

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل أصول وبخية الاستثمارية
القواعد المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
مع تقرير المراجعة المستقل

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبخية الاستثمارية
القواعد المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
مع تقرير المراجع المستقل

صفحة

الفهرس

-	تقرير المراجع المستقل
١	قائمة المركز المالي
٢	قائمة (خسارة)/ الدخل الشامل
٣	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٤	قائمة التدفقات النقدية
٣٤-٥	إيضاحات حول القواعد المالية

تقرير المراجع المستقل

الى/ السادة حاملي الوحدات
صندوق المعاشر ريت
(مدار من قبل شركة أصول وبخفيت الاستثمارية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق المعاذريت (الصندوق)، والذي تتم إدارته من قبل شركة أصول وبخث الاستثمارية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرّض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بمحاسبة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعة القوائم المالية للصندوق. وقد وفيانا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد.

وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها شهدت كافية ومناسبة لتوفير أساس لابدأ رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

الرئيسي	أمر المراجعة الرئيسي
لانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية قمنا بإجراءات المراجعة الاتية:	يمتلك صندوق المعدز محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية. يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.
- حصلنا على تقريري تقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وأكدا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛	يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للملبغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية الموجودات قيمتها القابلة للاسترداد.

تقرير المراجع المستقل

المحترمين إلى / السادة حاملي الوحدات
صندوق المعدرات
(مدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)
الرياض ، المملكة العربية السعودية

القرير عن مراجعة القوائم المالية (تمة) الأمور الرئيسية للمراجعة (تمة)

أمر المراجعة الرئيسي	الكيفية التي تعاملنا بها إثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي
<p>- قمنا بمشاركة خبرينا في تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية، مثل معدل الخصم ومعدل عائد الخروج ودخل الإيجار السنوي ونفقات التشغيل والإشغال، والتي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.</p> <p>- قمنا بتقييم المبلغ القابل للاسترداد، والذي هو أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لقارير التقييم المذكورة أعلاه. قمنا بتحديد أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية هي بشكل جوهري أعلى من القيمة الدفترية للعقارات باستثناء بعض العقارات والتي كان لها آثر انخفاض في القيمة وبالتالي تم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق.</p> <p>- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٠ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.</p>	<p>لتقدير انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، برأس مدیر الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.</p>

المعلومات الأخرى

وألا يعطي رأينا في القوانين المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نندي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدية بشأنها.

و فيما يتصل براجعتنا للقانون المالي، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تكون متاحة، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير منسقة بشكل جوهرى مع القانون المالي أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت تبدو محرفة بشكل جوهرى. و عند قراءتنا للمعلومات الأخرى وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهرى فيها، فإننا مطالبون بالترى عن تلك الحقيقة للمسؤولين عن الحكومة.



تقرير المراجع المستقل

إلى/ السادة حاملي الوحدات المحترمين
صندوق المعذر ريت
(مدار من قبل شركة أصول وبخث الاستثمارية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تنمية)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكمة عن القوائم المالية

الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لتكمينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ.

و عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الانصاف بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، مالم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو مالم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفوون بالحكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد مقول عما إذا كانت القوائم المالية كلّ تخلو من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكتشف دانماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تتشتت التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكلجزء من عملية المراجعة التي تم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواؤز أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية في الصندوق.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى مقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدة مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وستتددل استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجعة. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية وهكلها ومحلوها، بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية تعبّر عن المعاملات والأحداث التي تمتلئها بطريقة تحقق العرض العادل.

تقرير المراجع المستقل

الى / السادة حاملي الوحدات
صندوق المعاشرية
مدار من قبل شركة أصول وبخث الاستثمارية
الرياض ، المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تمهـة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تمة)

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لها والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية تقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحكومة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد تؤثر على استقلالنا، ونببلغهم أيضاً عن الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوانين المالية للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة، ونقوم بتوسيع هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر يتضمن الايتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تتفوق فوائد المصلحة العامة المرتبطة على هذا الإبلاغ.

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبخít الاستثمارية
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

<u>الموارد</u>	إيضاح	<u>الموارد المتداولة</u>
		الموجودات
٤٣,٦٢٥,٨٥٠	٣٥,٠٤٧,٦٣١	٦
١٦,٦٩٣,٠٥٨	١٢,١٤٧,٨٣١	٧
١,٣٠٩,١٣٩	٥,١٤٨,٩١٦	١٢
٦١,٦٢٨,٠٤٧	٥٢,٣٤٤,٣٧٨	
		الموجودات المتداولة
٨,٠٤١,١١٤	٦,٨٧١,٧٤٦	٨
٦,٣٧١,٢٠٣	٥,٢٤٦,٧٨١	٩
-	١٤,٥٨٠,٣٠٠	
٥٧٠,٥٢٦,١٢٠	٥٨٩,٧٩٢,٨١٨	١٠
٥٨٤,٩٣٨,٤٤٧	٦١٦,٤٩١,٦٥٠	
٦٤٦,٥٧٦,٤٩٤	٦٦٨,٨٣٦,٠٢٨	
		اجمالي الموجودات
		المطلوبات
		المطلوبات المتداولة
٢,٧٣٩,٦٨٠	٨,٣٥٦,١٦٩	١٣
١٧,٥١٣,٥٥٦	١٧,٢٩٢,٥٢٨	١٦
٨٦٩,١٧٥	٩٧٩,٦٤٩	١٤
١,٥٧٦,٨٤٧	٢,١١٩,٣٤٩	١٧
٤٢٤,٥٠٠	٥٥٤,٥٠٠	٩
٢٤,١٢٣,٧٥٨	٢٩,٣٠٢,١٩٥	
		اجمالي المطلوبات المتداولة
		المطلوبات الغير متداولة
٥,٦٣٤,٣١٠	٤,٥٧٩,٨٠٩	٩
٢١,٩٩٨,٧٧٢	٨٥,٥٤٨,٧٧١	١٥
٢٧,٦٢٣,٠٨٢	٩٠,١٢٨,٥٨٠	
٥١,٧٥٦,٨٤٠	١١٩,٤٣٠,٧٧٥	
٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	٥٤٩,٤٠٥,٢٥٣	
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	
٩,٧٩	٨,٩٥	١١
٩,٨٢	٨,٨٧	١١
		اجمالي المطلوبات
		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية)
		وحدات مصدرة (العدد)
		القيمة الدفترية للوحدة
		القيمة العادلة للوحدة

شكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبخية الاستثمارية
قائمة (خسارة)/ الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبلغ بالريال السعودي)

<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م</u>	<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م</u>	<u>إيضاح</u>	
٥٣,٢٩٣,٣٨٥	٥١,٢٦٥,٧٣٠	١٨	دخل الإيجارات
٢٧٢,٠٣٦	٧٢,٠٧٥	٦	دخل مراقبة
٩,٢١٩	-		إيرادات أخرى
<u>٥٣,٥٧٤,٦٤٠</u>	<u>٥١,٣٣٧,٨٠٥</u>		اجمالي الدخل
(١,١٢٠,٥٢٣)	(١,١٢٤,٤٤٢)		مصروفات إيجار عقود المنفعة
(٣,٣٤٥,٤٨٠)	(٣,٥٠٠,٦٣٩)		مصروفات إدارة عقارات
(٣,٠٨٣,٧٠٢)	(٣,٨٢٠,٧٩٨)	١٤	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى
(٢١,٩٦٣)	(٢٤٢,٣٠٧)		أتعاب الحفظ
(٩٢٢,٠٣٤)	(٢,٤٥٠,٨٥٠)		مصروفات التمويل
(٢,٧٠٧,١٢٥)	(٢,١٠٢,٩٩٢)		أتعاب إدارة أملاك
(١,٠٠٠,٠٠٠)	(١١,٤٣١,٠٤٤)	٧	مصروفات خسائر انتقامية متوقعة
(١,٥٢٠,٨٢٢)	(١,٧٢٩,٨٩٢)	١٩	مصروفات أخرى
<u>(١٣,٩١٠,٦٤٩)</u>	<u>(٢٦,٤٠٢,٩٤٤)</u>		اجمالي المصروفات
<u>٣٩,٦٦٣,٩٩١</u>	<u>٢٤,٩٣٤,٨٦١</u>		اجمالي الدخل من العمليات
(١١,٨٦٣,٣٦٣)	(١٣,٠٥٢,٢١٠)	١٠	استهلاك الاستثمارات العقارية
(١,١٥٠,١٧٧)	(١,١٥٤,٠١٨)	٨	اطفاءات عقود المنفعة
(٣,٦٧٦,١٣٦)	(١٦,٦٠٥,٨٢٨)	١٠	صافي التغير في مخصص هبوط الاستثمارات العقارية والمنافع
٢٢,٩٧٤,٣١٥	(٥,٨٧٧,١٩٥)		صافي (خسارة)/الدخل للسنة قبل الزكاة
(١,٥٧٦,٨٤٧)	(١,٤٨٧,٨٠٦)		الزكاة المحملة خلال الفترة
٢١,٣٩٧,٤٦٨	(٧,٣٦٥,٠٠١)		صافي (خسارة)/ الدخل للسنة بعد الزكاة
-	-		الدخل الشامل الآخر
<u>٢١,٣٩٧,٤٦٨</u>	<u>(٧,٣٦٥,٠٠١)</u>		اجمالي (خسارة)/ الدخل الشامل للسنة

شكل الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المعدن ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مفتوح

مدار من قبل شركة أصول وبخفيت الاستثمارية

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

(المبالغ بالريال السعودي)

<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م</u>	<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م</u>	<u>إيضاح</u>
٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	(٣٨,٠٤٩,٤٠٠)	التغيرات من معاملات الوحدات:
٢١,٣٩٧,٤٦٨	(٧,٣٦٥,٠٠١)	توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة اجمالي(خسارة)/ الدخل الشامل للسنة
<u>٥٩٤,٨١٩,٦٥٤</u>	<u>٥٤٩,٤٠٥,٢٥٣</u>	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م</u>	<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م</u>	
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	عدد الوحدات في بداية السنة
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقد
<u>٦١,٣٧٠,٠٠٠</u>	<u>٦١,٣٧٠,٠٠٠</u>	عدد الوحدات في نهاية السنة

شكل الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبخث الاستثمارية
قائمة التدفقات النقدية
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٩ ٣١	٢٠٢٠ ٣١	<u>ايضاح</u>
٢٢,٩٧٤,٣١٥	(٥,٨٧٧,١٩٥)	
		الأنشطة التشغيلية
		صافي (خسارة)/دخل الشامل للسنة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة
		التشغيلية:
١١,٨٦٣,٣٦٣	١٣,٠٥٢,٢١٠	استهلاك الاستثمارات العقارية
١,١٥٠,١٧٧	١,١٥٤,٠١٨	اطفاء عقود المنفعة
١,١٢٠,٥٢٣	١,١٢٤,٤٢٢	اهمال اصول حق استخدام
٤٤٣,٢٨٤	٣٨٨,٠٠٠	تمويل التزام إيجار
-	١١,٤٣١,٠٤٤	مصروفات خسائر انتقامية متوقعة
-	٢,٠٦٢,٨٥٠	فوائد تسهيلات اسلامية
٣,٦٧٦,١٣٦	١٦,٦٠٥,٨٢٨	صافي التغير في مخصص هبوط الاستثمارات العقارية
٤١,٢٢٧,٧٩٨	٣٩,٩٤١,١٧٧	والمنافع
٩,٧٠٤,٩٤٢	(٦,٨٨٥,٨١٧)	التغيرات في الموجودات التشغيلية:
١,٠٨٦,٤٨٤	(٣,٨٣٩,٧٧٧)	نجم إيجارات مدينة، صافي
		مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١,٣١٠,٧٣٩	٢,٥٥٣,٦٣٩	التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
(٢,٢١٩,٨٧٤)	(٢٢١٠,٢٨)	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٥٥,٤٦٥	١١٠,٤٧٤	دخل إيجار غير مكتسبة
.	(٩٤٥,٣٠٣)	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى
٥١,١٦٥,٥٥٤	٣٠,٧١٣,٣٦٥	مخصص الزكاة
		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٢٢,٦٠٨,٨٤٠)	(٤٨,٠٠٠,٠٠٠)	الأنشطة الاستثمارية
.	(١٤,٥٨٠,٣٠٥)	شراء استثماري عقاري
(٢٠,٨٩٥)	(٩٠٩,٣٧٨)	مشروعات تحت التنفيذ
(٢٢,٦٢٩,٧٣٥)	(١٣,٤٨٩,٦٨٣)	تحسينات أصول عقارية
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(١,٨٧٦,٢٠٠)	(١,٣١٢,٥٠٠)	الأنشطة التمويلية
٢١,٩٩٨,٧٧٢	٦٣,٥٤٩,٩٩٩	مدفوعات التزام الإيجار
(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	(٣٨,٠٤٩,٤٠٠)	تسهيلات إسلامية
(١٩,١٥٤,٢٢٨)	٢٤,١٨٨,٠٩٩	توزيعات مدفوعة خلال الفترة
٩,٣٨١,٥٩١	(٨,٥٨٨,٢١٩)	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٣٤,٢٥٤,٢٥٩	٤٣,٦٣٥,٨٥٠	صافي النقص في النقدية وشبه النقدية
٤٣,٦٣٥,٨٥٠	٣٥,٠٤٧,٦٣١	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
		النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

شكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المعدن ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقل
مدار من قبل شركة أصول وبخية الاستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١) الصندوق وأنشطته

صندوق المعدن ريت (الصندوق) صندوق استثمار عقاري متداول مقل يعمل 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 عدد الوحدات الصندوق هي ٦١,٣٧٠,٠٠٠ وحدة، ومدتها تسعة وتسعون سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعدأخذ موافقة هيئة السوق المالية.

شركة أصول وبخية الاستثمارية ("مدير الصندوق")، شركة سعودية مساهمة مقفلة، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢١٩٨٥٠٥٠٢ و تاريخ ١٤٢٧/٥/٢٩ هـ الموافق ٢٠٠٥/٥/٢٩ و مرجعه كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٧٨١٢٦٠٧ لموازنة

نشاط التعامل بصفة أصيل ووكيل والإدارة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري داخل المملكة العربية السعودية وبما يتوافق مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية الواردة في المادة "ج" من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وتوزيع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق سنويًا. ويستمر الصندوق بشكل ثابني أصوله في مشاريع التطوير العقارية وذلك وفقاً لقيود المحددة في استراتيجية الصندوق الواردة في المادة "ج" من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.

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

٢) اللوائح النظمية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول والمنتشرة من قبل هيئة السوق المالية والتي تبين المتطلبات التي يتبعها على جميع الصناديق العقارية والصناديق العقارية المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣) أساس الإعداد ١-٣) بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

وفقاً لمطالبات هيئة السوق المالية من خلال تعليماتها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦، فإن الصندوق بحاجة إلى تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لفترة ثلاثة سنوات تبدأ من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي.

قامت هيئة السوق المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م بالتحقق من مدى مناسبة الاستثمار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة أو خيار إعادة التقييم واتخذت القرارات التالية:

-إلازام الشركات المدرجة بالاستثمار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (معيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (معيار المحاسبة الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدة لفترات المالية خلال السنوات المالية، والتي تبدأ قبل السنة الميلادية ٢٠٢٢ م.

-السماح للشركات المدرجة باختيار سياسة استخدام نموذج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بعد القياس الأولي أو اختيار سياسة استخدام نموذج إعادة التقييم للعقارات (معيار المحاسبة الدولي ١٦) بعد الإثبات الأولي في القوائم المالية المعدة لفترات المالية خلال السنوات المالية التي تبدأ خلال السنة الميلادية ٢٠٢٢ م أو بعد ذلك.

٤-٣) أساس القياس

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

صندوق المعدن ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقل^ل
دار من قبل شركة أصول وبيخت الاستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣-٣) العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية بالريال السعودي، وهي العملة الوظيفية للصندوق. تم تقرير جميع المعلومات المالية المعروضة بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك.

٤) أحكام وتقديرات محاسبية مؤثرة

يطلب إعداد القوائم المالية من الادارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وإفتراضات 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 وبغض العوامل الأخرى والتي يضمنها توقعات للأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة وفقاً للظروف والمعطيات ونتيجة لذلك تشكل الأساس لعمل الأحكام حول المبالغ المرحلية للموجودات والمطلوبات الغير ظاهرة للعيان من مصادر أخرى. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

يتم فحص التقديرات والإفتراضات الأساسية على أساس مفهوم الاستمرارية. 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 الادارة بعمل الأحكام والتقديرات التالية والتي تمثل أهمية للقوائم المالية:

٤-١) مبدأ الاستمرارية

أجرت إدارة الصندوق تقييمًا لقدرة الصندوق على الإستمرار في القيام بأعماله وفق مبدأ الاستمرارية. إدارة الصندوق على قناعة بأنها تملك الموارد اللازمة للاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. كما أنه، ليس لدى إدارة الصندوق أي شكوك جوهريّة قد تؤثر على قدرة الصندوق في مواصلة أعماله. وعليه فقد تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفق مبدأ الاستمرارية.

٤-٢) تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة لللاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يتلزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

٤-٣) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد للأصل أو لوحة 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 يمكن تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة لللاحظة أو، إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة لللاحظة، أو الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تدفيرية للموجودات المماثلة متاحة، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

صندوق المعدن ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبخث الاستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية

لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٤- الأعمار الانتاجية والمتباعدة للاستثمارات العقارية

تحدد ادارة الصندوق الأعمار الانتاجية المقيدة للاستثمارات العقارية بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار استخدام المتوقع للموجودات أو بالاستهلاك الذي يتعرض له هذه الموجودات. تقوم الادارة بمراجعة قيمة الخردة والأعمار الانتاجية سنويًا ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك السنوية عندما ترى الادارة أن الأعمار الانتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية "احتساب القيمة قيد الاستخدام"

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع إلى المعطيات المتوفرة من معاملات المبيعات قيد التنفيذ في معاملات بشروط تجارية بحثة لأصول مماثلة أو استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ التدفقات النقدية من الموارنة لفترة الخمس سنوات القادمة ولا تشمل على أنشطة إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي سوف تتعزز من أداء الموجودات التي يتم اختبارها. إن المبلغ القابل للاسترداد هو أكثر البنود حساسية لمعدل الخصم المستخدم لنموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الداخلة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستدلال. وتعتبر هذه التقديرات الأكثر صلة بالعقارات التي قام الصندوق بإثباتها.

٤- خسائر الائتمانية متوقعة

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

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

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان
- اختيار النماذج المناسبة وأفراضاً لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة
- إنشاء عدد وزن نسبي للسيناريوهات 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.

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبخث الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٥) السياسات المحاسبية الهامة

١-٥) الاستثمارات العقارية

ت تكون الاستثمارات العقارية من العقارات المطورة المحافظ بها لغرض رفع قيمتها على المدى الطويل أو العقارات المحافظ بها لاستخدام مستقل غير محدد حالياً أو الاحتفاظ بها للحصول على إيجارات، بدلاً من بيعها في سياق الأعمال التجارية أو الاستخدامات في الانتاج أو في أغراض الإدارية. لا تستخدم هذه العقارات لتوليد ايرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية العادلة. يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية بالتكلفة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها/ المحولة. يتم رسمة جميع تكاليف التطوير والتي تعزى مباشرة إلى حيزة /تطوير العقارات للوصول لتكلفة الإجمالية.
يتم الغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية في حالة البيع أو الاستغناء عندما يتم تحويله أو نقله إلى العقارات التطويرية. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن الغاء الاعتراف بالعقار فوراً في قائمة الدخل الشامل.
يتم الاحتفاظ بالاستثمارات العقارية بغرض تحقيق الإيرادات من تأجيرها و/ أو لزيادة القيمة الرأسمالية، بالتكلفة مخصوصاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.
يتم ادراج الأرباح أو الخسائر من بيع أو استبعاد العقارات الاستثمارية التي تمثل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها البيع/الاستبعاد باستثناء تلك المتعلقة بترتيبات البيع واعدة التأجير.

نسبة الاستهلاك

٥٥ - ٣٣٪
١٥٪

المباني
الأثاث والمفروشات

٢-٥) إيجارات مدينة

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

٣-٥) النقدية وشبها النقدية

يمثل النقدية وشبها 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) والمتأخرة للصندوق دون أي قيود.

٤-٥) عقود المنفعة

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

٥-٥) الاعتراف بالإيراد

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

أ. إيرادات إيجار

ت تكون 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 وتستبعد المبالغ المحصلة تباعاً عن طرف ثالث. ويقوم الصندوق بالاعتراف بالإيرادات عند تحويل السيطرة على السلعة أو المنتج أو الخدمة إلى عميل، بالإضافة إن الشروط الخاصة للاعتراف بالإيراد يجب تتحققها قبل عملية الاعتراف بالإيراد.

ب. دخل المرابحات

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

صندوق المعدن ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقل

مدار من قبل شركة أصول وبخث الاستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٦-٥) المصارييف المستحقة والمطلوبات الأخرى

يتم الاعتراف الأولى بالمصارييف المستحقة والمطلوبات الأخرى بالقيمة العادلة و يتم 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 التزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الاعتراف مخصص لخسارة العمليات المستقبلية.

٧-٥) توزيعات الأرباح

يتم إثبات دخل توزيعات الأرباح عند نشأت حق الاستلام. تعكس دخل توزيعات الأرباح كمكون من صافي ايرادات المتاجرة، صافي الدخل من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، الأدوات المالية أو أي ايراد تشغيلي آخر بناء على التصنيف الأساسي لأدوات حقوق الملكية.

٨-٥) صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة تم الإفصاح عنها في القوائم المالية بتقسيم صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات في نهاية الفترة.

٩-٥) الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل بالمملكة العربية السعودية (الهيئة) ويتم ادراج مخصص الزكاة عن السنة ضمن قائمة الدخل/(خسارة) الشامل ويجري تسجيل أية فروقات بين المخصص المكون والربط النهائي في السنة التي يتم فيها اعتماد الرابط النهائي.

١٠-٥) 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) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمتها القابلة للاسترداد.

١١-٥) الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولى

يتم الإثبات الأولى للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي المصدرة عند نشوئها. يتم الإثبات الأولى لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولى للأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة من عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة زانداً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناصه أو إصداره، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولى للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولى تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

صندوق المعدن ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبخث الاستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

- أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية،
- وب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين:

- أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الموجودات المالية؛
- وب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على موجودات مالية مقتناة بغرض المتاجرة، أو موجودات مالية مصنفة بعد الإثبات الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو موجودات مالية يجب قياسها الزامياً بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الموجودات المالية كممتنة بغرض المتاجرة إذا تم اقتناصها بغرض بيعها أو إعادة شراءها في الأجل القريب. كما يتم تصنيف المشتقات المالية بما فيها المشتقات المالية المدمجة المنفصلة كممتنة بغرض المتاجرة ما لم يصنف كأدوات تحوط فعلية. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بغض النظر عن نموذج الأعمال. وعلى الرغم من ضوابط سندات الدين التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين أعلاه، يمكن تصنيف قياس سندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولي، وإذا تم ذلك، فيُحذف عدم التطابق المحاسبى أو يُخفض بشكل كبير.

تقيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

التصنیف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي^٩

الموجودات المالية

بالتكلفة المطفأة
بالتكلفة المطفأة

نقد وما في حكمه
المستحق من عقود الإيجار التشغيلي

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبخث الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

القياس اللاحق

تطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي دخل فوائد أو دخل توزيعات أرباح، ضمن الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى الصندوق مثل هذه الاستثمارات.	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إثبات دخل الفائدة والصرف الأجنبي والأرباح والخسائر والانخفاض في القيمة ضمن الربح أو الخسارة. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ضمن الربح أو الخسارة.	الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات ايرادات الفوائد المحاسبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر. عند التوقف عن الإثبات يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة إلى في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى الصندوق مثل هذه الاستثمارات.	الاستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كبيرة في الربح أو الخسارة إلا إذا كانت توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم ابداً إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى الصندوق مثل هذه الاستثمارات.	الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصفيف الموجودات المالية بعد إثباتها الأولى، إلا في الفترة التي يقوم فيها الصندوق بتغيير نموذج أعماله لإدارة الموجودات المالية.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو يتحمل التزاماً بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وأما:

- (أ) قيام الصندوق بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو
(ب) عدم قيام الصندوق بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

صندوق المدخر ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مفتوح
مدار من قبل شركة أصول وبخيط الاستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(المبالغ بالريال السعودي)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

إن إثبات الخسائر الائتمانية لم يعد يعتمد على تحديد الصندوق لحدث الخسارة الائتمانية لأول مرة، وبدلاً من ذلك، يأخذ الصندوق بالاعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم المخاطر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث السابقة والتنبؤات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداء.

وعند تطبيق منهج النظرة التطلعية للمستقبل، يتم إجراء تمييز بين:

- الأدوات المالية التي لم تترافق جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولى لها أو تلك التي لها مخاطر ائتمانية منخفضة ("المرحلة ١").
 - الأدوات المالية التي تراجعت جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولى لها أو تلك التي مخاطرها الائتمانية غير منخفضة ("المرحلة ٢").
- "المرحلة ٣" ستنطلي الموجودات المالية التي لديها دليلاً موضعاً للانخفاض في القيمة في تاريخ التقرير.
- يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً" للفترة الأولى بينما يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر" في الفترة الثانية.

يتم تحديد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير احتماله مراعي للخسائر الائتمانية على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ بفرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل:

- الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة؛

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتُعدل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم خدماته فيها) ومعدل التضخم الإنفاق الحكومي لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يُقسم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعرّف في السداد، والخسارة بافتراض التعرّف في السداد، والتعرّضات عند التعرّف في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

الخسارة بافتراض التعرّف في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعرّف في السداد، وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المفترض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرّضات عند التعرّف في السداد.

احتمالية التعرّف في السداد: تمثل احتمالية التعرّف في السداد على مدى أفق زمني محدد.

التعرّضات عند التعرّف في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعرّف مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات المازمة.

صندوق المعدن ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقلع
مدار من قبل شركة أصول ويخت الإستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

النموذج وإطار العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الانخفاض في قيمة الموجودات المالية. تتضمن نماذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة معلومات من دورة الائتمان الحالية وتقييم المخاطر في مرحلة زمنية معينة. إن الهيكل لأجل الخاص باحتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن استخدامها لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات احتساب المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الدفترية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة المطفأة للأداة المالية ومن ثم احتسابها.

نماذج المتوسط المرجع لل الاقتصاد الكلي

يقوم الصندوق بإدراج عامل الاقتصاد الكلي من الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لوضع نماذج متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام النماذج الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى السيناريو يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تدريب الانخفاض في القيمة باستخدام نماذج متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تدريب الخسائر الائتمانية المتوقعة قيمة غير مت稽زة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.

وبعد أن يتم تعديل مدخلات النموذج لنماذج الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل سيناريو وعندذا يتم احتساب المتوسط المرجع لاحتمالية التعثر في السداد الذي يستند إلى احتمالية النماذج. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجع للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية النماذج.

تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقييم موجوداته المالية استناداً إلى خصائص المخاطر الائتمانية باستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العميل، وتصنيف العميل وغير ذلك. وتعكس التقسيمات المختلفة فروقات في أحداث احتمالية التعثر في السداد وفي معدلات الاسترداد في حال حدث "التعثر في السداد".

تعريف التعثر في السداد

في السياق السابق، يعتبر الصندوق أن التعثر في السداد يحدث عندما:

- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للصندوق بالكامل دون قيام الصندوق باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الصنمان (إذا كانت الصندوق يحتفظ به)، أو
- عندما يكون العميل متاخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للصندوق. ونظرًا لأن القطاع عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعالة سيناريو التعثر في السداد للصندوق، فإن ذلك يدحض افتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي.^٩

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة. يتم شطب الذمم المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحقق كافة الضمانات أو تحويلها إلى الصندوق. في حال زيادة أو تقصاص مبلغ خسائر الإنخفاض في القيمة المقدرة في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الإنخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة.

المخصص المحدّد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل آخر في تاريخ كل تقرير. يقوم الصندوق بإثبات مخصص محدد مقابل الذمم المدينة المستحقة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقيع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما يقرر الصندوق أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقلل
مدار من قبل شركة أصول وبخث الإستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

المطلوبات المالية

يتم الإثبات الأولى لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصوصاً منها تكاليف المعاملات المباشرة. تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق بشكل رئيسي على النم الدائنة التجارية والأخرى والطرف ذو العلاقة والقروض. بعد الإثبات الأولى، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المطافاة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي^٩

المطلوبات المالية	قرص طويل الأجل
بالتكلفة المطافاة	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى
بالتكلفة المطافاة	التوقف عن الإثبات

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغاءها أو انقضاءها.

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يجري الصندوق تقديرها فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطافاة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

المطلوبات المالية

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المتميزة والمطلوبات المالية الجديدة بشروط معدلة في قائمة الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

يتم عرض الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحفظتها بها بفرض البيع بصورة منفصلة وتقياس بقيمتها الدفترية قبل تصنيفها كمحفظتها بفرض البيع وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يتم الاستمرار في قياس بعض الموجودات المحفظة بها بفرض البيع وفقاً للسياسة المحاسبية الملائمة للصندوق لهذه الموجودات. وب مجرد تصنيفها كمحفظتها بما بفرض البيع، لا تخضع الموجودات للاستهلاك أو الإطفاء.

تم عرض أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع عملية غير مستمرة أو إعادة قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، كجزء من البند الرئيسي الواحد والربح أو الخسارة من العمليات غير المستمرة.

صندوق المعدن ريت

**صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبخث الإستثمارية**

**إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠
(المبالغ بالريال السعودي)**

١٢-٥ الإيجارات

اعترف الصندوق بالأصول والالتزامات الجديدة لعقود الإيجار التشغيلية لمباني المكاتب. يتم تخصيص كل دفعه إيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. تُحمل تكالفة التمويل على قائمة الربح أو الخسارة على مدار فترة الإيجار لإنتاج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقى من الالتزام لكل فترة. يتم استهلاك حق استخدام الأصول على المدى الأقصر من العمر الإنتاجي للأصل ومرة الإيجار على أساس القسط الثابت.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار مبدئياً على أساس القيمة الحالية.

١- يتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة التي تشمل ما يلي:

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

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

- مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة جوهرية)
- مخصوصاً منها حواجز الإيجار المستحقة القبض. عقد إيجار متغير يستند إلى مؤشر أو معدل.
- المبالغ التي يتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار، و
- دفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس المستأجر الذي يمارس هذا الخيار.

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة مع شروط وأحكام مماثلة.

يتم إدراج المدفوعات المرتبطة بعقد الإيجار قصيرة الأجل وعقود تأجير الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصاروف في قائمة الدخل الشامل. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار ممتدة ١٢ شهراً أو أقل.

تشمل الأصول منخفضة القيمة العناصر الصغيرة المتعلقة بالمعدات المكتبية.

يتم التفاوض على شروط التأجير على أساس فردي وتحتوي على مجموعة واسعة من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الإيجار أي عهود، ولكن لا يجوز استخدام الأصول المؤجرة كضمان لأغراض الاقتراض.

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبخث الاستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(المبالغ بالريال السعودي)

٦) النقدية وشبيه النقدية

<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٩</u>	<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢٠</u>	<u>أرصدة لدى الخزينة والبنوك</u>
١٢,٦٣٥,٨٥٠	٢٧,٠٤٧,٦٣١	<u>مرابحة إسلامية *</u>
٣١,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	
<u>٤٣,٦٣٥,٨٥٠</u>	<u>٣٥,٠٤٧,٦٣١</u>	

يمثل المبلغ مرابحة إسلامية لدى بنك السعودي الفرنسي، إن الودائع لأجل لفترات تتراوح ما بين يوم واحد وثلاثة أشهر ويتحقق عنها دخل تم إيداع الوديعة لمدة تتراوح من يوم واحد إلى ثلاثة أشهر ويكسب عمولة خاصة.

٧) نجم إيجارات مدينة

<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٩</u>	<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢٠</u>	<u>إيجارات مدينة</u>
١٧,٦٩٣,٠٥٨	٢٤,٥٧٨,٨٧٥	<u>مخصص خسائر إنتمانية متوقعة</u>
(١,٠٠٠,٠٠٠)	(١٢,٤٣١,٠٤٤)	
<u>١٦,٦٩٣,٠٥٨</u>	<u>١٢,١٤٧,٨٣١</u>	

حركة مخصص خسائر إنتمانية متوقعة خلال السنة فيما يلي:

<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٩</u>	<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢٠</u>	<u>الرصيد في بداية السنة</u>
-	١,٠٠٠,٠٠٠	<u>المكون خلال السنة</u>
١,٠٠٠,٠٠٠	١١,٤٣١,٠٤٤	
<u>١,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٢,٤٣١,٠٤٤</u>	<u>الرصيد في نهاية السنة</u>

متاخرة السداد ومنخفضة القيمة

<u>السنة</u>	<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢٠</u>	<u>الصافي</u>	<u>مخصص خسائر إنتمانية متوقعة</u>	<u>الإجمالي</u>	<u>١ إلى ٩٠ يوماً يوماً</u>	<u>من ٩١ - ١٨٠ يوماً يوماً</u>	<u>من ١٨١ - ٢٧١ يوماً يوماً</u>	<u>من ٢٧١ - ٣٦٦ يوماً يوماً</u>
	١٢,١٤٧,٨٣١	١٢,١٤٧,٨٣١	(١٢,٤٣١,٠٤٤)	٢٤,٥٧٨,٨٧٥	٦,٤٨٣,٧٨٦	٢,٨٣٨,٥٧٦	٢,٨٨٩,١٨١	٨١٨,٩٤٠
	١٦,٦٩٣,٠٥٨	١٦,٦٩٣,٠٥٨	(١,٠٠٠,٠٠٠)		٧,٦٤٦,٧٩٧	٢,٢١١,٦٥٧	٢,٠٩٢,٠١٣	٩٠٠,١٢٨

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقل
مدار من قبل شركة أصول وبيخت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(المبالغ بالريال السعودي)

٨) صافي عقود المنافع

<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م</u>	<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م</u>	
٩,٤٤٧,٧١٤	٨,٠٤١,١١٤	الرصيد في بداية السنة
٢٠,٨٩٥	٢٩٢,٦٦٧	إضافات
(١,١٥٠,١٧٨)	(١,٤٤٦,٦٨٥)	إطفاء
(٢٧٧,٣١٧)	(١٥,٣٥٠)	هبوط في القيمة
<u>٨,٠٤١,١١٤</u>	<u>٦,٨٧١,٧٤٦</u>	الرصيد في نهاية السنة

لدى الصندوق اتفاقية تحويل عقد منفعة مبرمة مع شركة زاوية المعدن بتاريخ ١٥ مارس ٢٠١٧ م بحيث يبدأ سريانها بتاريخ ١٥ أغسطس ٢٠١٧ م تتكون عقود المنفعة من الآتي:

- منفعة الربيع: يمثل عقار تجاري يقع في طريق الملك عبد العزيز بحي الربيع بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ١,٤٨٣,٦٥٩ ريال سعودي ويتم اطفاءها على ٥ سنوات.
- منفعة القدس: يمثل عقار تجاري مكتبي ويقع في طريق الملك عبد الله بن عبد العزيز بحي القدس بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ٢,٢٤٢,٦٩٣ ريال سعودي ويتم اطفاءها على ١٠ سنوات .
- منفعة وادي لبن: يمثل عقار تجاري سكني يقع في طريق الشفا بحي ظهرة لبن بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ١,٣٧٥,٩٧٨ ريال سعودي ويتم اطفاءها على ١٠ سنوات .
- منفعة الضباب: يمثل عقار تجاري مكتبي يقع في طريق الامام عبد الله بن فيصل بحي المربع بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ٥,٩٢٧,٤٩٣ ريال سعودي ويتم اطفاءها على ١٥ سنة.

٩) حق استخدام الأصول

توضح قائمة المركز المالي المبالغ التالية المتعلقة بعقود الإيجار:

<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م</u>	<u>حق استخدام الأصول</u>
٧,٤٩١,٧٢٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م
-	الإضافات خلال السنة
<u>٧,٤٩١,٧٢٦</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
١,١٢٠,٥٢٣	الاستهلاك المتراكم
١,١٢٤,٤٢٢	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م
٢,٢٤٤,٩٤٥	المحمل على السنة
٥,٢٤٦,٧٨١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
<u>٦,٣٧١,٢٠٣</u>	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبخث الاستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م - ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

٧,٤٩١,٧٧٦	٦,٠٥٨,٨٠٩
--	--
٤٤٣,٢٨٤	٣٨٨,٠٠٠
(١,٨٧٦,٢٠٠)	(١,٣١٢,٥٠٠)
<u>٦,٠٥٨,٨٠٩</u>	<u>٥,١٣٤,٣٠٩</u>
٤٢٤,٥٠٠	٥٥٤,٥٠٠
٥,٦٣٤,٣١٠	٤,٥٧٩,٨٠٩
<u>٦,٠٥٨,٨٠٩</u>	<u>٥,١٣٤,٣٠٩</u>

التزامات الإيجار
الرصيد في ١ يناير
الإضافات خلال السنة
المحمل خلال السنة
يخصم: مدفوعات الإيجار خلال السنة
الرصيد في ٣١ ديسمبر

الجزء المتداول الظاهر ضمن المطلوبات المتداولة
الجزء غير المتداول الظاهر ضمن المطلوبات غير المتداولة

المبالغ المعترف بها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
توضح قائمة الربح أو الخسارة المبالغ التالية المتعلقة بعقود الإيجار:

<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م</u>	<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م</u>
٤٤٣,٢٨٤	٣٨٨,٠٠٠
١,١٢٠,٥٢٣	١,١٢٤,٤٢٢

مصروف الفاندة
تكلفة استهلاك الأصول

بلغ معدل الاقتراض الإضافي للمتوسط المرجح المطبق على التزامات الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بنسبة ٧٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م بنسبة ٧٪).

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبخية الاستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(المبالغ بالريال السعودي)

١٠) الاستثمارات العقارية

التكلفة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإضافات

الزيادة / الإنخفاض في القيمة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإجمالي	أثاث ومفوشات	المباني	الأراضي
٥٩٨,٤٤١,٧٣١	٨,٩٠٠,٥٧	٣٠٨,٩٣٢,٢٠٥	٢٨٠,٦٠٩,٠١٩
٤٨,٩٠٩,٣٧٧	١٥١,٣٩١	٢٨,٩٠٢,٢٨٦	١٩,٨٥٦,٧٠٠
(١٦,٥٩٠,٤٧٩)	(٢٦٨,٠٢٥)	(٧,٥٤١,٠٥٣)	(٨,٧٨١,٤٠١)
<u>٦٣٠,٧٦٠,٦٢٩</u>	<u>٨,٧٨٢,٨٧٣</u>	<u>٢٢٠,٢٩٣,٤٣٨</u>	<u>٢٩١,٦٨٤,٣١٨</u>

٢٧,٩١٥,٧٠١	٣,١٢٣,٨٣٢	٢٤,٧٩١,٧٦٩	-
١٣,٥٥٢,٢١٠	١,٣٤٥,٩٩٠	١١,٧٠٦,٢٢٠	-
٤٠,٩٦٧,٨١١	٤,٤٦٩,٨٢٢	٣٦,٤٩٧,٩٨٩	-
<u>٥٨٩,٧٩٢,٨١٨</u>	<u>٤,٣١٣,٠٥١</u>	<u>٢٩٣,٧٩٥,٤٤٩</u>	<u>٢٩١,٦٨٤,٣١٨</u>

الإجمالي	أثاث ومفوشات	المباني	الأراضي
٥٧٩,٢٢٥,٩٠٣	٨,٧٤٣,٩٣٧	٢٩٦,١١٣,٨٢٤	٢٧٤,٣٦٨,١٤٢
٢٢,٦٠٨,٨٤٠	١٥٠,٧٦٢	١٣,٧٥٦,٥٥٤	٨,٧٠٢,٠٢٢
(٣,٣٩٨,٨١٩)	-	(٩٣٧,٦٧٣)	(٢,٤٦١,١٤٦)
<u>٥٩٨,٤٣٥,٩٢٤</u>	<u>٨,٨٩٤,٧٠٠</u>	<u>٣٠٨,٩٣٢,٢٠٥</u>	<u>٢٨٠,٦٠٩,٠١٩</u>

١٦,٠٤٦,٤٣١	١,٨٠٢,٣١٦	١٤,٢٤٣,١١٥	-
١١,٨٦٢,٣٦٣	١,٣١٤,٧٠٩	١٠,٥٤٨,٦٥٤	-
٢٧,٩,٩,٧٩٤	٣,١١٨,٠٢٥	٢٤,٧٩١,٧٦٩	-
<u>٥٧٠,٥٢٦,١٣٠</u>	<u>٥,٧٧٦,٦٧٥</u>	<u>٢٨٤,١٤٠,٤٣٦</u>	<u>٢٨٠,٦٠٩,٠١٩</u>

التكلفة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الإضافات

الزيادة / الإنخفاض في القيمة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الاستهلاك المترافق

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

المحمل للسنة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

صافي القيمة الدفترية:

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

صندوق المعدن ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مفتوح
مدار من قبل شركة أصول وبخية الاستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(البالغ باليارل السعودي)

ت تكون الاستثمارات العقارية من إحدى عشر عقاراً وهي كالتالي:

- جينكس المعدن: يمثل عقار تجاري وسكنى ومكتبي يقع في طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الاول بحي المعدن في مدينة الرياض.
- جينكس الربع: يمثل عقار تجاري "وحدات فندقية" يقع في طريق الأمير محمد بن سلمان بحي الربع في مدينة الرياض.
- برج المحمدية: يمثل عقار تجاري ومكتبي يقع في طريق الملك فهد بن عبد العزيز بحي العليا في مدينة الرياض.
- معارض التخصصي: يمثل عقار تجاري يقع في شارع التخصصي بحي المعدن في مدينة الرياض.
- الصحافة ١: يمثل عقار تجاري مكتبي يقع في شارع العليا بحي الصحافة في مدينة الرياض.
- الصحافة ٢: يمثل عقار مكتبي يقع في شارع العليا بحي الصحافة في مدينة الرياض.
- مستودعات الحائز: يمثل مستودعات ويقع في حي المصانع في مدينة الرياض.
- مستودعات السلي: يمثل مستودعات ويقع في شارع الخطاب بحي السلي في مدينة الرياض.
- أجنة تولان الفندقة: يمثل أجنة فندقية ويقع في حي العقرية بمدينة الخبر.
- مدارس النخبة التربوية: عقار تعليمي يقع في طريق حي الفهد بمدينة عنزة حيث تم شراء هذا العقار خلال هذه السنة.
- . مدارس السلام: أرض عقار تعليمي تحت الإنشاء يقع في حي السلام بمدينة الرياض حيث تم شراء هذا العقار خلال هذه السنة.

قام الصندوق بنقل ملكية الصحافة ١ والصحافة ٢ والمحمدية لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار، شركة تابعة مملوكة بالكامل لمصرف الراجحي كضمان بمبلغ ٨٦ مليون ريال سعودي مقابل التسهيل الإسلامي الذي تم الحصول عليه من المصرف. تبلغ القيمة الدفترية الصحافة ١ والصحافة ٢ والمحمدية ١٨٩ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير. (ايضاح ١٥)

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

المقيم: فاليوستارت

البيان	أسلوب التقييم	القيمة السوقية	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
جينكس المعدن	التدفقات النقدية المخصومة	١٧٩,٦٢٩,٤١٢	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	
جينكس الربع	التدفقات النقدية المخصومة	٤٤,٣٦٥,٤٤٧	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	
برج المحمدية	التدفقات النقدية المخصومة	٩٧,٤٤٩,٨١٣	٩٨,٠٠٠,٠٠٠	
عارض التخصصي	التدفقات النقدية المخصومة	٥٥,٥١٥,٦٢٥	٥٨,٠٠٠,٠٠٠	
الصحافة ١	التدفقات النقدية المخصومة	٥١,٢١٢,٩٠٩	٥١,٠٠٠,٠٠٠	
الصحافة ٢	التدفقات النقدية المخصومة	٥٥,٤٥٦,٢٥٠	٥٥,٠٠٠,٠٠٠	
مستودعات الحائز	التدفقات النقدية المخصومة	١٦,٢٥٠,٠٠٠	١٥,٥٠٠,٠٠٠	
مستودعات السلي	التدفقات النقدية المخصومة	٥٥,٢٣٥,٥٠٠	٣٧,٥٠٠,٠٠٠	
أجنة تولان الفندقة	التدفقات النقدية المخصومة	٢٢,٠٠٠,١٠٠	٢٢,٠٠٠,٠٠٠	
مدارس النخبة التربوية	التدفقات النقدية المخصومة	-	٣٠,٥٠٠,٠٠٠	
مدارس السلام	التدفقات النقدية المخصومة	-	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	
		٥٧٧,١١٤,٩٥٦	٥٧٢,٥٠٠,٠٠٠	

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبخث الاستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(المبالغ بالريال السعودي)

المقيم: أربيب

البيان	أسلوب التقييم	القيمة السوقية	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
جينكس المعدن	التدفقات النقدية المخصومة	١٨٧,٣٢٥,٣٢٦	١٦٨,٥٨٠,٥٣	
جينكس الربع	التدفقات النقدية المخصومة	٥٣,١٦٧,٢٩٩	٤٤,٦٤٩,٩٨٩	
برج المحمدية	التدفقات النقدية المخصومة	٩٢,٩٠٨,٩٢٣	٩٦,٤٩٦,٤٠١	
معارض الشخصي	التدفقات النقدية المخصومة	٤٦,١٥٣,٥٥٥	٥٠,٩٧٩,٥٢٩	
الصحافة ١	التدفقات النقدية المخصومة	٤٨,٨٠٦,٧٥٧	٤٧,٣٦٩,٢٧٨	
الصحافة ٢	التدفقات النقدية المخصومة	٥٣,٣٦٢,٠٦٥	٥١,٨٧٣,٧٩١	
مستودعات الحارز	التدفقات النقدية المخصومة	٢٠,٧٦٢,٤٠٥	٢٠,٦٩٧,٦١٣	
مستودعات السلي	التدفقات النقدية المخصومة	٤٩,٨٨٤,٥٨١	٥٢,٩٧٥,٩٠١	
أجنحة تولان الفندقية	التدفقات النقدية المخصومة	٢٢,٣٠٨,٠٧٩	٢٣,٣٣٠,٨١٤	
مدارس النخبة التربوية	التدفقات النقدية المخصومة	-	٢٨,٧٤٠,٢٨٨	
مدارس السلام	التدفقات النقدية المخصومة	-	٤٠,٦٧١,٢٢٨	
		٥٧٤,٦٧٨,٩٩٠	٦٢٦,٣٦٣,٨٨٥	

لغرض تقييم الانخفاض في القيمة، تم تحديد القيمة قيد الاستخدام للعقارات الاستثمارية بواسطة مقيمين معتمدين من تقييم وفقاً للإرشادات الواردة في معيار المحاسبة الدولي ٣٦ "الانخفاض في قيمة الموجودات". وحيث أن القيمة الدفترية تزيد عن القيمة القابلة للاسترداد (العلى من القيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام)، حيث قام الصندوق بإثبات انخفاض في القيمة في السنة الحالية بمبلغ ١٦ مليون ريال سعودي باستخدام الأفتراضات التالية:

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبخث الاستثمارية
إيضاحات حول التوازن المالي
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(المبالغ بالريال السعودي)

المقديم: إنسايتس

البيان	الافتراضات الرئيسية	القيمة الاستردادية
جينكس المعدن	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٨,٥٪ (٢٠١٩) لاشيء) معدل الرسملة النهائي: ٨,٧٥٪ (٢٠١٩) لاشيء	١٧٠,٩٣٦,٤٣٠
جينكس الربيع	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٨,٥٪ (٢٠١٩) لاشيء) معدل الرسملة النهائي: ٨,٥٪ (٢٠١٩) لاشيء	٤١,٠٣١,٣٤٩
برج المحمدية	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٨,٢٦٪ (٢٠١٩) لاشيء) معدل الرسملة النهائي: ٨,٥٪ (٢٠١٩) لاشيء	٩٧,٢٤٨,٢٠١
معارض التخصصي	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٧,١٨٪ (٢٠١٩) لاشيء) معدل الرسملة النهائي: ٧,٩٪ (٢٠١٩) لاشيء	٥٦,٦٩١,٤٥٢
الصحافة ١	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٧,٦١٪ (٢٠١٩) لاشيء) معدل الرسملة النهائي: ٨,٥٪ (٢٠١٩) لاشيء	٥٢,٩٩٩,٣١٣
الصحافة ٢	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٧,٦١٪ (٢٠١٩) لاشيء) معدل الرسملة النهائي: ٨,٥٪ (٢٠١٩) لاشيء	٥٣,٤٣٦,٨٩٦
مستودعات الحائز	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٨,٥٪ (٢٠١٩) لاشيء) معدل الرسملة النهائي: ١٠٪ (٢٠١٩) لاشيء	١٨,٠٩٨,٨٠٧
مستودعات السلي	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٨,٥٪ (٢٠١٩) لاشيء) معدل الرسملة النهائي: ٩,٥٪ (٢٠١٩) لاشيء	٤٥,٦٢٦,٣٨٥
اجنحة تولان الفندقة	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٧,٦١٪ (٢٠١٩) لاشيء) معدل الرسملة النهائي: ١٠,٥٪ (٢٠١٩) لاشيء	٢٤,٦٠٢,١٠٦
مدارس النخبة التربوية	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٧,٦١٪ (٢٠١٩) لاشيء) معدل الرسملة النهائي: ٨,٥٪ (٢٠١٩) لاشيء	٣٢,١١٠,٩٣٩
مدارس السلام	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٧,٦١٪ (٢٠١٩) لاشيء) معدل الرسملة النهائي: ٨,٥٪ (٢٠١٩) لاشيء	٤٠,٣٣٥,١١٤
		٦٢٣,١١٦,٩٩٢

صندوق المعاشر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول ويخت الاستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(المبالغ بالريال السعودي)

١١) الآثار على صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقدير موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات (حقوق ملكية) على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسات المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم وإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

تم تحديد تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل شركة أربيل للتقييم العقاري وشركة خبير التثمين للتقييم العقاري (فاليوسترات). هذان المقيمان مرخصان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقدير"). استخدم مدير الصندوق بمتوسط تقييمين لغرض الكشف عن القيمة العادلة للعقارات. تم تقييم العقارات مع الأخذ في الاعتبار عدداً من العوامل، بما في ذلك مساحة العقار ونوعه، وأساليب التقييم التي تستخدم مدخلات عديدة لا يمكن ملاحظتها، تشمل هذه النماذج طريقة الأرض زائد التكلفة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفق النقدي المخصوص.

فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية:

المتوسط	مكتب خبير التثمين العقاري (فاليوسترات)	شركة أربيل للتقييم العقاري	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
٥٩٩,٤٣١,٩٤٣	٥٧٢,٥٠٠,٠٠٠	٦٢٦,٣٦٣,٨٨٥	الاستثمارات العقارية (ايضاح ١٠)
٦,٨٧٨,٣٩٨	٩,٥٠٠,٠٠٠	٤,٢٥٦,٧٩٥	عقود المنفعة
٦٠٦,٣١٠,٣٤٠	٥٨٢,٠٠٠,٠٠٠	٦٣٠,٦٢٠,٦٨٠	الإجمالي

المتوسط	مكتب خبير التثمين العقاري (فاليوسترات)	شركة أربيل للتقييم العقاري	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٥٧٥,٨٩٦,٩٧٣	٥٧٧,١١٤,٩٥٦	٥٧٤,٦٧٨,٩٩٠	الاستثمارات العقارية (ايضاح ١٠)
١٠,٥٥٧,٥٨٠	١٤,٢٥٠,٠٠٠	٦,٨٦٥,١٦٠	عقود المنفعة
٥٨٦,٤٤٤,٥٥٣	٥٩١,٣٦٤,٩٥٦	٥٨١,٥٤٤,١٥٠	الإجمالي

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين	يخصم: القيمة الدفترية الاستثمارات العقارية مشروعات تحت التنفيذ عقود المنفعة
٥٨٦,٤٤٤,٥٥٣	٦٠٦,٣١٠,٣٤٠		القيمة العادلة المقدرة في نقص القيمة الدفترية
(٥٧٠,٥٢٦,١٢٠)	(٥٨٩,٧٩٢,٨١٨)		الوحدات المصدرة (بالعدد)
-	(١٤,٥٨٠,٣٠٥)		القيمة الإضافية للوحدة بناءً على القيمة العادلة
(٨,٠٤١,١١٤)	(٦,٨٧١,٧٤٦)		
٧,٨٨٧,٣٠٩	(٤,٩٣٤,٥٢٩)		
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠		
٠,١٢	(٠,٠٨)		

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مفتوح
مدار من قبل شركة أصول وبخث الاستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(المبالغ بالريال السعودي)

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

<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م</u>	<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م</u>
٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	٥٤٩,٤٠٥,٢٥٣
٧,٨٨٧,٣٠٩	(٤,٩٣٤,٥٢٩)
٦٠٢,٧٠٦,٩٦٣	٥٤٤,٤٧٠,٧٢٤

صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات كما في
القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
الزيادة (النقص) القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات بناءً على القيمة العادلة
للاستثمار العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م</u>	<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م</u>
٩,٧٩	٨,٩٥
٠,١٣	(٠,٠٨)
٩,٨٢	٨,٨٧

القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل
القيمة العادلة
القيمة الزائدة (الناقصة) للوحدة على أساس القيمة العادلة
صافي الموجودات العائدة للوحدة بناءً على القيمة العادلة

(١٢) مصاروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م</u>	<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م</u>
٨١٣,٩٠١	٤,٤٣٠,٢٧٢
٣٥٧,٧٣٦	٦٨٧,٠٦٩
٣٢,٢٥٥	٣٠,٤٦٣
١٠٥,٢٩٨	١,١١١
١,٣٩,١٣٩	٥,١٤٨,٩١٦

ضريبة القيمة المضافة
أخرى
عهد تشغيلية
دخل عمولات مستحقة

(١٣) مصاروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م</u>	<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م</u>
٢٨٠,٣٢٢	٣,٨٣٢,٥٤٦
٣٠٥,٤٨٦	٢,٦٤٤,٨٨٤
١,٧٣٦,٢٩٠	١,٢١٩,٨٩٧
١٦٩,٦٠٩	٢٧٣,٩٤٦
٧٣٥,٥٦٧	٢٣٥,٧٠٣
٢٩,٤٣٦	١٠٤,١٩٣
٤٨,٠٠٠	٤٥,٠٠٠
٣٣٤,٩٥٩	-
٣,٧٣٩,٦٨٠	٨,٣٥٦,١٦٩

عملاء دفعات مقدمة
فوائد مستحقة
تأمينات مستردة - عمالء
مستحقات موردين
مصاروفات إدارة العقار المستحقة
مصاروفات مستحقة أخرى
بدل حضور أعضاء مجلس الإدارة
مبالغ مستحقة للملاءك السابقين

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(البالغ باليارال السعودي)

٤) أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى

تمثل أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى مما يلي:

- أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٥٠٪ سنويًا من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات المستحقة وتحسب على أساس يومي وتدفع على أساس ربع سنوي، كما يقوم مدير الصندوق باسترداد من الصندوق أي مصروفات أخرى متكبدة نيابة عن الصندوق.

رسوم إدارة العقارات والتي لا تتجاوز ٥٪ من إجمالي إيراد الإيجار المحصل من العقار ذات الصلة على أن يتم الدفع على أساس نصف سنوي، كما يتحمل الصندوق كافة الرسوم والنفقات الخاصة بانشطة واستثمارات الصندوق كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وأية خدمات مهنية أو فنية أخرى وعلى الا تزيد هذه التكاليف عن ١٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنويًا.

- 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.

٥) تسهيلات إسلامية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	الرصيد في بداية السنة
-	٢١,٩٩٨,٧٧٢	الحركة خلال السنة
٢١,٩٩٨,٧٧٢	٦٣,٥٤٩,٩٩٩	الرصيد في نهاية السنة
٢١,٩٩٨,٧٧٢	٨٥,٥٤٨,٧٧١	

حصل الصندوق خلال عام ٢٠١٩ على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٢١,٩ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء عقار تولان في مدينة الخبر. قامت الصندوق بتحويل صك ملكية عقار المحمدية لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي وسوف يتم سداد القرض بالكامل ٢٠٢٤ (ايضاح ١٠)

حصل الصندوق خلال عام ٢٠٢٠ على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٦٣,٥ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء مدارس النخبة والسلام بالرياض. قامت الصندوق بتحويل صك ملكية عقار الصحافة ١ والصحافة ٢ لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار، كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي وسوف يتم سداد القرض بالكامل ٢٠٢٥ (ايضاح ١٠)

٦) إيرادات إيجار غير مكتسبة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	الرصيد في بداية السنة
١٩,٧٣٣,٤٣٠	١٧,٥١٣,٥٥٦	إيرادات إيجار مستلمة خلال السنة (ايضاح ١٨)
(٥٣,٢٩٣,٣٨٥)	(٥٣,٥١٠,٨٣٢)	إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة
٥١,٠٧٣,٥١١	٥٣,٢٨٩,٨٠٥	
١٧,٥١٣,٥٥٦	١٧,٢٩٢,٥٢٨	الرصيد في نهاية السنة

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبخث الاستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(المبالغ بالريال السعودي)

١٧) الزكاة

الوعاء الزكوي للصندوق كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	صافي الربح المعدل يضاف اليه:
٢٢,٦٥٠,٤٥١	٢٣,٥٦٩,١٩٩	صافي قيمة الوحدات أول المدة المخصصات المدورة
٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	التزامات ايجار
٢٤,٥٠٠,٤٠٩	٢٧,٧٦٧,٠٢٣	القروض
٦,٠٥٨,٨٠٩	٥,٧٦٥,٨٥٢	يخصم منه:
٧,٢٧١,٨٠٠	٨٥,٥٤٨,٧٧١	توزيعات أرباح الاستثمارات العقارية
(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	(٣٨,٠٤٩,٤٠٠)	صافي عقد منافع، صافي
(٥٧٠,٥٢٦,١٢٠)	(٦٠٤,٣٧٣,١٢٣)	حق استخدام أصول
-	(٦,٨٧١,٧٤٦)	وعاء الزكاة الشرعية
(٦,٣٧١,٢٠٣)	(٥,٢٤٦,٧٨١)	الزكاة الشرعية على الربح المعدل
٦٢,٠٠٦,٣٢٢	٨٢,٩٢٩,٤٤٩	الزكاة الشرعية على باقي الوعاء
٦٩١,٢٦١	٥٨٩,٢٣٠	اجمالي مخصص الزكاة الشرعية
٨٨٥,٥٨٦	١,٥٣٠,١١٩	
١,٥٧٦,٨٤٧	٢,١١٩,٣٤٩	

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	الرصيد في بداية السنة المكون خلال السنة
-	١,٥٧٦,٨٤٧	تسوية أخرى
١,٥٧٦,٨٤٧	٢,١١٩,٣٤٩	المدفوع خلال السنة
-	(٦٣١,٥٤٣)	الرصيد في نهاية السنة
-	(٩٤٥,٣٠٤)	
١,٥٧٦,٨٤٧	٢,١١٩,٣٤٩	

١٨) دخل الإيجارات

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	إيرادات إيجار الاستثمارات العقارية إيرادات إيجار عقود المنفعة
٥٠,٢٩٧,٨٣٨	٥١,٥٠٣,٣٤٧	
٢,٩٩٥,٥٤٧	٣,٠٠٧,٤٨٦	
٥٣,٢٩٣,٣٨٥	٥٣,٥١٠,٨٣٣	خصم على الإيجارات
-	(٢,٢٤٥,١٠٣)	
٥٣,٢٩٣,٣٨٥	٥١,٢٦٥,٧٣٠	

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبخية الاستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

(١٩) مصروفات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
-	٤٥٨,٢٨٣	مصروفات الاستحواذ على عقارات جديدة
٧٨٥,٢٢٧	٥٨٣,٣١٢	مصروفات تداول ومركز إيداع
٥١٢,٠٨٣	٤١٠,٣١٣	مصروفات تقديم واستشارات وأنتعاب مهنية
٤٧٨,٧٥٠	٤٤,٤٥١	فوائد ورسوم القروض
٥٧,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	بدل حضور أعضاء مجلس الإدارة
١٤٣,٧٥١	١٢٤,٤٣٦	مصروفات تأمين ممتلكات
٤,١٧٦	١٦,٠٩٥	مصروفات بنكية
١٨,٥٨٥	٤٨,٠٠٢	مصروفات أخرى
١,٩٩٩,٥٧٢	١,٧٢٩,٨٩٢	

(٢٠) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصادتهم

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق في أعضاء مجلس إدارة الصندوق، مدير الصندوق "شركة أصول وبخية الاستثمارية"، مدير الأموال "مؤسسة مداد الخير للعقارات" وشركة زاوية المعدن للعقارات.

يتعامل الصندوق في السوق الاعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة. معاملات الأطراف ذات العلاقة تحكمها قيود اللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية. كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة معتمدة من مجلس إدارة الصندوق.

فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال الفترة والأرصدة الناتجة عنها:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
الرصيد	الرصيد	مبلغ المعاملة	مبلغ المعاملة		
(٨٦٩,١٧٤)	(٩٧٩,٦٤٨)	٤,٣٠٢,٩٦٣	٤,٢٨٧,٦٦١	أتعاب إدارة الصندوق وآخرى	شركة أصول وبخية الاستثمارية
(٣٣٤,٩٥٩)	٦٧٠,٠٠٠	-	-	تطوير عقار التخصصى ومستأجر	شركة زاوية المعدن للعقارات "Holder of Units" - وعضو مجلس إدارة الصندوق" (مالك سابق)
(٦٧٤,٧٥٩)	(٢٢٥,٧٠٣)	٢,٢٠١,٣٠٤	٢,٣٤٤,٩٦٤	إدارة أموال	مؤسسة مداد الخير للعقارات
(٤٨,٠٠٠)	(٤٥,٠٠٠)	٥٧,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	بدل حضور	أعضاء مجلس إدارة

*بدلات حضور مجلس الإدارة تم إدراجها في قائمة المركز المالي تحت بند المصارييف المستحقة والمطلوبات الأخرى.

صندوق المعدن ريت

**صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبيخت الإستثمارية**

إيضاحات حول القوائم المالية

لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(المبلغ بالريال السعودي)

(٢١) التقارير القطاعية

(٢١) دسمبر ٢٠٢٠م

الإجمالي	غير مخصصة	أخرى	مدارس	مستودعات	صالات عرض	أجنحة فندقية	مكاتب
٥١,٢٦٥,٧٣٠	-	١٦٠,١٤	٢,١٦٠,٨٢٦	٥,٣٣٩,٣٧٣	١١,٠٨٢,٠٢١	١٣,٤٨٨,١٨٩	١٨,٠٣٥,٣٠٨
٧٢,٠٧٥	٧٢,٠٧٥	-	-	-	-	-	-
٥١,٣٣٧,٨٠٥	٧٢,٠٧٥	١٦٠,١٤	٢,١٦٠,٨٢٦	٥,٣٣٩,٣٧٣	١١,٠٨٢,٠٢١	١٣,٤٨٨,١٨٩	١٨,٠٣٥,٣٠٨
(٧,٦٨١,٧٣٠)	-	(٧٠,٢٣٩)	(١,٧٤٠,٣٣٨)	(٣٩٢,٠٠٠)	(١,٠٥٤,٣٠٧)	(٣,٨٨٨,٢٧٩)	(٥٣٦,٥٦٦)
(٧,٢٩٠,١٧٠)	(٧,٢٩٠,١٧٠)	-	-	-	-	-	-
(١١,٤٣١,٠٤٤)	-	(٣,٩٣٥)	-	(٢٥٧,٥٥٤)	(٢,٩٠٨,٦٦٥)	(٧,٤٠٤,٤٢١)	(٨٥٦,٤٦٩)
(٢٦,٤٠٢,٩٤٤)	(٧,٢٩٠,١٧٠)	(٧٤,١٧٤)	(١,٧٤٠,٣٣٨)	(٦٤٩,٥٥٥)	(٣,٩٦٢,٩٧٢)	(١١,٢٩٢,٧٠٠)	(١,٣٩٣,٠٣٥)
٢٤,٩٣٤,٨٦١	(٧,٢١٨,٠٩٥)	٨٥,٨٤٠	١,٤٢٠,٤٨٨	٤,٦٨٩,٨١٨	٧,١١٩,٠٤٩	٢,١٩٥,٤٨٩	١٦,٦٤٢,٢٧٢
(٣٠,٨١٢,٠٥٧)	-	(٣٦,٨٠٠)	(٨٠١,٨٩١)	(٤,٤٩٥,٤٩٢)	(٦,٠٨١,٨٨٥)	(١٢,٦٤٢,٨٠٥)	(٦,٧٥٣,١٨٣)
(٥,٨٧٧,١٩٥)	(٧,٢١٨,٠٩٥)	٤٩,٠٤١	٦١٨,٥٩٦	١٩٤,٣٢٦	١,٠٣٧,١٦٣	(١٠,٤٤٧,٣١٧)	٩,٨٨٩,٠٩٠
صافي الربح قبل الزكاة							
٥٣,٢٩٣,٣٨٥	-	١٨٥,٥٦١	-	٥,٦٣٥,٩٩٧	١٣,٠٧٩,٨٤٠	١٤,٧٣٥,٥٩٠	١٩,٦٥٦,٣٩٨
٢٨١,٢٥٥	٢٨١,٢٥٥	-	-	-	-	-	-
٥٣,٥٧٤,٦٤٠	٢٨١,٢٥٥	١٨٥,٥٦١	-	٥,٦٣٥,٩٩٧	١٣,٠٧٩,٨٤٠	١٤,٧٣٥,٥٩٠	١٩,٦٥٦,٣٩٨
(٥,٣٩٣,٨٤٥)	-	(٩٠,٦٦)	-	(٣٧٨,٩٩٥)	(١,١٢٢,٩٧٥)	(٣,١٤٣,٤٠٥)	(٦٥٨,٤٠٥)
(٧,٥١٦,٨٠٤)	(٧,٥١٦,٨٠٤)	-	-	-	-	-	-
(١,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	(١,٠٠٠,٠٠٠)	-
(١٣,٩١٠,٦٥٠)	(٧,٥١٦,٨٠٤)	(٩٠,٦٦)	-	(٣٧٨,٩٩٥)	(١,١٢٢,٩٧٥)	(٤,١٤٣,٤٠٥)	(٦٥٨,٤٠٥)
٣٩,٦٦٣,٩٩١	(٧,٢٣٥,٥٤٩)	٩٥,٤٩٥	-	٥,٢٥٧,٠٠١	١١,٩٥٦,٨٦٥	١٠,٥٩٢,١٨٥	١٨,٩٩٧,٩٩٣
(١٦,٦٨٩,٦٧٦)	-	(٤٢,٠٨٥)	-	(٤,٤٩٦,١١٩)	(٣,٣٤٦,٧٥٤)	(٣,٤٢١,٣٠٧)	(٥,٣٨٣,٤١١)
٢٢,٩٧٤,٣١٥	(٧,٢٣٥,٥٤٩)	٥٣,٤١٠	-	٧٦٠,٨٨٣	٨,٦١٠,١١١	٧,١٧٠,٨٧٨	١٣,٦١٤,٥٨٣
صافي الربح قبل الزكاة							

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقلل
مدار من قبل شركة أصول وبخيط الاستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(المبلغ بالريال السعودي)

٤٢) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

تتمثل سياسة الصندوق بالدخول في عقود أدوات مالية مع أطراف أخرى ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق للحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف أخرى محددة وتقسيم الجدارة الائتمانية للأطراف الأخرى بشكل مستمر. يتم إيداع النقد لدى مؤسسة مالية مرموقة.

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لعناصر قائمة المركز المالي

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	إيضاح	النقدية وشبه النقدية ذمم إيجار مدينة، صافي
٤٣,٦٣٥,٨٥٠	٣٥,٠٤٧,٦٣١		
١٦,٦٩٣,٠٥٨	١٢,١٤٧,٨٣١		

تقتصر مخاطر الائتمان على النقدية وشبه النقدية، وذمم إيجار مدينة كما يلي:

- النقدية وشبه النقدية والمتنفسنة ودائع قصيرة الأجل تحتفظ بنوك ذات تصنيف ائتماني -B بـB أو أعلى.
- أجرت الإدارة مراجعة كما هو متطلب بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ واستناداً إلى التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا يوجد حاجة إلى تسجيل خسائر انخفاض في القيمة مقابل القيمة الدفترية للنقدية وشبه النقدية وذمم الإيجار المدينة حيث أنه معترف بها صافي من خسائر الإنخفاض.

مخاطر السيولة

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

تُواريخ استحقاق الدين
يوضح الجدول أدناه قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات الهامة للصندوق بناءً على آجال الاستحقاق المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
٣٥,٠٤٧,٦٣١	-	٣٥,٠٤٧,٦٣١	النقدية وشبه النقدية
١٢,١٤٧,٨٣١	-	١٢,١٤٧,٨٣١	ذمم إيجارات مدينة
٥,١٤٨,٩١٦	-	٥,١٤٨,٩١٦	مصرفوفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٦,٨٧١,٧٤٦	-	٦,٨٧١,٧٤٦	صافي عقود منافع
٥,٢٤٦,٧٨١	٥,٢٤٦,٧٨١	-	أصول حق الاستخدام
٦٠٤,٣٧٣,١٢٣	٥٨٩,٧٩٢,٨١٨	١٤,٥٨٠,٣٥٥	الاستثمارات العقارية
٦٦٨,٨٣٦,٠٢٨	٥٩٥,٠٣٩,٥٩٩	٧٣,٧٩٦,٤٢٩	اجمالي الموجودات
٨,٣٥٦,١٦٩	-	٨,٣٥٦,١٦٩	مصرفوفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٧,٢٩٢,٥٢٨	-	١٧,٢٩٢,٥٢٨	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٩٧٩,٦٤٩	-	٩٧٩,٦٤٩	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى
٥,١٣٤,٣٠٩	٤,٥٧٩,٨٠٩	٥٥٤,٥٠٠	التزام حق الاستخدام
٨٥,٥٤٨,٧٧١	٨٥,٥٤٨,٧٧١	-	تسهيلات إسلامية
٢,١١٩,٣٤٩	-	٢,١١٩,٣٤٩	مخصص الزكاة
١١٩,٤٣٠,٧٧٥	٩٠,١٢٨,٥٨٠	٢٩,٣٠٢,١٩٥	اجمالي المطلوبات

صندوق المعاذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبيخت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(المبالغ باليارى السعودى)

(٤٤) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تنمية)

تواترخ استحقاق الدين (تنمية)

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة
٤٣,٦٣٥,٨٥٠	-	٤٣,٦٣٥,٨٥٠
١٦,٦٩٣,٠٥٨	-	١٦,٦٩٣,٠٥٨
١,٣٠٩,١٣٩	-	١,٣٠٩,١٣٩
٨,٠٤١,١١٤	-	٨,٠٤١,١١٤
٦,٣٧١,٢٠٣	٦,٣٧١,٢٠٣	٠
٥٧٠,٥٢٦,١٢٠	٥٧٠,٥٢٦,١٢٠	٠
٦٤٦,٥٧٦,٤٩٤	٥٧٦,٨٩٧,٢٢٣	٦٩,٦٧٩,١٦١
٣,٧٣٩,٦٨٠	-	٣,٧٣٩,٦٨٠
١٧,٥١٣,٥٥٧	-	١٧,٥١٣,٥٥٧
٨٦٩,١٧٤	-	٨٦٩,١٧٤
٦,٠٥٨,٨١٠	٥,٦٣٤,٣١٠	٤٢٤,٥٠٠
٢١,٩٩٨,٧٧٢	٢١,٩٩٨,٧٧٢	-
١,٥٧٦,٨٤٧	-	١,٥٧٦,٨٤٧
٥١,٧٥٦,٨٤٠	٢٧,٦٣٣,٠٨٢	٢٤,١٢٣,٧٥٨

النقدية وشبيه النقدية	ذمم ايجارات مدينة
مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	صافي عقود منافع
أصول حق الاستخدام	الاستثمارات العقارية
اجمالي الموجودات	
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	إيرادات إيجار غير مكتسبة
أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى	التزام حق الاستخدام
تسهيلات اسلامية	مخصص الزكاة
اجمالي المطلوبات	

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.

(٤٥) القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصل أو سداد التزام بين أطراف راغبة في ظروف متكافئة.

ت تكون الأدوات المالية للصندوق من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقد وشبيه النقد وايجارات مدينة وصافي عقود منافع والأرصدة المدينة الأخرى وت تكون 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 الدفترية.

صندوق المعدن ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول وبخت الاستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٤) معايير جديدة، تعديلات على المعايير والتفسيرات

التعديلات

فيما يلي عدد من التعديلات على المعايير الصادرة والتي تسري اعتباراً من هذى السنة ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق، باستثناء ما يذكر بالأصل.

تعديلات على المعايير الصادرة والمطبقة والتي تسري اعتباراً ١ يناير ٢٠٢٠ م

تعديلات على المعايير	الوصف	أو بعد	السنوات التي تبدأ في	مفصل عن التعديل
معايير المحاسبة الدولي ١ ومعايير المحاسبة الدولي ٨	تعريف الأهمية النسبية	١ يناير ٢٠٢٠	توضيح التعديلات أن الأهمية النسبية مستمد على طبيعة أو حجم المعلومات، سواء بشكل فردي أو مع معلومات أخرى، في سياق القوائم المالية	
المعيار الدولي للتقرير المالي ٢	تعريف الأعمال	١ يناير ٢٠٢٠	يوضح التعديل أنه لكي يتم اعتباره عمل، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة وال الموجودات، على الأقل، مدخلات وعملية موضوعية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء المخرجات. علاوة على ذلك، يوضح أن العمل يمكن أن يوجد دون تضمين جميع المدخلات والعمليات اللازمة لإنشاء المخرجات.	
الإطار المفاهيمي للتقارير المالية	تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للنقارير المالية والتعريفات المحدثة ومعايير الاعتراف للموجودات والالتزامات وتوضيح بعض المفاهيم الهامة.	١ يناير ٢٠٢٠	يتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعريف المحدثة ومعايير الاعتراف بال الموجودات والمطلوبات ويوضح بعض المفاهيم الهامة.	
المعايير الدولية للتقرير المالي ٧ ومعايير المحاسبة الدولي ٣٩	إصلاح مؤشر سعر الفائدة	١ يناير ٢٠٢٠	يتم إجراء مراجعة أساسية وإصلاح لمعايير أسعار الفائدة الرئيسية على الصعيد العالمي. يشارك مجلس معايير المحاسبة الدولية في عملية من مرحلتين لتعديل إرشاداته للمساعدة في انتقال أكثر سلاسة بعيداً عن السعر المعروض بين البنوك.	
المعايير الدولية للتقرير المالي ١٦	تخفيضات الأجور المتعلقة بكوفيد ١٩ -	١ يونيو ٢٠٢٠	توفر التعديلات إعفاء للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ بشأن محاسبة تعديل عقود الإيجار لخفضات الإيجار الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد - ١٩. ينطبق التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر.	

صندوق المدخر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مفتوح
مدار من قبل شركة أصول وبخيط الاستثمارية
إضافات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٤) معايير جديدة، تعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي ليست سارية بعد

لم يتم الصندوق بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد.

تعديلات على المعايير	الوصف	تطبيق للسنوات	مخلص عن التعديل	التي تبدأ في أو بعد
تعديل هذه التعديلات متطلبات محاسبة التحوط المحددة للسماح بمواصلة محاسبة التحوط المتأثر خلال فترة عدم التأكيد قبل تعديل بنود التحوط أو أدوات التحوط المتأثرة بمعايير أسعار الفائدة الحالية نتيجة للإصلاحات القياسية لأسعار الفائدة الجارية.	اصلاح مؤشر سعر الفائدة - المرحله ٢	١ يناير ٢٠٢١ م	العيار الدولي للتقرير المالي ٩،٧،٤،٦	المعيار الدولي للتقرير المالي ٩،٧،٤،٦
تقديم التعديلات أيضاً متطلبات إفصاحات جديدة على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ لعلاقة التحوط التي تخضع للاستثناءات التي أدخلتها التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.	معيار المحاسبة الدولي ٣٧	١ يناير ٢٠٢٢ م	العقود المجمحة - تكملة إنتمام العقد	المعيار المحاسبة الدولي ٣٧
تحدد التعديلات أن "تكلفة الوفاء" بالعقد تشمل "التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد. تطبق هذه التعديلات على العقود التي لم تنبأ المنشأة بها بعد بجمعية التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً.	المعيار المحاسبة الدولي ٤١	١ يناير ٢٠٢٢ م	تحسيبات سنوية على معايير المعايير الدولية للتقارير المالية ٤١	المعيار الدولي للتقرير المالي ١،٩،١٦
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦: يزيل التعديل الرسم التوضيحي لسداد التحسينات على العقارات المستأجرة	٢٠٢٠-٢٠١٨ م	١ يناير ٢٠٢٢ م	تحسيبات سنوية على معايير المعايير الدولية للتقارير المالية ٤١	المعيار الدولي للتقرير المالي ٤١
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩: يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "١٠ في المائة" لتقدير ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي، لا تشمل المنشأة سوى الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المفترض) والمقرض. يجب تطبيق التعديل باثر مستقبلي على التعديلات والتبديلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل لأول مرة.	٢٠٢٠-٢٠١٨ م	١ يناير ٢٠٢٢ م	المعيار المحاسبة الدولي ١٦	المعيار الدولي للتقرير المالي ١،٩،١٦
المعيار المحاسبة الدولي ٤١: يلغى التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة.	٢٠٢٠-٢٠١٨ م	١ يناير ٢٠٢٢ م	الممتلكات والألات والمعدات: والمتاحات قبل الاستخدام المقصد	المعيار المحاسبة الدولي ١٦
تحظر التعديلات الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات أي عائدات من بيع البنود المنتجة قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام. بالإضافة إلى ذلك، توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح".	٢٠٢٠-٢٠١٨ م	١ يناير ٢٠٢٢ م	إشارة إلى الإطار المفاهيمي	المعيار الدولي للتقرير المالي ٣
تم تحديث التعديل لكل للمعيار الدولي للتقرير المالي ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨ م بدلاً من إطار عام ١٩٨٩ م.				

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
مدار من قبل شركة أصول ويخت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٤) معايير جديدة، تعديلات على المعايير والتفسيرات (تنمية)

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي ليست سارية بعد (تنمية)

لم تتم الصندوق بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد.

تعديلات على المعايير	الوصف	تطبيق للسنوات التي تبدأ في أو بعد	مخلص عن التعديل
معايير المحاسبة الدولي المطابقات ١ متداوله أو غير متداوله	تصنيف المطالبات ١ يناير ٢٠٢٣ م	النحوين الخاص به، وذلك فقط إذا كان مضمناً المشتقات في التزام قابل لتحويل هي نفسها أدلة حقوق ملكية ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها	وضح التعديل ما هو المقصود بالحق في ارجاء التسوية، وأن الحق في التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة الكيان لحق التأجيل الخاص به، وذلك فقط إذا كان مضمناً المشتقات في التزام قابل لتحويل هي نفسها أدلة حقوق ملكية ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ المشترك	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو لا ينطبق	تعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك. على وجه التحديد، تتصل التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.	تعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ مع معايير المحاسبة الدولي للمشترك ٢٨ في فترة التطبيق الأولى.

قد لا يكون لتطبيق هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير مادي على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولية.

٥) تأثير تفشي فيروس كورونا (كوفيد-١٩)

قد تتأثر عمليات الصندوق بالتفشي الأخير والمستمر لمرض فيروس كورونا (كوفيد-١٩) الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية وباء في مارس ٢٠٢٠ م. إن التعطل النهائي الذي قد يتسبب به تفشي هذا الفيروس يعد أمراً غير مؤكداً. انتشرت جائحة كوفيد-١٩ في مختلف المناطق الجغرافية على مستوى العالم، مما تسبب في تعطل الأعمال والأنشطة الاقتصادية. وقد تسبب كوفيد-١٩ في حدوث حالات عدم تأكيد في البيئة الاقتصادية العالمية. وقد أعلنت السلطات المالية والنقدية المحلية والدولية على حد سواء، عن إجراءات دعم مختلفة في جميع أنحاء العالم لمواجهة التداعيات السلبية المحتملة لهذه الجائحة. يرافق الصندوق الوضع عن كثب، ويقوم بتنفيذ خطط استمرارية العمل الخاصة به ومارسات إدارة المخاطر الأخرى لإدارة تعطل العمل نظراً لتفشي كوفيد-١٩ على عملياته وأدائه المالي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، سجل الصندوق خسارة انخفاض في القيمة بسبب العقارات الاستثمارية بمبلغ وقدره ١٦ مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، قام الصندوق بتقييم قدرة مستأجريه على دفع الإيجارات المتعلقة بالفترة المتاثرة بتفشي كوفيد-١٩. ونتيجة لذلك، قام الصندوق بمنع مستأجريه خصومات مقابل الإيجارات البالغة ٢ مليون ريال سعودي.

ومع استمرار تفشي فيروس كوفيد-١٩ في التطور من الصعب التنبؤ بمدى ومرة تأثيره الاقتصادي الكامل من الآن. تقوم إدارة الصندوق حالياً بمراقبة الوضع ومدى تأثيره على عمليات الصندوق وتدقّcate النقدية ومركزه المالي. على الرغم من التعديلات الواردة أعلاه، ترى الإدارة، استناداً إلى تقييمها، أن لدى الصندوق ما يكفي من السيولة المتوفرة للاستثمار في الوفاء بالتزاماته المالية في المستقبل المنظر عند استحقاقها.

صندوق المعدن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
دار من قبل شركة أصول وبخít الاستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(المبالغ بالريال السعودي)

(٢٦) توزيعات الأرباح

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح سنوية بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق. اعتمد مجلس إدارة الصندوق توزيع الأرباح فيما يتعلق بالسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م والبالغة ٦٢,٦٠٠ ريال سعودي لكل وحدة يبلغ مجموعها ٤٩,٠٤٩,٤٠٣ ريال سعودي وتم دفعها في مارس ٢٠٢٠م وقد تم توزيع أرباح عن الفترة (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٨٠٠,٢٧٦,٣٩ ريال سعودي) وتم دفعها في مارس ٢٠١٩م.

(٢٧) أحداث لاحقة

- ١- أعلن الصندوق بتاريخ ١١ فبراير ٢٠٢١م برهن صك ملكية عقارين وهم معارض التخصصي وعقار الربع جينكس لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار وذلك ضمناً للتسهيلات الإنتمانية، حيث لم يتم سحب أي جزء من هذه التسهيلات إلى الآن، مؤكدة أنه لا يوجد أطراف ذات علاقة في هذه الصفة.
- ٢- بتاريخ ١٤ مارس ٢٠٢١م تود شركة أصول وبخít الاستثمارية أن توضح آخر المستجدات المتعلقة بالقضية المنظورة ضد شركة الكون الخليجي للتجارة والمقاولات، لدى المحكمة العامة في مدينة الرياض، حيث أصدرت الدائرة القضائية حكم ابتدائي بالازام المستاجر دفع ما قيمته ٤,٥٠٠ مليون (أربعة ملايين ومائتان وخمسون ألف ريال سعودي) من الأجرة المتبقية في ذمة المدعى عليها لفترة سنة وسبعين شهر، وعلى اثره استئنف المستاجر هذا الحكم واجهت المعاملة إلى محكمة الاستئناف للاطلاع عليها ودراسة مرثيات الحكم الصادر من الدائرة القضائية وبناء على الملاحظات الصادرة من محكمة الاستئناف والموجهة إلى الدائرة القضائية فقد قرر القاضي يوم الثلاثاء ٢٥/٣/٢٠٢١هـ الموافق ٢٠٢١/٠٧/٢٥ أنه لا يظهر له ما يؤثر على ما حكم به سابقاً وعليه أمر بإعادة المعاملة إلى محكمة الاستئناف للبت فيها دون تغيير على الحكم السابق. لا يزال سير القضية قائماً بانتظار صدور الحكم النهائي، وعليه سيتم تحديد الأثر الناتج، حيث أن الحكم لم يكتسب الصفة القطعية، وسيقوم مدير الصندوق بإعلان أي مستجدات تتعلق في هذا الشأن.
- ٣- في ١٥ مارس ٢٠٢١م، وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ٣٠,٤٣٩,٢٢ ريال سعودي (أي ٣٩,٠٠ ريال سعودي للوحدة) على مالكي الوحدات في الصندوق. سيتم دفع توزيعات الأرباح بعد نهاية الفترة.
- ٤- بتاريخ ١ مارس ٢٠٢١، أعلنت الهيئة العامة لسوق المال الموافقة على تعديلات لوائح صناديق الاستثمار ولوائح صناديق الاستثمار العقاري ومفرد المصطلحات المحددة المستخدمة في اللائحة ("التعديلات") بتاريخ نفاذ في ١ مايو ٢٠٢١. اعتباراً من تاريخ الموافقة على هذه القوائم المالية، يقوم مدير الصندوق بتقييم تأثير التعديلات على القوائم المالية للصندوق.

(٢٨) آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٣١/٣/٢٠٢٠م.

(٢٩) اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢١م الموافق ١٤٤٢ هـ.