

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

القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)
القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) وتقرير المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
١	تقرير فحص المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
٦ - ٢٠	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

تقرير فحص المراجع المستقل

إلى السادة / حاملي الوحدات المحترمين

صندوق المعذر ريت

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

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لصندوق المعذر ريت ("الصندوق") والمدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترة السنة المنتهية في ذلك التاريخ، والقوائم الأولية الموحدة الموجزة للتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة السنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفَّذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص المعلومات المالية الأولية من طرح استفسارات، بشكلٍ أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويُعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة غير مُعدّة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

شركة حلول كرو
للاستشارات المهنية



عبد الله محمد العظم
ترخيص رقم (٢٣٥)



١٦ صفر ١٤٤٧هـ (الموافق ١٠ أغسطس ٢٠٢٤م)
الرياض، المملكة العربية السعودية

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	إيضاح	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٦٨٥,٢٠٥,٥٨٩	٦٨٥,٢٠٢,١٠٩	٧	عقارات استثمارية، بالصافي
٢,٣٣٣,٢٣٥	٢,٠١٦,٠٢٦	٩- أ	حق استخدام الأصول
٣,٢٨٧,٤٨٩	٢,٢٥٢,٤٧٥	١٠	عقود المنافع
٦٩٠,٨٢٦,٣١٣	٦٨٩,٤٧٠,٦١٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٥٥,٤٨٠	٣٩٤,٦٠٧	١٤	مستحق من أطراف ذات علاقة
٨,٠٦٧,٢١٩	٧,٧٧٤,٨٦٠	١١	ذمم مدينة
١,٢٥٢,٢٢٦	٩١٢,٢١٦		مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٣٧,٩١٠,٧٧٥	٣٤,٣٥٤,١١٩	١٢	النقد وما في حكمه
٤٧,٢٨٥,٧٠٠	٤٣,٤٣٥,٨٠٢		مجموع الموجودات المتداولة
٧٣٨,١١٢,٠١٣	٧٣٢,٩٠٦,٤١٢		مجموع الموجودات
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٢,٠٣٤,٥٢٤	١,٦٧٤,٧٤٢	٩- ب	التزامات عقود الایجار – جزء غير متداول
١٧٤,٥٦٩,٩٩٩	١٠١,٠٠٠,٠٠٠	١٣	التسهيلات الإسلامية - الجزء غير المتداول
١٧٦,٦٠٤,٥٢٣	١٠٢,٦٧٤,٧٤٢		مجموع المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
٢١,٩٩٨,٧٧٢	٩٥,٥٦٨,٧٧١	١٣	التسهيلات الإسلامية - الجزء المتداول
٧٣٨,٩٥٠	٨٠٩,٠٢٨	٩- ب	التزامات عقود الایجار – جزء متداول
١,٥٢٨,٩٦٠	١,٢٦٦,٠٨٠	١٤	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٦٥٧,٢١٧	١,٦٠٨,٨٤٥		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٣,١٥٠,٥٩١	١٣,١٢٢,٧٥٦		إيرادات مؤجلة
٨,١٣٨,١٩٤	٤,٧٠٥,٦٤٠		فوائد تسهيلات إسلامية مستحقة
٤٧,٢١٢,٦٨٤	١١٧,٠٨١,١٢٠		مجموع المطلوبات المتداولة
٢٢٣,٨١٧,٢٠٧	٢١٩,٧٥٥,٨٦٢		مجموع المطلوبات
صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات			
٥١٤,٢٩٤,٨٠٦	٥١٣,١٥٠,٥٥٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠		
٨,٣٨	٨,٣٦	٨	القيمة الدفترية لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة
١٠,٩٩	١١,٢٤	٨	القيمة العادلة لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
الإيرادات		
٣١,٤٣٢,١٠٠	٣٢,٧٠٨,١٩٢	دخل الإيجارات، بالصفافي
٢٨٤,٣٣٣	٦٢٧,٠٧٢	إيرادات عمليات ودائع لأجل
٢٦,١٣١	٥١,٦٦٣	إيرادات أخرى
٣١,٧٤٢,٥٦٤	٣٣,٣٨٦,٩٢٧	مجموع الإيرادات
المصاريف		
(١,٩٤٦,٩٣٠)	(١,٥٣٥,٦١٠)	مصاريف إدارة العقارات
(٢,٠٩٦,٠٠٨)	(٢,١٥٢,٧٧٢)	أتعاب إدارة الصندوق
(٩٩,٤٥٤)	(٩٩,١٧٨)	أتعاب الحفظ
(١١٠,٧٣٢)	(٨٥,٢٩٦)	تكاليف تمويل
(٣,١٧٨,٧٧٤)	(٣,٨٦٤,٧٤٩)	فوائد تسهيلات بنكية
(١,٠٩٦,٨٧١)	(١,٣٦٧,١٦٧)	أتعاب إدارة أملاك
(٣١٩,٢٤٩)	(٣١٧,٢٠٩)	٩ مصاريف استهلاك حق استخدام أصول
(٨١٥,٩٤٢)	(١,٥٨٦,٤٤٦)	مصاريف أخرى
(٩,٦٦٣,٩٦٠)	(١١,٠٠٨,٤٢٧)	مجموع المصاريف
٢٢,٠٧٨,٦٠٤	٢٢,٣٧٨,٥٠٠	ربح الفترة من العمليات التشغيلية
مصاريف استهلاك عقارات استثمارية		
(٨,٤٤٥,٢٧٠)	(٨,٢٥٨,٥٣٣)	٧
(٤٦١,٠٩٤)	(٤٩١,٣٨٤)	١٠- ب
٩,٠٨٩,١٦١	٦,٦٤٤,٦٨٥	٧
٢٣١,١٣٦	(٥٤٤,٨٩١)	١٠- ج
٢٢,٤٩٢,٥٣٧	١٩,٧٢٨,٣٧٨	
-	-	١٥
٢٢,٤٩٢,٥٣٧	١٩,٧٢٨,٣٧٨	صافي ربح الفترة بعد الزكاة
الدخل الشامل الآخر		
٣,٣٧٢	(٦,٨٣٤)	بنود قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً في قائمة الربح أو الخسارة
٣,٣٧٢	(٦,٨٣٤)	(خسائر) / أرباح غير محققة من فروقات ترجمة عملات أجنبية
٢٢,٤٩٥,٩٠٩	١٩,٧٢١,٥٤٤	إجمالي الدخل الشامل الآخر للفترة
		إجمالي الدخل الشامل للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

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 العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح	
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
٥١٣,٦٦١,٩٩٨	٥١٤,٢٩٤,٨٠٦		صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات، بداية الفترة
٢٢,٤٩٢,٥٣٧	١٩,٧٢٨,٣٧٨		صافي ربح الفترة
٣,٣٧٢	(٦,٨٣٤)		(الخسارة الشاملة الاخرى) / الدخل الشامل الاخر
(٢٠,٢٢٦,٠٣٠)	(٢٠,٨٦٥,٨٠٠)	١٦	توزيعات أرباح مدفوعة
٥١٥,٩٣١,٨٧٧	٥١٣,١٥٠,٥٥٠		صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات، نهاية الفترة

معاملات الوحدة

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو:

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥			
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
وحدات	وحدات		
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	١	عدد الوحدات كما في بداية الفترة
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	١	عدد الوحدات كما في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
٢٢,٤٩٢,٥٣٧	١٩,٧٢٨,٣٧٨	صافي ربح الفترة قبل الزكاة
تعديلات لتسوية صافي ربح الفترة:		
٨,٤٤٥,٢٧٠	٨,٢٥٨,٥٣٣	استهلاك عقارات استثمارية
٤٦١,٠٩٤	٤٩١,٣٨٤	إطفاء عقود المنفعة
٣١٩,٢٤٩	٣١٧,٢٠٩	استهلاك حق استخدام الأصول
٣,٢٨٩,٥٠٦	٣,٩٥٠,٠٤٤	تكاليف تمويل
(٩,٠٨٩,١٦١)	(٦,٦٤٤,٦٨٥)	رد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٢٣١,١٣٦)	٥٤٤,٨٩١	إضافة/ (عكس) خسائر في قيمة عقود المنفعة
٢٥,٦٨٧,٣٥٩	٢٦,٦٤٥,٧٥٤	
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية		
٢,٨٢٥,٦٠٢	(٦٠٢,٠٠٧)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٢,١٧٥,٦١٣)	٢٩٢,٣٥٩	ذمم مدينة
١,٣٩٣,٠٧٩	(٥٥,٢٠٦)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
(٥٣٤,٤٩٤)	٣٤٠,٠١٠	مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
(٢٢٧,٢٩٨)	(٢٧,٨٣٥)	إيرادات مؤجلة
٢٦,٩٦٨,٦٣٥	٢٦,٥٩٣,٠٧٥	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(٧١٨,٦٧٥)	(١,٦١٠,٣٦٨)	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
-	(١,٢٦١)	المدفوع لعقود المنافع
(٧١٨,٦٧٥)	(١,٦١١,٦٢٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
(١٢,٢٩٩,٩٨٠)	(٧,٢٩٧,٣٠٢)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٣٧٥,٠٠٠)	(٣٧٥,٠٠٠)	المسدد من التزامات الإيجار
(٢٠,٢٢٦,٠٣٠)	(٢٠,٨٦٥,٨٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٣٢,٩٠١,٠١٠)	(٢٨,٥٣٨,١٠٢)	صافي النقد المستخدم من الأنشطة التمويلية
(٦,٦٥١,٠٥٠)	(٣,٥٥٦,٦٥٦)	صافي التغير في النقد وما في حكمه خلال الفترة
٤٠,٠٨٢,٤٥٦	٣٧,٩١٠,٧٧٥	النقد وما في حكمه كما في بداية الفترة
٣٣,٤٣١,٤٠٦	٣٤,٣٥٤,١١٩	النقد وما في حكمه كما في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠) تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

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 الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) .
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١ - الصندوق وأنشطته

إن صندوق المعذر ريت ("الصندوق") والمدار 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.

تشمل القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ على أنشطة الصندوق والشركة التابعة التالية:

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

مدير الصندوق

يتم إدارة الصندوق من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية، وهي شركة مساهمة سعودية مقيدة بموجب السجل التجاري رقم ١٠٢١٩٨٠٥ بتاريخ ٢ جمادى الأولى ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٩ مايو ٢٠٠٦ م)، ومرخصة من هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٠٧٠٨١٢٦ بصفتها "شخصاً مرخصاً" لمزاولة أنشطة:

- التعامل بصفة أصيل ووكيل،
- إدارة الصناديق،
- الحفظ في أعمال الأوراق المالية.

عنوان مدير الصندوق هو: طريق الملك فهد، حي العليا، برج البحرين - دور الميزانين، ص.ب. ٦٣٧٦٢ الرياض ١١٥٢٦ المملكة العربية السعودية.

أمين الحفظ

قام الصندوق بتعيين شركة البلاد المالية كأمين حفظ للصندوق، وتتولى مهام حفظ الأصول وتسجيل ملكيات الوحدات. وتُدفع أتعاب خدمات الحفظ والتسجيل من قبل الصندوق مباشرة وفقاً للاتفاقية المبرمة بين الأطراف.

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 بتاريخ 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/١٩/٢٦٧٨/١/٦) بتاريخ ٤ شعبان ١٤٤٠ هـ (الموافق ٩ أبريل ٢٠١٩ م).

مسؤوليات مدير الصندوق

يتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن الإدارة العامة لأنشطة الصندوق، ويجوز له التعاقد مع جهات خارجية مرخصة لتقديم خدمات استثمارية أو خدمات الحفظ أو أي خدمات إدارية أخرى، وذلك نيابة عن الصندوق، وفقاً لما تسمح به لوائح هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.

بدء نشاط الصندوق

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 ٥ رجب ١٤٤٥ هـ (الموافق ١٧ يناير ٢٠٢٤ م).

بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ١٥ شوال ١٤٣٨ هـ (الموافق ٩ يوليو ٢٠١٧ م)، وتم نقل ملكية العقارات الاستثمارية وعقود المنفعة إلى الصندوق خلال شهر أغسطس من نفس العام. ومنذ تاريخ انتقال الملكية، بدأت حقوق الإيجارات تُستحق لصالح الصندوق.

مدة واشتراكات الصندوق

يبلغ رأس مال الصندوق ٦١٣,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ومدة الصندوق تسعة وتسعون سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

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 الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) - تتمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") التي نشرتها هيئة السوق المالية والتي توضح المتطلبات الخاصة بجميع صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٢٠٢٥-٥٤-١) وتاريخ ٢٣/ ذو القعدة/ ١٤٤٦ هـ. (الموافق ٢٩ مايو ٢٠٢٥م).

٣- بيان الالتزام وأسس الإعداد

٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي ٣٤ "التقارير المالية الأولية الموجزة" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تتضمن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، وعليه يجب قراءتها مع القوائم المالية السنوية المراجعة للصندوق كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. إن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

تُعرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة بحسب ترتيب سيولتها.

٣-٢ أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ومفهوم الاستمرارية وأساس الاستحقاق المحاسبي، ويتم استخدام أساس آخر إذا تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ذلك، كما هو مبين في المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية المطبقة.

٣-٣ العملة الوظيفية

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

٣-٤ السجلات المحاسبية

يحتفظ الصندوق بسجلات محاسبية منتظمة على الحاسب الآلي وباللغة العربية.

٤- الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة من الإدارة، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة التي قد تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية وأرصدة الموجودات والمطلوبات ومبالغ الإيرادات والمصاريف المصرح عنها، وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. يتم تقويم التقديرات والافتراضات الأساسية بصورة مستمرة. ويتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية خلال الفترة التي تم تعديل التقديرات فيها وأي سنوات مستقبلية تتأثر بذلك التعديل.

٤-١ الأحكام

مبدأ الاستمرارية

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

٤-٢ التقديرات والافتراضات

تقدير معدل الاقتراض الإضافي- عقود الإيجار

لا يمكن للشركة بسهولة تحديد سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار، وبالتالي، فإنها تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات الإيجار. معدل الاقتراض الإضافي هو الفائدة التي سيكون على المجموعة دفعها للاقتراض على مدى فترة مماثلة وبضمان مماثل – الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة لموجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما على المجموعة دفعه وذلك يتطلب تقديرًا عندما لا تتوفر معدلات ملحوظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار. تقدر المجموعة معدل الاقتراض الإضافي باستخدام المدخلات التي يمكن ملاحظتها (مثال على ذلك معدل الإقراض خالي المخاطر بالإضافة إلى مخاطر الدولة) عندما تكون متاحة ومطلوبة لعمل تقديرات معينة خاصة بـ المجموعة.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عند عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي 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، تشمل الاجتهادات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات، يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة للأدوات المالية.

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 الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) - تتمة
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٥ - المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصح عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٦ - المعايير الصادرة وغير السارية بعد

صدر عدد من المعايير والتفسيرات الجديدة التي لم تكن سارية حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للصندوق. وتُقدّر إدارة الصندوق بأن هذه المعايير لن يكون لها أثر جوهري على الصندوق. كما يعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير، متى ما أصبحت سارية، وحسب ما يقتضيه كل معيار.

٧- العقارات الاستثمارية

أ:- إن الحركة على العقارات الاستثمارية خلال الفترة/ السنة كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	الأراضي	المباني	أثاث ومفروشات	المجموع
التكلفة:				
الرصيد كما في بداية السنة	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨	٤٦٥,٩٥٠,٥٠٨	٩,٤٦٧,٤٧٩	٨٠٦,٨٠٦,٦٩٥
إضافات خلال الفترة	-	١,١٥٨,١٤٢	٤٥٢,٢٢٦	١,٦١٠,٣٦٨
الرصيد كما في نهاية الفترة	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨	٤٦٧,١٠٨,٦٥٠	٩,٩١٩,٧٠٥	٨٠٨,٤١٧,٠٦٣
الاستهلاك المتراكم				
الرصيد كما في بداية الفترة	-	٩٦,٢٤٧,٨٣١	٩,٠٣٥,٢١٩	١٠٥,٢٨٣,٠٥٠
المحمل للفترة خلال الفترة	-	٨,١٩٠,٠٢٢	٦٨,٥١١	٨,٢٥٨,٥٣٣
الرصيد كما في نهاية الفترة	-	١٠٤,٤٣٧,٨٥٣	٩,١٠٣,٧٣٠	١١٣,٥٤١,٥٨٣
الانخفاض في القيمة				
الرصيد كما في بداية السنة	(١٠,٧٤٣,٩٠٠)	(٥,٢٩٥,٦٥٠)	(٢٧٨,٥٠٦)	(١٦,٣١٨,٠٥٦)
رد الانخفاض خلال الفترة	٤,٤٤٢,٧٦٢	٢,١١٨,٣٣٢	٨٣,٥٩١	٦,٦٤٤,٦٨٥
الرصيد كما في نهاية الفترة	(٦,٣٠١,١٣٨)	(٣,١٧٧,٣١٨)	(١٩٤,٩١٥)	(٩,٦٧٣,٣٧١)
صافي القيمة الدفترية	٣٢٥,٠٨٧,٥٧٠	٣٥٩,٤٩٣,٤٧٩	٦٢١,٠٦٠	٦٨٥,٢٠٢,١٠٩

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)

التكلفة:				
الرصيد كما في بداية السنة	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨	٤٦٥,١٧٤,٣٤٠	٩,٣٧١,٦١٤	٨٠٥,٩٣٤,٦٦٢
إضافات خلال السنة	-	٧٧٦,١٦٨	٩٥,٨٦٥	٨٧٢,٠٣٣
الرصيد كما في نهاية السنة	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨	٤٦٥,٩٥٠,٥٠٨	٩,٤٦٧,٤٧٩	٨٠٦,٨٠٦,٦٩٥
الاستهلاك المتراكم				
الرصيد، بداية السنة	-	٧٩,٨٣٢,٣٧٩	٨,٦٤٤,٦٣٧	٨٨,٤٧٧,٠١٦
المحمل للسنة	-	١٦,٤١٥,٤٥٢	٣٩٠,٥٨٢	١٦,٨٠٦,٠٣٤
الرصيد كما في نهاية السنة	-	٩٦,٢٤٧,٨٣١	٩,٠٣٥,٢١٩	١٠٥,٢٨٣,٠٥٠
الانخفاض في القيمة				
الرصيد كما في بداية السنة	(١٩,٩٨٦,٦٩٤)	(١٠,٥٠٩,٦٤٣)	(٢٩٣,٢١٥)	(٣٠,٧٨٩,٥٥٢)
رد الانخفاض للسنة	٩,٢٤٢,٧٩٤	٥,٢١٣,٩٩٣	١٤,٧٠٩	١٤,٤٧١,٤٩٦
الرصيد كما في بداية السنة	(١٠,٧٤٣,٩٠٠)	(٥,٢٩٥,٦٥٠)	(٢٧٨,٥٠٦)	(١٦,٣١٨,٠٥٦)
صافي القيمة الدفترية	٣٢٠,٦٤٤,٨٠٨	٣٦٤,٤٠٧,٠٢٧	١٥٣,٧٥٤	٦٨٥,٢٠٥,٥٨٩

٧- العقارات الاستثمارية (تتمة)

تتكون العقارية الاستثمارية من الأثنى عشر عقاراً التالية:

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

يتم الاحتفاظ بكافة عقارات الصندوق باسم شركة بينك الحفظ العقارية ("شركة ذات غرض خاص"). وتحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات لصالح الملكية الانتفاعية للصندوق ولا تمتلك أي حقوق ملكية مسيطرة أو أي حصة في هذه العقارات.

(*) إن هذه العقارات مرهونة لصالح أحد البنوك المحلية، حيث تم منح هذه التسهيلات بضمان رهن بعض عقارات الصندوق (إيضاح ١٣).

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 الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) - تنمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٧- العقارات الاستثمارية (تنمة)

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

القيمة السوقية				أسلوب التقييم	البيان
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)		كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)			
الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول (تثمين)	مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري	شركة إسناد للتقييم العقاري	متر مربع للتقييم العقاري	أسلوب التقييم	البيان
١٧٣,٩٢٥,٠٠٠	١٥٧,٤٠٠,٠٠٠	١٦٩,٦٧٣,٠٠٠	١٦٦,٨١٥,٠٠٠	التدفقات النقدية المخصصة	جنيكس المعذر
٤٠,٣٤١,٠٠٠	٤٢,٠٠٠,٠٠٠	٤٤,٢٩٠,٠٠٠	٤٤,٧٧٦,٠٠٠	التدفقات النقدية المخصصة	جنيكس الربيع
١١٩,٤٦١,٠٠٠	١٢٧,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٨٨١,٠٠٠	١٣٠,١٢٥,٠٠٠	التدفقات النقدية المخصصة	برج المحمدية
٧٢,٦٤٢,٠٠٠	٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٧١,٨٠٧,٠٠٠	٧٤,٠٠٠,٠٠٠	التدفقات النقدية المخصصة	معارض التخصصي
٥٨,٢٠٣,٠٠٠	٦٥,٤٠٠,٠٠٠	٦٧,٩٦٦,٠٠٠	٦٣,٠١٦,٠٠٠	التدفقات النقدية المخصصة	برج الصحافة الأول
٥٨,٦٩٥,٠٠٠	٦٣,٦٠٠,٠٠٠	٦٦,٤٦٩,٠٠٠	٦٢,٣٩٣,٠٠٠	التدفقات النقدية المخصصة	برج الصحافة الثاني
٢٤,٤٠٢,٠٠٠	٢٤,٧٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٤٢,٠٠٠	٢٥,٩١٨,٠٠٠	التدفقات النقدية المخصصة	مستودعات الحائر
٥١,٨٦٥,٠٠٠	٥٧,٩٠٠,٠٠٠	٦١,٩٩٦,٠٠٠	٥٧,٣٢٩,٠٠٠	التدفقات النقدية المخصصة	مستودعات السلي
٢٧,٥٠٨,٠٠٠	٢٩,٢٠٠,٠٠٠	٢٧,١٧٦,٠٠٠	٣٠,٥٠٥,٠٠٠	التدفقات النقدية المخصصة	اجنحة تولان الفندقية
٣٠,٤٦٥,٠٠٠	٣٦,٦٠٠,٠٠٠	٢٩,٢٧٨,٠٠٠	٣٠,٠٢٦,٠٠٠	التدفقات النقدية المخصصة	مدارس النخبة التربوية
٥٢,٤٥٥,٠٠٠	٥٤,٧٠٠,٠٠٠	٥٦,٤٠٠,٠٠٠	٥٣,٩١٠,٠٠٠	التدفقات النقدية المخصصة	مدارس السلام
١٢٣,٨٠٩,٠٠٠	١٢١,٩٠٠,٠٠٠	١٢٢,٥٧٦,٠٠٠	١٢٠,٠٥٣,٠٠٠	التدفقات النقدية المخصصة	مستشفى برجيل
٨٣٣,٧٧١,٠٠٠	٨٥٥,٤٠٠,٠٠٠	٨٦٣,٥٥٤,٠٠٠	٨٥٨,٨٦٦,٠٠٠		الاجمالي
٨٤٤,٥٨٥,٥٠٠		٨٦١,٢١٠,٠٠٠			متوسط القيم

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 الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) - تنمة
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

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

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

تم تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات") خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، من قبل شركة متر مربع للتقييم بترخيص رقم ١١٠٠٠١٨٤ الصادر من وزارة التجارة والاستثمار بتاريخ ٢٧ صفر ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٧ نوفمبر ٢٠١٦) وشركة إسناد للتقييم العقاري-شركة مهنية مساهمة مقفلة- سجل تجاري رقم (٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢) صادر من جدة بترخيص رقم (٣٢٣/١٨/٧٨٤) وتاريخ ٢ ربيع الأول ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ م).

تم تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، من قبل الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول (تأمين) ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٢٧٣ الصادر من وزارة التجارة والاستثمار بتاريخ ٤ ذو القعدة ١٤٤٢ هـ (الموافق ١٤ يونيو ٢٠٢١ م) ومكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري (وايت كيوز) ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٤٧٤ الصادر من وزارة التجارة والاستثمار بتاريخ ١ شعبان ١٤٣٧ هـ (الموافق ٥ مايو ٢٠١٦ م)، وهما مرخصان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

استخدم مدير الصندوق متوسط تقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات، تم تقييم العقارات مع الأخذ في الاعتبار عددا من العوامل، بما في ذلك مساحة العقار ونوعه، وأساليب التقييم التي تستخدم مدخلات عديدة لا يمكن ملاحظتها، تشمل هذه النماذج طريقة الأرض زائد التكلفة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفق النقدي المخصوم.

فيما يلي تقييم العقارات الاستثمارية وعقود المنفعة:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	الدولة	شركة متر مربع للتقييم العقاري	شركة اسناد للتقييم العقاري	المتوسط
صندوق المعذر ريت (إيضاح ٧)	المملكة العربية السعودية	٧٣٨,٨١٣,٠٠٠	٧٤٠,٩٧٨,٠٠٠	٧٣٩,٨٩٥,٥٠٠
ركن المعذر للاستثمار (إيضاح ٧)	الامارات العربية المتحدة	١٢٠,٠٥٣,٠٠٠	١٢٢,٥٧٦,٠٠٠	١٢١,٣١٤,٥٠٠
عقود المنفعة (إيضاح ١٠)	المملكة العربية السعودية	٢,٩٩٢,٠٠٠	٣,٢٠٢,٠٠٠	٣,٠٩٧,٠٠٠
		٨٦١,٨٥٨,٠٠٠	٨٦٦,٧٥٦,٠٠٠	٨٦٤,٣٠٧,٠٠٠
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	الدولة	الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول (تأمين)	مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري (وايت كيوز)	المتوسط
صندوق المعذر ريت (إيضاح ٧)	المملكة العربية السعودية	٧٠٩,٩٦٢,٠٠٠	٧٣٣,٥٠٠,٠٠٠	٧٢١,٧٣١,٠٠٠
ركن المعذر للاستثمار (إيضاح ٧)	الامارات العربية المتحدة	١٢٣,٨٠٩,٠٠٠	١٢١,٩٠٠,٠٠٠	١٢٢,٨٥٤,٥٠٠
عقود المنفعة (إيضاح ١٠)	المملكة العربية السعودية	٣,٨٨٣,٠٠٠	٤,٨٠٠,٠٠٠	٤,٣٤١,٥٠٠
		٨٣٧,٦٥٤,٠٠٠	٨٦٠,٢٠٠,٠٠٠	٨٤٨,٩٢٧,٠٠٠

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 الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) - تنمة
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

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

استخدمت الإدارة المتوسط للمقيمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وعقود المنفعة. تم تقييم الاستثمارات العقارية وعقود المنفعة مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التحليل المالي وتقسيم قطع الأرض وطريقة التكلفة وطريقة المقارنة المباشرة وطريقة القيمة المتبقية. أ - يوضح الجدول أدناه الأرباح غير المحققة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية وعقود المنفعة، والتي تم تحديدها بناءً على تقييم القيمة العادلة كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)
٨٦٤,٣٠٧,٠٠٠	٨٤٨,٩٢٧,٠٠٠
(٦٨٥,٢٠٢,١٠٩)	(٦٨٥,٢٠٥,٥٨٩)
(٢,٢٥٢,٤٧٥)	(٣,٢٨٧,٤٨٩)
١٧٦,٨٥٢,٤١٦	١٦٠,٤٣٣,٩٢٢
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠
٢,٨٨	٢,٦١

القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية وعقود المنفعة بناءً على متوسط التقييمين
 يخصم:
 القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
 القيمة الدفترية لعقود المنفعة
 الأرباح غير المحققة على أساس عمليات التقييم

الوحدات المصدرة (بالعدد)
 حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات الاستثمارية وعقود المنفعة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)
٥١٣,١٥٠,٥٥٠	٥١٤,٢٩٤,٨٠٦
١٧٦,٨٥٢,٤١٦	١٦٠,٤٣٣,٩٢٢
٦٩٠,٠٠٢,٩٦٦	٦٧٤,٧٢٨,٧٢٨

صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات بالتكلفة المدرجة في هذه القوائم المالية
 الأرباح غير المحققة على أساس عمليات التقييم (٨-أ)
 صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات بناءً على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وعقود المنفعة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)
٨,٣٦	٨,٣٨
٢,٨٨	٢,٦١
١١,٢٤	١٠,٩٩

القيمة الدفترية لصافي الموجودات العائدة للوحدة
 حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات التقييم (٨-أ)
 القيمة العادلة لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة

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 الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) - تنمة
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٩- حق استخدام الأصول والتزامات عقود الإيجار

أ - يوضح الجدول التالي الحركة التي تمت على حق استخدام الأصول خلال السنة / الفترة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	
٧,٥٥٣,٣٤٥	٧,٥٥٣,٣٤٥	التكلفة:
٧,٥٥٣,٣٤٥	٧,٥٥٣,٣٤٥	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
		الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة
٤,٥٧٨,٦٥٨	٥,٢٢٠,١١٠	الاستهلاك المتراكم
٦٤١,٤٥٢	٣١٧,٢٠٩	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
٥,٢٢٠,١١٠	٥,٥٣٧,٣١٩	المحمل للفترة/للسنة
٢,٣٣٣,٢٣٥	٢,٠١٦,٠٢٦	الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة
		صافي القيمة الدفترية

ب - يوضح الجدول التالي الحركة التي تمت على التزامات عقود الإيجار خلال السنة / الفترة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	
٣,٤٦٦,٨٤١	٢,٧٧٣,٤٧٤	الرصيد كما في بداية الفترة/السنة
٢٠٦,٦٣٣	٨٥,٢٩٦	مصرفوف الفائدة المحمل للفترة/ للسنة
(٩٠٠,٠٠٠)	(٣٧٥,٠٠٠)	المسدد خلال الفترة / السنة
٢,٧٧٣,٤٧٤	٢,٤٨٣,٧٧٠	الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة

ج- يمثل الجزء المتداول والجزء غير المتداول من التزامات الإيجار في قائمة المركز المالي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	
٢,٠٣٤,٥٢٤	٢,٤٨٣,٧٧٠	التزامات عقود الإيجار – الجزء غير المتداول
٧٣٨,٩٥٠	-	التزامات عقود الإيجار – الجزء المتداول

- يتمثل حق استخدام الأصول في العقارات التي تم الحصول عليها بموجب التزامات عقود إيجار.
- إن مجموع فوائد التمويل من التزامات عقود الإيجار المعترف بها خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ لم بلغت ٨٥,٢٩٦ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٠٦,٦٣٣ ريال سعودي).

١٠- عقود المنفعة

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

- منفعة القدس: تتمثل في عقار تجاري مكتبي يقع في طريق الملك عبد الله بن عبد العزيز بحي القدس في مدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ٢,٢٤٣,٦٩٣ ريال سعودي، ويتم إطفائها على ١٠ سنوات، علماً بأن منفعة القدس سوف تنتهي بسنة ٢٠٢٧ م.
- منفعة وادي لبن: تتمثل في عقار تجاري سكني يقع في طريق الشفا بحي ظهرة لبن في مدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ١,٣٧٥,٩٧٨ ريال سعودي، ويتم إطفائها على ١٠ سنوات علماً بأن منفعة وادي لبن سوف تنتهي بسنة ٢٠٢٧ م.
- منفعة الضباب: تتمثل في عقار تجاري مكتبي يقع في طريق الإمام عبد الله بن فيصل بحي المربع في مدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء المنفعة مبلغ ٥,٩٢٧,٤٩٣ ريال سعودي ويتم إطفائها على ١٥ سنة علماً بأن منفعة الضباب سوف تنتهي بسنة ٢٠٣١ م.

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 الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) - تنمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٠ - عقود المنفعة - تنمة

ب- فيما يلي الحركة التي تمت على عقود المنفعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
٤,٤٧٧,٩٩١	٣,٦٥٧,٦٣٩	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
١٣٠,٠٠٢	١,٢٦١	إضافات خلال الفترة
(٩٥٠,٣٥٤)	(٤٩١,٣٨٤)	إطفاء خلال الفترة
٣,٦٥٧,٦٣٩	٣,١٦٧,٥١٦	يخصم:
(٣٧٠,١٥٠)	(٩١٥,٠٤١)	مخصص خسائر انخفاض في القيمة (ج)
٣,٢٨٧,٤٨٩	٢,٢٥٢,٤٧٥	الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
٣٩٥,٨٦٦	٣٧٠,١٥٠	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
(٢٥,٧١٦)	٥٤٤,٨٩١	إضافة/ (عكس) خسائر انخفاض في قيمة عقود المنفعة
٣٧٠,١٥٠	٩١٥,٠٤١	الرصيد، نهاية الفترة/ السنة

١١ - الذمم المدينة

أ- إن رصيد الذمم المدينة كما في نهاية الفترة / السنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
١٠,٤٨٧,٥٠٧	١٠,١٩٥,١٤٨	ذمم مدينة
(٢,٤٢٠,٢٨٨)	(٢,٤٢٠,٢٨٨)	يخصم: مخصص خسائر انتمائية متوقعة (ب)
٨,٠٦٧,٢١٩	٧,٧٧٤,٨٦٠	الذمم المدينة، بالصافي

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
٢,٨٢٨,٨٩٨	٢,٤٢٠,٢٨٨	الرصيد كما في بداية الفترة/السنة
(٤٠٨,٦١٠)	-	عكس خسائر انخفاض خلال الفترة / السنة
٢,٤٢٠,٢٨٨	٢,٤٢٠,٢٨٨	الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة

١٢ - النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
٣٥,٦٤٦,٢٥١	١٩,٣٥٤,١١٩	نقد لدى البنوك
-	١٥,٠٠٠,٠٠٠	مرابحاث إسلامية (أ)
٣٥,٦٤٦,٢٥١	٣٤,٣٥٤,١١٩	

أ- يمثل مبلغ المراجعات الإسلامية لدى البنك الفرنسي، إن الودائع لأجل لفتترات تتراوح ما بين يوم واحد وثلاثة أشهر ويتحقق عنها إيرادات، تم إيداع الوديعة لمدة تتراوح من يوم واحد إلى ثلاثة أشهر ويتحقق عمولة خاصة بها.

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 الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) - تنمة
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٣- التسهيلات الإسلامية

لدى الشركة اتفاقية تسهيلات بنكية مع أحد البنوك المحلية بسقف ائتماني يبلغ ٣٩٦,٨ مليون ريال سعودي. وقد بلغ الجزء المستخدم من هذه التسهيلات مبلغاً قدره ١٩٦,٥ مليون ريال سعودي، مع إجمالي فوائد تمويلية مستحقة قدرها ٣١,٩ مليون ريال سعودي. إن تفاصيل القروض الممنوحة موضحة كما يلي:

- حصل الصندوق خلال سنة ٢٠١٩ م على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٢١,٩ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء عقار تولان في مدينة الخبر، قام الصندوق بتحويل صك ملكية عقار المحمدية لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي وسوف يتم سداد القرض بالكامل سنة ٢٠٢٤ م. خلال السنة بتاريخ ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٤ م قام الصندوق بإبرام ملحق لاتفاقية التسهيلات ليتم السداد بعد ٦٠ شهر من تاريخ الملحق.

- حصل الصندوق خلال سنة ٢٠٢٠ م على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٦٣,٥ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء مدارس النخبة والسلام بالرياض، قام الصندوق بتحويل صك ملكية عقار الصحافة ١ وعقار الصحافة ٢ لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي وسوف يتم سداد القرض بالكامل سنة ٢٠٢٥ م. خلال السنة بتاريخ ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٤ م قام الصندوق بإبرام ملحق لاتفاقية التسهيلات ليتم السداد بعد ٦٠ شهر من تاريخ الملحق.

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

- بتاريخ ٢٥ يناير ٢٠٢٢ م حصل الصندوق على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ١٠١ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء عقارات، وحيث تحمل هذه التسهيلات عمولات وفقاً للأسعار السائدة في السوق المحلي. يتم منح هذه التسهيلات بضمان رهن بعض عقارات الصندوق (إيضاح ٧) وسوف يتم سداد القرض بالكامل سنة ٢٠٢٧ م.

لدى الصندوق شروط مالية منصوص عليها ضمن اتفاقية التسهيلات البنكية، ولم يتم الإخلال بهذه الشروط خلال الفترة المالية.

أ- إن رصيد حركة التسهيلات الإسلامية خلال الفترة / السنة كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١
الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة	
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١
الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة	

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
١٠١,٠٠٠,٠٠٠	١٧٤,٥٦٩,٩٩٩
التسهيلات الإسلامية - الجزء غير المتداول	
٩٥,٥٦٨,٧٧١	٢١,٩٩٨,٧٧٢
التسهيلات الإسلامية - الجزء المتداول	

ج- فيما يلي الحركة التي تمت على فوائد التسهيلات الإسلامية المستحقة خلال السنة المنتهية في:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٨,١٣٨,١٩٤	١٨,٥٣٨,٧٢٠
الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة	
٣,٨٦٤,٧٤٨	٦,٥٨٦,١٠٦
مصرفوف الفائدة خلال الفترة/ السنة	
(٧,٢٩٧,٣٠٢)	(١٦,٩٨٦,٦٣٢)
المسدد خلال الفترة/ السنة	
٤,٧٠٥,٦٤٠	٨,١٣٨,١٩٤
الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة	

بلغ مصرفوف الفائدة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م مبلغ ٣,٨٦٤,٧٤٨ ريال سعودي، مقارنةً بمبلغ ٣,١٧٨,٧٧٤ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) - تنمة
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٤ - الأطراف ذات العلاقة

يتعامل الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة في سياق النشاط الاعتيادي، وتخضع هذه المعاملات للأنظمة واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية، كما أن جميعها معتمدة من مجلس إدارة الصندوق. وتشمل الأطراف ذات العلاقة بالصندوق ما يلي:

- **مدير الصندوق:** شركة أصول وبخيت الاستثمارية
- **أمين الحفظ:** شركة البلاد المالية
- **أعضاء مجلس الإدارة**
- **مدير الأملاك:** مؤسسة مداد الخير للعقارات.
- **شركة ذات غرض خاص:** شركة بيتك الحفظ للعقارات.

أ- فيما يلي أهم المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة:

مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)			
٧,٣٠٠,٥٩٠	١٦,٩٨٦,٦٣٢	فوائد قروض		
(٦,٥٠٠,٠٠٠)	-	تحويلات		
٤,٨٦٦	-	مدفوعات بالنيابة	جهة منتسبة*	شركة بيتك الحفظ للعقارات
٣,٨٧٦,٠٠٠	-	تحويلات مستلمة		
(١,٥٨٨,٠٦٢)		مدفوعات بالنيابة	الشركة التابعة المملوكة من قبل الجهة المنتسبة	شركة ركن المعذر للاستثمار
٢,٠٥٦,٨٤١	٤,٣٢٤,١٣٠	رسوم إدارة		
(٣,٠٥٠,٢٤٨)	-	سدادات		
٩٥,٩٣١	-	رسوم الإدارة بالنيابة		
٥٧٨,١٨٥	-	عن الطرف ذو العلاقة		شركة أصول وبخيت الاستثمارية
		عمولة تحصيل	مدير صندوق	
٩٩,١٧٨	٢٠٠,٠٠٠	أتعاب حفظ		
١١٤,٠٥٤	-	سدادات	أمين الحفظ	شركة البلاد المالية
١٨,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	بدل حضور		
(٣٦,٠٠٠)	-	سدادات	أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة
٤٦,٠٠٠	٨٠,١٥٠	كمستأجر		
١,٣٦٧,١٦٧	٢,٢٩٠,٨٦٣	إدارة أملاك	جهة منتسبة*	مؤسسة مداد الخير للعقارات
١٧٥,١٩٥	١١١,٣٣٥	ايجار	جهة منتسبة*	شركة مستقبل الابداع للوساطة الرقمية

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

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
٢١٩,٤١٢	٥٥,٤٨٠	شركة بيتك الحفظ للعقارات
١٧٥,١٩٥	-	شركة مستقبل الابداع للوساطة الرقمية
٣٩٤,٦٠٧	٥٥,٤٨٠	

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) - تنمة
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٤- الأطراف ذات العلاقة (تنمة)

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
١,٠٨١,١٧٢	١,٢٣٩,٧٢٠	شركة أصول وبخيت الاستثمارية
١١٧,٠٤٥	١٠٥,٨٩٨	شركة مداد الخير للعقارات
٤٩,٨٦٣	٥٧,٣٤٢	شركة البلاد المالية
١٨,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	أعضاء مجلس الإدارة
-	٩٠,٠٠٠	الشركة السعودية لتقييم وتنمين الأصول
<u>١,٢٦٦,٠٨٠</u>	<u>١,٥٢٨,٩٦٠</u>	

أتعاب مدير الصندوق

- يتقاضى مدير الصندوق أتعاب إدارة سنوية بنسبة ٠,٥٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق (بعد خصم المصاريف المستحقة)، ويتم احتساب هذه الأتعاب على أساس يومي ودفعها بشكل ربع سنوي. كما يحق لمدير الصندوق استرداد أي مصاريف يتم تكبدها نيابة عن الصندوق.
- يتحمل الصندوق رسوم إدارة عقارات لا تتجاوز ٥٪ من إجمالي إيرادات الإيجارات المحصلة من العقارات الاستثمارية ذات الصلة، ويتم سدادها على أساس نصف سنوي. كما يتحمل الصندوق جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بأنشطة واستثمارات الصندوق، بما في ذلك المصاريف الناتجة عن الخدمات المقدمة من أطراف خارجية كالقانونية، والاستشارية، والمستشارين العقاريين، وأي خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى، على ألا تتجاوز هذه التكاليف نسبة ١٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً.
- يتحمل الصندوق رسوم تعامل بنسبة ١٪ من قيمة شراء أو بيع كل عقار يتم تملكه أو التصرف فيه من قبل الصندوق.

اتعاب أمين الحفظ

يتحمل الصندوق رسوم حفظ تُحتسب سنوياً على النحو التالي، بناءً على آخر تقييم لأصول الصندوق:

- ٠,٥٠٪ إذا كانت قيمة الأصول أقل من ٥٠٠ مليون ريال سعودي.
 - ٠,٤٠٪ إذا كانت القيمة بين ٥٠٠ مليون ومليار ريال سعودي.
 - ٠,٢٥٪ إذا تجاوزت القيمة مليار ريال سعودي.
- على ألا تقل رسوم الحفظ السنوية عن ١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.

أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

- يحصل الأعضاء المستقلون في مجلس الإدارة مجتمعين على مكافأة سنوية قدرها ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، يتم دفعها وتحملها من قبل مدير الصندوق.

١٥- الزكاة

وفقاً لقرار الهيئة رقم ٢٩٧٩١ ("القرار") الصادر في عام ٢٠٢٣، 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.

١٦- توزيعات اربح

وفقاً لشروط واحكام الصندوق، يهدف الصندوق الى توزيع أرباح سنوية بما لا يقل على ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق. أعتمد مجلس ادره الصندوق توزيع الأرباح فيما يتعلق بالسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، والبالغة ٠,٣٤ ريال سعودي لكل وحدة ويبلغ مجموعها ٢٠,٨٦٥,٨٠٠ ريال سعودي بتاريخ ٢٦ شعبان ١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٥ فبراير ٢٠٢٥) وتم دفعها في ١٢ مارس ٢٠٢٥، وقد تم توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، والبالغة ٠,٣٣ ريال سعودي لكل وحدة ويبلغ مجموعها ٢٠,٢٥٢,١٠٠ ريال سعودي وذلك بتاريخ أغسطس ٢٠٢٤م.

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 الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) - تنمة
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة
الأدوات المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
		الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
٣٧,٩١٠,٧٧٥	٣٤,٣٥٤,١١٩	نقد وما في حكمه
٨,٠٦٧,٢١٩	٧,٧٧٤,٨٦٠	ذمم مدينة
١,٢٥٢,٢٢٦	١,٦٧٣,٠٤٣	مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٥٥,٤٨٠	٣٩٤,٦٠٧	مستحق من طرف ذو علاقة
٤٧,٢٨٥,٧٠٠	٤٤,١٩٦,٦٢٩	
		المطلوبات المالية
١٣,١٥٠,٥٩١	١٣,١٢٢,٧٥٦	إيرادات مؤجلة
٨,١٣٨,١٩٤	٤,٧٠٥,٦٤٠	فوائد تسهيلات إسلامية مستحقة
١,٦٥٧,٢١٧	١,٦٠٨,٨٤٥	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٧٧٣,٤٧٤	٢,٤٨٣,٧٧٠	التزامات عقود الإيجار
١,٥٢٨,٩٦٠	١,٢٦٦,٠٨٠	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢٧,٢٤٨,٤٣٦	٢٣,١٨٧,٠٩١	

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 بمسؤولياتهم والتزاماتهم.

مخاطر الائتمان

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
٣٧,٩١٠,٧٧٥	٣٤,٣٥٤,١١٩	نقد وما في حكمه
١٠,٤٨٧,٥٠٧	٧,٧٧٤,٨٦٠	ذمم مدينة
٥٥,٤٨٠	٣٩٤,٦٠٧	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤٨,٤٥٣,٧٦٢	٤٢,٥٢٣,٥٨٦	

يتمثل رصيد النقد في حسابات جارية، وحيث يتم إيداع النقد لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي، فترى الإدارة أن الصندوق لا تتعرض لمخاطر جوهريّة. تدار مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء من قبل وحدة العمل الخاصة 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.

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 العمولات، إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ورقابة التعرض لمخاطر السوق ضمن حدود مقبولة مع تحقيق أعلى عائد ممكن.

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 الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) - تنمة
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تنمة)

الأدوات المالية (تنمة)

إدارة المخاطر المالية (تنمة)

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 هيكليتها وأعمالها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال والذي يحدده الصندوق بالناتج عن إجمالي المطلوبات مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية. لم تطرأ أية 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 الصندوق إلى صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات كما في نهاية الفترة / السنة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	التسهيلات الإسلامية
٢٠١,٢٧٤,٤١١	٢٠٤,٧٠٦,٩٦٥	ناقصاً: النقد وما في حكمه
(٣٤,٣٥٤,١١٩)	(٣٧,٩١٠,٧٧٥)	صافي الدين
١٦٦,٩٢٠,٢٩٢	١٦٦,٧٩٦,١٩٠	
٥١٣,١٥٠,٥٥٠	٥١٤,٢٩٤,٨٠٦	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
٣٢%	٣٢%	نسبة الدين إلى صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات

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:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	من ١ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٥ إلى ١٠ سنوات	إجمالي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة
تسهيلات إسلامية	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	-	-	١٩٦,٥٦٨,٧٧١
إيرادات مؤجلة	١٣,١٢٢,٧٥٦	-	-	١٣,١٢٢,٧٥٦
فوائد تسهيلات إسلامية مستحقة	٤,٧٠٥,٦٤٠	-	-	٤,٧٠٥,٦٤٠
التزامات الإيجار	٢,٤٨٣,٧٧٠	-	-	٢,٤٨٣,٧٧٠
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	١,٢٦٦,٠٨٠	-	-	١,٢٦٦,٠٨٠
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	١,٦٠٨,٨٤٥	-	-	١,٦٠٨,٨٤٥
٢١٩,٧٥٥,٨٦٢	٢١٩,٧٥٥,٨٦٢	-	-	٢١٩,٧٥٥,٨٦٢

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 الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) - تنمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تنمة)
الأدوات المالية (تنمة)
إدارة المخاطر المالية (تنمة)

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

القيمة العادلة

يتم تصنيف الأصول والمطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي الموحدة ضمن ثلاثة مستويات في تسلسل القيمة العادلة. ويُحدّد هذا التصنيف استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة المستخدمة في قياس القيمة العادلة، وذلك على النحو التالي:

المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في سوق نشط لموجودات ومطلوبات مالية متماثلة،
المستوى ٢: مدخلات من غير الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى ١ التي يمكن تحديدها للموجودات والمطلوبات، سواء مباشرة (أي الأسعار) أو بطريقة غير مباشرة (أي المشتقة من الأسعار) ، الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة لأدوات مشابهة أو من خلال استخدام نموذج تقييم يتضمن مدخلات يمكن أن تعزى إلى الأسواق، وقد تحدد هذه المدخلات بشكل مباشر أو غير مباشر،
المستوى ٣: مدخلات لموجودات ومطلوبات التي لا تعتمد على معلومات ملاحظة في السوق (مدخلات غير ملاحظة).

٣٠ يونيو ٢٠٢٥

القيمة الدفترية	القيمة العادلة	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
٦٨٧,٤٥٤,٥٨٤	-	٨٦١,٢١٠,٠٠٠	-	-

بالريال السعودي

أصول مالية

عقارات استثمارية وعقود المنافع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

القيمة الدفترية	القيمة العادلة	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
٦٨٨,٤٩٣,٠٧٨	-	٨٤٤,٥٨٥,٥٠٠	-	-

بالريال السعودي

مطلوبات مالية

عقارات استثمارية وعقود المنافع

١٨- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم في السنة بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م.

١٩- الأحداث اللاحقة

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

٢٠- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير المراجعة)

تمت الموافقة على اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة الموجزة (غير المراجعة) من قبل مدير الصندوق بتاريخ ١٦ صفر ١٤٤٧هـ (الموافق ١٠ أغسطس ٢٠٢٥م).