

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الصفحة	الفهرس
٤-٢	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٣٠-٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

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 ٢٠٢٤، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل 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 ملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية الأخرى. وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

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.

الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور 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 العقارات الاستثمارية	
كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة	الأمر الرئيسي للمراجعة
- تتضمن إجراءات مراجعتنا مايلي: - فهم آلية تقييم العقارات الاستثمارية وتحديد خسائر انخفاض القيمة التي اتبعها مدير الصندوق. - مراجعة تقييم الإدارة لوجود مؤشرات انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية؛ - تقييم استقلالية ومؤهلات وكفاءة وخبرة مُقيمي الصندوق المستقلين؛ - مراجعة ومناقشة الافتراضات والمنهجيات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية والأدلة التي استخدموها لدعم افتراضاتهم مع مُقيمي الصندوق المستقلين؛ - الموافقة على التفاصيل المحددة (المساحة، الموقع، إلخ) للعقارات الاستثمارية وفقاً لتقارير التقييم مع سجلات الصندوق وسندات ملكيتها؛ - مقارنة القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية وفقاً لتقرير التقييم بقيمتها الدفترية لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى أي خسائر انخفاض قيمة؛ - تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية للصندوق، بما في ذلك الافتراضات والأحكام الرئيسية.	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق ١,٢٨ مليار ريال سعودي. يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغرض تحقيق عوائد إيجابية أو زيادة رأس المال، وتُدرج بسعر التكلفة مطروحاً منه الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض قيمة متراكمة. يحدد مدير الصندوق القيم العادلة لهذه العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير، وذلك امتثالاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وينشر صافي قيمة الموجودات وفقاً لذلك. إذا كانت القيمة العادلة أقل من القيمة الدفترية، يُجرى تقييم مفصل لانخفاض القيمة لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة. يستخدم الصندوق تقييمات يُجريها مقيّمون مستقلون لتحديد القيمة العادلة لهذه العقارات. يُعيّن مدير الصندوق مُقيّمين مُعتمدين مستقلين لمساعدة مدير الصندوق في تحديد القيمة القابلة للاسترداد. تُجرى التقييمات باستخدام منهجيات وأساليب مُشتركة، ويُعتبر هذا أمراً رئيسياً من أمور المراجعة، حيث تتضمن هذه المنهجيات والأساليب أحكاماً وتقديرات جوهرية، مما قد يكون له تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق. يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٣,١ حول القوائم المالية فيما يتعلق بالسياسة المحاسبية لانخفاض قيمة الموجودات غير المالية والإيضاح ١١ للإفصاحات حول العقارات الاستثمارية.

تقرير المراجع المستقل لحاملي وحدات صندوق مشاركة ريت (تتمة)

المعلومات الأخرى

تشتمل 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. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى.

لا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نُبدي أي شكل من 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 العادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول 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 لديه أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس إدارة الصندوق، هم 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، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى تأكيد مرتفع، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً 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 التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونلتزم بنزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي :

- التعرف على مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية وتقييمها، سواء كانت 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 أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا 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 المكلفين بالحوكمة 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.

وأيضا المكلفين بالحوكمة بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وعند الاقتضاء، نبليغهم 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 للسنة 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 للاستشارات المهنية



لنا

محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الخبر، المملكة العربية السعودية

١٧ مارس ٢٠٢٥ (الموافق ١٧ رمضان ١٤٤٦ 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)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		ايضاح	
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
٩٥,٥١٧,٩٢٣	٩٥,٣٥٨,٤٠٥	٥	إيرادات الايجار
١١,١٦٥,٢٠١	١٠,٧٤٢,٢٨٨	٦	إيرادات التمويل
١٠٦,٦٨٣,١٢٤	١٠٦,١٠٠,٦٩٣		إجمالي الدخل
(٣١,٠٠٦,٣٢٧)	(٣١,٢٩٦,٦٤٣)	١١	الاستهلاك والاطفاء
(١٨,٩٧١,٢٨٧)	(١٤,٧٦٨,١٠٥)	٧-٢١	أتعاب إدارة الصندوق
(٢٣,٢٥٨,٠٥٨)	(٢٢,٩١٨,٧٠٧)	٨	مصروفات تشغيلية أخرى
١٤,٩٩٥,١٩٥	(٥,٨٥٥,٠٨٧)	١١	(خسارة) / عكس قيمة الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(١,٨٨٥,٤٢٨)	-	١٣	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٦٠,١٢٥,٩٠٥)	(٧٤,٨٣٨,٥٤٢)		إجمالي المصروفات
٤٦,٥٥٧,٢١٩	٣١,٢٦٢,١٥١		إجمالي الدخل من العمليات
١٤٧,٥٠٠	١١٦,٦٧٢	١٤	أرباح محققة / غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥٧,٢٠٠,٨١٠)	(٥٦,٧٣٦,٨٨١)	٩	تكاليف التمويل
١,٦٢٦,٦٢١	٢,١٦٨,٥٩٠	١٥,١٦	ارباح مالية على ودائع لأجل
٥٢٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	١٨	إيرادات أخرى
(٨,٣٤٩,٤٧٠)	(٢٢,٢٨٩,٤٦٨)		الخسارة للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(٨,٣٤٩,٤٧٠)	(٢٢,٢٨٩,٤٦٨)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة
(٠,٠٩)	(٠,٢٥)		الخسارة الأساسية والمخفضة لكل وحده

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
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
الموجودات		
١,٣٢٢,٦٤٢,٩٣٨	١,٢٨٥,٤٩١,٢٠٨	١١
٢١٠,٦٧٧,٠٦٠	٢٠٠,٨٢٩,٧٤٦	١٢
٣٨,٩٩٥,٥٢٩	٤٠,٨٦٥,١٦٤	١٣
٢,٥٢١,٩٤٠	٢,٦٦٣,٢١٨	
٥,٤٥٩,٦٥٠	-	١٤
٨,٣٧٧,٦٨٢	٥٧,٩٢٨,٥٤٩	١٦
٤٥,٢٧٤,٦٣٣	-	١٥
١,٦٣٣,٩٤٩,٤٣٢	١,٥٨٧,٧٧٧,٨٨٥	
مجموع الموجودات		
المطلوبات		
٦٦١,٧٢٠,٧٨٩	٦٦٣,٦٣٠,٨٦٤	١٧
١٣٢,٥٨٩,١٢٠	١٢٦,٣٥٥,٣١٢	١٨
١٧,٥٧٥,٥٣٦	١٩,١٦٢,٣٩٣	١٩
٢٦,٠٦٣,٩١٠	٢٥,٣٦٧,٨٦١	٢٠
١١,٢٣٩,٥٠٨	٨,٣٩٠,٣٥٤	٢١
٨٤٩,١٨٨,٨٦٣	٨٤٢,٩٠٦,٧٨٤	
مجموع المطلوبات		
٧٨٤,٧٦٠,٥٦٩	٧٤٤,٨٧١,١٠١	
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠	
٨,٩٢	٨,٤٦	
صافي قيمة الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات		
الوحدات المصدرة		
قيمة الوحدة (بالريال سعودي)		

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 حاملي الوحدات
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٣	٢٠٢٤
٨١٦,٨٧٠,٠٣٩	٧٨٤,٧٦٠,٥٦٩
(٨,٣٤٩,٤٧٠)	(٢٢,٢٨٩,٤٦٨)
(٢٣,٧٦٠,٠٠٠)	(١٧,٦٠٠,٠٠٠)
(٣٢,١٠٩,٤٧٠)	(٣٩,٨٨٩,٤٦٨)
٧٨٤,٧٦٠,٥٦٩	٧٤٤,٨٧١,١٠١

صافي قيمة الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات كما في ١ يناير

التغير من خلال العمليات
إجمالي الدخل الشامل للسنة
توزيعات (إيضاح ٢٤)

صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر

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

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		ايضاح
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
(٨,٣٤٩,٤٧٠)	(٢٢,٢٨٩,٤٦٨)	
٣١,٠٠٦,٣٢٧	٣١,٢٩٦,٦٤٣	١١
(١٤,٩٩٥,١٩٥)	٥,٨٥٥,٠٨٧	١١
١,٨٨٥,٤٢٨	-	١٣
(١٤٧,٥٠٠)	-	١٤
(١,٦٢٦,٦٢١)	(٢,١٦٨,٥٩٠)	١٥,١٦
٥٧,٢٠٠,٨١٠	٥٦,٧٣٦,٨٨١	٩
(١١,١٦٥,٢٠١)	(١٠,٧٤٢,٢٨٨)	٦
(٥٢٠,٠٠٠)	(٩٠٠,٠٠٠)	١٨
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
الخسارة للسنة		
تسويات لـ:		
الاستهلاك والاطفاء		
خسارة (عكس) انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية		
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة		
ارباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		
ربح تمويلي من ودائع لأجل		
تكاليف تمويل		
أرباح تمويل من عقود الايجار التمويلي		
تخفيضات في التزامات عقود الإيجار		
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
الزيادة في دخل الاجارات المستحق		
(الزيادة) الانخفاض في المصاريف المدفوعة مقدما والموجودات الأخرى		
الزيادة في ايرادات الايجار الغير مكتسبة		
(الانخفاض) الزيادة في المصروفات المستحقة والمطلوبات الاخرى		
(الانخفاض) الزيادة في اتعاب ادارة مستحقة		
النقد الناتج من العمليات		
تكاليف تمويل مدفوعة		
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
إضافات الى العقارات الاستثمارية		
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة		
العنصر الرئيسي للاستثمار في التأجير التمويلي		
صافي التغير في مرابحة قصيرة الأجل		
ارباح تمويل محصلة		
التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية		
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
المحصل من القروض		
المسدد من القروض		
مدفوعات التزامات الايجار التمويلي		
توزيعات مدفوعة		
التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		
صافي التغير في النقد وما في حكمه		
النقد وما في حكمه في بداية السنة		
النقد وما في حكمه في نهاية السنة		
٢٥		
انشطة تكميلية 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 للتجديد 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.

خلال عام ٢٠٢٤، قام مدير الصندوق بتحديث شروط وأحكام الصندوق مما أدى إلى خفض رسوم الإدارة من ٢,٠٪ إلى ٠,٩٥٪. وقد دخل هذا التغيير حيز التنفيذ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤. وقد أبلغ مدير الصندوق هيئة السوق المالية بهذا التغيير في ٦ مارس ٢٠٢٤ (الموافق ٢٥ شعبان ١٤٤٥ هـ).

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 كنوزيعات نقدية على مالكي الوحدات سنوياً.

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

يخضع الصندوق لللائحة 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 المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

كما امتثل الصندوق للوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات وملخص المعلومات الرئيسية (بشار إليها مجتمعة فيما بعد باسم "الشروط والأحكام").

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 لفترات التقارير التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤.

- تعديل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار عند البيع وإعادة التأجير - تتضمن هذه التعديلات متطلبات البيع وإعادة التأجير في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لشرح كيفية قيام المنشأة بحاسبة البيع وإعادة التأجير بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة التأجير حيث تكون بعض أو كل مدفوعات الإيجار مدفوعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ بشأن ترتيبات تمويل الموردين - تتطلب هذه التعديلات الإفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين وتأثيراتها على التزامات الشركة وتدفقاتها النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة. متطلبات الإفصاح هي استجابة مجلس معايير المحاسبة الدولية لمخاوف المستثمرين من أن ترتيبات تمويل الموردين لبعض الشركات ليست واضحة بشكل كافٍ، مما يعيق تحليل المستثمرين.

- تعديل معيار المحاسبة الدولي ١ - المطلوبات غير المتداولة ذات الشروط التعاقدية - توضح هذه التعديلات كيف تؤثر الشروط التي يجب على المنشأة الامتثال لها في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير على تصنيف المطلوبات. تهدف التعديلات أيضاً إلى تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط.

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

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس الإعداد (تتمة)

٢,٥ معايير صادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

تم إصدار بعض المعايير المحاسبية الجديدة والتعديلات والتفسيرات التي تعتبر إلزامية لفترات التقرير التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥ ولم يتم تطبيقها مبكرًا من قبل الصندوق. الصندوق في صدد تقييم تأثير المعايير الجديدة والتفسيرات على القوائم المالية.

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

تم توضيح السياسات المحاسبية الهامة المطبقة لإعداد القوائم المالية للصندوق أدناه. وقد تم تطبيق السياسات المحاسبية بشكل ثابت على جميع السنوات المعروضة.

٣,١ إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية على العقارات الاستثمارية، بالصافي بعد خصم أي خصومات (إن وجدت)، 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 لكليهما. يتم قياس العقار الاستثماري مبدئيًا بالتكلفة ويتم إثباته لاحقًا بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسارة انخفاض القيمة، إن وجدت. لا يتم استهلاك الأراضي (إن وجدت). 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 ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة) ٣,٤ الإيجارات (تتمة)

مطلوبات الإيجار (تتمة)

- لتحديد معدل الاقتراض الإضافي، يقوم الصندوق بما يلي:
- حينما كان ذلك ممكناً، يستخدم تمويل طرف ثالث حديثاً حصل عليه المستأجر الفردي كنقطة انطلاق، مع تعديله ليعكس التغيرات في ظروف التمويل منذ استلام تمويل من طرف ثالث؛
 - يستخدم نهجاً تراكمياً يبدأ بسعر فائدة خالٍ من المخاطر معدّل 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 المُعترف بها والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبّدة ومدفوعات الإيجار المُسدّدة في أو قبل بدء عقد الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية. يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة إن وجدت.

عندما يتحمل الصندوق التزاماً 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 للاقتصادي 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 كبنء 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 كمصروف 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.

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 (ذمم الإيجار المدينة)، بالإضافة إلى المبالغ المتبقية المقدرة المستحقة القبض. يتم تسجيل الفرق بين ذمم 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 ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (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.

٣,٦ القروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئيًا بالقيمة العادلة (المتحصلات المستلمة)، بعد خصم تكاليف المعاملة المؤهلة المكتبة، 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 إطفاءها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متحولة، 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

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

٣,٩ الأدوات المالية

الموجودات المالية الاعتراف الأولي

يتم الاعتراف بجميع الموجودات المالية مبدئيًا بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات المنسوبة إلى اقتناء الأصل المالي في حالة الموجودات غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما هو موضح أدناه:

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.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

٣,٩ الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

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.

الغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي في المقام الأول عندما تنتهي حقوق تلقي التدفقات النقدية من الأصل، أو عندما ينقل الصندوق حقوقه في تلقي التدفقات النقدية من الأصل أو يتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير كبير إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "التمرير"؛ وإما (أ) أن ينقل الصندوق جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالأصل تقريباً، أو (ب) أن الصندوق لم ينقل أو يحتفظ بجميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالأصل تقريباً، ولكنه نقل السيطرة على الأصل.

عندما ينقل الصندوق حقوقه في تلقي التدفقات النقدية من أحد الموجودات أو يدخل في ترتيب تمرير، فإنه يقيم ما إذا كان قد احتفظ بمخاطر ومكافآت الملكية وإلى أي مدى. عندما لا ينقل أو يحتفظ بجميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالأصل تقريباً، ولا يحول السيطرة على الأصل، يستمر الصندوق في الاعتراف بالأصل المحول إلى الحد الذي يستمر فيه مشاركته. في هذه الحالة، يعترف الصندوق أيضاً بالتزام مرتبط. يتم قياس الموجودات المحولة والالتزامات المرتبطة بها على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظ بها الصندوق.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الموجودات المحولة بالقيمة الأقل بين القيمة الدفترية الأصلية للأصل والحد الأقصى لمبلغ المقابل الذي قد يُطلب من الصندوق سداذه.

القياس اللاحق

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.

مطلوبات مالية

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 المقرض 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.

قياس القيمة العادلة

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:

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

- 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.

٣,١٠ مقاصة الموجودات والمطلوبات 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 للنقد والمخاطر الخاصة بالموجود. لتحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة الناتجة عن العمليات المستمرة في الربح أو الخسارة ويتم عرضها كبنود منفصل.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يعترف الصندوق بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة. ويتم الاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي لم تشهد زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي، يتم توفير مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للخسائر الائتمانية الناتجة عن أحداث التخلف عن السداد التي من الممكن أن تحدث خلال الأشهر الاثني عشر القادمة (مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا). وبالنسبة للتعرضات الائتمانية التي شهدت زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي، يلزم تخصيص مخصص خسائر للخسائر الائتمانية المتوقعة خلال العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التخلف عن السداد (مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة).

تستند معدلات الخسارة المتوقعة إلى ملفات الدفع للمستحقات على مدى فترة ١٢ شهرًا قبل كل فترة معلنة والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة التي تكبدها العملاء خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول العوامل الاقتصادية الكلية التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية المستحقات. حدد الصندوق الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية (البلد الذي يقدم فيه الخدمات) ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي باعتباره العامل الأكثر أهمية وبالتالي يقوم بتعديل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل. يتم عرض خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالمستحقات من عقود الإيجار التشغيلية بشكل منفصل في بيان 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 مناسبًا، 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 تعديلًا جوهريًا 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.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصص لاحتمال 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 مبدئيًا 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 الملاحظة 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 الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة خسارة الائتمان التاريخية للصندوق وتوقعات الظروف الاقتصادية أيضًا ممثلة للتخلف الفعلي للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات الخاصة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مستحقات الإيجار في إيضاح ١٣.

٥ إيرادات الإيجار

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، حقق الصندوق إيرادات بقيمة ٩٥,٣٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٩٥,٥٢ مليون ريال سعودي) من إيرادات تأجير العقارات الاستثمارية وتم اثباتها على أساس الاستحقاق وفقًا لشروط العقد. يتم الوفاء بالتزام الأداء على مدى فترة زمنية محددة على أساس خطي طوال مدة العقد الأساسي، ويجب سداد المدفوعات وفقًا للشروط المتفق عليها على أساس شهري وربع سنوي ونصف سنوي وسنوي.

٦ إيرادات التمويل

٢٠٢٣	٢٠٢٤
١١,١٦٥,٢٠١	١٠,٧٤٢,٢٨٨

إيرادات تمويل من الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي (إيضاح ١٢)

٧ أتعاب إدارة الصندوق

يتم إدارة الصندوق وتنظيمه من قبل مدير الصندوق. ومقابل هذه الخدمات، يحسب الصندوق رسوم الإدارة، كما هو منصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق، بمعدل سنوي قدره ٠,٩٥٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,٢٪) من إجمالي موجودات الصندوق بعد خصم الرسوم والمصاريف المستحقة. وبالنسبة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت رسوم الإدارة ١٤,٧٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ١٨,٩٧ مليون ريال سعودي).

٨ مصاريف تشغيلية أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	
١٨,٧٦٥,٨٢٢	١٨,٢٨١,٨٨٠	٨,١	أتعاب صيانة العقارات
٢,٢٢٣,٢٧٦	١,٩٠٥,٤٠٨		أتعاب إدارة الممتلكات
٩٢٥,٩١٣	٨٥٨,١١٩		رسوم و الأشتراكات
٢٣٦,٣٤٢	٢٥٦,٨٥٩		أتعاب التقييم
٥٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٢١	أتعاب مجلس الإدارة
١,٠٥٦,٧٠٥	١,٥٨٦,٤٤١		أخرى
٢٣,٢٥٨,٠٥٨	٢٢,٩١٨,٧٠٧		

٨,١ تمثل هذه الاعباب في المصروفات المتكبدة على العقارات الاستثمارية والتي تشمل الصيانة، المرافق ومصاريف التشغيل المتنوعة الأخرى.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩ تكاليف التمويل

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح
٤٦,٨٧١,٤٥٥	٤٩,١١٥,٦١٤	١٧
٦,٠٤٦,٩٩١	٥,٧١١,١٩٢	١٨
٢,٣٧٧,٩٠٠	١,٩١٠,٠٧٥	٩,١
١,٩٠٤,٤٦٤	-	
٥٧,٢٠٠,٨١٠	٥٦,٧٣٦,٨٨١	

٩,١ تشكل رسوم ترتيب القروض رسوم إدارية واستشارية على تسهيلات القرض غير المستفيد منه التي يربتها مدير الصندوق. التي يتم إطفاءها على مدى فترة القرض بمجرد الاستفادة من تسهيلات القرض.

١٠ الزكاة

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

١١ العقارات الاستثمارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح
١,٢٤١,٩٣٣,٥٦٩	١,٢١٢,٩٦٢,٨٥٥	١١,١
٨٠,٧٠٩,٣٦٩	٧٢,٥٢٨,٣٥٣	١١,٢
١,٣٢٢,٦٤٢,٩٣٨	١,٢٨٥,٤٩١,٢٠٨	

١١,١ العقارات الاستثمارية المملوكة

٢٠٢٤	أرض	المباني	الأثاث والتجهيزات	تحسينات على مأجور	المجموع
التكلفة					
في ١ يناير و ٣١ ديسمبر	٦٣٩,٩٢١,٥٨٩	٦٥٩,٨٢٦,٢٥٠	٦٦,٥٦١,٦٤٨	-	١,٣٦٦,٣٠٩,٤٨٧
الاستهلاك المتراكم والانخفاض					
كما في ١ يناير	١٠,٣١١,٠٨٥	٧٧,٣٦٠,٢٦٨	٣٦,٧٠٤,٥٦٥	-	١٢٤,٣٧٥,٩١٨
المحمل للسنة	-	١٦,٤٤٤,٨٨١	٦,٦٧٠,٧٤٦	-	٢٣,١١٥,٦٢٧
الانخفاض المحمل خلال السنة	٤,٤١٦,٩٣٨	١,٤٣٨,١٤٩	-	-	٥,٨٥٥,٠٨٧
كما في ٣١ ديسمبر	١٤,٧٢٨,٠٢٣	٩٥,٢٤٣,٢٩٨	٤٣,٣٧٥,٣١١	-	١٥٣,٣٤٦,٦٣٢
صافي القيمة الدفترية					
كما في ٣١ ديسمبر	٦٢٥,١٩٣,٥٦٦	٥٦٤,٥٨٢,٩٥٢	٢٣,١٨٦,٣٣٧	-	١,٢١٢,٩٦٢,٨٥٥

في ١ يناير و ٣١ ديسمبر

الاستهلاك المتراكم والانخفاض

كما في ١ يناير	١٠,٣١١,٠٨٥	٧٧,٣٦٠,٢٦٨	٣٦,٧٠٤,٥٦٥	-	١٢٤,٣٧٥,٩١٨
المحمل للسنة	-	١٦,٤٤٤,٨٨١	٦,٦٧٠,٧٤٦	-	٢٣,١١٥,٦٢٧
الانخفاض المحمل خلال السنة	٤,٤١٦,٩٣٨	١,٤٣٨,١٤٩	-	-	٥,٨٥٥,٠٨٧
كما في ٣١ ديسمبر	١٤,٧٢٨,٠٢٣	٩٥,٢٤٣,٢٩٨	٤٣,٣٧٥,٣١١	-	١٥٣,٣٤٦,٦٣٢
صافي القيمة الدفترية	٦٢٥,١٩٣,٥٦٦	٥٦٤,٥٨٢,٩٥٢	٢٣,١٨٦,٣٣٧	-	١,٢١٢,٩٦٢,٨٥٥
كما في ٣١ ديسمبر					

٢٠٢٣

التكلفة

التكلفة				
٦٣٩,٩٢١,٥٨٩	٦٥٠,٦٤١,٦٨٨	٦٦,٥٦١,٦٤٨	٦,٧٨٥,٢٤١	١,٣٦٦,٣٠٩,١٦٦
-	-	-	٢,٣٩٩,٣٢١	٢,٣٩٩,٣٢١
-	٩,١٨٤,٥٦٢	-	(٩,١٨٤,٥٦٢)	-
٦٣٩,٩٢١,٥٨٩	٦٥٩,٨٢٦,٢٥٠	٦٦,٥٦١,٦٤٨	-	١,٣٦٦,٣٠٩,٤٨٧
كما في ١ يناير				
الإضافات خلال السنة				
محول				
كما في ٣١ ديسمبر				

كما في ١ يناير
الإضافات خلال السنة

محول

كما في ٣١ ديسمبر

الاستهلاك المتراكم والانخفاض

كما في ١ يناير	١٩,٤٧٨,٨١٦	٦٦,٩٩٢,٥٩٠	٣٠,٠٥٢,٠٤٧	-	١١٦,٥٢٣,٤٥٣
عكس الانخفاض	(٩,١٦٧,٧٣١)	(٥,٨٢٧,٤٦٤)	-	-	(١٤,٩٩٥,١٩٥)
المحمل للسنة	-	١٦,١٩٥,١٤٢	٦,٦٥٢,٥١٨	-	٢٢,٨٤٧,٦٦٠
كما في ٣١ ديسمبر	١٠,٣١١,٠٨٥	٧٧,٣٦٠,٢٦٨	٣٦,٧٠٤,٥٦٥	-	١٢٤,٣٧٥,٩١٨
صافي القيمة الدفترية	٦٢٩,٦١٠,٥٠٤	٥٨٢,٤٦٥,٩٨٢	٢٩,٨٥٧,٠٨٣	-	١,٢٤١,٩٣٣,٥٦٩
كما في ٣١ ديسمبر					

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١. العقارات الاستثمارية (تتمة)

١١,١ العقارات الاستثمارية المملوكة (تتمة)

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ١,٢١٢,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,٢٤١,٩ مليون ريال سعودي)، منها بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية صافية قدرها ١,١١١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,١٣٧,٥ مليون ريال سعودي) مرهونة كضمان مقابل القروض التي تم الحصول عليها من البنوك التجارية (انظر أيضاً 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 وسم المتحدة للتقييم العقاري.
- شركة أبعاد العقارية للتقييم
- شركة فاليو ستار.
- شركة جي ال ال للتقييم.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ متوسط تقييم العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه ١,٣٦٤,٧٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,٣٠٤,٢٧٠ مليون ريال سعودي). بناءً على نتائج التقييمات المستقلة، قام الصندوق بتسجيل خسارة انخفاض في القيمة بلغت ٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، حيث كان التقييم العادل أقل من القيمة الدفترية لهذه الممتلكات بنفس المبلغ (عكس الانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٤,٩ مليون ريال سعودي). تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية معدل خصم يتراوح من ٩,٥٪ إلى ١١,٢٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٧,٢٥٪ إلى ١١٪) ومعدل عائد الدخل يتراوح من ٧,٢٥٪ إلى ١١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٧٪ إلى ٩٪).

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 ٩,٥٪ إلى ١١,٢٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٧٪ إلى ٩٪).

معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي وحجم ونوعية العقارات مع الأخذ في الاعتبار بيانات السوق في النطاق الزمني للتقييم الذي يستخدمه المقيمين هي ٧,٢٥٪ إلى ١١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٧٪ إلى ٩٪).

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.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١ العقارات الاستثمارية (تتمة)

١١,٢ موجودات حق الاستخدام

٢٠٢٤	ارض	المباني	المجموع
<u>التكلفة</u>			
كما في ١ يناير و ٣١ ديسمبر	٦٢,٥٧٣,٢٩٦	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	١٢١,٠٠٤,٢٧٢
<u>الاطفاء المتراكم</u>			
كما في ١ يناير	٢١,٠٨٦,٥٤٠	١٩,٢٠٨,٣٦٣	٤٠,٢٩٤,٩٠٣
محمل خلال السنة	٤,٦٠٨,٨٣٣	٣,٥٧٢,١٨٣	٨,١٨١,٠١٦
كما في ٣١ ديسمبر	٢٥,٦٩٥,٣٧٣	٢٢,٧٨٠,٥٤٦	٤٨,٤٧٥,٩١٩
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر	٣٦,٨٧٧,٩٢٣	٣٥,٦٥٠,٤٣٠	٧٢,٥٢٨,٣٥٣

٢٠٢٣	ارض	المباني	المجموع
<u>التكلفة</u>			
كما في ١ يناير	٦١,٣١٠,٢٧٣	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	١١٩,٧٤١,٢٤٩
الاضافات خلال السنة	١,٢٦٣,٠٢٣	-	١,٢٦٣,٠٢٣
كما في ٣١ ديسمبر	٦٢,٥٧٣,٢٩٦	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	١٢١,٠٠٤,٢٧٢
<u>الاطفاء المتراكم</u>			
كما في ١ يناير	١٦,٤٦٥,٠٤٥	١٥,٦٧١,١٩١	٣٢,١٣٦,٢٣٦
محمل للفترة	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

محمل الاستهلاك والاطفاء للسنة العائدة الى:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	العقارات الاستثمارية المملوكة
٢٢,٨٤٧,٦٦٠	٢٣,١١٥,٦٢٧	حق استخدام الأصول
٨,١٥٨,٦٦٧	٨,١٨١,٠١٦	
٣١,٠٠٦,٣٢٧	٣١,٢٩٦,٦٤٣	

يحتفظ الصندوق باصول حق استخدام لبعض العقارات التجارية، مثل الأرض والمباني لمدة تتراوح بين ١٥,٥ إلى ١٦,٥ سنة.

تستند القيم العادلة لموجودات حق الاستخدام إلى التقييمات التي تم إجراؤها من قبل شركة وسم المتحدة للتقييم العقاري وأبعاد للتقييم العقاري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: شركة قيم للتأمين وأبعاد للتأمين العقاري)، وجميعهم مقيمون مستقلون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

قام الصندوق بتأجير أجزاء معينة من العقارات الاستثمارية التي تحمل ضمن أصول حقوق الاستخدام، من خلال اتفاقيات التأجير التمويلي مع مستأجرين من جهات خارجية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ متوسط تقييم المباني ٦٦,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٦٧,٤ مليون ريال سعودي) محسوبًا بأسلوب تخصيص متوسط التقييم الإجمالي لحق الاستخدام المكتسب للمباني البالغ ١٣٥,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٣٦,١ 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 ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١ العقارات الاستثمارية (تتمة)

١١,٢ موجودات حق الاستخدام (تتمة)

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف القيمة العادلة لموجودات حق الاستخدام في المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

يتم تصنيف القيمة العادلة لموجودات حق الاستخدام 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 الموجودات حق الاستخدام ما يلي:

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم اليقين في مبلغ وتوقيت نطاق التدفقات النقدية المستخدمة من قبل المقيمين هي ٩,٩٪ إلى ١١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٠٪ 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 منه.

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 الاستثمارية بالقيمة العادلة

٢٠٢٤	٢٠٢٣	
١,٤٣١,١١٣,٨١٣	١,٣٧١,٧٠٥,٢٩٧	القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية على أساس متوسط المقيمين
١,٢٨٥,٤٩١,٢٠٨	١,٣٢٢,٦٤٢,٩٣٨	ناقص: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
١٤٥,٦٢٢,٦٠٥	٤٩,٠٦٢,٣٥٩	مكاسب القيمة العادلة غير المحققة من تقييم العقارات الاستثمارية للعقارات الاستثمارية
١,٦٥	٠,٥٦	التغير في صافي الموجودات (حقوق الملكية) المنسوبة لكل وحدة على أساس القيمة العادلة
٧٤٤,٨٧١,١٠١	٧٨٤,٧٦٠,٥٦٩	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة
١٤٥,٦٢٢,٦٠٥	٤٩,٠٦٢,٣٥٩	مكاسب القيمة العادلة غير المحققة من للعقارات الاستثمارية
٨٩٠,٤٩٣,٧٠٦	٨٣٣,٨٢٢,٩٢٨	صافي الموجودات (حقوق الملكية) المنسوبة إلى مالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة
٨,٤٦	٨,٩٢	صافي الموجودات (حقوق الملكية) المنسوبة إلى كل وحدة
١٠,١١	٩,٤٨	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل القيمة
		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لكل وحدة (ريال سعودي) بعد تعديل القيمة

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢ صافي الاستثمار في الإيجار التمويلي

لدى الصندوق 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 ٩,٥٪. 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:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣١٤,٢٩٤,٢٢٩	٢٩٣,٧٠٤,٦٢٧	إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
(١٠٣,٦١٧,١٦٩)	(٩٢,٨٧٤,٨٨١)	ناقصاً: دخل التمويل غير المكتسب
٢١٠,٦٧٧,٠٦٠	٢٠٠,٨٢٩,٧٤٦	

فيما يلي تحليل استحقاق الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	من ٢ إلى ٥ سنة	أقل من سنة واحدة	
٢٩٣,٧٠٤,٦٢٧	١٥٨,٣٥٢,٣٢٢	١١٣,٤٠٤,٣٩٩	٢١,٩٤٧,٩٠٦	إجمالي الإيجار التمويلي
(٩٢,٨٧٤,٨٨١)	(٤٠,٧٨٨,٢٥٢)	(٤١,٨٨٤,٣٥٨)	(١٠,٢٠٢,٢٧١)	المدن
٢٠٠,٨٢٩,٧٤٦	١١٧,٥٦٤,٠٧٠	٧١,٥٢٠,٠٤١	١١,٧٤٥,٦٣٥	الدخل التمويل

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

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

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

١٣ دخل الإيجار المستحق

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	
٤٥,٩٣١,٩٤٤	٤٨,٢٩٠,٢٢٤		إيجار مستحق:
٧,٢٧٤,٥٢١	٦,٧٨٥,٨٧٦		- مفوتر
٥٣,٢٠٦,٤٦٥	٥٥,٠٧٦,١٠٠	١٣,١	- غير مفوتر
			اجمالي الذمم المدينة
(١٤,٢١٠,٩٣٦)	(١٤,٢١٠,٩٣٦)	١٣,٢	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة
٣٨,٩٩٥,٥٢٩	٤٠,٨٦٥,١٦٤		

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣ دخل الإيجار المستحق (تتمة)

١٣،١ فيما يلي التحليل الزمني لندم الإيجار المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما يلي:

لم تستحق بعد ولم تتخفص القيمة	١٨٠ > يوماً	٢٧٠ - ١٨١ يوماً	٣٦٥ - ٢٧٠ يوماً	< ٣٦٥ يوماً	المجموع
٦,٧٨٥,٨٧٦	٢١,٣٢٩,٢٣٧	٤,٢٤٩,٣٩١	٢,١٦٦,٩٦٤	٢٠,٥٤٤,٦٣٢	٥٥,٠٧٦,١٠٠
٧,٢٧٤,٥٢١	١٢,١٠١,٦٩٥	٥,٩٣٧,٦٧٠	٧,٧٣٧,١٠٤	٢٠,١٥٥,٤٧٥	٥٣,٢٠٦,٤٦٥

عند تحديد مخاطر التخلف عن السداد ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة، 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:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٢,٣٢٥,٥٠٨	١٤,٢١٠,٩٣٦	في بداية السنة
١,٨٨٥,٤٢٨	-	المخصص المحمل خلال السنة
١٤,٢١٠,٩٣٦	١٤,٢١٠,٩٣٦	في نهاية السنة

تضمن دخل الاجار المستحق بعض المبالغ التي تجاوزت مواعيد استحقاقها ولكنها لم تتخفص قيمتها. بناءً على الخبرة التاريخية، و من المتوقع أنه سيتم تحصيل جميع النعم المدينة لعقود الإيجار والتي لم تتخفص قيمتها بالكامل. علاوة على ذلك، فإن الصندوق لديه أيضاً 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 ٢٠٢٤، بلغت الأرباح غير المحققة من هذا الاستثمار لاشيء ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٠,١٥ مليون ريال سعودي).

إن الحركة في الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة هي كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥,٣١٢,١٥٠	٥,٤٥٩,٦٥٠	في ١ يناير
-	٦,٠٠٠,٠٠٠	اضافات خلال الفترة
-	(١١,٤٥٩,٦٥٠)	استيعادات خلال الفترة
١٤٧,٥٠٠	-	ارباح قيمة عادلة غير محققة
٥,٤٥٩,٦٥٠	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الربح من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
-	١١٦,٦٧٢	الربح المحقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٤٧,٥٠٠	-	الربح غير المحقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٤٧,٥٠٠	١١٦,٦٧٢	

١٥ ايداعات مرابحة قصيرة الأجل

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تمثل ودائع المرابحة قصيرة الأجل المبالغ التي استثمرها الصندوق في ودائع المرابحة المحتفظ بها لدى بنك تجاري محلي، ولها تاريخ استحقاق أصلي يزيد عن ٣ أشهر من تاريخ الإيداع مع معدلات ربح تتراوح من ٤,٥٪ إلى ٥,٧٪ سنوياً. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغ الدخل التمويلي المستحق على هذه الودائع ٠,٠٤ مليون ريال سعودي.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦ النقد ومافي حكمه

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
-	٥٢,٧٦٤,٣٩١	ودائع لأجل
٨,٣٧٧,٦٨٢	٥,١٦٤,١٥٨	نقد لدى البنوك
٨,٣٧٧,٦٨٢	٥٧,٩٢٨,٥٤٩	

تمثل الودائع لأجل المبالغ التي يستثمرها الصندوق لدى مدير الصندوق بموجب ترتيبات المراجعة، ولها تاريخ استحقاق أصلي أقل من ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع مع ربح يتراوح من ٤,٩٪ إلى ٦,٢٪ سنوياً. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ الدخل التمويلي المستحق على هذه الودائع ٠,٣٧ مليون ريال سعودي.

١٧ القروض

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	قروض طويل الأجل
(٦,٨٣٦,١٨٨)	(٤,٩٢٦,١١٣)	ناقصا: تكاليف المعاملات
٦٦١,٧٢٠,٧٨٩	٦٦٣,٦٣٠,٨٦٤	

خلال سنة ٢٠١٨، قام الصندوق بتوقيع اتفاقية تسهيلات بنكية متوافقة 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.

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

١٨ التزامات عقود الإيجار

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٧٠,٢٦١,٢٨٣	١٥٨,٣١٦,٢٨٣	إجمالي التزامات عقود الإيجار
(٣٧,٦٧٢,١٦٣)	(٣١,٩٦٠,٩٧١)	ناقصا: تكاليف التمويل غير المستحقة بعد
١٣٢,٥٨٩,١٢٠	١٢٦,٣٥٥,٣١٢	

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٣٩,٤١٩,١٠٦	١٣٢,٥٨٩,١٢٠	كما في ١ يناير
١,٢٦٣,٠٢٣	-	إضافات
٦,٠٤٦,٩٩١	٥,٧١١,١٩٢	تكاليف التمويل للسنة
(٥٢٠,٠٠٠)	(٩٠٠,٠٠٠)	تخفيضات الإيجار
(١٣,٦٢٠,٠٠٠)	(١١,٠٤٥,٠٠٠)	المدفوعات
١٣٢,٥٨٩,١٢٠	١٢٦,٣٥٥,٣١٢	كما في ٣١ ديسمبر

تمثل التزامات عقود الإيجار القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار لتأجير الأرض. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، حصل الصندوق على امتياز على إحدى قطع الأرض المدرجة بموجب ترتيبات الإيجار بمبلغ ٠,٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٠,٥٢ مليون ريال سعودي) وتم الاعتراف بها كإيرادات أخرى.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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 ٢٠٢٤:

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	من ٢ الى ٥ سنة	أقل من سنة واحدة	
١٥٨,٣١٦,٢٨٣	٨٨,٩٤١,٥٨٠	٥٤,٧٢٧,٧٠٣	١٤,٦٤٧,٠٠٠	اجمالي التزامات عقود الإيجار
(٣١,٩٦٠,٩٧١)	(٩,٧٥٣,٦٠٣)	(١٦,٩٣٩,٧٣٤)	(٥,٢٦٧,٦٣٤)	تكلفة التمويل
١٢٦,٣٥٥,٣١٢	٧٩,١٨٧,٩٧٧	٣٧,٧٨٧,٩٦٩	٩,٣٧٩,٣٦٦	

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

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	من ٢ الى ٥ سنة	أقل من سنة واحدة	
١٧٠,٢٦١,٢٨٣	٩٣,٩٤١,٥٨٠	٥٥,٩٥٢,٧٠٣	٢٠,٣٦٧,٠٠٠	اجمالي التزامات عقود الإيجار
(٣٧,٦٧٢,١٦٣)	(١٣,٥١١,٦١٨)	(١٨,٤٩٤,٩٩٠)	(٥,٦٦٥,٥٥٥)	تكلفة التمويل
١٣٢,٥٨٩,١٢٠	٨٠,٤٢٩,٩٦٢	٣٧,٤٥٧,٧١٣	١٤,٧٠١,٤٤٥	

١٩ إيرادات الإيجار غير المكتسبة

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

٢٠ مصروفات مستحقة والتزامات أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٥,٠٩٠,٣٧٣	١٤,٦٩٨,٦٨٤	تكاليف التمويل المستحقة
٥,٩٢٧,٨٨٨	٥,٠٦٢,٤٨٠	مصاريف تشغيل الممتلكات
٣,٣٥٧,٣١٤	٣,١٥٢,٦٦٥	تأمينات مسترده
٤٧٣,١٣٨	٤٠٤,٧١٨	المصاريف المستحقة
٢٠٦,١٩٨	٧٧٣,٥٣٠	ضريبة القيمة المضافة
١,٠٠٨,٩٩٩	١,٢٧٥,٧٨٤	أخرى
٢٦,٠٦٣,٩١٠	٢٥,٣٦٧,٨٦١	

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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 الشريعية للصندوق. تشمل الأطراف ذات العلاقة أيضاً الكيانات التجارية التي يكون لمدير الصندوق أو بعض أعضاء الإدارة العليا مصلحة فيها. يتم الموافقة على جميع المعاملات مع الأطراف ذات علاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق.

يمثل الجدول التالي تفاصيل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

طرف ذو علاقة	طبيعة المعاملة	٢٠٢٤	٢٠٢٣
مدير صندوق	ودائع لأجل	٥٢,٣٨٥,٢٢٣	-
	دخل مالي على ودائع لأجل	٣٧٩,١٦٨	-
	اتعاب إدارية	١٤,٧٦٨,١٠٥	١٨,٩٧١,٢٨٧
مجلس الإدارة	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	٣٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
الهيئة الشرعية	مكافآت الهيئة الشرعية	٣٣,٠٠٠	٣٣,٠٠٠
أمين حفظ	أتعاب الحفظ	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠

بلغ استثمار مدير الصندوق في الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ عدد ٤,٨٠ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ عدد ٤,٦٤ مليون وحدة)

(ب) المطلوب الى الأطراف ذات علاقة

طرف ذو العلاقة	٢٠٢٤	٢٠٢٣
مدير الصندوق (تحت بند اتعاب الإدارة المستحقة)	(٨,٣٩٠,٣٥٤)	(١١,٢٣٩,٥٠٨)
أمين الحفظ (تحت بند المصروفات المستحقة)	(٣٤١,٦٦٧)	(٢٤١,٦٦٧)
ودائع لأجل (إيضاح ١٦)	٥٢,٧٦٤,٣٩١	-

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

نوع الاتعاب	الأساس والسعر	شروط الدفع
اتعاب الإدارة	٠,٩٥٪ سنوياً (٢٠٢٣: ١,٢٪ سنوياً) من إجمالي الموجودات بعد خصم الرسوم والمصاريف 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

٢٢ إدارة المخاطر المالية

تتعرض 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 ومشاكل الامتثال.

تتم مراجعة أنظمة إدارة المخاطر بانتظام من قبل فريق الإدارة التنفيذية لتعكس التغيرات 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 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 وتنوي 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 التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملة ومخاطر تقلب السعر.

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 القروض، والتي تكون بسعر فائدة متغير وتخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم. تراقب إدارة الصندوق التغيرات 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 ٢٠٢٤ سيكون ٦,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٦,٧ مليون ريال سعودي).

مخاطر العملة

مخاطر العملة هي المخاطر التي قد تتقلب فيها قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتم معاملات الصندوق بشكل أساسي بالريال السعودي والدرهم الإماراتي. ونظراً لأن الريال السعودي والدرهم الإماراتي مرتبطان بشكل غير مباشر، يعتقد الصندوق أن مخاطر العملة للأدوات المالية المتعلقة بالدرهم الإماراتي ليست كبيرة. تتم مراقبة التقلبات في أسعار الصرف مقابل الدرهم الإماراتي بشكل مستمر وبالتالي لا يتعرض الصندوق لمخاطر العملة.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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. ولم تكن هناك مثل هذه الأدوات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

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. كما تراقب الإدارة بشكل مستمر التعرض لمخاطر الائتمان تجاه العملاء وتقوم بتكوين مخصص مقابل تلك الأرصدة التي تعتبر مشكوكا 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 الذمم المدينة للعملاء بشكل منتظم. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، كان ٣٦٪ من إجمالي المستحقات مستحقة من عميل واحد (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: كان ٣٧٪ من إجمالي المستحقات مستحقاً من عميل واحد).

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	الموجودات المالية
٢١٠,٦٧٧,٠٦٠	٢٠٠,٨٢٩,٧٤٦	صافي الاستثمار من عقود الایجات التمولیة
٣٨,٩٩٥,٥٢٩	٤٠,٨٦٥,١٦٤	دخل الایجار المستحق
٨,٣٧٧,٦٨٢	٥٧,٩٢٨,٥٤٩	النقد وما فی حکمه
٥,٤٥٩,٦٥٠	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٥,٢٧٤,٦٣٣	-	ودائع مراهبة قصيرة الأجل
٣٠٨,٧٨٤,٥٥٤	٢٩٩,٦٢٣,٤٥٩	

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 للملاء 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 بالالتزامات 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 الملزم بها للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

٢٠٢٤	القيمة الدفترية	المجموع	أقل من ١ سنة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
المطلوبات المالية غير المشتقة					
القروض	٦٦٣,٦٣٠,٨٦٤	٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	-	٣٤٧,٨٢٠,٧٤٦	٣٢٠,٧٣٦,٢٣١
التزامات الإيجار	١٢٦,٣٥٥,٣١٢	١٥٨,٣١٦,٢٨٣	١٤,٦٤٧,٠٠٠	٥٤,٧٢٧,٧٠٣	٨٨,٩٤١,٥٨٠
أنعاب إدارة الصندوق المستحقة	٨,٣٩٠,٣٥٤	٨,٣٩٠,٣٥٤	٨,٣٩٠,٣٥٤	-	-
المصروفات المستحقة	٢٥,٣٦٧,٨٦١	٢٥,٣٦٧,٨٦١	٢٥,٣٦٧,٨٦١	-	-
والمطلوبات الأخرى	٨٢٣,٧٤٤,٣٩١	٨٦٠,٦٣١,٤٧٥	٤٨,٤٠٥,٢١٥	٤٠٢,٥٤٨,٤٤٩	٤٠٩,٦٧٧,٨١١

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

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

التدفقات النقدية التعاقدية					٢٠٢٣
أقل من سنة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع	القيمة الدفترية	
-	٩٣,١١٤,٥٠٠	٥٧٥,٤٤٢,٤٧٧	٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	٦٦١,٧٢٠,٧٨٩	التزامات مالية غير المشتقة
٢٠,٣٦٧,٠٠٠	٥٥,٩٥٢,٧٠٣	٩٣,٨٢٩,٦٠٣	١٧٠,١٤٩,٣٠٦	١٣٢,٥٨٩,١٢٠	القروض
١١,٢٣٩,٥٠٨	-	-	١١,٢٣٩,٥٠٨	١١,٢٣٩,٥٠٨	التزامات الإيجار
٢٦,٠٦٣,٩١٠	-	-	٢٦,٠٦٣,٩١٠	٢٦,٠٦٣,٩١٠	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة
٥٧,٦٧٠,٤١٨	١٤٩,٠٦٧,٢٠٣	٦٦٩,٢٧٢,٠٨٠	٨٧٦,٠٠٩,٧٠١	٨٣١,٦١٣,٣٢٧	المصرفوات المستحقة
٥٧,٦٧٠,٤١٨	١٤٩,٠٦٧,٢٠٣	٦٦٩,٢٧٢,٠٨٠	٨٧٦,٠٠٩,٧٠١	٨٣١,٦١٣,٣٢٧	والمطلوبات الأخرى

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 يستخدم 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 المُدرج (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.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

فئات الموجودات المالية والمطلوبات المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤						
القيمة العادلة				القيمة الدفترية		
المجموع	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	المجموع	التكلفة المطفأة	القيمة العادلة
الموجودات المالية						
-	-	-	-	٤٠,٨٦٥,١٦٤	٤٠,٨٦٥,١٦٤	-
-	-	-	-			دخل الايجار المستحق
-	-	-	-	٢,٦٦٣,٢١٨	٢,٦٦٣,٢١٨	مصرفات مدفوعة مقدما
-	-	-	-	٥٧,٩٢٨,٥٤٩	٥٧,٩٢٨,٥٤٩	وموجودات اخرى
-	-	-	-	١٠١,٤٥٦,٩٣١	١٠١,٤٥٦,٩٣١	النقد وما في حكمه
المطلوبات المالية						
-	-	-	-	٦٦٣,٦٣٠,٨٦٤	٦٦٣,٦٣٠,٨٦٤	القروض
-	-	-	-	١٢٦,٣٥٥,٣١٢	١٢٦,٣٥٥,٣١٢	التزامات عقود الإيجار
-	-	-	-	٨,٣٩٠,٣٥٤	٨,٣٩٠,٣٥٤	أتعاب إدارة الصندوق
-	-	-	-			المستحقة
-	-	-	-	٢٥,٣٦٧,٨٦١	٢٥,٣٦٧,٨٦١	المصاريف المستحقة
-	-	-	-	٨٢٣,٧٤٤,٣٩١	٨٢٣,٧٤٤,٣٩١	ومطلوبات أخرى
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣						
القيمة العادلة				القيمة الدفترية		
المجموع	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	المجموع	التكلفة المطفأة	القيمة العادلة
الموجودات المالية						
٥,٤٥٩,٦٥٠	-	-	٥,٤٥٩,٦٥٠	٥,٤٥٩,٦٥٠	-	٥,٤٥٩,٦٥٠
-	-	-	-	٣٨,٩٩٥,٥٢٩	٣٨,٩٩٥,٥٢٩	-
-	-	-	-	٢,٥٢١,٩٤٠	٢,٥٢١,٩٤٠	-
-	-	-	-	٤٥,٢٧٤,٦٣٣	٤٥,٢٧٤,٦٣٣	-
-	-	-	-	٨,٣٧٧,٦٨٢	٨,٣٧٧,٦٨٢	-
٥,٤٥٩,٦٥٠	-	-	٥,٤٥٩,٦٥٠	١٠٠,٦٢٩,٤٣٤	٩٥,١٦٩,٧٨٤	٥,٤٥٩,٦٥٠
المطلوبات المالية						
-	-	-	-	٦٦١,٧٢٠,٧٨٩	٦٦١,٧٢٠,٧٨٩	-
-	-	-	-	١٣٢,٥٨٩,١٢٠	١٣٢,٥٨٩,١٢٠	-
-	-	-	-	١١,٢٣٩,٥٠٨	١١,٢٣٩,٥٠٨	-
-	-	-	-	٢٦,٠٦٣,٩١٠	٢٦,٠٦٣,٩١٠	-
-	-	-	-	٨٣١,٦١٣,٣٢٧	٨٣١,٦١٣,٣٢٧	-

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات (تتمة)

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 مفيدة. 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.

يتم قياس النقد وما في حكمه والمستحقات من الأطراف ذات علاقة والمطلوبات المالية باستثناء التزامات منافع الموظفين بالتكلفة المطفأة.

٢٣ تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

من المتوقع أن يتم تحقيق الجزء غير المتداول من صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي (إيضاح ١٢) والقروض 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

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ، قام الصندوق بتوزيعات قدرها ١٧,٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٢٣,٧ مليون ريال سعودي). وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يهدف الصندوق اجراء توزيعات نقدية مرة واحدة على الأقل سنوياً بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي الربح.

٢٥ الأنشطة التمويلية والاستثمارية غير النقدية

٢٠٢٤	٢٠٢٣	إيضاح
١,٩١٠,٠٧٥	٢,٣٧٧,٩٠٠	٩ اطفاء اتعاب تمويل القرض
-	١,٩٠٤,٤٦٤	٩ شطب اتعاب تمويل القرض
-	١,٢٦٣,٠٢٣	١١, ١٨ إضافات إلى موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار

٢٦ أحداث لاحقة

بعد السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ، لم تكن هناك أحداث هامة من شأنها أن يكون لها تأثير جوهري على هذه القوائم المالية.

٢٧ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧ مارس ٢٠٢٥ (الموافق ١٧ رمضان ١٤٤٦ هـ)