

صندوق المعذر ريت

ALMAATHAR REIT FUND

صندوق المعذر ريت

التقرير الأولي

Interim Report

2019

التقرير الأولي – صندوق المعذر ريت – النصف الأول 2019

(أ) مدير الصندوق:

1. اسم وعنوان مدير الصندوق

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

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

لا ينطبق.

3. مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة:

1. إبرام اتفاقية شراء عقار أجنحة تولان الفندقية في مدينة الخبر بتاريخ 1440/09/11 هـ الموافق 2019/05/16 م.
 2. إلحاقاً لإعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية المنشور بتاريخ 1440/03/20 هـ الموافق 2018/11/28 والمتعلق بإبرام اتفاقية شراء مشروطة للاستحواذ على 16 أصل عقاري بتكلفة إجمالية تقارب 552 مليون ريال سعودي، قرر مجلس إدارة الصندوق عدم المضي قدماً في إتمام الصفقة وفسخ اتفاقية الشراء، نظراً لعدم استكمال البائع الإجراءات اللازمة لإتمام الصفقة، دون أن يكون لذلك أثر جوهري على الصندوق.
- يسعى مدير الصندوق في الوقت الحالي إلى الحصول على تمويل بنكي يهدف من خلاله لتمويل الخطة التوسعية للصندوق من خلال الاستحواذ على عقارات جديدة مدرة للدخل.
- وفيما يخص النقد المتوفر لدى الصندوق فقد تم الاستفادة منه من خلال استثماره في اتفاقية مربحة اسلامية من خلال احد البنوك المحلية.

4. تقرير عن أداء صندوق الاستثمار خلال الفترة (01/01/2019م – 30/06/2019م):

القيمة	اداء الصندوق
19,871,622 ريال سعودي	الدخل من العمليات التشغيلية (إجمالي الدخل الشامل): ر.س.
3.24%	نسبة العائد الإجمالي: %
-0.41 ريال	تغير القيمة الدفترية للوحدة: ر.س.
-4.1%	تغير القيمة الدفترية للوحدة: %
10 ريال سعودي	سعر الوحدة عند الطرح (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول): ر.س.
7.68 ريال	سعر الوحدة المتداول (حسب نشرة إغلاق السوق المالية تداول في 2019/06/30م): ر.س.
7.63 ريال	سعر الوحدة المتداول (حسب نشرة إغلاق السوق المالية تداول في 2019/06/30م): ر.س.
0.05 ريال	تغير القيمة السوقية للوحدة: ر.س.
0.65%	تغير القيمة السوقية للوحدة: %

التقرير الأولي – صندوق المعذر ريت – النصف الأول 2019

- 5. تفاصيل أي تغييرات حدثت على شروط و أحكام ومذكرة المعلومات (بالنسبة للصندوق العام) أو مستندات الصندوق (بالنسبة للصندوق الخاص) خلال الفترة**
1. تم تغيير أمين الحفظ.
- 6. أي معلومات أخرى من شأنها أن تمكن مالكي الوحدات من اتخاذ قرار مدروس ومبني على معلومات كافية بشأن أنشطة الصندوق خلال الفترة**
1. بتاريخ 1440/09/11 هـ الموافق 2019/05/16 م: أعلن صندوق المعذر ريت عن إبرامه اتفاقية شراء عقار أجنحة تولان الفندقية في مدينة الخبر بتاريخ (مشروطة بالحصول على الموافقات اللازمة واستكمال الإجراءات النظامية بما فيها إنهاء إجراءات الحصول على التمويل البنكي). وقد بلغت قيمة الاستحواذ 22 مليون ريال سعودي سيتم تمويلها من خلال تمويل بنكي متوافق مع الشريعة الإسلامية.
 2. بتاريخ 1440/10/08 هـ الموافق 2019/06/11 م: أعلن صندوق المعذر ريت عدم المضي قدماً في إتمام صفقة الشراء المعلن عنها بتاريخ 1440/03/20 هـ الموافق 2018/11/28 المتعلقة بإبرام اتفاقية شراء مشروطة للاستحواذ على 16 أصل عقاري بتكلفة إجمالية تقارب 552 مليون ريال سعودي، ونظراً لعدم استكمال البائع الإجراءات اللازمة لإتمام الصفقة، أعلن صندوق المعذر ريت عن قرار مجلس إدارة الصندوق عدم المضي قدماً في إتمام الصفقة وفسخ اتفاقية الشراء دون أن يكون لذلك أثر جوهري على الصندوق.
 3. بتاريخ 1440/07/05 هـ الموافق 2019/03/12 م: أعلن صندوق المعذر ريت أنه بصدد تولي دفع زكاة الصندوق نيابة عن مالكي الوحدات.
- 7. 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.
- 8. بيان حول العمليات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستعادة منها.** لا توجد أي عمليات خاصة حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة كما تم الإفصاح عن جميع المبالغ التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة
- 9. أي بيانات ومعلومات أخرى أوجبت هذه اللائحة (لائحة صناديق الاستثمار) تضمينها بهذا التقرير:**
- الإفصاح عن تعارض المصالح.
 - لا يوجد.
 - الإفصاح عن تفاصيل استثمارات مدير الصندوق في وحدات الصندوق.
 - يستثمر مدير الصندوق في 350,819 وحدة من وحدات الصندوق كما في 2019/06/30 م ملخص بجميع أخطاء التقويم والتسعير.
 - لا يوجد
- 10. صافي قيمة أصول وحدات الصندوق**
بلغ صافي قيمة أصول الصندوق 587,483,865 ريال سعودي كما في 2019/06/30 م
- 11. بيان الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات**
أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق المعذر ريت عن فترة السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 م على النحو التالي: إجمالي الأرباح الموزعة: 39,276,800 ريال سعودي. وستكون التوزيعات النقدية على أساس 61,370,000 وحدة قائمة. قيمة الربح الموزع للفترة يبلغ 0.64 ريال سعودي لكل وحدة، ونسبتها إلى السعر الأولي للوحدة هو 6.4% ونسبة التوزيع تبلغ 6.41% من صافي قيمة الأصول كما في تاريخ الإثنين، بتاريخ 1440/04/24 هـ الموافق 2018/12/31 م.

هـ) القوائم المالية:

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

ملحق (1)

القوائم المالية

صندوق المعفر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقل)
مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية
القوائم المالية الاولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
مع
تقرير الفحص المحدود لحاملي الوحدات

تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل

إلى / حاملي الوحدات
صندوق المعذر ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية

المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة الموجودات والمطلوبات الأولية المرفقة لصندوق المعذر ريت ("الصندوق") المدار من قبل أصول وبخيت الاستثمارية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، والقوائم الأولية للدخل الشامل، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية للفترة من ٣٠ يونيو ٢٠١٩، والإيضاحات التي تتضمن ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" والمعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناء على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً لمعيار ارتباطات الفحص الدولي (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يتكون فحص القوائم المالية الأولية الموجزة من توجيه استفسارات، بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل نطاقاً من عملية المراجعة التي تتم وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وبالتالي فإنها لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وبالتالي، لا نبدى رأي مراجعة بشأنها.

الاستنتاج

بناءً على الفحص الذي قمنا به، لم يرد إلى علمنا ما يدعوننا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة لم يتم إعدادها من جميع النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" والمعتمدة في المملكة العربية السعودية.

عن البسام وشركائه
المحاسبون المتحالفون



إبراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٣٣٧

٣ ذو الحجة ١٤٤٠ هـ
٤ أغسطس ٢٠١٩ م

الرياض المنورة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٣٨٩٤
ص.ب. جدة ١٥٦٥١

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٣٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٣٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. الرياض ١١٥٥٧

الجبيل
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٤٩
ص.ب. الخبر ٣١٩٥٢

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٣٨٩٤
ص.ب. جدة ١٥٦٥١

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٣٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٣٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. الرياض ١١٥٥٧

Info.sa@pkf.com

صندوق المعزريت

قائمة الموجودات والمطلوبات الأولية (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة)	إيضاح	الموجودات
٣٤,٢٥٤,٢٥٩	٥,٦٠٩,٠٤٠	٥	النقدية وشبه النقدية
٢٥,٨٢٥,٤٩٠	٢٨,٨٩٨,٥٨٨		إيجارات مدينة
٢,٩٧٨,٩٦٤	٣,٣٣٧,٥٠٩	٦	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
-	٦,٩٣٧,٤٥٧		أصول حق الاستخدام
٩,٤٤٧,٧١٤	٨,٨٩٨,٥٩٣	٨	صافي عقود منافع، صافي
٥٦٣,١٧٩,٤٧٢	٥٥٧,٤٧٠,٢١٥	٧	الاستثمارات العقارية، صافي
٦٣٥,٦٨٥,٨٩٩	٦١١,١٥١,٤٠٢		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٨١٣,٧٠٩	٧٨٨,٤٨٦		أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى
٢,٤٣٩,٧٧٤	٣,٣٩٥,٨٩٨		مستحقات أخرى
-	٦,٦٧٨,٦٩٨		التزامات ايجار
١٩,٧٣٣,٤٣٠	١٢,٨٠٤,٤٥٥		إيرادات إيجار غير مكتسبة
٢٢,٩٨٦,٩١٣	٢٣,٦٦٧,٥٣٧		اجمالي المطلوبات
٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	٥٨٧,٤٨٣,٨٦٥		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠		وحدات مصدره (بالعدد)
٩,٩٨	٩,٥٧		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
١٠,٠٣	٩,٧٠	٩	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٧) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق المعذر ريت

قائمة الدخل الشامل الأولية (غير مراجعة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩	إيضاح
		إيرادات
٢٥,٨٩٠,٠٩٤	٢٥,٦١٠,٦١٧	إيرادات الإيجارات
٢٢,٧٥٤	١٤٢,٨٤٧	دخل عمولات
٦,١٥٩	-	إيرادات أخرى
٢٥,٩١٩,٠٠٧	٢٥,٧٥٣,٤٦٤	اجمالي الدخل من العمليات التشغيلية
		مصرفات
(١,٢٠٤,٢٢٧)	(١,٢٨٣,٦٧٠)	مصاريف ايجار واطفاءات عقود المنفعة
(١,٠١٣,٠٩٧)	(٧٧٧,٧٩٤)	مصاريف ادارة عقارات
(١,٥٧٨,٠٦٥)	(١,٤٩٧,٩٨٦)	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى
(٤٥,٧٤٠)	(٧٠,١٣٨)	أتعاب الحفظ
(٢,٥٩٣,٣٧٠)	(٢,١٥٢,٢٥٤)	مصرفات أخرى
(٦,٤٣٤,٤٩٩)	(٥,٨٨١,٨٤٢)	اجمالي المصروفات من العمليات التشغيلية
١٩,٤٨٤,٥٠٨	١٩,٨٧١,٦٢٢	اجمالي الدخل الشامل للفترة
		٧
(٥,٧٩٩,٧٠٤)	(٥,٨٠٩,٩٤٣)	استهلاك الاستثمارات العقارية
١٣,٦٨٤,٨٠٤	١٤,٠٦١,٦٧٩	صافي الدخل للفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق المعذر ريت

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية (غير مراجعة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩	إيضاح
٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩	٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
(١٥,٩٥٦,٢٠٠)	(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	١٢ توزيعات أرباح
١٣,٦٨٤,٨٠٤	١٤,٠٦١,٦٧٩	صافي الدخل الشامل للفترة
<u>٦٢١,٩٨٧,٩٨٣</u>	<u>٥٨٧,٤٨٣,٨٦٥</u>	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة



تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق المعذر ريت

قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير مراجعة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة	للفترة	
المنتهية في ٣٠ يونيو	المنتهية في ٣٠ يونيو	
٢٠١٨	٢٠١٩	
		الأنشطة التشغيلية
١٣,٦٨٤,٨٠٤	١٤,٠٦١,٦٧٩	صافي الدخل للفترة
٥,٧٩٩,٧٠٤	٥,٨٠٩,٩٤٣	تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
-	٥٥٤,٢٦٩	استهلاك الاستثمارات العقارية
-	٢٢٥,٦٧٢	استهلاكات أصول حق الاستخدام
٥٦٩,٦٦٧	٥٤٩,١٢١	مصاريف تمويل
٢٠,٠٥٤,١٧٥	٢١,٢٠٠,٦٨٤	اطفاء عقود منقعة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١,٠٥٢,٨٣٤)	(٣,٠٧٣,٠٩٨)	إيجارات مدينة
٢١,٠٩٢,٧٧٧	(١,٣٩٧,٢٤٤)	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(١,٢٤٨,٤٢٤)	٩٥٦,١٢٤	مستحقات أخرى
(٦,٣١٣,٧١١)	(٦,٩٢٨,٩٧٥)	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٨١,٠٥٦	(٢٥,٢٢٣)	أتعاب ادارة الصندوق المنقحة وأخرى
(١٠,٠٥٢,٥٠٠)	-	أرصدة دائنة أخرى
٢٢,٥٦٠,٥٢٩	١٠,٧٣٢,٢٦٧	صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٢٩١,٧٠٦)	(١٠٠,٦٨٦)	تحسينات أصول عقارية
(٢٩١,٧٠٦)	(١٠٠,٦٨٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(١٥,٩٥٦,٢٠٠)	(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	الأنشطة التمويلية
(١٥,٩٥٦,٢٠٠)	(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	توزيعات أرباح
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٦,٣١٢,٦٣٣	(٢٨,٦٤٥,٢١٩)	التغير في النقدية وشبه النقدية خلال الفترة
١٤,٥١٨,١٤١	٣٤,٢٥٤,٢٥٩	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
٢٠,٨٣٠,٧٧٤	٥,٦٠٩,٠٤٠	النقدية وشبه النقدية في الفترة



تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق المعذر ريت إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١) الصندوق وأنشطته

صندوق المعذر ريت (الصندوق) صندوق استثمار عقاري متداول مقلد تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية 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 ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٠٠٧-٠٨١٢٦ 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 استراتيجيات الصندوق الاستثمارية الواردة في المادة " و " 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 استراتيجيات الصندوق الواردة في المادة " و " من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.

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

(٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") و التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) و ٢٣ محرم ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦) على التوالي والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

(٣) أسس الإعداد

- أ- بيان الالتزام
تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة ("القوائم المالية") وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي "٣٤" المعتمد في المملكة العربية السعودية.
- ب- أساس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض
تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي، وتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية للصندوق.

ج- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية.

صندوق المعثر ريت
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٣) أسس الإعداد (تمة)

ج- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تمة)

إن عدم التأكد من الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير ، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهري للقيمة الدفترية للأصول والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في افتراضاته و تقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة. إن الحالات و الافتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً قد تطرأ التغييرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق . مثل هذه التغيرات تنعكس على الافتراضات عندما تحدث.

الاستمرارية

قامت إدارة الصندوق بإجراء تقييم لقدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة وهي مقتنعة بأن الصندوق لديه الموارد اللازمة للاستمرار العمل في المستقبل. وعلاوة على ذلك، لا تدرك الإدارة وجود أي شكوك جوهريّة قد تلقي بظلال من الشك على قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة. لذلك، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

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

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

القيمة المتبقية و العمر الإنتاجي للإستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية للعقارات الإستثمارية لحساب الإهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد النظر في الاستخدام المتوقع للموجودات أو التقادم الفعلي. ستقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل رسوم الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

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

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

صندوق المعذر ريت
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) ملخص السياسات المحاسبية الهامة وسياسات إدارة المخاطر

ان السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في اعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة تتطابق مع السياسات المستخدمة والمفصح عنها في القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) - عقود الإيجار

يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ محل معيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الإيجار"، وتفسير التقرير المالي الدولي رقم ٤ "لتحديد ما إذا كان ترتيب ما يحتوي على عقد إيجار"، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير "١٥" عقود إيجار التشغيل - حوافز"، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير رقم "٢٧" تقييم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار".

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار" نموذج وحيد للمحاسبة عن عقود الإيجار. يقوم المستأجر بالاعتراف بأصل حق الاستخدام يمثل حقه في استخدام الأصل الأساسي والتزام الإيجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الإيجار. يوجد هناك إعفاءات اختيارية لعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات ذات القيمة المنخفضة. تبقى طريقة المحاسبة المتبعة من الموجز مشابهة للمعيار الحالي- أي يستمر المؤجرين بتصنيف عقود الإيجار الى عقود إيجار تمويلي أو تشغيلي.

ان السياسات إدارة المخاطر تتطابق مع السياسات المستخدمة والمفصح عنها في القوائم المالية للصندوق في القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

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

اعتمدت الشركة المعيار الدولي لأعداد التقارير المالية ١٦ في ١ يناير ٢٠١٩ باستخدام منهجية التطبيق بأثر رجعي المعدل وبالتالي يتم الاعتراف بالأثر التراكمي لاعتماد المعيار للتقارير المالية الدولي ١٦ كتعديل للرصيد الافتتاحي المدفوعات المقدمة دون أي تأثير على رصيد الأرباح المبقاة في ١ يناير ٢٠١٩ ودون إعادة تعديل في ارقام المقارنة.

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

	١ يناير ٢٠١٩	الزيادة / والنقصان	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
أصل حق الاستخدام	٧,٤٩١,٧٢٦	٧,٤٩١,٧٢٦	-	
مدفوع مقدما	-	(١,٠٣٨,٧٠١)	١,٠٣٨,٧٠١	
التزام إيجار	(٦,٤٥٣,٠٢٦)	(٦,٤٥٣,٠٢٦)	-	

ب) السياسة المحاسبية

يتم تسجيل أصل والتزام لعقود الإيجار التشغيلية الجديدة لمباني المكاتب. يتم تخصيص كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل يتم تحميل تكلفة التمويل على قائمة الدخل الأولية على مدار فترة الإيجار لإنتاج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. يتم استهلاك أصول حق الاستخدام 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 أصول حق الاستخدام بالتكلفة التي تشمل ما يلي:

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

صندوق المعذر ريت
ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) ملخص السياسات المحاسبية الهامة وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) – عقود الإيجار (تتمة)

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

- مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة جوهرية
- مخصصا منها حوافز الإيجار المستحقة القبض. عقد إيجار متغير يستند إلى فهرس أو سعر.
- 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 كمصرف في قائمة الدخل الأولية. 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.

ان رصيد أصل حق الاستخدام والاستهلاكات المحملة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٧,٤٩١,٧٢٦	التكلفة
-	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
-	٧,٤٩١,٧٢٦	الإضافات
-	-	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
-	-	الإطفاء المتراكم
-	(٥٥٤,٢٦٩)	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
-	(٥٥٤,٢٦٩)	إطفاء الفترة
-	-	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
-	٦,٩٣٧,٤٥٧	الرصيد الدفترى كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

يبلغ إجمالي مصاريف الفوائد على التزامات الإيجار المعترف بها خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٢٢٥,٦٧٢ ريال سعودي.

بلغ معدل الاقتراض الإضافي للمتوسط المرجح المطبق على التزامات الإيجار في ١ يناير ٢٠١٩ بنسبة ٧٪.

٥) النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
٤,٢٥٤,٢٥٩	٥,٦٠٩,٠٤٠	نقد لدى البنوك
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	ودائع قصيرة الأجل
٣٤,٢٥٤,٢٥٩	٥,٦٠٩,٠٤٠	

صندوق المعذر ريت
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٦) مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
١١٥,٦٨٢	١,٥٢٠,٨٣٧	مصاريف إدارة عقار مدفوعة مقدما
٥١٨,٤٩٣	٥٥٤,٢١٦	تأمينات مستحقة
٥٢٤,٥٩٤	٥٣٤,٥٩٤	ضريبة قيمة مضافة
٩٩,٢٤٤	٣٩٢,٩٣٩	مصرفات مدفوعة مقدما
٢٢,٤٢٥	١٤٠,٨٩٦	عهد تشغيلية
٧٠١,٢٠١	-	إيجارات مدفوعة مقدما
٨٨١,٩٦٩	-	مبالغ مستلمة مع ملاك سابقين
٤٠,٦٢٥	-	دخل عمولات مستحقة
٦٤,٧٣١	١٩٤,٠٢٧	أخرى
٢,٩٧٨,٩٦٤	٣,٣٣٧,٥٠٩	

(٧) الاستثمارات العقارية، صافي

الأراضي	المباني	اثاث ومفروشات	المجموع	التكلفة
٢٧٤,٣٦٨,١٤٢	٢٩٦,١١٣,٨٢٤	٨,٧٤٣,٩٣٧	٥٧٩,٢٢٥,٩٠٣	الرصيد في بداية الفترة
-	٨٤,٨٠١	١٥,٨٨٦	١٠٠,٦٨٦	الإضافات
٢٧٤,٣٦٨,١٤٢	٢٩٦,١٩٨,٦٢٤	٨,٧٥٩,٨٢٣	٥٧٩,٣٢٦,٥٨٩	الرصيد في نهاية الفترة
-	١٤,٢٤٣,١١٥	١,٨٠٣,٣١٦	١٦,٠٤٦,٤٣١	الإستهلاك المتراكم
-	٥,١٥٩,٦٣٨	٦٥٠,٣٠٥	٥,٨٠٩,٩٤٣	الرصيد في بداية الفترة
-	١٩,٤٠٢,٧٥٣	٢,٤٥٣,٦٢١	٢١,٨٥٦,٣٧٤	الإضافات
-	٢٧٦,٧٩٥,٤٧١	٦,٣٠٦,٢٠٢	٥٥٧,٤٧٠,٢١٥	الرصيد في نهاية الفترة
٢٧٤,٣٦٨,١٤٢	٢٧٦,٧٩٥,٤٧١	٦,٣٠٦,٢٠٢	٥٥٧,٤٧٠,٢١٥	القيمة الدفترية :
				الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

صندوق المعذر ريت
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٧) الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

الأراضي	المباني	اثاث ومفروشات	المجموع	التكلفة
٢٩٢,٦٢٩,٣٦٨	٣٠١,٩٢٩,١٤١	٨,٦٢٦,٦٦٨	٦٠٣,١٨٥,١٧٧	الرصيد في بداية السنة
-	٤٢٣,٨٦٦	١١٧,٢٦٩	٥٤١,١٣٥	الإضافات
(١٨,٢٦١,٢٢٦)	(٦,٢٣٩,١٨٣)	-	(٢٤,٥٠٠,٤٠٩)	هبوط في القيمة
٢٧٤,٣٦٨,١٤٢	٢٩٦,١١٣,٨٢٤	٨,٧٤٣,٩٣٧	٥٧٩,٢٢٥,٩٠٣	الرصيد في نهاية السنة
-	٣,٨٤٧,٦٣٧	٤٩٨,٧٢٠	٤,٣٤٦,٣٥٧	الإستهلاك المتراكم
-	١٠,٣٩٥,٤٧٨	١,٣٠٤,٥٩٦	١١,٧٠٠,٠٧٤	الرصيد في بداية السنة
-	١٤,٢٤٣,١١٥	١,٨٠٣,٣١٦	١٦,٠٤٦,٤٣١	الإضافات
-	-	-	-	الرصيد في نهاية السنة
٢٩٢,٦٢٩,٣٦٨	٢٩٣,٦٠٩,٤٨٣	٦,٩٤٠,٦٢١	٥٦٣,١٧٩,٤٧٢	القيمة الدفترية :
				الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تتكون الاستثمارات العقارية ٨ عقارات كالتالي:

- المعذر: يمثل عقار تجاري وسكني ومكتبي يقع في طريق الامير تركي بن عبدالعزيز الاول بحي المعذر. يقع هذا العقار في الرياض
- الربيع: يمثل عقار تجاري " وحدات فندقية" يقع في طريق الامير سعود بن محمد بن مقرن بحي الربيع . يقع هذا العقار في الرياض.
- المحمدية: يمثل عقار تجاري ومكتبي يقع في طريق الملك فهد بن عبدالعزيز بحي العليا. يقع هذا العقار في مدينة الرياض.
- التخصصي: يمثل عقار تجاري يقع في شارع التخصصي بحي المعذر. يقع هذا العقار في مدينة الرياض.
- الصحافة ١: يمثل عقار تجاري مكتبي يقع في شارع العليا بحي الصحافة ، يقع العقار في مدينة الرياض.
- الصحافة ٢: يمثل عقار مكتبي يقع في شارع العليا بحي الصحافة. ويقع العقار في مدينة الرياض.
- مستودع الحانز: يمثل مستودعات ويقع في حي المصانع في مدينة الرياض.
- مستودع السلي: يمثل مستودعات ويقع في شارع الخطاب بحي السلي في مدينة الرياض.

١-٧ يقوم مدير الصندوق بشكل دوري بمراجعة عقاراته الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض في قيمة الأصول. يتم اعتبار خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية قيمتها القابلة للإسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكلفة البيع و قيمة استخدامه. وفقاً لتقارير التقييم الدورية التي قدمها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق، كان هناك انخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية إلا أنه لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في هذه القوائم المالية لأن مبلغ الانخفاض غير جوهري.

صندوق المعذر ريت
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٨) عقود المنفعة، صافي

٢٠١٨ ديسمبر ٣١	٢٠١٩ يونيو ٣٠	
١٠,٥٩٦,٤٩٠	٩,٤٤٧,٧١٤	تكلفة شراء عقود المنفعة
(١,١٤٨,٧٧٦)	(٥٤٩,١٢١)	إطفاء الفترة
٩,٤٤٧,٧١٤	٨,٨٩٨,٥٩٣	

تتكون عقود المنفعة من الآتي:

- لدى الصندوق اتفاقية تحويل عقود منفعة مبرمة مع شركة زاوية المعذر بتاريخ ١٥ مارس ٢٠١٧ بحيث يبدأ سريانها بتاريخ ١٥ أغسطس ٢٠١٧ 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 سنة 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 اطفائها على سنة ١٠ سنوات.
 - منفعة وادي لين: 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 سنة 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 اطفائها على سنة ١٥ سنة

(٩) أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية وعقود المنفعة بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لأنها لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وعقود المنفعة من قبل مقيمين لكل أصل، وهم شركة خبير التثمين، وشركة أريب للتقييم العقاري. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية و عقود المنفعة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩:

٣٠ يونيو ٢٠١٩	شركة أريب للتقييم العقاري	شركة خبير التثمين	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٥٧٢,١٠٩,٤٤٩	٥٥٥,١١٥,٠٠٠	٥٦٣,٦١٢,٢٢٥
عقود المنفعة	٧,٣٣٠,١٩١	١٤,٢٥٠,٠٠٠	١٠,٧٩٠,٠٩٦
الإجمالي	٥٧٩,٤٣٩,٦٤٠	٥٦٩,٣٦٥,٠٠٠	٥٧٤,٤٠٢,٣٢٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	شركة أريب للتقييم العقاري	شركة خبير التثمين	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٥٦٧,٧٧٥,٠٠٠	٥٦٠,٥٥٨,٠٠٠	٥٦٤,١٦٦,٥٠٠
عقود المنفعة	٨,٠١٠,٦٤٧	١٤,٩٩٨,٠٠٠	١١,٥٠٤,٣٢٤
الإجمالي	٥٧٥,٧٨٥,٦٤٧	٥٧٥,٥٥٦,٠٠٠	٥٧٥,٦٧٠,٨٢٤

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

صندوق المعذر ريت
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٩) أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية و عقود المنفعة بالقيمة العادلة (تتمة)

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

٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٥٧٤,٤٠٢,٣٢٠	٥٧٥,٦٧٠,٨٢٤	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية و عقود المنفعة بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
(٥٥٧,٤٧٠,٢١٥)	(٥٦٣,١٧٩,٤٧٢)	يخصم القيمة الدفترية:
(٨,٨٩٨,٥٩٣)	(٩,٤٤٧,٧١٤)	الاستثمارات العقارية
٨,٠٣٣,٥١٢	٣,٠٤٣,٦٣٨	عقود المنفعة
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٠,١٣	٠,٠٥	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٥٨٧,٤٨٣,٨٦٥	٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٨,٠٣٣,٥١٢	٣,٠٤٣,٦٣٨	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٥٩٥,٥١٧,٣٧٧	٦١٥,٧٤٢,٦٢٤	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية و عقود المنفعة

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٩,٥٧	٩,٩٨	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,١٣	٠,٠٥	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٩,٧٠	١٠,٠٣	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

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

صندوق المعذر ريت
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠ الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة		الرصيد مدين (الدائن)	
		٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
شركة أصول وبخيت الاستثمارية	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى	١,٤٩٧,٩٨٦	١,٥٧٨,٠٦٥	(١,٥٣٥,٧٢٥)	(٨١٣,٧٠٩)
شركة زاوية المعذر للعقارات "شريك- وعضو مجلس إدارة الصندوق"	تطوير عقار التخصصي	-	-	-	٨٨١,٦٩٦
مؤسسة مداد الخير للعقارات	مدير الاملاك	٧٧٧,٧٩٤	-	١,٦٦١,٧٣٤	١١٥,٦٨٢
اعضاء مجلس لإدارة	بدل حضور*	٣٠,٠٠٠	٢٧,٠٠٠	(٣٣,٠٠٠)	(٥٤,٠٠٠)

*بدلات حضور مجلس الإدارة تم ادراجها في قائمة الموجودات والمطلوبات تحت بند مستحقات أخرى.

١١ إتعايب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى

تتمثل إتعايب ادارة الصندوق المستحقة واخرى مما يلي:

- **أتعايب الإدارة و المصروفات الأخرى**
يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق إتعايب إدارة بنسبة ٠,٥٠٪ سنويا من صافي قيمة اصول الصندوق وتحسب على اساس يومي وتدفع على اساس 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 اساس نصف سنوي ، كما يتحمل الصندوق كافة الرسوم والنفقات الخاصة بانشطة واستثمارات الصندوق كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التفاعلات والخدمات المقدمة من الغير مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشاريين العقاريين واية خدمات مهنية او تقنية اخرى وعلى الا تزيد هذه التكاليف عن ١٪ من إجمالي قيمة اصول 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.

١٢ توزيعات أرباح

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق ، يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح سنوية بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق. يقوم مدير الصندوق بتوزيع الأرباح على اساس النقد الناتج من العمليات حيث يتم احتساب النقد الناتج من العمليات عن طريق إضافة تكلفة الاستهلاك إلى صافي الأرباح كما هو مذكور في قائمة الدخل الشامل للفترة، قام مدير الصندوق بتوزيع أرباح بقيمة ٣٩,٢٧٦,٨٠٠ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

صندوق المعذر ريت
ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٣) أحداث هامة

أبرم صندوق المعذر ريت اتفاقية شراء عقار أجنحة تولان الفندقية في مدينة الخبر بتاريخ ١٤٤٠/٠٩/١١ هـ الموافق ٢٠١٩/٠٥/١٦ م (مشروطة بالحصول على الموافقات اللازمة واستكمال الإجراءات النظامية بما فيها إنهاء إجراءات الحصول على التمويل البنكي). وقد بلغت قيمة الاستحواذ ٢٢ مليون ريال سعودي سيتم تمويلها من خلال تمويل بنكي متوافق مع الشريعة الإسلامية. يقع العقار في مدينة الخبر في حي العقريية، في منطقة حيوية قريبة من مجمع الظهران مول على شارع ٢١، وتبلغ مساحة البناء مايقارب ٦,٢٧٦ متر مربع مقام على أرض مساحتها تقارب ١,٧٠٠ متر مربع، ويانع العقار طرف ليس ذو علاقة. ويعتزم البائع استنجاز العقار بقيمة ٢,٣١٠,٠٠٠ ريال سعودي لمدة عشر سنوات ملزمة للطرفين تبدأ من تاريخ نقل الملكية إلى الصندوق، كما أن بائع العقار سيقدم ضمانات إيجارية عبارة عن سندات أمر طويلة مدة الإيجار.

(١٤) آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للصندوق للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م

(١٥) المعلومات القطاعية

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

(١٦) إعادة التصنيف

تم إعادة توييب بعض أرقام السنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ كي تتماشى مع عرض السنة الحالية.

(١٧) اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٤ أغسطس ٢٠١٩ م الموافق ٣ ذو الحجة ١٤٤٠ هـ.