



أصول وبخيت
OSOOL & BAKHEET
INVESTMENT | الاستثمارية

التقرير السنوي لصندوق المعذر ريت

صندوق المعذر ريت
ALMAATHAR REIT FUND

2018



التقرير السنوي لصندوق المعذر ريت

صندوق المعذر ريت

ALMAATHAR REIT FUND

2018

أصول وخبث
OSOOL & BAKHEET

الاستثمارية | INVESTMENT

صندوق المعذر ريت

المحتوى

4	معلومات صندوق الاستثمار
10	الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها
14	أداء الصندوق
20	تقرير تقويم المخاطر
24	مدير الصندوق
27	أمين الحفظ
28	المحاسب القانوني
30	القوائم المالية

معلومات صندوق الاستثمار

اسم صندوق الاستثمار: صندوق المعذر ريت

أهداف وسياسات الاستثمار وممارسته

- يهدف الصندوق الى الاستثمار في أصول عقارية داخل المملكة العربية السعودية وقابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري، وتوزيع ما لا يقل عن 9% من صافي أرباح الصندوق سنوياً. ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصول الصندوق في مشاريع التطوير العقارية شريطة:
- ألا تقل أصول الصندوق المستثمرة في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن 70% من إجمالي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة
 - و ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء.

سياسات توزيع الدخل و الأرباح

يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتقديم توزيعات نقدية سنوية بنسبة لا تقل عن تسعين بالمائة (90%) من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات في حال اكتمال تحصيل الإيجارات وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق خلال الربع الأول من كل عام. ويمكن لمدير الصندوق دفع هذه التوزيعات على أكثر من مرة في السنة.

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل:

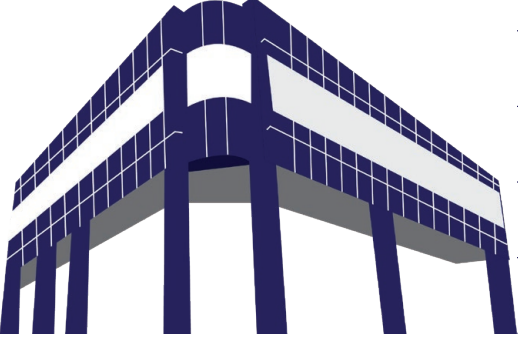
تم إعداد جميع تقارير صندوق المعذر ريت وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار، ولائحة الصناديق العقارية والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية، وهي متاحة للجميع عند الطلب وبدون أي مقابل.

الأصول التي يستثمر فيها الصندوق:

يستثمر صندوق المعذر ريت في عدة أصول ويبلغ عددها ١٢ أصل، تقع جميع الأصول في عدة أحياء في مدينة الرياض وهي كالتالي:

المعذر	اسم العقار	1
	نوع العقار	سكني - تجاري - مكثبي
	المدينة	الرياض
	الحي	المعذر
	الشارع	الأمير تركي بن عبد العزيز الأول
	إحداثيات الموقع	24°40'53.2"N 46°40'03.4"E

الربيع	اسم العقار	2
	نوع العقار	وحدات فندقية - تجاري
	المدينة	الرياض
	الحي	الربيع
	الشارع	الأمير سعود محمد بن مقرن
	إحداثيات الموقع	24°46'56.2"N 46°38'56.9"E

المحمدية	اسم العقار	3
	نوع العقار	تجاري - مكتبي
	المدينة	الرياض
	الحي	العليا
	الشارع	طريق الملك فهد بن عبد العزيز
	احداثيات الموقع	24°40'55.0"N 46°41'12.1"E

التخصي	اسم العقار	4
	نوع العقار	تجاري
	المدينة	الرياض
	الحي	المعذر
	الشارع	شارع التخصي
	احداثيات الموقع	24°40'51.4"N 46°40'39.2"E

اسم العقار	مبنى الصحافة الأول	5
نوع العقار	تجاري - مكثبي	
المدينة	الرياض	
الحي	الصحافة	
الشارع	العليا	
احداثيات الموقع	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E	

اسم العقار	مبنى الصحافة الثاني	6
نوع العقار	مكثبي	
المدينة	الرياض	
الحي	الصحافة	
الشارع	العليا	
احداثيات الموقع	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E	

اسم العقار	مستودعات الطائر	7
------------	-----------------	---

نوع العقار	مستودعات	الشارع	-
المدينة <td>الرياض <td>احداثيات الموقع <td>24°33'48.3"N 46°44'29.8"E</td> </td></td>	الرياض <td>احداثيات الموقع <td>24°33'48.3"N 46°44'29.8"E</td> </td>	احداثيات الموقع <td>24°33'48.3"N 46°44'29.8"E</td>	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E
الحي <td>المصانع <td></td> <td></td> </td>	المصانع <td></td> <td></td>		

اسم العقار	مستودعات السلي	8
------------	----------------	---

نوع العقار	مستودعات	الشارع	الخطاب
المدينة <td>الرياض <td>احداثيات الموقع <td>24°40'30.9"N 46°50'12.3"E</td> </td></td>	الرياض <td>احداثيات الموقع <td>24°40'30.9"N 46°50'12.3"E</td> </td>	احداثيات الموقع <td>24°40'30.9"N 46°50'12.3"E</td>	24°40'30.9"N 46°50'12.3"E
الحي <td>السلي <td></td> <td></td> </td>	السلي <td></td> <td></td>		

اسم العقار	منفعة الربيع	9
------------	--------------	---

نوع العقار	تجاري	الشارع	طريق الملك عبد العزيز
المدينة <td>الرياض <td>احداثيات الموقع <td>24°47'16.9"N 46°39'31.9"E</td> </td></td>	الرياض <td>احداثيات الموقع <td>24°47'16.9"N 46°39'31.9"E</td> </td>	احداثيات الموقع <td>24°47'16.9"N 46°39'31.9"E</td>	24°47'16.9"N 46°39'31.9"E
الحي <td>الربيع <td></td> <td></td> </td>	الربيع <td></td> <td></td>		

اسم العقار	منفعة القدس	10
------------	-------------	----

نوع العقار	الشارع	طريق الملك عبد الله بن عبد العزيز
المدينة	احداثيات الموقع	24°45'36.0"N 46°44'25.0"E
الحي		الرياض القدس

اسم العقار	منفعة وادي لبن	11
------------	----------------	----

نوع العقار	الشارع	الشفاء
المدينة	احداثيات الموقع	24°38'06.8"N 46°34'08.2"E
الحي		الرياض ظهرة لبن

اسم العقار	منفعة الضباب	12
------------	--------------	----

نوع العقار	الشارع	الأمام عبدالله بن فيصل بن تركي
المدينة	احداثيات الموقع	24°39'38.0"N 46°42'33.4"E
الحي		الرياض المربع

الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

أعلن مدير صندوق المعذر ريت عن إبرامه اتفاقية شراء بتاريخ ١٩/٣/٤٤هـ الموافق ٢٧/١١/٢٠١٨م (مشروطة بالحصول على الموافقات اللازمة واستكمال الإجراءات النظامية بما فيها إنهاء إجراءات الحصول على التمويل البنكي) لغرض الاستحواذ على عدة أصول عقارية وعقود منفعة في مناطق مختلفة من المملكة العربية السعودية وتنوع الأصول حسب التالي:

العقار	مبلغ اليجار (ر.س)	مبلغ الشراء (ر.س)
عقار تجاري و مكتبي بحي الفوطة بمدينة الرياض	8,000,000	66,639,480
عقار تجاري في حي العقرية بمدينة الخبر	5,000,000	62,826,116
عقار تجاري بحي النهضة بمدينة بريدة	3,200,000	34,817,253
عقار تجاري بحي النهضة بمدينة بريدة	4,500,000	49,699,139
عقار تجاري بحي الربوة بمدينة الرياض	4,000,000	44,832,458
عقار تجاري في حي بدر بمدينة الرياض	1,300,000	16,314,969
عقار تجاري بحي المنتزه في محافظة الخرج	2,300,000	22,494,882
عقار تجاري في حي الملز بمدينة الرياض	3,600,000	40,986,305

الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

المصروفات	القيمة بالريال	مبلغ الشراء (ر.س)
عقار مستودعات في حي السلي بمدينة الرياض	3,748,000	41,819,191
عقار تجاري وسكني بحي المرقب بمدينة الرياض	822,500	8,171,305
منفعة عقار (تجاري) لمدة خمسة عشر سنة بحي المرقب بمدينة بريدة	3,000,000	17,917,242
منفعة عقار (تجاري و مكتبي) لمدة ستة عشر سنة بحي الريان بمدينة الرياض	11,500,000	44,991,812
منفعة عقار (تجاري ومكتبي) لمدة إحدى عشر سنة بحي الروابي بمدينة الرياض	7,000,000	18,511,826
منفعة عقار (تجاري و مكتبي) لمدة إحدى عشرة سنة بحي الربوة بمدينة الرياض	5,500,000	16,777,809
منفعة عقار (تجاري و مكتبي) لمدة إحدى عشرة سنة بحي الربوة بمدينة الرياض	9,000,000	33,283,676
منفعة عقار (تجاري) لمدة سبع سنوات بحي العزيزية بمدينة الهفوف	2,000,000	6,974,579

وسيواصل مدير الصندوق تركيز استراتيجيته في المرحلة المقبلة على الحصول على تمويل بهدف الاستحواذ على أصول عقارية تؤدي إلى تنويع قطاعات الصندوق، حيث يستهدف الصندوق للاستثمار في قطاعات الضيافة والصحة والتعليم في المملكة العربية السعودية، بهدف تكوين محفظة استثمارية عقارية متنوعة لتحقيق عوائد تحقق أهداف مالكي الوصدا مع تقليل مخاطر التركيز من خلال التنويع.

نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة

نسبة الاشغال	اسم العقار
%96	المعذر جينكس
%100	مبنى الصحافة الأول
%100	مبنى الصحافة الثاني
%100	مشروع التخصيصي - لكزس
%100	المحمدية
%100	الربيع جنكس
%97	مستودع الطاير

نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة

نسبة الاشغال	اسم العقار
86%	مستودع السلي
100%	منفعة الربيع
80%	منفعة القدس
100%	منفعة الضباب
100%	منفعة وادي لبن
97%	المجموع

ملاحظة :

تم احتساب مجموع نسبة الإشغال على اساس المتوسط المرجح

أداء الصندوق

جدول مقارنة يغطي السنوات الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح :

سنة 2017	سنة 2018	البيان
624,259,379 ر.س	612,698,986 ر.س	صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية)
10.17 ر.س	9.98 ر.س	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية)
10.17 ر.س	10.13 ر.س	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (قيمة دفترية)*
10.00 ر.س	9.98 ر.س	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (قيمة دفترية)*
61,370,000 وحدة	61,370,000 وحدة	عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية)
0.26 هللة (لفترة ٤ اشهر ونصف)	0.64 هللة	توزيع الدخل لكل وحدة
0.83% (لفترة ٤ اشهر ونصف)	1.77%	**نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق

* تم احتساب أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة كما في القوائم المالية ٢٠١٧/٦/٣٠م و ٢٠١٧/١٢/٣١م

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

** تم احتساب نسبة المصروفات من صافي قيمة أصول الصندوق كما في ٢٠١٧/١٢/٣١م

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



* تاريخ بدء عمل الصندوق ٩/٧/٢٠١٧ م

** بدأ استحقاق الإيجارات لصالح الصندوق خلال شهر أغسطس ٢٠١٧م عند نقل ملكية العقارات لصالح الصندوق، وحسبت على أساس قيمة الصندوق عند الإنشاء

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



* تاريخ بدء عمل الصندوق 2017/07/09 م.

** بدأ استحقاق الإيجارات لصالح الصندوق خلال شهر أغسطس 2017 م عند نقل ملكية العقارات لصالح الصندوق، وحسبت على أساس قيمة الصندوق عند الإنشاء.

الجدول التالي يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام، كما يوضح إجمالي نسبة المصروفات، ويجب الإفصاح عن ما إذا كان هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها:

المصروفات	القيمة بالريال
أتعاب المحاسب القانوني	32,750
رسوم أعضاء مجلس الإدارة	54,000
رسوم الحفظ	91,862
أتعاب المستشار القانوني	41,795
الرسوم المصرفية	8,797
رسوم الإدارة	3,091,791
مصاريف دراسة جدوى	0
مصاريف أخرى	478,341
رسوم المشغل	2,225,748
رسوم هيئة السوق المالية	7,500
رسوم تداول	191,986
رسوم تأسيس	0
رسوم تقييم	292,000
مصاريف ايجار عقود المنفعة	1,280,762
مصاريف تشغيل أصول	3,077,155
الإهلاك والإطفاء	12,848,850



إجمالي
المصاريف مع الإهلاك والإطفاء

23,723,337 ر.س



إجمالي
المصاريف بدون الإهلاك والإطفاء

10,874,487 ر.س

ملاحظة: يوجد هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية بقيمة (٢٤,٥٠٠,٤٠٩) لم يتم احتسابه من ضمن المصاريف. لم يتم مدير الصندوق بتخفيض أو بإعفاء أي رسوم، كما تم تطبيق قواعد حساب بيانات الأداء وأي افتراض بشكل متسق. * تم احتساب نسبة المصروفات من صافي قيمة أصول الصندوق كما في ٢٠١٨/١٢/٣١ م.

التغييرات الجوهرية

أعلن مدير صندوق المعذر ريت عن إبرامه اتفاقية شراء بتاريخ ١٩/٣/٤٤هـ الموافق 2018/11/27م (مشروطة بالحصول على الموافقات اللازمة واستكمال الإجراءات النظامية بما فيها إنهاء إجراءات الحصول على التمويل البنكي) لغرض الاستحواذ على عدة أصول عقارية وعقود منفعة في مناطق مختلفة من المملكة العربية السعودية

بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات:

أعلن مدير الصندوق في يوم الثلاثاء الموافق لتاريخ 2019/03/05م بتوزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر ٢٠١٨. والبالغ قيمتها 39,276,800 ريال سعودي وستكون التوزيعات النقدية على أساس 61,370,000 وحدة قائمة، حيث بلغ قيمة الربح الموزع للفترة مبلغ 0.64 ريال سعودي لكل وحدة، كما بلغت نسبتها إلى السعر الأولي للوحدة 6.4%.

الإفصاح عن ممارسات التصويت السنوية على أن تحتوي اسم المصدر وتاريخ الجمعية العمومية وموضوع التصويت وقرار التصويت (موافق / غير موافق / الامتناع عن التصويت):

لم يستثمر/يتملك الصندوق خلال فترة هذا التقرير في أي ورقة مالية مدرجة في السوق المالية السعودية.

تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي متضمن الموضوعات التي تمت مناقشتها و القرارات الصادرة عن ذلك بما في ذلك أداء الصندوق و تحقيق الصندوق لأهدافه :

الموضوعات التي تمت مناقشتها::

- الاطلاع على أعمال الصندوق من مستجدات ونسب الإشغال للعقارات.
- مناقشة صلاحيات مدير الأملاك.
- مناقشة التوزيعات النقدية المحققة والمتوقعة للصندوق.
- مناقشة استراتيجية/فرص الاستحواذ على أصول عقارية جديدة.
- مناقشة عروض البنوك فيما يخص الحصول على تمويل للصندوق.
- مناقشة ضريبة القيمة المضافة على الصندوق.
- مناقشة مقترحات المستثمرين.
- مناقشة الوضع العام للسوق العقاري.

وقرر مجلس ادارة الصندوق القرارات التالية:

- تقديم خطة عمل للمجلس من قبل مدير الأملاك حيث سيتم اقتراح بعض التحسينات للعقارات للمحافظة على قيمتها.
- موافقة المجلس على الميزانية التقديرية لعام ٢٠١٨م لمدير الأملاك.
- موافقة المجلس على سياسة توزيع الأرباح وتفويض مدير الصندوق بتعيين بنك مسؤول لتوزيع الأرباح.
- فحص فرص الاستحواذ على أصول عقارية جديدة وعرضها على لجنة الاستثمار.
- موافقة المجلس على اتفاقية التمويل مع أحد البنوك المحلية.
- تطبيق ضريبة القيمة المضافة على الصندوق.
- منح الصلاحيات لمدير الأملاك بتعديل بعض الإجراءات بما يتناسب مع السعر السائد للسوق.

تقرير تقويم المخاطر

رقم	المخاطر المتعلقة بالصندوق
1	التركز الجغرافي لاستثمارات الصندوق
2	عدم وجود ماضي تشغيلي سابق للصندوق
3	الاعتماد على الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق
4	مخاطر السيولة
5	مخاطر الخبرة المحدودة
6	مخاطر التداول بسعر أقل من من القيمة السوقية
7	مخاطر زيادة رأس مال الصندوق
8	مخاطر عدم تحقيق عوائد على الاستثمار

رقم	المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق
9	المخاطر العامة للاستثمار العقاري
10	التقلبات في قيمة العقارات ونقص السيولة
11	إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية
12	إمكانية زيادة المنافسة في قطاعي العقارات والضيافة في المملكة
13	اعتماد إيرادات الإيجار المستقبلية للصندوق على قدرته في اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وإدارته الفعالة للأصول العقارية
14	إمكانية خضوع الصندوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات
15	اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك
16	الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية
17	إمكانية خضوع الأصول العقارية لضرر جوهري بسبب الكوارث الطبيعية وأسباب أخرى خارجة عن سيطرة مدير الصندوق والتي قد لا يكون التأمين (في حال وجد) عليها كافياً
18	الطبيعة الموسمية لقطاع الضيافة في الرياض
19	مخاطر وجود مستأجر وحيد لبعض الأصول العقارية
20	المخاطر المتعلقة بحقوق المنفعة

رقم	المخاطر الأخرى
21	يعتمد الصندوق على اقتصاد المملكة ووضعها في السوق
22	استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة
23	المخاطر الائتمانية
24	ملاءمة الاستثمارات

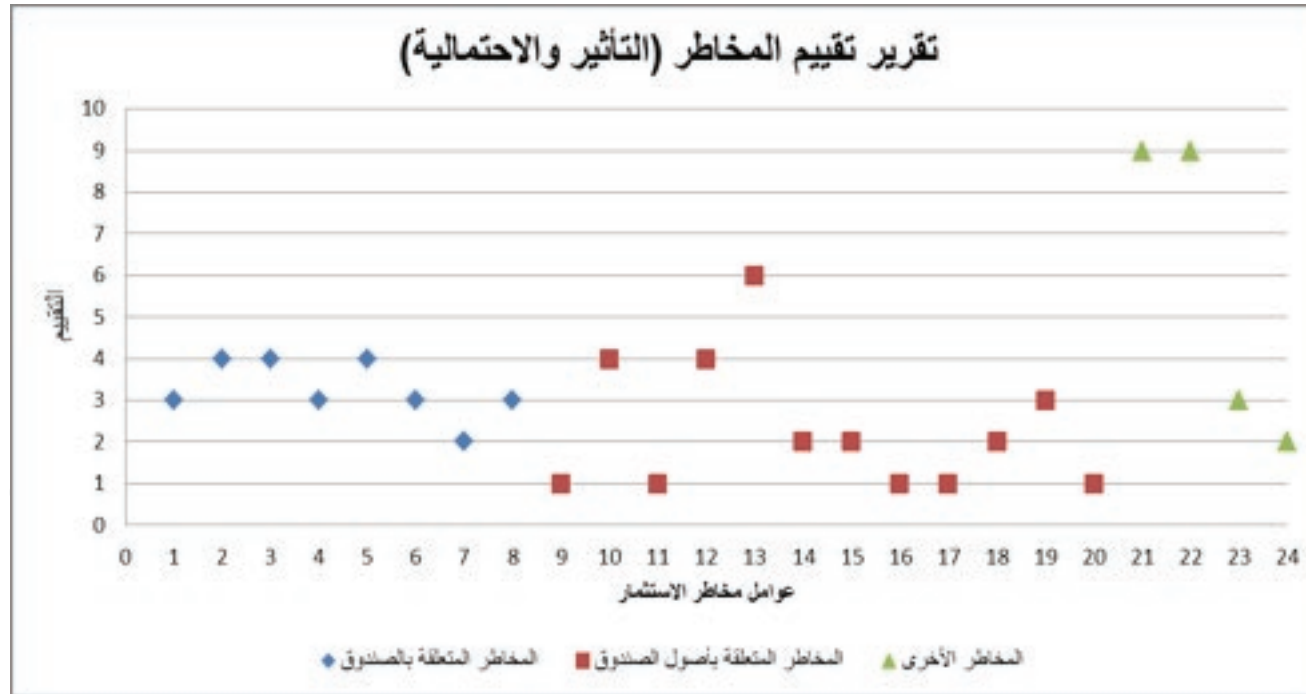
بناءً على الجدول أعلاه الذي يوضح فيه ٢٤ عامل من أنواع المخاطر الثلاثة، وهي مخاطر متعلقة بالصندوق ومخاطر متعلقة بأصول الصندوق ومخاطر أخرى، تم تقويم مخاطر الاستثمار في الصندوق بناءً على ثلاث فئات حيث اعتمدت آلية التقويم على مدى تأثير العوامل (٢٤ عامل) وعدد مرات حدوثها/تكرارها، وصنفت فئات المخاطر الثلاثة ومدى تأثيرها على ٢٤ عامل كالآتي:

- فئة مخاطر منخفضة.
- فئة مخاطر متوسطة.
- فئة مخاطر عالية.

كما هو موضح في الرسم البياني أدناه، تم وضع جميع العوامل على المحور الأفقي الرئيسي، ومدى تأثير تلك العوامل على المحور العمودي.

التحليل:

العوامل التي وقع تأثيرها بين ١-٣ هي مخاطر منخفضة
العوامل التي وقع تأثيرها بين ٤-٦ هي مخاطر متوسطة
العوامل التي وقع تأثيرها بين ٧-٩ هي مخاطر عالية



مدير الصندوق

شركة أصول وبخيت الاستثمارية
طريق الملك فهد، برج البحرين الدور الميزانين
ص.ب. 63762 الرياض 11526
المملكة العربية السعودية
هاتف : 00 966 11 419 1797 فاكس: 00 966 11 419 1899

أصول وبخيت
OSOOL & BAKHEET
الاستثمارية | INVESTMENT

WWW.OBIC.COM.SA

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

مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة:

قام مدير الصندوق بإبرام اتفاقية شراء بتاريخ 1440/03/19 هـ الموافق 2018/11/27 م (مشروطة بالحصول على الموافقات اللازمة واستكمال الإجراءات النظامية بما فيها إنهاء إجراءات الحصول على التمويل البنكي) لغرض الاستحواذ على عدة أصول عقارية وعقود منفعة في مناطق مختلفة من المملكة العربية السعودية بتكلفة إجمالية تقارب ٥٥٢ مليون ريال سعودي (تشمل ضريبة القيمة المضافة والمصاريف الاخرى التي يتحملها الصندوق) ويبلغ عدد الأصول المراد الاستحواذ عليها 16 أصل (١٠ عقارات مملوكة و6 عقود منفعة)، وهي عبارة عن أصول عقارية موزعة ومتنوعة الاستخدام (سكنية - تجارية - مكاتب - مستودعات وغيرها) في مناطق مختلفة من المملكة العربية السعودية (الرياض، الخبر، بريدة، الخرج، الهفوف).

حيث يعمل مدير الصندوق في الوقت الحالي على دراسة بعض العقارات المستهدفة للاستحواذ عليها، ويسعى أيضا إلى الحصول على تمويل بنكي يهدف من خلاله تمويل الخطة التوسعية للصندوق من خلال الاستحواذ على عقارات جديدة مدرة للدخل. أما فيما يخص النقد المتوفر لدى الصندوق فقد تم الاستفادة منه من خلال استثماره في اتفاقية مرابحة اسلامية من خلال احد البنوك المحلية.

تقرير عن أداء صندوق الاستثمار خلال الفترة (2018/01/01م – 2018/12/31م):

القيمة	اداء الصندوق
52,619,55 ر.س**	العائد الإجمالي
8.57 %	نسبة العائد الإجمالي
-0.19 ر.س	تغير القيمة الدفترية للوحدة
-1.87 %	نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة
10.00 ر.س	سعر الوحدة عند الطرح (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
7.61 ر.س	سعر الوحدة كما في ٢٠١٨/١٢/٣١م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
9.26 ر.س	سعر الوحدة كما في ٢٠١٧/١٢/٣١م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
-1.65 ر.س	تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)
-17.82 %	نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)

* تاريخ بدء عمل الصندوق 2017/07/09 م.

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

- 1- تم تغيير المستشار القانوني
- 2- تم تغيير مقيمين العقارات للصندوق
- 3- تم تغيير اعضاء مجلس ادارة الصندوق حيث استقال عضوين غير مستقبلين واطافة عضو جديد غير مستقل

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

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

بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها. لا يوجد أي عمولات خاصة حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة كما تم الإفصاح عن جميع المبالغ التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة.

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 2018/12/31 م.
- ملخص بجميع أخطاء التقويم والتسعير.
- لا يوجد

أمين الحفظ

شركة بيت التمويل السعودي الكويتي
المملكة العربية السعودية
شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز
الدائري الشرقي واحة غرناطة للأعمال مخرج رقم (9)
ص.ب 50051 الرياض 11523
هاتف: 00966115117300 فاكس: 00966112019819

بيت التمويل السعودي الكويتي
Saudi Kuwaiti Finance House



www.skfh.com.sa

وصف موجز لواجباته ومسؤولياته.

يحتفظ أمين الحفظ بسجلات وحسابات الأصول العقارية والوثائق المتعلقة بالصندوق - والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر - صكوك العقارات المملوكة للصندوق، كما تم تأسيس شركة ذات غرض خاص (SPV) لغرض حفظ الأصول العقارية، ويتم الاحتفاظ بجميع قرارات استثمارات الصندوق وجميع العقود الجوهرية المتعلقة بعمل الصندوق لدى أمين الحفظ، وكما يتم الاحتفاظ بمحاضر اجتماعات مجلس إدارة الصندوق، بالإضافة إلى تقارير التقييم لأصول الصندوق التي يتم إعدادها بواسطة المثلثين المستقلين. كما يقوم أمين الحفظ بفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل، ولا يكون لدائني مدير الصندوق أو أمين الحفظ أي حق في أموال/أصول الصندوق.

بيان مبني على رأيه حول ما إذا كان مدير الصندوق قد قام بالآتي:

- إصدار ونقل و استرداد الوحدات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط و أحكام الصندوق ومذكرة المعلومات
- تقويم وحساب سعر الوحدات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط و أحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.
- مخالفة أي من قيود و حدود الاستثمار وصلاحيات الاقتراض المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار.
- مرفق في الملحق رقم (1) بيان مبني على رأي أمين الحفظ بخصوص النقاط أعلاه.

المحاسب القانوني

بي كي إف البسام والنمر
المملكة العربية السعودية
ص.ب 28355 الرياض 11473
شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) - حي السليمانية
هاتف 00966112065333
فاكس 00966112065444

PKF

www.pkf.com/saudiarabia

بيان حول ما إذا كان المحاسب القانوني يرى:

- أن القوائم المالية أعدت وروجعت وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين و أحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط و أحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.
- أن القوائم المالية تقدم صورة صحيحة وعادلة لصافي الدخل وصافي الأرباح و الخسائر لأصول صندوق الإستثمار عن الفترة المالية لتلك القوائم.
- أن القوائم المالية تقدم صورة صحيحة وعادلة للمركز المالي لصندوق الإستثمار في نهاية الفترة.
- مرفق في الملحق رقم (2) القوائم المالية متضمنة جميع النقاط أعلاه.

ملحق (1) بيان أمين الحفظ

بيت التمويل السعودي الكويتي
Saudi Kuwaiti Finance House

التاريخ: 28 مارس 2019 م

السادة / السادة مالكي وحدات صندوق المعثر ريت
المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد

نحن شركة بيت التمويل السعودي الكويتي، شركة مساهمة مقفلة، المقيدة بالسجل التجاري رقم (1010312522) وتاريخ 1430/03/28 هـ وبصفتنا أمين الحفظ لصندوق المعثر ريت، نؤكد لكم بحسب ما اطلعنا عليه من معلومات بأن:

1. إصدار الوحدات تم بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط و أحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.
2. تقويم وحساب سعر الوحدة تم بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط و أحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.
3. لا يوجد أي مخالفة لأي من قيود و حدود الاستثمار وصلاحيات الاقتراض المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار.

وتقبلوا خالص التحية والتقدير...

الرئيس التنفيذي للعمليات
احمد عبدالله الزهراني

بيت التمويل السعودي الكويتي
Saudi Kuwaiti Finance House
إدارة خدمات الحفظ
Custody Services Department
C.R. ID: 1010312522
CMA License: 08104-37

ملحق (2) القوائم المالية

PKF

اليسام وشركائه
المحاسبون المتحالفون

تقرير مراجع الحسابات (تمتة)

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

أمور المراجعة الرئيسية (تمتة)

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
يتملك صندوق المعزز ريت مخفظة من الإستثمارات العقارية تتكون من مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	بالنسبة لانخفاض قيمة الإستثمارات العقارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:
يتم الاحتفاظ بالإستثمارات العقارية لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها. و تدرج هذه الإستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوصاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	- قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تقترض قيوداً على نطاق عملهم؛
يتم إعادة قياس الإستثمارات العقارية لخسائر الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمتها القابلة للاسترداد.	- حصلنا على تقريرين من مقيمين عقاريين مختلفين / مستقلين لجميع الإستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وتأكدنا بأن أساليب التقييم مناسبة لاستخدامها في تحديد القيمة كما في تاريخ التقرير.
لتقييم الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة المعادلة للعقارات عن طريق التعاقد مع مقيمين مستقلين معتمدين للقيام بتقييم رسمي للعقارات الإستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	- تقييم المبلغ القابل للاسترداد، وهو أعلى من القيمة المعادلة أو قيمة استخدام العقارات الإستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الإستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لنفس العقار باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض في القيمة، وبالتالي تم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و
لقد اعتبرنا هذا من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقييم الإنخفاض في القيمة يتطلب إفتراضات هامة من قبل الإدارة وقد يكون التأثير المحتمل للإنخفاض جوهرياً على القوائم المالية.	- قمنا بتسوية متوسط القيمة المعادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ٨ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.

PKF

اليسام وشركائه
المحاسبون المتحالفون

تقرير مراجع الحسابات

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

الرأي المطلق:

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية المرفقة لصندوق المعزز ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية (مدير الصندوق) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، والتي تشمل قائمة الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و قوائم الدخل الشامل، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، قائمة الموجودات والمطلوبات للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وفقاً لمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

أساس الرأي المطلق:

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعة القوائم المالية، كما وفيها أيضاً بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد، وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها أهمية بالغة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. لقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور.

ملحق (2) القوائم المالية

PKF

البسام وشركائه
المحاسبون المتحالون

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية: (تتمة)

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإصلاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإصلاحات غير كافية، عندها يتم تحويل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كصندوق مستمر.
- تقديم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- وتن نحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها أثناء المراجعة.
- وتقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمطلوبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمر الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.
- ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، ومن ثم نُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ويوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تُمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.



عن: البسام وشركائه
المحاسبون المتحالون

إبراهيم أحمد البسام
ترخيص رقم (٣٢٧)

٧ مارس ٢٠١٩
٣٠ جمادى الآخرة ١٤٤٠

PKF

البسام وشركائه
المحاسبون المتحالون

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعمدة في المملكة العربية السعودية. وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن إدارة الصندوق مسؤولة عن توثيق قدرة الصندوق على الاستمرار في عملها وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسيماً هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن غش أو خطأ، وكذلك إصدار تقرير المراجعة الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعمدة في المملكة العربية السعودية ستكتشف دائماً عن الأخطاء الجوهرية عند وقوعها. قد تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر الأخطاء الجوهرية بصورة فردية أو إجمالية إذا كان من المحتمل أن يؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمين بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من أعمال المراجعة، وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بممارسة تقديرنا المهني ونحافظ على التزامنا المهني خلال جميع مراحل المراجعة، كما قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري نتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل إعداد إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقديم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قمت بها الإدارة.

ملحق (2) القوائم المالية

صندوق المعثر ريت صندوق استثماري عقاري متداول (صندوق استثماري عقاري مقل) قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (ريال سعودي)			
الإيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	الفترة من ٩ يوليو وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
إيرادات			
١٤	٥٢,٣٠٣,٧٦٤	٢٠,٤٨٧,٩٦١	إيرادات الإيجارات
	٣١٤,٨٣٥	١٢,٧١٧	دخل صولات
	٩٥٤	-	إيرادات أخرى
	٥٢,٦١٩,٥٥٣	٢٠,٥٠٠,٦٧٨	إجمالي الدخل من العمليات التشغيلية
مصرفات			
١٠	(١,٢٨٠,٧٦٢)	(٤٣٩,٣٦٥)	مصاريف إيجار عقود المنفعة
١٦	(٢,٢٢٥,٧٤٨)	(١,٢٣٢,٤٧٣)	مصاريف إدارة عقارات
١٦	(٣,٦٢١,٨٣٥)	(١,٤٨٨,٦٩٨)	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى
	(٩١,٨٦٢)	(٧٢,٥٤٨)	أتعاب الحفظ
١٥	(٣,٦٥٤,٢٨٠)	(١,٩٢٧,٦٢٥)	مصرفات أخرى
	(١٠,٨٧٤,٤٨٧)	(٥,١٦٠,٦٠٩)	إجمالي المصاريف من العمليات التشغيلية
	٤١,٧٤٥,٠٦٦	١٥,٣٤٠,٠٦٩	إجمالي الدخل من العمليات التشغيلية
٨	(٢٤,٥٠٠,٤٠٩)	-	هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية
٨	(١١,٧٠٠,٠٧٤)	(٤,٣٤٦,٣٥٧)	استهلاك الاستثمارات العقارية
١٠	(١,١٤٨,٧٧٦)	(٤٣٤,٣٣٣)	اطفاءات عقود المنفعة
	٤,٣٩٥,٨٠٧	١٠,٥٥٩,٣٧٩	صافي الدخل للسنة / الفترة
	-	-	الدخل الشامل الأخرى

صندوق المعثر ريت صندوق استثماري عقاري متداول (صندوق استثماري عقاري مقل) قائمة الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (ريال سعودي)			
الإيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
الموجودات			
٨	٥٦٣,١٧٩,٤٧٢	٥٩٨,٨٣٨,٨٢٠	الاستثمارات العقارية
٩	٢,٩٦٨,١٣٥	٢٢,٤١٠,٥٢٣	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١٠	٩,٤٤٧,٧١٤	١٠,٥٩٦,٤٩٠	صافي عقود منافع
	٢٥,٨٢٥,٤٨٦	١٧,٠٢٠,٥١٩	إيجارات مدينة
١١	٣٤,٢٥٤,٢٥٩	١٤,٥١٨,١٤١	التقديرات وشبه التقديرات
	٦٣٥,٦٧٥,٠٦٦	٦٦٣,٣٨٤,٤٩٣	إجمالي الموجودات
المطلوبات			
١٣	٢,٤٢٨,٩٤١	٦,٠١٥,٨٧٣	مستحقات أخرى
١٢	-	١٠,٠٥٢,٥٠٠	أرصدة دائنة أخرى
١٦	٨١٣,٧٠٩	١,٨٧٥,٦٢١	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى
	١٩,٧٣٣,٤٣٠	٢١,١٨١,١٢٠	إيرادات إيجار غير مكتسبة
	٢٢,٩٧٦,٠٨٠	٣٩,١٢٥,١١٤	إجمالي المطلوبات
	٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
	٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	وحدات مصدرة (بالعدد)
	٩,٩٨	١٠,١٧	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٨	١٠,٠٣	٩,٨٢	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

ملحق (2) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقل)

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

للفترة من ٩ يوليو ٢٠١٧ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
١٠,٥٥٩,٣٧٩	٤,٣٩٥,٨٠٧	الأنشطة التشغيلية
٤,٣٤٦,٣٥٧	١١,٧٠٠,٠٧٤	صافي الدخل الشامل للسنة / الفترة
٤٣٤,٣٣٣	١,١٤٨,٧٧٦	التعديلات لـ:
	٢٤,٥٠٠,٤٠٩	استهلاك الاستثمارات العقارية
١٥,٣٤٠,٠٦٩	٤١,٧٤٥,٠٦٦	إطفاء عقود المنفعة
		هبوط في قيمة الممتلكات الاستثمارية
(١٧,٠٢٠,٥١٩)	(٨,٨٠٤,٩٦٧)	التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(٢٢,٤١٠,٥٢٣)	١٩,٤٤٢,٣٨٨	إيجارات مدينة
(١١,٠٣٠,٨٢٣)	-	مصاريف مدفوعة متنامياً وأرصدة مدينة أخرى
		شراء عقود منافع
٦,٠١٥,٨٧٣	(٣,٥٨٦,٩٣٢)	التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
٢١,١٨١,١٢٠	(١,٤٤٧,٦٩٠)	مستحقات أخرى
١,٨٧٥,٦٢١	(١,٠٦١,٩١٢)	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١٠,٠٥٢,٥٠٠	(١٠,٠٥٢,٥٠٠)	أتعاب إدارة الصندوق المستقاة وأخرى
٤,٠٠٣,٣١٨	٣٦,٢٣٣,٤٥٣	أرصدة دائنة أخرى
		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(٦٠٣,١٨٥,١٧٧)	-	الأنشطة الاستثمارية
-	(٥٤١,١٣٥)	شراء أصول عقارية
(٦٠٣,١٨٥,١٧٧)	(٥٤١,١٣٥)	تحسينات أصول عقارية
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٦١٣,٧٠٠,٠٠٠	-	الأنشطة التمويلية
-	(١٥,٩٥٦,٢٠٠)	إصدار وحدات
٦١٣,٧٠٠,٠٠٠	(١٥,٩٥٦,٢٠٠)	توزيعات أرباح
		صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة التمويلية
١٤,٥١٨,١٤١	١٩,٧٣٦,١١٨	التغير في النقدية وشبه النقدية خلال السنة
-	١٤,٥١٨,١٤١	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة / الفترة
١٤,٥١٨,١٤١	٣٤,٢٥٤,٢٥٩	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة / الفترة
٤٢٢,٥٥٣,٢٥٠	-	معاملات غير نقدية:
		مساهمة عينية في رأس مال الصندوق

صندوق المعذر ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقل)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

للفترة من ٩ يوليو ٢٠١٧ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٦١٣,٧٠٠,٠٠٠	٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة / الفترة
٤٢٢,٥٥٣,٢٥٠	-	التغيرات من معاملات الوحدات:
١٩١,١٤٦,٧٥٠	-	إصدار وحدات بالحصول على مقابل استثمارات عقارية عينية
-	(١٥,٩٥٦,٢٠٠)	إصدار وحدات بالحصول على مقابل نقد
١٠,٥٥٩,٣٧٩	٤,٣٩٥,٨٠٧	توزيعات أرباح
٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩	٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	إجمالي الدخل الشامل للسنة / الفترة
		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة / الفترة

ملحق (2) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقلد)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤- أحكام وتقديرات محاسبية مؤثرة

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

يتم فحص التقديرات والإفتراسات الأساسية على أساس مفهوم الاستثمارية. يدرج الفحص للتقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها فحص التقديرات، إذا كان الفحص يؤثر فقط على تلك السنة أو في سنة الفحص والفترات المستقبلية إذا كان الفحص يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

عند تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق، قامت الإدارة بعمل الأحكام والتقديرات التالية والتي تمثل أهمية للقوائم المالية:

١-٤- الاستثمارية

قامت إدارة الصندوق بإجراء تقييم لقدرة الصندوق على الاستثمار كمنشأة عاملة وهي منتفعة بأن الصندوق لديه الموارد اللازمة لاستمرار العمل في المستقبل. وعلاوة على ذلك، لا تترك الإدارة وجود أي شكوك جوهرية قد تلقي بظلال من الشك على قدرة الصندوق على الاستثمار كمنشأة عاملة. لذلك، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستثمارية.

٢-٤- انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل أكثر تكراراً لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقييم المبلغ المسكن استرداده للأصل. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد لأصل أو وحدة توليد النقد هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أو، إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة، أو الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة، فيعمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

٣-٤- الأسعار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

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

٤-٤- خسائر التعمية متوقعة

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

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

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

٧

صندوق المعذر ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقلد)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١- الصندوق والنشطة

صندوق المعذر ريت (الصندوق) صندوق استثماري 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 ("التداول") ويتم التداول في وحدته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن رأس مال الصندوق هو ١٤٢٧,٥٠٠,٠٠٠ 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 مقفلة، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢١٩٨٥ وتاريخ ١٤٢٧/٥/٠٢ هـ الموافق ٢٠٠٦/٥/٢٩ م 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 تجاري دوري داخل المملكة العربية السعودية وبما يتوافق مع استراتيجية 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 للتوريد المحددة في استراتيجية 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 وعقد النفعة في شهر أغسطس من نفس العام، ومنذ هذا التاريخ استخدت الاجراءات للصندوق.

٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والتعليمات 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 اتباعها.

٣- أساس الإعداد

أ- المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. إن مصطلح ("معايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين") في هذه القوائم المالية تعود لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين قبل تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية. للفتتات المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧، تزام اللوائح المطبقة للصندوق بإعداد وعرض القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والإصدارات من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. وفقاً لتعميم هيئة السوق المالية من خلال قرارها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦، ينبغي على الصندوق تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والألات والمعدات والاستثمارات العقارية والموجودات غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الثلاث سنوات التي تبدأ من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية.

ب- أساس القياس

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

ج- العملة الوظيفية وعملة العرض

ملحق (2) القوائم المالية

صندوق المعز ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقلد)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٥ السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٥ الاعتراف بالإيراد

فيما يلي معايير اعتراف محددة يجب أيضا الوفاء بها قبل الاعتراف بالإيرادات:

- إيرادات إيجار

تتكون إيرادات الصندوق بشكل رئيسي من إيجار العقارات الاستثمارية وإيجار عقود المنفعة. ويتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي يتم فيه الوفاء بالتزامات الأداء المتعلقة بعقود العملاء من قبل الصندوق. يتم قياس الإيرادات على أساس الشروط المحددة في العقد مع العميل وتستهيب المبالغ المحسنة نيابة عن طرف ثالث. ويقوم الصندوق بالاعتراف بالإيرادات عند تحويل السيطرة على السلعة أو المنتج أو الخدمة إلى العميل، بالإضافة إلى الشروط الخاصة للاعتراف بالإيراد يجب تحققها قبل عملية الاعتراف بالإيراد.

- دخل عموماً

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

٥ المصاريف

يتم الاعتراف الأولي بالمصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الالتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. يتم تحديد المخصصات عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة لذلك الالتزام.

٥ توزيعات الأرباح

سياسة الصندوق هي توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠% من صافي الدخل كتوزيعات سنوية

٥ المقاصة

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

٥ الزكاة

الزكاة هي التزام على حاملي الوحدات ولم يتم تحميلها على هذه القوائم المالية.

٥ الانخفاض في قيمة الموجودات

يتم إعادة قياس الموجودات فيما إذا كان هناك أي خسائر نتيجة الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت) والتي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمتها القابلة للاسترداد.

صندوق المعز ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقلد)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٥ السياسات المحاسبية الهامة

٥ الاستثمارات العقارية

يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصوماً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي أو مدة الصندوق أيهما أقصر.

تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقار المستثمر للمرجعة والتعديل عند الضرورة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد. وفي هذه الحالة يجب تسجيله مباشرة بقيمته القابلة للاسترداد. تدرج عائدات رأس المال الناتجة عن بيع الأصل بالصافي في قائمة الدخل إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية. ويتم تسجيلها بالصافي في قائمة الدخل.

لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك كالآتي:

نسبة الاستهلاك
٣,٣% - ٥%
١٥%

المباني
المفروشات

٥ إجراءات مدينة

٥ السياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٨

يتم إدراج الذمم المدينة المستحقة الدفع بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً المخصص لانخفاض في الذمم المدينة. يتم عمل تقدير للحسابات المشكوك في تحصيلها عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل غير ممكن. يتم شطب الديون المعومة عند تكديدها. إن أي مبالغ مستردة لاحقاً للمبالغ المشطوبة سابقاً تفيد في قائمة الدخل الشامل.

٥ السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠١٨

يتم الاعتراف الأولي بالذمم المدينة بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس المخصص لانخفاض في الذمم المدينة بمبلغ يساوي الخسارة المتوقعة على مدى العمر.

٥ النقدية وشبه النقدية

يمثل النقدية وشبه النقدية من النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية من النقد في الحسابات الجارية لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي لثلاثة أشهر أو أقل (إن وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود.

٥ عقود المنفعة

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

ملحق (2) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقلد)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

٥) السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

ك) الأدوات المالية - تتمة

- التغيير في السياسات المحاسبية - تتمة

تسوية أرصدة قائمة الموجودات والمطلوبات من معايير المحاسبة السعودية الى معيار التقرير العالمي الدولي ٩

يوضح الجدول التالي التسويات للتبعية الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية، من فئة القياس السابقة وفقاً للمعايير المحاسبية السعودية إلى فئات القياس الجديدة الخاصة بها عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ في ١ يناير ٢٠١٨.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ١ يناير ٢٠١٨	إعادة قياس	إعادة تصنيف	معايير المحاسبة السعودية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	الموجودات التقديرية وشبه التقديرية إيجارات مدينة
	-	-	١٤,٥١٨,١٤١	
	-	-	١٧,٠٢٠,٥١٩	
	-	-	١,٨٧٥,٦٢١	
	-	-	٦,٠١٥,٨٧٣	

لم يتم الاعتراف بخسارة إعادة القياس المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة في المخصصات الاحتياطية في ١ يناير ٢٠١٨.

في ١ يناير ٢٠١٨، لم يكن هناك أي أدوات مالية تم إعادة تصنيفها من القياس بالتكلفة المطفأة إلى القياس بالقيمة العادلة أو العكس.

تسوية رصيد الانخفاض في قيمة مخصص الذمم المدينة من معايير المحاسبة السعودية إلى معيار التقرير العالمي الدولي ٩

يوضح الجدول التالي التسوية في مخصص انخفاض الذمم المدينة للسنة السابقة والتي تم قياسها وفقاً لنموذج الخسارة المنكدة إلى مخصص انخفاض الذمم المدينة الجديد المقاس وفقاً لنموذج الخسارة المتوقعة من المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ في ١ يناير ٢٠١٨.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ١ يناير ٢٠١٨	إعادة قياس	إعادة تصنيف	معايير المحاسبة السعودية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	مخصص إيجارات مدينة
	-	-	-	-

صندوق المعذر ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقلد)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

٥) السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

ك) الأدوات المالية

- التغيير في السياسات المحاسبية

اعتمد الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ "الأدوات المالية" الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) في يوليو ٢٠١٤ مع تاريخ انتقال في ١ يناير ٢٠١٨، والذي أدى إلى تغيرات في نتائج السياسات المحاسبية والتعديلات على المبالغ المعترف بها سابقاً في القوائم المالية.

فيما يلي الإيضاحات المتعلقة بتأثير اعتماد المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ على الصندوق. بالإضافة إلى تفاصيل حول السياسات المحاسبية الدولية المحددة لإعداد التقارير المالية الدولية بالتحديد المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ المطبقة في السنة الحالية بالإضافة إلى السياسات المحاسبية المتوافقة مع الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين المطبقة في الفترات المقارنة) موضحة بالمزيد من التفصيل في الملاحظات أدناه.

التصنيف والقياس للأدوات المالية

يتم مقارنة تصنيف القياس والقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للسياسات المحاسبية السابقة بموجب معايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٩ في ١ يناير ٢٠١٨ في الجدول التالي:

الموجودات المالية	معايير المحاسبة السعودية		المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩	
	فئة القياس	القيمة الدفترية	فئة القياس	القيمة الدفترية
الموجودات المالية				
التقديرية وشبه التقديرية		١٤,٥١٨,١٤١	التكلفة المطفأة	١٤,٥١٨,١٤١
إيجارات مدينة		١٧,٠٢٠,٥١٩	التكلفة المطفأة	١٧,٠٢٠,٥١٩
إجمالي الموجودات المالية		٣١,٥٣٨,٦٦٠		٣١,٥٣٨,٦٦٠
المطلوبات المالية				
اعتاب إدارة الصندوق	التكلفة المطفأة	١,٨٧٥,٦٢١	التكلفة المطفأة	١,٨٧٥,٦٢١
مصاريف مستحقة	التكلفة المطفأة	٦,٠١٥,٨٧٣	التكلفة المطفأة	٦,٠١٥,٨٧٣
إجمالي المطلوبات المالية		٧,٨٩١,٤٩٤		٧,٨٩١,٤٩٤

ملحق (2) القوائم المالية

صندوق المعز ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقلد)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

٥) السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)
ك) الأدوات المالية (تتمة)

طرق القياس
السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠١٨
الإعتراف الأولي والقياس
يتم الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة:

عند الاعتراف الأولي، يقيس الصندوق الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً في حالة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية الغير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، و تكاليف المعاملات المدرجة والتي تتسبب بشكل مباشر إلى اكتساب أو إصدار الموجودات المالية أو المطلوبات المالية، مثل الرسوم والعمولات.
يتم إدراج تكاليف المعاملات الغير مباشرة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في قائمة الدخل الشامل.
بعد الاعتراف الأولي مباشرة، يتم إثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقع للموجودات المالية المقابلة بالتكلفة المطفأة، والتي ينتج عنها تسجيل خسارة محاسبية في قائمة الدخل الشامل عندما تكون الموجودات نشأت حديثاً.

السياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٨
يتم الاعتراف والغاء الاعتراف بعمليات الشراء أو البيع للموجودات المالية بالطرق المنتظمة في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي يلتزم فيه الصندوق بشراء أو بيع الموجودات. تتطلب عمليات الشراء أو البيع للموجودات المالية بالطرق المنتظمة تسليم تلك الموجودات خلال الإطار الزمني المحدد عامة بموجب لائحة أو اتفاقية السوق. يتم الاعتراف الأولي لجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى في تاريخ المتاجرة والذي يصبح فيه الصندوق طرفاً في الالتزام التعاقدية للأدوات المالية.

الانخفاض في الموجودات المالية

السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠١٨

يقوم الصندوق بإخذ النظرة المستقبلية في تقييم الخسارة الائتمانية المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المقاسة بالتكلفة المطفأة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر وكذلك عقود الضمان المالي. يعترف الصندوق بمخصص خسارة في تاريخ كل تقرير مالي.

يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة:

- مبلغاً غير متحيز تم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.
- القيمة الزمنية للنقود.
- معلومات معقولة ومثبتة متاحة دون تكبد أي تكلفة أو جهد غير ضروري في تاريخ التقرير حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات للأحداث المستقبلية والظروف الاقتصادية.

يحتوي الإيضاح رقم ١٨ - أ على مزيد من التفاصيل حول كيفية قياس مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة.

صندوق المعز ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقلد)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

٥) السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)
ل) الأدوات المالية (تتمة)

السياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٨

يتم تقييم الموجودات المالية لتحديد انخفاض القيمة عندما تثبت وجود دليل موضوعي على أن الصندوق قد لا يكون قادراً على جمع كافة المبالغ المستحقة. مقدار الانخفاض في القيمة هو الفرق بين القيمة الدفترية والمبلغ المقدر للاسترداد. إن القيمة المقدرة القابلة للاسترداد تمثل القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة المتوقعة بناءً على معدل العائد الفعلي الأصلي.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الغاء الاعتراف بالموجودات المالية، أو جزء منها، عندما تكون الحقوق التعاقدية لإستلام التدفقات النقدية من الموجودات قد انتهت صلاحيتها، أو عندما تم نقلها وإما (أ) يقوم الصندوق بتحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى حد كبير، أو (ب) لا يقوم الصندوق بنقل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية إلى حد كبير، ولم يحتفظ الصندوق بالسيطرة.

المطلوبات المالية

يقوم الصندوق بتصنيف المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه مخصصات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القروض والتسهيلات

بعد الإثبات الأولي، يتم بعد ذلك قياس القروض والتسهيلات التي تحمل فائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الدخل الشامل عندما يتم استبعاد المطلوبات كذلك يتم من خلال عملية إطفاء التكلفة.

الغاء الاعتراف بالمطلوبات

يتم الغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية، عندما يتم الوفاء بالالتزام بموجب الالتزام أو الغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بواحد آخر من نفس المفروض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط المطلوبات الحالية بشكل جوهري، يتم التعامل مع مثل هذا التبادل أو التعديل على أنه استبعاد للالتزام الأصلي والاعتراف بمسؤولية جديدة ويتم إثبات الفرق في المبالغ المدرجة في قائمة الدخل الشامل.

٦) اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة

تعد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ أول قوائم مالية للصندوق والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة من قبل المملكة العربية السعودية بالنسبة للفترة حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، أعد الصندوق قوائمها المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المقبولة بشكل عام في المملكة العربية السعودية التي أصدرتها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

وبناء على ذلك، أعد الصندوق قوائمها المالية التي تتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، إلى جانب التقرارات المقارنة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. ويوضح هذا الإيضاح التعديلات الرئيسية التي قام بها الصندوق في إعادة صياغة قائمة الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ والتي تم إعدادها وفقاً لمتطلبات المعايير السعودية للمحاسبين.

ملحق (2) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقفل)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

(٦) اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة (تتمة)

الإعفاءات المطبقة

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ "اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة" يتيح للمستخدمين بإعفاءات معينة من التطبيق بأثر رجعي لمتطلبات معينة بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية.

الصندوق طبق الإعفاءات التالية:
الصندوق اعتمد المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ كما هو صادر من مجلس المعايير الدولية للحاسبة في يوليو ٢٠١٤ مع تاريخ التحول في ١ يناير ٢٠١٨، والذي نتج عنه تعديلات على المبالغ المعترف بها سابقاً في القوائم المالية.

تم إدراج أي تعديلات على القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التحول في بند صافي الموجودات أول السنة (١ يناير ٢٠١٨) والاحتياطات الأخرى للسنة الحالية. وبناءً على ذلك، تعكس المعلومات المقدمة في الفترات المقارنة المتطلبات بموجب الهيئة السعودية للحاسبين القانونيين وبالتالي لا يمكن مقارنتها بالمعلومات المقدمة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

وبالتالي، بالنسبة لإفصاحات القوائم، فإن التعديلات اللاحقة على إفصاحات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ قد تم تطبيقها فقط على السنة الحالية.
تم إجراء التقييم التالي على أساس الحقائق والظروف الموجودة في تاريخ التحول إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩:

- تحديد نموذج العمل الذي يتم بموجبه الاحتفاظ بموجودات مالية.
- تعيين وإلغاء التسميات السابقة لبعض الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

الجدول أدناه يوضح التسويات المتعلقة ببند قائمة الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وبند قائمة الدخل الشامل للسنة منذ التأسيس ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م في معايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للحاسبين والقانونيين عنها في المعايير الدولية للتقرير المالي وتم عرض الأثر كالتالي:

صندوق المعذر ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقفل)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

(٦) اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة - تتمة

١-٦ تأثير تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على أرصدة قائمة الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الأرصدة كما تم عرضها سابقاً بالمعايير السعودية للتقارير المالية	أثر اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية	أرصدة قائمة الموجودات والمطلوبات بعد تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية
الموجودات		
الاستثمارات العقارية	-	٥٩٨,٨٣٨,٨٢٠
مصاريق مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	-	٢٢,٤١٠,٥٢٣
صافي عقود منافع	-	١٠,٥٩٦,٤٩٠
إيجارات مدينة	-	١٧,٠٢٠,٥١٩
التقديرة وشبه التقديرة	-	١٤,٥١٨,١٤١
إجمالي الموجودات	-	٦٦٣,٣٨٤,٤٩٣
المطلوبات		
مستحقات أخرى	-	٦,٠١٥,٨٧٣
أرصدة دائنة أخرى	-	١٠,٥٢,٥٠٠
أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى	-	١,٨٧٥,٦٢١
إيرادات إيجار غير مكتسبة	-	٢١,١٨١,١٢٠
إجمالي المطلوبات	-	٣٩,١٢٥,١١٤
صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات	-	٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩
وحدات مصدرة (بالعدد)	-	٦١,٣٧٠,٠٠٠
القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة	-	١٠,١٧
القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة	-	٩,٨٢

ملحق (2) القوائم المالية

صندوق المعثر ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقفل)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

(٨) الاستثمارات العقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية ٨ عقارات كالتالي:

- المعثر: يمثل عقار تجاري وسكني ومكتبي يقع في طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول بحي المعثر. يقع هذا العقار في الرياض الربيع. يمثل عقار تجاري " وحدات فندقية" يقع في طريق الأمير 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 المعثر. 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 الحائز: يمثل مستودعات ويقع في حي المصانع في مدينة الرياض.
- مستودع السلي: يمثل مستودعات ويقع في شارع الخطاب بحي السلي في مدينة الرياض.

الأراضي	المباني	اثاث ومفروشات	المجموع
٢٩٢,٦٢٩,٣٦٨	٣٠١,٩٢٩,١٤١	٨,٢٢٦,٦٦٨	٦٠٣,١٨٥,١٧٧
-	٤٢٣,٨٦٦	١١٧,٢٦٩	٥٤١,١٣٥
(١٨,٢٦١,٢٢٦)	(٦,٢٣٩,١٨٣)	-	(٢٤,٥٠٠,٤٠٩)
٢٧٤,٣٦٨,١٤٢	٢٩٦,١١٣,٨٢٤	٨,٧٤٣,٩٣٧	٥٧٩,٢٢٥,٩٠٣
-	٣,٨٤٧,٦٣٧	٤٩٨,٧٢٠	٤,٣٤٦,٣٥٧
-	١٠,٣٩٥,٤٧٨	١,٣٠٤,٥٩٦	١١,٧٠٠,٠٧٤
-	١٤,٢٤٣,١١٥	١,٨٠٣,٣١٦	١٦,٠٤٦,٤٣١
الرصيد في بداية السنة	٢٧٤,٣٦٨,١٤٢	٢٨١,٨٧٠,٧٠٩	٥٦٣,١٧٩,٤٧٢
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢٩٦,١١٣,٨٢٤	٨,١٢٧,٩٤٨	٥٩٨,٨٣٩,٨٢٠
الرصيد في بداية السنة	٢٧٤,٣٦٨,١٤٢	٢٨١,٨٧٠,٧٠٩	٥٦٣,١٧٩,٤٧٢
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٢٩٦,١١٣,٨٢٤	٨,١٢٧,٩٤٨	٥٩٨,٨٣٩,٨٢٠

القيمة الدفترية:

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

صندوق المعثر ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقفل)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

(٦) اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة - تنمة

٢-٦ تأثير تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على أرصدة قائمة الدخل الشامل للسنة منذ التأسيس ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الأرصدة كما تم عرضها سابقا بالمعايير السعودية للتقارير المالية	أثر اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية	أرصدة قائمة الدخل الشامل بعد تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية
٢٠,٤٨٧,٩٦١	-	٢٠,٤٨٧,٩٦١
١٢,٧١٧	-	١٢,٧١٧
٢٠,٥٠٠,٦٧٨	-	٢٠,٥٠٠,٦٧٨
إيرادات إيرادات الإيجارات دخل عمولات إجمالي الإيرادات		
٢٠,٤٨٧,٩٦١	-	٢٠,٤٨٧,٩٦١
١٢,٧١٧	-	١٢,٧١٧
٢٠,٥٠٠,٦٧٨	-	٢٠,٥٠٠,٦٧٨
إيرادات إيرادات الإيجارات دخل عمولات إجمالي الإيرادات		
٢٠,٤٨٧,٩٦١	-	٢٠,٤٨٧,٩٦١
١٢,٧١٧	-	١٢,٧١٧
٢٠,٥٠٠,٦٧٨	-	٢٠,٥٠٠,٦٧٨
إيرادات إيرادات الإيجارات دخل عمولات إجمالي الإيرادات		
٢٠,٤٨٧,٩٦١	-	٢٠,٤٨٧,٩٦١
١٢,٧١٧	-	١٢,٧١٧
٢٠,٥٠٠,٦٧٨	-	٢٠,٥٠٠,٦٧٨

إيرادات إيرادات الإيجارات دخل عمولات إجمالي الإيرادات

مصاريف

استهلاك الاستثمارات العقارية
مصاريف إيجار وإطفاء عقود منفعة
مصاريف إدارة عقارات
أتعاب إدارة الصندوق وأخرى
أتعاب الحفظ
مصرفات أخرى
إجمالي المصاريف
إجمالي الدخل الشامل للسنة

(٧) معايير وتفسيرات جديدة غير مطبقة

لقد تم إصدار عدد من المعايير والتفسيرات الجديدة ولكنها غير فعالة حتى الآن. ويعتزم الصندوق اعتماد جميع المعايير والتفسيرات المطبقة عندما تصبح هذه المعايير نافذة المفعول. قام مدير الصندوق بتقييم تأثير هذه المعايير والتفسيرات الجديدة، ويعتقد أنه لن يكون لأي من هذه التأثيرات أي تأثير على القوائم المالية المستقبلية للصندوق باستثناء ما يلي:

المعايير الجديدة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) عقود الإيجار (يطبق في الأول من يناير ٢٠١٩).

يقدم هذا المعيار للمستأجرين نموذج وحيد للمحاسبة عن عقود الإيجار في قائمة المركز المالي، حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بالأصل المتعلق بحق الاستخدام بالإضافة إلى التزام الإيجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الإيجار وذلك لجميع عقود الإيجار ما لم تكن سنة الإيجار ١٢ شهرا أو أقل أو يكون الأصل الأساسي ذو قيمة منخفضة. يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار إلى عقود إيجار تمويلي وعقود إيجار تشغيلي، حيث لم يطرأ تغيير كبير على طريقة المحاسبة المتبعة من المؤجر.

ملحق (2) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقلد)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

٨- الاستثمارات العقارية - تنمة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩	٦١٢,٦٩٨,٩٨٦
(٢١,٤١٩,٩٩٦)	٣,٠٤٣,٦٣٨
٦٠٢,٨٣٩,٣٨٣	٦١٥,٧٤٢,٦٢٤
١٠,١٧	٩,٩٨
(٠,٣٥)	٠,٠٥
٩,٨٢	١٠,٠٣

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
الزيادة (النقص) في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

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

٩) مصاريف مدفوعة مقدماً وإرصدة مدينة أخرى

تتكون المصاريف المدفوعة مقدماً وإرصدة المدينة الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١٩,٦٧٠,٩٩٤	٩٩٧,٦٥١
١,٥٧٧,٨٦٤	٥١٨,٤٩٢
٩٠٥,٢١٢	٧٠١,٢٠١
-	٥٣٤,٥٩٤
٤,٥٠٣	٤٠,٢٢٥
٢٥١,٩٥٠	١٧٥,٥٧٢
٢٢,٤١٠,٥٢٣	٢,٩٦٨,١٣٥

مبالغ مستلمة مع ملاك سابقين
تأمينات مستحقة
إيجارات مدفوعة مقدماً
ضريبة قيمة مضافة مستردة
دخل عموماً مستحقة
أخرى

صندوق المعذر ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقلد)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

٨- الاستثمارات العقارية - تنمة

أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة إلا أنه وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الاستهلاك المتراكم والإنخفاض الجوهرى إن وجد في هذه القوائم المالية. وعليه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة اذناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين معينين هما شركة أريب للتقييم العقاري وشركة فالويستار. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية :

٢٠١٨	شركة أريب للتقييم العقاري	شركة فالويستار	المتوسط
٥٦٧,٧٧٥,٠٠٠	٥٦٠,٥٥٨,٠٠٠	٥٦٤,١٦٦,٥٠٠	٥٦٤,١٦٦,٥٠٠
٨٠,١٠٠,٦٤٧	١٤,٩٩٨,٠٠٠	١١,٥٠٤,٣٢٤	١١,٥٠٤,٣٢٤
٥٧٥,٧٨٥,٦٤٧	٥٧٥,٥٥٦,٠٠٠	٥٧٥,٦٧٠,٨٢٤	٥٧٥,٦٧٠,٨٢٤

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييم لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية و عقود المنفعة.

تم تقييم الاستثمارات العقارية. وعقد المنفعة مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العتار وأساليب التقييم باستخدام معدلات غير ملحوظة بما فيها التدفقات النقدية المخصومة وطريقة الدخل.

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
٥٨٨,٠١٥,٣١٤	٥٧٥,٦٧٠,٨٢٤	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
(٥٩٨,٨٣٨,٨٢٠)	(٥٦٣,١٧٩,٤٧٢)	يخصم: القيمة الدفترية
(١٠,٥٩٦,٤٩٠)	(٩,٤٤٧,٧١٤)	الاستثمارات العقارية
(٢١,٤١٩,٩٩٦)	٣,٠٤٣,٦٣٨	عقود منفعة
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	الزيادة (نقص) في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية *
(٠,٣٥)	٠,٠٥	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الزائدة (الناقصة) للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

ملحق (2) القوائم المالية

صندوق المعثر ريت صندوق استثماري عقاري متداول (صندوق استثماري عقاري متقل)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

١٣ مستحقات أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٢,٩٥٩,١٤١	٢,٠٥٥,٣٠٦
-	٢٣,٧٥٦
٢,٩٥٩,٩٨٥	-
٧٠,٧٤٧	٣٤٩,٨٧٩
٦,٠١٥,٨٧٣	٢,٤٢٨,٩٤١

كاملات مستردة - عملاء
حقوقية القيمة المضاعفة مستحقة
مستحقات أطراف ذات علاقة
مستحقات أخرى

١٤ إيرادات الإيجارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١٩,٢٥٢,٩٦٢	٤٩,٢١١,٤٣٤
١,٢٣٤,٩٩٩	٣,٠٩٢,٣٣٠
٢٠,٤٨٧,٩٦١	٥٢,٣٠٣,٧٦٤

إيرادات الإيجار
إيرادات إيجار عقود المنفعة

١٥ مصروفات أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٩٣٩,٩٢٢	٢,٤٩٨,٧١٣
٣٤٨,٨٠٩	٦١١,٩٨٦
٢٩٠,١٧١	-
٣٥١,٢٨٣	٥٤٣,٥٨١
١,٩٢٧,٦٦٥	٣,٦٥٤,٢٨٠

مصروفات صيانة ونظافة
مصروفات تناول و مركز ايداع
مصروفات التأمين
مصروفات أخرى
اجمالي المصروفات

١٦ أتعاب إدارة الصندوق، المستحقة وأخرى

تتمثل أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى مما يلي:

- أتعاب الإدارة و المصروفات الأخرى
يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٠,٥٠% سنويا من صافي قيمة أصول الصندوق وتحسب على اسنل يومي وتقع على اسنل ربع سنوي، كما يقوم مدير الصندوق باسترداد من الصندوق أي مصروفات أخرى متكبدة نيابة عن الصندوق.

رسوم إدارة العقارات والتي نسبتها ٥% من اجمالي ايراد الإيجار المحصل من العقار ذات الصلة على أن يتم الدفع على اسنل نصف سنوي، كما يتحمل الصندوق كافة الرسوم والنفقات الخاصة بنشطة واستثمارات الصندوق كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين واية خدمات مهنية او فنية او تقنية أخرى وعلى الا تزيد هذه التكاليف عن ١% من اجمالي قيمة أصول الصندوق سنويا

- رسوم تعامل
بالإضافة إلى ذلك، يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق رسوم تعامل بنسبة ١% من قيمة شراء أو بيع لكل عقار تم شراؤه أو بيعه بواسطة الصندوق.

صندوق المعثر ريت صندوق استثماري عقاري متداول (صندوق استثماري عقاري متقل) إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (ريال سعودي)

١٠ صافي عقود المنفعة

يتكون صافي عقود المنفعة مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١١,٠٣٠,٨٢٣	١٠,٥٩٦,٤٩٠
(٤٣٤,٣٣٣)	(١,١٤٨,٧٧٦)
١٠,٥٩٦,٤٩٠	٩,٤٤٧,٧١٤

تكلفة شراء عقود المنفعة
مجموع اطفاء

قيمة إيجارات عقود المنفعة والتي بلغت قيمتها بعام ٢٠١٨ م مبلغ ١,٢٨٠,٧٦٢ ريال سعودي (٢٠١٧ : ٤٢٩,٢٦٥ ريال سعودي)

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 اطفاءها على ٥ سنوات.
- منفعة القدس: يمثل عقار تجاري مكنتي 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 أين: 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 الشباب: يمثل عقار تجاري مكنتي يقع في طريق الإمام عبدالله بن فيصل بحي المربع بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ٥,٩٢٧,٤٩٣ ريال سعودي ويتم اطفاءها على ١٥ سنة.

١١ النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٦,٤٧٦,٢٥٣	٤,٢٥٤,٢٥٩
٨,٠٤١,٨٨٨	٣,٠٠٠,٠٠٠
١٤,٥١٨,١٤١	٣٤,٢٥٤,٢٥٩

أرصدة لدى البنوك
ودعوات لأجل*

*يمثل المبلغ ودعوات مرابحة اسلامية لدى بنك سامبا، إن الودائع لأجل لفترات تتراوح ما بين يوم واحد وثلاثة أشهر ويتحقق عنها دخل صولات خاصة بنسبة ٢,٢٥% سنويا.

١٢ أرصدة دائنة أخرى

تمثل الأرصدة الدائنة الأخرى مخصص إتمام مشروع عقار التخصصي بقيمة صفر ريال سعودي ٢٠١٨ (٢٠١٧ : ١٠,٠٥٢,٥٠٠ ريال سعودي) وهذا المبلغ متوافق مع المبلغ المذكور في الشروط والأحكام للصندوق.

ملحق (2) القوائم المالية

صندوق المعز ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

(١٧) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق على مدير الصندوق " شركة أصول وبخيت للاستثمارية"، مدير الاملاك " مؤسسة مداد الخير للمقارنات" وشركة زاوية المعز للمقارنات.
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	
		٣١ ديسمبر	٢٠١٨
اتعاب إدارة الصندوق وأخرى	٥,٣٤٨,٨٧٠	(٨١٣,٧٠٩)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (١,٨٧٥,٦٢١)
شركة أصول وبخيت الاستثمارية وشركة زاوية المعز للمقارنات	٣,٦٢٦,٠٧٦	٨٨١,٦٩٦	(١,٠٠٥,٢٠٠)
مدير الاملاك	٢,٨٨٢,٣٢٦	١١٥,٦٨٢	(١,٢٣٢,٤٧٣)
بذل حضور*	٥٤,٠٠٠	(٥٤,٠٠٠)	(١٨,٠٠٠)

*بذلات حضور مجلس الإدارة تم ادراجها في قائمة الموجودات والمطلوبات تحت بند المصروفات المستحقة.

صندوق المعز ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

(١٨) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر يتعرض للصندوق لمخاطر الائتمان في التقديرة وشبه التقديرة والذمم المدية. يتم إيداع أرصدة البنوك في البنك السعودي الفرنسي والذي يعتبر بنك ذو تصنيف مالي جيد.

(أ) قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ نموذج خسارة الائتمان المتوقع من أجل استبدال نموذج الخسارة المتكيدة السابق. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقع، يتم الاعتراف بخسائر الائتمان قبل حدوث حدث ائتماني كما كان الحال في نموذج الخسارة المتكيدة يتطلب نموذج انخفاض القيمة الجديد مزيد من المعلومات في الوقت المناسب ومزيد من المعلومات عن النظرة المستقبلية التي من شأنها أن تعكس بشكل دقيق مخاطر الائتمان الكامنة.
بموجب الإطار العام للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى ثلاث مراحل. تشير كل مرحلة إلى الجودة الائتمانية للأصل المالي المحدد.

المرحلة ١: تتضمن الأدوات المالية التي لم تتعرض لزيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي لديها مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير. بالنسبة لهذه الموجودات، يتم الاعتراف بخسائر ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهر ويتم احتساب الربح على إجمالي القيمة الدفترية للأصل (أي بدون خصم لمخصص الائتمان).

المرحلة ٢: تتضمن الأدوات المالية التي تعرضت لزيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي (ما لم يكن لديها مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير) ولكن ليس لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة بالنسبة لهذه الموجودات، يتم تسجيل الخسارة الائتمانية المتوقعة مدى الحياة، ولكن بظل احتساب الربح على إجمالي القيمة الدفترية للموجود.

المرحلة ٣: تتضمن الأدوات المالية التي لديها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ التقرير. هذه المرحلة لديها الملتزمون الذين يعانون من انخفاض ائتماني (متعثرين).

(ب) تعريف التعثر

- يعرف الصندوق أن الموجود المالي متعثر عندما:
- يكون من غير المحتمل أن يدفع المقرض التزاماته الائتمانية للصندوق بالكامل، دون الرجوع من جانب الصندوق إلى إجراءات الضمان (إن وجدت).
 - يكون المقرض متأخر في سداد أي التزامات ائتمانية للصندوق لأكثر من ٣٠ يوم. يعتبر السحب على المكشوف مستحق الدفع بمجرد أن يتنقذ العميل حداً محدداً أو تم إخطاره بحدود أصغر من المبلغ الحالي غير المسدد.
- باقتراض ما إذا كان المقرض متعثر. ينظر الصندوق للمؤشرات التالية:
- النوعية - على سبيل المثال عدم الالتزام بتعهد ما؛
 - الكمية - على سبيل المثال التأخر في السداد وعدم سداد التزام آخر لنفس المصدر إلى الصندوق؛
 - بحسب البيانات التي يتم تطويرها داخلياً ويتم الحصول عليها من مصادر خارجية.

قد تختلف المخدلات في تقييم ما إذا كان أحد الأدوات المالية في حالة تعثر عن السداد وأهميتها قد تتغير مع مرور الوقت لتعكس التغيرات في الظروف.
ويتفق تعريف التعثر إلى حد كبير مع التعريف الذي يطبقه الصندوق لأغراض أساليب تنظيمية.

ملحق (2) القوائم المالية

صندوق المعز ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

(١٩) القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصل أو سداد الالتزام بين أطراف رغبة في ظروف متكافئة. تتكون الأدوات المالية للصندوق من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقد وشبه النقد وإيجارات مدينة وصافي عقود منافع والأرصدة المدينة الأخرى وتتكون المطلوبات المالية من المسروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى وإيرادات الإيجار الغير مكتسبة. بالنسبة للاستثمارات التي يتم تداولها في سوق نشط يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع لأسعار المضاربة في الأسواق المدرجة. لا تختلف القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

(٢٠) الأحداث اللاحقة

بالرغم من أن شروط وأحكام الصندوق تشير إلى أن مدير الصندوق لا يتولى إخراج زكاة الوحدات الاستثمارية عن المستثمرين وتقع على مالك الوحدة مسؤولية إخراج زكاة ما يملك من وحدات استثمارية الزكاة، إلا أنه بتاريخ ٤ مارس ٢٠١٩ قرر مجلس إدارة الصندوق العمل على تقديم الإقرار الزكوي للصندوق عن عام ٢٠١٨ وذلك بعد تعديل الشروط والأحكام واستكمال الإجراءات التنظيمية اللازمة لتطبيق هذا التغيير وفي حال استكمال جميع الموافقات / الإشعارات المطلوبة سيتم سداد زكاة عن العام ٢٠١٨ علماً بأنه لم يتم إدراج مخصص زكاة في هذه القوائم المالية.

(٢١) أرقام المقارنة

تم إعادة تويب بعض أرقام الفترة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ كي تتماشى مع عرض السنة الحالية.

(٢٢) آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ .

(٢٣) اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣٠ جمادى الآخرة ١٤٤٠ الموافق ٧ مارس ٢٠١٩ .

صندوق المعز ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

(١٨) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر - تتمة

احتمالية التعثر (PD)
من خلال المراجعة السنوية للاستثمارات في أدوات الدين يجب على الصندوق إعداد نماذج التصنيف الإحصائية المستندة على حساب احتمالية التعثر على مدى سنة واحدة للخمسة سنوات الماضية سيتم تجميع نماذج التصنيف الإحصائية وفقاً لتصنيفات المخاطر الداخلية ترجيح التقييمات يجب أن يورصد حركة الملتزمين إلى المتعثرين على فترات سنوية توفر نماذج التصنيف الإحصائية معدل التعثر المتوسط عن الخمس سنوات سنويًا من خلال دورة احتمالية التعثر بمتطلب المعيار الدولي رقم ٩ استخدام برنامح احتمالية التعثر (PD) والذي يعبر عن تقدير نقطة زمنية يعكس التنبؤات الحالية للظروف الاقتصادية المستقبلية لاستخراج احتمالية التعثر في نقطة زمنية، سيؤم الصندوق سنويًا بتقدير بيانات التنبؤ بالاقتصاد الكلي للمتغيرات المختارة من المصادر المتداولة.

الخسارة الناتجة عن التعثر (LGD)
الخسارة الناتجة عن التعثر هي حجم الخسارة الاقتصادية المحتملة في حال وجود تعثر. ويعتمد حساب الخسارة الناتجة عن التعثر إلى خسائر الصندوق في الحسابات المتعثرة بعد النظر في نسب الاسترداد. يتطلب المعيار الدولي رقم ٩ أيضاً تقديراته للنظرة المستقبلية للضمانات بناء على عوامل الاقتصاد الكلي. إن حساب الخسارة الناتجة عن التعثر مستقل عن تقييم جودة الائتمان وبالتالي يتم تطبيقه بشكل موحد في جميع المراحل.

بالنسبة لتقدير الخسارة الناتجة عن التعثر على مخفظة الأوراق المالية الغير مضمونة، يقوم الصندوق بحساب الخسارة الناتجة عن التعثر على أساس المبالغ المستردة الفعلية على المخفظة المتعثرة عن السداد على مدى سنة لا تقل عن ٥ سنوات قبل تاريخ التقييم.

التعرض الناتج عن التعثر (EAD)
التعرض الناتج عن التعثر عند السداد هو تقدير للمدى الذي قد يتعرض له الصندوق للملتزم في حالة التعثر عن السداد. يجب أن يأخذ تقييم التعرض الناتج عن التعثر أي تغيرات متوقعة في التعرض بعد تاريخ التقييم. وهذا أمر مهم في حالة الموجودات في المرحلة ٢ حيث قد تكون نقطة التعثر عدة سنوات في المستقبل.

مخاطر معدلات العمولة الخاصة
تتشأ مخاطر معدلات العمولة الخاصة من احتمالية تأثير تغير معدلات عمولة السوق على الربحية المستقبلية أو على القيمة العادلة للأدوات المالية. يتعرض الصندوق لمخاطر معدلات العمولة الخاصة بالودائع لأجل حيث أن الصندوق المستثمر يستثمر في إيداعات المراجعة وإدارة هذه المخاطر يراقب الصندوق التغيرات في معدلات العمولة بشكل منتظم.

مخاطر السيولة
هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية ويراقب مدير صندوق متطلبات السيولة بشكل مستمر بغرض التأكد من كفاية التمويل المتوفر للوفاء بأي التزامات عند حدوثها.

مخاطر السوق
يخضع الصندوق للأحكام العامة لتطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة ومخاطر معدلات القوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية ومخاطر معدلات أسعار الصرف الأجنبية والمخاطر التنظيمية.

WWW.OBIC.COM.SA