

صندوق المعذر ريت
صندوق استثماني عقاري متداول
(صندوق استثماني عقاري مقفل)
مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
مع تقرير مراجع الحسابات المستقل

صندوق المعذر ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقل)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
مع تقرير مراجع الحسابات المستقل

صفحة	الفهرس
١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٢	قائمة الموجودات والمطلوبات
٣	قائمة الدخل الشاملة
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٥	قائمة التدفقات النقدية
٢٢-٦	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مراجع الحسابات

إلى / حاملي الوحدات
صندوق المعذر ريت
الرياض، المملكة العربية السعوديةالرأي المطلق:

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

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

أساس الرأي المطلق:

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

أمور المراجعة الرئيسية

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

المدينة المنورة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٢٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب. ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٢٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

الخبر
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٢ ٣٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٢ ٣٣٤٩
ص.ب. ٤٦٣٦ الخبر ٣١٩٥٢

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٢٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب. ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٢٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

Info.sa@pkf.com

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

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

أمر المراجعة الرئيسية (تتمة)

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

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

إلى / حاملي الوحدات
صندوق المعذريت
الرياض، المملكة العربية السعوديةمسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية:

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

عند إعداد القوائم المالية، فإن إدارة الصندوق مسؤولة عن تقويم 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 المستخدمون 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 وتقويم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف خطأ جوهرية 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.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل إعداد إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

المدينة المنورة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

الخبر
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٤٩
ص.ب ٤٦٣٦ الخبر ٣١٩٥٢

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

Info.sa@pkf.com

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية: (تتمة)

- استنتج 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.
- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها أثناء المراجعة.
- ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، ونبغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.
- ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.



عن: البسام وشركائه
المحاسبون المتحالفون

إبراهيم أحمد البسام
ترخيص رقم (٣٣٧)

٧ مارس ٢٠١٩
٣٠ جمادى الآخرة ١٤٤٠

المدينة المنورة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب. جدة ٢١٤٥٤

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. الرياض ١١٥٥٧

الخبر
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٢ ٣٢٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٢ ٣٣٤٩
ص.ب. الخبر ٣١٩٥٢

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب. جدة ٢١٤٥٤

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. الرياض ١١٥٥٧

Info.sa@pkf.com

صندوق المعذر ريت
صندوق استثماري عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقفل)
قائمة الموجودات والمطلوبات
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

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

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٣) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال السعودي)

للفترة من ٩ يوليو وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح	
			إيرادات
٢٠,٤٨٧,٩٦١	٥٢,٣٠٣,٧٦٤	١٤	إيرادات الايجارات
١٢,٧١٧	٣١٤,٨٣٥		دخل عمولات
-	٩٥٤		إيرادات اخرى
٢٠,٥٠٠,٦٧٨	٥٢,٦١٩,٥٥٣		إجمالي الدخل من العمليات التشغيلية
			مصروفات
(٤٣٩,٢٦٥)	(١,٢٨٠,٧٦٢)	١٠	مصاريف ايجار عقود المنفعة
(١,٢٣٢,٤٧٣)	(٢,٢٢٥,٧٤٨)	١٦	مصاريف ادارة عقارات
(١,٤٨٨,٦٩٨)	(٣,٦٢١,٨٣٥)	١٦	أتعاب ادارة الصندوق وأخرى
(٧٢,٥٤٨)	(٩١,٨٦٢)		أتعاب الحفظ
(١,٩٢٧,٦٢٥)	(٣,٦٥٤,٢٨٠)	١٥	مصروفات اخرى
(٥,١٦٠,٦٠٩)	(١٠,٨٧٤,٤٨٧)		اجمالي المصاريف من العمليات التشغيلية
١٥,٣٤٠,٠٦٩	٤١,٧٤٥,٠٦٦		إجمالي الدخل من العمليات التشغيلية
-	(٢٤,٥٠٠,٤٠٩)	٨	هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية
(٤,٣٤٦,٣٥٧)	(١١,٧٠٠,٠٧٤)	٨	استهلاك الاستثمارات العقارية
(٤٣٤,٣٣٣)	(١,١٤٨,٧٧٦)	١٠	اطفاءات عقود المنفعة
١٠,٥٥٩,٣٧٩	٤,٣٩٥,٨٠٧		صافي الدخل للسنة / الفترة
-	-		الدخل الشامل الأخر
١٠,٥٥٩,٣٧٩	٤,٣٩٥,٨٠٧		إجمالي الدخل الشامل للسنة / الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٣) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

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

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

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٣) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

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

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

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٣) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

(١) الصندوق وأنشطته

صندوق المعذر ريت (الصندوق) صندوق استثمار عقاري متداول مقفل تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة والصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودي ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن رأس مال الصندوق هو ٦١٣,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ومدته تسعة وتسعون سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

شركة أصول وبخيت الاستثمارية ("مدير الصندوق")، شركة سعودية مساهمة مقفلة، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢١٩٨٠٥ وتاريخ ١٤٢٧/٠٥/٠٢ هـ الموافق ٢٠٠٦/٠٥/٢٩ ومروحة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٠٧-٠٨١٢٦ لمزاولة نشاط التعامل بصفة أصيل ووكيل والإدارة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية قابلة لتحقيق دخل تأجير 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 من نفس العام، ومنذ هذا التاريخ استحققت الأرباح للصندوق.

(٢) اللوائح النظامية

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

(٣) أسس الإعداد

أ- المعايير المحاسبية المطبقة

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

ب- أساس القياس

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

ج- العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية بالريال السعودي، وهي العملة الوظيفية للصندوق.

٤) أحكام وتقديرات محاسبية مؤثرة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة 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 وبعض العوامل الأخرى والتي بضمنها توقعات للأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة وفقاً للظروف والمعطيات ونتيجة ذلك تشكل الأساس لعمل الأحكام حول المبالغ المرحلة 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 والفترة المستقبلية إذا كان الفحص يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

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

٤-١) الاستمرارية

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

٤-٢) انخفاض قيمة الأصول غير المالية

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

٤-٣) الأعمار الانتاجية للممتلكات والمعدات

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

٤-٤) خسائر ائتمانية متوقعة

إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وإفتراضات 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 والإفتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيئاريوهات 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.

(٥) السياسات المحاسبية الهامة**(أ) الاستثمارات العقارية**

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

تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقار المستثمر 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 بيع الأصل بالصافي في قائمة الدخل إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية. ويتم تسجيلها بالصافي في قائمة الدخل.

لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك كالاتي:

نسبة الاستهلاك

٣,٣% - ٥%

١٥%

المباني

المفروشات

(ب) إيجارات مدينة**السياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٨**

يتم إدراج الذمم المدينة المستحقة الدفع بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص الانخفاض في الذمم المدينة. يتم عمل تقدير للحسابات المشكوك في تحصيلها عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل غير ممكن. يتم شطب الديون المعدومة عند تكبدها. إن أي مبالغ مستردة لاحقاً للمبالغ المشطوبة سابقاً تقيد في قائمة الدخل الشامل.

السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠١٨

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

(ج) النقدية وشبه النقدية

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

(د) عقود المنفعة

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

(هـ) السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

(هـ) الاعتراف بالإيراد

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

- إيرادات إيجار

تتكون إيرادات الصندوق بشكل رئيسي من إيجار العقارات الاستثمارية وإيجار عقود المنفعة. ويتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي يتم فيه الوفاء بالتزامات الأداء المتعلقة بعقود العملاء من قبل الصندوق. يتم قياس الإيرادات على أساس الشروط المحددة في العقد مع العميل وتستبعد المبالغ المحصلة نيابة 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 تحققها قبل عملية الاعتراف بالإيراد.

- دخل عمولات

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

(و) المصاريف

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

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

(ز) توزيعات الأرباح

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

(ح) المقاصة

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

(ط) الزكاة

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

(ي) 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.

(٥) السياسات المحاسبية الهامة - تتمة**(ك) الأدوات المالية****- التغير في السياسات المحاسبية**

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

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

التصنيف والقياس للأدوات المالية

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

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩		معايير المحاسبة السعودية		
القيمة الدفترية	فئة القياس	القيمة الدفترية	فئة القياس	
				الموجودات المالية
١٤,٥١٨,١٤١	التكلفة المطفأة	١٤,٥١٨,١٤١	التكلفة المطفأة (القروض والمدنيين)	النقدية وشبه النقدية
١٧,٠٢٠,٥١٩	التكلفة المطفأة	١٧,٠٢٠,٥١٩	التكلفة المطفأة (القروض والمدنيين)	إيجارات مدينة
<u>٣١,٥٣٨,٦٦٠</u>		<u>٣١,٥٣٨,٦٦٠</u>		إجمالي الموجودات المالية
				المطلوبات المالية
١,٨٧٥,٦٢١	التكلفة المطفأة	١,٨٧٥,٦٢١	التكلفة المطفأة	اتعاب ادارة الصندوق
٦,٠١٥,٨٧٣	التكلفة المطفأة	٦,٠١٥,٨٧٣	التكلفة المطفأة	مصاريف مستحقة
<u>٧,٨٩١,٤٩٤</u>		<u>٧,٨٩١,٤٩٤</u>		إجمالي المطلوبات المالية

صندوق المعذر ريت

صندوق استثماري عقاري متداول

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ريال سعودي)

٥) السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

ك) الأدوات المالية - تتمة

- التغيير في السياسات المحاسبية - تتمة

تسوية ارصدة قائمة الموجودات والمطلوبات من معايير المحاسبة السعودية الى معيار التقرير المالي الدولي ٩

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

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

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

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

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

يوضح الجدول التالي التسوية في مخصص انخفاض الذمم المدينة للسنة السابقة والتي تم قياسه وفقاً لنموذج الخسارة المتكبدة إلى مخصص انخفاض الذمم المدينة الجديد المقاس وفقاً لنموذج الخسارة المتوقعة من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ في ١ يناير ٢٠١٨.

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

صندوق المعذر ريت

صندوق استثماري عقاري متداول

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ريال سعودي)

٥) السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ك) الأدوات المالية (تتمة)

- طرق القياس

السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠١٨

الاعتراف الأولي والقياس

يتم الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

عند الاعتراف الأولي، يقيس الصندوق الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً في حالة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية الغير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، و تكاليف المعاملات المدرجة والتي تنسب بشكل مباشر إلى اكتساب أو إصدار الموجودات المالية أو المطلوبات المالية، مثل الرسوم والعمولات.

يتم إدراج تكاليف المعاملات الغير مباشرة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في قائمة الدخل الشامل.

بعد الاعتراف الأولي مباشرة، يتم إثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، والتي ينتج عنها تسجيل خسارة محاسبية في قائمة الدخل الشامل عندما تكون الموجودات نشأت حديثاً.

السياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٨

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

- الانخفاض في الموجودات المالية

السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠١٨

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

يمثل قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة:

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

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

صندوق المعذر ريت

صندوق استثماري عقاري متداول

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ريال سعودي)

٥) السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ل) الأدوات المالية (تتمة)

السياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٨

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

- الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

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

- المطلوبات المالية

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

- القروض والتسهيلات

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

- الغاء الاعتراف بالمطلوبات

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

٦) اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة

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

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

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

الإعفاءات المطبقة

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

الصندوق طبق الإعفاءات التالية:

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

تم إدراج أي تعديلات على القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التحول في بند صافي الموجودات أول السنة (١ يناير ٢٠١٨) والاحتياطات الأخرى للسنة الحالية. وبناءً على ذلك، تعكس المعلومات المقدمة في الفترات المقارنة المتطلبات بموجب الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وبالتالي لا يمكن مقارنتها بالمعلومات المقدمة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. وبالتالي، بالنسبة لإفصاحات القوائم، فإن التعديلات اللاحقة على إفصاحات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ قد تم تطبيقها فقط على السنة الحالية.

تم إجراء التقييم التالي على أساس الحقائق والظروف الموجودة في تاريخ التحول إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩:

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

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

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

٦) اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة - تنمة

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

أرصدة قائمة الموجودات والمطلوبات بعد تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية	آثر اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية	الأرصدة كما تم عرضها سابقاً بالمعايير السعودية للتقارير المالية	
			الموجودات
٥٩٨,٨٣٨,٨٢٠	-	٥٩٨,٨٣٨,٨٢٠	الاستثمارات العقارية
٢٢,٤١٠,٥٢٣	-	٢٢,٤١٠,٥٢٣	مصاريق مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٠,٥٩٦,٤٩٠	-	١٠,٥٩٦,٤٩٠	صافي عقود منافع
١٧,٠٢٠,٥١٩	-	١٧,٠٢٠,٥١٩	إيجارات مدينة
١٤,٥١٨,١٤١	-	١٤,٥١٨,١٤١	النقدية وشبه النقدية
٦٦٣,٣٨٤,٤٩٣	-	٦٦٣,٣٨٤,٤٩٣	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٦,٠١٥,٨٧٣	-	٦,٠١٥,٨٧٣	مستحقات أخرى
١٠,٠٥٢,٥٠٠	-	١٠,٠٥٢,٥٠٠	أرصدة دائنة أخرى
١,٨٧٥,٦٢١	-	١,٨٧٥,٦٢١	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى
٢١,١٨١,١٢٠	-	٢١,١٨١,١٢٠	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٣٩,١٢٥,١١٤	-	٣٩,١٢٥,١١٤	إجمالي المطلوبات
٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩	-	٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات وحدات مصدرة (بالعدد)
٦١,٣٧٠,٠٠٠	-	٦١,٣٧٠,٠٠٠	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
١٠,١٧	-	١٠,١٧	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة
٩,٨٢	-	٩,٨٢	

صندوق المعذر ريت

صندوق استثماري عقاري متداول

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ريال سعودي)

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

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

أرصدة قائمة الدخل الشامل بعد تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية	أثر اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية	الأرصدة كما تم عرضها سابقا بالمعايير السعودية للتقارير المالية	إيرادات
٢٠,٤٨٧,٩٦١	-	٢٠,٤٨٧,٩٦١	إيرادات الايجارات
١٢,٧١٧	-	١٢,٧١٧	دخل عمولات
٢٠,٥٠٠,٦٧٨	-	٢٠,٥٠٠,٦٧٨	إجمالي الإيرادات
			مصاريف
(٤,٣٤٦,٣٥٧)	-	(٤,٣٤٦,٣٥٧)	استهلاك الاستثمارات العقارية
(٨٧٣,٥٩٨)	-	(٨٧٣,٥٩٨)	مصاريف ايجار واطفاء عقود منفعة
(١,٢٣٢,٤٧٣)	-	(١,٢٣٢,٤٧٣)	مصاريف ادارة عقارات
(١,٤٨٨,٦٩٨)	-	(١,٤٨٨,٦٩٨)	أتعاب ادارة الصندوق وأخرى
(٧٢,٥٤٨)	-	(٧٢,٥٤٨)	أتعاب الحفظ
(١,٩٢٧,٦٢٥)	-	(١,٩٢٧,٦٢٥)	مصروفات اخرى
(٩,٩٤١,٢٩٩)	-	(٩,٩٤١,٢٩٩)	إجمالي المصاريف
١٠,٥٥٩,٣٧٩	-	١٠,٥٥٩,٣٧٩	إجمالي الدخل الشامل للسنة

(٧) معايير وتفسيرات جديدة غير مطبقة

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

المعايير الجديدة

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

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

صندوق المعذر ريت

صندوق استثماري عقاري متداول

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ريال سعودي)

(٨) الاستثمارات العقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية ٨ عقارات كالتالي:

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

الأراضي	المباني	اثاث ومفروشات	المجموع	التكلفة
٢٩٢,٦٢٩,٣٦٨	٣٠١,٩٢٩,١٤١	٨,٦٢٦,٦٦٨	٦٠٣,١٨٥,١٧٧	الرصيد في بداية السنة
-	٤٢٣,٨٦٦	١١٧,٢٦٩	٥٤١,١٣٥	الإضافات
(١٨,٢٦١,٢٢٦)	(٦,٢٣٩,١٨٣)	-	(٢٤,٥٠٠,٤٠٩)	هبوط في القيمة
٢٧٤,٣٦٨,١٤٢	٢٩٦,١١٣,٨٢٤	٨,٧٤٣,٩٣٧	٥٧٩,٢٢٥,٩٠٣	الرصيد في نهاية السنة
				الإستهلاك المتراكم
-	٣,٨٤٧,٦٣٧	٤٩٨,٧٢٠	٤,٣٤٦,٣٥٧	الرصيد في بداية السنة
-	١٠,٣٩٥,٤٧٨	١,٣٠٤,٥٩٦	١١,٧٠٠,٠٧٤	الإضافات
-	١٤,٢٤٣,١١٥	١,٨٠٣,٣١٦	١٦,٠٤٦,٤٣١	الرصيد في نهاية السنة
				القيمة الدفترية:
٢٧٤,٣٦٨,١٤٢	٢٨١,٨٧٠,٧٠٩	٦,٩٤٠,٦٢١	٥٦٣,١٧٩,٤٧٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٢٩٢,٦٢٩,٣٦٨	٢٩٨,٠٨١,٥٠٤	٨,١٢٧,٩٤٨	٥٩٨,٨٣٨,٨٢٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٨- الاستثمارات العقارية - تنمةأثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين أثنتين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض الجوهرى إن وجد في هذه القوائم المالية. وعليه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين معينين هما شركة أريب للتقييم العقاري وشركة فاليوستار. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية :

المتوسط	شركة فاليوستار	شركة أريب للتقييم العقاري	٢٠١٨
٥٦٤,١٦٦,٥٠٠	٥٦٠,٥٥٨,٠٠٠	٥٦٧,٧٧٥,٠٠٠	الاستثمارات العقارية
١١,٥٠٤,٣٢٤	١٤,٩٩٨,٠٠٠	٨,٠١٠,٦٤٧	عقود المنفعة
٥٧٥,٦٧٠,٨٢٤	٥٧٥,٥٥٦,٠٠٠	٥٧٥,٧٨٥,٦٤٧	الإجمالي

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

تم تقييم الاستثمارات العقارية، و عقود المنفعة مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التدفقات النقدية المخصومة وطريقة الدخل.

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

صندوق المعذر ريت

صندوق استثماري عقاري متداول

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ريال سعودي)

٨- الاستثمارات العقارية - تنمة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩	٦١٢,٦٩٨,٩٨٦
(٢١,٤١٩,٩٩٦)	٣,٠٤٣,٦٣٨
٦٠٢,٨٣٩,٣٨٣	٦١٥,٧٤٢,٦٢٤

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة

الزيادة (النقص) في القيمة العادلة المقدره عن القيمة الدفترية

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١٠,١٧	٩,٩٨
(٠,٣٥)	٠,٠٥
٩,٨٢	١٠,٠٣

القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة

القيمة الزائدة (الناقصة) للوحدة على أساس القيمة العادلة

القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

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

٩) مصاريف مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة اخرى

تتكون المصاريف المدفوعة مقدماً والارصدة المدينة الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١٩,٦٧٠,٩٩٤	٩٩٧,٦٥١
١,٥٧٧,٨٦٤	٥١٨,٤٩٢
٩٠٥,٢١٢	٧٠١,٢٠١
-	٥٣٤,٥٩٤
٤,٥٠٣	٤٠,٦٢٥
٢٥١,٩٥٠	١٧٥,٥٧٢
٢٢,٤١٠,٥٢٣	٢,٩٦٨,١٣٥

مبالغ مستلمة مع ملاك سابقين

تأمينات مستحقة

إيجارات مدفوعة مقدماً

ضريبة قيمة مضافة مستردة

دخل عمولات مستحقة

أخرى

صندوق المعذر ريت

صندوق استثماري عقاري متداول

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ريال سعودي)

(١٠) صافي عقود المنفعة

يتكون صافي عقود المنفعة مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
١١,٠٣٠,٨٢٣	١٠,٥٩٦,٤٩٠	تكلفة شراء عقود المنفعة
(٤٣٤,٣٣٣)	(١,١٤٨,٧٧٦)	مجمع إطفاء
١٠,٥٩٦,٤٩٠	٩,٤٤٧,٧١٤	

قيمة إيجارات عقود المنفعة والتي بلغت قيمتها بعام ٢٠١٨ م مبلغ ١,٢٨٠,٧٦٢ ريال سعودي (٢٠١٧ : ٤٣٩,٢٦٥ ريال سعودي)

لدى الصندوق اتفاقية تحويل عقود منفعة ميرمة مع شركة زاوية المعذر بتاريخ ١٥ مارس ٢٠١٧ بحيث يبدأ سريانها بتاريخ ١٥ اغسطس ٢٠١٧ تتكون عقود المنفعة من الآتي :-

- منفعة الربيع: يمثل عقار تجاري يقع في طريق الملك عبدالعزيز بحي الربيع بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ١,٤٨٣,٦٥٩ ريال سعودي ويتم اطفائها على ٥ سنوات.
- منفعة القدس: يمثل عقار تجاري مكتبي ويقع في طريق الملك عبد الله بن عبدالعزيز بحي القدس بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ٢,٢٤٣,٦٩٣ ريال سعودي ويتم اطفائها على 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 اطفائها على ١٠ سنوات.
- منفعة الضباب: يمثل عقار تجاري مكتبي يقع في طريق الامام عبدالله بن فيصل بحي المربع بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ٥,٩٢٧,٤٩٣ ريال سعودي ويتم اطفائها على ١٥ سنة.

(١١) النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٦,٤٧٦,٢٥٣	٤,٢٥٤,٢٥٩	أرصدة لدى البنوك
٨,٠٤١,٨٨٨	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	وديعة لأجل*
١٤,٥١٨,١٤١	٣٤,٢٥٤,٢٥٩	

*يمثل المبلغ وديعة مرابحة اسلامية لدى بنك سامبا، إن الودائع لأجل لفترات تتراوح ما بين يوم واحد وثلاثة أشهر ويتحقق عنها دخل عمولات خاصة بنسبة ٣,٢٥% سنوياً.

(١٢) أرصدة دائنة أخرى

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

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

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

(١٣) مستحقات أخرى

للفترة من ٩ يوليو وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٢,٩٥٩,١٤١	٢,٠٥٥,٣٠٦
-	٢٣,٧٥٦
٢,٩٨٥,٩٨٥	-
٧٠,٧٤٧	٣٤٩,٨٧٩
٦,٠١٥,٨٧٣	٢,٤٢٨,٩٤١

تأمينات مستردة - عملاء
ضريبة القيمة المضافة مستحقة
مستحقات أطراف ذات علاقة
مستحقات أخرى

(١٤) إيرادات الإيجارات

للفترة من ٩ يوليو وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١٩,٢٥٢,٩٦٢	٤٩,٢١١,٤٣٤
١,٢٣٤,٩٩٩	٣,٠٩٢,٣٣٠
٢٠,٤٨٧,٩٦١	٥٢,٣٠٣,٧٦٤

إيرادات الإيجار
إيرادات إيجار عقود المنفعة

(١٥) مصروفات أخرى

للفترة من ٩ يوليو وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٩٣٦,٥٦٢	٢,٤٩٨,٧١٣
٣٤٨,٨٠٩	٦١١,٩٨٦
٢٩٠,٩٧١	-
٣٥١,٢٨٣	٥٤٣,٥٨١
١,٩٢٧,٦٢٥	٣,٦٥٤,٢٨٠

مصاريف صيانة ونظافة
مصاريف تداول و مركز ايداع
مصاريف التأسيس
مصاريف أخرى
إجمالي المصروفات

(١٦) اتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى

تتمثل اتعاب ادارة الصندوق المستحقة واخرى مما يلي:

- **أتعاب الإدارة و المصروفات الأخرى**
يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٠,٥٠% سنويا من صافي قيمة اصول الصندوق وتحسب على اساس يومي وتدفع على اساس ربع سنوي، كما يقوم مدير الصندوق باسترداد من الصندوق أي مصروفات أخرى متكبدة نيابة عن الصندوق.
- **رسوم إدارة العقارات والتي نسبتها 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 بنشاطه واستثمارات الصندوق كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشاريين العقاريين واية خدمات مهنية او فنية او تقنية اخرى وعلى الا تزيد هذه التكاليف عن ١% من إجمالي قيمة اصول 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.

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

(١٧) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة	
		٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
أتعاب إدارة الصندوق		٥,٣٤٨,٨٧٠	(٨١٣,٧٠٩)
شركة أصول وبخيت الاستثمارية شركة زاوية المعذر للعقارات "شريك- وعضو مجلس ادارة الصندوق"	وأخرى تطوير عقار التخصصي	٣,٦٢٦,٠٧٦	٨٨١,٦٩٦
مؤسسة مداد الخير للعقارات	مدير الاملاك	٢,٨٨٢,٣٢٦	١١٥,٦٨٢
اعضاء مجلس لإدارة	بدل حضور*	٥٤,٠٠٠	(٥٤,٠٠٠)

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

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

١٨) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

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

أ) قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

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

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

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

ب) تعريف التعثر

يعرف الصندوق أن الموجود المالي متعثر عندما:

- يكون من غير المحتمل أن يدفع المقترض التزاماته الائتمانية للصندوق بالكامل، دون الرجوع من جانب الصندوق إلى إجراءات الضمان (إن وجدت).
- يكون المقترض متأخر في سداد أي التزامات ائتمانية للصندوق لأكثر من ٣٠ يوم. يعتبر السحب على المكشوف مستحق الدفع بمجرد أن ينتهك العميل حداً محدداً أو تم إخطاره بحدود أصغر من المبلغ الحالي غير المسدد.

بافتراض ما إذا كان المقترض متعثر. ينظر الصندوق للمؤشرات التالية:

- النوعية – على سبيل المثال عدم الالتزام بتعهد ما؛
- الكمية – على سبيل المثال التأخر في السداد وعدم سداد التزام آخر لنفس المصدر إلى الصندوق؛
- بحسب البيانات التي يتم تطويرها داخليا ويتم الحصول عليها من مصادر خارجية.

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

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

١٨) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر - تتمة

احتمالية التعثر (PD)

من خلال المراجعة السنوية للاستثمارات في أدوات الدين يجب على الصندوق إعداد نماذج التصنيف الإحصائية المستندة على حساب احتمالية التعثر على مدى سنة واحدة للخمس سنوات الماضية سيتم تجميع نماذج التصنيف الإحصائية وفقاً لتصنيفات المخاطر الداخلية ترحيل التقييمات يجب أن يرصد حركة الملتزمين إلى المتعثرين على فترات سنوية توفر نماذج التصنيف الإحصائية معدل التعثر المتوسط عن الخمس سنوات سنوياً من خلال دورة احتمالية التعثر يتطلب المعيار الدولي رقم ٩ استخدام برنامج احتمالية التعثر (PD) والذي يعبر عن تقدير نقطة زمنية الذي يعكس التنبؤات الحالية للظروف الاقتصادية المستقبلية لاستخراج احتمالية التعثر في نقطة زمنية، سيقوم الصندوق سنوياً بتصدير بيانات التنبؤ بالاقتصاد الكلي للمتغيرات المختارة من المصادر المناسبة.

الخسارة الناتجة عن التعثر (LGD)

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

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

التعرض الناتج عند التعثر (EAD)

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

مخاطر معدلات العمولة الخاصة

تشأ مخاطر معدلات العمولة الخاصة من احتمالية تأثير تغيير 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 المرابحة. وإدارة هذه المخاطر يراقب الصندوق التغييرات في معدلات العمولة بشكل منتظم.

مخاطر السيولة

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

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.

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

(١٩) القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصل أو سداد إلتزام بين أطراف راغبة في ظروف متكافئة. تتكون الأدوات المالية للصندوق من الموجودات المالية و المطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقد وشبه النقد و ايجارات مدينة و صافي عقود منافع والأرصدة المدينة الأخرى وتتكون المطلوبات المالية من المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى و إيرادات الايجار الغير مكتسبة. بالنسبة للاستثمارات التي يتم تداولها في سوق نشط يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع لأسعار المضاربة في الأسواق المدرجة. لا تختلف القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

(٢٠) الأحداث اللاحقة

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

(٢١) أرقام المقارنة

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

(٢٢) آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ .

(٢٣) اعتماد القوائم المالية

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