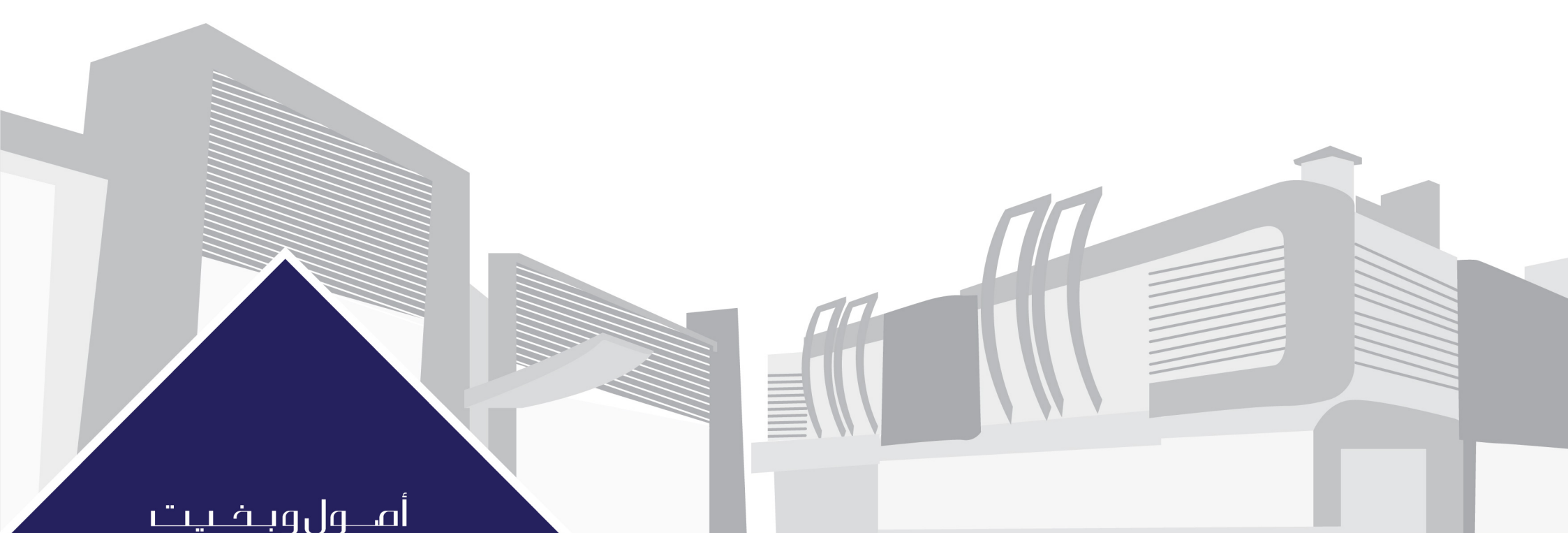




أصول وبخيت
OSOOL & BAKHEET
INVESTMENT | الاستثمارية

التقرير السنوي لصندوق المعذر ريت

صندوق المعذر ريت
ALMAATHAR REIT FUND

2017



التقرير السنوي لصندوق المعذر ريت

صندوق المعذر ريت

ALMA ATHAR REIT FUND

2017

أصول وبخيت

OSOOL & BAKHEET

الاستثمارية | INVESTMENT

صندوق المعذر ريت

المحتوى

4 معلومات صندوق الاستثمار

10 أداء الصندوق

16 مدير الصندوق

19 أمين الحفظ

20 المحاسب القانوني

22 القوائم المالية

معلومات صندوق الاستثمار

اسم صندوق الاستثمار: صندوق المعذر ريت

أهداف وسياسات الاستثمار وممارسته

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية مدرة لدخل دوري بحيث يتم توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات بشكل سنوي وذلك بعد استلام مدير الصندوق للعوائد الإيجارية للأصول العقارية. 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 75% 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 90% من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات في حال اكتمال تحصيل الإيجارات وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق خلال الربع الأول وذلك في شهر مارس من كل عام. وسيتم تحويل مبالغ التوزيعات للمستحقين حسب تاريخ الأحقية الذي سيتم الإعلان عنه قبل التوزيع. ويمكن لمدير الصندوق دفع هذه التوزيعات على أكثر من مرة في السنة.

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل:

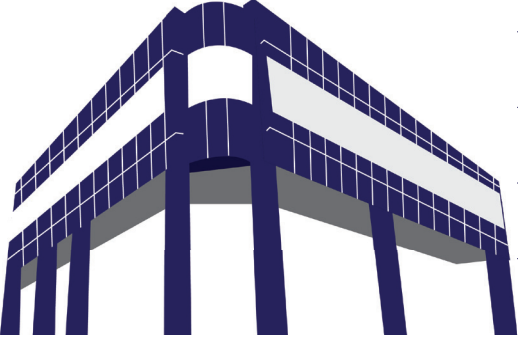
تم إعداد جميع تقارير صندوق المعذر ريت وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار، ولائحة الصناديق العقارية والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية، وهي متاحة للجميع عند الطلب وبدون أي مقابل.

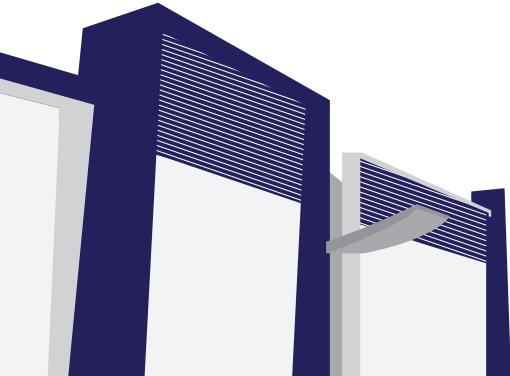
الأصول التي يستثمر فيها الصندوق:

يستثمر صندوق المعذر ريت في عدة أصول ويبلغ عددها 12 أصل، تقع جميع الأصول في عدة أحياء في مدينة الرياض وهي كالتالي:

1	اسم العقار	المعذر
	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

2	اسم العقار	الربيع
	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
	إحداثيات 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
	إحداثيات 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	

7	اسم العقار	مستودعات الحانر
---	------------	-----------------

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

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

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

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

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

10	اسم العقار	منفعة القدس
	نوع العقار	الشارع
	المدينة	أحداثيات الموقع
	الحي	

11	اسم العقار	منفعة وادي لبن
	نوع العقار	الشارع
	المدينة	أحداثيات الموقع
	الحي	

12	اسم العقار	منفعة الضباب
	نوع العقار	الشارع
	المدينة	أحداثيات الموقع
	الحي	

نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات الغير مؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة:

بلغت نسبة العقارات المؤجرة (نسبة الإشغال) كما في 31 / 12 / 2017م، نسبة 95.65% من إجمالي العقارات و المنافع المملوكة للصندوق، أما بالنسبة للعقارات الغير مؤجرة تبلغ نسبتها 4.35%، وتجدر الإشارة إلى أن هذا الانخفاض الطفيف في نسبة الاشغال له تأثير محدود على العوائد الايجارية المستهدفة وضمن التغيرات الطبيعية لنسب الإشغال.

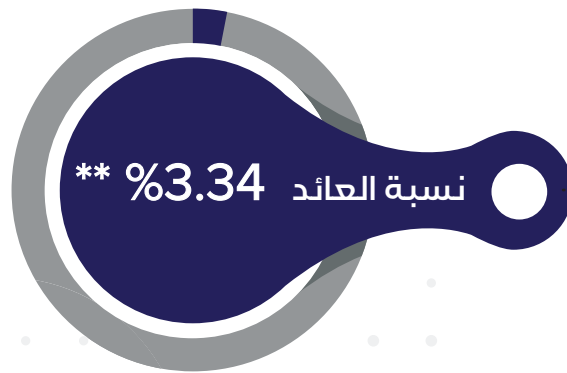
أداء الصندوق

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

البيان	2017/12/31 م*
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية	624,259,379 ر.س
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية)	10.17 ر.س
أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (قيمة دفترية)	10.17 ر.س
أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (قيمة دفترية)	10 ر.س
عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية	61,370,000 وحدة
قيمة الأرباح الموزعة لكل وحدة	0.26 هلة
نسبة المصروفات**	0.83%

*تاريخ التأسيس 2017/07/09 م.

**تم استثناء الإهلاكات والإطفاءات من حساب نسبة المصروفات.



20,500,678 ر.س **

العائد الإجمالي منذ التأسيس * :
العائد الإجمالي

* 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 الانشاء.

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

المصروفات	القيمة بالريال
أتعاب المحاسب القانوني	22,000
رسوم أعضاء مجلس الإدارة	18,000
رسوم الحفظ	72,547.95
أتعاب المستشار القانوني	12,015
الرسوم المصرفية	170
رسوم الإدارة	1,488,697.62
مصاريف دراسة جدوى	-
مصاريف أخرى	-
رسوم المشغل	1,232,472.57
رسوم هيئة السوق المالية	2,712.33
رسوم تداول	348,809.15
رسوم تأسيس	290,971
رسوم تقييم	99,000
مصاريف ايجار عقود المنفعة	636,651.73
مصاريف تشغيل الأصول	936,561.69
الإهلاك والإطفاء	4,780,689.46



إجمالي
المصاريف مع الإهلاك والإطفاء

9,941,299 ر.س



إجمالي
المصاريف بدون الإهلاك والإطفاء

5,160,609 ر.س

*النسبة من متوسط صافي قيمة الأصول لعام 2017 م .
كما لم يقيم مدير الصندوق بتخفيض أو بإعفاء أي رسوم.
كما تم تطبيق قواعد حساب بيانات الأداء وأي افتراض بشكل متسق.

إذا حدثت تغيرات جوهرية خلال الفترة و أثرت في أداء الصندوق، يجب الإفصاح عنها بشكل واضح:
لا توجد أي تغيرات جوهرية خلال فترة هذا التقرير.

بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات:

أعلن مدير الصندوق في يوم الأربعاء الموافق لتاريخ 2018/03/14 م، بتوزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق عن الفترة التي تبدأ منذ تاريخ انتقال الأصول العقارية للصندوق وحتى 2017/12/31 م (4.63 شهر)، والبالغة قيمتها 15,956,200 ريال سعودي، و ستكون التوزيعات النقدية على أساس 61,370,000 وحدة قائمة، حيث بلغت قيمة الربح الموزع للفترة مبلغ 0.26 ريال سعودي لكل وحدة، كما بلغت نسبتها إلى السعر الأولي للوحدة نسبة 2.6%. ما يعني نسبة 6.74 % على أساس سنوي.

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:

تم عقد اجتماع مجلس إدارة واحد للصندوق خلال فترة هذا التقرير وكان هذا الاجتماع في يوم الأحد 2017/10/01 م، وناقش مجلس إدارة الصندوق المواضيع التالية:

- تأكيد استلام مدير الاملاك إدارة عقارات الصندوق.
- آخر مستجدات عقود المنفعة.
- متابعة العوائد (الإيجارات) كما هي موضحة في الشروط والأحكام وآخر مستجداتها.
- الاطلاع على الميزانية التقديرية لإيرادات الصندوق من تاريخ نقل الملكية وحتى 2017/12/31 م والتي تم استلامها من مدير الأملاك.
- آخر تطورات مشروع التخصيص، حيث انه لم يتم الانتهاء من استخراج شهادات الدفع المدني، بالإضافة إلى أن الإيجار سوف يزيد بمجرد استكمال المشروع واستلام المستأجر للعقار، كما أن التاريخ المتوقع لإنهاء المشروع في حال التأخير هو نهاية شهر اكتوبر لعام 2017 م.
- تأثير القوانين والأنظمة الحكومية الحالية و التعديلات المزمع اصدارها على العقارات المملوكة من قبل الصندوق.
- الاطلاع على تقرير مسؤول المطابقة والالتزام الخاص بالصندوق وآخر مستجدات تعاميم هيئة السوق المالية ذات العلاقة.

وقرر مجلس إدارة الصندوق القرارات التالية:

- منح الصلاحية لمدير الأملاك بالتعاقد مع طرف ثالث من الباطن لإدارة بعض عقارات الصندوق.
- منح الصلاحية لمدير الأملاك بتعديل الإيجارات على بعض المساحات الإيجارية بما يتماشى مع السعر السائد في السوق.
- إرسال تقرير إسبوعي من مدير الأملاك لمدير الصندوق يوضح حالة المستأجرين.
- إرسال إشعار للمستأجرين بنقل ملكية العقارات.
- الموافقة على عرض الميزانية التقديرية نهاية كل سنة مالية للسنة التي تليها، حيث يتم مناقشتها مع مجلس الإدارة والموافقة عليها.
- إعطاء مدير الأملاك الحق على الإطلاع على حساب الصندوق الجاري الذي يتم تحويل/استلام الإيجارات فيه، وذلك لتسهيل عملية التأكد من وصول المبالغ وتحديث تقارير المستأجرين بشكل أسرع.
- تعيين لجنة استثمار وتختص هذه اللجنة بالبحث ودراسة الفرص الاستثمارية التي تخص الصندوق من خلال تطبيق استراتيجية استثمار الصندوق وتحليل الفرص وملائمتها للصندوق وعرضها على مجلس إدارة الصندوق.

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

WWW.OBIC.COM.SA

أصول وبخيت
OSOOL & BAKHEET
الاستثمارية | INVESTMENT

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

مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة:

في بداية عمل الصندوق قام مدير الصندوق بالاستحواذ على ثمانية عقارات و أربعة عقود منفعة وجميعها مدرة للدخل وتقع في مواقع مختلفة في مدينة الرياض، ومن العقارات التي تم الاستحواذ عليها عقار تحت الإنشاء مدر للدخل وتم الانتهاء من إنشائه وارتفعت عوائده الإيجارية حسب العقد. يعمل مدير الصندوق بالتعاون مع لجنة الاستثمار في البحث عن أصول عقارية جديدة ذات قيمة مضافة للصندوق، غير أنه تم دراسة العديد من الفرص الاستثمارية وتم استثناء بعض العقارات لعدة أسباب من أبرزها:

١. عدم وجود/استكمال الشهادات والتراخيص النظامية ذات العلاقة لإتمام إجراءات الاستحواذ و الطرح.

٢. عوائد الأصول المقترحة أقل من عوائد الصندوق.

كما يعمل مدير الصندوق في الوقت الحالي على دراسة العقارات المستهدف الاستحواذ 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:

البيان	2017/12/31 م
العائد الإجمالي**	20,500,678 ر.س**
نسبة العائد الإجمالي**	3.34 % *
تغير القيمة الدفترية للوحدة**	0.17 ر.س**
نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة**	1.72 % *
تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)	-0.73 ر.س
نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)	-7.30 %
سعر الوحدة عند الطرح (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)	10 ر.س
سعر الوحدة كما في 2017/12/31 م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)	9.27 ر.س

* 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 الانشاء .

تفاصيل أي تغييرات حدثت على شروط و أحكام ومذكرة المعلومات (بالنسبة للصندوق العام) أو مستندات الصندوق (بالنسبة للصندوق الخاص) خلال الفترة
لم يتم اجراء أي تعديل أو تغيير على شروط وأحكام الصندوق خلال فترة هذا التقرير.

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

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.

بيان حول العمليات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.
لا يوجد أي عمليات 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 330,819 وحدة من وحدات الصندوق كما في 2017/12/31 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 اموال/أصول الصندوق.

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

- اصدار 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



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 2018 م
الموافق: 11 رجب 1439 هـ

السادة / السادة مالكي وحدات صندوق المعذر ريت
المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد

نحن شركة بيت التمويل السعودي الكويتي، شركة مساهمة مغلقة، المقيدة بالسجل التجاري رقم (1010312522) وتاريخ 1430/03/28 هـ وبصفتنا أمين الحفظ لصندوق المعذر 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...

رئيس العمليات والحفظ
احمد عبدالله الزهراني

بيت التمويل السعودي الكويتي
Saudi Kuwaiti Finance House

ملحق (2) القوائم المالية

PKF
المحاسبون المتحالفون
البسام وشركاه

تقرير مراجع الحسابات

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

الرأي المطلق:

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق المعذر ريت ("الصندوق") والمدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وقائمة الدخل وقائمة التدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات للفترة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ونتائج أعمالها وتنفعاتها النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الملائمة لظروف الصندوق.

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 بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى وفقاً لتلك القواعد، ونعتقد أن 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 نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور.

PKF
المحاسبون المتحالفون
البسام وشركاه

تقرير مراجع الحسابات (تمة)

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

أمور المراجعة الرئيسية (تمة)

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
بملاك صندوق المعذر ريت محفظة من الإستثمارات العقارية تتكون من مباني تجارية، مكتبة، سكنية، وحدات فندقية و مستودعات 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 مخصوماً 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 تفرض قيوداً على نطاق عملهم؛
يتم إعادة قياس الإستثمارات العقارية للخسائر 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 لأصل قيمتها القابلة للاسترداد.	- قمنا بمراجعة المنهجية المطبقة من قبل المقيمين الخارجيين للتأكد من ملائمتها؛
لتقييم الانخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات عن طريق التعاقد مع مقيمين مستقلين معتمدين للقيام بتقييم رسمي للعقارات الإستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	- حصلنا على تقريرين من مقيمين عقاريين مستقلين / مستقلتين لجميع الإستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وتأكدنا بأن أساليب التقييم مناسبة لاستخدامها في تحديد القيمة كما في تاريخ التقرير.
لقد اعتبرنا هذا من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب إفتراضات هامة من قبل الإدارة وقد يكون التأثير المحتمل لانخفاض جوهرياً على القوائم المالية.	- استناداً إلى متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه، فقد وجدنا بأن متوسط القيمة العادلة أقل من القيمة الدفترية لنفس الإستثمار العقاري إن النقص في القيمة العادلة ليس جوهرياً وليس لفترة طويلة لذلك لم يتم الاعتراف بهذا النقص كإخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية.
	- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٦ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.

ملحق (2) القوائم المالية

PKF البسام وشركاه
المحاسبون المتحالفون

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

إلى / حاملي الوحدات
صندوق المعذر 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 الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل 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.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.

PKF البسام وشركاه
المحاسبون المتحالفون

إبراهيم أحمد البسام
ترخيص رقم (٣٢٧)



PKF البسام وشركاه
المحاسبون المتحالفون

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية و الملائمة لظروف الصندوق وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن إحتيال أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن إدارة الصندوق مسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار في عملياتها وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما 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 المعتمدة 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 المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بممارسة تقديرنا المهني ونحافظ على التزامنا المهني خلال جميع مراحل المراجعة، كما قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقديم 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. وبعد خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

ملحق (2) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت صندوق استثمار عقاري متداول (صندوق استثماري عقاري مقلد) مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية قائمة الدخل (جميع المبالغ بالريال السعودي)			
للفترة من ٩ يوليو ٢٠١٧ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إيضاح		
		إيرادات	
٢٠,٤٨٧,٩٦١	١١	إيرادات إيجار	
١٢,٧١٧		دخل عمولات	
٢٠,٥٠٠,٦٧٨		إجمالي الإيرادات	
		مصرفات	
(٤,٣٤٦,٣٥٧)	٩	إستهلاك الاستثمارات العقارية	
(٨٧٣,٥٩٨)		مصاريف إيجار وإطفاء عقود منفعة	
(١,٢٣٢,٤٧٣)		مصاريف إدارة عقارات	
(١,٤٨٨,٦٩٨)	١٢	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى	
(٧٢,٥٤٨)		أتعاب الحفظ	
(١,٩٢٧,٦٢٥)	١٣	مصرفات أخرى	
(٩,٩٤١,٢٩٩)		إجمالي المصروفات	
١٠,٥٥٩,٣٧٩		صافي الدخل للفترة	

صندوق المعذر ريت صندوق استثمار عقاري متداول (صندوق استثماري عقاري مقلد) مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (جميع المبالغ بالريال السعودي)			
٢٠١٧	إيضاح		
		الموجودات	
١٤,٥١٨,١٤١	٦	النقدية و شبه النقدية	
١٧,٠٢٠,٥١٩		إيجارات مدينة	
١٠,٥٩٦,٤٩٠	٧	صافي عقود منافع	
٢٢,٤١٠,٥٢٣	٨	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	
٥٩٨,٨٣٨,٨٢٠	٩	الإستثمارات العقارية، صافي	
٦٦٣,٣٨٤,٤٩٣		إجمالي الموجودات	
		المطلوبات	
٦,١١١,٨٢٦		مصرفات مستحقة	
٢١,١٨١,١٢٠		إيرادات إيجار غير مكتسبة	
١,٧٧٩,٦٦٨	٥	أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى	
١٠,٠٥٢,٥٠٠	١٠	أرصدة دائنة أخرى	
٣٩,١٢٥,١١٤		إجمالي المطلوبات	
٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات	
٦١,٣٧٠,٠٠٠		وحدات مصدرة (بالعدد)	
١٠,٤١٧		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة	
٩,٨٢	١٦	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة	

ملحق (2) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثمار عقاري مقلد)
مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٩ يوليو ٢٠١٧
وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٦١٣,٧٠٠,٠٠٠

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة

التغيرات من معاملات الوحدة

٤٢٢,٥٥٣,٢٥٠

إصدار وحدات بالحصول على مقابل استثمارات عقارية عينية

١٩١,١٤٦,٧٥٠

إصدار وحدات بالحصول على مقابل نقد

١٠,٥٥٩,٣٧٩

صافي الدخل الفترة

٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثمار عقاري مقلد)
مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية
قائمة التدفقات النقدية
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٩ يوليو ٢٠١٧
وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٠,٥٥٩,٣٧٩

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

صافي الدخل للفترة
تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
استهلاك الإستثمارات العقارية

٤,٣٤٦,٣٥٧

٤٣٤,٣٣٣

إطفاء عقود المنفعة

١٥,٣٤٠,٠٦٩

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:

(١٧,٠٢٠,٥١٩)

إيجارات مدينة

(٢٢,٤١٠,٥٢٣)

مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٦,١١١,٨٢٦

مصرفات مستحقة

٢١,١٨١,١٢٠

إيرادات إيجار غير مكتسبة

١,٧٧٩,٦٦٨

أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى

(٦٠٣,١٨٥,١٧٧)

شراء أصول عقارية

(١١,٠٣٠,٨٢٣)

شراء عقود منافع

١٠,٠٥٢,٥٠٠

أرصدة دائنة أخرى

(٥٩٩,١٨١,٨٥٩)

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

٦١٣,٧٠٠,٠٠٠

إصدار وحدات

٦١٣,٧٠٠,٠٠٠

صافي النقدية من الأنشطة التمويلية

١٤,٥١٨,١٤١

النقدية و شبه النقدية في نهاية الفترة

٤٢٢,٥٥٣,٢٥٠

معاملات غير نقدية:

مساهمة عينية في راس مال الصندوق

ملحق (2) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقل)
مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١. الصندوق وإنشائه

صندوق المعذر ريت (الصندوق) صندوق استثمار عقاري متداول مقل 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 السعودية ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن رأس مال الصندوق هو ٦١٣,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ومنته تسعة وتسعون سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدد مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

شركة أصول وبخيت الإستثمارية ("مدير الصندوق")، شركة سعودية مساهمة مقلّة، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢١٩٨٠٥ وتاريخ ١٤٢٧/٠٥/٠٢ هـ الموافق ٢٠٠٦/٠٥/٢٩ م ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٠٨١٢٦-٠٧ لمزاولة نشاط التعامل بصفة أصيل ووكيل والإدارة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية قليلة لتحقيق دخل تاجيري 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 للقيود 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 وعقود المنفعة في شهر أغسطس، ومنذ هذا التاريخ استحققت الإيجارات للصندوق، والجدول أدناه يوضح تاريخ انتقال ملكية الاستثمارات العقارية وعقود المنفعة إلى الصندوق:

الأصل / المنفعة	تاريخ نقل الملكية / عقد المنفعة
المعذر	١٤ أغسطس ٢٠١٧
الربيع	٦ أغسطس ٢٠١٧
المصنعة	٩ أغسطس ٢٠١٧
التخصصي	٩ أغسطس ٢٠١٧
الصحافة ١	٨ أغسطس ٢٠١٧
الصحافة ٢	٨ أغسطس ٢٠١٧
مستودع الحائر	١٣ أغسطس ٢٠١٧
مستودع السلي	١٥ أغسطس ٢٠١٧
منفعة الربيع	١٥ أغسطس ٢٠١٧
منفعة القدس	١٥ أغسطس ٢٠١٧
منفعة وادي لبن	١٥ أغسطس ٢٠١٧
منفعة الضباب	١٥ أغسطس ٢٠١٧

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقل)
مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") و التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول و المنشورة 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 و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣. أسس الإعداد

١-٣ قائمة الالتزام

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادر عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

وكما هو مطلوب من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين يتعين على جميع الصناديق الانتقال إلى المعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين للقرارات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ لإعداد قوائمها المالية. عند إعداد أول قوائم مالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ستقوم إدارة الصندوق بتحليل أثر تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الأولية للمرة الأولى على البيانات المالية الحالية والسنة السابقة، وبالتالي سيتم إدراج التعديلات اللازمة في أول قوائم مالية معدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

٣-٣ عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يعتبر عملة النشاط الرئيسية للصندوق. جميع المعلومات المالية يتم تقريبها لأقرب ريال سعودي باستثناء سعر الوحدة.

٤-٣ استخدام الأحكام والتقديرات

في سياق النشاط المعتاد، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة إجراء تقديرات وافتراضات تؤثر في تطبيق السياسات والقيم الفترية للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

ملحق (2) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مغلل)
مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٤. السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية:

١-٤ النقدية و شبه 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.

٢-٤ إيجارات مدينة

يتم إدراج الذمم المدينة المستحقة الدفع بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصا مخصص أي مبالغ غير قابلة للتحويل. يتم عمل تقدير للحسابات المشكوك في تحصيلها عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل غير ممكن. يتم شطب الديون المعدومة عند تكديدها. إن أي مبالغ مستردة لاحقا للمبالغ المشطوبة سابقا تقيد في قائمة الدخل.

٣-٤ الاستثمارات العقارية

يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصصا منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصصا منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي أو مدة الصندوق أيهما أقصر. تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للمراجعة 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 الاستبعاد بالصفافي في قائمة الدخل إذا نشأت نتيجة تجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية.

٤-٤ عقود المنفعة

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

٥-٤ تحقق الإيرادات

إيرادات إيجار

يتم الاعتراف بالإيرادات التأجيرية وإيرادات إيجار عقود المنفعة وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

دخل عمولات

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

٦-٤ المصروفات

تتضمن المصروفات مصاريف إدارة عقارات، أتعاب إدارة الصندوق، أتعاب الحفظ والمصروفات الأخرى يتم الإعتراف بها وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

٧-٤ الزكاة

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

٨-٤ توزيعات الأرباح

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

٩-٤ 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) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمتها القابلة للاسترداد.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مغلل)
مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٥. أتعاب الإدارة و المصروفات الأخرى و رسوم التعامل

- أتعاب الإدارة و المصروفات الأخرى

يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٠.٥٠% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق وتحسب على أساس يومي وتوقع على أساس ربع سنوي، كما يقوم مدير الصندوق باسترداد من الصندوق أي مصروفات أخرى متكبدة نتيجة عن الصندوق كأتعاب الحفظ والتي تبلغ ٩٠ ألف ريال سعودي سنوياً ، رسوم إدارة العقارات والتي لا تتجاوز ٥% من إجمالي إيراد الإيجار المحصل من العقار ذات الصلة على أن يتم الدفع على أساس نصف سنوي ، كما يتحمل الصندوق كافة الرسوم والتنفقات الخاصة بالنشطة واستثمارات الصندوق كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشاريين وإية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى وعلى ألا تزيد هذه التكاليف عن ١% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً.

- 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.

٦. النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٦,٤٧٦,٢٥٣	أرصدة لدى البنوك
٨,٠٤١,٨٨٨	وديعة لأجل *
١٤,٥١٨,١٤١	

* يمثل هذا المبلغ وديعة لدى البنك السعودي الفرنسي لأقل من ثلاثة أشهر وبعمولة ١,٤٤% سنوياً.

٧. صافي عقود المنفعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
١١,٠٣٠,٨٢٣	تكلفة شراء عقود المنفعة
(٤٣٤,٣٣٣)	مجمع اطفاء
١٠,٥٩٦,٤٩٠	الصافي

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 الاتي :-

- منفعة الربيع: يمثل عقار تجاري يقع في طريق الملك عبدالعزيز بحي الربيع بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ١,٤٨٢,٦٥٩ ريال سعودي ويتم اطفاءها على فترة 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 ٢,٢٤٢,٦٩٣ ريال سعودي ويتم اطفاءها على فترة ١٠ سنوات.
- منفعة وادي لن: يمثل عقار تجاري سكني يقع في طريق الشفا بحي ظهرة لبن بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ١,٢٧٥,٩٧٨ ريال سعودي ويتم اطفاءها على فترة ١٠ سنوات.
- منفعة الضباب: يمثل عقار تجاري مكثبي يقع في طريق الإمام عبدالله بن فيصل بحي المربع بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ٥,٩٢٧,٤٩٣ ريال سعودي ويتم اطفاءها على فترة ١٥ سنة.

ملحق (2) القوائم المالية

٨. مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١,٥٧٧,٨٦٤
٩٠٥,٢١٢
٤,٥٠٣
١٩,٦٧٠,٩٩٤
٢٥١,٩٥٠
٢٢,٤١٠,٥٢٣

تأمينات مستردة
إيجارات مدفوعة مقدما
دخل عمولات مستحقة
مبالغ مستلمة مع ملاك سابقين*
أخرى
الاجمالي

* يمثل هذا المبلغ قيمة الإيجارات المستلمة من قبل ملاك سابقين ولم يتم تحويلها للصندوق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وقد تم تحويل تلك المبالغ بعد نهاية الفترة.

٩. صافي الاستثمارات العقارية

التكلفة	إيضاح	الأراضي	المباني	اثاث ومفروشات	المجموع
الرصيد في بداية الفترة	-	-	-	-	-
الإضافات	-	٢٩٢,٦٢٩,٣٦٨	٣٠١,٩٢٩,١٤١	٨,٦٢٦,٦٦٨	٦٠٣,١٨٥,١٧٧
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	-	٢٩٢,٦٢٩,٣٦٨	٣٠١,٩٢٩,١٤١	٨,٦٢٦,٦٦٨	٦٠٣,١٨٥,١٧٧
الإستهلاك المتراكم	-	-	-	-	-
الرصيد في بداية الفترة	-	-	-	-	-
الإضافات	١-٩	-	(٣,٨٤٧,٦٣٧)	(٤٩٨,٧٢٠)	(٤,٣٤٦,٣٥٧)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	-	-	(٣,٨٤٧,٦٣٧)	(٤٩٨,٧٢٠)	(٤,٣٤٦,٣٥٧)
القيمة الختارية:	-	-	-	-	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	-	٢٩٢,٦٢٩,٣٦٨	٢٩٨,٠٨١,٥٠٤	٨,١٢٧,٩٤٨	٥٩٨,٨٣٨,٨٢٠

٩. صافي الاستثمارات العقارية (تتمة)

تتمثل الاستثمارات العقارية في ٨ عقارات وهي كالآتي:

- المعذر: يمثل عقار تجاري وسكني ومكتبي يقع في طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الاول بحي المعذر. 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 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 الحائر: يمثل مستودعات ويقع في حي المصانع في مدينة الرياض.
- مستودع السلي: يمثل مستودعات ويقع في شارع الخطاب بحي السلي في مدينة الرياض.

٩-١ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك كالآتي:

نسبة الاستهلاك
٣,٣%
١٥%

* ان العمر الانتاجي للأصل - مستودعات السلي هي ٢٠ سنة ونسبة استهلاك ٥%

١٠. أرصدة دائنة أخرى

تمثل الارصدة الدائنة الاخرى مخصص اتمام مشروع عقار التخصصي بقيمة ١٠,٠٥٢,٥٠٠ مليون ريال سعودي وهذا الرصيد متوافق مع المبلغ المذكور في الشروط والاحكام للصندوق.

١١. إيرادات ايجار

للفترة من ٩ يوليو ٢٠١٧ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١٩,٢٥٢,٩٦٢
١,٢٣٤,٩٩٩
٢٠,٤٨٧,٩٦١

إيرادات الإيجار
إيرادات إيجار عقود المنفعة
الاجمالي الإيرادات

ملحق (2) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثمار عقاري مقفل)
مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٤. 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 الصندوق لمخاطر الائتمان في النقدية وشبه النقدية والذمم المدينة. يتم إيداع أرصدة البنوك في البنك السعودي الفرنسي والذي يعتبر بنك ذو تصنيف مالي جيد.

مخاطر معدلات العمولة الخاصة

تنشأ 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. ولإدارة 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 بالتزامات مرتبطة بمتطلبات مالية ويراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة بشكل مستمر بغرض التأكد من كفاية التمويل المتوفر للوفاء بأي التزامات عند حدوثها.

مخاطر السوق

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

١٥. 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 و إيجارات مدينة و صافي عقود منافع والأرصدة المدينة الأخرى وتتكون المطلوبات المالية من المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى وإيرادات الإيجار الغير مكتسبة. بالنسبة للاستثمارات التي يتم تداولها في سوق نشط يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع لأسعار المضاربة في الأسواق المدرجة. لا تختلف القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بشكل جوهري عن قيمتها التقديرية.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثمار عقاري مقفل)
مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٢. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة ٢٠١٧	الرصيد الدائن ٢٠١٧
شركة أصول وبخيت الإستثمارية	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى	١,٤٨٨,٦٩٨	(١,٧٧٩,٦٦٨)
مؤسسة مداد الخير للعقارات "مالك للمؤسسة وعضو مجلس إدارة الصندوق"	تأسيس شركة الحفظ (بنك)	-	(٥٠,٠٠٠)
شركة زاوية المعذر للعقار "شريك- وعضو مجلس إدارة الصندوق"	أتعاب إدارة العقار أتعاب التطوير	١,٢٣٢,٤٧٢	(١,٢٣٢,٤٧٢)
		٥١٦,٠٠٠	(٥١٦,٠٠٠)
اعضاء مجلس الإدارة	تطوير عقار التخصيصي***	١٠,٠٥٢,٥٠٠	(١٠,٠٥٢,٥٠٠)
بذل حضور**		١٨,٠٠٠	(١٨,٠٠٠)

*أتعاب إدارة العقار تم ادراجها في قائمة المركز المالي تحت بند المصروفات المستحقة.
**بذلات حضور مجلس الإدارة تم ادراجها في قائمة المركز المالي تحت بند المصروفات المستحقة.
*** تكاليف تطوير عقار التخصيصي تم ادراجها في قائمة المركز المالي تحت بند الاستثمارات العقارية.

١٣. المصروفات الأخرى

للفترة من ٩ يوليو ٢٠١٧ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	مصاريف تداول
٣٤٨,٨٠٩	مصاريف تأسيس
٢٩٠,٩٧١	مصاريف صيانة ونظافة
٩٣٦,٥٦٢	مصاريف أخرى
٣٥١,٢٨٣	إجمالي المصروفات
١,٩٢٧,٦٢٥	

ملحق (2) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مغلل)
مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٦. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تمة)

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 العقارات تحت التطوير بالنقص الإستهلاك المتراكم و الانخفاض الجوهرى إن وجد في هذه القوائم المالية. وعليه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أذناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير من قبل مقيمين معينين هما شركة أريب للتقييم العقاري وشركة فالويسترات. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٧	شركة أريب للتقييم العقاري	شركة فالويسترات	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٥٦٥,٥٠٧,٢٧٣	٥٨٥,٦٦١,٧٠٧	٥٧٥,٥٨٤,٤٩٠
عقود المنفعة	٩,٨٦٣,٦٤٨	١٤,٩٩٨,٠٠٠	١٢,٤٣٠,٨٢٤
الإجمالي	٥٧٥,٣٧٠,٩٢١	٦٠٠,٦٥٩,٧٠٧	٥٨٨,٠١٥,٣١٤

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

تم تقييم الاستثمارات العقارية مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام منخلات غير ملحوظة بما فيها التناقضات النقدية المخصصة وطريقة الدخل.

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
يخصم: القيمة الدفترية	٥٨٨,٠١٥,٣١٤
- الاستثمارات العقارية	(٥٩٨,٨٣٨,٨٢٠)
- عقود منفعة	(١٠,٥٩٦,٤٩٠)
نقص القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية *	(٢١,٤١٩,٩٩٦)
الوحدات المصدرة (بالعدد)	٦١,٣٧٠,٠٠٠
الحصة الناقصة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة	(٠,٣٥)

* إن النقص في القيمة العادلة ليس جوهرياً و ليس لفترة طويلة لذلك لم يتم الاعتراف بهذا النقص كإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مغلل)
مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٦. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تمة)

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩	
(٢١,٤١٩,٩٩٦)	النقص في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٦٠٢,٨٣٩,٣٨٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١٠,١٧	
(٠,٣٥)	القيمة الناقصة للوحدة على أساس القيمة العادلة
٩,٨٢	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

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

١٧. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

١٨. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٩ جمادى الآخر ١٤٣٩ الموافق ٢٥ فبراير ٢٠١٨.

WWW.OBIC.COM.SA