

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

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل لمالكي الوحدات
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

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

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل لمالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
-	تقرير المراجع المستقل
٤	قائمة المركز المالي الموحدة
٥	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٦	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الموحدة
٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٨ – ٢٨	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / حاملي الوحدات

صندوق المعذر ريت

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لصندوق المعذر ريت ("الصندوق") والشركة التابعة لها (يشار إليهما معاً بلفظ "المجموعة") والمدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية ("مدير الصندوق")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وكل من قوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة والتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمدة في المملكة العربية السعودية ("الميثاق") ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور، وفيما يلي وصف لكل أمر من الأمور الرئيسية للمراجعة وكيفية معالجته:

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>قمنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية:</p> <ul style="list-style-type: none"> حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير. قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم. قمنا بتقييم المبلغ القابل للاسترداد، والذي هو الأعلى بين القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه. قمنا بتحديد أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية هي بشكل جوهري أعلى من القيمة الدفترية للعقارات باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض في القيمة وبالتالي تم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً لما هو مبين في الإيضاح رقم ٨ في تقرير المقيمين الخارجيين 	<p>تقييم العقارات الاستثمارية:</p> <p>تمتلك المجموعة محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية والامارات العربية المتحدة.</p> <p>يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الاحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد.</p> <p>لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للمجموعة على أساس نصف سنوي. لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية الموحدة.</p>

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة / حاملي الوحدات
صندوق المعذر ريت
المحترمين
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)

المعلومات الأخرى

مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى، وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا، والتي من المتوقع توفيرها لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا. ولا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الإस्तنتاج التأكيدي في هذا الشأن.

فيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند القيام بذلك يتم النظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو مع معرفتنا التي تم الحصول عليها خلال عملية المراجعة أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري. وإذا تبين لنا من خلال العمل الذي قمنا به بأن هنالك تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى فإننا مطالبون بالتقرير عن هذه الحقيقة، وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة سوق المال وشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن مدير الصندوق هو المسؤول عن تقييم قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك. والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس إدارة الصندوق، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرياً إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من عملية المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة، ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية الموحدة، سواءً بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدها مدير الصندوق.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة / حاملي الوحدات

صندوق المعذر ريت المحترمين

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

• التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فنحن مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مراجعتنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافي، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مراجعتنا. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.

• تقويم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

• الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية إكتشفناها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد إلتزمنا بالمطالبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على إستقلالنا، وإبلاغهم أيضاً عند الإقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تُعد الأمور وهي الأمور الرئيسية للمراجعة ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية



محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية

١٨ رمضان ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٨ مارس ٢٠٢٤ م)

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

قائمة المركز المالي الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي)

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٦٨١,٥٤٣,١٧٠	٦٨٦,٦٦٨,٠٩٤	٧	عقارات استثمارية
٣,٦١٤,٧٤٣	٢,٩٧٤,٦٨٧	١٠	حق استخدام الأصول
٤,٣١٩,١٦١	٤,٠٨٢,١٢٥	١١	عقود المنافع
٦٨٩,٤٧٧,٠٧٤	٦٩٣,٧٢٤,٩٠٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
-	٤,٢٦٧,٣٣٣	١٥	مستحق من طرف ذو علاقة
٤,٨٩٤,٦٤٥	٩,٢٩٤,٧٢٤	١٢	ذمم مدينة
٢,٣٩١,٠٦٤	١,٥٦٢,٩٣٧	١٣	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢٩,٤١٣,٠٨١	٤٠,٠٨٢,٤٥٦		نقد لدى البنوك
٣٦,٦٩٨,٧٩٠	٥٥,٢٠٧,٤٥٠		مجموع الموجودات المتداولة
٧٢٦,١٧٥,٨٦٤	٧٤٨,٩٣٢,٣٥٦		مجموع الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٣,٢١٣,٥٥٤	٢,٨٢٩,٦٢٨	١٠	التزامات تأجير – جزء غير متداول
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٧٤,٥٦٩,٩٩٩	١/١٤	التسهيلات الإسلامية - الجزء غير المتداول
١٩٩,٧٨٢,٣٢٥	١٧٧,٣٩٩,٦٢٧		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
-	٢١,٩٩٨,٧٧٢		التسهيلات الإسلامية - الجزء المتداول
٩٠٠,٠٠٠	٦٣٧,٢١٣	١٠	التزامات تأجير – جزء متداول
١,٤٤٨,٤٧٣	١,٤٨٦,٤٨٠	١٥	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٠٥٢,٣٩٧	٢,٠٤٠,٦٠١	١٦	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٩,٩٧٦,٥٥٤	١٣,١٦٨,٩٤٥	١٧	إيرادات مؤجلة
١٢,١٦٠,١٤١	١٨,٥٣٨,٧٢٠	١/١٤	فوائد تسهيلات إسلامية مستحقة
٦١٨,٣٦٩	-	١٨	مخصص الزكاة
٢٧,١٥٥,٩٣٤	٥٧,٨٧٠,٧٣١		مجموع المطلوبات المتداولة
٢٢٦,٩٣٨,٢٥٩	٢٣٥,٢٧٠,٣٥٨		مجموع المطلوبات
			أموال مالكي الوحدات
٤٩٩,٢٣٧,٦٠٥	٥١٣,٦٦١,٩٩٨		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٨,١٣	٨,٣٧	٨	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
١٠,١١	١٠,٤٨		القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

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 الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي)

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاح	
			الربح أو الخسارة
			الإيرادات
			دخل الإيجارات
٦١,٧٢٦,٠٢٠	٦١,٢٨١,٤٤٥	١٩	إيرادات عمولات ودائع لأجل
١٥٣,٩٠٨	٤٣٠,٥٥٠		إيرادات أخرى
-	٧٣,٣٤٢		مجموع الإيرادات
٦١,٨٧٩,٩٢٨	٦١,٧٨٥,٣٣٧		
			المصاريف
			مصاريف إدارة العقارات
(٣,٦٠٦,١٩٢)	(٣,٨٧٣,٣٨٧)		أتعاب إدارة الصندوق
(٣,٨٨٤,٣١١)	(٤,١٠٠,٨٤٤)	١٥	رسوم التعامل
(١,٠٢٧,٩٠٤)	-	١٥	أتعاب الحفظ
(٢٨٥,٠٧٤)	(٢٠٠,٠٠٠)	١٥	تكاليف تمويل
(٦,١٩٨,٠٩٧)	(٦,٦٣١,٨٦٦)	٢١	أتعاب إدارة أملاك
(٢,٠٩٧,٣٦٣)	(٢,٢٨٧,٧٣٦)	١٥	مصاريف استهلاك حق استخدام أصول
(٦٣٩,٧٠٤)	(٦٤٠,٠٥٦)	١٠	مصاريف خسائر ائتمانية متوقعة
-	(١,١٩١,٨٢٤)	١٢	مصاريف أخرى
(١,٨٥١,٣٨٥)	(١,٧٤٨,٤٢٥)	٢٠	مجموع المصاريف
(١٩,٥٩٠,٠٣٠)	(٢٠,٦٧٤,١٣٨)		صافي ربح السنة من العمليات التشغيلية
٤٢,٢٨٩,٨٩٨	٤١,١١١,١٩٩		
			مصاريف استهلاك عقارات استثمارية
(١٦,٧٥٤,٤٦٤)	(١٧,٤٩٣,٦٧٨)	٧	مصاريف إطفاء عقود المنفعة العقارية
(٨٠٠,٦٦٢)	(٨٦٣,٥٩٢)	١١	أرباح في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والمنافع العقارية
٤,٠٩٨,٨٦٩	٢١,٢١٦,٥٦٢	٧	عكس خسائر انخفاض في قيمة عقود المنفعة
-	٥٤٩,٢٨٤	١١	صافي ربح السنة قبل الزكاة
٢٨,٨٣٣,٦٤١	٤٤,٥١٩,٧٧٥		الزكاة
(٦٢٣,٢٦٩)	-	١٨	صافي ربح السنة
٢٨,٢١٠,٣٧٢	٤٤,٥١٩,٧٧٥		
			الدخل الشامل الآخر
			بنود قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً في قائمة الربح أو الخسارة
(٨٤٠,٢٦٩)	(٢٤,٠٨٢)		خسائر غير محققة من فروقات ترجمة عملات أجنبية
٢٧,٣٧٠,١٠٣	٤٤,٤٩٥,٦٩٣		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

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 الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي)

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٥٣٣,٨٥١,٢٠٢	٤٩٩,٢٣٧,٦٠٥	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات، بداية السنة
٢٨,٢١٠,٣٧٢	٤٤,٥١٩,٧٧٥	صافي ربح السنة
(٦١,٩٨٣,٧٠٠)	(٣٠,٠٧١,٣٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح ٢٢)
(٨٤٠,٢٦٩)	(٢٤,٠٨٢)	الدخل الشامل الاخر
٤٩٩,٢٣٧,٦٠٥	٥١٣,٦٦١,٩٩٨	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات، نهاية السنة

معاملات الوحدة

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات خلال السنة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
وحدة	وحدة	عدد الوحدات، بداية السنة
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	عدد الوحدات، نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي)

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٢٨,٨٣٣,٦٤١	٤٤,٥١٩,٧٧٥	صافي ربح السنة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية
١٦,٧٥٤,٤٦٤	١٧,٤٩٣,٦٧٨	استهلاك عقارات استثمارية
٨٠٠,٦٦٢	٨٦٣,٥٩٢	إطفاء عقود المنفعة
٦٣٩,٧٠٤	٦٤٠,٠٥٦	استهلاك حق استخدام الأصول
٦,١٩٨,٠٩٧	٦,٦٣١,٨٦٦	تكاليف تمويل
(٤,٠٩٨,٨٦٩)	(٢١,٢١٦,٥٦٢)	أرباح في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	(٥٤٩,٢٨٤)	أرباح في القيمة العادلة المنافع العقارية
-	١,١٩١,٨٢٤	المكون من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٩,٩٥٧,٥٩٣)	-	ديون مشطوبة
٣٩,١٧٠,١٠٦	٤٩,٥٧٤,٩٤٥	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
٩,٥٩٩,١٣٣	(٥,٥٩١,٩٠٣)	ذمم مدينة
٢,٢٦٠,٩٢٦	٨٢٨,١٢٧	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢٢٤,٨٩٩	(١١,٧٩٦)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
(١,٨٦٠,٤١٧)	٣,١٩٢,٣٩١	إيرادات مؤجلة
(٧٨٦,٢٤٢)	(٤,٢٥٣,٤٠٨)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٤,٨٦١,٨٣٤)	(٦١٨,٣٦٩)	المسدد من الزكاة
٤٣,٧٤٦,٥٧١	٤٣,١١٩,٩٨٧	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٠٢,١٢٦,١٠٢)	(١,٤٠٢,٠٤٠)	إضافات إلى عقارات استثمارية
(١,٧١١,٠٧٥)	-	إضافات إلى أعمال رأسمالية قيد الإنشاء
-	(٧٧,٢٧٢)	إضافات إلى عقود المنافع
(١٠٣,٨٣٧,١٧٧)	(١,٤٧٩,٣١٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٩٠٠,٠٠٠)	(٩٠٠,٠٠٠)	المسدد من التزامات تأجير
١٠١,٠٠٠,٠٠٠	-	المحصل من تسهيلات الإسلامية
(٦١,٩٨٣,٧٠٠)	(٣٠,٠٧١,٣٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
٣٨,١١٦,٣٠٠	(٣٠,٩٧١,٣٠٠)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية
(٢١,٩٧٤,٣٠٦)	١٠,٦٦٩,٣٧٥	صافي التغير في النقد لدى البنوك
٥١,٣٨٧,٣٨٧	٢٩,٤١٣,٠٨١	النقد لدى البنوك، بداية السنة
٢٩,٤١٣,٠٨١	٤٠,٠٨٢,٤٥٦	النقد لدى البنوك، نهاية السنة
		معاملات غير نقدية
٨٤٠,٢٦٩	٢٤,٠٨٢	فروقات ترجمة
٢٧٩,٨٩٥	-	فوائد تمويل مرسلة على أعمال رأسمالية قيد الإنشاء
(٢٥,٦٥٢,٤٧٢)	-	محول من أعمال رأسمالية قيد الإنشاء إلى العقارات الاستثمارية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

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 الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١- الصندوق وأنشطته

أ- إن صندوق المعذر ريت ("الصندوق") والمُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية ("مدير الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقل 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 ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٩ مايو ٢٠٠٦ م) ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٠٨١٢٦-٠٧ لمزاولة نشاط التعامل بصفة أصيل ووكيل والإدارة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

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 ١٤٣٨ هـ (الموافق ٩ يوليو ٢٠١٧ م) وانتقلت ملكية العقارات الاستثمارية عقود المنفعة في شهر أغسطس من نفس العام، ومنذ ذلك التاريخ استحدثت الإجراءات للصندوق.

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

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 الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م على أنشطة الصندوق والشركة التابعة التالية (ويشار إلى الشركة والشركة التابعة لها فيما بعد باسم "المجموعة").

نسبة الملكية %		الدولة	النشاط الرئيسي	الشركة التابعة
٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	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

ص ب ٦٣٧٦٢

الرياض ١١٥٢٦

المملكة العربية السعودية

٢- اللوائح النظامية

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

٣- أسس الإعداد

بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام وشروط الصندوق.

٣- أسس الإعداد (تتمة)

أسس القياس

تم عرض القوائم المالية 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 ٦).

عملة العرض والنشاط

يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والذي يمثل العملة الوظيفية ويتم تقريبها إلى أقرب ريال سعودي.

السجلات المحاسبية

يحفظ الصندوق بسجلات محاسبية منتظمة على الحاسب الآلي وباللغة العربية.

استخدام التقديرات والافتراضات

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين استخدام بعض التقديرات والافتراضات الهامة التي تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المعروضة والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ إعداد التقارير المالية الموحدة والقيمة المثبتة للإيرادات والمصاريف خلال فترة التقارير المالية. يتم تقييم الأحكام والتقديرات والافتراضات بشكل مستمر بالاستناد إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات للأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الحالية. يقوم الصندوق بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. ونادراً ما تتساوى التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك مع النتائج الفعلية.

الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة الصندوق بعمل تقييم لقدرتها على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وتوصلت إلى قناعة أن لديها الموارد للاستمرار في نشاطها في المستقبل المنظور. إضافة إلى ذلك، ليست الإدارة على دراية بأي تيفن جوهرى قد يلقي بظلال من الشك حول قدرة الصندوق على الاستمرار وفق مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تصنيف العقارات الاستثمارية

تحدد مدير الصندوق ما إذا كانت العقارات مؤهلة كعقارات استثمارية. وعند إجراء التقدير، يأخذ مدير الصندوق بالاعتبار القصد من استخدام هذه العقارات فيما إذا كان سيتم الاحتفاظ بها لأغراض الإيجار أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية وكذلك تلك العقارات المحتفظ بها للاستخدام المستقبلي غير المحدد إلى جانب مدى أهمية قيمة هذه العقارات وفيما إذا كانت هذه العقارات تولد تدفقات نقدية مستقبلية إلى حد كبير عن الموجودات الأخرى التي يحتفظ بها الصندوق.

الاعمار الإنتاجية والمتبقية للاستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق الاعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية بغرض احتساب الاستهلاك، يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو بالاستهلاك الذي يتعرض له هذه الموجودات. تقوم الإدارة بمراجعة الاعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مصاريف الاستهلاك سنوياً عندما ترى الإدارة ان الاعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

انخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

ترجع إدارة الصندوق دورياً القيمة الدفترية للموجودات غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تحتمل أي خسارة انخفاض. وفي حالة وجود أي مؤشر يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات من أجل تحديد مدى خسارة الانخفاض. وعندما لا يكون ممكناً تقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات بشكل منفرد تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي تنتمي إليها الموجودات. وإذا تم تقدير مبلغ الأصل القابل للاسترداد بحيث يكون أقل من قيمته الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات إلى قيمته القابلة للاسترداد، ويتم الاعتراف بالانخفاض في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عند عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، فإنه يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام طرق التقييم بما في ذلك طريقة التدفقات النقدية المخصومة. إن المدخلات لهذه الطرق تتم من خلال الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لم يكن ذلك ممكناً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الاجتهاد لتحديد القيمة العادلة، تشمل الاجتهادات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات، يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة للأدوات المالية.

الانخفاض في قيمة النعم المدينة التجارية والأخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحصيل للنعم المدينة التجارية والأخرى عندما يعد تحصيل المبلغ جزئياً أو بالكامل أمراً غير محتمل. ويتم هذا التقدير بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية على أساس فردي. أما المبالغ التي لا يعتبر أي منها جوهرية ولكنها متأخرة، يتم تقييمها بصورة جماعية ويتم تطبيق مخصص لها تبعاً لطول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

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 الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٣- أسس الإعداد (تتمة)

استخدام التقديرات والافتراضات (تتمة)

الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

خسائر ائتمانية متوقعة

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

هناك عدد من الاحكام الهامة المطلوبة أيضا في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان
- اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات / الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

الزكاة

في احتساب الزكاة للسنة الحالية قام الصندوق بتعديل صافي ربحه وتطبيق خصم معين لوعائه الزكوي لاحتساب مصروف الزكاة. قام الصندوق بعمل أفضل التقديرات لهذه الافتراضات.

٤- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات والمعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد

المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

اعتمد الصندوق المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مرة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ م:

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨ تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية الموحدة على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية.
- تعديل على معيار المحاسبة الدولي ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة تتطلب هذه التعديلات من الصندوق الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي عند الاعتراف الأولي إلى مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم.

المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ م مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم يتم الصندوق بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية 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 محاسبية الشركة 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 الشركة فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ - ترتيبات تمويل الموردين.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢٧ - عدم إمكانية التحويل.

فيما يلي المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة للإفصاح عن الاستدامة سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤ م أو بعد ذلك التاريخ التي تخضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

- المعيار الدولي للتقرير المالي (الاستدامة ١) "المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة" يتضمن هذا المعيار الإطار الأساسي للإفصاح عن المعلومات الجوهرية حول المخاطر والفرص المتعلقة بالاستدامة عبر سلسلة قيمة المنشأة.

- المعيار الدولي للتقرير المالي (الاستدامة ٢) "الإفصاحات المتعلقة بالمناخ" هذا هو أول معيار موضوعي صادر يحدد متطلبات المنشآت للإفصاح عن المعلومات حول المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ.

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 الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٥- أسس التوحيد

تشتمل 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 القوائم المالية الموحدة، حيث تشتمل 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 للحاسبة 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

نورد فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

تصنيف ما هو متداول أو غير متداول

يقوم الصندوق بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس متداول/ غير متداول. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر كافة المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.
- تصنف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من عقارات مكتملة البناء محتفظ بها لغرض تحقيق إيرادات إيجار أو لزيادة قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات أو كليهما وتتضمن العقارات الاستثمارية أيضاً الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء ويتم استخدامها كعقارات استثمارية في المستقبل، تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة وتكاليف الاقتراض حيث تنطبق بعد خصم الاستهلاك المترام وخسائر الانخفاض في القيمة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها / المحولة، يتم رسملة جميع تكاليف التطوير والتي تعزى مباشرة الى حيازة / تطوير العقارات للوصول للتكلفة الاجمالية ومن المحتمل ان تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية.

يتم الغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية في حالة البيع او الاستغناء عنها وعدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها. عندما يتم تحويله أو نقله الى العقارات التطويرية. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع او عندما تكون مشغولة من قبل المالك أو استبعاد او الغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية والتي تمثل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية فوراً في قائمة الدخل الشامل الاخر الموحدة.

إن نسب الاستهلاك المقدرة للبنود الرئيسية لهذه العقارات الاستثمارية هي على النحو التالي:

البيان	العمر الإنتاجي
المباني	٣,٣% - ٥%
الأثاث والمفروشات	١٥%

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

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 الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

تتم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن قيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة للمبلغ الذي تجاوز به القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده والذي يكون أعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة المستخدمة. عندما تنعكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة للعقار إلى التقديرات للمبلغ القابل للاسترداد، ولكن لا يجب أن تزيد القيمة الدفترية المتزايدة عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل الموحد

الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء

تظهر الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء بالتكلفة ولا تستهلك، يبدأ استهلاك الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المحدد لها والتي حينها يتم تحويلها إلى الممتلكات والألات والمعدات أو العقار الاستثماري، يتم رسملة تكاليف التمويل التي تتفق على القروض من أجل تمويل إنشاء موجودات مؤهلة خلال الفترة الزمنية لاستكمال وإعداد الأصل للاستخدام المحدد.

حق استخدام الأصول والتزامات التأجير

قام الصندوق بالاعتراف بموجودات ومطلوبات جديدة لعقود إيجارها التشغيلية لأنواع متنوعة من العقود، يتم توزيع كل دفعة إيجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. يتم استهلاك حق استخدام الأصل على مدى العمر الإنتاجي للأصل وفترة عقد الإيجار، أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت.

يتم مبدئياً قياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار على أساس القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في تاريخ بداية العقد، ويتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للصندوق.

أ- يتم قياس حق استخدام الأصل بالتكلفة التي تتضمن الآتي:

- مبلغ القياس المبدئي لمطلوبات الإيجار، و
- أي دفعات إيجارية تم سدادها في أو قبل تاريخ بدء العقد فائض أي حوافز إيجار مستلمة، و
- أي تكاليف مباشرة مبدئية، و
- تكاليف التجديد.

ب- تتضمن مطلوبات الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:

- الدفعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة.
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل.
- المبالغ المتوقع دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان مستأجر متأكد بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار، و
- دفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المستأجر لذلك الخيار.

يتم خصم مدفوعات عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض التدريجي والذي يمثل السعر الذي سيدفعه المستأجر ليقترض الأموال اللازمة للحصول على أصل ما بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة.

يتم إثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وإيجارات الموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصرف في قائمة الربح والخسارة الموحدة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار ذات فترة إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل.

عقود المنفعة

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

صافي قيمة الموجودات للوحدة

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة كما تم الإفصاح عنها في قائمة المركز المالي الموحدة صافي الموجودات من خلال قسمة صافي قيمة موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

الانخفاض في قيمة الموجودات

يتم إعادة قياس الموجودات فيما إذا كان هناك 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.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة التجارية بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد خصم المخصصات بالخسائر الائتمانية المتوقعة. ويتم تكوين مخصص بالخسائر الائتمانية المتوقعة عند وجود دليل موضوعي يشير إلى عدم مقدرة الصندوق على تحصيل المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم المدينة. ويتم شطب الديون المعدومة عند تحديدها مقابل المخصصات المتعلقة بها. ويتم تحميل المخصصات على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. وأي استرداد لاحقاً لمبالغ الذمم المدينة والتي تم شطبها سابقاً تضاف إلى الإيرادات الأخرى.

صندوق المعذر ريت

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد لدى البنوك، الودائع لأجل والاستثمارات ذات السيولة العالية ذات استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الاقتناء.

القروض

يتم تسجيل القروض مبدئياً بالقيمة العادلة (ممثلة في العائدات المستلمة) بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة، إن وجدت. بعد الاعتراف المبدئي، يتم الاعتراف بهذه القروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بأي فروق بين العائدات (بعد خصم تكاليف المعاملة) والمبلغ القابل للاسترداد كربح أو خسارة على مدة القرض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف القروض كمطلوبات متداولة طالما أن الصندوق ليس لديها حق مؤقت في تأخير تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.

الأطراف ذات العلاقة

الطرف ذو العلاقة هو شخص أو منشأة ذات علاقة بالصندوق، ويكون الشخص ذو علاقة إذا امتلك سيطرة أو تأثير جوهري على الصندوق أو كان عضو في الإدارة الرئيسية، وتكون المنشأة ذات علاقة إذا كانت المنشأة والمجموعة أعضاء في نفس المجموعة كشركة أم وشركة تابعة أو شركة زميلة أو مرتبطين بمشروع مشترك أو تكون كلا المنشأتين مشروعاً مشتركاً لطرف ثالث.

المعاملة مع الأطراف ذات العلاقة تحوّل الموارد أو الخدمات أو الالتزامات بين الصندوق والطرف ذو العلاقة بغض النظر عما إذا تم تحميل السعر. وإن افراد الإدارة الرئيسيين هم الأشخاص المفوضين والمسؤولين عن التخطيط والإدارة ولهم سيطرة مباشرة أو غير مباشرة على العمليات التشغيلية للصندوق بما فيهم المدير.

المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

يتم الاعتراف الأولى بالمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون الصندوق التزمات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الالتزامات محتمل إن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس بشكل يعتمد عليه، لا يتم الاعتراف بمخصص لخسارة العمليات المستقبلية.

توزيعات الأرباح

يتم إثبات دخل توزيعات الأرباح عند نشأت حق الاستلام، تعكس دخل توزيعات الأرباح كمكون من صافي إيرادات المتاجرة، صافي الدخل من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموحدة، الأدوات المالية أو أي إيراد تشغيلي آخر بناء على التصنيف الأساسي لأدوات حقوق الملكية.

المخصصات

يتم إثبات المخصص في قائمة المركز المالي عندما يكون لدى الصندوق التزم حالي أو قانوني أو تعاقدية نتيجة لحدث سابق ومن المحتمل أن يطلب تدفق خارجي لمنافع اقتصادية لسداد الالتزام. يستند قياس الالتزامات على المتطلبات القانونية الحالية والتقنيات المتوفرة. يتم خصم المخصصات فقط عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحد بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

مخصص الزكاة

بتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤ هـ (الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٢٢ م) صدر قرار وزير المالية رقم ٢٩٧٩١ الخاص بقواعد جباية الزكاة من المستثمرين بالصناديق الاستثمارية، وقد تترتب على هذا القرار ما يلي:

- إلزام الصناديق بالتسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لغرض الزكاة.
- إلزام الصناديق بمسك حسابات نظامية بموجب قوائم مالية مدققة.
- إلزام الصناديق بتقديم إقرارات معلومات للهيئة.

- لا تلتزم الصناديق بسداد الزكاة بل الملزمون هم المساهمون بها (مالكي الوحدات).

- ينبغي للمستثمر بالصندوق تزكية حصته بالصندوق حتى يحسم كاستثمار بإقراره الزكوي.

- يسري هذا القرار على السنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ م.

خلال السنة، قام مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية لم يقم مدير الصندوق بإعداد إقرار المعلومات وإيداعه لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

ضريبة القيمة المضافة

يعترف بالمصاريف والأصول بالصافي بعد حسم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على شراء الأصول أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من مصلحة الضرائب، حيث يعترف بهذه الحالة بضرريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة اقتناء الأصل أو كجزء من بند المصاريف، حسب مقتضى الحال.
- عند ادراج الحسابات المدينة والدائنة مع مبلغ ضريبة القيمة المضافة. يدرج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من أو المستحقة الدفع إلى السلطة الضريبية كجزء من الحسابات المدينة أو الدائنة في قائمة المركز المالي.

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 الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ضريبة الاستقطاع

يقوم الصندوق باستقطاع ضرائب على المعاملات مع الأطراف غير المقيمة في المملكة العربية السعودية وعلى توزيعات الأرباح للمساهمين غير المقيمين وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية.

تحقق الإيرادات

يعترف الصندوق بالإيرادات بموجب المعيار الدولي للتعريف المالي رقم ١٥ باستخدام نموذج الخمس خطوات التالية:

- ١- تحديد العقد مع العميل: يعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً أو التزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها.
- ٢- تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد مع عميل لنقل سلعة أو تقديم خدمة.
- ٣- تحديد سعر الصفقة: سعر الصفقة هو مبلغ المقابل الذي يتوقع الصندوق أن يحقق له مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل باستثناء المبالغ المجمعة نيابة عن أطراف ثالثة.
- ٤- تخصيص سعر إلى الصفقة: التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار الاعتبار الذي يقوم به الصندوق، يحدد مبلغ المقابل الذي يتوقع الصندوق الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام.
- ٥- الاعتراف بالإيراد عندما (كما) يفي الكيان بالتزام الأداء.

يتحقق الإيراد عند الوفاء بالتزامات الأداء ويكون ذلك عند تقديم الخدمة للعميل. التزام الأداء هو وعد بتقديم الخدمة للعميل. عند الوفاء بالتزامات الأداء يسجل الإيراد بالقيمة العادلة للمنفعة المقدمة ويستثنى من سعر الخدمة أي مبالغ محصلة بالنيابة عن أي أطراف خارجية وأي خصومات على السعر.

إذا كانت فاتورة الخدمة للعميل تشمل خدمات مختلفة معينة، يتم توزيع سعر الفاتورة بشكل نسبي، ويتحقق إيراد الخدمات عند الوفاء بالتزامات الأداء وتقديم الخدمة للعميل. تقدم الصندوق خدماتها بشكل مباشر ولا تعتبر وكيلاً لأي أطراف أخرى.

يتم الاعتراف بالإيرادات الأخرى عند تحققها.

إيرادات بيع العقارات

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع عقارات الاستثمارية عند انتقال المخاطر والمنافع الهامة بموجب سند ملكية نظامي أو بموجب إعلان نظامي ملزم بملكية المشتري، وعند وجود احتمال تحصيل المقابل وإمكانية قياس مبلغ الإيرادات بشكل موثوق. فإن تكلفة الإيرادات تعتمد على إجمالي التكلفة التقديرية لموقع الأرض على إجمالي مساحة الأرض لتطوير محدد.

إيرادات الإيجارات

يعتبر الصندوق بمثابة المؤجر في عقود الإيجار التشغيلية المتنوعة، يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، يتم الاعتراف بالإيرادات المستحقة إلى الحد الذي تم فيه تحقق الإيراد ولكن لم يتم إصدار فواتير لها بعد.

دخل المراجعات

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

الإيرادات الأخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

المصاريف

يتم إثبات المصاريف على أساس مبدأ الاستحقاق ويتم تحميل أتعاب إدارة الصندوق وأتعاب الحفظ بنسبة متفق عليها مع مدير الصندوق، يتم احتساب هذه المصاريف بصورة ربع سنوية ويتم تحميل هذه المصاريف على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

أتعاب الإدارة

يتم إثبات أتعاب إدارة الصندوق على أساس مبدأ الاستحقاق وتحمل على قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم تحميل أتعاب إدارة الصندوق وفقاً للأسعار المتفق عليها مع مدير الصندوق وكما هو منصوص عليه في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.

رسوم التعامل

يقوم مدير الصندوق بتحمل الصندوق رسوم تعامل من قيمة شراء أو بيع لكل عقار تم شراؤه أو بيعه بواسطة الصندوق.

المعلومات القطاعية

قطاع الأعمال: يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للقرارات التي تم استعمالها من قبل المدير الصندوق وصانع القرار الرئيسي لدى الصندوق.

القطاع الجغرافي: يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية أخرى.

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 الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة، والتي هي أصول تتطلب فترة زمنية جوهرية لتكون جاهزة للاستخدام المتوقع لها أو بيعها، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهرى للاستخدام أو البيع. يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة حتى يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم إثبات كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في السنة التي يتم تكبدها فيها.

المعاملات بالعملة الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار الصرف الفورية السائدة وقت تاريخ المعاملات. كما تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف السائدة إلى الريال السعودي في نهاية السنة بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.

فيما يتعلق بالبنود النقدية، فإن الربح أو الخسارة في العملة الأجنبية هو الفرق بين التكلفة المدفوعة بالعملة الوظيفية في بداية السنة المعدلة بسعر العائدة الفعلي والمدفوعات خلال السنة، وبين التكلفة التي يتم استهلاكها بالعملة الأجنبية بعد ترجمتها بسعر الصرف في نهاية العام. أما البنود غير النقدية التي يتم قياسها من خلال التكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية فتتوحد باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. تثبتت أرباح أو خسائر تحويل العملات الناتجة من عمليات التسوية والترجمة في قائمة الدخل الموحدة.

٧- العقارات الاستثمارية

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢٣ م

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

٢٠٢٢ م

المجموع	أثاث ومفروشات	المباني	الأراضي	التكلفة
٦٧٦,٧٥٤,٠٤٨	٩,١٦٤,٩٨٤	٣٤٦,٤٠٠,٣٥٦	٣٢١,١٨٨,٧٠٨	الرصيد، بداية السنة
١٠٢,١٢٦,١٠٢	١١٦,٧٠٢	٩١,٨٠٩,٤٠٠	١٠,٢٠٠,٠٠٠	إضافات
٢٥,٦٥٢,٤٧٢	-	٢٥,٦٥٢,٤٧٢	-	المحول من أعمال رأسمالية
٨٠٤,٥٣٢,٦٢٢	٩,٢٨١,٦٨٦	٤٦٣,٨٦٢,٢٢٨	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨	الرصيد، نهاية السنة
٥٤,٢٢٨,٨٧٤	٥,٨٣٩,٤٦٧	٤٨,٣٨٩,٤٠٧	-	الاستهلاك المتراكم
١٦,٧٥٤,٤٦٤	١,٣٨٧,٦٦٩	١٥,٣٦٦,٧٩٥	-	الرصيد، بداية السنة
٧٠,٩٨٣,٣٣٨	٧,٢٢٧,١٣٦	٦٣,٧٥٦,٢٠٢	-	المحمل للسنة
(٥٦,١٠٤,٩٨٣)	(٣٨٨,٠٩٩)	(١٩,٦٩٢,٤١٩)	(٣٦,٠٢٤,٤٦٥)	الرصيد، نهاية السنة
٤,٠٩٨,٨٦٩	٥٠,٨٣٤	٢,٤٨٢,٨٧٢	١,٥٦٥,١٦٣	التغير في القيمة
(٥٢,٠٠٦,١١٤)	(٣٣٧,٢٦٥)	(١٧,٢٠٩,٥٤٧)	(٣٤,٤٥٩,٣٠٢)	الرصيد، بداية السنة
٦٨١,٥٤٣,١٧٠	١,٧١٧,٢٨٥	٣٨٢,٨٩٦,٤٧٩	٢٩٦,٩٢٩,٤٠٦	المحمل للسنة
				الرصيد، نهاية السنة
				الصافي

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 الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي)

٧- العقارات الاستثمارية (تتمة)

تتكون الاستثمارات العقارية من الأثنى عشر عقاراً التالية:

- جنيكس المعذر: (يمثل عقار تجاري وسكني ومكتبي يقع في طريق الأمير تركي بن عبد العزيز بحي المعذر في مدينة الرياض).
- جنيكس الربيع: (يمثل عقار تجاري " وحدات فندقية " يقع في طريق الملك فهد بن عبد العزيز بحي العليا في مدينة الرياض).
- برج المحمدية: (يمثل عقار تجاري ومكتبي يقع في طريق الملك فهد بن العزيز بحي العليا في مدينة الرياض).
- معارض التخصصي: (يمثل عقار تجاري يقع في شارع التخصصي بحي المعذر في مدينة الرياض).
- الصحافة ١: (يمثل عقار تجاري مكتبي يقع في شارع العليا بحي الصحافة في مدينة الرياض)
- الصحافة ٢: (يمثل عقار 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 العريقة بمدينة الخبر).
- مدارس النخبة التربوية: (عقار تعليمي يقع في حي الفهد بمدينة عنيزة حيث تم شراء هذا العقار خلال ٢٠٢١م).
- مدارس السلام: (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	
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
				تتمين	
				وايت كيوبز	
جنيكس المعذر	التدفقات النقدية المخصصة	١٧٠,١٠٢,٠٠٠	١٥٠,٩٥٠,٠٠٠	١٦٦,١١١,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
جنيكس الربيع	التدفقات النقدية المخصصة	٤٠,٤٧٨,٠٠٠	٤٠,٧٠٠,٠٠٠	٣٩,٦٨٨,٠٠٠	٤٢,١٤٠,٠٠٠
برج المحمدية	التدفقات النقدية المخصصة	١٠٦,٢٣٢,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠	١٢٧,٠٠٠,٠٠٠
معارض التخصصي	التدفقات النقدية المخصصة	٧١,٧٩٣,٠٠٠	٧٤,٨٠٠,٠٠٠	٦٧,٠٧٢,٠٠٠	٧٠,٤٠٠,٠٠٠
الصحافة ١	التدفقات النقدية المخصصة	٥٤,٨٧٦,٠٠٠	٦٥,٢٠٠,٠٠٠	٤٦,٦٦٢,٠٠٠	٦٤,٩٠٠,٠٠٠
الصحافة ٢	التدفقات النقدية المخصصة	٥٦,٨٢٩,٠٠٠	٦٢,٠٠٠,٠٠٠	٥٢,٢٩٢,٠٠٠	٦٠,٦٠٠,٠٠٠
مستودعات الحائر	التدفقات النقدية المخصصة	٢٤,٠٤٥,٠٠٠	٢٠,٤٠٠,٠٠٠	١٨,٠١٨,٠٠٠	٢٠,٢٠٠,٠٠٠
مستودعات السلي	التدفقات النقدية المخصصة	٤٧,٥٥١,٠٠٠	٥٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٢,٩٨٤,٠٠٠	٥٦,٦٠٠,٠٠٠
اجنحة تولان الفندقية	التدفقات النقدية المخصصة	٢٦,٤٧٤,٠٠٠	٢٩,٢٠٠,٠٠٠	٢٦,٣٧٨,٠٠٠	٤١,٧٠٠,٠٠٠
مدارس النخبة التربوية	التدفقات النقدية المخصصة	٣٠,٢٠١,٠٠٠	٣٥,١٠٠,٠٠٠	٢٩,٢٧٨,٠٠٠	٣٧,٦٤٠,٠٠٠
مدارس السلام	التدفقات النقدية المخصصة	٥٠,٢١٢,٠٠٠	٥٢,٤٠٠,٠٠٠	٤٩,٢٤٧,٠٠٠	٥٥,٣٨٠,٠٠٠
مستشفى برجيل	التدفقات النقدية المخصصة	١٢١,٦٢٩,٠٠٠	١١٨,٩٠٠,٠٠٠	١١٥,٥٠٩,٠٠٠	١١٦,٧٥٠,٠٠٠
الإجمالي		٨٠٠,٤٢٢,٠٠٠	٨٣٠,٦٥٠,٠٠٠	٧٥٧,٧٣٩,٠٠٠	٨٤٣,٣١٠,٠٠٠
متوسط التقييم		٨١٥,٥٣٦,٠٠٠		٨٠٠,٥٢٤,٥٠٠	

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 الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي)

٨- الأثر على صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) في حال تم قياس العقارات الاستثمارية و عقود 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. إلا 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.

تم تحديد تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات ") من قبل الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول (تثمانين) ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٢٧٣ الصادر من وزارة التجارة والاستثمار بتاريخ ٤ ذو القعدة ١٤٤٢ هـ (الموافق ١٤ يونيو ٢٠٢٢ م) ومكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري (وايت كيوبز) ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٤٧٤ الصادر من وزارة التجارة والاستثمار بتاريخ ١ شعبان ١٤٣٧ هـ (الموافق ٥ مايو ٢٠١٦ م) ، وهما مرخصان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، إستخدام مدير الصندوق متوسط تقييمين لغرض الكشف عن القيمة العادلة للعقارات، تم تقييم العقارات مع الاخذ 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:

٢٠٢٣ م	الدولة	الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول (تثمانين)	مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري (وايت كيوبز)	المتوسط
العقارات الاستثمارية صندوق المعذر ريت الاستثمارات العقارية	المملكة العربية السعودية	٦٧٨,٧٩٣,٠٠٠	٧١١,٧٥٠,٠٠٠	٦٩٥,٢٧١,٥٠٠
ركن المعذر للاستثمار	الامارات العربية المتحدة	١٢١,٦٢٩,٠٠٠	١١٨,٩٠٠,٠٠٠	١٢٠,٢٦٤,٥٠٠
عقود المنفعة	المملكة العربية السعودية	٤,٨٠٥,٠٠٠	٤,٦٨٠,٠٠٠	٤,٧٤٢,٥٠٠
		٨٠٥,٢٢٧,٠٠٠	٨٣٥,٣٣٠,٠٠٠	٨٢٠,٢٧٨,٥٠٠
٢٠٢٢ م	الدولة	الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول (تثمانين)	مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري (وايت كيوبز)	المتوسط
العقارات الاستثمارية صندوق المعذر ريت الاستثمارات العقارية	المملكة العربية السعودية	٦٤٢,٢٣٠,٠٠٠	٧٢٦,٥٦٠,٠٠٠	٦٨٤,٣٩٥,٠٠٠
ركن المعذر للاستثمار	الامارات العربية المتحدة	١١٥,٥٠٩,٠٠٠	١١٦,٧٥٠,٠٠٠	١١٦,١٢٩,٥٠٠
عقود المنفعة	المملكة العربية السعودية	٦,٤٥٢,٠٠٠	٦,٦٧٦,٠٠٠	٦,٥٦٤,٠٠٠
		٧٦٤,١٩١,٠٠٠	٨٤٩,٩٨٦,٠٠٠	٨٠٧,٠٨٨,٥٠٠

استخدمت الإدارة المتوسط للمقيمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تم تقييم الاستثمارات العقارية و عقود المنفعة مع الاخذ 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.

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	القيمة العادلة المقدره للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين
٨٠٧,٠٨٨,٥٠٠	٨٢٠,٢٧٨,٥٠٠	
(٦٨١,٥٤٣,١٧٠)	(٦٨٦,٦٦٨,٠٩٤)	يخصم
(٤,٣١٩,١٦١)	(٤,٠٨٢,١٢٥)	القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
١٢١,٢٢٦,١٦٩	١٢٩,٥٢٨,٢٨١	القيمة الدفترية لعقود المنفعة
		القيمة العادلة المقدره في زيادة / (نقص) القيمة الدفترية
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
١,٩٨	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 الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي)

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

صافي قيمة الموجودات:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٤٩٩,٢٣٧,٦٠٥	٥١٣,٦٦١,٩٩٨	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية الموحدة قبل تعديل القيمة العادلة
١٢١,٢٢٦,١٦٩	١٢٩,٥٢٨,٢٨١	الزيادة القيمة العادلة المقدره عن القيمة الدفترية
٦٢٠,٤٦٣,٧٧٤	٦٤٣,١٩٠,٢٧٩	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات بناء على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٨,١٣	٨,٣٧	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية الموحدة قبل تعديل القيمة العادلة
١,٩٨	٢,١١	القيمة الاضافية (الناقصة) للوحدة على أساس القيمة العادلة
١٠,١١	١٠,٤٨	صافي الموجودات العائدة للوحدة بناءً على القيمة العادلة

٩- الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء

أ- تتمثل الأعمال الرأسمالية مشروع مدارس السلام، والتي تم الانتهاء منها في ١ ابريل ٢٠٢٢ م، وتم تحويلها الى العقارات الاستثمارية.

ب- أن الحركة التي تمت على الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء كما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٢٣,٦٦١,٥٠٢	-	الرصيد، بداية السنة
١,٩٩٠,٩٧٠	-	إضافات
(٢٥,٦٥٢,٤٧٢)	-	محول إلى العقارات الاستثمارية
-	-	الرصيد، نهاية السنة

١٠- حق استخدام الأصول والتزامات التأجير

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	التكلفة
٧,٥٥٣,٣٤٥	٧,٥٥٣,٣٤٥	الرصيد، بداية السنة
٧,٥٥٣,٣٤٥	٧,٥٥٣,٣٤٥	الرصيد نهاية السنة
		الاستهلاك المتراكم
٣,٢٩٨,٨٩٨	٣,٩٣٨,٦٠٢	الرصيد، بداية السنة
٦٣٩,٧٠٤	٦٤٠,٠٥٦	المحمل للسنة
٣,٩٣٨,٦٠٢	٤,٥٧٨,٦٥٨	الرصيد نهاية السنة
٣,٦١٤,٧٤٣	٢,٩٧٤,٦٨٧	صافي القيمة الدفترية

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

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٤,٧١٧,١٨١	٤,١١٤,٥٥٤	الرصيد، بداية السنة
٢٩٧,٣٧٣	٢٥٣,٢٨٧	مصروف الفائدة المحمل للسنة
(٩٠٠,٠٠٠)	(٩٠٠,٠٠٠)	المسدد
٤,١١٤,٥٥٤	٣,٤٦٧,٨٤١	الرصيد، نهاية السنة

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 الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي)

١٠- حق استخدام الأصول والتزامات التأجير (تتمة)

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

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
٣,٢١٣,٥٥٤	٢,٨٢٩,٦٢٨
٩٠٠,٠٠٠	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 السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م بلغت ٢٥٣,٢٨٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٢٩٧,٣٧٣ سعودي).

١١- عقود المنفعة

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

- منفعة 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 ٢٠٢٧ م
- منفعة وادي لبن: تتمثل في عقار تجاري سكني يقع في طريق الشفا بحي ظهرة 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:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
٦,٠٦٤,٩٧٣	٥,٢٦٤,٣١١
-	٧٧,٢٧٢
(٨٠٠,٦٦٢)	(٨٦٣,٥٩٢)
٥,٢٦٤,٣١١	٤,٤٧٧,٩٩١
(٩٤٥,١٥٠)	(٣٩٥,٨٦٦)
٤,٣١٩,١٦١	٤,٠٨٢,١٢٥

الرصيد، بداية السنة
إضافات
إطفاء

خسائر انخفاض في القيمة (ج)
الرصيد، نهاية السنة

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

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
٩٤٥,١٥٠	٩٤٥,١٥٠
-	(٥٤٩,٢٨٤)
٩٤٥,١٥٠	٣٩٥,٨٦٦

الرصيد، بداية السنة
عكس خسائر انخفاض في قيمة عقود المنفعة
الرصيد، نهاية السنة

١٢- الذمم المدينة

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
٦,٥٣١,٧١٩	١٢,١٢٣,٦٢٢
(١,٦٣٧,٠٧٤)	(٢,٨٢٨,٨٩٨)
٤,٨٩٤,٦٤٥	٩,٢٩٤,٧٢٤

ذمم مدينة
مخصص خسائر انتمانية متوقعة – ب

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

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
١١,٥٩٤,٦٦٧	١,٦٣٧,٠٧٤
-	١,١٩١,٨٢٤
(٩,٩٥٧,٥٩٣)	-
١,٦٣٧,٠٧٤	٢,٨٢٨,٨٩٨

الرصيد، بداية السنة
المكون
ديون مشطوبة
الرصيد، نهاية السنة

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 الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي)

١٢- الذمم المدينة (تتمة)

ج- فيما يلي جدول أعمار الذمم المدينة:

المجموع	أكثر من ٣٦٥ يوماً	٢٧٠- ٣٦٥ يوم	١٨١- ٢٧٠ يوم	٩١- ١٨٠ يوم	٩٠-١ يوم	
١٢,١٢٣,٦٢٢	١,٥٤٧,٤٠١	٤,٢٨٣,١٠١	٣٠٧,٣٣٤	٦٩٤,٦٧٩	٥,٢٩١,١٠٧	م ٢٠٢٣
٦,٥٣١,٧١٩	٣٤٥,٨٥٧	٣,٥٠٢,٦٢٢	١,٣٨٩,٠٣٤	١,١٣٢,٩٧٥	١٦١,٢٣١	م ٢٠٢٢

١٣- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

م ٢٠٢٢	م ٢٠٢٣	
١,٠١٤,٩٦٧	٧١٨,٧٨٤	رسوم إدارة المراجعات الإسلامية - ب
٤٠٩,٤٥٠	٢٧٨,٨٩١	تأمين مسترد غير مدفوع
٥٩,٩٩٤	٢١٢,٦١٢	ضريبة القيمة المضافة
٣٩,٩٧٥	٤٣,٦٩٤	عهد تشغيلية
٨,٦٢٥	-	دفعات مقدمة لموردين
٨٥٨,٠٥٣	٣٠٨,٩٥٦	أخرى
٢,٣٩١,٠٦٤	١,٥٦٢,٩٣٧	

ب- تمثل رسوم إدارة المراجعات الإسلامية في الرسوم الإدارية التي تدفع عن توقيع عقد المراجعات الإسلامية، ويتم اطفائها على مدار عمر القرض (إيضاح -١٥).

١٤- 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:

م ٢٠٢٢	م ٢٠٢٣	
٩٥,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	رصيد، بداية السنة
١٠١,٠٠٠,٠٠٠	-	إضافات
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	رصيد، نهاية السنة

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

م ٢٠٢٢	م ٢٠٢٣	
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٧٤,٥٦٩,٩٩٩	التسهيلات الإسلامية - الجزء غير المتداول
-	٢١,٩٩٨,٧٧٢	التسهيلات الإسلامية - الجزء المتداول

ج- فيما يلي الحركة التي تمت على الفوائد على التسهيلات الإسلامية:

م ٢٠٢٢	م ٢٠٢٣	
٥,٩٧٩,٥٢٢	١٢,١٦٠,١٤١	رصيد، بداية السنة
٦,١٨٠,٦١٩	٦,٣٧٨,٥٧٩	إضافات
١٢,١٦٠,١٤١	١٨,٥٣٨,٧٢٠	رصيد، نهاية السنة

- بلغ مصروف الفائدة خلال السنة ٦,٣٧٨,٥٧٩ ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ٥,٩٠٠,٧٢٤ ريال سعودي)، وتمت رسملة فوائد بقيمة صفر ريال سعودي على أعمال رأسمالية قيد الإنشاء (٢٠٢٢ م: ٢٧٩,٩٨٥ 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 الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي)

١٥- الأطراف ذات العلاقة

- تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق في أعضاء مجلس إدارة الصندوق، مدير الصندوق " شركة أصول وبخيت الاستثمارية " مدير الأملاك " مؤسسة مداد الخير للعقارات " وشركة زاوية المعذر للعقارات.
 - يتعامل الصندوق في السياق الاعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة، معاملات الأطراف ذات العلاقة تحكمها قيود اللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية، كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة معتمدة من مجلس إدارة الصندوق
 - يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعباب إدارة بنسبة ٥٠,٥٠% 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 إيراد 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 ٥٠,٥٠% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم إذا كانت قيمتها ما بين صفر و ٥٠٠ مليون، ونسبة ٤٠,٤٠% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم إذا كانت قيمتها ما بين ٥٠٠ مليون و ١ مليار. ونسبة ٢٥,٢٥% 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- تتمثل أهم المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر فيما يلي:

مبلغ المعاملة		نوع المعاملات	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م			
-	٤,٢٦٧,٣٣٣	فوائد قروض	جهة منتسبة	شركة بيتك الحفظ للعقارات
٣,٨٨٤,٣١١	٤,١٠٠,٨٤٤	إدارة الصندوق	مدير الصندوق	شركة أصول وبخيت الاستثمارية
١,٠٢٧,٩٠٤	-	رسوم تعامل		شركة البلاد المالية
٢٨٥,٠٧٤	٢٠٠,٠٠٠	أتعاب حفظ	أمين الحفظ	أعضاء مجلس الإدارة
٣٦,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	بدل حضور	أعضاء مجلس الإدارة	مؤسسة مداد الخير للعقارات
٣٢,٠٠٠	٧٩,٠٢٢	كمستأجر	جهة منتسبة	شركة مستقبل الإبداع للوساطة الرقمية
٢,٠٩٧,٣٦٣	٢,٢٨٧,٧٣٦	إدارة أملاك		
١٢٢,٠٠٠	١٢٢,٠٠٠	ايجار	جهة منتسبة	

(*) 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 اداراتها.

ب- تتمثل الأرصدة المستحقة من الطرف ذو العلاقة مما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
-	٤,٢٦٧,٣٣٣	شركة بيتك الحفظ للعقارات

ج- تتمثل الأرصدة المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة مما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١,١٥٩,٩٩١	١,١٩٩,٦٧٨	شركة أصول وبخيت الاستثمارية
١٦٣,٣٧٨	١٤١,٠٧٩	شركة مداد الخير للعقارات
٨٩,١٠٤	٥٧,٩٧٣	شركة البلاد المالية
-	٥١,٧٥٠	الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
٣٦,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	أعضاء مجلس الإدارة
١,٤٤٨,٤٧٣	١,٤٨٦,٤٨٠	

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 الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

١٦- مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١,١٣١,٣٩٧	١,٠١٤,١٥٦	تأمينات مستردة - عملاء
٤٩٠,٦١٩	٤٧٩,٠٣٤	دفعات مقدمة من عملاء
١١٠,٦٧٢	٣٥٤,٩٩٣	مصاريف مستحقة
٢٩٠,٧٢٢	١٩٢,٤١٨	مستحقات موردين
٢٨,٩٨٧	-	ضريبة استقطاع
٢,٠٥٢,٣٩٧	٢,٠٤٠,٦٠١	

١٧- إيرادات مؤجلة

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١١,٨٣٦,٩٧١	٩,٩٧٦,٥٥٤	رصيد، بداية السنة
(٦١,٩٥٥,١٥٠)	(٦٣,١٢١,٤٢٧)	إيرادات إيجار مكتسبة (إيضاح ١٩-)
٦٠,٠٩٤,٧٣٣	٦٦,٣١٣,٨١٨	المحصل من إيرادات إيجار
٩,٩٧٦,٥٥٤	١٣,١٦٨,٩٤٥	رصيد، نهاية السنة

١٨- الزكاة

أ- فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الزكاة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٤,٨٥٦,٩٣٤	٦١٨,٣٦٩	الرصيد، بداية السنة
٦٢٣,٢٦٩	-	المكون خلال السنة
(٤,٨٦١,٨٣٤)	(٦١٨,٣٦٩)	المسدد خلال السنة
٦١٨,٣٦٩	-	الرصيد، نهاية السنة

ب- الموقف الزكوي

قدم الصندوق الإقرارات الزكوية والقوائم المالية الى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حتى ٢٠٢٢ م، سددت المستحق عليها بموجب تلك الإقرارات وحصلت على الشهادات المطلوبة، ولم تتسلم الربوط الزكوية عن تلك الأعوام حتى تاريخه.

لم يتم احتساب الزكاة على الصندوق وذلك بناءً على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم ٢٩٧٩١ الصادر في عام ٢٠٢٢. حيث نص القرار على أن صناديق الاستثمار ليست ملزمة بدفع أي زكاة وهي مطالبة فقط بالتسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وأوضح القرار كذلك أن مالكي الوحدات مسؤولون عن دفع الزكاة بدلاً من استثماراتهم في الصناديق دون أي التزام على الصندوق.

١٩- دخل الإيجارات

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٥٩,٩١٩,٩٠٩	٦١,٩٧١,١٥٧	إيرادات إيجار الاستثمارات العقارية
٢,٠٣٥,٢٤١	١,١٥٠,٢٧٠	إيرادات إيجار عقود المنفعة
٦١,٩٥٥,١٥٠	٦٣,١٢١,٤٢٧	
(٢٢٩,١٣٠)	(١,٨٣٩,٩٨٢)	خصم على الإيجارات
٦١,٧٢٦,٠٢٠	٦١,٢٨١,٤٤٥	

٢٠- مصاريف أخرى

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٥٨٢,٢٠١	٥٦٨,٩٠٠	تداول ومراكز إيداع
٥٢١,٢٨٧	٤٠٤,٢١٠	تقييم واستشارات واتعاب مهنية
٢٦٧,٥٦٣	٢٩٦,١٨٣	رسوم المرابحات الإسلامية
١٥٤,٤٢٦	١٧٣,٥٢٩	تامين الأصول العقارية
٤٢,٣٦٨	٤١,٥٥٢	مصاريف بنكية
٣٦,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	بدل حضور أعضاء مجلس الإدارة
١٨٣,٦٤٧	-	مصاريف الاستحواذ على عقارات جديدة
٦٣,٨٩٣	٢٢٨,٠٥١	أخرى
١,٨٥١,٣٨٥	١,٧٤٨,٤٢٥	

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 الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

٢١- تكاليف التمويل

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٥,٩٠٠,٧٢٤	٦,٣٧٨,٥٧٩	فوائد تسهيلات بنكية (إيضاح ١٤)
٢٩٧,٣٧٣	٢٥٣,٢٨٧	تكاليف تمويل حق استخدام أصول (إيضاح ١٠)
٦,١٩٨,٠٩٧	٦,٦٣١,٨٦٦	

٢٢- توزيعات الأرباح المدفوعة

وفقاً لشروط واحكام الصندوق، يهدف الصندوق الى توزيع أرباح سنوية بما لا يقل على ٩٠% من صافي أرباح الصندوق. أعتمد مجلس ادرة الصندوق توزيع الأرباح فيما يتعلق بالسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، والبالغة ٠,١٨ سعودي لكل وحدة ويبلغ مجموعها ١١,٠٤٦,٦٠٠ ريال سعودي وتم دفعها في ٢٠ مارس ٢٠٢٣ م، وقد تم توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م، والبالغة ٠,٣١ ريال سعودي لكل وحدة ويبلغ مجموعها ١٩,٠٢٤,٧٠٠ ريال سعودي وذلك بتاريخ ٢٧ أغسطس ٢٠٢٣ م، والجدير بالذكر أن توزيعات الصندوق تعد مزكاه منذ عام ٢٠١٩ م.

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 الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(بالريال السعودي)

٢٣- المعلومات القطاعية

يتكون النشاط الرئيسي للصندوق في قطاع الإيجارات، ويتركز النشاط الرئيسي للصندوق بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية وفي دولة الامارات العربية المتحدة.
أ- فيما يلي بعض البيانات المالية لتلك القطاعات الأعمال:

٢٠٢٣ م		٢٠٢٢ م							
الإجمالي	غير مخصصة	أخرى	مستشفيات	مدارس	مستودعات	صالات عرض	أجنحة فندقية	مكاتب	
٦١,٢٨١,٤٤٥	-	٢٠٦,٢١٥	٨,١٦٠,٠٠٠	٦,٠١٢,٩٣٨	٥,٨٧٣,٠٥٠	٨,٣٢٣,١٣٠	١٤,٩٨٩,١٢٥	١٧,٧١٦,٩٨٧	الإيرادات التشغيلية
٥٠٣,٨٩٢	٥٠٣,٨٩٢	-	-	-	-	-	-	-	الإيرادات الأخرى
(١٢,٧٩٤,٦١٢)	(١,١٩١,٨٢٤)	(٦٩,٦٧٩)	(٣,٢١٧,٥٧٢)	(٢,٥٦٤,٤٥٦)	(٣٧٧,٩٤٦)	(٥٣٤,٤٩٧)	(٤٢٣٦,٣٧٣)	(٦٠٢,٢٦٥)	المصروفات التشغيلية المباشرة
(٧,٨٧٩,٥٢٦)	(٧,٨٧٩,٥٢٦)	-	-	-	-	-	-	-	المصروفات التشغيلية الغير مباشرة
٣,٤٠٨,٥٧٦	-	(٤٣,٣٢٩)	(٣,٠٦٠,٠٠٢)	(١,٧٧٣,٩٤٠)	١٢,٥٩٥,٦٣٢	(٧٣٩,٣٨٠)	٨٠,٦٥٣	(٣,٦٥١,٠٥٨)	الاستهلاك والإطفاء والتغير في القيمة
٤٤,٥١٩,٧٧٥	(٨,٥٦٧,٤٥٨)	٩٣,٢٠٥	١,٨٨٢,٤٢٥	١,٦٧٤,٥٤١	١٨,٠٩٠,٧٣٨	٧,٠٤٩,٢٥٥	١٠,٨٣٣,٤٠٥	١٣,٤٦٣,٦٦٤	صافي الربح قبل الزكاة
٦١,٧٢٦,٠٢٠	-	٢٠٦,٢١٦	٧,٤٠٦,٠٨٧	٦,٢٣٥,٠٠٠	٥,٧٢٤,٧٧٢	١٠,٢١١,٣٣٢	١٤,٧٩٨,٦٢١	١٧,١٤٣,٩٩٢	الإيرادات التشغيلية
١٥٣,٩٠٨	١٥٣,٩٠٨	-	-	-	-	-	-	-	الإيرادات الأخرى
(١١,٩٥٤,٤٨١)	-	(٧١,٩٣٧)	(٤,١٨٧,٣٧٣)	(٢,٢٦٨,٥٣٦)	(٤١٨,٩٣٦)	(٤٤٩,٧٦٤)	(٤,٠٩١,٢٧٤)	(٤٦٦,٦٦١)	المصروفات التشغيلية المباشرة
(٧,٦٣٥,٥٤٩)	(٧,٦٣٥,٥٤٩)	-	-	-	-	-	-	-	المصروفات التشغيلية الغير مباشرة
(١٣,٤٥٦,٢٥٧)	-	(٤٢,١٠٠)	(٢,٧٧٤,٩٥٨)	(١,٥٦٥,٥٥٥)	(٢,٧٤٤,٢٦٥)	(١,٢٩٢,٩٦٧)	(٤٣١,٧٤٤)	(٤,٦٠٤,٦٦٨)	الاستهلاك والإطفاء والتغير في القيمة
٢٨,٨٣٣,٦٤١	(٧,٤٨١,٦٤٠)	٩٢,١٧٩	٤٤٣,٧٥٥	٢,٤٠٠,٩٠٩	٢,٥٦١,٥٧١	٨,٤٦٨,٦٠١	١٠,٢٧٥,٦٠٣	١٢,٠٧٢,٦٦٣	صافي الربح قبل الزكاة

ب- فيما يلي بعض البيانات المالية لتلك القطاعات الجغرافية:

٢٠٢٣ م		٢٠٢٢ م						
الإجمالي	أخرى	مستشفيات	مدارس	مستودعات	صالات عرض	أجنحة فندقية	مكاتب	
٥٣,١٢١,٤٤٥	٢٠٦,٢١٥	-	٦,٠١٢,٩٣٨	٥,٨٧٣,٠٥٠	٨,٣٢٣,١٣٠	١٤,٩٨٩,١٢٥	١٧,٧١٦,٩٨٧	إيرادات المملكة العربية السعودية
٨,١٦٠,٠٠٠	-	٨,١٦٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	إيرادات الإمارات العربية المتحدة
٦١,٢٨١,٤٤٥	٢٠٦,٢١٥	٨,١٦٠,٠٠٠	٦,٠١٢,٩٣٨	٥,٨٧٣,٠٥٠	٨,٣٢٣,١٣٠	١٤,٩٨٩,١٢٥	١٧,٧١٦,٩٨٧	
٥٤,٣١٩,٩٣٣	٢٠٦,٢١٦	-	٦,٢٣٥,٠٠٠	٥,٧٢٤,٧٧٢	١٠,٢١١,٣٣٢	١٤,٧٩٨,٦٢١	١٧,١٤٣,٩٩٢	إيرادات المملكة العربية السعودية
٧,٤٠٦,٠٨٧	-	٧,٤٠٦,٠٨٧	-	-	-	-	-	إيرادات الإمارات العربية المتحدة
٦١,٧٢٦,٠٢٠	٢٠٦,٢١٦	٧,٤٠٦,٠٨٧	٦,٢٣٥,٠٠٠	٥,٧٢٤,٧٧٢	١٠,٢١١,٣٣٢	١٤,٧٩٨,٦٢١	١٧,١٤٣,٩٩٢	

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 الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

٢٤ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة

الأدوات المالية

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
		الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
-	٤,٢٦٧,٣٣٣	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤,٨٩٤,٦٤٥	٩,٢٩٤,٧٢٤	ذمم مدينة
٢,٣٩١,٠٦٤	١,٥٦٢,٩٣٧	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢٩,٤١٣,٠٨١	٢٩,٦٢٤,٤١٥	نقد لدى البنوك
٣٦,٦٩٨,٧٩٠	٥٥,٢٠٧,٤٥٠	
		المطلوبات المالية
٤,١١٣,٥٥٤	٣,٤٦٦,٨٤١	التزامات تأجير
١,٤٤٨,٤٧٣	١,٤٨٦,٤٨٠	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٠٥٢,٣٩٧	٢,٠٤٠,٦٠١	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٩,٩٧٦,٥٥٤	١٣,١٦٨,٩٤٥	إيرادات مؤجلة
١٢,١٦٠,١٤١	١٨,٥٣٨,٧٢٠	فوائد تسهيلات إسلامية مستحقة
٦١٨,٣٦٩	-	مخصص الزكاة
٣٠,٣٦٩,٤٨٨	٣٨,٧٠١,٥٨٧	

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 الموظفين فيها على علم بمسئولياتهم والتزاماتهم.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر الخسارة المالية التي تواجهها الصندوق في حالة إخفاق العميل أو الطرف المقابل في أداء مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتتشأ 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:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٦,٥٣١,٧١٩	١٢,١٢٣,٦٢٢	ذمم مدينة
٢٩,٤١٣,٠٨١	٤٠,٠٨٢,٤٥٦	نقد لدى البنوك
٣٥,٩٤٤,٨٠٠	٥٢,٢٠٦,٠٧٨	

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 تقويم جودة الائتمان المتعلقة بالعملاء وفق نظام تصنيف ائتماني. يتم مراقبة الذمم المدينة القائمة بانتظام. المركز المالي مستقر للأطراف ذات العلاقة.

فيما يلي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة التجارية للمجموعة باستخدام مصفوفة المخصصات:

المجموع	يوم	٣٦٥ من	٢٧٠-٣٦٥	١٨١-٢٧٠	٩١ - ١٨٠	٩٠-١	٢٠٢٣ م	
١٢,١٢٣,٦٢٢	١,٥٤٧,٤٠١	٤,٢٨٣,١٠١	٣٠٧,٣٣٤	٦٩٤,٦٧٩	٥,٢٩١,١٠٧		الذمم المدينة	
	%١٠٠	%٣٣,٤٠	%٢٣,٠٨	%٨,٩٥	%٦,١٠		التعرض للتعثر % من	
٢,٨٢٨,٨٩٨	١,٥٤٧,٤٠١	١,٠٧١,٦٦٣	٢٨,٣٦٩	٢٤,٨٧٨	١٥٦,٥٨٧		الخسائر الائتمانية المتوقعة	
٩,٢٩٤,٧٢٤	-	٣,٢١١,٤٣٨	٢٧٨,٩٦٥	٦٦٩,٨٠١	٥,١٣٤,٥٢٠		الصافي	

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 الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

٢٤ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

٢٠٢٢ م	٩٠ - ١	١٨٠ - ٩١	٢٧٠ - ١٨١	٣٦٥ - ٢٧٠	أكثر من ٣٦٥	المجموع
يوم	يوم	يوم	يوم	يوم	يوم	
١٦١,٢٣١	١,١٣٢,٩٧٥	١,٣٨٩,٠٣٤	٣,٥٠٢,٦٢٢	٣٤٥,٨٥٧	٦,٥٣١,٧١٩	الذمم المدينة
%٨,٢٩	%١٣,٧٨	%٢٥,٠٤	%٣٦,٣١	%١٠٠		التعرض للتعثر % من
٥,٣٤٨	١٩٤,٢٢١	١٣٩,١٤٩	٩٥٢,٤٩٨	٣٤٥,٨٥٨	١,٦٣٧,٠٧٤	الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٥٥,٨٨٣	٩٣٨,٧٥٣	١,٢٤٩,٨٨٥	٢,٥٥٠,١٢٤	-	٤,٨٩٤,٦٤٥	الخسائر الائتمانية المتوقعة
						الصافي

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١١,٥٩٤,٦٦٧	١,٦٣٧,٠٧٤	الرصيد، بداية السنة
-	١,١٩١,٨٢٤	المكون
(٩,٩٥٧,٥٩٣)	-	ديون مشطوبة
١,٦٣٧,٠٧٤	٢,٨٢٨,٨٩٨	الرصيد، نهاية السنة

مخاطر الائتمان على الأرصدة المصرفية محدودة لأن الأرصدة المصرفية محتفظ بها لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية تتراوح من A١ إلى A٢ 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 وتكون 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.

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 تغييرات على طريقة الصندوق في إدارة رأس المال خلال السنة. كما تقوم الإدارة بمراقبة مستوى توزيعات الأرباح للملاك. لم تخضع الصندوق لمطالبات رأس مال مفروضة خارجياً.

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

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٢٢٦,٩٣٨,٢٥٩	٢٣٥,٢٧٠,٣٥٨	إجمالي المطلوبات
(٢٩,٤١٣,٠٨١)	(٤٠,٠٨٢,٤٥٦)	ناقصاً: النقد وما في حكمه
١٩٧,٥٢٥,١٧٨	١٩٥,١٨٧,٩٠٢	صافي الدين
٤٩٩,٢٣٧,٦٠٥	٥١٣,٦٦١,٩٩٨	إجمالي حقوق الملكية
%٣٩,٥٧	%٣٨,٠٠	نسبة الدين إلى حقوق الملكية

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 الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

٢٤- الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة) الأدوات المالية (تتمة)

إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر أسعار الأسهم

تمثل مخاطر أسعار الأسهم المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. تتعرض استثمارات الصندوق لمخاطر أسعار السوق التي تنشأ عن عدم التأكد من الأسعار المستقبلية. يقوم مدير الصندوق بإدارة هذه المخاطر من خلال تنوع 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 المخصومة:

٢٠٢٣ م	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	-	-	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	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
	<u>٣٥,٨٧١,٩٥٩</u>	<u>٢,٨٢٩,٦٢٨</u>	<u>١٩٦,٥٦٨,٧٧١</u>	<u>٢٣٥,٢٧٠,٣٥٨</u>
٢٠٢٢ م				
التزامات تأجير	٩٠٠,٠٠٠	٣,٢١٣,٥٥٤	-	٤,١١٣,٥٥٤
تسهيلات إسلامية	-	-	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	١,٤٤٨,٤٧٣	-	-	١,٤٤٨,٤٧٣
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	٢,٠٥٢,٣٩٧	-	-	٢,٠٥٢,٣٩٧
إيرادات مؤجلة	٩,٩٧٦,٥٥٤	-	-	٩,٩٧٦,٥٥٤
فوائد تسهيلات إسلامية مستحقة	١٢,١٦٠,١٤١	-	-	١٢,١٦٠,١٤١
مخصص الزكاة	٦١٨,٣٦٩	-	-	٦١٨,٣٦٩
	<u>٢٧,١٥٥,٩٣٤</u>	<u>٣,٢١٣,٥٥٤</u>	<u>١٩٦,٥٦٨,٧٧١</u>	<u>٢٢٦,٩٣٨,٢٥٩</u>

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.

٢٥- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم في السنة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (٢٠٢٢: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م)

٢٦- الأحداث اللاحقة

بتاريخ ٢٥ شعبان ١٤٤٥ هـ (الموافق ٦ مارس ٢٠٢٤ م) قام مدير الصندوق بإجراء بعض التعديلات على شروط وأحكام الصندوق. إن التغير الرئيسي في الشروط والأحكام في اضافة ما يفيد بالتزام مدير الصندوق بقواعد جباية الزكاة من المستثمرين وتوضيح آلية تقديم المعلومات.

أعلن الصندوق بتاريخ ١١ رمضان ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢١ مارس ٢٠٢٤ م) عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق المعذر ريت عن عام ٢٠٢٣ م بنسبة ٠,٣٣ ريال سعودي لكل وحدة بأجمالي ٢٠,٢٥٢,١٠٠ ريال سعودي.

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

٢٧- اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مدير الصندوق بتاريخ ١٨ رمضان ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٨ مارس ٢٠٢٤ م).