

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
Alistithmar AREIC Diversified REIT Fund



الاستثمار كابيتال
Alistithmar Capital



التقرير السنوي

2025

icap.com.sa

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
Alistithmar AREIC Diversified REIT Fund





المحتويات

21

تقرير المخاطر

16

مجلس
إدارة الصندوق

12

أداء الصندوق

6

أصول الصندوق

04

نبذة عن الصندوق

نبذة عن الصندوق



نبذة عامة عن الصندوق

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية. وتم ادراج الصندوق في تداول (السوق الرئيسية) في تاريخ 04 سبتمبر 2024م. ويتم تداول وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح المعمول بها في "تداول" وتبلغ مدة الصندوق (99) عاماً من تاريخ الادراج، ويبلغ حجم الصندوق للصندوق مليار ومئتان وعشرة ملايين (1,210,000,000) ريالاً.

لمزيد من المعلومات حول مخاطر الاستثمار في الصندوق، يرجى قراءة شروط وأحكام الصندوق.

أمين الحفظ

الإينماء المالية
alinma capital

شركة الإينماء المالية

المملكة العربية السعودية، الرياض، طريق الملك فهد
ص. ب 55560، الرمز البريدي: 11544
الهاتف: 0112185968
الموقع الإلكتروني: www.alinmacapital.com

مدير الصندوق

الاستثمار كابيتال
Alistithmar Capital

شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة

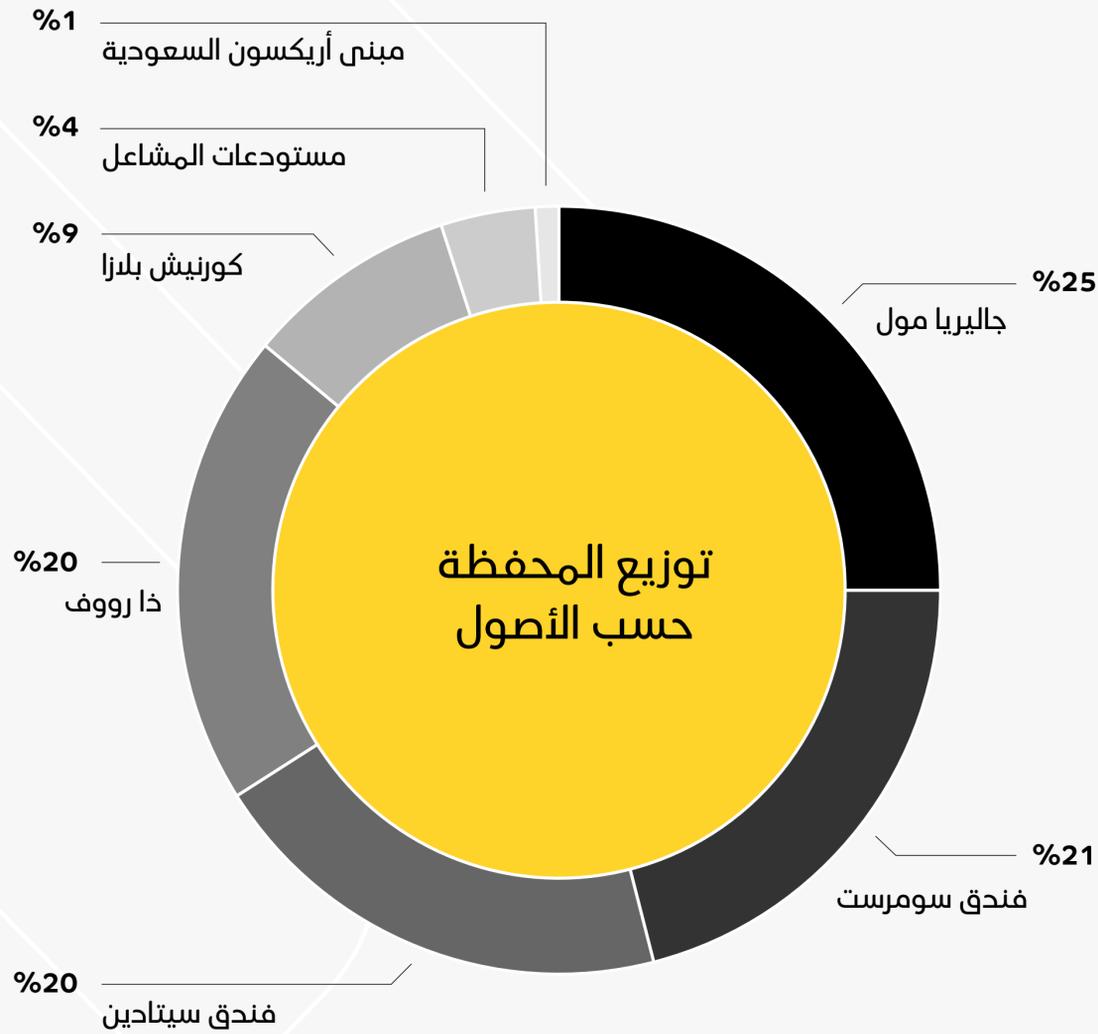
المملكة العربية السعودية، الرياض، طريق الملك فهد
ص. ب: 6888، الرمز البريدي: 11452
الهاتف: 0112547666
فاكس: 0114896253
الموقع الإلكتروني: www.icap.com.sa

#	اسم الأصل	القطاع	نوع الملكية	المدينة	حالة العقار	إجمالي تكلفة الاستحواذ (ر.س.)*	معدل التشغيل
1	جاليريا مول	تجاري	عقد منفعة	الجبيل الصناعية	مطور	269,676,847	95%
2	فندق سيتادين	فندقي	ملكية حرة	أبها	مطور	247,827,882	66%
3	فندق سومرست	فندقي	ملكية حرة	الخير	مطور	236,451,187	67%
4	ذا رووف	تجاري	ملكية حرة	الرياض	مطور	226,338,570	100%
5	كورنيش بلزا	تجاري - مكتبي	ملكية حرة	الدمام	مطور	110,115,402	97%
6	مستودعات المشاعل	لوجستي (مستودعات)	ملكية حرة	الرياض	مطور	34,119,505	100%
7	مبنى أريكسون السعودية	مكتبي	ملكية حرة	الرياض	مطور	16,175,957	100%
						1,140,705,350	
							المجموع

* إجمالي تكلفة الاستحواذ تشمل ضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.

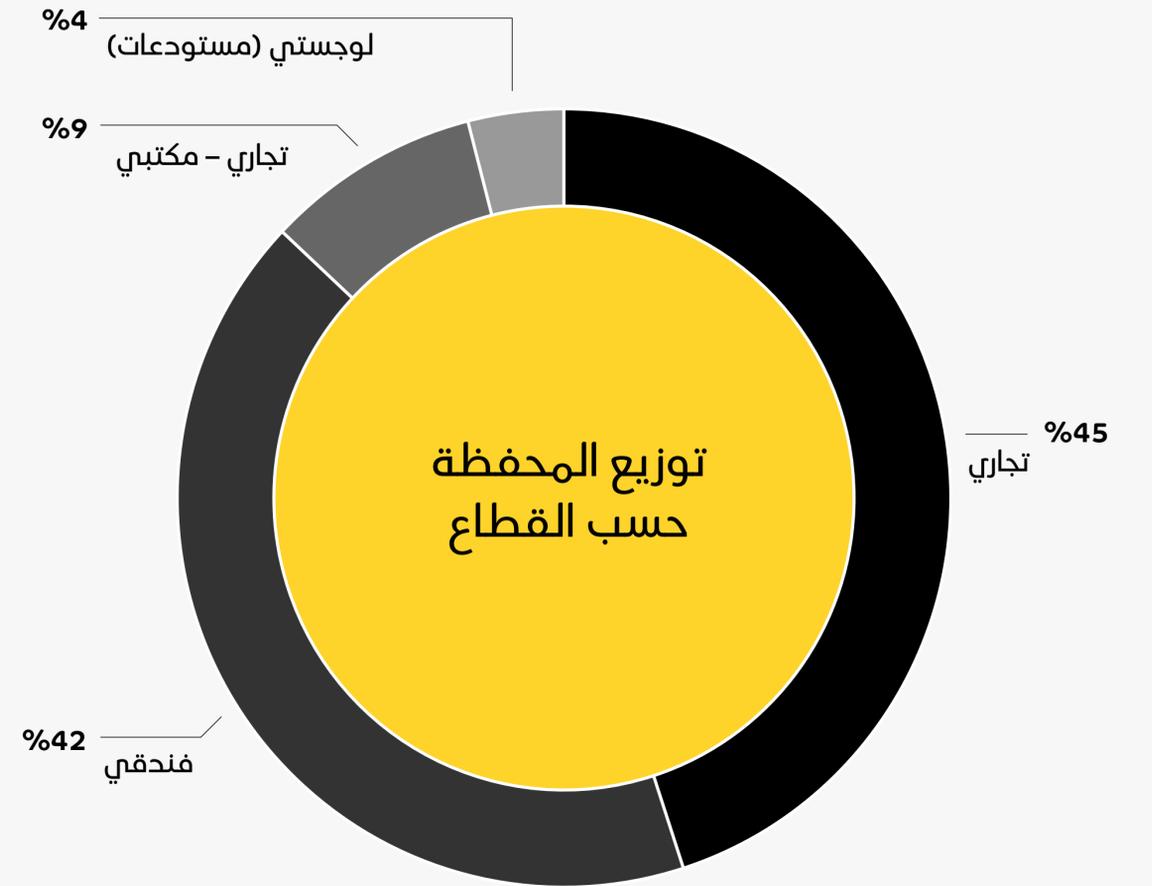
توزيع المحفظة حسب الأصول

بناءً على متوسط القيمة السوقية للعقارات كما في 31 ديسمبر 2025م

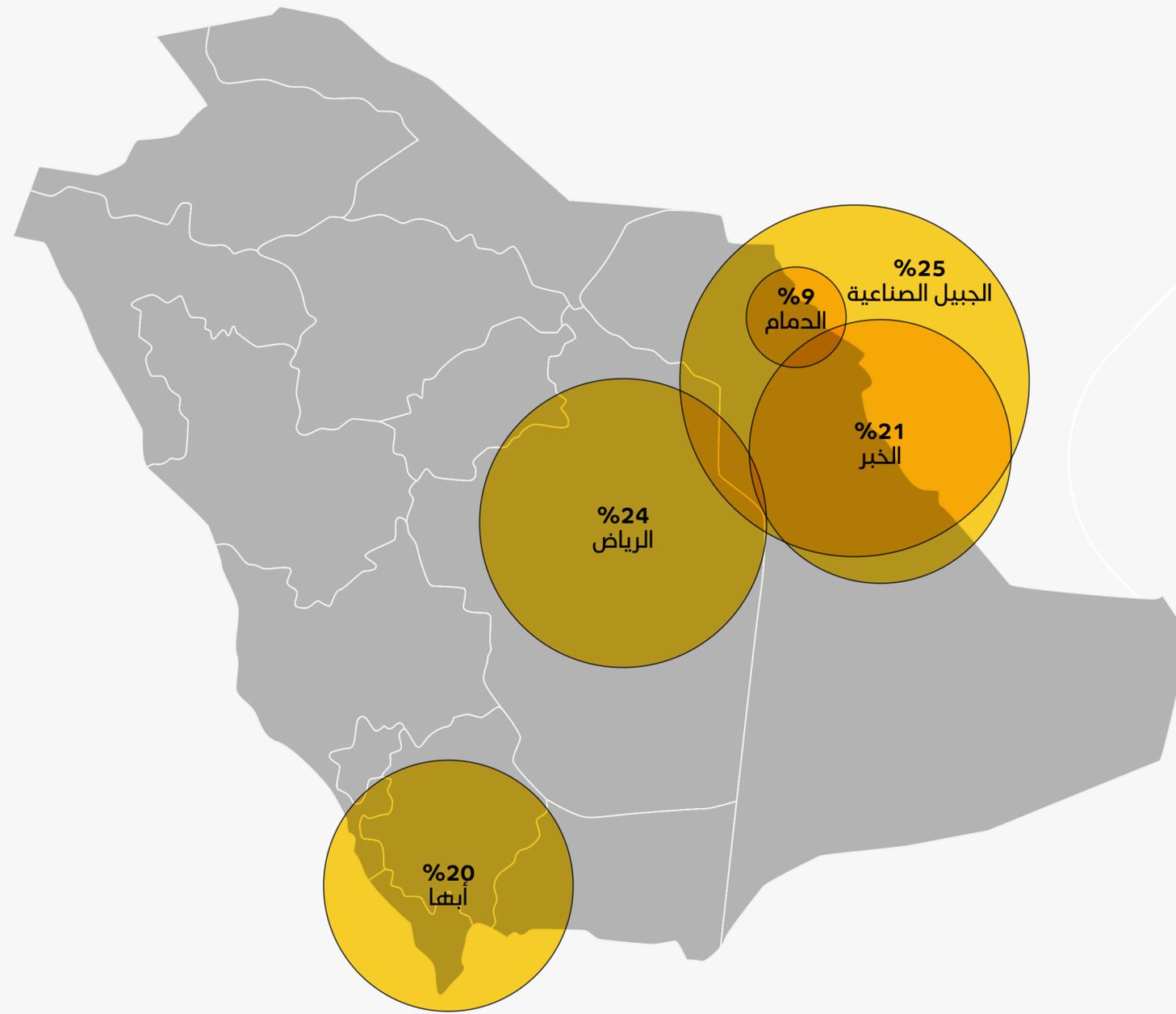


توزيع المحفظة حسب القطاع

بناءً على متوسط القيمة السوقية للعقارات كما في 31 ديسمبر 2025م



بناءً على متوسط القيمة السوقية للعقارات كما في 31 ديسمبر 2025م





أصول الصندوق



استراتيجية الصندوق

مدير الصندوق مناسبة ملائمة ذلك، وذلك وفقاً للقيود المحددة في استراتيجية الصندوق الواردة في المادة (5) من شروط وأحكام الصندوق، وفي سبيل تحقيق الأهداف الاستثمارية آنفة الذكر والمذكورة في المواد الأخرى من شروط وأحكام الصندوق، فإن مدير الصندوق سيقوم بدراسة وتحليل الفرص الاستثمارية بشكل فعال وبما يتماشى مع الأهداف الاستثمارية الخاصة بالصندوق، وسيقوم مدير الصندوق لغرض تحديد جدوى الفرصة الاستثمارية بدراسة الفرص الاستثمارية آخذاً بعين الاعتبار عدة عوامل منها موقع الأصل العقاري وعمر الأصل العقاري ونسب الإشغال وغيرها من العوامل الأخرى التي يرى مدير الصندوق مناسبة لها وذلك للتوصل إلى قرار بشأن الاستثمار في الفرصة الاستثمارية.

نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق

النسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق	الإيجار خلال السنة 2025	العقار
28.94%	32,798,002	جاليريا مول
31.92%	36,176,065	فندق سيتادين
15.47%	17,538,755	فندق سومرست
12.70%	14,392,095	ذا روفوف
7.00%	7,937,468	كورنيش بلزا
2.80%	3,177,500	مستودعات المشاعل
1.17%	1,321,726	مبنى أريكسون السعودية
100%	113,341,611	الإجمالي

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية (مطورة تطويراً إنشائياً) بنسبة (75%) على الأقل من إجمالي قيمة أصول الصندوق والتي يُستهدف منها تحقيق دخل تأجيرى دورى داخل المملكة العربية السعودية وبما يتوافق مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية الواردة في المادة (5) من شروط وأحكام الصندوق، وذلك باستثناء الأرباح الرأسمالية إن وجدت الناتجة إما عن بيع الأصول العقارية أو نزع ملكيتها والتي سوف يعاد استثمار التدفق النقدي الناتج عنها في أصول عقارية أخرى وذلك وفقاً لتقدير مجلس إدارة الصندوق ووفقاً للأهداف الاستثمارية للصندوق، وبما يخدم مصالح مالكي الوحدات، كما يجوز للصندوق الاستثمار بشكل ثانوي في مشاريع التطوير العقاري أو غيرها من الاستثمارات في حال رأى

تفاصيل أخرى

البنء	القيمة
نسبة الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	17.41%
نسبة بنود المصاريف غير النقدية من صافي أرباح الصندوق	185.43%
نسبة قيمة العقارات المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة*	97%
نسبة قيمة العقارات الغير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة*	3%

*تعبر نسبة الإشغال عن متوسط إشغال العقارات غير الفندقية.

أداء الصندوق



أداء الصندوق منذ التأسيس

السنة	2024	2025
صافي قيمة اصول الصندوق	582,990,835	517,637,739
صافي قيمة اصول الصندوق لكل وحدة	9.64	8.56
صافي قيمة اصول الصندوق لكل وحدة (بالقيمة العادلة)	11.79	11.22
أعلى صافي قيمة اصول الصندوق لكل وحدة	10.00	9.29
أقل صافي قيمة اصول الصندوق لكل وحدة	9.64	8.56
عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية	60,500,000	60,500,000
قيمة الارباح الموزعة لكل وحدة	-	0.75
نسبة التكاليف من اجمالي قيمة اصول الصندوق *	4.37%	8.40%
نسبة الاصول المقترضة من اجمالي قيمة اصول الصندوق **	44.12%	45.30%
مدة انكشاف الاصول المقترضة وتاريخ استحقاقها	7 سنوات / يوليو 2030	7 سنوات / يوليو 2030
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي بأداء الصندوق	لا ينطبق.	لا ينطبق.
وصف المؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الالكتروني لمزود الخدمة	لا ينطبق.	لا ينطبق.

حسب القيمة الدفترية للعقارات كما هو في 31 ديسمبر 2025م.

* غير شاملة مصاريف الاهلاك و المصاريف الغير نقدية

** على أساس القيمة العادلة



مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب المستحقة لأطراف خارجية

2025	الأتعاب
42,978,967	تكلفة التمويل
6,768,000	أتعاب الإدارة
40,000	أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين
150,000	أتعاب أمين الحفظ
2,600,000	أتعاب إدارة أملاك
46,163,229	مصاريف أخرى

الظروف التي قرر فيها مدير الصندوق الاعفاء من أي رسوم أو تخفيضها

لا يوجد

تفاصيل الأصول المقترضة

في تاريخ 2024/05/30م، حصل الصندوق على تمويل بنكي متوافق مع الشريعة الإسلامية بقيمة 605,000,000 من بنك محلي ويمثل التمويل القائم نسبة 45.30% من إجمالي قيمة أصول الصندوق (بالقيمة العادلة) كما هو فيه 31 ديسمبر 2025، ومدة القرض هي 7 سنوات ومدة الانكشاف هي 7 سنوات حيث يستحق سداد أصل القرض في شهر يوليو 2030م.

سجل الأداء

الفترة	لسنة واحدة	3 سنوات	5 سنوات	منذ التأسيس
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (بالقيمة الدفترية)	-3.42%	لا ينطبق	لا ينطبق	-6.90%
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (بالقيمة العادلة)	1.53%	لا ينطبق	لا ينطبق	19.70%

أ) العائد الإجمالي لسنة واحدة، ثلاث سنوات، خمس سنوات، أو منذ التأسيس

الفترة	لسنة واحدة	3 سنوات	5 سنوات	منذ التأسيس
الإيرادات	115,767,113	لا ينطبق*	لا ينطبق*	168,138,991

ب) العائد الإجمالي السنوي

السنة	2024	2025
إجمالي الإيرادات	52,371,878	115,767,113

الأحداث / الإفصاحات خلال العام والتي تشمل التغييرات الأساسية وغير الأساسية

- أعلن مدير صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع ("الصندوق") في تاريخ 14 يناير 2025م عن إتاحة البيان ربع سنوي للصندوق للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م؛
- أعلن مدير صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع في تاريخ 24 مارس 2025م عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لأصول الصندوق للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م؛
- أعلن مدير صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع في تاريخ 27 مارس 2025م عن إتاحة التقرير السنوي للصندوق المتضمن القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024م؛
- أعلن مدير صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع في تاريخ 17 أبريل 2025م عن إتاحة البيان ربع سنوي للصندوق للفترة المنتهية في 31 مارس 2025م؛
- أعلن مدير صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع في تاريخ 17 أبريل 2025م عن توزيع أرباح على مالكي وحدات الصندوق؛
- أعلن مدير صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع في تاريخ 27 أبريل 2025م إعلان إلحاقه بخصوص توزيع أرباح على مالكي وحدات الصندوق؛
- أعلن مدير صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع في تاريخ 3 يوليو 2025م عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق الإستثمار اريك ريت المتنوع بسبب استقالة عضو مجلس الإدارة عبد الله بن عبدالكريم المزروع - (عضو - غير مستقل)،
- أعلن مدير صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع في تاريخ 14 يوليو 2025م عن إتاحة البيان نصف سنوي للصندوق للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025م؛
- أعلن مدير صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع في تاريخ 11 أغسطس 2025م عن إتاحة القوائم المالية الأولية المفحوصة للصندوق للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025م؛
- أعلن مدير صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع في تاريخ 11 أغسطس 2025م عن إتاحة القوائم المالية المتضمن القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024م؛
- أعلن مدير صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع في تاريخ 30 سبتمبر 2025م عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع بسبب تعيين عضو مجلس الإدارة الأستاذ/ فهد بن عدنان المنصور (عضو غير مستقل)،
- أعلن مدير صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع في تاريخ 14 أكتوبر 2025م عن إتاحة البيان نصف سنوي للصندوق للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025م؛
- أعلن مدير صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع في تاريخ 29 أكتوبر 2025م عن توزيع أرباح على مالكي وحدات الصندوق؛

مجلس إدارة الصندوق



مجلس إدارة الصندوق

يتكون مجلس إدارة الصندوق من ستة (6) أعضاء اثنان (2) منهم مستقلين، وسيقوم مدير الصندوق بإشعار مالكي الوحدات عند أي تغيير في مجلس إدارة الصندوق، وسيكون تشكيل مجلس إدارة الصندوق على النحو التالي:

محمد بن معتوق الجامد (عضو غير مستقل)

الأستاذ محمد الجامد هو رئيس عمليات الاستثمار العقاري لدى شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة منذ يناير 2019م، حيث تقلد قبل ذلك مهام مدير عمليات الاستثمار في عدة شركات استثمارية عاملة في المملكة العربية السعودية ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية، وخلال فترة عمله التي تتجاوز عشرين (20) عاماً، عمل الأستاذ محمد في مجال العمليات والمساندة المتعلقة بالعديد من المنتجات الاستثمارية في المملكة العربية السعودية والشرق الأوسط أبرزها الوساطة في الأسهم والسندات، الطروحات الأولية، حقوق الأولوية، إدارة المحافظ الخاصة، صناديق حقوق الملكية المدرجة، وصناديق حقوق الملكية الخاصة، صناديق الاستثمار العقاري بأنواعها، صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، إضافة إلى منتجات الاستثمار البديل، الأستاذ محمد حاصل على دبلوم العمليات البنكية من معهد الإدارة العامة بالرياض، المملكة العربية السعودية، إضافة إلى حضوره العديد من الدورات التدريبية وورش العمل المتعلقة بالمحاسبة، العلوم المالية والاستثمارات العقارية.

خالد بن عبدالعزيز الرئيس (رئيس مجلس إدارة الصندوق - عضو غير مستقل)

الأستاذ خالد الرئيس هو الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة في شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة، انضم إلى شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة في شهر أبريل من عام 2018م، ولديه مسيرة مهنية تمتد لما يقارب عشرين (20) عاماً في المصرفية الاستثمارية، إدارة الاستثمارات، والاستثمارات المباشرة، والملكية الخاصة. قبل انضمامه إلى شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة كان يعمل كمدير الاستثمارات في شركة عسير، وهي شركة متعددة الاستثمارات تدير محفظة استثمارات متعددة في الأصول التالية: الاستثمارات المباشرة، استثمارات الملكية الخاصة، الاستثمارات المتداولة، والاستثمارات العقارية. يحمل الأستاذ خالد درجة الماجستير في إدارة الأعمال وماجستير في الإدارة المالية من جامعة دنفر بولاية كولورادو في الولايات المتحدة الأمريكية، وهو محلل مالي معتمد.

فهد بن عدنان المنصور (عضو غير مستقل)

الأستاذ فهد بن عدنان المنصور هو العضو المنتدب لشركة المطلق للاستثمار العقاري منذ مايو 2025م إضافة إلى عضويته في مجلس إدارة الشركة، قبل ذلك تقلد الأستاذ فهد المنصور عدة مناصب قيادية، كان آخرها الرئيس التنفيذي لشركة زاجل القابضة، كما أنه عضو مجلس إدارة في عدة شركات ولجان تابعة لمجالس إدارة شركات أخرى، الأستاذ فهد المنصور حاصل على الماجستير التنفيذي من كلية لندن للأعمال بالمملكة المتحدة، إضافة إلى حصوله على بكالوريوس في المحاسبة من جامعة ولاية كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية.

صالح عمر مبارك بن حيدرة (عضو غير مستقل)

الأستاذ صالح بن حيدرة هو الرئيس التنفيذي للمالية لشركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد، انضم إلى شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد في شهر أبريل 2023. لديه مسيرة مهنية تمتد لأكثر من خمسة عشر (15) عاماً في الإدارة في القطاع العقاري. قبل انضمامه إلى شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد عمل في شركة الأندلس العقارية كمدير مالي. يحمل الأستاذ صالح درجة الماجستير في المحاسبة من جامعة عمان العربية في الأردن، إضافة إلى حصوله على العديد من الدورات والشهادات المهنية في المحاسبة و الإدارة المالية.

عبدالله بن عبدالرحمن المزروع (عضو مستقل)

الأستاذ عبدالله المزروع هو الرئيس التنفيذي لإدارة المخاطر في البنك السعودي الرقمي، انضم إلى البنك السعودي الرقمي في ديسمبر 2021. لديه مسيرة مهنية تمتد لأكثر من سبعة عشر (17) عاماً في إدارة المخاطر و إدارة الخدمات المصرفية للشركات في القطاع المصرفي. قبل انضمامه إلى البنك السعودي الرقمي عمل في البنك السعودي البريطاني. كما عمل في البنك الأول المعروف سابقاً باسم البنك السعودي الهولندي. يحمل الأستاذ عبدالله درجة البكالوريوس في هندسة الكمبيوتر من جامعة الملك سعود، إضافة إلى حصوله على العديد من الدورات والشهادات المهنية في القطاع المصرفي.

وهيب بن محمد باجهوموم (عضو مستقل)

الأستاذ وهيب باجهوموم هو رئيس قسم الاستثمارات لشركة نايف الراجحي الاستثمارية، انضم إلى شركة نايف الراجحي الاستثمارية في أغسطس 2014. لديه مسيرة مهنية تمتد لأكثر من أربعة عشر (14) عاماً في إدارة الاستثمارات. قبل انضمامه إلى شركة نايف الراجحي الاستثمارية عمل في العربي للاستثمار. يحمل الأستاذ وهيب درجة البكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة الأمير سلطان، إضافة إلى حصوله على العديد من الدورات والشهادات المتعلقة بالاستثمار والتحليل المالي.

اجتماعات مجلس ادارة الصندوق:

تم عقد اجتماعين لمجلس ادارة الصندوق خلال العام 2025م، وتم مناقشة المواضيع التالية:

- آخر المستجدات المتعلقة بالصندوق؛
- التقارير الدورية ومتطلبات اللوائح التنظيمية، بما في ذلك تقرير ادارة المطابقة والالتزام؛
- التوزيعات النقدية للصندوق.

وفيما يلي ملخص/أبرز القرارات/ المصادقات التي وافق وصادق عليها مجلس ادارة الصندوق خلال العام 2025م:

- الموافقة على القوائم المالية المدققة للصندوق كما في 31 ديسمبر 2024م؛
- الموافقة على التوزيعات النقدية للفترة من 2024/09/04م حتى 2024/12/31م؛
- الموافقة على تعيين شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه ("البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون") عضو بي كي اف العالمية مراجعاً لحسابات الصندوق للعام الميلادي 2025م؛
- الموافقة على القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة) للصندوق كما هي في 30 يونيو 2025م؛
- الموافقة على التوزيعات النقدية للفترة من 2025/01/01 حتى 2025/06/30م.

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

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال سنة 2025م.

تقرير تقويم المخاطر

اسم الصندوق	صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
نبذة عامة عن الصندوق	صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية. وتم ادراج الصندوق في تداول (السوق الرئيسية) في تاريخ 04 سبتمبر 2024م. ويتم تداول وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح المعمول بها في "تداول" وتبلغ مدة الصندوق (99) عاماً من تاريخ الادراج، ويبلغ حجم الصندوق للصندوق مليار ومئتان وعشرة ملايين (1,210,000,000) ٳ
تاريخ المراجعة	مارس 2026م
مدير الصندوق	شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة
سوق الإدراج	تداول (السوق الرئيسية)
رمز التداول	4350
تاريخ الإدراج	04 سبتمبر 2024م
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية
حجم الصندوق	مليار ومئتان وعشرة ملايين (1,210,000,000) ٳ
عدد الأصول العقارية	7 أصول عقارية بمختلف القطاعات
مدة الصندوق	99 عاماً
مستوى المخاطر	مرتفع المخاطر



تقرير المخاطر

التخفيف من حدة المخاطر	وصف المخاطر	نوع المخاطر
يقوم مدير الصندوق بمراقبة مستمرة للقطاع العقاري ومتابعة لأبرز التغييرات الاقتصادية الكلية والاتجاهات التنظيمية في القطاع العقاري لتخفيف مخاطر السوق بالإضافة إلى إجراء تقييم عقاري منتظم لاصول الصندوق العقارية على أساس نصف سنوي لتقييم وإدارة التأثيرات المحتملة على قيم الأصول.	المخاطر المرتبطة بتغيرات معاكسة في الظروف الاقتصادية نظراً لتركز استثمارات الصندوق في القطاع العقاري قد تتأثر توقعات الصندوق بالتغيرات في الظروف الاقتصادية على سبيل المثال لا الحصر عدم التوازن في العرض والطلب وضعف السيولة الخ مما قد يؤثر سلباً على قيمة العقارات.	مخاطر السوق
يقوم الصندوق بالاستثمار في أصول متنوعة نسبياً بعقود ايجار طويلة اجل، مع التركيز على مواقع جغرافية تتمتع بالطلب العالي.	تعتبر العقارات من فئة الأصول غير السائلة نسبياً، وتتقلب درجة سيولتها تبعاً للطلب والظروف الاقتصادية العامة والرغبة في هذا النوع من الاستثمارات، وإن كان الصندوق بحاجة لتسييل استثماراته العقارية في وقت غير مناسب، فقد تكون عائدات الصندوق من ذلك أقل من القيمة الدفترية و/أو السوقية للأصل ذو العلاقة. وبالتالي، فإن أي تأخير أو صعوبة قد يواجهها الصندوق في التصرف في أصوله قد تؤثر سلباً وبشكل كبير على العائد النهائي (إن وجد) الذي يحصل عليه مالكي الوحدات.	مخاطر التخارج
يتبع الصندوق نهجاً صارماً وفعالاً لمراقبة ورصد المتطلبات التنظيمية و ضمان الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية وأي تعديلات قد تطرأ عليها، ويتم تقديم التقارير المنتظمة إلى مجلس ادارة الصندوق، بالإضافة إلى قيام لجنة الرقابة الشرعية للصندوق بمراجعة أنشطة الصندوق بشكل سنوي.	تبلغ مدة الصندوق (99) عاماً، وتتداول وحدات الصندوق في تداول مما يمنح لحاملي الوحدات القدرة على التخارج من خلال بيع وحداتهم الاستثمارية.	المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية
	المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية تنطوي هذه المخاطر على عدم الالتزام والامتثال بقواعد الجهات التنظيمية المختلفة و/أو المعايير الشرعية التي تحدها لجنة الرقابة الشرعية التي تنطبق على الصندوق والتي من الممكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق أو استثماراته أو مالكي الوحدات. ومع ذلك لا توجد حالياً أي ضرائب مفروضة على صناديق الاستثمار داخل المملكة العربية السعودية، ومع ذلك لا يوجد أي ضمان بأن الأنظمة واللوائح المتعلقة بالضرائب أو غيرها من الأنظمة الحالية والمعمول بها داخل المملكة العربية السعودية لن تتغير.	



نوع المخاطر	وصف المخاطر	التخفيف من حدة المخاطر
مخاطر ضريبة التصرفات العقارية	ضريبة التصرفات العقارية قد بدأ العمل بها من تاريخ 1442/02/17هـ (الموافق 2020/10/04م)، بحسب ما تم الإعلان عنه من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، ويتم فرضها على جميع التصرفات العقارية وفقاً للنسبة المحددة بموجب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية وأي تعديلات عليها، ويتم سدادها إلزامياً قبل أو أثناء الإفراغ من قبل البائع أو ما يتم الاتفاق عليه، وفي حال التغيير في نسبة ضريبة التصرفات العقارية قد تؤثر على هوامش ربح الصندوق ونتائج التشغيلية واستدامة التوزيعات النقدية.	يقوم الصندوق بتحليل السياسات المالية للضرائب بشكل دوري.
مخاطر عدم المشاركة في الإدارة	قد لا يتاح لمالكي الوحدات الحق أو الصلاحية في المشاركة في إدارة الصندوق أو التأثير على أي من قرارات استثمارات الصندوق، ويكون الحق في اتخاذ هذه القرارات لمدير الصندوق وحده، والذي بدوره قد يكون له تأثير سلبي على مالكي الوحدات بسبب عدم قدرتهم في التأثير على التوجه الاستثماري للصندوق بما يتماشى مع تطلعاتهم الاستثمارية.	يعتمد مدير الصندوق على خبرة فريقه الاستثماري ومجلس الإدارة ذي الخبرة والمهارة العالية في العمل بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وتحقيق تطلعات الصندوق.
مخاطر التقييم	المخاطر المرتبطة بإنخفاض القيمة السوقية لأصول الصندوق بشكل جوهري عن القيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع العقار حيث أن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار تعتمد على حد كبير على المفاوضات بين البائع والمشتري والتي قد تتأثر بالظروف الاقتصادية وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن الصندوق ومدير الصندوق وإذا قرر الصندوق تصفية أحد أصوله لأي سبب كان، فإن القيمة المحققة قد تكون أقل من قيمة التقييمات المقدرة لهذه الأصول مما يؤثر على العائد النهائي لمالكي الوحدات.	يعمل مدير الصندوق على التعاقد مع مقيمين معتمدين مستقلين للحصول على تقييم لأصول الصندوق العقارية مرتين سنوياً ويتم نشر تقارير التقييم العقاري على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، وموقع تداول.
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 المبدئية (أو أي أصول سيستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً) ليست بالضرورة مؤشراً على أداء الصندوق في المستقبل، حيث سيعتمد مالكي الوحدات بشكل كبير على قرارات وجهود مدير الصندوق في إدارة استراتيجية الصندوق وشؤونه وزيادة حجم العوائد على رأس المال المستثمر. وبالتالي، فإن حادثة تأسيس الصندوق قد تؤثر بشكل سلبي على توقعات مدير الصندوق وبالتالي على عوائد أو قيمة الوحدات.	يعتبر الصندوق صندوق متداول في السوق الرئيسية تداول ويقوم الصندوق بنشر التقارير الربع سنوية بانتظام بالإضافة إلى الإفصاحات عن المعلومات الجوهرية في حال حدوثها، و يمتلك مدير الصندوق خبرة واسعة في إدارة وتشغيل الصناديق العقارية المدرة للدخل، وقد قام الصندوق بالعناية الواجبة قبل الاستحواذ على عقارات مدرة للدخل توفر دخلاً منتظماً.



التخفيف من حدة المخاطر	وصف المخاطر	نوع المخاطر
<p>يتبنى الصندوق تنويع القطاعات المستهدفة للمستأجرين لضمان توزيع المخاطر وعدم الاعتماد على قطاع واحد فقط.</p>	<p>المخاطر المرتبطة بإنخفاض أو عدم تحقيق معدلات التشغيل المتوقعة لأي سبب من الأسباب فإن الصندوق قد يعاني من انخفاض العوائد وبالتالي إنخفاض التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات، علوة على ذلك ولكون قيمة العقارات تعتمد بشكل كبير على العقود التأجيرية فإن القيمة التي يمكن تحصيلها من بيع تلك العقارات قد تتناقص بسبب أنها ظلت غير مستأجرة وبالتالي قد تتناقص عوائد التوزيعات النقدية التي يمكن تحقيقها لمالكي الوحدات مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده.</p>	<p>انخفاض في معدلات التشغيل</p>
<p>يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر السيولة النقدية للوفاء بسداد التمويل البنكي.</p>	<p>المخاطر المرتبطة بإحتمالية تغيرات عشوائية في صافي قيمة أصول الصندوق أو قد تعرض مالكي الوحدات لخسارة تفوق مبلغ استثماره نتيجة لاستخدام الصندوق للتسهيلات الائتمانية، ونتيجة لرهن أصول الصندوق للجهة الممولة التي لها الحق بالمطالبة بالتنفيذ على الأصول المرهونة لصالحه في حال تعثر الصندوق عن سداد المستحق من التمويل والذي بدوره يمكن أن يكون له تأثير سلبي على أعمال الصندوق.</p>	<p>مخاطر التمويل</p>
<p>قام مدير الصندوق بتنويع محفظة أصول الصندوق العقارية وذلك بالاستثمار في عدة قطاعات والتي تشمل القطاعات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • القطاع التجاري؛ • القطاع الفندقية؛ • القطاع التجاري - مكتبي؛ • القطاع اللوجستي؛ (مستودعات) • القطاع المكتبي؛ <p>مع تخصيص توزيع الأصول العقارية في مختلف المدن في المملكة العربية السعودية.</p> <p>كما يقوم مدير الصندوق باستمرار بالبحث عن أصول عقارية جديدة في مختلف القطاعات والمدن.</p>	<p>المخاطر التي تنشأ عند استثمار جميع الأصول العقارية في قطاع و/أو منطقة جغرافية واحدة.</p>	<p>مخاطر التركيز</p>



نوع المخاطر	وصف المخاطر	التخفيف من حدة المخاطر
مخاطر تجديد عقود الإيجار	المخاطر المرتبطة بإحتمالية عدم تجديد عقود الإيجار بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار في حال كانت القيمة الإيجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المتوقع والمستهدف من قبل مدير الصندوق مما قد يؤثر على التدفقات النقدية للصندوق.	يعتمد الصندوق على تنويع المستأجرين في مختلف القطاعات مما يساعد في تخفيف تأثير هذه المخاطر، بالإضافة إلى تقديم اشعارات مسبقة من قبل المستأجرين في حال عدم رغبتهم بالتجديد.
مخاطر القطاع الفندقية	المخاطر المرتبطة بطبيعة مرتادي ومستأجري الغرف الفندقية والتي تكون مدد استئجارهم قصيرة نسبياً وبالتالي تؤثر سلباً على التدفقات النقدية للصندوق والتي ستكون عرضة للتقلبات التي يصعب التنبؤ فيها ويكون لها أثر سلبي وجوهري على الصندوق ونتائج التشغيل والتدفقات النقدية والوضع العام للصندوق.	وقع الصندوق عقود تشغيلية مع مشغل عالمي وهو شركة أسكوت إنترناشيونال مانجمنت (دبي) بي تي إي إل تي دي (فرع دبي) لتشغيل فندق سيتادين وفندق سومرست وذلك للاستفادة من خبرته في تشغيل الفنادق المذكورة بفعالية. علاوة على ذلك تتكون محفظة الصندوق العقارية من عدة قطاعات عقارية مختلفة حيث تمثل مانسبته %58 من أصول الصندوق العقارية.
مخاطر الائتمان	المخاطر المرتبطة في احتمالية إخفاق الجهة أو الجهات المتعاقد معها في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية في حال استثمار الصندوق في صناديق المرابحة أو صناديق أسواق النقد (وغيرها من الصناديق والمنتجات الاستثمارية).	يقوم مدير الصندوق بالعناية الواجبة قبل اتخاذ قرار الاستثمار للتأكد من وفاء الجهة المتعاقد معها للوفاء بالتزامها التعاقدية. علاوة على ذلك يخفف الصندوق هذه المخاطر من خلال تأجير الأصول العقارية بعقود إيجار طويلة أجل، كما يتعاون مدير الأملاك مع مدير الصندوق باختيار أفضل المستأجرين.
المخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام المالي أو العقدي	المخاطر الائتمانية أو العقدية التي قد تنشأ من تعاقد الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة و/أو الأطراف الأخرى لمزاولة أعمالهم لصالح الصندوق والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر خطر التخلف عن السداد أو الالتزام بالعقود، وقد يؤدي إخلال أي طرف خارجي متعاقد معه عن الوفاء بالالتزامات أو سداد أي مستحقات تعاقدية إلى الصندوق انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير السلبي على استدامة أو تحقيق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات نتيجة تكوين مخصصات وشطب ديون.	قام مدير الصندوق بتعيين مستشار قانوني لمراجعة العقود التي ينفذها الصندوق وفي حال وقوع أي نزاعات قانونية أو قضايا بشأن الصندوق سيقوم الصندوق على الحل ودياً كل ما أمكن ذلك لتقليل الآثار السلبية لهذه الحالات على أداء الصندوق، وفي حال حدوث أي قضايا أو دعاوى قانونية ضد الصندوق سيقوم الصندوق بتعيين مستشار قانوني مؤهل لمتابعة القضية.



التخفيف من حدة المخاطر	وصف المخاطر	نوع المخاطر
<p>يقوم مدير الصندوق بمراقبة أداء الأصول العقارية بشكل مستمر مع مدير الأملك والمشغلين عن طريق عقد الاجتماعات الدورية لتقليل هذه المخاطر بالإضافة الى تقييم أداء و جودة الخدمات المقدمة من مدير الأملك وتقديم التقرير بشكل سنوي لمجلس ادارة الصندوق.</p> <p>علاوة على ذلك لا يمكن لمدير الأملك في انهاء الاتفاقية الا بعد تقديم اشعار كتابي مدته 3.5 أشهر مما يمنح الصندوق مدير الصندوق وقتاً كافياً لتعيين مدير أملك بديل.</p>	<p>المخاطر المتعلقة بإخفاق مدير الأملك (شركة المطلق للاستثمار العقاري) في الوفاء بالتزاماته التعاقدية و/أو يمكن لمدير الأملك إنهاء اتفاقية ادارة الأملك اذا فشل الصندوق في الوفاء بالتزاماته التعاقدية المنصوص عليها في اتفاقية مدير الأملك مما يؤدي الى تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق ونتائجه التشغيلية واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.</p>	<p>مخاطر اعتماد الصندوق على الدعم التشغيلي من مدير الأملك</p>
<p>يلتزم مدير الصندوق بقيود الاستثمار المذكورة في شروط وأحكام الصندوق، كما يقوم مدير الصندوق قبل الاستثمار في تجديد وإعادة تطوير العقارات بدراسة كافة الجوانب المالية والقانونية المطلوبة لتخفيف هذه المخاطر.</p> <p>في الوقت الحالي لا يوجد لدى الصندوق أي استثمارات نشطة في مجال التطوير العقاري، ولا توجد خطط للدخول في فرص التطوير العقاري.</p>	<p>المخاطر المرتبطة بإحتمالية تعرض المشاريع لخسائر مالية أو تأخيرات نتيجة عوامل على سبيل المثال تغييرات السوق، التمويل، القوانين والتشريعات، أو مشكلات تنفيذ المشاريع.</p>	<p>مخاطر التطوير العقاري</p>
<p>يقوم مدير الصندوق بمتابعة الأداء المالي للمستأجرين الحاليين للتأكد من ضمان استمرار التدفقات النقدية.</p>	<p>المخاطر المرتبطة بعدم التزام المستأجرين الرئيسيين في الأصول العقارية للصندوق في الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية والذي يؤدي الى احتمالية التأثير السلبي على الجوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي للصندوق ونتائج التشغيل، والذي قد يؤثر بشكل تباعي على النقد المتاح وحجمه للتوزيع على مالكي الوحدات.</p>	<p>مخاطر المستأجر الرئيس</p>



نوع المخاطر	وصف المخاطر	التخفيف من حدة المخاطر
مخاطر الاستثمارات المستقبلية	المخاطر المرتبطة في حال حدد مدير الصندوق استثمارات مستقبلية بعينها للقيام بها، وفي حال قيام مدير الصندوق بذلك لن يكون أمام مالكي الوحدات أي فرصة لتقييم المعلومات الاقتصادية والمالية والمعلومات الأخرى ذات الصلة المتعلقة بالاستثمارات التي من الممكن أن يقوم بها مدير الصندوق، بالإضافة إلى ذلك لا يمكن تقديم أي ضمان بأن مدير الصندوق سيتمكن من إيجاد استثمارات مستقبلية مناسبة نظراً لأن تحديد الفرصة الاستثمارية واقتناصها هو أمر تنافسي وغير مضمون.	يقوم مدير الصندوق في إشراك مجلس إدارة الصندوق في اتخاذ العديد من القرارات الخاصة بالفرص الاستثمارية الجديدة لاختيار أفضل الاستثمارات.
مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية	المخاطر المرتبطة بتعرض الوحدات إلى تذبذبات حادة في سعرها عند تعرضها لعوامل قد تؤثر سلباً على أسواق رأس المال المحلية والعالمية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة واتجاهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة وعمليات البيع الكبيرة للوحدات وتوافر الفرص الاستثمارية البديلة والتي قد تؤدي إلى صعوبة أو استحالة تخارج المستثمر من الصندوق أو تخارجه بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.	يوصي مدير الصندوق المستثمرين بإستشارة مستشار مالي مرخص قبل شراء وحدات الصندوق.
مخاطر التداول بسعر أقل من سعر الطرح	المخاطر المرتبطة بتداول الوحدات بسعر أقل من القيمة التي تم طرحها لعدة أسباب من بينها ظروف السوق غير المواتية وضعف توقعات المستثمرين حول جدوى الاستراتيجية والسياسة الاستثمارية للصندوق وزيادة أحجام المعروض (لأي سبب كان) من الوحدات والذي بدوره قد يؤثر بشكل سلبي جوهري على سعر الوحدة كما قد ينتج عنه عدم القدرة على استرداد جزء أو كل قيمة الاستثمار.	يوصي مدير الصندوق المستثمرين بإستشارة مستشار مالي مرخص قبل شراء وحدات الصندوق.
المخاطر السياسية والسيادية	المخاطر المرتبطة بإحتمالية تأثر قيمة أصول الصندوق واستثماراته سلباً بالتطورات السياسية والدبلوماسية وانعدام أو تزعزع الاستقرار على مستوى المملكة العربية السعودية أو على المستوى العالمي أو التغييرات في السياسات الحكومية وغيرها من التطورات السياسية التي قد تؤثر بشكل سلبي على أعمال الصندوق أو تحقيق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.	سيقوم مدير الصندوق في حالة حدوث آثار سلبية ناتجة عن أحداث سياسية وسيادية غير متوقعة قد تؤثر على أعمال الصندوق بالتعاون مع مجلس إدارة الصندوق بتحليل الأثر السلبي على الصندوق لتفادي الضرر.
مخاطر تذبذب التوزيعات النقدية	إنخفاض التوزيعات النقدية نتيجة لأحداث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة التكاليف أو انخفاض الإيرادات.	يجتمع مدير الصندوق بشكل دوري مع مدير الأملك والمشغل لمراقبة أداء الأصول العقارية واتخاذ الإجراءات السريعة والمناسبة لضمان تحقيق أهداف الصندوق.



التخفيف من حدة المخاطر	وصف المخاطر	نوع المخاطر
<p>يضمن الصندوق الامتثال الصارم للمتطلبات التنظيمية، ويقوم الصندوق بعمليات التدقيق المنتظمة والرقابة اللازمة لتقليل احتمالية حدوث مثل هذه الاخفاقات.</p>	<p>مخاطر بأن تقوم هيئة السوق المالية بإلغاء إدراج الوحدات أو تعليق تداولها في أي وقت إذا رأت الهيئة أن ذلك ضروري لحماية المستثمرين أو الحفاظ على تنظيم السوق أو إذا رأت أن أمين الحفظ أو صانع السوق (حسب الحال) أخفق بشكل جوهري في أداء مسؤولياته. كما يجوز للهيئة إلغاء الإدراج أو تعليقه إذا أخفق الصندوق بالوفاء بمعايير السيولة كما هو منصوص عليه في اللوائح التنفيذية الصادرة عن هيئة السوق المالية وتداول، والذي بدوره قد يكون له تأثير سلبي جوهري على مالكي الوحدات لانخفاض السيولة بشكل كبير وتأثر سمعة الصندوق بشكل سلبي.</p>	<p>مخاطر إلغاء إدراج الوحدات أو تعليقها عن التداول</p>
<p>يسعى مدير الصندوق الى تجنب أي تضارب مصالح بين مدير الصندوق والأطراف ذات العلاقة، وفي حال حدوث أي تعارض في المصالح سيقوم مدير الصندوق بعرضه على مجلس ادارة الصندوق للموافقة عليه أو رفضه بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.</p>	<p>يزاول مدير الصندوق مجموعة من الأنشطة التي تتضمن إدارة الاستثمارات والخدمات الاستشارية، وقد ينشأ عن هذه الخدمات حالات تتعارض فيها مصالح مدير الصندوق مع مصالح الصندوق. إن أي تعارض في المصالح قد يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامه بشكل موضوعي فيما يتعلق بالصندوق مما قد يؤثر سلباً على الصندوق وعوائده وتوزيعاته النقدية على مالكي الوحدات.</p>	<p>مخاطر تعارض المصالح</p>
<p>يتولى الصندوق توفير التغطية التأمينية المناسبة وتوزيع مواقع الأصول العقارية بالإضافة للقيامه بتقييم شامل للمخاطر لتعزيز قدرته على مواجهة العوامل البيئية.</p>	<p>المخاطر المتعلقة بالأضرار المادية أو المعنوية (السمعة) الناجمة عن الحرائق أو العواصف أو الزلازل أو غيرها من الكوارث الطبيعية، مثل الاضطرابات السياسية وما يشابهها أو ينتج عنها.</p> <p>في حالة وقوع أي حدث من هذا القبيل قد يكون لذلك تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل مما يؤثر على استدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.</p>	<p>مخاطر الكوارث الطبيعية</p>

القوائم المالية





شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة

المملكة العربية السعودية، الرياض، طريق الملك فهد، ص. ب: 6888، الرمز البريدي: 11452
الهاتف: 0112547666، فاكس: 0114896253، الموقع الإلكتروني: www.icap.com.sa

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)

القوائم المالية
للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
وتقرير مراجع الحسابات المستقل

تقرير المراجع المستقل

إلى حاملي وحدات صندوق الاستثمار أريك المتنوع للاستثمار العقاري المتداول (ريت)
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/١)

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لصندوق الاستثمار أريك ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة ("مدير الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م وأدائها المالي وتدقيقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للصندوق والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م،
- قائمة الربح أو الخسارة والخسارة الشاملة الأخرى للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية والمعلومات التفسيرية أخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنين المعتمد في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

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

الأمر الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسية للمراجعة
يملك صندوق الاستثمار أريك المتنوع للاستثمار العقاري المتداول (ريت) محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مبانٍ تجارية مصنفة ضمن الاستثمارات العقارية وفنادق مصنفة ضمن الممتلكات والمعدات (تسمى مجتمعة كاستثمارات عقارية وفندقية تقع في المملكة العربية السعودية.	لقد نفذنا إجراءات المراجعة التالية: <ul style="list-style-type: none"> حصلنا على فهم لمنهجية التقييم التي اعتمدها مدير الصندوق في تقدير الإنخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية والفنادق؛ حصلنا على تقرير تقييم لكل استثمار عقاري من مقيمي عقارات مستقلين ومعتمدين من تقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وتحققنا من أن طرق التقييم المستخدمة مناسبة لتحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛ قيمنا استقلالية المقيمين الخارجيين، والمؤهلات المهنية، والكفاءة والخبرة، وتأكدنا من أنهم معتمدون من تقييم، واطلعنا على شروط تعاقدهم مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على الافتراضات أو تحد من نطاق عملهم؛ شارك أحد المتخصصين لدينا لتقييم الفرضيات والتقديرية الرئيسية التي استخدمها خبراء تقييم العقارات في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية؛
تحتفظ الاستثمارات العقارية وفندقية بغرض زيادة رأس المال أو تحقيق عوائد إيجابية، ويتم عرضها بالتكلفة مطروحاً منها مجمع الاهلاك وأي خسائر انخفاض متراكمة.	
ويُعاد قياس استثمارات عقارية وفندقية لتحديد أي خسائر انخفاض في القيمة كلما دلت الأحداث أو التغيرات في الظروف على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل على قيمته القابلة للاسترداد.	

تقرير المراجع المستقل (تمة)

إلى حاملي وحدات صندوق الاستثمار أريك المتنوع للاستثمار العقاري المتداول (ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

(المدار من قبل شركة الأستثمار للأوراق المالية والوساطة)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الأمر الرئيسية للمراجعة (تمة)

(٤/٢)

الأمر الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسية للمراجعة
تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات الفندقية	
لتقييم انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية و الفندقية ، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيي عقاريين مستقلين معتمدين لإجراء تقييم رسمي لاستثمارات الصندوق العقارية على أساس نصف سنوي.	قمنا بإجراءات للتأكد من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين الخارجيين من قبل مدير الصندوق؛
وقد اعتُبر هذا من الأمر الرئيسية للمراجعة، نظرًا لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب حكمًا مهنيًا كبيرًا من مدير الصندوق، وأن الأثر المحتمل لأي خسارة انخفاض في القيمة، إذا وجدت، قد يكون جوهريًا على القوائم المالية.	قمنا المبلغ القابل للاسترداد، وهو الأعلى بين القيمة العادلة أو قيمة الاستخدام للاستثمارات العقارية والفندقية ذات الصلة وفقًا لتقارير التقييم المذكورة أعلاه، وتبين لنا أن المبلغ القابل للاسترداد أكبر من قيمتها الدفترية؛
يرجى الرجوع الى ملخص المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية في ايضاح ٤ و المتعلق بانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية وفندقية وكذلك في ايضاح ٥ الذي يتضمن التقديرات المحاسبية الهامة و الاحكام و الافتراضات المتعلقة بانخفاض القيمة بالاضافة الى ايضاح ٩ و ١٠ الخاص بالاستثمارات العقارية و فندقية.	قمنا بمطابقة متوسط القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والفندقية كما هو وارد في الإيضاح رقم ٢٠ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛ و
	قمنا مدي كفاية العرض والأفصاحات بالقيمة العادلة في القوائم المالية.

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٥م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. و مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

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

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية ، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو مُحرفة بشكل جوهري بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا مانقر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول 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 والاحكام المطبقة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادر عن هيئة السوق المالية، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يرى أنها ضرورية لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

الخبر
هاتف 966 13 893 3378 | ص.ب 4636
فاكس 966 13 893 3349 | الخبر 37952

جدة
هاتف 966 12 652 3333 | ص.ب 5651
فاكس 966 12 652 2894 | جدة 21454

الرياض
هاتف 966 11 206 3333 | ص.ب 69638
فاكس 966 11 206 5444 | الرياض 11857



تقرير المراجع المستقل (تمة)

إلى حاملي وحدات صندوق الاستثمار أريك المتنوع للاستثمار العقاري المتداول (ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

(المدار من قبل شركة الأستثمار للأوراق المالية والوساطة)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٣)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية (تمة)

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

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي للصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده.

ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواءً كانت بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملائمة استخدام مدير الصندوق لأساس الاستمرارية في المحاسبة، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار الصندوق في أعماله.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

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



تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى حاملي وحدات صندوق الاستثمار أريك المتنوع للاستثمار العقاري المتداول (ريست)

صندوق استثمار عقاري متداول

(المندرج من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٤)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

ونقدم أيضا للمكلفين بالحكومة بيانا يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات المسلكية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضا عند الإفضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحكومة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، 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.

شركة بي كي إف البسام

محاسبون ومراجعون قانونيون



ابراهيم احمد البسام
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٢٢٧
الرياض، المملكة العربية السعودية
١١ شوال ١٤٤٧ هـ
الموافق: ٢٠ مارس ٢٠٢٦ م

الخبر

هاتف 09413895370 - ص ب 4896
فاكس 09413895370 - الخبر 3952

جدة

هاتف 0262333044 - ص ب 2661
فاكس 0262295490 - جدة 2484

الرياض

هاتف 09611205338 - ص ب 6946
فاكس 09611205444 - الرياض 3353

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح
		الموجودات
٧٦,١٦٠,١٥٥	٥٨,٣٨٨,٧٨٧	٧ النقدية وما في حكمها
٢٥,٥٩٥,٢٧٦	١٤,٩٨٥,٢٧٩	٨ ذمم مدينة، بالصافي
١٢,٩٤٩,١٢١	٧,٩٢٣,٨٣٨	١٦ مستحق من طرف ذو علاقة
١٢٩,٤٣٢	١٢٩,٤٣٢	موجودات أخرى
٦٢٧,٤٥٨,٧٥٧	٦١٤,٣٢٧,٦٨٥	٩ الاستثمارات العقارية، بالصافي
٤٧٣,٨٣٣,٧٠٠	٤٥٤,٩٤٢,٧٨٨	١٠ العقارات والمعدات، بالصافي
٢٥,٠٢٣,٨٨٤	٢٤,٢٠١,١٨١	١١ موجودات حق الاستخدام، بالصافي
<u>١,٢٤١,١٥٠,٣٢٥</u>	<u>١,١٧٤,٨٩٨,٩٩٠</u>	إجمالي الموجودات
		المطلوبات
٢,٢٣٠,٠٠٠	٣,٣٧٠,٠٠٠	١٦,١٥ أتعاب الإدارة المستحقة
١٦,٢١٨,٥٢٩	١٣,١٥٠,٧٤٧	١٢ إيرادات إيجار غير مكتسبة
٨,٩٩٣,٢١٠	٩,٢١٦,٧٧٥	١٣ مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٥,٥٩٥,٣٦٣	٢٦,٤١٣,٣٩٨	١١ مطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام
٦٠٥,١٢٢,٣٨٨	٦٠٥,١١٠,٣٣١	١٤ تسهيلات المراجعة
<u>٦٥٨,١٥٩,٤٩٠</u>	<u>٦٥٧,٢٦١,٢٥١</u>	إجمالي المطلوبات
<u>٥٨٢,٩٩٠,٨٣٥</u>	<u>٥١٧,٦٣٧,٧٣٩</u>	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
٦٠,٥٠٠,٠٠٠	٦٠,٥٠٠,٠٠٠	وحدات مصدره (بالعدد)
٩,٦٤	٨,٥٦	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة بالقيمة الدفترية
١١,٧٩	١١,٢٢	٢٠ صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة بالقيمة العادلة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
قائمة الربح أو الخسارة والخسارة الشاملة الأخرى
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

للفترة المالية	للسنة المنتهية	إيضاح	
من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤ م	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		
إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
			الإيرادات
٥٠,٤٦١,٧٣٣	١١٣,٣٤١,٦١١	١٧	إيرادات الإيجار والفنادق
١,٩١٠,١٤٥	٢,٤٢٥,٥٠٢		دخل العمولات الخاصة
<u>٥٢,٣٧١,٨٧٨</u>	<u>١١٥,٧٦٧,١١٣</u>		إجمالي الإيرادات
			المصروفات
(٦,٨٩٧,٥١٧)	(١٣,١٣١,٠٧٢)	٩	إستهلاك الاستثمارات العقارية
(٩,١٦١,١٢٦)	(١٩,٣١٢,٢٥٣)	١٠	إستهلاك العقارات والمعدات
(٤٧٩,٩١٠)	(٨٢٢,٧٠٣)	١١	استهلاك موجودات حق الاستخدام
(٩٥٤,٤٤٩)	(١,٦٨٠,٩١٥)	١١	تكاليف التمويل لمطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام
(٢٦,٣٥٢,٤٣٥)	(٤٢,٩٧٨,٩٦٧)	١٤	تكاليف التمويل
(٢,٦٥٠,٩٣٤)	(٢,٠٩٨,٠٧٠)	٨	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٢,٢٣٠,٠٠٠)	(٦,٧٦٨,٠٠٠)	١٦,١٥	أتعاب إدارة الصندوق
(٣,٠٢٥,٠٠٠)	-	١٦,١٥	أتعاب ترتيب التمويل
(٧٥,٠٠٠)	(١٥٠,٠٠٠)		أتعاب الحفظ
(١,٤٤٢,٠٧٦)	(٢,٦٠٠,٠٠٠)	١٦	أتعاب إدارة العقارات
(٢١,١١٢,٥٩٦)	(٤٦,٢٠٣,٢٢٩)	١٨	المصروفات الأخرى
<u>(٧٤,٣٨١,٠٤٣)</u>	<u>(١٣٥,٧٤٥,٢٠٩)</u>		إجمالي المصروفات
(٢٢,٠٠٩,١٦٥)	(١٩,٩٧٨,٠٩٦)		صافي الخسارة للسنة / للفترة
-	-		الدخل الشامل الأخر
<u>(٢٢,٠٠٩,١٦٥)</u>	<u>(١٩,٩٧٨,٠٩٦)</u>		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة / للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

للفترة المالية	للسنة المنتهية	إيضاح
من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
-	٥٨٢,٩٩٠,٨٣٥	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة / الفترة
		اشترابات الوحدات المصدرة خلال السنة / الفترة:
٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	- عينية
١٨٥,٠٠٠,٠٠٠	-	- نقدية
(٢٢,٠٠٩,١٦٥)	(١٩,٩٧٨,٠٩٦)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة / للفترة
-	(٤٥,٣٧٥,٠٠٠)	٢٢ توزيعات على حاملي الوحدات
٥٨٢,٩٩٠,٨٣٥	٥١٧,٦٣٧,٧٣٩	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة / الفترة
		معاملات الوحدات (بالعدد)
		عدد الوحدات في بداية السنة / الفترة
-	٦٠,٥٠٠,٠٠٠	
		الوحدات المصدرة خلال السنة / الفترة:
٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	- عينية
١٨٥,٠٠٠,٠٠٠	-	- نقدية
٦٠,٥٠٠,٠٠٠	٦٠,٥٠٠,٠٠٠	عدد الوحدات في نهاية السنة / الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

للفترة المالية	للسنة المنتهية	ايضاح
من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤ م	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		
(٢٢,٠٠٩,١٦٥)	(١٩,٩٧٨,٠٩٦)	
الأنشطة التشغيلية		
صافي الخسارة للسنة / للفترة		
تعديلات لتسوية صافي الخسارة مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:		
٦,٨٩٧,٥١٧	١٣,١٣١,٠٧٢	٩
٩,١٦١,١٢٦	١٩,٣١٢,٢٥٣	١٠
٤٧٩,٩١٠	٨٢٢,٧٠٣	١١
٩٥٤,٤٤٩	١,٦٨٠,٩١٥	١١
٢٦,٣٥٢,٤٣٥	٤٢,٩٧٨,٩٦٧	١٤
٢,٦٥٠,٩٣٤	٢,٠٩٨,٠٧٠	٨
٢٤,٤٨٧,٢٠٦	٦٠,٠٤٥,٨٨٤	
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
(٢٨,٢٤٦,٢١٠)	٨,٥١١,٩٢٧	ذمم مدينة
(١٢,٩٤٩,١٢١)	٥,٠٢٥,٢٨٣	مستحق من طرف ذو علاقة
(١٢٩,٤٣٢)	-	موجودات أخرى
٢,٢٣٠,٠٠٠	١,١٤٠,٠٠٠	أتعاب الإدارة المستحقة
١٦,٢١٨,٥٢٩	(٣,٠٦٧,٧٨٢)	ايرادات إيجار غير مكتسبة
٨,٩٩٣,٢١٠	٢٢٣,٥٦٥	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٠,٦٠٤,١٨٢	٧١,٨٧٨,٨٧٧	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية:		
(٢٢٧,٧٧١,٢٧٤)	-	شراء الاستثمارات العقارية
(٤٦٩,٥٧٩,٨٢٦)	(٤٢١,٣٤١)	شراء العقارات والمعدات
(٦٩٧,٣٥١,١٠٠)	(٤٢١,٣٤١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية:		
١٨٥,٠٠٠,٠٠٠	-	الاشتراكات النقدية
(٨٦٢,٨٨٠)	(٨٦٢,٨٨٠)	١١ المدفوع من مطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام
٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠	-	١٤ المتحصلات من تسهيلات المراجعة
(٢٦,٢٣٠,٠٤٧)	(٤٢,٩٩١,٠٢٤)	١٤ تكاليف التمويل المدفوعة
-	(٤٥,٣٧٥,٠٠٠)	٢٢ توزيعات على حاملي الوحدات
٧٦٢,٩٠٧,٠٧٣	(٨٩,٢٢٨,٩٠٤)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
٧٦,١٦٠,١٥٥	(١٧,٧٧١,٣٦٨)	التغير في النقدية وما في حكمها خلال السنة / الفترة
-	٧٦,١٦٠,١٥٥	النقدية وما في حكمها في بداية السنة / الفترة
٧٦,١٦٠,١٥٥	٥٨,٣٨٨,٧٨٧	٧ النقدية وما حكمها في نهاية السنة / الفترة
معاملات غير نقدية:		
٤٠٦,٥٨٥,٠٠٠	-	الاشتراكات العينية مقابل الاستثمارات العقارية
١٣,٤١٥,٠٠٠	-	الاشتراكات العينية مقابل العقارات والمعدات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع (الصندوق) هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، يتم تداول وحداته في السوق المالية السعودية (تداول) تحت الرمز (٤٣٥٠) وبدأ تداول وحداته بتاريخ ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤ م. تم تأسيس الصندوق في المملكة العربية السعودية وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في الأصول العقارية داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها والتي تكون قادرة على تحقيق دخل إيجاري دوري وتوزيع ما لا يقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق سنوياً (بشكل نصف سنوي). ويمكن للصندوق بشكل ثانوي استثمار أصول الصندوق في مشاريع التطوير العقاري (إذا رأى مدير الصندوق ذلك مناسباً) شريطة أن:

- لا نقل أصول الصندوق المستثمرة في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخلاً دورياً عن (٧٥%) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة.
- لا يستثمر الصندوق أصوله في الأراضي البيضاء.

تم اعتماد الصندوق كصندوق استثمار عقاري متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية من قبل اللجنة الشرعية المشرفة المعينة لهذا الصندوق.

يُدار الصندوق من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة (الاستثمار كإيصال)، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٥٩٩٥ بتاريخ ٠٨ رجب ١٤٢٨ هـ (الموافق ٢٢ يوليو ٢٠٠٧ م)، ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل هيئة السوق المالية برقم الترخيص ١١١٥٦-٣٧ ويقع عنوانها البريدي المسجل في ص.ب ٦٨٨٨، الرمز البريدي ١١٤٥٢، المملكة العربية السعودية.

قام الصندوق بتعيين شركة حفظ الفرص العقارية، المملوكة لشركة الإنماء للاستثمار، لتكون أمين الحفظ المسؤول عن حفظ أصول الصندوق. كما قام الصندوق بتعيين شركة المطلق للاستثمار العقاري كمدير للعقارات.

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية.

٣. أسس الإعداد

أ) بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والامتثال للأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.

تبدأ أول فترة مالية للصندوق من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤ م وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، وبناءً عليه، فإن المعلومات المقارنة لتلك الفترة ليست قابلة للمقارنة بشكل مباشر.

ب) أساس القياس و عملة العرض و النشاط

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لأساس التكلفة التاريخية، وباستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي، باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، وهي عملة العرض و النشاط للصندوق.

٤. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية الأساسية المستخدمة في إعداد القوائم المالية:

النقدية وما في حكمها

تتكون النقدية وما في حكمها من النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية من النقد في الحسابات الجارية لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي لثلاثة أشهر أو أقل (ان وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود. يتم قياس النقدية وما في حكمها بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

ذمم الإيجار المدينة

يتم قياس الذمم المدينة مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلية. يتم عادة قياس مخصص الانخفاض في الذمم المدينة بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى العمر.

موجودات حق الاستخدام

يتم تسجيل موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار فترة العقد.

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي للذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلية عند نشوئها. يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما تصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم يكن مستحقاً من عقود إيجار تشغيلي دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناؤه أو إصداره، للبعد غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلية دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

(أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والعمولة على أصل المبلغ القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين:

(أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية؛ و
(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والعمولة على أصل المبلغ القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

٤. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

تصنيف الموجودات المالية (تتمة)

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقاً لإثباتها الأولي، إلا في الفترة التي يقوم فيها الصندوق بتغيير نموذج أعماله بهدف إدارة الموجودات المالية.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:

(أ) قيام الصندوق بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو

(ب) عدم قيام الصندوق بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يعتمد المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ في متطلبات انخفاض القيمة على نهج أكثر استباقية من خلال نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.

يأخذ الصندوق بالاعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم المخاطر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث السابقة والتنبؤات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلية

يطبق الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. وتستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى أنماط السداد المستحقة على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة مُبلغ عنها، وإلى الخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة التي تكيدها خلال هذه الفترة. ويتم تعديل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بالعوامل الاقتصادية الكلية التي تؤثر على قدرة العملاء على سداد مستحقاتهم. وقد حدد الصندوق الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم فيها خدماته)، ومعدل التضخم، والإنفاق الحكومي كأهم العوامل المؤثرة، وبناءً على ذلك، يُعدّل معدلات الخسائر التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يُقسّم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والعمولة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

نموذج وإطار العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الانخفاض في قيمة الموجودات المالية. تتضمن نماذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة معلومات من دورة الائتمان الحالية وتقييم المخاطر في مرحلة زمنية معينة. إن الهيكل لأجل الخاص باحتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن استخدامها لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات احتساب المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الدفترية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة المضافة للأداة المالية ومن ثم احتسابها.

٤. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

يقوم الصندوق بإدراج عامل الاقتصاد الكلي من الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لوضع نماذج متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام النماذج الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى النموذج يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تقدير الانخفاض في القيمة باستخدام نماذج متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة قيمة غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.

تعريف التعثر في السداد

في السياق السابق، يعتبر الصندوق أن التعثر في السداد يحدث عندما:

- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد مطلوباته الائتمانية للصندوق بالكامل دون قيام الصندوق باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إن وجدت)؛ أو
- عندما يكون العميل متأخر السداد في أي التزام ائتماني هام للصندوق. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة نموذج التعثر في السداد للصندوق، فإن ذلك يدحض افتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات باستخدام النموذج المذكور أعلاه، ويتم الاعتراف بالخسارة في قائمة الأرباح أو الخسائر. وفي حال حدوث تغيير في تقدير خسارة الانخفاض في السنوات اللاحقة بسبب حدث وقع بعد الاعتراف بالخسارة، يتم تعديل الخسارة السابقة إما بالزيادة أو النقصان. أما في حالة استرداد مبلغ سبق شطبه، فيتم الاعتراف به ضمن بند عكس خسائر انخفاض القيمة للمبالغ المستحقة من عقود الإيجار التشغيلية في قائمة الأرباح أو الخسائر.

المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. يقوم الصندوق بإثبات مخصص محدد مقابل الذمم المدينة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما يقرر الصندوق أن المدين ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

المطلوبات المالية

يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة صافي القروض والسلف، مخصوماً منها تكاليف المعاملات المباشرة.

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق بشكل رئيسي على تسهيلات المراجعة، ومطلوبات عقود الإيجار، والمصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى.

التوقف عن الإثبات

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغائها أو انتهائها.

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يُجري الصندوق تقييماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها مُنقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المدرجة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

٤. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات المطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية الملغاة التي يتم تمييزها والمطلوبات المالية الجديدة بالشروط المعدلة يتم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

الاستثمارات العقارية و العقارات الفندقية

تشمل الاستثمارات العقارية الأراضي والمباني والمعدات والأثاث المرتبطة بالمبنى بشكل جوهري، والتي يتم الاحتفاظ بها بهدف تحقيق دخل إيجاري أو زيادة في قيمتها الرأسمالية أو كلاهما، ولكنها ليست مخصصة للبيع في سياق النشاط العادي أو للاستخدام في الإنتاج أو تقديم الخدمات أو للأغراض الإدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية عند الاعتراف الأولي بتكلفتها، ثم تُقاس لاحقاً بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي خسائر انخفاض محتملة.

يتم إلغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية عند بيعها أو استخدامها كعقارات مشغولة من قبل المالك، أو في حال عدم الاحتفاظ بها لغرض تحقيق زيادة في قيمتها. يُعترف بأي مكاسب أو خسائر ناتجة عن التخلص من الاستثمارات العقارية (والتي يتم احتسابها كفرق بين العائدات الصافية من عملية البيع والقيمة الدفترية للأصل) ضمن الأرباح أو الخسائر.

تشمل التكلفة جميع النفقات التي يمكن ربطها بشكل مباشر باقتناء الاستثمار العقاري. كما تتضمن تكلفة الاستثمارات العقارية المنشأة ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة، بالإضافة إلى أي تكاليف أخرى تُسهم في تجهيز الاستثمار العقاري ليكون جاهزاً للاستخدام وفقاً للغرض المحدد له.

تختلف الأعمار الإنتاجية للمكونات المختلفة للاستثمارات العقارية على النحو التالي:

الفئات	السنوات
المباني	٤٠ سنة أو مدة الإيجار أيهما أقرب
الأثاث و المعدات	٤ سنوات

المباني تشمل المباني المُشيّدة على أرض ملكية حرة وأراضٍ مستأجرة.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيم الدفترية لموجودات الصندوق غير المالية في كل تاريخ تقرير مالي لتحديد ما إذا كانت هناك أي مؤشرات على انخفاض قيمتها. في حال وجود أي مؤشرات، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل.

يحدث انخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تُحدد بأنها القيمة العادلة بعد خصم تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل بشكل منفصل، ما لم يكن الأصل لا يحقق تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن الموجودات أو الصناديق الأخرى. إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد القيمة القابلة للاسترداد، يُعد الأصل قد تعرض لانخفاض في القيمة ويتم تخفيض قيمته الدفترية إلى القيمة القابلة للاسترداد. عند تحديد القيمة العادلة بعد خصم تكاليف البيع، يتم النظر في معاملات السوق الأخيرة. في حال عدم توفر معاملات مماثلة، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تعتمد قيمة الاستخدام على نموذج التدفقات النقدية المخصومة، حيث يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة باستخدام معدل خصم قبل الضريبة يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة.

٤. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

يتم إجراء تقييم عند كل تاريخ تقرير مالي لتحديد ما إذا كانت هناك أي مؤشرات على أن خسائر انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً لم تعد قائمة أو قد انخفضت. في حال وجود مثل هذه المؤشرات، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات أو للوحدة المولدة للنقد. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ الاعتراف الأخير بخسارة انخفاض القيمة. ومع ذلك، لا يجوز أن يتجاوز العكس القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو القيمة الدفترية التي كان يمكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، لو لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بالعكس في قائمة الدخل الشامل.

يجب ألا يتجاوز المبلغ القابل للاسترداد للأصل، كما يجب ألا يتجاوز أيضاً القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها، بعد خصم الإهلاك، في حالة عدم الاعتراف بأي خسائر انخفاض في القيمة خلال الفترات السابقة. يتم الاعتراف بهذا العكس في قائمة الدخل الشامل.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص عندما يكون على الصندوق التزام قانوني أو التزام مُنشأ نتيجة لأحداث سابقة، وكان من المحتمل أن يتطلب تسويته تدفق موارد تحتوي على منافع اقتصادية، وكان من الممكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. لا يتم الاعتراف بالمخصص للخسائر التشغيلية المستقبلية.

المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

يتم إثبات المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى أولياً بالقيمة العادلة، ومن ثم تُقاس بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلية.

إيرادات غير مكتسبة من الإيجار

تدرج المطلوبات المدفوعة مقدماً بأكثر من مبلغ الإيرادات المعترف بها، إن وجدت، في المطلوبات الحالية كإيرادات إيجار مؤجلة ويتم الاعتراف بها كإيرادات في الفترة اللاحقة عندما يتم تقديم خدمة الإيجار ذات الصلة.

المعاملات الاستثمارية

يتم تسجيل المعاملات الاستثمارية وفقاً لتاريخ التداول.

تسهيلات المراجعة

يتم إثبات تسهيلات المراجعة أولياً بالقيمة العادلة، بعد خصم التكاليف المرتبطة بالمعاملة. ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة، بحيث يتم إثبات أي فرق بين العائدات (بعد خصم تكاليف المعاملة) والقيمة المستحقة كتكلفة تمويل على مدى فترة التسهيل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلية.

تُسجل الرسوم المدفوعة عند إنشاء تسهيلات المراجعة كمصروفات معاملات مالية، وذلك إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل استخدام كل أو جزء من التسهيل. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم لحين السحب الفعلي من التسهيل.

يتم إزالة التسهيل من قائمة المركز المالي عند الوفاء بالالتزام التعاقدية، أو إغائه، أو انتهاء صلاحيته. ويتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المُطفأ أو المحوّل إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية تم تحويلها أو مطلوبات تم تحملها، ضمن قائمة الربح أو الخسارة كمصروفات تمويلية.

٤. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

إثبات الإيرادات

يقوم الصندوق بإثبات الإيرادات من عقود الفنادق مع العملاء باستخدام نموذج الخمس خطوات التالية:

- الخطوة الأولى: تحديد العقد مع العميل. يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد الضوابط التي يجب الوفاء بها لكل عقد.
- الخطوة الثانية: تحديد التزامات الأداء. التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.
- الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة. سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي يتوقع الصندوق أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المُتعد بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.
- الخطوة الرابعة: توزيع سعر المعاملة. بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، يقوم الصندوق بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمبلغ يصف مبلغ المقابل الذي يتوقع الصندوق أن يكون لها حق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة الخامسة: إثبات الإيرادات. إثبات الإيرادات عندما (أو كلما) أوفت بالتزام الأداء.

يستوفي الصندوق التزامه بالأداء ويعترف بالإيراد بمرور الوقت إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- يقوم العميل بتحصيل المنافع الناتجة عن أداء الصندوق ويستهلكها في الوقت نفسه الذي يتم فيه الأداء؛ أو
- يؤدي أداء الصندوق إلى إنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل أثناء عملية الإنشاء أو التحسين؛ أو
- لا يؤدي أداء الصندوق إلى إنشاء أصل يمكن للصندوق استخدامه لأغراض بديلة، كما أن للصندوق حقاً قانونياً قابلاً للتنفيذ في تحصيل الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا تستوفي أيًا من الشروط المذكورة أعلاه، يتم إثبات الإيراد في النقطة الزمنية التي يتم فيها الوفاء بالتزام الأداء. عند قيام الصندوق بتنفيذ التزام الأداء من خلال تقديم الخدمات المتفق عليها، يتم إنشاء أصل عقدي بناءً على القيمة المستحقة للأداء المنجز. وفي حال تجاوز المبلغ المفوتر للعميل قيمة الإيراد المعترف به، ينشأ التزام تعاقدي. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع الأخذ في الاعتبار شروط الدفع المحددة تعاقدياً.

إيراد الإيجار

يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي للعقارات على أساس القسط الثابت خلال مدة عقد الإيجار التشغيلي.

عندما يكون الصندوق كمؤجر، فإنه يحدد عند بدء عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار تمويلياً أم تشغيلياً.

ولتصنيف كل عقد إيجار، يُجري الصندوق تقييماً شاملاً لما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية الأصل. إذا كان الأمر كذلك، فإن عقد الإيجار يكون إيجاراً تمويلياً، وإن لم يكن كذلك، فهو إيجار تشغيلي. وكجزء من هذا التقييم، ينظر الصندوق في مؤشرات معينة مثل ما إذا كان عقد الإيجار يغطي الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل. وقد قيم الصندوق أن جميع عقود الإيجار الخاصة به هي عقود إيجار تشغيلية. وتُدرج العقارات المؤجرة بموجب عقود إيجار تشغيلية ضمن العقارات الاستثمارية في بيان المركز المالي. ويُعترف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار. وعندما يقدم الصندوق حوافز لمستأجريه، تُعترف بتكلفة الحوافز على مدى مدة الإيجار، على أساس القسط الثابت، كتخفيض من إيرادات الإيجار.

أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى

يتم فرض أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى وفقاً للنسب أو المبالغ المحددة ضمن حدود الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وتُدفع أتعاب الإدارة على أساس نصف سنوي.

تكاليف التمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المباشرة المرتبطة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل (يحتاج لفترة زمنية طويلة ليكون جاهزاً للاستخدام المقصود أو البيع) كجزء من تكلفة الأصل ذاته. أما باقي تكاليف التمويل، فيتم تحميلها على المصاريف في الفترة التي تتحمل فيها المنشأة هذه التكاليف. تتكون تكاليف التمويل من العمولة والتكاليف الأخرى المرتبطة باقتراض الأموال.

المصاريف

يتم تسجيل المصاريف، بما في ذلك مصاريف إدارة العقارات، أتعاب إدارة الصندوق، أتعاب الحفظ، وغيرها من الرسوم، على أساس الاستحقاق.

٤. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

التوزيعات

يلتزم الصندوق بتوزيع ما لا يقل عن ٩٠% من صافي أرباحه السنوية على حاملي الوحدات على أساس نصف سنوي. كما يمكن إعادة استثمار الأرباح الرأسمالية في أصول أخرى ناتجة عن بيع الأصول العقارية أو استثمارات أخرى للصندوق، مع الالتزام بأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري. وفي حال عدم وجود فرص استثمارية خلال سنة من تاريخ استلام مبلغ البيع أو نزع ملكية الأصول ذات الصلة، يتعين على مدير الصندوق توزيع هذه المبالغ مع أقرب توزيعات.

صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة

يتم حساب القيمة الصافية للموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة بقسمة صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات، كما هو مدرج في قائمة المركز المالي، على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة.

الزكاة

الزكاة هي التزام على حاملي الوحدات، وبالتالي لم يتم تكوين أي مخصصات أو تحميل أي مصروفات متعلقة بها في هذه القوائم المالية.

إصدار الوحدات

يملك الصندوق وحدات مصدرة، والتي تمنح حاملها عند تصفية الصندوق حق الحصول على صافي الموجودات المتبقية (حقوق الملكية). تتمتع هذه الوحدات بترتيب متساوٍ من جميع النواحي ولها نفس الشروط والأحكام. كما تمنح المستثمرين حق طلب الاسترداد نقدًا بقيمة تتناسب مع حصتهم في صافي موجودات الصندوق (حقوق الملكية) في حال تصفية الصندوق.

يتم تصنيف الوحدات كحقوق ملكية نظرًا لاستيفائها جميع الشروط التالية:

- تمنح حاملها حصة نسبية من صافي موجودات الصندوق (حقوق الملكية) عند تصفية الصندوق.
- تصنف ضمن فئة الأدوات المالية التابعة لكافة الفئات الأخرى من الأدوات المالية.
- جميع الأدوات المالية ضمن هذه الفئة لها خصائص متطابقة.
- لا تتضمن أداة التمويل أي ميزات أخرى تتطلب تصنيفها كالترام مالي، باستثناء الالتزام التعاقدى للصندوق بإعادة شراء أو استرداد الأداة مقابل نقد أو أصل مالي آخر.
- تعتمد التدفقات النقدية المتوقعة من الأداة على الأرباح أو الخسائر المحققة، أو التغير في صافي الموجودات المعترف به (حقوق الملكية)، أو التغير في القيمة العادلة لصافي الموجودات المعترف به وغير المعترف به للصندوق على مدار عمر الأداة.

٥. التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة إجراء تقديرات وأحكام وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للموجودات والمطلوبات والايادات والمصروفات. تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الحالية، وتشكل الأساس لاتخاذ الأحكام حول القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تكون واضحة مباشرة من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل دوري. ويتم الاعتراف بأي تعديل في التقديرات المحاسبية خلال الفترة التي تم فيها التعديل، إذا كان التعديل يؤثر فقط على تلك الفترة، أو في الفترة الحالية والفترات المستقبلية إذا كان الأثر يمتد لكل منهما.

أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق، قامت الإدارة بإجراء التقديرات والأحكام التالية، والتي تعد ذات أهمية جوهرية للقوائم المالية:

٥,١ الأحكام

٥,١,١ الاستثمارية

قام مدير الصندوق بتقييم قدرة الصندوق على الاستمرار وفق مبدأ الاستمرارية، وقد تأكد من أن لدى الصندوق الموارد الكافية لمواصلة أعماله في المستقبل المنظور. كما أن الإدارة ليست على علم بأي حالات عدم تأكد جوهرية قد تثير شكوكًا كبيرة حول قدرة الصندوق على الاستمرار.

٥. التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥,١ الأحكام (تتمة)

٥,١,٢ تصنيف الاستثمارات كعقارات استثمارية أو عقارات يشغلها المالك

يصنف الصندوق استثماراته في العقارات الفندقية تحت تصنيف عقارات يشغلها المالك. يستند هذا التصنيف إلى اعتبار أن الخدمات الإضافية المقدمة إلى الفندق تساهم بشكل كبير في الإيرادات الناتجة من هذه العقارات. علاوة على ذلك، يتحمل الصندوق التقلب في التدفقات النقدية والمخاطر التشغيلية المرتبطة بالفنادق. وبالعكس، تُصنف استثمارات الصندوق في المراكز التجارية والأخرى كعقارات استثمارية. ويعود ذلك إلى حقيقة أن الخدمات الإضافية المقدمة إلى مستأجري المراكز التجارية لا تشكل جزءاً جوهرياً من الإيجارات المستحقة من هذه المنشآت.

٥,٢ التقديرات

٥,٢,١ انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق في كل تاريخ تقرير بتقييم ما إذا كانت هناك مؤشرات على انخفاض قيمة جميع العقارات الاستثمارية. ويتم اختبار الأصول للتحقق من الانخفاض في القيمة عند وجود مؤشرات تدل على أن القيم الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. وفي حال وجود مثل هذه المؤشرات، أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار سنوي، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل.

تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقص تكاليف البيع وقيمة الاستخدام. ويتم تحديد هذه القيمة لكل أصل على حدة، ما لم يكن الأصل لا يولد تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن أصول أو مجموعات أصول أخرى.

وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد قيمته القابلة للاسترداد، يُعتبر الأصل منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

وعند احتساب قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة التي قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم مناسب يعكس التقييمات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل. أما عند تحديد القيمة العادلة ناقص تكاليف البيع، فيتم النظر في معاملات السوق الحديثة، وفي حال عدم توفرها يتم استخدام نماذج تقييم مناسبة.

يتم في كل تاريخ تقرير تقييم ما إذا كانت هناك مؤشرات تدل على أن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً قد لم تعد موجودة أو قد انخفضت. وفي حال وجود مثل هذه المؤشرات، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو للوحدة المولدة للنقد.

يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط في حال حدوث تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ تاريخ الاعتراف بالخسارة. ويكون العكس محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية القيمة القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز القيمة التي كان سيتم تحديدها (بعد خصم الإهلاك) في حال عدم الاعتراف بخسارة انخفاض في القيمة سابقاً. ويتم إثبات هذا العكس في قائمة الدخل الشامل.

٥,٢,٢ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلية

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصصات لاحتمال الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية. وتعتمد هذه المصفوفة في الأساس على معدلات التعثر التاريخية.

يقوم الصندوق بتعديل هذه المصفوفة لتعكس المعلومات المستقبلية المتوقعة. فعلى سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الظروف الاقتصادية (مثل الناتج المحلي الإجمالي، معدلات التضخم، والإنفاق الحكومي) خلال العام القادم، مما قد يؤدي إلى زيادة حالات التعثر في قطاع العقارات، يتم تعديل معدلات التعثر التاريخية وفقاً لذلك.

وفي كل تاريخ تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر التاريخية وتحليل التغييرات في التقديرات المستقبلية

ويُعد تقييم العلاقة بين معدلات التعثر التاريخية والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة من التقديرات الهامة، حيث إن قيمة هذه الخسائر حساسة للتغيرات في الظروف والتوقعات الاقتصادية، وقد لا تعكس الخبرة التاريخية أو التوقعات المستقبلية بشكل دقيق حالات التعثر الفعلية

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥. التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥,٢ التقديرات (تتمة)

٥,٢,٣ الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية والفندقية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لغرض احتساب الإهلاك، وذلك بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصول والتآكل الفعلي. وتقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنويًا، ويتم تعديل مصروف الإهلاك - إن وجد - في الفترات الحالية والمستقبلية.

٥,٢,٤ تقييم العقارات الاستثمارية والفندقية

يستعين الصندوق بخبراء تقييم مستقلين ومؤهلين مهنيًا لتحديد القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم معترف بها، وذلك لأغراض اختبار الانخفاض في القيمة والإفصاح ضمن القوائم المالية. ولمزيد من التفاصيل حول الافتراضات والتقديرات، يرجى الرجوع إلى (إيضاح ٩ و ١٠).

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٦. المعايير و اللوائح الجديدة

أ. المعايير الدولية للتقرير المالي وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي والتعديلات الجديدة عليها، المطبقة بواسطة الصندوق

فيما يلي التعديلات على المعايير المحاسبية والتفسيرات والتعديلات التي أصبحت سارية على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٥ م أو بعد ذلك التاريخ. قدر مدير الصندوق أن التعديلات ليس لها تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للصندوق.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ - عدم إمكانية الصرف

ب. المعايير الدولية للتقرير المالي وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي والتعديلات عليها الصادرة الجديدة وغير السارية بعد

فيما يلي المعايير والتعديلات والتغييرات الجديدة على المعايير الحالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكنها غير سارية بعد. يعتمزم الصندوق تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية.

المعايير/التعديلات	البيان	تسري اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧	تصنيف وقياس الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦ م
المعايير الدولية للتقرير المالي - مجلد ١١	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي	١ يناير ٢٠٢٦ م
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك	تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٩	تخفيض إفصاحات الشركات التابعة	١ يناير ٢٠٢٧ م
معيار المحاسبة الدولي ٢١	الترجمة لعملة العرض ذات التضخم الجامح	١ يناير ٢٠٢٧ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨:	يحل محل معيار المحاسبة الدولي ١ ويقدم متطلبات جديدة لتصنيف الإيرادات والمصروفات إلى فئات محددة والإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة.	١ يناير ٢٠٢٧ م

تقوم الإدارة حالياً بتقييم الأثر المحتمل للمعايير والتعديلات المذكورة أعلاه على القوائم المالية للصندوق.

٧. النقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
٢٦,٠٩٥,١٥٥	٥٨,٣٢٣,٧٨٧	١-٧	النقد في البنك
٦٥,٠٠٠	٦٥,٠٠٠		النقد في الصندوق
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢-٧	إيداعات سوق النقد
٧٦,١٦٠,١٥٥	٥٨,٣٨٨,٧٨٧		

١-٧ لا يحقق الصندوق أي عمولة على الأرصدة النقدية لدى البنك.

٢-٧ تتم عمليات الإيداعات في سوق النقد مع البنك الحاصل على تصنيف ائتماني (A-).

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨. ذمم مدينة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢٦,١٧٤,١١٦	١٥,٥٥١,٦٩٣	ذمم الإيجار مدينة
٢,٠٧٢,٠٩٤	٤,١٨٢,٥٩٠	ذمم الفنادق المدينة
(٢,٦٥٠,٩٣٤)	(٤,٧٤٩,٠٠٤)	ناقصاً : مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٥,٥٩٥,٢٧٦	١٤,٩٨٥,٢٧٩	

فيما يلي ملخص حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
-	٢,٦٥٠,٩٣٤	الرصيد في بداية السنة / الفترة
٢,٦٥٠,٩٣٤	٢,٠٩٨,٠٧٠	المحمل خلال السنة / الفترة
٢,٦٥٠,٩٣٤	٤,٧٤٩,٠٠٤	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣٠-٠١ يوم	٦٠-٣١ يوم	١٨٠-٦١ يوم	٣٦٠-١٨١ يوم	أكثر من ٣٦١ يوم	
٦,٦٨٣,٢٠٠	٣,٦٢٤,٩٣٠	٣,٧٣٤,٩١٥	١,٤٠٧,٨٨٨	٤,٢٨٣,٣٥٠	٤,٢٨٣,٣٥٠	إجمالي الذمم المدينة
٢٧,٣٤٠	٧٠,٩٠٧	١٤٧,٨٢٦	٢١٩,٥٨١	٤,٢٨٣,٣٥٠	٤,٢٨٣,٣٥٠	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
١٤,٤٦٠,٩٥٠	٣,٤٣٩,٥٥٩	٧,٣٢٦,٤٠٨	١,٤٥٨,١٨٦	١,٥٦١,١٠٧	١,٥٦١,١٠٧	إجمالي الذمم المدينة
٤٨,٥٧٠	٥٧,٧٦٢	٨٢٠,٢٤١	١٦٣,٢٥٤	١,٥٦١,١٠٧	١,٥٦١,١٠٧	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

٩. الاستثمارات العقارية، بالصافي

يمتلك الصندوق ٥ عقارات استثمارية:

- ١) جاليريا مول : مجمع تجاري يقع في مدينة الجبيل الصناعية، ويضم العديد من العلامات التجارية.
- ٢) ذا روف : مجمع تجاري يقع في مدينة الرياض، ويضم هايبرماركت وسينمات وبعض المتاجر. تم رهن العقار الاستثماري لصالح بنك محلي مقابل تسهيلات مرابحة.
- ٣) كورنيش بلازا : مجمع تجاري يقع في مدينة الدمام، ويضم عدداً من المعارض التجارية والمكاتب الإدارية. تم رهن العقار الاستثماري لصالح بنك محلي مقابل تسهيلات مرابحة.
- ٤) مستودع المشاعل : مستودع يقع في جنوب الرياض، ويضم مكاتب إدارية. تم رهن العقار الاستثماري لصالح بنك محلي مقابل تسهيلات مرابحة.
- ٥) مبنى سعودي إريكسون : يقع في قلب الرياض، على طريق صلاح الدين الأيوبي، بجوار العديد من المرافق الحكومية والمستشفيات، ويؤجر كمقر رئيسي لإحدى الشركات. تم رهن العقار الاستثماري لصالح بنك محلي مقابل تسهيلات مرابحة.

٩. الاستثمارات العقارية، بالصافي (تتمة)

٩,١ يتم الاحتفاظ بعقارات الصندوق باسم شركة حفظ الفرص العقارية ("شركة ذات غرض خاص"). وتحفظ الشركة بذات الغرض الخاص بهذه العقارات لصالح الصندوق ولا تمتلك أي حقوق مسيطرة أو أي حصة في هذه العقارات.

٩,٢ يقوم الصندوق باحتساب الاستهلاك على المباني على مدى ٤٠ سنة أو مدة الإيجار، أيهما أسبق.

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩. الاستثمارات العقارية، بالصافي (تتمة)

٩,٣ يقوم مدير الصندوق بمراجعة الاستثمارات العقارية بانتظام لتحديد أي انخفاض في قيمتها. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة بالمقدار الذي يتجاوز فيه المبلغ الدفترية للعقارات الاستثمارية قيمتها القابلة للاسترداد، والتي تمثل الأعلى بين القيمة العادلة بعد خصم تكاليف البيع والقيمة المستخدمة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، وبناءً على تقارير التقييم الدورية المقدمة من مثنين مستقلين للصندوق، لم يكن هناك أي انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية.

٩,٤ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، تمثل الاستثمارات العقارية التي تم الاعتراف بها في البداية بالقيمة العادلة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

التوزيع التفصيلي للعقارات الاستثمارية هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م				
المجموع	المباني (أراض مستأجرة)	المباني (أراض ملكية حرة)	الأرض	التكلفة
٦٣٤,٣٥٦,٢٧٤	٢٥٦,٢١٤,٧٠٠	١٩٤,٦٤٣,٢٩٥	١٨٣,٤٩٨,٢٧٩	الرصيد في بداية السنة
٦٣٤,٣٥٦,٢٧٤	٢٥٦,٢١٤,٧٠٠	١٩٤,٦٤٣,٢٩٥	١٨٣,٤٩٨,٢٧٩	الرصيد في نهاية السنة
				الإستهلاك المتراكم
(٦,٨٩٧,٥١٧)	(٤,٥٨٤,١٣٤)	(٢,٣١٣,٣٨٣)	-	الرصيد في بداية السنة
(١٣,١٣١,٠٧٢)	(٨,٢٦٤,٩٩٠)	(٤,٨٦٦,٠٨٢)	-	المُحمل خلال السنة
(٢٠,٠٢٨,٥٨٩)	(١٢,٨٤٩,١٢٤)	(٧,١٧٩,٤٦٥)	-	الرصيد في نهاية السنة
٦١٤,٣٢٧,٦٨٥	٢٤٣,٣٦٥,٥٧٦	١٨٧,٤٦٣,٨٣٠	١٨٣,٤٩٨,٢٧٩	صافي القيمة الدفترية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م				
المجموع	المباني (أراض مستأجرة)	المباني (أراض ملكية حرة)	الأرض	التكلفة
-	-	-	-	الرصيد في بداية الفترة
٦٣٤,٣٥٦,٢٧٤	٢٥٦,٢١٤,٧٠٠	١٩٤,٦٤٣,٢٩٥	١٨٣,٤٩٨,٢٧٩	الإضافات خلال الفترة
٦٣٤,٣٥٦,٢٧٤	٢٥٦,٢١٤,٧٠٠	١٩٤,٦٤٣,٢٩٥	١٨٣,٤٩٨,٢٧٩	الرصيد في نهاية الفترة
				الإستهلاك المتراكم
-	-	-	-	الرصيد في بداية الفترة
(٦,٨٩٧,٥١٧)	(٤,٥٨٤,١٣٤)	(٢,٣١٣,٣٨٣)	-	المُحمل خلال الفترة
(٦,٨٩٧,٥١٧)	(٤,٥٨٤,١٣٤)	(٢,٣١٣,٣٨٣)	-	الرصيد في نهاية الفترة
٦٢٧,٤٥٨,٧٥٧	٢٥١,٦٣٠,٥٦٦	١٩٢,٣٢٩,٩١٢	١٨٣,٤٩٨,٢٧٩	صافي القيمة الدفترية

وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، يقوم مدير الصندوق بتقييم قيم العقارات الخاصة بالصندوق من خلال تعيين مقيمين مستقلين لتحديد القيم السوقية، وذلك وفقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية.

فيما يلي صافي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية المرهونة وغير المرهونة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
٣٧٥,٨٢٨,١٩١	٣٧٠,٩٦٢,١٠٩	١٤	الاستثمارات العقارية المرهونة
٢٥١,٦٣٠,٥٦٦	٢٤٣,٣٦٥,٥٧٦		الاستثمار العقاري غير المرهون
٦٢٧,٤٥٨,٧٥٧	٦١٤,٣٢٧,٦٨٥		

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠. العقارات والمعدات، بالصافي

يمتلك الصندوق فندقين:

(١) فندق سيتادين : فندق خمس نجوم يقع في مدينة أبها، على طريق الملك فهد بجوار عسير مول. تم رهن العقار الاستثماري لصالح بنك محلي مقابل تسهيلات مرابحة.

(٢) فندق سومرست : فندق أربع نجوم يقع في مدينة الخبر، بالقرب من المجمعات التجارية وكورنيش الخبر. تم رهن العقار الاستثماري لصالح بنك محلي مقابل تسهيلات مرابحة.

١٠,١ يتم الاحتفاظ بعقارات الصندوق باسم شركة حفظ الفرص العقارية ("شركة ذات غرض خاص"). وتحفظ الشركة بذات الغرض الخاص بهذه العقارات لصالح الصندوق ولا تمتلك أي حقوق مسيطرة أو أي حصة في هذه العقارات.

١٠,٢ يقوم الصندوق باحتساب الاستهلاك على المباني على مدى ٤٠ سنة.

١٠,٣ يقوم الصندوق باحتساب الاستهلاك على الأثاث والمعدات على مدى ٤ سنوات.

١٠,٤ يقوم مدير الصندوق بمراجعة العقارات والمعدات بانتظام لتحديد أي انخفاض في قيمتها. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة بالمقدار الذي يتجاوز فيه المبلغ الدفترية للعقارات والمعدات قيمتها القابلة للاسترداد، والتي تمثل الأعلى بين القيمة العادلة بعد خصم تكاليف البيع والقيمة المستخدمة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، وبناءً على تقارير التقييم الدورية المقدمة من مثنين مستقلين للصندوق، لم يكن هناك أي انخفاض في قيمة العقارات والمعدات.

١٠,٥ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، تمثل العقارات والمعدات التي تم الاعتراف بها في البداية بالقيمة العادلة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

التوزيع التفصيلي للعقارات والمعدات هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م				
المجموع	الأثاث والمعدات	المباني	الأرض	التكلفة
٤٨٢,٩٩٤,٨٢٦	٣٧,٨٧٩,٧٣٢	٣٩٢,٠٠٠,٨٤٤	٥٣,١١٤,٢٥٠	الرصيد في بداية السنة
٤٢١,٣٤١	٤٢١,٣٤١	-	-	الإضافات خلال السنة
٤٨٣,٤١٦,١٦٧	٣٨,٣٠١,٠٧٣	٣٩٢,٠٠٠,٨٤٤	٥٣,١١٤,٢٥٠	الرصيد في نهاية السنة
				الإستهلاك المتراكم
(٩,١٦١,١٢٦)	(٤,٥٠٢,٠٩٩)	(٤,٦٥٩,٠٢٧)	-	الرصيد في بداية السنة
(١٩,٣١٢,٢٥٣)	(٩,٥١٢,٢٣٢)	(٩,٨٠٠,٠٢١)	-	المحمل خلال السنة
(٢٨,٤٧٣,٣٧٩)	(١٤,٠١٤,٣٣١)	(١٤,٤٥٩,٠٤٨)	-	الرصيد في نهاية السنة
٤٥٤,٩٤٢,٧٨٨	٢٤,٢٨٦,٧٤٢	٣٧٧,٥٤١,٧٩٦	٥٣,١١٤,٢٥٠	صافي القيمة الدفترية

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠. العقارات والمعدات، بالصافي (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م				
المجموع	الأثاث والمعدات	المباني	الأرض	التكلفة
-	-	-	-	الرصيد في بداية الفترة
٤٨٢,٩٩٤,٨٢٦	٣٧,٨٧٩,٧٣٢	٣٩٢,٠٠٠,٨٤٤	٥٣,١١٤,٢٥٠	الإضافات خلال الفترة
٤٨٢,٩٩٤,٨٢٦	٣٧,٨٧٩,٧٣٢	٣٩٢,٠٠٠,٨٤٤	٥٣,١١٤,٢٥٠	الرصيد في نهاية الفترة
-	-	-	-	الإستهلاك المتراكم
-	-	-	-	الرصيد في بداية الفترة
(٩,١٦١,١٢٦)	(٤,٥٠٢,٠٩٩)	(٤,٦٥٩,٠٢٧)	-	المُحمل خلال الفترة
(٩,١٦١,١٢٦)	(٤,٥٠٢,٠٩٩)	(٤,٦٥٩,٠٢٧)	-	الرصيد في نهاية الفترة
٤٧٣,٨٣٣,٧٠٠	٣٣,٣٧٧,٦٣٣	٣٨٧,٣٤١,٨١٧	٥٣,١١٤,٢٥٠	صافي القيمة الدفترية

وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، يقوم مدير الصندوق بتقييم قيم العقارات الخاصة بالصندوق من خلال تعيين مقيمين مستقلين لتحديد القيم السوقية، وذلك وفقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية.

فيما يلي صافي القيمة الدفترية للعقارات والمعدات المرهونة وغير المرهونة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
٤٧٣,٨٣٣,٧٠٠	٤٥٤,٩٤٢,٧٨٨	١٤	العقارات والمعدات المرهونة
-	-	-	العقارات والمعدات غير المرهونة
٤٧٣,٨٣٣,٧٠٠	٤٥٤,٩٤٢,٧٨٨	-	

١١. موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام

تشمل عقود الانتفاع عقارات مجمع غاليريا مول التجاري، الواقع في مدينة الجبيل الصناعية، والذي يضم العديد من العلامات التجارية، بالإضافة إلى هايبر ماركت وسينما.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		
-	٢٥,٥٠٣,٧٩٤	-	٢٥,٥٠٣,٧٩٤	التكلفة
٢٥,٥٠٣,٧٩٤	-	٢٥,٥٠٣,٧٩٤	-	الرصيد في بداية السنة / الفترة
٢٥,٥٠٣,٧٩٤	٢٥,٥٠٣,٧٩٤	٢٥,٥٠٣,٧٩٤	٢٥,٥٠٣,٧٩٤	الإضافات خلال السنة / الفترة
-	(٤٧٩,٩١٠)	-	(٤٧٩,٩١٠)	الإستهلاك المتراكم
(٤٧٩,٩١٠)	(٨٢٢,٧٠٣)	(٤٧٩,٩١٠)	(٨٢٢,٧٠٣)	الرصيد في بداية السنة / الفترة
(٤٧٩,٩١٠)	(١,٣٠٢,٦١٣)	(٤٧٩,٩١٠)	(١,٣٠٢,٦١٣)	المُحمل خلال السنة / الفترة
٢٥,٠٢٣,٨٨٤	٢٤,٢٠١,١٨١	٢٥,٠٢٣,٨٨٤	٢٤,٢٠١,١٨١	صافي القيمة الدفترية

مطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		
-	٢٥,٥٩٥,٣٦٣	-	٢٥,٥٩٥,٣٦٣	الرصيد في بداية السنة / الفترة
٢٥,٥٠٣,٧٩٤	-	٢٥,٥٠٣,٧٩٤	-	الإضافات خلال السنة / الفترة
٩٥٤,٤٤٩	١,٦٨٠,٩١٥	٩٥٤,٤٤٩	١,٦٨٠,٩١٥	تكاليف التمويل المحملة خلال السنة / الفترة
(٨٦٢,٨٨٠)	(٨٦٢,٨٨٠)	(٨٦٢,٨٨٠)	(٨٦٢,٨٨٠)	المسدد خلال السنة / الفترة
٢٥,٥٩٥,٣٦٣	٢٦,٤١٣,٣٩٨	٢٥,٥٩٥,٣٦٣	٢٦,٤١٣,٣٩٨	الرصيد في نهاية السنة / الفترة

يتم الإفصاح عن تحليل استحقاق مطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام في (إيضاح ٢١).

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١. موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام (تتمة)

فيما يلي المبالغ المعترف بها في قائمة الربح أو الخسارة والخسارة الشاملة الأخرى:

الفترة المالية	للسنة المنتهية	
من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤ م	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		
(٤٧٩,٩١٠)	(٨٢٢,٧٠٣)	استهلاك موجودات حق الاستخدام
(٩٥٤,٤٤٩)	(١,٦٨٠,٩١٥)	تكاليف التمويل لمطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام
(١,٤٣٤,٣٥٩)	(٢,٥٠٣,٦١٨)	

١٢. إيرادات إيجار غير مكتسبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
-	١٦,٢١٨,٥٢٩		الرصيد في بداية السنة / الفترة
٤٤,٧٤٣,٧٦٢	٥٧,٨٩٧,٦٠٠		الفواتير المصدرة خلال السنة / الفترة
(٢٨,٥٢٥,٢٣٣)	(٦٠,٩٦٥,٣٨٢)	١٧	الإيراد المعترف به خلال السنة / الفترة
١٦,٢١٨,٥٢٩	١٣,١٥٠,٧٤٧		الرصيد في نهاية السنة / الفترة

١٣. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
٢,٢٠٦,٦٤٥	٤,٥٨٨,٦٣٣		مصروفات الفنادق المستحقة
١,٩٦٢,٣٧٧	١,٩٨٢,١٦٥		ودائع تأمين
٤,٥٥٥,١٨٨	١,١١٢,٢٠٥		ضريبه القيمة المضافة المستحقة
-	١,٠٦١,٢٧٢		رسوم إدارة الخدمات والمرافق المستحقة
٧٥,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠		أتعاب الحفظ المستحقة
١٧٤,٠٠٠	٢٠٧,٥٠٠		أتعاب قانونية ومهنية مستحقة
٢٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	١٦	أتعاب مجلس إدارة الصندوق المستحقة
٨,٩٩٣,٢١٠	٩,٢١٦,٧٧٥		

١٤. تسهيلات المرابحة

حصلت شركة حفظ الفرص العقارية (ذات غرض خاص) على تسهيلات تمويل إسلامي من بنك محلي بقيمة ٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وذلك لغرض تمويل الاستثمارات العقارية الخاصة بالصندوق. يحمل القرض معدل ربح يعادل ساليور + هامش ربح، ويستحق السداد في ٠٧ يوليو ٢٠٣٠ م.

بلغ رصيد القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م مبلغ ٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)، كما بلغت قيمة تكاليف التمويل المستحقة على هذا القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م مبلغ ١١٠,٣٣١ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١٢٢,٣٨٨ ريال سعودي).

يتم ضمان القروض بسند أمر بقيمة ٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، بالإضافة إلى رهن جميع العقارات ما عدا عقار جاليريا مول كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م بقيمة ٨٢٥,٩٠٤,٨٩٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٨٤٩,٦٦١,٨٩١ ريال سعودي) (إيضاح ٩ و ١٠).

فيما يلي بيان بحركة رصيد تسهيلات المرابحة خلال الفترة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
-	٦٠٥,١٢٢,٣٨٨	الرصيد في بداية السنة / الفترة
٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠	-	المتحصلات خلال السنة / الفترة
٢٦,٣٥٢,٤٣٥	٤٢,٩٧٨,٩٦٧	تكاليف التمويل المحملة خلال السنة / الفترة
(٢٦,٢٣٠,٠٤٧)	(٤٢,٩٩١,٠٢٤)	المسدد خلال السنة / الفترة
٦٠٥,١٢٢,٣٨٨	٦٠٥,١١٠,٣٣١	الرصيد في نهاية السنة / الفترة

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. أتعاب الإدارة والرسوم الأخرى

أتعاب الإدارة: يتقاضى مدير الصندوق أتعاباً سنوية تعادل ٠,٥% من إجمالي قيمة موجودات الصندوق، ويتم احتسابها وسدادها على أساس نصف سنوي.

رسوم ترتيب التمويل: يتحمل الصندوق رسوم ترتيب تعادل نسبة ٠,٥% من قيمة التمويل الذي سيحصل عليه الصندوق، والتي يتم سدادها لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بترتيب قروض تمويلية للصندوق لاستخدامها لتغطية تكاليف الاستحواذ والتطوير وتشغيل الصندوق. يتم تطبيق هذه الأتعاب على التمويل الذي يحصل عليه الصندوق، وعلى أية حال، لن تتجاوز رسوم الترتيب مبلغ ٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

رسوم التعامل: يحصل مدير الصندوق على نسبة ٠,٥% من سعر البيع الخاص لكل أصل عقاري يتم بيعه من قبل الصندوق، ويحصل كذلك على نسبة ٠,٥% من سعر الشراء الخاص لكل أصل عقاري يتم شراؤه من قبل الصندوق، وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم، والتفاوض على شروط الشراء أو البيع، وإتمام العملية. وتكون رسوم التعامل مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري. علماً بأنه سيتم تطبيق رسوم التعامل على شراء الأصول العقارية المبدئية، والتي تحسب على أساس ثمن الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية.

١٦. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

تشمل الأطراف ذات العلاقة بالصندوق كلاً من شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة (مدير الصندوق)، وحاملي الوحدات، وأعضاء مجلس الإدارة. في دورة الأعمال العادية للصندوق، يتم تنفيذ معاملات مع الأطراف ذات العلاقة، والتي تشمل أي طرف لديه القدرة على السيطرة على طرف آخر أو التأثير الجوهري عليه في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية.

فيما يلي المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة التي أبرمها الصندوق خلال الفترة، بالإضافة إلى الأرصدة الناتجة عن هذه المعاملات:

الفترة المالية	للسنة المنتهية	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤ م	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		
إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
٢,٢٣٠,٠٠٠	٦,٧٦٨,٠٠٠	أتعاب الإدارة	
٣,٠٢٥,٠٠٠	-	رسوم ترتيب التمويل	
٥,٣٩١,٨٥٠	-	رسوم التعامل (مرسلة في الاستثمارات العقارية والعقارات الفندقية)	شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة
٤,٢٣٠,١٨٢	-	مصروفات ما قبل التشغيل	
٢٤,٨٦١,٣٦٨	٢٤,٣١٢,٦٥٦	تحصيلات الإيجار المستلمة نيابة عن الصندوق	
(١٠,٢٥٣,٨٦٠)	(١٢,٢٣٣,٨٨٥)	المصروفات المدفوعة نيابة عن الصندوق	شركة المطلق للاستثمار العقاري
(١,٤٤٢,٠٧٦)	(٢,٦٠٠,٠٠٠)	أتعاب إدارة العقارات	
-	* ٨,٩٣٨,٨١٣	ضمان صافي الدخل التشغيلي - فندق سينادين	
٢٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس إدارة الصندوق
			الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة:
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
(٢,٢٣٠,٠٠٠)	(٣,٣٧٠,٠٠٠)	أتعاب الإدارة المستحقة	شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة
١٢,٩٤٩,١٢١	٧,٩٢٣,٨٣٨	معاملات تشغيلية	شركة المطلق للاستثمار العقاري
(٢٠,٠٠٠)	(٤٠,٠٠٠)	أتعاب مجلس إدارة الصندوق المستحقة	مجلس إدارة الصندوق

يقوم الصندوق، خلال دورة أعماله العادية، بإجراء معاملات مع الأطراف ذات العلاقة. تخضع هذه المعاملات للقيود المنصوص عليها في الشروط والأحكام. يتم الإفصاح عن جميع هذه المعاملات لمجلس إدارة الصندوق.

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

* عقد ضمان وفقاً للشروط والأحكام، حيث سيتم تعويض أي انخفاض في صافي الدخل التشغيلي عن ٢٠,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من قبل شركة المطلق للاستثمار العقاري.
١٧. إيرادات الإيجار والفنادق

للسنة المنتهية	للفترة المالية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٦٠,٩٦٥,٣٨٢	٢٨,٥٢٥,٢٣٣
٥٢,٣٧٦,٢٢٩	٢١,٩٣٦,٥٠٠
١١٣,٣٤١,٦١١	٥٠,٤٦١,٧٣٣

إيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية باستثناء الفنادق
الإيرادات من العقود مع العملاء
إيرادات من تشغيل الفنادق

يتم الاعتراف بالإيرادات من تشغيل الفنادق في نقطة زمنية محددة.

١٨. المصروفات الأخرى

للسنة المنتهية	للفترة المالية	إيضاح
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٣١,٧٤٨,١١٠	١٥,٠١٠,٥٠٣	
٥,٩٩٢,٤٧٩	-	
٤,٤٨٥,٢٣١	٤٨٩,٥٧١	
٧٤٥,٧٢١	٤٤٢,٣٩٥	
٦٦٣,٤٨٩	-	
٦١٣,٢٥٨	٩١,٧٧٨	
٣١٥,٦٠٨	٣١٥,٦٠٣	
٤٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	١٦
-	٤,٢٨٩,٢٢٢	
١,٥٩٩,٣٣٣	٤٥٣,٥٢٤	
٤٦,٢٠٣,٢٢٩	٢١,١١٢,٥٩٦	

مصروفات الفندق
رسوم إدارة الخدمات والمرافق
رسوم المرافق
أتعاب قانونية ومهنية
مصروفات الصيانة والإصلاح
رسوم التسجيل والإدراج
رسوم تأمين مخاطر العقارات
رسوم مجلس إدارة الصندوق
مصروفات ما قبل التشغيل
أخرى

بلغت الرسوم المهنية لمراجعة القوائم المالية السنوية وفحص القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق ٤٥,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي).

١٩. التقارير القطاعية

لدى الصندوق قطاعان قابلان للتقرير، كما هو موضح أدناه، وهما وحدات الأعمال الاستراتيجية للصندوق. تقدم هذه الوحدات الاستراتيجية خدمات مختلفة ويتم إدارتها بشكل منفصل نظراً لاختلاف استراتيجيات الإدارة والتسويق لكل منها.

يقوم مدير الصندوق بمراجعة التقارير الإدارية الداخلية الخاصة بكل وحدة أعمال استراتيجية على أساس ربع سنوي على الأقل.

فيما يلي ملخص للعمليات التي تتم في كل قطاع من القطاعات الواجب التقرير عنها في الصندوق:

الإيجارات	يشمل هذا القطاع العقارات الاستثمارية التالية: جاليريا مول، ذا روف، كورنيش بلازا، مستودع المشاعل و مبنى سعودي إريكسون
الفنادق	يشمل هذا القطاع فندقي سيتادين وسومرست
غير مخصص	يشمل هذا القطاع أي فئات أخرى لم يتم ذكرها أعلاه

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩. التقارير القطاعية (تتمة)

فيما يلي ملخص الدخل الشامل لهذه القطاعات:

للسنة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م				
الإجمالي	غير مخصص	الفنادق	الإيجارات	
١١٣,٣٤١,٦١١	-	٥٢,٣٧٦,٢٢٩	٦٠,٩٦٥,٣٨٢	إيرادات الإيجار والفنادق
٢,٤٢٥,٥٠٢	٢,٤٢٥,٥٠٢	-	-	دخل العمولات الخاصة
(١٣,١٣١,٠٧٢)	-	-	(١٣,١٣١,٠٧٢)	إستهلاك الاستثمارات العقارية
(١٩,٣١٢,٢٥٣)	-	(١٩,٣١٢,٢٥٣)	-	إستهلاك العقارات والمعدات
(٨٢٢,٧٠٣)	-	-	(٨٢٢,٧٠٣)	استهلاك موجودات حق الاستخدام
(١,٦٨٠,٩١٥)	-	-	(١,٦٨٠,٩١٥)	تكاليف التمويل لمطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام
(٤٢,٩٧٨,٩٦٧)	(٤٢,٩٧٨,٩٦٧)	-	-	تكاليف التمويل
(٢,٠٩٨,٠٧٠)	-	٩٧,٩٩٠	(٢,١٩٦,٠٦٠)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٦,٧٦٨,٠٠٠)	(٦,٧٦٨,٠٠٠)	-	-	أتعاب إدارة الصندوق
(١٥٠,٠٠٠)	(١٥٠,٠٠٠)	-	-	أتعاب الحفظ
(٢,٦٠٠,٠٠٠)	-	(٧٤٢,٨٥٧)	(١,٨٥٧,١٤٣)	أتعاب إدارة العقارات
(٤٦,٢٠٣,٢٢٩)	(٢,٩٩٨,٣١٢)	(٣٢,٥٠١,٧٧٣)	(١٠,٧٠٣,١٤٤)	المصروفات الأخرى
(١٩,٩٧٨,٠٩٦)	(٥٠,٤٦٩,٧٧٧)	(٨٢,٦٦٤)	٣٠,٥٧٤,٣٤٥	صافي الربح / (الخسارة)

للفترة المالية من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

الإجمالي	غير مخصص	الفنادق	الإيجارات	
٥٠,٤٦١,٧٣٣	-	٢١,٩٣٦,٥٠٠	٢٨,٥٢٥,٢٣٣	إيرادات الإيجار والفنادق
١,٩١٠,١٤٥	١,٩١٠,١٤٥	-	-	دخل العمولات الخاصة
(٦,٨٩٧,٥١٧)	-	-	(٦,٨٩٧,٥١٧)	إستهلاك الاستثمارات العقارية
(٩,١٦١,١٢٦)	-	(٩,١٦١,١٢٦)	-	إستهلاك العقارات والمعدات
(٤٧٩,٩١٠)	-	-	(٤٧٩,٩١٠)	استهلاك موجودات حق الاستخدام
(٩٥٤,٤٤٩)	-	-	(٩٥٤,٤٤٩)	تكاليف التمويل لمطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام
(٢٦,٣٥٢,٤٣٥)	(٢٦,٣٥٢,٤٣٥)	-	-	تكاليف التمويل
(٢,٦٥٠,٩٣٤)	-	(١,١٠٧,٩٣٠)	(١,٥٤٣,٠٠٤)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٢,٢٣٠,٠٠٠)	(٢,٢٣٠,٠٠٠)	-	-	أتعاب إدارة الصندوق
(٣,٠٢٥,٠٠٠)	(٣,٠٢٥,٠٠٠)	-	-	أتعاب ترتيب التمويل
(٧٥,٠٠٠)	(٧٥,٠٠٠)	-	-	أتعاب الحفظ
(١,٤٤٢,٠٧٦)	-	(٤١٢,٠٢٢)	(١,٠٣٠,٠٥٤)	أتعاب إدارة العقارات
(٢١,١١٢,٥٩٦)	(٤,٨٤٣,٣٩٥)	(١٥,٠١٠,٥٠٣)	(١,٢٥٨,٦٩٨)	المصروفات الأخرى
(٢٢,٠٠٩,١٦٥)	(٣٤,٦١٥,٦٨٥)	(٣,٧٥٥,٠٨١)	١٦,٣٦١,٦٠١	صافي الربح / (الخسارة)

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩. التقارير القطاعية (تتمة)

فيما يلي ملخص المركز المالي لهذه القطاعات:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م				
الإجمالي	غير مخصص	الفنادق	الإيجارات	
٥٨,٣٨٨,٧٨٧	٤٦,٢٣٤,٠٠٥	٥,٥٨٠,١٩٧	٦,٥٧٤,٥٨٥	النقدية وما في حكمها
١٤,٩٨٥,٢٧٩	-	٣,١٧٢,٦٥٠	١١,٨١٢,٦٢٩	ذمم مدينة، بالصافي
٧,٩٢٣,٨٣٨	-	٧,٣٥٠,٨١٤	٥٧٣,٠٢٤	مستحق من طرف ذو علاقة
١٢٩,٤٣٢	-	-	١٢٩,٤٣٢	موجودات أخرى
٦١٤,٣٢٧,٦٨٥	-	-	٦١٤,٣٢٧,٦٨٥	الاستثمارات العقارية، بالصافي
٤٥٤,٩٤٢,٧٨٨	-	٤٥٤,٩٤٢,٧٨٨	-	العقارات والمعدات، بالصافي
٢٤,٢٠١,١٨١	-	-	٢٤,٢٠١,١٨١	موجودات حق الاستخدام، بالصافي
١,١٧٤,٨٩٨,٩٩٠	٤٦,٢٣٤,٠٠٥	٤٧١,٠٤٦,٤٤٩	٦٥٧,٦١٨,٥٣٦	إجمالي الموجودات
٣,٣٧٠,٠٠٠	٣,٣٧٠,٠٠٠	-	-	أتعاب الإدارة المستحقة
١٣,١٥٠,٧٤٧	-	-	١٣,١٥٠,٧٤٧	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٩,٢١٦,٧٧٥	٤٧٢,٥٠٠	٤,٨٢٣,٦٦٥	٣,٩٢٠,٦١٠	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٦,٤١٣,٣٩٨	-	-	٢٦,٤١٣,٣٩٨	مطلوبات عقود الإيجار بموجب
٦٠٥,١١٠,٣٣١	٦٠٥,١١٠,٣٣١	-	-	موجودات حق الاستخدام
٦٥٧,٢٦١,٢٥١	٦٠٨,٩٥٢,٨٣١	٤,٨٢٣,٦٦٥	٤٣,٤٨٤,٧٥٥	تسهيلات المرابحة
				إجمالي المطلوبات
٥١٧,٦٣٧,٧٣٩	(٥٦٢,٧١٨,٨٢٦)	٤٦٦,٢٢٢,٧٨٤	٦١٤,١٣٣,٧٨١	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحملة الوحدات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م				
الإجمالي	غير مخصص	الفنادق	الإيجارات	
٧٦,١٦٠,١٥٥	٦٩,١٤١,٢١١	١,٤٣٢,٨٥٨	٥,٥٨٦,٠٨٦	النقدية وما في حكمها
٢٥,٥٩٥,٢٧٦	-	٩٦٤,١٦٤	٢٤,٦٣١,١١٢	ذمم مدينة، بالصافي
١٢,٩٤٩,١٢١	-	٩,٩٣٢,٤١٠	٣,٠١٦,٧١١	مستحق من طرف ذو علاقة
١٢٩,٤٣٢	-	-	١٢٩,٤٣٢	موجودات أخرى
٦٢٧,٤٥٨,٧٥٧	-	-	٦٢٧,٤٥٨,٧٥٧	الاستثمارات العقارية، بالصافي
٤٧٣,٨٣٣,٧٠٠	-	٤٧٣,٨٣٣,٧٠٠	-	العقارات والمعدات، بالصافي
٢٥,٠٢٣,٨٨٤	-	-	٢٥,٠٢٣,٨٨٤	موجودات حق الاستخدام، بالصافي
١,٢٤١,١٥٠,٣٢٥	٦٩,١٤١,٢١١	٤٨٦,١٦٣,١٣٢	٦٨٥,٨٤٥,٩٨٢	إجمالي الموجودات
٢,٢٣٠,٠٠٠	٢,٢٣٠,٠٠٠	-	-	أتعاب الإدارة المستحقة
١٦,٢١٨,٥٢٩	-	-	١٦,٢١٨,٥٢٩	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٨,٩٩٣,٢١٠	٢٦٩,٠٠٠	٢,٢٠٦,٦٤٥	٦,٥١٧,٥٦٥	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٥,٥٩٥,٣٦٣	-	-	٢٥,٥٩٥,٣٦٣	مطلوبات عقود الإيجار بموجب
٦٠٥,١٢٢,٣٨٨	٦٠٥,١٢٢,٣٨٨	-	-	موجودات حق الاستخدام
٦٥٨,١٥٩,٤٩٠	٦٠٧,٦٢١,٣٨٨	٢,٢٠٦,٦٤٥	٤٨,٣٣١,٤٥٧	تسهيلات المرابحة
				إجمالي المطلوبات
٥٨٢,٩٩٠,٨٣٥	(٥٣٨,٤٨٠,١٧٧)	٤٨٣,٩٥٦,٤٨٧	٦٣٧,٥١٤,٥٢٥	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحملة الوحدات

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠. تأثير تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات والمعدات بالقيمة العادلة على صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة

وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على متوسط تقييمين معيّنين من قبل مقيمين مستقلين. وكما هو مذكور في شروط وأحكام الصندوق، فإن صافي قيمة الموجودات المفصح عنها يستند إلى القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. ومع ذلك، ووفقاً للسياسة المحاسبية المتبعة في الصندوق، يتم تسجيل الاستثمارات العقارية والعقارات والمعدات بالتكلفة ناقصاً مجمع الاستهلاك وأي انخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية. وعليه، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض معلوماتية فقط ولم يتم احتسابها في سجلات الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات والمعدات من قبل مقيمين معتمدين، وهما شركة باركود وشركة قيم للتقييم العقاري (حيث يتم تعيين مقيمين اثنين لكل عقار). وهؤلاء المقيمون معتمدون من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم". وفيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		المقيمون		
متوسط القيمة السوقية	قيم	باركود		
٣١٣,٦١٤,٥٠٠	٣١٤,٣٣٩,٠٠٠	٣١٢,٨٩٠,٠٠٠		جاليريا مول
٢٥٩,٦١٩,٥٠٠	٢٤٨,٤٨٩,٠٠٠	٢٧٠,٧٥٠,٠٠٠		فندق سومرست
٢٥٠,٩٩٣,٥٠٠	٢٤٣,٤٨٧,٠٠٠	٢٥٨,٥٠٠,٠٠٠		فندق سيتادين
٢٣٩,٩١٨,٥٠٠	٢٤٠,٧٤٧,٠٠٠	٢٣٩,٠٩٠,٠٠٠		ذا روف
١٠٥,٤١٥,٥٠٠	١٠٨,٩٤١,٠٠٠	١٠١,٨٩٠,٠٠٠		كورنيش بلازا
٤٣,٦١٨,٠٣٥	٤٤,٧٩٨,٠٠٠	٤٢,٤٣٨,٠٧٠		مستودع المشاعل
١٦,٨٤٢,٠٠٠	١٦,٥٢٣,٠٠٠	١٧,١٦١,٠٠٠		مبنى سعودي إريكسون
١,٢٣٠,٠٢١,٥٣٥	١,٢١٧,٣٢٤,٠٠٠	١,٢٤٢,٧١٩,٠٧٠		الإجمالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		المقيمون		
متوسط القيمة السوقية	قيم	باركود		
٣٤٠,٤٥١,٥٠٠	٣٣٤,٨٨٨,٠٠٠	٣٤٦,٠١٥,٠٠٠		جاليريا مول
٢٥٧,٢٣٧,٥٠٠	٢٤٣,٧٢٥,٠٠٠	٢٧٠,٧٥٠,٠٠٠		فندق سومرست
٢٤٨,٥٩٦,٠٠٠	٢٣٨,٦٤٢,٠٠٠	٢٥٨,٥٥٠,٠٠٠		فندق سيتادين
٢٢٤,٩٠٥,٥٠٠	٢٢٥,٤٦١,٠٠٠	٢٢٤,٣٥٠,٠٠٠		ذا روف
١٠٣,٥٨٠,٥٠٠	١٠٦,٦٩١,٠٠٠	١٠٠,٤٧٠,٠٠٠		كورنيش بلازا
٤٠,٧٥٢,٧٥٠	٤٠,٨١٨,٠٠٠	٤٠,٦٨٧,٥٠٠		مستودع المشاعل
١٦,٠٥١,٠٠٠	١٦,٣٠٦,٠٠٠	١٥,٧٩٦,٠٠٠		مبنى سعودي إريكسون
١,٢٣١,٥٧٤,٧٥٠	١,٢٠٦,٥٣١,٠٠٠	١,٢٥٦,٦١٨,٥٠٠		الإجمالي

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠. تأثير تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات والمعدات بالقيمة العادلة على صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (تتمة)

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات والمعدات.

تم تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات والمعدات مع الأخذ في الاعتبار عددًا من العوامل، بما في ذلك الموقع ونوع العقار، بالإضافة إلى تقنيات التقييم التي تعتمد على مدخلات غير قابلة للملاحظة بشكل كبير، مثل طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة الدخل. يوضح الجدول أدناه تحليلًا للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات والمعدات مقارنةً بتكلفتها:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
١,٢٣١,٥٧٤,٧٥٠	١,٢٣٠,٠٢١,٥٣٥		القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(٦٢٧,٤٥٨,٧٥٧)	(٦١٤,٣٢٧,٦٨٥)	٩	ناقصاً: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية، بالصافي
(٤٧٣,٨٣٣,٧٠٠)	(٤٥٤,٩٤٢,٧٨٨)	١٠	ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات والمعدات، بالصافي
١٣٠,٢٨٢,٢٩٣	١٦٠,٧٥١,٠٦٢		الزيادة في صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية)
٦٠,٥٠٠,٠٠٠	٦٠,٥٠٠,٠٠٠		الوحدات المصدر (بالعدد)
٢,١٥	٢,٦٦		الزيادة الإضافية في صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة بناءً على القيمة العادلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٥٨٢,٩٩٠,٨٣٥	٥١٧,٦٣٧,٧٣٩		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة
١٣٠,٢٨٢,٢٩٣	١٦٠,٧٥١,٠٦٢		الزيادة في صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية)
٧١٣,٢٧٣,١٢٨	٦٧٨,٣٨٨,٨٠١		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		صافي قيمة الموجودات العائدة لكل وحدة
٩,٦٤	٨,٥٦		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (بالريال السعودي) قبل تعديل القيمة العادلة
٢,١٥	٢,٦٦		الزيادة في صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (بالريال السعودي) بناءً على القيمة العادلة
١١,٧٩	١١,٢٢		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة

٢١. إدارة المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر للصندوق على عدم القدرة على التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية وما في حكمها والذمم المدينة وطرف ذو علاقة والموجودات الأخرى وأتعاب الإدارة المستحقة والمصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى وتسهيلات المرابحة. يتم الإفصاح عن طرق الاعتراف المحددة المعتمدة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في القوائم المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وبنوي إما التسوية على أساس صافي، أو لتحقيق الأصل والالتزام في نفس الوقت.

٢١. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة ومخاطر أسعار العمولة ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية ومخاطر معدلات أسعار الصرف الأجنبية والمخاطر التنظيمية. تراقب إدارة الصندوق بانتظام التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيراً بالنسبة للصندوق.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم قدرة طرف علي الوفاء بالتزام ما والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. الصندوق معرض لمخاطر الخسائر المتعلقة بالائتمان والتي يمكن أن تقع نتيجة عدم قدرة الجهة المقابلة أو المصدر أو عدم رغبته في الوفاء بمطلوباته. إن الصندوق معرض لمخاطر الائتمان على أرصده البنكية والذمم المدينة.

ويتم الاحتفاظ بمخصص للخسائر الائتمانية ويكون كافيًا حسب تقدير الإدارة لتغطية الخسائر المحتملة علي الذمم المدينة القبض المتأخرة. في تاريخ كل تقرير مالي، يتم تقييم الأرصدة البنكية فيما إذا كانت تتضمن مخاطر ائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات مالية مرموقة وذات تصنيف ائتماني مصرفي محلي مرتفع، ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من الأرصدة البنكية. ولذلك، فإن احتمالية التعثر تستند إلى العوامل المستقبلية وأي خسائر تنتج عن التعثر لا تكاد تذكر. كما في تاريخ التقرير، لا توجد تواريخ استحقاق متأخرة.

المستحق من الطرف ذو العلاقة والذمم المدينة الأخرى غير مضمونة، وبدون عائد وليس لديه دفعات ثابتة. لا توجد أي ذمم مدينة متأخرة السداد من الأطراف ذات العلاقة كما في تاريخ التقرير، مع الأخذ بعين الاعتبار للخبرة التاريخية لانخفاض حالات التعثر والمستقبل المتوقع للصناعات التي تعمل بها هذه الأطراف. تعتبر الإدارة أن أرصدة الطرف ذو العلاقة لم تنخفض قيمتها.

عند احتساب مخصص خسارة الائتمان المتوقعة للذمم المدينة والمستحق من الطرف ذو العلاقة، يتم استخدام مصفوفة المخصصات على أساس معدلات الخسارة التاريخية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة المعدل للتقديرات المستقبلية.

يوضح الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان:

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	إجمالي الذمم المدينة	معدل الخسارة المتوسط المرجح (%)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
٢٧,٣٤٠	٦,٦٨٣,٢٠٠	٠,٤١%	٠ - ٣٠ يوم
٧٠,٩٠٧	٣,٦٢٤,٩٣٠	١,٩٦%	٣١ - ٦٠ يوم
١٤٧,٨٢٦	٣,٧٣٤,٩١٥	٣,٩٦%	٦١ - ١٨٠ يوم
٢١٩,٥٨١	١,٤٠٧,٨٨٨	١٥,٦٠%	١٨١ - ٣٦٠ يوم
٤,٢٨٣,٣٥٠	٤,٢٨٣,٣٥٠	١٠٠%	أكثر من ٣٦١ يوم
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	إجمالي الذمم المدينة	معدل الخسارة المتوسط المرجح (%)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٤٨,٥٧٠	١٤,٤٦٠,٩٥٠	٠,٣٤%	٠ - ٣٠ يوم
٥٧,٧٦٢	٣,٤٣٩,٥٥٩	١,٦٨%	٣١ - ٦٠ يوم
٨٢٠,٢٤١	٧,٣٢٦,٤٠٨	١١,٢٠%	٦١ - ١٨٠ يوم
١٦٣,٢٥٤	١,٤٥٨,١٨٦	١١,٢٠%	١٨١ - ٣٦٠ يوم
١,٥٦١,١٠٧	١,٥٦١,١٠٧	١٠٠%	أكثر من ٣٦١ يوم

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية المطلوبات بالكامل عند استحقاقها أو أنه لا يمكنه القيام بذلك إلا بشروط غير مواتية من الناحية المادية جوهريا.

باعتبارها فئة أصول، فإن الأصول العقارية غير سائلة نسبياً، وعلى هذا النحو، قد يكون من الصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية (خاصة في أوقات تراجع السوق، وتحديدًا تلك الأصول المصنفة كأصول عقارية أكبر)، وقد يكون السعر المقترح بخضم كبير، خاصة إذا اضطر الصندوق إلى التخلص من أي من أصوله في فترة قصيرة.

يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي مطلوبات عند ظهورها، إما من خلال تصفية المحفظة الاستثمارية أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	أقل من سنة	من سنة إلى سنتين	من سنتين إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الاجمالي
٣,٣٧٠,٠٠٠	-	-	-	-	٣,٣٧٠,٠٠٠
٩,٢١٦,٧٧٥	-	-	-	-	٩,٢١٦,٧٧٥
٨٦٢,٨٨٠	٨٦٢,٨٨٠	٢,٥٨٨,٦٤٠	٦٩,٨٩٢,٥٦٠	٧٤,٢٠٦,٩٦٠	٨٦٢,٨٨٠
١١٠,٣٣١	-	٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٦٠٥,١١٠,٣٣١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	أقل من سنة	من سنة إلى سنتين	من سنتين إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الاجمالي
٢,٢٣٠,٠٠٠	-	-	-	-	٢,٢٣٠,٠٠٠
٨,٩٩٣,٢١٠	-	-	-	-	٨,٩٩٣,٢١٠
٨٦٢,٨٨٠	٨٦٢,٨٨٠	٢,٥٨٨,٦٤٠	٧٠,٧٥٥,٤٤٠	٧٥,٠٦٩,٨٤٠	٨٦٢,٨٨٠
١٢٢,٣٨٨	-	-	٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٦٠٥,١٢٢,٣٨٨

المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخليًا أو خارجيًا لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى بخلاف مخاطر الائتمان والسيولة والعملات والسوق مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار المرتبطة بتحقيق الهدف الاستثماري المتمثل في تحقيق عوائد لحاملي الوحدات.

التركيز الجغرافي

جميع الموجودات والمطلوبات موزعة في المملكة العربية السعودية.

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر أسعار العمولة

مخاطر أسعار العمولة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار العمولة السائدة على المركز المالي للصندوق والتدفقات النقدية.

تنشأ مخاطر أسعار العمولة للصندوق بشكل رئيسي من القروض والودائع قصيرة الأجل ، والتي تكون بسعر عمولة ثابت ولا تخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم.

مخاطر أسعار العمولة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار العمولة السائدة على المركز المالي للصندوق والتدفقات النقدية.

تنشأ مخاطر أسعار العمولة للصندوق بشكل رئيسي من قروضه ، والتي تكون بأسعار عمولة متغيرة وتحليل الحساسية على النحو التالي: -

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م				التغير في أسعار العمولة حساسية التدفقات النقدية (صافي)
قائمة حقوق الملكية		قائمة الدخل		
انخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة	زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة	انخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة	زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة	
%١	%١	%١	%١	
(٦,٠٥١,١٠٣)	٦,٠٥١,١٠٣	(٦,٠٥١,١٠٣)	٦,٠٥١,١٠٣	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م				التغير في أسعار العمولة حساسية التدفقات النقدية (صافي)
قائمة حقوق الملكية		قائمة الدخل		
انخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة	زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة	انخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة	زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة	
%١	%١	%١	%١	
(٦,٠٥١,٢٢٤)	٦,٠٥١,٢٢٤	(٦,٠٥١,٢٢٤)	٦,٠٥١,٢٢٤	

تقدير القيمة العادلة

يُصنّف الصندوق قياسات القيمة العادلة باستخدام التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والذي يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في تحديد هذه القياسات. ويتكون التسلسل الهرمي للقيمة العادلة من المستويات التالية:

- المستوى الأول: المدخلات هي الأسعار المعروضة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة التي يمكن للصندوق الوصول إليها في تاريخ القياس.
- المستوى الثاني: مدخلات أخرى غير الأسعار المعروضة ضمن المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها للموجودات أو المطلوبات، بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: مدخلات غير قابلة للملاحظة للموجودات والمطلوبات.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية كما في ٣١ ديسمبر، بناء على التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
-	-	٦١٤,٣٢٧,٦٨٥	٦١٤,٣٢٧,٦٨٥
-	-	٤٥٤,٩٤٢,٧٨٨	٤٥٤,٩٤٢,٧٨٨
-	-	١,٠٦٩,٢٧٠,٤٧٣	١,٠٦٩,٢٧٠,٤٧٣

الاستثمارات العقارية، بالصافي
العقارات والمعدات، بالصافي
الإجمالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
-	-	٦٢٧,٤٥٨,٧٥٧	٦٢٧,٤٥٨,٧٥٧
-	-	٤٧٣,٨٣٣,٧٠٠	٤٧٣,٨٣٣,٧٠٠
-	-	١,١٠١,٢٩٢,٤٥٧	١,١٠١,٢٩٢,٤٥٧

الاستثمارات العقارية، بالصافي
العقارات والمعدات، بالصافي
الإجمالي

٢١. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

تقدير القيمة العادلة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، تشمل الأدوات المالية للصندوق النقد وما في حكمه، نتم مدينة، مستحق من طرف ذو علاقة، موجودات أخرى، أتعاب الإدارة المستحقة، مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى، وتسهيلات المراجعة. يتم قياس جميع الأدوات المالية بالتكلفة المطفأة وتقارب قيمتها الدفترية قيمتها العادلة.

ولم يكن هناك أي تحويلات بين المستويات المختلفة لتسلسل القيمة العادلة خلال السنة الحالية أو السابقة.

يتم تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات الفندقية كما هو موضح في (إيضاح ٩ و ١٠) على التوالي وفقاً للمستوى الثالث من تسلسل القيمة العادلة. وتشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٩٪ - ١٠,٩٪)

معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٧٪ - ٨٪)

التدفقات النقدية الإيجابية المستقبلية بناءً على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها ومدى جودتها والمدعومة بالشروط الواردة في أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة.

معدلات الشواغر المقدرة بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.

تكاليف الصيانة بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدر له.

القيمة النهائية في ضوء الافتراضات المتعلقة بتكاليف الصيانة ومعدلات الشواغر وإيجارات السوق.

٢٢. التوزيعات على حاملي الوحدات

في ٢٩ شوال ١٤٤٦ هـ الموافق ٢٧ أبريل ٢٠٢٥ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على التوزيع لمالكي الوحدات عن الفترة من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، بواقع ٠,٣٨ ريال سعودي لكل وحدة، بإجمالي مبلغ قدره ٢٢,٩٩٠,٠٠٠ ريال سعودي.

وفي ٠٧ جمادى الأولى ١٤٤٧ هـ الموافق ٢٩ أكتوبر ٢٠٢٥ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على التوزيع لمالكي الوحدات عن الفترة من ٠١ يناير ٢٠٢٥ م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، بواقع ٠,٣٧ ريال سعودي لكل وحدة، بإجمالي مبلغ قدره ٢٢,٣٨٥,٠٠٠ ريال سعودي.

٢٣. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م).

٢٤. الأحداث اللاحقة

لا توجد أحداث لاحقة لنهاية الفترة تتطلب تعديلاً أو إفصاحاً في هذه القوائم المالية.

٢٥. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م بتاريخ ١١ شوال ١٤٤٧ هـ الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٦ م.