



صندوق المعذر ريت

التقرير السنوي

2025

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 2025م.

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:

#	العقار	قطاع العقار	المستأجر	تقييم العقار (متوسط اخر تقييم)	موقع العقار
1	جينكس المعذر	تجاري/ مكثبي/ ضيافة	عدة مستأجرين	168,983,000	24°40'53.2"N 46°40'03.4"E
2	برج المحمدية	تجاري / مكثبي	عدة مستأجرين	125,439,000	24°40'55.0"N 46°41'12.1"E
3	برج الصحافة الأول	مكثبي	الشركة الوطنية للاسكان	65,396,000	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E
4	برج الصحافة الثاني	مكثبي	المجلس الصحي السعودي	64,622,000	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E
5	معارض التخصصي	تجاري	شركة هلا أوتو	72,937,000	24°40'51.4"N 46°40'39.2"E
6	جينكس الربيع	تجاري/ ضيافة	عدة مستأجرين	44,916,500	24°46'56.2"N 46°38'56.9"E
7	مستودعات الحائر	صناعي	عدة مستأجرين	24,936,500	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E
8	مستودعات السلي	صناعي	عدة مستأجرين	59,911,500	24°40'30.9"N 46°50'12.3"E
9	اجنحة تولان الفندقية	ضيافة	مؤسسة فنن الدولية	29,050,500	26°18'13.4"N 50°10'31.9"E
10	منفعة القدس	تجاري	عدة مستأجرين	671,500	24°45'36.0"N 46°44'25.0"E
11	منفعة وادي لبن	تجاري	عدة مستأجرين	589,500	24°38'06.8"N 46°34'08.2"E
12	منفعة الضباب	تجاري	عدة مستأجرين	1,539,500	24°39'38.0"N 46°42'33.4"E

#	العقار	قطاع العقار	المستأجر	تقييم العقار (متوسط اخر تقييم)	موقع العقار
13	مدارس النخبة التربوية	تعليمي	مدارس النخبة التربوية	35,464,500	26°04'20.1"N 44°00'25.3"E
14	مدارس السلام	تعليمي	مدارس السلام	55,469,500	24°42'27.5"N 46°49'12.0"E
15	مبنى مستشفى برجيل - الشارقة	رعاية صحية	في بي اس للرعاية الصحية	121,967,700	25°21'30.6" N 55°24'22.0"E
المجموع				871,894,200	

2- الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

على الرغم من تسارع الأحداث السياسية في المنطقة خلال النصف الثاني من عام 2025، وما نتج عنها من تأثيرات على الزخم الاستثماري، إضافة إلى انعكاساتها الواضحة على الأنظمة والتشريعات، إلا أننا نرى أن هذه المتغيرات قد تسهم بشكل إيجابي على المدى المتوسط والطويل في إيجاد فرص استثمارية عقارية مقيمة بأسعار مناسبة أو عادلة. ومن الطبيعي أن يستغرق استيعاب السوق العقارية لمثل هذه التغيرات الهيكلية وقتًا كافيًا قد يمتد لعدة أشهر أو حتى سنوات قبل أن تنعكس آثارها بشكل كامل على مستويات التقييم والفرص المتاحة، وفي هذا السياق يواصل مدير الصندوق جهوده في البحث عن الفرص العقارية النوعية التي تسهم في تعزيز عوائد الصندوق وتنمية قيمته لصالح مالكي الوحدات، استمراريًا للنهج الذي اتبعه منذ تأسيس الصندوق وقد انعكس هذا النهج على الأداء العام للصندوق، حيث شهدت الأصول العقارية التي تم الاستحواذ عليها خلال الفترات السابقة ارتفاعًا ملحوظًا في قيمها السوقية بفضل الله، كما حافظ الصندوق على مستويات توزيعات وعوائد جاذبة لمالكي الوحدات إضافة إلى الأداء الإيجابي لسعر وحدة الصندوق في السوق، وهو ما يعكس متانة استراتيجية الاستثمار وجودة اختيار الأصول التي يتبعها مدير الصندوق، أما فيما يتعلق بعمليات الاستحواذ المستقبلية يحرص مدير الصندوق على دراسة الفرص الاستثمارية بعناية، وبما يحقق التوازن بين الميزج النقدي والعيني الأمر الذي يحد من زيادة الرافعة المالية وتجنب الدخول في مستويات مرتفعة من المديونية. كما أن الأداء القوي للصندوق من حيث التوزيعات والعوائد يرفع من معايير التقييم عند دراسة الفرص الاستثمارية الجديدة، إذ يحرص مدير الصندوق على أن تكون أي استحواذات محتملة قادرة على المحافظة على مستوى التوزيعات الحالي أو تعزيزه، الأمر الذي لم يتوفر في بعض الفرص التي تمت دراستها خلال الفترة الماضية، ويؤكد مدير الصندوق التزامه بالاستمرار في البحث عن فرص استثمارية تتماشى مع سياسة التوزيعات الحالية للصندوق التي تُعد مرتفعة نسبيًا، بما

يضمن المحافظة على استقرار التوزيعات الدورية وتعزيز العوائد لمالكي الوحدات، مع السعي في الوقت ذاته إلى تحقيق نمو مستدام في قيمة أصول الصندوق على المدى الطويل

- 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 (المؤجر)	نسب الإشغال (الغير مؤجر)	نسبة عائد الإيجار إلى إجمالي إيجارات الصندوق
جينكس المعذر	99.00%	1.00%	23.66%
برج الصحافة الأول	100.00%	0.00%	5.76%
برج الصحافة الثاني	100.00%	0.00%	6.92%
معارض التخصصي	100.00%	0.00%	7.91%
برج المحمدية	100.00%	0.00%	12.82%
جينكس الربيع	100.00%	0.00%	4.47%
مستودعات الحاير	100.00%	0.00%	2.87%
مستودعات السلي	99.22%	0.78%	7.48%
منفعة القدس	100.00%	0.00%	1.18%
منفعة الضباب	100.00%	0.00%	1.04%
منفعة وادي لبن	100.00%	0.00%	1.14%
اجنحة تولان الفندقية	100.00%	0.00%	3.01%
مدارس السلام	100.00%	0.00%	5.61%
مدارس النخبة التربوية	100.00%	0.00%	3.93%
مبنى مستشفى برجيل - الشارقة	100.00%	0.00%	12.19%
*المعدل	99.88%	0.12%	100.00%

*ملاحظة: تم احتساب مجموع نسبة الإشغال على أساس 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 الأرباح الغير نقدية الى صافي أرباح الصندوق
%11.46	%57.30

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

	2023/12/31	2024/12/31	2025/12/31	
أ	513,661,998	514,294,806	507,201,318	صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية) -ر.س.
ب	8.37	8.38	8.26	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية) -ر.س.
ج	8.38	8.41	8.36	أعلى صافي لقيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (قيمة دفترية) * -ر.س.
	8.37	8.38	8.26	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (قيمة دفترية) *
د	61,370,000	61,370,000	61,370,000	عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية (قيمة دفترية) وحدة
هـ	0.64	0.67	0.67	توزيع الدخل لكل وحدة (بعد مخصص الزكاة) ر.س.
و	1.69%	3.09%	3.03%	نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول. **

* تم احتساب أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة كما في القوائم المالية 2025/06/30 و 2025/12/31
 ** 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 2025/12/31

التقرير السنوي 2025

ح- القروض

ملخص القروض العقارية لغرض الاستحواذ:

اسم المشروع	نسبة الأصول المقرضة من إجمالي قيمة الأصول	تاريخ الاستحقاق	مدة الانكشاف	مدة الانكشاف المرحجة
أجنحة تولان الخبر	3.03%	19/10/2029	437	62
مدارس النخبة التربوية	4.48%	19/10/2029	437	91
برجيل- الشارقة	13.91%	17/09/2030	104	68
الإجمالي	21.42%		978	221

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	4.27%	19/10/2029	437	330
2	0.81%	17/09/2030	104	15
3	0.57%	17/09/2030	104	10
الإجمالي	5.65%		645	356

7- سجل الأداء:

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

صندوق المعذر ريت	2025	ثلاث سنوات	منذ التأسيس*
العائد الإجمالي (إجمالي دخل الإيجارات)	66,961,715	191,059,532	482,577,853
**نسبة العائد الإجمالي	10.91%	31.13%	78.63%

* 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	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	*2017
العائد الإجمالي	66,961,715	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	%10.91	%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	3,160,602
رسوم المشغل العقاري	2,501,380
مصاريف إيجارات عقود المنافع	639,644
رسوم الإدارة	4,389,790
رسوم أمين الحفظ	200,000
رسوم أعضاء مجلس الإدارة	36,000
أتعاب المحاسب القانوني	65,000
أتعاب المقيمين	196,000
رسوم الادراج والتسجيل	569,608
رسوم هيئة السوق المالية وتداول	12,500
مصاريف تمويل	8,574,639
مصاريف أخرى	1,708,841

المصروفات	القيمة بالريال
خسائر ائتمانية متوقعة	1,344,447
الإهلاك والإطفاء	17,748,113
إجمالي المصاريف	41,146,564
*نسبة المصروفات	8.11%
مصاريف: (فقط الإهلاك والإطفاء ومصاريف إيجارات المنافع ومصاريف إدارة الأملاك ومخصصات الذمم المشكوك في تحصيلها ومصاريف التشغيل)	25,394,186
مصاريف: (بدون الإهلاك والإطفاء ومصاريف إيجارات المنافع ومصاريف إدارة الأملاك ومصاريف التشغيل)	15,752,378
*نسبة المصروفات (بدون الإهلاك والإطفاء ومصاريف إيجارات المنافع ومصاريف إدارة الأملاك ومخصصات الذمم المشكوك في تحصيلها ومصاريف التشغيل)	3.11%

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 2025/12/31.

8- التغييرات الأساسية أو الغير أساسية خلال الفترة:

- أ. بتاريخ 14/07/1446 هـ الموافق 2025/01/14م: إعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن إتاحة البيان ربع سنوي لـ صندوق المعذر ريت للفترة المنتهية في 2024/12/31م.
- ب. بتاريخ 26/08/1446 هـ الموافق 2025/02/25م: إعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن توزيع أرباح على مالكي وحدات صندوق المعذر ريت ، و ستكون أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات الذي يظهر بنهاية الاربعاء 1446/09/05 هـ الموافق 2025/03/05م (مالكي وحدات الصندوق كما في يوم الاثنين 1446/09/03 هـ الموافق 2025/03/03م) ، وإجمالي الأرباح الموزعة 20,865,800 ريال سعودي على عدد الوحدات

- القائمة 61,370,000 و قيمة الربح الموزع 0.34 ونسبة التوزيع الى صافي قيمة الأصول 4.06% كما في 30/06/1446 الموافق 31/12/2024 أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات 05/09/1446 الموافق 05/03/2025
- ج. بتاريخ 1446/08/27 هـ الموافق 2025/02/26 م: إعلان تصحيحي من مدير صندوق المعذر ريت بخصوص توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق المعذر ريت عن النصف الثاني من عام 2024 م
- د. بتاريخ 1446/08/28 هـ الموافق 2025/02/27 م: إعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لأصول صندوق المعذر ريت للفترة المنتهية في 2024/12/31 م.
- بتاريخ 1446/09/27 هـ الموافق 2025/03/27 م: إعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن إتاحة التقرير السنوي صندوق المعذر ريت المتضمن القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المالية المنتهية في (31/12/2024) للجمهور وفيما يلي ملخص النتائج المالية للسنة المالية المنتهية في 2024/12/31 م ، حيث بلغ صافي قيمة الأصول (الموجودات) في نهاية الفترة 514,294,806 ريال سعودي ، وإجمالي المصاريف والالتعاب للسنة 37,305,386 ريال سعودي ، وبلغ صافي الربح للسنة 41,137,008 ريال سعودي ، صافي قيمة الأصول لكل وحدة 8.38 ريال سعودي، محققة عائداً قدره 6.70% خلال الفترة.
- هـ. بتاريخ 1446/10/09 هـ الموافق 2025/04/07 م : إعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن إتاحة تقرير تقويم المخاطر لصندوق المعذر ريت كما في 31 ديسمبر 2024 م للجمهور
- و. بتاريخ 1446/10/17 هـ الموافق 2025/04/15 م : إعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن إتاحة البيان ربع سنوي لـ صندوق المعذر ريت للفترة المنتهية في 31/03/2025
- ز. بتاريخ 1447/01/18 هـ الموافق 2025/07/13 م : إعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن إتاحة البيان ربع سنوي لـ صندوق المعذر ريت للفترة المنتهية في 30/06/2025
- ح. بتاريخ 1447/02/17 هـ الموافق 2025/08/11 م : إعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن إتاحة القوائم المالية الأولية المفحوصة لـ صندوق المعذر ريت للفترة المنتهية في (30/06/2025) للجمهور
- ط. بتاريخ 1447/02/18 هـ الموافق 2025/08/12 م : إعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن توزيع أرباح على مالكي وحدات صندوق المعذر ريت عن الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 ، و ستكون أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات الذي يظهر بنهاية الثلاثاء 1447/02/25 هـ الموافق 2025/08/19 م (مالكي وحدات الصندوق كما في يوم الاحد 1447/02/23 هـ الموافق 2025/08/17 م) ، 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 3.95% كما في 05/01/1447 الموافق 30/06/2025 أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات 25/02/1447 الموافق 19/08/2025

ي. بتاريخ 1447/02/20 هـ الموافق 2025/08/14 م : إعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن تحديث شروط وأحكام صندوق المعذر ريت - تم تحديث الإفصاح المالي في ملحق 1 ، التحديث للموائمة مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري ، تعيين حلول كرو للاستشارات المهنية كمراجع حسابات ، تعيين اسناد للتقييم العقاري ومتر مربع كمقيمين عقاريين للصندوق -
ك. بتاريخ 1447/02/24 هـ الموافق 2025/08/18 م : إعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لأصول صندوق المعذر ريت للفترة المنتهية في 2025/06/30 م.
بتاريخ 1447/04/22 هـ الموافق 2025/10/14 م : إعلان شركة أصول وبخيت الاستثمارية عن إتاحة البيان ربع سنوي لـ صندوق المعذر ريت للفترة المنتهية في 30/09/2025

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 الافصاح عن جميع المبالغ التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة.

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

أ. الافصاح عن تعارض المصالح.

- لا يوجد.

ب. الافصاح عن تفاصيل استثمارات مدير الصندوق في وحدات الصندوق.

- يستثمر مدير الصندوق في 350,819 وحدة من وحدات الصندوق كما في 2025/12/31 م، علماً أن هذه الوحدات مستثمرة منذ تاريخ تأسيس الصندوق.

ج. ملخص بجميع أخطاء التقويم والتسعير.

- لا يوجد

12- تقرير تقويم المخاطر:

تصنيف مخاطر الصندوق حسب درجة التقييم

الترتيب المخاطر	المخاطر المتعلقة بالصندوق:	التأثير على عوائد المستثمر							
		7	6	5	4	3	2	1	0
1	تقلب العوائد بسبب مخاطر التركيز الجغرافي لاستثمارات الصندوق في نطاق جغرافي ضيق	2.00	2.50						5.00
2	فقدان الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق	2.00	2.00						4.00
3	عدم القدرة على التخرج سريعاً من الاستثمارات العقارية في الصندوق	2.0	2.0						4.00
4	مخاطر تقلبات السوق والتداول بسعر أقل من من القيمة العادلة	1.5	2.5						3.75
5	مخاطر زيادة رأس مال الصندوق وتخفيض الحصص النسبية لملاك الوحدات الحاليين	2.50	1.00						2.50
6	مخاطر عدم تحقيق عوائد تشغيلية أو عوائد إيجارية	0.25	3.00						0.75
المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق:									
7	مخاطر التراجع الاقتصادي وركود السوق العقاري بوجه عام	1.50	2.00						3.00
8	مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة وأثر ذلك على زيادة العوائد المتوقعة والعوائد الإيجارية المطلوبة على الأصول العقارية وبالتالي تراجع قيمتها	0.50	2.00						1.00
9	إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية أو نزع صكوك أصول الصندوق	0.25	3.00						0.75
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)	1.50	1.50						2.25
11	مخاطر عدم القدرة على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين و/أو الإدارة الفعالة للأصول العقارية	0.50	3.00						1.50
12	تراجع العوائد التشغيلية نتيجة تحمل تكاليف تشغيلية ثابتة وعالية دون ان تتوافق مع زيادة في العوائد الإيجارية	1.00	2.00						2.00
13	اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك ومخاطر عدم وفاء مدير الأملاك بالتزاماته التعاقدية	2.00	2.00						4.00

التقرير السنوي 2025

14	الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية	3.00	0.50	1.50
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	3.00	0.50	1.50
16	مخاطر تركيز العوائد الإيجارية لبعض عقارات الصندوق بمستأجر واحد	1.50	1.50	2.25
17	مخاطر تعثر سداد المستأجرين وأثر ذلك على التدفقات التشغيلية للصندوق	3.00	1.00	3.00
18	إمكانية فسخ عقود المنفعة من ملاكها	0.50	1.00	0.50
المخاطر الأخرى:		التأثير	الاحتمالية	
19	مخاطر الاقتصاد الكلي واعتماد السوق على أسعار النفط، وأثر أي انخفاض جوهري في أسعار النفط على السوق العقاري	2.00	2.00	4.00
20	استمرار خضوع البيانات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة	2.50	2.50	6.25
21	تغير التشريعات التنظيمية بشكل يؤثر على صافي التدفقات الإيجارية للصندوق ومثال ذلك إن حدث فرض ضرائب على القيمة الإيجارية	1.50	0.50	0.75
22	تغير التشريعات التنظيمية بفرض رسوم على الأراضي الشاغرة وإيقاف الزيادات الإيجارية	0.50	3.00	1.50
23	تغير التشريعات التنظيمية بفرض رسوم على الوحدات الشاغرة	2.00	3.00	6.00

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

التأثير على عوائد المستثمر: الأثر السلبي في حال تحققت المخاطر على إجمالي إيرادات الصندوق حسب تقييم مدير الصندوق مقياس من 1 إلى 3

الاحتمالية: درجة تقدير وبقين مدير الصندوق لحدوث هذه المخاطر على مقياس من 1 إلى 3

بناءً على الجدول أعلاه الذي يوضح فيه 23 عامل من أنواع المخاطر الثلاثة، وهي مخاطر متعلقة بالصندوق ومخاطر متعلقة بأصول الصندوق ومخاطر أخرى، تم تقييم مخاطر الاستثمار في الصندوق بناءً على ثلاث فئات حيث اعتمدت آلية التقييم على مدى تأثير العوامل وعدد مرات حدوثها/تكرارها، وصنفت فئات المخاطر الثلاثة ومدى تأثيرها كالآتي:

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

التقرير السنوي 2025

درجة تقييم المخاطر		تصنيف مخاطر الصندوق		ترتيب المخاطر
الفئة	الدرجة	الاحتمالية	التأثير على عوائد المستثمر	المخاطر
عالية	5.00	2.00	2.50	1 تقلب العوائد بسبب مخاطر التركيز الجغرافي لاستثمارات الصندوق في نطاق جغرافي ضيق
متوسطة	4.00	2.00	2.00	2 فقدان الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق
متوسطة	4.00	2.00	2.00	3 عدم القدرة على التخرج سريعاً من الاستثمارات العقارية في الصندوق
متوسطة	3.75	1.50	2.00	4 مخاطر تقلبات السوق والتداول بسعر أقل من من القيمة العادلة
متوسطة	2.50	2.50	1.00	5 مخاطر زيادة رأس مال الصندوق وتخفيض الحصص النسبية لملاك الوحدات الحاليين
منخفضة	0.75	0.25	3.00	6 مخاطر عدم تحقيق عوائد تشغيلية أو عوائد إيجارية
المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق:				
متوسطة	3.00	1.50	2.00	7 مخاطر التراجع الاقتصادي وركود السوق العقاري بوجه عام
منخفضة	1.00	0.50	2.00	8 مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة وأثر ذلك على زيادة العوائد المتوقعة والعوائد الإيجارية المطلوبة على الأصول العقارية وبالتالي تراجع قيمتها
منخفضة	0.75	0.25	3.00	9 إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية أو نزع صكوك أصول الصندوق
متوسطة	2.25	1.50	1.50	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)
منخفضة	1.50	0.50	3.00	11 مخاطر عدم القدرة على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين و/أو الإدارة الفعالة للأصول العقارية
متوسطة	2.00	1.00	2.00	12 إمكانية تراجع العوائد التشغيلية نتيجة تحمل تكاليف تشغيلية وثابتة عالية دون أن تترافق مع زيادة في العوائد الإيجارية
متوسطة	4.00	2.00	2.00	13 اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك ومخاطر عدم وفاء مدير الأملاك بالتزاماته التعاقدية

التقرير السنوي 2025

14	الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية	3.00	0.50	1.50	منخفضة
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	3.00	0.50	1.50	منخفضة
16	مخاطر تركيز العوائد الإيجارية لبعض عقارات الصندوق بمستأجر واحد	1.50	1.50	2.25	متوسطة
17	مخاطر تعثر سداد المستأجرين وأثر ذلك على التدفقات التشغيلية للصندوق	3.00	1.00	3.00	متوسطة
18	إمكانية فسخ عقود المنفعة من ملاكها	0.50	1.00	0.50	منخفضة
المخاطر الأخرى:					
		التأثير	الاحتمالية		
19	مخاطر الاقتصاد الكلي واعتماد السوق على أسعار النفط، وأثر أي انخفاض جوهري في أسعار النفط على السوق العقاري	2.00	2.00	4.00	متوسطة
20	استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة	2.50	2.50	6.25	عالية
21	تغير التشريعات التنظيمية بشكل يؤثر على صافي التدفقات الإيجارية للصندوق ومثال ذلك إن حدث فرض ضرائب على القيمة الإيجارية	1.50	0.50	0.75	منخفضة
22	تغير التشريعات التنظيمية بفرض رسوم على الأراضي الشاغرة وإيقاف الزيادات الإيجارية	0.50	3.00	1.50	منخفضة
23	تغير التشريعات التنظيمية بفرض رسوم على الوحدات الشاغرة	2.00	3.00	6.00	عالية

تصنيف مخاطر الصندوق حسب درجة التقييم

ترتيب المخاطر المتعلقة بالصندوق :									
7	6	5	4	3	2	1	0	الفئة	التأثير X الاحتمالية
								عالية	5.00
								متوسطة	4.00
								متوسطة	4.00
								متوسطة	3.75
								متوسطة	2.50
1	تقلب العوائد بسبب مخاطر التركيز الجغرافي لاستثمارات الصندوق في نطاق جغرافي ضيق								2.50
2	فقدان الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق								2.00
3	عدم القدرة على التخارج سريعاً من الاستثمارات العقارية في الصندوق								2.0
4	مخاطر تقلبات السوق والتداول بسعر أقل من من القيمة العادلة								2.5
5	مخاطر زيادة رأس مال الصندوق وتخفيض الحصص النسبية لملاك الوحدات الحاليين								1.00

التقرير السنوي 2025

6	مخاطر عدم تحقيق عوائد تشغيلية أو عوائد إيجارية	3.00	0.25	0.75	منخفضة
المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق:					
7	مخاطر التراجع الاقتصادي وركود السوق العقاري بوجه عام	2.00	1.50	3.00	متوسطة
8	مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة وأثر ذلك على زيادة العوائد المتوقعة والعوائد الإيجارية المطلوبة على الأصول العقارية وبالتالي تراجع قيمتها	2.00	0.50	1.00	منخفضة
9	إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية أو نزع صكوك أصول الصندوق	3.00	0.25	0.75	منخفضة
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)	1.50	1.50	2.25	متوسطة
11	مخاطر عدم القدرة على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين و/أو الإدارة الفعالة للأصول العقارية	3.00	0.50	1.50	منخفضة
12	تراجع العوائد التشغيلية نتيجة تحمل تكاليف تشغيلية ثابتة وعالية دون أن تترافق مع زيادة في العوائد الإيجارية	2.00	1.00	2.00	متوسطة
13	اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك ومخاطر عدم وفاء مدير الأملاك بالتزاماته التعاقدية	2.00	2.00	4.00	متوسطة
14	الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية	3.00	0.50	1.50	منخفضة
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	3.00	0.50	1.50	منخفضة
16	مخاطر تركيز العوائد الإيجارية لبعض عقارات الصندوق بمستأجر واحد	1.50	1.50	2.25	متوسطة
17	مخاطر تعثر سداد المستأجرين وأثر ذلك على التدفقات التشغيلية للصندوق	3.00	1.00	3.00	متوسطة
18	إمكانية فسخ عقود المنفعة من ملاكها	0.50	1.00	0.50	منخفضة
المخاطر الأخرى:					
19	مخاطر الاقتصاد الكلي واعتماد السوق على أسعار النفط، وأثر أي انخفاض جوهري في أسعار النفط على السوق العقاري	2.00	2.00	4.00	متوسطة
20	استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة	2.50	2.50	6.25	عالية
21	تغير التشريعات التنظيمية بشكل يؤثر على صافي التدفقات الإيجارية للصندوق ومثال ذلك إن حدث فرض ضرائب على القيمة الإيجارية	1.50	0.50	0.75	منخفضة
22	تغير التشريعات التنظيمية بفرض رسوم على الأراضي الشاغرة وإيقاف الزيادات الإيجارية	0.50	3.00	1.50	منخفضة

23	تغير التشريعات التنظيمية بفرض رسوم على الوحدات الشاعرة	2.00	3.00	6.00	عالية
----	--	------	------	------	-------

التأثير على عوائد المستثمر: ما هو الأثر السلبي في حال تحققت المخاطر على إجمالي إيرادات الصندوق حسب تقييم مدير الصندوق مقياس من 1 إلى 3

الاحتمالية: درجة تقدير وبقين مدير الصندوق لحدوث هذه المخاطر على مقياس من 1 إلى 3

بناءً على الجدول أعلاه الذي يوضح فيه 23 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 وعدد مرات حدوثها/تكرارها، وصنفت فئات المخاطر الثلاثة ومدى تأثيرها كالآتي:

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

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 ٢٠٢٥ 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 ٢٠٢٥ م

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
١ - ٤	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الموحدة
٨	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٩ - ٣٣	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / مالكي الوحدات المحترمين

صندوق المعذر ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة

(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت للاستثمارية)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لصندوق المعذر ريت ("الصندوق") والمنشأة التابعة لها (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") والمُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وكلاً من قوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة والتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بعدل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، 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

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة" في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) ("الميثاق") المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما التزمنا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملانة لتوفير أساس لابتداء رأينا.

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م من قبل مراجع حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك القوائم بتاريخ ١٦ مارس ٢٠٢٥م (الموافق ١٦ رمضان ١٤٤٦هـ).

الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا فيها، لا نبدي رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة / مالكي الوحدات
صندوق المعذر ريت

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

التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة	كيفية معالجة الأمر الرئيسي أثناء مراجعتنا
تقييم العقارات الاستثمارية: كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للمجموعة بالصافي، مبلغ ٦٧٧,٨٩٤,١٩٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٦٨٥,٢٠٥,٥٨٩ ريال سعودي). كما تم الإفصاح عنه في (إيضاح ٦) تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة إن وجد. يتم عرض القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كإفصاح. لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية وتقديم قيم عادلة للإفصاح المطلوب، يقوم مدير الصندوق بتوظيف مقيمي عقارات خارجيين مستقلين معينين لتقييم العقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي. لقد اعتبرنا هذا الأمر كمجال تركيز رئيسي للمراجعة، حيث إن التقييم الخارجي المستخدم لتقييم الانخفاض في القيمة والإفصاح يتطلب افتراضات وأحكام هامة، وقد يكون للأثر المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، تأثير جوهري على القوائم المالية. يرجى الرجوع إلى الافتراضات والتقديرية من إيضاح رقم (٥) المتعلق بالهبوط في قيمة الاستثمارات العقارية، وإيضاح رقم (٧،٦) المتعلق بالعقارات الاستثمارية وأثره على صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) في حال تم قياس العقارات الاستثمارية وعقود المنافع بالقيمة العادلة.	قمنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية: • حصلنا على تقارير التقييم المعدة من قبل المقيمين الخارجيين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وقمنا بتقييم المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الاستثمارية • كما قمنا بتقييم مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين المعيّنين من قبل الصندوق لتقييم العقارات الاستثمارية. • قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط ارتباطهم مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو ربما فرضت قيوداً على نطاق عملهم. • قمنا بإجراءات للتأكد من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين الخارجيين من قبل مدير الصندوق. • قمنا بإشراك خبرائنا لمساعدتنا في تقييم مدى معقولية منهجية التقييم والافتراضات والتقديرية المستخدمة في استخلاص التقييم. • قمنا بمراجعة الافتراضات والتقديرية المستخدمة في استخلاص التقييم، بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما هو ظاهر في الإيضاح رقم (٦) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة مع تقرير المقيمين الخارجيين. • قمنا بتقييم ما إذا كانت الإفصاحات الواردة في الإيضاح رقم (٧،٦) حول القوائم المالية، والمتعلقة بالعقارات الاستثمارية، كافية ومناسبة

المعلومات الأخرى

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا عنها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ولا يُبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة / مالكي الوحدات المحترمين

صندوق المعثر ريت

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

التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعمول بها 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 الجوهرية، 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 يكن هنالك نية لمدير الصندوق تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة أي، مجلس إدارة الصندوق، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا تتمثل في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهرية، 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 أي تحريف جوهري متى يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهريّة إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها ستؤثر بمفردها أو مجموعها 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 ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم 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 لإبداء لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج 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.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدها مدير الصندوق.
- الاستنتاج بناء على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حول ملائمة استخدام مدير الصندوق لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد 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 تأكيد 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. وتستند 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.
- تقييم العرض العام لشكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما فيها الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تُعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تُحقق العرض العادل.
- تخطيط وتنفيذ التدقيق للحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة كأساس رأي بشأن القوائم المالية للمجموعة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة العمل التدقيقي المنفذ لأغراض المراجعة. ونحن نظل مسؤولين بشكل كامل عن رأينا في المراجعة.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة / مالكي الوحدات المحترمين
صندوق المعذر ريت

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

التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بنطاق وتوقيت المراجعة وملاحظات المراجعة الرئيسية، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال مراجعتنا.

كما نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.

ومن بين الأمور التي نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة عنها، تحديد الأمور الأكثر أهمية في مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية وهي بالتالي أمور المراجعة الرئيسية. حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير المراجعة ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقع أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

شركة حلول كرو
للاستشارات المهنية

عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٢٣٥)



الرياض، المملكة العربية السعودية
٢٧ رمضان ١٤٤٧ هـ (الموافق ١٦ مارس ٢٠٢٦ 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 ٢٠٢٥ م
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٦٨٥,٢٠٥,٥٨٩	٦٧٧,٨٩٤,١٩٩	٦	عقارات استثمارية
٢,٣٣٣,٢٣٥	١,٦٩٣,٥٩١	٨	حق استخدام الأصول
٣,٢٨٧,٤٨٩	١,٨٩١,٧٩٨	٩	عقود المنافع
٦٩٠,٨٢٦,٣١٣	٦٨١,٤٧٩,٥٨٨		مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٨,٠٦٧,٢١٩	٧,٦٧٠,٥٩٩	١٠	نعم مدينة
١,٢٥٢,٢٢٦	١,٠١٨,٦٢٧	١١	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٥٥,٤٨٠	١٨١,٩٦٧	١٤	مستحق من طرف ذو علاقة
٣٧,٩١٠,٧٧٥	٣٨,٣٨٢,٨٠٠	١٢	النقد وما في حكمه
٤٧,٢٨٥,٧٠٠	٤٧,٢٥٣,٩٩٣		مجموع الموجودات المتداولة
٧٣٨,١١٢,٠١٣	٧٢٨,٧٣٣,٥٨١		مجموع الموجودات
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٢,٠٣٤,٥٢٤	١,٢٦١,٨٢٥	٨	التزامات عقود إيجار – جزء غير متداول
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	أ/١٣	التسهيلات الإسلامية - الجزء غير المتداول
١٩٨,٦٠٣,٢٩٥	١٩٧,٨٣٠,٥٩٦		مجموع المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
٧٣٨,٩٥٠	٧٦٧,١٦٩	٨	التزامات عقود إيجار – جزء متداول
١,٤٣٨,٩٦٠	١,١٨٦,٩٨٨	١٤	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٧٤٧,٢١٧	٢,٥٦٨,٦٣٠	١٥	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٣,١٥٠,٥٩١	١٢,٩٤٩,٩٦٨	١٦	إيرادات مؤجلة
٨,١٣٨,١٩٤	٦,٢٢٨,٩١٢	ج/١٣	مراجعات تسهيلات إسلامية مستحقة
٢٥,٢١٣,٩١٢	٢٣,٧٠١,٦٦٧		مجموع المطلوبات المتداولة
٢٢٣,٨١٧,٢٠٧	٢٢١,٥٣٢,٢٦٣		مجموع المطلوبات
أموال مالكي الوحدات			
٥١٤,٢٩٤,٨٠٦	٥٠٧,٢٠١,٣١٨		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٨,٣٨	٨,٢٦	٧	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
١٠,٩٩	١١,٣٩	٧	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

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

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

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(بالريال السعودي)

إيضاح	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
الربح أو الخسارة		
الإيرادات		
دخل الإيجارات	٦٦,٩٦١,٧١٥	٦٢,٨١٦,٣٧٢
إيرادات عمولات ودائع لأجل	١,٠٨٧,٠٠٤	٩٤٢,٥١٨
مجموع الإيرادات	٦٨,٠٤٨,٧١٩	٦٣,٧٥٨,٨٩٠
المصاريف		
مصاريف إدارة العقارات	(٣,١٦٠,٦٠٢)	(٣,٩٨١,٧٢٣)
أتعاب إدارة الصندوق	(٤,٣٨٩,٧٩٠)	(٤,٢٥١,٧٤٩)
أتعاب الحفظ	(٢٠٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)
أتعاب إدارة أملاك	(٢,٥٠١,٣٨٠)	(٢,٢٩٠,٨٦٣)
مصاريف استهلاك حق استخدام أصول	(٦٣٩,٦٤٤)	(٦٤١,٤٥٢)
(المكون من) / عكس الخسائر الانتمائية المتوقعة	(١,٣٤٤,٤٤٧)	٤٠٨,٦١٠
تكاليف تمويل	(٨,٥٧٤,٦٣٩)	(٦,٧٩٢,٧٣٩)
مصاريف أخرى	(٢,٥٨٧,٩٤٩)	(١,٦١٢,٧٩٠)
مجموع المصاريف	(٢٣,٣٩٨,٤٥١)	(١٩,٣٦٢,٧٠٦)
صافي ربح السنة من العمليات التشغيلية	٤٤,٦٥٠,٢٦٨	٤٤,٣٩٦,١٨٤
مصاريف استهلاك عقارات استثمارية		
٦	(١٦,٧٥٧,١١٢)	(١٦,٨٠٦,٠٣٤)
مصاريف إطفاء عقود المنافع العقارية		
٩	(٩٩١,٠٠١)	(٩٥٠,٣٥٤)
عكس الانخفاض في القيمة العقارات الاستثمارية		
٦	٧,٥٢٦,٩٤٧	١٤,٤٧١,٤٩٦
(خسائر) / عكس خسائر انخفاض في قيمة عقود المنافع		
٩	(٤٠٤,٦٩٠)	٢٥,٧١٦
صافي ربح السنة	٣٤,٠٢٤,٤١٢	٤١,١٣٧,٠٠٨
الدخل الشامل الآخر		
إجمالي الدخل الشامل للسنة	٣٤,٠٢٤,٤١٢	٤١,١٣٧,٠٠٨

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

صندوق المعذر ريت

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(بالريال السعودي)

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٥١٣,٦٦١,٩٩٨	٥١٤,٢٩٤,٨٠٦	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات، بداية السنة
٤١,١٣٧,٠٠٨	٣٤,٠٢٤,٤١٢	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٤٠,٥٠٤,٢٠٠)	(٤١,١١٧,٩٠٠)	توزيعات أرباح (إيضاح ٢١)
٥١٤,٢٩٤,٨٠٦	٥٠٧,٢٠١,٣١٨	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات، نهاية السنة

معاملات الوحدة

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات خلال السنة:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ 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 (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(بالريال السعودي)

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٤١,١٣٧,٠٠٨	٣٤,٠٢٤,٤١٢	صافي ربح السنة
		تعديلات لتسوية صافي ربح السنة إلى صافي التدفقات النقدية:
١٦,٨٠٦,٠٣٤	١٦,٧٥٧,١١٢	استهلاك عقارات استثمارية
٩٥٠,٣٥٤	٩٩١,٠٠١	إطفاء عقود المنافع
٦٤١,٤٥٢	٦٣٩,٦٤٤	استهلاك حق استخدام الأصول
٦,٧٩٢,٧٣٩	٨,٥٧٤,٦٣٩	تكاليف تمويل
(١٤,٤٧١,٤٩٦)	(٧,٥٢٦,٩٤٧)	عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٢٥,٧١٦)	٤٠٤,٦٩٠	خسائر / (عكس) خسائر انخفاض في قيمة عقود المنافع
(٤٠٨,٦١٠)	١,٣٤٤,٤٤٧	المكون من / (عكس) مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٩٤٢,٥١٨)	(١,٠٨٧,٠٠٤)	إيرادات عمولات وودائع لأجل
٥٠,٤٧٩,٢٤٧	٥٤,١٢١,٩٩٤	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
١,٦٧٣,٢٥٥	(٩٤٧,٨٢٧)	ذمم مدينة
٢٧٣,٥٧١	٢٣٣,٥٩٩	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(٢٩٣,٣٨٤)	٨٢١,٤١٣	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
(١٨,٣٥٤)	(٢٠٠,٦٢٣)	إيرادات مؤجلة
٤,٣٠١,٨٥٣	(١٢٦,٤٨٧)	مستحق من طرف ذو علاقة
(١٣٧,٥٢٠)	(٢٥١,٩٧٢)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٥٦,٢٧٨,٦٦٨	٥٣,٦٥٠,٠٩٧	صافي التدفقات النقدية المتوفرة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٨٧٢,٠٣٣)	(١,٩١٨,٧٧٥)	إضافات إلى عقارات استثمارية
(١٣٠,٠٠٢)	-	إضافات إلى عقود المنافع
٩٤٢,٥١٨	١,٠٨٧,٠٠٤	أرباح ودائع استثمارية مقبوضة
(٥٩,٥١٧)	(٨٣١,٧٧١)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٩٠٠,٠٠٠)	(٩٠٠,٠٠٠)	المسدد من التزامات تأجير
(١٦,٩٨٦,٦٣٢)	(١٠,٣٢٨,٤٠١)	المسدد من مزايا تسهيلات إسلامية
(٤٠,٥٠٤,٢٠٠)	(٤١,١١٧,٩٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٥٨,٣٩٠,٨٣٢)	(٥٢,٣٤٦,٣٠١)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
		صافي التغير في النقد وما في حكمه
(٢,١٧١,٦٨١)	٤٧٢,٠٢٥	النقد وما في حكمه، بداية السنة
٤٠,٠٨٢,٤٥٦	٣٧,٩١٠,٧٧٥	النقد وما في حكمه، نهاية السنة
٣٧,٩١٠,٧٧٥	٣٨,٣٨٢,٨٠٠	

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

صندوق المعذر ريت

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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 مدرجة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢١٩٨٠٥ وتاريخ ٢ جمادى الأولى ١٤٢٧هـ (الموافق ٢٩ مايو ٢٠٠٦م) ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٠٨١٢٦-٠٧ لمزاولة نشاط التعامل بصفة أصيل ووكيل والإدارة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

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

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

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

ب- صدرت الشروط والأحكام للصندوق بتاريخ ١٨ رمضان ١٤٣٨هـ (الموافق ١٣ يونيو ٢٠١٧م)، قام مدير الصندوق بإجراء بعض التعديلات على الشروط وأحكام الصندوق وتم آخر تحديث عليها بتاريخ ٩ صفر ١٤٤٧هـ (الموافق ٣ أغسطس ٢٠٢٥م).

ج- بلغت الوحدات المشتركة في الصندوق ٦١,٣٧٠,٠٠٠ وحدة بأجمالي 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 ٢٠٢٥م على أنشطة الصندوق والشركة التابعة التالية (ويشار إلى الصندوق والشركة التابعة لها فيما بعد باسم "المجموعة").

نسبة الملكية %		الدولة	النشاط الرئيسي	الشركة التابعة
٢٠٢٤م	٢٠٢٥م			
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

تم تأسيس منشأة ذات غرض خاص من قبل أمين الحفظ وهي شركة بيتك الحفظ للعقارات (شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة) في مدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٤٨ شوال ١٤٣٨هـ (الموافق ٣٠ يوليو ٢٠١٧م) وبرقم وطني موحد ٧٠١٥٥٦٥٤١، لغرض حفظ وتسجيل أصول المعذر ريت بموافقة هيئة سوق المالية صادر رقم (ص/١٩/٢٦٧٨/١/٦) بتاريخ ٤ شعبان ١٤٤٠هـ (الموافق ٩ أبريل ٢٠١٩م).

٢ - اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب قرار ١٩٣-١-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦م)، بناء على نظام السوق المالية الصادرة بالمرسوم الملكي (رقم/٣٠) وتاريخ ٢/٦/١٤٢٤هـ المعدل بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-١٣٥-٢٠٢٥) وتاريخ ٣/٦/١٤٤٧هـ الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٥م.

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 ما لم يذكر خلاف ذلك ومفهوم الاستمرارية وأساس الاستحقاق المحاسبي.

العملة الوظيفية وعملة العرض

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٣- أسس الإعداد (تتمة)

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 للملكي الوحدات الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة وكذلك الإيضاحات المتممة حول القوائم المالية الموحدة، حيث تشتمل على موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الصندوق وشركته التابعة كما هو مبين في الإيضاح رقم (١). الشركة التابعة هي الشركة التي يسيطر عليها الصندوق. يسيطر الصندوق على الشركة التابعة عندما يكون لها الحق في الأيرادات نتيجة مشاركتها وقدرتها على التأثير على هذه الإيرادات من خلال تحكمها بالشركة التابعة. يتم توحيد الشركة التابعة اعتباراً من تاريخ سيطرة الصندوق على الشركة التابعة ولحين التوقف عن ممارسة تلك السيطرة. يقوم الصندوق 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 الصندوق.

فقدان السيطرة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا ما أشارت الحقائق والظروف إلى وجود تغير في عنصر أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يتم توحيد الشركة المسيطر عليها عند بدء ممارسة السيطرة عليها ويتم التوقف عن ذلك عند فقدان السيطرة على الشركة المسيطر عليها من قبل المجموعة. تدرج أصول والتزامات وإيرادات ومصاريف الشركة المستحوذ عليها في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين فقدان مثل هذه السيطرة.

عند توحيد القوائم المالية يتم إجراء التسويات على القوائم المالية الموحدة للشركات المسيطر عليها إذا تطلب الأمر ذلك لتتماشى مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم حذف كافة الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والدخل والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعلومات الداخلية بين شركات المجموعة. تتم المحاسبة عن التغيرات في ملكية المجموعة المسيطر عليها، التي لا ينجم عنها فقدان للسيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

في حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركة المستثمر فيها فإنها:

- تقوم بالتوقف عن إثبات أصول والتزامات المجموعة المستثمر فيها.
- تقوم بالتوقف عن إثبات القيمة الدفترية لأية حقوق ملكية غير مسيطرة.
- تقوم بالتوقف عن إثبات فروقات التحويل المتركمة، المقيدة ضمن حقوق الملكية.
- تقوم بإثبات القيمة العادلة للعوض المستلم.
- تقوم بإثبات القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تقوم بإثبات أي فائض أو عجز في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.
- تقوم بإعادة تصنيف حصتها من البنود المثبتة سابقاً في بنود الدخل الشامل الآخر إلى بنود الربح أو الخسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة أو تحويلها إلى الأرباح المبقاة، إذا اقتضى الأمر ذلك، بموجب معايير دولية أخرى.

٤- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات والمعايير الصادرة

المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

اعتمد الصندوق المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مرة في تقاريرها السنوية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥ م:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ - عدم إمكانية التحويل

تتأثر المنشأة بالتعديلات عندما يكون لديها معاملة أو عملية بعملة أجنبية غير قابلة للتحويل لعملة أخرى في تاريخ قياس لغرض محدد. 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 ٢٠٢٦ م مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم يتم الصندوق بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. يقوم الصندوق حالياً بتقييم تأثير تطبيق هذه المعايير على القوائم المالية الموحدة.

تعديلات على المعيار الدولي لعدد التقارير المالية رقم ٩ ومعيير 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 الكتروني
- توضيح إضافة المزيد من الإرشادات لتقييم إذا كان الأصل المالي يفي بمعيير مدفوعات أصل الدين 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 لعدد 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:

- هيكل قائمة الربح أو الخسارة؛
- الإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية لبعض مقاييس أداء الأرباح أو الخسائر التي يتم الإبلاغ عنها خارج القوائم المالية للمنسأة (أي مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة)؛ و
- تعزيز مبادئ التجميع والتصنيف التي تنطبق على القوائم المالية الأولية والإيضاحات بشكل عام

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية

استخدام الاحكام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات، تركز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل نتائجها أساساً لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادرها. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي. وفيما يلي أدناه التقديرات والافتراضات المعرضة لمخاطر قد تؤدي إلى تعديل هام على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنوات المالية اللاحقة:

الافتراضات والتقديرات

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة الصندوق بعمل تقييم لقدرة الصندوق 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

يحدد 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.

الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على الانخفاض في القيمة لجميع الاستثمارات العقارية في تاريخ كل تقرير. ويتم إجراء اختبار للتأكد من وجود انخفاض في قيمة الأصول عند وجود دليل على أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار سنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل في القيمة العادلة للأصول أو القيمة العادلة للوحدة المُدرة للنقدية ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة لاسترداد الأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يتغير منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

وعند تقدير القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الملائم والذي يعكس تقديرات السوق الحالية تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الملائمة للأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حال عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم ملائم.

بالنسبة للاستثمارات العقارية، يتم إجراء تقييم في كل تاريخ تقرير لمعرفة ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً ربما لم تعد موجودة أو ربما تكون قد انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يقوم صندوق الاستثمار العقاري بتقدير القيمة القابلة لاسترداد الأصل أو وحدة توليد النقد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة لاسترداد الأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. يكون العكس محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بهذا العكس في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

انخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تعمل المجموعة في تاريخ كل قائمة مركز مالي على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هناك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة لاسترداد الأصل محدد، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة لاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

في حال تقدير القيمة القابلة لاسترداد الأصل (أو لوحدة منتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الانخفاض كنزير من مخصص إعادة التقييم.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

الافتراضات والتقديرات (تتمة)

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.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

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

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

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة مطلوبات ناشئة (قانونية أو ضمنية) عن أحداث سابقة وإن تسديد المطلوبات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. إن المبلغ المعترف به كمخصص هو أفضل تقدير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ التقرير مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي، فإن قيمته الدفترية هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية في حالة توقع استرداد بعض أو جميع المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية أحد المخصصات من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمبلغ المستحق كأصل إذا كان من المؤكد أن يتم استرداد المبلغ وأن قيمة المبلغ المستحق يمكن قياسها بشكل يعتمد عليه.

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.

تحديد مدة عقود الإيجار

تحدد المجموعة مدة الإيجار بأنها المدة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار، إلى جانب أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد إلى حد ما أن تتم ممارسته، أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا من المؤكد أنه لن تتم ممارسته. وهذا يعني، أنها تأخذ بعين الاعتبار جميع العوامل ذات العلاقة التي تشكل حافزاً اقتصادياً لممارسة إما التجديد أو الإنهاء. تقوم المجموعة في تاريخ بداية الإيجار بتقييم ما إذا كان من المؤكد إلى حد معقول ممارسة خيارات التمديد. بعد تاريخ البدء، تعيد المجموعة تقييم ما إذا كان من المؤكد إلى حد معقول ممارسة الخيارات إذا كان هناك تغيرات هامة في الظروف الخاضعة للسيطرة. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض المتزايد للمجموعة. قامت الإدارة بتطبيق الأحكام والتقديرات لتحديد معدل الاقتراض المتزايد عند بدء عقد الإيجار.

معدل الاقتراض الإضافي لعقود الإيجار

لا يمكن للمجموعة تحديد معدل العمولة الضمني في عقود الإيجار بسهولة، وعليه تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات عقود الإيجار. يمثل معدل الاقتراض الإضافي معدل العمولة الذي يتعين على المجموعة دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذو قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، وذلك على مدى فترة مماثلة وبضمان مماثل. وبالتالي، فإن معدل الاقتراض الإضافي يعكس ما يتعين على المجموعة دفعه، والذي يتطلب التقييم عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة أو عندما يتعين تعديلها لتعكس شروط وأحكام الإيجار. تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض الإضافي باستخدام المدخلات القابلة للملاحظة مثل معدلات العمولات السائدة في السوق عند توفرها، ويتعين عليها إجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة.

القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعاملات عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن المجموعة هي مجموعة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد مادياً من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

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 ٢٠٢٥ م

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

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 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 الانشاء 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 (إن وجدت) 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. يتم الغاء 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:

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

وفقاً للشروط والأحكام، فإن الصندوق قام بتطبيق نموذج التكلفة لقياس العقارات الاستثمارية عند تطبيق المعايير للتقرير المالي. يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية الاصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الاصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بشكل كبير عن تلك الناتجة من الاصول الأخرى أو تمويلات الاصول. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الاصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق الحديثة ان وجدت في الاعتبار. وإذا تعذر تحديد مثل هذه المعاملات حينئذ يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، الذي بموجبه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الملازمة للأصل. ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

عقود المنافع

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

الغاء الاعتراف

تقوم المجموعة بالغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وبشكل جوهري انتقال كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام المجموعة بتحويل أو قيامها بالاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن المجموعة تقوم بالاعتراف بحصتها المستقبلية في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقعة دفعها. أما في حالة احتفاظ المجموعة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فإن المجموعة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

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 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 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.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة 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 تحديد 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 وما في حكمه لأرصدة لدى البنوك والمراحيات البنكية والاستثمارات الأخرى عالية السيولة القابلة للتحويل إلى مبالغ نقدية معلومة والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ شرائها.

الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات. يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية أو إصدارها (بخلاف الأصول والخصوم المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة) إلى القيمة العادلة للأصول المالية والخصوم المالية أو تخصم منها، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية وفقاً لنموذج الأعمال للمجموعة: الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل، والقروض والذمم المدينة. يعتمد التصنيف على طبيعة وهدف الموجودات المالية ويتم تحديده في وقت الاعتراف الأولي. ويتم الاعتراف بكل عمليات بيع وشراء الموجودات المالية بالطرق العادية على أساس تاريخ التعامل. حيث أن عمليات الشراء أو البيع بالطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصول ضمن الإطار الزمني المحدد بموجب اللوائح أو العرف في السوق.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

التصنيف للموجودات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) ثلاثة فئات تصنيف رئيسية للموجودات المالية وهي: الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة، الموجودات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة. إن هذا المعيار يستبعد فئات معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) الحالية للاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والقروض والذمم المدينة والاستثمارات المتاحة للبيع.

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، فإن المشتقات المالية المدمجة في العقود التي يكون فيها الأداة الأساسية هي الموجودات مالية ضمن نطاق المعيار لا يتم تقسيمها وإنما يتم تقييم الأداة المالية المختلطة ككل بغرض تصنيفها.

الانخفاض في القيمة

يستبدل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) نموذج الخسارة المتكبدية في معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) بنموذج الخسارة الائتمانية المستقبلية المتوقعة. وهذا يتطلب تقديراً كبيراً بشأن كيفية تأثير تغيرات العوامل الاقتصادية على نماذج الخسارة الائتمانية المتوقعة والتي سيتم تحديدها على أساس الاحتمال المرجح.

سيتم تطبيق النموذج الجديد للانخفاض في القيمة على الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ما عدا الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية وكذلك على موجودات العقود.

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، سيتم قياس مخصصات الخسارة وفقاً لأحد الأسس التالية:

١- الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر. تنتج هذه الخسارة الائتمانية المتوقعة عن أحداث التعثر في السداد والمحتملة خلال ١٢ شهر بعد تاريخ التقرير.

٢- الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية. هي الخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر في السداد على مدار العمر المتوقع للأداة المالية.

بالنسبة للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، يتم تطبيق القياس إذا زادت المخاطر الائتمانية للموجودات المالية بشكل كبير في تاريخ التقرير منذ الاعتراف الأولي لها، ويطبق قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر إذا لم تزيد هذه المخاطر الائتمانية بشكل كبير يجوز للمنشأة تحديد عدم زيادة المخاطر الائتمانية بشكل كبير في حالة أن تكون الأداة معرضة لمخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير. إلا أن قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر يتم تطبيقه على الدوام للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد بدون أي مكونات تمويل هامة. يجوز للمنشأة اختيار تطبيق هذه السياسة أيضاً للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد بمكونات تمويل هامة.

المطلوبات المالية

يتم قياس المطلوبات المالية (بما في ذلك القروض والذمم الدائنة) أولاً ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. تقوم المجموعة بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته. يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبلغ المدفوع في قائمة الربح أو الخسارة.

طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لحساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة ذات العلاقة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المبالغ النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة، التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، وتكاليف المعاملة، والأقساط أو الخصومات الأخرى)، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو فترة أقصر- عند الاقتضاء- إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي.

التصنيف للمطلوبات المالية

يحتفظ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) بشكل كبير بالمطلوبات الحالية في معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) بهدف تصنيف المطلوبات المالية. إلا أنه وبموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) فإن جميع التغيرات في القيمة العادلة للمطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها في قائمة الربح أو الخسارة بينما يتم بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) عرض التغير في القيمة العادلة المتعلق بالتغيرات في المخاطر الائتمانية للمطلوبات في بيان الدخل الشامل الآخر بينما المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة يتم عرضه في قائمة الربح أو الخسارة.

الأطراف ذات العلاقة

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

المعاملة مع الأطراف ذات العلاقة تحوّل الموارد أو الخدمات أو الالتزامات بين الصندوق والطرف ذو العلاقة بغض النظر عما إذا تم تحميل السعر. وإن 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.

صندوق المعذر ريت

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على المجموعة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق. يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبديل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

إيرادات مؤجلة

يتمثل مبلغ الإيرادات المؤجلة في حال إصدار فواتير تغطي فترات تمتد لما بعد نهاية الفترة المالية، يتم إثبات الجزء المتعلق بالفترات اللاحقة كإيرادات مؤجلة ضمن المطلوبات، ويتم الاعتراف بها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة خلال الفترات التي تتعلق بها.

الزكاة

وفقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية، فإن الصناديق الاستثمارية غير ملزمة بسداد الزكاة ويتم تقديم فقط إقرار معلومات باحتساب الوعاء الزكوي للصندوق، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الالتزامات في هذه القوائم المالية، ويقع الالتزام بالكامل على مالكي الوحدات.

ضريبة القيمة المضافة

يتم إثبات المصاريف والموجودات بالصافي من ضريبة القيمة المضافة، باستثناء ما يلي:
- عندما لا يتم إيراد ضريبة القيمة المضافة من الهيئة والمدفوعة لشراء موجودات أو خدمات، عندها، يتم الاعتراف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة اقتناء الأصل أو ضمن المصاريف، حسب مقتضى الحال.
- عندما يتم قيد الذمم المدينة والذمم الدائنة بقيمة ضريبة القيمة المضافة المشمول؛ ان صافي قيمة ضريبة القيمة المضافة المستردة من، أو المستحقة للسلطة الضريبية تكون مشمولة كجزء من الذمم المدينة أو الذمم الدائنة في قائمة المركز المالي الموحدة.
يتم إدراج صافي ضرائب القيمة المضافة الذي يمكن إستراده من أو دفعه إلى الجهة المختصة بالضرائب ضمن الذمم المدينة الأخرى أو الذمم الدائنة الأخرى في قائمة المركز المالي الموحدة.

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. ويتم تسجيلها كالتزامات مستحقة الدفع إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك نيابة عن الطرف المقابل الذي تم استقطاع المبالغ عنه.

الإيرادات

عند تشغيل الصندوق كمؤجر، يحدد في بداية عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار يمثل إيجاراً تموالياً أو إيجاراً تشغيلياً. لتصنيف كل عقد إيجار، يقوم الصندوق بإجراء تقييم شامل ما إذا كان الإيجار ينقل إلى المستأجر معظم المخاطر والمكافآت المرتبطة بملكية الأصل الأساسي. إذا كان هذا الأمر صحيحاً، يتم تصنيف الإيجار إيجاراً تموالياً، وإذا لم يكن الأمر كذلك، فإنه يُعتبر إيجاراً تشغيلياً. كجزء من هذا التقييم، يأخذ الصندوق في الاعتبار مؤشرات مثل ما إذا كان الإيجار يمثل جزءاً كبيراً من العمر الاقتصادي للأصل.

بناءً على التقييم الذي قامت به المجموعة، تم تحديد أن جميع عقود الإيجار الخاصة به هي عقود إيجار تشغيلية. يتم تضمين العقارات التي تم استئجارها بموجب عقود إيجار تشغيلية ضمن الاستثمارات العقارية في قائمة المركز المالي الموحدة

دخل الإيجارات

تتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارات العقارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم إثبات الإيرادات المستحقة بقدر الإيرادات المكتسبة ولكن لم تصدر بها فواتير بعد. يتم إثبات حوافز المستأجرين كتخفيض من إيرادات الإيجار باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم تصنيف الجزء غير المطاف لهذه الحوافز ضمن الإيرادات المستحقة في قائمة المركز المالي الموحدة.

دخل المراجعات

يتم الاعتراف بدخل المراجعات من الودائع لأجل على أساس معدل الفائدة الفعال.

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 الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر 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.

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 ٢٠٢٥ م

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

توزيعات الأرباح

يتم توزيع أرباح نصف سنوية على مالكي الوحدات (في حال تحققت) لا تقل عن ٩٠٪ من أرباح الصندوق خلال النصف الأول والثاني في نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل عام، بعد موافقة أعضاء مجلس الإدارة.

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

تتم رسمة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل يحتاج إلى فترة زمنية جوهرية ليكون جاهزاً للاستخدام المقصود منه أو البيع كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم تسجيل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في فترة تكبدها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المجموعة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

المعاملات بالعملة الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية للريال السعودي بأسعار التحويل السائدة وقت حدوث المعاملات. ويعاد تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملة الأجنبية بأسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات التحويل في قائمة الربح أو الخسارة.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإنه يتم تسجيل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة

المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس المقاصة أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

صندوق المعذر ريت

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(بالريال السعودي)

٦- العقارات الاستثمارية

٢٠٢٥ م	الأراضي*	المباني	أثاث ومفروشات	المجموع
التكلفة				
الرصيد، بداية السنة	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨	٤٦٥,٩٥٠,٥٠٨	٩,٤٦٧,٤٧٩	٨٠٦,٨٠٦,٦٩٥
إضافات	-	١,١٨٦,٧٠٠	٧٣٢,٠٧٥	١,٩١٨,٧٧٥
الرصيد، نهاية السنة	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨	٤٦٧,١٣٧,٢٠٨	١٠,١٩٩,٥٥٤	٨٠٨,٧٢٥,٤٧٠
الاستهلاك المتراكم				
الرصيد، بداية السنة	-	٩٦,٢٤٧,٨٣١	٩,٠٣٥,٢١٩	١٠٥,٢٨٣,٠٥٠
المحمل للسنة	-	١٦,٥٧٩,١٧٢	١٧٧,٩٤٠	١٦,٧٥٧,١١٢
الرصيد، نهاية السنة	-	١١٢,٨٢٧,٠٠٣	٩,٢١٣,١٥٩	١٢٢,٠٤٠,١٦٢
مخصص الانخفاض في القيمة				
الرصيد، بداية السنة	(١٠,٧٤٣,٩٠٠)	(٥,٢٩٥,٦٥٠)	(٢٧٨,٥٠٦)	(١٦,٣١٨,٠٥٦)
رد انخفاض في القيمة	٥,١٦٣,٢٥٢	٢,٢٨٠,١٠٤	٨٣,٥٩١	٧,٥٢٦,٩٤٧
الرصيد، نهاية السنة	(٥,٥٨٠,٦٤٨)	(٣,٠١٥,٥٤٦)	(١٩٤,٩١٥)	(٨,٧٩١,١٠٩)
صافي القيمة الدفترية	٣٢٥,٨٠٨,٠٦٠	٣٥١,٢٩٤,٦٥٩	٧٩١,٤٨٠	٦٧٧,٨٩٤,١٩٩
٢٠٢٤ م				
التكلفة				
الرصيد، بداية السنة	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨	٤٦٥,١٧٤,٣٤٠	٩,٣٧١,٦١٤	٨٠٥,٩٣٤,٦٦٢
إضافات	-	٧٧٦,١٦٨	٩٥,٨٦٥	٨٧٢,٠٣٣
الرصيد، نهاية السنة	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨	٤٦٥,٩٥٠,٥٠٨	٩,٤٦٧,٤٧٩	٨٠٦,٨٠٦,٦٩٥
الاستهلاك المتراكم				
الرصيد، بداية السنة	-	٧٩,٨٣٢,٣٧٩	٨,٦٤٤,٦٣٧	٨٨,٤٧٧,٠١٦
المحمل للسنة	-	١٦,٤١٥,٤٥٢	٣٩٠,٥٨٢	١٦,٨٠٦,٠٣٤
الرصيد، نهاية السنة	-	٩٦,٢٤٧,٨٣١	٩,٠٣٥,٢١٩	١٠٥,٢٨٣,٠٥٠
مخصص الانخفاض في القيمة				
الرصيد، بداية السنة	(١٩,٩٨٦,٦٩٤)	(١٠,٥٠٩,٦٤٣)	(٢٩٣,٢١٥)	(٣٠,٧٨٩,٥٥٢)
رد انخفاض في القيمة	٩,٢٤٢,٧٩٤	٥,٢١٣,٩٩٣	١٤,٧٠٩	١٤,٤٧١,٤٩٦
الرصيد، نهاية السنة	(١٠,٧٤٣,٩٠٠)	(٥,٢٩٥,٦٥٠)	(٢٧٨,٥٠٦)	(١٦,٣١٨,٠٥٦)
صافي القيمة الدفترية	٣٢٠,٦٤٤,٨٠٨	٣٦٤,٤٠٧,٠٢٧	١٥٣,٧٥٤	٦٨٥,٢٠٥,٥٨٩

* تم رهن عدد ١٢ صك من أصل ١٦ صك لإتفاقية تسهيلات إسلامية لصالح مصرف الراجحي. (إيضاح ١٣).

- جميع العقارات مسجلة باسم شركة بيتك الحفظ للعقارات (شركة ذات غرض خاص) تحتفظ شركة بيتك الحفظ العقارية بهذه العقارات لملكية الانتفاع لصالح المجموعة، ولا يملك أي سيطرة ولا يسبب أي مخاطر على الاستثمارات العقارية.

تتكون العقارية الاستثمارية كما يلي:

- جنيكس المعذر: (يمثل عقار تجاري وسكني ومكتبي يقع في طريق الأمير تركي بن عبد العزيز بحي المعذر في مدينة الرياض). (غير مرهون)
- جنيكس الربيع: (يمثل عقار تجاري "وحدات فندقية" يقع في طريق الملك فهد بن عبد العزيز بحي العليا في مدينة الرياض). (مرهون)
- برج المحمدية: (يمثل عقار تجاري ومكتبي يقع في طريق الملك فهد بن عبد العزيز بحي العليا في مدينة الرياض). (مرهون)
- معارض التخصصي: (يمثل عقار تجاري يقع في شارع التخصصي بحي المعذر في مدينة الرياض). (مرهون)
- الصحافة ١: (يمثل عقار تجاري مكتبي يقع في شارع العليا بحي الصحافة في مدينة الرياض). (مرهون)
- الصحافة ٢: (يمثل عقار تجاري مكتبي يقع في شارع العليا بحي الصحافة في مدينة الرياض). (مرهون)
- مستودعات الحائر: (يمثل مستودعات ويقع في حي المصانع في مدينة الرياض). (غير مرهون)
- مستودعات السلي: (يمثل مستودعات ويقع في شارع الخطاب بحي السلي في مدينة الرياض). (غير مرهون)
- أجنحة تولان الفندقية: (يمثل أجنحة فندقية ويقع في حي العفريية بمدينة الخبر). (مرهون)
- مدارس النخبة التربوية: (عقار تعليمي يتمثل من خمسة صكوك يقع في حي الفهد بمدينة عنيزة حيث تم شراء هذا العقار خلال ٢٠٢١ م). (مرهون)
- مدراس السلام: (عقار تعليمي يقع في حي السلام بمدينة الرياض حيث تم شراء هذا العقار خلال ٢٠٢١ م). (مرهون)
- مستشفى برجيل (مستشفى برجيل يقع في الامارات العربية المتحدة - إمارة الشارقة تم شراء هذا العقار في فبراير ٢٠٢٢ م). (غير مرهون)

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 ٢٠٢٥ م

(بالريال السعودي)

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

- يقوم مدير المجموعة بشكل دوري بمراجعة استثماراته العقارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر انخفاض في قيمة الأصول. تؤخذ خسارة الانخفاض في القيمة في الاعتبار بالمبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية لكل استثمار عقاري قيمته القابلة للاسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة للأصول ناقصاً تكلفة البيع والقيمة المستخدمة. ووفقاً لتقارير التقييم الدورية المقدمة من الصناديق، فإن خبراء التقييم مستقلون عن الصندوق

تم تحديد القيمة السوقية للعقارات من قبل مقيمين معتمدين لدى تقييم وفقاً لنظام تقييم تماشياً مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري، تتمثل الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية فيما يلي:

البيان	أسلوب التقييم	التكلفة الدفترية	القيمة السوقية	
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
			اسناد	تممين
			متر مربع	وايت كيوبز
جنيكس المعذر	التدفقات النقدية المخصصة	١٥٩,٩٢٧,٢٨٣	١٧٠,٥٠٤,٠٠٠	١٧٣,٩٢٥,٠٠٠
جنيكس الربيع	التدفقات النقدية المخصصة	٤١,٦٥٣,٠٨١	٤٥,٦٤٣,٠٠٠	٤٠,٣٤١,٠٠٠
برج المحمدية	التدفقات النقدية المخصصة	٨٢,٩٤٣,٩٥٤	١٣١,٥١٤,٠٠٠	١١٩,٤٦١,٠٠٠
معارض التخصصي	التدفقات النقدية المخصصة	٤٨,٩٤٣,٥٩٨	٧٤,٨٠٥,٠٠٠	٧٢,٦٤٢,٠٠٠
الصحافة ١	التدفقات النقدية المخصصة	٤١,٧٦٣,٨١٤	٦٣,٦٥٣,٠٠٠	٥٨,٢٠٣,٠٠٠
الصحافة ٢	التدفقات النقدية المخصصة	٤٤,١٣٥,٩٢٢	٦٣,٧٨٩,٠٠٠	٥٨,٦٩٥,٠٠٠
مستودعات الحائر	التدفقات النقدية المخصصة	٢٤,٩١٨,٣٦٨	٢٦,٢٥١,٠٠٠	٢٤,٤٠٢,٠٠٠
مستودعات السلي	التدفقات النقدية المخصصة	٥٩,٩٣٢,٩٨٢	٦٠,٦١٨,٠٠٠	٥١,٨٦٥,٠٠٠
اجنحة تولان الفندقية	التدفقات النقدية المخصصة	١٩,١٩٥,٨٨٨	٣٠,٩٢٥,٠٠٠	٢٧,٥٠٨,٠٠٠
مدارس النخبة التربوية	التدفقات النقدية المخصصة	٢٥,٥٠٤,٩٨٩	٣٧,٩٩١,٠٠٠	٣٠,٤٦٥,٠٠٠
مدارس السلام	التدفقات النقدية المخصصة	٣٨,٩٣٧,٦٦٤	٥٤,٥٣٩,٠٠٠	٥٢,٤٥٥,٠٠٠
مستشفى برجيل	التدفقات النقدية المخصصة	٩٠,٠٣٦,٦٥٦	١٢٠,٠٥٣,٠٠٠	١٢٣,٨٠٩,٠٠٠
الإجمالي		٦٧٧,٨٩٤,١٩٩	٨٨٠,٢٨٥,٠٠٠	٨٣٣,٧٧١,٠٠٠
متوسط التقييم			٨٦٩,٠٩٣,٧٠٠	٨٤٤,٥٨٥,٥٠٠

صندوق المعذر ريت

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

(بالريال السعودي)

٧- الأثر على صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) في حال تم قياس العقارات الاستثمارية وعقود المنافع 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 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.

مؤهلات المقيّم	رقم الترخيص	٢٠٢٥م
مرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)	١١٠٠٠١٨٤	شركة متر مربع للتقييم العقاري "متر مربع"
مرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)	١١٠٠٠٠٥٤	شركة إسناد للتقييم العقاري "إسناد"
مؤهلات المقيّم	رقم الترخيص	٢٠٢٤م
مرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)	١٢١٠٠٠٠٢٧٣	الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول "تأمين"
مرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)	١٢١٠٠٠٠٤٧٤	مكتب الكعبات البيضاء للتقييم العقاري "وايت كيوبز"

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 بشكل مباشر، تشمل هذه النماذج طريقة المقارنات وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

فيما يلي تقييم العقارات الاستثمارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	الدولة	شركة متر مربع للتقييم العقاري "متر مربع"	شركة إسناد للتقييم العقاري "إسناد"	المتوسط
صندوق المعذر ريت	المملكة العربية السعودية	٧٦٠,٢٣٢,٠٠٠	٧٣٤,٠٢٠,٠٠٠	٧٤٧,١٢٦,٠٠٠
ركن المعذر للاستثمار	الإمارات العربية المتحدة	١٢٠,٠٥٣,٠٠٠	١٢٣,٨٨٢,٤٠٠	١٢١,٩٦٧,٧٠٠
		٨٨٠,٢٨٥,٠٠٠	٨٥٧,٩٠٢,٤٠٠	٨٦٩,٠٩٣,٧٠٠
عقود المنافع				
صندوق المعذر ريت	المملكة العربية السعودية	٢,٩٠٢,٠٠٠	٢,٦٩٩,٠٠٠	٢,٨٠٠,٥٠٠
المجموع		٨٨٣,١٨٧,٠٠٠	٨٦٠,٦٠١,٤٠٠	٨٧١,٨٩٤,٢٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الدولة	الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول "تأمين"	مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري "وايت كيوبز"	المتوسط
صندوق المعذر ريت	المملكة العربية السعودية	٧٠٩,٩٦٢,٠٠٠	٧٣٣,٥٠٠,٠٠٠	٧٢١,٧٣١,٠٠٠
ركن المعذر للاستثمار	الإمارات العربية المتحدة	١٢٣,٨٠٩,٠٠٠	١٢١,٩٠٠,٠٠٠	١٢٢,٨٥٤,٥٠٠
		٨٣٣,٧٧١,٠٠٠	٨٥٥,٤٠٠,٠٠٠	٨٤٤,٥٨٥,٥٠٠
عقود المنافع				
صندوق المعذر ريت	المملكة العربية السعودية	٣,٨٨٣,٠٠٠	٤,٨٠٠,٠٠٠	٤,٣٤١,٥٠٠
المجموع		٨٣٧,٦٥٤,٠٠٠	٨٦٠,٢٠٠,٠٠٠	٨٤٨,٩٢٧,٠٠٠

صندوق المعنر 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 ٢٠٢٥ م

(بالريال السعودي)

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

استخدمت الإدارة المتوسط للمقيمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

تم تقييم الاستثمارات العقارية وعقود المنافع 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.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح
٨٤٨,٩٢٧,٠٠٠	٨٧١,٨٩٤,٢٠٠	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية وعقود المنافع بناءً على متوسط التقييمين
(٦٨٥,٢٠٥,٥٨٩)	(٦٧٧,٨٩٤,١٩٩)	٦
(٣,٢٨٧,٤٨٩)	(١,٨٩١,٧٩٨)	٩
١٦٠,٤٣٣,٩٢٢	١٩٢,١٠٨,٢٠٣	زيادة القيمة العادلة عن المقدرة عن القيمة الدفترية
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٢,٦١	٣,١٣	القيمة الإضافية للوحدة بناءً على القيمة العادلة

صافي قيمة الموجودات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٥١٤,٢٩٤,٨٠٦	٥٠٧,٢٠١,٣١٨	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات كما في القوائم المالية الموحدة قبل تعديل القيمة العادلة
١٦٠,٤٣٣,٩٢٢	١٩٢,١٠٨,٢٠٣	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٦٧٤,٧٢٨,٧٢٨	٦٩٩,٣٠٩,٥٢١	صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات بناءً على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٨,٣٨	٨,٢٦	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:
٢,٦١	٣,١٣	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية الموحدة قبل تعديل القيمة العادلة
١٠,٩٩	١١,٣٩	القيمة الإضافية للوحدة بناءً على القيمة العادلة
		صافي الموجودات العائدة للوحدة بناءً على القيمة العادلة

٨- حق استخدام الأصول والتزامات التأجير

تتمثل حق الاستخدام الأصول بعقود إيجار مباني، ويتم استهلاكهم على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، والتي تتراوح من ١٠ إلى ١٥ سنة.

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	التكلفة
٧,٥٥٣,٣٤٥	٧,٥٥٣,٣٤٥	الرصيد، بداية السنة
٧,٥٥٣,٣٤٥	٧,٥٥٣,٣٤٥	الرصيد نهاية السنة
٤,٥٧٨,٦٥٨	٥,٢٢٠,١١٠	الاستهلاك المتراكم
٦٤١,٤٥٢	٦٣٩,٦٤٤	الرصيد، بداية السنة
٥,٢٢٠,١١٠	٥,٨٥٩,٧٥٤	المحمل للسنة
٢,٣٣٣,٢٣٥	١,٦٩٣,٥٩١	الرصيد نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٣,٤٦٦,٨٤١	٢,٧٧٣,٤٧٤	الرصيد، بداية السنة
٢٠٦,٦٣٣	١٥٥,٥٢٠	مصرف الفائدة المحمل للسنة (إيضاح ٢٠)
(٩٠٠,٠٠٠)	(٩٠٠,٠٠٠)	المسدد
٢,٧٧٣,٤٧٤	٢,٠٢٨,٩٩٤	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 ٢٠٢٥ م

(بالريال السعودي)

٨- حق استخدام الأصول والتزامات التأجير (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢,٠٣٤,٥٢٤	١,٢٦١,٨٢٥	التزامات تأجير - الجزء غير المتداول
٧٣٨,٩٥٠	٧٦٧,١٦٩	التزامات تأجير - الجزء المتداول
٢,٧٧٣,٤٧٤	٢,٠٢٨,٩٩٤	

د- ان مدفوعات الايجار والمصاريف المتعلقة بالتزامات عقود الايجار المتبقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م كانت كما يلي:

الاجمالي	غير المتداول	المتداول	
٢,٥٥٦,٠٧٣	١,٦٥٦,٠٧٣	٩٠٠,٠٠٠	مدفوعات عقود الايجار (المستقبلية)
(٥٢٧,٠٧٩)	(٣٩٤,٢٤٨)	(١٣٢,٨٣١)	تكاليف التمويل (المستقبلية)
٢,٠٢٨,٩٩٤	١,٢٦١,٨٢٥	٧٦٧,١٦٩	صافي القيمة الحالية

هـ- ان مدفوعات الايجار والمصاريف المتعلقة بالتزامات عقود الايجار المتبقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م كانت كما يلي:

الاجمالي	غير المتداول	المتداول	
٣,٢٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	مدفوعات عقود الايجار (المستقبلية)
(٤٢٦,٥٢٦)	(٢٦٥,٤٧٦)	(١٦١,٠٥٠)	تكاليف التمويل (المستقبلية)
٢,٧٧٣,٤٧٤	٢,٠٣٤,٥٢٤	٧٣٨,٩٥٠	صافي القيمة الحالية

٩- عقود المنافع

أ- تتكون عقود المنافع 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 المنافع 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 المنافع 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 المنافع 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 المنافع:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٤,٤٧٧,٩٩١	٣,٦٥٧,٦٣٩	الرصيد، بداية السنة
١٣٠,٠٠٢	-	إضافات
(٩٥٠,٣٥٤)	(٩٩١,٠٠١)	إطفاء
٣,٦٥٧,٦٣٩	٢,٦٦٦,٦٣٨	
(٣٧٠,١٥٠)	(٧٧٤,٨٤٠)	خسائر انخفاض في القيمة (ج)
٣,٢٨٧,٤٨٩	١,٨٩١,٧٩٨	الرصيد، نهاية السنة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٣٩٥,٨٦٦	٣٧٠,١٥٠	الرصيد، بداية السنة
(٢٥,٧١٦)	٤٠٤,٦٩٠	خسائر / (عكس) خسائر انخفاض في قيمة عقود المنافع
٣٧٠,١٥٠	٧٧٤,٨٤٠	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 ٢٠٢٥ م
(بالريال السعودي)

١٠- الذمم المدينة

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
١٠,٤٨٧,٥٠٧	٩,٧٤٢,٩٢٢
(٢,٤٢٠,٢٨٨)	(٢,٠٧٢,٣٢٣)
٨,٠٦٧,٢١٩	٧,٦٧٠,٥٩٩

ذمم مدينة

يطرح: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة - ب

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
٢,٨٢٨,٨٩٨	٢,٤٢٠,٢٨٨
(٤٠٨,٦١٠)	١,٣٤٤,٤٤٧
-	(١,٦٩٢,٤١٢)
٢,٤٢٠,٢٨٨	٢,٠٧٢,٣٢٣

الرصيد، بداية السنة

المكون/ (عكس) خلال السنة

اطفاءات خلال السنة

الرصيد، نهاية السنة

ج- فيما يلي جدول أعمار الذمم المدينة:

السنة	٩٠-١	١٨٠-٩١	٢٧٠-١٨١	٢٧٠-٣٦٥	أكثر من ٣٦٥	المجموع
يوم	يوم	يوم	يوم	يوم	يوماً	
٢٠٢٥ م	٢,١٣٥,٢٣٣	٢,٥٣٤,٧١٨	١,٥٧٥,٩٢٦	٢,١٨٤,٩٣٢	١,٣١٢,١١٣	٩,٧٤٢,٩٢٢
٢٠٢٤ م	٥,٢١٢,٨٤٩	٦٦٧,٤٥٥	٧٤١,٤١٠	١,٤٤٩,٥٧٤	٢,٤١٦,٢١٩	١٠,٤٨٧,٥٠٧

١١- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
٤٢١,٧٩٠	٧٤٧,٩٦٣
٩٦,٠٠٣	٧١,٥٩٧
٣٢٥,٦٢٦	-
٥,٧٣٩	-
٤٠٣,٠٦٨	١٩٩,٠٦٧
١,٢٥٢,٢٢٦	١,٠١٨,٦٢٧

رسوم إدارة المراجعات الإسلامية - ب

عهد تشغيلية

تأمين مسترد

ضريبة القيمة المضافة

أرصدة مدينة أخرى

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

١٢- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
٣٧,٩١٠,٧٧٥	٩,٣٨٢,٨٠٠
-	٢٩,٠٠٠,٠٠٠
٣٧,٩١٠,٧٧٥	٣٨,٣٨٢,٨٠٠

النقد لدى البنوك

الودائع لأجل (أ)

أ- تضمن هذا البند الودائع المودعة في ودائع مرابحة لدى البنك الفرنسي بفترة استحقاق أصلية لمدة شهر، وكانت كما يلي:

قيمة الوديعة	تاريخ الايداع	تاريخ الاستحقاق	نسبة الربح	هامش الربح
٤,٠٠٠,٠٠٠	٣٠ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٢٧ يناير ٢٠٢٦ م	%٤,٦٥	١٤,٤٦٧
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٠ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٢٩ يناير ٢٠٢٦ م	%٤,٦٥	٩٦,٨٧٥
				١١١,٣٤٢

- حققت المجموعة خلال السنة إيرادات ودائع استثمارية بقيمة ١,٠٨٧,٠٠٤ ريال سعودي، (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مبلغ ٩٤٢,٥١٨ ريال سعودي).

صندوق المعذر ريت

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(بالريال السعودي)

١٣ - التسهيلات الإسلامية

- حصلت المجموعة 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 ٢٠٢٩ م.
 - حصلت المجموعة 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. سيتم سداد القرض بالكامل بسنة ٢٠٢٩ م.
 - حصلت المجموعة 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 الربع جينكس ومعرض التخصصي لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي وسوف يتم سداد القرض بالكامل سنة ٢٠٣٠ م.
 - بتاريخ ٢٥ يناير ٢٠٢٢ م حصل الصندوق على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ١٠١ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء عقارات، بتحويل صك ملكية اجنحة تولان وصك مدارس النخبة (وهي عبارة عن ٥ صكوك) وصك مدارس السلام، وحيث تحمل هذه التسهيلات عمولات وفقاً للأسعار السائدة في السوق المحلي. يتم منح هذه التسهيلات وسيتم سداد القرض بالكامل سنة ٢٠٣٠ م.
- أ- فيما يلي الحركة التي تمت على التسهيلات الإسلامية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	رصيد، بداية السنة
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	رصيد، نهاية السنة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	التسهيلات الإسلامية - الجزء غير المتداول
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١٨,٥٣٨,٧٢٠	٨,١٣٨,١٩٤	رصيد، بداية السنة
٦,٥٨٦,١٠٦	٨,٤١٩,١١٩	مصرف مباحات خلال السنة (إيضاح ٢٠)
(١٦,٩٨٦,٦٣٢)	(١٠,٣٢٨,٤٠١)	المسدد خلال السنة
٨,١٣٨,١٩٤	٦,٢٢٨,٩١٢	رصيد، نهاية السنة

- بلغت تكاليف التمويل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م مبلغ ٨,٤١٩,١١٩ ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ٦,٥٨٦,١٠٦ ريال سعودي). (إيضاح ٢٠).

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 ٢٠٢٥ م

(بالريال السعودي)

١٤- المعاملات والأرصدة مع 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، أمين الحفظ "شركة البلاد المالية".
 - 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 إيراد الإيجارات المحصلة من العقارات الاستثمارية ذات الصلة على أن يتم الدفع على أساس نصف سنوي، كما يتحمل الصندوق كافة الرسوم والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وأية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى وعلى ألا تزيد هذه التكاليف عن ١٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً.
 - يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق رسوم حفظ بنسبة 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 بحد أعلى 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 المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

المعاملات خلال السنة		نوع المعاملات	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م			
٤,٢٥١,٧٤٩	٤,٣٨٩,٧٩٠	إدارة الصندوق	مدير الصندوق	شركة أصول وبخيت الاستثمارية
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	أتعاب حفظ	أمين الحفظ	شركة البلاد المالية
٣٦,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	بدل حضور	أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة
٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	كمستأجر		
٢,٢٩٠,٨٦٣	٢,٥٠١,٣٨٠	إدارة أملاك		
٣,٩٨١,٧٢٣	٣,١٦٠,٦٠٢	إدارة عقارات	مدير الاملاك	مؤسسة مداد الخير للعقارات
١١١,٣٣٥	٣٥٢,٨٤٣	ايجار	جهة منتسبة *	شركة مستقبل الابداع للوساطة
٥٥,٤٨٠	١٨١,٩٦٧	عهدة نقدية	شركة ذات غرض خاص	الرقمية
				شركة بيتك الحفظ للعقارات

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

ب- يتمثل الرصيد المستحق من طرف ذو علاقة مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٥٥,٤٨٠	١٨١,٩٦٧	شركة بيتك الحفظ للعقارات
٥٥,٤٨٠	١٨١,٩٦٧	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١,٢٣٩,٧٢٠	١,١١٨,٩١٩	شركة أصول وبخيت الاستثمارية
١٠٥,٨٩٨	١,٤٤٧	مؤسسة مداد الخير للعقارات
٥٧,٣٤٢	٦٦,٦٢٢	شركة البلاد المالية
٣٦,٠٠٠	-	أعضاء مجلس الإدارة
١,٤٣٨,٩٦٠	١,١٨٦,٩٨٨	

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 ٢٠٢٥ م
(بالريال السعودي)

١٥ - مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
-	٩٩٦,٤٣٦	ضريبة قيمة المضافة
٢٩٢,٦٤٤	٥٨٦,٦٣٤	دفعات مقدمة من عملاء
٩٣١,٣٣٧	٥٢٢,٩٧٩	تأمينات مستردة - عملاء
٥٠٦,٤٧٨	٤٦٢,٥٨١	مصاريف مستحقة
١٦,٧٥٨	-	مستحقات موردين
١,٧٤٧,٢١٧	٢,٥٦٨,٦٣٠	

١٦ - إيرادات مؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١٣,١٦٨,٩٤٥	١٣,١٥٠,٥٩١	رصيد، بداية السنة
(٦٣,٣٦٢,٢٩٤)	(٦٧,١٢٧,٩١٦)	إيرادات إيجار مكتسبة (إيضاح ١٨)
٦٣,٣٤٣,٩٤٠	٦٦,٩٢٧,٢٩٣	المفوتر خلال السنة
١٣,١٥٠,٥٩١	١٢,٩٤٩,٩٦٨	رصيد، نهاية السنة

١٧ - الزكاة

وفقاً لقرار الهيئة رقم ٢٩٧٩١ ("القرار") لا يُطلب من صناديق الاستثمار دفع أي زكاة، ويُطلب منها فقط التسجيل لدى الهيئة. وأوضح القرار أيضاً أن حاملي الوحدات مسؤولون عن دفع الزكاة مقابل استثماراتهم في الصناديق دون أي مسؤولية على أي جزء من الصناديق.

١٨ - دخل الإيجارات

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٦١,٥٥٤,١٦٨	٦٤,٨٧٤,٤٩٣	إيرادات إيجار الاستثمارات العقارية
١,٨٠٨,١٢٦	٢,٢٥٣,٤٢٣	إيرادات إيجار عقود المنافع
٦٣,٣٦٢,٢٩٤	٦٧,١٢٧,٩١٦	
(٥٤٥,٩٢٢)	(١٦٦,٢٠١)	خصم على الإيجارات
٦٢,٨١٦,٣٧٢	٦٦,٩٦١,٧١٥	

- لدى المجموعة عقارات استثمارية (إيضاح ٦) تتكون من عقارات سكنية وتجارية محتفظ بها لغرض تحقيق دخل متكرر ثابت. يتم تأجير العقارات الاستثمارية على المدى القصير والطويل بموجب ترتيبات عقود إيجار تشغيلية لمختلف العملاء، بما في ذلك الشركات والأفراد والحكومة لتلبية متطلباتهم السكنية والتجارية. ان تفاصيل الدخل المحقق والتكلفة كما في نهاية السنة موضحة في (إيضاح ٢٢).

يوضح الجدول أدناه تحليل استحقاق مدفوعات عقود الإيجار، ويعرض المدفوعات التي سيتم استلامها بعد تاريخ التقرير المالي:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢٠,١٧٩,٥٠٢	٢٨,٥٥٩,٤٥٥	خلال سنة
٧٦,٤٠٣,٠١٠	٦٨,٨٨٢,٩١٠	ما بين سنة الى خمس سنوات
٣٣,٤٤٨,٢٥٤	٢٤,٤٥٤,٩٣٢	أكثر من خمس سنوات
١٣٠,٠٣٠,٧٦٦	١٢١,٨٩٧,٢٩٧	

١٩ - مصاريف أخرى

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٥٧٢,١٢٣	٥٨٢,١٠٨	تداول ومراكز إيداع
٣٦٠,٧١٥	٣٤٢,٧٠٠	تقييم واستشارات واتعاب مهنية
٣٠٦,٤٤٩	٤١١,٦٩٦	رسوم المراجعات الإسلامية
١٦٢,٨٣٨	١٤٧,٦٤٢	تأمين الأصول العقارية
٤٢,٤٤٧	٦١,١٩٠	مصاريف بنكية
٣٦,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	بدل حضور أعضاء مجلس الإدارة - (إيضاح ١٤)
١٣٢,٢١٨	١,٠٠٦,٦١٣	أخرى
١,٦١٢,٧٩٠	٢,٥٨٧,٩٤٩	

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 ٢٠٢٥ م
(بالريال السعودي)

٢٠- تكاليف التمويل

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٦,٥٨٦,١٠٦	٨,٤١٩,١١٩	مراجعات التسهيلات الإسلامية (إيضاح ١٣)
٢٠٦,٦٣٣	١٥٥,٥٢٠	تكاليف تمويل حق استخدام أصول (إيضاح ٨)
٦,٧٩٢,٧٣٩	٨,٥٧٤,٦٣٩	

٢١- توزيعات الأرباح

- بتاريخ ٣ رمضان ١٤٤٦ هـ (الموافق ٣ مارس ٢٠٢٥ م) وافق مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بمبلغ ٢٠,٨٦٥,٨٠٠ ريال سعودي بنسبة ٠,٣٤ لكل وحدة.

- بتاريخ ٣ ربيع الأول ١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٦ أغسطس ٢٠٢٥ م)، وافق مجلس الادارة بتوزيع أرباح بمبلغ ٢٠,٢٥٢,١٠٠ ريال سعودي بنسبة ٠,٣٣ لكل وحدة.

ليصبح اجمالي الارباح الموزعة لمالكي الوحدات في المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م بمبلغ ٤١,١١٧,٩٠٠ ريال سعودي، (٢٠٢٤ م: مبلغ ٤٠,٥٠٤,٢٠٠ ريال سعودي).

صندوق المعذر ريت

صندوق استثمار عقاري متداول – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة

(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

(بالريال السعودي)

٢٢- المعلومات القطاعية

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

أ- فيما يلي بعض البيانات المالية لتلك القطاعات الأعمال:

٢٠٢٥ م

الإيرادات التشغيلية

الإيرادات الأخرى

المصروفات التشغيلية المباشرة

المصروفات التشغيلية الغير مباشرة

الاستهلاك والإطفاء والتغير في القيمة

صافي (خسارة) الربح

٢٠٢٤ م

الإيرادات التشغيلية

الإيرادات الأخرى

المصروفات التشغيلية المباشرة

المصروفات التشغيلية الغير مباشرة

الاستهلاك والإطفاء والتغير في القيمة

صافي (خسارة) الربح

ب- فيما يلي التوزيع الجغرافي للإيرادات:

٢٠٢٥ م

إيرادات المملكة العربية السعودية

إيرادات الإمارات العربية المتحدة

المجموع

٢٠٢٤ م

إيرادات المملكة العربية السعودية

إيرادات الإمارات العربية المتحدة

المجموع

الإجمالي	غير مخصصة	أخرى	مستشفيات	مدارس	مستودعات	صالات عرض	أجنحة فندقية	مكاتب
٦٦,٩٦١,٧١٥	-	٢٤٦,١٠١	٨,١٦٠,٠٠٠	٦,٣٩٢,٧٤٩	٦,٩٢٧,٦٥٤	١٥,٧٠٥,٥٩٢	١٢,٧٩٨,٧٦٢	١٦,٧٣٠,٨٥٧
١,٠٨٧,٠٠٤	١,٠٨٧,٠٠٤	-	-	-	-	-	-	-
(١٤,٦٠٣,٤٠٥)	-	(٥٨,٠٨١)	(٣,٥٨٦,١٥٠)	(٤,٠١٨,٨٧٢)	(٣١٩,٣٢٢)	(٤٦٦,٢٨٧)	(٤,٤٥٥,٦٦٣)	(١,٦٩٩,٠٣٠)
(٨,٧٩٥,٠٤٥)	(٨,٧٩٥,٠٤٥)	-	-	-	-	-	-	-
(١٠,٦٢٥,٨٥٧)	-	(٤٣,٦١٠)	(٣,٠٦٠,٠٠٠)	(١,٧٧٣,٩٤٠)	٤,٤٩١,٠٧٨	(٣,١٧٠,٣٤٩)	(٢,٥٦٣,٣٩٨)	(٤,٥٠٥,٦٣٨)
٣٤,٠٢٤,٤١٢	(٧,٧٠٨,٠٤١)	١٤٤,٤١٠	١,٥١٣,٨٥٠	٥٩٩,٩٣٧	١١,٠٩٩,٤١٠	١٢,٠٦٨,٩٥٦	٥,٧٧٩,٧٠١	١٠,٥٢٦,١٨٩

٦٢,٨١٦,٣٧٢	-	٢٠٦,٢١٥	٨,١٦٠,٠٠٠	٦,٢٣٨,٥٢٥	٦,١٣١,٤٥٠	١١,٠٢٠,١٢٨	١٢,٦٠٩,٠٨٢	١٨,٤٥٠,٩٧٢
١,١٢٨,٦٦٨	١,١٢٨,٦٦٨	-	-	-	-	-	-	-
(١٢,٠٠٩,٠٦٥)	٠	(٦٦,٢٩٩)	(٣,٣٩٣,٩١٥)	(٢,٥٩٠,٨٩٠)	(٣٤٨,٨٤٩)	(٤٦٤,٣٠٤)	(٤,٥٦٨,٢٤٠)	(٥٧٦,٥٦٨)
(٧,٥٣٩,٧٩١)	(٧,٥٣٩,٧٩١)	-	-	-	-	-	-	-
(٣,٢٥٩,١٧٦)	-	(٤٤,١٢٥)	(٣,٠٦٨,٣٨٤)	(١,٧٧٨,٨٠٠)	٥,٣٣٥,٥٥١	(٢٣٣,٠٨٤)	٧٠١,٦٩٨	(٤,١٧٢,٠٣٢)
٤١,١٣٧,٠٠٨	(٦,٤١١,١٢٣)	٩٥,٧٩١	١,٦٩٧,٧٠١	١,٨٦٨,٨٣٥	١١,١١٨,١٥٢	١٠,٣٢٢,٧٤٠	٨,٧٤٢,٥٤٠	١٣,٧٠٢,٣٧٢

الإجمالي	أخرى	مستشفيات	مدارس	مستودعات	صالات عرض	أجنحة فندقية	مكاتب
٥٨,٨٠١,٧١٥	٢٤٦,١٠١	-	٦,٣٩٢,٧٤٩	٦,٩٢٧,٦٥٤	١٥,٧٠٥,٥٩٢	١٢,٧٩٨,٧٦٢	١٦,٧٣٠,٨٥٧
٨,١٦٠,٠٠٠	-	٨,١٦٠,٠٠٠	-	-	-	-	-
٦٦,٩٦١,٧١٥	٢٤٦,١٠١	٨,١٦٠,٠٠٠	٦,٣٩٢,٧٤٩	٦,٩٢٧,٦٥٤	١٥,٧٠٥,٥٩٢	١٢,٧٩٨,٧٦٢	١٦,٧٣٠,٨٥٧

٥٤,٦٥٦,٣٧٢	٢٠٦,٢١٥	-	٦,٢٣٨,٥٢٥	٦,١٣١,٤٥٠	١١,٠٢٠,١٢٨	١٢,٦٠٩,٠٨٢	١٨,٤٥٠,٩٧٢
٨,١٦٠,٠٠٠	-	٨,١٦٠,٠٠٠	-	-	-	-	-
٦٢,٨١٦,٣٧٢	٢٠٦,٢١٥	٨,١٦٠,٠٠٠	٦,٢٣٨,٥٢٥	٦,١٣١,٤٥٠	١١,٠٢٠,١٢٨	١٢,٦٠٩,٠٨٢	١٨,٤٥٠,٩٧٢

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(بالريال السعودي)

٢٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة الأدوات المالية

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
		الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
٨,٠٦٧,٢١٩	٧,٦٧٠,٥٩٩	ذمم مدينة
٣٢٥,٦٢٦	-	موجودات أخرى
٥٥,٤٨٠	١٨١,٩٦٧	مستحق من طرف ذو علاقة
٣٧,٩١٠,٧٧٥	٣٨,٣٨٢,٨٠٠	النقد وما في حكمه
٤٦,٣٥٩,١٠٠	٤٦,٢٣٥,٣٦٦	
		المطلوبات المالية
٢,٧٧٣,٤٧٤	٢,٠٢٨,٩٩٤	التزامات تأجير
١,٤٣٨,٩٦٠	١,١٨٦,٩٨٨	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٤٥٤,٥٧٣	١,٩٨١,٩٩٦	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	تسهيلات اسلامية
٨,١٣٨,١٩٤	٦,٢٢٨,٩١٢	مراجعات تسهيلات إسلامية مستحقة
٢١٠,٣٧٣,٩٧٢	٢٠٧,٩٩٥,٦٦١	

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 بقاءة ومنتظمة يكون الموظفين فيها على علم بمسؤولياتهم والتزاماتهم.

مخاطر الائتمان

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

فيما يلي بيان بمخاطر الائتمان التي يتعرض لها الصندوق:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٨,٠٦٧,٢١٩	٧,٦٧٠,٥٩٩	ذمم مدينة
٣٧,٩١٠,٧٧٥	٣٨,٣٨٢,٨٠٠	نقد لدى البنوك
٥٥,٤٨٠	١٨١,٩٦٧	مستحق من طرف ذو علاقة
٤٦,٠٣٣,٤٧٤	٤٦,٢٣٥,٣٦٦	

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

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

٢٠٢٥ م	٩٠-١	٩١ - ١٨٠	١٨١ - ٢٧٠	٢٧٠ - ٣٦٥	أكثر من ٣٦٥	المجموع
٢,١٣٥,٢٣٣	٢,٥٣٤,٧١٨	١,٥٧٥,٩٢٦	٢,١٨٤,٩٣٢	١,٣١٢,١١٣	٩,٧٤٢,٩٢٢	
٣,٢٥%	٦,١%	١٢%	٣٦%	٦٦%	٢١%	
٦٩,٣٦٤	١٥٤,٧٢٦	١٨٩,٢٧٤	٧٩٤,٩٤٧	٨٦٤,٠١٢	٢,٠٧٢,٣٢٣	

صندوق المعذر ريت

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

(بالريال السعودي)

٢٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

٢٠٢٤ م	٩٠ - ١	١٨٠ - ٩١	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	
%٣,٢٥	%٧	%٩,٦	%٣٦	%٦٦	%٢٣	
١٦٩,٣٤٩	٤٧,٨١٥	٧١,٧٩٥	٥٢٥,٣٥٩	١,٦٠٥,٩٧٠	٢,٤٢٠,٢٨٨	

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 بالنتائج 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 تحليلًا بنسب دين المجموعة إلى حقوق الملكية كما في نهاية السنة:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	التسهيلات الإسلامية
٢٠٤,٧٠٦,٩٦٥	٢٠٢,٧٩٧,٦٨٣	ناقصاً: النقد وما في حكمه
(٣٧,٩١٠,٧٧٥)	(٣٨,٣٨٢,٨٠٠)	صافي الدين
١٦٦,٧٩٦,١٩٠	١٦٤,٤١٤,٨٨٣	
٥١٤,٢٩٤,٨٠٦	٥٠٧,٢٠١,٣١٨	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
%٣٢	%٣٢	نسبة الدين إلى صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات

صندوق المعذر ريت

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ 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.

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:

٢٠٢٥ م	من ١ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٥ إلى ١٠ سنوات	اجمالي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة	القيمة الدفترية
التزامات عقود اجار	٩٠٠,٠٠٠	١,٦٥٦,٠٧٣	-	٢,٥٥٦,٠٧٣	٢,٠٢٨,٩٩٤
تسهيلات إسلامية	-	-	٢١٥,٥٤٢,٨٠٦	٢١٥,٥٤٢,٨٠٦	١٩٦,٥٦٨,٧٧١
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	١,١٨٦,٩٨٨	-	-	١,١٨٦,٩٨٨	١,١٨٦,٩٨٨
مراجعات تسهيلات إسلامية مستحقة	٦,٢٢٨,٩١٢	-	-	٦,٢٢٨,٩١٢	٦,٢٢٨,٩١٢
	٨,٣١٥,٩٠٠	١,٦٥٦,٠٧٣	٢١٥,٥٤٢,٨٠٦	٢٢٥,٥١٤,٧٧٩	٢٠٦,٠١٣,٦٦٥
٢٠٢٤ م					
التزامات عقود اجار	٩٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	-	٣,٢٠٠,٠٠٠	٢,٧٧٣,٤٧٤
تسهيلات إسلامية	-	-	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	١,٤٣٨,٩٦٠	-	-	١,٤٣٨,٩٦٠	١,٤٣٨,٩٦٠
مراجعات تسهيلات إسلامية مستحقة	٨,١٣٨,١٩٤	-	-	٨,١٣٨,١٩٤	٨,١٣٨,١٩٤
	١٠,٤٧٧,١٥٤	٢,٣٠٠,٠٠٠	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	٢٠٩,٣٤٥,٩٢٥	٢٠٨,٩١٩,٣٩٩

مخاطر معدل الفائدة

إن مخاطر معدل الفائدة هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تغيير في معدل الفائدة السوقية. إن الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحد، باستثناء القروض طويلة الأجل لا تتعرض لمخاطر معدل الفائدة. إن التسهيلات الائتمانية طويلة الأجل تحمل فائدة بالاضافة إلى هامش الائتمان استنادا إلى أسعار الفائدة السائدة في السوق.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	الزيادة/ (النقص) في معدل الفائدة	الرصيد ريال سعودي	الاثار المحتمل على الدخل الشامل ريال سعودي
التسهيلات الإسلامية	٪١+	١٩٦,٥٦٨,٧٧	١,٩٦٥,٦٨٨
	٪١-	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	(١,٩٦٥,٦٨٨)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	الزيادة/ (النقص) في معدل الفائدة	الرصيد ريال سعودي	الاثار المحتمل على الدخل الشامل ريال سعودي
التسهيلات الإسلامية	٪١+	١٩٦,٥٦٨,٧٧	١,٩٦٥,٦٨٨
	٪١-	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	(١,٩٦٥,٦٨٨)

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(بالريال السعودي)

٢٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة)

القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن قبضه نتيجة بيع أصل ما أو الذي يمكن دفعه لتحويل التزام ما في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض إجراء معاملة بين الأصل أو تحويل التزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- في ظل غياب سوق رئيسي، في أكثر الأسواق ملائمة للموجودات أو المطلوبات.

قياس القيمة العادلة لأصل غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة المشاركين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية باستخدام الأصل على نحو أفضل وأعلى فائدة ممكنة أو عن طريق بيعه لمشارك آخر في السوق والذي سيستخدم الأصل على نحو أفضل وبأعلى فائدة ممكنة. تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة إستناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

يوضح الجدول التالي القيمة الدفترية والقيمة العادلة للموجودات المالية بما في ذلك مستوياتها وتسلسل قيمتها العادلة. ولا يشمل ذلك معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تمثل تقديراً معقولاً للقيمة العادلة.

التكلفة الدفترية	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٢٠٢٥م				
عقارات استثمارية	٦٧٧,٨٩٤,١٩	-	٦٧٧,٨٩٤,١٩٩	٦٧٧,٨٩٤,١٩٩
٢٠٢٤م				
عقارات استثمارية	٦٧٧,٨٩٤,١٩٩	-	٦٧٧,٨٩٤,١٩٩	٦٧٧,٨٩٤,١٩٩

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط باستخدام أساليب التقييم. وتعتمد هذه الأساليب إلى أقصى حد ممكن على مدخلات سوقية قابلة للملاحظة، وتقل قدر الإمكان من الاعتماد على التقديرات الخاصة بالمنشأة. وإذا كانت جميع المدخلات الجوهرية اللازمة لقياس القيمة العادلة لأداة معينة قابلة للملاحظة، فإنه يتم تصنيف تلك الأداة ضمن المستوى الثاني. أما إذا كان أحد المدخلات الجوهرية أو أكثر غير مستند إلى بيانات سوقية قابلة للملاحظة، فيتم تصنيف الأداة ضمن المستوى الثالث. وقد تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه المدخلات على القيمة العادلة المثبتة للبنود في هذه القوائم المالية، وكذلك على المستوى الذي يتم الإفصاح فيه عن تلك البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

بالنسبة للأصول غير المقاسة بالقيمة العادلة ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العادلة، فقد تم تقييم الاستثمارات العقارية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الدخل، وذلك بالاعتماد على مدخلات جوهرية غير قابلة للملاحظة. وعليه، فقد تم تصنيفها ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. وتشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

معدلات الخصم: التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مقيمين هو ٩,٦٪ - ١٠٪).

معدلات الشواغر المقدرة: بناء على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي (المعدل المستخدم من قبل مقيمين هو ٣٪ - ٤,٥٪).

التدفقات النقدية الإيجارية المستقبلية: بناءً على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها ومدى جودتها والمدعومة بالشروط الواردة أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجارات السوق الحالية للعقارات المماثلة.

معدلات النمو: يتم تحديد معدلات النمو بناءً على تغيرات أسعار الإيجارات في الأسواق والطلب على العقار (المعدل المستخدم من قبل المقيمين هو ٢,١٪ - ٥٪).

٢٤- إعادة تصنيف أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام سنة المقارنة لتتوافق مع تبويب السنة الحالية، يوضح الجدول التالي أثر إعادة التبويب على قائمة المركز المالي الموحدة وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م:

٢٠٢٤م	٢٠٢٤م	٢٠٢٤م	٢٠٢٤م
قبل إعادة التبويب	إعادة التبويب	بعد إعادة التبويب	
١,٥٢٨,٩٦٠	(٩٠,٠٠٠)	١,٤٣٨,٩٦٠	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٦٥٧,٢١٧	٩٠,٠٠٠	١,٧٤٧,٢١٧	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٨٦,١٥٠	(١٨٦,١٥٠)	-	إيرادات أخرى
(١,٧٩٩,٠٨٢)	١٨٦,٢٩٢	(١,٦١٢,٧٩٠)	مصاريف أخرى
١٤٢	(١٤٢)	-	أرباح غير محققة من فروقات ترجمة عملات أجنبية

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(بالريال السعودي)

٢٥- آخر يوم تقييم
كان آخر يوم تقييم في السنة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م)

٢٦- الأحداث اللاحقة
بتاريخ ٨ رمضان ١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٥ فبراير ٢٠٢٦ م)، قرر مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية قدرها ٢٠,٨٦٥,٨٠٠ ريال بواقع ٠,٣٤ للسهم وبما يمثل ٤,١١٪ من صافي قيمة أصول المجموعة.
في رأي الإدارة لم يكن هناك أحداث لاحقة هامة بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الموحدة خلاف ما تم ذكره أعلاه والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢٧- اعتماد القوائم المالية الموحدة
تمت الموافقة على اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٩ رمضان ١٤٤٧ هـ (الموافق ٨ مارس ٢٠٢٦ م).