



RSM

شركة اراس ام المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية
RSM Allied Accountants Professional Services Co.

صندوق المعذر ريت

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

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل

لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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 ٢٠٢٢م

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
-	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي الموحدة
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٥	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٢٦ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / حاملي الوحدات

صندوق المعذر ريت المحترمين

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لصندوق المعذر ريت "الصندوق" والشركة التابعة لها (بشار البيها معاً بلفظ المجموعة) والمُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية "مدير الصندوق"، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وكل من قوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المكملة للمعايير الدولية المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام وشروط الصندوق.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد وفّينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور، وفيما يلي وصف لكل أمر من الأمور الرئيسية للمراجعة وكيفية معالجته:

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
يمتلك صندوق المعذر ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة.	قمنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية
يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث 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.	- حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير.
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 للصندوق على أساس نصف سنوي. لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل لانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية	- قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم.
	- قمنا بتقييم المبلغ القابل للاسترداد، والذي هو أعلى من قيمة 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 للصندوق.
	- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً كما هو مبين في الإيضاح رقم ٨ في تقرير المقيمين الخارجيين

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

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

المعلومات الأخرى

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

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

أمر آخر

إن القوائم المالية المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المكملة للمعايير الدولية المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين قد تمت مراجعتها من قبل مراجع آخر والذي أصدر رأي غير معدل عنها وذلك في تقريره بتاريخ ٢٦ شعبان ١٤٤٣هـ (الموافق ٢٩ مارس ٢٠٢٢م).

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 المكملة للمعايير الدولية المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة سوق المال وشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ.

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية الموحدة، سواءً بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، وتعد التحريفات جوهرياً إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.
- 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 أعدتها مدير الصندوق.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة / حاملي الوحدات

صندوق المعذر ريت المحترمين

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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

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

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

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

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

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

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية



محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية

٥ رمضان ١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٧ مارس ٢٠٢٣ م)

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

قائمة المركز المالي الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٥٦٦,٤٢٠,١٩١	٦٨١,٥٤٣,١٧٠	٧	عقارات استثمارية، بالصافي
٢٣,٦٦١,٥٠٢	-	٩	أعمال رأسمالية قيد الإنشاء
٤,٢٥٤,٤٤٧	٣,٦١٤,٧٤٣	١٠	حق استخدام الأصول، بالصافي
٥,١١٩,٨٢٣	٤,٣١٩,١٦١	١١	عقود المنافع، بالصافي
٥٩٩,٤٥٥,٩٦٣	٦٨٩,٤٧٧,٠٧٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٤,٥٣٦,١٨٥	٤,٨٩٤,٦٤٥	١٢	ذمم مدينة، بالصافي
٤,٦٥١,٩٩٠	٢,٣٩١,٠٦٤	١٣	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٥١,٣٨٧,٣٨٧	٢٩,٤١٣,٠٨١	١٤	نقد وما في حكمه
٦٠,٥٧٥,٥٦٢	٣٦,٦٩٨,٧٩٠		مجموع الموجودات المتداولة
٦٦٠,٠٣١,٥٢٥	٧٢٦,١٧٥,٨٦٤		مجموع الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٤,٣٩١,١٨٠	٣,٢١٣,٥٥٤	١٠	التزامات تأجير – جزء غير متداول
٩٥,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١/١٥	تسهيلات إسلامية
٩٩,٩٥٩,٩٥١	١٩٩,٧٨٢,٣٢٥		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٣٢٥,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	١٠	التزامات تأجير – جزء متداول
١,٣٩٤,٤٤٧	١,٤٤٨,٤٧٣	١٦	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٨٢٧,٤٩٨	٢,٠٥٢,٣٩٧	١٧	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١١,٨٣٦,٩٧١	٩,٩٧٦,٥٥٤	١٨	إيرادات مؤجلة
٥,٩٧٩,٥٢٢	١٢,١٦٠,١٤١	١٥/١	فوائد تسهيلات إسلامية مستحقة
٤,٨٥٦,٩٣٤	٦١٨,٣٦٩	١٩	مخصص الزكاة
٢٦,٢٢٠,٣٧٢	٢٧,١٥٥,٩٣٤		مجموع المطلوبات المتداولة
١٢٦,١٨٠,٣٢٣	٢٢٦,٩٣٨,٢٥٩		مجموع المطلوبات
			أموال مالكي الوحدات
٥٣٣,٨٥١,٢٠٢	٤٩٩,٢٣٧,٦٠٥		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٨,٧٠	٨,١٣	٨	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٦٩	١٠,١١		القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٨) 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 ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	إيضاح	
			الربح أو الخسارة
			الإيرادات
٥١,٦٢٤,٩٢٠	٦١,٧٢٦,٠٢٠	٢٠	دخل الإيجارات، بالصافي
١٠٨,٩٠٣	١٥٣,٩٠٨		إيرادات عمولات ودائع لأجل
٢٥,٨٠٣	-		إيرادات أخرى
٥١,٧٥٩,٦٢٦	٦١,٨٧٩,٩٢٨		مجموع الإيرادات
			المصاريف
(٣,٩١١,٣٧٣)	(٣,٦٠٦,١٩٢)		مصاريف إدارة العقارات
(٣,٣٠٩,٣٦٤)	(٣,٨٨٤,٣١١)	١٦	أتعاب إدارة الصندوق
-	(١,٠٢٧,٩٠٤)		رسوم التعامل
(٢٥٥,٧١٨)	(٢٨٥,٠٧٤)	١٦	أتعاب الحفظ
(٢,٢٣٢,٥٥٦)	(٥,٩٠٠,٧٢٤)	١٥	فوائد تسهيلات بنكية
(٣٤٥,٢٥٢)	(٢٩٧,٣٧٣)		تكاليف تمويل
(٢,٢٤١,٥٦٤)	(٢,٠٩٧,٣٦٣)	١٦	أتعاب إدارة أملاك
(١,٠٥٣,٩٥٣)	(٦٣٩,٧٠٤)	١٠	مصاريف استهلاك حق استخدام أصول
٨٣٦,٣٧٧	-	١٢	عكس مخصص خسائر ائتمانية متوقعة أنتفي الغرض منه
(١,٥٠٠,١٢٦)	(١,٨٥١,٣٨٥)	٢١	مصاريف أخرى
(١٤,٠١٣,٥٢٩)	(١٩,٥٩٠,٠٣٠)		مجموع المصاريف
٣٧,٧٤٦,٠٩٧	٤٢,٢٨٩,٨٩٨		صافي ربح السنة من العمليات التشغيلية
(١٣,٢٦١,٠٦٣)	(١٦,٧٥٤,٤٦٤)	٧	مصاريف استهلاك عقارات استثمارية
(١,٠٩٩,٤٤٠)	(٨٠٠,٦٦٢)	١١	مصاريف إطفاء عقود المنفعة العقارية
(١٢,٢٦٧,٧٦١)	٤,٠٩٨,٨٦٩	٧	أرباح (خسائر) في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والمنافع العقارية
١١,١١٧,٨٣٤	٢٨,٨٣٣,٦٤١		صافي ربح السنة قبل الزكاة
(٢,٧٣٧,٥٨٥)	(٦٢٣,٢٦٩)	١٩	الزكاة
٨,٣٨٠,٢٤٩	٢٨,٢١٠,٣٧٢		صافي ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر
-	(٨٤٠,٢٦٩)		بنود قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً في قائمة الربح أو الخسارة
٨,٣٨٠,٢٤٩	٢٧,٣٧٠,١٠٣		خسائر غير محققة من فروقات ترجمة عملات أجنبية
			إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٨) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٥٤٩,٤٠٥,٢٥٣	٥٣٣,٨٥١,٢٠٢	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات، بداية السنة
٨,٣٨٠,٢٤٩	٢٨,٢١٠,٣٧٢	صافي ربح السنة
(٢٣,٩٣٤,٣٠٠)	(٦١,٩٨٣,٧٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
-	(٨٤٠,٢٦٩)	الدخل الشامل الاخر
٥٣٣,٨٥١,٢٠٢	٤٩٩,٢٣٧,٦٠٥	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات، نهاية السنة

معاملات الوحدة

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات خلال السنة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ 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 (٢٨) 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 ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١١,١١٧,٨٣٤	٢٨,٨٣٣,٦٤١	صافي ربح السنة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة إلى صافي النقد المتوفر من
		الأنشطة التشغيلية
١٣,٢٦١,٠٦٣	١٦,٧٥٤,٤٦٤	استهلاك عقارات استثمارية
١,٠٩٩,٤٤٠	٨٠٠,٦٦٢	إطفاء عقود المنفعة
١,٠٥٣,٩٥٣	٦٣٩,٧٠٤	استهلاك حق استخدام الأصول
(٣٤٥,٢٥٢)	٢٩٧,٣٧٣	تكاليف تمويل
(٢,٢٣٢,٥٥٦)	٥,٩٠٠,٧٢٤	فوائد تسهيلات بنكية
(٨٣٦,٣٧٧)	-	عكس مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١١,٦١٥,٢٧٧	(٤,٠٩٨,٨٦٩)	أرباح (خسائر) في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٦٥٢,٤٨٣	-	خسائر في القيمة العادلة للمنافع العقارية
-	(٩,٩٥٧,٥٩٣)	ديون مشطوبة
٤٠,٥٤١,٤٨١	٣٩,١٧٠,١٠٦	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
٧,٨٥٢,٥٩٣	٩,٥٩٩,١٣٣	ذمم مدينة
١,٠٩٢,٣٥٦	٢,٢٦٠,٩٢٦	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(٢,٣٩٥,٥٢١)	٢٢٤,٨٩٩	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
(٥,٤٥٥,٥٥٧)	(١,٨٦٠,٤١٧)	إيرادات مؤجلة
٢٨,٦١٤	(٧٨٦,٢٤٢)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
-	(٤,٨٦١,٨٣٤)	المسدد من الزكاة
٤١,٦٦٣,٩٦٦	٤٣,٧٤٦,٥٧١	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٥٠٣,٧١٣)	(١٠٢,١٢٦,١٠٢)	إضافات إلى عقارات استثمارية
(٩,٠٨١,١٩٧)	(١,٧١١,٠٧٥)	إضافات إلى أعمال رأسمالية قيد الإنشاء
(١٠,٥٨٤,٩١٠)	(١٠٣,٨٣٧,١٧٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٨٢٥,٠٠٠)	(٩٠٠,٠٠٠)	المسدد من التزامات تأجير
١٠,٠٢٠,٠٠٠	١٠١,٠٠٠,٠٠٠	المحصل من تسهيلات الإسلامية
(٢٣,٩٣٤,٣٠٠)	(٦١,٩٨٣,٧٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١٤,٧٣٩,٣٠٠)	٣٨,١١٦,٣٠٠	صافي النقد المتوفر من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
١٦,٣٣٩,٧٥٦	(٢١,٩٧٤,٣٠٦)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٣٥,٠٤٧,٦٣١	٥١,٣٨٧,٣٨٧	النقد وما في حكمه، بداية السنة
٥١,٣٨٧,٣٨٧	٢٩,٤١٣,٠٨١	النقد وما في حكمه، نهاية السنة
		معاملات غير نقدية
-	٨٤٠,٢٦٩	فروقات ترجمة
-	٢٧٩,٨٩٥	فوائد تمويل مرسلة على أعمال رأسمالية قيد الإنشاء
(٢١٩,٨٠٠)	(٢٥,٦٥٢,٤٧٢)	محول من أعمال رأسمالية قيد الإنشاء إلى العقارات الاستثمارية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٨) 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 ٢٠٢٢م

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 السعودي ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة.

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

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

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

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

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

ب- صدرت الشروط والأحكام للصندوق بتاريخ ١٨ رمضان ١٤٣٨هـ (الموافق ١٣ يونيو ٢٠١٧م)، وخلال السنة وتاريخ ٣ ذو القعدة ١٤٤٣هـ (الموافق ٢ يونيو ٢٠٢٢م)، قام مدير الصندوق بإجراء بعض التعديلات على الشروط وأحكام الصندوق، إن التغيير الرئيسي في الشروط والأحكام يتعلق بتغيير المحاسب القانوني واتعابه.

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 ٢٠٢٢م على أنشطة الصندوق والشركة التابعة التالية (ويشار إلى الشركة والشركة التابعة لها فيما بعد باسم "المجموعة").

نسبة الملكية %		الدولة	النشاط الرئيسي	الشركة التابعة
٢٠٢١م	٢٠٢٢م			
%٠	%١٠٠	الإمارات 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 ("اللائحة") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ ذو الحجة ١٤٢٧هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦م)، واعتباراً من تاريخ ٦ صفر ١٤٣٨هـ (الموافق ٦ نوفمبر ٢٠١٦م) يخضع للائحة صناديق الاستثمار الجديدة ("اللائحة المعدلة") الصادرة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٦ شعبان ١٤٣٧هـ (الموافق ٢٣ مايو ٢٠١٦م)، وتم تعديل اللائحة ("اللائحة المعدلة") بتاريخ ١٧ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ١ مارس ٢٠٢١م) والتي تفصل متطلبات جميع الصناديق في المملكة العربية السعودية، أصبحت اللائحة المعدلة نافذة ابتداءً من ١٩ رمضان ١٤٤٢هـ (الموافق ١ مايو ٢٠٢١م)، 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 المكملة للمعايير الدولية المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام وشروط الصندوق.

صندوق المعذر ريت

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٣- أسس الإعداد (تتمة)

أسس القياس

تم عرض القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ومفهوم الاستمرارية وأساس الاستحقاق المحاسبي. ويتم استخدام أساس آخر إذا تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ذلك، كما هو مبين في السياسات المحاسبية المطبقة (إيضاح ٦).

عملة العرض والنشاط

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

السجلات المحاسبية

يحفظ الصندوق بسجلات محاسبية منتظمة على الحاسب الآلي وباللغة العربية.

استخدام التقديرات والافتراضات

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

المجالات التي تنطوي على درجة أعلى من الحكم أو التقدير أو المجالات ذات الأهمية النسبية حيث تكون الافتراضات والتقديرات ذات تأثيرات هامة على القوائم المالية الموحدة هي كما يلي:

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

الاعمار الإنتاجية والمتبقية للاستثمارات العقارية

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

انخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تراجع إدارة الصندوق دورياً القيمة الدفترية للموجودات غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تحتل 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، وتشتمل الاجتهادات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات، يمكن أن تؤثر التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة للأدوات المالية.

الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والأخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحصيل 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.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣- أسس الإعداد (تتمة)

استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات (تتمة)

خسائر الائتمانية متوقعة

- إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية والسلوك الائتماني.
- هناك عدد من الاحكام الهامة المطلوبة أيضا في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:
- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان
 - اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة
 - إنشاء عدد ووزن نسبي للسياريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات / الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة
 - إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

الزكاة

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

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

المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

- تطبيق التعديلات التالية على المعايير الحالية ليس له أي تأثير مالي جوهري على القوائم المالية للصندوق في السنة الحالية أو السنوات السابقة ومن المتوقع ألا يكون لها تأثير كبير في الفترات المستقبلية:
- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ (عقود الإيجار) بشأن تأثيرات كوفيد ١٩.
 - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ بشأن تصحيح قياس سعر الفائدة - المرحلة الثانية.

المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد

يسري عدد من التصريحات الجديدة للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١م مع السماح بالتطبيق المبكر، إلا أن الصندوق لم يقم بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة أو المعدلة في إعداد هذه القوائم المالية.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتباراً من الفترة التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي ٢	الإفصاح عن السياسات المحاسبية وممارسة الاجتهادات بشأن الأهمية النسبية	١ يناير ٢٠٢٣م
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨	تعريف التقديرات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣م
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة	١ يناير ٢٠٢٣م

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

٥- أسس التوحيد

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

صندوق المعذر ريت

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

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

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر كافة المطلوبات متداولة وذلك:

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

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سدادها عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للموجودات أو المطلوبات.

إن السوق الرئيسي أو الأكثر منفعة يجب أن تكون متاحة الوصول إليها من قبل الصندوق.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيسنفون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيسنفون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يستخدم الصندوق طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكور أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى الأول: الأسعار المتداولة في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة.

المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

المستوى الثالث: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم اثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين المستويات الهرمية لقياس القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة من فترات إعداد القوائم المالية.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة.

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 وخصائر 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 الاجمالية ومن المحتمل ان تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية.

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

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

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

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

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 تعكس 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 اثبات 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 والآلات والمعدات أو العقار الاستثماري، يتم رسملة تكاليف التمويل التي تتفق على القروض من أجل تمويل إنشاء موجودات مؤهلة خلال الفترة الزمنية لاستكمال وإعداد الأصل للاستخدام المحدد.

حق استخدام الأصول والتزامات التأجير

قام الصندوق بالاعتراف بموجودات ومطلوبات جديدة لعقود 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.

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

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

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

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

- الدفعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة.
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل.
- المبالغ المتوقع دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان مستأجر 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 التدرجي 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.

عقود المنفعة

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

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 ٢٠٢٢م

٦ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

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 التغييرات 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 استردادات لاحقة 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.

القروض

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

الأطراف ذات العلاقة

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

المعاملة مع الأطراف ذات العلاقة تحوّل الموارد أو الخدمات أو الالتزامات بين الصندوق والطرف ذو العلاقة بغض النظر عما إذا تم تحصيل 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 إن نشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس بشكل يعتمد عليه، لا يتم الاعتراف بمخصص لخسارة العمليات المستقبلية.

توزيعات الأرباح

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

المخصصات

يتم إثبات المخصص في قائمة المركز المالي عندما يكون لدى الصندوق 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 والأمور 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

- يتم إثبات مخصص الزكاة في نهاية كل سنة مالية وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالمملكة العربية السعودية ("الهيئة").
- يتم تحميل مخصص الزكاة في نهاية كل سنة مالية ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، كما يتم إثبات مطلوبات الزكاة، إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط الزكوية على السنوات السابقة من قبل الهيئة في السنة التي يتم فيها إظهار الربوط النهائية.

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 ٢٠٢٢م

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ضريبة القيمة المضافة

يعترف بالمصاريف و الأصول 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 ادراج الحسابات المدينة و الدائنة مع مبلغ ضريبة القيمة المضافة . يدرج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من أو المستحقة الدفع الى 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 حقوقاً أو التزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها.
٢- تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد مع عميل لنقل سلعة أو تقديم خدمة.
٣- تحديد سعر الصفقة: سعر الصفقة هو مبلغ المقابل الذي يتوقع الصندوق أن يحقق له مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل باستثناء المبالغ المجمعة نيابة عن أطراف ثالثة.
٤- تخصيص سعر إلى الصفقة: التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار الاعتبار الذي يقوم به الصندوق، يحدد مبلغ المقابل الذي يتوقع الصندوق الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام.
٥- الاعتراف بالإيراد عندما (كما) يفي الكيان بالتزام الأداء.

يتحقق الإيراد عند الوفاء بالتزامات الأداء ويكون ذلك عند تقديم الخدمة للعميل. التزام الأداء هو وعد بتقديم الخدمة للعميل. عند الوفاء بالتزامات الأداء يسجل الإيراد بالقيمة العادلة للمنفعة المقدمة ويستنتى 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 وكياً لأي أطراف أخرى.
يتم الاعتراف بالإيرادات الأخرى عند تحققها.

إيرادات بيع العقارات

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

إيرادات الإيجارات

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

دخل المراجعات

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

الإيرادات الأخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

المصاريف

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

المعلومات القطاعية

قطاع الأعمال: يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر و عوائد 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 و عوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية أخرى.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تكاليف الإقراض

إن تكاليف الإقراض 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 لفروض محددة حتى يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الإقراض المؤهلة للرسملة.

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

أتعاب الإدارة

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

رسوم التعامل

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

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. تثبتت أرباح أو خسائر تحويل العملات الناتجة من عمليات التسوية والترجمة في قائمة الدخل الموحدة.

٧- العقارات الاستثمارية، بالصافي

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢٢ م				
التكلفة	الأراضي	المباني	أثاث ومفروشات	المجموع
الرصيد، بداية السنة	٣٢١,١٨٨,٧٠٨	٣٤٦,٤٠٠,٣٥٦	٩,١٦٤,٩٨٤	٦٧٦,٧٥٤,٠٤٨
إضافات	١٠,٢٠٠,٠٠٠	٩١,٨٠٩,٤٠٠	١١٦,٧٠٢	١٠٢,١٢٦,١٠٢
محول من أعمال رأسمالية قيد الإنشاء	-	٢٥,٦٥٢,٤٧٢	-	٢٥,٦٥٢,٤٧٢
الرصيد، نهاية السنة	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨	٤٦٣,٨٦٢,٢٢٨	٩,٢٨١,٦٨٦	٨٠٤,٥٣٢,٦٢٢
الاستهلاك المتراكم	-	-	-	-
الرصيد، بداية السنة	-	٤٨,٣٨٩,٤٠٧	٥,٨٣٩,٤٦٧	٥٤,٢٢٨,٨٧٤
المحمل للسنة	-	١٥,٣٦٦,٧٩٥	١,٣٨٧,٦٦٩	١٦,٧٥٤,٤٦٤
الرصيد، نهاية السنة	-	٦٣,٧٥٦,٢٠٢	٧,٢٢٧,١٣٦	٧٠,٩٨٣,٣٣٨
التغير في القيمة - ب				
الرصيد، بداية السنة	(٣٦,٠٢٤,٤٦٥)	(١٩,٦٩٢,٤١٩)	(٣٨٨,٠٩٩)	(٥٦,١٠٤,٩٨٣)
المحمل للسنة	١,٥٦٥,١٦٣	٢,٤٨٢,٨٧٢	٥٠,٨٣٤	٤,٠٩٨,٨٦٩
الرصيد، نهاية السنة	(٣٤,٤٥٩,٣٠٢)	(١٧,٢٠٩,٥٤٧)	(٣٣٧,٢٦٥)	(٥٢,٠٠٦,١١٤)
الصافي	٢٩٦,٩٢٩,٤٠٦	٣٨٢,٨٩٦,٤٧٩	١,٧١٧,٢٨٥	٦٨١,٥٤٣,١٧٠
٢٠٢١ م				
التكلفة	الأراضي	المباني	أثاث ومفروشات	المجموع
الرصيد، بداية السنة	٣٢١,١٨٨,٧٠٨	٣٤٥,٠١٠,٧٢٩	٩,٠٥٠,٨٩٨	٦٧٥,٢٥٠,٣٣٥
إضافات	-	١,٣٨٩,٦٢٧	١١٤,٠٨٦	١,٥٠٣,٧١٣
الرصيد، نهاية السنة	٣٢١,١٨٨,٧٠٨	٣٤٦,٤٠٠,٣٥٦	٩,١٦٤,٩٨٤	٦٧٦,٧٥٤,٠٤٨
الاستهلاك المتراكم	-	-	-	-
الرصيد، بداية السنة	-	٣٦,٤٩٧,٩٨٩	٤,٤٦٩,٨٢٢	٤٠,٩٦٧,٨١١
المحمل للسنة	-	١١,٨٩١,٤١٨	١,٣٦٩,٦٤٥	١٣,٢٦١,٠٦٣
الرصيد، نهاية السنة	-	٤٨,٣٨٩,٤٠٧	٥,٨٣٩,٤٦٧	٥٤,٢٢٨,٨٧٤
التغير في القيمة - ب				
الرصيد، بداية السنة	(٢٩,٥٠٤,٣٩٠)	(١٤,٧١٧,٢٩٢)	(٢٦٨,٠٢٤)	(٤٤,٤٨٩,٧٠٦)
المحمل للسنة	(٦,٥٢٠,٠٧٥)	(٤,٩٧٥,١٢٧)	(١٢٠,٠٧٥)	(١١,٦١٥,٢٧٧)
الرصيد، نهاية السنة	(٣٦,٠٢٤,٤٦٥)	(١٩,٦٩٢,٤١٩)	(٣٨٨,٠٩٩)	(٥٦,١٠٤,٩٨٣)
الصافي	٢٨٥,١٦٤,٢٤٣	٢٧٨,٣١٨,٥٣٠	٢,٩٣٧,٤١٨	٥٦٦,٤٢٠,١٩١

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

٧- العقارات الاستثمارية، بالصافي (تتمة)

تتكون الاستثمارات العقارية من اثني عشر عقاراً التالية:

- جنيكس المعذر: (يتمثل عقار تجاري وسكني ومكتبي يقع في طريق الأمير تركي بن عبد العزيز بحي المعذر في مدينة الرياض).
- جنيكس الربيع: (يتمثل عقار تجاري " وحدات فندقية " يقع في طريق الملك فهد بن عبد العزيز بحي العليا في مدينة الرياض).
- برج المحمدية: (يتمثل عقار تجاري ومكتبي يقع في طريق الملك فهد بن العزيز بحي العليا في مدينة الرياض).
- معارض التخصصي: (يتمثل عقار تجاري يقع في شارع التخصصي بحي المعذر في مدينة الرياض).
- الصحافة ١: (يتمثل عقار تجاري مكتبي يقع في شارع العليا بحي الصحافة في مدينة الرياض)
- الصحافة ٢: (يتمثل عقار تجاري مكتبي يقع في شارع العليا بحي الصحافة في مدينة الرياض)
- مستودعات الحائر: (يتمثل مستودعات ويقع في حي المصانع في مدينة الرياض).
- مستودعات السلي: (يتمثل مستودعات ويقع في شارع الخطاب بحي السلي في مدينة الرياض).
- اجنحة تولان الفندقية: (يتمثل أجنحة فندقية ويقع في حي العقريية بمدينة الخبر).
- مدارس النخبة التربوية: (عقار تعليمي يقع في طريق حي الفهد بمدينة عنيزة حيث تم شراء هذا العقار خلال ٢٠٢١ م).
- مدارس السلام: (أرض 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).

تم تحديد القيمة السوقية للعقارات من قبل مقيمين معتمدين لدى تقييم وفقاً لنظام تقييم تماشياً مع معايير التقييم الدولية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولية، تتمثل الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية فيما يلي:

البيان		أسلوب التقييم		القيمة السوقية	
		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
		وايت كيوبز	تثمين	وايت كيوبز	تثمين
التدفقات النقدية	جنيكس المعذر	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦٦,١١١,٠٠٠	١٥١,٢٠٠,٠٠٠	١٦٦,١١١,٠٠٠
المخصومة	جنيكس الربيع	٤٢,١٤٠,٠٠٠	٣٩,٧٥٥,٠٠٠	٤٠,٦٦٠,٠٠٠	٣٩,٦٨٨,٠٠٠
التدفقات النقدية	برج المحمدية	١٢٧,٠٠٠,٠٠٠	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠	١٠٨,٦٨٠,٠٠٠	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠
المخصومة	معارض التخصصي	٧٠,٤٠٠,٠٠٠	٦٧,٠٧٢,٠٠٠	٦٦,٥٤٠,٠٠٠	٦٧,٠٧٢,٠٠٠
التدفقات النقدية	الصحافة ١	٦٤,٩٠٠,٠٠٠	٤٦,٦٦٢,٠٠٠	٤٦,٧٣٠,٠٠٠	٤٦,٦٦٢,٠٠٠
المخصومة	الصحافة ٢	٦٠,٦٠٠,٠٠٠	٥٢,٢٩٣,٠٠٠	٥٧,٥٥٠,٠٠٠	٥٢,٢٩٣,٠٠٠
التدفقات النقدية	مستودعات الحائر	٢٠,٢٠٠,٠٠٠	١٧,٤٠٢,٠٠٠	١٩,٧٢٠,٠٠٠	١٧,٤٠٢,٠٠٠
المخصومة	مستودعات السلي	٥٦,٦٠٠,٠٠٠	٤٢,٩٨٤,٠٠٠	٤٧,٠٩٠,٠٠٠	٤٢,٩٨٤,٠٠٠
التدفقات النقدية	اجنحة تولان	٤١,٧٠٠,٠٠٠	٢٦,٣٧٨,٠٠٠	٢٩,٨١٠,٠٠٠	٢٦,٣٧٨,٠٠٠
المخصومة	مدارس النخبة	٣٧,٦٤٠,٠٠٠	٢٩,٢٧٨,٠٠٠	٣٧,٦٤٠,٠٠٠	٢٩,٢٧٨,٠٠٠
التدفقات النقدية	مدارس السلام	٥٥,٣٨٠,٠٠٠	٤٥,٣٠٧,٠٠٠	٥٥,٣٨٠,٠٠٠	٤٥,٣٠٧,٠٠٠
المخصومة	مستشفى برجيل	١١٦,٧٥٠,٠٠٠	١١٥,٥٠٩,٠٠٠	-	-
التدفقات النقدية	الاجمالي	٨٤٣,٣١٠,٠٠٠	٦٣٧,٧٤٢,٠٠٠	٦٦١,٠٠٠,٠٠٠	٦٣٧,٧٤٢,٠٠٠
المخصومة	متوسط التقييم	٨٠٠,٥٢٤,٥٠٠	٦٤٩,٣٧١,٠٠٠	-	-

صندوق المعذر ريت

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

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

تم تحديد تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات ") من قبل الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول (تأمين) 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")، استخدام مدير الصندوق متوسط تقييمين لغرض الكشف عن القيمة العادلة للعقارات، تم تقييم العقارات مع الأخذ في الاعتبار عدداً من العوامل، بما في ذلك مساحة العقار ونوعه، وأساليب التقييم التي تستخدم مدخلات عديدة لا يمكن ملاحظتها، تشمل هذه النماذج طريقة الأرض زائد التكلفة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفق النقدي المخصص.

فيما يلي تقييم العقارات الاستثمارية:

٢٠٢٢ م	الدولة	الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول (تأمين)	مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري (وايت كيوبز)	المتوسط
العقارات الاستثمارية	المملكة العربية السعودية	٦٤٢,٢٣٠,٠٠٠	٧٢٦,٥٦٠,٠٠٠	٦٨٤,٣٩٥,٠٠٠
صندوق المعذر ريت	الإمارات العربية المتحدة	١١٥,٥٠٩,٠٠٠	١١٦,٧٥٠,٠٠٠	١١٦,١٢٩,٥٠٠
الاستثمارات العقارية	المملكة العربية السعودية	٦,٤٥٢,٠٠٠	٦,٦٧٦,٠٠٠	٦,٥٦٤,٠٠٠
ركن المعذر للاستثمار	السعودية	٧٦٤,١٩١,٠٠٠	٨٤٩,٩٨٦,٠٠٠	٨٠٧,٠٨٨,٥٠٠
عقود المنفعة				
٢٠٢١ م	الدولة	الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول (تأمين)	مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري (وايت كيوبز)	المتوسط
العقارات الاستثمارية	المملكة العربية السعودية	٦٣٧,٧٤٢,٠٠٠	٦٦١,٠٠٠,٠٠٠	٦٤٩,٣٧١,٠٠٠
عقود المنفعة	المملكة العربية السعودية	٦,٤٥٢,٠٠٠	٦,٧٠٢,٧٧٥	٦,٥٧٧,٣٨٨
		٦٤٤,١٩٤,٠٠٠	٦٦٧,٧٠٢,٧٧٥	٦٥٥,٩٤٨,٣٨٨

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

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين
٦٥٥,٩٤٨,٣٨٨	٨٠٧,٠٨٨,٥٠٠	يخصم
(٥٦٦,٤٢٠,١٩١)	(٦٨١,٥٤٣,١٧٠)	القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
(٢٣,٦٦١,٥٠٢)	-	القيمة الدفترية لمشروعات تحت التنفيذ
(٥,١١٩,٨٢٣)	(٤,٣١٩,١٦١)	القيمة الدفترية لعقود المنفعة
٦٠,٧٤٦,٨٧٢	١٢١,٢٢٦,١٦٩	القيمة العادلة المقدرة في زيادة / (نقص) القيمة الدفترية
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠,٩٩	١,٩٨	القيمة الإضافية للوحدة بناءً على القيمة العادلة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

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

صافي قيمة الموجودات:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٥٣٣,٨٥١,٢٠٢	٤٩٩,٢٣٧,٦٠٥	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية الموحدة قبل تعديل القيمة العادلة
٦٠,٧٤٦,٨٧٢	١٢١,٢٢٦,١٦٩	الزيادة القيمة العادلة المقدره عن القيمة الدفترية
٥٩٤,٥٩٨,٠٧٤	٦٢٠,٤٦٣,٧٧٤	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات بناء على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٨,٧٠	٨,١٣	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية الموحدة قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٩٩	١,٩٨	القيمة الاضافية (الناقصة) للوحدة على أساس القيمة العادلة
٩,٦٩	١٠,١١	صافي الموجودات العائدة للوحدة بناءً على القيمة العادلة

٩- الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء

أ- تتمثل الأعمال الرأسمالية مشروع مدارس السلام، تم الانتهاء منها في ١ أبريل ٢٠٢٢ م، وتم تحويلها الى العقارات الاستثمارية.
ب- أن حركة التي تمت على الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء كما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٤,٥٨٠,٣٠٥	٢٣,٦٦١,٥٠٢	الرصيد، بداية السنة
٩,٠٨١,١٩٧	١,٩٩٠,٩٧٠	إضافات خلال السنة
-	(٢٥,٦٥٢,٤٧٢)	محول إلى العقارات الاستثمارية خلال السنة
٢٣,٦٦١,٥٠٢	-	الرصيد، نهاية السنة

١٠- حق استخدام الأصول، بالصافي والتزامات التأجير
أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	التكلفة
٧,٤٩١,٧٢٦	٧,٥٥٣,٣٤٥	الرصيد، بداية السنة
٦١,٦١٩	-	إضافات
٧,٥٥٣,٣٤٥	٧,٥٥٣,٣٤٥	الرصيد نهاية السنة
٢,٢٤٤,٩٤٥	٣,٢٩٨,٨٩٨	الاستهلاك المتراكم
١,٠٥٣,٩٥٣	٦٣٩,٧٠٤	الرصيد، بداية السنة
٣,٢٩٨,٨٩٨	٣,٩٣٨,٦٠٢	المحمل للسنة
٤,٢٥٤,٤٤٧	٣,٦١٤,٧٤٣	الرصيد نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية

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

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٤,٢٩٩,٠٥١	٤,٧١٧,١٨٠	الرصيد، بداية السنة
٦١,٦١٩	-	إضافات خلال السنة
٣٤٥,٢٥٢	٢٩٧,٣٧٣	مصرف الفائدة المحمل للسنة
(٨٢٥,٠٠٠)	(٩٠٠,٠٠٠)	المسدد خلال السنة
٤,٧١٧,١٨٠	٤,١١٤,٥٥٣	الرصيد، نهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

١٠- حق استخدام الأصول، بالصافي والتزامات التأجير

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

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٤,٣٩١,١٨٠	٣,٢١٣,٥٥٤	التزامات تأجير - الجزء غير المتداول
٣٢٥,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	التزامات تأجير - الجزء المتداول

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

هـ- إن مجموع فوائد التمويل من التزامات التأجير المعترف بها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م بلغت ٢٩٧,٣٧٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٣٤٥,٢٥٢ سعودي).

١١- عقود المنفعة، بالصافي

أ- لدى الصندوق اتفاقية تحويل عقود منفعة ميرمة 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 لين: 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 لين 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- إن الحركة التي تمت على عقود المنفعة كما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٧,١٦٤,٤١٣	٦,٠٦٤,٩٧٣	الرصيد، بداية السنة
(١,٠٩٩,٤٤٠)	(٨٠٠,٦٦٢)	إطفاء خلال السنة
٦,٠٦٤,٩٧٣	٥,٢٦٤,٣١١	
(٩٤٥,١٥٠)	(٩٤٥,١٥٠)	خسائر انخفاض في القيمة (ج)
٥,١١٩,٨٢٣	٤,٣١٩,١٦١	الرصيد، نهاية السنة

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

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٩٢,٦٦٧	٩٤٥,١٥٠	الرصيد، بداية السنة
٦٥٢,٤٨٣	-	المكون خلال السنة
٩٤٥,١٥٠	٩٤٥,١٥٠	الرصيد، نهاية السنة

١٢- الذمم المدينة، بالصافي

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٦,١٣٠,٨٥٢	٦,٥٣١,٧١٩	ذمم مدينة
(١١,٥٩٤,٦٦٧)	(١,٦٣٧,٠٧٤)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة - ب
٤,٥٣٦,١٨٥	٤,٨٩٤,٦٤٥	

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

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٢,٤٣١,٠٤٤	١١,٥٩٤,٦٦٧	الرصيد، بداية السنة
(٨٣٦,٣٧٧)	-	عكس مخصص أنتفى الغرض منه
-	(٩,٩٥٧,٥٩٣)	ديون مشطوبة
١١,٥٩٤,٦٦٧	١,٦٣٧,٠٧٤	الرصيد، نهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

١٢- الذمم المدينة، بالصافي (تتمة)

ج- فيما يلي جدول أعمار الذمم المدينة:

المجموع	أكثر من ٣٦٥ يوماً	٢٧٠- ٣٦٥ يوم	١٨١- ٢٧٠ يوم	٩١- ١٨٠ يوم	٩٠-١ يوم	
٦,٥٣١,٧١٩	٣٤٥,٨٥٧	٣,٥٠٢,٦٢٢	١,٣٨٩,٠٣٤	١,١٣٢,٩٧٥	١٦١,٢٣١	٢٠٢٢ م
١٦,١٣٠,٨٥٢	٩,٤٦٢,١٦٠	٦٢٤,٠١١	٧٣٤,٠٥٦	٤,٣٧٧,١١٧	٩٣٣,٥٠٨	٢٠٢١ م

١٣- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٤٢٨,٥٤٦	١,٠١٤,٩٦٧	رسوم إدارة المراجعات الإسلامية - ب
٥٩٥,٤٣٠	٤٠٩,٤٥٠	تأمين مسترد غير مدفوع
٩٤,٣٧٥	٥٩,٩٩٤	ضريبة القيمة المضافة
٢٩,٨٧٦	٣٩,٩٧٥	عهد تشغيلية
٢,٥٩٤,٥٢٥	٨,٦٢٥	دفعات مقدمة لموردين
٥٤,٥٠٠	-	إيرادات ودائع لأجل مستحقة
٨٥٤,٧٣٨	٨٥٨,٠٥٣	أخرى
٤,٦٥١,٩٩٠	٢,٣٩١,٠٦٤	

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

١٤- النقد وما في حكمه

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٧,٣٨٧,٣٨٧	٢٩,٤١٣,٠٨١	نقد لدى البنوك
٣٤,٠٠٠,٠٠٠	-	ودائع لأجل
٥١,٣٨٧,٣٨٧	٢٩,٤١٣,٠٨١	

يقوم الصندوق بإيداع مبالغ النقدية في بنوك ذات تصنيف جيد بالمملكة العربية السعودية والامارات العربية المتحدة. لا يعتقد مدير الصندوق ان خسائر الائتمان المتوقعة على ارصده البنكية جوهرية.

١٥- التسهيلات الإسلامية

- حصل الصندوق خلال سنة ٢٠١٩ م على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٢١,٩ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء عقار تولاان في مدينة الخبر، قام الصندوق بتحويل صك ملكية عقار المحمدية لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي وسوف يتم سداد القرض بالكامل سنة ٢٠٢٤ م.

- حصل الصندوق خلال سنة ٢٠٢٠ م على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٦٣,٥ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء مدارس النخبة والسلام بالرياض، قام الصندوق بتحويل صك ملكية عقار الصحافة ١ وعقار الصحافة ٢ لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي وسوف يتم سداد القرض بالكامل سنة ٢٠٢٥ م.

- حصل الصندوق خلال سنة ٢٠٢١ م على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ١٠,٠٢ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء أعمال رأسمالية قيد الإنشاء "مدارس السلام" بالرياض، قام الصندوق بتحويل صك ملكية عقار الربيع جينكس ومعرض التخصصي لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي وسوف يتم سداد القرض بالكامل سنة ٢٠٢٦ م.

- بتاريخ ٢٥ يناير ٢٠٢٢ م حصل الصندوق على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ١٠١ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء عقارات، وحيث تحمل هذه التسهيلات عمولات وفقاً للأسعار السائدة في السوق المحلي. يتم منح هذه التسهيلات بضمن رهن بعض عقارات الصندوق.

أ- إن الحركة التي تمت على التسهيلات الإسلامية مما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٨٥,٥٤٨,٧٧١	٩٥,٥٦٨,٧٧١	رصيد، بداية السنة
١٠,٠٢٠,٠٠٠	١٠١,٠٠٠,٠٠٠	إضافات خلال السنة
٩٥,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	رصيد، نهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

١٥ - التسهيلات الإسلامية (تتمة)

ب- إن الحركة التي تمت على الفوائد على التسهيلات الإسلامية فيما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢,٦٤٤,٨٨٤	٥,٩٧٩,٥٢٢	رصيد، بداية السنة
٣,٣٣٤,٦٣٨	٦,١٨٠,٦١٩	إضافات خلال السنة
٥,٩٧٩,٥٢٢	١٢,١٦٠,١٤١	رصيد، نهاية السنة

- بلغ مصروف الفائدة خلال السنة ٥,٩٠٠,٧٢٤ ريال سعودي (٢٠٢١ م: ٢,٢٣٢,٥٥٦ ريال سعودي)، وتمت رسلة فوائد بقيمة ٢٧٩,٨٩٥ ريال سعودي على أعمال رأسمالية قيد الإنشاء (٢٠٢١ م: ١,١٠٢,٠٨٢ ريال سعودي).

١٦ - المستحق إلى 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 منكوبة نيابة عن الصندوق.
- رسوم إدارة العقارات والتي لا تتجاوز ٥% من إجمالي إيراد الإيجارات المحصلة من العقارات الاستثمارية ذات الصلة على أن يتم الدفع على أساس نصف سنوي، كما يتحمل الصندوق كافة الرسوم والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وأي خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى وعلى ألا تزيد هذه التكاليف عن ١% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً.
- يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق رسوم حفظ بنسبة ٠,٥٠% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم إذا كانت قيمتها ما بين صفر و ٥٠٠ مليون، ونسبة ٠,٤٠% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم إذا كانت قيمتها ما بين ٥٠٠ مليون و ١ مليار. ونسبة ٠,٢٥% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم إذا كانت قيمتها ١ مليار فأكثر، على ألا تقل رسوم الحفظ عن ١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً.
- يحصل أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مجتمعين على مكافأة سنوية بقيمة ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يدفعها/يتحملها مدير الصندوق.
- يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق رسوم تعامل بنسبة ١% من قيمة شراء أو بيع لكل عقار تم شراؤه أو بيعه بواسطة الصندوق.
- أ- تتمثل أهم المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر فيما يلي:

مبلغ المعاملة	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	نوع المعاملات	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣,٣٠٩,٣٦٤	٣,٨٨٤,٣١١		إدارة الصندوق	مدير الصندوق	شركة أصول وبخيت الاستثمارية
-	١,٠٢٧,٩٠٤		رسوم تعامل		شركة البلاد المالية
٢٥٥,٧١٨	٢٨٥,٠٧٤		أتعاب حفظ	أمين الحفظ	أعضاء مجلس الإدارة
٤٨,٠٠٠	٣٦,٠٠٠		بدل حضور	أعضاء مجلس الإدارة حامل وحدات - عضو مجلس إدارة	شركة زاوية المعذر للعقارات
(٦٧٠,٠٠٠)	-		كمراتج	مجلس إدارة	مؤسسة مداد الخير للعقارات
١١٠,٤٠٠	٣٢,٠٠٠		كمراتج		مؤسسة مداد الخير للعقارات
٢,٢٤١,٥٦٤	٢,٠٩٧,٣٦٣		إدارة أملاك		شركة مستقبل الإيداع للوساطة الرقمية
١٤٦,٤٥٤	١٢٢,٠٠٠		إيجار	شركة تابعة لشركة أصول وبخيت الاستثمارية	شركة مستقبل الإيداع للوساطة الرقمية

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 ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

١٦- المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١,٠١٥,٧٦٣	١,١٥٩,٩٩١	شركة أصول وبخيت الاستثمارية
٧٧,٨٨٥	٨٩,١٠٤	شركة البلاد المالية
٢٥٢,٧٩٩	١٦٣,٣٧٨	شركة مداد الخير للعقارات
٤٨,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	أعضاء مجلس الإدارة
١,٣٩٤,٤٤٧	١,٤٤٨,٤٧٣	

١٧- مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١,٢٩١,٩٦٧	١,١٣١,٣٩٧	تأمينات مستردة - عملاء
٣١٧,٧٢٢	٤٩٠,٦١٩	دفعات مقدمة من عملاء
١٠٣,٩٩٥	٢٩٠,٧٢٢	مستحقات موردين
١١٣,٨١٤	١١٠,٦٧٢	مصاريف مستحقة
-	٢٨,٩٨٧	ضريبة استقطاع
١,٨٢٧,٤٩٨	٢,٠٥٢,٣٩٧	

١٨- إيرادات مؤجلة

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٧,٢٩٢,٥٢٨	١١,٨٣٦,٩٧١	رصيد، بداية السنة
(٥٤,٦٧٥,٣٣٧)	(٦١,٩٥٥,١٥٠)	إيرادات إيجار مكتسبة (إيضاح -٢٠)
٤٩,٢١٩,٧٨٠	٦٠,٠٩٤,٧٣٣	المحصل من إيرادات إيجار
١١,٨٣٦,٩٧١	٩,٩٧٦,٥٥٤	رصيد، نهاية السنة

١٩- الزكاة

أ- إن العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة على النحو التالي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٧,٥٦٧,٣٨٩	٢٤,٧٣٤,٧٧٢	صافي الربح المعدل
٥٤٩,٤٠٥,٢٥٣	٥٣٣,٨٥١,٢٠٢	صافي قيمة الوحدات أول المدة
١٥٣,٤٥١,٧١٢	١٩٨,٦٥٩,٠٦٦	عناصر الوعاء الموجبة
(٦٢٣,٣٩٠,٢٦٣)	(٧٤١,٤٨٣,١٨٨)	عناصر الوعاء السالبة
١٠٧,٠٣٤,٠٩١	١٥,٧٦١,٨٥٢	وعاء الزكاة
٢,٧٣٧,٥٨٥	٦١٨,٣٦٩	الزكاة
-	٤,٩٠٠	فروقات زكوية
٢,٧٣٧,٥٨٥	٦٢٣,٢٦٩	

ب- فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الزكاة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢,١١٩,٣٤٩	٤,٨٥٦,٩٣٤	الرصيد، بداية السنة
٢,٧٣٧,٥٨٥	٦٢٣,٢٦٩	المكون خلال السنة
-	(٤,٨٦١,٨٣٤)	المسدد خلال السنة
٤,٨٥٦,٩٣٤	٦١٨,٣٦٩	الرصيد، نهاية السنة

ج- الموقف الزكوي

قدم الصندوق الإقرارات الزكوية والقوائم المالية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حتى ٢٠٢١ م، سددت المستحق عليها بموجب تلك الإقرارات وحصلت على الشهادات المطلوبة، ولم تتسلم الربوط الزكوية عن تلك الأعوام حتى تاريخه.

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 ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

٢٠- دخل الإيجارات، بالصافي

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٥١,٩٣٠,٣٩٥	٥٩,٩١٩,٩٠٩	إيرادات إيجار الاستثمارات العقارية
٢,٧٤٤,٩٤٢	٢,٠٣٥,٢٤١	إيرادات إيجار عقود المنفعة
٥٤,٦٧٥,٣٣٧	٦١,٩٥٥,١٥٠	
(٣,٠٥٠,٤١٧)	(٢٢٩,١٣٠)	خصم على الإيجارات
٥١,٦٢٤,٩٢٠	٦١,٧٢٦,٠٢٠	

٢١- مصاريف أخرى

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٥٨١,٩٥٣	٥٨٢,٢٠١	تداول ومراكز إبداع
٣٤٦,٥٠٠	٥٢١,٢٨٧	تقييم واستشارات واتعاب مهنية
٥١,٢٨٥	٢٦٧,٥٦٣	رسوم المراجعات الإسلامية
٢١٧,٢٨٠	١٨٣,٦٤٧	مصاريف الاستحواذ على عقارات جديدة
١٤١,٩٨٠	١٥٤,٤٢٦	تأمين الأصول العقارية
٢٦,٣٩٠	٤٢,٣٦٨	مصاريف بنكية
٤٨,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	بدل حضور أعضاء مجلس الإدارة
٨٦,٧٣٨	٦٣,٨٩٣	أخرى
١,٥٠٠,١٢٦	١,٨٥١,٣٨٥	

٢٢- توزيعات الأرباح

وفقاً لشروط واحكام الصندوق، يهدف الصندوق الى توزيع أرباح سنوية بما لا يقل على ٩٠% من صافي أرباح الصندوق. أعتمد مجلس ادرة الصندوق توزيع الأرباح فيما يتعلق بالسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، والبالغة ٠,٥٧ ريال سعودي لكل وحدة ويبلغ مجموعها ٣٤,٩٨٠,٩٠٠ ريال سعودي وتم دفعها في ١٣ مارس ٢٠٢٢ م، وقد تم توزيع أرباح عن فترة تسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م، والبالغة ٠,٤٤ ريال سعودي لكل وحدة ويبلغ مجموعها ٢٧,٠٠٢,٨٠٠ ريال سعودي وذلك بتاريخ ٢٨ نوفمبر ٢٠٢٢ م، والجدير بالذكر أن توزيعات الصندوق تعد مزكاه منذ عام ٢٠١٩ م.

صندوق المعثر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول ويخيت الإستثمارية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

٢٣ - المعلومات القطاعية

يتكون النشاط الرئيسي للصندوق في قطاع الإيجارات، ويتركز النشاط الرئيسي للصندوق بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية وفي دولة الإمارات العربية المتحدة.

أ - فيما يلي بعض البيانات المالية لتلك القطاعات الأفعال:

الإجمالي	غير مخصصة	أخرى	مستشفيات	مدارس	مستودعات	عرض	صلاات عرض	أجحة فندقية	مكاتب	الإيرادات التشغيلية
٦١,٧٢٦,٠٢٠	-	٢٠,٦,٢١٦	٧,٤٠٦,٠٨٧	٦,٢٣٥,٠٠٠	٥,٧٢٤,٧٧٢	١٠,٢١١,٣٣٢	١٤,٧٩٨,٦٢١	١٧,١٤٣,٩٩٢	-	الإيرادات الأخرى
١٥٣,٩٠٨	١٥٣,٩٠٨	-	-	-	-	-	-	-	-	المصر وفات التشغيلية المباشرة
(١١,٩٥٤,٤٨٢)	-	(٧١,٩٣٧)	(٤,١٨٧,٣٧٣)	(٢,٢٦٨,٥٣٦)	(٤١٨,٩٣٦)	(٤٤٩,٧٦٤)	(٤,٠٩١,٢٧٤)	(٤٦٦,٦٦١)	-	المصر وفات التشغيلية الغير مباشرة
(٧,٦٣٥,٥٤٩)	(٧,٦٣٥,٥٤٩)	-	-	-	-	-	-	-	-	الاستهلاك والإطفاء والتغير في القيمة
(١٣,٤٥٦,٢٥٨)	-	(٤٢,١٠٠)	(٢,٧٧٤,٩٥٨)	(١,٥٦٥,٥٥٥)	(٢,٧٤٤,٢٦٦)	(١,٢٩٢,٩٦٧)	(٤٣١,٧٤٤)	(٤,٦٠٤,٦٦٨)	-	صافي الربح قبل الزكاة
٢٨,٨٣٣,٦٤٠	(٧,٤٨١,٦٤٠)	٩٢,١٧٩	٤٤٣,٧٥٥	٢,٤٠٠,٩٠٩	٢,٥٦١,٥٧٠	٨,٤٦٨,٦٠١	١٠,٢٧٥,٦٠٣	١٢,٠٧٢,٦٦٣	-	

٢٠٢١ م

الإجمالي	غير مخصصة	أخرى	مستشفيات	مدارس	مستودعات	عرض	صلاات عرض	أجحة فندقية	مكاتب	الإيرادات التشغيلية
٥١,٦٢٤,٩٢٠	-	٢٠,٦,٢١٤	-	٦,٢٣٣,٩٥٥	٥,٦٣٧,٣٤٩	٨,٦٠٤,٩١٣	١٢,٤٥٠,٨٣٩	١٨,٤٩١,٦٥١	-	الإيرادات الأخرى
١٣٤,٧٠٦	١٣٤,٧٠٦	-	-	-	-	-	-	-	-	المصر وفات التشغيلية المباشرة
(٧,٦٥٣,٨٨٩)	-	(٩١,٧٦٧)	-	(١,٣٥٩,٥٤٨)	(٣٦٤,٧٥١)	(١,٠٢٤,٢٢٣)	(٤,٢٣٤,٦٩٢)	(٥٧٨,٩٠٩)	-	المصر وفات التشغيلية الغير مباشرة
(٧,١٩٦,٠١٦)	(٧,١٩٦,٠١٦)	-	-	-	-	-	-	-	-	الاستهلاك والإطفاء والتغير في القيمة
٨٣٦,٣٧٧	٨٣٦,٣٧٧	-	-	-	-	-	-	-	-	صافي الربح قبل الزكاة
(٢٦,٢٢٨,٢٦٤)	-	(٤٨,٤١٤)	-	(٩٣٨,١١٠)	(٤,٤٦٦,٩٢٦)	(٦,٠٧٨,٦٣٤)	(٧,٣٥٨,٧٦١)	(٧,٧٣٧,٤١٩)	-	
١١,١١٧,٨٣٤	(٦,٢٢٤,٩٣٣)	٦٦,٠٣٥	-	٣,٩٣٦,٢٩٦	٨٠٥,٦٧١	١,٥٠٦,٥٠٦	٨٥٧,٣٨٦	١٠,١٧٥,٣٢٣	-	

ب - فيما يلي بعض البيانات المالية لتلك القطاعات الجغرافية:

الإجمالي	غير مخصصة	أخرى	مستشفيات	مدارس	مستودعات	عرض	صلاات عرض	أجحة فندقية	مكاتب	إيرادات المملكة العربية السعودية
٥٤,٣١٩,٩٣٣	-	٢٠,٦,٢١٦	-	٦,٢٣٥,٠٠٠	٥,٧٢٤,٧٧٢	١٠,٢١١,٣٣٢	١٤,٧٩٨,٦٢١	١٧,١٤٣,٩٩٢	-	إيرادات الإمارات العربية المتحدة
٧,٤٠٦,٠٨٧	-	-	٧,٤٠٦,٠٨٧	-	-	-	-	-	-	
٦١,٧٢٦,٠٢٠	-	٢٠,٦,٢١٦	٧,٤٠٦,٠٨٧	٦,٢٣٥,٠٠٠	٥,٧٢٤,٧٧٢	١٠,٢١١,٣٣٢	١٤,٧٩٨,٦٢١	١٧,١٤٣,٩٩٢	-	
٥١,٦٢٤,٩٢٠	-	٢٠,٦,٢١٣	-	٦,٢٣٣,٩٥٥	٥,٦٣٧,٣٤٩	٨,٦٠٤,٩١٣	١٢,٤٥٠,٨٣٩	١٨,٤٩١,٦٥١	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
٥١,٦٢٤,٩٢٠	-	٢٠,٦,٢١٤	-	٦,٢٣٣,٩٥٥	٥,٦٣٧,٣٤٩	٨,٦٠٤,٩١٣	١٢,٤٥٠,٨٣٩	١٨,٤٩١,٦٥١	-	

٢٠٢١ م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

٢٤ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة

الأدوات المالية

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي بشكل رئيسي من النقد لدى البنوك والذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة والمستحق إلى الأطراف ذات العلاقة والذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى.

إدارة المخاطر المالية

يتعرض الصندوق للمخاطر التالية الناتجة عن الأدوات المالية

- مخاطر الائتمان

- مخاطر السوق

- مخاطر السيولة

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 الشركة، 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 بناءً على منتظمة يكون الموظفين فيها على علم بمسئولياتهم والتزاماتهم.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر الخسارة المالية التي تواجهها الصندوق في حالة إخفاق العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتنتشأ بشكل أساسي من النقد لدى البنوك والمبالغ المستحقة من العملاء والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان القيمة الدفترية لهذه الموجودات.

يتمثل رصيد النقد في حسابات جارية، وحيث يتم إيداع النقد لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي، فتتري الإدارة أن الصندوق لا يتعرض 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 تقييم جودة الائتمان المتعلقة بالعملاء وفق نظام تصنيف ائتماني. يتم مراقبة الذمم المدينة القائمة بانتظام. المركز المالي مستقر للأطراف ذات العلاقة.

فيما يلي بيان بمخاطر الائتمان التي يتعرض لها الصندوق:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٤,٥٣٦,١٨٥	٤,٨٩٤,٦٤٥	ذمم مدينة
٥١,٣٨٧,٣٨٧	٢٩,٤١٣,٠٨١	نقد لدى البنوك
٥٥,٩٢٣,٥٧٢	٣٤,٣٠٧,٧٢٦	

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

٢٤ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر أسعار الأسهم

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

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

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٢٦,١٨٠,٣٢٣	٢٢٦,٩٣٨,٢٥٩	إجمالي المطلوبات
(٥١,٣٨٧,٣٨٧)	(٢٩,٤١٣,٠٨١)	ناقصاً: النقد لدى البنوك
٧٤,٧٩٢,٩٣٦	١٩٧,٥٢٥,١٧٨	صافي الدين
٥٣٣,٨٥١,٢٠٢	٤٩٩,٢٣٧,٦٠٥	إجمالي حقوق الملكية
١٤%	٣٩,٥٧%	نسبة الدين إلى حقوق الملكية

مخاطر السيولة

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

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

٢٠٢٢ م	من ١ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	غير محدد الأجل	المجموع
١,٤٤٨,٤٧٣	-	-	-	-	١,٤٤٨,٤٧٣
٢,٠٥٢,٣٩٧	-	-	-	-	٢,٠٥٢,٣٩٧
٣,٥٠٠,٨٧٠	-	-	-	-	٣,٥٠٠,٨٧٠
١,٣٩٤,٤٤٧	-	-	-	-	١,٣٩٤,٤٤٧
١,٨٢٧,٤٩٨	-	-	-	-	١,٨٢٧,٤٩٨
٣,٢٢١,٩٤٥	-	-	-	-	٣,٢٢١,٩٤٥

٢٥ - آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم في السنة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (٢٠٢١: ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م)

٢٦ - الأحداث اللاحقة

أعلن الصندوق بتاريخ ١٣ مارس ٢٠٢٣ م عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق المعذر ريت عن عام ٢٠٢٢ م بمبلغ ١,٨ ريال سعودي لكل وحدة بأجمالي ١١,٠٤٦,٦٠٠ ريال سعودي.
بخلاف ذلك تعتقد إدارة الصندوق بعدم وجود أحداث لاحقة هامة بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة وقبل إصدار هذه القوائم المالية الموحدة تتطلب تعديلها أو الإفصاح عنها.

٢٧ - أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتلائم مع تبويب السنة الحالية.

٢٨ - اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مدير الصندوق بتاريخ ٥ رمضان ١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٧ مارس ٢٠٢٣ م)