

صندوق المعذر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مغلل  
مدار من قبل أصول وبخيت الإستثمارية  
القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق المعز ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل

القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
مع تقرير المراجع المستقل

صفحة	الفهرس
-	تقرير المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي
٣	قائمة الدخل الشامل
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٥	قائمة التدفقات النقدية
٢٠-٦	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 ٢٠١٩م، 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 الجهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، 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 للمحاسبين القانونيين.

#### 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 وأداب 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.

#### الأمور الرئيسية للمراجعة

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

أمر المراجعة الرئيسي	الكيفية التي تعاملنا بهاء أثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي
يملك صندوق المعذر ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مبانى تجارية تقع في المملكة العربية السعودية. يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحفوظ 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 ٢٠١٩م، 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 (تمة)

الأمر الرئيسية للمراجعة (تمة)

أمر المراجعة الرئيسي	الكيفية التي تعاملنا بهاء أثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي
لنقيم 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.
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 ٢٠١٩م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. الإدارة 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، 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 المعلومات الأخرى تبدو محرفة بشكل جوهري بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

**تقرير المراجع المستقل**

إلى / السادة حاملي الوحدات المحترمين  
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 للمحاسبين القانونيين ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرى، 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، مالم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو مالم 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 الجوهرى، 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 الجوهرى 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 الجوهرى في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على 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 جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً 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 المعذريت  
(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، ونبغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبغهم 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 ٣٣٣  
التاريخ: ٢٧ رجب ١٤٤١ هـ  
الموافق: ٢٢ مارس ٢٠٢٠ م

صندوق المعذر ريت  
(صندوق استثماري عقاري متداول مقفل)  
قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
(ريال سعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
٣٤,٢٥٤,٢٥٩	٤٣,٦٣٥,٨٥٠	٧	النقدية وشبه النقدية
٢٥,٨٢٥,٤٨٦	١٦,١٢٠,٤٦٩		ذمم إيجارات مدينة
٢,٩٦٨,١٣٥	١,٨٨١,٦٥١	٨	مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٩,٤٤٧,٧١٤	٨,٠٤١,١١٤	٩	صافي عقود منافع
--	٦,٣٧١,٢٠٣	٦	أصول حق الاستخدام
٥٦٣,١٧٩,٤٧٢	٥٧٠,٥٢٦,١٣٠	١٠	الاستثمارات العقارية
٦٣٥,٦٧٥,٠٦٦	٦٤٦,٥٧٦,٤١٧		إجمالي الموجودات
			<b>المطلوبات</b>
٢,٤٢٨,٩٤١	٣,٤٣٤,١١٦	١١	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٩,٧٣٣,٤٣٠	١٧,٥١٣,٥٥٧		إيرادات إيجار غير مكتسبة
٨١٣,٧٠٩	٨٦٩,١٧٤	١٢	أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى
--	٦,٠٥٨,٨١٠	٦	التزام حق الاستخدام
--	٢٢,٣٠٤,٢٥٩	١٣	تسهيلات اسلامية
--	١,٥٧٦,٨٤٧	١٧	مخصص الزكاة
٢٢,٩٧٦,٠٨٠	٥١,٧٥٦,٧٦٣		إجمالي المطلوبات
٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	٥٩٤,٨١٩,٦٥٤		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠		وحدات مصدره (بالعدد)
٩,٩٨	٩,٦٩		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
١٠,٠٣	٩,٨٢	١٠	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المعذر ريت  
(صندوق استثماري عقاري متداول مقفل)  
قائمة الدخل الشامل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
(ريال سعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح	
			<b>إيرادات</b>
٥٢,٣٠٣,٧٦٤	٥٣,٢٩٣,٣٨٥	١٤	إيرادات الإيجارات
٣١٤,٨٣٥	٢٧٢,٠٣٦	٧	دخل عملات ودائع مرابحة اسلامية
٩٥٤	٩,٢١٩		إيرادات أخرى
٥٢,٦١٩,٥٥٣	٥٣,٥٧٤,٦٤٠		اجمالي الإيرادات
			<b>مصروفات</b>
(١,٢٨٠,٧٦٢)	(١,١٢٠,٥٢٣)		مصارييف إيجار عقود المنفعة
(٢,٢٢٥,٧٤٨)	(٢,٧٠٧,١٢٥)		مصارييف إدارة عقارات
(٣,٦٢١,٨٣٥)	(٣,٠٨٣,٧٠٢)		أتعاب إدارة الصندوق وأخرى
(٩١,٨٦٢)	(٢١٠,٩٦٣)		أتعاب الحفظ
	(٤٧٨,٧٥٠)		عمولات ورسوم القروض
	(٤٤٣,٢٨٤)		مصروفات تمويل عقود الإيجار
(٣,٦٥٤,٢٨٠)	(٥,٨٦٦,٣٠٢)	١٥	مصروفات أخرى
(١٠,٨٧٤,٤٨٧)	(١٣,٩١٠,٦٤٩)		إجمالي المصروفات
٤١,٧٤٥,٠٦٦	٣٩,٦٦٣,٩٩١		إجمالي الدخل من العمليات التشغيلية
(٢٤,٥٠٠,٤٠٩)	(٣,٣٩٨,٨١٩)	١٠	هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية
-	(٢٧٧,٣١٧)	٩	هبوط في قيمة المنافع
(١١,٧٠٠,٠٧٤)	(١١,٨٦٣,٣٦٣)	١٠	استهلاك الاستثمارات العقارية
(١,١٤٨,٧٧٦)	(١,١٥٠,١٧٧)	٩	إطفاءات عقود المنفعة
٤,٣٩٥,٨٠٧	٢٢,٩٧٤,٣١٥		صافي الدخل للسنة قبل الزكاة
--	(١,٥٧٦,٨٤٧)	١٧	الزكاة المحملة خلال السنة
٤,٣٩٥,٨٠٧	٢١,٣٩٧,٤٦٨		صافي الدخل للسنة بعد الزكاة
--	--		الدخل الشامل الأخر
٤,٣٩٥,٨٠٧	٢١,٣٩٧,٤٦٨		اجمالي الدخل الشامل للسنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



صندوق المعذر ريت  
(صندوق استثماري عقاري متداول مقلد)  
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
(ريال سعودي)

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	ايضاح
٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩	٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
		التغيرات من معاملات الوحدات:
(١٥,٩٥٦,٢٠٠)	(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	٢٠ توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
٤,٣٩٥,٨٠٧	٢١,٣٩٧,٤٦٨	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المعذر ريت  
(صندوق استثماري عقاري متداول مقل)  
قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
(ريال سعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
٤,٣٩٥,٨٠٧	٢٢,٩٧٤,٣١٥	صافي الدخل الشامل للسنة قبل الزكاة
		التعديلات لـ:
١١,٧٠٠,٠٧٤	١١,٨٦٣,٣٦٣	استهلاك الاستثمارات العقارية
١,١٤٨,٧٧٦	١,١٥٠,١٧٧	إطفاء عقود المنفعة
٢٤,٥٠٠,٤٠٩	٣,٣٩٨,٨١٩	هبوط في قيمة الممتلكات الاستثمارية
--	٢٧٧,٣١٧	هبوط في قيمة المنافع
--	١,١٢٠,٥٢٣	إهلاك أصول حق استخدام
--	٤٤٣,٢٨٤	تمويل التزام إيجار
٤١,٧٤٥,٠٦٦	٤١,٢٢٧,٧٩٨	
		<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
		إيجارات مدينة
(٨,٨٠٤,٩٦٧)	٩,٧٠٥,٠١٩	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١٩,٤٤٢,٣٨٨	١,٠٨٦,٤٨٤	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(٣,٥٨٦,٩٣٢)	١,٠٠٥,١٧٥	إيرادات إيجار غير مكتسبة
(١,٤٤٧,٦٩٠)	(٢,٢١٩,٨٧٣)	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى
(١,٠٦١,٩١٢)	٥٥,٤٦٥	أرصدة دائنة أخرى
(١٠,٠٥٢,٥٠٠)	--	صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
٣٦,٢٣٣,٤٥٣	٥٠,١٥٨,٨٦٧	
		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(٥٤١,١٣٥)	(٢٢,٦٠٨,٨٤٠)	شراء استثمارات عقارية
--	(٢٠,٨٩٥)	إضافات على عقود المنفعة
(٥٤١,١٣٥)	(٢٢,٦٢٩,٧٣٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
--	٢٢,٣٠٤,٢٥٩	تسهيلات إسلامية
--	(١,١٧٥,٠٠٠)	مدفوعات التزام إيجار
(١٥,٩٥٦,٢٠٠)	(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١٥,٩٥٦,٢٠٠)	(١٨,١٤٧,٥٤١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١٩,٧٣٦,١١٨	٩,٣٨١,٥٩١	التغير في النقدية وشبه النقدية خلال السنة
١٤,٥١٨,١٤١	٣٤,٢٥٤,٢٥٩	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٣٤,٢٥٤,٢٥٩	٤٣,٦٣٥,٨٥٠	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق المعذر ريت  
(صندوق استثماري عقاري مقلد)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
(ريال سعودي)

(١) الصندوق وأنشطته

صندوق المعذر ريت (الصندوق) صندوق استثمار عقاري متداول مقلد 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 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 مغلقة، 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 تأجيرى 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 الموافق (١٥ شوال ١٤٣٨ هـ)، وانتقلت ملكية الاستثمارات العقارية وعقود المنفعة في شهر أغسطس من نفس العام، ومنذ هذا التاريخ استحققت الإيجارات للصندوق.

(٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول الصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١ - ١٩٣ - ٢٠٠٦ وتاريخ ١٤٢٧/٦/١٩ هـ (الموافق ٢٠٠٦/٧/١٥ م) بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣٠/م) وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢ هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٧/٣١ م)، والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٦ - ١٣٠ - ٢٠١٦ وتاريخ ١٤٣٨/١/٢٣ هـ (الموافق ٢٠١٦/١٠/٢٤ م) بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣٠/م) وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢ هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٧/٣١ م).

(٣) أسس الإعداد

أ- بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. وفقاً لتعميم هيئة السوق المالية من خلال قرارها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦ م ينبغي على الصندوق تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والألات والمعدات والاستثمارات العقارية والموجودات غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي للثلاث سنوات التي تبدأ من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي. يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي حسب ترتيب السيولة.

ب- أساس القياس

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

ج- العملة الوظيفية وعملة العرض

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

#### ٤) أحكام وتقديرات محاسبية مؤثرة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وإفتراسات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الدخل والمصروفات و الموجودات والمطلوبات و الإفصاحات المرفقة و الإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الإفتراسات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية. إن عدم التأكد من الإفتراسات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في إفتراساته و تقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. إن الحالات و الإفتراسات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً قد تطرأ التغييرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغييرات تنعكس على الإفتراسات عندما تحدث.

#### ١-٤) الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك ليس لدى مدير الصندوق علم بأي حالات عدم تأكد جوهرية قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

#### ٢-٤) 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 لاستيعاد أصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولتشمّل 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.

#### ٣-٤) 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 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.

#### ٤-٤) القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية بفرض 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 الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك السنوية عندما ترى الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

#### ٥-٤) خسائر الائتمانية 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.

٥) السياسات المحاسبية الهامة

أ) الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المطورة المحتفظ بها لغرض رفع قيمتها على المدى الطويل أو العقارات المحتفظ بها لاستخدام مستقبل غير محدد حالياً أو الاحتفاظ بها للحصول على ايجارات، بدلا من بيعها في سياق الاعمال الاعتيادية أو الاستخدامات في الانتاج أو في الاغراض الادارية. لا تستخدم هذه العقارات لتوليد إيرادات 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 إلى العقارات التطويرية. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن الغاء الاعتراف بالعقار فوراً في قائمة الدخل الشامل.

يتم الاحتفاظ بالاستثمارات العقارية بغرض تحقيق الإيرادات من تاجيرها و/ أو لزيادة القيمة الراسمالية، بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم و أي 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 بتريبات البيع وإعادة التاجير.

لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك كالآتي:

نسبة الاستهلاك	المباني
٣,٣% - ٥%	الأثاث والمفروشات
١٥%	

ب) إيجارات مدينة

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 على مدى العمر.

ج) النقدية وشبه النقدية

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

د) عقود المنفعة

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

هـ) الاعتراف بالإيراد

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

- إيرادات إيجار

تتكون إيرادات الصندوق بشكل رئيسي من الإيرادات الناشئة من إيجار العقارات الاستثمارية وإيجار عقود المنفعة. ويتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي يتم فيه الوفاء بالتزامات الأداء المتعلقة بعقود العملاء من قبل الصندوق. يتم قياس الإيرادات على أساس الشروط المحددة في العقد مع العميل وتستبعد المبالغ المحصلة نيابة عن طرف ثالث. ويقوم الصندوق بالاعتراف بالإيرادات عند تحويل السيطرة على السلعة أو المنتج أو الخدمة إلى عميل، بالإضافة إن الشروط الخاصة للاعتراف بالإيراد يجب تحققها قبل عملية الاعتراف بالإيراد.

- دخل عمولات

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

٥) السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

و) 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 إلتزامات (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.

ز) توزيعات الأرباح

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

ح) صافي قيمة الموجودات

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

ط) الزكاة

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

ي) الانخفاض في قيمة الموجودات

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

و) المقاصة

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

صندوق المعذر ريت  
(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
(ريال سعودي)

٥) السياسات المحاسبية الهامة - تمة

ك) الأدوات المالية

- طرق القياس

الاعتراف الأولي والقياس

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

عند الاعتراف الأولي، يقيس الصندوق الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة. في حالة موجودات مالية أو مطلوبات مالية غير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، 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 الربح أو الخسارة 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.

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.

**التكلفة المطفأة**

- الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل تلك التدفقات النقدية مدفوعات المبالغ الأصلية والفائدة / الربح المستحق على المبلغ القائم منها، والتي لم يتم تصنيفها في قياس القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يتم تعديل القيمة الدفترية لهذه الموجودات بواسطة أي مخصصات خسائر ائتمان متوقعة معترف بها وقياسها كما هو موضح في الإيضاح ٣،٤ يتم الاعتراف بالأرباح المكتسبة من هذه الموجودات المالية في قائمة الدخل الشامل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

- **الانخفاض في الموجودات المالية**

يقوم الصندوق بأخذ النظرة المستقبلية في تقييم الخسارة الائتمانية المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المقاسة بالتكلفة المطفأة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 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.

يتم تقييم الموجودات المالية لتحديد انخفاض القيمة عندما تثبت وجود دليل موضوعي على أن الصندوق قد لا يكون قادراً 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. يلغي الصندوق الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم اغفائه من التزاماته التعاقدية أو الغائها أو انتهائها.

- **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.

٥) السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

ل) الأدوات المالية - تتمة

- الغاء الاعتراف بالمطلوبات

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

٦) معايير جديدة تطبق من ١ يناير ٢٠١٩ م

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الايجار

اعتمد الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ عقود الايجار اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ م.

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ نموذجاً وحيداً للمحاسبة على اساس التاجير في الميزانية للمستأجرين يقوم المستأجر بالاعتراف بأصل حق الاستخدام والذي يمثل حقه في استخدام الأصول الأساسية والتزامات الايجار التي تمثل التزامه بتسديد مدفوعات الايجار. هناك استثناءات للتعرف على عقود الايجار قصيرة الأجل والعناصر منخفضة القيمة. تظل محاسبة المؤجرين مماثلة للمعيار الحالي- أي ان المؤجر يواصل تصنيف عقود الايجار على انها تمويل او عقود ايجار تشغيلية.

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ محل إرشادات عقود الايجار الحالية، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الايجار" والتفسير الدولي رقم ٤ "تحديد اذا ما كان ترتيب ماينطوري على عقد ايجار"، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية السابقة رقم ١٥ "عقود الايجار التشغيلي - الحوافز" وتفسير لجنة التفسيرات الدولية السابقة رقم ٢٧ "تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الايجار".

أ) التعديل المعترف به من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦:

اعتمد الصندوق المعيار الدولي لأعداد التقرير المالي ١٦ في ١ يناير ٢٠١٩ م باستخدام منهجية التطبيق بأثر رجعي المعدل وبالتالي يتم الاعتراف بالأثر التراكمي لاعتماد المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ (كتعديل للرصيد الافتتاحي) المدفوعات المقدمة دون أي تأثير على رصيد الأرباح المبقة في ١ يناير ٢٠١٩ م ودون إعادة تعديل في ارقام المقارنة.

ب) التعديل المعترف به من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦:

تأثير اعتماد المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ على قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠١٩ م كالآتي:

١ يناير ٢٠١٩ م	الزيادة / والنقصان	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
٧,٤٩١,٧٢٦	٧,٤٩١,٧٢٦	-	حق استخدام الأصول
--	(٧٠١,٢٠١)	٧٠١,٢٠١	مدفوعات مقدما
٦,٧٩٠,٥٢٥	٦,٧٩٠,٥٢٥	-	التزام ايجار

ج) السياسة المحاسبية

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.



صندوق المعذر ريت  
(صندوق استثماري عقاري مقفل)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
(ريال سعودي)

٦) معايير جديدة تطبيق من ١ يناير ٢٠١٩ م (تتمة)  
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار (تتمة)

ج) السياسة المحاسبية (تتمة)

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

- مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة جوهرية)
- مخصصا 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 شهرا أو أقل.

تشمل الأصول منخفضة القيمة العناصر الصغيرة المتعلقة بالمعدات المكتبية.

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

يوضح الجدول أدناه رصيد حق استخدام الأصول بالإضافة الي الاستهلاك:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
-	٧,٤٩١,٧٢٦	التكلفة:
-	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
-	٧,٤٩١,٧٢٦	الإضافات للسنة
		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
-	-	الاستهلاك المتراكم
-	(١,١٢٠,٥٢٣)	الرصيد في ١ يناير
-	(١,١٢٠,٥٢٣)	المحمل للسنة
		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
-	٦,٣٧١,٢٠٣	الرصيد الدفئري كما في ٣١ ديسمبر
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
-	٥,٦٣٤,٣١٠	الجزء غير المتداول من التزام الإيجار
-	٤٢٤,٥٠٠	الجزء المتداول من التزام الإيجار
-	٦,٠٥٨,٨١٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

يبلغ إجمالي مصاريف الفوائد على التزامات الإيجار المعترف بها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م مبلغ ٤٤٣,٢٨٤ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م لا شيء)

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

صندوق المعذر ريت  
(صندوق استثماري عقاري مقفل)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
(ريال سعودي)

(٧) النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٤,٢٥٤,٢٥٩	١٢,٦٣٥,٨٥٠	أرصدة لدى البنوك
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣١,٠٠٠,٠٠٠	وديعة لأجل *
٣٤,٢٥٤,٢٥٩	٤٣,٦٣٥,٨٥٠	

\* يمثل المبلغ وديعة مريحة إسلامية لدى بنك السعودي الفرنسي وبنك سامبا ، إن الودائع لأجل لفترات تتراوح ما بين يوم واحد وثلاثة أشهر ويتحقق عنها دخل عمولات خاصة.

(٨) مصرفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٥٣٤,٥٩٤	٨١٣,٩٠١	ضريبة قيمة مضافة مدينة
٥١٨,٤٩٢	٦٠٧,٥١١	تأمينات مستحقة
٩٩,٢٤٣	١٢٥,٨٦٧	مصرفات مدفوعة مقدماً
٤٠,٦٢٥	١٠٥,٢٩٨	دخل عمولات مستحقة
٢٢,٤٢٥	٣٢,٢٠٥	عهد تشغيلية
٩٩٧,٦٥١	-	مبالغ مستلمة من الملاك السابقين
٧٠١,٢٠١	-	إيجارات مدفوعة مقدماً
٥٣,٩٠٤	١٩٦,٨٦٩	أخرى
٢,٩٦٨,١٣٥	١,٨٨١,٦٥١	

(٩) صافي عقود منافع

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
١٠,٥٩٦,٤٩٠	٩,٤٤٧,٧١٤	تكلفة شراء عقود المنفعة
-	٢٠,٨٩٥	إضافات
(١,١٤٨,٧٧٦)	(١,١٥٠,١٧٨)	إطفاء
-	(٢٧٧,٣١٧)	هبوط في القيمة
٩,٤٤٧,٧١٤	٨,٠٤١,١١٤	

لدى الصندوق اتفاقية تحويل عقود منفعة مبرمة مع شركة زاوية المعذر بتاريخ ١٥ مارس ٢٠١٧م بحيث يبدأ سريانها بتاريخ ١٥ أغسطس ٢٠١٧م تتكون عقود المنفعة من الأتي:-

- 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 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 ١٠ سنوات.
- منفعة وادي لبن: يمثل عقار تجاري سكني يقع في طريق الشفا بحي ظهرة لبن بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ١,٣٧٥,٩٧٨ ريال سعودي ويتم اطفاءها على ١٠ سنوات.
- منفعة الضباب: يمثل عقار تجاري مكتبي يقع في طريق الامام عبدالله بن فيصل بحي المربع بمدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ٥,٩٢٧,٤٩٣ ريال سعودي ويتم اطفاءها على ١٥ سنة.

صندوق المعذر ريت  
(صندوق استثماري عقاري مقلد)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
(ريال سعودي)

١٠ الاستثمارات العقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية ٩ عقارات كالاتي:

- المعذر: يمثل عقار تجاري وسكني ومكتبي يقع في طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الاول بحي المعذر في مدينة الرياض.
- الربيع: يمثل عقار تجاري "وحدات فندقية" يقع في طريق الأمير سعود بن محمد بن مقرن بحي الربيع في مدينة الرياض.
- المحمدية: يمثل عقار تجاري ومكتبي يقع في طريق الملك فهد بن عبدالعزيز بحي العليا في مدينة الرياض.
- 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.
- مستودع الحائز: يمثل مستودعات ويقع في حي المصانع في مدينة الرياض.
- مستودع السلي: يمثل مستودعات ويقع في شارع الخطاب بحي السلي في مدينة الرياض.
- أجنحة تولان الفندقية: يمثل أجنحة فندقية ويقع في حي العقرية بمدينة الخبر.

المجموع م٢٠١٨	المجموع م٢٠١٩	اثاث ومفروشات	المباني	الأراضي *	التكلفة
٦٠٣,١٨٥,١٧٧	٥٧٩,٢٢٥,٩٠٣	٨,٧٤٣,٩٣٧	٢٩٦,١١٣,٨٢٤	٢٧٤,٣٦٨,١٤٢	الرصيد في بداية السنة
٥٤١,١٣٥	٢٢,٦٠٨,٨٤٠	١٥٠,٧٦٣	١٣,٧٥٦,٠٥٤	٨,٧٠٢,٠٢٣	الإضافات
(٢٤,٥٠٠,٤٠٩)	(٣,٣٩٨,٨١٩)	-	(٩٣٧,٦٧٣)	(٢,٤٦١,١٤٦)	هبوط في القيمة
٥٧٩,٢٢٥,٩٠٣	٥٩٨,٤٣٥,٩٢٤	٨,٨٩٤,٧٠٠	٣٠٨,٩٣٢,٢٠٥	٢٨٠,٦٠٩,٠١٩	الرصيد في نهاية السنة
					<b>الإستهلاك المتراكم</b>
٤,٣٤٦,٣٥٧	١٦,٠٤٦,٤٣١	١,٨٠٣,٣١٦	١٤,٢٤٣,١١٥	-	الرصيد في بداية السنة
١١,٧٠٠,٠٧٤	١١,٨٦٣,٣٦٣	١,٣١٤,٧٠٩	١٠,٥٤٨,٦٥٤	-	الإضافات
-	-	-	-	-	استيعادات
١٦,٠٤٦,٤٣١	٢٧,٩٠٩,٧٩٤	٣,١١٨,٠٢٥	٢٤,٧٩١,٧٦٩	-	الرصيد في نهاية السنة
					<b>القيمة الدفترية:</b>
--	٥٧٠,٥٢٦,١٣٠	٥,٧٧٦,٦٧٥	٢٨٤,١٤٠,٤٣٦	٢٨٠,٦٠٩,٠١٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
٥٦٣,١٧٩,٤٧٢	--	٦,٩٤٠,٦٢١	٢٨١,٨٧٠,٧٠٩	٢٧٤,٣٦٨,١٤٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

\* يوجد أحد العقارات مرهونة مقابل الحصول على تسهيلات ائتمانية (إيضاح ١٣).

**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 للسياسات المحاسبية للصندوق، يتم إدراج العقارات بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الانخفاض الجوهري إن وجد في هذه القوائم المالية. وعليه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

صندوق المعذر ريت  
(صندوق استثماري عقاري مقل)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
(ريال سعودي)

١٠) الاستثمارات العقارية - تنمة

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وعقود المنفعة من قبل مقيمين معينين هما شركة أريب للتقييم العقاري ومكتب خبير التقييم العقاري (فاليوسترات). فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية وعقود المنفعة:

٢٠١٩ م	شركة أريب للتقييم العقاري	مكتب خبير التقييم العقاري (فاليوسترات)	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٥٧٤,٦٧٨,٩٩٠	٥٧٧,١١٤,٩٥٦	٥٧٥,٨٩٦,٩٧٣
عقود المنفعة	٦,٨٦٥,١٦٠	١٤,٢٥٠,٠٠٠	١٠,٥٥٧,٥٨٠
الإجمالي	٥٨١,٥٤٤,١٥٠	٥٩١,٣٦٤,٩٥٦	٥٨٦,٤٥٤,٥٥٣
٢٠١٨ م	شركة أريب للتقييم العقاري	مكتب خبير التقييم العقاري (فاليوسترات)	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٥٦٧,٧٧٥,٠٠٠	٥٦٠,٥٥٨,٠٠٠	٥٦٤,١٦٦,٥٠٠
عقود المنفعة	٨,٠١٠,٦٤٧	١٤,٩٩٨,٠٠٠	١١,٥٠٤,٣٢٤
الإجمالي	٥٧٥,٧٨٥,٦٤٧	٥٧٥,٥٥٦,٠٠٠	٥٧٥,٦٧٠,٨٢٤

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييم لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وعقود المنفعة.

تم تقييم الاستثمارات العقارية 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 الدخل حسب أسعار السوق وطريقة خصم التدفقات النقدية فيما يلي تحليل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
٥٨٦,٤٥٤,٥٥٣	٥٧٥,٦٧٠,٨٢٤	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
(٥٧٠,٥٢٦,١٣٠)	(٥٦٣,١٧٩,٤٧٢)	يخصم: القيمة الدفترية
(٨,٠٤١,١١٤)	(٩,٤٤٧,٧١٤)	- الاستثمارات العقارية
٧,٨٨٧,٣٠٩	٣,٠٤٣,٦٣٨	- عقود منفعة
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	الزيادة بالقيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية *
٠,١٣	٠,٠٥	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة
		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:
٥٩٤,٨١٩,٦٥٤	٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل
٧,٨٨٧,٣٠٩	٣,٠٤٣,٦٣٨	تعديل القيمة العادلة
٦٠٢,٧٠٦,٩٦٣	٦١٥,٧٤٢,٦٢٤	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة
		للاستثمارات العقارية
		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:
٩,٦٩	٩,٩٨	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل
٠,١٣	٠,٠٥	القيمة العادلة
٩,٨٢	١٠,٠٣	القيمة الزائدة (الناقصة) للوحدة على أساس القيمة العادلة
		القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

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

صندوق المعذر ريت  
(صندوق استثماري عقاري مقل)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
(ريال سعودي)

(١١) مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
٢,٠٥٥,٣٠٦	١,٩٨٠,٧٨٧	تأمينات مستردة - عملاء
-	٦٧٤,٧٥٩	مصرفات إدارة العقار المستحقة
-	٣٣٤,٩٥٩	مبالغ مستحقة للملاك السابقين
٢٩٢,٤٠٧	٢٤٩,٦٧١	مستحقات موردين
٥٤,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	بدل حضور أعضاء مجلس الإدارة
١١,٣٩٣	-	ضريبة القيمة المضافة مستحقة
١٥,٨٣٢	١٤٥,٩٤٠	أخرى
٢,٤٢٨,٩٤١	٣,٤٣٤,١١٦	

(١٢) أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى

تتمثل أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى مما يلي:

- أتعاب الإدارة و المصرفات الأخرى  
يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٠,٥٠٪ سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصرفات المستحقة وتحسب على أساس يومي وتدفع على أساس ربع سنوي، كما يقوم مدير الصندوق باسترداد من الصندوق أي مصرفات 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 بالنشطة واستثمارات الصندوق كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشاريين العقاريين وأي 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.

(١٣) تسهيلات إسلامية

حصل الصندوق على تسهيلات ائتمانية (تورق) من بنوك محلية على شكل قروض طويلة الأجل لتمويل شراء عقار تولان في مدينة الخبر، حيث بلغت حدود التسهيلات الائتمانية ٢٢,٣ مليون ريال سعودي. تحمل هذه التسهيلات عمولات وفقاً للأسعار السائدة في السوق المحلي. تم منح هذه القروض بضمان رهن أحد عقارات الصندوق.

(١٤) إيرادات الإيجارات

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
٤٩,٢١١,٤٣٤	٥٠,٢٩٧,٨٣٨	إيرادات الإيجار
٣,٠٩٢,٣٣٠	٢,٩٩٥,٥٤٧	إيرادات إيجار عقود المنفعة
٥٢,٣٠٣,٧٦٤	٥٣,٢٩٣,٣٨٥	

(١٥) مصرفات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
٢,٤٩٨,٧١٣	٣,٣٤٥,٤٨٠	مصرفات صيانة ونظافة وتشغيل العقارات
-	١,٠٠٠,٠٠٠	مخصص ذمم إيجارات مدينة
٦١١,٩٨٦	٧٨٥,٢٢٧	مصرفات تداول و مركز إيداع
٤١٨,٥٤٥	٥١٢,٠٨٣	مصرفات تقييم واستشارات وأتعاب مهنية
-	٥٧,٠٠٠	بدل حضور أعضاء مجلس الإدارة
-	١٤٣,٧٥١	مصرفات تأمين ممتلكات
١٢٥,٠٣٦	٢٢,٧٦١	مصرفات أخرى
٣,٦٥٤,٢٨٠	٥,٨٦٦,٣٠٢	

صندوق المعذر ريت  
(صندوق استثماري عقاري مقفل)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
(ريال سعودي)

١٦ الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق على 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 السنة والأرصدة الناتجة عنها:

الرصيد	حجم المعاملات		طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٢٠١٨م		
(٨١٣,٧٠٩)	٥,٣٤٨,٨٧٠	٤,٣٠٢,٩٦٣	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى	شركة أصول وبخيت الاستثمارية
٨٨١,٦٩٦	٣,٦٢٦,٠٧٦	--	تطوير عقار التخصصي	شركة زاوية المعذر للعقارات "حامل وحدات"- وعضو مجلس إدارة الصندوق" (مالك سابق)
١١٥,٦٨٢	٢,٨٨٢,٣٢٦	٢,٢٠١,٣٠٤	إدارة عقارات	مؤسسة مداد الخير للعقارات
(٥٤,٠٠٠)	٥٤,٠٠٠	٥٧,٠٠٠	بدل حضور*	أعضاء مجلس إدارة

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

١٧ الزكاة

الوعاء الزكوي للصندوق كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	صافي الربح المعدل
٢٧,٦٥٠,٤٥١	يضاف اليه:
٦١٢,٦٩٨,٩٨٦	صافي قيمة الوحدات أول المدة
٢٤,٥٠٠,٤٠٩	المخصصات المنورة
٦,٠٥٨,٨٠٩	التزامات ايجار
٧,٢٧١,٨٠٠	القروض
	يخصم منه:
(٣٩,٢٧٦,٨٠٠)	توزيعات ارباح
(٥٧٠,٥٢٦,١٣٠)	الاستثمارات العقارية
(٦,٣٧١,٢٠٣)	حق استخدام أصول
٦٢,٠٠٦,٣٢٢	وعاء الزكاة الشرعية
٦٩١,٢٦١	الزكاة الشرعية على الربح المعدل
٨٨٥,٥٨٦	الزكاة الشرعية على باقي الوعاء
١,٥٧٦,٨٤٧	اجمالي مخصص الزكاة الشرعية

قام الصندوق بالتسجيل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل ، ولم يقوم الصندوق بتقديم الاقرارات الزكوية حتى تاريخ أعداد القوائم المالية. علماً بأن أول إقرار زكوي سيكون للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

حركة مخصص الزكاة الشرعية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	رصيد المخصص أول المدة
--	--	المكون خلال السنة
--	١,٥٧٦,٨٤٧	المسدد خلال السنة
--	--	الرصيد الختامي
--	١,٥٧٦,٨٤٧	

صندوق المعذر ريت  
(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
(ريال سعودي)

١٨ 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.

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح	النقدية وشبه النقدية
٣٤,٢٥٤,٢٥٩	٤٣,٦٣٥,٨٥٠		
٢٥,٨٢٥,٤٨٦	١٦,١٢٠,٤٦٩		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 و ذمم الإيجار المدينة حيث أنه معترف بها صافي من خسائر الإنخفاض.

مخاطر السيولة

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

تواريخ استحقاق الدين

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
٤٣,٦٣٥,٨٥٠	-	٤٣,٦٣٥,٨٥٠	النقدية وشبه النقدية
١٦,١٢٠,٤٦٩	-	١٦,١٢٠,٤٦٩	ذمم إيجارات مدينة
١,٨٨١,٦٥١	-	١,٨٨١,٦٥١	مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٨,٠٤١,١١٤	-	٨,٠٤١,١١٤	صافي عقود منافع
٦,٣٧١,٢٠٣	٦,٣٧١,٢٠٣	-	أصول حق الاستخدام
٥٧٠,٥٢٦,١٣٠	٥٧٠,٥٢٦,١٣٠	-	الاستثمارات العقارية
٦٤٦,٥٧٦,٤١٧	٥٧٦,٨٩٧,٣٣٣	٦٩,٦٧٩,٠٨٤	اجمالي الموجودات
٣,٤٣٤,١١٦	-	٣,٤٣٤,١١٦	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٧,٥١٣,٥٥٧	-	١٧,٥١٣,٥٥٧	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٨٦٩,١٧٤	-	٨٦٩,١٧٤	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى
٦,٠٥٨,٨١٠	٥,٦٣٤,٣١٠	٤٢٤,٥٠٠	التزام حق الاستخدام
٢٢,٣٠٤,٢٥٩	٢٢,٣٠٤,٢٥٩	-	تسهيلات اسلامية
١,٥٧٦,٨٤٧	-	١,٥٧٦,٨٤٧	مخصص الزكاة
٥١,٧٥٦,٧٦٣	٢٧,٩٣٨,٥٦٩	٢٣,٨١٨,١٩٤	اجمالي المطلوبات

صندوق المعذر ريت  
(صندوق استثماري عقاري مقفل)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
(ريال سعودي)

(١٨) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

تواريخ استحقاق الدين (تتمة)

المجموع	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	أقل من سنة	أكثر من سنة	
٣٤,٢٥٤,٢٥٩	--	٣٤,٢٥٤,٢٥٩	--	النقدية وشبه النقدية
٢٥,٨٢٥,٤٨٦	--	٢٥,٨٢٥,٤٨٦	--	نم إيجارات مدينة
٢,٩٦٨,١٣٥	--	٢,٩٦٨,١٣٥	--	مصرفات منقوعة مقدما وموجودات أخرى
٩,٤٤٧,٧١٤	--	٩,٤٤٧,٧١٤	--	صافي عقود منافع
٥٦٣,١٧٩,٤٧٢	٥٦٣,١٧٩,٤٧٢	--	--	الاستثمارات العقارية
٦٣٥,٦٧٥,٠٦٦	٥٦٣,١٧٩,٤٧٢	٧٢,٤٩٥,٥٩٤	--	اجمالي الموجودات
٢,٤٢٨,٩٤١	--	٢,٤٢٨,٩٤١	--	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٩,٧٣٣,٤٣٠	--	١٩,٧٣٣,٤٣٠	--	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٨١٣,٧٠٩	--	٨١٣,٧٠٩	--	أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى
٢٢,٩٧٦,٠٨٠	٢٢,٩٧٦,٠٨٠	٢٢,٩٧٦,٠٨٠	--	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.

(١٩) القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصل أو سداد الالتزام 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 الإيجار الغير مكتسبة. بالنسبة للاستثمارات التي يتم تداولها في سوق نشط يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع لأسعار المضاربة في الأسواق المدرجة. لا تختلف القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

(٢٠) 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 بالفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م والبالغة ٠,٦٤ ريال سعودي لكل وحدة يبلغ مجموعها ٣٩,٢٧٦,٨٠٠ مليون ريال سعودي وقد تم دفع نفس المبلغ.

(٢١) التغيرات في شروط وأحكام الصندوق

خلال السنة قام الصندوق بمراجعة شروطه وأحكامه حيث قام الصندوق بمراجعة رسوم آتعااب الإدارة من ٠,٥٠ في المائة من صافي أصول الصندوق إلى ٠,٥٠ في المائة من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وكذلك إضافة مصروف السعي بحيث يقوم الصندوق بدفع ٢,٥٪ من قيمة الاستحواذ على العقارات تحسب وتدفع عند الافراغ لصالح الوسيط العقاري وكذلك زيادة آتعااب المقيمين بحيث لا تتجاوز ٣٠٠ ألف ريال سعودي.



صندوق المعذر ريت  
(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
(ريال سعودي)

(٢٢)

أحداث لاحقة

أعلن الصندوق عن إبرامه اتفاقية شراء عقار مدارس النخبة التربوية، بتاريخ ٢٢ يناير ٢٠٢٠م (مشروطة بالحصول على الموافقات اللازمة من الجهة المعنية واستكمال الإجراءات النظامية). حيث ستبلغ قيمة الاستحواذ ٣١,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي وسيتم تمويل الصفقة من خلال اتفاقية تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الشريعة الإسلامية. قام الصندوق برهن صك ملكية عقارين وهما عقار الصحافة الاول و عقار الصحافة الثاني لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بتاريخ ٦ فبراير ٢٠٢٠م وذلك ضماناً للتسهيلات الائتمانية. بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٠م أعلن الصندوق عن إتمام عملية الاستحواذ على العقار وتأجيره بالكامل مع البائع شركة المعارف الإبداعية التعليمية التربوية بعقد ملزم صافي من جميع المصاريف، لمدة ١٥ سنة وقيمة إيجارية سنوية تبلغ ٢,٦٣٥,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي وقدم المستأجر ضمانات إيجارية عبارة عن سندات لأمر لمدة ثلاث سنوات وتتجدد تلقائياً لنهاية العقد، بالإضافة لسداد إيجار سنتين مقدماً.

(٢٣)

التقارير القطاعية

يستثمر الصندوق في اثنا عشر عقار في المملكة العربية السعودية. بما أن الصندوق يستثمر في قطاع واحد وفي دولة واحدة، لم يكن هناك عرض للمعلومات القطاعية.

(٢٤)

آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٣١/١٢/٢٠١٩م.

(٢٥)

اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس ادارة الصندوق بتاريخ ٢٤ رجب ١٤٤١هـ الموافق ١٩ مارس ٢٠٢٠م.