

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
مع تقرير المراجع المستقل

صفحة	الفهرس
-	تقرير المراجع المستقل
١	قائمة المركز المالي
٢	قائمة الدخل الشامل
٣	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٤	قائمة التدفقات النقدية
٣٨-٥	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

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

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق المعذر ريت ("الصندوق")، والذي تتم إدارته من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، 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 للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية للصندوق. وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر 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.

أمر المراجعة الرئيسي	الكيفية التي تعاملنا بهاء أثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي
يمتلك صندوق المعذر ريت 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 بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	لانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية قمنا بإجراءات المراجعة الآتية: - حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وقمنا بتأكيد 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، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد.	- قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم،

تقرير المراجع المستقل

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

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	الكيفية التي تعاملنا بهاء أثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي
لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير 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.	- قمنا بتقييم المبلغ القابل للاسترداد، والذي هو أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير 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 أثر انخفاض في القيمة وبالتالي تم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و
لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل لانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.	- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٠ الى تقرير المقيمين الخارجيين.

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تكون متاحة، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت تبدو محرفة بشكل جوهري. وعند قراءتنا للمعلومات الأخرى وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري فيها، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة للمسؤولين عن الحوكمة.

تقرير المراجع المستقل

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

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة 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 ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ.

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

والمكلفون بالحوكمة، 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 معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده. ويمكن أن تنشأ 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.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم 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 الجوهرية 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 الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ 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.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية 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 جوهرية 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 جوهرية، 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. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

تقرير المراجع المستقل

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

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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 نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة، ونقوم بتوضيح 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 وشركاؤه
الرياض، المملكة العربية السعودية

إبراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٣٧

التاريخ: ٢٦ شعبان ١٤٤٣ هـ

الموافق: ٢٩ مارس ٢٠٢٢ م

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة
٣٥,٠٤٧,٦٣١	٥١,٣٨٧,٣٨٧	٦	النقدية وشبه النقدية
١٢,١٤٧,٨٣١	٥,١٣١,٦١٥	٧	ذمم إيجارات مدينة، صافي
٥,١٤٨,٩١٦	٤,٠٥٦,٥٦٠	١٢	مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٥٢,٣٤٤,٣٧٨	٦٠,٥٧٥,٥٦٢		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات الغير متداولة
٦,٨٧١,٧٤٦	٥,١١٩,٨٢٣	٨	صافي عقود منافع
٥,٢٤٦,٧٨١	٤,٢٥٤,٤٤٧	٩	أصول حق الإستخدام
١٤,٥٨٠,٣٠٥	٢٣,٦٦١,٥٠٢		مشروعات تحت التنفيذ
٥٨٩,٧٩٢,٨١٨	٥٦٦,٤٢٠,١٩١	١٠	الاستثمارات العقارية
٦١٦,٤٩١,٦٥٠	٥٩٩,٤٥٥,٩٦٣		إجمالي الموجودات الغير متداولة
٦٦٨,٨٣٦,٠٢٨	٦٦٠,٠٣١,٥٢٥		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٨,٣٥٦,١٦٩	٨,١٩٣,٢٠٥	١٣	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٧,٢٩٢,٥٢٨	١١,٨٣٦,٩٧١	١٦	دخل إيجار غير مكتسبة
٩٧٩,٦٤٩	١,٠٠٨,٢٦٣	١٤	أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى
٢,١١٩,٣٤٩	٤,٨٥٦,٩٣٣	١٧	مخصص الزكاة
٥٥٤,٥٠٠	٣٢٥,٠٠٠	٩	التزامات حق الأستخدام - الجزء المتداول
٢٩,٣٠٢,١٩٥	٢٥,٨٩٥,٣٧٢		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات الغير متداولة
٤,٥٧٩,٨٠٩	٤,٣٩١,١٨٠	٩	التزامات حق الأستخدام
٨٥,٥٤٨,٧٧١	٩٥,٥٦٨,٧٧١	١٥	تسهيلات اسلامية
٩٠,١٢٨,٥٨٠	١٠٠,٢٨٤,٩٥١		إجمالي المطلوبات الغير متداولة
١١٩,٤٣٠,٧٧٥	١٢٦,١٨٠,٣٢٣		إجمالي المطلوبات
٥٤٩,٤٠٥,٢٥٣	٥٣٣,٨٥١,٢٠٢		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية)
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠		وحدات مصدرة (بالعدد)
٨,٩٥	٨,٧٠	١١	القيمة الدفترية للوحدة
٨,٨٧	٩,٦٩	١١	القيمة العادلة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	
٥١,٢٦٥,٧٣٠	٥١,٦٢٤,٩٢٠	١٨	دخل الإيجارات
٧٢,٠٧٥	١٠٨,٩٠٣	٦	دخل مرابحة
-	٢٥,٨٠٣		إيرادات أخرى
<u>٥١,٣٣٧,٨٠٥</u>	<u>٥١,٧٥٩,٦٢٦</u>		إجمالي الدخل
(١,١٢٤,٤٢٢)	(١,٠٥٣,٩٥٣)		استهلاك حق استخدام أصل
(٣,٥٠٠,٦٣٩)	(٣,٩١١,٣٧٣)		مصروفات إدارة عقارات
(٣,٨٢٠,٧٩٨)	(٣,٣٠٩,٣٦٤)	١٤	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى
(٢٤٢,٣٠٧)	(٢٥٥,٧١٨)		أتعاب الحفظ
(٢,٤٥٠,٨٥٠)	(٢,٥٧٧,٨٠٨)	٢٠	مصروفات التمويل
(٢,١٠٢,٩٩٢)	(٢,٢٤١,٥٦٤)		أتعاب إدارة أملاك
(١١,٤٣١,٠٤٤)	٨٣٦,٣٧٧	٧	مصروفات خسائر ائتمانية متوقعة
(١,٧٢٩,٨٩٢)	(١,٥٠٠,١٢٦)	١٩	مصروفات أخرى
<u>(٢٦,٤٠٢,٩٤٤)</u>	<u>(١٤,٠١٣,٥٢٩)</u>		إجمالي المصروفات
<u>٢٤,٩٣٤,٨٦١</u>	<u>٣٧,٧٤٦,٠٩٧</u>		إجمالي الدخل من العمليات
(١٣,٠٥٢,٢١٠)	(١٣,٢٦١,٠٦٢)	١٠	استهلاك الاستثمارات العقارية
(١,١٥٤,٠١٨)	(١,٠٩٩,٤٤٠)	٨	اطفاءات عقود المنفعة
(١٦,٦٠٥,٨٢٨)	(١٢,٢٦٧,٧٦١)	١٠	صافي التغير في مخصص هبوط الاستثمارات العقارية والمناقص
(٥,٨٧٧,١٩٥)	١١,١١٧,٨٣٤		صافي الدخل / (الخسارة) للسنة قبل الزكاة
(١,٤٨٧,٨٠٦)	(٢,٧٣٧,٥٨٥)		الزكاة المحملة خلال السنة
<u>(٧,٣٦٥,٠٠١)</u>	<u>٨,٣٨٠,٢٤٩</u>		صافي الدخل / (الخسارة) للسنة بعد الزكاة
-	-		الدخل الشامل الآخر
<u>(٧,٣٦٥,٠٠١)</u>	<u>٨,٣٨٠,٢٤٩</u>		إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للسنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
العائدة لحاملي الوحدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	ايضاح
٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	٥٤٩,٤٠٥,٢٥٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
(٣٨,٠٤٩,٤٠٠)	(٢٣,٩٣٤,٣٠٠)	التغيرات من معاملات الوحدات: توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
(٧,٣٦٥,٠٠١)	٨,٣٨٠,٢٤٩	٢٧ إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للسنة
٥٤٩,٤٠٥,٢٥٣	٥٣٣,٨٥١,٢٠٢	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	عدد الوحدات في بداية السنة
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	عدد الوحدات في نهاية السنة

شكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	ايضاح
		الأنشطة التشغيلية
(٥,٨٧٧,١٩٥)	١١,١١٧,٨٣٤	صافي الدخل / (خسارة) الشامل للسنة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي الدخل / (الخسارة) لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
١٣,٠٥٢,٢١٠	١٣,٢٦١,٠٦٢	١٠ استهلاك الاستثمارات العقارية
١,١٥٤,٠١٨	١,٠٩٩,٤٤٠	اطفاء عقود المنفعة
١,١٢٤,٤٢٢	١,٠٥٣,٩٥٣	٩ اهلاك أصول حق استخدام
١١,٤٣١,٠٤٤	(٨٣٦,٣٧٧)	٧ مصروفات خسائر ائتمانية متوقعة
٢,٤٥٠,٨٥٠	٢,٥٧٧,٨٠٨	فوائد تمويل
١٦,٦٠٥,٨٢٨	١٢,٢٦٧,٧٦١	١٠ صافي التغير في مخصص هبوط الاستثمارات العقارية والمنافع
٣٩,٩٤١,١٧٧	٤٠,٥٤١,٤٨١	
		التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(٦,٨٨٥,٨١٧)	٧,٨٥٢,٥٩٣	ذمم إيجارات مدينة، صافي
(٣,٨٣٩,٧٧٧)	١,٠٩٢,٣٥٦	مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
		التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
٢,٥٥٣,٦٣٩	(٢,٣٩٥,٥٢١)	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(٢٢١,٠٢٨)	(٥,٤٥٥,٥٥٧)	دخل إيجار غير مكتسبة
١١٠,٤٧٤	٢٨,٦١٤	أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى
(٩٤٥,٣٠٣)	-	مخصص الزكاة
٣٠,٧١٣,٣٦٥	٤١,٦٦٣,٩٦٦	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٤٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	١٠ شراء استثماري عقاري
(١٤,٥٨٠,٣٠٥)	(٩,٠٨١,١٩٧)	مشروعات تحت التنفيذ
(٩٠٩,٣٧٨)	(١,٥٠٣,٧١٣)	١٠ إضافات على الاستثمارات العقارية
(٦٣,٤٨٩,٦٨٣)	(١٠,٥٨٤,٩١٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(١,٣١٢,٥٠٠)	(٨٢٥,٠٠٠)	٩ مدفوعات التزام الايجار
٦٣,٥٤٩,٩٩٩	١٠,٠٢٠,٠٠٠	١٥ تسهيلات إسلامية
(٣٨,٠٤٩,٤٠٠)	(٢٣,٩٣٤,٣٠٠)	التوزيعات المدفوعة خلال السنة
٢٤,١٨٨,٠٩٩	(١٤,٧٣٩,٣٠٠)	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(٨,٥٨٨,٢١٩)	١٦,٣٣٩,٧٥٦	صافي النقص في النقدية وشبه النقدية
٤٣,٦٣٥,٨٥٠	٣٥,٠٤٧,٦٣١	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
٣٥,٠٤٧,٦٣١	٥١,٣٨٧,٣٨٧	النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

(١) الصندوق وأنشطته

صندوق المعذر ريت (الصندوق) استثمار عقاري متداول مقفل يعمل 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 عدد الوحدات الصندوق هي ٦١,٣٧٠,٠٠٠ وحدة، 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 الإستثمارية ("مدير الصندوق")، شركة سعودية مساهمة مقفلة، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢١٩٨٠٥ وتاريخ ١٤٢٧/٠٥/٠٢ هـ الموافق ٢٠٠٦/٠٥/٢٩ م ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٠٨١٢٦-٠٧ لمزاولة نشاط التعامل بصفة أصيل ووكيل والإدارة والحفظ في أعمال الأوراق المالية. يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري داخل المملكة العربية السعودية وبما يتوافق مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية الواردة في المادة "ح" 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 "ح" 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 استحوذت الإيجارات للصندوق.

(٢) اللوائح النظامية

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

(٣) أسس الإعداد
(١-٣) بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية 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"). وشروط وأحكام الصندوق.

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

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

-إلزام الشركات المدرجة بالاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (معيير المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (معيير المحاسبة الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدة للفترة 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 (معيير المحاسبة الدولي ١٦) بعد الإثبات الأولي في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية التي تبدأ خلال السنة الميلادية ٢٠٢٢ م أو بعد ذلك.

(٢-٣) أساس القياس

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

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)
٣) أسس الإعداد (تتمة)

٣-٣) العملة الوظيفية وعملة العرض

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

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 لذلك 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 والفترات المستقبلية إذا كان الفحص يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

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

٤-١ مبدأ الاستمرارية

أجرت إدارة الصندوق تقييماً 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 جوهرية 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 تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لأستبعاد 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 يلتزم 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

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 لوحد توليد النقد هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدره 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 المقدره للموجودات المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

٤) أحكام وتقديرات محاسبية مؤثرة (تتمة)

٤-٤ الأعمار الانتاجية والمتبقية للإستثمارات العقارية

تحدد ادارة الصندوق الأعمار الانتاجية المقدرة للإستثمارات العقارية بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو بالاستهلاك الذي تتعرض له هذه الموجودات. تقوم الادارة بمراجعة قيمة الخردة والأعمار الانتاجية سنويا 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 بحتة 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 الموازنة لفترة الخمس سنوات القادمة ولا تشمل على أنشطة إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق بعد أو الإستثمارات المستقبلية الهامة التي سوف تعزز 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.

٤-٦ خسائر إنتمانية متوقعة

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

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 والافتراضات لقياس الخسائر الإنتمانية المتوقعة
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من خسائر إنتمانية متوقعة.
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الإنتمانية المتوقعة.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٥) السياسات المحاسبية الهامة

(١-٥) الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المطورة المحتفظ بها لغرض رفع قيمتها على المدى الطويل أو العقارات المحتفظ بها لاستخدام مستقبلي غير محدد حالياً أو الاحتفاظ بها للحصول على ايجارات، بدلاً من بيعها في سياق الاعمال الاعتيادية أو الاستخدامات في الانتاج أو في الاغراض الادارية. لا تستخدم هذه العقارات لتوليد ايرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية بالتكلفة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها/ المحولة. يتم رسملة جميع تكاليف التطوير والتي تعزى مباشرة إلى حيازة / تطوير العقارات للوصول للتكلفة الاجمالية.
يتم الغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية في حالة البيع أو الاستغناء عندما يتم تحويله أو نقله الى العقارات التطويرية. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن الغاء الاعتراف بالعقار فوراً في قائمة الدخل الشامل.
يتم الاحتفاظ بالاستثمارات العقارية بغرض تحقيق الايرادات من تاجيرها و/ أو لزيادة القيمة الراسمالية، بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.
يتم ادراج الارباح 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 و اعادة التاجير.

نسبة الاستهلاك

٣,٣٪ - ٥٪

١٥٪

المباني

الأثاث والمفروشات

(٢-٥) إيجارات مدينة

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.

(٣-٥) النقدية وشبه النقدية

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

(٤-٥) عقود المنفعة

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

(٥-٥) الاعتراف بالإيراد

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

أ. 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.

ب. دخل المراجعات

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

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)
٥) السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٥) المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

يتم الاعتراف الأولي بالمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.
يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الاعتراف بمخصص لخسارة العمليات المستقبلية.

٧-٥) توزيعات الأرباح

يتم اثبات دخل توزيعات الأرباح عند نشأت حق الاستلام. تعكس دخل توزيعات الأرباح كمكون من صافي إيرادات المتاجرة، صافي الدخل من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، الأدوات المالية أو أي إيراد تشغيلي آخر بناء على التصنيف الاساسي 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 هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالمملكة العربية السعودية (الهيئة) ويتم إدراج مخصص الزكاة عن السنة ضمن قائمة الدخل/(الخسارة) الشامل ويجري تسجيل أية فروقات بين المخصص المكون والربط النهائي في السنة التي يتم فيها اعتماد الربط 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 الأولي

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

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

(٥) السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
١١-٥ الأدوات المالية

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

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

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،
(ب) 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 موجودات مالية؛
(ب) 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 كمقتناة 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 كمقتناة بغرض المتاجرة إذا تم اقتناءها بغرض بيعها أو إعادة شراءها في الأجل القريب. كما يتم تصنيف المشتقات المالية بما فيها المشتقات المالية المدمجة المنفصلة كمقتناة 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 المحاسبي أو يُخفف بشكل كبير.

تفيد 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.

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩

الموجودات المالية

بالتكلفة المطفأة
بالتكلفة المطفأة

نقد وما في حكمه
المستحق من عقود الإيجار التشغيلي

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)
٥) السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
١١-٥ الأدوات المالية

القياس اللاحق

تطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	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 بالتكلفة المطفأة	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.
الاستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات إيرادات الفوائد المحتسبة 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. وعند 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 حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات 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 أبداً إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى الصندوق مثل هذه الاستثمارات.

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف 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"، وإما:

(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 المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)
٥) السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
١١-٥) الأدوات المالية

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 والقبالة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

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

- الأدوات المالية التي لم تتراجع 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" ستغطي الموجودات المالية التي لديها دليلاً موضوعياً للانخفاض في القيمة في تاريخ التقرير. يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً" للفئة الأولى بينما يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر" في الفئة الثانية.

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

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ بغرض 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. وتُعدّل 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 والإنفاق الحكومي لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدّل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

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

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

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

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير التعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٥) السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
١١-٥ الأدوات المالية

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 الانتماء 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 المرجح للاقتصاد 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 تقدير الانخفاض في القيمة باستخدام نماذج متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة قيمة غير متحيزة 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 وعندئذ يتم احتساب المتوسط المرجح لاحتمالية التعثر في السداد الذي يستند إلى احتمالية النماذج. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح 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 الضمان (إذا كانت الصندوق يحتفظ به)، أو
- عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للصندوق. ونظراً لأن القطاع عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة 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 نقصان مبلغ خسائر الإنخفاض في القيمة المقدر 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 المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل 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 توقع 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 المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٥) السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
١١-٥ الأدوات المالية
المطلوبات المالية

يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصوماً منها تكاليف المعاملات المباشرة. تشمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية والأخرى والطرف ذو العلاقة والقروض. بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩

المطلوبات المالية

بالتكلفة المطفأة
بالتكلفة المطفأة

قروض طويلة الأجل
أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى

التوقف عن الإثبات

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

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يجري الصندوق تقييماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ 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 المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ 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 ويُعرض 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 كمحتفظ بها بغرض البيع بصورة منفصلة وتقاس بقيمتها الدفترية قبل تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يتم الاستمرار في قياس بعض الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع وفقاً للسياسة المحاسبية الملائمة للصندوق لهذه الموجودات. وبمجرد تصنيفها كمحتفظ بها بغرض 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.

١٢-٥) الإيجارات

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

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

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

- مقدار القياس الأولي للالتزامات الإيجار.
- أي مدفوعات إيجار يتم إجراؤها في أو قبل تاريخ البدء مخصوماً منها أي حوافز 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)
- مخصوماً منها حوافز 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 لإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس المستأجر الذي يمارس هذا الخيار.

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

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

تشمل الأصول منخفضة القيمة العناصر الصغيرة المتعلقة بالمعدات المكتتبية.

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 المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٦) النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٢٧,٠٤٧,٦٣١	١٧,٣٨٧,٣٨٧	أرصدة لدى البنوك
٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٤,٠٠٠,٠٠٠	مراوحة إسلامية *
٣٥,٠٤٧,٦٣١	٥١,٣٨٧,٣٨٧	

يمثل المبلغ مراوحة إسلامية لدى البنك الأهلي السعودي، إن الودائع لأجل لفترات تتراوح ما بين يوم واحد وثلاثة أشهر ويتحقق عنها دخل. تم إيداع الودیعة لمدة تتراوح من يوم واحد إلى ثلاثة أشهر ويكسب عمولة خاصة.

(٧) ذمم إيجارات مدينة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٢٤,٥٧٨,٨٧٥	١٦,٧٢٦,٢٨٢	إيجارات مدينة
(١٢,٤٣١,٠٤٤)	(١١,٥٩٤,٦٦٧)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١٢,١٤٧,٨٣١	٥,١٣١,٦١٥	

حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة خلال السنة فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٤٣١,٠٤٤	الرصيد في بداية السنة
١١,٤٣١,٠٤٤	(٨٣٦,٣٧٧)	المكون (عكس) خلال السنة
١٢,٤٣١,٠٤٤	١١,٥٩٤,٦٦٧	الرصيد في نهاية السنة

السنة	الصافي	الإجمالي	١ إلى ٩٠ يوماً	من ٩١ - ١٨٠ يوماً	من ١٨١ - ٢٧٠ يوماً	من ٢٧١ - أكثر من ٣٦٦ يوماً	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٥,١٣١,٦١٥	١٦,٧٢٦,٢٨٢	٩٣٣,٥٠٨	٤,٣٧٧,١١٧	٧٣٤,٠٥٦	٦٢٤,٠١١	١٠,٠٥٧,٥٩١
نسبة الذمم المدينة		١٠٠%	٦%	٢٦%	٤%	٤%	٦٠%
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	(١١,٥٩٤,٦٦٧)	(١١,٥٩٤,٦٦٧)	(١٨٧,٤٦٠)	(٨٢٥,٤٩٧)	(٢٥٠,٥٦١)	(٢٧٣,٥٥٨)	(١٠,٠٥٧,٥٩١)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	١٢,١٤٧,٨٣١	٢٤,٥٧٨,٨٧٥	٦,٤٨٣,٧٨٦	٢,٨٣٨,٥٧٦	٢,٨٨٩,١٨١	٨١٨,٩٤٠	١١,٥٤٨,٣٩٢
نسبة الذمم المدينة		١٠٠%	٢٦%	١٢%	١٢%	٣%	٤٧%
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	(١٢,٤٣١,٠٤٤)	(١٢,٤٣١,٠٤٤)	(٥٥٨,٤٩٧)	(٢١٩,١١٣)	(١٢٩,٩٦٤)	(١٩٦,٤٤٠)	(١١,٣٢٧,٠٣٠)

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٨) صافي عقود المنافع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٨,٠٤١,١١٤	٦,٨٧١,٧٤٦	الرصيد في بداية السنة
٢٩٢,٦٦٧	-	إضافات
(١,٤٤٦,٦٨٥)	(١,٠٩٩,٤٤٠)	إطفاء
(١٥,٣٥٠)	(٦٥٢,٤٨٣)	هبوط في القيمة (٨-١)
٦,٨٧١,٧٤٦	٥,١١٩,٨٢٣	الرصيد في نهاية السنة

لدى الصندوق اتفاقية تحويل عقود منفعة مبرمة مع شركة زاوية المعذر 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، علماً بأن المنفعة قد انتهت مدتها بتاريخ ٠٥ نوفمبر ٢٠٢١ م.
- منفعة القدس: يمثل عقار تجاري مكثبي ويقع في طريق الملك عبد الله بن عبد العزيز بحي القدس بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ٢,٢٤٣,٦٩٣ 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 مكثبي 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.

٨-١ حركة مخصص هبوط في القيمة خلال السنة فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٢٧٧,٣١٧	٢٩٢,٦٦٧	الرصيد في بداية السنة
١٥,٣٥٠	٦٥٢,٤٨٣	المكون / (عكس) خلال السنة
٢٩٢,٦٦٧	٩٤٥,١٥٠	الرصيد في نهاية السنة

(٩) حق استخدام الأصول

توضح قائمة المركز المالي المبالغ التالية المتعلقة بعقود الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٧,٤٩١,٧٢٦	٧,٤٩١,٧٢٦	حق استخدام الأصول
-	-	الرصيد في ١ يناير
-	٦١,٦١٩	الإضافات خلال السنة
٧,٤٩١,٧٢٦	٧,٥٥٣,٣٤٥	تعديلات خلال السنة
		الرصيد في ٣١ ديسمبر
		الاستهلاك المتراكم
١,١٢٠,٥٢٣	٢,٢٤٤,٩٤٥	الرصيد في ١ يناير
١,١٢٤,٤٢٢	١,٠٥٣,٩٥٣	المحمل على السنة
٢,٢٤٤,٩٤٥	٣,٢٩٨,٨٩٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٥,٢٤٦,٧٨١	٤,٢٥٤,٤٤٧	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٩) حق استخدام الأصول (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
		التزامات الإيجار
٦,٠٥٨,٨٠٩	٥,١٣٤,٣٠٩	الرصيد في ١ يناير
--	--	الإضافات خلال السنة
٣٨٨,٠٠٠	٣٤٥,٢٥٢	مصروف الفائدة المحمل خلال السنة
--	٦١,٦١٩	تعديلات خلال السنة
(١,٣١٢,٥٠٠)	(٨٢٥,٠٠٠)	مدفوعات الإيجار خلال السنة
٥,١٣٤,٣٠٩	٤,٧١٦,١٨٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٥٥٤,٥٠٠	٣٢٥,٠٠٠	الجزء المتداول الظاهر ضمن المطلوبات المتداولة
٤,٥٧٩,٨٠٩	٤,٣٩١,١٨٠	الجزء غير المتداول الظاهر ضمن المطلوبات غير المتداولة
٥,١٣٤,٣٠٩	٤,٧١٦,١٨٠	

المبالغ المعترف بها في قائمة الدخل الشامل

توضح قائمة الدخل الشامل المبالغ التالية المتعلقة بعقود الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٣٨٨,٠٠٠	٣٤٥,٢٥٢	مصروف الفائدة
١,١٢٤,٤٢٢	١,٠٥٣,٩٥٣	تكلفة استهلاك الأصول

بلغ معدل الاقتراض الإضافي للمتوسط المرجح المطبق على التزامات الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بنسبة ٧٪. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بنسبة ٧٪.)

الجدول أدناه يوضح أعمار الإستحقاق والالتزام بموجب عقد الإيجار كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٢٥٤,٤١٧	٤٦٦,٣٧٠	خلال سنة
٣,٦٠٧,٧١١	٣,٢٦٥,٠٨٧	من سنة إلى خمس سنوات
١,٢٧٢,١٨١	٩٨٤,٧٢٣	أكثر من خمس سنوات

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

<u>١٠) الاستثمارات العقارية</u>			
التكلفة	الأراضي	المباني	أثاث ومفروشات
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١	٢٩١,٦٨٤,٣١٨	٣٣٠,٢٩٣,٤٣٨	٨,٧٨٢,٨٧٣
الإضافات	-	١,٣٨٩,٦٢٧	١١٤,٠٨٦
الزيادة / الإنخفاض في القيمة	(٦,٥٢٠,٠٧٥)	(٤,٩٧٥,١٢٨)	(١٢٠,٠٧٥)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٨٥,١٦٤,٢٤٣	٣٢٦,٧٠٧,٩٣٧	٨,٧٧٦,٨٨٤
<u>الإستهلاك المتراكم</u>			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١	-	٣٦,٤٩٧,٩٨٩	٤,٤٦٩,٨٢٢
المحمل للفترة	-	١١,٨٩١,٤١٧	١,٣٦٩,٦٤٥
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	٤٨,٣٨٩,٤٠٦	٥,٨٣٩,٤٦٧
<u>صافي القيمة الدفترية:</u>			
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٨٥,١٦٤,٢٤٣	٢٧٨,٣١٨,٥٣١	٢,٩٣٧,٤١٧
<u>١١) الاستثمارات العقارية</u>			
التكلفة	الأراضي	المباني	أثاث ومفروشات
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠	٢٨٠,٦٠٩,٠١٩	٣٠٨,٩٣٢,٢٠٥	٨,٩٠٠,٥٠٧
الإضافات	١٩,٨٥٦,٧٠٠	٢٨,٩٠٢,٢٨٦	١٥٠,٣٩١
الزيادة / الإنخفاض في القيمة	(٨,٧٨١,٤٠١)	(٧,٥٤١,٠٥٣)	(٢٦٨,٠٢٥)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٩١,٦٨٤,٣١٨	٣٣٠,٢٩٣,٤٣٨	٨,٧٨٢,٨٧٣
<u>الإستهلاك المتراكم</u>			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠	-	٢٤,٧٩١,٧٦٩	٣,١٢٣,٨٣٢
المحمل للفترة	-	١١,٧٠٦,٢٢٠	١,٣٤٥,٩٩٠
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	٣٦,٤٩٧,٩٨٩	٤,٤٦٩,٨٢٢
<u>صافي القيمة الدفترية:</u>			
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٩١,٦٨٤,٣١٨	٢٩٣,٧٩٥,٤٤٩	٤,٣١٣,٠٥١
<u>الإجمالي</u>			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١	٦٣٠,٧٦٠,٦٢٩	٦٦٠,٦٤٩,٠٦٤	١١,٦١٥,٢٧٨
الإضافات	١,٥٠٣,٧١٣	١,٥٠٣,٧١٣	١,٥٠٣,٧١٣
الزيادة / الإنخفاض في القيمة	(٦,٥٢٠,٠٧٥)	(٤,٩٧٥,١٢٨)	(١٢٠,٠٧٥)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٦٢٥,٧٤٣,٢٦٧	٦٥٦,٦٧٧,٦٥٩	١٠,٩٩٨,٩٠٦
<u>الإستهلاك المتراكم</u>			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١	-	٣٦,٤٩٧,٩٨٩	٤,٤٦٩,٨٢٢
المحمل للفترة	-	١١,٨٩١,٤١٧	١,٣٦٩,٦٤٥
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	٤٨,٣٨٩,٤٠٦	٥,٨٣٩,٤٦٧
<u>صافي القيمة الدفترية:</u>			
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٦٢٥,٧٤٣,٢٦٧	٦٠٨,٢٨٨,٢٥٣	١٠,١٥٩,٤٣٩

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)
(١٠) الإستثمارات العقارية (تتمة)

تتكون الاستثمارات العقارية من إحدى عشر عقاراً وهي كالاتي:

- جينكس المعذر: يمثل عقار تجاري وسكني ومكتبي يقع في طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الاول بحي المعذر في مدينة الرياض.
- جينكس الربيع: يمثل عقار تجاري "وحدات فندقية" يقع في طريق الأمير محمد بن سلمان بحي الربيع 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 المعذر 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 الحائر: يمثل مستودعات ويقع في حي المصانع في مدينة الرياض.
- مستودعات السلي: يمثل مستودعات ويقع في شارع الخطاب بحي السلي في مدينة الرياض.
- أجنحة تولان الفندقية: يمثل أجنحة فندقية ويقع في حي العقربية بمدينة الخبر.
- مدارس النخبة التربوية: عقار تعليمي يقع في طريق حي الفهد بمدينة عنيزة حيث تم شراء هذا العقار خلال هذه السنة.
- مدارس السلام: أرض عقار تعليمي تحت الانشاء يقع في حي السلام بمدينة الرياض حيث تم شراء هذا العقار خلال هذه السنة.

قام الصندوق بنقل ملكية الصحافة ١ والصحافة ٢ والمحمدية والربيع جينكس والتخصصي لصالح شركة الراجحي المصرفية للإستثمار، شركة تابعة مملوكة بالكامل لمصرف الراجحي كضمان بمبلغ ٩٥ مليون ريال سعودي مقابل التسهيل الإسلامي الذي تم الحصول عليه من المصرف. تبلغ القيمة الدفترية للصحافة ١ والصحافة ٢ والمحمدية والربيع جينكس والتخصصي ١٨٦ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير.

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:

البيان	أسلوب التقييم	القيمة السوقية	
		٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
جينكس المعذر	التدفقات النقدية المخصصة	١٦٦,١١١,٠٠٠	١٥١,٢٠٠,٠٠٠
جينكس الربيع	التدفقات النقدية المخصصة	٣٩,٧٥٥,٠٠٠	٤٠,٦٦٠,٠٠٠
برج المحمدية	التدفقات النقدية المخصصة	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠	١٠٨,٦٨٠,٠٠٠
معارض التخصصي	التدفقات النقدية المخصصة	٦٧,٠٧٢,٠٠٠	٦٦,٥٤٠,٠٠٠
الصحافة ١	التدفقات النقدية المخصصة	٤٦,٦٦٢,٠٠٠	٤٦,٧٣٠,٠٠٠
الصحافة ٢	التدفقات النقدية المخصصة	٥٢,٢٩٣,٠٠٠	٥٧,٥٥٠,٠٠٠
مستودعات الحائر	التدفقات النقدية المخصصة	١٧,٤٠٢,٠٠٠	١٩,٧٢٠,٠٠٠
مستودعات السلي	التدفقات النقدية المخصصة	٤٢,٩٨٤,٠٠٠	٤٧,٠٩٠,٠٠٠
أجنحة تولان الفندقية	التدفقات النقدية المخصصة	٢٦,٣٧٨,٠٠٠	٢٩,٨١٠,٠٠٠
مدارس النخبة التربوية	التدفقات النقدية المخصصة	٢٩,٢٧٨,٠٠٠	٣٧,٦٤٠,٠٠٠
مدارس السلام	التدفقات النقدية المخصصة	٤٥,٣٠٧,٠٠٠	٥٥,٣٨٠,٠٠٠
المجموع		٦٣٧,٧٤٢,٠٠٠	٦٦١,٠٠٠,٠٠٠
متوسط التقييم		٦٤٩,٣٧١,٠٠٠	٥٩٩,٤٣١,٩٤٣

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

(١٠) الاستثمارات العقارية (تتمة)

في نهاية عام ٢٠٢١ م لم يستخدم الصندوق الافتراضات الموضحة أدناه، وفي نهاية عام ٢٠٢٠ م ولغرض 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 (الاعلى من القيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام)، حيث قام الصندوق بإثبات انخفاض في القيمة في سنة ٢٠٢٠ م بمبلغ ١٦ مليون ريال سعودي باستخدام الافتراضات التالية:

المقيّم: إنسايتس		البيان		الإفتراضات الرئيسية		القيمة الاستردادية	
				المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال		معدل الرسملة النهائي	
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
	جينكس المعذر	--	٨,٠٥%	--	٨,٧٥%	--	١٧٠,٩٣٦,٤٣٠
	جينكس الربع	--	٨,٠٥%	--	٨,٥%	--	٤١,٠٣١,٣٤٩
	برج المحمدية	--	٨,٢٦%	--	٨,٥%	--	٩٧,٢٤٨,٢٠١
	معارض التخصصي	--	٧,١٨%	--	٩%	--	٥٦,٦٩١,٤٥٢
	الصحافة ١	--	٧,٦١%	--	٨,٥%	--	٥٢,٩٩٩,٣١٣
	الصحافة ٢	--	٧,٦١%	--	٨,٥%	--	٥٣,٤٣٦,٨٩٦
	مستودعات الحائر	--	٨,٠٥%	--	١٠%	--	١٨,٠٩٨,٨٠٧
	مستودعات السلي	--	٨,٠٥%	--	٩,٥%	--	٤٥,٦٢٦,٣٨٥
	أجنحة تولان الفندقية	--	٧,٦١%	--	١٠,٥%	--	٢٤,٦٠٢,١٠٦
	مدارس النخبة التربوية	--	٧,٦١%	--	٨,٥%	--	٣٢,١١٠,٩٣٩
	مدارس السلام	--	٧,٦١%	--	٨,٥%	--	٤٠,٣٣٥,١١٤
		--		--		--	٦٣٣,١١٦,٩٩٢

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

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

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين إثنين 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 والإنخفاض 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 الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول (تأمين) ومكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري (وايت كيوبز). هذان المقيمان مرخصان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). استخدم مدير الصندوق متوسط 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 المخصوم.

فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية:

المتوسط	مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري (وايت كيوبز)	الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول (تأمين)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
٦٤٩,٣٧١,٠٠٠	٦٦١,٠٠٠,٠٠٠	٦٣٧,٧٤٢,٠٠٠	الاستثمارات العقارية (ايضاح ١٠)
٦,٥٧٧,٣٨٨	٦,٧٠٢,٧٧٥	٦,٤٥٢,٠٠٠	عقود المنفعة
<u>٦٥٥,٩٤٨,٣٨٨</u>	<u>٦٦٧,٧٠٢,٧٧٥</u>	<u>٦٤٤,١٩٤,٠٠٠</u>	الإجمالي
المتوسط	مكتب خبير التقييم العقاري (فالويسترات)	شركة أريب 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
<u>٦٠٦,٣١٠,٣٤٠</u>	<u>٥٨٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٦٣٠,٦٢٠,٦٨٠</u>	الإجمالي

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

تم تقييم الاستثمارات العقارية وعقود المنفعة مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التحليل المالي وتقسيم قطع الأرض وطريقة التكلفة وطريقة المقارنة المباشرة وطريقة القيمة المتبقية.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين
٦٠٦,٣١٠,٣٤٠	٦٥٥,٩٤٨,٣٨٨	يخصم: القيمة الدفترية
(٥٨٩,٧٩٢,٨١٨)	(٥٦٦,٤٢٠,١٩١)	الاستثمارات العقارية
(١٤,٥٨٠,٣٠٥)	(٢٣,٦٦١,٥٠٢)	مشروعات تحت التنفيذ
(٦,٨٧١,٧٤٦)	(٥,١١٩,٨٢٣)	عقود المنفعة
<u>(٤,٩٣٤,٥٢٩)</u>	<u>٦٠,٧٤٦,٨٧٢</u>	القيمة العادلة المقدرة في زيادة / (نقص) القيمة الدفترية
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
(٠,٠٨)	٠,٩٩	القيمة الإضافية للوحدة بناءً على القيمة العادلة

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٥٤٩,٤٠٥,٢٥٣	٥٣٣,٨٥١,٢٠٢	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
(٤,٩٣٤,٥٢٩)	٦٠,٧٤٦,٨٧٢	الزيادة (النقص) القيمة العادلة المقدره عن القيمة الدفترية
٥٤٤,٤٧٠,٧٢٤	٥٩٤,٥٩٨,٠٧٤	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات بناءً على القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٨,٩٥	٨,٧٠	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
(٠,٠٨)	٠,٩٩	القيمة الزائدة (الناقصة) للوحدة على أساس القيمة العادلة
٨,٨٧	٩,٦٩	صافي الموجودات العائدة للوحدة بناءً على القيمة العادلة

(١٢) مصرفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
-	٢,٥٩٤,٥٢٥	دفعات مقدمة - موردين
٤,٤٣٠,٢٧٢	٨٨١,٦١٤	ضريبة القيمة المضافة
٦٨٧,٠٦٩	٤٩٦,٠٤٥	أخرى
٣٠,٤٦٣	٢٩,٨٧٦	عهد تشغيلية
١,١١١	٥٤,٥٠٠	دخل عمولات مستحقة
٥,١٤٨,٩١٦	٤,٠٥٦,٥٦٠	

(١٣) مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٣,٨٣٢,٥٤٦	٣١٧,٧٢٣	عملاء دفعات مقدمة
٢,٦٤٤,٨٨٤	٥,٩٧٩,٥٢٣	فوائد مستحقة
١,٢١٩,٨٩٧	١,٢٩١,٩٦٧	تأمينات مستردة - عملاء
٢٧٣,٩٤٦	١١١,٤٩٤	مستحقات موردين
٢٣٥,٧٠٣	٢٥٢,٧٩٩	مصرفات إدارة العقار المستحقة
١٠٤,١٩٣	١١٣,٨١٤	مصرفات مستحقة أخرى
٤٥,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	بدل حضور أعضاء مجلس الإدارة
-	٧٧,٨٨٥	أتعاب الحفظ المستحقة
٨,٣٥٦,١٦٩	٨,١٩٣,٢٠٥	

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٤) أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى

تتمثل أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى مما يلي:

- أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى
يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٠,٥٠٪ سنوياً 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 والمستشاريين العقاريين وأية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى وعلى ألا تزيد هذه التكاليف عن ١٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً.
- رسوم تعامل
بالإضافة إلى ذلك، يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق رسوم تعامل بنسبة ١٪ من قيمة شراء أو بيع لكل عقار تم شراؤه أو بيعه بواسطة الصندوق.

١٥) تسهيلات إسلامية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٢١,٩٩٨,٧٧٢	٨٥,٥٤٨,٧٧١	الرصيد في بداية السنة
٦٣,٥٤٩,٩٩٩	١٠,٠٢٠,٠٠٠	الحركة خلال السنة
٨٥,٥٤٨,٧٧١	٩٥,٥٦٨,٧٧١	الرصيد في نهاية السنة

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

حصل الصندوق خلال عام ٢٠٢٠ م على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٦٣,٥ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء مدارس النخبة والسلام بالرياض. قام 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. (إيضاح ١٠)

حصل الصندوق خلال عام ٢٠٢١ م على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ١٠,٠٢ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء مشروعات تحت التنفيذ - مدارس السلام بالرياض. قام الصندوق بتحويل صك ملكية عقار الربيع جينكس ومعرض التخصصي لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار، كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي وسوف يتم سداد القرض بالكامل ٢٠٢٦. (إيضاح ١٠)

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٦ إيرادات إيجار غير مكتسبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١٧,٥١٣,٥٥٦	١٧,٢٩٢,٥٢٨	الرصيد في بداية السنة
(٥٣,٥١٠,٨٣٣)	(٥٤,٦٧٥,٣٣٧)	إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة (إيضاح ١٨)
٥٣,٢٨٩,٨٠٥	٤٩,٢١٩,٧٨٠	إيرادات إيجار مستلمة خلال السنة
١٧,٢٩٢,٥٢٨	١١,٨٣٦,٩٧١	الرصيد في نهاية السنة

١٧ الزكاة

الوعاء الزكوي للصندوق كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٢٣,٥٦٩,١٩٩	٢٧,٥٦٧,٣٨٩	صافي الربح المعدل
		يضاف اليه:
٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	٥٤٩,٤٠٥,٢٥٣	صافي قيمة الوحدات أول المدة
٢٧,٧٦٧,٠٢٣	٥٢,١٩٥,٢٤٦	المخصصات
٥,٧٦٥,٨٥٢	٤,٧١٦,١٨١	التزامات إيجار
-	٢,١١٩,٣٤٩	إضافات أخرى
٨٥,٥٤٨,٧٧١	٩٤,٤٢٠,٩٣٦	القروض
		يخصم منه:
(٣٨,٠٤٩,٤٠٠)	(٢٣,٩٣٤,٣٠٠)	توزيعات أرباح
(٦٠٤,٣٧٣,١٢٣)	(٥٩٠,٠٨١,٦٩٣)	الاستثمارات العقارية ومشروعات تحت التنفيذ
(٦,٨٧١,٧٤٦)	(٥,١١٩,٨٢٣)	صافي عقود منافع، صافي
(٥,٢٤٦,٧٨١)	(٤,٢٥٤,٤٤٧)	حق استخدام أصول
٨٢,٩٢٩,٤٤٩	١٠٧,٠٣٤,٠٩١	وعاء الزكاة الشرعية
٥٨٩,٢٣٠	٦٨٩,١٨٥	الزكاة الشرعية على الربح المعدل
١,٥٣٠,١١٩	٢,٠٤٨,٤٠٠	الزكاة الشرعية على باقي الوعاء
٢,١١٩,٣٤٩	٢,٧٣٧,٥٨٥	اجمالي مخصص الزكاة الشرعية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١,٥٧٦,٨٤٧	٢,١١٩,٣٤٩	الرصيد في بداية السنة
٢,١١٩,٣٤٩	٢,٧٣٧,٥٨٥	المكون خلال السنة
(٦٣١,٥٤٣)	-	تسويات أخرى
(٩٤٥,٣٠٤)	-	المدفوع خلال السنة
٢,١١٩,٣٤٩	٤,٨٥٦,٩٣٤	الرصيد في نهاية السنة

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٨) دخل الإيجارات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٥٠,٥٠٣,٣٤٧	٥١,٩٣٠,٣٩٥	إيرادات إيجار الإستثمارات العقارية
٣,٠٠٧,٤٨٦	٢,٧٤٤,٩٤٢	إيرادات إيجار عقود المنفعة
٥٣,٥١٠,٨٣٣	٥٤,٦٧٥,٣٣٧	
(٢,٢٤٥,١٠٣)	(٣,٠٥٠,٤١٧)	خصم على الإيجارات
٥١,٢٦٥,٧٣٠	٥١,٦٢٤,٩٢٠	

١٩) مصروفات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٤٥٨,٢٨٣	٢١٧,٢٨٠	مصروفات الاستحواذ على عقارات جديدة
٥٨٣,٣١٢	٥٨١,٩٥٣	مصروفات تداول ومركز إيداع
٤١٠,٣١٣	٣٤٦,٥٠٠	مصروفات تقييم واستشارات وأتعاب مهنية
٤٤,٤٥١	٥١,٢٨٥	فوائد ورسوم القروض
٤٥,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	بدل حضور أعضاء مجلس الإدارة
١٢٤,٤٣٦	١٤١,٩٨٠	مصروفات تأمين ممتلكات
١٦,٠٩٥	٢٦,٣٩٠	مصروفات بنكية
٤٨,٠٠٢	٨٦,٧٣٨	مصروفات أخرى
١,٧٢٩,٨٩٢	١,٥٠٠,١٢٦	

٢٠) مصروفات التمويل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٢,٠٦٢,٨٥٠	٢,٢٣٢,٥٥٦	فوائد تسهيلات اسلامية
٣٨٨,٠٠٠	٣٤٥,٢٥٢	عقود المنافع
٢,٤٥٠,٨٥٠	٢,٥٧٧,٨٠٨	

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٢١) المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة وأرصدتهم

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق في أعضاء مجلس إدارة الصندوق، مدير الصندوق " شركة أصول وبخيت الاستثمارية"، مدير الأملاك " 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 الفترة والأرصدة الناتجة عنها:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
		الرصيد	الرصيد	مبلغ المعاملة	مبلغ المعاملة
شركة أصول وبخيت الاستثمارية	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى	(٩٧٩,٦٤٨)	١,٠٠٨,٢٦٦	٤,٢٨٧,٦٦١	٣,٣٠٩,٣٦٤
شركة زاوية المعذر للعقارات "حامل وحدات"- وعضو مجلس إدارة الصندوق"	كمتأجر	٦٧٠,٠٠٠	-	-	(٦٧٠,٠٠٠)
مؤسسة مداد الخير للعقارات	إدارة أملاك	(٢٣٥,٧٠٣)	(٢٥٢,٧٩٩)	٢,٣٤٤,٩٦٤	٢,٢٤١,٥٦٤
مؤسسة مداد الخير للعقارات	كمتأجر	-	-	-	١١٠,٤٠٠
أعضاء مجلس إدارة	بدل حضور	(٤٥,٠٠٠)	(٤٨,٠٠٠)	٤٥,٠٠٠	٤٨,٠٠٠
شركة مستقبل الإبداع للوساطة الرقمية (شركة تابعة لشركة أصول وبخيت الاستثمارية)	كمتأجر	-	-	-	١٤٦,٤٥٤

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

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٢٢) التقارير القطاعية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	مكاتب	أجنحة فندقية	صالات عرض	مستودعات	مدارس	أخرى	غير مخصصة	الإجمالي
الإيرادات التشغيلية	١٨,٤٩١,٦٥١	١٢,٤٥٠,٨٣٩	٨,٦٠٤,٩١٣	٥,٦٣٧,٣٤٩	٦,٢٣٣,٩٥٥	٢٠٦,٢١٤	١٣٤,٧٠٦	٥١,٦٢٤,٩٢٠
الإيرادات الأخرى							١٣٤,٧٠٦	١٣٤,٧٠٦
مجموع الإيرادات	١٨,٤٩١,٦٥١	١٢,٤٥٠,٨٣٩	٨,٦٠٤,٩١٣	٥,٦٣٧,٣٤٩	٦,٢٣٣,٩٥٥	٢٠٦,٢١٤	١٣٤,٧٠٦	٥١,٧٥٩,٦٢٦
المصروفات التشغيلية المباشرة	(٥٧٨,٩٠٩)	(٤,٢٣٤,٦٩٢)	(١,٠٢٤,٢٢٣)	(٣٦٤,٧٥١)	(١,٣٥٩,٥٤٨)	(٩١,٧٦٧)	-	(٧,٦٥٣,٨٨٩)
المصروفات التشغيلية الغير مباشرة	-	-	-	-	-	-	(٧,١٩٦,٠١٦)	(٧,١٩٦,٠١٦)
مخصص الانخفاض في قيمة ذمم مشكوك في تحصيلها	-	-	-	-	-	-	٨٣٦,٣٧٧	٨٣٦,٣٧٧
مجموع المصروفات	(٥٧٨,٩٠٩)	(٤,٢٣٤,٦٩٢)	(١,٠٢٤,٢٢٣)	(٣٦٤,٧٥١)	(١,٣٥٩,٥٤٨)	(٩١,٧٦٧)	(٦,٣٥٩,٦٤٠)	(١٤,٠١٣,٥٢٨)
مجموع الربح التشغيلي	١٧,٩١٢,٧٤٢	٨,٢١٦,١٤٧	٧,٥٨٠,٦٩١	٥,٢٧٢,٥٩٨	٤,٨٧٤,٤٠٦	١١٤,٤٤٧	(٦,٢٢٤,٩٣٣)	٣٧,٧٤٦,٠٩٨
الاستهلاك والإطفاء وربح أو خسارة انخفاض القيمة	(٧,٧٣٧,٤١٩)	(٧,٣٥٨,٧٦١)	(٦,٠٧٨,٦٣٤)	(٤,٤٦٦,٩٢٦)	(٩٣٨,١١٠)	(٤٨,٤١٣)		(٢٦,٦٢٨,٢٦٤)
صافي الربح قبل الزكاة	١٠,١٧٥,٣٢٣	٨٥٧,٣٨٦	١,٥٠٢,٠٥٦	٨٠٥,٦٧١	٣,٩٣٦,٢٩٦	٦٦,٠٣٦	(٦,٢٢٤,٩٣٣)	١١,١١٧,٨٣٤

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٢٢) التقارير القطاعية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	مكاتب	أجنحة فندقية	صالات عرض	مستودعات	مدارس	أخرى	غير مخصصة	الإجمالي
الإيرادات التشغيلية	١٨,٠٣٥,٣٠٨	١٣,٤٨٨,١٨٩	١١,٠٨٢,٠٢١	٥,٣٣٩,٣٧٣	٣,١٦٠,٨٢٦	١٦٠,٠١٤	٧٢,٠٧٥	٥١,٢٦٥,٧٣٠
الإيرادات الأخرى							٧٢,٠٧٥	٧٢,٠٧٥
مجموع الإيرادات	١٨,٠٣٥,٣٠٨	١٣,٤٨٨,١٨٩	١١,٠٨٢,٠٢١	٥,٣٣٩,٣٧٣	٣,١٦٠,٨٢٦	١٦٠,٠١٤	٧٢,٠٧٥	٥١,٣٣٧,٨٠٥
المصروفات التشغيلية المباشرة	(٥٣٦,٥٦٦)	(٣,٨٨٨,٢٧٩)	(١,٠٥٤,٣٠٧)	(٣٩٢,٠٠٠)	(١,٧٤٠,٣٣٨)	(٧٠,٢٣٩)	-	(٧,٦٨١,٧٣٠)
المصروفات التشغيلية الغير مباشرة	-	-	-	-	-	-	(٧,٢٩٠,١٧٠)	(٧,٢٩٠,١٧٠)
مخصص الانخفاض في قيمة ذمم مشكوك في تحصيلها	(٨٥٦,٤٦٩)	(٧,٤٠٤,٤٢١)	(٢,٩٠٨,٦٦٥)	(٢٥٧,٥٥٤)	-	(٣,٩٣٥)	-	(١١,٤٣١,٠٤٤)
مجموع المصروفات	(١,٣٩٣,٠٣٥)	(١١,٢٩٢,٧٠٠)	(٣,٩٦٢,٩٧٢)	(٦٤٩,٥٥٥)	(١,٧٤٠,٣٣٨)	(٧٤,١٧٤)	(٧,٢٩٠,١٧٠)	(٢٦,٤٠٢,٩٤٤)
مجموع الربح التشغيلي	١٦,٦٤٢,٢٧٢	٢,١٩٥,٤٨٩	٧,١١٩,٠٤٩	٤,٦٨٩,٨١٨	١,٤٢٠,٤٨٨	٨٥,٨٤٠	(٧,٢١٨,٠٩٥)	٢٤,٩٣٤,٨٦١
الاستهلاك والإطفاء وربح أو خسارة انخفاض القيمة	(٦,٧٥٣,١٨٣)	(١٢,٦٤٢,٨٠٥)	(٦,٠٨١,٨٨٥)	(٤,٤٩٥,٤٩٢)	(٨٠١,٨٩١)	(٣٦,٨٠٠)	-	(٣٠,٨١٢,٠٥٧)
صافي الربح قبل الزكاة	٩,٨٨٩,٠٩٠	(١٠,٤٤٧,٣١٧)	١,٠٣٧,١٦٣	١٩٤,٣٢٦	٦١٨,٥٩٦	٤٩,٠٤١	(٧,٢١٨,٠٩٥)	(٥,٨٧٧,١٩٥)

٢٣) 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 وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف الأخرى بشكل مستمر. يتم إيداع النقد لدى مؤسسة مالية مرموقة. يقوم الصندوق دائماً بقياس مخصص الخسائر للذمم المدينة التجارية بمبلغ يساوي خسارة الإئتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي. يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية بشكل تجميعي باستخدام مصفوفة مخصص بالرجوع إلى خبرة التخلف عن السداد السابقة للمدين، ومعدلة لظروف الإقتصادية العامة للصناعة التي يعمل فيها المدينون وتقييم كل من الاتجاه الحالي والتوقع للظروف في تاريخ التقرير. بحسب تقدير الاداره الأمثل. وبناءً عليه، تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة في المقام الأول إلى المعلومات السابقة عن تاريخ الإستحقاق ومعدلات الخسارة ذات الصلة ولم يتم إدراج افتراضات جوهرية في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة المستخدم لاحتساب المخصص. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن المعلومات التطلعية، أي العامل الاقتصادي أيضاً، لا تؤثر بشكل كبير على الخسائر الائتمانية المتوقعة وبالتالي لم يتم الإفصاح عن الحساسيات ذات الصلة. يقوم الصندوق بإجراءات فحص الإئتمان قبل منح الإئتمان للعملاء الجدد. يتم فحص هذه الإجراءات وتحديثها على أساس مستمر. لا يوجد عملاء يشكلون أكثر من ١٠٪ من إجمالي رصيد الذمم التجارية المدينة في السنة الحالية والسابقة.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٣٥,٠٤٧,٦٣١	٥١,٣٨٧,٣٨٧	النقدية وشبه النقدية
١٢,١٤٧,٨٣١	٥,١٣١,٦١٥	ذمم إيجار مدينة، صافي

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

- النقدية وشبه النقدية والمتضمنة ودائع قصيرة الاجل تحتفظ مع بنوك ذات تصنيف ائتماني -ب ب ب او اعلى.
- 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، الصندوق قام بتسجيل خسائر انخفاض للذمم الإيجار المدينة حيث أنه معترف بها صافي من خسائر الإنخفاض.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٢٣) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمه)

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.

تواريخ استحقاق الدين

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

المجموع	أقل من سنة	أكثر من سنة	
٥١,٣٨٧,٣٨٧	-	٥١,٣٨٧,٣٨٧	النقدية وشبه النقدية
٥,١٣١,٦١٥	-	٥,١٣١,٦١٥	ذمم إيجارات مدينة
٤,٠٥٦,٥٦٠	-	٤,٠٥٦,٥٦٠	مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٥,١١٩,٨٢٣	-	٥,١١٩,٨٢٣	صافي عقود منافع
٤,٢٥٤,٤٤٧	٤,٢٥٤,٤٤٧	-	أصول حق الاستخدام
٢٣,٦٦١,٥٠٢	-	٢٣,٦٦١,٥٠٢	مشروعات تحت التنفيذ
٥٦٦,٤٢٠,١٩١	٥٦٦,٤٢٠,١٩١	-	الاستثمارات العقارية
٦٦٠,٠٣١,٥٢٥	٥٧٠,٦٧٤,٦٣٨	٨٩,٣٥٦,٨٨٧	اجمالي الموجودات
٨,١٩٣,٢٠٤	-	٨,١٩٣,٢٠٤	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١١,٨٣٦,٩٧١	-	١١,٨٣٦,٩٧١	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١,٠٠٨,٢٦٣	-	١,٠٠٨,٢٦٣	أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى
٤,٧١٦,١٨٠	٤,٣٩١,١٨٠	٣٢٥,٠٠٠	التزام حق الاستخدام
٩٥,٥٦٨,٧٧١	٩٥,٥٦٨,٧٧١	-	تسهيلات اسلامية
٤,٨٥٦,٩٣٣	-	٤,٨٥٦,٩٣٣	مخصص الزكاة
١٢٦,١٨٠,٣٢٢	٩٩,٩٥٩,٩٥١	٢٦,٢٢٠,٣٧١	اجمالي المطلوبات

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٢٣) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

تواريخ استحقاق الدين (تتمة)

المجموع	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		
	أقل من سنة	أكثر من سنة	
٣٥,٠٤٧,٦٣١	-	٣٥,٠٤٧,٦٣١	النقدية وشبه النقدية
١٢,١٤٧,٨٣١	-	١٢,١٤٧,٨٣١	ذمم إيجارات مدينة
٥,١٤٨,٩١٦	-	٥,١٤٨,٩١٦	مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٦,٨٧١,٧٤٦	-	٦,٨٧١,٧٤٦	صافي عقود منافع
٥,٢٤٦,٧٨١	٥,٢٤٦,٧٨١	-	أصول حق الاستخدام
١٤,٥٨٠,٣٠٥	-	١٤,٥٨٠,٣٠٥	مشروعات تحت التنفيذ
٥٨٩,٧٩٢,٨١٨	٥٨٩,٧٩٢,٨١٨	-	الاستثمارات العقارية
٦٦٨,٨٣٦,٠٢٨	٥٩٥,٠٣٩,٥٩٩	٧٣,٧٩٦,٤٢٩	اجمالي الموجودات
٨,٣٥٦,١٦٩	-	٨,٣٥٦,١٦٩	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٧,٢٩٢,٥٢٨	-	١٧,٢٩٢,٥٢٨	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٩٧٩,٦٤٩	-	٩٧٩,٦٤٩	أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى
٥,١٣٤,٣٠٩	٤,٥٧٩,٨٠٩	٥٥٤,٥٠٠	التزام حق الاستخدام
٨٥,٥٤٨,٧٧١	٨٥,٥٤٨,٧٧١	-	تسهيلات اسلامية
٢,١١٩,٣٤٩	-	٢,١١٩,٣٤٩	مخصص الزكاة
١١٩,٤٣٠,٧٧٥	٩٠,١٢٨,٥٨٠	٢٩,٣٠٢,١٩٥	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.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٣) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر أسعار الفائدة

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر العمولة لأصولها والتزاماتها المالية ذات العمولة المتغيرة. إن أسعار العمولة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو إستحقاق الأصول والإلتزامات المالية قد تم الإشارة إليها في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في أسعار الفائدة، على ربح الشركة من خلال أثر تغيير معدل عمولة الإقتراض، مع ثبات المتغيرات الأخرى، حيث أنه ليس هناك تأثير على الدخل الشامل.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	الزيادة (النقص) في معدل العمولة	الرصيد	الأثر المحتمل على الدخل الشامل
تسهيلات إسلامية	١٪	٩٥,٥٦٨,٧٧١	٩٥٥,٦٨٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	الزيادة (النقص) في معدل العمولة	الرصيد	الأثر المحتمل على الدخل الشامل
تسهيلات إسلامية	١٪	٨٥,٥٤٨,٧٧١	٨٥٥,٤٨٨

٢٤) 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 والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقد وشبه النقد وإيجارات مدينة وصافي عقود منافع والأرصدة المدينة الأخرى وتتكون المطلوبات المالية من المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى وإيرادات الأيجار 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 المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥) المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

يسري عدد من التعديلات الجديدة على المعايير، الموضحة أدناه، خلال العام الحالي ولكن ليس لها تأثير مادي على القوائم المالية للصندوق، باستثناء ما هو مشار إليه أدناه.

التعديلات الجديدة على المعايير الصادرة والمطبقة اعتباراً من عام ٢٠٢١ م

ملخص للتعديلات	سارية للفترات السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير
تعديل هذه التعديلات متطلبات محددة عن محاسبة التحوط للسماح بمواصلة محاسبة التحوط المتأثرة خلال فترة عدم التأكد قبل تعديل بنود التحوط أو أدوات التحوط المتأثرة بمعايير أسعار الفائدة الحالية كنتيجة للإصلاحات القياسية لأسعار الفائدة الجارية. تقدم التعديلات أيضاً متطلبات إفصاح جديدة على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ لعلاقات التحوط التي تخضع للاستثناءات التي أدخلتها التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩.	١ يناير ٢٠٢١ م	تعديلات على معدل الفائدة المعياري - المرحلة ٢	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيير المحاسبة الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦
يمدد هذا التعديل الإعفاء من تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار ذات الصلة بكوفيد ١٩ هو تعديل للدفعات المستحقة في الأصل لعقد إيجار في أو قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (بدلاً من السداد المستحق في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م أو قبله).	١ إبريل ٢٠٢١ م	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ التأجير - كوفيد - ١٩ امتيازات الإيجار ذات الصلة	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦

(٢٥) المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

المعايير الجديدة والتعديلات والمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة الصادرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد

لم يطبق الصندوق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة والتعديلات التالية على المعايير الدولية للتقرير المالي والتي تم إصدارها ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد.

ملخص للتعديلات	سارية للفترات السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير
تحدد التعديلات أن "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد. وتطبق هذه التعديلات على العقود التي لم تف بها الشركة بجميع التزاماتها بداية من أول فترة تطبيق فيها الشركة ذلك التعديل.	١ يناير ٢٠٢٢ م	العقود المحملة بالخسارة - تكاليف الوفاء بالعقود	معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦: يزيل التعديل توضيح إعادة التعويض لسداد تحسينات العقارات المستأجرة. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩: يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "١٠ في المائة" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي، لا تشمل المنشأة سوى الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض. يجب تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل لأول مرة.	١ يناير ٢٠٢٢ م	التعديلات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨م- ٢٠٢٠م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ والمعيار الدولي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١
معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١: يلغي التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة.			
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١: يتيح التعديل إعفاءً إضافياً للشركة التابعة أن تصبح مطبق لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فروق الترجمة التراكمية.			
تحظر التعديلات خصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات 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 أحد الأصول يعمل بشكل صحيح".	١ يناير ٢٠٢٢ م	الممتلكات والآلات والمعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٢٥) المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

لم يتم الصندوق بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة والتعديلات التالية على المعايير الدولية للتقرير المالي التي تم إصدارها ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد.

ملخص للتعديلات	سارية للفترات السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير
تم تحديث التعديل ككل للمعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨م بدلاً من إطار عام ١٩٨٩م.	١ يناير ٢٠٢٢م	إطار مفاهيم التقرير المالي	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣
يعتبر هذا المعيار المحاسبي الجديد الشامل لعقود التأمين التي تغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. بمجرد دخوله حيز التنفيذ، سيحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ (إلى جانب تعديلاته اللاحقة) محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤) الذي تم إصداره في عام ٢٠٠٥م.	١ يناير ٢٠٢٣م	عقود التأمين	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧
أوضح التعديل ما هو المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وأن الحق في التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل وذلك فقط إذا كان متضمناً المشتقات في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.	١ يناير ٢٠٢٣م	تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة	معيار المحاسبة الدولي رقم ١
يتعامل هذا التعديل مع مساعدة المنشآت في تحديد السياسات المحاسبية التي يجب الإفصاح عنها في القوائم المالية.	١ يناير ٢٠٢٣م	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢
هذه التعديلات بخصوص تعريف التقديرات المحاسبية لمساعدة المنشآت على التمييز بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية.	١ يناير ٢٠٢٣م	تعديل تعريف التقدير المحاسبي	معيار المحاسبة الدولي رقم ٨
يتناول هذا التعديل توضيحاً بخصوص محاسبة الضرائب المؤجلة على المعاملات مثل عقود الإيجار والتزامات وقف التشغيل.	١ يناير ٢٠٢٣م	ضرائب الدخل	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢
تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.	لا ينطبق	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك	تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨

تتوقع الإدارة أن يتم اعتماد تفسيرات وتعديلات المعايير الجديدة هذه في القوائم المالية للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لتطبيق هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولى.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٦) تأثير تفشى فيروس كورونا (كوفيد-١٩)

قد تتأثر عمليات الصندوق بالتفشي الأخير والمستمر لمرض فيروس كورونا (كوفيد-١٩) الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية وباءً في مارس ٢٠٢٠م. 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 تأكد 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. يراقب الصندوق الوضع عن كثب، ويقوم بتفعيل خطط استمرارية العمل الخاصة به وممارسات إدارة المخاطر الأخرى لإدارة تعطل العمل نظراً لتفشي كوفيد-١٩ على عملياته وأدائه المالي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، سجل الصندوق خسارة انخفاض في القيمة بسبب العقارات الاستثمارية بمبلغ وقدره ١٦ مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، قام الصندوق بتقييم قدرة مستأجره على دفع الإيجارات المتعلقة بالفترة المتأثرة بتفشي كوفيد-١٩. ونتيجة لذلك، قام الصندوق بمنح مستأجره خصومات مقابل الإيجارات البالغة ٢ مليون ريال سعودي.

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

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
مدار من قبل شركة أصول وبخيت الإستثمارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

(٢٧) 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 ٢٠٢٠ م والبالغة ٠,٣٩ ريال سعودي لكل وحدة يبلغ مجموعها ٢٣,٩٣٤,٣٠٠ ريال سعودي وتم دفعها في مارس ٢٠٢١ وقد تم توزيع أرباح عن الفترة (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ٣٨,٠٤٩,٤٠٠ ريال سعودي) وتم دفعها في مارس ٢٠٢٠.

(٢٨) أحداث لاحقة

- ١- أعلن الصندوق بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٢٢ م عن اتمام عملية رهن صكوك ملكية ثلاث عقارات وهم كل من عقار مدارس السلام في مدينة الرياض وعقار مدارس النخبة في مدينة عنيزة وعقار فندق اجنحة تولان في مدينة الخبر ولذلك لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار وذلك ضماناً للتسهيلات الإئتمانية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية التي سيقدمها مصرف الراجحي لصالح الصندوق، كما أوضح الصندوق بأنه لا يوجد تعاملات مع أطراف ذات علاقة أو تعاملات تنطوي على تضارب مصالح في الاتفاقية.
- ٢- أعلن الصندوق بتاريخ ٠٦ فبراير ٢٠٢٢ م عن إتمام صفقة شراء عقار مبنى مستشفى برجيل بنجاح والواقع في مدينة الشارقة في دولة الإمارات العربية المتحدة وذلك يوم الخميس ١٤٤٣/٠٧/٠٢ هـ الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٠٣ م، حيث بلغت قيمة الشراء ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (مائة مليون درهم إماراتي) و ٥,٠٠٠,٠٠٠ (خمسة ملايين درهم إماراتي) ضريبة القيمة المضافة، وتجدر الإشارة إلى أن العقار مؤجر لشركة في بي اس للرعاية الصحية (ش.ذ.م.م) وهي الشركة المشغلة لسلسلة مراكز برجيل للرعاية الصحية في دولة الامارات العربية المتحدة الشقيقة، ويتمتع المستأجر بسمعة طيبة وخبرة واسعة في مجال الرعاية الصحية، وتبلغ القيمة الإيجارية السنوية ٨,٠٠٠,٠٠٠ (ثمانية ملايين درهم إماراتي)، بزيادة تدريجية في القيمة تبلغ ٥٠٠,٠٠٠ (خمسمائة ألف درهم إماراتي) كل خمس سنوات ولمدة إيجارية تبلغ ٢٠ عاماً، و بمتوسط عائد يبلغ ٨,٧٥٪ خلال المدة المتبقية من العقد، كما أوضح الصندوق بأنه لا يوجد تعاملات مع أطراف ذات علاقة أو تعاملات تنطوي على تضارب مصالح في الاتفاقية.
- ٣- أعلن الصندوق بتاريخ ٠٧ مارس ٢٠٢٢ م عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق المعذر ريت عن العام ٢٠٢١ (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١) بمبلغ ٣٤,٩٨٠,٩٠٠ ريال سعودي (أي ٠,٥٧ ريال سعودي للوحدة)، وأن أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم ١٣ مارس ٢٠٢٢ م.

(٢٩) آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٢٠٢١/١٢/٣١ م.

(٣٠) اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس ادارة الصندوق بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٢ م الموافق ٢٦ شعبان ١٤٤٣ هـ.