

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 مقلل- 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
(مُدَار 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") والمُدَار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وكلا 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 وملامنة لتوفير أساس لا بداء 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 المحترمين
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)

الأمر الرئيسي للمراجعة (تتمة)

الامر الرئيسي للمراجعة	كيفية معالجة الامر الرئيسي اثناء مراجعتنا
<p>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)</p> <p>تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة إن وجد. يتم عرض القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كإفصاح.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 و عقود المنافع بالقيمة العادلة.</p>	<p>قمنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 المعينين 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 قيودًا على نطاق عملهم. • قمنا بإجراءات للتأكد من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين الخارجيين من قبل مدير الصندوق. • قمنا بإشراك خبيرنا 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 المعزز 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 تأكيدات 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 رأينا. 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 ظروفاً 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 مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار 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 (٢٢٥)



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
<u>٦٩٠,٨٢٦,٣١٣</u>	<u>٦٨١,٤٧٩,٥٨٨</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٨,٠٦٧,٢١٩	٧,٦٧٠,٥٩٩	١٠	ذمم 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
<u>٤٧,٢٨٥,٧٠٠</u>	<u>٤٧,٢٥٣,٩٩٣</u>		مجموع الموجودات المتداولة
<u>٧٣٨,١١٢,٠١٣</u>	<u>٧٢٨,٧٣٣,٥٨١</u>		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
<u>١٩٨,٦٠٣,٢٩٥</u>	<u>١٩٧,٨٣٠,٥٩٦</u>		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	مرايحات تسهيلات إسلامية مستحقة
<u>٢٥,٢١٣,٩١٢</u>	<u>٢٣,٧٠١,٦٦٧</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
<u>٢٢٣,٨١٧,٢٠٧</u>	<u>٢٢١,٥٣٢,٢٦٣</u>		مجموع المطلوبات
			أموال مالكي الوحدات
<u>٥١٤,٢٩٤,٨٠٦</u>	<u>٥٠٧,٢٠١,٣١٨</u>		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
<u>٦١,٣٧٠,٠٠٠</u>	<u>٦١,٣٧٠,٠٠٠</u>		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)

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	إيضاح	
			الربح أو الخسارة
			الإيرادات
٦٢,٨١٦,٣٧٢	٦٦,٩٦١,٧١٥	١٨	دخل الإيجارات
٩٤٢,٥١٨	١,٠٨٧,٠٠٤	١٢	إيرادات عمولات ودائع لأجل
٦٣,٧٥٨,٨٩٠	٦٨,٠٤٨,٧١٩		مجموع الإيرادات
			المصاريف
(٣,٩٨١,٧٢٣)	(٣,١٦٠,٦٠٢)	١٤	مصاريف إدارة العقارات
(٤,٢٥١,٧٤٩)	(٤,٣٨٩,٧٩٠)	١٤	أتعاب إدارة الصندوق
(٢٠٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	١٤	أتعاب الحفظ
(٢,٢٩٠,٨٦٣)	(٢,٥٠١,٣٨٠)	١٤	أتعاب إدارة أملاك
(٦٤١,٤٥٢)	(٦٣٩,٦٤٤)	٨	مصاريف استهلاك حق استخدام أصول
٤٠٨,٦١٠	(١,٣٤٤,٤٤٧)	١٠	(المكون من) / عكس الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٦,٧٩٢,٧٣٩)	(٨,٥٧٤,٦٣٩)	٢٠	تكاليف تمويل
(١,٦١٢,٧٩٠)	(٢,٥٨٧,٩٤٩)	١٩	مصاريف أخرى
(١٩,٣٦٢,٧٠٦)	(٢٣,٣٩٨,٤٥١)		مجموع المصاريف
٤٤,٣٩٦,١٨٤	٤٤,٦٥٠,٢٦٨		صافي ربح السنة من العمليات التشغيلية
(١٦,٨٠٦,٠٣٤)	(١٦,٧٥٧,١١٢)	٦	مصاريف استهلاك عقارات استثمارية
(٩٥٠,٣٥٤)	(٩٩١,٠٠١)	٩	مصاريف إطفاء عقود المنافع العقارية
١٤,٤٧١,٤٩٦	٧,٥٢٦,٩٤٧	٦	عكس الانخفاض في القيمة العقارات الاستثمارية
٢٥,٧١٦	(٤٠٤,٦٩٠)	٩	(خسائر) / عكس خسائر انخفاض في قيمة عقود المنافع
٤١,١٣٧,٠٠٨	٣٤,٠٢٤,٤١٢		صافي ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر
-	-		
٤١,١٣٧,٠٠٨	٣٤,٠٢٤,٤١٢		إجمالي الدخل الشامل للسنة

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

صندوق المعذر ريت

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

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

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
		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 مبيعات 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 ٢٠٢٥ م

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

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

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

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

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

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 ٢٠٢٥ م على أنشطة الصندوق والشركة التابعة التالية (ويشار إلى الصندوق والشركة التابعة لها فيما بعد باسم "المجموعة").

نسبة الملكية %		الدولة	النشاط الرئيسي	الشركة التابعة
٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م			
١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	يتمثل نشاط الشركة في شراء وبيع الأراضي والعقارات	شركة ركن المعذر للاستثمار

هـ - يقع عنوان مدير الصندوق في العنوان التالي:

شركة أصول وبخيت الاستثمارية
ص.ب ٦٣٧٦٢ الرياض ١١٥٢٦
المملكة العربية السعودية

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 رقم ٢٦ شوال ١٤٣٨ هـ (الموافق ٣٠ يوليو ٢٠١٧ م) وبرقم وطني موحد ٧٠١٥٥٦٥٤١، لغرض حفظ وتسجيل أصول المعذر ريت بموافقة هيئة سوق المالية صادر رقم (ص/١٩/٢٦٧٨/١٦) بتاريخ ٤ شعبان ١٤٤٠ هـ (الموافق ٩ أبريل ٢٠١٩ م).

٢- اللوائح النظامية

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

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 تقريبيها 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 لمالكي 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 الإيرادات 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 الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين الصندوق والشركة. يتم تعديل السياسات المحاسبية للشركة التابعة عند الضرورة لضمان توافيقها 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، كعمالة 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 للعرض 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 تحولها 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 لعداد التقارير المالية رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية التعديلات:

- توضيح متطلبات توقيت الاعتراف ببعض الموجودات والمطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بها، مع استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام تحويل نقدي الكرتوني
- توضيح إضافة المزيد من الإرشادات لتقييم إذا كان الأصل المالي يفي بمعيار 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 لعداد 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 والمنتجية للاستثمارات العقارية

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

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 للنقود والمخاطر الملازمة 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 كتنزيل من مخصص إعادة التقييم.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

الافتراضات والتقدير (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 الى ان 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 والتقدير 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 المعز 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)

تصنيف ما هو متداول أو غير متداول

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

- عندما يتوقع تحققها أو بنوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.
- تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.
- تعتبر كافة المطلوبات متداولة وذلك:
- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.
- تصنف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

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 أيضا الاعمال 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 الى حيازة / تطوير العقارات للوصول للتكلفة الاجمالية ومن المحتمل ان تندفق المنافع الاقتصادية المستقبلية. يتم الغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية في حالة البيع او 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 لاصل 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 للنقود والمخاطر الملازمة للاصل. ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

عقود المنافع

يتم تسجيل عقود المنافع بالتكلفة مخصوماً 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 المستبقاة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع 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 المتوقع دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان مستأجر متأكداً بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار، و
- دفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المستأجر لذلك الخيار.

يتم خصم مدفوعات عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض التدرجي والذي يمثل السعر الذي سيدفعه المستأجر ليفترض 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 تحديدها مقابل المخصصات المتعلقة بها. ويتم تحميل المخصصات على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. وأي استردادات لاحقة لمبالغ الذمم المدينة والتي تم شطبها سابقاً تضاف إلى الإيرادات الأخرى.

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه لأرصدة لدى البنوك والمرابحات 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 خصم 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 المتعلقة 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 إن بنشأ 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 للبدل 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 المقدره 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 الاخر الموحده 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 إسترداد 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 الذم المدينة والذم الدائنة بقيمة ضريبة القيمة المضافة المشمول؛ ان صافي قيمة ضريبة القيمة المضافة المستردة من، أو المستحقة للسلطة الضريبية تكون مشمولة كجزء من الذم المدينة أو الذم الدائنة في قائمة المركز المالي الموحدة.
يتم إدراج صافي ضرائب القيمة المضافة الذي يمكن إسترداده من أو دفعه الى الجهة المختصة بالضرائب ضمن الذم المدينة الأخرى أو الذم 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 الايجار ما إذا كان كل عقد إيجار يمثل إيجاراً تمويلياً 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 تمويلياً، 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 بها المجموعة، تم تحديد أن جميع عقود الإيجار الخاصة به هي عقود إيجار تشغيلياً. يتم تضمين العقارات التي تم استئجارها بموجب عقود إيجار تشغيلياً ضمن الاستثمارات العقارية في قائمة المركز المالي الموحدة

دخول الإيجارات

تتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلي 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 المطفأ لهذه الحوافز ضمن الإيرادات المستحقة في قائمة المركز المالي الموحدة.

دخول 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 الاخر 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 او 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 رسلة 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 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

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

* 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 العنبرية بمدينة الخبر). (مرهون)
- مدارس النخبة التربوية: (عقار تعليمي يتمثل من خمسة صكوك يقع في حي الفهد بمدينة عنيزة حيث تم شراء هذا العقار خلال ٢٠٢١م). (مرهون)
- مدارس السلام: (عقار تعليمي يقع في حي السلام بمدينة الرياض حيث تم شراء هذا العقار خلال ٢٠٢١م). (مرهون)
- مستشفى برجيل (مستشفى برجيل يقع في الإمارات العربية المتحدة - إمارة الشارقة تم شراء هذا العقار في فبراير ٢٠٢٢م). (غير مرهون)

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)

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	متر مربع	تممين	وايت كيويز
جنيكس المعذر	التدفقات النقدية المخصصة	١٥٩,٩٢٧,٢٨٣	١٧٠,٥٠٤,٠٠٠	١٦٧,٤٦٢,٠٠٠	١٧٣,٩٢٥,٠٠٠	١٥٧,٤٠٠,٠٠٠	١٧٣,٩٢٥,٠٠٠
جنيكس الربيع	التدفقات النقدية المخصصة	٤١,٦٥٣,٠٨١	٤٥,٦٤٣,٠٠٠	٤٤,١٩٠,٠٠٠	٤٠,٣٤١,٠٠٠	٤٢,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٣٤١,٠٠٠
برج المحمدية	التدفقات النقدية المخصصة	٨٢,٩٤٣,٩٥٤	١٣١,٥١٤,٠٠٠	١١٩,٣٦٤,٠٠٠	١١٩,٤٦١,٠٠٠	١٢٧,٠٠٠,٠٠٠	١١٩,٤٦١,٠٠٠
معارض التخصصي	التدفقات النقدية المخصصة	٤٨,٩٤٣,٥٩٨	٧٤,٨٠٥,٠٠٠	٧١,٠٦٩,٠٠٠	٧٢,٦٤٢,٠٠٠	٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٧٢,٦٤٢,٠٠٠
الصحافة ١	التدفقات النقدية المخصصة	٤١,٧٦٣,٨١٤	٦٣,٦٥٣,٠٠٠	٦٧,١٣٩,٠٠٠	٥٨,٢٠٣,٠٠٠	٦٥,٤٠٠,٠٠٠	٥٨,٢٠٣,٠٠٠
الصحافة ٢	التدفقات النقدية المخصصة	٤٤,١٣٥,٩٢٢	٦٣,٧٨٩,٠٠٠	٦٥,٤٥٥,٠٠٠	٥٨,٦٩٥,٠٠٠	٦٣,٦٠٠,٠٠٠	٥٨,٦٩٥,٠٠٠
مستودعات الحائر	التدفقات النقدية المخصصة	٢٤,٩١٨,٣٦٨	٢٦,٢٥١,٠٠٠	٢٣,٦٢٢,٠٠٠	٢٤,٤٠٢,٠٠٠	٢٤,٧٠٠,٠٠٠	٢٤,٤٠٢,٠٠٠
مستودعات السلي	التدفقات النقدية المخصصة	٥٩,٩٣٢,٩٨٢	٦٠,٦١٨,٠٠٠	٥٩,٢٠٥,٠٠٠	٥١,٨٦٥,٠٠٠	٥٧,٩٠٠,٠٠٠	٥١,٨٦٥,٠٠٠
اجنحة تولان الفندقية	التدفقات النقدية المخصصة	١٩,١٩٥,٨٨٨	٣٠,٩٢٥,٠٠٠	٢٧,١٧٦,٠٠٠	٢٧,٥٠٨,٠٠٠	٢٩,٢٠٠,٠٠٠	٢٧,٥٠٨,٠٠٠
مدارس النخبة التربوية	التدفقات النقدية المخصصة	٢٥,٥٠٤,٩٨٩	٣٧,٩٩١,٠٠٠	٣٢,٩٣٨,٠٠٠	٣٠,٤٦٥,٠٠٠	٣٦,٦٠٠,٠٠٠	٣٠,٤٦٥,٠٠٠
مدارس السلام	التدفقات النقدية المخصصة	٣٨,٩٣٧,٦٦٤	٥٤,٥٣٩,٠٠٠	٥٦,٤٠٠,٠٠٠	٥٢,٤٥٥,٠٠٠	٥٤,٧٠٠,٠٠٠	٥٢,٤٥٥,٠٠٠
مستشفى برجيل	التدفقات النقدية المخصصة	٩٠,٠٣٦,٦٥٦	١٢٠,٠٥٣,٠٠٠	١٢٣,٨٨٢,٤٠٠	١٢٣,٨٠٩,٠٠٠	١٢١,٩٠٠,٠٠٠	١٢٣,٨٠٩,٠٠٠
الإجمالي		٦٧٧,٨٩٤,١٩٩	٨٨٠,٢٨٥,٠٠٠	٨٥٧,٩٠٢,٤٠٠	٨٣٣,٧٧١,٠٠٠	٨٥٥,٤٠٠,٠٠٠	٨٣٣,٧٧١,٠٠٠
متوسط التقييم			٨٦٩,٠٩٣,٧٠٠		٨٤٤,٥٨٥,٥٠٠		٨٤٤,٥٨٥,٥٠٠

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)

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	٢٠٢٥ م
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 "اسناد"
مؤهلات المقيّم	رقم الترخيص	٢٠٢٤ م
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:

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

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)

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	ايضاح
٨٤٨,٩٢٧,٠٠٠	٨٧١,٨٩٤,٢٠٠	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية وعقود المنافع بناءً على متوسط التقييمين
(٦٨٥,٢٠٥,٥٨٩)	(٦٧٧,٨٩٤,١٩٩)	٦ القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
(٣,٢٨٧,٤٨٩)	(١,٨٩١,٧٩٨)	٩ القيمة الدفترية لعقود المنافع
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 الاصول 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	مصرفوف 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 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)

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	٣٦٥-٢٧٠	أكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
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 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)

١٣- التسهيلات الإسلامية

- حصلت المجموعة خلال سنة ٢٠١٩م 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 ٢٠٢٩م.
 - حصلت المجموعة خلال سنة ٢٠٢٠م 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 ٢٠٢٩م.
 - حصلت المجموعة خلال سنة ٢٠٢١م 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 ٢٠٣٠م.
 - بتاريخ ٢٥ يناير ٢٠٢٢م 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 ٢٠٣٠م.
- 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	
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	التسهيلات الإسلامية - الجزء غير المتداول

ج- فيما يلي الحركة التي تمت على مرابحات 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	مصروف مرابحات 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 (٢٠٢٤م: ٦,٥٨٦,١٠٦ ريال سعودي). (إيضاح ٢٠).

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)

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 وأي خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى وعلى ألا تزيد هذه التكاليف عن ١٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً.
 - يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق رسوم حفظ بنسبة ٠,٥٠٪ سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم إذا كانت قيمتها ما بين صفر و ٥٠٠ مليون، ونسبة ٠,٤٠٪ سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم إذا كانت قيمتها ما بين ٥٠٠ مليون و ١ مليار. ونسبة ٠,٢٥٪ سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم إذا كانت قيمتها ١ مليار فأكثر، على ألا تقل رسوم الحفظ عن ١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً.
 - يحصل أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مجتمعين على مكافأة سنوية بحد اعلى 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	بديل حضور	أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة
٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	كمسئجر		
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 الرقمية
٥٥,٤٨٠	١٨١,٩٦٧	عهدة نقدية	شركة ذات غرض خاص	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 المرابحات الإسلامية
١٦٢,٨٣٨	١٤٧,٦٤٢	تامين 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
٢٠٦,٦٣٣	١٥٥,٥٢٠
٦,٧٩٢,٧٣٩	٨,٥٧٤,٦٣٩

مرابحاث التسهيلات الإسلامية (إيضاح ١٣)
تكاليف تمويل حق استخدام أصول (إيضاح ٨)

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 اغسطس 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:

الإجمالي	غير مخصصة	أخرى	مستشفيات	مدارس	مستودعات	صالات عرض	أجنحة فندقية	مكاتب	٢٠٢٥ م
٦٦,٩٦١,٧١٥	-	٢٤٦,١٠١	٨,١٦٠,٠٠٠	٦,٣٩٢,٧٤٩	٦,٩٢٧,٦٥٤	١٥,٧٠٥,٥٩٢	١٢,٧٩٨,٧٦٢	١٦,٧٣٠,٨٥٧	الإيرادات التشغيلية
١,٠٨٧,٠٠٤	١,٠٨٧,٠٠٤	-	-	-	-	-	-	-	الإيرادات الأخرى
(١٤,٦٠٣,٤٠٥)	-	(٥٨,٠٨١)	(٣,٥٨٦,١٥٠)	(٤,٠١٨,٨٧٢)	(٣١٩,٣٢٢)	(٤٦٦,٢٨٧)	(٤,٤٥٥,٦٦٣)	(١,٦٩٩,٠٣٠)	المصروفات التشغيلية المباشرة
(٨,٧٩٥,٠٤٥)	(٨,٧٩٥,٠٤٥)	-	-	-	-	-	-	-	المصروفات التشغيلية الغير مباشرة
(١٠,٦٢٥,٨٥٧)	-	(٤٣,٦١٠)	(٣,٠٦٠,٠٠٠)	(١,٧٧٣,٩٤٠)	٤,٤٩١,٠٧٨	(٣,١٧٠,٣٤٩)	(٢,٥٦٣,٣٩٨)	(٤,٥٠٥,٦٣٨)	الاستهلاك والإطفاء والتغير في القيمة
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	صافي (خسارة) الربح

٢٠٢٤ م

٦٢,٨١٦,٣٧٢	-	٢٠٦,٢١٥	٨,١٦٠,٠٠٠	٦,٢٣٨,٥٢٥	٦,١٣١,٤٥٠	١١,٠٢٠,١٢٨	١٢,٦٠٩,٠٨٢	١٨,٤٥٠,٩٧٢	الإيرادات التشغيلية
١,١٢٨,٦٦٨	١,١٢٨,٦٦٨	-	-	-	-	-	-	-	الإيرادات الأخرى
(١٢,٠٠٩,٠٦٥)	٠	(٦٦,٢٩٩)	(٣,٣٩٣,٩١٥)	(٢,٥٩٠,٨٩٠)	(٣٤٨,٨٤٩)	(٤٦٤,٣٠٤)	(٤,٥٦٨,٢٤٠)	(٥٧٦,٥٦٨)	المصروفات التشغيلية المباشرة
(٧,٥٣٩,٧٩١)	(٧,٥٣٩,٧٩١)	-	-	-	-	-	-	-	المصروفات التشغيلية الغير مباشرة
(٣,٢٥٩,١٧٦)	-	(٤٤,١٢٥)	(٣,٠٦٨,٣٨٤)	(١,٧٧٨,٨٠٠)	٥,٣٣٥,٥٥١	(٢٣٣,٠٨٤)	٧٠١,٦٩٨	(٤,١٧٢,٠٣٢)	الاستهلاك والإطفاء والتغير في القيمة
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	صافي (خسارة) الربح

ب- فيما يلي التوزيع الجغرافي للإيرادات:

٢٠٢٥ م

الإجمالي	أخرى	مستشفيات	مدارس	مستودعات	صالات عرض	أجنحة فندقية	مكاتب	٢٠٢٥ م
٥٨,٨٠١,٧١٥	٢٤٦,١٠١	-	٦,٣٩٢,٧٤٩	٦,٩٢٧,٦٥٤	١٥,٧٠٥,٥٩٢	١٢,٧٩٨,٧٦٢	١٦,٧٣٠,٨٥٧	إيرادات المملكة العربية السعودية
٨,١٦٠,٠٠٠	-	٨,١٦٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	إيرادات الإمارات العربية المتحدة
٦٦,٩٦١,٧١٥	٢٤٦,١٠١	٨,١٦٠,٠٠٠	٦,٣٩٢,٧٤٩	٦,٩٢٧,٦٥٤	١٥,٧٠٥,٥٩٢	١٢,٧٩٨,٧٦٢	١٦,٧٣٠,٨٥٧	المجموع

٢٠٢٤ م

٥٤,٦٥٦,٣٧٢	٢٠٦,٢١٥	-	٦,٢٣٨,٥٢٥	٦,١٣١,٤٥٠	١١,٠٢٠,١٢٨	١٢,٦٠٩,٠٨٢	١٨,٤٥٠,٩٧٢	إيرادات المملكة العربية السعودية
٨,١٦٠,٠٠٠	-	٨,١٦٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	إيرادات الإمارات العربية المتحدة
٦٢,٨١٦,٣٧٢	٢٠٦,٢١٥	٨,١٦٠,٠٠٠	٦,٢٣٨,٥٢٥	٦,١٣١,٤٥٠	١١,٠٢٠,١٢٨	١٢,٦٠٩,٠٨٢	١٨,٤٥٠,٩٧٢	المجموع

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	مرابحاث 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 بناءً ومنتظمة يكون الموظفين فيها على علم بمسئولياتهم والتزاماتهم.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر الخسارة المالية التي تواجهها الصندوق في حالة إخفاق العميل أو الطرف المقابل في أداء مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية، 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، فتبقى الإدارة أن الصندوق لا تتعرض لمخاطر جوهرية. تدار مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء من قبل وحدة العمل الخاضعة لسياسات وإجراءات وضوابط الصندوق بشأن إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء. يتم وضع حدود ائتمان لكافة العملاء باستخدام معايير وضوابط تصنيف داخلية وخارجية. يتم تقويم جودة الائتمان المتعلقة بالعملاء وفق نظام تصنيف ائتماني. يتم مراقبة الذمم المدينة القائمة بانتظام. المركز المالي مستقر للأطراف ذات العلاقة.

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

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

	أكثر من ٣٦٥	٢٧٠-٣٦٥	٢٧٠-١٨١	١٨٠ - ٩١	٩٠-١	٢٠٢٤ م
المجموع	يوم	يوم	يوم	يوم	يوم	
١٠,٤٨٧,٥٠٧	٢,٤١٦,٢١٩	١,٤٤٩,٥٧٤	٧٤١,٤١٠	٦٦٧,٤٥٥	٥,٢١٢,٨٤٩	الذمم المدينة
%٢٣	%٦٦	%٣٦	%٩,٦	%٧	%٣,٢٥	معدل الخسائر
٢,٤٢٠,٢٨٨	١,٦٠٥,٩٧٠	٥٢٥,٣٥٩	٧١,٧٩٥	٤٧,٨١٥	١٦٩,٣٤٩	الائتمانية المتوقعة
						الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

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

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢٠٤,٧٠٦,٩٦٥	٢٠٢,٧٩٧,٦٨٣	التسهيلات الإسلامية
(٣٧,٩١٠,٧٧٥)	(٣٨,٣٨٢,٨٠٠)	ناقصاً: النقد وما في حكمه
١٦٦,٧٩٦,١٩٠	١٦٤,٤١٤,٨٨٣	صافي الدين
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:

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

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، بإستثناء 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.

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

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) القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن قيضه 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 التزم 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
٢٠٢٥ م				
٦٧٧,٨٩٤,١٩	-	-	٦٧٧,٨٩٤,١٩٩	٦٧٧,٨٩٤,١٩٩
عقارات استثمارية				
٢٠٢٤ م				
٦٧٧,٨٩٤,١٩٩	-	-	٦٧٧,٨٩٤,١٩٩	٦٧٧,٨٩٤,١٩٩
عقارات استثمارية				

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 ايجار 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 ايجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجارات السوق الحالية للعقارات المماثلة.

معدلات النمو: يتم تحديد معدلات النمو بناء 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 ٢٠٢٤ م:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٤ م	٢٠٢٤ م	٢٠٢٤ م
بعد إعادة التبويب	إعادة التبويب	قبل إعادة التبويب	إعادة التبويب
١,٤٣٨,٩٦٠	(٩٠,٠٠٠)	١,٥٢٨,٩٦٠	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٧٤٧,٢١٧	٩٠,٠٠٠	١,٦٥٧,٢١٧	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
-	(١٨٦,١٥٠)	١٨٦,١٥٠	إيرادات أخرى
(١,٦١٢,٧٩٠)	١٨٦,٢٩٢	(١,٧٩٩,٠٨٢)	مصاري ف 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).