



RSM

شركة آر إس إم المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية
RSM Allied Accountants Professional Services Co.

صندوق المعذر ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)

القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة) وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

صندوق المعذر ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)

القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة) وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

<u>فهرس</u>	<u>صفحة</u>
تقرير فحص المراجع المستقل	-
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)	٢
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)	٣
قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)	٤
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)	٥
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)	٦ – ١٧

تقرير فحص المراجع المستقل

إلى السادة / حاملي الوحدات المحترمين
صندوق المعذر ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت للاستثمارية)

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق المعذر ريت ("الصندوق") والمدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م والقوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والامتثال الي الاحكام المعمول بها وفقاً للوائح التنفيذية لصناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية، وتقتصر مسؤولياتنا في إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة بناءً على فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة من توجيه استفسارات بشكل أساس للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لن تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها من خلال عملية المراجعة، وعليه لن نبدى رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة غير معدة من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

شركة آر إس إم المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية



لنا

محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية

٢ صفر ١٤٤٦هـ (الموافق ٦ أغسطس ٢٠٢٤م)

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م
(بالريال سعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	إيضاح	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٦٨٦,٦٦٨,٠٩٤	٦٨٨,٠٣٠,٦٦٠	٧	عقارات استثمارية
٢,٩٧٤,٦٨٧	٢,٦٥٥,٤٣٨	٩	حق استخدام الأصول
٤,٠٨٢,١٢٥	٣,٨٥٢,١٦٧	١٠	عقود المنافع
٦٩٣,٧٢٤,٩٠٦	٦٩٤,٥٣٨,٢٦٥		مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٤,٢٦٧,٣٣٣	٦٧,٥٩٦	١١	مستحق من أطراف ذات علاقة
٩,٢٩٤,٧٢٤	١١,٤٧٠,٣٣٧	١٢	ذمم مدينة
١,٥٦٢,٩٣٧	٢,٠٩٧,٤٣١	١٣	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٤٠,٠٨٢,٤٥٦	٣٣,٤٣١,٤٠٦	١٤	نقد وما في حكمه
٥٥,٢٠٧,٤٥٠	٤٧,٠٦٦,٧٧٠		مجموع الموجودات المتداولة
٧٤٨,٩٣٢,٣٥٦	٧٤١,٦٠٥,٠٣٥		مجموع الموجودات
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٢,٨٢٩,٦٢٨	٢,٠٦٨,٢٢٠	٦	التزامات تأجير – جزء غير متداول
١٧٤,٥٦٩,٩٩٩	١٧٤,٥٦٩,٩٩٩	١٥	التسهيلات الإسلامية - الجزء غير المتداول
١٧٧,٣٩٩,٦٢٧	١٧٦,٦٣٨,٢١٩		مجموع المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
٢١,٩٩٨,٧٧٢	٢١,٩٩٨,٧٧٢	١٥	التسهيلات الإسلامية - الجزء المتداول
٦٣٧,٢١٣	١,١٣٤,٣٥٣	٦	التزامات تأجير – جزء متداول
١,٤٨٦,٤٨٠	١١٢,٣٤٥	١١	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٠٤٠,٦٠١	٣,٤٣٠,٣٠٨		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٣,١٦٨,٩٤٥	١٢,٩٤١,٦٤٧		إيرادات مؤجلة
١٨,٥٣٨,٧٢٠	٩,٤١٧,٥١٤	١٥	فوائد تسهيلات إسلامية مستحقة
-	-		مخصص الزكاة
٥٧,٨٧٠,٧٣١	٤٩,٠٣٤,٩٣٩		مجموع المطلوبات المتداولة
٢٣٥,٢٧٠,٣٥٨	٢٢٥,٦٧٣,١٥٨		مجموع المطلوبات
أموال مالكي الوحدات			
٥١٣,٦٦١,٩٩٨	٥١٥,٩٣١,٨٧٧		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٨,٣٧	٨,٤١		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
١٠,٤٨	١٠,٧٤	٧	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)

صندوق المعذر ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح	
٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٢٠٢٤ م (غير مراجعة)		
الربح أو الخسارة			
الإيرادات			
٢٩,٣٠٧,٣٤٦	٣١,٤٣٢,١٠٠		إيرادات تأجير
١٩٠,٥٤٢	٢٨٤,٣٣٣	١٤ ب	إيرادات عمولات ودائع مرابحة إسلامية
٣٧,٦٠٣	٢٦,١٣١		إيرادات أخرى
٢٩,٥٣٥,٤٩١	٣١,٧٤٢,٥٦٤		مجموع الإيرادات
المصاريف			
(١,٧٥٨,٦٢٠)	(١,٩٤٦,٩٣٠)		مصاريف إدارة العقارات
(٢,٠٢٩,٦٦٢)	(٢,٠٩٦,٠٠٨)	١١	أتعاب إدارة الصندوق وأخرى
(٩٩,١٧٨)	(٩٩,٤٥٤)	١١	أتعاب الحفظ
(٣,٢٩٦,٣٨٨)	(٣,٢٨٩,٥٠٦)		تكاليف تمويل
(١,٠٥٥,٢٠٩)	(١,٠٩٦,٨٧١)		أتعاب إدارة أملاك
(٣١٧,٥٠٢)	(٣١٩,٢٤٩)	٩	مصاريف استهلاك حق استخدام أصول
(٩١٣,٢٤٢)	(٨١٥,٩٤٢)		مصاريف أخرى
(٩,٤٦٩,٨٠١)	(٩,٦٦٣,٩٦٠)		مجموع المصاريف
٢٠,٠٦٥,٦٩٠	٢٢,٠٧٨,٦٠٤		صافي ربح الفترة من العمليات التشغيلية
(٨,٦١٨,١٢٩)	(٨,٤٤٥,٢٧٠)	٧	استهلاك عقارات استثمارية
(٣٩٧,٨٣٧)	(٤٦١,٠٩٤)	١٠	إطفاء عقود المنفعة
١٤,٢٢٩,٥٢٨	٩,٠٨٩,١٦١	٧	أرباح في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٦٦١,٩١٣	٢٣١,١٣٦	١٠ ج	عكس خسائر انخفاض في قيمة عقود المنفعة
٢٥,٩٤١,١٦٥	٢٢,٤٩٢,٥٣٧		صافي ربح الفترة قبل الزكاة
-	-		الزكاة
٢٥,٩٤١,١٦٥	٢٢,٤٩٢,٥٣٧		صافي ربح الفترة
الدخل الشامل الآخر			
(١١,٠٨٣)	٣,٣٧٢		بنود قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً في قائمة الربح أو الخسارة
٢٥,٩٣٠,٠٨٢	٢٢,٤٩٥,٩٠٩		فروقات ترجمة عملات
			إجمالي الدخل الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٤٩٩,٢٣٧,٦٠٥	٥١٣,٦٦١,٩٩٨	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات، بداية الفترة
٢٥,٩٤١,١٦٥	٢٢,٤٩٢,٥٣٧	صافي ربح الفترة
(١١,٠٨٣)	٣,٣٧٢	الدخل الشامل الآخر
(١١,٠٤٦,٦٠٠)	(٢٠,٢٢٦,٠٣٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
٥١٤,١٢١,٠٨٧	٥١٥,٩٣١,٨٧٧	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات، نهاية الفترة

معاملات الوحدة

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات خلال الفترة:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
وحدات	وحدات	
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	عدد الوحدات، بداية الفترة
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	عدد الوحدات، نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٢٥,٩٤١,١٦٥	٢٢,٤٩٢,٥٣٧	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		صافي ربح الفترة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي ربح الفترة قبل الزكاة إلى التدفقات النقدية:
٨,٦١٨,١٢٩	٨,٤٤٥,٢٧٠	استهلاك عقارات استثمارية
٣٩٧,٨٣٧	٤٦١,٠٩٤	إطفاء عقود المنفعة
٣١٧,٥٠٢	٣١٩,٢٤٩	استهلاك حق استخدام الأصول
٣,٢٩٦,٣٨٨	٣,٢٨٩,٥٠٦	تكاليف تمويل
(١٤,٢٢٩,٥٢٨)	(٩,٠٨٩,١٦١)	أرباح في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والمنافع العقارية
(٦٦١,٩١٣)	(٢٣١,١٣٦)	عكس خسائر انخفاض في قيمة عقود المنفعة
(١١,٠٨٣)	٣,٣٧٢	فروقات ترجمة عملات
٢٣,٦٦٨,٤٩٧	٢٥,٦٩٠,٧٣١	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(٥,٤٤٣,٠٩٩)	(٩,٤٧٤,٣٧٨)	صافي التغير في الأطراف ذات العلاقة
(٩,٥٣٠,٨٥٢)	(٢,١٧٥,٦١٣)	ذمم مدينة
(٨٤٨,٤٥٩)	(٥٣٤,٤٩٤)	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٥,٣١٧,٥٨٠	١,٣٨٩,٧٠٧	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١,٦٤١,٥٤١	(٢٢٧,٢٩٨)	إيرادات مؤجلة
(٦١٨,٣٦٩)	-	مسدد من مخصص الزكاة
١٤,١٨٦,٨٣٩	١٤,٦٦٨,٦٥٥	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٧٧,٦٦٦)	(٧١٨,٦٧٥)	إضافات إلى عقارات استثمارية
(٩٤٣,٩٧٧)	-	إضافات إلى أعمال رأسمالية قيد الإنشاء
(١,١٢١,٦٤٣)	(٧١٨,٦٧٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٣٧٥,٠٠٠)	(٣٧٥,٠٠٠)	مسدد من التزامات تأجير
(١١,٠٤٦,٦٠٠)	(٢٠,٢٢٦,٠٣٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١١,٤٢١,٦٠٠)	(٢٠,٦٠١,٠٣٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١,٦٤٣,٥٩٦	(٦,٦٥١,٠٥٠)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٩,٤١٣,٠٨١	٤٠,٠٨٢,٤٥٦	النقد وما في حكمه، بداية الفترة
٣١,٠٥٦,٦٧٧	٣٣,٤٣١,٤٠٦	النقد وما في حكمه، نهاية الفترة
		معاملات غير نقدية
-	١٢,٢٩٩,٩٨٠	سداد فوائد التسهيلات من الطرف ذو علاقة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)

صندوق المعذر ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة (مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

١- الصندوق وأنشطته

أ- إن صندوق المعذر ريت ("الصندوق") والمُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية ("مدير الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة 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.

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري داخل المملكة العربية السعودية وبما يتوافق مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية وتوزيع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق سنوياً، ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصوله في مشاريع التطوير العقاري وذلك وفقاً للقيود المحددة في استراتيجية الصندوق.

تتم إدارة الصندوق من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية وهي شركة مساهمة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢١٩٨٠٥ وتاريخ ٢ جمادى الأولى ١٤٢٧هـ (الموافق ٢٩ مايو ٢٠٠٦م) ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٠٨١٢٦-٠٧ لمزاولة نشاط التعامل بصفة أصيل ووكيل والإدارة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

قام الصندوق بتعيين شركة البلاد المالية ("أمين الحفظ") للعمل كأمين حفظ ومسجل للصندوق. يتم دفع أتعاب خدمات الحفظ والمسجل من قبل الصندوق.

إن مدير الصندوق مسؤول عن الإدارة العامة لأنشطة الصندوق. كما يمكن لمدير الصندوق إبرام اتفاقيات مع المؤسسات الأخرى لتقديم الخدمات الاستثمارية أو خدمات الحفظ أو الخدمات الإدارية الأخرى نيابة عن الصندوق.

بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ١٥ شوال ١٤٣٨هـ (الموافق ٩ يوليو ٢٠١٧م) وانتقلت ملكية العقارات الاستثمارية وعقود المنفعة في شهر أغسطس من نفس العام، ومنذ ذلك التاريخ استحوذت الإيجارات للصندوق.

ب- صدرت الشروط والأحكام للصندوق بتاريخ ١٨ رمضان ١٤٣٨هـ (الموافق ١٣ يونيو ٢٠١٧م)، وخلال السنة وبتاريخ ٣ ذو القعدة ١٤٤٣هـ (الموافق ٢ يونيو ٢٠٢٣م)، قام مدير الصندوق بإجراء بعض التعديلات على الشروط وأحكام الصندوق، وتم آخر تحديث عليها بتاريخ ٨ ذو القعدة ١٤٤٤هـ (الموافق ٢٨ مايو ٢٠٢٣م).

ج- يبلغ رأس مال الصندوق ٦١٣,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ومدة الصندوق تسعة وتسعون سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

د- تشمل القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م على أنشطة الصندوق والشركة التابعة التالية (ويشار إلى الشركة والشركة التابعة لها فيما بعد باسم "المجموعة").

نسبة الملكية %		الدولة	النشاط الرئيسي	الشركة التابعة
٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م			
(غير مراجعة)	(مراجعة)	الإمارات العربية المتحدة	يتمثل نشاط الشركة في شراء وبيع الأراضي والعقارات	شركة ركن المعذر للاستثمار
١٠٠٪	١٠٠٪			

هـ- يقع عنوان مدير الصندوق في العنوان التالي:

شركة أصول وبخيت الاستثمارية

الرياض - طريق الملك فهد - برج البحرين - دور الميزانين

ص.ب: ٦٣٧٦٢ الرمز البريدي: ١١٥٢٦

المملكة العربية السعودية

٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار ("لائحة") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ ذو الحجة ١٤٢٧هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦م)، واعتباراً من تاريخ ٦ صفر ١٤٣٨هـ (الموافق ٦ نوفمبر ٢٠١٦م) يخضع للائحة صناديق الاستثمار الجديدة ("لائحة المعدلة") الصادرة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٦ شعبان ١٤٣٧هـ (الموافق ٢٣ مايو ٢٠١٦م)، وتم تعديل اللائحة ("لائحة المعدلة") بتاريخ ١٧ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ١ مارس ٢٠٢٣م) والتي تفصل متطلبات جميع الصناديق في المملكة العربية السعودية، أصبحت اللائحة المعدلة نافذة ابتداءً من ١٩ رمضان ١٤٤٢هـ (الموافق ١ مايو ٢٠٢٢م)، كما يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية.

٣- أسس الإعداد

بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

إن الإفصاح في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي"، ولا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها وإقترانها مع القوائم المالية السنوية المراجعة للصندوق للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (القوائم المالية السنوية الأخيرة).

أسس القياس

تم عرض القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ومفهوم الاستمرارية وأساس الاستحقاق المحاسبي. ويتم استخدام أساس آخر إذا تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ذلك، كما هو مبين في السياسات المحاسبية المطبقة (إيضاح ٥).

عملة العرض والنشاط

يتم عرض القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة بالريال السعودي والذي يمثل عملة النشاط ويتم تقريبها إلى أقرب ريال سعودي.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

٣- أسس الإعداد (تتمة)

السجلات المحاسبية

يحتفظ الصندوق بسجلات محاسبية منتظمة على الحاسب الآلي وباللغة العربية.

استخدام التقديرات والافتراضات

عند إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة، أصدرت الإدارة أحكاماً وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المسجلة في الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. وكانت الأحكام الهامة التي أصدرتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقدير هي نفسها التي وردت في القوائم المالية الموحدة السنوية الأخيرة.

٤- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات والمعايير الصادرة

المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم تقم الصندوق بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة. من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة للصندوق.

- **تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار:**
تشمل هذه التعديلات متطلبات لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لتوضيح طريقة محاسبة الصندوق عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. معاملات البيع وإعادة الاستئجار التي تعتبر فيها بعض أو جميع مدفوعات عقود إيجار بأنها مدفوعات عقود إيجار متغيرة تعتمد على المؤشر أو السعر الذي من المحتمل جداً أن يتأثر.
- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات وتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة**
توضح هذه التعديلات كيف يؤثر الامتثال للشروط الذي يجب على الصندوق الامتثال لها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير على تصنيف المطلوبات. وتهدف هذه التعديلات أيضاً إلى تحسين المعلومات التي توفرها الصندوق فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط.

المعايير والتعديلات الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

فيما يلي بيان بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة الخاصة بالصندوق.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتباراً من الفترة التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١) البيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو - عدم القابلية للصرف	البيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشاريعه المشتركة.	١ يناير ٢٠٢٥م
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨) - بيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروع المشترك	البيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشاريعه المشتركة.	تم تأجيل تاريخ سريان هذه التعديلات لأجل غير مسمى
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) "العرض والإفصاح في القوائم المالية"	متطلبات جديدة للعرض ضمن قائمة الربح أو الخسارة، بما في ذلك الإجمالي المحدد والإجمالي الفرعي. كما يتطلب أيضاً الإفصاح عن مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتصنيف المعلومات المالية بناء على "الأدوار" المحددة للقوائم المالية الأساسية والإيضاحات.	١ يناير ٢٠٢٧م
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩) الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات	في مايو ٢٠٢٤م أصدر المجلس المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩) - الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات (المعيار الدولي للتقرير المالي ١٩)، التي تسمح للمنشآت المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات مخفضة بخصوص الإفصاحات لكنها تطبق متطلبات الإثبات والقياس والعرض في المعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقرير المالي. وما لم يرد خلاف ذلك، لن تحتاج المنشآت المؤهلة التي اختارت تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٩ تطبيق متطلبات الإفصاح في المعايير المحاسبية الأخرى المتعلقة بالمعايير الدولية للتقرير المالي.	١ يناير ٢٠٢٧م

يقوم الصندوق بتقييم آثار المعايير المذكورة أعلاه والتعديلات والتفسيرات على القوائم المالية الموحدة للصندوق.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

٥- أسس التوحيد

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة على قائمة المركز المالي الموحدة، قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة، قائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة وكذلك الإيضاحات المتممة حول للقوائم المالية الموحدة، حيث تشمل على موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الصندوق وشركاتها التابعة كما هو مبين في الإيضاح رقم (١). الشركة التابعة هي الشركة التي تسيطر عليها صندوق المعذر ريت. يسيطر صندوق المعذر ريت على الشركة التابعة عندما يكون لها الحق في الإيرادات المختلفة نتيجة مشاركتها وقدرتها على التأثير على هذه الإيرادات من خلال تحكمها بالشركة التابعة. يتم توحيد الشركة التابعة اعتباراً من تاريخ سيطرة صندوق المعذر ريت على الشركة التابعة ولحين التوقف عن ممارسة تلك السيطرة. تقوم صندوق المعذر ريت باستخدام طريقة الشراء للمحاسبة عن تجميع العمليات عند انتقال السيطرة لها. يتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات التي تم الحصول عليها. يتم استبعاد كل من المعاملات وكذلك والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين الصندوق والشركة. يتم تعديل السياسات المحاسبية للشركة التابعة عند الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل صندوق المعذر ريت.

٦- السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية المطبقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة هي نفس تلك السياسات المطبقة على القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٧- العقارات الاستثمارية

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	الأراضي	المباني	أثاث ومفروشات	المجموع
التكلفة				
الرصيد، بداية الفترة	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨	٤٦٥,١٧٤,٣٤٠	٩,٣٧١,٦١٤	٨٠٥,٩٣٤,٦٦٢
إضافات	-	٦٧٦,١٢٩	٤٢,٥٤٦	٧١٨,٦٧٥
الرصيد، نهاية الفترة	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨	٤٦٥,٨٥٠,٤٦٩	٩,٤١٤,١٦٠	٨٠٦,٦٥٣,٣٣٧
الاستهلاك المتراكم				
الرصيد، بداية الفترة	-	٧٩,٨٣٢,٣٧٩	٨,٦٤٤,٦٣٧	٨٨,٤٧٧,٠١٦
المحمل للفترة	-	٨,١٢٣,٥٦٦	٣٢١,٧٠٤	٨,٤٤٥,٢٧٠
الرصيد، نهاية الفترة	-	٨٧,٩٥٥,٩٤٥	٨,٩٦٦,٣٤١	٩٦,٩٢٢,٢٨٦
التغير في القيمة				
الرصيد، بداية الفترة	(١٩,٩٨٦,٦٩٤)	(١٠,٥٠٩,٦٤٣)	(٢٩٣,٢١٥)	(٣٠,٧٨٩,٥٥٢)
عكس خلال الفترة	٥,١٢٢,٣٥٧	٣,٩٥٣,١٠٣	١٣,٧٠١	٩,٠٨٩,١٦١
الرصيد، نهاية الفترة	(١٤,٨٦٤,٣٣٧)	(٦,٥٥٦,٥٤٠)	(٢٧٩,٥١٤)	(٢١,٧٠٠,٣٩١)
الصافي	٣١٦,٥٢٤,٣٧١	٣٧١,٣٣٧,٩٨٤	١٦٨,٣٠٥	٦٨٨,٠٣٠,٦٦٠

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)

التكلفة				
الرصيد، بداية السنة	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨	٤٦٣,٨٦٢,٢٢٨	٩,٢٨١,٦٨٦	٨٠٤,٥٣٢,٦٢٢
إضافات	-	١,٣١٢,١١٢	٨٩,٩٢٨	١,٤٠٢,٠٤٠
الرصيد، نهاية السنة	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨	٤٦٥,١٧٤,٣٤٠	٩,٣٧١,٦١٤	٨٠٥,٩٣٤,٦٦٢
الاستهلاك المتراكم				
الرصيد، بداية السنة	-	٦٣,٧٥٦,٢٠٢	٧,٢٢٧,١٣٦	٧٠,٩٨٣,٣٣٨
المحمل للسنة	-	١٦,٠٧٦,١٧٧	١,٤١٧,٥٠١	١٧,٤٩٣,٦٧٨
الرصيد، نهاية السنة	-	٧٩,٨٣٢,٣٧٩	٨,٦٤٤,٦٣٧	٨٨,٤٧٧,٠١٦
التغير في القيمة				
الرصيد، بداية السنة	(٣٤,٤٥٩,٣٠٢)	(١٧,٢٠٩,٥٤٧)	(٣٣٧,٢٦٥)	(٥٢,٠٠٦,١١٤)
المحمل للسنة	١٤,٤٧٢,٦٠٨	٦,٦٩٩,٩٠٤	٤٤,٠٥٠	٢١,٢١٦,٥٦٢
الرصيد، نهاية السنة	(١٩,٩٨٦,٦٩٤)	(١٠,٥٠٩,٦٤٣)	(٢٩٣,٢١٥)	(٣٠,٧٨٩,٥٥٢)
الصافي	٣١١,٤٠٢,٠١٤	٣٧٤,٨٣٢,٣١٨	٤٣٣,٧٦٢	٦٨٦,٦٦٨,٠٩٤

ب- تتكون الاستثمارات العقارية من اثني عشر عقاراً التالية:

- جنيكس المعذر: (يتمثل عقار تجاري وسكني ومكتبي يقع في طريق الأمير تركي بن عبد العزيز بحي المعذر في مدينة الرياض).
- جنيكس الربيع: (يتمثل عقار تجاري " وحدات فندقية " يقع في طريق الملك فهد بن عبد العزيز بحي العليا في مدينة الرياض).
- برج المحمدية: (يتمثل عقار تجاري ومكتبي يقع في طريق الملك فهد بن عبد العزيز بحي العليا في مدينة الرياض).
- معارض التخصصي: (يتمثل عقار تجاري يقع في شارع التخصصي بحي المعذر في مدينة الرياض).

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

٧- العقارات الاستثمارية (تتمة)

ب- تتكون الاستثمارات العقارية من اثني عشر عقاراً التالية (تتمة):

- الصحافة ١: (يمثل عقار تجاري مكتبي يقع في شارع العليا بحي الصحافة في مدينة الرياض)
 - الصحافة ٢: (يمثل عقار تجاري مكتبي يقع في شارع العليا بحي الصحافة في مدينة الرياض)
 - مستودعات الحائر: (يمثل مستودعات ويقع في حي المصانع في مدينة الرياض).
 - مستودعات السلي: (يمثل مستودعات ويقع في شارع الخطاب بحي السلي في مدينة الرياض).
 - اجنحة تولان الفندقية: (يمثل أجنحة فندقية ويقع في حي العنبرية بمدينة الخبر).
 - مدارس النخبة التربوية: (عقار تعليمي يقع في طريق حي الفهد بمدينة عنيزة حيث تم شراء هذا العقار خلال ٢٠٢١م).
 - مدراس السلام: (أرض عقار تعليمي يقع في حي السلام بمدينة الرياض حيث تم شراء هذا العقار خلال ٢٠٢١م).
 - عقار برجيل (مستشفى برجيل يقع في الامارات العربية المتحدة -إمارة الشارقة تم شراء هذا العقار في فبراير ٢٠٢٢م).
- تم تحديد القيمة السوقية للعقارات من قبل مقيمين معتمدين لدى تقييم وفقاً لنظام تقييم تماشياً مع معايير التقييم الدولية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولية، تتمثل الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية فيما يلي:

البيان	أسلوب التقييم	القيمة السوقية	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)			
			تثمين	وايت كيوبز	تثمين	وايت كيوبز
جنيكس المعذر	التدفقات النقدية المخصصة	١٧٣,٥٤٩,٠٠٠	١٥٧,٤٠٠,٠٠٠	١٧٠,١٠٢,٠٠٠	١٥٠,٩٥٠,٠٠٠	
جنيكس الربيع	التدفقات النقدية المخصصة	٤٠,٠٢٩,٠٠٠	٤٢,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٤٧٨,٠٠٠	٤٠,٧٠٠,٠٠٠	
برج المحمدية	التدفقات النقدية المخصصة	١٠٨,١٩٤,٠٠٠	١٢٧,٠٠٠,٠٠٠	١٠٦,٢٣٢,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	
معارض التخصصي	التدفقات النقدية المخصصة	٧٣,٥٦٩,٠٠٠	٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٧١,٧٩٣,٠٠٠	٧٤,٨٠٠,٠٠٠	
الصحافة ١	التدفقات النقدية المخصصة	٥٥,٩٤٤,٠٠٠	٦٥,٣٠٠,٠٠٠	٥٤,٨٧٦,٠٠٠	٦٥,٢٠٠,٠٠٠	
الصحافة ٢	التدفقات النقدية المخصصة	٥٧,٢٣٣,٠٠٠	٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٥٦,٨٢٩,٠٠٠	٦٢,٠٠٠,٠٠٠	
مستودعات الحائر	التدفقات النقدية المخصصة	٢٢,٨١١,٠٠٠	٢٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٤٥,٠٠٠	٢٠,٤٠٠,٠٠٠	
مستودعات السلي	التدفقات النقدية المخصصة	٤٧,٢٥٨,٠٠٠	٥٦,٨٠٠,٠٠٠	٤٧,٥٥١,٠٠٠	٥٦,٠٠٠,٠٠٠	
اجنحة تولان الفندقية	التدفقات النقدية المخصصة	٢٧,٣١٧,٠٠٠	٢٩,٢٠٠,٠٠٠	٢٦,٤٧٤,٠٠٠	٢٩,٢٠٠,٠٠٠	
مدارس النخبة التربوية	التدفقات النقدية المخصصة	٣٠,٣٣٠,٠٠٠	٣٥,٦٠٠,٠٠٠	٣٠,٢٠١,٠٠٠	٣٥,١٠٠,٠٠٠	
مدراس السلام	التدفقات النقدية المخصصة	٥١,٢٨٧,٠٠٠	٥٤,٥٠٠,٠٠٠	٥٠,٢١٢,٠٠٠	٥٢,٤٠٠,٠٠٠	
مستشفى برجيل	التدفقات النقدية المخصصة	١٢٢,٧٩٨,٠٠٠	١١٩,٤٠٠,٠٠٠	١٢١,٦٢٩,٠٠٠	١١٨,٩٠٠,٠٠٠	
الإجمالي		٨١٠,٣١٩,٠٠٠	٨٤٩,٢٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٤٢٢,٠٠٠	٨٣٠,٦٥٠,٠٠٠	
متوسط التقييم		٨٢٩,٧٥٩,٥٠٠			٨١٥,٥٣٦,٠٠٠	

يحفظ بالعقارات الاستثمارية باسم " شركة بيتك للحفظ للعقارات " ("شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة") المملوكة لشركة البلاد للاستثمار ("أمين صندوق"). تحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بالعقارات نيابة عن الصندوق.

٨- **الأثر على صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) في حال تم قياس العقارات الاستثمارية وعقود المنفعة بالقيمة العادلة**
وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارات 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 الشروط واحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) على أساس القيمة السوقية المتاحة. ألا أنه وفقاً للسياسات المحاسبية للصندوق، يتم إدراج العقارية الاستثمارات بالتكلفة ناقص الاستهلاك المتراكم والانخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية الموحدة. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدنا لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

صندوق المعذر ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة (مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

٨- الأثر على صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) في حال تم قياس العقارات الاستثمارية وعقود المنفعة بالقيمة العادلة (تتمة)

تم تحديد تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات ") من قبل الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول (تأمين) ترخيص رقم ٢٧٣.١٢١٠٠٠ الصادر من وزارة التجارة والاستثمار بتاريخ ٤ ذو القعدة ١٤٤٢هـ (الموافق ١٤ يونيو ٢٠٢١م) ومكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري (وايت كيوبز) ترخيص رقم ٤٧٤.١٢١٠٠٠ الصادر من وزارة التجارة والاستثمار بتاريخ ١ شعبان ١٤٣٧هـ (الموافق ٥ مايو ٢٠١٦م)، وهما مرخصان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، استخدام مدير الصندوق متوسط تقييمين لغرض الكشف عن القيمة العادلة للعقارات، تم تقييم العقارات مع الأخذ في الاعتبار عدداً من العوامل، بما في ذلك مساحة العقار ونوعه، وأساليب التقييم التي تستخدم مدخلات عديدة لا يمكن ملاحظتها، تشمل هذه النماذج طريقة الأرض زائد التكلفة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفق النقدي المخصوم.

فيما يلي تقييم العقارات الاستثمارية:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	الدولة	الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول (تأمين)	مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري (وايت كيوبز)	المتوسط
العقارات الاستثمارية	المملكة العربية السعودية	٦٨٧,٥٢١,٠٠٠	٧٢٩,٨٠٠,٠٠٠	٧٠٨,٦٦٠,٥٠٠
صندوق المعذر ريت	الامارات العربية المتحدة	١٢٢,٧٩٨,٠٠٠	١١٩,٤٠٠,٠٠٠	١٢١,٠٩٩,٠٠٠
الاستثمارات العقارية	المملكة العربية السعودية	٤,٥٣٦,٠٠٠	٥,٣٠٠,٠٠٠	٤,٩١٨,٠٠٠
ركن المعذر للاستثمار	السعودية	٨١٤,٨٥٥,٠٠٠	٨٥٤,٥٠٠,٠٠٠	٨٣٤,٦٧٧,٥٠٠
عقود المنفعة				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)				
العقارات الاستثمارية	المملكة العربية السعودية	٦٧٨,٧٩٣,٠٠٠	٧١١,٧٥٠,٠٠٠	٦٩٥,٢٧١,٥٠٠
صندوق المعذر ريت	الامارات العربية المتحدة	١٢١,٦٢٩,٠٠٠	١١٨,٩٠٠,٠٠٠	١٢٠,٢٦٤,٥٠٠
الاستثمارات العقارية	المملكة العربية السعودية	٤,٨٠٥,٠٠٠	٤,٦٨٠,٠٠٠	٤,٧٤٢,٥٠٠
ركن المعذر للاستثمار	السعودية	٨٠٥,٢٢٧,٠٠٠	٨٣٥,٣٣٠,٠٠٠	٨٢٠,٢٧٨,٥٠٠
عقود المنفعة				

استخدمت الإدارة المتوسط للمقيمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تم تقييم الاستثمارات العقارية وعقود المنفعة مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التحليل المالي وتقسيم قطع الأرض وطريقة التكلفة وطريقة المقارنة المباشرة وطريقة القيمة المتبقية.

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين
٨٣٤,٦٧٧,٥٠٠	٨٢٠,٢٧٨,٥٠٠	
(٦٨٨,٠٣٠,٦٦٠)	(٦٨٦,٦٦٨,٠٩٤)	يخصم
(٣,٨٥٢,١٦٧)	(٤,٠٨٢,١٢٥)	القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
١٤٢,٧٩٤,٦٧٣	١٢٩,٥٢٨,٢٨١	القيمة الدفترية لعقود المنفعة
		القيمة العادلة المقدرة في زيادة القيمة الدفترية
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٢,٣٣	٢,١١	القيمة الإضافية للوحدة بناءً على القيمة العادلة

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

٨- الأثر على صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) في حال تم قياس العقارات الاستثمارية وعقود المنفعة بالقيمة العادلة (تتمة)

صافي قيمة الموجودات:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)
٥١٥,٩٣٢,٠٢١	٥١٣,٦٦١,٩٩٨
١٤٢,٧٩٤,٦٤١	١٢٩,٥٢٨,٢٨١
٦٥٨,٧٢٦,٦٦٢	٦٤٣,١٩٠,٢٧٩

صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية الموحدة قبل تعديل القيمة العادلة الزيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات بناءً على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)
٨,٤١	٨,٣٧
٢,٣٣	٢,١١
١٠,٧٤	١٠,٤٨

القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية الموحدة قبل تعديل القيمة العادلة القيمة الإضافية (الناقصة) للوحدة على أساس القيمة العادلة صافي الموجودات العائدة للوحدة بناءً على القيمة العادلة

٩- حق استخدام الأصول والتزامات التأجير
أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)
٧,٥٥٣,٣٤٥	٧,٥٥٣,٣٤٥
٧,٥٥٣,٣٤٥	٧,٥٥٣,٣٤٥
٤,٥٧٨,٦٥٨	٣,٩٣٨,٦٠٢
٣١٩,٢٤٩	٦٤٠,٠٥٦
٤,٨٩٧,٩٠٧	٤,٥٧٨,٦٥٨
٢,٦٥٥,٤٣٨	٢,٩٧٤,٦٨٧

التكلفة

الرصيد، بداية الفترة/ السنة
الرصيد نهاية الفترة/ السنة
الاستهلاك المتراكم
الرصيد، بداية الفترة/ السنة
المحمل للسنة/ للفترة
الرصيد نهاية الفترة/ السنة

صافي القيمة الدفترية

ب- فيما يلي الحركة التي تمت على التزامات عقود الإيجار:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)
٣,٤٦٧,٨٤١	٤,١١٤,٥٥٤
١١٠,٧٣٢	٢٥٣,٢٨٧
(٣٧٥,٠٠٠)	(٩٠٠,٠٠٠)
٣,٢٠٣,٥٧٣	٣,٤٦٧,٨٤١

الرصيد، بداية الفترة/ السنة
مصرفوف الفائدة المحمل للفترة/ للسنة
المسدد خلال الفترة/ السنة
الرصيد، نهاية الفترة/ السنة

ج- تم تصنيف التزامات التأجير في قائمة المركز المالي الموحدة على النحو التالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)
٢,٠٦٨,٢٢٠	٢,٨٢٩,٦٢٨
١,١٣٤,٣٥٣	٦٣٧,٢١٣

التزامات تأجير – الجزء غير المتداول
التزامات تأجير – الجزء المتداول

د- يتمثل حق استخدام الأصول في العقارات التي تم الحصول عليها بموجب عقود إيجار تمويلية.

هـ- إن مجموع فوائد التمويل من التزامات التأجير المعترف بها خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بلغت ١١٠,٧٣٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٢٥٣,٢٨٧ ريال سعودي).

١٠- عقود المنفعة

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

- منفعة القدس: تتمثل في عقار تجاري مكتبي يقع في طريق الملك عبد الله بن عبد العزيز بحي القدس في مدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ٢,٢٤٣,٦٩٣ ريال سعودي، ويتم إطفائها على ١٠ سنوات، علماً بأن منفعة القدس سوف تنتهي بسنة ٢٠٢٧م.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

١٠- عقود المنفعة (تتمة)

- منفعة وادي لبن: تتمثل في عقار تجاري سكني يقع في طريق الشفا بحي ظهره لبن في مدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ١,٣٧٥,٩٧٨ ريال سعودي، ويتم إطفائها على ١٠ سنوات علماً بأن منفعة وادي لبن سوف تنتهي بسنة ٢٠٢٧ م.

- منفعة الضباب: تتمثل في عقار تجاري مكتبي يقع في طريق الإمام عبد الله بن فيصل بحي المربع في مدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ٥,٩٢٧,٤٩٣ ريال سعودي ويتم إطفائها على ١٥ سنة علماً بأن منفعة الضباب سوف تنتهي بسنة ٢٠٣١ م.

ب- فيما يلي الحركة التي تمت على عقود المنفعة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	
٤,٤٧٧,٩٩١	٥,٢٦٤,٣١١	الرصيد، بداية الفترة/ السنة
-	٧٧,٢٧٢	إضافات
(٤٦١,٠٩٤)	(٨٦٣,٥٩٢)	إطفاء
٤,٠١٦,٨٩٧	٤,٤٧٧,٩٩١	
(١٦٤,٧٣٠)	(٣٩٥,٨٦٦)	خسائر انخفاض في القيمة
٣,٨٥٢,١٦٧	٤,٠٨٢,١٢٥	الرصيد، نهاية الفترة/ السنة

ج- فيما يلي الحركة التي تمت على خسائر الإنخفاض في القيمة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	
٣٩٥,٨٦٦	٩٤٥,١٥٠	الرصيد، بداية الفترة/ السنة
(٢٣١,١٣٦)	(٥٤٩,٢٨٤)	عكس خلال الفترة/ السنة
١٦٤,٧٣٠	٣٩٥,٨٦٦	الرصيد، نهاية الفترة/ السنة

١١- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

- تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق في أعضاء مجلس إدارة الصندوق، مدير الصندوق " شركة أصول وبخيت الاستثمارية"، أمين الحفظ " شركة البلاد المالية" 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

- يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٠,٥٠٪ سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصاريف المستحقة وتحسب على أساس يومي وتدفع على أساس ربع سنوي، كما يقوم مدير الصندوق باسترداد أي مصاريف أخرى متكبدة نيابة عن الصندوق.

- رسوم إدارة العقارات والتي لا تتجاوز ٥٪ من إجمالي إيرادات الإيجارات المحصلة من العقارات الاستثمارية ذات الصلة على أن يتم الدفع على أساس نصف سنوي، كما يتحمل الصندوق كافة الرسوم والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وأية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى وعلى ألا تزيد هذه التكاليف عن ١٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً.

- يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق رسوم حفظ بنسبة ٠,٥٠٪ سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم إذا كانت قيمتها ما بين صفر و ٥٠٠ مليون، ونسبة ٠,٤٠٪ سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم إذا كانت قيمتها ما بين ٥٠٠ مليون و ١ مليار. ونسبة ٠,٢٥٪ سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم إذا كانت قيمتها ١ مليار فأكثر، على ألا تقل رسوم الحفظ عن ١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً.

- يحصل أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مجتمعين على مكافأة سنوية بقيمة ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يدفعها/يتحملها مدير الصندوق.

- يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق رسوم تعامل بنسبة ١٪ من قيمة شراء أو بيع لكل عقار تم شراؤه أو بيعه بواسطة الصندوق.

أ- يتمثل الرصيد المستحق من الطرف ذو العلاقة فيما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	
١٥,٦٨٩	٤,٢٦٧,٣٣٣	شركة بيتك للحفظ للعقارات
٥١,٩٠٧	-	مؤسسة مداد الخير للعقارات
٦٧,٥٩٦	٤,٢٦٧,٣٣٣	

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت للاستثمارية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

١٠- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

ب- تتمثل الأرصدة المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة فيما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	
٤٩,٥٩١	٥٧,٩٧٣	شركة البلاد المالية
٤٤,٧٥٤	٥١,٧٥٠	الشركة السعودية لتقييم وتنمين الأصول
-	١,١٩٩,٦٧٨	شركة أصول وبخيت الاستثمارية
-	١٤١,٠٧٩	مؤسسة مداد الخير للعقارات
١٨,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	أعضاء مجلس الإدارة
١١٢,٣٤٥	١,٤٨٦,٤٨٠	

ج- تتمثل أهم المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة فيما يلي:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	نوع المعاملات	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	مبلغ المعاملة
شركة أصول وبخيت الاستثمارية	مدير الصندوق	إدارة الصندوق	٢,١٦٨,٣٨٩	٤,١٠٠,٨٤٤	
شركة البلاد المالية	أمين الحفظ	أتعاب حفظ	٩٩,٤٥٤	٢٠٠,٠٠٠	
أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة	بدل حضور	١٨,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	
مؤسسة مداد الخير للعقارات	جهة منتسبة*	كمستأجر	٤٦,٠٠٠	٧٩,٠٢٢	
شركة بيتك للحفظ للعقارات	شركة الحفظ	إدارة أملاك	١,٠٩٦,٨٧١	٢,٢٨٧,٧٣٦	
شركة مستقبل الابداع	شركة الحفظ	فوائد قروض	١٢,٢٩٩,٩٨٠	٤,٢٦٧,٣٣٣	
للساواة الرقمية	جهة منتسبة*	ايجار	١١٦,٠٣٥	١٢٢,٠٠٠	

* الجهة المنتسبة هي الأطراف ذات علاقة التي يمتلك مدير الصندوق او امين الحفظ حصة في رأس مالها، أو هي تلك الأطراف ذات علاقة التي يوجد لدى الصندوق تمثيل في ادارتها.

١٢- الذمم المدينة

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	
١٤,٢٩٩,٢٣٥	١٢,١٢٣,٦٢٢	ذمم مدينة
(٢,٨٢٨,٨٩٨)	(٢,٨٢٨,٨٩٨)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة - ب
١١,٤٧٠,٣٣٧	٩,٢٩٤,٧٢٤	

ب- فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	
٢,٨٢٨,٨٩٨	١,٦٣٧,٠٧٤	الرصيد، بداية الفترة/ السنة
-	١,١٩١,٨٢٤	المكون
٢,٨٢٨,٨٩٨	٢,٨٢٨,٨٩٨	الرصيد، نهاية الفترة/ السنة

١٣- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	
٧٦٠,٨٢٧	٢١٢,٦١٢	ضريبة القيمة المضافة
٥٧١,٠٩٩	٧١٨,٧٨٤	رسوم إدارة التسهيلات الإسلامية
٣٨٢,٨٩٣	٢٧٨,٨٩١	تأمين مسترد غير مدفوع
٤٠,٩٣٥	٤٣,٦٩٤	عهد تشغيلية
٢٦,٠٧٠	-	ضريبة استقطاع
٣١٥,٦٠٧	٣٠٨,٩٥٦	أخرى
٢,٠٩٧,٤٣١	١,٥٦٢,٩٣٧	

صندوق المعذر ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة (مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

١٤ - النقد وما في حكمه

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
٢٤,٤٣١,٤٠٦	٤٠,٠٨٢,٤٥٦
٩,٠٠٠,٠٠٠	-
٣٣,٤٣١,٤٠٦	٤٠,٠٨٢,٤٥٦

نقد لدى البنوك

مراجبات اسلامية

ب- يمثل مبلغ المراجبات الإسلامية لدى البنك الأهلي السعودي ومصرف الراجحي، إن الودائع لأجل لفترات تتراوح ما بين يوم واحد وثلاثة أشهر ويتحقق عنها إيرادات، تم إيداع الوديعة لمدة تتراوح من يوم واحد إلى ثلاثة أشهر ويتحقق عمولة خاصة بها. تم سحب وديعة البنك الأهلي السعودي قبل انتهاء الفترة المالية، ونتج عنها إيرادات تمويل بمبلغ ٢٨٤,٣٣٣ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م.

١٥ - التسهيلات الإسلامية

- حصل الصندوق خلال سنة ٢٠١٩ م على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٢١,٩ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء عقار تولان في مدينة الخبر، قام الصندوق بتحويل صك ملكية عقار المحمدية لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي وسوف يتم سداد القرض بالكامل سنة ٢٠٢٤ م.
- حصل الصندوق خلال سنة ٢٠٢٠ م على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٦٣,٥ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء مدارس النخبة والسلام بالرياض، قام الصندوق بتحويل صك ملكية عقار الصحافة ١ وعقار الصحافة ٢ لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي وسوف يتم سداد القرض بالكامل سنة ٢٠٢٥ م.
- حصل الصندوق خلال سنة ٢٠٢١ م على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ١٠,٠٢ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء أعمال رأسمالية قيد الإنشاء "مدارس السلام" بالرياض، قام الصندوق بتحويل صك ملكية عقار الربيع جينكس ومعرض التخصصي لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي وسوف يتم سداد القرض بالكامل سنة ٢٠٢٦ م.
- بتاريخ ٢٥ يناير ٢٠٢٢ م حصل الصندوق على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ١٠١ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء عقارات، وحيث تحمل هذه التسهيلات عمولات وفقاً للأسعار السائدة في السوق المحلي. يتم منح هذه التسهيلات بضمان رهن بعض عقارات الصندوق وسوف يتم سداد القرض بالكامل سنة ٢٠٢٧ م.

أ- فيما يلي الحركة التي تمت على التسهيلات الإسلامية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١

الرصيد، بداية الفترة/ السنة

الرصيد، نهاية الفترة/ السنة

ب- فيما يلي الحركة التي تمت على فوائد التسهيلات البنكية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
١٨,٥٣٨,٧٢٠	١٢,١٦٠,١٤١
٣,١٧٨,٧٧٤	٦,٣٧٨,٥٧٩
(١٢,٢٩٩,٩٨٠)	-
٩,٤١٧,٥١٤	١٨,٥٣٨,٧٢٠

الرصيد، بداية الفترة/ السنة

إضافات خلال الفترة/ السنة

المسدد خلال الفترة / السنة

الرصيد، نهاية الفترة/ السنة

ج- تم تصنيف التسهيلات الإسلامية في قائمة المركز المالي الموحدة على النحو التالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
١٧٤,٥٦٩,٩٩٩	١٧٤,٥٦٩,٩٩٩
٢١,٩٩٨,٧٧٢	٢١,٩٩٨,٧٧٢

التسهيلات الإسلامية - الجزء غير المتداول

التسهيلات الإسلامية - الجزء المتداول

- بلغ مصروف الفائدة خلال الفترة ٣,١٧٨,٧٧٤ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م: ٣,١٦٣,٠٧٦ ريال سعودي).

صندوق المعذر ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة (مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

١٦ - قياس القيمة العادلة للأدوات المالية الأدوات المالية

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	
مستحق من أطراف ذات علاقة	٤,٢٦٧,٣٣٣
ذمم مدينة	٩,٢٩٤,٧٢٤
نقد وما في حكمه	٤٠,٠٨٢,٤٥٦
	٥٥,٢٠٧,٤٥٠
المطلوبات المالية	
التزامات تأجير	٣,٢٠٢,٥٧٣
التسهيلات الإسلامية	١٩٦,٥٦٨,٧٧١
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	١١٢,٣٤٥
إيرادات مؤجلة	١٣,١٦٨,٩٤٥
فوائد تسهيلات إسلامية مستحقة	١٨,٥٣٨,٧٢٠
	٣٨,٧٠١,٥٨٧
	٤٤,٩٦٩,٣٣٩

إدارة المخاطر المالية

تقع على عاتق إدارة الصندوق المسؤولية الكلية عن وضع أطر إدارة المخاطر للصندوق والإشراف عليها. تم وضع سياسات إدارة المخاطر في الصندوق لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها الصندوق، ووضع حدود وضوابط ملائمة للمخاطر، ومراقبة المخاطر والالتزام بتلك الحدود. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة منتظمة لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة الصندوق. ومن خلال إجراءات ومعايير التدريب والإدارة الخاصة بها، فإن الصندوق تهدف إلى وجود بيئة رقابية بناءة ومنتظمة يكون الموظفون فيها على علم بمسؤولياتهم والتزاماتهم.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر الخسارة المالية التي تواجهها الصندوق في حالة إخفاق العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتنشأ بشكل أساسي من النقد وما في حكمه. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان القيمة الدفترية لهذه الموجودات.

فيما يلي بيان بمخاطر الائتمان التي يتعرض لها الصندوق:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
ذمم مدينة	١٢,١٢٣,٦٢٢
نقد لدى البنوك	٤٠,٠٨٢,٤٥٦
	٥٢,٢٠٦,٠٧٨
	١٤,٢٩٩,٢٣٥
	٣٣,٤٣١,٤٠٦
	٤٧,٧٣٠,٦٤١

يتمثل رصيد النقد في حسابات جارية، وحيث يتم إيداع النقد لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي، فترى الإدارة أن الصندوق لا تتعرض لمخاطر جوهريّة. تدار مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء من قبل وحدة العمل الخاضعة لسياسات وإجراءات وضوابط الصندوق بشأن إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء. يتم وضع حدود ائتمان لكافة العملاء باستخدام معايير وضوابط تصنيف داخلية وخارجية. يتم تقييم جودة الائتمان المتعلقة بالعملاء وفق نظام تصنيف ائتماني. يتم مراقبة الذمم المدينة القائمة بانتظام. المركز المالي مستقر للأطراف ذات العلاقة.

مخاطر الائتمان على الأرصدة المصرفية محدودة لأن الأرصدة المصرفية محتفظ بها لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية تتراوح من A١ إلى A٢ بناءً على تصنيف موديز الائتماني. جميع الحسابات البنكية محتفظ بها لدى بنوك في المملكة العربية السعودية.

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر التأثير المحتمل للتغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار العملات، إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ورقابة التعرض لمخاطر السوق ضمن حدود مقبولة مع تحقيق أعلى عائد ممكن.

مخاطر سعر الصرف الأجنبي

تنتج مخاطر سعر الصرف الأجنبي من التغيرات والتذبذبات في قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية. تهدف إدارة مخاطر العملات الأجنبية للصندوق إلى حماية التدفقات النقدية المستقبلية بالريال السعودي. يتم أخذ التعرضات لمخاطر العملات الأجنبية المتعلقة بالتدفقات النقدية في الاعتبار على مستوى الصندوق وتتكون بشكل أساسي من مخاطر صرف العملات الناتجة من الذمم الدائنة والذمم المدينة. تراقب إدارة الصندوق أسعار صرف العملات وتعتقد أن مخاطر التقلبات في أسعار صرف العملات غير مؤثرة.

صندوق المعذر ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة (مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

١٦ - قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر أسعار العملات

تظهر مخاطر العملات من التغيرات والتذبذبات المحتملة في معدلات العملات التي تؤثر على الربح المستقبلي أو القيم العادلة للأدوات المالية وتراقب الصندوق تقلبات أسعار العملات وتعتقد أن تأثير مخاطر أسعار العملات غير مؤثر.

مخاطر رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس مال الصندوق هو دعم أعمالها وزيادة العائد على الملاك. تتمثل سياسة الصندوق في الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للحفاظ على ثقة مستخدمي القوائم المالية والحفاظ على التطور المستقبلي للأعمال. يقوم الصندوق بإدارة هيكلية رأسمالها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال والذي يحدده الصندوق بالناتج عن الأنشطة التشغيلية مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية. لم تطرأ أية تغيرات على طريقة الصندوق في إدارة رأس المال خلال السنة. كما تقوم الإدارة بمراقبة مستوى توزيعات الأرباح للملاك. لم تخضع الصندوق لمتطلبات رأس مال مفروضة خارجياً.

فيما يلي تحليلاً بنسب دين الصندوق إلى حقوق الملكية كما في نهاية الفترة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	
٢٢٥,٦٧٣,١٥٨	٢٣٥,٢٧٠,٣٥٨	إجمالي المطلوبات
(٣٣,٤٣١,٤٠٦)	(٤٠,٠٨٢,٤٥٦)	ناقصاً: النقد وما في حكمه
١٩٢,٢٤١,٧٥٢	١٩٥,١٨٧,٩٠٢	صافي الدين
٥١٥,٩٣١,٨٧٧	٥١٣,٦٦١,٩٩٨	إجمالي حقوق الملكية
%٣٧,٢٦	%٣٨,٠٠	نسبة الدين إلى حقوق الملكية

مخاطر أسعار الأسهم

تمثل مخاطر أسعار الأسهم المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. يتعرض استثمارات الصندوق لمخاطر أسعار السوق التي تنشأ عن عدم التأكد من الأسعار المستقبلية. يقوم مدير الصندوق بإدارة هذه المخاطر من خلال تنويع المحفظة الاستثمارية للصندوق.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها الصندوق في الوفاء بالالتزامات المتعلقة بمطلوباتها المالية. يتمثل نهج الصندوق بإدارة مخاطر السيولة في الاحتفاظ بما يكفي من النقدية وشبه النقدية وضمان توافر التمويل من الملاك.

تقوم الإدارة بمراقبة مخاطر النقص في السيولة باستخدام نماذج التوقعات لتحديد آثار الأنشطة التشغيلية على توفر السيولة بشكل كلي، وتحافظ على معدل سيولة نقدية متوفر مما يضمن سداد الديون عند استحقاقها يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على أساس الدفعات التعاقدية غير المخصصة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	من ١ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٥ إلى ١٠ سنوات	المجموع
التزامات تأجير	١,١٣٤,٣٥٣	٢,٠٦٨,٢٢٠	-	٣,٢٠٢,٥٧٣
تسهيلات إسلامية	٢١,٩٩٨,٧٧٢	١٧٤,٥٦٩,٩٩٩	-	١٩٦,٥٦٨,٧٧١
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	١١٢,٣٤٥	-	-	١١٢,٣٤٥
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	٣,٤٣٠,٣٠٨	-	-	٣,٤٣٠,٣٠٨
إيرادات مؤجلة	١٢,٩٤١,٦٤٧	-	-	١٢,٩٤١,٦٤٧
فوائد تسهيلات إسلامية مستحقة	٩,٤١٧,٥١٤	-	-	٩,٤١٧,٥١٤
	٤٩,٠٣٤,٩٣٩	١٧٦,٦٣٨,٢١٩	-	٢٢٥,٦٧٣,١٥٨

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(مراجعة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	من ١ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٥ إلى ١٠ سنوات	المجموع
التزامات تأجير	٦٣٧,٢١٣	٢,٨٢٩,٦٢٨	-	٣,٤٦٦,٨٤١
تسهيلات إسلامية	٢١,٩٩٨,٧٧٢	١٧٤,٥٦٩,٩٩٩	-	١٩٦,٥٦٨,٧٧١
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	١,٤٨٦,٤٨٠	-	-	١,٤٨٦,٤٨٠
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	٢,٠٤٠,٦٠١	-	-	٢,٠٤٠,٦٠١
إيرادات مؤجلة	١٣,١٦٨,٩٤٥	-	-	١٣,١٦٨,٩٤٥
فوائد تسهيلات إسلامية مستحقة	١٨,٥٣٨,٧٢٠	-	-	١٨,٥٣٨,٧٢٠
	٥٧,٨٧٠,٧٣١	١٧٧,٣٩٩,٦٢٧	-	٢٣٥,٢٧٠,٣٥٨

صندوق المعذر ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

١٦- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة

تمثل القيمة التي يتم بموجبها تبادل موجودات أو سداد مطلوبات ما بين أطراف لديها معرفة ورغبة في ذلك وبشروط تعامل عادلة. تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تعتقد إدارة الشركة أن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمها الدفترية.

١٧- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم في الفترة بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م.

١٨- الأحداث اللاحقة

تعتقد إدارة الصندوق بعدم وجود أحداث لاحقة هامة بعد تاريخ القوائم المالية الأولية الموجزة وقبل إصدار هذه القوائم المالية الأولية الموجزة تتطلب تعديلها أو الإفصاح عنها.

١٩- الموافقة على القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢ صفر ١٤٤٦ هـ (الموافق ٦ أغسطس ٢٠٢٤ م).