

أمول وبخيت
OSOOL & BAKHEET
INVESTMENT | الاستثمارية

التقرير الأولي لصندوق المعذر ريت

صندوق المعذر ريت
ALMAATHAR REIT FUND

2018



التقرير الأولي لصندوق المعذر ريت

صندوق المعذر ريت

ALMA ATHAR REIT FUND

2018

أصول وخبثيت

OSOOL & BAKHEET

الاستثمارية | INVESTMENT

صندوق المعذر ريت

المحتوى

4

مدير الصندوق

5

تقرير لحاملي وحدات الصندوق

8

القوائم المالية

مدير الصندوق

شركة أصول وبخيت للاستثمارية
طريق الملك فهد، برج البحرين الدور الميزانين
ص.ب. 63762 الرياض 11526
المملكة العربية السعودية
هاتف : 00 966 11 419 1797 فاكس: 00 966 11 419 1899

WWW.OBIC.COM.SA

أصول وبخيت
OSOOL & BAKHEET
الاستثمارية | INVESTMENT

اسم وعنوان مدير الصندوق من الباطن /أو مستشار الاستثمار (إن وجد):
لا ينطبق.

مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة:

في بداية عمل الصندوق قام مدير الصندوق بالاستحواذ على ثمانية عقارات و أربعة عقود منفعة وجميعها مدرة للدخل وتقع في مواقع مختلفة في مدينة الرياض. إن من ضمن العقارات التي تم الاستحواذ عليها عقار تحت الإنشاء مدر للدخل وتم الانتهاء من إنشائه ، وتم استخراج التراخيص والتصاريح اللازمة وتسليمه للمستأجر، حيث بدأ المستأجر بمباشرة اعماله في الموقع خلال فترة التقرير. تم ايضا العمل على تطبيق بعض التحسينات في المستودعات المملوكة من قبل الصندوق ومنها على سبيل المثال تحسين بعض العوازل بين المستودعات وتحسين الاسوار المحيطة بالمستودعات. يعمل مدير الصندوق بالتعاون مع لجنة الاستثمار في البحث عن أصول عقارية جديدة ذات قيمة مضافة للصندوق، حيث يعمل مدير الصندوق في الوقت الحالي على دراسة بعض العقارات المستهدفة للاستحواذ عليها، ويسعى أيضا إلى الحصول على تمويل بنكي يهدف من خلاله تمويل الخطة التوسعية للصندوق من خلال الاستحواذ على عقارات جديدة مدرة للدخل. أما فيما يخص النقد المتوفر لدى الصندوق فقد تم الاستفادة منه من خلال استثماره في اتفاقية مرابحة اسلامية من خلال احد البنوك المحلية.

تقرير عن أداء صندوق الاستثمار خلال الفترة (2018/01/01م – 2018/06/30م)

البيان	القيمة
العائد الإجمالي	25,919,007 ر.س
نسبة العائد الإجمالي	4.15 %
تغير القيمة الدفترية للوحدة	-0.03 ر.س
نسبة تغير القيمة الدفترية للوحدة	-0.29 %
تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)	-1.55 ر.س
نسبة تغير القيمة السوقية للوحدة (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)	-16.74 %
سعر الوحدة عند الطرح (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)	10.00 ر.س
سعر الوحدة كما في 2017/12/31م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)	9.26 ر.س
سعر الوحدة كما في 2018/06/30م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)	7.71 ر.س

تفاصيل أي تغييرات حدثت على شروط و أحكام ومذكرة المعلومات (بالنسبة للصندوق العام) أو مستندات الصندوق (بالنسبة للصندوق الخاص) خلال الفترة:

١. تم تغيير المستشار القانوني للصندوق.
 ٢. تم تغيير احد المقيمين العقاريين للصندوق وذلك بسبب أنه تم اغلاق قسم التقييم العقاري لدى شركة التقييم.
 ٣. تم تغيير عدد اعضاء مجلس ادارة الصندوق من ٨ اعضاء الى ٧ اعضاء، حيث استقال عضوين غير مستقلين وتم تعيين عضو جديد غير مستقل.
- أي معلومات أخرى من شأنها أن تمكن مالكي الوحدات من اتخاذ قرار مدروس ومبني على معلومات كافية بشأن أنشطة الصندوق خلال الفترة:**
لا توجد أي معلومات.

إذا كان صندوق الاستثمار يستثمر بشكل كبير في صناديق استثمار أخرى، يجب الإفصاح عن نسبة الإدارة المحتسبة على الصندوق نفسه و الصناديق التي يستثمر فيها الصندوق:
لا توجد أي استثمارات في صناديق استثمار أخرى.

بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها:
لا يوجد أي عمولات خاصة حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة.

أي بيانات ومعلومات أخرى أوجبت هذه اللائحة (لائحة صناديق الاستثمار) تضمينها بهذا التقرير:

- الإفصاح عن تعارض المصالح.
- لا يوجد.
- الإفصاح عن تفاصيل استثمارات مدير الصندوق في وحدات الصندوق.
- يستثمر مدير الصندوق في 350,819 وحدة من وحدات الصندوق كما في 2018/06/30 م.
- ملخص بجميع أخطاء التقويم والتسعير.
- لا يوجد

تغيرات أساسية او جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق.
لا توجد أي تغييرات جوهرية خلال فترة هذا التقرير.

بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات:

أعلن مدير الصندوق في يوم الأربعاء الموافق لتاريخ 2018/03/14م، عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق عن الفترة التي تبدأ منذ تاريخ انتقال الأصول العقارية للصندوق وحتى 2017/12/31م (4.63 شهر)، والبالغة قيمتها 15,956,200 ريال سعودي، و كانت التوزيعات النقدية على أساس 61,370,000 وحدة قائمة، حيث بلغت قيمة الربح الموزع للفترة مبلغ 0.26 ريال سعودي لكل وحدة، كما بلغت نسبتها إلى السعر الأولي للوحدة نسبة 2.6%. ما يعني نسبة 6.74% على أساس سنوي.

صافي قيمة أصول وحدات الصندوق:

بلغ صافي قيمة أصول الصندوق 621,987,983 ريال سعودي كما في 2018/06/30م

القوائم المالية:

مرفق في الملحق رقم (ا) القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني.

ملحق (1) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت (صندوق استثماري عقاري مقل)		
قائمة الموجودات والمطلوبات الأولية الموجزة (غير مراجعة) كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (ريال سعودي)		
إيضاح	كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
الموجودات		
٨	٥٩٣,٣٣٠,٨٢٢	٥٩٨,٨٣٨,٨٢٠
الاستثمارات العقارية، صافي		
٩	١,٣١٧,٧٤٦	٢٢,٤١٠,٥٢٣
مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى		
١٠	١٠,٠٢٦,٨٢٣	١٠,٥٩٦,٤٩٠
صافي عقود منافع		
١١	٢٠,٨٣٠,٧٧٤	١٧,٠٢٠,٥١٩
إيجارات مدينة		
النقدية وشبه النقدية		
إجمالي الموجودات	٦٤٣,٥٧٩,٥١٨	٦٦٣,٣٨٤,٤٩٣
المطلوبات		
١٢	٤,٧٦٧,٤٤٩	٦,٠١٥,٨٧٣
مصاريف مستحقة		
١٣	١,٩٥٦,٦٧٧	١,٨٧٥,٦٢١
أرصدة دائنة أخرى		
١٤	١٤,٨٦٧,٤٠٩	٢١,١٨١,١٢٠
أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى		
إيرادات إيجار غير مكتسبة		
إجمالي المطلوبات	٢١,٥٩١,٥٣٥	٣٩,١٢٠,١١٤
١٥	٦٢١,٩٨٧,٩٨٣	٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩
صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات		
وحدات مصدرة (بالحد)		
١٦	١٠,١٤	١٠,١٧
القيمة النظرية للموجودات العائدة للوحدة		
١٧	٩,٧٧	٩,٨٢
القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة		

PKF

المحاسبون المتحالون
بشركاه

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 (٣٤) "التقرير المالي الأولي" والمعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إيداع 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 للمنتشة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يتكون فحص القوائم المالية الأولية الموجزة من توجيه استفسارات، بشكل أسلي 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 نكون على علم بكافة الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وبالتالي، لا نبدي 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 (٣٤) "التقرير المالي الأولي" والمعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن
PKF البسم و شركاه
المحاسبون المتحالون



سلطان أحمد الشديلي
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٦٠٠

ملحق (1) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت (صندوق استثماري عقاري مقلد) 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	
	التغيرات من معاملات الوحدات:
٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
(١٥,٩٥٦,٢٠٠)	توزيعات أرباح
١٣,٦٨٤,٨٠٤	صافي الدخل الشامل للفترة
٦٢١,٩٨٧,٩٨٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

صندوق المعذر ريت (صندوق استثماري عقاري مقلد) قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (ريال السعودي)	
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨	إيضاح
	إيرادات
٢٥,٨٩٠,٠٩٤	إيرادات إيجار
٢٢,٧٥٤	دخل عمولات
٦,١٥٩	إيرادات أخرى
٢٥,٩١٩,٠٠٧	اجمالي الإيرادات
	مصروفات
(٥,٧٩٩,٧٠٤)	٨ استهلاك الاستثمارات العقارية
(٥٦٩,٦٦٨)	١٠ اطفاءات عقود المنفعة
(٦٣٤,٥٥٩)	مصارييف إيجار
(١,٠١٣,٠٩٧)	مصارييف ادارة عقارات
(١,٥٧٨,٠٦٥)	١٣ أتعاب ادارة الصندوق
(٤٥,٧٤٠)	أتعاب الحفظ
(٢,٥٩٣,٣٧٠)	مصارييف اخرى
(١٢,٢٣٤,٢٠٣)	اجمالي المصارييف
١٣,٦٨٤,٨٠٤	اجمالي الدخل الشامل للفترة

ملحق (1) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت

(صندوق استثماري عقاري مغلل)

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

(ريال سعودي)

(١) الصندوق والنشطة

صندوق المعذر ريت (الصندوق) صندوق استثمار عقاري مغلل 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 السعودية ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن رأس مال الصندوق هو ٦١٣,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ومنته 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 مغللة، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢١٩٨٠٥ وتاريخ ١٤٢٧/٠٥/٠٢ هـ الموافق ٢٠٠٦/٠٥/٢٩ ومروحة 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 استحوذت الإيجارات للصندوق.

(٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة 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 مغلل)

قائمة التلخيص النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

(ريال سعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية

في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

١٣,٦٨٤,٨٠٤

٥,٧٩٩,٧٠٤

٥٩٩,٦٦٧

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

مصرفيات مستحقة

إيرادات إيجار غير مكتسبة

أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى

شراء عقود منافع

أرصدة دائنة أخرى

صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية

تسديدات 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

ملحق (1) القوائم المالية

صندوق المعز ريت

(صندوق استثماري عقاري مغل)

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 ("المعايير 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، تزام اللوائح المطبقة للصندوق 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 والألات 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 الإستهقاق المحاسبي.

ج- العملة الوظيفية وعملة العرض

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

صندوق المعز ريت

(صندوق استثماري عقاري مغل)

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

٤) أحكام وتقديرات محاسبية مؤثرة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وإفترضات من شأنها أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات المعقّدة. يتم تقييم مثل هذه التقديرات والأحكام بشكل مستمر بناءً على الخبرة السابقة وبعض العوامل الأخرى والتي يضمنها 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 والإفترضات 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:

١-٤) الاستمرارية

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

٢-٤) انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم التقديرية 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 التقديرية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد لأصل أو لوحة توليد النقد هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التناقضات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد 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، فيتمتع ذلك على حسابات التناقضات النقدية المستقبلية المخصصة.

٣-٤) 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 التخريضية 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 وإفترضات 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 والإفترضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسبببوات 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.

ملحق (1) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

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

٥ السياسات المحاسبية الهامة

أ) الاستثمارات العقارية

يتم تسجيل العقارات المحفوظ بها لتتمتع 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 مخصصاً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي أو مدة الصندوق أيهما أقصر. تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للمراجعة والتمتع عند الضرورة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد. وفي هذه الحالة يجب تسجيله ميلانسة بقيمة 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

* إن العمر الإنتاجي للأصل - مستودعات السلي هي ٢٠ سنة ونسبة استهلاك ٥%

ب) معاملات الاستثمار

يتم الاعتراف بالمعاملات الاستثمارية اعتباراً من تاريخ المتاجرة.

ت) إيجارات مدينة

السياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٨

يتم إدراج الذمم المدينة المستحقة الدفع بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص انخفاض في الذمم المدينة. يتم عمل تعديل للحسابات المشكوك في تحصيلها عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل غير ممكن. يتم شطب الديون المعومة عند تكديدها. 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 زائداً تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص انخفاض في الذمم المدينة بمبلغ يساوي الخسارة المتوقعة مدى العمر.

ث) التقدير وشبه التقدير

يمثل التقدير وشبه التقدير 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 (إن وجدت) والمناخلة للصندوق دون أي قيود.

ج) عقود المنفعة

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

صندوق المعذر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

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

٥ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ج) الاعتراف بالإيراد

فيما يلي معايير اعتراف 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 المصلحة أو المنتج أو الخدمة إلى العميل، بالإضافة إن الشروط الخاصة للاعتراف بالإيراد يجب تحققها قبل عملية الاعتراف بالإيراد.

- دخل عموماً

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

ج) المصاريف

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

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

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.

ملحق (1) القوائم المالية

صندوق المعز ريت
(صندوق استثماري عقاري مغل)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السمة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(ريال سعودي)

٥) السياسات المحاسبية الهامة (بشيء)

ز) الأدوات المالية (تتمة)

- انخفاض 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 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.

يحتوي الإيضاح 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 قادراً على جمع كافة المبالغ المستحقة. مقدار الانخفاض في القيمة هو الفرق بين القيمة الفخرية والمبلغ المقدر للاسترداد. إن القيمة المقدر القابلة للاسترداد تمثل القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصصة المتوقعة بناءً على معدل العائد الفعلي الأصلي.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية
يتم إلغاء 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.

- الغروض والتسهيلات

بعد الاتبات الأولي، يتم بعد ذلك قياس الغروض 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 إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية، عندما يتم الوفاء بالالتزام بموجب الغاؤه أو انتهاء صلاحيتها. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بواحد آخر من نفس الغرض 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 المعز ريت
(صندوق استثماري عقاري مغل)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السمة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(ريال سعودي)

٥) السياسات المحاسبية الهامة (بشيء)

ز) الأدوات المالية (تتمة)

- التغير في السياسات المحاسبية (تتمة)

تسوية ارصدة قائمة الموجودات والمطلوبات من معايير المحاسبة السعودية الى معيار التقرير الدولي رقم 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.

المعايير المحاسبية السعودية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إعادة تصنيف	إعادة قياس	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ١ يناير ٢٠١٨
الموجودات			
التقديرات وتبعية التقديرات	-	-	٢٠,٨٣٠,٧٧٤
الذمم المدينة	-	-	١٨٠,٧٣٣,٣٥٣
المطلوبات			
اتعاب ادارة الصندوق	-	-	١,٩٥٦,٦٧٧
مصاريف مستحقة	-	-	٤,٧٦٧,٤٤٩

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

يوضح الجدول التالي التسوية في مخصص انخفاض الذمم المدينة للفترة السابقة والتي تم قياسه وفقاً لنموذج الخسارة المتكبد إلى مخصص انخفاض الذمم المدينة الجديد المقاس وفقاً لنموذج الخسارة المتوقعة من المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ في ١ يناير ٢٠١٨.

المعايير المحاسبية السعودية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إعادة تصنيف	إعادة قياس	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ١ يناير ٢٠١٨
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 لأداة. عند الاعتراف الأولي، يقاس الصندوق الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة ز نذا في حالة موجودات مالية أو مطلوبات مالية غير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، تكاليف المعاملات المترتبة 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 بعملية 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 المنتظمة تسليم تلك الموجودات خلال الإطار الزمني المحدد عادة 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.

ملحق (1) القوائم المالية

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)

١٦ 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 للفترة حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، أعد الصندوق قوائمها المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المقبولة بشكل عام في المملكة العربية السعودية التي أصدرتها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

وبناء على ذلك، أعد الصندوق قوائمها 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) والاحتياطيات الأخرى للفترة الحالية. وبناء 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 مقل)

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

١٦ اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة (تتمة)

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

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

الأرصدة كما تم عرضها سابقاً بالمعايير السعودية للتقارير المالية	أثر اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية	أرصدة قائمة الموجودات والمطلوبات بعد تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية
الموجودات المتداولة	-	٥٩٨,٨٣٨,٨٢٠
الاستثمارات العقارية، صافي	-	٢٢,٤١٠,٥٢٣
مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	-	١٠,٥٩٦,٤٩٠
صافي عقود منافع	-	١٧,٠٢٠,٥١٩
إيجارات مدينة	-	١٤,٥١٨,١٤١
التقديرة وشبه التقديرة	-	٦٦٣,٣٨٤,٤٩٣
إجمالي الموجودات المتداولة	-	٦٦٣,٣٨٤,٤٩٣
المطلوبات المتداولة	-	٦,٠١٥,٨٧٣
مصاريف مستحقة	-	١٠,٥٢٢,٥٠٠
أرصدة دائنة أخرى	-	١,٨٧٥,٦٢١
أتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى	-	٢١,١٨١,١٢٠
إيرادات إيجار غير المكتسبة	-	٣٩,١٢٥,١١٤
إجمالي المطلوبات المتداولة	-	٣٩,١٢٥,١١٤
إجمالي المطلوبات	-	٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩
صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات	-	٦١,٣٧٠,٠٠٠
وحدات مصدرة (بالعدد)	-	١٠,١٧
القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة	-	٩,٨٢
القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة	-	٩,٨٢

ملحق (1) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة السمة 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 السمة المالية التي تبدأ في الأول من يناير ٢٠١٦، ولم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية، يقوم الصندوق بتقييم تأثير أي من تعديلات تطورات المعايير الجديدة.

المعايير الجديدة

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

يقدم هذا المعيار للمستأجرين نموذج وحيد للحاسبة عن عقود الإيجار في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة، حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بالأصل المتعلق بحق الاستخدام بالإضافة إلى التزام الإيجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الإيجار وذلك لجميع عقود الإيجار ما لم تكن فترة الإيجار ١٢ شهراً أو أقل أو يكون الأصل الأساسي ذو قيمة منخفضة. يستمر المورجون في تصنيف عقود الإيجار إلى عقود إيجار تمويلي وعقود إيجار تشغيلي، حيث لم يطرأ تغيير كبير على طريقة الحاسبة المتبعة من المورج. إن الصندوق يصد تقييم الأثر المحتمل على قوائمته المالية من حيث الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح للبيانات الواردة في القوائم المالية للفترة المستقلة.

(٨) الاستثمارات العقارية، صافي

تتكون الاستثمارات العقارية في ٨ عقارات وهي كالتالي:

- المعذر: يمثل عقار تجاري وسكني ومكتبي يقع في طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول بحي المعذر. يقع هذا العقار في الرياض
- الربيع: يمثل عقار تجاري "وحدات فندقية" يقع في طريق الأمير 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 الحاضر: 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	٨,٢٢٦,٦٦٨	٦٠٣,١٨٥,١٧٧
-	٢١٧,٥٢٤	٧٤,١٨٢	٢٩١,٧٠٦
٢٩٢,٦٢٩,٣٦٨	٣٠٢,١٤٦,٦٦٥	٨,٧٠٠,٨٥٠	٦٠٣,٤٧٦,٨٨٣
-	(٣,٨٤٧,٦٣٧)	(٤٩٨,٧٢٠)	(٤,٣٤٦,٣٥٧)
-	(٥,١٥٤,٤٣٣)	(٦٤٥,٢٧١)	(٥,٧٩٩,٧٠٤)
-	(٩,٠٠٢,٠٧٠)	(١,١٤٣,٩٩١)	(١٠,١٤٦,٠٦١)
٢٩٢,٦٢٩,٣٦٨	٢٩٣,١٤٤,٥٩٥	٧,٥٥٦,٨٥٩	٥٩٣,٣٣٠,٨٢٢
٢٩٢,٦٢٩,٣٦٨	٢٩٨,٠٨١,٥٠٤	٨,١٢٧,٩٤٨	٥٩٨,٨٣٨,٨٢٠

القيمة الدفترية:

الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مراجعة)

صندوق المعذر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة السمة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

(ريال سعودي)

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

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

الأرصدة كما تم عرضها سابقاً بالمعايير السعودية للتقارير المالية	أثر اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية	أرصدة قائمة الدخل الشامل بعد تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية
٢٠,٤٨٧,٩٦١	-	٢٠,٤٨٧,٩٦١
١٢,٧١٧	-	١٢,٧١٧
٢٠,٥٠٠,٦٧٨	-	٢٠,٥٠٠,٦٧٨

إيرادات

- إيرادات إيجار
- دخل عمولات
- إجمالي الإيرادات

مصاريف

- استهلاك الاستثمارات العقارية
- مصاريف إيجار وأطفاة عقود منفعة
- مصاريف إدارة عقارات
- أتعاب إدارة الصندوق وأخرى
- أتعاب الحفظ
- مصاريف أخرى
- إجمالي المصاريف
- إجمالي الدخل الشامل للفترة

(٤,٣٤٦,٣٥٧)	-	(٤,٣٤٦,٣٥٧)
(٨٧٣,٥٩٨)	-	(٨٧٣,٥٩٨)
(١,٢٣٢,٤٧٣)	-	(١,٢٣٢,٤٧٣)
(١,٤٨٨,٦٩٨)	-	(١,٤٨٨,٦٩٨)
(٧٢,٥٤٨)	-	(٧٢,٥٤٨)
(١,٩٢٧,٦٢٥)	-	(١,٩٢٧,٦٢٥)
(٩,٩٤١,٢٩٩)	-	(٩,٩٤١,٢٩٩)
١٠,٥٥٩,٣٧٩	-	١٠,٥٥٩,٣٧٩

ملحق (1) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقلد)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة السمة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

(ريال سعودي)

٩) مصاريف مدفوعة مقدماً وإرصدة مدينة أخرى

تتكون المصاريف المدفوعة مقدماً والإرصدة المدينة الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ يونيو ٢٠١٨
١٩,٦٧٠,٩٩٤	-
١,٥٧٧,٨٦٤	٤٠٨,٧٥٩
٩٥٥,٢١٢	٤١٧,٩٣٨
٤,٥٠٣	-
٢٥١,٩٥٠	٤٩١,٠٤٩
٢٢,٤١٠,٥٢٣	١,٣١٧,٧٤٦

مبالغ مستلمة مع ملك سابقين
تأمينات مستردة
إيجارات مدفوعة مقدماً
دخل عمولات مستحقة
أخرى

١٠) صافي عقود المنفعة

يتكون صافي عقود المنفعة مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ يونيو ٢٠١٨
١١,٠٣٠,٨٢٣	١٠,٥٩٦,٤٩٠
(٤٣٤,٣٣٣)	(٥٦٩,٦٦٧)
١٠,٥٩٦,٤٩٠	١٠,٠٢٦,٨٢٣

تكلفة شراء عقود المنفعة
مجماع اطفاء

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 مكثبي 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 مكثبي 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
٨,٠٤١,٨٨٨	١٧,٥٠٠,٠٠٠
١٤,٥١٨,١٤١	٢٠,٨٣٠,٧٧٤

إرصدة لدى البنوك
وديعة لأجل *

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

صندوق المعذر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقلد)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة السمة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

(ريال سعودي)

١٢) تعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى

تتمثل تعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى مما يلي:

- تعاب الإدارة و المصروفات الأخرى

يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق تعاب إدارة بنسبة ٠,٥٠% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق وتحسب على أساس يومي وتدفع على أساس ربع سنوي، كما يقوم مدير الصندوق باسترداد من الصندوق أي مصروفات أخرى مكبدة 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 والمستشارين العقاريين وإية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى وعلى الا 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) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

الرصيد الدائن	مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
	٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧		
	١,٥٧٨,٠٦٥	(١,٨٧٥,٦٢١)	تعاب إدارة الصندوق وأخرى	شركة أصول وبخيت الاستثمارية
	-	(١٠,٠٥٢,٥٠٠)	تطوير عقار للتخصصي	شركة زاوية المعذر للعقارات "شريك" و عضو مجلس إدارة الصندوق
	٢٧,٠٠٠	(١٨,٠٠٠)	بدل حضور**	اعضاء مجلس لإدارة

*تعاب إدارة 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.

ملحق (1) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقفل)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة السبعة 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
١٠٠,١٤	١٠٠,١٧
(٠,٣٧)	(٠,٣٥)
٩٩,٧٧	٩٩,٨٢

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

١٥) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسارة مالية للطرف الأخر يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في التقديرة وشبه التقديرة والنمذجة. يتم إيداع أرصدة البنوك في البنك السعودي الفرضي والذي يعتبر بنك ذو تصنيف مالي جيد.

أ) قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

يتم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ نموذج خسارة الائتمان المتوقع من أجل استبدال نموذج الخسارة المتكبد السابق. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقع، يتم الاعتراف بخسائر الائتمان قبل حدوث حدث انتصالي كما كان الحال في نموذج الخسارة المتكبد. يتطلب نموذج الأخطار في القيمة الجيد 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 (معتريين).

ب) تعريف التغير

يعرف الصندوق أن الموجود المالي معتبر عندما:

- يكون من غير المحتمل أن يدفع المقترض للوفاء بالتزاماته 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 يتأخر العميل حداً محدداً أو تم إعطائه بحدود أصغر من المبلغ الحالي غير المسدد.

بافتراض ما إذا كان المقترض معتبر. 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؛
- حسب البيانات التي يتم تطويرها داخلياً ويتم الحصول عليها من مصادر خارجية.

قد تختلف المخاطر 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 التغير إلى حد كبير مع التعريف الذي يطبقه الصندوق لأغراض راسمالية تنظيمية.

صندوق المعذر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقفل)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة السبعة 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 الانخفاض الجوهرى إن وجد في هذه القوائم المالية. وعليه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أثناء لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين معيّنين هما شركة أريب للتقييم العقاري وشركة فاليوستار. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو:

٢٠١٨	شركة أريب للتقييم العقاري	شركة فاليوستار	المتوسط
الإستثمارات العقارية	٥٧٦,٨٢٨,٥٦٩	٥٦٠,٥٥٨,٢٧١	٥٦٨,٦٩٣,٤٢٠
عقود منفعة	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 التفتحات الخفية المخصصة وطريقة الدخل.

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٥٨٠,٥٧٧,٩٧٥	٥٨٨,٠١٥,٣١٤
(٥٩٣,٣٣٠,٨٢٢)	(٥٩٨,٨٣٨,٨٢٠)
(١,٠٠٢,٦٦٣)	(١,٠٠٩,٤٩٠)
(٢٢,٧٧٩,٦٧١)	(٢١,٤١٩,٩٦٦)
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠
(٠,٣٧)	(٠,٣٥)

القيمة العادلة المقدره للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين

بخصم: القيمة الدفترية

- الإستثمارات العقارية

- عقود منفعة

نقص القيمة العادلة المقتررة عن القيمة الدفترية *

الوحدات المصدرة (بالعدد)

الحصة الناقصة للوحدة من القيمة العادلة المقدره

صافي قيمة الموجودات العادلة لحاملي الوحدات:

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٦٢١,٩٨٧,٩٨٣	٦٢٤,٢٥٩,٣٧٩
(٢٢,٧٧٩,٦٧١)	(٢١,٤١٩,٩٦٦)
٥٩٩,٢٠٨,٣١٢	٦٠٢,٨٣٩,٣١٣

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

النقص في القيمة العادلة المقتررة عن القيمة الدفترية

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

ملحق (1) القوائم المالية

صندوق المعذر ريت

(صندوق استثماري عقاري مغل)

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 (بتمه)

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 يبرصد 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، سيقيم 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 المتعثر بعد النظر في نسب الاسترداد. يتطلب المعيار الدولي رقم ٩ أيضاً تقديره 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 المتعثره عن السداد على مدى فترة لا تقل عن ٥ سنوات قبل تاريخ التقييم.

التعرض الناتج عن التعثر (EAD)

التعرض الناتج عن التعثر هو السداد هو تقدير للمدى الذي قد يتعرض له الصندوق للملتزم في حالة التعثر عن السداد. يجب أن يأخذ تقييم التعرض الناتج عن 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 المراجعة. ولإدارة هذه المخاطر يراقب الصندوق التغيرات في معدلات العمولة بشكل منتظم.

مخاطر السيولة

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

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لتقطاع 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 مغل)

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 التزام بين أطراف رابعة في ظروف متكافئة. تتكون الأدوات المالية للصندوق من الموجودات المالية و المطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقد وشبه النقد و ايجارات مدينة و صافي عقود منافع والأرصدة المدينة الأخرى وتتكون المطلوبات المالية من المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى و إيرادات الأيجار الغير مكتسبة. بالنسبة للاستثمارات التي يتم تداولها في سوق نشط يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع لأسعار المضاربة في الأسواق المدرجة. لا تختلف القيمة العادلة للموجودات 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.

WWW.OBIC.COM.SA