينة، صافي
٥,١٤٨,٩١٦	--	٥,١٤٨,٩١٦	مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٦,٨٧١,٧٤٦	--	٦,٨٧١,٧٤٦	عقود منافع، صافي
٥,٢٤٦,٧٨١	٥,٢٤٦,٧٨١	--	أصول حق الإستخدام
١٤,٥٨٠,٣٠٥	--	١٤,٥٨٠,٣٠٥	مشروعات تحت التنفيذ
٥٨٩,٧٩٢,٨١٨	٥٨٩,٧٩٢,٨١٨	--	الاستثمارات العقارية
٦٦٨,٨٣٦,٠٢٨	٥٩٥,٠٣٩,٥٩٩	٧٣,٧٩٦,٤٢٩	اجمالي الموجودات
٨,٣٥٦,١٦٩	--	٨,٣٥٦,١٦٩	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٧,٢٩٢,٥٢٨	--	١٧,٢٩٢,٥٢٨	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٩٧٩,٦٤٩	--	٩٧٩,٦٤٩	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى
٥,١٣٤,٣٠٩	٥,١٣٤,٣٠٩	--	التزام حق الإستخدام
٨٥,٥٤٨,٧٧١	٨٥,٥٤٨,٧٧١	--	تسهيلات بنكية
٢,١١٩,٣٤٩	--	٢,١١٩,٣٤٩	مخصص الزكاة
١١٩,٤٣٠,٧٧٥	٩٠,٦٨٣,٠٨٠	٢٨,٧٤٧,٦٩٥	إجمالي المطلوبات

(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 داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان 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.

٢-١١ 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 ٢٠٢١ م، تشمل الأدوات المالية للصندوق على النقدية وشبه النقدية، وذمم إيجار مدينة، ورسوم الإدارة المستحقة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى يتم قياس جميع الأدوات المالية بالتكلفة المطفأة، وتعتبر وقيمتها الدفترية كتقريب معقول للقيمة العادلة.

صندوق المعذر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقل  
مدار من قبل شركة أصول ويخيت الإستثمارية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

(١٢) الأدوات المالية حسب الفئة

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المالية ضمن التكلفة المطلقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

(١٣) 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 ٢٠٢٠ م والبالغة ٠,٣٩ ريال سعودي لكل وحدة يبلغ مجموعها ٢٣,٩٣٤,٣٠٠ ريال سعودي وتم دفعها في مارس ٢٠٢١ وقد تم توزيع أرباح عن الفترة (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م : ٣٨,٠٤٩,٤٠٠ ريال سعودي) وتم دفعها في مارس ٢٠٢٠.

(١٤) التفريعات في شروط وأحكام الصندوق

خلال الفترة قام الصندوق بمراجعة شروطه وأحكامه حيث قام الصندوق بتحديث رسم أتعاب المحاسب القانوني وتحديث السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة.

(١٥) اخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للصندوق للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م.

(١٦) اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٠٧ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ١٥ أغسطس ٢٠٢١ م).