



صندوق المعذر ريت

التقرير السنوي

2024

أ. معلومات صندوق الاستثمار

اسم الصندوق:

صندوق المعذر ريت.

أهداف وسياسات الاستثمار وممارساته:

يهدف الصندوق الى الاستثمار في أصول عقارية داخل المملكة العربية السعودية وقابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري، وتوزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق سنوياً. ويستثمر الصندوق أصوله بشكل ثانوي في مشاريع التطوير العقارية شريطة:

أ. ألا تقل أصول الصندوق المستثمرة في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن 75% من إجمالي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة.

ب. وألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء.

سياسات توزيع الدخل والأرباح:

بما يتماشى مع شروط وأحكام الصندوق فإن مدير الصندوق يسعى إلى دفع توزيعات نقدية سنوية بنسبة لا تقل عن تسعين بالمائة (90%) من العوائد التشغيلية للصندوق على مالكي الوحدات، وتدفع هذه التوزيعات خلال ربع السنة التالي للفترة المالية المستحقة، ويمكن لمدير الصندوق دفع هذه التوزيعات على أكثر من مرة في السنة. علماً ان مدير الصندوق بدأ في توزيع الأرباح بشكل نصف سنوي ابتداءً من العام 2024م.

1- الأصول التي يستثمر فيها الصندوق

يستثمر صندوق المعذر ريت في عدة أصول ويبلغ عددها 15 أصل، تقع معظم الأصول بشكل أساسي في مدينة الرياض، وباقي الأصول تقع في مدن الشارقة والخبر وعنيزة وهي كالتالي:

التقرير السنوي 2024

#	العقار	قطاع العقار	المستأجر	تقييم العقار (متوسط اخر تقييم)	موقع العقار
1	جينكس المعذر	تجاري / مكثبي / ضيافة	عدة مستأجرين	165,662,500	24°40'53.2"N 46°40'03.4"E
2	برج المحمدية	تجاري / مكثبي	عدة مستأجرين	123,230,500	24°40'55.0"N 46°41'12.1"E
3	برج الصحافة الأول	مكثبي	الشركة الوطنية للإسكان	61,801,500	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E
4	برج الصحافة الثاني	مكثبي	المجلس الصحي السعودي	61,147,500	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E
5	معارض التخصصي	تجاري	شركة هلا أوتو	73,821,000	24°40'51.4"N 46°40'39.2"E
6	جينكس الربيع	تجاري / ضيافة	عدة مستأجرين	41,170,500	24°46'56.2"N 46°38'56.9"E
7	مستودعات الحائر	صناعي	عدة مستأجرين	24,551,000	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E
8	مستودعات السلي	صناعي	عدة مستأجرين	54,882,500	24°40'30.9"N 46°50'12.3"E
9	اجنحة تولان الفندقية	ضيافة	مؤسسة فنن الدولية	28,354,000	26°18'13.4"N 50°10'31.9"E
10	منفعة القدس	تجاري	عدة مستأجرين	903,000	24°45'36.0"N 46°44'25.0"E
11	منفعة وادي لبن	تجاري	عدة مستأجرين	949,000	24°38'06.8"N 46°34'08.2"E
12	منفعة الضباب	تجاري	عدة مستأجرين	2,489,500	24°39'38.0"N 46°42'33.4"E

#	العقار	قطاع العقار	المستأجر	تقييم العقار (متوسط آخر تقييم)	موقع العقار
13	مدارس النخبة التربوية	تعليمي	مدارس النخبة التربوية	33,532,500	26°04'20.1"N 44°00'25.3"E
14	مدارس السلام	تعليمي	مدارس السلام	53,577,500	24°42'27.5"N 46°49'12.0"E
15	مبنى مستشفى برجيل - الشارقة	رعاية صحية	في بي اس للرعاية الصحية	122,854,500	25°21'30.6" N 55°24'22.0"E
المجموع				848,927,000	

2- الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

لا يزال الاقتصاد العالمي يشهد ارتفاعاً في تكلفة التمويل بشكل لم يسبق له مثيل منذ 17 عاماً، وترك هذا الأمر أثراً بارزاً بارتفاع العائد المطلوب على الاستثمار والذي يشكل عنصراً مهماً في تقييم العقارات سواء محفظة الصندوق أو العقارات المطلوب الاستثمار عليها، وبالرغم من ذلك لاحظنا ارتفاع قيمة الأصول العقارية وبالتحديد الأراضي في مدينة الرياض مدفوعة بالزخم الاقتصادي الذي تشهده العاصمة والمشاريع تحت التنفيذ، ونتوقع ان يستغرق الأمر وقتاً حتى تستقر السوق او ينعكس ذلك على دخل العقارات بالتناسب مع التكلفة، وهذا الأمر سيستفيد منه الصندوق كون معظم العقود الإيجارية هي عقود مدتها أقل من 6 سنوات، وتجدر الإشارة إلى أن متوسط العقود الإيجارية لمحفظة الصندوق WALE تبلغ 6 سنوات.

سيستمر الصندوق في التركيز على الشراء مقابل مزيج من المقابل العيني والنقدي، علماً أن الصندوق في بحث مستمر على أصول نوعية في مختلف القطاعات بما يحقق أهداف الصندوق من حيث العوائد بحيث يحافظ الصندوق على توزيع دخل دوري للوحدة لا يقل عن 60 هللة.

- 3- نسبة العقارات المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة (نسب الإشغال حسب الإيراد):
4- نسبة إيجار كل أصل من أصول الصندوق إلى إجمالي إيجارات أصول الصندوق:

اسم العقار	نسب الإشغال	نسبة عائد الإيجار إلى إجمالي إيجارات الصندوق
جينكس المعذر	96.71%	23.94%
برج الصحافة الأول	100.00%	6.00%
برج الصحافة الثاني	100.00%	7.37%
معارض التخصصي	100.00%	5.95%
برج المحمدية	100.00%	13.44%
جينكس الربيع	95.66%	4.80%
مستودعات الحاير	100.00%	3.24%
مستودعات السلي	99.00%	6.69%
منفعة القدس	100.00%	0.92%
منفعة الضباب	100.00%	0.76%
منفعة وادي لبن	100.00%	1.02%
اجنحة تولان الفندقية	100.00%	3.02%
مدارس السلام	100.00%	5.72%
مدارس النخبة التربوية	100.00%	4.18%
مبنى مستشفى برجيل - الشارقة	100.00%	12.95%
*المعدل	99.42%	100.00%

*ملاحظة: تم احتساب مجموع نسبة الإشغال على اساس المتوسط المرجح

5- نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات , ونسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق

نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات	نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق
12.84%	7.92%

6- جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق):

	2022/12/31	2023/12/31	2024/12/31	
أ	499,237,605	513,661,998	514,294,806	صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية) -ر.س.
ب	8.13	8.37	8.38	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية) -ر.س.
ج	8.28	8.38	8.38	أعلى صافي لقيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (قيمة دفترية) * -ر.س.
د	8.13	8.37	8.28	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (قيمة دفترية) *
هـ	61,370,000	61,370,000	61,370,000	عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية) وحدة
و	0.62	0.64	0.67	توزيع الدخل لكل وحدة (بعد مخصص الزكاة) ر.س.
	1.87%	1.69%	3.09%	نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول. **

* تم احتساب أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة كما في القوائم المالية 2024/06/30م و2024/12/31م
 ** تم حسابها كمحصلة إجمالي المصاريف التي تكبدها الصندوق بشكل مباشر الواردة في الفقرة الفرعية 7 من البند ج من هذا التقرير (مقابل الخدمات والعمولات)، ولا يدخل في حساب هذه النسبة الإهلاك والإطفاء ومصاريف إيجارات المنافع ومصاريف إدارة الأملاك ومخصصات الذمم المشكوك في تحصيلها ومصاريف التشغيل.
 ** تم احتساب نسبة المصروفات من صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2024/12/31

ح- القروض

ملخص القروض لغرض الاستحواذات العقارية:

اسم المشروع	نسبة الأصول المقرضة من إجمالي قيمة الأصول	تاريخ الاستحقاق	مدة الانكشاف	مدة الانكشاف المرححة
أجنحة تولان الخبر	3.14%	15/06/2025	16	2
مدارس النخبة التربوية	5.42%	18/08/2025	1777	390
برجيل- الشارقة	16.10%	25/01/2027	1071	699
الإجمالي	24.66%		2864	1092

ملخص القروض للعقارات المطورة إنشائياً من خلال مدير الصندوق:

مشروع مدارس السلام	نسبة الأصول المقرضة من إجمالي قيمة الأصول	تاريخ الاستحقاق	مدة الانكشاف	مدة الانكشاف المعدلة
1	4.90%	07/09/2025	1576	1192
2	0.93%	08/01/2026	1427	205
3	0.65%	27/01/2027	1408	141
الإجمالي	6.48%		4411	1538

7- سجل الأداء:

أ. العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ تأسيس الصندوق)

صندوق المعذر ريت	2024	ثلاث سنوات	منذ التأسيس*
العائد الإجمالي (إجمالي دخل الإيجارات)	62,816,372	174,767,090	415,616,138
**نسبة العائد الإجمالي	10.24%	28.48%	67.72%

* تاريخ بدء عمل الصندوق 2017/07/09 م، حيث بدأ استحقاق الإيجارات لصالح الصندوق خلال شهر أغسطس 2017م عند نقل ملكية العقارات لصالح الصندوق، وحسبت على أساس قيمة الصندوق عند الإنشاء.
** نسبة العائد الإجمالي من رأس المال.

ب. العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ تأسيس الصندوق)

صندوق المعذر ريت	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	*2017
العائد الإجمالي	62,816,372	61,281,445	61,726,019	51,759,626	51,337,805	53,574,640	52,619,553	20,500,678
**نسبة العائد الإجمالي	%10.24	%9.99	%10.06	%8.43	%8.37	%8.73	%8.57	%3.34

* تاريخ بدء عمل الصندوق 2017/07/09 م، حيث بدأ استحقاق الإيجارات لصالح الصندوق خلال شهر أغسطس 2017م عند نقل ملكية العقارات لصالح الصندوق، وحسبت على أساس قيمة الصندوق عند الإنشاء.
** نسبة العائد الإجمالي من رأس المال.

ج. مقابل الخدمات والعمولات:

الجدول التالي يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لمدير الصندوق وأطراف خارجية على مدار العام، كما يوضح إجمالي نسبة المصروفات.

المصروفات	القيمة بالريال
المصاريف التشغيلية للعقارات	3,981,723
رسوم المشغل العقاري	2,290,863
مصاريف إيجارات عقود المنافع	641,452
رسوم الإدارة	4,251,749
رسوم أمين الحفظ	200,000
رسوم أعضاء مجلس الإدارة	36,000
أتعاب المحاسب القانوني	73,000
أتعاب المقيمين	191,405
رسوم الإدراج والتسجيل	567,123
رسوم هيئة السوق المالية وتداول	12,500
مصاريف تمويل	6,792,739
مصاريف أخرى	919,054

المصروفات	القيمة بالريال
خسائر ائتمانية متوقعة	-408,610
الإهلاك والإطفاء	17,756,388
إجمالي المصاريف	37,305,386
*نسبة المصروفات	7.25%
مصاريف: (فقط الإهلاك والإطفاء ومصاريف إيجارات المنافع ومصاريف إدارة الأملاك ومخصصات الذمم المشكوك في تحصيلها ومصاريف التشغيل)	24,261,816
مصاريف: (بدون الإهلاك والإطفاء ومصاريف إيجارات المنافع ومصاريف إدارة الأملاك ومصاريف التشغيل)	13,043,570
*نسبة المصروفات (بدون الإهلاك والإطفاء ومصاريف إيجارات المنافع ومصاريف إدارة الأملاك ومخصصات الذمم المشكوك في تحصيلها ومصاريف التشغيل)	2.54%

ملاحظة: لم يتم مدير الصندوق بتخفيض أو بإعفاء أي رسوم، كما تم تطبيق قواعد حساب بيانات الأداء وأي افتراض بشكل متسق.
* تم احتساب نسبة المصروفات من صافي قيمة أصول الصندوق كما في 2024/12/31م.

8- التغييرات الأساسية أو الغير أساسية خلال الفترة:

- أ. بتاريخ 1445/06/26هـ الموافق 2024/01/08م: إعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن إتاحة تقرير تقويم المخاطر لصندوق المعذر ريت كما في 31 ديسمبر 2023م للجمهور
- ب. بتاريخ 1445/07/02هـ الموافق 2024/01/14م: إعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن إتاحة البيان ربع سنوي لصندوق المعذر ريت للفترة المنتهية في 2023/12/31م

- ج. بتاريخ 1445/08/09 هـ الموافق 2024/02/19م: إعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن تحديث شروط وأحكام صندوق المعذر ريت بما يتوافق مع الإقرارات الضريبية والزكوية المطلوبة من قبل كل من هيئة السوق المالية وهيئة الزكاة والضريبة والجمارك وذلك فيما يتعلق ببند الزكاة والضريبة.
- د. بتاريخ 1445/09/04 هـ الموافق 2024/03/14م تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق المعذر ريت عن الستة أشهر المنتهية في 31 ديسمبر 2023 ، و ستكون أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات الذي يظهر بنهاية الخميس 1445/09/11 هـ الموافق 2024/03/21م (مالكي وحدات الصندوق كما في يوم الثلاثاء 1445/09/09 هـ الموافق 2024/03/19م) ، وإجمالي الأرباح الموزعة 20,252,100 ريال سعودي على عدد الوحدات القائمة 61,370,000 و قيمة الربح الموزع 0.33 ونسبة التوزيع الى صافي قيمة الأصول 3.93% كما في 1445-06-18 الموافق 2023-12-31: أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات 1445-09-11 الموافق 2024-03-21
- هـ. بتاريخ 1445/09/10 هـ الموافق 2024/03/20م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لأصول صندوق المعذر ريت وذلك للفترة المنتهية في 2023/12/31م، والمعدة من قبل مقيمين اثنين معتمدين وفقاً لسياسة تقييم أصول الصندوق الواردة في شروط وأحكام الصندوق.
- و. بتاريخ 1445/09/21 هـ الموافق 2024/03/31م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن إتاحة التقرير السنوي لصندوق المعذر ريت المتضمن القوائم المالية السنوية المراجعة، وفيما يلي ملخص النتائج المالية للسنة المالية المنتهية في 2023/12/31م ، حيث بلغ صافي قيمة الأصول (الموجودات) في نهاية الفترة 513,661,998 ريال سعودي ، وإجمالي المصاريف والالتباب للسنة 39,031,408 ريال سعودي ، وبلغ صافي الربح للسنة 44,519,775 ريال سعودي بعدد وحدات قائمة تبلغ 61,370,000 وصافي قيمة الوحدة 8.37 ريال سعودي وبلغ عائد الفترة 6.70%.
- ز. بتاريخ 1445/10/09 هـ الموافق 2024/04/18م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن إتاحة البيان ربع سنوي لصندوق المعذر ريت للفترة المنتهية في 2024/03/31م.
- ح. بتاريخ 1446/01/05 هـ الموافق 2024/07/11م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن إتاحة البيان ربع سنوي لصندوق المعذر ريت للفترة المنتهية في 2024/06/30م
- ط. بتاريخ 1446/01/29 هـ الموافق 2024/08/04م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لأصول صندوق المعذر ريت وذلك للفترة المنتهية في 30/06/2024م، والمعدة من قبل مقيمين اثنين معتمدين وفقاً لسياسة تقييم أصول الصندوق الواردة في شروط وأحكام الصندوق.
- ي. بتاريخ 1446/02/07 هـ الموافق 2024/08/11م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق المعذر ريت عن الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024 ، و ستكون أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية " يوم الخميس، 1446/02/11 هـ، الموافق 2024/08/15م (نهاية تداول يوم الثلاثاء بتاريخ 1446/02/90 هـ الموافق 2024/08/13م) ، و إجمالي الأرباح الموزعة 20,252,100.00 ريال سعودي ، على عدد الوحدات القائمة 61,370,000 ، وقيمة الربح الموزع 0.33 ونسبة التوزيع الى صافي قيمة الأصول 3.93 كما في 1445-12-24 الموافق 2024-06-30 أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات 1446-02-11 الموافق 2024-08-15

ك. بتاريخ 1446/02/07 هـ الموافق 2024/08/11م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن إتاحة القوائم المالية الأولية المفحوصة لصندوق المعذر ريت للفترة المنتهية في 2024/06/30م ، حيث بلغت صافي قيمة الأصول 515,931,877 ريال سعودي وبلغ إجمالي المصاريف 9,663,960 ريال سعودي وبلغ صافي الربح 22,492,537 ريال سعودي على عدد الوحدات القائمة في نهاية الفترة 61,370,000 وبلغت صافي قيمة الوحدة 8.41 ريال سعودي وبعائد 3.60% للفترة .

ل. بتاريخ 1446/4/11 هـ الموافق 2024/10/14م: تعلن شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن إتاحة البيان ربع سنوي لصندوق المعذر ريت للفترة المنتهية في 2024/09/30م

9- تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي متضمن الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك .

- أ. الموضوعات التي تمت مناقشتها:
 - الاطلاع على أعمال الصندوق.
 - مناقشة الوضع العام للسوق العقاري والتأثير على العوائد
 - مناقشة متأخرات الإيجار لبعض عقارات الصندوق
 - مناقشة نسب اشغال عقارات الصندوق وإيجاد حلول لرفع نسب اشغال المنافع.
 - الاطلاع على أداء صندوق المعذر ريت مقارنة بمؤشر صناديق الريت السعودية
 - الاطلاع على جدول القروض .
- ب. القرارات التي تم اتخاذها:
 - لا يوجد

10- بيان حول العمليات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.

لا توجد أي عمليات خاصة حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة كما تم الإفصاح عن جميع المبالغ التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة.

11- أي بيانات ومعلومات أخرى أوجبت (لائحة صناديق الاستثمار العقاري) تضمينها بهذا التقرير:

- أ. الإفصاح عن تعارض المصالح.
 - لا يوجد.
- ب. الإفصاح عن تفاصيل استثمارات مدير الصندوق في وحدات الصندوق.

- يستثمر مدير الصندوق في 350,819 وحدة من وحدات الصندوق كما في 2024/12/31م، علماً أن هذه الوحدات مستثمرة منذ تاريخ تأسيس الصندوق.
- ج. ملخص بجميع أخطاء التقويم والتسعير.
- لا يوجد

12- تقرير تقويم المخاطر:

تقرير تقويم المخاطر لصندوق المعذر ريت

تصنيف مخاطر الصندوق حسب درجة التقييم

ترتيب المخاطر	المخاطر المتعلقة بالصندوق:	التأثير	الاحتمالية	درجة تقييم المخاطر
				9 8 7 6 5 4 3 2 1
1	التركز الجغرافي لاستثمارات الصندوق	2.0	2.0	4.0
2	فقدان الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق	2.0	2.0	4.0
3	مخاطر ضعف سيولة استثمارات الصندوق والقدرة على التخرج سريعاً من الاستثمارات العقارية في الصندوق	3.0	2.0	6.0
4	مخاطر تقلبات السوق والتداول بسعر أقل من القيمة السوقية	3.0	2.0	6.0
5	مخاطر زيادة رأس مال الصندوق وتخفيض الحصة النسبية لملاك الوحدات الحاليين	1.0	2.0	2.0
6	مخاطر عدم تحقيق عوائد تشغيلية أو عوائد إيجارية	3.0	1.0	3.0
المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق:				
7	مخاطر التراجع الاقتصادي وركود السوق العقاري بوجه عام	2.0	3.0	6.0
8	مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة وأثر ذلك على زيادة العوائد المتوقعة والعوائد الإيجارية المطلوبة على الأصول العقارية وبالتالي تراجع قيمتها	2.5	3.0	7.5

التقرير السنوي 2024

9	إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية أو نزع صكوك أصول الصندوق	3.0	0.50	1.5
10	إمكانية زيادة المنافسة في قطاعي العقارات والضيافة في المملكة إمكانية زيادة المنافسة في القطاعات التي يستثمر فيها الصندوق (الصحة والتعليم، والضيافة، المكاتب، المعارض التجارية)	2.0	2.0	4.0
11	مخاطر عدم القدرة على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين و/أو الإدارة الفعالة للأصول العقارية	3.0	2.0	6.0
12	إمكانية تراجع العوائد التشغيلية نتيجة تحمل تكاليف تشغيلية وثابتة عالية دون أن تترافق مع زيادة في العوائد الإيجارية	2.0	1.0	2.0
13	اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك ومخاطر عدم وفاء مدير الأملاك بالتزاماته التعاقدية	2.0	2.0	4.0
14	الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية	3.0	1.0	3.0
15	إمكانية خضوع الأصول العقارية لضرر جوهري بسبب الكوارث الطبيعية وأسباب أخرى خارجة عن سيطرة مدير الصندوق والتي قد لا يكون التأمين (في حال وجد) عليها كافياً	3.0	0.5	1.5
16	مخاطر تركيز العوائد الإيجارية لبعض عقارات الصندوق بمستأجر واحد	2.0	1.0	2.0
17	مخاطر تعثر سداد المستأجرين وأثر ذلك على التدفقات التشغيلية للصندوق	3.0	2.0	6.0
18	إمكانية فسخ عقود المنفعة من ملاكها	2.0	1.0	2.0
المخاطر الأخرى:				
19	مخاطر الاقتصاد الكلي واعتماد السوق على أسعار النفط، وأثر أي انخفاض جوهري في أسعار النفط على السوق العقاري	3.0	2.0	6.0
20	استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة	3.0	2.0	6.0
21	الطبيعة الموسمية لقطاع الضيافة في الرياض	1.0	1.5	1.5

*التقييم: حاصل عملية ضرب التأثير في الاحتمالية، للحصول على معامل الخطورة.

التقرير السنوي 2024

بناءً على الجدول أعلاه الذي يوضح فيه 21 عامل من أنواع المخاطر الثلاثة، وهي مخاطر متعلقة بالصندوق ومخاطر متعلقة بأصول الصندوق ومخاطر أخرى، تم تقويم مخاطر الاستثمار في الصندوق بناءً على ثلاث فئات حيث اعتمدت آلية التقويم على مدى تأثير العوامل (21عامل) وعدد مرات حدوثها/تكرارها، وصنفت فئات المخاطر الثلاثة ومدى تأثيرها على 21 عامل كالاتي:

1. فئة مخاطر منخفضة. درجة التقييم أقل من 4
2. فئة مخاطر متوسطة. درجة التقييم من 4 إلى 6
3. فئة مخاطر عالية. درجة التقييم أعلى من 6

تصنيف مخاطر الصندوق:

درجة تقييم المخاطر

الدرجة	الفئة	المخاطر	التأثير	الاحتمالية	الدرجة	الفئة	ترتيب المخاطر
4.0	متوسطة	التركز الجغرافي لاستثمارات الصندوق	2.0	2.0	4.0	متوسطة	1
4.0	متوسطة	فقدان الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق	2.0	2.0	4.0	متوسطة	2
6.0	متوسطة	مخاطر ضعف سيولة استثمارات الصندوق والقدرة على التخرج سريعاً من الاستثمارات العقارية في الصندوق	3.0	2.0	6.0	متوسطة	3
6.0	متوسطة	مخاطر تقلبات السوق والتداول بسعر أقل من القيمة السوقية	3.0	2.0	6.0	متوسطة	4
2.0	منخفضة	مخاطر زيادة رأس مال الصندوق وتخفيض الحصص النسبية لملاك الوحدات الحاليين	1.0	2.0	2.0	منخفضة	5
3.0	منخفضة	مخاطر عدم تحقيق عوائد تشغيلية أو عوائد إيجارية	3.0	1.0	3.0	منخفضة	6
المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق:							

التقرير السنوي 2024

متوسطة	6.0	3.0	2.0	7	مخاطر التراجع الاقتصادي وركود السوق العقاري بوجه عام
عالية	7.50	2.50	3.0	8	مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة وأثر ذلك على زيادة العوائد المتوقعة والعوائد الإيجارية المطلوبة على الأصول العقارية وبالتالي تراجع قيمتها
منخفضة	1.5	0.50	3.0	9	إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية أو نزع صكوك أصول الصندوق
متوسطة	4.0	2.0	2.0	10	إمكانية زيادة المنافسة في قطاعي العقارات والضيافة في المملكة إمكانية زيادة المنافسة في القطاعات التي يستثمر فيها الصندوق (الصحة والتعليم، والضيافة، المكاتب، المعارض التجارية)
متوسطة	6.0	2.0	3.0	11	مخاطر عدم القدرة على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين و/أو الإدارة الفعالة للأصول العقارية
منخفضة	2.0	1.0	2	12	إمكانية تراجع العوائد التشغيلية نتيجة تحمل تكاليف تشغيلية وثابتة عالية دون أن تتوافق مع زيادة في العوائد الإيجارية
متوسطة	4.0	2.0	2.0	13	اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك ومخاطر عدم وفاء مدير الأملاك بالتزاماته التعاقدية
منخفضة	3.0	1.0	3.0	14	الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية
منخفضة	1.5	0.5	3.0	15	إمكانية خضوع الأصول العقارية لضرر جوهري بسبب الكوارث الطبيعية وأسباب أخرى خارجة عن سيطرة مدير الصندوق والتي قد لا يكون التأمين (في حال وجد) عليها كافياً
منخفضة	2.0	1.0	2.0	16	مخاطر تركيز العوائد الإيجارية لبعض عقارات الصندوق بمستأجر واحد
متوسطة	6.0	2.0	3.0	17	مخاطر تعثر سداد المستأجرين وأثر ذلك على التدفقات التشغيلية للصندوق
منخفضة	2.0	1.0	2.0	18	إمكانية فسخ عقود المنفعة من ملاكها
المخاطر الأخرى:					
متوسطة	6.0	2.0	3.0	19	مخاطر الاقتصاد الكلي واعتماد السوق على أسعار النفط، وأثر أي انخفاض جوهري في أسعار النفط على السوق العقاري
متوسطة	6.0	2.0	3.0	20	استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة
منخفضة	1.5	1.5	1.0	21	الطبيعة الموسمية لقطاع الضيافة في الرياض

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
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر 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 الموحدة وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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 قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الموحدة
٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٨ – ٢٧	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / مالكي الوحدات

صندوق المعذر ريت

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

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لصندوق المعذر ريت وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل ("الصندوق") والمنشأة التابعة له (يُشار إليهما معاً بلفظ "المجموعة") والمُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، 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 بمزيد من التفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين، المعتمد في المملكة العربية السعودية، ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة. وقد قمنا أيضاً بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

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

الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة	الأمر الرئيسي للمراجعة
قمنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية: - حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، 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 المقيمين 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 الإدارة - قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً لما هو مبين في الإيضاح رقم ٨ في تقرير المقيمين الخارجيين. - تقييم الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة والناجمة عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٤٠)، لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعيار.	تقييم العقارات الاستثمارية: تمتلك المجموعة محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية والامارات العربية المتحدة. يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتتمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لتحديد خسائر 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. 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. وقد 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. يرجى الرجوع الى المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية الواردة في الإيضاح رقم (٣) للاطلاع على السياسة المتعلقة بذلك، والإيضاحات ارقام (٧) و (٨) للاطلاع على المزيد من التفاصيل المتعلقة بذلك.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)**إلى السادة / مالكي الوحدات****صندوق المعذر ريت****صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)****المعلومات الأخرى**

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٤م، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع عنها. ومدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٤ متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الإشتتاج التأكيدي بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه عندما تصبح متاحة لنا، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو مُحرفة بشكل جوهري بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

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 أحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وهو المسؤول كذلك عن الرقابة الداخلية التي يرى أنها ضرورية لتمكينه من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهري، سواء 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 يعتزم مدير الصندوق تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لدى مدير الصندوق أي دليل واقعي آخر 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، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى تأكيد مرتفع، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهري متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهريّة إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، كل منها على حدة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونلتزم بنزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- التعرف على مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية الموحدة وتقييمها، سواء كانت بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد 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 / مالكي الوحدات

صندوق المعذر ريت

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، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نُعدل رأينا في حال عدم كفاية تلك الإفصاحات. وتُسند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. 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 تُعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تُحقق العرض العادل.
 - تخطيط وتنفيذ عملية مراجعة المجموعة بغرض الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، كأساس لإبداء الرأي في القوائم المالية الموحدة للمجموعة. ونحن مسؤولون عن توجيه والإشراف وفحص أعمال المراجعة المنفذة لأغراض مراجعة المجموعة. 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 نتعرف عليها أثناء المراجعة.
- ونفيد أيضاً المكلفين بالحوكمة بأننا قد إلتزمنا بالمتطلبات المسلكية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على إستقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الإقتضاء بالتصرفات المُتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المُطبقة.
- ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، نُحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو ما لم نر، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

شركة آر إس إم المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية



لنا

محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية

١٦ رمضان ١٤٤٦ هـ (الموافق ١٦ مارس ٢٠٢٥ 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
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	إيضاح	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٦٨٦,٦٦٨,٠٩٤	٦٨٥,٢٠٥,٥٨٩	٧	عقارات استثمارية بالصافي
٢,٩٧٤,٦٨٧	٢,٣٣٣,٢٣٥	٩	حق استخدام الأصول
٤,٠٨٢,١٢٥	٣,٢٨٧,٤٨٩	١٠	عقود المنافع
٦٩٣,٧٢٤,٩٠٦	٦٩٠,٨٢٦,٣١٣		مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٤,٢٦٧,٣٣٣	٥٥,٤٨٠	١٤	مستحق من طرف ذو علاقة
٩,٢٩٤,٧٢٤	٨,٠٦٧,٢١٩	١١	ذمم مدينة
١,٥٦٢,٩٣٧	١,٢٥٢,٢٢٦	١٢	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٤٠,٠٨٢,٤٥٦	٣٧,٩١٠,٧٧٥		نقد لدى البنوك
٥٥,٢٠٧,٤٥٠	٤٧,٢٨٥,٧٠٠		مجموع الموجودات المتداولة
٧٤٨,٩٣٢,٣٥٦	٧٣٨,١١٢,٠١٣		مجموع الموجودات
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٢,٨٢٩,٦٢٨	٢,٠٣٤,٥٢٤	٩ - ب	التزامات عقود الإيجار – جزء غير متداول
١٧٤,٥٦٩,٩٩٩	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٣/أ	التسهيلات الإسلامية - الجزء غير المتداول
١٧٧,٣٩٩,٦٢٧	١٩٨,٦٠٣,٢٩٥		مجموع المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
٢١,٩٩٨,٧٧٢	-	١٣	التسهيلات الإسلامية - الجزء المتداول
٦٣٧,٢١٣	٧٣٨,٩٥٠	٩ - ب	التزامات عقود الإيجار – جزء متداول
١,٤٨٦,٤٨٠	١,٥٢٨,٩٦٠	١٤ - ج	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٠٤٠,٦٠١	١,٦٥٧,٢١٧	١٥	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٣,١٦٨,٩٤٥	١٣,١٥٠,٥٩١	١٦	إيرادات مؤجلة
١٨,٥٣٨,٧٢٠	٨,١٣٨,١٩٤	١٣/ج	فوائد تسهيلات إسلامية مستحقة
٥٧,٨٧٠,٧٣١	٢٥,٢١٣,٩١٢		مجموع المطلوبات المتداولة
٢٣٥,٢٧٠,٣٥٨	٢٢٣,٨١٧,٢٠٧		مجموع المطلوبات
أموال مالكي الوحدات			
٥١٣,٦٦١,٩٩٨	٥١٤,٢٩٤,٨٠٦		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٨,٣٧	٨,٣٨	٨	القيمة الدفترية لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة
١٠,٤٨	١٠,٩٩	٨	القيمة العادلة لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) 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 ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	إيضاح	
			الربح أو الخسارة
			الإيرادات
٦١,٢٨١,٤٤٥	٦٢,٨١٦,٣٧٢	١٨	دخل الإيجارات، بالصفافي
٤٣٠,٥٥٠	٩٤٢,٥١٨		إيرادات عمولات ودائع لأجل
٧٣,٣٤٢	١٨٦,١٥٠		إيرادات أخرى
٦١,٧٨٥,٣٣٧	٦٣,٩٤٥,٠٤٠		مجموع الإيرادات
			المصاريف
(٣,٨٧٣,٣٨٧)	(٣,٩٨١,٧٢٣)		مصاريف إدارة العقارات
(٤,١٠٠,٨٤٤)	(٤,٢٥١,٧٤٩)	١٤	أتعاب إدارة الصندوق
(٢٠٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	١٤	أتعاب الحفظ
(٦,٦٣١,٨٦٦)	(٦,٧٩٢,٧٣٩)	٢٠	تكاليف تمويل
(٢,٢٨٧,٧٣٦)	(٢,٢٩٠,٨٦٣)	١٤	أتعاب إدارة أملاك
(٦٤٠,٠٥٦)	(٦٤١,٤٥٢)	٩	مصاريف استهلاك حق استخدام أصول
(١,١٩١,٨٢٤)	-	١١	الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	٤٠٨,٦١٠	١١	عكس خسائر ائتمانية متوقعة
(١,٧٤٨,٤٢٥)	(١,٧٩٩,٠٨٢)	١٩	مصاريف أخرى
(٢٠,٦٧٤,١٣٨)	(١٩,٥٤٨,٩٩٨)		مجموع المصاريف
٤١,١١١,١٩٩	٤٤,٣٩٦,٠٤٢		صافي ربح السنة من العمليات التشغيلية
(١٧,٤٩٣,٦٧٨)	(١٦,٨٠٦,٠٣٤)	٧	مصاريف استهلاك عقارات استثمارية
(٨٦٣,٥٩٢)	(٩٥٠,٣٥٤)	١٠	مصاريف إطفاء عقود المنفعة العقارية
٢١,٢١٦,٥٦٢	١٤,٤٧١,٤٩٦	٧	رد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٥٤٩,٢٨٤	٢٥,٧١٦	١٠	عكس خسائر انخفاض في قيمة عقود المنفعة
٤٤,٥١٩,٧٧٥	٤١,١٣٦,٨٦٦		صافي ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر
			بنود قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً في قائمة الربح أو الخسارة
(٢٤,٠٨٢)	١٤٢		أرباح (خسائر) غير محققة من فروقات ترجمة عملات أجنبية
٤٤,٤٩٥,٦٩٣	٤١,١٣٧,٠٠٨		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) 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 قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٤٩٩,٢٣٧,٦٠٥	٥١٣,٦٦١,٩٩٨	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات، بداية السنة
٤٤,٥١٩,٧٧٥	٤١,١٣٦,٨٦٦	صافي ربح السنة
(٣٠,٠٧١,٣٠٠)	(٤٠,٥٠٤,٢٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح ٢١)
(٢٤,٠٨٢)	١٤٢	الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى)
٥١٣,٦٦١,٩٩٨	٥١٤,٢٩٤,٨٠٦	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات، نهاية السنة

معاملات الوحدة

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات خلال السنة:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
وحدة	وحدة	
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	عدد الوحدات، بداية السنة
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	عدد الوحدات، نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) 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 ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٤٤,٥١٩,٧٧٥	٤١,١٣٦,٨٦٦	صافي ربح السنة
		تعديلات لتسوية صافي ربح السنة النقدية:
١٧,٤٩٣,٦٧٨	١٦,٨٠٦,٠٣٤	استهلاك عقارات استثمارية
٨٦٣,٥٩٢	٩٥٠,٣٥٤	إطفاء عقود المنفعة
٦٤٠,٠٥٦	٦٤١,٤٥٢	استهلاك حق استخدام الأصول
٦,٦٣١,٨٦٦	٦,٧٩٢,٧٣٩	تكاليف تمويل
(٢١,٢١٦,٥٦٢)	(١٤,٤٧١,٤٩٦)	رد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٥٤٩,٢٨٤)	(٢٥,٧١٦)	عكس خسائر انخفاض في قيمة عقود المنفعة
١,١٩١,٨٢٤	-	المكون من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
-	(٤٠٨,٦١٠)	عكس مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٤٩,٥٧٤,٩٤٥	٥١,٤٢١,٦٢٣	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(٥,٥٩١,٩٠٣)	١,٦٧٣,٢٥٥	ذمم مدينة
٨٢٨,١٢٧	٢٧٣,٥٧١	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(١١,٧٩٦)	(٣٨٣,٣٨٤)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣,١٩٢,٣٩١	(١٨,٣٥٤)	إيرادات مؤجلة
(٤,٢٥٣,٤٠٨)	٤,٢٥٤,٤٧٥	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٦١٨,٣٦٩)	-	المسدد من الزكاة
٤٣,١١٩,٩٨٧	٥٧,٢٢١,١٨٦	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٤٠٢,٠٤٠)	(٨٧٢,٠٣٣)	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
(٧٧,٢٧٢)	(١٣٠,٠٠٢)	المدفوع لعقود المنافع
(١,٤٧٩,٣١٢)	(١,٠٠٢,٠٣٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٩٠٠,٠٠٠)	(٩٠٠,٠٠٠)	المسدد من التزامات الإيجار
-	(١٦,٩٨٦,٦٣٢)	المسدد من فوائد تسهيلات إسلامية مستحقة
(٣٠,٠٧١,٣٠٠)	(٤٠,٥٠٤,٢٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٣٠,٩٧١,٣٠٠)	(٥٨,٣٩٠,٨٣٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١٠,٦٦٩,٣٧٥	(٢,١٧١,٦٨١)	صافي التغير في النقد لدى البنوك
٢٩,٤١٣,٠٨١	٤٠,٠٨٢,٤٥٦	النقد لدى البنوك، بداية السنة
٤٠,٠٨٢,٤٥٦	٣٧,٩١٠,٧٧٥	النقد لدى البنوك، نهاية السنة
		معاملات غير نقدية
٢٤,٠٨٢	١٤٢	فروقات ترجمة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) 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)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر 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 يعمل بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة والصادرة من هيئة السوق المالية، إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة.

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية قابلة لتحقيق دخل تأجيرى دورى 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 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 ١٤٣٨ هـ (الموافق ٩ يوليو ٢٠١٧م) وانتقلت ملكية العقارات الاستثمارية وعقود المنفعة في شهر أغسطس من نفس العام، ومنذ ذلك التاريخ استحوذت الإجراءات للصندوق.

ب- صدرت الشروط والأحكام للصندوق بتاريخ ١٨ رمضان ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٣ يونيو ٢٠١٧م)، قام مدير الصندوق بإجراء بعض التعديلات على الشروط وأحكام الصندوق وتم آخر تحديث عليها بتاريخ ٥ رجب ١٤٤٥ هـ (الموافق ١٧ يناير ٢٠٢٤م).

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 ٢٠٢٤م على أنشطة الصندوق والشركة التابعة التالية (ويشار إلى الصندوق والشركة التابعة لها فيما بعد باسم "المجموعة").

نسبة الملكية %		الدولة	النشاط الرئيسي	الشركة التابعة
٢٠٢٣م	٢٠٢٤م			
١٠٠%	١٠٠%	الامارات العربية المتحدة	يتمثل نشاط الشركة في شراء وبيع الأراضي والعقارات	شركة ركن المعذر للاستثمار

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

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

يحتفظ الصندوق بسجلات محاسبية منتظمة على الحاسب الآلي وباللغة العربية.

٣- أسس الإعداد (تتمة)

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 تيقن جوهري 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 التقييم، 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 والتمثيلية 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 أن 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 مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الاجتهاد لتحديد القيمة العادلة، تشتمل 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 الذمم المدينة التجارية والأخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحويل للذمم 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 جوهري ولكنها متأخرة، يتم تقييمها بصورة جماعية ويتم تطبيق مخصص لها تبعاً لطول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

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 أيضاً 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

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

اعتمدت المجموعة المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مرة في تقاريرها السنوية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤م:

- **تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - مطلوبات 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.
- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ - ترتيبات تمويل الموردين**
تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين وآثارها على مطلوبات المنشأة وتدفقاتها النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة.
اعتماد التعديلات المذكورة أعلاه ليس لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة خلال السنة
- **المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد**
فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥م مع السماح بالتطبيق المبكر، ولكن لم تقم المجموعة بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير تطبيق هذه المعايير على القوائم المالية الموحدة.
- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ - آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية**
تتأثر المنشأة بالتعديلات عندما يكون لديها معاملة أو عملية بعملة أجنبية غير قابلة للتحويل لعملة أخرى في تاريخ قياس لغرض محدد.
- **تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية**
التعديلات:
- توضيح متطلبات توقيت الاعتراف ببعض الموجودات والمطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بها، مع استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام تحويل نقدي إلكتروني.
- توضيح وإضافة المزيد من الإرشادات لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يفي بمعيار مدفوعات رأس المال والفائدة فقط.
- إضافة إفصاحات جديدة لبعض الأدوات ذات الشروط التعاقدية التي يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الميزات المرتبطة بتحقيق الأهداف البيئية والاجتماعية والحوكمة؛ و
- إجراء تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات حقوق الملكية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- **المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨، "العرض والإفصاح في القوائم المالية"**
المعيار الجديد للعرض والإفصاح في القوائم المالية، مع التركيز على تحديثات قائمة الربح أو الخسارة. تشمل المفاهيم الرئيسية الجديدة التي تم إدخالها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ بما يلي:
- هيكل قائمة الربح أو الخسارة؛
- الإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية لبعض مقاييس أداء الأرباح أو الخسائر التي يتم الإبلاغ عنها خارج القوائم المالية للمنشأة (أي مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة)؛ و
- تعزيز مبادئ التجميع والتصنيف التي تنطبق على القوائم المالية الأولية والملاحظات بشكل عام.

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 لمالكي الوحدات الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة وكذلك الإفصاحات 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 الأيرادات المختلفة نتيجة مشاركتها وقررتها 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 جميع 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 اقتنائها 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 اقتنائها 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 المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها / المحولة، يتم رسملة جميع تكاليف التطوير والتي تعزى مباشرة إلى حيازة / تطوير العقارات للوصول للتكلفة الإجمالية ومن المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية في حالة البيع أو الاستغناء عنها وعدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها.

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

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

وفقاً للشروط والأحكام، فإن الصندوق قام بتطبيق وفقاً للشروط والأحكام، فإن الصندوق قام بتطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملوثة عند تطبيق المعايير للتقرير المالي.

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 تنفق على القروض من أجل تمويل إنشاء موجودات مؤهلة خلال الفترة الزمنية لاستكمال وإعداد الأصل للاستخدام المحدد.

حق استخدام الأصول والتزامات الإيجار

قام الصندوق بالاعتراف بموجودات ومطلوبات جديدة لعقود إيجاراتها 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.

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 ٢٠٢٤م

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

حق استخدام الأصول والتزامات الإيجار (تتمة)

الصندوق كمستأجر

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 المتوقعة دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان مستأجر متأكداً 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 كمصروف في قائمة الربح والخسارة الموحدة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار ذات فترة إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل.

الصندوق كمؤجر

تصنف عقود الإيجار التي يقوم بها الصندوق بتحويل ما يقارب جميع المخاطر والمنافع الجوهرية المتعلقة بملكية الأصل إلى المستأجرين كعقود إيجار تمويلي. يتم تسجيل عقود الإيجار التمويلي عند بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للأصل المؤجر والقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار، أيهما أقل،

يتضمن إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي إجمالي الدفعات المستقبلية لعقود الإيجار من عقود الإيجار التمويلي (ذمم مديني عقود الإيجار) زائداً المبالغ المتبقية المقدرة المستحقة. يتم تسجيل الفرق بين ذمم مديني عقود الإيجار وتكلفة الأصل المؤجر كدخل تمويل غير مكتسب من عقود الإيجار، ويتم خصمه من إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي وذلك لأغراض العرض بالقوائم المالية. يتم مراجعة أي قيمة حالية غير مضمونة للموجودات دورياً وتسجيل أي نقص في القيمة المتبقية فوراً. يقوم الصندوق بأثبات دفعات الإيجار التي تم الحصول عليها بموجب عقود الإيجار التشغيلي كدخل بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار كجزء من "الإيرادات الأخرى".

عقود المنفعة

يتم تسجيل عقود المنفعة بالتكلفة مخصصاً 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.

النقد وما في حكمه

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

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القروض

يتم تسجيل القروض ميدنياً 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 مرتبطتين 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 أفراد 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 التزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الالتزامات محتمل أن 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 إيرادات تشغيلية آخر بناء على التصنيف الأساسي لأدوات حقوق الملكية.

المخصصات

يتم إثبات المخصص في قائمة المركز المالي عندما يكون لدى الصندوق التزام 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 والأموال 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

تنص المادة (٣) من قواعد تحصيل الزكاة للاستثمار في صناديق الاستثمار ("القواعد") على وجوب تسجيل جميع صناديق الاستثمار أو صناديق الاستثمار العقارية التي وافقت هيئة السوق المالية على إنشائها بعد تاريخ نفاذ القرار (١ يناير ٢٠٢٣م) مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض الزكاة قبل نهاية السنة المالية الأولى من تاريخ الموافقة على إنشائها وتقديم الإقرار الزكوي الإعلامي خلال ١٢٠ يوماً من نهاية السنة المالية. قبل القواعد المذكورة أعلاه، كان الصندوق مسجلاً بالفعل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وكان يدفع الزكاة بنسبة ٢,٥% من الوعاء الزكوي التقريبي وصافي الدخل المعدل المنسوب إلى مالكي الوحدات السعوديين. ومع ذلك، اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣م، وفقاً للمادة المنصوص عليها في القواعد، توقف الصندوق عن الاعتراف بمصاريف الزكاة. وبالتالي، فإن مسؤولية الزكاة على مستوى الصندوق تقع الآن على عاتق مالكي الوحدات، ولا يتم احتساب هذه الالتزامات ضمن هذه المعلومات المالية.

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 بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة اقتناء الأصل أو كجزء من بند المصاريف، حسب مقتضى الحال.
- عند إدراج 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.

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 للتقرير المالي رقم ١٥ باستخدام نموذج الخمس خطوات التالية:

- ١- تحديد العقد مع العميل: يعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقاً 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.

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

- 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.

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 الاعتراف بالإيرادات الأخرى عند تحققها.

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 والاحكام 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 للتقارير 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.

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 جوهري 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 فتترجم باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. تثبت أرباح أو خسائر تحويل العملات الناتجة من عمليات التسوية والترجمة في قائمة الدخل الموحدة.

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 ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

٧- العقارات الاستثمارية

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

المجموع	أثاث ومفروشات	المباني	الأراضي	٢٠٢٤ م	التكلفة
٨٠٥,٩٣٤,٦٦٢	٩,٣٧١,٦١٤	٤٦٥,١٧٤,٣٤٠	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨		الرصيد، بداية السنة
٨٧٢,٠٣٣	٩٥,٨٦٥	٧٧٦,١٦٨	-		إضافات
٨٠٦,٨٠٦,٦٩٥	٩,٤٦٧,٤٧٩	٤٦٥,٩٥٠,٥٠٨	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨		الرصيد، نهاية السنة
					الاستهلاك المتراكم
٨٨,٤٧٧,٠١٦	٨,٦٤٤,٦٣٧	٧٩,٨٣٢,٣٧٩	-		الرصيد، بداية السنة
١٦,٨٠٦,٠٣٤	٣٩٠,٥٨٢	١٦,٤١٥,٤٥٢	-		المحمل للسنة
١٠٥,٢٨٣,٠٥٠	٩,٠٣٥,٢١٩	٩٦,٢٤٧,٨٣١	-		الرصيد، نهاية السنة
					الانخفاض في القيمة
(٣٠,٧٨٩,٥٥٢)	(٢٩٣,٢١٥)	(١٠,٥٠٩,٦٤٣)	(١٩,٩٨٦,٦٩٤)		الرصيد، بداية السنة
١٤,٤٧١,٤٩٦	١٤,٧٠٩	٥,٢١٣,٩٩٣	٩,٢٤٢,٧٩٤		رد الانخفاض للسنة
(١٦,٣١٨,٠٥٦)	(٢٧٨,٥٠٦)	(٥,٢٩٥,٦٥٠)	(١٠,٧٤٣,٩٠٠)		الرصيد، نهاية السنة
٦٨٥,٢٠٥,٥٨٩	١٥٣,٧٥٤	٣٦٤,٤٠٧,٠٢٧	٣٢٠,٦٤٤,٨٠٨		الصافي
				٢٠٢٣ م	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
					الاستهلاك المتراكم
٧٠,٩٨٣,٣٣٨	٧,٢٢٧,١٣٦	٦٣,٧٥٦,٢٠٢	-		الرصيد، بداية السنة
١٧,٤٩٣,٦٧٨	١,٤١٧,٥٠١	١٦,٠٧٦,١٧٧	-		المحمل للسنة
٨٨,٤٧٧,٠١٦	٨,٦٤٤,٦٣٧	٧٩,٨٣٢,٣٧٩	-		الرصيد، نهاية السنة
					الانخفاض في القيمة
(٥٢,٠٠٦,١١٤)	(٣٣٧,٢٦٥)	(١٧,٢٠٩,٥٤٧)	(٣٤,٤٥٩,٣٠٢)		الرصيد، بداية السنة
٢١,٢١٦,٥٦٢	٤٤,٠٥٠	٦,٦٩٩,٩٠٤	١٤,٤٧٢,٦٠٨		رد الانخفاض المحمل للسنة
(٣٠,٧٨٩,٥٥٢)	(٢٩٣,٢١٥)	(١٠,٥٠٩,٦٤٣)	(١٩,٩٨٦,٦٩٤)		الرصيد، نهاية السنة
٦٨٦,٦٦٨,٠٩٤	٤٣٣,٧٦٢	٣٧٤,٨٣٢,٣١٨	٣١١,٤٠٢,٠١٤		الصافي

تتكون العقارية الاستثمارية 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 الربع: (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 عبد 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).
- أجنحة تولان الفندقية: (يمثل أجنحة فندقية ويقع في حي العقربية بمدينة الخبر).
- مدارس النخبة التربوية: (عقار تعليمي يقع في حي الفهد بمدينة عنيزة حيث تم شراء هذا العقار خلال ٢٠٢١ م).
- مدراس السلام: (عقار تعليمي يقع في حي السلام بمدينة الرياض حيث تم شراء هذا العقار خلال ٢٠٢١ م).
- عقار برجيل (مستشفى برجيل يقع في الامارات العربية المتحدة -إمارة الشارقة تم شراء هذا العقار في فبراير ٢٠٢٢ 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 ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

٧- العقارات الاستثمارية (تتمة)

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 ٢٠٢٤ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
		تثمين	وايت كيوبز	تثمين	وايت كيوبز
التدفقات النقدية					
جنيكس المعذر	المخصومة	١٧٣,٩٢٥,٠٠٠	١٥٧,٤٠٠,٠٠٠	١٧٠,١٠٢,٠٠٠	١٥٠,٩٥٠,٠٠٠
التدفقات النقدية					
جنيكس الربيع	المخصومة	٤٠,٣٤١,٠٠٠	٤٢,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٤٧٨,٠٠٠	٤٠,٧٠٠,٠٠٠
التدفقات النقدية					
برج المحمدية	المخصومة	١١٩,٤٦١,٠٠٠	١٢٧,٠٠٠,٠٠٠	١٠٦,٢٣٢,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠
معارض	التدفقات النقدية				
التخصصي	المخصومة	٧٢,٦٤٢,٠٠٠	٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٧١,٧٩٣,٠٠٠	٧٤,٨٠٠,٠٠٠
التدفقات النقدية					
الصحافة ١	المخصومة	٥٨,٢٠٣,٠٠٠	٦٥,٤٠٠,٠٠٠	٥٤,٨٧٦,٠٠٠	٦٥,٢٠٠,٠٠٠
التدفقات النقدية					
الصحافة ٢	المخصومة	٥٨,٦٩٥,٠٠٠	٦٣,٦٠٠,٠٠٠	٥٦,٨٢٩,٠٠٠	٦٢,٠٠٠,٠٠٠
مستودعات	التدفقات النقدية				
الحائر	المخصومة	٢٤,٤٠٢,٠٠٠	٢٤,٧٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٤٥,٠٠٠	٢٠,٤٠٠,٠٠٠
مستودعات	التدفقات النقدية				
السلي	المخصومة	٥١,٨٦٥,٠٠٠	٥٧,٩٠٠,٠٠٠	٤٧,٥٥١,٠٠٠	٥٦,٠٠٠,٠٠٠
التدفقات النقدية					
اجنحة تولان	المخصومة	٢٧,٥٠٨,٠٠٠	٢٩,٢٠٠,٠٠٠	٢٦,٤٧٤,٠٠٠	٢٩,٢٠٠,٠٠٠
الفندقية					
مدارس النخبة	التدفقات النقدية				
التربوية	المخصومة	٣٠,٤٦٥,٠٠٠	٣٦,٦٠٠,٠٠٠	٣٠,٢٠١,٠٠٠	٣٥,١٠٠,٠٠٠
التدفقات النقدية					
مدارس السلام	المخصومة	٥٢,٤٥٥,٠٠٠	٥٤,٧٠٠,٠٠٠	٥٠,٢١٢,٠٠٠	٥٢,٤٠٠,٠٠٠
مستشفى	التدفقات النقدية				
برجيل	المخصومة	١٢٣,٨٠٩,٠٠٠	١٢١,٩٠٠,٠٠٠	١٢١,٦٢٩,٠٠٠	١١٨,٩٠٠,٠٠٠
الإجمالي		٨٣٣,٧٧١,٠٠٠	٨٥٥,٤٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٤٢٢,٠٠٠	٨٣٠,٦٥٠,٠٠٠
متوسط التقييم		٨٤٤,٥٨٥,٥٠٠		٨١٥,٥٣٦,٠٠٠	

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

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط واحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسات المحاسبية للصندوق، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية الموحدة. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

تم تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول (تثمين) ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٢٧٣ الصادر من وزارة التجارة والاستثمار بتاريخ ٤ ذو القعدة ١٤٤٢ هـ (الموافق ١٤ يونيو ٢٠٢١ 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"). يستخدم 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.

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 ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

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

فيما يلي تقييم العقارات الاستثمارية:

٢٠٢٤ م	الدولة	الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول (تتمين)	مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري (وايت كيوبز)	المتوسط
العقارات الاستثمارية صندوق المعذر ريت الاستثمارات العقارية ركن المعذر للاستثمار عقود المنفعة	المملكة العربية السعودية الامارات العربية المتحدة المملكة العربية السعودية	٧٠٩,٩٦٢,٠٠٠ ١٢٣,٨٠٩,٠٠٠ ٣,٨٨٣,٠٠٠	٧٣٣,٥٠٠,٠٠٠ ١٢١,٩٠٠,٠٠٠ ٤,٨٠٠,٠٠٠	٧٢١,٧٣١,٠٠٠ ١٢٢,٨٥٤,٥٠٠ ٤,٣٤١,٥٠٠
٨٣٧,٦٥٤,٠٠٠		٨٦٠,٢٠٠,٠٠٠		٨٤٨,٩٢٧,٠٠٠
٢٠٢٣ م	الدولة	الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول (تتمين)	مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري (وايت كيوبز)	المتوسط
العقارات الاستثمارية صندوق المعذر ريت الاستثمارات العقارية ركن المعذر للاستثمار عقود المنفعة	المملكة العربية السعودية الامارات العربية المتحدة المملكة العربية السعودية	٦٧٨,٧٩٣,٠٠٠ ١٢١,٦٢٩,٠٠٠ ٤,٨٠٥,٠٠٠	٧١١,٧٥٠,٠٠٠ ١١٨,٩٠٠,٠٠٠ ٤,٦٨٠,٠٠٠	٦٩٥,٢٧١,٥٠٠ ١٢٠,٢٦٤,٥٠٠ ٤,٧٤٢,٥٠٠
٨٠٥,٢٢٧,٠٠٠		٨٣٥,٣٣٠,٠٠٠		٨٢٠,٢٧٨,٥٠٠

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

أ- فيما يلي بيان بالأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية و عقود المنفعة والتي تم تحديدها على أساس عمليات التقييم (القيمة العادلة) كالتالي:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية و عقود المنفعة بناءً على متوسط التقييمين
٨٢٠,٢٧٨,٥٠٠	٨٤٨,٩٢٧,٠٠٠	يخصم
(٦٨٦,٦٦٨,٠٩٤)	(٦٨٥,٢٠٥,٥٨٩)	القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
(٤,٠٨٢,١٢٥)	(٣,٢٨٧,٤٨٩)	القيمة الدفترية لعقود المنفعة
١٢٩,٥٢٨,٢٨١	١٦٠,٤٣٣,٩٢٢	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات التقييم
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٢,١١	٢,٦١	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات الاستثمارية و عقود المنفعة

ب- فيما يلي تحليلًا بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية و عقود المنفعة كما يلي:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بالتكلفة المدرجة في هذه القوائم المالية
٥١٣,٦٦١,٩٩٨	٥١٤,٢٩٤,٨٠٦	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات التقييم (أ - ٨)
١٢٩,٥٢٨,٢٨١	١٦٠,٤٣٣,٩٢٢	صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات بناءً على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية و عقود المنفعة
٦٤٣,١٩٠,٢٧٩	٦٧٤,٧٢٨,٧٢٨	

ج- فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات كما يلي:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	القيمة الدفترية لصافي الموجودات العائدة للوحدة
٨,٣٧	٨,٣٨	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات التقييم (أ - ٨)
٢,١١	٢,٦١	القيمة العادلة لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة
١٠,٤٨	١٠,٩٩	

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 ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

٩- حق استخدام الأصول والتزامات عقود الايجار

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	التكلفة
٧,٥٥٣,٣٤٥	٧,٥٥٣,٣٤٥	الرصيد، بداية السنة
٧,٥٥٣,٣٤٥	٧,٥٥٣,٣٤٥	الرصيد نهاية السنة
٣,٩٣٨,٦٠٢	٤,٥٧٨,٦٥٨	الاستهلاك المتراكم
٦٤٠,٠٥٦	٦٤١,٤٥٢	الرصيد، بداية السنة
٤,٥٧٨,٦٥٨	٥,٢٢٠,١١٠	المحمل للسنة
٢,٩٧٤,٦٨٧	٢,٣٣٣,٢٣٥	الرصيد نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية

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

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	الرصيد، بداية السنة
٤,١١٣,٥٥٤	٣,٤٦٦,٨٤١	مصرف الفائدة المحمل للسنة
٢٥٣,٢٨٧	٢٠٦,٦٣٣	المسدد
(٩٠٠,٠٠٠)	(٩٠٠,٠٠٠)	الرصيد، نهاية السنة
٣,٤٦٦,٨٤١	٢,٧٧٣,٤٧٤	

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

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	التزامات عقود الايجار – الجزء غير المتداول
٢,٨٢٩,٦٢٨	٢,٠٣٤,٥٢٤	التزامات عقود الايجار – الجزء المتداول
٦٣٧,٢١٣	٧٣٨,٩٥٠	

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

هـ- إن مجموع فوائد التمويل من التزامات عقود الايجار المعترف بها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م بلغت ٢٠٦,٦٣٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٢٥٣,٢٨٧ ريال سعودي).

١٠- 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:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	الرصيد، بداية السنة
٥,٢٦٤,٣١١	٤,٤٧٧,٩٩١	إضافات
٧٧,٢٧٢	١٣٠,٠٠٢	إطفاء
(٨٦٣,٥٩٢)	(٩٥٠,٣٥٤)	خسائر انخفاض في القيمة (ج)
٤,٤٧٧,٩٩١	٣,٦٥٧,٦٣٩	الرصيد، نهاية السنة
(٣٩٥,٨٦٦)	(٣٧٠,١٥٠)	
٤,٠٨٢,١٢٥	٣,٢٨٧,٤٨٩	

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

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	الرصيد، بداية السنة
٩٤٥,١٥٠	٣٩٥,٨٦٦	عكس خسائر انخفاض في قيمة عقود المنفعة
(٥٤٩,٢٨٤)	(٢٥٠,٧١٦)	الرصيد، نهاية السنة
٣٩٥,٨٦٦	٣٧٠,١٥٠	

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 ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

١١- الذمم المدينة

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
١٢,١٢٣,٦٢٢	١٠,٤٨٧,٥٠٧
(٢,٨٢٨,٨٩٨)	(٢,٤٢٠,٢٨٨)
٩,٢٩٤,٧٢٤	٨,٠٦٧,٢١٩

ذمم مدينة

يخصم: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة – ب

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

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
١,٦٣٧,٠٧٤	٢,٨٢٨,٨٩٨
١,١٩١,٨٢٤	-
-	(٤٠٨,٦١٠)
٢,٨٢٨,٨٩٨	٢,٤٢٠,٢٨٨

الرصيد، بداية السنة

المكون

عكس مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

الرصيد، نهاية السنة

ج- فيما يلي جدول أعمار الذمم المدينة:

٩٠-١	١٨٠-٩١	٢٧٠- ١٨١	٣٦٥- ٢٧٠	أكثر من ٣٦٥	المجموع
يوم	يوم	يوم	يوم	يوماً	
٥,٢١٢,٨٤٩	٦٦٧,٤٥٥	٧٤١,٤١٠	١,٤٤٩,٥٧٤	٢,٤١٦,٢١٩	١٠,٤٨٧,٥٠٧
٥,٢٩١,١٠٧	٦٩٤,٦٧٩	٣٠٧,٣٣٤	٤,٢٨٣,١٠١	١,٥٤٧,٤٠١	١٢,١٢٣,٦٢٢

١٢- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
٧١٨,٧٨٤	٤٢١,٧٩٠
٢٧٨,٨٩١	٣٢٥,٦٢٦
٤٣,٦٩٤	٩٦,٠٠٣
٢١٢,٦١٢	٥,٧٣٩
٣٠٨,٩٥٦	٤٠٣,٠٦٨
١,٥٦٢,٩٣٧	١,٢٥٢,٢٢٦

رسوم إدارة المراجعات الإسلامية - ب

تأمين مسترد غير مدفوع

عهد تشغيلية

ضريبة القيمة المضافة

أخرى

ب- تمثل رسوم إدارة التسهيلات الإسلامية في الرسوم الإدارية التي تدفع عن توقيع عقد التسهيلات الإسلامية، ويتم إطفاءها على مدار عمر التسهيلات (إيضاح -١٣).

١٣- 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. خلال السنة بتاريخ ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٤ م قام الصندوق بإبرام ملحق لاتفاقية التسهيلات ليتم السداد بعد ٦٠ شهر من تاريخ الملحق.

- 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. خلال السنة بتاريخ ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٤ م قام الصندوق بإبرام ملحق لاتفاقية التسهيلات ليتم السداد بعد ٦٠ شهر من تاريخ الملحق.

- 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:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١

رصيد، بداية السنة

رصيد، 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 ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

١٣ - التسهيلات الإسلامية (تتمة)

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

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
١٧٤,٥٦٩,٩٩٩	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	التسهيلات الإسلامية - الجزء غير المتداول
٢١,٩٩٨,٧٧٢	-	التسهيلات الإسلامية - الجزء المتداول
		ج- فيما يلي الحركة التي تمت على فوائد التسهيلات الإسلامية المستحقة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر :
٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
١٢,١٦٠,١٤١	١٨,٥٣٨,٧٢٠	رصيد، بداية السنة
٦,٣٧٨,٥٧٩	٦,٥٨٦,١٠٦	مصرفوف الفائدة خلال السنة
-	(١٦,٩٨٦,٦٣٢)	المسدد خلال السنة
١٨,٥٣٨,٧٢٠	٨,١٣٨,١٩٤	رصيد، نهاية السنة
		بلغ مصرفوف الفائدة خلال السنة ٦,٥٨٦,١٠٦ ريال سعودي (٢٠٢٣ م: ٦,٣٧٨,٥٧٩ ريال سعودي).

١٤ - 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 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 ٠,٠٥٠ % سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم إذا كانت قيمتها ما بين صفر و ٥٠٠ مليون، ونسبة ٠,٠٤٠ % سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم إذا كانت قيمتها ما بين ٥٠٠ مليون و ١ مليار. ونسبة ٠,٠٢٥ % 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- فيما يلي أهم المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات	مبلغ المعاملة	٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
شركة بيتك الحفظ للعقارات	جهة منتسبة *	فوائد قروض	٤,٢٦٧,٣٣٣	١٦,٩٨٦,٦٣٢	
شركة أصول وبخيت الاستثمارية	مدير الصندوق	إدارة	٤,١٠٠,٨٤٤	٤,٣٢٤,١٣٠	
شركة البلاد المالية	أمين الحفظ	أتعاب حفظ	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	
أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة	بدل حضور	٣٦,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	
مؤسسة مداد الخير للعقارات	جهة منتسبة *	كمستأجر	٧٩,٠٢٢	٨٠,١٥٠	
		إدارة أملاك	٢,٢٨٧,٧٣٦	٢,٢٩٠,٨٦٣	
شركة مستقبل الابداع للوساطة الرقمية	جهة منتسبة *	ايجار	١٢٢,٠٠٠	١١١,٣٣٥	

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

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 ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

١٤ - الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
٤,٢٦٧,٣٣٣	٥٥,٤٨٠
٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
١,١٩٩,٦٧٨	١,٢٣٩,٧٢٠
١٤١,٠٧٩	١٠٥,٨٩٨
٥١,٧٥٠	٩٠,٠٠٠
٥٧,٩٧٣	٥٧,٣٤٢
٣٦,٠٠٠	٣٦,٠٠٠
١,٤٨٦,٤٨٠	١,٥٢٨,٩٦٠

شركة بيتك الحفظ للعقارات

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

شركة أصول وبخيت الاستثمارية
شركة مداد الخير للعقارات
الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
شركة البلاد المالية
أعضاء مجلس الإدارة

١٥ - مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
١,٠١٤,١٥٦	٩٣١,٣٣٧
٣٥٤,٩٩٣	٤١٦,٤٧٨
٤٧٩,٠٣٤	٢٩٢,٦٤٤
١٩٢,٤١٨	١٦,٧٥٨
٢,٠٤٠,٦٠١	١,٦٥٧,٢١٧

تأمينات مستردة - عملاء

مصاريف مستحقة

دفعات مقدمة من عملاء

مستحقات موردين

١٦ - إيرادات مؤجلة

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
٩,٩٧٦,٥٥٤	١٣,١٦٨,٩٤٥
(٦٣,١٢١,٤٢٧)	(٦٣,٣٦٢,٢٩٤)
٦٦,٣١٣,٨١٨	٦٣,٣٤٣,٩٤٠
١٣,١٦٨,٩٤٥	١٣,١٥٠,٥٩١

رصيد، بداية السنة

إيرادات إيجار محققة (إيضاح ١٨)

المحصل من إيرادات إيجار

رصيد، نهاية السنة

١٧ - الزكاة

أ- فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الزكاة:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
٦١٨,٣٦٩	-
-	-
(٦١٨,٣٦٩)	-
-	-

الرصيد، بداية السنة

المكون

المسدد

الرصيد، نهاية السنة

ب- الموقف الزكوي

قدم الصندوق الإقرارات الزكوية والقوائم المالية الى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حتى ٢٠٢٣ 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 م. 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.

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 ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

١٨ - دخل الإيجارات ، بالصافي

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٦١,٩٧١,١٥٧	٦١,٥٥٤,١٦٨	إيرادات إيجار الاستثمارات العقارية
١,١٥٠,٢٧٠	١,٨٠٨,١٢٦	إيرادات إيجار عقود المنفعة
٦٣,١٢١,٤٢٧	٦٣,٣٦٢,٢٩٤	
(١,٨٣٩,٩٨٢)	(٥٤٥,٩٢٢)	خسم على الإيجارات
٦١,٢٨١,٤٤٥	٦٢,٨١٦,٣٧٢	

١٩ - مصاريف أخرى

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٥٦٨,٩٠٠	٥٧٢,١٢٣	تداول ومراكز إيداع
٤٠٤,٢١٠	٣٦٠,٧١٥	تقييم واستشارات واتعاب مهنية
٢٩٦,١٨٣	٣٠٦,٤٤٩	رسوم المراجعات الإسلامية
١٧٣,٥٢٩	١٦٢,٨٣٨	تأمين الأصول العقارية
٤١,٥٥٢	٤٢,٤٤٧	مصاريف بنكية
٣٦,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	بدل حضور أعضاء مجلس الإدارة - إيضاح ١٤
٢٢٨,٠٥١	٣١٨,٥١٠	أخرى
١,٧٤٨,٤٢٥	١,٧٩٩,٠٨٢	

٢٠ - تكاليف التمويل

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٦,٣٧٨,٥٧٩	٦,٥٨٦,١٠٦	فوائد التسهيلات الإسلامية (إيضاح ١٣ - ج)
٢٥٣,٢٨٧	٢٠٦,٦٣٣	تكاليف تمويل حق استخدام أصول (إيضاح ٩)
٦,٦٣١,٨٦٦	٦,٧٩٢,٧٣٩	

٢١ - توزيعات الأرباح المدفوعة

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يهدف الصندوق الى توزيع أرباح سنوية بما لا يقل على ٩٠% من صافي أرباح الصندوق. أعتمد مجلس ادارة الصندوق توزيع الأرباح فيما يتعلق بالسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، والبالغة ٠,٣٣ ريال سعودي لكل وحدة ويبلغ مجموعها ٢٠,٢٥٢,١٠٠ ريال سعودي وتم دفعها في ٢١ مارس ٢٠٢٤ م، وقد تم توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، والبالغة ٠,٣٣ ريال سعودي لكل وحدة ويبلغ مجموعها ٢٠,٢٥٢,١٠٠ ريال سعودي وذلك بتاريخ ٢١ أغسطس ٢٠٢٤ 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 ٢٠٢٤م

(بالريال السعودي)

٢٢- 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:

٢٠٢٤م	مكاتب	أجنحة فندقية	صالات عرض	مستودعات	مدارس	مستشفيات	أخرى	غير مخصصة	الإجمالي
الإيرادات التشغيلية	١٨,٤٥٠,٩٧٢	١٢,٦٠٩,٠٨٢	١١,٠٢٠,١٢٨	٦,١٣١,٤٥٠	٦,٢٣٨,٥٢٥	٨,١٦٠,٠٠٠	٢٠٦,٢١٥	-	٦٢,٨١٦,٣٧٢
الإيرادات الأخرى	-	-	-	-	-	-	-	١,١٢٨,٦٦٨	١,١٢٨,٦٦٨
المصروفات التشغيلية المباشرة	٥٧٦,٥٦٨	٤,٥٦٨,٢٤٠	٤٦٤,٣٠٤	٣٤٨,٨٤٩	٢,٥٩٠,٨٩٠	٣,٣٩٣,٩١٥	٦٦,٢٩٩	-	١٢,٠٠٩,٠٦٥
المصروفات التشغيلية الغير مباشرة	-	-	-	-	-	-	-	٧,٥٣٩,٩٣٣	٧,٥٣٩,٩٣٣
الاستهلاك والإطفاء والتغير في القيمة	٤,١٧٢,٠٣٢	(٧٠١,٦٩٨)	٢٣٣,٠٨٤	(٥,٣٣٥,٥٥١)	١,٧٧٨,٨٠٠	٣,٠٦٨,٣٨٤	٤٤,١٢٥	-	٣,٢٥٩,١٧٦
صافي (خسارة) الربح قبل الزكاة	١٣,٧٠٢,٣٧٢	٨,٧٤٢,٥٤٠	١٠,٣٢٢,٧٤٠	١١,١١٨,١٥٢	١,٨٦٨,٨٣٥	١,٦٩٧,٧٠١	٩٥,٧٩١	(٦,٤١١,٢٦٥)	٤١,١٣٦,٨٦٦
٢٠٢٣م									
الإيرادات التشغيلية	١٧,٧١٦,٩٨٧	١٤,٩٨٩,١٢٥	٨,٣٢٣,١٣٠	٥,٨٧٣,٠٥٠	٦,٠١٢,٩٣٨	٨,١٦٠,٠٠٠	٢٠٦,٢١٥	-	٦١,٢٨١,٤٤٥
الإيرادات الأخرى	-	-	-	-	-	-	-	٥٠٣,٨٩٢	٥٠٣,٨٩٢
المصروفات التشغيلية المباشرة	(٦٠٢,٢٦٥)	(٤٢٣٦,٣٧٣)	(٥٣٤,٤٩٧)	(٣٧٧,٩٤٦)	(٢,٥٦٤,٤٥٦)	(٣,٢١٧,٥٧٢)	(٦٩,٦٧٩)	(١,١٩١,٨٢٤)	(١٢,٧٩٤,٦١٢)
المصروفات التشغيلية الغير مباشرة	-	-	-	-	-	-	-	(٧,٨٧٩,٥٢٦)	(٧,٨٧٩,٥٢٦)
الاستهلاك والإطفاء والتغير في القيمة	(٣,٦٥١,٠٥٨)	٨٠,٦٥٣	(٧٣٩,٣٨٠)	١٢,٥٩٥,٦٣٢	(١,٧٧٣,٩٤٠)	(٣,٠٦٠,٠٠٢)	(٤٣,٣٢٩)	-	٣,٤٠٨,٥٧٦
صافي (خسارة) الربح قبل الزكاة	١٣,٤٦٣,٦٦٤	١٠,٨٣٣,٤٠٥	٧,٠٤٩,٢٥٥	١٨,٠٩٠,٧٣٨	١,٦٧٤,٥٤١	١,٨٨٢,٤٢٥	٩٣,٢٠٥	(٨,٥٦٧,٤٥٨)	٤٤,٥١٩,٧٧٥

ب- فيما يلي بعض البيانات المالية لتلك القطاعات الجغرافية:

٢٠٢٤م	مكاتب	أجنحة فندقية	صالات عرض	مستودعات	مدارس	مستشفيات	أخرى	الإجمالي
إيرادات المملكة العربية السعودية	١٨,٤٥٠,٩٧٢	١٢,٦٠٩,٠٨٢	١١,٠٢٠,١٢٨	٦,١٣١,٤٥٠	٦,٢٣٨,٥٢٥	-	٢٠٦,٢١٥	٥٤,٦٥٦,٣٧٢
إيرادات الإمارات العربية المتحدة	-	-	-	-	-	٨,١٦٠,٠٠٠	-	٨,١٦٠,٠٠٠
	١٨,٤٥٠,٩٧٢	١٢,٦٠٩,٠٨٢	١١,٠٢٠,١٢٨	٦,١٣١,٤٥٠	٦,٢٣٨,٥٢٥	٨,١٦٠,٠٠٠	٢٠٦,٢١٥	٦٢,٨١٦,٣٧٢
٢٠٢٣م								
إيرادات المملكة العربية السعودية	١٧,٧١٦,٩٨٧	١٤,٩٨٩,١٢٥	٨,٣٢٣,١٣٠	٥,٨٧٣,٠٥٠	٦,٠١٢,٩٣٨	-	٢٠٦,٢١٥	٥٣,١٢١,٤٤٥
إيرادات الإمارات العربية المتحدة	-	-	-	-	-	٨,١٦٠,٠٠٠	-	٨,١٦٠,٠٠٠
	١٧,٧١٦,٩٨٧	١٤,٩٨٩,١٢٥	٨,٣٢٣,١٣٠	٥,٨٧٣,٠٥٠	٦,٠١٢,٩٣٨	٨,١٦٠,٠٠٠	٢٠٦,٢١٥	٦١,٢٨١,٤٤٥

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 ٢٠٢٤م
(بالريال السعودي)

٢٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة الأدوات المالية

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
		الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
٤,٢٦٧,٣٣٣	٥٥,٤٨٠	مستحق من طرف ذو علاقة
٩,٢٩٤,٧٢٤	٨,٠٦٧,٢١٩	ذمم مدينة
١,٥٦٢,٩٣٧	١,٢٥٢,٢٢٦	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢٩,٦٢٤,٤١٥	٣٧,٩١٠,٧٧٥	نقد لدى البنوك
٥٥,٢٠٧,٤٥٠	٤٧,٢٨٥,٧٠٠	
		المطلوبات المالية
٣,٤٦٦,٨٤١	٢,٧٧٣,٤٧٤	التزامات عقود الايجار
١,٤٨٦,٤٨٠	١,٥٢٨,٩٦٠	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٠٤٠,٦٠١	١,٦٥٧,٢١٧	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٣,١٦٨,٩٤٥	١٣,١٥٠,٥٩١	إيرادات مؤجلة
١٨,٥٣٨,٧٢٠	٨,١٣٨,١٩٤	فوائد تسهيلات إسلامية مستحقة
٣٨,٧٠١,٥٨٧	٢٧,٢٤٨,٤٣٦	

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 بنّاءة ومنظمة يكون الموظفون 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 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:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
٤,٢٦٧,٣٣٣	٥٥,٤٨٠	مستحق من طرف ذو علاقة
١٢,١٢٣,٦٢٢	١٠,٤٨٧,٥٠٧	ذمم مدينة
٤٠,٠٨٢,٤٥٦	٣٧,٩١٠,٧٧٥	نقد لدى البنوك
٥٦,٤٧٣,٤١١	٤٨,٤٥٣,٧٦٢	

يتمثل رصيد النقد في حسابات جارية، وحيث يتم إيداع النقد لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي، فترى الإدارة أن الصندوق لا تتعرض لمخاطر جوهرية. 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:

٢٠٢٤م	٩٠-١	٩١-١٨٠	٢٧٠-١٨١	٣٦٥-٢٧٠	أكثر من ٣٦٥	المجموع
يوم	يوم	يوم	يوم	يوم	يوم	
٥,٢١٢,٨٤٩	٦٦٧,٤٥٥	٧٤١,٤١٠	١,٤٤٩,٥٧٤	٢,٤١٦,٢١٩	١٠,٤٨٧,٥٠٧	الذمم المدينة
٥,٢٣%	٧,٦٧%	١٩,٧٨%	٢٨,٦٣%	١٠٠%		التعرض للتعرض % من
(١٦٩,٣٤٩)	(٤٧,٨١٥)	(٧١,٧٩٥)	(٥٢٥,٣٥٩)	(١,٦٠٥,٩٧٠)	(٢,٤٢٠,٢٨٨)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٥,٠٤٣,٤٩٩	٦١٩,٦٤٠	٦٦٩,٦١٥	٩٢٤,٢١٥	٨١٠,٢٤٩	٨,٠٦٧,٢١٩	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 ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

٢٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

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

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
١,٦٣٧,٠٧٤	٢,٨٢٨,٨٩٨	الرصيد، بداية السنة
١,١٩١,٨٢٤	-	المكون
-	(٤٠٨,٦١٠)	عكس خسائر ائتمانية متوقعة
٢,٨٢٨,٨٩٨	٢,٤٢٠,٢٨٨	الرصيد، نهاية السنة

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.

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 مالكي الوحدات. تتمثل سياسة الصندوق في الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للحفاظ على ثقة مستخدمي القوائم المالية الموحدة 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 إجمالي المطلوبات 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 صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات كما في نهاية السنة:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٢١٥,١٠٧,٤٩١	٢٠٤,٧٠٦,٩٦٥	التسهيلات الإسلامية
(٤٠,٠٨٢,٤٥٦)	(٣٧,٩١٠,٧٧٥)	ناقصاً: النقد لدى البنوك
١٧٥,٠٢٥,٠٣٥	١٦٦,٧٩٦,١٩٠	صافي الدين
٥١٣,٦٦١,٩٩٨	٥١٤,٢٩٤,٨٠٦	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
%٣٤	%٣٢	نسبة الدين إلى صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات

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 ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

٢٣- 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 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 المخصومة:

إجمالي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة	من ٥ إلى ١٠ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ١ إلى ١٢ شهر	٢٠٢٤ م
٢,٧٧٣,٤٧٤	-	٢,٠٣٤,٥٢٤	٧٣٨,٩٥٠	التزامات الإيجار
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٧٤,٥٦٩,٩٩٩	-	٢١,٩٩٨,٧٧٢	تسهيلات إسلامية
١,٥٢٨,٩٦٠	-	-	١,٥٢٨,٩٦٠	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٦٥٧,٢١٧	-	-	١,٦٥٧,٢١٧	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٣,١٥٠,٥٩١	-	-	١٣,١٥٠,٥٩١	إيرادات مؤجلة
٨,١٣٨,١٩٤	-	-	٨,١٣٨,١٩٤	فوائد تسهيلات إسلامية مستحقة
٢٢٣,٨١٧,٢٠٧	١٧٤,٥٦٩,٩٩٩	٢,٠٣٤,٥٢٤	٤٧,٢١٢,٦٨٤	

٢٠٢٣ م	من ١ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٥ إلى ١٠ سنوات	إجمالي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة
٦٣٧,٢١٣	٢,٨٢٩,٦٢٨	-	-	٣,٤٦٦,٨٤١
-	-	-	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١
١,٤٨٦,٤٨٠	-	-	-	١,٤٨٦,٤٨٠
٢,٠٤٠,٦٠١	-	-	-	٢,٠٤٠,٦٠١
١٣,١٦٨,٩٤٥	-	-	-	١٣,١٦٨,٩٤٥
١٨,٥٣٨,٧٢٠	-	-	-	١٨,٥٣٨,٧٢٠
٣٥,٨٧١,٩٥٩	٢,٨٢٩,٦٢٨	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	٢٣٥,٢٧٠,٣٥٨	

القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي يمكن بموجبها تبادل أصل أو تسوية التزام ما بين أطراف لديها معرفة ورغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة. تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

يستخدم الصندوق التسلسل الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للعقار تحت التطوير والإفصاح عنها:

المستوى الأول: أسعار مدرجة في سوق نشط لنفس العقار (أي بدون تعديل أو إعادة تعبئة).

المستوى الثاني: أسعار مدرجة في سوق نشط لموجودات ومطلوبات مشابهة أو أساليب تقييم أخرى والتي تكون كافة المدخلات الهامة بناءً على معلومات سوقية قابلة للملاحظة.

المستوى الثالث: أساليب تقييم حيث أن المدخلات الهامة ليست على أساس معلومات سوقية قابلة للملاحظة.

إن تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تحت التطوير ضمن المستوى الثاني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م وذلك وفقاً للجدول أدناه:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
عقارات استثمارية	-	٦٨٥,٢٠٥,٥٨٩	-	٦٨٥,٢٠٥,٥٨٩

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
عقارات استثمارية	-	٦٨٦,٦٦٨,٠٩٤	-	٦٨٦,٦٦٨,٠٩٤

٢٤- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم في السنة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (٢٠٢٣ م: 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)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي)

٢٥- الأحداث اللاحقة

أعلن الصندوق بتاريخ ٢٦ شعبان ١٤٤٦ هـ الموافق (٢٥ فبراير ٢٠٢٥ م) عن توزيعات أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق المعذر ريت عن عام ٢٠٢٤ م، والبالغة ٠,٣٤ سعودي لكل وحدة ويبلغ بأجمالي ٢٠,٨٦٥,٨٠٠ 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.

٢٦- اعتماد القوائم المالية الموحدة

تمت الموافقة على اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مدير الصندوق بتاريخ ١٦ رمضان ١٤٤٦ هـ (الموافق ١٦ مارس ٢٠٢٥ م).