

صندوق المعذريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقلد)
مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
مع تقرير مراجع الحسابات المستقل

صندوق المعز ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقفل)
القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجعة)
مع تقرير مراجع الحسابات المستقل

صفحة	الفهرس
١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٢	قائمة الموجودات والمطلوبات الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
٢٣-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل

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

المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة الموجودات والمطلوبات الأولية المرفقة لصندوق المعذر ريت ("الصندوق") المدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨، والقوائم الأولية للدخل الشامل، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة السعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التي تتضمن ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤) "التقرير المالي الأولي" والمعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناء على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً لمعيار ارتباطات الفحص الدولي (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يتكون فحص القوائم المالية الأولية الموجزة من توجيه استفسارات، بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل نطاقاً من عملية المراجعة التي تتم وفقاً لمعيار المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وبالتالي فإنها لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وبالتالي، لا نبدى رأي مراجعة بشأنها.

الاستنتاج

بناءً على الفحص الذي قمنا به، لم يرد إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة لم يتم إعدادها من جميع النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤) "التقرير المالي الأولي" والمعتمدة في المملكة العربية السعودية.

عن **PKF البسام وشركاه**
المحاسبون المتحالفون

السيد
سلطان أحمد الشيبلي
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٦٠٠



١٧ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ
٣٠ يوليو ٢٠١٨ م

المدينة المنورة
هاتف: ٠٥٢٢ ١٢ ٦٥٢ ٩٦٦
فاكس: ٢٨٩٤ ١٢ ٦٥٢ ٩٦٦
ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

بريدة
هاتف: ٠٥٢٢ ١١ ٢٠٦ ٩٦٦
فاكس: ٥١٤٤ ١١ ٢٠٦ ٩٦٦
ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

الخير
هاتف: ٢٢٧٨ ١٢ ٨٩٣ ٩٦٦
فاكس: ٢٢٤٩ ١٢ ٨٩٣ ٩٦٦
ص.ب ٤١٣٦ الخير ٢١٥٥٢

جدة
هاتف: ٠٥٢٢ ١٢ ٦٥٢ ٩٦٦
فاكس: ٢٨٩٤ ١٢ ٦٥٢ ٩٦٦
ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

الرياض
هاتف: ٠٥٢٢ ١١ ٢٠٦ ٩٦٦
فاكس: ٥١٤٤ ١١ ٢٠٦ ٩٦٦
ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

Info.sa@pkf.com

صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقفل)
قائمة الموجودات والمطلوبات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(ريال سعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨	إيضاح	
			الموجودات
٥٩٨,٨٣٨,٨٢٠	٥٩٣,٣٣٠,٨٢٢	٨	الاستثمارات العقارية، صافي
٢٢,٤١٠,٥٢٣	١,٣١٧,٧٤٦	٩	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١٠,٥٩٦,٤٩٠	١٠,٠٢٦,٨٢٣	١٠	صافي عقود منافع
١٧,٠٢٠,٥١٩	١٨,٠٧٣,٣٥٣		إيجارات مدينة
١٤,٥١٨,١٤١	٢٠,٨٣٠,٧٧٤	١١	النقدية وشبه النقدية
<u>٦٦٣,٣٨٤,٤٩٣</u>	<u>٦٤٣,٥٧٩,٥١٨</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٦,٠١٥,٨٧٣	٤,٧٦٧,٤٤٩		مصاريف مستحقة
١٠,٠٥٢,٥٠٠	-		أرصدة دائنة أخرى
١,٨٧٥,٦٢١	١,٩٥٦,٦٧٧	١٣	أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى
٢١,١٨١,١٢٠	١٤,٨٦٧,٤٠٩		إيرادات إيجار غير مكتسبة
<u>٣٩,١٢٥,١١٤</u>	<u>٢١,٥٩١,٥٣٥</u>		إجمالي المطلوبات
<u>٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩</u>	<u>٦٢١,٩٨٧,٩٨٣</u>		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
<u>٦١,٣٧٠,٠٠٠</u>	<u>٦١,٣٧٠,٠٠٠</u>		وحدات مصدره (بالعدد)
<u>١٠,١٧</u>	<u>١٠,١٤</u>		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
<u>٩,٨٢</u>	<u>٩,٧٧</u>	١٤	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة



تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقفل)

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(ريال سعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية	إيضاح	
في ٣٠ يونيو ٢٠١٨		
		إيرادات
٢٥,٨٩٠,٠٩٤		إيرادات إيجار
٢٢,٧٥٤		دخل عمولات
٦,١٥٩		إيرادات اخرى
٢٥,٩١٩,٠٠٧		اجمالي الإيرادات
		مصروفات
(٥,٧٩٩,٧٠٤)	٨	استهلاك الاستثمارات العقارية
(٥٦٩,٦٦٨)	١٠	اطفاءات عقود المنفعة
(٦٣٤,٥٥٩)		مصاريف إيجار
(١,٠١٣,٠٩٧)		مصاريف ادارة عقارات
(١,٥٧٨,٠٦٥)	١٣	أتعاب ادارة الصندوق
(٤٥,٧٤٠)		أتعاب الحفظ
(٢,٥٩٣,٣٧٠)		مصاريف اخرى
(١٢,٢٣٤,٢٠٣)		اجمالي المصاريف
١٣,٦٨٤,٨٠٤		اجمالي الدخل الشامل للفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقفل)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(ريال سعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية

في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩
(١٥,٩٥٦,٢٠٠)
١٣,٦٨٤,٨٠٤
<u>٦٢١,٩٨٧,٩٨٣</u>

التغيرات من معاملات الوحدات:

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة

توزيعات أرباح

صافي الدخل الشامل للفترة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقفل)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(ريال سعودي)

لفترة السنة أشهر المنتهية

في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

١٣,٦٨٤,٨٠٤
٥,٧٩٩,٧٠٤
٥٦٩,٦٦٧
٢٠,٠٥٤,١٧٥
(١,٠٥٢,٨٣٤)
٢١,٠٩٢,٧٧٧
(١,٢٤٨,٤٢٤)
(٦,٣١٣,٧١١)
٨١,٠٥٦
-
(١٠,٠٥٢,٥٠٠)
٢٢,٥٦٠,٥٣٩
(٢٩١,٧٠٦)
(٢٩١,٧٠٦)
-
(١٥,٩٥٦,٢٠٠)
(١٥,٩٥٦,٢٠٠)
٦,٣١٢,٦٣٣
١٤,٥١٨,١٤١
٢٠,٨٣٠,٧٧٤

الأنشطة التشغيلية

صافي الدخل الشامل للفترة

التعديلات لـ:

استهلاك الاستثمارات العقارية

إطفاء عقود المنفعة

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:

إيجارات مدينة

مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

مصرفوات مستحقة

إيرادات إيجار غير مكتسبة

أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى

شراء عقود منافع

أرصدة دائنة أخرى

صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية

تحسينات أصول عقارية

صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية

إصدار وحدات

توزيعات أرباح

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

التغير في النقدية وشبه النقدية خلال الفترة

النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة

النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

صندوق المعذر ريت (صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(ريال سعودي)

(١) الصندوق وأنشطته

صندوق المعذر ريت (الصندوق) صندوق استثمار عقاري متداول مقل تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة والصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية 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 مقلقة، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢١٩٨٠٥ وتاريخ ١٤٢٧/٠٥/٠٢ هـ الموافق ٢٠٠٦/٠٥/٢٩ 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 " و " من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وتوزيع ما لا يقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق سنوياً. ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصوله في مشاريع التطوير العقارية وذلك وفقاً للقيود المحددة في استراتيجية الصندوق الواردة في المادة " و " من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق. وقد بدأ الصندوق نشاطه في ٩ يوليو ٢٠١٧ الموافق (١٥ شوال ١٤٣٨ هـ)، وانتقلت ملكية الاستثمارات العقارية وعقود المنفعة في شهر أغسطس، ومنذ هذا التاريخ استحققت الأرباح للصندوق.

(٢) اللوائح النظامية

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

صندوق المعذر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(ريال سعودي)

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 الصندوق بإعداد وعرض القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والإصدارات الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. كجزء من المتطلبات قام الصندوق بإعداد هذه القوائم المالية.

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 لفترة الثلاث سنوات التي تبدأ من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية.

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١) تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة. قام الصندوق بتطبيق نفس السياسات المحاسبية بصورة ثابتة لجميع الفترات المعروضة، كما لو كانت هذه السياسات سارية.

يوجد شرح عن كيفية تأثير تطبيق الانتقال إلى المعايير الدولية للتقارير المالية على حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ والدخل الشامل للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بما في ذلك طبيعة أثر التغييرات الهامة في السياسات المحاسبية عن تلك المستخدمة في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ والتي يتم عرضها في إيضاح ٦.

ب- أساس القياس

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

ج- العملة الوظيفية وعملة العرض

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

صندوق المعز ريت

(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

(ريال سعودي)

٤) أحكام وتقديرات محاسبية مؤثرة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وإفتراسات من شأنها أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات المقيدة. يتم تقييم مثل هذه التقديرات والأحكام بشكل مستمر بناء على الخبرة السابقة وبعض العوامل الأخرى 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 والإفتراسات الأساسية على أساس مفهوم الاستمرارية. يدرج الفحص للتقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها فحص التقديرات، إذا كان الفحص يؤثر فقط على تلك الفترة أو في فترة 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 الأولية الموجزة:

٤-١) الاستمرارية

قامت إدارة الصندوق بإجراء تقييم لقدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة وهي مقتنعة بأن الصندوق لديه الموارد اللازمة لاستمرار العمل في المستقبل. وعلاوة على ذلك، لا تترك الإدارة وجود أي شكوك جوهرية قد تلقي بظلال من الشك على قدرة الصندوق على 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 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 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 وإفتراسات 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 والإفتراسات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة.
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

صندوق المعذر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(ريال سعودي)

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 للمراجعة والتعديل عند الضرورة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد. وفي هذه الحالة يجب تسجيله مباشرة بقيمته القابلة للاسترداد. تدرج عائدات رأس المال الناتجة عن الاستبعاد بالصافي في قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية.

لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك كالآتي:

نسبة الاستهلاك

٣,٣%

١٥%

لمباني

لمفروشات

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

ب) معاملات الاستثمار

يتم الاعتراف بالمعاملات الإستثمارية اعتباراً من تاريخ المتاجرة.

ت) 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 المدومة عند تكبدها. إن أي مبالغ مستردة لاحقاً للمبالغ المشطوبة سابقاً تقيد في قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة.

السياسة المطبقة بعد ١ يناير ٢٠١٨

يتم الاعتراف الأولي بالذمم المدينة بالقيمة العادلة زانداً 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 مدى العمر.

ث) النقدية وشبه النقدية

يمثل النقدية وشبه النقدية من النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة 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.

ج) عقود المنفعة

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

صندوق المعذر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

(ريال سعودي)

٥) السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ج) الاعتراف بالإيراد

فيما يلي معايير إعراف 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 الإعراف بدخل العمولات من الودائع لأجل على أساس الاستحقاق في قائمة الدخل الشامل.

ح) 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 الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية 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 الإلتزام.

خ) توزيعات الأرباح

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

د) التقاص

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

ذ) الزكاة

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

ر) الانخفاض في قيمة الموجودات

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

صندوق المعز ريت

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(ريال سعودي)

٥) السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ز) الأدوات المالية

- التغيير في السياسات المحاسبية

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

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

التصنيف والقياس للأدوات المالية

يتم مقارنة تصنيف القياس والقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للسياسات المحاسبية السابقة بموجب معايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعايير الدولية 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
			النقدية وشبه النقدية
٢٠,٨٣٠,٧٧٤	التكلفة المطفأة	٢٠,٨٣٠,٧٧٤	التكلفة المطفأة (القروض والمدينين)
١٨,٠٧٣,٣٥٣	التكلفة المطفأة	١٨,٠٧٣,٣٥٣	التكلفة المطفأة (القروض والمدينين)
٣٨,٩٠٤,١٢٧		٣٨,٩٠٤,١٢٧	إجمالي الموجودات المالية
			المطلوبات المالية
			اتعاب إدارة الصندوق
١,٩٥٦,٦٧٧	التكلفة المطفأة	١,٩٥٦,٦٧٧	التكلفة المطفأة
٤,٧٦٧,٤٤٩	التكلفة المطفأة	٤,٧٦٧,٤٤٩	التكلفة المطفأة
٦,٧٢٤,١٢٦		٦,٧٢٤,١٢٦	إجمالي المطلوبات المالية

صندوق المعذر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السّنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(ريال سعودي)

٥) السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ز) 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 وفقاً للمعايير المحاسبية السعودية إلى فئات القياس الجديدة الخاصة بها عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ في ١ يناير ٢٠١٨.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ١ يناير ٢٠١٨	إعادة قياس	إعادة تصنيف	معايير المحاسبة السعودية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
			الموجودات	المطلوبات
٢٠,٨٣٠,٧٧٤	-	-	٢٠,٨٣٠,٧٧٤	النقدية وشبه النقدية
١٨,٠٧٣,٣٥٣	-	-	١٨,٠٧٣,٣٥٣	الذمم المدينة
١,٩٥٦,٦٧٧	-	-	١,٩٥٦,٦٧٧	اتعاب ادارة الصندوق
٤,٧٦٧,٤٤٩	-	-	٤,٧٦٧,٤٤٩	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 إلى 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 للفترة 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 ذمم مدينة	
-	-	-	-	مخصص ذمم مدينة

- 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 زانداً في حالة موجودات مالية أو مطلوبات مالية غير مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، تكاليف المعاملات المتدرجة والتي تنسب بشكل مباشر إلى اكتساب أو إصدار الموجودات المالية أو المطلوبات المالية، مثل الرسوم والعمولات.

يتم إدراج تكاليف معاملات 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.

صندوق المعذر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

(ريال سعودي)

(٥) السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ز) الأدوات المالية (تتمة)

- 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 ١٥- أ على مزيد من التفاصيل حول كيفية قياس مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة.

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

- الغاء الاعتراف بالمطلوبات

يتم الغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية، عندما يتم الوفاء بالالتزام بموجب الالتزام أو الغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بواحد آخر من نفس 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.

صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(ريال سعودي)

(٦) اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة

تعد القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ أول قوائم مالية للصندوق والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة من قبل المملكة العربية السعودية. بالنسبة للفترات 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 ٣٠ يونيو ٢٠١٨، إلى جانب الفترات المقارنة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. ويوضح هذا الإيضاح التعديلات الرئيسية التي قام بها الصندوق في إعادة صياغة قوائم الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ والتي تم إعدادها وفقاً لمتطلبات المعايير السعودية للمحاسبة.

الإعفاءات المطبقة

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ "اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة" يتيح إعفاء للمستخدمين لأول مرة 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 الأرباح المبقاة أول الفترة (١ يناير ٢٠١٨) والاحتياطات الأخرى للفترة 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 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨.

وبالتالي، بالنسبة لإفصاحات القوائم، فإن التعديلات اللاحقة على إفصاحات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ قد تم تطبيقها فقط على الفترة 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.

صندوق المعذر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقلل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

(ريال سعودي)

٦-١ اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة (نتمة)

الجدول ادناه يوضح التسويات المتعلقة ببند قائمة الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وبند قائمة الدخل الشامل للفترة 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:

٦-١ 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	
٥٩٨,٨٣٨,٨٢٠	-	٥٩٨,٨٣٨,٨٢٠	الموجودات المتداولة
٢٢,٤١٠,٥٢٣	-	٢٢,٤١٠,٥٢٣	الاستثمارات العقارية، صافي
١٠,٥٩٦,٤٩٠	-	١٠,٥٩٦,٤٩٠	مصاريف مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة أخرى
١٧,٠٢٠,٥١٩	-	١٧,٠٢٠,٥١٩	صافي عقود منافع
١٤,٥١٨,١٤١	-	١٤,٥١٨,١٤١	إيجارات مدينة
٦٦٣,٣٨٤,٤٩٣	-	٦٦٣,٣٨٤,٤٩٣	النقدية وشبه النقدية
٦٦٣,٣٨٤,٤٩٣	-	٦٦٣,٣٨٤,٤٩٣	إجمالي الموجودات المتداولة
			إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٦,٠١٥,٨٧٣	-	٦,٠١٥,٨٧٣	المطلوبات المتداولة
١٠,٠٥٢,٥٠٠	-	١٠,٠٥٢,٥٠٠	مصاريف مستحقة
١,٨٧٥,٦٢١	-	١,٨٧٥,٦٢١	أرصدة دائنة أخرى
٢١,١٨١,١٢٠	-	٢١,١٨١,١٢٠	أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى
٣٩,١٢٥,١١٤	-	٣٩,١٢٥,١١٤	إيرادات إيجار غير المكتسبة
٣٩,١٢٥,١١٤	-	٣٩,١٢٥,١١٤	إجمالي المطلوبات المتداولة
			إجمالي المطلوبات
٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩	-	٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٦١,٣٧٠,٠٠٠	-	٦١,٣٧٠,٠٠٠	وحدات مصدرة (بالعدد)
١٠,١٧	-	١٠,١٧	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٨٢	-	٩,٨٢	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(ريال سعودي)

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

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

أرصدة قائمة الدخل الشامل بعد تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية	آثر اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية	الأرصدة كما تم عرضها سابقا بالمعايير السعودية للتقارير المالية	
			إيرادات
٢٠,٤٨٧,٩٦١	-	٢٠,٤٨٧,٩٦١	إيرادات إيجار
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 إيجار واطفاء عقود منفعة
(١,٢٣٢,٤٧٣)	-	(١,٢٣٢,٤٧٣)	مصاريف إدارة عقارات
(١,٤٨٨,٦٩٨)	-	(١,٤٨٨,٦٩٨)	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى
(٧٢,٥٤٨)	-	(٧٢,٥٤٨)	أتعاب الحفظ
(١,٩٢٧,٦٢٥)	-	(١,٩٢٧,٦٢٥)	مصاريف أخرى
(٩,٩٤١,٢٩٩)	-	(٩,٩٤١,٢٩٩)	إجمالي المصاريف
١٠,٥٥٩,٣٧٩	-	١٠,٥٥٩,٣٧٩	إجمالي الدخل الشامل للفترة

صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(ريال سعودي)

(٧) معايير وتفسيرات جديدة غير مطبقة

إن عدد من المعايير الجديدة، التعديلات والتحسينات على المعايير والتفسيرات ستصبح سارية المفعول بعد السنة المالية التي تبدأ في الأول من يناير ٢٠١٦، ولم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية، يقوم الصندوق بتقييم تأثير أي من تعديلات تطويرات المعايير الجديدة.

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 الأولية الموجزة، 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 فترة 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. إن الصندوق بصدد تقييم الأثر المحتمل على قوائمه المالية من حيث الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح للبنود الواردة في القوائم المالية للفترات المستقبلية.

(٨) الاستثمارات العقارية، صافي

تتكون الاستثمارات العقارية في ٨ عقارات وهي كالاتي:

- 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 الحانز: يمثل مستودعات ويقع في حي المصانع في مدينة الرياض.
- مستودع السلي: يمثل مستودعات ويقع في شارع الخطاب بحي السلي في مدينة الرياض.

الأراضي	المباني	اثاث ومفروشات	المجموع	
٢٩٢,٦٢٩,٣٦٨	٣٠١,٩٢٩,١٤١	٨,٦٢٦,٦٦٨	٦٠٣,١٨٥,١٧٧	<u>التكلفة</u>
-	٢١٧,٥٢٤	٧٤,١٨٢	٢٩١,٧٠٦	الرصيد في بداية الفترة
٢٩٢,٦٢٩,٣٦٨	٣٠٢,١٤٦,٦٦٥	٨,٧٠٠,٨٥٠	٦٠٣,٤٧٦,٨٨٣	الإضافات
-	(٣,٨٤٧,٦٣٧)	(٤٩٨,٧٢٠)	(٤,٣٤٦,٣٥٧)	الرصيد في نهاية الفترة
-	(٥,١٥٤,٤٣٣)	(٦٤٥,٢٧١)	(٥,٧٩٩,٧٠٤)	<u>الإستهلاك المتراكم</u>
-	(٩,٠٠٢,٠٧٠)	(١,١٤٣,٩٩١)	(١٠,١٤٦,٠٦١)	الرصيد في بداية الفترة
٢٩٢,٦٢٩,٣٦٨	٢٩٣,١٤٤,٥٩٥	٧,٥٥٦,٨٥٩	٥٩٣,٣٣٠,٨٢٢	الرصيد في نهاية الفترة
٢٩٢,٦٢٩,٣٦٨	٢٩٨,٠٨١,٥٠٤	٨,١٢٧,٩٤٨	٥٩٨,٨٣٨,٨٢٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
				الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مراجعة)

صندوق المعذر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

(ريال سعودي)

(٩) مصاريف مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة أخرى

تتكون المصاريف المدفوعة مقدماً والارصدة المدينة الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ يونيو ٢٠١٨	
١٩,٦٧٠,٩٩٤	-	مبالغ مستلمة مع ملاك سابقين
١,٥٧٧,٨٦٤	٤٠٨,٧٥٩	تأمينات مستردة
٩٠٥,٢١٢	٤١٧,٩٣٨	إيجارات مدفوعة مقدماً
٤,٥٠٣	-	دخل عمولات مستحقة
٢٥١,٩٥٠	٤٩١,٠٤٩	أخرى
<u>٢٢,٤١٠,٥٢٣</u>	<u>١,٣١٧,٧٤٦</u>	

(١٠) صافي عقود المنفعة

يتكون صافي عقود المنفعة مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ يونيو ٢٠١٨	
١١,٠٣٠,٨٢٣	١٠,٥٩٦,٤٩٠	تكلفة شراء عقود المنفعة
(٤٣٤,٣٣٣)	(٥٦٩,٦٦٧)	مجموع اطفاء
<u>١٠,٥٩٦,٤٩٠</u>	<u>١٠,٠٢٦,٨٢٣</u>	

لدى الصندوق اتفاقية تحويل عقود منفعة مبرمة مع شركة زاوية المعذر بتاريخ ١٥ مارس ٢٠١٧ بحيث يبدأ سريانها بتاريخ ١٥ أغسطس

٢٠١٧ تتكون عقود المنفعة من الآتي :-

- منفعة الربيع: يمثل عقار تجاري يقع في طريق الملك عبدالعزيز بحي الربيع بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ١,٤٨٣,٦٥٩ ريال سعودي ويتم اطفاءها على فترة 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 اطفاءها على فترة 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 فترة 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 اطفاءها على فترة ١٥ سنة.

(١١) النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ يونيو ٢٠١٨	
٦,٤٧٦,٢٥٣	٣,٣٣٠,٧٧٤	أرصدة لدى البنوك
٨,٠٤١,٨٨٨	١٧,٥٠٠,٠٠٠	وديعة لأجل *
<u>١٤,٥١٨,١٤١</u>	<u>٢٠,٨٣٠,٧٧٤</u>	

* يمثل هذا المبلغ وديعة (مراجعة اسلامية) لدى البنك السعودي الفرنسي لأقل من ثلاثة أشهر.

صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(ريال سعودي)

١٢) اتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى

تتمثل اتعاب ادارة الصندوق المستحقة واخرى مما يلي:

- **اتعاب الإدارة و المصروفات الأخرى**
يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق اتعاب 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 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 والنقبات الخاصة بالمشقة 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.

١٣) الأرصدة والمعاملات مع الاطراف 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 الفترة والأرصدة الناتجة عنها:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة		الرصيد الدائن
		٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٨	
شركة أصول وبخيت الاستثمارية	اتعاب إدارة الصندوق وأخرى	١,٥٧٨,٠٦٥	(١,٩٥٦,٦٧٧)	(١,٨٧٥,٦٢١)
شركة زاوية المعذر للعقارات "شريك- وعضو مجلس ادارة الصندوق"	تطوير عقار التخصصي	-	-	(١٠,٠٥٢,٥٠٠)
اعضاء مجلس لإدارة	بدل حضور**	٢٧,٠٠٠	(٢٧,٠٠٠)	(١٨,٠٠٠)

*اتعاب ادارة العقار تم ادراجها في قائمة الموجودات والمطلوبات الأولية الموجزة تحت بند المصروفات المستحقة.
**بدلات حضور مجلس الإدارة تم ادراجها في قائمة الموجودات والمطلوبات الأولية الموجزة تحت بند المصروفات المستحقة.

صندوق المعزز ريت

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

(ريال سعودي)

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

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج العقارات تحت التطوير 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 فالويستار. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو:

٢٠١٨	شركة أريب للتقييم العقاري	شركة فالويستار	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٥٧٦,٨٢٨,٥٦٩	٥٦٠,٥٥٨,٢٧١	٥٦٨,٦٩٣,٤٢٠
عقود المنفعة	٨,٧٧١,١٠٩	١٤,٩٩٨,٠٠٠	١١,٨٨٤,٥٥٥
الإجمالي	٥٨٥,٥٩٩,٦٧٨	٥٧٥,٥٥٦,٢٧١	٥٨٠,٥٧٧,٩٧٥

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. تم تقييم الاستثمارات العقارية مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التدفقات النقدية المخصومة وطريقة الدخل.

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
٥٨٠,٥٧٧,٩٧٥	٥٨٨,٠١٥,٣١٤	يخصم: القيمة الدفترية
(٥٩٣,٣٣٠,٨٢٢)	(٥٩٨,٨٣٨,٨٢٠)	- الاستثمارات العقارية
(١٠,٠٢٦,٨٢٣)	(١٠,٥٩٦,٤٩٠)	- عقود منفعة
(٢٢,٧٧٩,٦٧١)	(٢١,٤١٩,٩٩٦)	نقص القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية *
٦١,٧٣٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
(٠,٣٧)	(٠,٣٥)	الحصة الناقصة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٦٢١,٩٨٧,٩٨٣	٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩	النقص في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
(٢٢,٧٧٩,٦٧١)	(٢١,٤١٩,٩٩٦)	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
٥٩٩,٢٠٨,٣١٢	٦٠٢,٨٣٩,٣٨٣	

صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(ريال سعودي)

١٤) أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١٠,١٤	١٠,١٧
(٠,٣٧)	(٠,٣٥)
٩,٧٧	٩,٨٢

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

١٥) 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 داخلياً 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.

صندوق المعذر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

(ريال سعودي)

١٥ الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان (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 لتحليل 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 فترة 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 تغيرات متوقعة في التعرض بعد تاريخ التقييم. وهذا أمر مهم في حالة الموجودات في المرحلة ٢ حيث قد تكون نقطة التعثر عدة سنوات في المستقبل.

مخاطر معدلات العمولة الخاصة

تنشأ مخاطر معدلات العمولة الخاصة من احتمالية تأثير تغير معدلات عمولة السوق على الربحية المستقبلية أو على القيمة العادلة للأدوات المالية.

يتعرض الصندوق لمخاطر معدلات العمولة الخاصة بالودائع لأجل حيث أن الصندوق المستثمر يستثمر في إيداعات المرابحة. ولإدارة هذه المخاطر يراقب الصندوق التغيرات في معدلات العمولة بشكل منتظم.

مخاطر السيولة

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

مخاطر السوق

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

صندوق المعذر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

(ريال سعودي)

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

(١٧) آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠١٨.

(١٨) اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس ادارة الصندوق بتاريخ ٣٠ يوليو ٢٠١٨ الموافق ١٧ ذو القعدة ١٤٣٩هـ.