

التقرير السنوي لصندوق مشاركة ريت 2023

ملخص أحداث الصندوق

ملخص أحداث 2023م والتغيرات الأساسية وغير الأساسية

- 23 يناير 2023م: الصندوق يعلن عن توزيعاته بمقدار 0.20 ريال سعودي للوحدة الواحدة عن النصف الثاني من عام 2022م.
- 14 أغسطس 2023م: الصندوق يعلن عن توزيعاته بمقدار 0.07 ريال سعودي للوحدة الواحدة عن النصف الأول من عام 2023م.
- 21 ديسمبر 2023م: الصندوق يعلن عن تغيير غير أساسي في نشرة شروط وأحكام صندوق مشاركة ريت والذي يعكس تحديث بند الزكاة في شروط وأحكام الصندوق تطبيقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية.

الأصول التي يستثمر فيها الصندوق



الموقع: مدينة الخبر

مساحة الأرض: 29,486.73 متر مربع

القطاع: سكني

عمر العقار: 20 سنة

الدخل السنوي: 4,766,873 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 87%

عدد عقود الإيجار: متعددة

متوسط مدة عقود الإيجار: سنة واحدة

مدير العقار: شركة بانيت للتشغيل والصيانة

متوسط التقييم: 152,938,500 ريال سعودي

مجمع أجزاء الأول السكني:

يقع المجمع في مدينة الخبر على طريق الملك سعود (القشلة) الذي يصل طريق الملك فهد بوسط مدينة الظهران. ويتكون من 101 فيلا مجهزة بكامل الخدمات التي يحتاجها ساكني المجمع من مركز صحي ورياضي وترفيهي وملاعب وقاعة متعددة الأغراض وحضانة أطفال ومساح ومركز تجاري يلبي رغبات السكان. يتميز بموقعه الاستراتيجي على واحد من أهم الطرق في الخبر وكذلك بقربه من جميع المناطق المهمة والرئيسية في المنطقة وعلى مسافة قريبة من أهم المجمعات التجارية في الخبر كمجمع الراشد والظهران مول.



مجمع اللؤلؤة السكني:

الموقع: مدينة الخبر

مساحة الأرض: 22,500 متر مربع

القطاع: سكني

عمر العقار: 11 سنوات

الدخل السنوي: 14,134,838 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 88%

عدد عقود الإيجار: متعددة

متوسط مدة عقد الإيجار: سنة واحدة

مدير العقار: شركة ريادة البنين للتطوير والاستثمار

العقاري

متوسط التقييم: 343,502,500 ريال سعودي

يقع المجمع في منطقة الراكاة الاستراتيجية في مدينة الخبر، يبعد أمتارًا معدودة عن طريق الملك فهد الرئيسي الذي يصل مدينة الدمام بالخبر. يحتوي المجمع على 233 وحدة سكنية ذات تصاميم ومساحات مختلفة، ويعد المجمع من أحدث وأكفأ المجمعات السكنية المجهزة بأعلى نظم الحماية، يحتوي على العديد من الخدمات والتجهيزات والمرافق المتكاملة مثل النادي الصحي بقسمين رجال ونساء ومسبح خارجي وقاعة متعددة الاستخدامات.



مجمع سي شور السكني:

الموقع: مدينة الخبر

مساحة الأرض: 38,121.50 متر مربع

القطاع: سكني

عمر العقار: 6 سنوات

الدخل السنوي: 4,747,358 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 64%

عدد عقود الإيجار: متعددة

متوسط مدة عقد الإيجار: سنة واحدة

مدير العقار: شركة بانيت للتشغيل والصيانة

متوسط التقييم: 134,727,000 ريال سعودي

يقع المجمع في حي العزيزية في مدينة الخبر، بالقرب من أهم المواقع السياحية في مدينة الخبر مثل: كورنيش الخبر وجسر الملك فهد المؤدي لمملكة البحرين، يحتوي على 112 وحدة سكنية تم تأثيثها وتجهيزها بالكامل. يضم عدداً من المرافق الترفيهية والخدمات للسكان، من مسابح وأندية صحية ومراكز رياضية للرجال وأخرى للنساء ومطعم فاخر.



الموقع: مدينة الخبر

مساحة الأرض: 3,798.08 متر مربع

القطاع: ضيافة

عمر العقار: 7 سنوات

الدخل السنوي: 10,929,502 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 86%

مشغل العقار: شركة فنادق رزيدور (راديسون بلو)

متوسط التقييم: 88,629,000 ريال سعودي

شقق راديسون بلو الفندقية:

تقع شقق راديسون بلو الفندقية في حي العليا بمدينة الخبر، وتتكون من أربع مباني متصلة ومغلقة، وهي مكونة من 92 شقة فندقية وبثلاث أنماط مختلفة في التصميم والمساحة، ومجهزة بكامل الخدمات التي يحتاجها النزلاء من خدمة غرف ومطعم ومركز الأعمال وصالة استقبال ومركز صحي ورياضي. تتميز بقربها من جميع المناطق المهمة والرئيسية مثل مجمع الظهران والذي يعتبر نقطة جذب أساسية في المنطقة، بالإضافة إلى قرب الفندق من مجمع الراشد التجاري وقربها من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.

الموقع: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 29,955.20 متر مربع

القطاع: صناعي

عمر العقار: 8 سنوات

الدخل السنوي: 6,000,000 ريال سعودي

نسبة الاشغال: 100%

المسأجر: شركة دامكو العربية السعودية (ميرسك)

مدة العقد: 5 سنوات

متوسط التقييم 92,346,750 ريال سعودي

مستودعات البركة:

تقع المستودعات في منطقة السلي بمدينة الرياض وهي عبارة عن مستودعات تم بنائها وفقاً لأفضل المستويات والاستخدامات الخاصة بمستودعات التخزين المركزية ، ويتميز المستودع بسهولة الوصول إليه من وسط مدينة الرياض بالإضافة الى ارتباطه بعدة طرق سريعة رئيسية تربطه بمختلف أحياء المدينة وتم تجديد المستودع بالكامل بأعلى المعايير وأحدث التقنيات.



مجمع العروبة سكوير:

الموقع: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 19,212.22 متر مربع

المساحة التأجيرية: 11,082 متر مربع

القطاع: تجاري

عمر العقار: 6 سنوات

الدخل السنوي: 12,524,771 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 99%

المستأجرين الرئيسيين/تاريخ نهاية العقود:

- هاير بنده 2036/05/11 م
- مطاعم البيك 2036/03/26 م

مدير العقار: شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك

متوسط التقييم: 48,173,250 ريال سعودي

يقع المجمع في مدينة الرياض على تقاطع طريق العروبة مع طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول في حي أم الحمام الغربي، حيث يعتبر الموقع من المواقع المهمة والأكثر نشاطاً في المنطقة. ويضم عدد من المعارض التجارية يبلغ عددها 19 معرض منها مطاعم ومقاهي وسوبرماركت.



مجمع الخرج بلازا:

الموقع : مدينة الخرج

مساحة الأرض: 16,095.97 متر مربع

المساحة التأجيرية : 9,404 متر مربع

القطاع : تجاري

عمر العقار: 9 سنوات

الدخل السنوي : 5,378,094 ريال سعودي

نسبة الإشغال : 98%

المستأجرين الرئيسيين/تاريخ نهاية العقود:

▪ الدانوب 2034/01/14م

▪ ماكدونالدز 2033/05/08م

مدير العقار: شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك

متوسط التقييم : 63,081,000 ريال سعودي

يقع المجمع في مدينة الخرج في حي غرناطة على طريق الملك عبدالله بالقرب من جامعة الأمير سطاتم بن عبدالعزيز، حيث يعتبر المجمع من المواقع الحيوية والأكثر نشاطاً في مدينة الخرج وذلك لقربه من الأحياء السكنية المجاورة ومن جامعة الأمير سطاتم بن عبدالعزيز ووقوعه على شارع رئيسي في مدينة الخرج، ويضم عدد من المعارض التجارية يبلغ عددها 18 معرض منها مطاعم ومحلات تجارية وسوبرماركت.



مجمع الجبيل بلازا:

الموقع: مدينة الجبيل

مساحة الأرض: 39,750 متر مربع

المساحة التأجيرية: 15,537 متر مربع

القطاع: تجاري

عمر العقار: 8 سنوات

الدخل السنوي: 11,433,248 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 99%

المستأجرين الرئيسيين/تاريخ نهاية العقود:

- هايبر بنده 2033/12/25م
- ماكدونالدز 2033/12/08م
- بنك الجزيرة 2025/08/09م
- هوم سنتر 2024/07/14م

مدير العقار: شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك

متوسط التقييم: 65,006,500 ريال سعودي

يقع المجمع في مدينة الجبيل في منطقة غرب المزارع على تقاطع طريق الملك فهد وطريق الملك فيصل الغربي، إذ يعتبر المجمع في قلب مدينة الجبيل وبالقرب من المواقع التجارية والأحياء السكنية مثل حي الواحة والأحياء السكنية الأخرى المجاورة. ويضم عدد من المعارض التجارية يبلغ عددها 27 معرض منها مطاعم ومحلات تجارية وبنك تجاري وسوبرماركت.



الموقع: مدينة الدمام

مساحة الأرض: 10,769.50 متر مربع

المساحة التأجيرية: 5,596 متر مربع

القطاع: تجاري

عمر العقار: 11 سنوات

الدخل السنوي: 6,506,994 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 98%

المستأجرين الرئيسيين/تاريخ نهاية العقود:

▪ الدانوب 2034/03/01م

▪ ماكدونالدز 2033/05/09م

مدير العقار: شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك

متوسط التقييم: 22,957,000 ريال سعودي

مجمع الفيصلية بلازا:

يقع المجمع في مدينة الدمام على طريق الملك فهد بحي الأمراء غربي حي الفيصلية، حيث يعتبر موقع المجمع في مدخل مدينة الدمام، كما أنه في مكان استراتيجي جداً وذلك لقربه من جميع الأحياء السكنية التي تتميز بالكثافة السكانية، ويضم عدد من المعارض التجارية يبلغ عددها 29 معرض منها مطاعم ومحلات تجارية وسوبرماركت.



معارض البازعي للسيارات:

الموقع: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 10,000 متر مربع

القطاع: تجاري

عمر العقار: 7 سنوات

الدخل السنوي: 6,000,000 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 100%

عدد عقود الإيجار: عقد واحد

متوسط مدة العقد في تاريخ الاستحواذ: 15 سنة منها

10 سنوات ملزمة بموجب سندات لأمر

المستأجر: شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده

مدير العقار: شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده

متوسط التقييم: 73,504,000 ريال سعودي

تقع صالات عرض البازعي للسيارات على أحد أهم الطرق الشريانية في الجهة الشرقية من مدينة الرياض في حي النسيم الغربي على طريق خريص بشكل مباشر، وهي صالات مبنية ومجهزه وفقاً لأفضل المواصفات والمقاييس الخاصة بصالات عرض السيارات الجديدة، وقد تم تأجيرها بالكامل لمدة تمتد إلى 15 سنة على شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده وكيل معتمد لسيارات تويوتا ولكزس في المنطقة الوسطى والوكيل الحصري كذلك لسيارات سكودا في المملكة العربية السعودية.

مستودع ذا بوكس للتخزين الذاتي:

الموقع: إمارة دبي – دولة الإمارات العربية المتحدة

مساحة الأرض: 5,378 متر مربع

القطاع: صناعي

عمر العقار: 3 سنوات

الدخل السنوي: 4,000,000 درهم إماراتي

نسبة الإشغال: 100%

عدد عقود الإيجار: عقد واحد

مدة عقد الإيجار: 25 سنة ملزمة بموجب شيكات

مصدقة

المستأجر: شركة ذا بوكس سيلف ستوراج م.د.م.س

مدير العقار: شركة ذا بوكس سيلف ستوراج م.د.م.س

متوسط التقييم: 55,250,000 درهم إماراتي

يقع مستودع الصندوق للتخزين الذاتي في إمارة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة في منطقة جبل علي الأولى ويخضع لأحكام وأنظمة مركز دبي للسلع المتعددة -منطقة حرة- ويطل العقار على طريق الشيخ زايد وهو أهم الطرق الرئيسية في دولة الإمارات العربية المتحدة، ويعتبر العقار من أكبر العقارات المخصصة للتخزين الذاتي في الشرق الأوسط ، وهو مكون من دور قبو ودور أرضي وثلاثة أدوار متكررة وملحق سطحي تم بناؤه وتجهيزه وفقاً لأفضل المواصفات والمقاييس الخاصة بخدمات التخزين الذاتي ، وقد تم تأجير العقار بالكامل لمدة تمتد إلى 25 سنة على شركة ذا بوكس سيلف ستوراج م.د.م.س في دبي وهي شركة متخصصة في قطاع خدمات التخزين الذاتي وتمتلك أكثر من 20 فرع في دبي ولها فروع متعددة في الإمارات وقطر ولبنان.



فندق جاردينو:

الموقع: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 3,495.35 متر مربع

القطاع: الضيافة

عمر العقار: سنتان

الدخل السنوي: 7,320,000 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 100%

عدد عقود الإيجار: عقد واحد

مدة عقد الإيجار: 10 سنوات ملزمة بموجب سندات
لأمر

المستأجر: شركة المساكن الأولى الفندقية

متوسط التقييم: 94,945,250 ريال سعودي

يقع فندق جاردينو في مدينة الرياض بحي العليا على طريق التخصصي، ويتكون الفندق من 94 غرفة وجناح فندقي ومجهز الفندق بكامل الخدمات من نادي رياضي وقاعات للمناسبات والاحتفالات ومطعم ومساح ومواقف سيارات. ويتميز الفندق بموقعه على أحد أهم الطرق الشريانية بمدينة الرياض. والفندق مؤجر على شركة سعودية رائدة في استئجار وتشغيل الفنادق بعقد ملزم يمتد لعشرة سنوات.



برج فيردين:

الموقع: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 3,212 متر مربع

القطاع: مكثي - تجاري

عمر العقار: 5 سنوات

الدخل السنوي: 22,600,326 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 96%

عدد عقود الإيجار: عدة عقود

متوسط مدة الإيجار: سنة واحدة

المستأجر: مستأجرين متفرقين

متوسط التقييم: 258,966,500 ريال سعودي

يقع برج فيردين في حي العليا على تقاطع طريق الملك فهد مع طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية سابقاً) ويمتاز الموقع بكونه يقع على عدد 4 شوارع منها طريق الملك فهد بواجهة بطول 40.08 متر، وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بواجهة بطول 43.81 متر والبرج عبارة عن مبنى مكثي تجاري مؤجر على عدة مستأجرين ويتكون البرج من عدد طابقين قبو وطابق أرضي وميزانين وعدد 8 طوابق متكررة.

نسبة العقارات المؤجرة والغير مؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة:

اسم العقار	حالة التأجير	نسبة التأجير في العقار	النسبة إلى إجمالي العقارات المملوكة
مجمع أجزالا الأول السكني	مؤجر	% 87	% 10.24
مجمع سي شور السكني	مؤجر	% 64	% 9.02
شقق راديسون بلو الفندقية	مؤجر	% 86	% 5.93
مجمع اللؤلؤة السكني	مؤجر	% 88	% 22.99
مستودعات البركة بالسلي	مؤجر	%100	% 6.18
معارض البازعي للسيارات	مؤجر	%100	% 4.92
مستودع ذا بوكس للتخزين الذاتي	مؤجر	%100	% 3.70
مجمع الخرج بلازا	مؤجر	% 98	% 4.22
مجمع العروبة سكوير	مؤجر	% 99	% 3.22
مجمع الفيصلية بلازا	مؤجر	% 98	% 1.54
مجمع الجبيل بلازا	مؤجر	% 99	% 4.35
فندق جاردينيو	مؤجر	%100	% 6.35
برج فيردين	مؤجر	% 96	% 17.33

أنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق:

سيقوم مدير الصندوق بالاستثمار في قطاعات متنوعة مثل القطاع الصناعي والقطاع السكني وقطاع الضيافة والقطاع التجاري والقطاع الزراعي، ويمكن للصندوق أن يقوم بنوعين من الإستحواذات وهما:

- الإستحواذ على العقارات المطورة تطويراً إنشائياً القابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري.
- الإستحواذ على حقوق الإنتفاع العقارية ولمدة طويلة الأجل.

في حين أن الصندوق يستثمر بشكل أساسي في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، ولن يقوم الصندوق بالاستثمار في الأراضي البيضاء، وقد يقوم الصندوق باستثمار نسبة لا تتجاوز (25%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، أو لتجديد أو لإعادة تطوير العقارات المملوكة للصندوق. وتكون معايير اختيار العقار هي كالتالي: (أ) مؤجر بما لا يقل عن 50% من المساحات القابلة للتأجير (ب) مطور تطويراً إنشائياً ويحقق عوائد تأجيرية سنوية (ج) أن يقع في مناطق داخل المدن الرئيسية على أن يكون خارج حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة (د) ألا يتطلب العقار إضافة تحسينات عليه تزيد تكلفتها عن 15% من إجمالي تكلفة الشراء.

نسبة الايجارات لكل أصل من أصول الصندوق لعام 2023م:

نسبة ايجار كل أصل من أصول الصندوق	اسم العقار
4.47%	مجمع أجزاء الأول السكني
4.45%	مجمع سي شور السكني
10.24%	شقق راديسون بلو الفندقية
13.25%	مجمع اللؤلؤة السكني
5.38%	مستودعات البركة بالسلي
5.75%	معارض البازعي للسيارات
4.31%	مستودع ذا بوكس للتخزين الذاتي
7.35%	فندق جاردينيو
4.24%	مجمع الخرج بلازا
7.57%	مجمع العروبة سكوير
7.47%	مجمع الجبيل بلازا
4.33%	مجمع الفيصلية بلازا
21.18%	برج فيردين



نسبة الإيرادات الغير محصلة ونسبة المصروفات الغير نقدية:

النسبة	البيان
43.05%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
- 214.34%	نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق

جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق منذ التأسيس :

نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي الأصول*	الأرباح لكل وحدة (ريال)	عدد الوحدات المصدرة	أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة (ريال)	أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة (ريال)	صافي قيمة الأصول لكل وحدة (ريال)	صافي قيمة أصول الصندوق (ريال)	السنة
2.17%	98 هللة	88 مليون وحدة	9.64	10.13	9.64	848,631,161	2018 (لمدة 17 شهر)
2.35%	70 هللة		10.11	10.31	10.31	907,224,375	2019م
2.40%	65 هللة		10.02	10.22	10.02	881,700,719	2020م
2.45%	60 هللة		9.76	9.89	9.76	858,769,600	2021م
3.36%	50 هللة		9.28	9.61	9.28	816,870,039	2022م
5.60%	17 هللة		8.92	9.09	8.92	784,760,569	2023م

* تكاليف الصندوق الفعلية:

تكاليف الصندوق = اتعاب الإدارة + مصاريف تشغيلية + تكاليف التمويل

سجل أداء العائد الإجمالي:

العائد الإجمالي للسندوق (ريال)**	2018م (لمدة 17 شهر)	2019م	2020م	2021م	2022م	2023م
	101,119,458	64,529,997	61,133,301	53,585,495	45,176,211	5,813,344

*آلية احتساب العائد الإجمالي:

العائد الإجمالي = إجمالي الإيرادات - أتعاب إدارة - مصاريف تشغيلية - تكاليف التمويل

نسبة الأصول المقرضة من إجمالي قيمة الأصول:

البيان	2018	2019	2020	2021	2022	2023
اجمالي قيمة أصول الصندوق	1,057,665,310	1,273,887,151	1,354,139,832	1,441,771,036	1,657,160,017	1,633,949,432
اجمالي القروض على الصندوق	165,150,000	191,165,228	311,389,561	413,676,688	668,556,977	668,556,977
نسبة القروض لإجمالي أصول الصندوق	15.61%	15.01%	23.00%	28.69%	%40.34	40.92%
مدة الانكشاف	6.49	5.68	5.28	4.86	4.79	5.61
تاريخ الاستحقاق	6/26/2025	9/3/2025	4/12/2026	11/8/2026	14/10/2027	09/08/2029



الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام 2023م:

البيان	مقدم الخدمة	القيمة (ريال)
أمين الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار	100,000
المحاسب القانوني	شركة المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية	75,000
الإدراج والتداول	شركة السوق المالية "تداول"	225,520
إدارة سجلات الملاك	شركة مركز إيداع الأوراق المالية "مركز إيداع"	400,000
مدير الأملاك	شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك	1,220,191
	شركة ريادة البنين للتطوير والاستثمار العقاري	230,000
	شركة بانيت للتشغيل والصيانة	258,552
	شركة فنادق رزيدور (راديسون بلو)	773,085
المثمنين العقاريين	شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري (Qiam) شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري (Abaad) شركة خبير التثمين العقاري (ValuStrat) جونز لانغ لاسال العربية السعودية المحدودة (JLL Valuation)	236,342
المستشار الشرعي	شركة دار المراجعة الشرعية	33,000

- نسبة إجمالي المصروفات من إجمالي الأصول خلال عام 2023م: 3.68%

يقدم مدير الصندوق بأنه لا يوجد أي عمولات خاصة حصل عليها مدير الصندوق خلال عام 2023م، كما يقم مدير الصندوق بأنه لا يوجد أي ظروف قرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم لم يفصح عنها.

مجلس إدارة الصندوق

■ مجلس إدارة الصندوق

يتولى الإشراف على الصندوق مجلس إدارة يتكون من ثلاثة أعضاء على الأقل وأحد عشر عضوًا كحد أقصى ولمدة لا تزيد عن خمس سنوات ويجوز تحديد عضويتهم لمدة مماثلة. ويكون ثلث أعضاء المجلس أعضاء مستقلين وفي جميع الأحوال لا يقل عددهم عن اثنين. وتبدأ مدة عضوية المجلس من تاريخ موافقة هيئة السوق المالية على تأسيس الصندوق. ويكون لمدير الصندوق الحق في تغيير الأعضاء أثناء مدة الصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة ومن ثم إشعار مالكي الوحدات بذلك. ويجتمع مجلس إدارة الصندوق مرتين في السنة على الأقل للإشراف على التزام الصندوق بكافة اللوائح، والموافقة على خطط الصندوق، ومراجعة تقارير سير العمل، والموافقة على العقود الأساسية ويقع على عاتق مجلس إدارة الصندوق مسؤولية الإشراف على الصندوق بما يخدم مصلحة حملة مالكي الوحدات.

■ أعضاء مجلس إدارة الصندوق

الأستاذ / إبراهيم بن فهد العساف (رئيس مجلس الإدارة)

لدى السيد/ العساف خبرة تزيد عن 25 عامًا شغل خلالها العديد من المناصب القيادية في المالية والتخطيط الاستثماري، ويتمتع بخبرة كبيرة في قطاع الاستثمار العقاري. كما أدار العديد من الاستثمارات الناجحة على المستويين المحلي والإقليمي.

حصل السيد / إبراهيم العساف على درجة الماجستير في إدارة الأعمال (المصارف والتمويل) من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن وعلى درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن. ويشغل حاليًا منصب الرئيس التنفيذي في شركة مشاركة المالية.

الدكتور / جاسم بن شاهين الرميحي (عضو مستقل)

تمتد خبرة الدكتور/ جاسم الرميحي العملية والاكاديمية لـ 30 عاماً. وذلك في المجالات المالية والمحاسبية والإدارية بالإضافة إلى خبراته في مجالات التخطيط المالي والاستراتيجي وحوكمة الشركات وإدارة المشاريع.

حصل الدكتور/ الرميحي على درجة الدكتوراه في المحاسبة من جامعة دندي في المملكة المتحدة، ودرجة الماجستير في المحاسبة من جامعة ميسوري في الولايات المتحدة الأمريكية كما حصل على درجة بكالوريوس في العلوم – محاسبة من جامعة الملك سعود. الدكتور/ جاسم الرميحي هو المؤسس والرئيس التنفيذي السابق لشركة رازن المعرفة القابضة. كما شغل منصب نائب الرئيس التنفيذي لشركة ميزات الخليج القابضة وهو حالياً مستشار مالي وإداري متفرغ.

الأستاذ/ أحمد إسماعيل (عضو مستقل)

يحمل الأستاذ أحمد إسماعيل خبرة تمتد لأكثر من 23 عاماً في القطاع المصرفي السعودي والشركات المالية وتقلد مناصب قيادية فيها كما تخصص في قطاع الائتمان وتطوير الأعمال. حصل السيد أحمد إسماعيل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة هال في المملكة المتحدة ودرجة البكالوريوس في الإدارة الصناعية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن. ويشغل السيد أحمد إسماعيل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة ريماس للاستشارات كما عمل كرئيس تنفيذي لشركة بيت الاستثمار العالمي السعودية من الفترة الممتدة من 2008 إلى 2010. وعين في عام 2007 كرئيس عام لإدارة تمويل الشركات بالبنك السعودي الهولندي وفي عام 1992 كمدبر أول إدارة الائتمان بمجموعة سامبا المالية.

اجتماعات مجلس الإدارة

الاجتماع الأول: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 22 يناير 2023م

بنود الاجتماع:

▪ مناقشة توزيع أرباح نقدية لمالكي الوحدات.

وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي:

▪ الموافقة على توزيع أرباح على مالكي وحدات صندوق مشاركة ريت عن الفترة 2022/07/1م وحتى 2022/12/31م بواقع 20 هللة للوحدة الواحدة وإجمالي مبلغ وقدره 17,600,000 ريال.

الاجتماع الثاني: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 29 مارس 2023م

بنود الاجتماع:

▪ مناقشة اعتماد القوائم المالية السنوية المدققة لصندوق مشاركة ريت للفترة المنتهية في 2022/12/31م.

وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي:

▪ اعتماد القوائم المالية السنوية لصندوق مشاركة ريت عن الفترة من 2022/01/01م وحتى 2022/12/31م.

الاجتماع الثالث: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 13 اغسطس 2023م

بنود الاجتماع:

- مناقشة اعتماد القوائم المالية النصف سنوية لصندوق مشاركة ريت للفترة المنتهية في 2023/06/30م.
- مناقشة توزيع أرباح نقدية لمالكي الوحدات.
- مشاركة مدير الالتزام ومكافحة غسل الأموال.

وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي:

- اعتماد القوائم المالية السنوية لصندوق مشاركة ريت عن الفترة من 2023/01/01م وحتى 2023/06/30م.
- الموافقة على توزيع أرباح على مالكي وحدات صندوق مشاركة ريت عن الفترة من 2023/01/01م وحتى 2023/06/30م بواقع 07 هللة للوحدة الواحدة وإجمالي المبالغ الموزعة 6,160,000 ريال.
- الاجتماع الرابع: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 17 سبتمبر 2023م

بنود الاجتماع:

- الإطلاع على الأداء المالي لقطاع الصناديق العقارية المتداولة كما في 2023/06/30م.
- مناقشة أداء صندوق مشاركة ريت كما في 2023/06/30م.

وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي:

- أكد المجلس على ضرورة العمل على تخفيض التكاليف التشغيلية لعقارات الصندوق بشكل عام، وتوفير نظام خاص بتشغيل العقارات يتم استخدامه في كافة عقارات الصندوق بهدف ضبط ومتابعة التكاليف التشغيلية بشكل مباشر وسريع.
- العمل على دراسة وإعداد قائمة الدخل المتوقع للصندوق خلال الخمس سنوات القادمة.

الاجتماع الخامس: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 20 ديسمبر 2023م

بنود الاجتماع:

- استعراض التقرير السنوي لتقييم مزودي خدمات الصندوق.
- استعراض التقرير السنوي لشكاوي الصندوق.
- استعراض التقرير السنوي لمخالفات الصندوق.
- مشاركة رئيس المطابقة والإلتزام والشؤون القانونية.

وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي:

- أكد المجلس على العمل على تخفيض التكاليف التشغيلية لعقارات الصندوق بشكل عام وذلك من خلال السعي الحثيث على إيجاد أفضل الممارسات الخاصة بتقليل التكاليف التشغيلية والمتابعة مع مدراء العقارات بشكل مستمر، وكذلك البحث عن فرص استحواذ تساهم في زيادة الإيرادات وزيادة التوزيعات لحملة الوحدات وعرضها على المجلس.

قرارات بالتمير موقعه خلال عام 2023م

قرار بالتمير لتغيير غير أساسي على نشرة شروط وأحكام صندوق مشاركة ريت في تاريخ 31 أكتوبر 2023م

- تمت الموافقة على تغيير غير أساسي لنشرة شروط وأحكام صندوق مشاركة ريت تلبية للقرار الوزاري رقم 29791 والذي ينص على إلزامية الصناديق الإستثمارية بالتسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

تقرير تقويم المخاطر



تقييم المخاطر			التأثير على				إحتمالية الوقوع	المخاطر
مستوى المخاطرة	نسبة التأثير	متوسط التأثير	جودة العمل	التكلفة	الوقت	نطاق العمل		
متوسطة	% ٢٨	% ٧٠	% ٨٠	% ٦٠	% ٥٠	% ٩٠	١ المخاطر السوقية	
متوسطة	% ٢٥	% ٥٠	% ٧٠	% ٣٠	% ٣٠	% ٧٠	٢ مخاطر السيولة	
عالية	% ٦١	% ٦٨	% ٩٠	% ٥٠	% ٥٠	% ٨٠	٣ مخاطر التقلب في التوزيعات	
متوسطة	% ٣٩	% ٦٥	% ٧٠	% ٨٠	% ٥٠	% ٦٠	٤ مخاطر عدم سداد التمويل	
منخفضة	% ٨	% ٣٩	% ٢٥	% ٥٠	% ٦٠	% ٢٠	٥ مخاطر الموظفين	
منخفضة	% ٩	% ٤٥	% ٤٠	% ٢٠	% ٣٠	% ٩٠	٦ المخاطر النظامية	
متوسطة	% ٣٤	% ٦٨	% ٥٠	% ٥٠	% ٩٥	% ٧٥	٧ مخاطر قلة أو شح الفرص الاستثمارية	
متوسطة	% ٥٣	% ٧٥	% ٧٠	% ٧٠	% ٦٠	% ١٠٠	٨ مخاطر القدرة الائتمانية للمستأجرين	
متوسطة	% ٥٧	% ٨١	% ٩٠	% ٨٠	% ٥٥	% ١٠٠	٩ مخاطر تجديد العقود الإيجارية	
منخفضة	% ١٩	% ٧٨	% ١٠٠	% ٦٠	% ٥٠	% ١٠٠	١٠ مخاطر التثمين العقاري	
منخفضة	% ١١	% ٥٣	% ١٠٠	% ٣٠	% ٣٠	% ٥٠	١١ مخاطر عدم الإمتثال للأنظمة ذات العلاقة	
متوسطة	% ٣٠	% ٦٠	% ٥٠	% ٤٠	% ٥٠	% ١٠٠	١٢ مخاطر الاستثمار في القطاع العقاري	
منخفضة	% ٦	% ٥٥	% ٣٠	% ٤٠	% ٥٠	% ١٠٠	١٣ مخاطر التطوير العقاري	
منخفضة	% ٩	% ٨٥	% ١٠٠	% ٩٠	% ٥٠	% ١٠٠	١٤ مخاطر الخسائر غير المؤمنة	
متوسطة	% ٣٠	% ٦٠	% ٣٠	% ٨٠	% ٣٠	% ١٠٠	١٥ مخاطر انخفاض قيمة أصول الصندوق	
متوسطة	% ٢١	% ٥٣	% ٧٠	% ٢٠	% ٢٠	% ١٠٠	١٦ مخاطر التركيز الجغرافي	
متوسطة	% ٢٣	% ٧٥	% ١٠٠	% ٥٠	% ٥٠	% ١٠٠	١٧ مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة	
متوسطة	% ٢٥	% ١٠٠	% ١٠٠	% ١٠٠	% ١٠٠	% ١٠٠	١٨ مخاطر التقلبات السياسية والإقتصادية	
منخفضة	% ١٨	% ٧٠	% ٧٠	% ٦٠	% ٥٠	% ١٠٠	١٩ مخاطر الاستثمار خارج المملكة العربية السعودية	
منخفضة	% ٧	% ٦٨	% ١٠٠	% ٥٠	% ٢٠	% ١٠٠	٢٠ مخاطر تضارب المصالح	
منخفضة	% ٨	% ٤٠	% ٣٠	% ٣٠	% ٦٠	% ٤٠	٢١ مخاطر الخبرة المحدودة	
متوسطة	% ٢٦	% ٤٣	% ٣٠	% ٤٠	% ٤٠	% ٦٠	٢٢ مخاطر التغيرات في الأسعار	
متوسطة	% ٤٤	% ٥٥	% ٦٠	% ٥٠	% ٤٠	% ٧٠	٢٣ مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية	



متوسطة	% ٢٣	% ٥٨	% ٦٠	% ٦٠	% ٥٠	% ٦٠	% ٤٠	مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات	٢٤
منخفضة	% ٧	% ٣٣	% ٢٠	% ٣٠	% ٣٠	% ٥٠	% ٢٠	مخاطر انعكاس القيمة الأساسية	٢٥
متوسطة	% ٤٠	% ٥٨	% ٧٠	% ٤٠	% ٥٠	% ٧٠	% ٧٠	مخاطر التوزيع والتمويل	٢٦
متوسطة	% ٢٧	% ٤٥	% ٧٠	% ٣٠	% ٣٠	% ٥٠	% ٦٠	مخاطر سيولة الوحدات	٢٧
متوسطة	% ٥٢	% ٦٥	% ٧٠	% ٦٠	% ٦٠	% ٧٠	% ٨٠	مخاطر سيولة الأصول الأساسية	٢٨
منخفضة	% ١٨	% ٤٥	% ٦٠	% ٤٠	% ٢٠	% ٦٠	% ٤٠	مخاطر تخفيض القيمة	٢٩
متوسطة	% ٣٢	% ٥٣	% ٦٠	% ٥٠	% ٣٠	% ٧٠	% ٦٠	مخاطر عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار	٣٠
منخفضة	% ٩	% ٤٣	% ٦٠	% ٤٠	% ٢٠	% ٥٠	% ٢٠	مخاطر التاريخ التشغيلي السابق	٣١
عالية	% ٦١	% ٦٨	% ٨٠	% ٧٠	% ٥٠	% ٧٠	% ٩٠	مخاطر تذبذب الدخل	٣٢
منخفضة	% ٥	% ٤٨	% ٢٠	% ٧٠	% ٢٠	% ٨٠	% ١٠	مخاطر تطبيق الزكاة والرسوم	٣٣
منخفضة	% ١٢	% ٦٠	% ٦٠	% ٦٠	% ٢٠	% ١٠٠	% ٢٠	مخاطر سعر صرف العملة	٣٤
منخفضة	% ١٤	% ٤٨	% ٧٠	% ٤٠	% ٢٠	% ٦٠	% ٣٠	مخاطر عدم المساواة في الحصول على المعلومات	٣٥
متوسطة	% ٢٣	% ٥٨	% ٥٠	% ٦٠	% ٤٠	% ٨٠	% ٤٠	مخاطر الزيادة في تكاليف البناء	٣٦
منخفضة	% ٦	% ٦٤	% ٧٠	% ٥٠	% ٥٠	% ٨٥	% ١٠	مخاطر البنية التحتية	٣٧
عالية	% ٦٣	% ٧٠	% ٧٠	% ٧٠	% ٦٠	% ٨٠	% ٩٠	مخاطر التمويل	٣٨
متوسطة	% ٤٤	% ٧٣	% ٨٠	% ٧٠	% ٥٠	% ٩٠	% ٦٠	مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون	٣٩
متوسطة	% ٢٦	% ٦٥	% ٧٠	% ٧٠	% ٤٠	% ٨٠	% ٤٠	مخاطر تخلف الطرف الأخر عن الإلتزام والمخاطر الإنتمانية	٤٠
منخفضة	% ١٦	% ٥٣	% ٦٠	% ٤٠	% ٣٠	% ٨٠	% ٣٠	مخاطر فسخ عقد الإيجار	٤١
منخفضة	% ٢٠	% ٦٦	% ٦٥	% ٥٠	% ٦٠	% ٩٠	% ٣٠	مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المستأجرة عند إنتهاء مدة العقد	٤٢
منخفضة	% ١٧	% ٥٨	% ٥٠	% ٥٠	% ٦٠	% ٧٠	% ٣٠	مخاطر نزح الملكية	٤٣
منخفضة	% ٢٠	% ٤٩	% ٢٠	% ٧٠	% ٢٠	% ٨٥	% ٤٠	المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية	٤٤
منخفضة	% ١١	% ٥٣	% ٤٠	% ٤٠	% ٧٠	% ٦٠	% ٢٠	مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية	٤٥
منخفضة	% ١٠	% ٤٨	% ٦٠	% ٤٠	% ٣٠	% ٦٠	% ٢٠	مخاطر السعودية	٤٦
منخفضة	% ١٨	% ٦٠	% ٦٠	% ٦٠	% ٥٠	% ٧٠	% ٣٠	مخاطر التقاضي مع الغير	٤٧
منخفضة	% ١٧	% ٥٥	% ٦٠	% ٤٠	% ٤٠	% ٨٠	% ٣٠	مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض	٤٨
متوسطة	% ٢١	% ٥٣	% ٦٠	% ٤٠	% ٣٠	% ٨٠	% ٤٠	مخاطر البيانات المستقبلية	٤٩
متوسطة	% ٢١	% ٥٣	% ٦٠	% ٤٠	% ٢٠	% ٩٠	% ٤٠	مخاطر التركيز على القطاع العقاري	٥٠

المخاطر المنخفضة هي المخاطر ما بين مستوى 0 إلى 20 %

المخاطر المتوسطة هي المخاطر ما بين مستوى 21 إلى 59 %

المخاطر المرتفعة هي المخاطر ما بين مستوى 59 إلى 100 %

القوائم المالية

للفترة من 01 يناير 2023م حتى 31 ديسمبر 2023م

وتقرير المراجع الخارجي

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الصفحة	الفهرس
٤-٢	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى لحاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٣٣-٩	ايضاحات حول القوائم المالية

إلى السادة حاملي الوحدات صندوق مشاركة ريت

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق مشاركة ريت ("الصندوق")، مدار من قبل شركة مشاركة مالية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل والشامل الآخر وقائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة إلى حاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية والمعلومات التوضيحية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

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

تقييم العقارية الاستثمارية	الأمر الرئيسي للمراجعة
<p>كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة</p> <ul style="list-style-type: none"> تتضمن إجراءات مراجعتنا مايلي: مراجعة تقييم الإدارة لوجود مؤشرات الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية. تقييم الاستقلالية والمؤهلات المهنية والكفاءة والخبرة للمقيمين المستقلين للصندوق المعينين. مراجعة ومناقشة المقيمين المستقلين للصندوق لتفهم الافتراضات والمنهجيات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية وأدلة السوق التي يستخدمونها لدعم افتراضاتهم. مطابقة التفاصيل المحددة (المنطقة، الموقع، إلخ) للعقارات الاستثمارية مع تقارير التقييم و سجلات الصندوق وسندات ملكية العقارات الاستثمارية. مقارنة المبلغ القابل للاسترداد للاستثمارات العقارية وفقاً لتقرير التقييم مع قيمها الدفترية لتحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بأي خسارة انخفاض في القيمة؛ و تقييم مدى ملاءمة المعالجة والسياسات المحاسبية المستخدمة والإيضاحات الواردة في القوائم المالية للصندوق بما في ذلك الإفصاح عن الافتراضات والأحكام الرئيسية 	<p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية للصندوق ١,٣ مليار ريال سعودي.</p> <p>في نهاية كل فترة تقرير، يقوم مدير الصندوق بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشر على احتمال انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية.</p> <p>كجزء من تقييم انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية، يستخدم الصندوق التقييمات التي تم إجراؤها من قبل مقيمين خارجيين للتأكد من القيمة العادلة لهذه العقارات.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا كأمر رئيسي للمراجعة حيث أن تقييم العقارات الاستثمارية يتضمن أحكاماً هامة قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.</p> <p>راجع إيضاح ٢,١٥ حول القوائم المالية فيما يتعلق بالسياسة المحاسبية لانخفاض قيمة الموجودات غير المالية والإيضاح ١٠ للإفصاحات حول العقارات الاستثمارية.</p>

تقرير المراجع المستقل لحاملي وحدات صندوق مشاركة ريت (تتمة)

المعلومات الأخرى

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات عنها، والتي من المتوقع أن تكون متاحة لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

لا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نُبدي أي شكل من أشكال أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند فعل ذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتوافق بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية المراجعة، أو خلافاً لذلك تتضمن تحريفات جوهريّة.

فيما لو استنتجنا، عند قراءة التقرير السنوي للصندوق أنه يحتوي على تحريفات جوهريّة، فيجب علينا إبلاغ المكلفين بالحوكمة بهذا الأمر.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهري سواءً بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكد المعقول هو مستوى تأكيد مرتفع، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهري متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهريّة إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ونلتزم بنزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي :

- التعرف على مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية وتقييمها، سواءً بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة إستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا ان نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

تقرير المراجع المستقل لحاملي وحدات صندوق مشاركة ريت (تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

ونحن نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها، نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نتعرف عليها أثناء المراجعة.

ونُفيد أيضا المكلفين بالحوكمة بأننا قد التزمنا بالمتطلبات المسلكية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونُبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وعند الاقتضاء، نبلغهم بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو ما لم نر، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بشكل معقول أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية



محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الخبر، المملكة العربية السعودية

٢٨ مارس ٢٠٢٤م (الموافق ١٨ رمضان ١٤٤٥ هـ)

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		ايضاح	
٢٠٢٢	٢٠٢٣		
١٠٠,٦١٦,٥٠٩	٩٥,٥١٧,٩٢٣	٥	إيرادات الأيجار
١١,٥٩٦,٦٨٥	١١,١٦٥,٢٠١	٦	إيرادات التمويل
١١٢,٢١٣,١٩٤	١٠٦,٦٨٣,١٢٤		إجمالي الدخل
(٢٨,٦٨٩,٧٠٣)	(٣١,٠٠٦,٣٢٧)	١١	الاستهلاك
(١٥,٧٨٠,٤٤٩)	(١٨,٩٧١,٢٨٧)	٧	أتعاب إدارة الصندوق
(١٣,٦٦٨,٣٥٤)	(٢٣,٢٥٨,٠٥٨)	٨	مصروفات تشغيلية أخرى
(٨,٤٣٩,٥٤٦)	١٤,٩٩٥,١٩٥	١١	عكس (خسارة) انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية
(٥,٠٥٠,٧٧٠)	(١,٨٨٥,٤٢٨)	١٣	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٧١,٦٢٨,٨٢٢)	(٦٠,١٢٥,٩٠٥)		إجمالي المصروفات
٤٠,٥٨٤,٣٧٢	٤٦,٥٥٧,٢١٩		إجمالي الدخل من العمليات
٣٠,٠٠٠	١٤٧,٥٠٠	١٤	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣٢,٢٨٢,١٥٦)	(٥٧,٢٠٠,٨١٠)	٩	تكاليف التمويل
٢٨٨,٧٥٠	١,٦٢٦,٦٢١	١٥	ارباح ابداعات مرابحة قصيرة الأجل
٣٢٠,٠٠٠	٥٢٠,٠٠٠	١٨	إيرادات أخرى
٨,٩٤٠,٩٦٦	(٨,٣٤٩,٤٧٠)		(الخسارة) الربح قبل الزكاة
١,٩٥٩,٤٧٣	-	١٠	الزكاة
١٠,٩٠٠,٤٣٩	(٨,٣٤٩,٤٧٠)		(الخسارة) الربح للسنة
-	-		الدخل الشامل الأخر
١٠,٩٠٠,٤٣٩	(٨,٣٤٩,٤٧٠)		إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل للسنة
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة
٠,١٢	(٠,٠٩)		الربحية الأساسية والمخفضة لكل وحدة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

قائمة المركز المالي
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

كما في ٣١ ديسمبر		ايضاح	
٢٠٢٢	٢٠٢٣		
			الموجودات
			العقارات الاستثمارية
١,٣٣٤,٩٩١,٧٢٦	١,٣٢٢,٦٤٢,٩٣٨	١١	صافي الاستثمار من عقود الايجار التمويلية
٢١٩,٩٤٥,٣٩٨	٢١٠,٦٧٧,٠٦٠	١٢	دخل الايجار المستحق
٢٦,٧٠٥,٧٢٣	٣٨,٩٩٥,٥٢٩	١٣	مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات اخرى
٣,٧١٨,٨٢٣	٢,٥٢١,٩٤٠		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٣١٢,١٥٠	٥,٤٥٩,٦٥٠	١٤	ايداعات مرابحة قصيرة الأجل
٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٢٧٤,٦٣٣	١٥	نقد لدى البنوك
٣١,٤٨٦,١٩٧	٨,٣٧٧,٦٨٢	١٦	مجموع الموجودات
١,٦٥٧,١٦٠,٠١٧	١,٦٣٣,٩٤٩,٤٣٢		
			المطلوبات
			قروض
٦٥٧,٤٣٨,٤٢٥	٦٦١,٧٢٠,٧٨٩	١٧	التزامات عقود الايجار
١٣٩,٤١٩,١٠٦	١٣٢,٥٨٩,١٢٠	١٨	ايرادات ايجار غير مكتسبة
١٥,٥٩٥,١٥٢	١٧,٥٧٥,٥٣٦	١٩	مصروفات مستحقة ومطلوبات اخرى
٢٠,٣٧٠,٥٧٦	٢٦,٠٦٣,٩١٠	٢٠	اتعاب الادارة المستحقة
٧,٤٦٦,٧١٩	١١,٢٣٩,٥٠٨	٢١	مجموع المطلوبات
٨٤٠,٢٨٩,٩٧٨	٨٤٩,١٨٨,٨٦٣		
			صافي قيمة الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات
٨١٦,٨٧٠,٠٣٩	٧٨٤,٧٦٠,٥٦٩		الوحدات المصدرة (الكمية)
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠		قيمة الوحدة (بالريال سعودي)
٩,٢٨	٨,٩٢		

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى حملي الوحدات
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٨٥٨,٧٦٩,٦٠٠	٨١٦,٨٧٠,٠٣٩	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات كما في ١ يناير
١٠,٩٠٠,٤٣٩	(٨,٣٤٩,٤٧٠)	التغير من خلال العمليات
(٥٢,٨٠٠,٠٠٠)	(٢٣,٧٦٠,٠٠٠)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٤١,٨٩٩,٥٦١)	(٣٢,١٠٩,٤٧٠)	توزيعات الأرباح (إيضاح ٢٤)
٨١٦,٨٧٠,٠٣٩	٧٨٤,٧٦٠,٥٦٩	صافي الموجودات العائدة إلى لحاملي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة التدفقات النقدية
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		ايضاح
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٨,٩٤٠,٩٦٦	(٨,٣٤٩,٤٧٠)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الربح للفترة
		تسويات لـ:
٢٨,٦٨٩,٧٠٣	٣١,٠٠٦,٣٢٧	١١ الاستهلاك
٨,٤٣٩,٥٤٦	(١٤,٩٩٥,١٩٥)	١١ عكس (خسارة) انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية
٥,٠٥٠,٧٧٠	١,٨٨٥,٤٢٨	١٣ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٣١٨,٧٥٠)	(١٤٧,٥٠٠)	١٤ ارباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
	(١,٦٢٦,٦٢١)	ربح تمويلي من ودائع قصيرة الاجل
٣٢,٢٨٢,١٥٦	٥٧,٢٠٠,٨١٠	٩ تكاليف تمويل
(١١,٥٩٦,٦٨٥)	(١١,١٦٥,٢٠١)	٦ أرباح تمويل من عقود الايجار التمويلي
(٣٢٠,٠٠٠)	(٥٢٠,٠٠٠)	١٨ تخفيضات في التزامات عقود الايجار
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٨,٨١٠,٧٠٩	(١٤,١٧٥,٢٣٤)	(الزيادة) الانخفاض في دخل الايجارات المستحق
(٢٢٩,٤٧٣)	١,١٩٦,٨٨٣	لإنخفاض (الزيادة) افي المصاريف المدفوعة مقدما والموجودات الأخرى
٢,٢٥٩,٩٠٥	١,٩٨٠,٣٨٤	الزيادة في ايرادات الايجار الغير مكتسبة
٢,٣٩٨,١٢٤	٣,٧٧٢,٧٨٩	٢١ الزيادة في اتعاب ادارة مستحقة
(١٤,٥٣٣,٩٦٤)	٥,٣٢٠,٥٦٧	٢٠ (الزيادة) الانخفاض في المصروفات المستحقة والمطلوبات الاخرى
٦٩,٨٧٣,٠٠٦	٥١,٣٨٣,٩٦٧	النقد الناتج من العمليات
(١٣,٨٦٦,٨٢٨)	(٤٤,٧١٥,٦٦٥)	تكاليف تمويل مدفوعة
٥٦,٠٠٦,١٧٩	٦,٦٦٨,٣٠٢	التدفقات النقدية الناتجة من من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢٦٠,٢٩١,٤٩٣)	(٣,٦٦٢,٣٤٤)	١١ إضافات الى العقارات الاستثمارية
١٠,٤٨٠,٢٢٨	٩,٢٦٨,٣٣٨	العنصر الرئيسي للاستثمار في التأجير التمويلي
١١,٥٩٦,٦٨٥	١١,١٦٥,٢٠١	١٢ ارباح تمويل محصلة
(٣٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٨,٦٤٨,٠١٢)	١٥ الاستثمار في ايداعات مرابحة قصيرة الأجل
(٢٧٣,٢١٤,٥٨٠)	٨,١٢٣,١٨٣	التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٢٥٤,٨٧٩,٥٩٥	٣٢٠,٧٣٦,٢٣١	١٧ المحصل من القروض
-	(٣٢٠,٧٣٦,٢٣١)	١٧ المسدد من القروض
(١١,٥٢٠,٠٠٠)	(١٤,١٤٠,٠٠٠)	١٨ مدفوعات التزامات الايجار التمويلي
(٥٢,٨٠٠,٠٠٠)	(٢٣,٧٦٠,٠٠٠)	٢٤ توزيعات ارباح مدفوعة
١٩٠,٥٥٩,٥٩٥	(٣٧,٩٠٠,٠٠٠)	التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التمويلية
(٢٦,٦٤٨,٨٠٦)	(٢٣,١٠٨,٥١٥)	صافي التغير في النقد لدى البنوك
٥٨,١٣٥,٠٠٣	٣١,٤٨٦,١٩٧	النقد لدى البنوك، بداية السنة
٣١,٤٨٦,١٩٧	٨,٣٧٧,٦٨٢	النقد لدى البنوك، نهاية السنة
		٢٥ معاملات تمويلية غير نقدية

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

١. معلومات عامة

صندوق مشاركة ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تم تأسيسه في المملكة العربية السعودية وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية.

الصندوق مُدرج ومتداول في السوق المالية السعودية ("تداول") وهو متوافق مع متطلبات الشريعة الإسلامية. يدير الصندوق شركة مشاركة المالية ("مدير الصندوق").

تمت الموافقة على طرح وحدات الصندوق من قبل هيئة السوق المالية في ٢٣ رمضان ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٧ يوليو ٢٠١٧) وبدأت عملياتها في ٢٥ ذو القعدة ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٧ أغسطس ٢٠١٧). مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد لمدة سنتين إضافيتين حسب تقدير مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

خلال عام ٢٠٢١، أصدر مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية موافقتهم على تغيير شروط وأحكام الصندوق لتحويل الصندوق إلى صندوق استثمار عقاري متداول مغلق العضوية يتخذ شكل كيان لغرض خاص.

قام مدير الصندوق خلال العام بتحديث شروط وأحكام الصندوق، إلا أن التغييرات ليس لها أي تأثير جوهري مباشر على هذه القوائم المالية. وفيما يلي ملخص تلك التغييرات في شروط وأحكام الصندوق خلال عام ٢٠٢٣:

يلتزم مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") خلال الفترة التنظيمية. كما يلتزم الصندوق بتقديم إقرار المعلومات والبيانات التي تطلبها الهيئة لأغراض فحص ومراجعة القرارات خلال المدة النظامية وتزويد أصحاب الوحدات المعينة بالمعلومات القابلة للنشر اللازمة لحساب الوعاء الزكوي.

يتمثل الهدف الاستثماري الأساسي للصندوق في الاستثمار في العقارات المطورة المؤهلة لتوليد دخل إيجار دوري وتوزيع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق كأرباح نقدية على مالكي الوحدات سنوياً.

العنوان المسجل لمدير الصندوق هو ص. ب ٧١٢، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري التي تنشرها هيئة السوق المالية والتي تتضمن تفاصيل المتطلبات لجميع الصناديق العقارية داخل المملكة العربية السعودية. تم تعديل اللائحة من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٢ فبراير ٢٠٢١ م).

٢ أسس الإعداد

٢.١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢.٢ التكلفة التاريخية

تم إعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢.٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

إن البنود المدرجة في القوائم المالية للصندوق يتم قياسها باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق بالريال السعودي ("العملة الوظيفية"). تم عرض القوائم المالية بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

٢.٤ المعايير الجديدة والمعدلة التي تتبناها الشركة

قام الصندوق بتطبيق التعديلات على المعايير لأول مرة فيما يتعلق بـ "التعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨، لفترات التقارير التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣".

لم يتم تحديد أي تأثير هام على تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس الإعداد (تتمة)

٢,٥ معايير صادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

تم اصدار بعض المعايير المحاسبية الجديدة والتعديلات والتفسيرات التي تعتبر إلزامية لقرارات التقرير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ولم يتم تطبيقها مبكرًا من قبل الصندوق. الإدارة في صدد تقييم تأثير المعايير الجديدة والتفسيرات على القوائم المالية.

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية الجوهرية

٣,١ إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية على العقارات الاستثمارية، بالصافي بعد الخصم، وفقًا لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء.

٣,٢ ربحية كل وحدة

يتم احتساب الأرباح لكل وحدة بقسمة الربح أو الخسارة العائدة إلى حاملي وحدات الصندوق على المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة خلال السنة.

٣,٣ العقارات الاستثمارية

العقار الاستثماري هو العقار الذي يحتفظ به (من قبل المالك أو المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي) إما لكسب دخل إيجار أو لزيادة رأس المال أو كليهما. يتم قياس العقار الاستثماري مبدئيًا بالتكلفة ويتم إثباته لاحقًا بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتركم والانخفاض في القيمة، إن وجد. لا يتم استهلاك الأراضي. يتم استهلاك تكلفة العقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات تتراوح من ١٠ إلى ٤٠ سنة.

يتم استبعاد العقار الاستثماري عند البيع أو الاستبعاد عند سحبه بشكل دائم أو عند تحويله إلى مخزون عقاري. يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة عن الغاء الاعتراف بالعقارات في الربح أو الخسارة على فورا.

تتضمن العقارات الاستثمارية أيضًا عقارات قيد الإنشاء لاستخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية. يتم إدراجها ولا يتم استهلاكها.

٣,٤ الإيجارات

عند بداية العقد، يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار. يعترف الصندوق بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات الإيجار مقابل فيما يتعلق بجميع اتفاقيات الإيجار التي يكون فيها هو المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المعرفة كعقود إيجار لمدة اثني عشر شهرًا أو أقل). وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. بالنسبة لعقود الإيجار هذه، يعترف الصندوق بمدفوعات الإيجار كمصروفات تشغيل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم آخر أكثر تمثيلًا للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الموجودات المؤجرة.

مطلوبات الإيجار

يتم قياس مطلوبات عقد الإيجار مبدئيًا بالقيمة الحالية الصافية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة المتضمن في عقد الإيجار. إذا تعذر تحديد هذا السعر بسهولة، وهو ما يحدث عمومًا لعقود الإيجار في الصندوق، يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو السعر الذي يتعين على المستأجر الفرد دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لموجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأمن وشروط مماثلة.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
٣,٤ الإيجارات (تتمة)

موجودات حق الاستخدام

- لتحديد معدل الاقتراض الإضافي، يقوم الصندوق بما يلي:
- حيثما كان ذلك ممكنًا، يستخدم تمويل طرف ثالث حديثًا حصل عليه المستأجر الفردي كنقطة انطلاق، مع تعديله ليعكس التغييرات في ظروف التمويل منذ استلام تمويل من طرف ثالث؛
 - يستخدم نهجًا تراكميًا يبدأ بسعر فائدة خالٍ من المخاطر معرّف لمخاطر الائتمان لعقود الإيجار التي يحتفظ بها المستأجر الفردي، والذي ليس لديه تمويل حديث من طرف ثالث، و
 - إجراء تعديلات خاصة بعقد الإيجار، على سبيل المثال المدة والبلد والعملة.

موجودات حق الاستخدام

تشتمل موجودات حق الاستخدام على القياس الأولي على مبلغ مطلوبات عقود الإيجار المعترف بها والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبّدة ومدفوعات الإيجار المسدّدة في أو قبل بدء عقد الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية. يتم قياسها لاحقًا بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة إن وجدت. عندما يتحمل الصندوق التزامًا بتكاليف تفكيك وإزالة موجودات مؤجرة، أو استعادة الموقع الذي يوجد فيه، أو إعادة الموجودات الأساسية إلى الحالة التي تتطلبها شروط وأحكام عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه. يتم تضمين التكاليف في موجودات حق الاستخدام ذي الصلة ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج المخزون.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على مدى فترة أقصر من مدة الإيجار أو العمر الإنتاجي الاقتصادي للموجود الأساسي. إذا كانت ملكية نقل الإيجار للموجود الأساسي أو تكلفة موجودات حق الاستخدام تعكس أن الشركة تتوقع ممارسة خيار شراء، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام ذي الصلة على مدار العمر الإنتاجي للأصل الأساسي. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

يتم عرض موجودات حق الاستخدام كبنود منفصل في قائمة المركز المالي.

يحدد الصندوق ما إذا كان أحد موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته وتحسب أي خسارة انخفاض في القيمة محددة.

لا يتم تضمين الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس مطلوبات الإيجار وموجودات حق الاستخدام. يتم الاعتراف بالمدفوعات ذات الصلة كمدفوعات في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الحالة التي أدت إلى تلك المدفوعات ويتم تضمينها في الربح أو الخسارة.

صافي الاستثمار في التأجير التمويلي

عندما يعمل الصندوق كمؤجر، فإنه يحدد عند بداية عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي.

لتصنيف كل عقد إيجار، يقوم الصندوق بإجراء تقييم شامل لما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت العرضية لملكية الأصل الأساسي. إذا كان الأمر كذلك، فإن عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي؛ إذا لم يكن الأمر كذلك، فهو عقد إيجار تشغيلي. وكجزء من هذا التقييم، يأخذ الصندوق في الاعتبار بعض المؤشرات مثل ما إذا كانت القيمة الحالية للحد الأدنى لمبالغ دفعات الإيجار تمثل بشكل جوهري كامل القيمة العادلة للأصل المؤجر أو ما إذا كان عقد الإيجار يغطي الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل.

التأجير التمويلي

يسجل الصندوق صافي الاستثمار في الإيجار التمويلي بالقيمة العادلة للموجودات المؤجرة والقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار أيهما أقل. يتضمن إجمالي الاستثمار في الإيجار التمويلي إجمالي دفعات الإيجار المستقبلية على عقود الإيجار التمويلي (نعم الإيجار المدينة)، بالإضافة إلى المبالغ المتبقية المقدرة المستحقة القبض. يتم تسجيل الفرق بين نعم الإيجار المدينة وتكلفة الأصل المؤجر كإيرادات تمويل عقود إيجار غير مكتسبة ولأغراض العرض يتم خصمها من إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي.

الإيجار التشغيلي

يعترف الصندوق بدفعات الإيجار المستلمة بموجب عقود الإيجار التشغيلية كدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار كجزء من "الإيرادات الأخرى".

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣.٥ النقد وما في حكمه

يشمل النقد وما في حكمه عادة على النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة، إن وجدت، والتي تبلغ فترات استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الشراء. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، يشتمل النقد وما في حكمه على النقد لدى البنوك.

٣.٦ القروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئيًا بالقيمة العادلة (المتحصلات المستلمة)، بعد خصم تكاليف المعاملة المؤهلة المنكبة، إن وجدت. بعد التحقق المبدئي، يتم قياس القروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بأي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في الربح أو الخسارة على مدى فترة القروض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم حذف القروض من قائمة المركز المالي عند إبراء الذمة من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متحملة، في الربح أو الخسارة كإيرادات أو تكاليف تمويل أخرى.

يتم تصنيف القروض على أنها مطلوبات متداولة ما لم يكن لدى الشركة حق غير مشروط في تأجيل تسوية المطلوبات لمدة اثني عشر شهرًا على الأقل بعد فترة التقرير.

تتم رسملة تكاليف الاقتراض العامة والمحددة التي تنسب مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة خلال الفترة الزمنية المطلوبة لإكمال وإعداد الموجودات للاستخدام المقصود أو البيع. الموجودات المؤهلة هي الموجودات التي تستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت للاستعداد للاستخدام أو البيع المقصود. يتم خصم دخل الاستثمار المكتسب من الاستثمار المؤقت لقروض محددة في انتظار إنفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة. يتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

٣.٧ صافي قيمة الموجودات لكل وحدة

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة كما هو موضح في قائمة المركز المالي بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات القائمة في نهاية الفترة.

٣.٨ توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح عند الإعلان عنها خلال السنة المالية ولم تعد وفقًا لتقدير الصندوق. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح غير المدفوعة لمالكي الوحدات كمطلوبات في القوائم المالية في الفترة التي يعلن فيها مجلس إدارة الصندوق عن توزيعات الأرباح.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣,٩ الأدوات المالية

الموجودات المالية التصنيف

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يصنف الصندوق موجوداته المالية كما تم قياسها بالتكلفة المطفأة حيث يتم الاحتفاظ بهذه الأصول لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل تلك التدفقات النقدية مدفوعات أصل المبلغ والفوائد فقط .

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم تصنيف الموجودات المالية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم حيازتها لغرض بيعها أو إعادة شرائها في المدى القريب. صنف الصندوق حيازته في محفظة أوراق مالية محلية مدرجة كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم إدراج هذه الاستثمارات في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع عرض صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

الاعتراف والاستبعاد

عند الاعتراف المبدئي، تقيس الشركة الموجودات المالية بقيمتها العادلة زائداً، في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملات المنسوبة مباشرة إلى اقتناء الموجودات المالية. يتم تحميل تكلفة معاملات الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كمصروف في الربح أو الخسارة.

عند الاعتراف الأولي باستثمار في حقوق الملكية غير محتفظ به للمتاجرة، قد تختار الشركة بشكل لا رجعة فيه عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار في الدخل الشامل الأخرى. يتم إجراء هذه الانتخابات على أساس كل استثمار على حدة.

يتم قياس جميع الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو الدخل الشامل الأخرى كما هو موضح أعلاه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وهذا يشمل جميع الموجودات المالية المشتقة عند الاعتراف الأولي، قد تقوم الشركة بشكل غير قابل للإلغاء بتخصيص موجود مالي بلبي بطريقة أخرى المتطلبات ليتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ بطريقة أخرى.

مطلوبات مالية

يقوم الصندوق بإلغاء الاعتراف الموجودات المالية عندما تنتهي التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تقوم بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية التعاقدية على الموجودات المالية في معاملة يتم فيها تحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى حد كبير. يتم الاعتراف بأي حصة في الموجودات المالية المحولة التي يتم إنشاؤها أو الاحتفاظ بها من قبل الشركة كموجود أو مطلوب منفصل.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

قياس القيمة العادلة

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على نموذج أعمال الشركة لإدارة الموجودات وخصائص التدفق النقدي للموجودات. يتم قياس الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل تلك التدفقات النقدية فقط سداد أصل المبلغ والفوائد بالتكلفة المطفأة. يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر الأداة المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة والتي لا تشكل جزءاً من علاقة التحوط في الربح أو الخسارة عندما يتم استبعاد الموجودات أو انخفاض قيمتها. يتم احتساب دخل الفوائد من هذه الموجودات المالية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بجميع المطلوبات المالية في الوقت الذي تصبح فيه الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة ناقصاً أية تكلفة منسوبة مباشرة للمعاملة. بعد الاعتراف المبدئي ، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الإغفاء من المطلوبات بموجب المطلوبات أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. عندما يتم استبدال مطلوب مالي حالي بأخر من نفس المُقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو يتم تعديل شروط مطلوب قائم بشكل جوهري ، فإن مثل هذا التبادل أو التعديل يتم التعامل معه على أنه استبعاد للمطلوب الأصلي والاعتراف بمطلوب جديد ، ويتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية في الربح أو الخسارة.

تقيس الشركة الأدوات المالية ، مثل المشتقات المالية ، بالقيمة العادلة خلال الربح والخسارة في تاريخ كل تقرير.

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع موجود أو دفعه لتحويل مطلوب في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الموجود أو نقل المطلوب تتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات ؛ أو

- في حالة عدم وجود سوق رئيسي ، في السوق الأكثر فائدة للموجود أو المطلوب

يجب أن تكون الشركة متاحة للوصول إلى السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة.

يتم قياس القيمة العادلة للموجود أو المطلوب باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجود أو المطلوب ، على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجود غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من أعلى وأفضل استخدام للموجود أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق من شأنه أن يستخدم الموجود في أعلى وأفضل استخدام له.

يستخدم الصندوق تقنيات التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة ، وتعظيم استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للرصد.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم وصف ذلك ، على النحو التالي ، بناءً على أدنى مستوى من المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى ١: أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة ،

المستوى ٢: تقنيات التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظته بشكل مباشر أو غير مباشر ،

المستوى ٣: تقنيات التقييم التي لا يمكن ملاحظة أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المعترف بها في القوائم المالية بالقيمة العادلة على أساس متكرر ، تحدد الشركة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى من المدخلات المهمة للقيمة العادلة القياس ككل) في نهاية كل فترة تقرير .

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣,١٠ مقاصة الموجودات المطلوبة المالية

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم تسجيل صافي المبالغ في القوائم المالية عندما يكون للشركة حق ملزم قانوناً لمقاصة المبالغ المعترف بها وتنوي إما التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات والمطلوبات في وقت واحد.

٣,١١ انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يقوم الصندوق بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على أن الموجودات غير المالية قد تنخفض قيمتها. في حالة وجود أي مؤشر، أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار سنوي لانخفاض القيمة، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات. القيمة القابلة للاسترداد للموجودات هي القيمة العادلة للموجودات أو وحدة توليد النقد، أيهما أعلى، ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها قيد الاستخدام، ويتم تحديدها للموجودات الفردية، ما لم يكن الموجود لا يولد تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الناتجة عن الموجودات الأخرى. أو موجودات الصندوق. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للموجود قيمته القابلة للاسترداد، يعتبر الموجود منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد. عند تقدير القيمة في الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالموجود. لتحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم دعم هذه الحسابات من خلال مضاعفات التقييم، أو أسعار الأسهم المدرجة للشركات المتداولة علناً أو غيرها من مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض قيمة العمليات المستمرة في الربح أو الخسارة في فئات المصروفات المتوافقة مع وظيفة الموجود الذي انخفضت قيمته.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يطبق الصندوق المنهج المبسط للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، والذي يستخدم مخصص الخسارة المتوقعة على مدى العمر. يتم تطبيق هذه الطريقة لتقدير المخصص مقابل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تعتمد معدلات الخسارة المتوقعة على ملفات سداد الذمم المدينة على مدى فترة ١٢ شهراً قبل كل فترة التقرير والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة التي حدثت خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. لقد حدد الصندوق الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم فيها الخدمات) ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي ليكون العامل الأكثر أهمية، وبالتالي يقوم بتعديل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يتم عرض خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

٣,١٢ إيرادات التمويل والتكلفة

يتم قياس الدخل المالي باستخدام معدل الفائدة الفعلي، وهو المعدل الذي يقوم بالضبط بخصم المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة من خلال العمر المتوقع للموجودات المالية أو فترة أقصر، حيثما كان ذلك مناسباً، إلى صافي القيمة الدفترية للموجودات المالية

يتم الاعتراف بإيرادات التمويل عند استحقاق الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

٤. التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة اتخاذ الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المصاحبة والإفصاح عن المطلوبات الطارئة. قد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية الخاصة بها على أساس مستمر. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات.

الأحكام والتقديرات والافتراضات الرئيسية التي لها تأثير هام على القوائم المالية للصندوق موضحة أدناه:

تقييم العقارات الاستثمارية

يستعين الصندوق بخدمات طرف ثالث للحصول على تقديرات للقيمة السوقية للعقارات الاستثمارية باستخدام تقنيات تقييم معترف بها لأغراض مراجعة انخفاض القيمة والإفصاحات في القوائم المالية. تم الإفصاح عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ١١.

العمر الانتاجي للعقارات الاستثمارية

يحدد مدير الصندوق الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد النظر في الاستخدام المتوقع للموجودات أو الاستهلاك المادي. يراجع مدير الصندوق بشكل دوري الأعمار الإنتاجية المقدرة وطريقة الاستهلاك للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصص لاكتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة ("الخسائر الائتمانية المتوقعة") لدمج الإيجار المدينة والاستثمار في الإيجار التمويلي. تستند معدلات المخصصات إلى أيام تجاوز الاستحقاق لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب نوع العميل، والتغطية بالضمانات وأشكال أخرى من التأمين على الائتمان)

تستند مصفوفة المخصصات مبدئياً إلى معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة للصندوق. يعكس الحساب النتيجة المرجحة الاحتمالية والقيمة الزمنية للمال والمعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة في تاريخ إعداد التقارير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية والتنبؤات بالظروف الاقتصادية المستقبلية. في كل تاريخ تقرير، يتم تحديث معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة ويتم تحليل التغييرات في التقديرات.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير هام. إن مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة حساس للتغيرات في الظروف والظروف الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة خسارة الائتمان التاريخية للصندوق وتوقعات الظروف الاقتصادية أيضاً ممثلة للتخلف الفعلي للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات الخاصة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مستحقات الإيجار في إيضاح ١٣.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥ إيرادات الإيجار

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، حقق الصندوق إيرادات بقيمة ٩٥,٥٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ١٠٠,٦٢ مليون ريال سعودي) من إيرادات تأجير العقارات الاستثمارية وتم اثباتها على أساس الاستحقاق وفقاً لشروط العقد. تحتوي الإيرادات على إيرادات الإيجارات البالغة لا شيء (٢٠٢٢: ٨,٥ مليون ريال سعودي) ناتجة مع عمليات مع أطراف ذات العلاقة (انظر إيضاح ٢١).

٦ إيرادات التمويل

٢٠٢٢	٢٠٢٣
١١,٥٩٦,٦٨٥	١١,١٦٥,٢٠١

دخل التمويل من الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي (إيضاح ١٢)

٧ أتعاب إدارة الصندوق

يقوم الصندوق باحتساب أتعاب الإدارة، على النحو المنصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق، بمعدل سنوي يبلغ ١,٢٪ من إجمالي موجودات أصول الصندوق بعد خصم الرسوم والنفقات المستحقة. بالنسبة للسنة المنتهية، بلغت أتعاب الإدارة ١٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ١٦ مليون ريال سعودي).

٨ مصاريف تشغيلية أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
٧,٦٢٤,٧٨٤	١١,٥٧٩,٧١٦	٨,١	أتعاب صيانة العقارات
٢,٤٤٢,١٨٣	٧,١٨٦,١٠٦	٨,١	مصروفات القوة العاملة
٨٩٩,١٦٨	٢,٢٢٣,٢٧٦		أتعاب إدارة الممتلكات
٩٠١,٠٩١	٩٢٥,٩١٣		رسوم و الأشتراكات
٤٣٤,٨٢٦	٢٣٦,٣٤٢		أتعاب التقييم
٣٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠		أتعاب مجلس الإدارة
١,٣٣٦,٣٠٢	١,٠٥٦,٧٠٥		أخرى
١٣,٦٦٨,٣٥٤	٢٣,٢٥٨,٠٥٨		

٨,١ تمثل هذه الأتعاب في المصروفات المتكبدة على العقارات السكنية والعقارات التجارية والشقق الفندقية والتي تشمل الصيانة، المرافق ومصاريف التشغيل لمتنوعة الأخرى.

٩ تكاليف التمويل

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
٢٣,٥١٦,٤٨٠	٤٦,٨٧١,٤٥٥	١٧	تكلفة التمويل على القروض
٦,١٣١,٩١١	٦,٠٤٦,٩٩١	١٨	تكلفة التمويل على التزامات عقود الإيجار
٢,٦٣٣,٧٦٥	٢,٣٧٧,٩٠٠	٩,١	إطفاء أتعاب تمويل القرض
-	١,٩٠٤,٤٦٤	٩,٢	أتعاب تمويل مشطوبة
٣٢,٢٨٢,١٥٦	٥٧,٢٠٠,٨١٠		

٩,١ تشكل أتعاب التمويل رسوم إدارية واستشارية على تسهلات القرض غير المتاح، التي يتم إطفائها على مدى فترة القرض بمجرد الاستفادة من تسهيلات القرض.

٩,٢ خلال عام ٢٠٢٣، تم شطب أتعاب تمويل القروض غير المطفأة المتعلقة بالقروض المسددة. انظر أيضاً إيضاح ١٧.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠ الزكاة

بناءً على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم ٢٩٧٩١ ("القرار") الصادر في عام ٢٠٢٣، نص على أن صناديق الاستثمارات ليست ملزمة بدفع أي زكاة وهي مطالبة فقط بالتسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وأوضح القرار كذلك أن حاملي الوحدات مسؤولون عن دفع الزكاة بدلاً من استثماراتهم في الصناديق دون أي التزام على الصندوق.

١١ العقارات الاستثمارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
١,٢٤٧,٣٨٦,٧١٣	١,٢٤١,٩٣٣,٥٦٩	١١,١	العقارات الاستثمارية المملوكة
٨٧,٦٠٥,٠١٣	٨٠,٧٠٩,٣٦٩	١١,٢	اصول حق استخدام
١,٣٣٤,٩٩١,٧٢٦	١,٣٢٢,٦٤٢,٩٣٨		

١١,١ العقارات الاستثمارية المملوكة

٢٠٢٣	أرض	المباني	الأثاث والتجهيزات	تحسينات على مأجور	المجموع	
١١٦,٥٢٣,٤٥٣	١٩,٤٧٨,٨١٦	٦٦,٩٩٢,٥٩٠	٣٠,٠٥٢,٠٤٧	-	١١٦,٥٢٣,٤٥٣	التكلفة
(١٤,٩٩٥,١٩٥)	(٩,١٦٧,٧٣١)	(٥,٨٢٧,٤٦٤)	-	-	(١٤,٩٩٥,١٩٥)	كما في ١ يناير
٢٢,٨٤٧,٦٦٠	-	٩,١٨٤,٥٦٢	-	(٩,١٨٤,٥٦٢)	٢٢,٨٤٧,٦٦٠	الإضافات خلال السنة
١٢٤,٣٧٥,٩١٨	١٠,٣١١,٠٨٥	٧٧,٣٦٠,٢٦٨	٣٦,٧٠٤,٥٦٥	-	١٢٤,٣٧٥,٩١٨	محول
١,٢٤١,٩٣٣,٥٦٩	٦٢٩,٦١٠,٥٠٤	٥٨٢,٤٦٥,٩٨٢	٢٩,٨٥٧,٠٨٣	-	١,٢٤١,٩٣٣,٥٦٩	كما في ٣١ ديسمبر
						الاستهلاك المتراكم والانخفاض
						كما في ١ يناير
						عكس الانخفاض
						المحمل خلال السنة
						كما في ٣١ ديسمبر
						صافي القيمة الدفترية
						كما في ٣١ ديسمبر

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١. العقارات الاستثمارية (تتمة)

١١.١ العقارات الاستثمارية المملوكة (تتمة)

٢٠٢٢	أرض	المباني	الأثاث والتجهيزات	تحسينات على مأجور	المجموع
التكلفة					
كما في ١ يناير	٥٦٣,٧٨٦,٤٤٤	٤٧٣,٢٧٠,٥٨١	٦٦,٥٦١,٦٤٨	-	١,١٠٣,٦١٨,٦٧٣
الإضافات خلال السنة	٧٦,١٣٥,١٤٥	١٧٧,٣٧١,١٠٧	-	٦,٧٨٥,٢٤١	٢٦٠,٢٩١,٤٩٣
كما في ٣١ ديسمبر	٦٣٩,٩٢١,٥٨٩	٦٥٠,٦٤١,٦٨٨	٦٦,٥٦١,٦٤٨	٦,٧٨٥,٢٤١	١,٣٦٣,٩١٠,١٦٦
الإستهلاك المتراكم					
كما في ١ يناير	١١,٧٨٦,٦٤٩	٥١,٥٠١,٠٠٢	٢٣,٣٩٩,٥٢٨	-	٨٦,٦٨٧,١٧٩
المحمل للسنة	-	١٤,٧٤٤,٢٠٩	٦,٦٥٢,٥١٩	-	٢١,٣٩٦,٧٢٨
الانخفاض المحمل					
خلال السنة	٧,٦٩٢,١٦٧	٧٤٧,٣٧٩	-	-	٨,٤٣٩,٥٤٦
كما في ٣١ ديسمبر	١٩,٤٧٨,٨١٦	٦٦,٩٩٢,٥٩٠	٣٠,٠٥٢,٠٤٧	-	١١٦,٥٢٣,٤٥٣
صافي القيمة الدفترية					
كما في ٣١ ديسمبر	٦٢٠,٤٤٢,٧٧٣	٥٨٣,٦٤٩,٠٩٨	٣٦,٥٠٩,٦٠١	٦,٧٨٥,٢٤١	١,٢٤٧,٣٨٦,٧١٣

تشمل العقارات الاستثمارية المملوكة استثمارات الصندوق في مختلف المجمعات السكنية ومرافق التخزين وصالات العرض والتجزئة والفنادق والشقق الفندقية والمباني التجارية والإدارية الموجودة داخل المملكة العربية السعودية باستثناء مستودع واحد في دولة الإمارات العربية المتحدة .

العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بصافي القيمة الدفترية ١,١٣٧,٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١,١٤٥,٥٦ مليون ريال سعودي) مرهونة كضمان مقابل قروض تم الحصول عليها من بنك تجاري (انظر إيضاح ١٧).

وفقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على التقييمات التي أعدها اثنان من المقيمين المستقلين.

تستند القيم العادلة للعقارات على التقييمات التي تم إجراؤها من قبل المثلثين المستقلين التالية أسماؤهم المعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين:

- شركة قيم للتقييم العقاري.
- شركة أبعاد العقارية للتقييم
- شركة فاليو ستار.
- شركة جي ال ال للتقييم.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١ الاستثمارات العقارية (تتمة)

١١,١ الاستثمارات العقارية المملوكة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغ متوسط تقييم العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه ١,٣٠٤,٢٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١,٣٥١,٢٠ مليون ريال سعودي).

بناءً على نتائج التقييمات المستقلة، قام الصندوق بعكس خسارة انخفاض القيمة بمبلغ ١٤,٩٩ مليون ريال سعودي على العقارات الاستثمارية المعترف بها في فترات سابقة.

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في المستوى - ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يتم التقييم بالرجوع إلى بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها، من بين عوامل أخرى. تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية ما يلي:

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم اليقين في مبلغ وتوقيت نطاق التدفقات النقدية المستخدمة من قبل المقيمين هي ٨,٥% إلى ١١% (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٨% إلى ١١%).

معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي وحجم ونوعية العقارات مع الأخذ في الاعتبار بيانات السوق في النطاق الزمني للتقييم الذي يستخدمه المقيمان هي ٧% - ٩,٥% (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٨% إلى ١١%).

تعتمد التدفقات النقدية الإيجارية المستقبلية على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها وجودتها ومدعومة بشروط أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو أدلة خارجية مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة.

معدلات الشواغر المقدرة بناءً على ظروف السوق الحالية والمستقبلية المتوقعة بعد انتهاء أي عقد إيجار حالي.

تكاليف الصيانة بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على وظائف العقار لتحقيق الفائدة المتوقعة على العمر الافتراضي للاستخدام.

القيمة النهائية مع الأخذ في الاعتبار الافتراضات المتعلقة بتكاليف الصيانة ومعدلات الشغور وإيجارات السوق.

لم تكن هناك تغييرات في أساليب التقييم خلال العام.

إن أي حركة هامة في الافتراضات المستخدمة للتقييم العادل للعقارات الاستثمارية مثل معدلات الخصم والعوائد ونمو الإيجارات ومعدل الإشغال وما إلى ذلك من شأنها أن تؤدي إلى انخفاض / ارتفاع القيمة العادلة لتلك الأصول بشكل ملحوظ.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١ العقارات الاستثمارية (تتمة)

١١,٢ موجودات حق الاستخدام

٢٠٢٣	ارض	المباني	المجموع	التكلفة
كما في ١ يناير	٦١,٣١٠,٢٧٣	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	١١٩,٧٤١,٢٤٩	
الإضافات خلال السنة	١,٢٦٣,٠٢٣	-	١,٢٦٣,٠٢٣	
كما في ٣١ ديسمبر	٦٢,٥٧٣,٢٩٦	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	١٢١,٠٠٤,٢٧٢	
الإستهلاك المتراكم				
كما في ١ يناير	١٦,٤٦٥,٠٤٥	١٥,٦٧١,١٩١	٣٢,١٣٦,٢٣٦	
محمل خلال السنة	٤,٦٢١,٤٩٥	٣,٥٣٧,١٧٢	٨,١٥٨,٦٦٧	
كما في ٣١ ديسمبر	٢١,٠٨٦,٥٤٠	١٩,٢٠٨,٣٦٣	٤٠,٢٩٤,٩٠٣	
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر	٤١,٤٨٦,٧٥٦	٣٩,٢٢٢,٦١٣	٨٠,٧٠٩,٣٦٩	

٢٠٢٢	ارض	المباني	المجموع	التكلفة
كما في ١ يناير	٥٨,٤٠٣,٢٦٦	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	١١٦,٨٣٤,٢٤٢	
الإضافات خلال السنة	٢,٩٠٧,٠٠٧	-	٢,٩٠٧,٠٠٧	
كما في ٣١ ديسمبر	٦١,٣١٠,٢٧٣	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	١١٩,٧٤١,٢٤٩	
الإستهلاك المتراكم				
كما في ١ يناير	١٢,٧٠٩,٤٩٠	١٢,١٣٣,٧٧١	٢٤,٨٤٣,٢٦١	
محمل للفترة	٣,٧٥٥,٥٥٥	٣,٥٣٧,٤٢٠	٧,٢٩٢,٩٧٥	
كما في ٣١ ديسمبر	١٦,٤٦٥,٠٤٥	١٥,٦٧١,١٩١	٣٢,١٣٦,٢٣٦	
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر	٤٤,٨٤٥,٢٢٨	٤٢,٧٥٩,٧٨٥	٨٧,٦٠٥,٠١٣	

مخصص الاستهلاك للسنة المخصصة لـ

٢٠٢٢	٢٠٢٣	العقارات الاستثمارية المملوكة
٢١,٣٩٦,٧٢٨	٢٢,٨٤٧,٦٦٠	حق استخدام الأصول
٧,٢٩٢,٩٧٥	٨,١٥٨,٦٦٧	
٢٨,٦٨٩,٧٠٣	٣١,٠٠٦,٣٢٧	

حصل الصندوق على حق استخدام موجودات حق الاستخدام لبعض العقارات التجارية، مثل الأرض والمباني لمدة تتراوح من ١٥,٥ إلى ١٦,٥ سنة.

تستند القيم العادلة لموجودات حق الاستخدام إلى التقييمات التي تم إجراؤها من قبل شركة قيم للتقييم العقاري وأبعاد للتقييم العقاري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: شركة أولات للتأمين وأبعاد للتأمين العقاري)، وجميعهم مقيمون مستقلون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغ متوسط تقييم المباني ٦٧,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦٢,٣ مليون ريال سعودي) محسوبا عن بأسلوب تخصيص متوسط التقييم الإجمالي لحق الاستخدام المكتسب للمباني البالغ ١٣٦,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٢٦,١ مليون ريال سعودي) إلى المساحة المتبقية بعد إلغاء الاعتراف بجزء من المباني الذي تم إلغاء الاعتراف به في ترتيبات الإيجار التمويلي.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١ الاستثمارات العقارية (تتمة)

١١,٢ موجودات حق الاستخدام (تتمة)

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يتم التقييم بالرجوع إلى بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها، من بين عوامل أخرى. تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية ما يلي:

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم اليقين في مبلغ وتوقيت نطاق التدفقات النقدية المستخدمة من قبل المقيمين هي ١٠% إلى ١١% (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٩,٥% إلى ١٢%).

تعتمد التدفقات النقدية الإيجابية المستقبلية على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها وجودتها ومدعومة بشروط أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو أدلة خارجية مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة.

معدلات الشواغر المقدرة بناءً على ظروف السوق الحالية والمستقبلية المتوقعة بعد انتهاء أي عقد إيجار حالي.

تكاليف الصيانة بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على وظائف العقار لتحقيق الفائدة المتوقعة منه حياة.

القيمة النهائية مع الأخذ في الاعتبار الافتراضات المتعلقة بتكاليف الصيانة ومعدلات الشغور وإيجارات السوق.

لم تكن هناك تغييرات في أساليب التقييم خلال العام.

إن أي تغييرات جوهرية في الافتراضات المستخدمة للتقييم العادل للعقارات الاستثمارية مثل معدلات الخصم والعوائد ونمو الإيجارات ومعدل الشغور وما إلى ذلك من شأنها أن تؤدي إلى انخفاض / ارتفاع القيمة العادلة لتلك الأصول بشكل ملحوظ.

١١,٣ التأثير على صافي الأصول (حقوق الملكية) المنسوبة لكل وحدة إذا تم تقييم الممتلكات المخزونة بالقيمة العادلة

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية على أساس متوسط المثلثين	١,٣٧١,٧٠٥,٢٩٧	١,٤١٣,٤٨٨,٢٣٣
ناقص: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية	١,٣٢٢,٦٤٢,٩٣٨	١,٣٣٤,٩٩١,٧٢٦
مكاسب القيمة العادلة غير المحققة من للعقارات الاستثمارية	٤٩,٠٦٢,٣٥٩	٧٨,٤٩٦,٥٠٧
التغير في صافي الموجودات (حقوق الملكية) المنسوبة لكل وحدة على أساس القيمة العادلة	٠,٥٦	٠,٨٩
صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة	٧٨٤,٧٦٠,٥٦٩	٨١٦,٨٧٠,٠٣٩
مكاسب القيمة العادلة غير المحققة من للعقارات الاستثمارية	٤٩,٠٦٢,٣٥٩	٧٨,٤٩٦,٥٠٧
صافي الموجودات (حقوق الملكية) المنسوبة إلى مالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة	٨٣٣,٨٢٢,٩٢٨	٨٩٥,٣٦٦,٥٤٦
صافي الموجودات (حقوق الملكية) المنسوبة إلى كل وحدة	٨,٩٢	٩,٢٨
صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل القيمة	٩,٤٨	١٠,١٧

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢ صافي الاستثمار في الإيجار التمويلي

لدى الشركة اتفاقيات إيجار لعقاراتها الاستثمارية في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية. تتراوح مدة عقد الإيجار من عشر إلى عشرين سنة، وبلغ متوسط معدل الاقتراض المتزايد المطبق لحساب هذه الالتزامات ٤,٩٥%. يتم التفاوض على شروط الإيجار على أساس إجمالي وتحتوي على نفس الشروط والأحكام. لا تفرض اتفاقيات الإيجار أي تعهدات.

يتكون صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي من:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٣٣٤,٧٢٧,٧٦٨	٣١٤,٢٩٤,٢٢٩	إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
(١١٤,٧٨٢,٣٧٠)	(١٠٣,٦١٧,١٦٩)	ناقصاً: دخل التمويل غير المكتسب
٢١٩,٩٤٥,٣٩٨	٢١٠,٦٧٧,٠٦٠	

فيما يلي تحليل استحقاق الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	من ٢ الى ٥ سنة	أقل من سنة واحدة	إجمالي الإيجار التمويلي المدين الدخل التمويل
٣١٤,٢٩٤,٢٢٩	١٨٠,٦٣٦,١٧٥	١١١,٩٨٣,٧٢٨	٢١,٦٧٤,٣٢٦	
(١٠٣,٦١٧,١٦٩)	(٤٧,٦٢٤,٩٨٤)	(٤٤,٩٢١,٧١٤)	(١١,٠٧٠,٤٧١)	
٢١٠,٦٧٧,٠٦٠	١٣٣,٠١١,١٩١	٦٧,٠٦٢,٠١٤	١٠,٦٠٣,٨٥٥	

فيما يلي تحليل استحقاق الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	من ٢ الى ٥ سنة	أقل من سنة واحدة	إجمالي الإيجار التمويلي المدين الدخل التمويل
٣٣٤,٧٢٧,٧٦٨	٢١٢,٥٠٩,٢٣٥	١٠١,٣٩٦,٠٠٠	٢٠,٨٢٢,٥٣٣	
(١١٤,٧٨٢,٣٧٠)	(٦٠,٢٦١,٠٠٥)	(٤٣,٤٧٣,٢٣٠)	(١١,٠٤٨,١٣٥)	
٢١٩,٩٤٥,٣٩٨	١٥٢,٢٤٨,٢٣٠	٥٧,٩٢٢,٧٧٠	٩,٧٧٤,٣٩٨	

لا تشمل صافي الاستثمار في الإيجار التمويلي أي أرصدة مدينة متأخرة السداد أو منخفضة القيمة.

١٣ دخل الإيجار المستحق

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	إيجار مستحقة: - مفوتر - غير مفوتر
٣٥,٢٧٣,٦٦٥	٤٥,٩٣١,٩٤٤		
٣,٧٥٧,٥٦٦	٧,٢٧٤,٥٢١		
٣٩,٠٣١,٢٣١	٥٣,٢٠٦,٤٦٥	١٣,١	اجمالي الذمم المدينة
(١٢,٣٢٥,٥٠٨)	(١٤,٢١٠,٩٣٦)	١٣,٢	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة
٢٦,٧٠٥,٧٢٣	٣٨,٩٩٥,٥٢٩		

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣ دخل الإيجار المستحق (تتمة)

١٣,١ فيما يلي التحليل الزمني لذمم الإيجار المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كما يلي:

المجموع	< ٣٦٥ يوماً	٣٦٥-٢٧٠ يوماً	٢٧٠-١٨١ يوماً	> ١٨٠ يوماً	لم تستحق بعد ولم تنخفض القيمة	
٥٣,٢٠٦,٤٦٥	٢٠,١٥٥,٤٧٥	٧,٧٣٧,١٠٤	٥,٩٣٧,٦٧٠	١٢,١٠١,٦٩٥	٧,٢٧٤,٥٢١	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٣٩,٠٣١,٢٣١	٧,٠٨٧,٨١٥	١٢,٩٥٨,٢٣٦	٢,٥٢٦,٦٨٤	١٢,٧٠٠,٩٣٠	٣,٧٥٧,٥٦٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

عند تحديد مخاطر التخلف عن السداد ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة الناتج، أخذت الإدارة في الاعتبار عوامل تعديل المخاطر مثل وجود الضمانات والسندات الإذنية الصادرة من الأطراف المقابلة باسم الصندوق.
١٣,٢ فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة هي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٨,١٠٩,٥٨٦	١٢,٣٢٥,٥٠٨	في بداية السنة
٥,٠٥٠,٧٧٠	١,٨٨٥,٤٢٨	المخصص المحملة خلال السنة
(٨٣٤,٨٤٨)	-	شطب خلال السنة
١٢,٣٢٥,٥٠٨	١٤,٢١٠,٩٣٦	في نهاية السنة

تضمن دخل الاجار المستحق بعض المبالغ التي تجاوزت مواعيد استحقاقها ولكنها لم تنخفض قيمتها. بناءً على الخبرة التاريخية، و من المتوقع أنه سيتم تحصيل جميع الذمم المدينة لعقود الإيجار والتي لم تنخفض قيمتها بالكامل. علاوة على ذلك، فإن الصندوق لديه أيضا ضمانات أخرى على شكل سندات إذنية صادرة من تلك الأطراف.

١٤ إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

قام الصندوق خلال عام ٢٠٢٠ بالاستثمار في صندوق مشاركة للمرابحات والصكوك وهو صندوق استثماري مفتوح تديره شركة مشاركة المالية. قام الصندوق بإثبات هذا الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. لعام ٢٠٢٣، بلغت الأرباح غير المحققة من هذا الاستثمار ٠,١٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٠,٠٣ مليون ريال سعودي).

١٥ ايداعات مرابحة قصيرة الأجل

تمثل ايداعات المرابحة قصيرة الأجل في المبلغ المستثمر من قبل الصندوق في وديعة المرابحة المحتفظ بها لدى البنوك والمؤسسات المالية المحلية ولها تاريخ استحقاق أصلي يزيد عن ٣ أشهر من تاريخ الإيداع تتراوح معدلات فائدة ٤,٥٪ الى ٥,٧٪ سنوياً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤,٥٪). كما في نهاية السنة، بلغ دخل التمويل المستحق على هذه المرابحات لاشيء مليون ريال سعودي كما تم استلام كل الدخل (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٠,٣ مليون ريال سعودي).

١٦ نقد لدى البنوك

يمثل هذا النقد المحتفظ به في الحسابات الجارية لدى البنوك التجارية المحلية في المملكة العربية السعودية.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧ القروض

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	قرض طويل الأجل
(١١,١١٨,٥٥٢)	(٦,٨٣٦,١٨٨)	ناقصاً: تكاليف المعاملات
٦٥٧,٤٣٨,٤٢٥	٦٦١,٧٢٠,٧٨٩	

خلال سنة ٢٠١٨، قام الصندوق بتوقيع اتفاقية تسهيلات بنكيه متوافقه مع الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي على شكل قروض طويلة الأجل بحد سحب إجمالي قدره ٤٠٠ مليون ريال سعودي لتمويل الاستحواذ على عقارات مدرة للدخل. علاوة على ذلك، قام الصندوق خلال سنة ٢٠٢١، بزيادة حد التسهيلات الائتمانية من ٤٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١ مليار ريال سعودي. تحمل هذه التسهيلات فائدة بسعر سايبور (٦ أشهر) بالإضافة إلى هامش ربح والذي يتناسب مع سعر السوق وتستحق السداد على دفعة واحدة بعد سبع سنوات من تاريخ السحب. يُستحق هامش الربح على أساس نصف سنوي.

خلال عام ٢٠٢٣، أبرم الصندوق تسهيلات بنكية أخرى متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مع بنك الجزيرة للحصول على قرض طويل الأجل بحد إجمالي قدره ١ مليار ريال سعودي لتمويل الاستحواذ على أصول مدرة للدخل والعمليات الجارية. يحمل هذا التسهيل تكلفة مالية بسعر سايبور (٦ أشهر) بالإضافة إلى هامش ربح والذي يتناسب مع سعر السوق ويستحق السداد على دفعة واحدة بعد سبع سنوات من تاريخ السحب. يتم دفع التكلفة المالية على أساس نصف سنوي.

قام الصندوق بسداد مبلغ ٣٢٠,٧ مليون ريال سعودي لمصرف الراجحي من إجمالي رصيد القرض البالغ ٦٦٨,٥ مليون ريال سعودي. تم شطب تكلفة المعاملة غير المطفاة البالغة ١,٩ مليون ريال سعودي نتيجة لهذا السداد لبنك الراجحي.

إن القروض الموصوفة أعلاه مضمونة برهن عقاري على بعض العقارات الاستثمارية (انظر ايضاح (١١))

١٨ التزامات عقود الإيجار

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١٨٣,٠٢٦,٢٨٣	١٧٠,٢٦١,٢٨٣	إجمالي التزامات عقود الإيجار
(٤٣,٦٠٧,١٧٧)	(٣٧,٦٧٢,١٦٣)	ناقصاً: تكاليف التمويل
١٣٩,٤١٩,١٠٦	١٣٢,٥٨٩,١٢٠	

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١٤٢,٢٢٠,١٨٧	١٣٩,٤١٩,١٠٦	كما في ١ يناير
٢,٩٠٧,٠٠٧	١,٢٦٣,٠٢٣	إضافات
٦,١٣١,٩١٢	٦,٠٤٦,٩٩١	تكاليف التمويل للسنة
(٣٢٠,٠٠٠)	(٥٢٠,٠٠٠)	تخفيضات الإيجار
(١١,٥٢٠,٠٠٠)	(١٣,٦٢٠,٠٠٠)	المدفوعات
١٣٩,٤١٩,١٠٦	١٣٢,٥٨٩,١٢٠	كما في ٣١ ديسمبر

تمثل التزامات عقود الإيجار القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار لتأجير الأرض. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، حصل الصندوق على امتياز على إحدى قطع الأرض المدرجة بموجب ترتيبات الإيجار بمبلغ ٥٢٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٣٢٠,٠٠٠ ريال سعودي) وتم الاعتراف بها كإيرادات أخرى.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨ التزامات عقود الإيجار (تتمة)

فيما يلي تحليل استحقاق مطلوبات الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	من ٢ الى ٥ سنة	اقل من سنة واحدة	
١٧٠,٢٦١,٢٨٣	٩٣,٩٤١,٥٨٠	٥٥,٩٥٢,٧٠٣	٢٠,٣٦٧,٠٠٠	المبلغ الأساسي للالتزامات الإيجار
(٣٧,٦٧٢,١٦٣)	(١٣,٥١١,٦١٨)	(١٨,٤٩٤,٩٨٩)	(٥,٦٦٥,٥٥٥)	تكلفة التمويل
١٣٢,٥٨٩,١٢٠	٨٠,٤٢٩,٩٦٢	٣٧,٤٥٧,٧١٤	١٤,٧٠١,٤٤٥	

فيما يلي تحليل استحقاق مطلوبات الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	من ٢ الى ٥ سنة	اقل من سنة واحدة	
١٨٣,٠٢٦,٢٨٣	١١٥,١٥١,٥٤٨	٥٢,٨٨٨,٠٠٠	١٤,٩٨٦,٧٣٥	المبلغ الأساسي للالتزامات الإيجار
(٤٣,٦٠٧,١٧٧)	(١٧,٣٢٤,٠٢٦)	(١٩,٩٤٩,٠٧٤)	(٦,٣٣٤,٠٧٧)	تكلفة التمويل
١٣٩,٤١٩,١٠٦	٩٧,٨٢٧,٥٢٢	٣٢,٩٣٨,٩٢٦	٨,٦٥٢,٦٥٨	

١٩ إيرادات الإيجار غير المكتسبة

يمثل هذا إيرادات الإيجار المستلمة مقدماً فيما يتعلق بعقود الإيجار التشغيلية للعقارات الاستثمارية.

٢٠ مصروفات مستحقة والتزامات أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١١,١٦٩,٩٥٦	١٥,٠٩٠,٣٧٣	تكاليف التمويل المستحقة
٤,٦٩٤,٩١٤	٥,٩٢٧,٨٨٨	مصاريف تشغيل الممتلكات
٣,٢٥٣,١٣٦	٣,٣٥٧,٣١٤	تأمينات مسترده
٤٣٢,٤٦٩	٤٧٣,١٣٨	المصاريف المستحقة
-	٢٠٦,١٩٨	ضريبة القيمة المضافة
٨٢٠,١٠١	١,٠٠٨,٩٩٩	أخرى
٢٠,٣٧٠,٥٧٦	٢٦,٠٦٣,٩١٠	

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١ المعاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة مدير الصندوق وشركة الإنماء للاستثمار (أمين الحفظ) ومالكي الوحدات ومجلس إدارة الصندوق واللجنة الشرعية للصندوق. تشمل الأطراف ذات العلاقة أيضًا الكيانات التجارية التي يكون لمدير الصندوق أو بعض أعضاء الإدارة العليا مصلحة فيها.

ويمثل الجدول التالي تفاصيل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

(أ) المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

طرف ذو علاقة	طبيعة المعاملة	٢٠٢٣	٢٠٢٢
مدير صندوق	أتعاب إدارية	١٨,٩٧١,٢٨٧	١٥,٧٨٠,٤٤٩
	عمولة على شراء عقار استثماري	-	٢,٣٥٠,٠٠٠
مجلس الصندوق	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	٥٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
الهيئة الشرعية	مكافآت الهيئة الشرعية	٣٣,٠٠٠	٣٣,٠٠٠
الامين	أتعاب الحفظ	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
حاملو الوحدات	إيرادات الإيجار	-	٨,٥٨٠,٨٢٢

بلغ استثمار مدير الصندوق في الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ عدد ٤,٦٤ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ عدد ٤,٦٤ مليون وحدة)

(ب) الأرصدة الأطراف ذات العلاقة هي كما يلي:

طرف ذو علاقة	٢٠٢٣	٢٠٢٢
مدير الصندوق (تحت بند اتعاب الإدارة المستحقة)	١١,٢٣٩,٥٠٨	٧,٤٦٦,٧١٩
أمين الحفظ (تحت بند المصروفات المستحقة)	٢٤١,٦٦٧	١٤١,٦٦٧
	١١,٤٨١,١٧٥	٧,٦٠٨,٣٨٦

أساس ومدة سداد الرسوم المستحقة للأطراف ذات العلاقة متوافقة مع شروط وأحكام الصندوق المعتمدة من قبل هيئة السوق المالية والمبينة على النحو التالي:

نوع الأتعاب	الأساس والسعر	شروط الدفع
اتعاب الإدارة	١,٢٪ من إجمالي الأصول بعد خصم الرسوم والنفقات المستحقة	كل ستة (٦) أشهر
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	٥,٠٠٠ ريال سعودي للاجتماع تدفع فقط للأعضاء المستقلين ، بحد أقصى ٨٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لجميع الأعضاء.	بعد اجتماع مجلس الإدارة
مكافآت الهيئة الشرعية	٣٣ ألف ريال سعودي سنوياً	كل ستة (٦) أشهر
اتعاب الامين	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً	سنوياً
اتعاب ترتيب تسهيلات مصرفية	تصل إلى ١,٥٪ من التسهيلات	عند الاتفاق

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢ إدارة المخاطر المالية

تعرضها أنشطة الصندوق لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة والقيمة العادلة ومخاطر معدل الفائدة للتدفقات النقدية ومخاطر الأسعار)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل للصندوق على عدم القدرة على التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتم إدارة المخاطر من قبل الإدارة العليا بموجب السياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم الإدارة العليا بتحديد وتقييم ومراقبة المخاطر المالية بالتعاون الوثيق مع الوحدات التشغيلية للصندوق. أهم أنواع المخاطر هي مخاطر الائتمان ومخاطر العملة ومخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة والتدفقات النقدية.

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن إنشاء ومراقبة إطار عمل إدارة مخاطر الصندوق. فريق الإدارة التنفيذية مسؤول عن تطوير ومراقبة سياسات إدارة المخاطر في الصندوق. يجتمع الفريق بانتظام ويتم إبلاغ مجلس الإدارة بأي تغييرات ومشكلات الامتثال.

تتم مراجعة أنظمة إدارة المخاطر بانتظام من قبل فريق الإدارة التنفيذية لتعكس التغييرات في ظروف السوق وأنشطة الصندوق. يهدف الصندوق، من خلال معاييرها وإجراءاتها التدريبية والإدارية، إلى تطوير بيئة رقابة منضبطة وبناءة يفهم فيها جميع الموظفين أدوارهم والتزاماتهم.

يشرف مجلس الإدارة على التزام الإدارة بسياسات وإجراءات إدارة المخاطر في الصندوق ويراجع مدى كفاية إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي يواجهها الصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي النقد وما في حكمه والذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى والاستثمارات والقروض والذمم الدائنة والمطلوبات المتداولة الأخرى. يتم الإفصاح عن طرق الاعتراف المعينة المعتمدة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل بند.

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم تسجيل صافي المبالغ في القوائم المالية عندما يكون للصندوق حق واجب النفاذ قانوناً لمقاصة المبالغ المعترف بها وتتوي إما التسوية على أساس الصافي، أو تحقيق الموجودات والمطلوبات في وقت واحد.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغييرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملة ومخاطر الأسعار الأخرى.

القيمة العادلة والتدفقات النقدية مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة والتدفقات النقدية هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المراكز المالية للصندوق والتدفقات النقدية. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من قروضها، والتي تكون بسعر فائدة متغير وتخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم. تراقب الإدارة التغييرات في أسعار الفائدة. فيما يلي بيان أسعار الفائدة للأدوات المالية التي تحمل فائدة للصندوق كما تم الإبلاغ عنها إلى إدارة الصندوق:

إذا كان السعر المعروض بين البنوك السعودية ("سايبور") أعلى أو أقل بنسبة ١٪ مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، فإن التأثير على حقوق الملكية والأرباح قبل الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ سيكون ٢,١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٢,١ مليون ريال سعودي).

مخاطر العملة

مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية بسبب التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتم معاملات الصندوق بشكل أساسي بالريال السعودي والدولار الأمريكي. تراقب إدارة الصندوق هذه التقلبات وتدير تأثيرها على القوائم المالية وفقاً لذلك.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر تقلب السعر

مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، سواء كانت هذه التغيرات ناتجة عن عوامل خاصة بالأداة الفردية أو جهة إصدارها أو العوامل التي تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر فشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزامه والتسبب في تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. لا يوجد لدى الصندوق تركيز جوهري لمخاطر الائتمان. لتقليل التعرض لمخاطر الائتمان، طور الصندوق عملية موافقة رسمية يتم بموجبها تطبيق حدود الائتمان على عملائها. كما تراقب الإدارة بشكل مستمر التعرض لمخاطر الائتمان تجاه العملاء وتقوم بتكوين مخصص مقابل تلك الأرصدة التي تعتبر مشكوكاً في تحصيلها. للتخفيف من المخاطر، لدى الصندوق نظام لتعيين حدود ائتمانية لعملائها بناءً على تقييم شامل يعتمد على ملف تعريف العميل وتاريخ الدفع. تتم مراقبة النعم المدينة للعملاء بشكل منتظم.

الحد الأقصى الإجمالي لتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	الموجودات المالية
٥,٣١٢,١٥٠	٥,٤٥٩,٦٥٠	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢١٩,٩٤٥,٣٩٨	٢١٠,٦٧٧,٠٦٠	صافي الاستثمار من عقود الإيجارات التمويلية
٢٦,٧٠٥,٧٢٣	٣٨,٩٩٥,٥٢٩	دخل الإيجار المستحق
٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٢٧٤,٦٣٣	مرابحاث قصيرة الأجل
٣١,٤٨٦,١٩٧	٨,٣٧٧,٦٨٢	النقد وما في حكمه (باستثناء النقد في الصندوق)
٣١٨,٤٤٩,٤٦٨	٣٠٨,٧٨٤,٥٥٤	

سياسة تكوين المخصصات

يقوم الصندوق بتخصيص كل تعرض لخصائص مخاطر الائتمان على أساس درجة مخاطر الائتمان والأيام التي تجاوز تاريخ الاستحقاق. تستند معدلات الخسارة المتوقعة على ملفات الدفع للعملاء في تواريخ الاستحقاق.

سيتم قياس مخصصات الخسارة على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر: تنتج الخسائر الائتمانية المتوقعة من جميع أحداث التأخر عن السداد المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر مواجهة الصندوق صعوبة في جمع الأموال للوفاء بالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع موجود مالي بسرعة بمبلغ قريب من قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة لتوفر أموال كافية من خلال التسهيلات الائتمانية الملتمزم بها للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

التدفقات النقدية التعاقدية					القيمة الدفترية	٢٠٢٣
أقل من ١ سنة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع	المطلوبات المالية غير المشتقة		
-	٩٣,١١٤,٥٠٠	٥٧٥,٤٤٢,٤٧٧	٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	٦٦١,٧٢٠,٧٨٩	القروض	
٢٠,٣٦٧,٠٠٠	٥٥,٩٥٢,٧٠٣	٩٣,٨٢٩,٦٠٣	١٧٠,١٤٩,٣٠٦	١٣٢,٥٨٩,١٢٠	التزامات الإيجار	
١٧,٥٧٥,٥٣٦	-	-	١٧,٥٧٥,٥٣٦	١٧,٥٧٥,٥٣٦	إيرادات الإيجار غير المكتسبة	
١١,٢٣٩,٥٠٨	-	-	١١,٢٣٩,٥٠٨	١١,٢٣٩,٥٠٨	أتعاب إدارة الصندوق	
٢٦,٠٦٣,٩١٠	-	-	٢٦,٠٦٣,٩١٠	٢٦,٠٦٣,٩١٠	المستحقة	
٧٥,٢٤٥,٩٥٤	١٤٩,٠٦٧,٢٠٣	٦٦٩,٢٧٢,٠٨٠	٨٩٣,٥٨٥,٢٣٧	٨٤٩,١٨٨,٨٦٣	المصرفوات المستحقة والمطلوبات الأخرى	

ليس من المتوقع أن التدفقات النقدية المدرجة في تحليل الاستحقاق يمكن أن تحدث بشكل كبير في وقت مبكر أو بمبالغ مختلفة بشكل كبير.

التدفقات النقدية التعاقدية					القيمة الدفترية	٢٠٢٢
أقل من ١ سنة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع	التزامات مالية غير المشتقة		
-	٣١١,٤٧٢,٢٣٠	٣٥٧,٠٨٤,٧٤٧	٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	٦٥٧,٤٣٨,٤٢٥	القروض	
١٤,٩٨٦,٧٣٥	٥٢,٨٨٨,٠٠٠	١١٥,١٥١,٥٤٨	١٨٣,٠٢٦,٢٨٣	١٣٩,٤١٩,١٠٦	التزامات الإيجار	
١٥,٥٩٥,١٥٢	-	-	١٥,٥٩٥,١٥٢	١٥,٥٩٥,١٥٢	إيرادات الإيجار غير المكتسبة	
٧,٤٦٦,٧١٩	-	-	٧,٤٦٦,٧١٩	٧,٤٦٦,٧١٩	أتعاب إدارة الصندوق	
٢٠,٣٧٠,٥٧٦	-	-	٢٠,٣٧٠,٥٧٦	٢٠,٣٧٠,٥٧٦	المستحقة	
٥٨,٤١٩,١٨٣	٣٦٤,٣٦٠,٢٣٠	٤٧٢,٢٣٦,٢٩٥	٨٩٥,٠١٥,٧٠٨	٨٤٠,٢٨٩,٩٧٩	المصرفوات المستحقة والمطلوبات الأخرى	

ليس من المتوقع أن التدفقات النقدية المدرجة في تحليل الاستحقاق يمكن أن تحدث في وقت مبكر بشكل كبير، أو بمبالغ مختلفة بشكل كبير.
الأصول غير المالية مثل العقارات الاستثمارية لها تاريخ استحقاق متوقع لأكثر من سنة واحدة.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

إدارة مخاطر رأس المال

يتمثل هدف الصندوق عند إدارة رأس المال في حماية قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة حتى تتمكن من الاستمرار في توفير عائدات للمساهمين ومزايا لأصحاب المصلحة الآخرين؛ وللحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية لدعم التنمية المستدامة لأعمالها.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع موجود أو دفعه لتحويل مطلوب في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الموجود أو نقل المطلوب تتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجود أو المطلوب، أو

- في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر فائدة للموجود أو المطلوب.

عند توفرها، يقيس الصندوق القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر المدرج في سوق نشط لتلك الأداة. يعتبر السوق نشطاً إذا كانت معاملات الموجودات أو المطلوبات تتم بتكرار لتوفير معلومات التسعير على أساس مستمر. يقيس الصندوق الأدوات المعروضة في سوق نشط بسعر السوق، لأن هذا السعر تقريبي معقول لسعر الخروج.

إذا لم يكن هناك سعر مدرج في سوق نشط، فإن الصندوق تستخدم تقنيات التقييم التي تزيد من استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للرصد. تتضمن تقنية التقييم المختارة جميع العوامل التي قد يأخذها المشاركون في السوق في الاعتبار عند تسعير أي معاملة. يعترف الصندوق بالتحويل بين مستويات القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير.

يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:

المستوى ١ - سعر السوق المدرج (غير المعدل) في الأسواق النشطة لموجودات أو لمطلوبات مماثلة؛

المستوى ٢ - تقنيات التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظته بشكل مباشر أو غير مباشر ؛ و

المستوى ٣ - تقنيات التقييم التي لا يمكن ملاحظة أدنى مستوى لها من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية ، بما في ذلك مستوياتها في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لا تتضمن معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقريبية معقولة للقيمة العادلة.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

المجموع	القيمة العادلة			المجموع	القيمة الدفترية	
	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١		التكلفة المطفأة	القيمة العادلة
						الموجودات المالية
						استثمارات بالقيمة العادلة
٥,٤٥٩,٦٥٠	-	-	٥,٤٥٩,٦٥٠	٥,٤٥٩,٦٥٠	-	من خلال الربح أو الخسارة
-	-	-	-	٣٨,٩٩٥,٥٢٩	٣٨,٩٩٥,٥٢٩	دخل الإيجار المستحق
-	-	-	-	٢,٥٢١,٩٤٠	٢,٥٢١,٩٤٠	مصروفات مدفوعة مقدما
-	-	-	-	٤٥,٢٧٤,٦٣٣	٤٥,٢٧٤,٦٣٣	وموجودات أخرى
-	-	-	-	٨,٣٧٧,٦٨٢	٨,٣٧٧,٦٨٢	مراوحة قصيرة الأجل
						النقد لدى البنوك
٥,٤٥٩,٦٥٠	-	-	٥,٤٥٩,٦٥٠	١٠٠,٦٢٩,٤٣٤	٩٥,١٦٩,٧٨٤	٥,٤٥٩,٦٥٠
						المطلوبات المالية
-	-	-	-	٦٦١,٧٢٠,٧٨٩	٦٦١,٧٢٠,٧٨٩	القروض
-	-	-	-	١٣٢,٥٨٩,١٢٠	١٣٢,٥٨٩,١٢٠	التزامات عقود الإيجار
-	-	-	-	١٧,٥٧٥,٥٣٦	١٧,٥٧٥,٥٣٦	إيرادات الإيجار غير المكتسبة
-	-	-	-	١١,٢٣٩,٥٠٨	١١,٢٣٩,٥٠٨	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة
-	-	-	-	٢٦,٠٦٣,٩١٠	٢٦,٠٦٣,٩١٠	المصاريف المستحقة
-	-	-	-	٨٤٩,١٨٨,٨٦٣	٨٤٩,١٨٨,٨٦٣	ومطلوبات أخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

المجموع	القيمة العادلة			المجموع	القيمة الدفترية	
	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١		التكلفة المطفأة	القيمة العادلة
						الموجودات المالية
						استثمارات بالقيمة العادلة
٥,٣١٢,١٥٠	-	-	٥,٣١٢,١٥٠	٥,٣١٢,١٥٠	-	من خلال الربح أو الخسارة
-	-	-	-	٢١٩,٩٤٥,٣٩٨	٢١٩,٩٤٥,٣٩٨	صافي الاستثمار من عقود الإيجار التمويلية
-	-	-	-	٢٦,٧٠٥,٧٢٣	٢٦,٧٠٥,٧٢٣	دخل الإيجار المستحق
-	-	-	-	٣,٧١٨,٨٢٣	٣,٧١٨,٨٢٣	مصروفات مدفوعة مقدما
-	-	-	-	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	وموجودات أخرى
-	-	-	-	٣١,٤٨٦,١٩٧	٣١,٤٨٦,١٩٧	مراوحة قصيرة الأجل
						النقد لدى البنوك
٥,٣١٢,١٥٠	-	-	٥,٣١٢,١٥٠	٣٢٢,١٦٨,٢٩١	٣١٦,٨٥٦,١٤١	٥,٣١٢,١٥٠
						المطلوبات المالية
-	-	-	-	٦٥٧,٤٣٨,٤٢٥	٦٥٧,٤٣٨,٤٢٥	القروض
-	-	-	-	١٣٩,٤١٩,١٠٦	١٣٩,٤١٩,١٠٦	مطلوبات الإيجار
-	-	-	-	١٥,٥٩٥,١٥٢	١٥,٥٩٥,١٥٢	إيرادات الإيجار غير المكتسبة
-	-	-	-	٧,٤٦٦,٧١٩	٧,٤٦٦,٧١٩	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة
-	-	-	-	٢٠,٣٧٠,٥٧٦	٢٠,٣٧٠,٥٧٦	المصاريف المستحقة
-	-	-	-	٨٤٠,٢٨٩,٩٧٨	٨٤٠,٢٨٩,٩٧٨	ومطلوبات أخرى

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

قياس القيم العادلة

يعتمد تقييم الاستثمار المتداول العام المصنف تحت المستوى ١ على سعر السوق الختامي لتلك الورقة المالية اعتباراً من تاريخ التقييم ، ناقصاً الخصم إذا كانت الورقة المالية مقيّدة. يتم الحصول على القيمة العادلة للاستثمارات ذات الدخل الثابت من المستوى ٢ والأموال من مصادر موثوقة وطرف ثالث. يتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات الأخرى المصنفة في المستوى ٣ ، عند الاقتضاء ، على أساس التدفقات النقدية المخصومة.

٢٣ تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

من المتوقع أن يتم تحقيق الجزء غير المتداول من صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي (إيضاح ١٢) والقروض طويلة الأجل والجزء غير المتداول من التزامات الإيجار (إيضاح ١٧ و ١٨) بعد اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ التقرير. جميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى ذات طبيعة متداولة.

٢٤ توزيعات الأرباح

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قام الصندوق بتوزيع أرباح قدرها ٢٣,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٥٢,٨ مليون ريال سعودي). وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية مرة واحدة على الأقل سنويًا بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي الربح.

٢٥ الأنشطة التمويلية والاستثمارية غير النقدية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
٢,٦٣٣,٧٦٥	٢,٣٧٧,٩٠٠	٩	إطفاء ائتمانات تمويل القرض
-	١,٩٠٤,٤٦٤	٩	شطب ائتمانات تمويل القرض
٢,٩٠٧,٠٠٧	١,٢٦٣,٠٢٣	١١, ١٨	إضافات إلى موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار

٢٦ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠٢٤ (الموافق ١٧ رمضان ١٤٤٥ هـ)