

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

وتقرير المراجع المستقل

الصفحة	الفهرس
٥ - ١	تقرير المراجع المستقل
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٣٢ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة (مدار من قبل شركة الإنماء المالية)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة ("الصندوق") المدار من قبل شركة الإنماء المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وآداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية، ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية للصندوق، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)

أمر المراجعة الرئيسية (تتمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>تضمنت إجراءات مراجعتنا المتعلقة بتقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - الحصول على فهم آلية وضوابط تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية من خلال تنفيذ إجراءات تفصيلية. - مطابقة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مع تقرير المقيمين المستقلين الذين استعانت بهم الإدارة. - تقييم أهلية المقيمين واستقلاليتهم ومؤهلاتهم المهنية وكفاءتهم وخبرتهم، وتأكدنا من اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). - على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعنا به، قمنا بما يلي: <ul style="list-style-type: none"> ○ تقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية؛ ○ إجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛ ○ تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية، مثل معدلات الخصم ومعدل النمو ومعدل الرسملة المستخدمة من قبل المقيمين المستقلين في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. - مقارنة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مع قيمتها الدفترية لتحديد ما إذا كان من الضروري إثبات أي خسارة انخفاض في القيمة. - تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية. 	<p><u>تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</u></p> <p>يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.</p> <p>تدرج العقارات الاستثمارية المحفوظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ١,٤٢ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٠٧ مليار ريال سعودي) وذلك بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ٢٢٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٨٦ مليون ريال سعودي).</p> <p>لتقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام الأحكام والتقديرات الهامة من قبل مدير الصندوق والمقيمين الخارجيين. كما قد يؤدي استخدام أي مدخلات خاطئة أو أسس غير معقولة في هذه الأحكام والتقديرات (مثل ما يتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق) إلى وجود تحريف جوهري في قائمة المركز المالي وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.</p> <p>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للصندوق بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٥,٦، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في إيضاح ٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاحين ٦ و٧ حول القوائم المالية المرفقة.</p>

**تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)**

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٥

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٥، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٥ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية تلك المعلومات الأخرى، ولا نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٥، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعمول بها الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورة لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقويم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقويم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف أي تحريف جوهرية ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهرية، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، ونبذلهم أيضاً عند الاقتضاء بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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 بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون



صالح عبد الله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)



الرياض: ١٢ شوال ١٤٤٧هـ
(٣١ مارس ٢٠٢٦)

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	الموجودات
ريال سعودي	ريال سعودي		
١,٠٧٤,٥٠٣,٣٣٩	١,٤١٩,٨٧٢,٧٩٣	٦	الموجودات غير المتداولة
١,٠٧٤,٥٠٣,٣٣٩	١,٤١٩,٨٧٢,٧٩٣		عقارات استثمارية
			إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١,٧٨١,١٣١	٣,٧٢٠,٧١٧	٨	دخل إيجار مستحق القبض
٣,٩٨٤,٤٣٥	١٤٩,٠٩٦	٩	مصاريف مدفوعة مقدما ومديون آخرون
٥٤,٦١٣,٧٤٣	٢٦,٢٧٣,٢٦٩	١١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٦,١٠٧,٦٩١	-	١٢	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
٣,٧٣٨,٥٦٦	١٠,٧٧٦,٦٢٤		رصيد لدى البنك
٨٠,٢٢٥,٥٦٦	٤٠,٩١٩,٧٠٦		إجمالي الموجودات المتداولة
١,١٥٤,٧٢٨,٩٠٥	١,٤٦٠,٧٩٢,٤٩٩		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٥,٩٥٥,٠٥٢	٥,٥٦٩,٣٣٢	١٣	جزء غير متداول من التزامات إيجار
٢٥٧,٣٤٩,٢٩١	٦٥٤,٦٧١,٩٩٦	١٤	قروض طويلة الأجل
٢٦٣,٣٠٤,٣٤٣	٦٦٠,٢٤١,٣٢٨		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٦٥٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠	١٣	جزء متداول من التزامات إيجار
٤٢,١٥٧,٨٤٦	١٧,٥٧٨,٨٤٣	١٥	مطلوبات عقود
١٢,٨٩٦,٠٩٨	٨,٩٠٨,٤٦٤	١٦	مصاريف مستحقة الدفع ودائنون آخرون
٥٥,٧٠٣,٩٤٤	٢٧,١٣٧,٣٠٧		إجمالي المطلوبات المتداولة
٣١٩,٠٠٨,٢٨٧	٦٨٧,٣٧٨,٦٣٥		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
٨٣٥,٧٢٠,٦١٨	٧٧٣,٤١٣,٨٦٤		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
١,١٥٤,٧٢٨,٩٠٥	١,٤٦٠,٧٩٢,٤٩٩		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠		وحدات مصدرية (بالعدد)
٧,٠٨	٦,٥٥	٧	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٧٩,٨٤٠,٢١٦	١٠١,٧٠٥,٧٠٥	١٨	الإيرادات
١٠٧,٨٩٤,٩٨٥	-	٦	إيرادات من العقارات الاستثمارية
١٨٧,٧٣٥,٢٠١	١٠١,٧٠٥,٧٠٥		مكاسب استبعاد عقارات استثمارية
			المصاريف
(٣٥,١٧٠,٢٠٤)	(٣٧,٥٥١,٥٥١)	٦	استهلاك عقارات استثمارية
(٢٠,٧٥١,٦١٨)	(١٦,٨٧٩,٦٧٢)	٢٠	أتعاب مدير عقارات ومصاريف ذات صلة
(٣,٢٦١,١١٦)	(٣,٨٥٧,٥٦٤)	١٠	أتعاب إدارة
(٣,٢٧١,٤٣٩)	(٢,٧٣٠,١١٦)	١٩	مصاريف عمومية وإدارية
(١٤,٣٧٢,١٩٦)	٣,٧٩٨,٢٢١	٩,٨	عكس قيد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة
(٧٦,٨٢٦,٥٧٣)	(٥٧,٢٢٠,٦٨٢)		إجمالي المصاريف
١١٠,٩٠٨,٦٢٨	٤٤,٤٨٥,٠٢٣		ربح العمليات للسنة
(١٧,٥٩٠,٢٨٢)	(٤٣,٠٢٩,٢١٥)	٢١	أعباء مالية
٢,٥٠١,٩٦٥	٢,٣٣٣,٦٣٠	١١	دخل من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٢٥,٣٣٩	٦٠,٤٨١		إيرادات أخرى
٩٦,٧٤٥,٦٥٠	٣,٨٤٩,٩١٩		ربح السنة قبل الانخفاض في القيمة
(٨٨,٦١٥,٧٧٢)	(٢٤,٨٥٦,٦٧٣)	٦	مخصص انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٨,١٢٩,٨٧٨	(٢١,٠٠٦,٧٥٤)		صافي (خسارة) ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٨,١٢٩,٨٧٨	(٢١,٠٠٦,٧٥٤)		إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل للسنة

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة

(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٨,١٢٩,٨٧٨	(٢١,٠٠٦,٧٥٤)		الأنشطة التشغيلية
			(خسارة) ربح السنة
			التعديلات لـ:
٣٥,١٧٠,٢٠٤	٣٧,٥٥١,٥٥١	٦	استهلاك عقارات استثمارية
٨٨,٦١٥,٧٧٢	٢٤,٨٥٦,٦٧٣	٦	مخصص انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
١٤,٣٧٢,١٩٦	(٣,٧٩٨,٢٢١)	٩,٨	(عكس قيد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
١٧,٥٩٠,٢٨٢	٤٣,٠٢٩,٢١٥	٢١	أعباء مالية
(٣٢٨,٦٨٠)	(٢١,٧٢٤)		دخل عمولة خاصة
(٢,٥٠١,٩٦٥)	(٢,٣٣٣,٦٣٠)	١١	دخل من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٠٧,٨٩٤,٩٨٥)	-		مكاسب استبعاد عقارات استثمارية
٥٣,١٥٢,٧٠٢	٧٨,٢٧٧,١١٠		
٤٦٦,٢٤٣	٢,٢٠٧,٩٥٧		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١١,٥٠٣,٠٨٧)	٣,٤٨٦,٠١٧		نقص في المصاريف المدفوعة مقدماً والمدنيين الآخرين
٣٣,٩٧٢,١٠٧	(٢٤,٥٧٩,٠٠٣)		نقص (زيادة) في دخل الإيجار مستحق القبض
٤,٣٠٣,٧٧١	(٣,٩٨٧,٦٣٤)		(نقص) زيادة في مطلوبات العقود
١,٢١٩,٣٣٨	-		(نقص) زيادة في المصاريف المستحقة والدائنين الآخرين
٨١,٦١١,٠٧٤	٥٥,٤٠٤,٤٤٧		نقص في المبالغ المستحقة من جهة ذات علاقة
			صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٢٢٣,٢٥٦,٣٤٨)	(٤٠٧,٧٧٧,٦٧٨)		الأنشطة الاستثمارية
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٦	شراء عقارات استثمارية
٩,٦٦٩,٠٠٠	١٦,١٠٧,٦٩١		متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية
(٥٠,١٥٨,٣٥١)	(١١,٦٨٨,٢١٠)		متحصلات من موجودات مالية مستحقة بالتكلفة المطفأة
-	٤١,٠٠٠,٠٠٠		شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١,٣٦٢,٣١٤		متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٧٠,٢٠٤	٢١,٧٢٤		توزيعات أرباح مستلمة
(٢٣٨,٥٧٥,٤٩٥)	(٣٦٠,٩٧٤,١٥٩)		دخل عمولة خاصة مستلمة
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
٢٠٢,٢٤٩,٢٩١	٣٩٩,٠٠٠,٠٠٠	١٤	الأنشطة التمويلية
(٦٥٠,٠٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)	١٣	مبالغ مسحوبة من قروض طويلة الأجل مستلمة
-	(١,٩٩٥,٠٠٠)		سداد جزء رئيسي من التزامات إيجار
(١٧,٣٠٨,٦٨٧)	(٤٢,٤٤٧,٢٣٠)		أتعاب ترتيب قروض مدفوعة
(٣٧,٧٦٠,٠٠٠)	(٤١,٣٠٠,٠٠٠)	٢٦	تكلفة تمويل مدفوعة
١٤٦,٥٣٠,٦٠٤	٣١٢,٦٠٧,٧٧٠		توزيعات أرباح
(١٠,٤٣٣,٨١٧)	٧,٠٣٨,٠٥٨		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١٤,١٧٢,٣٨٣	٣,٧٣٨,٥٦٦		صافي الزيادة (النقص) في الرصيد لدى البنك
٣,٧٣٨,٥٦٦	١٠,٧٧٦,٦٢٤		الرصيد لدى البنك في بداية السنة
			الرصيد لدى البنك في نهاية السنة
			المعاملات غير النقدية
٣٦٨,٠٠٠,٠٠٠	-		شراء عقارات استثمارية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ريال سعودي	ريال سعودي
٨٦٥,٣٥٠,٧٤٠	٨٣٥,٧٢٠,٦١٨
٨,١٢٩,٨٧٨	(٢١,٠٠٦,٧٥٤)
-	-
٨,١٢٩,٨٧٨	(٢١,٠٠٦,٧٥٤)
(٣٧,٧٦٠,٠٠٠)	(٤١,٣٠٠,٠٠٠)
٨٣٥,٧٢٠,٦١٨	٧٧٣,٤١٣,٨٦٤

حقوق الملكية في بداية السنة

الربح/(الخسارة) الشامل:

صافي (خسارة) ربح السنة

الدخل الشامل الآخر للسنة

إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل للسنة

توزيعات أرباح (إيضاح ٢٦)

حقوق الملكية في نهاية السنة

معاملات الوحدات القابلة للاسترداد

فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات للسنة المنتهية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
وحدات	وحدات
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠

الوحدات في بداية ونهاية السنة

١- التأسيس والأنشطة

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول تم تأسيسه في ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٦ أغسطس ٢٠١٨). والصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول"). يبلغ رأس مال الصندوق ١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهو مقسم إلى ١١٨,٠٠٠,٠٠٠ وحدة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي. وتبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتמיד وفقاً لتقدير مدير الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

يُدار الصندوق من قبل شركة الإنماء المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤، ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٠٩١٣٤.

وعلى الرغم من أن الصندوق سيقوم بالاستثمار بشكل أساسي في الأصول العقارية المطورة الجاهزة للاستخدام، إلا أنه قد يستثمر بشكل ثانوي في مشاريع التطوير العقاري بقيمة لا تتجاوز ٢٥٪ من إجمالي قيمة موجودات الصندوق بهدف تحقيق زيادة في قيمة الوحدة، شريطة أن:

- (١) يتم استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق في الأصول العقارية المطورة التي تحقق دخلاً دوري، و
- (٢) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

إضافة إلى ذلك، يمكن للصندوق أيضاً استثمار ما يصل إلى ٢٥٪ من إجمالي قيمة الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة في كل مما يلي، شريطة أن تكون كافة هذه الاستثمارات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية:

- (١) وحدات الصناديق العقارية المتداولة المطروحة طرْحاً عاماً في السوق المالية السعودية والمرخصة من هيئة السوق المالية،
- (٢) وحدات الصناديق العقارية الخاصة المرخصة من هيئة السوق المالية،
- (٣) الاستثمارات العقارية خارج المملكة العربية السعودية،
- (٤) النقد وما في حكمه،
- (٥) صناديق أسواق النقد المطروحة طرْحاً عاماً والمرخصة من هيئة السوق المالية،
- (٦) أسهم الشركات العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية والمرخصة من هيئة السوق المالية، و
- (٧) حقوق المنفعة.

تم تأسيس شركة صندوق وابل، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٩٢٩٦٥٣، واعتمادها من قبل هيئة السوق المالية كشركة ذات غرض خاص ("الشركة ذات الغرض الخاص") لصالح الصندوق. وتمتلك الشركة ذات الغرض الخاص جميع عقارات الصندوق كما أنها مسؤولة عن الالتزامات التعاقدية نيابة عن الصندوق.

قام الصندوق بتعيين شركة نمو المالية للاستشارات المالية ("أمين الحفظ") للعمل كأمين حفظ للصندوق. ويتم دفع أتعاب الحفظ من قبل الصندوق.

٢- اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على صناديق الاستثمار العقاري المتداولة العاملة في المملكة اتباعها.

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها فيما يلي بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي، باستثناء الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تم قياسها بالقيمة العادلة. وقد تم إعداد القوائم المالية على أساس استمرار الصندوق في العمل كمنشأة مستمرة.

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية استخدام بعض التقديرات المحاسبية. كما يتطلب من مدير الصندوق ممارسة الأحكام عند تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق. وقد تم الإفصاح عن النواحي التي تتضمن درجة عالية من الأحكام أو التعقيد أو النواحي التي تكون فيها الافتراضات والتقديرات هامة للقوائم المالية في الإفصاح ٤ حول هذه القوائم المالية.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية للصندوق. كما تم تقريب كافة المعلومات المالية إلى أقرب ريال سعودي.

٤- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ إعداد القوائم المالية ومبالغ الإيرادات والمصاريف المصرح عنها خلال السنة. يتم تقويم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وذلك بناءً على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشمل على توقعات للأحداث المستقبلية والتي يعتقد بأنها معقولة وفقاً للظروف. يقوم الصندوق بإجراء التقديرات والافتراضات بشأن المستقبل. وقد تختلف التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك عن النتائج الفعلية ذات العلاقة.

وفيما يلي النواحي الهامة التي استخدمت فيها الإدارة التقديرات والافتراضات أو التي مارست فيها الأحكام:

٤-١ الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التغيير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٦-١.

٤-٢ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويخضع إلى القيمة القابلة للاسترداد له. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقويم ملائمة. يتم تقدير القيمة الحالية وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم بموجبها خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل الخصم لما قبل الضريبة والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الملازمة للأصل. يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

٤-٣ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المقتناة بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصومة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها والتعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

وكما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق دخل إيجار مستحق القبض يُطبق الصندوق بشأنه الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغييرات في مخاطر الائتمان، ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. وقد قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

٤-٤ عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للصندوق تحديد معدل العمولة الضمني بسهولة في عقود الإيجار التي يكون فيها الصندوق هو المستأجر، وعليه فإنه يستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات الإيجار. يمثل معدل الاقتراض الإضافي معدل العمولة الذي يتعين على الصندوق دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذو قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، وذلك على مدى فترة مماثلة وبضمان مماثل. وبالتالي، فإن معدل الاقتراض الإضافي يعكس ما يتعين على الصندوق دفعه، وهو ما يتطلب التقدير عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة أو عندما يتعين تعديلها لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار. يقوم الصندوق بتقدير معدل الاقتراض الإضافي باستخدام المدخلات القابلة للملاحظة مثل معدلات العمولات السائدة في السوق عند توفرها.

٤- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٤ تحديد مدة عقد الإيجار

يقوم الصندوق كمستأجر بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها الفترة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار، إلى جانب كلا من: (أ) الفترات التي يغطيها خيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكدًا بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار، و (ب) الفترات التي يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكدًا بصورة معقولة من عدم ممارسة هذا الخيار. وبالنسبة للعقود التي تتضمن خيارات تجديد وإنهاء، يقوم الصندوق بتطبيق الأحكام عند تقويم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد عقد الإيجار أو إنهائه. وللقيام بذلك، يأخذ الصندوق بعين الاعتبار كافة العوامل ذات الصلة التي من شأنها إيجاد حافز اقتصادي لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. وتشمل هذه العوامل أداء وحدة البيع بالتجزئة الحالي والمتوقع، وتوفر البدائل وتكلفتها والشروط الأخرى الخاصة بها، وحجم التحسينات على المباني المستأجرة، ومدة التمديد أو التجديد، وكذلك تكلفة التمديد أو التجديد. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يقوم الصندوق بإعادة تقويم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار الإنهاء أو عدم ممارسته، في حالة وقوع حدث هام أو تغيير جوهري في الظروف التي تقع تحت سيطرة الصندوق ويؤثر على تقييمه لممارسة خيار تم تضمينه مسبقًا في تحديد مدة عقد الإيجار من عدمه.

٦-٤ تصنيف عقود إيجار العقارات - الصندوق كمؤجر

أبرم الصندوق عقود إيجار عقارات تجارية. وقد تبين للصندوق - بناء على تقويم أحكام وشروط الترتيبات، مثل فترة الإيجار، أنها لا تمثل جزءًا جوهريًا من العمر الإنتاجي للعقارات التجارية وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار لا تساوي إلى حد كبير القيمة العادلة للعقار التجاري - حيث أنها تحتفظ بكافة المنافع والمخاطر المصاحبة لملكية هذه العقارات وتقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلي.

٧-٤ قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس استثماراته في الصندوق الاستثماري بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. ويتم تقييم الاستثمار في الصندوق المستثمر فيه على أساس أحدث سعر استرداد متاح لتلك الوحدات لكل صندوق مستثمر فيه، على النحو الذي يحدده مدير الصندوق المستثمر فيه.

يقوم الصندوق بالإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والتي يتم تحديدها من قبل خبراء تقييم عقاري باستخدام طرق التقييم المتعارف عليها والمبادئ المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي - قياس القيمة العادلة. وتم في الإيضاح ٢٢ بيان الطرق والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

٨-٤ مبدأ الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقويم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى مدير الصندوق أي علم بعدم تأكيد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعليه، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

نورد فيما يلي المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية:

١-٥ الأدوات المالية

١-١-٥ الأدوات المالية - الإثبات الأولي والقياس اللاحق

يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأدوات المالية. يتم إثبات عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية - التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الفترة الزمنية التي تنص عليها الأنظمة أو تلك المتعارف عليها بالسوق (المعاملات الاعتيادية) - بتاريخ التداول، أي التاريخ الذي يلتزم فيه الصندوق بشراء أو بيع الأصل.

١) الموجودات المالية

الإثبات الأولي والقياس

تصنف الموجودات المالية، عند الإثبات الأولي لها، كمقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

١-٥ الأدوات المالية (تتمة)

١-١-٥ الأدوات المالية - الإثبات الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

١) الموجودات المالية (تتمة)

الإثبات الأولي والقياس (تتمة)

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الصندوق لإدارتها. ولتصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقويم بـ "اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والعمولة"، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال. يشير نموذج أعمال الصندوق الخاص بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق لها، تصنف الموجودات المالية إلى الفئات التالية:

< موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

< الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة العمولة الفعلية، وتخضع لاختبار الانخفاض في القيمة. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته. تشمل الموجودات المالية للصندوق المدرجة بالتكلفة المطفأة على رصيد لدى البنك وودائع المراجعة وعمولة خاصة مستحقة.

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تقيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة، ويُدْرَج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

تشتمل هذه الفئة على الاستثمارات في الصناديق الاستثمارية. كما يتم إثبات توزيعات الأرباح في قائمة الربح أو الخسارة عند الإقرار بأحقية دفعها.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي (أو، إذ ينطبق ذلك، جزء منه أو جزء من مجموعة من موجودات مالية مشابهة) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق "ترتيبات فورية" وإذا ما (أ) قام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) لم يتم الصندوق بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكن قام بتحويل السيطرة على الأصل.

وفي الحالات التي يقوم فيها الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو إبرام اتفاقية ترتيبات فورية، فإنه يجب عليه تقويم فيما إذا ولاي مدى قام بالاحتفاظ بالمنافع والمخاطر المصاحبة للملكية. وفي الحالات التي لا يتم فيها تحويل أو الإبقاء على معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل أو لم يتم فيها تحويل السيطرة على الأصل، يستمر الصندوق في إثبات الأصل بقدر ارتباط الصندوق المستمر به. وفي تلك الحالة، يقوم الصندوق أيضاً بإثبات المطلوبات المصاحبة لها. يتم قياس الموجودات المحولة والمطلوبات المصاحبة لها وفق نفس الأساس الذي يعكس الحقوق والالتزامات التي أبقى عليها الصندوق.

الانخفاض في القيمة

يأخذ الصندوق بعين الاعتبار مجموعة كبيرة من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس خسائر الائتمان المتوقعة، بما في ذلك الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات المعقولة والمؤيدة التي تؤثر على إمكانية التحصيل المتوقعة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية.

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

١-٥ الأدوات المالية (تتمة)

١-١-٥ الأدوات المالية - الإثبات الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

(١) الموجودات المالية (تتمة)

الانخفاض في القيمة (تتمة)

عند تطبيق طريقة المعلومات المستقبلية، يتم التمييز بين:

- الأدوات المالية التي لم تنخفض جودتها الائتمانية بصورة جوهرية منذ الإثبات الأولي أو التي لها مخاطر ائتمان منخفضة ("المرحلة ١")،
- الأدوات المالية التي انخفضت جودتها الائتمانية بصورة جوهرية منذ الإثبات الأولي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة ("المرحلة ٢")، و
- تغطي ("المرحلة ٣") الموجودات المالية التي يوجد بشأنها دليل موضوعي على وقوع الانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد القوائم المالية. ومع ذلك، لا تقع أي من الموجودات المالية للصندوق ضمن هذه الفئة.

يتم إثبات "خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً" للفئة الأولى، بينما يتم إثبات "خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر" للفئتين الثانية والثالثة. ويتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة باستخدام تقدير مرجح بالاحتمالات لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

بالنسبة للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة، يقوم الصندوق بتطبيق طريقة تبسيط المخاطر الائتمانية المنخفضة. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، يقوم الصندوق بتقويم ما إذا كانت الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة باستخدام كافة المعلومات المعقولة والمؤيدة المتوفرة دون تكلفة أو جهد غير مبررين. وعند إجراء هذا التقويم، يقوم الصندوق بإعادة تقويم التصنيف الائتماني الداخلي للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة. إضافة إلى ذلك، يأخذ الصندوق بعين الاعتبار حدوث زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان عندما يتأخر سداد الدفعات التعاقدية لمدة تزيد عن ٩٠ يوماً.

وبالنسبة لدخل الإيجار المستحق القبض، يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

(٢) المطلوبات المالية

الإثبات الأولي والقياس

تشتمل المطلوبات المالية للصندوق على توزيعات الأرباح الدائنة والمبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة والمطلوبات الأخرى. يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة.

القياس اللاحق

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

تتعلق هذه الفئة كثيراً بالصندوق. بعد الإثبات الأولي لها، تقاس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل العمولة الفعلي. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط المطلوبات الحالية، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات المطلوبات الأصلية وإثبات مطلوبات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة.

(٣) مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج الصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد. ولا ينطبق ذلك عموماً على اتفاقيات المقاصة الرئيسية مالم يتعثر أحد أطراف الاتفاقية، ويتم عرض الموجودات والمطلوبات ذات العلاقة بالإجمالي في قائمة المركز المالي.

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

١-٥ الأدوات المالية (تتمة)

١-٥-٢ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

يقوم الصندوق بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي كمتداولة/ غير متداولة. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.
- تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط للمنشأة لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية. إن شروط المطلوبات التي يمكن، بناءً على خيار الطرف المقابل، أن تؤدي إلى تسويتها عن طريق إصدار أدوات حقوق ملكية، لا تؤثر على تصنيفها.

يصنف الصندوق كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٢-٥ قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية مثل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات تتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات أو المطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يستخدم الصندوق طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية. يقوم الصندوق بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر وقياس القيمة العادلة غير المتكرر.

وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، يقوم الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. ولأغراض هذا التحليل، يقوم الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى. كما يقوم الصندوق أيضاً بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٥ قياس القيمة العادلة (تتمة)

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح (٢٢).

٣-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يقوم الصندوق، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بإجراء تقويم للتأكد من وجود أي دليل على وجود انخفاض قيمة أصل ما. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل أو عندما يكون مطلوباً إجراء الاختبار السنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية، ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعة الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويخضع إلى القيمة القابلة للاسترداد له.

ويتم إجراء تقويم بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، للتأكد من وجود أي مؤشر على عدم وجود خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً أو نقصانها. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية. يتم عكس قيد خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ إثبات آخر خسارة انخفاض في القيمة. إن عكس القيد يعتبر محدوداً بحيث لا تزيد القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد له ولا عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

٤-٥ موجودات حق الاستخدام

يقوم الصندوق بإثبات موجودات حق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة إعادة قياس التزامات الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. وما لم يكن الصندوق متأكد بصورة معقولة من الحصول على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار، فإنه يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام التي تم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها أو مدة الإيجار، أيهما أقصر. تخضع موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة.

٥-٥ التزامات الإيجار

بتاريخ بدء عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإثبات التزامات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة الإيجار. تشمل دفعات الإيجار على دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات الإيجار أيضاً على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن يمارسه الصندوق ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة الصندوق لخيار الإنهاء. يتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

٦-٥ العقارات الاستثمارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المملوكة أو المستأجرة المكتملة التي يتم الاحتفاظ بها بغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما. تظهر الاستثمارات العقارية المملوكة بالتكلفة شاملة تكاليف المعاملات، بعد خصم الاستهلاك المتراكم و/أو خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت، وتشتمل تلك التكلفة على المصاريف المتعلقة مباشرة بشراء البنود. بينما يتم المحاسبة عن الاستثمارات العقارية المستأجرة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية، إن وجدت، للاستثمارات العقارية المستأجرة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر للموجودات. ويتم إظهار الأراضي بالتكلفة.

يتم التوقف عن إثبات الاستثمار العقاري إما عند استبعاده (أي بتاريخ انتقال السيطرة على العقار الاستثماري إلى المستلم وفقاً للمتطلبات الخاصة بتحديد الوفاء بالتزام الأداء الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥) أو عند سحبه نهائياً من الاستخدام ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يدرج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في ربح أو خسارة الفترة التي يتم فيها التوقف عن الإثبات. وعند تحديد مبلغ العوض الواجب إدراجه في الربح أو الخسارة الناتجة عن التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية، يأخذ الصندوق بعين الاعتبار الآثار المتعلقة بالعوض المتغير، ووجود مكون تمويل هام، والعوض غير النقدي، والعوض المستحق للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥). تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٦ و ٢٢ حول هذه القوائم المالية.

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٧-٥ **مطلوبات العقود**

تمثل مطلوبات العقود الالتزامات المتعلقة بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العملاء، والتي استلم الصندوق مقابلها عوضاً من العميل. يتم إثبات مطلوبات العقود كإيرادات عند قيام الصندوق بالأداء بموجب العقد.

٨-٥ **أتعاب الإدارة وأتعاب الحفظ والمصاريف الأخرى**

يتم تحميل أتعاب الإدارة وأتعاب الحفظ والرسوم الإدارية والمصاريف الأخرى بالأسعار/ المبالغ المحددة في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.

٩-٥ **دخل الإيجار**

تشتمل إيرادات الصندوق بشكل رئيسي على دخل الإيجار المحقق من تأجير العقارات المصنفة كعقارات استثمارية. ويتم إثبات دخل الإيجار الناتج عن عقود الإيجار التشغيلي المتعلقة بالعقارات الاستثمارية، وفقاً لشروط العقد المعني وذلك على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، إلا إذا كان هناك أساس بديل أكثر تمثيلاً لنمط المنافع التي يتم الحصول عليها من الموجودات المؤجرة. إضافة إلى ذلك، يقوم الصندوق بتأجير الاستثمارات العقارية، التي تم الحصول عليها بموجب عقود إيجار رئيسية مع فترات إيجار تتجاوز ١٢ شهراً عند البدء، من الباطن. وتُصنف عقود الإيجار من الباطن على أنها عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى العقارات الاستثمارية محل العقد. ويتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن الخاصة بالصندوق كعقود إيجار تشغيلي.

١٠-٥ **صافي قيمة الموجودات**

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة والمفصح عنه في القوائم المالية وذلك بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

١١-٥ **توزيعات الأرباح**

لدى الصندوق سياسة توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق على أساس نصف سنوي، ويمكن لمدير الصندوق إجراء توزيعات إضافية خلال السنة.

١٢-٥ **تكلفة التمويل**

يتم إثبات تكلفة التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل خلال الفترة التي يتم تكبدها فيها.

١٤-٥ **الزكاة وضريبة الدخل**

إن الصندوق ليس مسؤولاً عن سداد أي زكاة أو ضريبة دخل، حيث يعتبر ذلك من مسؤولية مالكي الوحدات، وعليه لم يجنب لها مخصص في هذه القوائم المالية.

١٥-٥ **المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة**

قام الصندوق بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥ (مالم يرد خلاف ذلك).

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١: عدم القابلية للصراف:

يتطلب معيار المحاسبة الدولي ٢١ - عدم القابلية للصراف: "أثار التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي" من المنشأة تطبيق منهج متسق لتقييم ما إذا كانت العملة قابلة للصراف إلى عملة أخرى، وتقدير سعر الصرف الفوري عندما تكون العملة غير قابلة للصراف، وتقديم الإفصاحات اللازمة. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

١٦-٥ **المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد**

فيما يلي بياناً بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير السارية بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق. يعترف الصندوق بتطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا ينطبق ذلك، عند سريانها واعتمادها من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات

- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧: العقود المرتبطة بالكهرباء** ١ يناير ٢٠٢٦
المعتمدة على الطبيعة
- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧: تصنيف وقياس الأدوات المالية** ١ يناير ٢٠٢٦
- المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ - العرض والإفصاح في القوائم المالية** ١ يناير ٢٠٢٧
- المعيار الدولي للتقرير المالي ١٩ - الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات** ١ يناير ٢٠٢٧

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٦- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخصًا بمكونات العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

البيان	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	الانخفاض في القيمة (إيضاح ٦-٤) ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
مول حفر الباطن	٤٨٥,٠٦٣,٨٢٨	(١٠٠,٨٤٧,٨١٧)	(١٣٧,٢١٤,١١٣)	٢٤٧,٠٠١,٨٩٨
مول تبوك	٢٢١,٨٧٣,٦٦٧	(٤١,٠٨٩,١٤٨)	(١٠٧,٥٣٩,٠٦٦)	٧٣,٢٤٥,٤٥٣
مول الدوادمي	١٧٧,٣١٣,٢١٠	(٥٩,٣٥٥,٤٧٤)	(٣٨,٤١١,٣٩٣)	٧٩,٥٤٦,٣٤٣
مبنى سيجنتشر	٥٥,١٦٥,١٠٠	(٣,٢٦٢,٥٥١)	-	٥١,٩٠٢,٥٤٩
مبنى صفر المكتبي	٨٤,٠٠٠,٠٠٠	(٢,٩١٥,٢٦٦)	-	٨١,٠٨٤,٧٣٤
مبنى جوهره حطين	١١٨,٢٥٠,٠٠٠	(٤,٠١٤,٨٧٨)	-	١١٤,٢٣٥,١٢٢
مبنى جزل المكتبي	٣٨٦,٤٠٠,٠٠٠	(٧,٢١١,٥٦١)	-	٣٧٩,١٨٨,٤٣٩
مبنى بن جلوي	٣٩٩,٠٠٠,٠٠٠	(٥,٣٣١,٧٤٥)	-	٣٩٣,٦٦٨,٢٥٥
	<u>١,٩٢٧,٠٦٥,٨٠٥</u>	<u>(٢٢٤,٠٢٨,٤٤٠)</u>	<u>(٢٨٣,١٦٤,٥٧٢)</u>	<u>١,٤١٩,٨٧٢,٧٩٣</u>

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

البيان	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	الانخفاض في القيمة (إيضاح ٦-٤) ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
مول حفر الباطن	٤٧٦,٣٤٨,٢٥٠	(٨٩,٥٢٧,٨١٩)	(١٢٩,٣٤٢,٤٣١)	٢٥٧,٤٧٨,٠٠٠
مول تبوك	٢٢١,٨٧٣,٦٦٧	(٣٧,٤٦١,٢٨١)	(٨٥,٩٢١,٣٨٦)	٩٨,٤٩١,٠٠٠
مول الدوادمي	١٧٧,٣١٣,٢١٠	(٥٢,٨٠٤,٧٢٧)	(٣٦,٩٨٤,٤٨٣)	٨٧,٥٢٤,٠٠٠
مبنى سيجنتشر	٥٥,١٠٣,٠٠٠	(٢,١٦٩,٩٩٤)	-	٥٢,٩٣٣,٠٠٦
مبنى صفر المكتبي	٨٤,٠٠٠,٠٠٠	(١,٤٤١,٤٨٢)	-	٨٢,٥٥٨,٥١٨
مبنى جوهره حطين	١١٨,٢٥٠,٠٠٠	(٢,٠١٠,١٨٥)	-	١١٦,٢٣٩,٨١٥
مبنى جزل المكتبي	٣٨٦,٤٠٠,٠٠٠	(١,٠٦١,٤٠١)	(٦,٠٥٩,٥٩٩)	٣٧٩,٢٧٩,٠٠٠
	<u>١,٥١٩,٢٨٨,١٢٧</u>	<u>(١٨٦,٤٧٦,٨٨٩)</u>	<u>(٢٥٨,٣٠٧,٨٩٩)</u>	<u>١,٠٧٤,٥٠٣,٣٣٩</u>

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

١-٦ فيما يلي بيان حركة الاستثمارات العقارية خلال السنة:			
التكلفة	الأراضي المملوكة والمباني	موجودات حق الاستخدام	الإجمالي
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤	١,٢٤٤,٨٠٢,٧٨٤	٨,٥٩٤,٥٦٠	١,٢٥٣,٣٩٧,٣٤٤
إضافات خلال السنة	٥٩١,٢٥٦,٣٤٨	-	٥٩١,٢٥٦,٣٤٨
استبعادات خلال السنة	(٣٢٥,٣٦٥,٥٦٥)	-	(٣٢٥,٣٦٥,٥٦٥)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١,٥١٠,٦٩٣,٥٦٧	٨,٥٩٤,٥٦٠	١,٥١٩,٢٨٨,١٢٧
إضافات خلال السنة (إيضاح ٦,٧)	٤٠٧,٧٧٧,٦٧٨	-	٤٠٧,٧٧٧,٦٧٨
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١,٩١٨,٤٧١,٢٤٥	٨,٥٩٤,٥٦٠	١,٩٢٧,٠٦٥,٨٠٥
الاستهلاك المتراكم			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤	١٨٩,١٧٦,٩٤٥	٢,٣٩٠,٢٩٠	١٩١,٥٦٧,٢٣٥
الاستهلاك المحمل خلال السنة	٣٤,٦٩٠,٨٣٧	٤٧٩,٣٦٧	٣٥,١٧٠,٢٠٤
استبعاد خلال السنة	(٤٠,٢٦٠,٥٥٠)	-	(٤٠,٢٦٠,٥٥٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١٨٣,٦٠٧,٢٣٢	٢,٨٦٩,٦٥٧	١٨٦,٤٧٦,٨٨٩
الاستهلاك المحمل خلال السنة	٣٧,٠٧٣,٤٩٣	٤٧٨,٠٥٨	٣٧,٥٥١,٥٥١
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢٢٠,٦٨٠,٧٢٥	٣,٣٤٧,٧١٥	٢٢٤,٠٢٨,٤٤٠
الانخفاض المتراكم في القيمة			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤	١٦٩,٦٩٢,١٢٧	-	١٦٩,٦٩٢,١٢٧
الانخفاض في القيمة خلال السنة	٨٨,٦١٥,٧٧٢	-	٨٨,٦١٥,٧٧٢
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢٥٨,٣٠٧,٨٩٩	-	٢٥٨,٣٠٧,٨٩٩
الانخفاض في القيمة خلال السنة	٢٤,٨٥٦,٦٧٣	-	٢٤,٨٥٦,٦٧٣
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢٨٣,١٦٤,٥٧٢	-	٢٨٣,١٦٤,٥٧٢
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١,٤١٤,٦٢٥,٩٤٨	٥,٢٤٦,٨٤٥	١,٤١٩,٨٧٢,٧٩٣
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١,٠٦٨,٧٧٨,٤٣٦	٥,٧٢٤,٩٠٣	١,٠٧٤,٥٠٣,٣٣٩

- (١) يتضمن بند الأراضي والمباني أعلاه أرضًا بقيمة ١١٦,٩١٨,١١٦ ريال سعودي (٢٠٢٤: ٩٣٦,٩١٢,٣٧١ ريال سعودي).
(٢) خلال السنة، بلغ الاستهلاك المحمل على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ٣٧,٥٥١,٥٥٠ ريال سعودي (٢٠٢٤: ٣٥,١٧٠,٢٠٥ ريال سعودي).

٢-٦ العمر الإنتاجي

- (أ) إن العمر الإنتاجي المقدر لمول تبوك ومول حفر الباطن ومبنى سيجنتشر هو ٢٥ سنة من تاريخ الاستحواذ.
(ب) إن العمر الإنتاجي المقدر لمول الدوامي (مُستأجر) هو ١٩ سنة من تاريخ الاستحواذ.
(ج) إن العمر الإنتاجي المقدر لمبنى صفر ومبنى جوهره حطين ومبنى جزل المكتبي ومبنى بن جلوي هو ٤٠ سنة من تاريخ الاستحواذ.

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٣-٦ العقارات المملوكة والمستأجرة

تشتمل العقارات المملوكة والمستأجرة على قطع أراضي مشتراة أو مستأجرة تم تشييد المباني عليها. قام الصندوق بشراء عقارات في الرياض وحفر الباطن والدوامي وتبوك تبلغ مساحتها الإجمالية ١٨٨,٤٩٥ متر مربع (٢٠٢٤: ١٧٣,٦١٥ متر مربع). كما قام الصندوق باستئجار أرض في الدوامي بمساحة قدرها ٧٢,٦٧٨ متر مربع (٢٠٢٤: ٧٢,٦٧٨ متر مربع).

٤-٦ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية:

البيان

عقار عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مستأجرة تقع في الدوامي
بالمملكة العربية السعودية. **مول الدوامي**

عقار عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الريان بحفر
الباطن في المملكة العربية السعودية. **مول حفر الباطن**

عقار عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الراجحي
بتبوك في المملكة العربية السعودية. **مول تبوك**

عقار عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الشهداء
بالرياض في المملكة العربية السعودية. **مبنى سيجنتشر**

عقار عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي حطين
بالرياض في المملكة العربية السعودية. **مبنى صفر المكتبي**

عقار عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي حطين
بالرياض في المملكة العربية السعودية. **مبنى جوهرة حطين**

عقار عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الياسمين
بالرياض في المملكة العربية السعودية. **مبنى جزل المكتبي**

عقار عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي القيروان
بالرياض في المملكة العربية السعودية. **مبنى بن جلوي**

٥-٦ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

خلال السنة، تم اختبار الاستثمارات العقارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وقامت الإدارة بإثبات صافي مخصص قدره ٢٤,٨٥٦,٦٧٣ ريال سعودي (٢٠٢٤: ٨٨,٦١٥,٧٧٢ ريال سعودي) لتعديل قيمة استثماراتها العقارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيمة التي حددها المُقيّمون المستقلون خلال الفترة المالية كما هو مبين في إيضاح ٧.

وقد تم الإفصاح عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم هذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر في إيضاح ٢٢.

٦-٦ ملكية العقارات الاستثمارية

تم رهن صكوك ملكية العقارات الاستثمارية (باستثناء مول تبوك ومول الدوامي) كضمان مقابل التمويل. وتحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات لصالح الصندوق ولا تمتلك أي حقوق ملكية مسيطرة أو أي حصة في هذه العقارات.

٧-٦ الإضافات خلال السنة

مبنى بن جلوي هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي القيروان بالرياض في المملكة العربية السعودية. وقد استحوذ مدير الصندوق على هذا المبنى مقابل مبلغ قدره ٣٩٩ مليون ريال سعودي وتبلغ مساحته ١٤,٨٨٠ متر مربع.

٨-٦ بيع مول الخير والاستحواذ على مبنى جزل المكتبي

في ١٣ يونيو ٢٠٢٤، وافق مجلس الإدارة على بيع مول الخير مقابل الاستحواذ على مبنى جزل المكتبي. وتم إتمام اتفاقية التبادل ونقل ملكية العقارات في ٢٨ أكتوبر ٢٠٢٤. وتم بيع مول الخير بإجمالي صافي قيمة دفترية قدرها ٢٨٥ مليون ريال سعودي، ونتج عن هذا البيع صافي ربح قدره ١٠٨ مليون ريال سعودي، يمثل الفرق بين سعر مول الخير (٣٩٣ مليون ريال سعودي) وسعر مبنى جزل المكتبي (٣٦٨ مليون ريال سعودي) مع مبلغ نقدي مستحق للصندوق قدره ٢٥ مليون ريال سعودي.

٧- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

طبقاً للمادة ٣٦ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على عمليتي تقييم يتم إجراؤهما من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبري تقييم مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، هما شركة أبعاد للتقييم العقاري (المُقيّم الأول) وشركة النخبة للتقييم العقاري (المُقيّم الثاني) (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: شركة أبعاد للتقييم العقاري (المُقيّم الأول) وشركة إسناد للتقييم العقاري (المُقيّم الثاني)). إن المقيمين مستقلون عن الصندوق، ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها.

١-٧ فيما يلي بيان تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	المُقيّم الأول ريال سعودي	المُقيّم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
العقارات المملوكة			
مول حفر الباطن	٢٤٥,٧٠٠,٠٠٠	٢٤٨,٣٠٣,٧٩٦	٢٤٧,٠٠١,٨٩٨
مول تبوك	٧٦,٦٠٠,٠٠٠	٦٩,٨٩٠,٩٠٥	٧٣,٢٤٥,٤٥٣
مبنى سيجنتشر	٧٠,٧٠٠,٠٠٠	٧٥,٢٢٨,٣٦٥	٧٢,٩٦٤,١٨٣
مبنى صفر المكتبي	١١٣,٢٠٠,٠٠٠	١٠٩,٢٧١,٨٠٧	١١١,٢٣٥,٩٠٤
مبنى جوهرة حطين	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٣٦,٢٤١,٠٩٨	١٣٥,٦٢٠,٥٤٩
مبنى جزل المكتبي	٣٩٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٨,٣٠٠,٣٦٢	٤٠١,١٥٠,١٨١
مبنى بن جلوي	٤١٣,٨٢٠,٠٠٠	٤٤٧,٢٢٩,٣٤١	٤٣٠,٥٢٤,٦٧١
العقارات المستأجرة			
مول الدوامي *	٧٧,٢٠٠,٠٠٠	٦٩,٤٥٤,٠٢١	٧٣,٣٢٧,٠١١
	١,٥٢٦,٢٢٠,٠٠٠	١,٥٦٣,٩١٩,٦٩٥	١,٥٤٥,٠٦٩,٨٥٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المُقيّم الأول ريال سعودي	المُقيّم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
العقارات المملوكة			
مول حفر الباطن	٢٦٩,٣٠٠,٠٠٠	٢٤٥,٦٥٦,٠٠٠	٢٥٧,٤٧٨,٠٠٠
مول تبوك	٩٦,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٩٨٢,٠٠٠	٩٨,٤٩١,٠٠٠
مبنى سيجنتشر	٦٨,٣٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٨٧,٠٠٠	٦٩,١٩٣,٥٠٠
مبنى صفر المكتبي	٩١,٣٠٠,٠٠٠	٩١,٢٥٠,٠٠٠	٩١,٢٧٥,٠٠٠
مبنى جوهرة حطين	١٢٧,٢٠٠,٠٠٠	١٢٣,٢٧٨,٠٠٠	١٢٥,٢٣٩,٠٠٠
مبنى جزل المكتبي	٣٨٩,٣٠٠,٠٠٠	٣٦٩,٢٥٨,٠٠٠	٣٧٩,٢٧٩,٠٠٠
العقارات المستأجرة			
مول الدوامي *	٨٦,٧٠٠,٠٠٠	٨٨,٣٤٨,٠٠٠	٨٧,٥٢٤,٠٠٠
	١,١٢٨,١٠٠,٠٠٠	١,٠٨٨,٨٥٩,٠٠٠	١,١٠٨,٤٧٩,٥٠٠

* تم تحديد القيمة العادلة لمجمع الدوامي صافيًا من التزامات عقود الإيجار، وذلك من خلال الأخذ في الاعتبار كل من التدفقات النقدية الداخلة المستقبلية المتوقعة وأثر مدفوعات الإيجار المستقبلية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت القيمة الدفترية الإجمالية للعقار الاستثماري المذكور ٧٩,٥٤٦,٣٤٣ ريال سعودي، وبلغت التزامات عقود الإيجار ذات الصلة ٦,٢١٩,٣٣٢ ريال سعودي، وبناءً عليه بلغت القيمة الدفترية الصافية ٧٣,٣٢٧,٠١١ ريال سعودي.

استخدمت الإدارة متوسط عمليتي التقييم لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. وتم تقييم العقارات الاستثمارية بعد الأخذ بعين الاعتبار عددًا من العوامل، منها مساحة العقار ونوعه. وتم الإفصاح عن المدخلات غير القابلة للملاحظة المستخدمة في المستوى الثالث من مستويات القيمة العادلة أعلاه في إيضاح ٢٢.

٧- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة (تتمة)

٢-٧ فيما يلي بيان الأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,١٠٨,٤٧٩,٥٠٠	١,٥٤٥,٠٦٩,٨٥٠	متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح ١-٧)
(١,٠٧٤,٥٠٣,٣٣٩)	(١,٤١٩,٨٧٢,٧٩٣)	ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ١-٦)
٣٣,٩٧٦,١٦١	١٢٥,١٩٧,٠٥٧	صافي الأثر بناءً على تقييم القيمة العادلة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	وحدات مصدره (بالعدد)
٠,٢٩	١,٠٦	الأثر على حصة كل وحدة بناءً على تقييم القيمة العادلة (بالريال السعودي)

٣-٧ فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨٣٥,٧٢٠,٦١٨	٧٧٣,٤١٣,٨٦٤	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة
٣٣,٩٧٦,١٦١	١٢٥,١٩٧,٠٥٧	صافي الأثر بناءً على تقييم القيمة العادلة
٨٦٩,٦٩٦,٧٧٩	٨٩٨,٦١٠,٩٢١	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

٤-٧ فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,٠٨	٦,٥٥	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة
٠,٢٩	١,٠٦	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة باستخدام القيمة العادلة
٧,٣٧	٧,٦١	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

٨- دخل الإيجار المستحق القبض

يمثل هذا البند دخل الإيجار المستحق القبض من العقارات الاستثمارية وفقاً لشروط اتفاقيات الإيجار المعنية. ودخل الإيجار المستحق القبض متداول بطبيعته.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قام الصندوق بتكوين مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ ٢٦,٤٢٨,١٥٢ ريال سعودي (٢٠٢٤: ٤١,٦٥٠,٣٢٠ ريال سعودي). وتم عرض المعلومات حول تعرض الصندوق لخسائر الائتمان المتوقعة في إيضاح ١-٢٤.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٣,٤٣١,٤٥١	٣٠,١٤٨,٨٦٩	دخل إيجار مستحق القبض
(٤١,٦٥٠,٣٢٠)	(٢٦,٤٢٨,١٥٢)	ناقصاً: مخصص خسائر ائتمان متوقعة
<u>١,٧٨١,١٣١</u>	<u>٣,٧٢٠,٧١٧</u>	

وفيما يلي تحليلاً بأعمار دخل الإيجار المستحق القبض كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
معدل	مخصص خسائر	إجمالي الذمم	معدل	مخصص خسائر	إجمالي الذمم	
الخسارة	الائتمان المتوقعة	المدينة	الخسارة	الائتمان المتوقعة	المدينة	
%	ريال سعودي	ريال سعودي	%	ريال سعودي	ريال سعودي	
٧١%	٢,٩٣٢,٥٦١	٤,١١١,٩٤٤	٣٧%	١,٣٣٦,٧٣٥	٣,٦٤٦,٨٦٧	أقل من ٩٠ يوم
٨٧%	٢,٥٨٢,٥٣٤	٢,٩٨٥,١٣٤	٧٦%	٢,٢٩٣,٦٢٦	٣,٠٢١,٥٤٩	من ٩١ حتى ١٨٠ يوماً
٩٤%	٣,٣٠٧,٧٧٦	٣,٥٠٦,٩٢٣	٩٠%	٥,٨٩٣,٦٨٩	٦,٥٧٦,٣٥٠	من ١٨١ حتى ٣٦٠ يوماً
١٠٠%	٣٢,٨٢٧,٤٤٩	٣٢,٨٢٧,٤٥٠	١٠٠%	١٦,٩٠٤,١٠٣	١٦,٩٠٤,١٠٣	أكثر من ٣٦٠ يوماً
<u>٩٦%</u>	<u>٤١,٦٥٠,٣٢٠</u>	<u>٤٣,٤٣١,٤٥١</u>	<u>٨٨%</u>	<u>٢٦,٤٢٨,١٥٣</u>	<u>٣٠,١٤٨,٨٦٩</u>	

فيما يلي بيان حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٧,٢٧٨,١٢٤	٤١,٦٥٠,٣٢٠	في بداية السنة
١٤,٣٧٢,١٩٦	(٥,٤٢٥,٦٠٣)	(عكس قيد) المحمل للسنة
-	(٩,٧٩٦,٥٦٥)	مبالغ مشطوبة خلال السنة (إيضاح أ)
<u>٤١,٦٥٠,٣٢٠</u>	<u>٢٦,٤٢٨,١٥٢</u>	في نهاية السنة

أ) في ٢٠ مايو ٢٠٢٥، وافق مدير الصندوق على شطب مبلغ قدره ٩,٧٩٦,٥٦٥ ريال سعودي من ذمم الإيجار المدينة. وجاء هذا القرار نتيجة للتراجع الاقتصادي في المدن الثانوية وإفلاس العديد من المستأجرين الذين أوقفوا عملياتهم التجارية أو أعلنوا إفلاسهم. ويتعلق جزء كبير من المبلغ المشطوب بمستحقات متأخرة منذ فترة طويلة وتحديداً منذ عام ٢٠١٨، والتي تعتبر غير قابلة للاسترداد بسبب تحديات التنفيذ القانوني والضائقة المالية التي يواجهها بعض المدينين الرئيسيين.

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٥١٦,٧٥٠	١,٦٢٧,٣٨٢	مبلغ مستحق من مدير عقارات
-	١٤٩,٠٩٦	مصاريف مدفوعة مقدماً
١,٤٦٧,٦٨٥	-	مبلغ مستحق من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
٣,٩٨٤,٤٣٥	١,٧٧٦,٤٧٨	
-	(١,٦٢٧,٣٨٢)	ناقصاً: مخصص لقاء مبلغ مستحق من مدير عقارات
٣,٩٨٤,٤٣٥	١٤٩,٠٩٦	

١٠- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تعتبر الجهات جهات ذات علاقة إذا كان لدى أحد الجهات القدرة على السيطرة على الجهة الأخرى أو تمارس تأثيراً هاماً على الجهة ذات العلاقة عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. يعتبر مدير الصندوق والمنشآت / الأشخاص ذوي العلاقة بمدير الصندوق جهات ذات علاقة بالصندوق. ويقوم الصندوق خلال دورة أعماله العادية بإجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة. ويتم اعتماد المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

(أ) أتعاب الإدارة

نظير إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ٠,٧٥٪ (٢٠٢٤: ٠,٧٥٪ من إجمالي صافي قيمة موجودات الصندوق سنوياً شريطة ألا تتجاوز أتعاب الإدارة ١٢٪ من صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية للصندوق، ويتم احتسابها ودفعها على أساس ربع سنوي.

(ب) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

يستحق كل عضو مستقل من أعضاء مجلس الإدارة مكافأة قدرها ٥,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٤: ٥,٠٠٠ ريال سعودي) عن كل اجتماع من اجتماعات المجلس.

١٠-١ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	اسم الجهة ذات العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي			
(٣,٢٦١,١١٦)	(٣,٨٥٧,٥٦٤)	أتعاب إدارة	مدير الصندوق	شركة الإنماء المالية
(٥٢,٥٠٠)	(٦٧,٥٠٠)	مكافآت مجلس الإدارة (إيضاح ١٩)	أعضاء مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق
(٥٠,١٥٨,٣٥١)	(١١,٦٨٨,٢١٠)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	صندوق مدار من قبل مدير الصندوق	صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي
-	٤١,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من استرداد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		
٢٠٢,٢٤٩,٢٩١	٣٩٩,٠٠٠,٠٠٠	قروض طويلة الأجل مسحوبة	الشركة الأم لمدير الصندوق	مصرف الإنماء

١٠- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

٢-١٠ أرصدة الجهات ذات العلاقة

فيما يلي بيان بالأرصدة (الدائنة الناتجة عن المعاملات مع الجهات ذات العلاقة في نهاية السنة:

اسم الجهة ذات العلاقة	طبيعة الأرصدة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي
شركة الإنماء المالية	أتعاب إدارة مستحقة (إيضاح ١٦) رسوم إدارية مستحقة	(٣,٨٦٣,٥٢١) (٥٦٤,٢٥٧)	(٤,٣٤٠,٧٤١) (٤٦,١١١)
صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١١)	٨,٦٠٥,٧٥٦	٣٦,٧٣٣,٣٦٩
صندوق الإنماء ريت الفندقية	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١١)	١٧,٦٦٧,٥١٣	١٧,٨٨٠,٣٧٤
مصرف الإنماء	رصيد لدى البنك موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (إيضاح ١٢) قروض طويلة الأجل (إيضاح ١٤)	- ٦٥٤,٦٧١,٩٩٦	٣,٧٣٨,٥٦٦ ١٦,١٠٧,٦٩١ ٢٥٧,٣٤٩,٢٩١

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، يمتلك أعضاء مجلس إدارة الصندوق ١,٥٠٨,١٧٢ وحدة (٢٠٢٤: ١,٥٩٤,٧٤٤ وحدة) من وحدات الصندوق.

١١- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثمارًا في ٦١٩,٩١٦ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢,٧٩٠,٦٥١ وحدة) في صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي، وأيضًا استثمارًا في ٢,١٢٨,٦١٦ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢,١٢٨,٦١٦ وحدة) في صندوق الإنماء ريت الفندقية، وهما صناديق استثمار مفتوحة مدارة من قبل مدير الصندوق.

صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة
	٨,٦٠٥,٧٥٦	٨,٣١٣,٠٧٨	٣٦,٧٣٣,٣٦٩	٣٦,٤٢٣,٦٦٠
صندوق الإنماء ريت الفندقية	١٧,٦٦٧,٥١٣	١٥,٨٨٨,١٤٧	١٧,٨٨٠,٣٧٤	١٥,٨٨٨,١٤٧
	٢٦,٢٧٣,٢٦٩	٢٤,٢٠١,٢٢٥	٥٤,٦١٣,٧٤٣	٥٢,٣١١,٨٠٧

بلغ الدخل من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال السنة ٢,٣٣٣,٦٣٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢,٥٠١,٩٦٥ ريال سعودي)، والذي يمثل الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد، والتغيرات في القيمة العادلة وتوزيعات الأرباح.

١٢- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

٢٠٢٤ ريال سعودي	٢٠٢٥ ريال سعودي	
١٥,٨٣١,٠٠٠	-	استثمار بالوكالة (١)
٢٧٦,٦٩١	-	دخل عمولة خاصة مستحقة
١٦,١٠٧,٦٩١	-	

(١) يمثل هذا البند استثمارات لدى مصرف الإنماء تُستحق خلال سنة وتحمل متوسط دخل عمولة خاصة بمعدل قدره ٥,٧٥٪.

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٣- التزامات الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦,٩٧٣,٤٥٧	٦,٦٠٥,٠٥٢	الرصيد في بداية السنة
٢٨١,٥٩٥	٢٦٤,٢٨٠	زائداً: أعباء مالية
(٦٥٠,٠٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)	ناقصاً: مبالغ مسددة خلال السنة
٦,٦٠٥,٠٥٢	٦,٢١٩,٣٣٢	الرصيد في نهاية السنة
(٦٥٠,٠٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)	ناقصاً: جزء متداول من التزامات إيجار
٥,٩٥٥,٠٥٢	٥,٥٦٩,٣٣٢	جزء غير متداول من التزامات إيجار

١٤- القروض طويلة الأجل

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٢٢، أبرمت الشركة ذات الغرض الخاص، نيابة عن الصندوق، اتفاقية تمويل ("الاتفاقية") مع مصرف الإنماء بمبلغ ٧٥٠ مليون ريال سعودي لتمويل الاستحواذ على عقارات. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، يمثل الجزء غير المستخدم من تسهيل التمويل ٩٣,٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٤٩٢,٢ مليون ريال سعودي).

تحمل اتفاقية التمويل عمولة بمعدل سايبور لمدة ثلاثة أشهر + ٣,١٪ سنوياً، وتسد على أساس سنوي. ومن المقرر سداد المبلغ الأصلي بالكامل في نهاية مدة الاتفاقية بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٣٠.

إن اتفاقية التمويل مضمونة مقابل رهن صكوك العقارات الاستثمارية (فيما عدا مول تبوك ومول الدوامي) (إيضاح ٦).

تخضع الاتفاقية لبنود تعهدات، يتعين بموجبها على الصندوق الوفاء ببعض المتطلبات المالية وغير المالية. ويهدف مدير الصندوق إلى التأكد من الوفاء بالتعهدات المالية المتعلقة بالقروض المرتبطة بعمولة، حيث إن الإخفاق في الوفاء بالتعهدات المالية يسمح للمصرف بطلب السداد الفوري للقروض. وخلال السنة الحالية، لم يخرق الصندوق أي تعهد من تعهدات القروض، والتزم بتلك المتطلبات.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٥,١٠٠,٠٠٠	٢٥٧,٣٤٩,٢٩١	المبلغ الأصلي:
٢٠٢,٢٤٩,٢٩١	٣٩٩,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
٢٥٧,٣٤٩,٢٩١	٦٥٦,٣٤٩,٢٩١	إضافات خلال السنة
		الرصيد في نهاية السنة
-	(١,٩٩٥,٠٠٠)	أتعاب ترتيب القروض:
-	٣١٧,٧٠٥	إضافات خلال السنة
-	(١,٦٧٧,٢٩٥)	إطفاء أتعاب ترتيب القروض
٢٥٧,٣٤٩,٢٩١	٦٥٤,٦٧١,٩٩٦	

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تكبد الصندوق أعباء مالية قدرها ٤٢,٤٤٧,٢٣٠ ريال سعودي (٢٠٢٤): ١٧,٣٠٨,٦٨٧ ريال سعودي (إيضاح ٢١).

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٥- مطلوبات العقود

تمثل مطلوبات العقود دخل الإيجار المستلم مقدماً من المستأجرين والذي لم يتم الصندوق بعد بالوفاء بالالتزامات الأداء المتعلقة به. ويتم إثبات الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة عند تقديم الخدمات ذات الصلة على مدى مدة عقد الإيجار. وكانت الحركة في مطلوبات العقود للسنة على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨,١٨٥,٧٣٧	٤٢,١٥٧,٨٤٦	في بداية السنة
١٠٧,٥٢٣,٥٢٥	٧٠,٨٣٩,١٧٨	مستلم خلال السنة
(٧٣,٥٥١,٤١٦)	(٩٥,٤١٨,١٨١)	مثبت خلال السنة
٤٢,١٥٧,٨٤٦	١٧,٥٧٨,٨٤٣	في نهاية السنة

١٦- المصاريف المستحقة الدفع والدائنون الآخرون

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,٣٤٠,٧٤١	٣,٨٦٣,٥٢١	أتعاب إدارة (إيضاح ١٠)
٦٠٠,٨٢٦	١,٣٣٨,٢٧١	دفعات مقدمة من العملاء
٥,٠٣٤,٢١٧	١,٠٩٠,١٢٧	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
٨٢,٥٥٨	٥٥,١٥٣	توزيعات أرباح مستحقة
٩٠,٩٥٨	٥٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
٢,٧٤٦,٧٩٨	٢,٥١١,٣٩٢	أخرى
١٢,٨٩٦,٠٩٨	٨,٩٠٨,٤٦٤	

١٧- الزكاة

أصدرت وزارة المالية في المملكة العربية السعودية قرارًا وزاريًا رقم ١٠٠٧ بتاريخ ١٩ شعبان ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٩ فبراير ٢٠٢٤) بالموافقة على اللائحة التنفيذية الجديدة لجباية الزكاة، والتي يسري تطبيقها اعتبارًا من السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤. ووفقًا للقرار الوزاري، لا يخضع الصندوق للزكاة لعدم قيامه بأنشطة تمويلية. ومع ذلك، سيتعين على الصندوق تقديم إقرار معلومات إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). وقد قدم الصندوق إقرار المعلومات السنوي إلى الهيئة حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

١٨- الإيرادات من العقارات الاستثمارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٩,٨٤٠,٢١٦	١٠١,٧٠٥,٧٠٥	دخل إيجار

(١) يتركز دخل الإيجار للصندوق من العقارات الاستثمارية في قطاع تشغيلي واحد ومنطقة جغرافية واحدة وهي المملكة العربية السعودية، وتتضمن ٨ (٢٠٢٤: ٧) عقارات استثمارية.

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٩- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٤ ريال سعودي	٢٠٢٥ ريال سعودي	
٦١٠,٧٩٢	٥٦٤,٢٥٧	رسوم إدارية
٥٦٧,٨١٠	٤٩٥,٦٧٥	أتعاب مهنية
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٩,٥٠٠	رسوم جهات تنظيمية
٤٤٤,٢٣٢	٣٨٣,٠٦٩	تأمين عقارات
٣٢٥,٣٧٨	٣٠٢,٦١٥	أتعاب قانونية
١٨١,١٤٠	١٦٨,٥١٤	رسوم إدراج
٢١٥,٢٥٨	١٢٩,٤٧٣	أتعاب حفظ
٥٢,٥٠٠	٦٧,٥٠٠	مكافآت مجلس الإدارة
٤٧٤,٣٢٩	٢٠٩,٥١٣	أخرى
<u>٣,٢٧١,٤٣٩</u>	<u>٢,٧٣٠,١١٦</u>	

٢٠- أتعاب مدير العقارات والمصاريف ذات الصلة

٢٠٢٤ ريال سعودي	٢٠٢٥ ريال سعودي	
١٨,١٨٩,٩٤٦	١٥,٣٣٥,٠٨٧	مصاريف العمليات
٢,٥٦١,٦٧٢	١,٥٤٤,٥٨٥	أتعاب مدير العقارات
<u>٢٠,٧٥١,٦١٨</u>	<u>١٦,٨٧٩,٦٧٢</u>	

٢١- الأعباء المالية

٢٠٢٤ ريال سعودي	٢٠٢٥ ريال سعودي	
١٧,٣٠٨,٦٨٧	٤٢,٤٤٧,٢٣٠	أعباء مالية على قروض طويلة الأجل
-	٣١٧,٧٠٥	أتعاب ترتيب القروض
٢٨١,٥٩٥	٢٦٤,٢٨٠	أعباء مالية على التزامات إيجار (إيضاح ١٣)
<u>١٧,٥٩٠,٢٨٢</u>	<u>٤٣,٠٢٩,٢١٥</u>	

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٢- قياس القيمة العادلة

١-٢٢ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من الرصيد لدى البنك وذمم الإيجار المدينة واذمم المدينة الأخرى، بينما تتكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأتعاب الإدارة المستحقة والقروض. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية نظراً لطبيعتها قصيرة الأجل وتصنف ضمن المستوى ٢ من التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة.

المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
١٧,٦٦٧,٥١٣	٨,٦٠٥,٧٥٦	-	٢٦,٢٧٣,٢٦٩
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١١)			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
١٧,٨٨٠,٣٧٤	٣٦,٧٣٣,٣٦٩	-	٥٤,٦١٣,٧٤٣
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١١)			

٢-٢٢ الموجودات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصح عنها كما في نهاية السنة:

اسم العقار	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ المستوى ٣ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ المستوى ٣ ريال سعودي
مول حفر الباطن	٢٤٧,٠٠١,٨٩٨	٢٥٧,٤٧٨,٠٠٠
مول تبوك	٧٣,٢٤٥,٤٥٣	٩٨,٤٩١,٠٠٠
مول الدوامي	٧٣,٣٢٧,٠١١	٨٧,٥٢٤,٠٠٠
مبنى سيجنتشر	٧٢,٩٦٤,١٨٣	٦٩,١٩٣,٥٠٠
مبنى صفر المكتبي	١١١,٢٣٥,٩٠٤	٩١,٢٧٥,٠٠٠
مبنى جوهرة حطين	١٣٥,٦٢٠,٥٤٩	١٢٥,٢٣٩,٠٠٠
مبنى جزل المكتبي	٤٠١,١٥٠,١٨١	٣٧٩,٢٧٩,٠٠٠
مبنى بن جلوي	٤٣٠,٥٢٤,٦٧١	-
	١,٥٤٥,٠٦٩,٨٥٠	١,١٠٨,٤٧٩,٥٠٠

في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة للبنود المسجلة في قائمة المركز المالي من الأسواق المالية النشطة، تحدد قيمتها العادلة باستخدام طرق تقييم ملائمة تشتمل على استخدام نماذج تقييم. تؤخذ المدخلات إلى هذه الطرق من خلال الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من التقديرات ليتم تحديد القيمة العادلة. تم عرض الافتراضات الأساسية أدناه.

إن التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبنود في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٢- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢-٢٢ الموجودات غير المالية (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة أبعاد وشركة النخبة (٢٠٢٤: شركة أبعاد وإسناد) كما هو مفصّل عنه في إيضاح ٧. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها.

تم تطبيق طرق التقييم وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة مؤخراً عن مجلس معايير التقييم الدولية والمطبقة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

المعدل		الافتراضات الرئيسية		طريقة التقييم
٢٠٢٤	٢٠٢٥			التدفقات النقدية المخصومة
١١,٤٥٪ - ١٠,٢٠٪	١٢,٧٧٪ - ٨,٠٧٪	معدل الخصم (%)		
٢,٧٠٪	٣,٣٪ - ٢٪	معدل النمو (%)		
٨,٥٪ - ٧,٥٪	٨,٥٪ - ٧,٢٥٪	معدل الرسملة (%)		

٢٣- الالتزامات بموجب عقود الإيجار

فيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٢,٦١٣,٢٠٣	١٠٠,٦٥٩,٦٨٤	أقل من سنة
١٥٣,٥٦٧,٨٠٤	٢٢٣,٠٦٤,٤٧٧	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٢٣,٥٥٤,٢٥٣	١٩١,٦١٢,٦٨٨	أكثر من خمس سنوات
<u>٢٤٩,٧٣٥,٢٦٠</u>	<u>٥١٥,٣٣٦,٨٤٩</u>	

٢٤- إدارة المخاطر المالية

إن أنشطة الصندوق تعرضه لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في مخاطر أسعار السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقع على عاتق مدير الصندوق مسؤولية تحديد المخاطر والسيطرة عليها. يقوم مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على مدير الصندوق، وهو المسؤول النهائي عن إدارة المخاطر العامة للصندوق. يوجد لدى الصندوق وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به والتي تحدد استراتيجية العمل العامة الخاصة به ومدى تحمله للمخاطر وفلسفة إدارة المخاطر بوجه عام.

١-٢٤ مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق طرف ما في أداة مالية في الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان بشأن الأدوات المالية التالية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,٧٣٨,٥٦٦	١٠,٧٧٦,٦٢٤	رصيد لدى البنك
١,٧٨١,١٣١	٣,٥٠١,٥٧٦	دخل إيجار مستحق القبض (إيضاح ٨)
٢,٥١٦,٧٥٠	-	مبلغ مستحق من مدير عقارات
١٦,١٠٧,٦٩١	-	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
<u>٢٤,١٤٤,١٣٨</u>	<u>١٤,٢٧٨,٢٠٠</u>	

٢٤- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

١-٢٤ مخاطر الائتمان (تتمة)

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. يقوم الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بدخل الإيجار مستحق القبض عن طريق تحميل الإيجار مقدماً، ومراقبة الأرصدة القائمة على أساس مستمر مع النتائج الفعلية للصندوق. وكما في نهاية السنة، تتمتع الجهات ذات العلاقة بمركز مالي قوي ولديها القدرة على سداد ديونها تجاه الصندوق. وبالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، فإن الصندوق يتعامل فقط مع بنوك ذات سمعة جيدة وتصنيف ائتماني مرتفع.

يقوم الصندوق بتطبيق الطريقة المبسطة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، والتي تستخدم مخصص الخسائر المتوقعة على مدى العمر بشأن ذمم الإيجار المدينة، والمفصح عنه في إيضاح ٨.

٢-٢٤ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. تنشأ مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يقارب القيمة العادلة له. وتتم إدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة توفر الأموال الكافية بصورة منتظمة للوفاء بالتعهدات المستقبلية.

يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على أساس الدفعات التعاقدية غير المخصومة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	عند الطلب ريال سعودي	أقل من ١٢ شهراً ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهراً ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
-	٨٩٦,٩٥٧	٨,٤٨٣,٧١١	٩,٣٨٠,٦٦٨	التزامات إيجار
-	١٧,٥٧٨,٨٤٣	-	١٧,٥٧٨,٨٤٣	مطلوبات عقود
-	٤٠,٤٧٠,٦٤٦	٨١٥,٠١٧,١٠٧	٨٥٥,٤٨٧,٧٥٣	قروض طويلة الأجل
-	٣,٨٦٣,٥٢١	-	٣,٨٦٣,٥٢١	أتعاب إدارة
٥٥,١٥٣	١,٥٦٤,٣٠٨	-	١,٦١٩,٤٦١	أخرى
٥٥,١٥٣	٦٤,٣٧٤,٢٧٥	٨٢٣,٥٠٠,٨١٨	٨٨٧,٩٣٠,٢٤٦	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	عند الطلب ريال سعودي	أقل من ١٢ شهراً ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهراً ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
-	٩١٤,٢٨٠	٩,٣٨٠,٦٦٨	١٠,٢٩٤,٩٤٨	التزامات إيجار
-	٤٢,١٥٧,٨٤٦	-	٤٢,١٥٧,٨٤٦	مطلوبات عقود
-	١٧,٤٥١,٢٨١	٣٣٥,٤٣٠,٤٤٦	٣٥٢,٨٨١,٧٢٧	قروض طويلة الأجل
-	٤,٣٤٠,٧٤١	-	٤,٣٤٠,٧٤١	أتعاب إدارة
٨٢,٥٥٨	١,٨٤٠,٦٧٢	-	١,٩٢٣,٢٣٠	أخرى
٨٢,٥٥٨	٦٦,٧٠٤,٨٢٠	٣٤٤,٨١١,١١٤	٤١١,٥٩٨,٤٩٢	

٣-٢٤ مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. لا يتعرض الصندوق لمخاطر عملات هامة وذلك لأن جميع الموجودات والمطلوبات المالية النقدية الخاصة به مسجلة بالريال السعودي.

٢٥- القطاعات التشغيلية

يتكون الصندوق من قطاع تشغيلي واحد. كما أن كافة أنشطة الصندوق مترابطة ويتوقف كل نشاط على الأنشطة الأخرى. وعليه، تستند كافة القرارات التشغيلية الهامة إلى تحليل الصندوق كقطاع واحد.

٢٦- توزيعات الأرباح

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، كانت المبالغ المدفوعة كتوزيعات أرباح لمالكي الوحدات على النحو التالي:

معدل توزيعات الأرباح (لكل وحدة) ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ريال سعودي	
٠,١٧	٢٠,٠٦٠,٠٠٠	توزيعات الأرباح للنصف الثاني من السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٠,١٨	٢١,٢٤٠,٠٠٠	توزيعات الأرباح المرحلية للنصف الأول من السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	٤١,٣٠٠,٠٠٠	

معدل توزيعات الأرباح (لكل وحدة) ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي	
٠,١٧	٢٠,٠٦٠,٠٠٠	توزيعات الأرباح للنصف الثاني من السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٠,١٥	١٧,٧٠٠,٠٠٠	توزيعات الأرباح المرحلية للنصف الأول من السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
	٣٧,٧٦٠,٠٠٠	

٢٧- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

٢٨- الأحداث اللاحقة لتاريخ إعداد القوائم المالية

في ٤ يناير ٢٠٢٦، أعلن مجلس إدارة الصندوق عن توزيعات أرباح بواقع ٠,١٧ ريال سعودي للوحدة وذلك بإجمالي مبلغ قدره ٢٠,٠٦٠,٠٠٠ ريال سعودي وتُستحق السداد في ١٢ يناير ٢٠٢٦. وبخلاف ما سبق، لم تكن هناك أحداث هامة أخرى بعد تاريخ إعداد القوائم المالية تتطلب إجراء تعديل عليها أو تقديم إفصاحات بشأنها في هذه القوائم المالية.

٢٩- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٦ (الموافق ١١ شوال ١٤٤٧هـ).