



القفرف السنوف

2025

# صندوق الإئماء رفف لقفاع الففرففة



## جدول المحتويات

الصفحة	العنوان
3	عن الصندوق
3	أبرز أحداث الصندوق
4	نيغة عن مجريات الأصول
5	الأصول التي يستثمر فيها الصندوق
6	الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها
6	نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة
7	نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق
8	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات ونسبة المصروفات الغير النقدية من صافي أرباح الصندوق
8	وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق
9	جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق)
10	سجل أداء الصندوق
12	تغييرات أساسية او غير أساسية خلال الفترة
14	تقرير مجلس إدارة الصندوق
14	بيان حول العمليات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة
15	تقرير تقييم المخاطر

## 1- عن الصندوق

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة هو صندوق استثماري عقاري مقفل مطروح طرعا عاما ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وهو مدرج في سوق الأسهم السعودية «تداول» تحت المؤشر رقم 4345. يهدف الصندوق إلى الاستثمار في الأصول العقارية داخل المملكة العربية السعودية، وتوزيع ما لا يقل عن 90 % من صافي أرباحه سنويا على مالكي الوحدات.

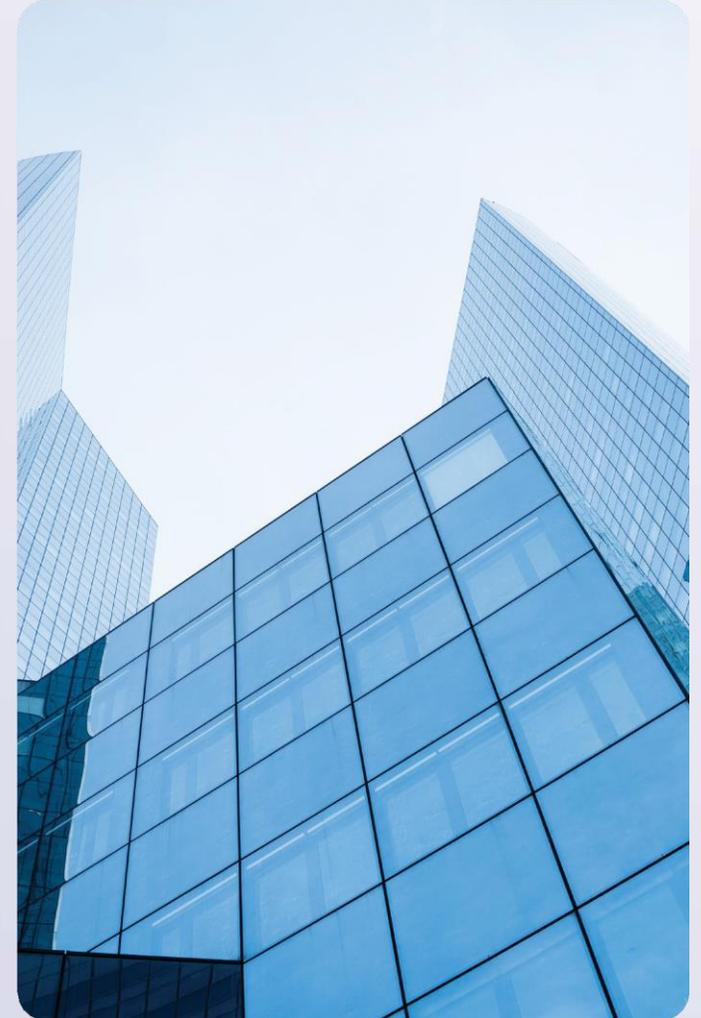
## 2- تجدون ادناه أبرز احداث الصندوق خلال عام 2025م:

1 إتمام الاستحواذ على مجمع مكتبي في حي القيروان بمدينة الرياض بـ 380 مليون ريال ويستهدف عائد السنوي يبلغ 8.95% من سعر الشراء.

2 عزم الصندوق اطلاق برنامج شراء وحدات الصندوق للاحتفاظ بها كأسهم خزينة بغرض استخداماتها في عمليات المبادلة مقابل شراء أصول جديدة، أو بيع تلك الوحدات مستقبلاً.

3 عدم تجديد عقد إدارة الأملاك مع شركة عقارات التجزئة، وبدأ تسليم اعمال إدارة الأملاك لشركة توب بلايس وذلك لمبنى سقنشر في الرياض وللمكان مول في كل من حفر الباطن وتبوك والدوادمي.

4 توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات خلال عام 2025 بلغت 41,300,000 ريال سعودي بواقع 35 هللة لكل وحدة



### 3- نبذة عن مجريات الأصول

#### أ. التشغيل

- عملنا على تقديم معاملة لربط المكان مول حفر الباطن مع شبكة الكهرباء التابعة للشركة السعودية للكهرباء بحيث يتم إصدار عدادات كهرباء للمستأجرين ويتحمل حينها كل مستأجر استهلاكه الفعلي، وقد تم إنجاز جميع الأعمال المتعلقة بربط التيار الكهربائي، ونحن في دور اجراء الاختبارات اللازمة مع الشركة السعودية، ويتوقع أن يؤدي ذلك الى تخفيض المصاريف التشغيلية للمول بشكل جوهري.
- يواجه المكان مول حفر الباطن تحديا بخروج مستأجرين رئيسين، ويعمل مدير الصندوق بالتعاون مع مدير الأملاك على تحفيز خطة التأجير للمحافظة على فاعلية المجمع.
- تتم مراجعة جميع التكاليف التشغيلية والحصول على عروض أسعار بهدف تخفيض التكلفة التشغيلية، على أن يتم مراجعة جودة الخدمات المقدمة بشكل دوري لدراسة تغيير مقدم الخدمة.

#### ب. التأجير

تجدون أدناه نسب تشغيل للعقارات المملوكة للصندوق

العقار	2025
المكان مول – الدوادمي	%84
المكان مول – حفر الباطن	%57
مبنى سيجنتشر	%100
مبنى صفر المكتبي	%100
مبنى الجوهرة المكتبي	%100
مبنى جزل المكتبي	%100

\* لم يتم إضافة المكان مول في تبوك نظرا لكونه مغلق

#### ج. تقرير القضايا

نظرا لوجود مبالغ مستحقة على مستأجرين أصول الصندوق لم يتمكن مدير الأملاك من تحصيلها، فقد تم تعيين عدد من المحصلين القانونيين الذي تولوا دراسة القضايا والعمل عليها، وقد واجهتنا عدد من الإشكاليات حيث أن العقود الموقعة ورقية غير موثقة في منصة إيجار مما يتطلب توثيق حالة العقد والتي واجهت بعض التحديات، تجدون في الجدول عدد القضايا وحالتها .

حالة القضايا	2025
عدد القضايا المحالة الى مكتب المحاماة	103
تحت الاجراء	31
مكتسبة وقيد التنفيذ	36
تم التحصيل	36

#### 4- الأصول التي يستثمر فيها الصندوق:

يستثمر الصندوق كما في عام 2025م في المجمعات التجارية والمكتبية المذكورة :

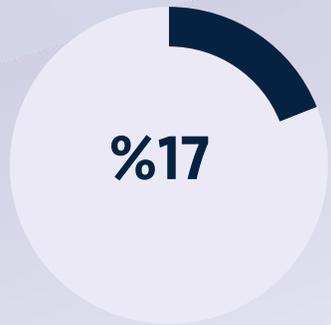
العقار	المكان مول حفر الباطن	المكان مول تبوك	المكان مول الدوامي	جلوي	جزل	الجوهرة	مفر	سيجنتشر
المدينة	حفر الباطن	تبوك	الدوامي	الرياض	الرياض	الرياض	الرياض	الرياض
نوع الملكية	ملكية حرة	ملكية حرة	عقد منفعة	ملكية حرة				
قيمة الشراء (مليون ريال سعودي)	470.2	219.4	166.8	380	368	110	80	52
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	%25	%12	%9	%21	%20	%6	%4	%3

## 5- الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها «إن وجدت» الصندوق:

يعمل مدير الصندوق باستمرار على البحث عن فرص استحواذ جديدة تتماشى مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية ، وذلك من خلال دراسة وتحليل السوق بشكل دوري لتحديد العقارات ذات الجدوى الاستثمارية العالية التي تسهم في تعزيز العوائد وتحقيق استدامة الأرباح، مع التركيز على الأصول التي تتميز بمواقع استراتيجية وإمكانات نمو مستقبلية ، مما يضمن استقرار العوائد للمستثمرين على المدى الطويل



## 6- توضيح نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة «إن وجدت»:



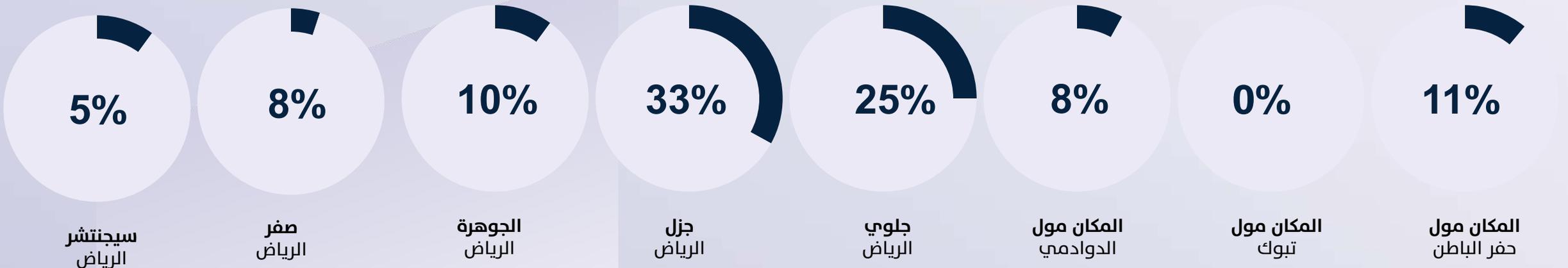
نسبة قيمة العقارات  
غير المؤجرة



نسبة قيمة العقارات  
المؤجرة

## 7-نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق:

نسبة كل أصل من الايجار



\*المجموع 100 %



## 8- نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات ونسبة المصروفات الغير النقدية من صافي أرباح الصندوق

نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات عام 2025م هي كالتالي:



نسبة المصروفات الغير النقدية  
من صافي أرباح الصندوق



نسبة الإيرادات الغير محصلة  
من إجمالي الإيرادات

## 9- وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق -حيثما ينطبق-، والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وجد)

لاينطبق



## 10- جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق):

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1,149,508,173	947,722,311	932,864,494	905,661,150	865,350,740	835,720,617	773,413,864
9.74	8.03	7.9	7.68	7.33	7.08	6.55
9.74	9.80	8.03	7.87	7.49	7.08	6.94
9.30	8.03	7.9	7.68	7.33	7.02	6.55
118,000,000	118,000,000	118,000,000	118,000,000	118,000,000	118,000,000	118,000,000
0.43	0.0	0.10	0.225	0.30	0.32	0.35
%4.56	%3.39	%3.62	%3.19	%3	%3.6	%4.55
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	6%	%22	%45

صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية

صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية

أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية

أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية

عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية

توزيع الدخل لكل وحدة (إن وجدت)

نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول\*

نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق

نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها

\* لا تشمل التكاليف غير النقدية، ويجدر الإشارة إلى أن سبب ارتفاع التكاليف لعام 2025 هو وجود تكاليف تمويلية للاستحواذ على مبنى بن جلوي، علماً بأن تكاليف الصندوق دون تكاليف التمويل لا تتجاوز 1.6% من قيمة الأصول.

\*\*مدة التمويل المصرفي 8 سنوات تنتهي في 30 /11/ 2030م

## 11- ءءول مءارئة مءطم أءاء الصءءوق ءلال السءوء المالمبة الءلاء الأءمرة (أو منذ ءأسس الصءءوق):

أ. العاءء الإءمالم لسنة، وءلاء سءوء، وءمسة سءوء(أو منذ ءأسس)

منذ ءأسس	ءمسة سءوء	ءلاء سءوء	سنة واءءة
664.75 ملمون ربال سعوءم	448.85 ملمون ربال سعوءم	341.07 ملمون ربال سعوءم	101.89 ملمون ربال سعوءم

ب. العاءء الإءمالم السءوم لكل سنة من السءوء المالمبة العشر الماضمة (أو منذ ءأسس):

2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
101.71 ملمون ربال سعوءم	79.84 ملمون ربال سعوءم*	51.63 ملمون ربال سعوءم	48.74 ملمون ربال سعوءم	59.04 ملمون ربال سعوءم	54.2 ملمون ربال سعوءم	91.7 ملمون ربال سعوءم	70 ملمون ربال سعوءم

مءمء بالعاءء الإءمالم المءءور أعلاه ءممع إمرءاء الصءءوق  
\* بءرض المءارئة تم اسءبعاء إمرءاء ببع الءممر موم فم عام من عاءء عام 2024.

## ج. جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام

2025	المصروفات
3,857,564	أتعاب الإدارة
1,544,585	مدير الأملاك
15,335,087	مصاريف التشغيل
129,473	رسوم الحفظ
564,257	المصاريف الإدارية للصندوق
67,500	مكافأة مجلس الإدارة والهيئة الشرعية
67,500	أتعاب مراجع الحسابات
176,000	أتعاب المقيمين العقاريين
1,221,747	مصاريف أخرى*
578,014	رسوم جهات تنظيمية
%1.59	إجمالي نسبة المصروفات**

\* يقصد بالمصاريف الأخرى رسوم التأمين على العقارات، وأتعاب المحامي، ومصاريف نثرية، تحدر الإشارة أن جزء كبير من الارتفاع في المصاريف الأخرى يعود لأتعاب تحصيل للمحامين القانوني، والتي أدت إلى تحصيل مبالغ تعثر المستأجرين في سدادها.  
\*\* نسبة المصروفات من إجمالي الأصول ولا تشمل المصروفات أعلاه رسوم التمويل.

## 12- إذا حدثت تغييرات أساسية او غير أساسية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق، فيجب الإفصاح عنها:

تم تحديث شروط وأحكام الصندوق خلال عام 2025م على النحو التالي:

- تحديث هوية مدير الصندوق.
- تحديث بيانات أمين الحفظ.
- تحديث بيانات مراجع الحسابات الخارجي.
- تحديث بيانات المستشار القانوني.
- تحديث بيانات المقيم العقاري.
- تحديث بيانات الأصول المملوكة للصندوق.
- توضيح إضافي لبعض مخاطر الاستثمار في الصندوق.
- إيضاح طريقة تداول الوحدات.
- إيضاح طريقة احتساب رسوم إدارة الصندوق.
- تحديث رسوم أمين الحفظ بما يعكس التغيير في أمين الحفظ.
- تحديث العبارة المتعلقة بأتعاب مراجع الحسابات.
- تحديث رسوم الترتيب.
- تحديث بيانات التأمين.
- تحديث جدول مشاركة أعضاء مجلس إدارة الصندوق في الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق.
- تحديث هيكل مدير الصندوق وإدارة الأصول.
- تحديث بيانات التواصل للشكاوى.

## 13- تقرير مجلس إدارة الصندوق متضمن الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، وبما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه

### التقرير السنوي لأعضاء مجلس إدارة صندوق الإئماء ريت لقطاع التجزئة لعام 2025م

يتضمن التقرير السنوي لمجلس إدارة الصندوق الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، وبما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه، وبعد اعتماد هذا التقرير من قبل السادة أعضاء مجلس الإدارة فإنه سيتم تضمينه في التقرير السنوي للصندوق.

### قام مدير الصندوق بالاجتماع مع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لمناقشة التالي:

- تم عرض القرارات الصادرة بالتميرير خلال الفترة الماضية والتي تضمنت:
  - الموافقة على اجراء توزيعات نقدية للنصف الثاني من عام 2024م.
  - اعتماد القوائم المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م.
  - تغيير بعض مقدمي الخدمات.
  - الموافقة على تحديث شروط واحكام الصندوق.
  - الموافقة على منح شركة أساطير الترفيه (ملاهي) اعفاء عن الإيجار للوحدة في حفر الباطن نظرا لانتهااء عقدهم ولكون العميل الوحيد في نشاط الترفيه في المجمع، وقد ساهمت الفترة المجانية في استمرار العميل في الوحدة مما ساهم إيجابيا في تشغيل المجمع، كما تم الاتفاق على تقبيل الوحدة بما تحويه من معدات لعميل جديد قد وقع عقد ايجار مع الصندوق، كما ساهم ذلك في تأجير عميل آخر في نشاط الترفيه، تجدر الإشارة الى أنه تم الإفصاح عن وجود احتمالية لتعارض المصالح وعليه فقد امتنع الأستاذ محمد النمر عن التصويت على القرار.
- عرض مدير الصندوق مستجدات عقارات الصندوق ومنها تغيير مدير الأملاك ومستجدات اعمال ربط مول حفر الباطن بالكهرباء، وإغلاق بنده لوحدتهم في حفر الباطن، وتأجير شركة مخازن المملكة وحدة تأجيرية في مجمع المكان مول في حفر الباطن، وتأجير مساحات ترفيه لبدیل شركة أساطير الترفيه (ملاهي)، كما تم تحديث مجلس الإدارة بتعديل عقد مستأجر مبنى صفر ليكون مدته 20 سنة بدلا عن 5 سنوات مع تعديل الأجرة لتكون 8.83 مليون للسنوات الخمس الأولى على أن تتزايد كل خمس سنوات، علما بأن الأجرة عند الاستحواذ في عام 2024م كانت 7.3 مليون ريال سعودي.
- كما شرح مدير الصندوق الأثر المالي لقرار الموافقة على الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر على الصندوق.

بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها:

لا ينطبق - حيث أن مدير الصندوق لم يحصل على أي عمولات خلال الفترة.

## معلومة أآرى

### أءاء العقارات:

- آءءون اءناه ءفاملل الأءاء المالم للأصول الصءءوق؁ ىرآى أآء ما ىلل بعلن الاعءبار:
- المصارىف اءناه ءشمل مصارىف الأصل ءون مصارىف الصءءوق ومصارىف الءمول.
  - مبنى آلوى ءم الاسءءواء علله آلال عام 2025م وبلآ فىن الاىراء اءناه لا ىشمل آامل السنة.
  - مصارىف الءشآلل للمكان مول آفر الباطن فى عام 2025م شملت 9.23 مللون ءكاللآ ءشآلل المولءاء؁ والءل سىءم الاسءءناء عنها بعء الرىط على الءلار الكهربائى وءلنها سىءحمل الصءءوق كهرباء الآءماء فقط على أن ىءحمل كل مسءآآر عءاء الءسءآآرة؁ وىءوءع أن ىكون لرىط المول بالءلار الكهرباء أءر إىآابى على أءاء الأصل.

الأصول الآءلءة					الأصول القءلءة			العقار
سىآآئشر	صفر	الآوءرة	آزل	آلوى	المكان مول الءواءمى	المكان مول ءبوك	آفر الباطن مول	
5.88	8.14	9.86	33.51	25.16	8.09	0.46	11.04	الاىراء (مللون)
0.56	0	0	0	0.51	2.96	0.28	12.71	المصارىف الءشآللىة (مللون)
5.88	8.14	9.86	33.51	24.66	5.13	0.18	- 1.67	صافى آءل العقار (مللون)

### آءم الإىآار المءلنة:

آلال السنة؁ ءم شطب مبلغ قءره 9.8 مللون رىال سعوءى من آءم الإىآار المءلنة؁ والءل ءم ءعوىض الصءءوق عن 45.18% منها عن طرىق مشءربى الآلر مول فى الرىاض آلآ ءانء الآصوماء لإقناع المسءآآربلن بالإآلاء؁ كما ىعود سبب الآصم فى 26.6% لءصآلآ ءوءرة سابقة بما ىءوافق مع العقود؁ اما المءبقى وقءره 2.7 مللون رىال سعوءى فقد اضطر الصءءوق لآصمها للمسءآآربلن لأءء الأسباب الءاللىة:

- ىكون الآصم بعءف الءآلل؁ بآلآ ىمنآ العمىل آصم بشرط سءاء مبالغ أآرى؁ وءكون هءه الآصوماء عادة للعملاء الءلن أعلنوا افلاسهم او ءعءرهم المالم أو لوءوء آءءى قانونى فى اءبالآ.
- بعءف اقناع المسءآآر بالاسءمرار فى الوءءة الموءآرة؁ وىكون هءا الآصم للمسءآآربلن الءلن قء ىؤءر آروءهم على ءشآلل المآمع.
- كما آءر الإشارة الى أن المبالغ الوارءة أعلاه ءعود لعدة سنواء سابقة منذ عام 2018م؁ كما أن ووءء عءء من أصول الصءءوق فى المءن الءانوىة والءل ءواجه آءءلآء ءشآللىة قء أضعف القءرة الءفواوضىة.

## 14- تقرير تقويم المخاطر:

### تعريف وتحديد المخاطر

تتم مراجعة أنشطة الصناديق الاستثمارية العقارية لتحديد المخاطر المصاحبة والمرتبطة بالصندوق لحماية مصالح الشركة والمستثمرين، ويتم مراجعة أنشطة الصندوق فيما يتعلق بمخاطر الأعمال لمدير الصندوق وبالمخاطر المالية ومخاطر السوق ومخاطر التشغيل ومخاطر الالتزام على سبيل المثال لا الحصر.

### مخاطر السوق

هي المخاطر الخاصة المتعلقة بجميع الجوانب التي تؤثر الأداء المالي للصندوق والتي تتعلق بمخاطر تغير أسعار نسب الأرباح في حال وجود تمويل، بالإضافة الى آلية تقييم العقار، ومخاطر المنافسين التي من الممكن ان تؤدي الى انخفاض الإيرادات والتدفقات النقدية للصندوق.

### تقييم المخاطر وآلية قياسها

يتم تقييم المخاطر الكامنة للصناديق العقارية واهميتها النسبية المحتممة بالإضافة الى تحديد واختبار منهجية لقياسها. وتندرج المخاطر المصاحبة لأعمال الصندوق كما تم ذكرها في مذكرة الشروط والاحكام واحتمالية حدوثها وتأثيرها على الشركة بصورة شاملة وعلى أداء الصندوق بصورة خاصة.

### مخاطر التشغيل

هي المخاطر الخاصة والمتعلقة بآلية إدارة الصندوق من قبل مدير الصندوق والتي تؤدي الى حدوث تأثير سلبي على أداء الصندوق.

### آلية المراقبة التحكم بالمخاطر

يتم تقييم المخاطر الكامنة للصناديق العقارية واهميتها النسبية المحتممة بالإضافة الى تحديد واختبار منهجية لقياسه. وتندرج المخاطر المصاحبة لأعمال الصندوق كما تم يتم تحديد مدى تقبل المخاطر المصاحبة لأعمال الصندوق وحدودها، واعداد تقارير خاصة تضمن آلية المراقبة ومستويات التعرض للمخاطر والية التحكم بها. وعلى أداء الصندوق بصورة خاصة.

### مخاطر الاعمال لمدير الصندوق:

هي المخاطر الخاصة بطبيعة وأعمال الاستثمار التي يقوم بها مدير الصندوق.

### مخاطر الالتزام

هي المخاطر الخاصة بالقوانين واللوائح الخاصة بالجهات المشرعة، والتي يجب الالتزام بها وتنفيذها في جميع الأحوال وفي حال حدوث تغيرات بتلك اللوائح او صدور لوائح أخرى ذات صلة.

### مراجعة المخاطر وعلاجها

يتم اتباع أحد الاستراتيجيات التالية لمراجعة وعلاج المخاطر.

### المخاطر المالية:

هي المخاطر المتعلقة بالإدارة المالية للصندوق والتي تتضمن التسهيلات المقدمة في حال وجودها والدفعات واستحقاقها، بالإضافة الى الرسوم الإدارية لمدير الصندوق وكفايتها، والتوزيعات لحاملي الوحدات في حال وجودها.



### تجنب المخاطر

في حال عدم قدرة الصندوق على تحمل المخاطر، او يمكن ان تعد هذه المخاطر انتهاك اللوائح والقوانين الموضوعة.



### تخفيف المخاطر

وهي الالية التي يتم اتباعها للمخاطر المقبولة بسبب طبيعة العمليات. للصندوق، والتي يقر الصندوق بوجودها وتعد مخاطر كامنه Inherent Risk، والتي قد تحتاج الى تطوير الية لإدارة تلك المخاطر.



### تحويل المخاطر

ونقلها لأطراف أخرى، وذلك من خلال منتجات التأمين او الاستعانة بمصادر خارجية على سبيل المثال لا الحصر.



### قبول المخاطر

يقوم الصندوق بتبني نهج لقبول بعض المخاطر بناء على تصنيفها، وقد يختار مدير الصندوق عدة ضوابط لتقليل المخاطر الحالية او الاحتفاظ بمستويات مخاطر مماثلة تخضع للمراقبة الدائمة.



## فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق إليها في مذكرة الشروط والاحكام والخاصة بالصندوق واحتمالية وقوعه والية تقييم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها		
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة
<b>أ- المخاطر المتعلقة بالصندوق:</b>					
1	مخاطر تركيز استثمارات الصندوق في قطاع المراكز التجارية	عند تأسيس الصندوق، تتركز استثمارات الصندوق في قطاع التجزئة من خلال تملك ثلاثة أصول عقارية وعقد انتفاع واحد تتكون من مجمعات تجارية، ونتيجة لذلك، فإن إيرادات الصندوق وصادفي الدخل ترتبط بالطلب على المساحات التجارية في المدن التي تقع فيها تلك الأصول. وقد يؤثر أي هبوط في مستوى الطلب للمساحات التجارية عامة في تلك المدن على أداء الصندوق وقيمة وحداته بشكل أكبر مما لو كانت استثمارات الصندوق في أصول عقارية موزعة على قطاعات مختلفة	✓		
2	مخاطر عدم وجود ماضي تشغيلي سابق للصندوق	تم تأسيس الصندوق حديثاً دون ماضي تشغيلي سابق يمكّن المستثمرين المحتملين من التنبؤ بالأداء المستقبلي للصندوق. كما أن النتائج السابقة لصناديق مماثلة أو الأداء السابق للأصول العقارية محل استحواد الصندوق ليست بالضرورة مؤشراً على أداء الصندوق في المستقبل. وبالتالي، فإن حداثة نشأة الصندوق قد تؤثر بشكل سلبي على توقعات مدير الصندوق وبالتالي على عوائد الوحدات.	✓		
3	مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق	سيعتمد الصندوق على خدمات الإدارة والاستشارات التي يقدمها موظفي مدير الصندوق. وقد يكون من الصعب استبدال بعض الموظفين الرئيسيين، وخاصة في الإدارة العليا لمدير الصندوق. وفي حالة ترك أحد هؤلاء الموظفين العمل ولم يكن مدير الصندوق قادراً على إيجاد بديل مناسب له/لها، فإن أداء أعمال الصندوق قد تتأثر بشكل سلبي.	✓		
4	مخاطر السيولة	يقوم المستثمرون عادة في الإبقاء على استثماراتهم والاعتماد على العوائد المستحقة على رأس المال المستثمر. ولكن في حالات أخرى يرغب بعض المستثمرين في تسهيل استثماراتهم تبعاً لعوامل كثيرة، بما في ذلك إيرادات وقيمة الأصول العقارية، والأداء العام للصندوق والسوق الخاص بأدوات استثمار مماثلة. ونظراً لأن كمية السيولة لوحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة قد تكون أقل من نظيرتها لأسهم الشركات المتداولة، فإنه من المحتمل أن يواجه المستثمر في وحدات الصندوق صعوبة بالتخارج وتسييل وحداته في الصندوق بالسعر الذي يعرضه ذلك المستثمر مما قد يؤدي إلى تخارج المستثمر من الصندوق بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.	✓		
		يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية كما ان تركز أصول الصندوق في قطاع واحد من شأنه أن يصب تركيز جميع الأطراف العاملة على القطاع المحدد وأن يكون تعيين الشركات العاملة وفقاً لتخصصها في القطاع، وأهمها مدير الأملاك والتأجير والذي يعد من الشركات المتخصصة في قطاع المراكز التجارية.		✓	
		مدير الصندوق الحالي يمتلك خبرة واسعة في إدارة الصناديق الاستثمارية كما تم النص على جميع المخاطر المترتبة على الاشتراك في الصندوق في شروط وأحكام الصندوق		✓	
		إن مدير الصندوق شركة مالية متمكنة في نطاق عمل الصناديق بوجود فريق احترافي متميز يمكنه تغطية فقدان أي فرد من طاقمه الإداري بنفس الكفاءة والقدرة وبما لا يؤثر على سير أعمال الصندوق.		✓	
		يقوم مدير الصندوق بالأخذ بعين الاعتبار لظروف السوق ودراسة الإجراءات الأنسب عند التخطيط لبيع أي أصول، علماً بأنه لا توجد أي نية لبيع الأصول في الفترة الحالية يعتبر سوق الأسهم السعودي أحد أكبر أسواق المنطقة، وكون وحدات الصندوق مدرجة في السوق الرئيسي فإن ذلك يخفف المخاطر المشار إليها، بالإضافة إلى أن مدير الصندوق يعمل جاهداً لتقييم المخاطر المحتملة ووضع استراتيجيات فعالة للتحوط منها.		✓	

## فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق إليها في مذكرة الشروط والاحكام والخامة بالصندوق واحتمالية وقوعه والية تقويم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها		
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة
<b>أ- المخاطر المتعلقة بالصندوق:</b>					
5	مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية	قد يتعرض تداول الوحدات لعوامل تؤدي إلى حدوث تقلبات في قيمتها منها العوامل التي قد تؤثر سلباً على أسواق الأسهم المحلية والعالمية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل واتجاهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة وعمليات البيع الكبيرة لوحدات الصندوق. وبناءً عليه، فإن شراء الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات لا سيما وأن ذلك قد يؤدي إلى صعوبة تخارج المستثمر من الصندوق أو تخارجه بقيمة أقل من القيمة العادلة لوحدات الصندوق.	✓		
6	مخاطر زيادة رأس مال الصندوق	في حال قرر مدير الصندوق مع مالكي الوحدات زيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة سواءً مقابل اشتراكات عينية أو نقدية، فسيؤدي ذلك إلى تخفيض الحصة النسبية لمالكي الوحدات في الصندوق في ذلك الحين وذلك في حال زيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة مقابل اشتراكات عينية، كما أنه في حال زيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة مقابل اشتراكات نقدية فيمكن أن يؤدي ذلك إلى تخفيض الحصة النسبية لمالكي الوحدات في الصندوق في ذلك الحين إلى حد ما وذلك ما لم يمارس مالكي الوحدات في ذلك الحين حقوقهم بالاشتراك بالوحدات الجديدة، وقد تؤدي زيادة رأس المال إلى تأثير قيمة الوحدات بشكل سلبي مما يؤثر بشكل سلبي على استثمارات مالكي الوحدات.	✓		
7	مخاطر عدم تحقيق عوائد على الاستثمار	لن يكون هناك أي ضمان بأن الأعمال التشغيلية لأصول الصندوق ستكون مدرة للأرباح، أو أن الصندوق سينجح في تجنب الخسائر، كما لن يكون للصندوق بشكل عام أي مصدر للأموال ليدفع منها توزيعات على مالكي الوحدات بخلاف العوائد من الإيجارات والعائدات الرأسمالية التي من الممكن أن تأتي من أو بيع بعض أو كل أصوله. وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيقوم بتحقيق عوائد على استثمارات مالكي الوحدات في الصندوق وأنه من الممكن أن يخسر المستثمرين في الصندوق كل أو بعض رؤوس أموالهم المستثمرة في الصندوق.	✓		
8	مخاطر تعارض المصالح	قد تنشأ حالات تتعارض فيها مصالح الصندوق أو مدير الصندوق أو أعضاء مجلس إدارة الصندوق مع الأطراف ذوي العلاقة أو مع الصندوق. مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.	✓		
		يعتبر سوق الأسهم السعودي أحد أكبر أسواق المنطقة، وكون وحدات الصندوق مدرجة في السوق الرئيسي فإن ذلك يخفف المخاطر المشار إليها، بالإضافة إلى أن مدير الصندوق يعمل جاهداً لتقييم المخاطر المحتملة ووضع استراتيجيات فعالة للتحوط منها.		✓	
		يعمل مدير الصندوق على دراسة الهيكل الأنسب لرأس مال الصندوق بما يحقق المصلحة القصوى لمالكي وحدات الصندوق الحاليين والمحتملين، ويتم توضيح ذلك في شروط وأحكام الصندوق.		✓	
		يقوم مدير الصندوق بتحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية، كما يعمل مدير الصندوق على مراجعة أصول الصندوق والمستجدات بهدف اتخاذ القرار الأمثل الذي من شأنه أن يخدم الصندوق ويحقق مستهدفاته.		✓	
		يعمل مدير الصندوق على التأكد من عدم وجود تعارض مصالح لم يتم الإفصاح عنها، وفي حال وجود حالة تعارض مصالح سيتم تطبيق لائحة الحوكمة وسياسات تعارض المصالح لدى الصندوق، كما أن مدير الصندوق يقوم بأجراء تحقق سنوي للأعضاء المستقلين للتحقق من استقلاليتهم		✓	

## فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق اليها في مذكرة الشروط والاحكام والخاصة بالصندوق واحتمالية وقوعه والية تقويم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها		
			منخفضة	متوسطة	مرتفعة
<b>أ- المخاطر المرتبطة بالاستثمار بالصندوق:</b>					
9	مخاطر تعيين مدير صندوق بديل	صدر قرار من مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في تاريخ 25/02/1443هـ الموافق 30/11/2021م بعزل مدير الصندوق السابق وتعيين شركة الإئماء للاستثمار كمدير صندوق بديل، قد يواجه مدير الصندوق البديل صعوبة في اتخاذ بعض القرارات نظرا لعدم توافر كافة المعلومات السابقة أو عدم دقة وكفاية المعلومات والبيانات والوثائق المقدمة من مدير الصندوق السابق مما قد يؤثر في قدرته على اتخاذ قرار بشأن إدارة الصندوق، كما أن مدير الصندوق البديل لا يتحمل مسؤولية القرارات أو التصرفات التي اتخذت من تاريخ تأسيس الصندوق حتى تاريخ عزل مدير الصندوق السابق وما يترتب عنها من مخاطر أو خسائر.	✓		
<b>ب- المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق</b>					
1	المخاطر العامة للاستثمار العقاري	يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف السلبية في السوق المحلية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبأعني العقارات، والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح البيئية، والقوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية ومشاكل ومخاطر التشغيل، بالإضافة إلى الظروف القاهرة، والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها من العوامل الخارجة عن سيطرة مدير الصندوق، قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر جوهرية تؤثر سلباً على قيمة أصول الصندوق وقدرة الصندوق على توليد أي عوائد على استثماراته.	✓		
2	مخاطر التقلبات في قيمة العقارات ونقص السيولة	تعتبر العقارات من فئة الأصول ذات السيولة المتدنية، وتتقلب درجة سيولتها تبعاً للطلب والرغبة في هذا النوع من الاستثمارات، وإن كان الصندوق بحاجة لتسييل استثماراته العقارية أو جزء منها في وقت غير مناسب، فقد يكون سعر البيع أقل من القيمة الدفترية، وبالتالي، فإن أي تأخير أو صعوبة قد يواجهها الصندوق في التصرف في أصوله قد تؤثر سلباً وبشكل كبير على العائد الذي يحصل عليه مالكي الوحدات.	✓		
3	مخاطر إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية	إن سلامة مكوك الملكية لا تمثل بالضرورة كامل حقوق التصرف في ملكية العقار وقد تكون عرضة للطعن، لذا فإن الأصول العقارية التي يستحوذ عليها الصندوق قد تكون عرضة لأي منازعات قانونية تتعلق بملكية تلك الأصول والتي قد تضعف بدورها قدرة الصندوق على التصرف في الأصول العقارية أو نقلها بشكل خالي من الرهن والقيود، وقد يتسبب ذلك في بعض الحالات بخسارة الصندوق لملكية الأصول العقارية التي اعتقد بأن الاستحواذ عليها تم بصورة قانونية، فضلاً عن ذلك، قد تؤثر هذه المنازعات والخلافات حول الملكية بشكل جوهري على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.	✓		
		عمل مدير الصندوق السابق خلال فترة نقل المهام على تسليم العقود والاتفاقيات المتعلقة بالصندوق لمدير الصندوق الحالي، والذي بدوره قام بتحليل البيانات المتعلقة بالصندوق وبناء استراتيجية للتعامل مع الأمور الفأئمة بما يحقق المستهدفات الاستثمارية للصندوق.		✓	
		يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية.		✓	
		كما يعمل مدير الصندوق على تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة.		✓	
		يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية.		✓	
		كما يعمل مدير الصندوق على البحث عن طرق بديله مناسبة في حال كان هناك لحاجة لتسييل استثمارات الصندوق العقارية		✓	
		فيما يتعلق بالأصول المستحوذ عليها حالياً من الصندوق فإنه قد مضت على استحواذها مدة كافية لتوقع بأن الخطر يعد منخفضاً بوجود رهون أو قيود أو نزاعات أو خلافات حول ملكية الأصول.		✓	
		كما أن مدير الصندوق يعين مكتب قانوني متخصص يعمل على التحري حيال ملكية الأصول من قبل الجهات القانونية المتخصصة والتأكد من أنها تمثل كامل حقوق التصرف وليست عليها أي رهن أو حق أو طعن لم يتم الإفصاح عنه، كما أن عقود شراء العقار تتضمن التزام البائع بخلو العقار مما المخاطر المذكورة.		✓	

## فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق اليها في مذكرة الشروط والاحكام والخامة بالصندوق واحتمالية وقوعه والية تقويم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها		
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة
<b>ب- المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق:</b>					
4	مخاطر الطبيعة التنافسية في قطاعي التجزئة والمراكز التجارية في المملكة	تقع بعض الأصول العقارية المبدئية في مناطق تتسم بقوة التنافس في قطاع التجزئة بشكل عام وفي قطاع المراكز التجارية بشكل خاص. وبالإضافة إلى ذلك، فإنه من الممكن أن يتم افتتاح وإنشاء مراكز تجارية تقع بالقرب من الأصول العقارية محل استثمار الصندوق مما يؤدي إلى خلق تنافس مباشر مع الأصول العقارية. وفي ضوء ذلك، فإن عوائد الأصول العقارية وقيمتها السوقية ستعتمد على قدرة الأصول العقارية في قوة جذب المستأجرين بالمقارنة مع المنافسين الآخرين. وبالتالي، فإن نجاح المنافسين الآخرين في استقطاب والإبقاء على المستأجرين قد يؤثر على عوائد الأصول العقارية للصندوق والتي يكون لها أثر سلبي جوهري على الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.	✓		
5	مخاطر اعتماد إيرادات الإيجار المستقبلية للصندوق على قدرته في اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وإدارته الفعالة للأصول العقارية	لا يوجد أي ضمان بأن الصندوق سيكون قادراً على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وفقاً للشروط والأوضاع التي يسعى إليها. وعلاوة على ذلك، فإن الاستقرار المالي للمستأجرين قد يؤثر على الأداء المالي للصندوق. كما أن الاستقرار المالي للمستأجرين قد يتغير بمرور الوقت نتيجة لعوامل تتصل مباشرة بالمستأجرين أو الاقتصاد الكلي للمملكة، مما قد يؤثر على قدرتهم على دفع مبالغ الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، قد يتكبد الصندوق تكاليف ذات صلة بالإبقاء على المستأجرين الحاليين واجتذاب مستأجرين جدد، والتكاليف والوقت الذي يتطلبه تطبيق الحقوق المنصوص عليها في عقد الإيجار مع المستأجر المتعثر، بما في ذلك تكاليف الإخلاء وإعادة التأجير، والتي قد تكون كبيرة. وقد يكون للإخفاق في اجتذاب والإبقاء على المستأجرين المناسبين أثر سلبي جوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل، كما قد يؤثر سلباً على قيمة الأصول العقارية.	✓		
6	مخاطر خسارة المستأجرين الرئيسيين في الأصول العقارية المبدئية	في حال قرر بعض أو كل المستأجرين الرئيسيين عدم الاستمرار في أو عدم تجديد عقود التأجير الخاصة بهم، فقد يؤدي ذلك إلى شغور مساحات إيجارية قد تكون كبيرة في الأصول العقارية مما قد يؤثر إيجاد مستأجر بديل لإشغال تلك المساحات بشكل سريع. وبالتالي قد يؤثر إنهاء عقود أي من المستأجرين الرئيسيين أو عدم تجديدها بشكل سلبي على الوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل، كما قد يؤثر سلباً على قيمة الأصول العقارية.	✓		
		يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية.			
		كما يعمل مدير الصندوق على تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة.			
		يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية.			
		كما يعمل مدير الصندوق على التأكد من ملاءمة المستأجرين، وتقديم أسعار في نطاق معدلات السوق مما يعزز من استدامة المستأجرين			
		كما يعمل مدير الصندوق على تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة.			
		قام مدير الصندوق بتعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة وفي حال خروج المستأجرين فسيعمل مدير الصندوق بالتعاون مع مدير الأملاك بدراسة الوضع الاقتصادي والسوق وتأجير الوحدات لمستأجرين آخرين وتشغل الأصول بأفضل ظروف ممكنة.			
		كما يعمل مدير الصندوق على تقديم أسعار في نطاق معدلات السوق مما يعزز من استدامة المستأجرين			

## فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق إليها في مذكرة الشروط والاحكام والخاصة بالصندوق واحتمالية وقوعه والية تقييم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها		
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة
<b>ب. المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق</b>					
7	مخاطر إمكانية خضوع الصندوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات	قد تنخفض الإيرادات والدخل التشغيلي الذي سيرد إلى الصندوق نتيجة للتغيرات السلبية المختلفة التي تؤثر على الأصول العقارية أو المستأجرين لدى الصندوق. وتجدد الإشارة إلى أن بعض النفقات الرئيسية للصندوق بما في ذلك تكاليف الصيانة والتكاليف التشغيلية للأصول العقارية لن تنخفض تبعاً لانخفاض الإيرادات. وبالتالي، إذا انخفضت الإيرادات والدخل التشغيلي بينما ظلت التكاليف كما هي، فإن إيرادات الصندوق والأموال المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات قد تنخفض أو تنعدم.	✓		
8	مخاطر عدم ضمان الإبقاء على أسعار التأجير وفقاً للأسعار السائدة في السوق	تعتمد أسعار التأجير للأصول العقارية على عدة عوامل، بما في ذلك دون حصر، أو وضع العرض والطلب السائدة وجودة وتصاميم الأصول العقارية. ولا يوجد ضمان بأن مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) سيتمكن من تأمين عقود إيجار جديدة أو تجديد تلك القائمة وفقاً لأسعار التأجير السائدة. وبالتالي فإن فشل مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) في تأمين ذلك قد يكون له تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.	✓		
9	مخاطر اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك	ستتم إدارة الأصول العقارية بواسطة شركة عقارات التجزئة وفقاً لاتفاقية إدارة وتشغيل عقار موقعة بين كل من مدير الصندوق وشركة عقارات التجزئة. وقد يكون لتأخر أو فشل شركة عقارات التجزئة في الوفاء بالتزاماتها بما في ذلك صيانة الأصول العقارية تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.	✓		
10	مخاطر الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية	يجب الحصول على جميع الموافقات التنظيمية والتراخيص اللازمة لذلك للتشغيل. ولا يمكن ضمان الحصول على جميع الموافقات التنظيمية ذات الصلة بالأصول العقارية أو تجديدها في الوقت المناسب أو أنه من اللازم الحصول عليها. وعلاوة على ذلك، قد يؤدي انتهاك شروط أي من هذه الموافقات التنظيمية إلى إلغائها أو سحبها، أو تعليقها أو فرض غرامات مالية من قبل السلطات التنظيمية ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي تعديلات على القوانين واللوائح القائمة قد تفرض اشتراطات غير متوقعة وأكثر تكلفة بحيث ينتج عن التزام الصندوق بهذه القوانين أو اللوائح تكبد نفقات رأسمالية كبيرة أو التزامات أو مسؤوليات أخرى، والتي قد يكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.	✓		
		يقوم مدير الصندوق بدراسة جميع الظروف وإمكانية تخفيض التكاليف قدر الإمكان وتشغيل الصندوق بأفضل ظروف ممكنة وذلك بالتعاون مع مدير الأملاك الذي يعمل جاهداً للحفاظ على معدل نفقات التشغيل الحالية من خلال الإدارة الفعالة التي يديرها		✓	
		يحرص مدير الصندوق على تقديم أسعار إيجار تتماشى مع معدلات السوق للأصول المؤجرة، بهدف تشجيع المستأجرين على الاستمرار والالتزام بسداد الإيجارات في مواعيدها دون تأخير.		✓	
		كما يعمل مدير الصندوق على تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة.		✓	
		يقوم مدير الصندوق دورياً بتقييم الشركات المقدمة للخدمات الجوهريّة للصندوق، ويعرض هذا التقييم على مجلس إدارة الصندوق، وفي حال تبين أن تقييم مدير الأملاك لا يتناسب مع متطلبات الصندوق فسيتم العمل على تقييم الامر والخطوات التصحيحية المطلوبة.		✓	
		إن تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير من شأنه أن يخفف المخاطر المتعلقة بالمشاكل التنظيمية نظراً لخبرة مدير الأملاك في إدارة الأصول المشابهة للأصول المملوكة للصندوق.		✓	
		كما يعمل مدير الصندوق على مراجعة آخر المستجدات والتغييرات القانونية النظامية بشكل دوري والتأكد من التزام الصندوق بذلك.		✓	

## فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق اليها في مذكرة الشروط والاحكام والخاصة بالصندوق واحتمالية وقوعه والية تقويم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها		
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة
<b>ب. المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق</b>					
11	مخاطر إمكانية خضوع الأصول العقارية لضرر جوهري بسبب الكوارث الطبيعية وأسباب أخرى خارجة عن سيطرة مدير الصندوق والتي قد لا يكون التأمين (في حال وجد) عليها كافياً	قد تكون الأصول العقارية عرضة للضرر المادي الناجم عن حريق أو عواصف أو زلازل أو غيرها من الكوارث الطبيعية، أو لأسباب أخرى مثل الاضطرابات السياسية. وفي حالة وقوع أي حدث من هذا القبيل، قد يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الأصول العقارية، وكذلك الإيرادات المتوقعة. بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن إعطاء ضمان على أن الخسائر الناتجة (بما في ذلك خسارة دخل الإيجار) قد يتم تعويضها بالكامل تحت غطاء التأمين (في حال وجد) وهناك أنواعاً معينة من المخاطر والخسائر (على سبيل المثال، الخسائر الناجمة عن الاضطرابات السياسية، وأعمال الحرب أو بعض الكوارث الطبيعية) قد لا يمكن تأمينها من الناحية الاقتصادية أو بشكل عام. وفي حال وقوع أي من تلك الأحداث فقد يكون لها تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.	✓		
12	مخاطر نزع ملكية الأصول العقارية	إنه من حق الدولة وضع اليد الإيجابي على عقار لتحقيق المنفعة العامة، من ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- بناء الطرق و المرافق العامة، وعلى الرغم من احتمالية دفع تعويض عن نزع الملكية، فهناك خطر يتمثل في أن يكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق نزع الملكية، فقد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.	✓		
13	مخاطر تغير التجارة الإلكترونية المحيط التنافسي لأعمال التجزئة التقليدية	يعتمد مستأجري المحلات التجارية في الأصول العقارية المبدئية بشكل رئيسي على عمليات البيع التقليدية من خلال منافذ البيع القائمة في الأسواق التجارية. وقد تتأثر تلك الأعمال التقليدية بشكل سلبي بالتزايد الملحوظ للمتاجر الإلكترونية التي تستخدم شبكة الانترنت كمنصة لها، والذي نشأ بإقبال كبير من المستهلكين وبائعي منتجات التجزئة، حيث قد يؤدي ذلك إلى تقلص قاعدة عملاء المحلات التجارية التقليدية ومرتبدي المراكز التجارية والذي يمكن أن يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.	✓		
14	مخاطر التطوير العقاري	يتضمن تطوير وتسويق مشروع عقاري جديد عدة مخاطر، منها على سبيل المثال لا الحصر: التأخير في الانتهاء من الاعمال في الوقت المناسب، وتجاوز التكاليف المحددة، وضعف جودة الاعمال، وعدم القدرة على تحقيق المبيعات، والقوة القاهرة، إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضا على مخاطر أخرى، من بينها تأخر الحصول على الموافقات اللازمة للتطوير، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وبحكم أن الاستثمار في الوحدات بالصندوق هو استثمار غير مباشر في أي مشروع تطوير عقاري يقوم الصندوق بالاستثمار فيه، فإن أي تطوير لمشروع عقاري (في حال وجد) سيكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة وحدات الصندوق.	✓		
		يقوم مدير الصندوق بتحليل المخاطر التي قد تنجم من الكوارث الطبيعية ويضع هذه المخاطر بالحسبان، وجرى العادة على تأمين العقارات محل الاستثمار تجنباً لمخاطر القوة القاهرة، وبذلك يتم تقليل المخاطر المحتملة جراء القوة القاهرة.		✓	
		مخاطر إمكانية الطعن في ملكية العقار تعتبر منخفضة نسبياً وذلك بناءً على هيكله الصندوق قبل إنشائه والتي أجريت عن طريق الدراسات النافذة للجهالة. وفي حال كان هناك نزع للملكية فسيتم تعويض الصندوق بقيمة الأصول المنزوعة		✓	
		يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق، وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أوصل الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية وعلى البحث عن قطاعات أخرى قد يكون لها تأثير إيجابي للصندوق		✓	
		أن تعيين شركة تطوير تتمتع بالخبرة الكافية في مجال التطوير العقاري من شأنه ان يقلل من مخاطر التطوير ولدى مدير الصندوق الخبرة الكافية للتعامل مع الاحداث التي قد تنشأ أثناء مرحلة التطوير العقاري مع المطور وتشمل ذلك جودة الاعمال والتأخر في الانتهاء من الاعمال		✓	

## فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق إليها في مذكرة الشروط والاحكام والخاصة بالصندوق واقتمالية وقوعه والية تقويم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها		
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة
<b>ب. المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق</b>					
15	مخاطر التمويل	من الممكن أن يحصل الصندوق على تمويل مصرفي لتمويل تطوير أصوله، واللجوء إلى التمويل يتيح فرصة لزيادة الدخل، ولكنه في الوقت نفسه ينطوي على درجة عالية من المخاطر، وقد يؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل (قد تزداد تكلفة التمويل التي يحصل عليها الصندوق في حال ارتفاع أسعار الأرباح التمويلية مما يؤثر سلباً على أدائه)، علاوة على ذلك فإنه قد يتم رهن أصول الصندوق إلى الجهات المانحة للتمويل وقد يتم التوقيع بين مدير الصندوق والمصرف الممول على عقود التمويل وغيرها، وقد يطالب المصرف الممول بالأصول عند حدوث أي تخلف عن السداد من الصندوق والذي يعتمد كذلك على شروط ذلك التمويل.	✓		يعمل مدير الصندوق على دراسة الهيكل الأنسب لرأس مال الصندوق بما يحقق المصلحة القصوى لمالكي وحدات الصندوق، ويتم توضيح ذلك في شروط وأحكام الصندوق.
16	مخاطر الاستثمار في صناديق أسواق النقد	هي جميع المخاطر المماثلة لمخاطر الاستثمار في صناديق أسواق النقد المرخصة من قبل هيئة السوق المالية والتي قد تتعرض لها صناديق الاستثمار الأخرى التي قد يستثمر فيها الصندوق والتي تتمثل في إخفاق أي مدين لصندوق النقد في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مع الطرف المتفق معه مما قد يتسبب في خسارة الصندوق لجميع المبلغ المستثمر في هذه التعاملات أو جزء منه، والذي بدوره قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق وبالتالي ستخفص قيمة الوحدة لن يكون هناك أي ضمان بأن تطوير أصول الصندوق وتشغيلها وبيعها سيكون مدرراً للأرباح المستهدفة من مدير الصندوق، أو أن الصندوق سينجح في تجنب الخسائر، أو أن النقد الناتج عن عملياته سيكون متاحاً للتوزيع على مالكي الوحدات، كما لن يكون للصندوق أي مصدر للأموال ليدفع منها توزيعات على مالكي الوحدات بخلاف العائدات الإجارية والراسمالية التي من الممكن أن تأتي من تأجير وبيع أصول الصندوق، بالإضافة إلى ذلك فإن إجراء مدير الصندوق أي توزيعات على مالكي الوحدات قد يكون مقيداً بشروط يفرضها البنك الممول.	✓		يعمل مدير الصندوق على استثمار الفوائض النقدية في منتجات منخفضة المخاطر، على أن يتم مراجعة عوائد تلك الصناديق والمخاطر المرتبطة بها، علماً بأن المبالغ المستثمرة في صناديق أسواق النقد تعد غير جوهرية مقارنة بحجم أصول الصندوق.
17	مخاطر الخسائر غير المؤمنة	سوف يحتفظ الصندوق بتأمين للمسؤولية التجارية وتأمين على الملكية وغيرها من أنواع التأمين التي تغطي جميع الممتلكات التي يملكها ويديرها الصندوق وذلك بالنوع والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تنطبق على العقار وبتكلفة التغطية المناسبة، مع تطبيق ممارسات الصناعة الجيدة ومن الممكن أيضاً التأمين ضد خسائر معينة مع مراعاة بعض العقود من بينها قيود وثائق التأمين. لذا فإن الصندوق قد يتكبد خسائر مادية تتجاوز عائدات التأمين وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدوده التأمينية فيما يتعلق بملكية إحدى العقارات أو أكثر، فإنه من المحتمل أن يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة فضلاً عن العائدات المستقبلية المتوقعة من هذه الممتلكات. وبالتأكيد فإن أي خسارة من هذا القبيل من المرجح أن تؤثر سلباً على حالة الصندوق المالية وتنتج عملياته والتدفقات النقدية الناتجة عنه، ومن ثم قدرة الصندوق على تقديم توزيعات مالية لمالكي الوحدات.	✓		يعمل مدير الصندوق على تأمين العقارات محل الاستثمار تجنباً لمخاطر القوة القاهرة وللخسائر، وبذلك يتم تقليل المخاطر المحتملة جراء جميع الخسائر ويضمن مدير الصندوق بأن تكون التغطية التأمينية كافية لجميع المخاطر التي قد تنشأ على الأصول.

## فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق إليها في مذكرة الشروط والاحكام والخامة بالصندوق واحتمالية وقوعه والية تقويم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها		
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة
<b>ج. المخاطر الأخرى</b>					
1	مخاطر السياسية	قد يتأثر أداء الصندوق من الآثار السلبية الناجمة عن أحداث سياسية غير متوقعة ضمن النطاق المحلي أو الإقليمي لمكان استثمارات الصندوق. حيث أن مثل هذه الأحداث السياسية وعدم الاستقرار غالباً ما تؤثر سلباً بشكل مباشر أو غير مباشر على القطاعات الاقتصادية والتجارية ومنها القطاع العقاري محل استثمار الصندوق.	✓		
2	مخاطر اعتماد الصندوق على اقتصاد المملكة ووضعها في السوق العالمية	سوف تتأثر نتائج الصندوق ووضعها المالي بحالة الاقتصاد في المملكة والأوضاع الاقتصادية العالمية التي تؤثر على اقتصاد المملكة. على الرغم من نموه في القطاعات الأخرى، إلا أن الاقتصاد السعودي لا يزال يعتمد على سعر النفط والغاز في الأسواق العالمية، وبالتالي فإن الانخفاض في أسعار النفط والغاز قد يبطئ أو يعطل الاقتصاد السعودي، كما أن التأثير الناتج على السيولة يمكن أن يؤثر سلباً على الطلب في قطاع العقارات، وبالإضافة إلى ذلك، فإن أي تغيير سلب في واحد أو أكثر من عوامل الاقتصاد الكلي، مثل سعر الصرف، وأسعار العمولات، والتضخم، ومستويات الأجور، والبطالة، والاستثمار الأجنبي والتجارة الدولية، يمكن أن يكون له تأثير سلب وجوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي ونتائج التشغيل.		✓	
3	مخاطر استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة	خضع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية في المملكة للتطورات المستمرة. قد يكون للتطورات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية السلبية في المملكة والدول المجاورة أو غيرها في المنطقة تأثير سلب وجوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.			✓
4	مخاطر التقاضي مع الغير (الأطراف الثالثة)	إن أنشطة أصول الصندوق يحتمل تعرضها لأخطار الدخول في نزاعات قضائية مع الغير، وسوف يتحمل الصندوق أتعاب الدفاع ضد مطالبات الغير ومبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يؤثر على أصول الصندوق، ويخفض من التوزيعات المحتملة.	✓		
5	مخاطر البيانات المستقبلية أو الإفادات المستقبلية	قد تحتوي شروط و أحكام هذا الصندوق على إفادات ذات طابع مستقبلي وبيانات مستقبلية فيما يتعلق بوفائهم مستقبلية أو أداء الصندوق في المستقبل وفي بعض الحالات يمكن تحديد الإفادات ذات الطابع المستقبلي من خلال مصطلحات مثل "يتوقع" أو "يستمر" أو "يوامل" أو "يقدر" أو "يعتزم" أو "قد" أو "يحقق" أو "ينبغي" أو "سوف" أو "ينوي" أو "ربما" أو صيغة النفي لتلك المصطلحات أو أية عبارات أخرى مشابهة ولا يعتمد تلك الإفادات لكونها توقعات وقد تكون الوقائع أو النتائج الفعلية مختلفة اختلافاً جوهرياً ولدى تقويم تلك الإفادات يجب على المستثمرين تحديداً النظر في مختلف العوامل بما في ذلك المخاطر الموضحة في هذه الشروط والأحكام وقد تتسبب تلك العوامل في أن تأتي الوقائع أو النتائج الفعلية مختلفة.			✓
		في حال حدوث آثار سلبية ناجمة عن أحداث سياسية غير متوقعة قد تؤثر على أداء الصندوق، سوف يقوم مدير الصندوق بمناقشتها مع مجلس إدارة الصندوق وذلك بتحليل الأثر السلب على الصندوق وتطوير استراتيجية لتفادي الضرر المحتمل.			
		في حال حدوث آثار سلبية ناجمة عن أحداث اقتصادية غير متوقعة قد تؤثر على أداء الصندوق، سوف يقوم مدير الصندوق بمناقشتها مع مجلس إدارة الصندوق وذلك بتحليل الأثر السلب على الصندوق وتطوير استراتيجية لتفادي الضرر المحتمل.			
		في حال حدوث آثار سلبية ناجمة عن التغيرات المستمرة والتي قد تؤثر على أداء الصندوق، سوف يقوم مدير الصندوق بمناقشتها مع مجلس إدارة الصندوق وذلك بتحليل الأثر السلب على الصندوق وتطوير استراتيجية لتفادي الضرر المحتمل.			
		احتمالية الحدوث منخفضة حيث لا يوجد على الصندوق أي قضايا قانونية ولا تعارض حيال الصندوق حالياً. كما أن الصندوق يعتمد في آلية تنفيذه للأعمال بطريقة قانونية وذلك لتفادي أي قضايا ممكن أن تعرض الصندوق لأخطار التقاضي مع الغير. وبناء عليه سوف يقوم مدير الصندوق بمشاركة مجلس الإدارة في حال انخراطه بأي نوع من النزاعات القضائية.			
		في حال حدوث آثار سلبية جوهريه مختلفة عن الافادات ذات الطابع المستقبلي والتي قد تؤثر على أداء الصندوق، سوف يقوم مدير الصندوق بمناقشتها مع مجلس إدارة الصندوق وذلك بتحليل الأثر السلب على الصندوق وتطوير استراتيجية لتفادي الضرر المحتمل.			



# شكراً

للمزيد من المعلومات عن الصندوق وأعمال المشروع،  
يرجى الاتصال بنا عبر إحدى القنوات التالية:  
للاتصال من داخل المملكة: 8004413333  
للاتصال من الجوال أو من خارج المملكة: 920000343  
للمراسلة إلكترونياً: [info@alinmacapital.com](mailto:info@alinmacapital.com)

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

القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

وتقرير المراجع المستقل

الصفحة	الفهرس
١ - ٥	تقرير المراجع المستقل
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
١٠ - ٣٢	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 تشمل 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. باعتبارنا 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)

أمور 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"> <li>- الحصول على فهم آلية وضوابط تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية من خلال تنفيذ إجراءات تفصيلية.</li> <li>- مطابقة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مع تقرير المقيمين المستقلين الذين استعانت بهم الإدارة.</li> <li>- تقييم أهلية المقيمين واستقلاليتهم ومؤهلاتهم المهنية وكفاءتهم وخبرتهم، وتأكدنا من اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).</li> <li>- على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعنا به، قمنا بما يلي: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ تقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرية المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية؛</li> <li>○ إجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛</li> <li>○ تقييم الافتراضات والتقديرية الرئيسية، مثل معدلات الخصم ومعدل النمو ومعدل الرسملة المستخدمة من قبل المقيمين المستقلين في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.</li> </ul> </li> <li>- مقارنة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مع قيمتها الدفترية لتحديد ما إذا كان من الضروري إثبات أي خسارة انخفاض في القيمة.</li> <li>- تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية.</li> </ul>	<p><b>تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</b></p> <p>يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مبان تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.</p> <p>تدرج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال ولأو 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 والتقديرية الهامة من قبل مدير الصندوق والمقيمين الخارجيين. كما قد يؤدي استخدام أي مدخلات خاطئة أو أسس غير معقولة في هذه الأحكام والتقديرية (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 والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في إيضاح ٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاحين ٦ و ٧ 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 تقييم 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، وتُعد 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، ونبغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، ونبغهم أيضاً عند الافتضاء 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 اللعيد واليحيى محاسبون قانونيون



صالح عبد الله اليحيى  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (٤٧٣)



الرياض: ١٢ شوال ١٤٤٧ هـ  
(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	فروض 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 مصدرها (بالعدد)
٧,٠٨	٦,٥٥	٧	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة  
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)  
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر  
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 الأخر
٨,١٢٩,٨٧٨	(٢١,٠٠٦,٧٥٤)		إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل للسنة

## صندوق الإئتماء ريت لقطاع التجزئة

(مدار من قبل شركة الإئتماء المالية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	
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 والمدببين 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
			الأنشطة الاستثمارية
(٢٢٣,٢٥٦,٣٤٨)	(٤٠٧,٧٧٧,٦٧٨)		شراء عقارات استثمارية
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٦	متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية
٩,٦٦٩,٠٠٠	١٦,١٠٧,٦٩١		متحصلات من موجودات مالية مستحقة بالتكلفة المطفأة
(٥٠,١٥٨,٣٥١)	(١١,٦٨٨,٢١٠)		شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٤١,٠٠٠,٠٠٠		متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١,٣٦٢,٣١٤		توزيعات أرباح مستلمة
١٧٠,٢٠٤	٢١,٧٢٤		دخل عمولة خاصة مستلمة
(٢٣٨,٥٧٥,٤٩٥)	(٣٦٠,٩٧٤,١٥٩)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٢٠٢,٢٤٩,٢٩١	٣٩٩,٠٠٠,٠٠٠	١٤	مبالغ مسحوبة من قروض طويلة الأجل مستلمة
(٦٥٠,٠٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)	١٣	سداد جزء رئيسي من التزامات إيجار
-	(١,٩٩٥,٠٠٠)		أتعاب ترتيب قروض مدفوعة
(١٧,٣٠٨,٦٨٧)	(٤٢,٤٤٧,٢٣٠)		تكلفة تمويل مدفوعة
(٣٧,٧٦٠,٠٠٠)	(٤١,٣٠٠,٠٠٠)	٢٦	توزيعات أرباح
١٤٦,٥٣٠,٦٠٤	٣١٢,٦٠٧,٧٧٠		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٠,٤٣٣,٨١٧)	٧,٠٣٨,٠٥٨		صافي الزيادة (النقص) في الرصيد لدى البنك
١٤,١٧٢,٣٨٣	٣,٧٣٨,٥٦٦		الرصيد لدى البنك في بداية السنة
٣,٧٣٨,٥٦٦	١٠,٧٧٦,٦٢٤		الرصيد لدى البنك في نهاية السنة
٣٦٨,٠٠٠,٠٠٠	-		المعاملات غير النقدية
			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	حقوق الملكية في بداية السنة
٨,١٢٩,٨٧٨	(٢١,٠٠٦,٧٥٤)	الربح/(الخسارة) الشامل:
-	-	صافي (خسارة) ربح السنة
٨,١٢٩,٨٧٨	(٢١,٠٠٦,٧٥٤)	الدخل الشامل الآخر للسنة
(٣٧,٧٦٠,٠٠٠)	(٤١,٣٠٠,٠٠٠)	إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل للسنة
٨٣٥,٧٢٠,٦١٨	٧٧٣,٤١٣,٨٦٤	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 مقل 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 للتديد 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 أسس 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 ١-٦.

## 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 ويخفض 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 للنقود 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 المكتناة بالتكلفة المظلمة

يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المكتناة 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 تغير 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 يؤثر 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، ويدرج 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 استيعاده 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 المطالبات 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 إنجائه 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 أن 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)

٢-١-٥ 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 استفادها 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.

٣-٥ 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 الافتراض 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.

نقاس 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 للنفدية، 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 للنفدية 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 للنفدية. 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 الأخر.

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 مدونة 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 والأو خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت، وتشمل 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 المقدرة 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 والمفصّل عنه في القوائم المالية وذلك بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرّة 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 والمعدّلة**

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 للصرف:**

يتطلب معيار المحاسبة الدولي ٢١ - عدم القابلية للصرف: "أثار التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي" من المنشأة تطبيق منهج متسق لتقييم ما إذا كانت العملة قابلة للصرف إلى عملة أخرى، وتقدير سعر الصرف الفوري عندما تكون العملة غير قابلة للصرف، 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 والمعدّلة الصادرة وغير السارية بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق. يعتمزم الصندوق تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدّلة، إذا ينطبق ذلك، عند سرياتها واعتمادها من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

**تاريخ السريان**

**المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات**

٢٠٢٦	١ يناير	٢٠٢٦	١ يناير
٩	والمعيار الدولي للتقرير المالي	٧	والمعيار الدولي للتقرير المالي
٩	والمعيار الدولي للتقرير المالي	٧	والمعيار الدولي للتقرير المالي
١٨	- العرض والإفصاح في القوائم المالية	١٨	- العرض والإفصاح في القوائم المالية
١٩	- الشركات التابعة التي لا تخضع للمساواة العامة: الإفصاحات	١٩	- الشركات التابعة التي لا تخضع للمساواة العامة: الإفصاحات

٦- العقارات الاستثمارية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

البيان	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	الانخفاض في القيمة (إيضاح ٤-٦) ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
مول حفر الياطن	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 الدوامي	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 ٤-٦) ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
مول حفر الياطن	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 الدوامي	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>

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	
استبعادات خلال السنة	(٤٠,٢٦٠,٥٥٠)	-	(٤٠,٢٦٠,٥٥٠)	
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١٨٣,٦٠٧,٢٢٢	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 أرضنا بقيمة ٥٩٦,٩١٨,١١٦ ريال سعودي (٢٠٢٤: ٣٧١,٩٣٦,٩١٢ ريال سعودي).  
(٢) خلال السنة، بلغ الاستهلاك المحمل على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر ٣٧,٥٥١,٥٥٠ ريال سعودي (٢٠٢٤: ٣٥,١٧٠,٢٠٤ ريال سعودي).

٢-٦ العمر الإنتاجي

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

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٦-٣ 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).

٦-٤ 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

٦-٥ 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.

٦-٧ 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.

٦-٨ بيع مول الخير والاستحواذ على مبنى جزل المكتبي

في ١٣ يونيو ٢٠٢٤، وافق مجلس الإدارة على بيع مول الخير مول 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
<b>العقارات المملوكة</b>			
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
<b>العقارات المستأجرة</b>			
مول الدوامي *	٧٧,٢٠٠,٠٠٠	٦٩,٤٥٤,٠٢١	٧٣,٣٢٧,٠١١
	<b>١,٥٢٦,٢٢٠,٠٠٠</b>	<b>١,٥٦٣,٩١٩,٦٩٥</b>	<b>١,٥٤٥,٠٦٩,٨٥٠</b>

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المُقيّم الأول ريال سعودي	المُقيّم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
<b>العقارات المملوكة</b>			
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
<b>العقارات المستأجرة</b>			
مول الدوامي *	٨٦,٧٠٠,٠٠٠	٨٨,٣٤٨,٠٠٠	٨٧,٥٢٤,٠٠٠
	<b>١,١٢٨,١٠٠,٠٠٠</b>	<b>١,٠٨٨,٨٥٩,٠٠٠</b>	<b>١,١٠٨,٤٧٩,٥٠٠</b>

\* 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 مصدرية (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 وتحديدًا منذ عام ٢٠١٨، والتي تعتبر غير قابلة للاسترداد بسبب تحديات التنفيذ القانوني والضائقة المالية التي يواجهها بعض المدينين الرئيسيين.

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

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 الفندقى	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 الفندقى، وهما صناديق استثمار مفتوحة مدارة من قبل مدير الصندوق.

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

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	٢٠٢٥
استثمار بالوكالة (١)	١٥,٨٣١,٠٠٠	-
دخل عمولة خاصة مستحقة	٢٧٦,٦٩١	-
	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 + ١,٣٪ 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 بذلك 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
-	(١,٩٩٥,٠٠٠)	الرصيد في نهاية السنة
-	٣١٧,٧٠٥	أتعاب ترتيب القروض:
-	(١,٦٧٧,٢٩٥)	إضافات خلال السنة
٢٥٧,٣٤٩,٢٩١	٦٥٤,٦٧١,٩٩٦	إطفاء أتعاب ترتيب القروض

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)	مبثت خلال السنة
<u>٤٢,١٥٧,٨٤٦</u>	<u>١٧,٥٧٨,٨٤٣</u>	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
<u>١٢,٨٩٦,٠٩٨</u>	<u>٨,٩٠٨,٤٦٤</u>	

١٧- الزكاة

أصدرت وزارة المالية في المملكة العربية السعودية قراراً وزارياً رقم ١٠٠٧ بتاريخ ١٩ شعبان ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٩ فبراير ٢٠٢٤) بالموافقة على اللائحة التنفيذية الجديدة لجباية الزكاة، والتي يسري تطبيقها اعتباراً من السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤. ووفقاً 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	
<u>٧٩,٨٤٠,٢١٦</u>	<u>١٠١,٧٠٥,٧٠٥</u>	دخل إيجار

(١) يتركز دخل الإيجار للصندوق من العقارات الاستثمارية في قطاع تشغيلي واحد ومنطقة جغرافية واحدة وهي المملكة العربية السعودية، وتتضمن ٨ (٧:٢٠٢٤) 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 الإئتماء ريت لقطاع التجزئة  
(مدار من قبل شركة الإئتماء المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية (نتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٢- قياس القيمة العادلة

١-٢٢ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من الرصيد لدى البنك وذمم الإيجار المدينة والذمم 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:

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

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 للمساكين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة مؤخراً عن مجلس معايير التقييم الدولية والمطبقة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

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

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 ائتمالي 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، والمفصّل 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
	<u>٤١,٣٠٠,٠٠٠</u>	

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
	<u>٣٧,٧٦٠,٠٠٠</u>	

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).