

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 وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

صفحة	فهرس
١	تقرير فحص المراجع المستقل للقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموحدة الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
٢٤ - ٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تقرير فحص المراجع المستقل

إلى السادة / حاملي الوحدات المحترمين
صندوق المعذر ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار 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 ٢٠٢٦ وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والقوائم الأولية الموحدة الموجزة للتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد هذه القوائم 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 القوائم 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، بشكل 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 ننسحب 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 القوائم 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



مصعب عبد الرحمن آل الشيخ
ترخيص رقم (٦٥٨)



٢٧ صفر ١٤٤٨ هـ (الموافق ١٠ أغسطس ٢٠٢٦ م)
الرياض، المملكة العربية السعودية.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول ويخيت الاستثمارية)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٦٧٧,٨٩٤,١٩٩	٦٧٢,٣٩٦,١٨٦	٧	عقارات استثمارية، بالصافي
١,٦٩٣,٥٩١	١,٣٧٦,٠٣٠	٩- ١	حق استخدام الأصول
١,٨٩١,٧٩٨	١,٥٨٥,٠٨٣	١٠	عقود المنافع
٦٨١,٤٧٩,٥٨٨	٦٧٥,٣٥٧,٢٩٩		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١٨١,٩٦٧	١,١٧٢,٩٥٠	١٤	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧,٦٧٠,٥٩٩	١٢,٢٦٦,١٩٤	١١	ذمم مدينة
١,٠١٨,٦٢٧	١,٠٣٨,٢٣٤		مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٣٨,٣٨٢,٨٠٠	٢٧,٦٠٥,٨٥٦	١٢	النقد وما في حكمه
٤٧,٢٥٣,٩٩٣	٤٢,٠٨٣,٢٣٤		مجموع الموجودات المتداولة
٧٢٨,٧٣٣,٥٨١	٧١٧,٤٤٠,٥٣٣		مجموع الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
١,٢٦١,٨٢٥	٩١٨,٥٩٦	٩- ب	التزامات عقود الإيجار - جزء غير متداول
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٣	التسهيلات الإسلامية
١٩٧,٨٣٠,٥٩٦	١٩٧,٤٨٧,٣٦٧		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٧٦٧,١٦٩	٤٤٤,٢٠٠	٩- ب	التزامات عقود الإيجار - جزء متداول
١,١٨٦,٩٨٨	١,١٢٢,٤٧٠	١٤	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٥٦٨,٦٣٠	١,٧٢٠,٥١٨		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٢,٩٤٩,٩٦٨	٩,٥١٥,٠٩٩		التزامات عقود
٦,٢٢٨,٩١٢	٣,٩٣١,٣٨٦		فوائد تسهيلات إسلامية مستحقة
٢٣,٧٠١,٦٦٧	١٦,٧٣٣,٦٧٣		مجموع المطلوبات المتداولة
٢٢١,٥٣٢,٢٦٣	٢١٤,٢٢١,٠٤٠		مجموع المطلوبات
			صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
٥٠٧,٢٠١,٣١٨	٥٠٣,٢١٩,٤٩٣		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠		
٨,٢٦	٨,٢٠	٨	القيمة الدفترية لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة
١١,٣٩	١١,٥٨	٨	القيمة العادلة لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) 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 الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح	
٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٢٠٢٦ م (غير مراجعة)		
٣٢,٧٠٨,١٩٢	٣٤,٧٥٦,٣١٦		الإيرادات
٦٢٧,٠٧٢	٣٩٦,٣٥٨		دخل الإيجارات، بالصافي
٥١,٦٦٣	-		إيرادات عمولات ودائع لأجل
٣٣,٣٨٦,٩٢٧	٣٥,١٥٢,٦٧٤		إيرادات أخرى
			مجموع الإيرادات
(١,٥٣٥,٦١٠)	(١,٥٧٩,٧٧٣)	١٤	المصاريف
(٢,١٥٢,٧٧٢)	(٢,٢١٢,٧٧٥)	١٤	مصرف إدارة العقارات
(٩٩,١٧٨)	(٩٩,١٧٨)	١٤	أتعاب إدارة الصندوق
(٣,٩٥٠,٠٤٥)	(٤,٩٠١,٨٧٩)	١٤	أتعاب الحفظ
-	(١,١١٧,٩٠١)	١١	تكاليف تمويل
(١,٣٦٧,١٦٧)	(٩٩٧,١٣٩)	١٤	مصرف خسائر انتمائية متوقعة
(٣١٧,٢٠٩)	(٣١٧,٥٦١)	٩	أتعاب إدارة أملاك
(١,٥٩٣,٢٧٩)	(٧٢٤,٣٦١)		مصرف استهلاك حق استخدام أصول
(١١,٠١٥,٢٦٠)	(١١,٩٥٠,٥٦٧)		مصرف أخرى
٢٢,٣٧١,٦٦٧	٢٣,٢٠٢,١٠٧		مجموع المصاريف
			ربح الفترة من العمليات التشغيلية
(٨,٢٥٨,٥٣٣)	(٨,٣٨٣,٣٦٥)	٧	مصرف استهلاك عقارات استثمارية
(٤٩١,٣٨٤)	(٤٨٢,٤٥١)	١٠- ب	مصرف إطفاء عقود المنفعة العقارية
٦,٦٤٤,٦٨٥	٢,٣٧١,٩٤٨	٧	رد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٥٤٤,٨٩١)	١٧٥,٧٣٦	١٠- ج	مكون من / (عكس) خسائر في قيمة عقود المنفعة
١٩,٧٢١,٥٤٤	١٦,٨٨٣,٩٧٥		ربح الفترة قبل الزكاة
-	-	١٥	مصرف الزكاة
١٩,٧٢١,٥٤٤	١٦,٨٨٣,٩٧٥		صافي ربح الفترة بعد الزكاة
١٩,٧٢١,٥٤٤	١٦,٨٨٣,٩٧٥		الدخل الشامل الآخر
			الدخل الشامل للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) 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 ويخيت الاستثمارية)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموحدة الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح	
٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٢٠٢٦ م (غير مراجعة)		
٥١٤,٢٩٤,٨٠٦	٥٠٧,٢٠١,٣١٨		صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات، بداية الفترة
١٩,٧٢١,٥٤٤	١٦,٨٨٣,٩٧٥		صافي الدخل الشامل الآخر
(٢٠,٨٦٥,٨٠٠)	(٢٠,٨٦٥,٨٠٠)	١٦	توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة
٥١٣,١٥٠,٥٥٠	٥٠٣,٢١٩,٤٩٣		صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات، نهاية الفترة

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

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
٢٠٢٥ م (غير مراجعة) وحدات	٢٠٢٦ م (غير مراجعة) 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 (٢٢) 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 التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
٢٠٢٥ م	٢٠٢٦ م
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
١٩,٧٢١,٥٤٤	١٦,٨٨٣,٩٧٥
٨,٢٥٨,٥٣٣	٨,٣٨٣,٣٦٥
٤٩١,٣٨٤	٤٨٢,٤٥١
٣١٧,٢٠٩	٣١٧,٥٦١
٣,٩٥٠,٠٤٤	٤,٩٠١,٨٧٨
(٦,٦٤٤,٦٨٥)	(٢,٣٧١,٩٤٨)
٥٤٤,٨٩١	(١٧٥,٧٣٦)
-	١,١١٧,٩٠١
٢٦,٦٣٨,٩٢٠	٢٩,٥٣٩,٤٤٧
(٥٩٥,١٧٣)	(٦٤,٥١٧)
-	(٩٩٠,٩٨٣)
٢٩٢,٣٥٩	(٥,٧١٣,٤٩٦)
(٥٥,٢٠٦)	(٨٤٨,١١٢)
٣٤٠,٠١٠	(١٩,٦٠٧)
(٢٧,٨٣٥)	(٣,٤٣٤,٨٦٩)
٢٦,٥٩٣,٠٧٥	١٨,٤٦٧,٨٦٣
(١,٦١٠,٣٦٨)	(٥١٣,٤٠٤)
(١,٢٦١)	-
(١,٦١١,٦٢٩)	(٥١٣,٤٠٤)
(٧,٢٩٧,٣٠٢)	(٧,١٤٠,٦٠٣)
(٣٧٥,٠٠٠)	(٧٢٥,٠٠٠)
(٢٠,٨٦٥,٨٠٠)	٢٠,٨٦٥,٨٠٠
(٢٨,٥٣٨,١٠٢)	(٢٨,٧٣١,٤٠٣)
(٣,٥٥٦,٦٥٦)	١٠,٧٧٦,٩٤٤
٣٧,٩١٠,٧٧٥	(٣٨,٣٨٢,٨٠٠)
٣٤,٣٥٤,١١٩	٢٧,٦٠٥,٨٥٦

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

صافي ربح الفترة قبل الزكاة
تعديلات لتسوية صافي ربح الفترة:
استهلاك عقارات استثمارية
إطفاء عقود المنفعة
استهلاك حق استخدام الأصول
تكاليف تمويل
رد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
رد/(مكون من) الانخفاض في قيمة عقود المنفعة
مكون من/(رد) مخصص خسائر انتمائية متوقعة

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية

مستحق إلى أطراف ذات علاقة
مستحق من أطراف ذات علاقة
ذمم مدينة
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
التزامات عقود
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

المدفوع لشراء عقارات استثمارية
المدفوع لعقود المنافع
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

تكاليف تمويل مدفوعة
المسدد من التزامات عقود الإيجار
توزيعات أرباح مدفوعة
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية

صافي التغير في النقد وما في حكمه خلال الفترة

النقد وما في حكمه كما في بداية الفترة
النقد وما في حكمه كما في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) 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)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

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 تاجيري 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 ٢٠٢٦ على أنشطة الصندوق والشركة التابعة التالية:

الشركة التابعة	النشاط الرئيسي	الدولة	نسبة الملكية %	
			٢٠٢٥ م	٢٠٢٦ م
شركة ركن المعذر للاستثمار	يتمثل نشاط الشركة في شراء وبيع الأراضي والعقارات	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠%	١٠٠%

مدير الصندوق

يتم إدارة الصندوق من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية، وهي شركة مساهمة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢١٩٨٠٥ بتاريخ ٢ جمادى الأولى ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٩ مايو ٢٠٠٦ م)، ومرخصة من هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٠٧-٠٨١٢٦ بصفتها "شخصاً مرخصاً" لمزاولة نشاط التعامل في الأوراق المالية والترتيب في أعمال الأوراق المالية والحفظ في الأوراق المالية وإدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.

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/١٩/٢٦٧٨/١٦) 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 ٩ صفر ١٤٤٧ هـ (الموافق ٣ أغسطس ٢٠٢٥ 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 الإجراءات تُستحق لصالح الصندوق.

مدة وإشراكات 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 ويخيت الاستثمارية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة - تنمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

٢- اللوائح النظامية

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

٣- بيان الالتزام وأسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

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

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية الموحدة السنوية، وعليه يجب قراءتها مع القوائم المالية الموحدة السنوية المراجعة للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م. إن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦ م.

٢-٣ أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية مالم يذكر خلاف ذلك 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.

٤-٣ السجلات المحاسبية

يحتفظ الصندوق بسجلات محاسبية منتظمة على الحاسب الآلي وباللغة العربية.

٤-٤ 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.

١-٤ 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.

٢-٤ التقديرات والافتراضات

تقدير معدل الاقتراض الإضافي-عقود الإيجار

لا يمكن للمجموعة 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 تقديراً 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 المعز 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 - تنمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م
(بالريال السعودي)

٥ - المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة متوافقة مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

٦ - المعايير الصادرة وغير السارية بعد

تبقى المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المفصّل عنها في القوائم المالية السنوية الموحدة للمجموعة دون تغيير.
سيحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية" محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١ "عرض القوائم المالية"، ويطبق على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧م. ولم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعيار المحاسبي الجديد عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية، إلا أن التطبيق المبكر مسموح به.
تجري المجموعة حالياً تقييماً للأثر المتوقع للتطبيق الأولي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ على قوائمها المالية الموحدة. وفيما يلي توضيح بالأثر المتوقع لهذا التطبيق:

أ- هيكل قائمة الربح أو الخسارة

يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ من المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات إلى فئات ضمن قائمة الربح أو الخسارة، وهي: التشغيل، والاستثمار، والتمويل، والزكاة وضريبة الدخل، والعمليات المتوقفة. ويعتمد تصنيف الإيرادات والمصروفات على الأنشطة التجارية الرئيسية للمنشأة. وقد حددت المجموعة أنها لا تمارس نشاطاً تجارياً رئيسياً محددًا يتمثل في الاستثمار في الموجودات و/أو تقديم التمويل للعملاء. لن يتغير صافي الربح أو صافي الموجودات نتيجة تطبيق المجموعة للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨. إلا أنه سيتعين على المجموعة عرض مجموعتين فرعيتين جديديين، وهما "الربح التشغيلي" و"الربح أو الخسارة قبل التمويل وضرائب الدخل". ومع ذلك، فإن المجموع الفرعي للربح التشغيلي يختلف عن المجموع الفرعي الحالي للربح التشغيلي الذي تعرضه المجموعة. واستناداً إلى المعلومات المتاحة حالياً، تتوقع المجموعة أن تنشأ تغييرات على الهيكل الحالي لقائمة الربح أو الخسارة نتيجة لما يلي:

• يتم إدراج إيرادات ومصروفات الفوائد بشكل عام ضمن إيرادات التمويل وتكاليف التمويل وفقاً للسياسة المحاسبية الحالية للمجموعة، ويتم عرضها ضمن المجموع الفرعي "صافي تكاليف التمويل". ويوفر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ إرشادات محددة بشأن الإيرادات والمصروفات المصنفة ضمن فئتي الاستثمار والتمويل.

• سيتم تصنيف وعرض تكلفة الفوائد المتعلقة بمطلوبات مزايا الموظفين، والتي تعرض حالياً ضمن تكاليف الموظفين، ضمن تكاليف التمويل.

• تدرج حالياً خسائر فروقات أسعار صرف العملات الأجنبية ضمن تكاليف التمويل، ويتم عرضها ضمن صافي تكاليف التمويل. ووفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨، يتطلب عرض فروقات أسعار الصرف ضمن الفئة نفسها التي تعرض فيها الإيرادات والمصروفات الناتجة عن البنود التي نشأت عنها تلك الفروقات. وقد حددت المجموعة أن لديها فروقات في أسعار صرف العملات الأجنبية تصنف ضمن فئتي الأنشطة التشغيلية والتمويلية. فعلى سبيل المثال، سيتم تصنيف فروقات أسعار الصرف المتعلقة بالذمم الدائنة التجارية والذمم المدينة التجارية ضمن فئة الأنشطة التشغيلية.

• تدرج حالياً المكاسب والخسائر الناتجة عن بعض أدوات التحوط المخصصة لتدفقات النقد ضمن تكاليف التمويل وتعرض ضمن صافي تكاليف التمويل. وبموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨، يتطلب تصنيف المكاسب والخسائر الناتجة عن أدوات التحوط المخصصة ضمن الفئة نفسها التي تصنف فيها الإيرادات والمصروفات المتأثرة بالمخاطر التي يتم التحوط منها. وقد حددت المجموعة أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن أدوات التحوط هذه سيتم تصنيفها ضمن فئتي التشغيل والتمويل.

ب- مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة

تمثل مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة مجاميع فرعية للإيرادات والمصروفات المستخدمة في الاتصالات العامة خارج القوائم المالية، وتعكس وجهة نظر الإدارة بشأن أحد جوانب الأداء المالي للمنشأة ككل. وسيتمتع على المجموعة الإفصاح عن معلومات محددة تتعلق بمقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة ضمن إيضاح واحد في القوائم المالية.

وتعمل المجموعة حالياً على تحديد التواصل العام الذي ينبغي أخذه في الاعتبار عند تحديد مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة. وترتبط هذه المقاييس بنفس فترة التقرير التي تغطيها القوائم المالية. وعليه، فإن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة والتي ستفصّل عنها المجموعة بعد تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ سيتم تحديدها استناداً إلى التواصل العام الذي تصدرها المجموعة والمتعلقة بفترة التقارير الأولية لعام ٢٠٢٧م.

ج- مبادئ التجميع والتفصيل

يوفر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ مبادئ معززة بشأن كيفية تجميع المعلومات في القوائم المالية (أي القوائم المالية الأساسية والإيضاحات). كما يقدم إرشادات بشأن تسمية ووصف البنود المعروضة في القوائم المالية الأساسية أو المفصّل عنها في الإيضاحات. وتقوم المجموعة حالياً بتقييم جميع البنود على أساس الخصائص المتشابهة وغير المتشابهة. واستناداً إلى هذا التقييم، ستعرض بنوداً في القوائم المالية الأساسية توفر ملخصات منظمة وذات فائدة، كما ستفصّل عن معلومات جوهرية إضافية في الإيضاحات. كما تقوم المجموعة أيضاً بتقييم البنود المصنفة حالياً تحت مسمى "أخرى"، وستستخدم مسميات أكثر وضوحاً.

د- التعديلات التبعية

أدخل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ تعديلات تبعية على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧، والتي تتطلب من المنشآت استخدام المجموع الفرعي الجديد للربح التشغيلي كنقطة بداية لإعداد قائمة التدفقات النقدية عند عرض التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية باستخدام الطريقة غير المباشرة. وتستخدم المجموعة حالياً ربح السنة/الفترة كنقطة بداية للتسوية إلى التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية. ونتيجة لنقطة البداية الجديدة، ستتغير بعض بنود التسوية المدرجة ضمن هذه التسوية.

كما توفر التعديلات التبعية إرشادات محددة بشأن تصنيف التدفقات النقدية المتعلقة بالفوائد وتوزيعات الأرباح. ووفقاً لهذه الإرشادات، ستقوم المجموعة بتصنيف التدفقات النقدية الناتجة عن الفوائد المدفوعة ضمن الأنشطة التمويلية بدلاً من الأنشطة التشغيلية. أما التدفقات النقدية الناتجة عن الفوائد المقبوضة وتوزيعات الأرباح المقبوضة وتوزيعات الأرباح المدفوعة فستستمر في تصنيفها ضمن الأنشطة الاستثمارية والأنشطة التمويلية، على التوالي.

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول ويخيت الاستثمارية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة - تتمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

٧- العقارات الاستثمارية

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

المجموع	أثاث ومفروشات	المباني	الأراضي**	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)
٨٠٨,٧٢٥,٤٧٠	١٠,١٩٩,٥٥٤	٤٦٧,١٣٧,٢٠٨	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨	التكلفة:
٥١٣,٤٠٤	٤٦١,٧٠٤	٥١,٧٠٠	-	الرصيد كما في بداية الفترة
٨٠٩,٢٣٨,٨٧٤	١٠,٦٦١,٢٥٨	٤٦٧,١٨٨,٩٠٨	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨	إضافات خلال الفترة
				الرصيد كما في نهاية الفترة
(١٢٢,٠٤٠,١٦٢)	(٩,٢١٣,١٥٩)	(١١٢,٨٢٧,٠٠٣)	-	الاستهلاك المتراكم
(٨,٣٨٣,٣٦٥)	(١٢٥,٧٨٨)	(٨,٢٥٧,٥٧٧)	-	الرصيد كما في بداية الفترة
(١٣٠,٤٢٣,٥٢٧)	(٩,٣٣٨,٩٤٧)	(١٢١,٠٨٤,٥٨٠)	-	المحمل للفترة خلال الفترة
			-	الرصيد كما في نهاية الفترة
(٨,٧٩١,١٠٩)	(١٩٤,٩١٥)	(٣,٠١٥,٥٤٦)	(٥,٥٨٠,٦٤٨)	الانخفاض في القيمة
٢,٣٧١,٩٤٨	-	٤١٧,٠٨١	١,٩٥٤,٨٦٧	الرصيد كما في بداية السنة
(٦,٤١٩,١٦١)	(١٩٤,٩١٥)	(٢,٥٩٨,٤٦٥)	(٣,٦٢٥,٧٨١)	رد الانخفاض خلال الفترة
٦٧٢,٣٩٦,١٨٦	١,١٢٧,٣٩٦	٣٤٣,٥٠٥,٨٦٣	٣٢٧,٧٦٢,٩٢٧	الرصيد كما في نهاية الفترة
				صافي القيمة الدفترية
٨٠٦,٨٠٦,٦٩٥	٩,٤٦٧,٤٧٩	٤٦٥,٩٥٠,٥٠٨	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
١,٩١٨,٧٧٥	٧٣٢,٠٧٥	١,١٨٦,٧٠٠	-	التكلفة:
٨٠٨,٧٢٥,٤٧٠	١٠,١٩٩,٥٥٤	٤٦٧,١٣٧,٢٠٨	٣٣١,٣٨٨,٧٠٨	الرصيد كما في بداية السنة
				إضافات خلال السنة
				الرصيد كما في نهاية السنة
(١٠٥,٢٨٣,٠٥٠)	(٩,٠٣٥,٢١٩)	(٩٦,٢٤٧,٨٣١)	-	الاستهلاك المتراكم
(١٦,٧٥٧,١١٢)	(١٧٧,٩٤٠)	(١٦,٥٧٩,١٧٢)	-	الرصيد، بداية السنة
(١٢٢,٠٤٠,١٦٢)	(٩,٢١٣,١٥٩)	(١١٢,٨٢٧,٠٠٣)	-	المحمل للسنة
			-	الرصيد كما في نهاية السنة
(١٦,٣١٨,٠٥٦)	(٢٧٨,٥٠٦)	(٥,٢٩٥,٦٥٠)	(١٠,٧٤٣,٩٠٠)	الانخفاض في القيمة
٧,٥٢٦,٩٤٧	٨٣,٥٩١	٢,٢٨٠,١٠٤	٥,١٦٣,٢٥٢	الرصيد كما في بداية السنة
(٨,٧٩١,١٠٩)	(١٩٤,٩١٥)	(٣,٠١٥,٥٤٦)	(٥,٥٨٠,٦٤٨)	رد الانخفاض للسنة
٦٧٧,٨٩٤,١٩٩	٧٩١,٤٨٠	٣٥١,٢٩٤,٦٥٩	٣٢٥,٨٠٨,٠٦٠	الرصيد كما في نهاية السنة
				صافي القيمة الدفترية

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 - تنمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

٧- العقارات الاستثمارية (تنمة)

- * تم رهن عدد ١٢ صك من أصل ١٦ صك لإتفاقية تسهيلات إسلامية لصالح مصرف الراجحي. (إيضاح ١٣).
- جميع العقارات مسجلة باسم شركة بيتك للحفظ للعقارات (شركة ذات غرض خاص) تحتفظ شركة بيتك للحفظ 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 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 القرابية بمدينة الخبر). (مرهون)
 - مدارس النخبة التربوية: (عقار تعليمي يتمثل من خمسة صكوك يقع في حي الفهد بمدينة عنيزة حيث تم شراء هذا العقار خلال ٢٠٢١ م). (مرهون)
 - مدراس السلام: (عقار تعليمي يقع في حي السلام بمدينة الرياض حيث تم شراء هذا العقار خلال ٢٠٢١ م). (مرهون)
 - مستشفى برجيل (مستشفى برجيل يقع في الامارات العربية المتحدة - إمارة الشارقة تم شراء هذا العقار في فبراير ٢٠٢٢ م). (غير مرهون)

صندوق المعثر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموزعة - تنمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

٧- العقارات الاستثمارية (تنمة)			
- 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 للوصول ناقصاً تكلفة البيع وقيد الاستخدام. وفقاً 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 الاقراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية فيما يلي:			
البيان	أسلوب التقييم	صافي القيمة الدفترية ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	القيمة السوقية
		٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
		متر مربع	متر مربع
	اسناد	اسناد	اسناد
جينكس المعثر	التدفقات النقدية المخصصة	١٥٨,٣٦٣,٨٠٩	١٦٩,١٥٨,٠٠٠
جينكس الربيع	التدفقات النقدية المخصصة	٤١,١٥٥,٩٠٤	٤٤,٦٦٧,٠٠٠
برج الحمدي	التدفقات النقدية المخصصة	٨١,٩٣٨,٤٤٢	١١٩,٦٥٦,٠٠٠
معارض التخصصي	التدفقات النقدية المخصصة	٤٨,٦٦٩,٤٤٠	٧٠,١٢٠,٠٠٠
الصحافة ١	التدفقات النقدية المخصصة	٤١,٢٥٥,٩٥٦	٦٨,٣٥٦,٠٠٠
الصحافة ٢	التدفقات النقدية المخصصة	٤٣,٥٦٨,٦١٣	٦٦,٦٧٣,٠٠٠
مستودعات الحائر	التدفقات النقدية المخصصة	٢٤,٧٢٩,٢٤١	٢٤,١٢٤,٠٠٠
مستودعات السلي	التدفقات النقدية المخصصة	٦١,٦٥٦,٥٠٠	٦٢,١٦٤,٠٠٠
أجنحة تولان الفندقية	التدفقات النقدية المخصصة	١٨,٩٧٦,٠٧٧	٢٧,١٧٦,٠٠٠
مدارس النخبة التربوية	التدفقات النقدية المخصصة	٢٥,٠٣٩,٧٨٩	٣٢,٩٣٨,٠٠٠
مدارس السلام	التدفقات النقدية المخصصة	٣٨,٥٢٣,١٨٤	٥٦,٤٠٠,٠٠٠
مستشفى برجيل	التدفقات النقدية المخصصة	٨٨,٥١٩,٢٣١	١٢٣,٨٤٧,٠٠٠
الإجمالي		٦٧٢,٣٩٦,١٨٦	٨٦٥,٢٧٩,٠٠٠
متوسط التقييم		٨٧٨,٩١٢,٥٠٠	٨٦٩,٠٩٣,٧٠٠

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 - تنمة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

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 وأحكام 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. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

مؤهلات المقيم	رقم الترخيص	٢٠٢٦ 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 "إسناد"
مؤهلات المقيم	رقم الترخيص	٢٠٢٥ م
مرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)	١٢١٠٠٠٠٢٧٣	شركة متر مربع للتقييم العقاري "متر مربع"
مرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)	١٢١٠٠٠٠٤٧٤	شركة إسناد للتقييم العقاري "إسناد"

يستخدم مدير الصندوق متوسط تقييمين لغرض الكشف عن القيمة العادلة للعقارات، تم تقييم العقارات الاستثمارية وعقود المنفعة 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 وعقود المنفعة:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الدولة	شركة متر مربع للتقييم العقاري "متر مربع"	شركة إسناد للتقييم العقاري "إسناد"	المتوسط
(غير مراجعة)	المملكة العربية السعودية	٧٧٢,٢٢٨,٠٠٠	٧٤١,٤٣٢,٠٠٠	٧٥٦,٨٣٠,٠٠٠
صندوق المعذر ريت	الإمارات العربية المتحدة	١٢٠,٣١٨,٠٠٠	١٢٣,٨٤٧,٠٠٠	١٢٢,٠٨٢,٥٠٠
ركن المعذر للاستثمار		٨٩٢,٥٤٦,٠٠٠	٨٦٥,٢٧٩,٠٠٠	٨٧٨,٩١٢,٥٠٠
عقود المنافع				
صندوق المعذر ريت	المملكة العربية السعودية	٢,٤٨٠,٠٠٠	٢,٢٠٥,٠٠٠	٢,٣٤٢,٥٠٠
المجموع		٨٩٥,٠٢٦,٠٠٠	٨٦٧,٤٨٤,٠٠٠	٨٨١,٢٥٥,٠٠٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	الدولة	شركة متر مربع للتقييم العقاري "متر مربع"	شركة إسناد للتقييم العقاري "إسناد"	المتوسط
العقارات الاستثمارية	المملكة العربية السعودية	٧٦٠,٢٣٢,٠٠٠	٧٣٤,٠٢٠,٠٠٠	٧٤٧,١٢٦,٠٠٠
صندوق المعذر ريت	الإمارات العربية المتحدة	١٢٠,٠٥٣,٠٠٠	١٢٣,٨٨٢,٤٠٠	١٢١,٩٦٧,٧٠٠
ركن المعذر للاستثمار		٨٨٠,٢٨٥,٠٠٠	٨٥٧,٩٠٢,٤٠٠	٨٦٩,٠٩٣,٧٠٠
عقود المنافع				
صندوق المعذر ريت	المملكة العربية السعودية	٢,٩٠٢,٠٠٠	٢,٦٩٩,٠٠٠	٢,٨٠٠,٥٠٠
المجموع		٨٨٣,١٨٧,٠٠٠	٨٦٠,٦٠١,٤٠٠	٨٧١,٨٩٤,٢٠٠

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 - تنمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

٨- الأثر على صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) في حال تم قياس العقارات الاستثمارية وعقود المنافع بالقيمة العادلة (تنمة)
استخدمت الإدارة المتوسط للمقيمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وعقود المنافع.
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 ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية وعقود المنفعة بناء على متوسط التقييمين
٨٧١,٨٩٤,٢٠٠	٨٨١,٢٥٥,٠٠٠	يخصم:
(٦٧٧,٨٩٤,١٩٩)	(٦٧٢,٣٩٦,١٨٦)	القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
(١,٨٩١,٧٩٨)	(١,٥٨٥,٠٨٣)	القيمة الدفترية لعقود المنفعة
١٩٢,١٠٨,٢٠٣	٢٠٧,٢٧٣,٧٣١	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات التقييم

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٦١,٣٧٠,٠٠٠	٦١,٣٧٠,٠٠٠	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات الاستثمارية وعقود المنفعة
٣,١٣	٣,٣٨	ب- فيما يلي تحليلًا بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وعقود المنفعة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات بالتكلفة المدرجة في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة
٥٠٧,٢٠١,٣١٨	٥٠٣,٢١٩,٤٩٣	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات التقييم (٨-أ)
١٩٢,١٠٨,٢٠٣	٢٠٧,٢٧٣,٧٣١	صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات بناء على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وعقود المنفعة
٦٩٩,٣٠٩,٥٢١	٧١٠,٤٩٣,٢٢٤	

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

٨,٢٦	٨,٢٠	القيمة الدفترية لصافي الموجودات العائدة للوحدة
٣,١٣	٣,٣٨	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات التقييم (٨-أ)
١١,٣٩	١١,٥٨	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 ويخيت الاستثمارية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة - تنمة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

٩- حق استخدام الأصول والتزامات عقود الإيجار

تتمثل حق استخدام الأصول بعقود إيجار مباني ويتم استهلاكهم على أساس القسط الثابت على فترة عقد الإيجار، والتي تتراوح من ١٠ إلى ١٥ سنة
أ - يوضح الجدول التالي الحركة التي تمت على حق استخدام الأصول خلال الفترة / السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	التكلفة:
٧,٥٥٣,٣٤٥	٧,٥٥٣,٣٤٥	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
٧,٥٥٣,٣٤٥	٧,٥٥٣,٣٤٥	الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	الاستهلاك المتراكم
٥,٢٢٠,١١٠	٥,٨٥٩,٧٥٤	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
٦٣٩,٦٤٤	٣١٧,٥٦١	المحمل للفترة / للسنة
٥,٨٥٩,٧٥٤	٦,١٧٧,٣١٥	الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة
١,٦٩٣,٥٩١	١,٣٧٦,٠٣٠	صافي القيمة الدفترية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	الرصيد كما في بداية الفترة / السنة
٢,٧٧٣,٤٧٤	٢,٠٢٨,٩٩٤	مصرف الفائدة المحمل للفترة / للسنة
١٥٥,٥٢٠	٥٨,٨٠٢	المسدد خلال الفترة / السنة
(٩٠٠,٠٠٠)	(٧٢٥,٠٠٠)	الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة
٢,٠٢٨,٩٩٤	١,٣٦٢,٧٩٦	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	الجزء المتداول - الجزء المتداول
٧٦٧,١٦٩	٤٤٤,٢٠٠	الجزء غير المتداول
١,٢٦١,٨٢٥	٩١٨,٥٩٦	الجزء غير المتداول
٢,٠٢٨,٩٩٤	١,٣٦٢,٧٩٦	

١٠- عقود المنفعة

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

- منفعة القدس: تتمثل في عقار تجاري مكتبي يقع في طريق الملك عبد الله بن عبد العزيز بحي القدس في مدينة الرياض وتبلغ تكلفة شراء 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 المنفعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
٣,٦٥٧,٦٣٩	٢,٦٦٦,٦٣٨	إطفاء خلال الفترة
(٩٩١,٠٠١)	(٤٨٢,٤٥١)	يخصم:
٢,٦٦٦,٦٣٨	٢,١٨٤,١٨٧	مخصص خسائر انخفاض في القيمة (ج)
(٧٧٤,٨٤٠)	(٥٩٩,١٠٤)	الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة
١,٨٩١,٧٩٨	١,٥٨٥,٠٨٣	

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 - تنمة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

١٠- عقود المنفعة (تنمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)
٣٧٠,١٥٠	٧٧٤,٨٤٠
٤٠٤,٦٩٠	(١٧٥,٧٣٦)
٧٧٤,٨٤٠	٥٩٩,١٠٤

الرصيد كما في بداية الفترة / السنة
(عكس) مكون من خسائر انخفاض في قيمة عقود المنفعة
الرصيد، نهاية الفترة / السنة

١١- الذمم المدينة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)
٩,٧٤٢,٩٢٢	١٥,٤٥٦,٤١٨
(٢,٠٧٢,٣٢٣)	(٣,١٩٠,٢٢٤)
٧,٦٧٠,٥٩٩	١٢,٢٦٦,١٩٤

ذمم مدينة

يخصم: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (ب)

الذمم المدينة، بالصافي

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)
٢,٤٢٠,٢٨٨	٢,٠٧٢,٣٢٣
١,٣٤٤,٤٤٧	١,١١٧,٩٠١
(١,٦٩٢,٤١٢)	-
٢,٠٧٢,٣٢٣	٣,١٩٠,٢٢٤

الرصيد كما في بداية الفترة/السنة

المكون خلال الفترة / السنة

شطب خلال السنة

الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة

١٢- النقد وما في حكمه

نقد لدى البنوك

مراجعات إسلامية (أ)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)
٩,٣٨٢,٨٠٠	٧,٦٠٥,٨٥٦
٢٩,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٨,٣٨٢,٨٠٠	٢٧,٦٠٥,٨٥٦

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
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	٣٠ يوليو ٢٠٢٦ م	%٤,٦٥	٤,٤١١
				٤,٤١١

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

١٣- التسهيلات الإسلامية

- حصلت المجموعة خلال سنة ٢٠١٩ م على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٢١,٩ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء عقار تولان في مدينة الخبر، قام الصندوق برهن صك ملكية عقار المحمدية لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي وسوف يتم سداد القرض بالكامل سنة ٢٠٢٩ م.
- حصلت المجموعة خلال سنة ٢٠٢٠ م على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٦٣,٥ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء مدارس النخبة والسلام بالرياض، قام الصندوق بتحويل صك ملكية عقار الصحافة ١ وعقار الصحافة ٢ لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي. سيتم سداد القرض بالكامل بسنة ٢٠٢٩ م ووفقا لذلك تم تصنيف كامل المبلغ كالتزام غير متداول.
- حصلت المجموعة خلال سنة ٢٠٢١ م على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ١٠,٠٢ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء أعمال رأسمالية قيد الإنشاء "مدارس السلام" بالرياض، قام الصندوق بتحويل صك ملكية عقار الربيع جينكس ومعرض التخصصي لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي وسوف يتم سداد القرض بالكامل سنة ٢٠٣٠ م.
- بتاريخ ٢٥ يناير ٢٠٢٢ م حصل الصندوق على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ١٠١ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لتمويل شراء عقارات، بتحويل صك ملكية اجنحة تولان وصك مدارس النخبة (وهي عبارة عن ٥ صكوك) وصك مدارس السلام، وحيث تحمل هذه التسهيلات عمولات وفقاً للأسعار السائدة في السوق المحلي. يتم منح هذه التسهيلات وسيتم سداد القرض بالكامل سنة ٢٠٣٠ م ووفقا لذلك تم تصنيف كامل المبلغ كالتزام غير متداول.

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 - تنمة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

١٣ - التسهيلات الإسلامية (تنمة)

أ- فيما يلي الحركة التي تمت على التسهيلات الإسلامية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير 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
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	ب- تم تصنيف التسهيلات الإسلامية في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة على النحو التالي:
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	التسهيلات الإسلامية - الجزء غير المتداول
-	-	التسهيلات الإسلامية - الجزء المتداول

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	ج- فيما يلي الحركة التي تمت على فوائد التسهيلات الإسلامية المستحقة خلال الفترة / السنة المنتهية في:
٨,١٣٨,١٩٤	٦,٢٢٨,٩١٢	الرصيد كما في بداية الفترة / السنة
٨,٤١٩,١١٩	٤,٨٤٣,٠٧٧	مصرف الفائدة خلال الفترة / السنة
(١٠,٣٢٨,٤٠١)	(٧,١٤٠,٦٠٣)	المسدد خلال الفترة/السنة
٦,٢٢٨,٩١٢	٣,٩٣١,٣٨٦	الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة

بلغ مصرف الفائدة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م مبلغ ٤,٨٤٣,٠٧٧ ريال سعودي، مقارنةً بمبلغ ٣,٨٦٤,٧٤٩ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ 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 - تتمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م
(بالريال السعودي)

١٤ - الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق في أعضاء مجلس إدارة الصندوق، مدير الصندوق " شركة أصول وبخيت الاستثمارية" مدير الأملاك " مؤسسة مداد الخير للعقارات ، 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 إيرادات الإيجارات المحصلة من العقارات الاستثمارية ذات الصلة على أن يتم الدفع على أساس نصف سنوي، كما يتحمل الصندوق كافة الرسوم والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين 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 بدلا من ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يدفعها / يتحملها مدير الصندوق.

أ- فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

المعاملات كما في		نوع المعاملات	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)			
٢,٠٥٦,٨٤١	٢,٢١٨,٢٢٣	أتعاب إدارة الصندوق		
(٣,٠٥٠,٢٤٨)	-	سدادات		
٩٥,٩٣١	-	رسوم الإدارة بالنيابة عن الطرف ذو العلاقة		
٥٧٨,١٨٥	-	عمولة تحصيل	مدير الصندوق	شركة أصول وبخيت الاستثمارية
٩٩,١٧٨	٩٩,٧٢٦	أتعاب حفظ		
١١٤,٠٥٤	-	سدادات	أمين الحفظ	شركة البلاد المالية
١٨,٠٠٠	٩,٠٠٠	بدل حضور		
(٣٦,٠٠٠)	-	سدادات	أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة
٤٦,٠٠٠	٤٨,٣٣٣	كمستأجر		
١,٣٦٧,١٦٧	١,٣١٦,٠٧٤	إدارة أملاك		
-	١,٥٧٩,٧٧٣	إدارة عقارات	مدير الاملاك	مؤسسة مداد الخير للعقارات
١٧٥,١٩٥	٢٠٠,٥٠٠	إيجار	جهة منتسبة *	شركة مستقبل الابداع للوساطة الرقمية
٤,٨٦٦	٨٥٥,٤٦٢	عهدة نقدية		
٧,٣٠٠,٥٩٠	-	فوائد قروض	شركة ذات غرض خاص	شركة بيتك الحفظ للعقارات
(٦,٥٠٠,٠٠٠)	-	تحويلات		
٣,٨٧٦,٠٠٠	-	تحويلات مستلمة		
(١,٥٨٨,٠٦٢)	-	مدفوعات بالنيابة	جهة منتسبة *	شركة ركن المعذر للاستثمار

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

صندوق المعذر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قبل شركة أصول ويخيت الاستثمارية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة - تتمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

١٤ - الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	
١٨١,٩٦٧	٨٥٥,٤٦٢	شركة بيتك الحفظ للعقارات
-	٣١٧,٤٨٨	شركة مداد الخير للعقارات
١٨١,٩٦٧	١,١٧٢,٩٥٠	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	
١,١١٨,٩١٩	١,١١٣,٤٧٠	شركة أصول ويخيت الاستثمارية
-	٩,٠٠٠	أعضاء مجلس الإدارة
١,٤٤٧	-	شركة مداد الخير للعقارات
٦٦,٦٢٢	-	شركة البلاد المالية
١,١٨٦,٩٨٨	١,١٢٢,٤٧٠	

١٥ - 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.

١٦ - توزيعات ارباح

- بتاريخ ١٢ رمضان ١٤٤٧ هـ (الموافق ١ مارس ٢٠٢٦ م) وافق مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بمبلغ ٢٠,٨٦٥,٨٠٠ ريال سعودي بنسبة ٠,٣٤ لكل وحده. ليصبح اجمالي الارباح الموزعة لمالكي الوحدات في المجموعة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م بمبلغ ٢٠,٨٦٥,٨٠٠ ريال سعودي، (٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م: مبلغ ٢٠,٨٦٥,٨٠٠ ريال سعودي).

صندوق المغر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة - تنمة
إفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

١٧ - المعلومات القطاعية
يتكون النشاط الرئيسي للمجموعة في قطاع الإيجارات، وتتركز النشاط الرئيسي للمجموعة بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية وفي دولة الإمارات العربية المتحدة.

الإجمالي	غير مخصصة	أخرى	مستشفيات	مدارس	مستودعات	عرض	صالات عرض	أجنحة فندقية	مكاتب
٣٤,٧٥٦,٣١٦	-	١٢٨,٠٠٠	٤,٠٨٠,٠٠٠	٣,٤٠٤,٢٨٨	٣,٨٠٣,٧٨٨	٨,٠٢٦,٩٨٦	٨,٠٢٦,٩٨٦	٦,٥٢٥,٣٥٦	٨,٧٨٧,٨٩٨
(٧,١٣٥,٣٦٦)	-	٢٨,٢٦٠	(١,٧٤٩,٢١٤)	٢,٦٥٥,٦٥٢	(١٦٠,٨٨٩)	(٢٣٣,٣٢٤)	(٢٣٣,٣٢٤)	(٢,١٨١,٨١٩)	١٢٦,١٠٠
(٤,٤١٨,٩٤٢)	٤,٤١٨,٩٤٢	-	-	-	-	-	-	-	-
(٦,٣١٨,١٣٣)	-	٢١,٥٦٧	(١,٥١٧,٤٢٥)	(٨٧٩,٦٨٠)	١,٥٦٣,٧٩٥	٢,٢١٦,٢٨٦	(١,٣١١,٦٥٠)	-	١,٩٣٥,٣
١٦,٨٨٣,٩٧	٤,٤١٨,٩٤٢	٨١٣,٣٦١	(١٣١,٠٤٤)	٥,٢٠٦,٦٩٤	-	-	-	-	-

الإجمالي	غير مخصصة	أخرى	مستشفيات	مدارس	مستودعات	عرض	صالات عرض	أجنحة فندقية	مكاتب
٣٢,٧٠٨,١٩٢	-	١١٨,١٠١	٤,٠٨٠,٠٠٠	٣,٠٩٠,٨٣١	٣,١٧٤,٩٥٩	٧,٧٥٨,٧٢٧	٦,٢١٤,٩٩٠	٨,٧٨٧,٨٩٨	٨,٧٨٧,٨٩٨
٥١,٦٦٣	-	٥١,٦٦٣	-	-	-	-	-	-	-
(٤,٢٥٤,٢٤٤)	(٤,٢٥٤,٢٤٤)	-	-	-	-	-	-	-	-
(٦,١٣٣,٩٤٥)	-	(٣,٠٩٦٢)	(١,٧٣٣,٣١٢)	(١,٦٢٠,٤٥٤)	(١٤٤,٥٢٥)	(٢٣٦,٨٤٦)	(٢٣٦,٨٤٦)	(٢,١٨١,٨١٩)	١٢٦,١٠٠
(٢,٦٥٠,١٢٢)	-	(٢١,٤٩٧)	(١,٥١٧,٤٢٥)	(٨٧٩,٦٨٠)	٤,٤٢٦,٢٨٧	(٨٩٥,٨١٨)	(٨٩٥,٨١٨)	(١,٢٤٩,٩٩٧)	٢,٥١١,٩
١٩,٧٢١,٥٤٤	(٤,٢٥٤,٢٤٤)	١١٧,٣٠٥	٨٢٩,٢٦٣	٥٩٠,٦٩٧	٧,٤٥٦,٧٢١	٦,٢٢٦,٠٦٣	٦,٢٢٦,٠٦٣	٢,٨١١,٠٢١	٥,٥٤٤,٧١

ب- فيما يلي التوزيع الجغرافي للإيرادات:

الإجمالي	غير مخصصة	أخرى	مستشفيات	مدارس	مستودعات	عرض	صالات عرض	أجنحة فندقية	مكاتب
٣٠,٦٧٦,٣١٦	١٢٨,٠٠٠	-	-	٣,٤٠٤,٢٨٨	٣,٨٠٣,٧٨٨	٨,٠٢٦,٩٨٦	٨,٠٢٦,٩٨٦	٦,٥٢٥,٣٥٦	٨,٧٨٧,٨٩٨
٤,٠٨٠,٠٠٠	-	-	٤,٠٨٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-
٣٤,٧٥٦,٣١٦	١٢٨,٠٠٠	٤,٠٨٠,٠٠٠	٤,٠٨٠,٠٠٠	٣,٤٠٤,٢٨٨	٣,٨٠٣,٧٨٨	٨,٠٢٦,٩٨٦	٨,٠٢٦,٩٨٦	٦,٥٢٥,٣٥٦	٨,٧٨٧,٨٩٨
٢٨,٦٢٨,١٩٢	١١٨,١٠١	-	-	٣,٠٩٠,٨٣١	٣,١٧٤,٩٥٩	٧,٧٥٨,٧٢٧	٦,٢١٤,٩٩٠	٨,٧٨٧,٨٩٨	٨,٧٨٧,٨٩٨
٤,٠٨٠,٠٠٠	-	-	٤,٠٨٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-
٣٢,٧٠٨,١٩٢	١١٨,١٠١	٤,٠٨٠,٠٠٠	٤,٠٨٠,٠٠٠	٣,٠٩٠,٨٣١	٣,١٧٤,٩٥٩	٧,٧٥٨,٧٢٧	٦,٢١٤,٩٩٠	٨,٧٨٧,٨٩٨	٨,٧٨٧,٨٩٨

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 - تنمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

١٨ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة الأدوات المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	
٧,٦٧٠,٥٩٩	١٢,٢٦٦,١٩٤	الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
١٨١,٩٦٧	١,١٧٢,٩٥٠	نعم مدينة
٣٨,٣٨٢,٨٠٠	٢٧,٦٠٥,٨٥٦	مستحق من طرف ذو علاقة
٤٦,٢٣٥,٣٦٦	٤١,٠٤٥,٠٠٠	النقد وما في حكمه
٢,٠٢٨,٩٩٤	١,٣٦٢,٧٩٦	المطلوبات المالية
١,١٨٦,٩٨٨	١,١٢٢,٤٧٠	التزامات عقود الإيجار
٢,٥٦٨,٦٣٠	١,٧٢٠,٥١٨	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٩٦,٥٦٨,٧٧١	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٦,٢٢٨,٩١٢	٣,٩٣١,٣٨٦	تسهيلات اسلامية
٢٠٨,٥٨٢,٢٩٥	٢٠٤,٧٠٥,٩٤١	مراجعات تسهيلات إسلامية مستحقة

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 الموظفون فيها على علم بمسئولياتهم والتزاماتهم.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	
٣٨,٣٨٢,٨٠٠	٢٧,٦٠٥,٨٥٦	نقد وما في حكمه
٧,٦٧٠,٥٩٩	١٢,٢٦٦,١٩٤	نعم مدينة
١٨١,٩٦٧	١,١٧٢,٩٥٠	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤٦,٢٣٥,٣٦٦	٤١,٠٤٥,٠٠٠	

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

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

صندوق المعثر 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 - تتمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

١٨ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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. ١٧ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة

مخاطر رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس مال الصندوق هو دعم أعمالها وزيادة العائد على مالكي الوحدات. تتمثل سياسة الصندوق في الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للحفاظ على ثقة مستخدمي القوائم المالية الموحدة والحفاظ على التطور المستقبلي للأعمال. يقوم الصندوق بإدارة هيكلية رأسمالها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال والذي يحدده الصندوق بالنتائج عن إجمالي المطلوبات مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية. لم تطرأ أية تغيرات على طريقة الصندوق في إدارة رأس المال خلال السنة. كما تقوم الإدارة بمراقبة مستوى توزيعات الأرباح للملاك. لم تخضع الصندوق لمتطلبات رأس مال مفروضة خارجياً.

فيما يلي تحليلاً بنسب دين الصندوق إلى صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات كما في نهاية الفترة / السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	
٢٠٢,٧٩٧,٦٨٣	٢٠٠,٥٠٠,١٥٧	التسهيلات الإسلامية
(٣٨,٣٨٢,٨٠٠)	(٢٧,٦٠٥,٨٥٦)	ناقصاً: النقد وما في حكمه
١٦٤,٤١٤,٨٨٣	١٧٢,٨٩٤,٣٠١	صافي الدين
٥٠٧,٢٠١,٣١٨	٥٠٣,٢١٩,٤٩٣	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
%٣٢	%٣٤	نسبة الدين إلى صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات

مخاطر أسعار الأسهم

تمثل مخاطر أسعار الأسهم المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الادوات المالية نتيجة التغيرات في الاسعار السائدة في السوق. تتعرض استثمارات الصندوق لمخاطر أسعار السوق التي تنشأ عن عدم التأكد من الاسعار المستقبلية.

صندوق المعثر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مُدار من قِبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة - تنمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

١٨ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تنمة)

الأدوات المالية (تنمة)

إدارة المخاطر المالية (تنمة)

مخاطر السيولة

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

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	من ١ إلى ١٢ شهر	من ١ على ٥ سنوات	من ٥ على ١٠ سنوات	اجمالي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة	القيمة الدفترية
التزامات عقود ايجار	٥٢٥,٠٠٠	١,٤٠٠,٠٠٠	-	١,٩٢٥,٠٠٠	١,٣٦٢,٧٩٦
تسهيلات إسلامية	-	٢١٧,٤٤١,٣٤٣	-	٢١٧,٤٤١,٣٤٣	١٩٦,٥٦٨,٧٧١
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	١,١٢٢,٤٧٠	-	-	١,١٢٢,٤٧٠	١,١٢٢,٤٧٠
مراجعات تسهيلات إسلامية مستحقة	٣,٩٣١,٣٨٦	-	-	٣,٩٣١,٣٨٦	٣,٩٣١,٣٨٦
	٥,٥٧٨,٨٥٦	٢١٨,٨٤١,٣	-	٢٢٤,٤٢٠,١٩٩	٢٠٢,٩٨٥,٤٢٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٩٠٠,٠٠٠	١,٦٥٦,٠٧٣	-	٢,٥٥٦,٠٧٣	٢,٠٢٨,٩٩٤
التزامات عقود ايجار	-	-	٢١٥,٥٤٢,٨٠٦	٢١٥,٥٤٢,٨٠٦	١٩٦,٥٦٨,٧٧١
تسهيلات إسلامية	-	-	-	-	-
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	١,١٨٦,٩٨٨	-	-	١,١٨٦,٩٨٨	١,١٨٦,٩٨٨
مراجعات تسهيلات إسلامية مستحقة	٦,٢٢٨,٩١٢	-	-	٦,٢٢٨,٩١٢	٦,٢٢٨,٩١٢
	٨,٣١٥,٩٠٠	١,٦٥٦,٠٧٣	٢١٥,٥٤٢,٨٠٦	٢٢٥,٥١٤,٧٧٩	٢٠٦,٠١٣,٦٦٥

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 - تتمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

١٨- الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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 الموحدة، بإستثناء القروض طويلة الأجل لا تتعرض لمخاطر معدل الفائدة. إن التسهيلات الائتمانية طويلة الأجل تحمل فائدة بالإضافة إلى هامش الائتمان استناداً إلى أسعار الفائدة السائدة في السوق.

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	الزيادة/ (النقص) في معدل الفائدة	الرصيد ريال سعودي	الآثر المحتمل على الدخل الشامل ريال سعودي
	٪١+	١٩٦,٥٦٨,٧٧	١,٩٦٥,٦٨٨
	٪١-	١٩٦,٥٦٨,٧٧١	(١,٩٦٥,٦٨٨)

التسهيلات الإسلامية

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

التسهيلات الإسلامية

القيمة العادلة

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

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

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

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.

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	التكلفة الدفترية	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٦٧٢,٣٩٦,١٨٦	-	-	-	٦٧٢,٣٩٦,١٨٦	٦٧٢,٣٩٦,١٨٦

عقارات استثمارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)

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 إيجار حالي (المعدل المستخدم من قبل مقيمين هو ٣ ٪ - ٤,٥ ٪).

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 - تتمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(بالريال السعودي)

١٨ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

التدفقات النقدية الإيجارية المستقبلية: بناءً على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها ومدى جودتها والمدعومة بالشروط الواردة أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجارات السوق الحالية للعقارات المماثلة.
معدلات النمو: يتم تحديد معدلات النمو بناءً تغيرات أسعار الإيجارات في الأسواق والطلب على العقار (المعدل المستخدم من قبل المقيمين هو ٢,١٪ - ٥٪).

١٩ - أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتوافق مع طريقة العرض المتبعة في الفترة الحالية ولم يكن هناك أي أثر جوهري .

٢٠ - آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم في السنة بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م.

٢١ - 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.

٢٢ - اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تمت الموافقة على اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٥ صفر ١٤٤٨ هـ (الموافق ٨ أغسطس ٢٠٢٦ م).