



# التقرير السنوي لصندوق مشاركة ريت 2025

# ملخص أحداث الصندوق

## ملخص أحداث 2025م والتغيرات الأساسية وغير الأساسية

- 17 مارس 2025م: الصندوق يعلن عن توزيعاته بمقدار 0.14 ريال سعودي للوحدة الواحدة عن النصف الثاني من عام 2024م.
- 22 إبريل 2025م تعلن شركة مشاركة المالية عن صدور موافقة مجلس إدارة الصندوق على تغيير غير أساسي في صندوق مشاركة ريت وذلك بتعديل سياسة تركيز الاستثمار لتكون داخل المدن الرئيسية بالمملكة العربية السعودية وتغيير مسمى عقار شقق راديسون بلو الفندقية ليكون شقق فندقية – الظهران.
- 05 أغسطس 2025م: الصندوق يعلن عن تغيير غير أساسي في نشرة شروط وأحكام صندوق مشاركة ريت والذي يعكس تعيين مراجع الحسابات.
- 12 أغسطس 2025م: الصندوق يعلن عن توزيعاته بمقدار 0.10 ريال سعودي للوحدة الواحدة عن النصف الأول من عام 2025م.



# الأصول التي يستثمر فيها الصندوق



## مجمع أجزاء السكني

الموقع: مدينة الخبر

مساحة الأرض: 29,486.73 متر مربع

القطاع: سكني

عمر العقار: 22 سنة

الدخل السنوي: 6,469,032 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 92%

عدد عقود الإيجار: متعددة

متوسط مدة عقود الإيجار: سنة واحدة

متوسط التقييم: 143,000,321 ريال سعودي

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



## مجمع اللؤلؤة السكني

الموقع: مدينة الخبر

مساحة الأرض: 22,500 متر مربع

القطاع: سكني

عمر العقار: 13 سنة

الدخل السنوي: 12,014,817 ريال سعودي

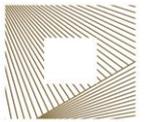
نسبة الإشغال: 64%

عدد عقود الإيجار: متعددة

متوسط مدة عقد الإيجار: سنة واحدة

متوسط التقييم: 248,781,000 ريال سعودي

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



## مجمع سي شور السكني

الموقع: مدينة الخبر

مساحة الأرض: 38,121.50 متر مربع

القطاع: سكني

عمر العقار: 8 سنوات

الدخل السنوي: 3,731,811 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 41%

عدد عقود الإيجار: متعددة

متوسط مدة عقد الإيجار: سنة واحدة

متوسط التقييم: 114,801,500 ريال سعودي

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

## شقق فندقية الظهران

الموقع: مدينة الخبر

مساحة الأرض: 3,798.08 متر مربع

القطاع: ضيافة

عمر العقار: 9 سنوات

الدخل السنوي: 8,808,810 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 84%

متوسط التقييم: 74,055,500 ريال سعودي

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

## مستودعات البركة

الموقع: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 29,955.20 متر مربع

القطاع: صناعي

عمر العقار: 10 سنوات

الدخل السنوي: 6,480,000 ريال سعودي

نسبة الاشغال: 100%

المسأجر: شركة دامكو العربية السعودية (ميرسك)

مدة العقد: 5 سنوات

متوسط التقييم 91,230,500 ريال سعودي

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



## مجمع العروبة سكوير

الموقع: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 19,212.22 متر مربع

المساحة التأجيرية: 11,082 متر مربع

القطاع: تجاري

عمر العقار: 8 سنوات

الدخل السنوي: 7,339,971 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 96%

المستأجرين الرئيسيين/تاريخ نهاية العقود:

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

مدير العقار: شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك

متوسط التقييم: 32,775,000 ريال سعودي

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



## مجمع الخرج بلازا

الموقع : مدينة الخرج

مساحة الأرض: 16,095.97 متر مربع

المساحة التأجيرية : 9,404 متر مربع

القطاع : تجاري

عمر العقار: 11 سنة

الدخل السنوي : 4,364,291 ريال سعودي

نسبة الإشغال : 93%

المستأجرين الرئيسيين/تاريخ نهاية العقود:

▪ الدانوب 2034/01/14م

▪ ماكدونالدز 2033/05/08م

مدير العقار: شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك

متوسط التقييم : 63,409,000 ريال سعودي

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



## مجمع الجبيل بلازا

الموقع: مدينة الجبيل

مساحة الأرض: 39,750 متر مربع

المساحة التأجيرية: 15,537 متر مربع

القطاع: تجاري

عمر العقار: 10 سنوات

الدخل السنوي: 7,432,359 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 96%

المستأجرين الرئيسيين/تاريخ نهاية العقود:

- هايبر بنده 2033/12/25م
- ماكدونالدز 2033/12/08م
- بنك الجزيرة 2030/08/09م
- هوم سنتر 2029/07/14م

مدير العقار: شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك

متوسط التقييم: 48,276,500 ريال سعودي

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



## مجمع الفيصلية بلازا

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

الموقع: مدينة الدمام

مساحة الأرض: 10,769.50 متر مربع

المساحة التأجيرية: 5,596 متر مربع

القطاع: تجاري

عمر العقار: 13 سنة

الدخل السنوي: 4,504,060 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 90%

المستأجرين الرئيسيين/تاريخ نهاية العقود:

▪ الدانوب 2034/03/01م

▪ ماكدونالدز 2033/05/09م

مدير العقار: شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك

متوسط التقييم: 17,131,500 ريال سعودي

## معارض البازعي للسيارات

الموقع: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 10,000 متر مربع

القطاع: تجاري

عمر العقار: 9 سنوات

الدخل السنوي: 6,204,442 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 100%

عدد عقود الإيجار: عقد واحد

متوسط مدة العقد في تاريخ الاستحواذ: 15 سنة منها

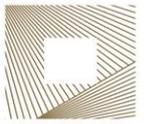
10 سنوات ملزمة بموجب سندات لأمر

المستأجر: شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده

مدير العقار: شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده

متوسط التقييم: 81,600,000 ريال سعودي

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



## مستودع ذا بوكس للتخزين الذاتي

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

الموقع: إمارة دبي – دولة الإمارات العربية المتحدة

مساحة الأرض: 5,378 متر مربع

القطاع: صناعي

عمر العقار: 5 سنوات

الدخل السنوي: 4,623,458 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 100%

عدد عقود الإيجار: عقد واحد

مدة عقد الإيجار: 25 سنة ملزمة بموجب

شيكات مصدقة

المستأجر: شركة ذا بوكس سيلف ستوراج

م.د.م.س

مدير العقار: شركة ذا بوكس سيلف ستوراج

م.د.م.س

متوسط التقييم: 62,450,000 درهم إمارتي



## فندق جاردينو

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

الموقع: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 3,495.35 متر مربع

القطاع: الضيافة

عمر العقار: 4 سنوات

الدخل السنوي: 7,845,000 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 100%

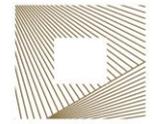
عدد عقود الإيجار: عقد واحد

مدة عقد الإيجار: 10 سنوات ملزمة بموجب عقد إيجار

موثق كسند تنفيذي

المستأجر: شركة أرتال الفندقية

متوسط التقييم: 99,523,500 ريال سعودي



## برج فيردين

الموقع: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 3,212 متر مربع

القطاع: مكثي - تجاري

عمر العقار: 7 سنوات

الدخل السنوي: 17,338,546 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 82%

عدد عقود الإيجار: عدة عقود

متوسط مدة الإيجار: سنة واحدة

المستأجر: مستأجرين متفرقين

متوسط التقييم: 304,640,500 ريال سعودي

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

## نسبة العقارات المؤجرة والغير مؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة

اسم العقار	حالة التأجير	نسبة التأجير في العقار	النسبة إلى إجمالي العقارات المملوكة
مجمع أجزاء الأول السكني	مؤجر	% 92	% 10.35
مجمع سي شور السكني	مؤجر	% 41	% 8.31
شقق فندقية-الظهران (راديسون بلو سابقاً)	مؤجر	% 84	% 5.36
مجمع اللؤلؤة السكني	مؤجر	% 64	% 18.01
مستودعات البركة	مؤجر	%100	% 6.60
معارض البازعي للسيارات	مؤجر	%100	% 5.91
مستودع ذا بوكس للتخزين الذاتي	مؤجر	%100	% 4.52
مجمع الخرج بلازا	مؤجر	% 93	% 4.59
مجمع العروبة سكوير	مؤجر	% 96	% 2.37
مجمع الفيصلية بلازا	مؤجر	% 90	% 1.24
مجمع الجبيل بلازا	مؤجر	% 96	% 3.49
فندق جاردينيو	مؤجر	%100	% 7.20
برج فيردين	مؤجر	% 82	% 22.05

## أنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق:

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

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

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

## نسبة الايجارات لكل أصل من أصول الصندوق لعام 2025م:

اسم العقار	نسبة ايجار كل اصل من أصول الصندوق
مجمع أجزاء الأول السكني	6.66%
مجمع سي شور السكني	3.84%
شقق فندقية-الظهران (راديسون بلو سابقاً)	9.07%
مجمع اللؤلؤة السكني	12.37%
مستودعات البركة	6.67%
معارض البازعي للسيارات	6.39%
مستودع ذا بوكس للتخزين الذاتي	4.76%
فندق جاردينيو	8.07%
مجمع الخرج بلازا	4.48%
مجمع العروبة سكوير	7.55%
مجمع الجبيل بلازا	7.65%
مجمع الفيصلية بلازا	4.64%
برج فيردين	17.85%

نسبة الإيرادات الغير محصلة ونسبة المصروفات الغير نقدية:

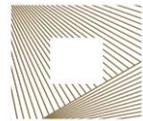
النسبة	البيان
68.36%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
- 112.11%	نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق

جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق منذ التأسيس :

نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي الأصول*	الأرباح لكل وحدة (ريال)	عدد الوحدات المصدرة	أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة (ريال)	أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة (ريال)	صافي قيمة الأصول لكل وحدة (ريال)	صافي قيمة أصول الصندوق (ريال)	السنة
2.17%	98 هللة	88 مليون وحدة	9.64	10.13	9.64	848,631,161	2018 (لمدة 17 شهر)
2.35%	70 هللة		10.11	10.31	10.31	907,224,375	2019 م
2.40%	65 هللة		10.02	10.22	10.02	881,700,719	2020 م
2.45%	60 هللة		9.76	9.89	9.76	858,769,600	2021 م
3.36%	50 هللة		9.28	9.61	9.28	816,870,039	2022 م
5.60%	17 هللة		8.92	9.09	8.92	784,760,569	2023 م
5.83%	24 هللة		8.46	8.65	8.46	744,871,101	2024 م
5.76%	24 هللة		6.98	8.18	6.98	613,857,096	2025 م

\* تكاليف الصندوق الفعلية:

تكاليف الصندوق = اتعاب الإدارة + مصاريف تشغيلية + تكاليف التمويل



## سجل أداء العائد الإجمالي:

2025	2024م	2023م	2022م	2021م	2020م	2019م	2018م (لمدة 17 شهر)	العائد الإجمالي للصندوق (**ريال)
10,121,985	11,677,000	5,813,344	45,176,211	53,585,495	61,133,301	64,529,997	101,119,458	

\*آلية احتساب العائد الإجمالي:

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

## نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول:

2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	البيان
1,435,455,414	1,587,777,885	1,633,949,432	1,657,160,017	1,441,771,036	1,354,139,832	1,273,887,151	1,057,665,310	اجمالي قيمة أصول الصندوق
673,968,682	668,556,977	668,556,977	668,556,977	413,676,688	311,389,561	191,165,228	165,150,000	اجمالي القروض على الصندوق
46.95%	42.11%	40.92%	40.34%	28.69%	23.00%	15.01%	15.61%	نسبة القروض لإجمالي أصول الصندوق
3.61	4.61	5.61	4.79	4.86	5.28	5.68	6.49	مدة الانكشاف
09/08/2029	09/08/2029	09/08/2029	14/10/2027	11/8/2026	4/12/2026	9/3/2025	6/26/2025	تاريخ الاستحقاق



## الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام 2025م

البيان	مقدم الخدمة	القيمة (ريال)
أمين الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار	100,000
المحاسب القانوني	شركة المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية	80,000
المحاسب القانوني	شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية مساهمة مهنية	40,000
الإدراج والتداول	شركة السوق المالية "تداول"	125,667
إدارة سجلات الملاك	شركة مركز إيداع الأوراق المالية "مركز إيداع"	400,000
مدير الأملاك	شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك	1,976,145
	شركة ساس الخليج للتشغيل والصيانة (*)	503,787.33
المثمنين العقاريين	شركة استناد للتقييم العقاري شركة إسناد للتقييم العقاري شركة خبير التثمين العقاري (ValuStrat) جونز لانغ لاسال العربية السعودية المحدودة (JLL Valuation)	239,188
المستشار الشرعي	شركة دار المراجعة الشرعية	33,000

(\*) المبلغ تحت المراجعة وقد يكون مختلف عن المبلغ النهائي

- نسبة اجمالي المصروفات من إجمالي الأصول خلال عام 2025م هي 14% ونتجت الزيادة في إجمالي المصروفات نتيجة وجود مخصص انخفاض في تقييمات بعض العقارات الاستثمارية والتي من المتوقع أن يتم عكسه مستقبلاً عند تحسن إشغال هذه العقارات.

يقر مدير الصندوق بأنه لا يوجد أي عمولات خاصة حصل عليها مدير الصندوق خلال عام 2025م، كما يقر مدير الصندوق بأنه لا يوجد أي ظروف قرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم لم يفصح عنها.



## مجلس إدارة الصندوق

### ■ مجلس إدارة الصندوق

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

### ■ أعضاء مجلس إدارة الصندوق

الأستاذ / إبراهيم بن فهد العساف (رئيس مجلس الإدارة)

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

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

### الدكتور/ جاسم بن شاهين الرميحي (عضو مستقل)

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

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

### الأستاذ/ أحمد إسماعيل (عضو مستقل)

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

### الدكتور/ إبراهيم بن محمد القحطاني (عضو مستقل)

لدى الدكتور إبراهيم خبرة واسعة تمتد لأكثر من 30 عاماً في مجالات واسعة منها الاستثمار والتطوير العقاري والقطاع الصناعي، حيث تقلد عدة مناصب إشرافية وتنفيذية آخرها رئيس مجلس إدارة مصانع نتولا للحديد، عضو مجلس إدارة شركة سمو، مؤسس وشريك شركة فايننشيا للاستثمار، مؤسس وشريك مصنع الخليج للحجر الصناعي، عضو مجلس إدارة في عدد من الصناديق الاستثمارية. حصل الدكتور إبراهيم على



شهادة بكالوريوس علوم إدارة صناعية (درجة الشرف) من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، وماجستير الأعمال من نفس الجامعة ودكتوراة في الاقتصاد من جامعة وسكنسن الأمريكية.



## ملخص اجتماعات مجلس الإدارة

### الاجتماع الأول: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 16 مارس 2025م

#### بنود الاجتماع:

- اعتماد القوائم المالية السنوية المدققة لصندوق مشاركة ريت للفترة المنتهية في 2024/12/31م.
- توزيع أرباح نقدية لمالكي الوحدات.

#### قرارات الاجتماع:

- اعتماد القوائم المالية السنوية لصندوق مشاركة ريت عن الفترة من 2024/01/01م وحتى 2024/12/31م.
- الموافقة على توزيع أرباح على مالكي وحدات صندوق مشاركة ريت عن الفترة 2024/07/1م وحتى 2024/12/31م بواقع 0.14 ريال للوحدة الواحدة وإجمالي مبلغ وقدره 12,320,000 ريال.

### الاجتماع الثاني: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 10 اغسطس 2025م

#### بنود الاجتماع:

- استعراض الوضع الحالي لعقارات الصندوق ونسب الإشغال.
- استعراض القوائم المالية الأولية للفترة المنتهية في 2025/06/30م.

- مناقشة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات.
- مشاركة رئيس المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال.

#### قرارات الاجتماع:

- الموافقة على توزيع أرباح على مالكي وحدات صندوق مشاركة ريت بقيمة 0.10 ريال للوحدة عن الفترة من 1 يناير وحتى 30 يونيو 2025.
- أكد السادة أعضاء مجلس إدارة الصندوق على ضرورة معالجة ملاحظات مراجع الحسابات الواردة في التقرير للمواءمة مع اللائحة المحدثة.

#### الاجتماع الثالث: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 12 نوفمبر 2025م

#### بنود الاجتماع:

- أداء عقارات الصندوق للسنوات الثلاث الماضية.
- آخر تحديثات برنامج يارن.
- مناقشة أثر قرار تثبيت الإيجارات بمنطقة الرياض.
- انخفاض معدلات الفائدة وأثرها على الصندوق.
- ما يستجد من أعمال.
- مشاركة رئيس الحوكمة والالتزام.



## قرارات الاجتماع:

- طالب السادة أعضاء المجلس أن يتم العمل على زيادة نسب الإشغال للعقارات السكنية وعلى وجه الخصوص اللؤلؤة والسي شور وبحث جميع الحلول الممكنة لرفع كفاءة الاستفادة من هذه العقارات.
- اقترح العضو المستقل الدكتور جاسم الرميحي إضافة بند بتزويد الأعضاء بالعقبات التي تواجد الصندوق وتوصيات مدير الصندوق المقترحة وخطة مفصلة لسداد التسهيلات البنكية القائمة على الصندوق.
- اقترح العضو المستقل ابراهيم القحطاني وجود لجنة تنفيذية للتزويد بتفاصيل العقارات للأعضاء وتقديم الحلول الممكنة، كما اقترح أيضا إضافة مدينة تواجد كل عقار في جدول تفاصيل دخل العقارات.

## قرارات بالتمرير موقعة خلال عام 2025م

1. تغيير مراجع حسابات صندوق مشاركة ريت في تاريخ 12 يونيو 2025م.
2. الموافقة على عقد تشغيلي لصندوق مشاركة ريت في تاريخ 09 فبراير 2025م بناءً على العرض المقدم من شركة ساس الخليج للتشغيل والصيانة وتعيينه كمشغل رئيسي لعقاري مجمع السي شور السكني والشقق الفندقية، وتغيير مسمى شقق راديسون الفندقية إلى شقق فندقية – الظهران.
3. زيادة توزيع الأرباح لصندوق مشاركة ريت في تاريخ 19 مارس 2025م اعتماد التوزيعات النقدية للفترة من 2024/07/01م حتى 2024/12/31م لتكون 0.14 ريال.



# تقرير تقويم المخاطر

التقرير السنوي لتقويم مخاطر الصندوق للعام 2025

ميلادي

صندوق مشاركة ريت

تقييم المخاطر			التأثير على				إحتمالية الوقوع	المخاطر
مستوى المخاطرة	نسبة التأثير	متوسط التأثير	جودة العمل	التكلفة	الوقت	نطاق العمل		
متوسطة	% ٢٨	% ٧٠	% ٨٠	% ٦٠	% ٥٠	% ٩٠	المخاطر السوقية	
متوسطة	% ٣٠	% ٥٠	% ٧٠	% ٣٠	% ٣٠	% ٧٠	مخاطر السيولة	
عالية	% ٦٤	% ٦٨	% ٧٠	% ٥٠	% ٦٠	% ٩٠	مخاطر التقلب في التوزيعات	
متوسطة	% ٤٢	% ٦٥	% ٧٠	% ٨٠	% ٥٠	% ٦٠	مخاطر عدم سداد التمويل	
منخفضة	% ١٧	% ٤٣	% ٤٠	% ٥٠	% ٦٠	% ٢٠	مخاطر الموظفين	
منخفضة	% ٩	% ٤٥	% ٤٠	% ٢٠	% ٣٠	% ٩٠	المخاطر النظامية	
متوسطة	% ٣٤	% ٦٨	% ٥٠	% ٥٠	% ٩٥	% ٧٥	مخاطر قلة أوشح الفرص الإستثمارية	
متوسطة	% ٤٥	% ٧٥	% ٧٠	% ٧٠	% ٦٠	% ١٠٠	مخاطر القدرة الإئتمانية للمستأجرين	
متوسطة	% ٥٧	% ٨١	% ٩٠	% ٨٠	% ٥٥	% ١٠٠	مخاطر تجديد العقود الإيجارية	
منخفضة	% ١٩	% ٧٨	% ١٠٠	% ٦٠	% ٥٠	% ١٠٠	مخاطر التثمين العقاري	
منخفضة	% ١١	% ٥٣	% ١٠٠	% ٣٠	% ٣٠	% ٥٠	مخاطر عدم الإمتثال للأنظمة ذات العلاقة	
متوسطة	% ٣٠	% ٦٠	% ٥٠	% ٤٠	% ٥٠	% ١٠٠	مخاطر الاستثمار في القطاع العقاري	
منخفضة	% ٦	% ٥٥	% ٣٠	% ٤٠	% ٥٠	% ١٠٠	مخاطر التطوير العقاري	
متوسطة	% ٢٦	% ٨٥	% ١٠٠	% ٩٠	% ٥٠	% ١٠٠	مخاطر الخسائر غير المؤمنة	
متوسطة	% ٤٤	% ٦٣	% ٤٠	% ٨٠	% ٣٠	% ١٠٠	مخاطر إنخفاض قيمة أصول الصندوق	
متوسطة	% ٢١	% ٥٣	% ٧٠	% ٢٠	% ٢٠	% ١٠٠	مخاطر التركيز الجغرافي	
متوسطة	% ٢٣	% ٧٥	% ١٠٠	% ٥٠	% ٥٠	% ١٠٠	مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة	

متوسطة	% ٣٥	% ١٠٠	% ١٠٠	% ١٠٠	% ١٠٠	% ١٠٠	% ٣٥	مخاطر التقلبات السياسية والإقتصادية
منخفضة	% ١٨	% ٧٠	% ٧٠	% ٦٠	% ٥٠	% ١٠٠	% ٢٥	مخاطر الاستثمار خارج المملكة العربية السعودية
منخفضة	% ٧	% ٦٨	% ١٠٠	% ٥٠	% ٢٠	% ١٠٠	% ١٠	مخاطر تضارب المصالح
منخفضة	% ٨	% ٤٠	% ٣٠	% ٣٠	% ٦٠	% ٤٠	% ٢٠	مخاطر الخبرة المحدودة
متوسطة	% ٣٠	% ٤٣	% ٣٠	% ٤٠	% ٤٠	% ٦٠	% ٧٠	مخاطر التغيرات في الأسعار
متوسطة	% ٤٤	% ٥٥	% ٦٠	% ٥٠	% ٤٠	% ٧٠	% ٨٠	مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية
متوسطة	% ٢٣	% ٥٨	% ٦٠	% ٦٠	% ٥٠	% ٦٠	% ٤٠	مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات
منخفضة	% ٧	% ٣٣	% ٢٠	% ٣٠	% ٣٠	% ٥٠	% ٢٠	مخاطر انعكاس القيمة الأساسية
متوسطة	% ٤٠	% ٥٨	% ٧٠	% ٤٠	% ٥٠	% ٧٠	% ٧٠	مخاطر التوزيع والتمويل
متوسطة	% ٢٧	% ٤٥	% ٧٠	% ٣٠	% ٣٠	% ٥٠	% ٦٠	مخاطر سيولة الوحدات
متوسطة	% ٥٢	% ٦٥	% ٧٠	% ٦٠	% ٦٠	% ٧٠	% ٨٠	مخاطر سيولة الأصول الأساسية
متوسطة	% ٢٣	% ٤٥	% ٦٠	% ٤٠	% ٢٠	% ٦٠	% ٥٠	مخاطر تخفيض القيمة
متوسطة	% ٣٢	% ٥٣	% ٦٠	% ٥٠	% ٣٠	% ٧٠	% ٦٠	مخاطر عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار
منخفضة	% ٩	% ٤٣	% ٦٠	% ٤٠	% ٢٠	% ٥٠	% ٢٠	مخاطر التاريخ التشغيلي السابق
عالية	% ٦١	% ٦٨	% ٨٠	% ٧٠	% ٥٠	% ٧٠	% ٩٠	مخاطر تذبذب الدخل
منخفضة	% ٥	% ٤٨	% ٢٠	% ٧٠	% ٢٠	% ٨٠	% ١٠	مخاطر تطبيق الزكاة والرسوم
منخفضة	% ١٢	% ٦٠	% ٦٠	% ٦٠	% ٢٠	% ١٠٠	% ٢٠	مخاطر سعر صرف العملة
منخفضة	% ١٢	% ٤٨	% ٧٠	% ٤٠	% ٢٠	% ٦٠	% ٢٥	مخاطر عدم المساواة في الحصول على المعلومات
متوسطة	% ٢٣	% ٥٨	% ٥٠	% ٦٠	% ٤٠	% ٨٠	% ٤٠	مخاطر الزيادة في تكاليف البناء
منخفضة	% ٦	% ٦٤	% ٧٠	% ٥٠	% ٥٠	% ٨٥	% ١٠	مخاطر البنية التحتية
عالية	% ٦٣	% ٧٠	% ٧٠	% ٧٠	% ٦٠	% ٨٠	% ٩٠	مخاطر التمويل
متوسطة	% ٤٤	% ٧٣	% ٨٠	% ٧٠	% ٥٠	% ٩٠	% ٦٠	مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون
متوسطة	% ٢٦	% ٦٥	% ٧٠	% ٧٠	% ٤٠	% ٨٠	% ٤٠	مخاطر تخلف الطرف الأخر عن الإلتزام والمخاطر الائتمانية
منخفضة	% ١٦	% ٥٣	% ٦٠	% ٤٠	% ٣٠	% ٨٠	% ٣٠	مخاطر فسخ عقد الإيجار

منخفضة	% ٢٠	% ٦٦	% ٦٥	% ٥٠	% ٦٠	% ٩٠	% ٣٠	مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المستأجرة عند إنتهاء مدة العقد
منخفضة	% ١٧	% ٥٨	% ٥٠	% ٥٠	% ٦٠	% ٧٠	% ٣٠	مخاطر نزاع الملكية
منخفضة	% ٢٠	% ٤٩	% ٢٠	% ٧٠	% ٢٠	% ٨٥	% ٤٠	المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية
منخفضة	% ١٧	% ٥٥	% ٤٠	% ٤٠	% ٧٠	% ٧٠	% ٣٠	مخاطر المواقفات الحكومية والبلدية
منخفضة	% ١٠	% ٤٨	% ٦٠	% ٤٠	% ٣٠	% ٦٠	% ٢٠	مخاطر السعودة
متوسطة	% ٢٤	% ٦٠	% ٦٠	% ٦٠	% ٥٠	% ٧٠	% ٤٠	مخاطر التقاضي مع الغير
متوسطة	% ٢٢	% ٥٥	% ٦٠	% ٤٠	% ٤٠	% ٨٠	% ٤٠	مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض
متوسطة	% ٢١	% ٥٣	% ٦٠	% ٤٠	% ٣٠	% ٨٠	% ٤٠	مخاطر البيانات المستقبلية
متوسطة	% ٢١	% ٥٣	% ٦٠	% ٤٠	% ٢٠	% ٩٠	% ٤٠	مخاطر التركيز على القطاع العقاري

المخاطر المنخفضة هي المخاطر ما بين مستوى 0 إلى 20 %

المخاطر المتوسطة هي المخاطر ما بين مستوى 21 % إلى 59 %

المخاطر المرتفعة هي المخاطر ما بين مستوى 59 % إلى 100 %

## القوائم المالية

للفترة من 01 يناير 2025م حتى 31 ديسمبر 2025م

وتقرير المراجع الخارجي

**صندوق مشاركة ريت**  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

**القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥**  
**وتقرير المراجع المستقل**

الصفحة	الفهرس
٤-٢	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٣١-٩	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المراجع المستقل

إلى السادة حاملي الوحدات

صندوق مشاركة ريت

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق مشاركة ريت ("الصندوق")، والمدار من قبل شركة مشاركة مالية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر وقائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة إلى حاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

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

الأمر الرئيسية للمراجعة

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

كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة	الأمر الرئيسي للمراجعة
<ul style="list-style-type: none"> <li>تتضمن إجراءات مراجعتنا مايلي:</li> <li>فهم آلية تقييم العقارات الاستثمارية وتحديد خسائر انخفاض القيمة التي اتبعها مدير الصندوق.</li> <li>مراجعة تقييم الإدارة لوجود مؤشرات انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية؛</li> <li>تقييم استقلالية ومؤهلات وكفاءة وخبرة مُقيمي الصندوق المستقلين؛</li> <li>مراجعة ومناقشة الافتراضات والمنهجيات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية مع المقيمين المستقلين للصندوق والأدلة التي استخدمها لدعم افتراضاتهم</li> <li>مطابقة التفاصيل المحددة (المساحة، الموقع، إلخ) للعقارات الاستثمارية وفقاً لتقارير التقييم مع سجلات الصندوق وسندات ملكيتها؛</li> <li>مقارنة القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية وفقاً لتقرير التقييم بقيمها الدفترية لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى الاعتراف بأي خسائر انخفاض قيمة؛</li> <li>قيام خبراءنا بتحديد التقييم لعدد ثلاثة عقارات استثمارية ومقارنتها مع خسائر الانخفاض المسجلة من قبل الإدارة وذلك لتقييم معقولة نماذج التقييم والافتراضات المستخدمة في التقييمات للحصول على أدلة بخصوص تقييمات الإدارة والمقيمين المستقلين، و</li> <li>تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية للصندوق، بما في ذلك الافتراضات والأحكام الرئيسية.</li> </ul>	<p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق ١,١٦ مليار ريال سعودي.</p> <p>يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغرض تحقيق عوائد إيجابية أو زيادة رأس المال، وتُدرج بسعر التكلفة مطروحاً منه الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض قيمة متركمة.</p> <p>يحدد مدير الصندوق القيم العادلة لهذه العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير، وذلك امتثالاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري، ويقوم بالإعلان عن صافي قيمة الموجودات وفقاً لذلك. إذا كانت القيمة العادلة أقل من القيمة الدفترية، يتم إجراء تقييم مفصل لانخفاض القيمة لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة.</p> <p>يستخدم الصندوق تقييمات يُجريها مُقيّمون مستقلون لتحديد القيمة العادلة لهذه العقارات.</p> <p>يُعيّن مدير الصندوق مُقيّمين مُعتمدين مستقلين لمساعدة مدير الصندوق في تحديد القيمة القابلة للاسترداد. تُجرى التقييمات باستخدام منهجيات وأساليب مُشتركة، ويُعتبر هذا أمراً رئيسياً من أمور المراجعة، حيث تتضمن هذه المنهجيات والأساليب أحكاماً وتقديرات جوهرية، مما قد يكون له تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.</p> <p>يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٣,١١ حول القوائم المالية فيما يتعلق بالسياسة المحاسبية لانخفاض قيمة الموجودات غير المالية والإيضاح ١١ للإفصاحات حول العقارات الاستثمارية.</p>

## تقرير المراجع المستقل لحاملي وحدات صندوق مشاركة ريت (تتمة)

### المعلومات الأخرى

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

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

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

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

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها العادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لأحكام لائحة صناديق الأستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

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

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس إدارة الصندوق، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

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

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

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

## تقرير المراجع المستقل لحاملي وحدات صندوق مشاركة ريت (تتمة)

### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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

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

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

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية



محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الخبر، المملكة العربية السعودية

٣٠ مارس ٢٠٢٦ (الموافق ١١ شوال ١٤٤٧ هـ)

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

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

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		ايضاح	
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
٩٥,٣٥٨,٤٠٥	٨٦,٩٧٢,٦٥٥	٥	إيرادات الإيجار
١٠,٧٤٢,٢٨٨	١٠,١٨٣,٩٤٢	٦	إيرادات التمويل
١٠٦,١٠٠,٦٩٣	٩٧,١٥٦,٥٩٧		إجمالي الدخل
(٣١,٢٩٦,٦٤٣)	(٣١,٢٥٢,٧٤٠)	١١	الاستهلاك والإطفاء
(١٤,٧٦٨,١٠٥)	(١٤,٤٤٧,٤٠٠)	٧	أتعاب إدارة الصندوق
(٢٢,٩١٨,٧٠٧)	(٢٠,٣٠٣,٨٤١)	٨	مصروفات تشغيلية أخرى
(٥,٨٥٥,٠٨٧)	(٩١,٩٤٨,٨٤٣)	١١	خسارة انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية
(٧٤,٨٣٨,٥٤٢)	(١٥٧,٩٥٢,٨٢٤)		إجمالي المصروفات
٣١,٢٦٢,١٥١	(٦٠,٧٩٦,٢٢٧)		إجمالي (الخسارة) / الدخل من العمليات
١١٦,٦٧٢	٢٠,١١٤	١٤	أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥٦,٧٣٦,٨٨١)	(٥٢,٢٨٣,٣٧١)	٩	تكاليف التمويل
٢,١٦٨,٥٩٠	١,٧١٥,٤٧٩	١٥	ارباح مالية على ودائع لأجل
٩٠٠,٠٠٠	١,٤٥٠,٠٠٠	١٧	إيرادات أخرى
(٢٢,٢٨٩,٤٦٨)	(١٠٩,٨٩٤,٠٠٥)		الخسارة للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(٢٢,٢٨٩,٤٦٨)	(١٠٩,٨٩٤,٠٠٥)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة
(٠,٢٥)	(١,٢٥)		الخسارة الأساسية والمخفضة لكل وحدة

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

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

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

كما في ٣١ ديسمبر		ايضاح
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
<b>الموجودات</b>		
١,٢٨٥,٤٩١,٢٠٨	١,١٦٣,٢٨٩,٦٢٥	١١
٢٠٠,٨٢٩,٧٤٦	١٨٩,٨٤٧,٨٠٤	١٢
٤٠,٨٦٥,١٦٤	٥٢,٢٠٥,٢٣١	١٣
٢,٦٦٣,٢١٨	٨٩٦,١٨٢	
-	٥٢٠,١١٤	١٤
٥٧,٩٢٨,٥٤٩	٢٨,٦٩٦,٤٥٨	١٥
١,٥٨٧,٧٧٧,٨٨٥	١,٤٣٥,٤٥٥,٤١٤	
<b>المطلوبات</b>		
٦٧٨,٣٢٩,٥٤٨	٦٧٣,٩٦٨,٦٨٢	١٦
١٢٦,٣٥٥,٣١٢	١١٦,٩٨٣,١٨٣	١٧
١٩,١٦٢,٣٩٣	١٧,٧٨٥,٤٠٦	١٨
١٠,٦٦٩,١٧٧	٨,٧١٨,٤٧٧	١٩
٨,٣٩٠,٣٥٤	٤,١٤٢,٥٧٠	٢٠
٨٤٢,٩٠٦,٧٨٤	٨٢١,٥٩٨,٣١٨	
٧٤٤,٨٧١,١٠١	٦١٣,٨٥٧,٠٩٦	
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠	
٨,٤٦	٦,٩٨	
<b>صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات</b>		
<b>الوحدات المصدرة</b>		
<b>قيمة الوحدة (بالريال سعودي)</b>		

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

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٤	٢٠٢٥
٧٨٤,٧٦٠,٥٦٩	٧٤٤,٨٧١,١٠١
(٢٢,٢٨٩,٤٦٨)	(١٠٩,٨٩٤,٠٠٥)
(١٧,٦٠٠,٠٠٠)	(٢١,١٢٠,٠٠٠)
(٣٩,٨٨٩,٤٦٨)	(١٣١,٠١٤,٠٠٥)
٧٤٤,٨٧١,١٠١	٦١٣,٨٥٧,٠٩٦

صافي قيمة الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات كما في ١ يناير

التغير من العمليات  
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة  
توزيعات (ايضاح ٢٣)

صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر

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

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

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		ايضاح	
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
(٢٢,٢٨٩,٤٦٨)	(١٠٩,٨٩٤,٠٠٥)		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الخسارة للسنة
			<b>تسويات لـ:</b>
٣١,٢٩٦,٦٤٣	٣١,٢٥٢,٧٤٠	١١	الاستهلاك والإطفاء
٥,٨٥٥,٠٨٧	٩١,٩٤٨,٨٤٣	١١	خسارة انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية
-	(٢٠,١١٤)	١٤	ارباح غير محقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢,١٦٨,٥٩٠)	(١,٧١٥,٤٧٩)	١٥	ربح تمويلي من ودائع لأجل
٥٦,٧٣٦,٨٨١	٥٢,٢٨٣,٣٧١	٩	تكاليف تمويل
(٩٠٠,٠٠٠)	(١,٤٥٠,٠٠٠)	١٧	تخفيضات في التزامات عقود الإيجار
			<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
(١,٨٦٩,٦٣٥)	(١١,٣٤٠,٠٦٧)		الزيادة في دخل الإيجارات المستحق
٩,٨٤٧,٣١٤	١٠,٩٨١,٩٤٢		انخفاض في صافي الاستثمار في عقد التأجير التمويلي
(١٤١,٢٧٨)	١,٧٦٧,٠٣٦		الانخفاض (الزيادة) في المصاريف المدفوعة مقدما والموجودات الأخرى
١,٥٨٦,٨٥٧	(١,٣٧٦,٩٨٧)		(الانخفاض) الزيادة في إيرادات الإيجار الغير مكتسبة
(٣٠٤,٣٦٠)	(١,٩٥٠,٧٠٠)	١٩	الانخفاض في المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
(٢,٨٤٩,١٥٤)	(٤,٢٤٧,٧٨٤)	٢٠	الانخفاض في اتعاب ادارة مستحقة
٧٤,٨٠٠,٢٩٧	٥٦,٢٣٨,٧٩٦		<b>النقد الناتج من العمليات</b>
(٤٩,٥٠٧,٣٠٣)	(٥١,٣٦٩,٣٦٦)	١٩	تكاليف تمويل مدفوعة
٢,١٦٨,٥٩٠	١,٧١٥,٤٧٩		إيرادات مرابحة مستلمة
٢٧,٤٦١,٥٨٤	٦,٥٨٤,٩٠٩		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
-	(١,٠٠٠,٠٠٠)	١١	إضافات الى العقارات الاستثمارية
٥,٤٥٩,٦٥٠	(٥٠٠,٠٠٠)		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
٤٥,٢٧٤,٦٣٣	-		صافي التغير في مرابحة قصيرة الأجل
٥٠,٧٣٤,٢٨٣	(١,٥٠٠,٠٠٠)		<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / المتوفرة من الأنشطة الاستثمارية</b>
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
(١١,٠٤٥,٠٠٠)	(١٣,١٩٧,٠٠٠)	١٧	المسدد من التزامات عقود الإيجار
(١٧,٦٠٠,٠٠٠)	(٢١,١٢٠,٠٠٠)	٢٣	توزيعات مدفوعة
(٢٨,٦٤٥,٠٠٠)	(٣٤,٣١٧,٠٠٠)		<b>التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية</b>
٤٩,٥٥٠,٨٦٧	(٢٩,٢٣٢,٠٩١)		<b>صافي التغير في النقد وما في حكمه</b>
٨,٣٧٧,٦٨٢	٥٧,٩٢٨,٥٤٩		النقد وما في حكمه في بداية السنة
٥٧,٩٢٨,٥٤٩	٢٨,٦٩٦,٤٥٨		<b>النقد وما في حكمه في نهاية السنة</b>
		٢٤	<b>أنشطة تكملية غير نقدية</b>

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

## ١. معلومات عامة

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

الصندوق مُدرج ومتداول في السوق المالية السعودية ("تداول"). يدير الصندوق شركة مشاركة المالية ("مدير الصندوق").

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

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

خلال عام ٢٠٢٤، قام مدير الصندوق بتحديث شروط وأحكام الصندوق مما أدى إلى خفض رسوم الإدارة من ١,٢٠% إلى ٠,٩٥%. وقد دخل هذا التغيير حيز التنفيذ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤. وقد أبلغ مدير الصندوق هيئة السوق المالية بهذا التغيير في ٦ مارس ٢٠٢٤ (الموافق ٢٥ شعبان ١٤٤٥ هـ).

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

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

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية والتي تحدد المتطلبات لجميع الصناديق العقارية داخل المملكة العربية السعودية. تم تعديل اللائحة من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ جمادى الثاني ١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٥).

## ٢ أسس الإعداد

### ٢,١ بيان الالتزام

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

كما امتثل الصندوق للوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق (يشار إليها مجتمعة فيما بعد باسم "الشروط والأحكام").

### ٢,٢ التكلفة التاريخية

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

### ٢,٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

### ٢,٤ المعايير الجديدة والتعديلات المطبقة من قبل الصندوق

قام الصندوق بتطبيق التعديل على المعايير لأول مرة لفترات التقارير التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥.

• تعديل معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ – عدم قابلية تحويل العملة – "آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية": يوضح هذا التعديل كيفية تقييم الصندوق لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل، وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم توفر قابلية التحويل. كما يتطلب التعديل الإفصاح عن معلومات تمكن مستخدمي القوائم المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية تحويل العملة إلى عملة أخرى – أو التأثير المتوقع لذلك – على الأداء المالي للشركة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية.

لم يكن لتطبيق التعديل اعلاه اي اثر جوهري على القوائم المالية.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

## ٢. أسس الإعداد (تتمة)

### ٢,٥ معايير صادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

تم إصدار بعض المعايير المحاسبية الجديدة والتفسيرات التي تعتبر إلزامية لفترات التقرير التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦ ولم يتم تطبيقها مبكرًا من قبل الصندوق. الصندوق بصدد تقييم تأثير المعايير الجديدة والتفسيرات على القوائم المالية.

### ٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

تم عرض السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في اعداد القوائم المالية للصندوق أدناه. وقد تم تطبيق السياسات المحاسبية بشكل متسق على جميع السنوات المعروضة.

#### ٣,١ إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي المتعلقة بالعقارات الاستثمارية، بالصافي بعد خصم أي خصومات (إن وجدت)، وفقًا لشروط عقود الإيجار، على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء.

#### ٣,٢ ربحية الوحدة

يتم احتساب ربحية الوحدة من خلال قسمة إجمالي الدخل الشامل العائد إلى مالكي وحدات الصندوق على المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة خلال السنة.

#### ٣,٣ العقارات الاستثمارية

العقار الاستثماري هو العقار الذي يحتفظ به (من قبل المالك أو المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي) إما لتحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة القيمة الرأسمالية أو لكليهما. يتم قياس العقار الاستثماري مبدئيًا بالتكلفة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة ناقصًا الإهلاك المتراكم وخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت. لا يتم إهلاك الأراضي. يتم إهلاك تكلفة العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر لها والتي تتراوح من ١٠ إلى ٤٠ سنة.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري عند البيع أو الاستبعاد أو عند سحبه بشكل دائم من الاستخدام أو عند تحويله إلى مخزون عقاري. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالعقارات مباشرة في الربح أو الخسارة.

كما تتضمن العقارات الاستثمارية عقارات قيد الإنشاء لاستخدامها مستقبلًا كعقارات استثمارية. ويتم قياسها بالتكلفة ولا يتم إهلاكها.

#### ٣,٤ الإيجارات

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

#### مطلوبات الإيجار

يتم قياس مطلوبات عقد الإيجار مبدئيًا بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار. وإذا تعذر تحديد هذا السعر المعدل بسهولة، وهو ما ينطبق عادة على عقود الإيجار لدى الصندوق، يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال لأقتناء أصل بقيمة مماثلة لموجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة وبشروط وأحكام و ضمانات مماثلة.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

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

#### مطلوبات الإيجار (تتمة)

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

#### موجودات حق الاستخدام

تشتمل موجودات حق الاستخدام على القياس الأولي لمطلوبات، ومدفوعات الإيجار المُستددة في أو قبل تاريخ بدء عقد الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية. يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة إن وجدت.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى الفترة الأقصر من مدة الإيجار أو العمر الإنتاجي للموجود الأساسي. وإذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الموجود الأساسي أو تكلفة موجودات حق الاستخدام تعكس أن الصندوق يتوقع ممارسة خيار شراء، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام ذي الصلة على مدار العمر الإنتاجي للأصل الأساسي. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

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

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كان هناك إنخفاض في قيمة موجودات حق الاستخدام، ويتم إثبات أي خسارة انخفاض في القيمة عند تحديدها.

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

#### صافي الاستثمار في التأجير التمويلي

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

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

#### الإيجار التمويلي

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

#### الإيجار التشغيلي

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

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

#### ٣,٥ النقد وما في حكمه

يشمل النقد وما في حكمه عادةً على النقد بالصندوق ولدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والاستثمارات عالية السيولة، إن وجدت، والتي لا تتجاوز أجل استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر من تاريخ الأقتناء.

#### ٣,٦ القروض

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

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

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

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

#### ٣,٧ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام حالي (قانوني أو ضمني) نتيجة لحدث سابق، ويكون من المحتمل أن يتطلب تسوية هذا الالتزام تدفقًا خارجيًا للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية، ويمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. وإذا كان من شبه المؤكد أن يقوم طرف خارجي بتعويض بعض أو كل النفقات اللازمة لتسوية الالتزام، يتم إثبات التعويض المتوقع كأصل منفصل، شريطة إمكانية قياس هذا التعويض بشكل موثوق. ويتم عرض المصروف المرتبط بصافي أي تعويض من هذا القبيل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

#### ٣,٨ صافي قيمة الموجودات لكل وحدة

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

#### ٣,٩ توزيعات

يتم إثبات التوزيعات عند الإعلان عنها خلال السنة المالية ولم تعد وفقًا لتقدير الصندوق. ويتم الاعتراف بالتوزيعات غير المدفوعة لمالكي الوحدات كمطلوبات في القوائم المالية في الفترة التي يتم فيها اعتماد التوزيعات من قبل مجلس إدارة الصندوق.

#### ٣,١٠ الأدوات المالية

##### الموجودات المالية

##### الاعتراف الأولي

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

##### القياس اللاحق

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

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

#### ٣.١٠ الأدوات المالية (تتمة)

#### الموجودات المالية (تتمة)

#### الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يصنف الصندوق موجوداته بالتكلفة المطفأة عندما يتم الاحتفاظ بها بهذه تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتي مدفوعات أصل المبلغ والفوائد فقط .

#### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم تصنيف الموجودات المالية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم حيازتها لغرض بيعها أو إعادة شرائها في المدى القريب .وقد قام الصندوق بتصنيف استثماراته في الأوراق المالية المحلية المدرجة وغير المدرجة، وكذلك محفظة الوحدات في الصناديق الاستثمارية، كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة..

#### الغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية، أو عندما ينقل الصندوق حقوقه في تلقي التدفقات النقدية من الأصل أو يتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير كبير إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "التمرير"، بحيث (أ) ينقل الصندوق جميع المخاطر والمنافع الجوهرية المتعلقة بملكية الأصل ، أو (ب) أن الصندوق لم ينقل أو يحتفظ بجميع المخاطر والمنافع المتعلقة بالأصل ، ولكنه نقل السيطرة على الأصل.

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

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

#### المطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما تنتهي التدفقات النقدية التعاقدية للأصل أو عندما يقوم الصندوق بتحويل حقوقه في استلام التدفقات النقدية التعاقدية على الأصل المالي في معاملة يتم فيها نقل ما يقارب جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري. يتم الاعتراف بأي حصة في الأصول المالية المحولة يتم إنشاؤها أو الاحتفاظ بها من قبل الصندوق بوصفها أصلاً أو التزاماً مستقلاً.

#### القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للأصول المالية على نموذج أعمال الصندوق لإدارة هذه الأصول وخصائص التدفقات النقدية لها. يتم قياس الأصول المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، حيث تمثل هذه التدفقات سداداً لأصل المبلغ والفوائد فقط، بالتكلفة المطفأة. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من أداة مالية يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة وليست جزءاً من علاقة تحوط في الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل أو انخفاض قيمته. كما يتم احتساب إيرادات الفوائد من هذه الأصول المالية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

#### ٣.١٠ الأدوات المالية (تتمة)

#### المطلوبات مالية (تتمة)

#### القياس اللاحق (تتمة)

يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية في الوقت الذي يصبح فيه الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. ويتم الاعتراف بالالتزامات المالية في البداية بالقيمة العادلة مطروحاً منها أي تكاليف مباشرة متعلقة بالمعاملة. بعد الاعتراف الأولي، تُقاس هذه الالتزامات بالتكلفة المضافة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عند سداد الالتزام أو إلغائه أو انتهاء مدته. وإذا تم استبدال التزام مالي قائم بأخر من نفس المقرض بشروط تختلف جوهرياً، أو تم تعديل شروط التزام قائم بشكل جوهري، يُعامل هذا الاستبدال أو التعديل على أنه استبعاد للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفارق بين القيم الدفترية ذات الصلة في الربح أو الخسارة.

يقيس الصندوق الأدوات المالية، مثل المشتقات المالية، بالقيمة العادلة خلال الربح والخسارة في تاريخ كل تقرير.

#### قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه مقابل بيع أصل أو دفعه مقابل تحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الموجود أو نقل المطلوب تتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات ؛ أو

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

يجب أن يكون الصندوق متاح للوصول إلى السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة.

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

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

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

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

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

المستوى ٢: تقنيات التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من مدخلات قابلة للملاحظة بشكل مباشر أو غير مباشر،

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

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

#### مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم تسجيل صافي المبالغ في القوائم المالية عندما يكون للصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ لإجراء المقاصة، وبنوي التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

#### ٣.١١ انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية

##### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يقوم الصندوق بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على أن الموجودات غير المالية قد تنخفض قيمتها. في حالة وجود أي مؤشر، أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار سنوي لانخفاض القيمة، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات. القيمة القابلة للاسترداد للموجودات هي القيمة العادلة للموجودات أو وحدة توليد النقد، أيهما أعلى، ناقصًا تكاليف البيع وقيمتها قيد الاستخدام، ويتم تحديدها للموجودات الفردية، ما لم يكن الأصل يولد تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الناتجة عن باقي موجودات الصندوق. أو موجودات الصندوق. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للموجود قيمته القابلة للاسترداد، يعتبر الموجود منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد. عند تقدير القيمة في الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالموجود. لتحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة الناتجة عن العمليات المستمرة في الربح أو الخسارة ويتم عرضها كبنء منفصل.

##### انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

تستند معدلات الخسارة المتوقعة إلى ملفات الدفع للمستحقات خلال فترة الاثني عشر شهرًا السابقة لكل فترة تقرير مع الأخذ في الاعتبار الخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة التي تكدها العملاء خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول العوامل الاقتصادية الكلية التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية المستحقات. حدد الصندوق الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية (البلد الذي يقدم فيه الخدمات) ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي باعتباره العامل الأكثر أهمية وبالتالي يقوم بتعديل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل. يتم عرض خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالمستحقات من عقود الإيجار التشغيلية بشكل منفصل في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

#### ٣.١٢ إيرادات التمويل والتكلفة

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

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

### ٤. التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية استخدام بعض التقديرات والأحكام الجوهرية التي تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ التقرير، وكذلك على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات خلال فترة التقرير. ويتم تقييم هذه التقديرات والأحكام بشكل مستمر، وهي تستند إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك التوقعات بشأن الأحداث المستقبلية التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف القائمة.

وقد استند الصندوق في وضع افتراضاته وتقديراته إلى المعطيات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. إلا أن الظروف القائمة والافتراضات المتعلقة بالتطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة لتغيرات السوق أو ظروف تنشأ خارج سيطرة الصندوق، ويتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

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

#### تقييم العقارات الاستثمارية

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

١١

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٤. التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### العمر الانتاجي للعقارات الاستثمارية

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

##### انخفاض قيمة الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة

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

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

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

##### ٥ إيرادات الإيجار

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، حقق الصندوق إيرادات بقيمة ٨٦,٩٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٩٥,٣٦ مليون ريال سعودي) من تأجير العقارات الاستثمارية، والتي تُسجل على أساس الاستحقاق وفقاً لشروط عقود الإيجار.

##### ٦ إيرادات التمويل

٢٠٢٤	٢٠٢٥
١٠,٧٤٢,٢٨٨	١٠,١٨٣,٩٤٢

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

##### ٧ أتعاب إدارة الصندوق

يتم إدارة الصندوق والإشراف عليه من قبل مدير الصندوق. ومقابل هذه الخدمات، يحسب الصندوق رسوم الإدارة، كما هو منصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق، بمعدل سنوي قدره ٠,٩٥% كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٠,٩٥%) من إجمالي موجودات الصندوق بعد خصم الرسوم والمصاريف المستحقة. وبالنسبة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت رسوم الإدارة ١٤,٤٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ١٤,٧٧ مليون ريال سعودي).

##### ٨ مصروفات تشغيلية أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح	
١٨,٧٥٩,٣٢٩	١٥,٧٦٣,٩٢٨	٨,١	مصروفات صيانة العقارات
١,٩٠٥,٤٠٨	١,٩٧٦,١٤٥		أتعاب إدارة الممتلكات
٨٥٨,١١٩	١,١٤٦,٠٨٠		رسوم وائتراكات
٢٥٦,٨٥٩	٢٣٩,١٨٨		أتعاب التقييم
٣٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠		أتعاب مجلس الإدارة
١,١٠٨,٩٩٢	١,١٣٨,٥٠٠		أخرى
٢٢,٩١٨,٧٠٧	٢٠,٣٠٣,٨٤١		

٨,١ تمثل مصروفات صيانة العقارات المصاريف المتكبدة على العقارات الاستثمارية والتي تشمل الصيانة والمرافق ومصاريف التشغيل المتنوعة الأخرى.

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩ تكاليف التمويل

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	
٤٩,١١٥,٦١٤	٤٥,٥١٣,٠٧٠	١٦	تكلفة التمويل على القروض
٥,٧١١,١٩٢	٥,٢٧٤,٨٧١	١٧	تكلفة التمويل على التزامات عقود الإيجار
١,٩١٠,٠٧٥	١,٤٩٥,٤٣٠	٩,١	إطفاء رسوم ترتيب القروض
٥٦,٧٣٦,٨٨١	٥٢,٢٨٣,٣٧١		

٩,١ تشكل رسوم ترتيب القروض رسوماً إدارية واستشارية على تسهيلات القرض غير المستفاد منها والتي يربتها مدير الصندوق. يتم إطفاء هذه الرسوم على مدى فترة القرض بمجرد الاستفادة من تسهيلات القرض.

١٠ مخصص الزكاة

بناءً على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم ٢٩٧٩١ ("القرار") الصادر في عام ٢٠٢٣، فإن الصناديق الاستثمارية غير ملزمة بدفع أي زكاة ويقتصر التزامها على التسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك فقط. كما أوضح القرار أن حاملي الوحدات مسؤولون عن سداد الزكاة على استثماراتهم في الصناديق دون أي التزام على الصندوق.

١١ العقارات الاستثمارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	
١,٢١٢,٩٦٢,٨٥٥	١,٠٩٨,٩١٩,٩٣٦	١١,١	العقارات الاستثمارية المملوكة
٧٢,٥٢٨,٣٥٣	٦٤,٣٦٩,٦٨٩	١١,٢	موجودات حق استخدام
١,٢٨٥,٤٩١,٢٠٨	١,١٦٣,١٨٩,٦٢٥		

١١,١ العقارات الاستثمارية المملوكة

٢٠٢٥	أرض	المباني	الأثاث والتجهيزات	المجموع	
	٦٣٩,٩٢١,٥٨٩	٦٥٩,٨٢٦,٢٥٠	٦٦,٥٦١,٦٤٨	١,٣٦٦,٣٠٩,٤٨٧	التكلفة
	-	-	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	في ١ يناير
	٦٣٩,٩٢١,٥٨٩	٦٥٩,٨٢٦,٢٥٠	٦٧,٥٦١,٦٤٨	١,٣٦٧,٣٠٩,٤٨٧	إضافات
					في ٣١ ديسمبر

الاستهلاك المتراكم والانخفاض

٢٠٢٥	أرض	المباني	الأثاث والتجهيزات	المجموع	
١٤,٧٢٨,٠٢٣	٩٥,٢٤٣,٢٩٨	٤٣,٣٧٥,٣١١	٩١,٩٤٨,٨٤٣	١٥٣,٣٤٦,٦٣٢	كما في ١ يناير
-	١٦,٤٤١,٥٥٦	٦,٦٥٢,٥٢٠	٢٣,٠٩٤,٠٧٦	٢٣,٠٩٤,٠٧٦	المحمل للسنة
٥٠,٤٩١,٠٧٦	٤١,٤٥٧,٧٦٧	-	٩١,٩٤٨,٨٤٣	١٥٣,٣٤٦,٦٣٢	الانخفاض المحمل خلال السنة
٦٥,٢١٩,٠٩٩	١٥٣,١٤٢,٦٢١	٥٠,٠٢٧,٨٣١	٢٦٨,٣٨٩,٥٥١	١٥٣,٣٤٦,٦٣٢	في ٣١ ديسمبر
٥٧٤,٧٠٢,٤٩٠	٥٠٦,٦٨٣,٦٢٩	١٧,٥٣٣,٨١٧	١,٠٩٨,٩١٩,٩٣٦	١,٠٩٨,٩١٩,٩٣٦	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

٢٠٢٤	أرض	المباني	الأثاث والتجهيزات	المجموع	
	٦٣٩,٩٢١,٥٨٩	٦٥٩,٨٢٦,٢٥٠	٦٦,٥٦١,٦٤٨	١,٣٦٦,٣٠٩,٤٨٧	التكلفة
					في ١ يناير و ٣١ ديسمبر

الاستهلاك المتراكم والانخفاض

٢٠٢٤	أرض	المباني	الأثاث والتجهيزات	المجموع	
١٠,٣١١,٠٨٥	٧٧,٣٦٠,٢٦٨	٣٦,٧٠٤,٥٦٥	١٢٤,٣٧٥,٩١٨	١٢٤,٣٧٥,٩١٨	في ١ يناير
-	١٦,٤٤٤,٨٨١	٦,٦٧٠,٧٤٦	٢٣,١١٥,٦٢٧	٢٣,١١٥,٦٢٧	المحمل للسنة
٤,٤١٦,٩٣٨	١,٤٣٨,١٤٩	-	٥,٨٥٥,٠٨٧	٥,٨٥٥,٠٨٧	الانخفاض المحمل خلال السنة
١٤,٧٢٨,٠٢٣	٩٥,٢٤٣,٢٩٨	٤٣,٣٧٥,٣١١	١٥٣,٣٤٦,٦٣٢	١٥٣,٣٤٦,٦٣٢	في ٣١ ديسمبر
٦٢٥,١٩٣,٥٦٦	٥٦٤,٥٨٢,٩٥٢	٢٣,١٨٦,٣٣٧	١,٢١٢,٩٦٢,٨٥٥	١,٢١٢,٩٦٢,٨٥٥	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

## ١١. العقارات الاستثمارية (تتمة)

### ١١,١ العقارات الاستثمارية المملوكة (تتمة)

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول كما يلي:

العمر الإنتاجي (بالسنوات)	فئة الأصول
٤٠	مباني
١٠	أثاث وتجهيزات

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المملوكة ١,٠٩٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٢,١٣٣ مليون ريال سعودي)، منها بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية صافية قدرها ٨٥٠,٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ١,١١١ مليون ريال سعودي) مرهونة كضمان مقابل القروض التي تم الحصول عليها من البنوك التجارية (انظر أيضاً إيضاح ١٦).

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

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

- شركة وسم المتحدة للتقييم العقاري.
- شركة أبعاد العقارية للتقييم
- شركة فاليو سنترات للاستشارات.
- شركة جي ال ال للتقييم.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ متوسط تقييم العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه ١,٢٨٣,٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ١,٣٦٤,٧ مليون ريال سعودي). بناءً على نتائج التقييمات المستقلة، قام الصندوق بتسجيل خسارة انخفاض في القيمة بلغت ٩١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، حيث كان التقييم العادل أقل من القيمة الدفترية لهذه الممتلكات بنفس المبلغ (خسارة انخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥,٩ مليون ريال سعودي). تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية معدل خصم يتراوح من ٩,٠% إلى ١١,٣% (٢٠٢٤: ٩,٥% إلى ١١,٢%) ومعدل عائد الدخل يتراوح من ٧,٠٠% إلى ٨,٥% (٢٠٢٤: ٧,٢٥% إلى ١١%).

### التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم اليقين في مبلغ وتوقيت نطاق التدفقات النقدية المستخدمة من قبل المقيمين هي ٩,٠% إلى ١١,٣% (٢٠٢٤: ٩,٥% إلى ١١,٢%).

معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي وحجم ونوعية العقارات مع الأخذ في الاعتبار بيانات السوق في النطاق الزمني للتقييم الذي يستخدمه المقيمين هي ٧,٠٠% إلى ٨,٥% (٢٠٢٤: ٧,٢٥% إلى ١١%).

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١ العقارات الاستثمارية (تتمة)

١١,١ العقارات الاستثمارية المملوكة (تتمة)

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

لم تطرأ أي تغييرات على أساليب التقييم خلال السنة.

إن أي تغير جوهر في الافتراضات المستخدمة للتقييم العادل للعقارات الاستثمارية مثل معدلات الخصم والعوائد ونمو الإيجارات ومعدل الإشغال وغيرها من شأنه أن يؤدي إلى انخفاض أو ارتفاع القيمة العادلة لتلك الأصول بشكل ملحوظ.

١١,٢ موجودات حق الاستخدام

٢٠٢٥	ارض	مباني	المجموع
التكلفة			
كما في ١ يناير و ٣١ ديسمبر	٦٢,٥٧٣,٢٩٦	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	١٢١,٠٠٤,٢٧٢

الإستهلاك المتراكم

كما في ١ يناير	٢٥,٦٩٥,٣٧٣	٢٢,٧٨٠,٥٤٦	٤٨,٤٧٥,٩١٩
محمل خلال السنة	٤,٦٠٨,٨٣٣	٣,٥٤٩,٨٣١	٨,١٥٨,٦٦٤
كما في ٣١ ديسمبر	٣٠,٣٠٤,٢٠٦	٢٦,٣٣٠,٣٧٧	٥٦,٦٣٤,٥٨٣

صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

٣٢,٢٦٩,٠٩٠	٣٢,١٠٠,٥٩٩	٦٤,٣٦٩,٦٨٩
------------	------------	------------

٢٠٢٤	ارض	مباني	المجموع
التكلفة			
كما في ١ يناير و ٣١ ديسمبر	٦٢,٥٧٣,٢٩٦	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	١٢١,٠٠٤,٢٧٢

الإستهلاك المتراكم

كما في ١ يناير	٢١,٠٨٦,٥٤٠	١٩,٢٠٨,٣٦٣	٤٠,٢٩٤,٩٠٣
محمل خلال السنة	٤,٦٠٨,٨٣٣	٣,٥٧٢,١٨٣	٨,١٨١,٠١٦
كما في ٣١ ديسمبر	٢٥,٦٩٥,٣٧٣	٢٢,٧٨٠,٥٤٦	٤٨,٤٧٥,٩١٩

صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

٣٦,٨٧٧,٩٢٣	٣٥,٦٥٠,٤٣٠	٧٢,٥٢٨,٣٥٣
------------	------------	------------

مصروفات الاستهلاك والاطفاء للسنة العائدة الى:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	العقارات الاستثمارية المملوكة
٢٣,١١٥,٦٢٧	٢٣,٠٩٤,٠٧٦	حق استخدام الأصول
٨,١٨١,٠١٦	٨,١٥٨,٦٦٤	
٣١,٢٩٦,٦٤٣	٣١,٢٥٢,٧٤٠	

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

تستند القيم العادلة لموجودات حق الاستخدام إلى التقييمات التي تم إجراؤها من قبل شركة اسناد للتقييم العقاري وشركة استناد للتقييم العقاري (٢٠٢٤): شركة وسم المتحدة للتقييم العقاري وأبعاد للتقييم العقاري) وجميعهم مقيمون مستقلون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ متوسط تقييم المباني ٤٩,٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٦٦,٤ مليون ريال سعودي) وذلك باحتساب متوسط التقييم الإجمالي لموجودات حق الاستخدام للمباني البالغ ٩٨,١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ١٣٥,٧ مليون ريال سعودي) وتخصيصه على المساحات المتبقية بعد إلغاء الاعتراف بجزء من المباني وفقاً لترتيبات الإيجار التمويلي.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

## ١١ العقارات الاستثمارية (تتمة)

### ١١,٢ موجودات حق الاستخدام (تتمة)

#### التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف القيمة العادلة لموجودات حق الاستخدام في المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يتم التقييم بالرجوع إلى بيانات سوق غير قابلة للملاحظة، من بين عوامل أخرى. تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم الموجودات حق الاستخدام ما يلي:

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم اليقين في مبلغ وتوقيت نطاق التدفقات النقدية المستخدمة من قبل المقيمين هي ٩,٠% إلى ١٠% (٢٠٢٤: ٩,٩% إلى ١١%).

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

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

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

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

لم تكن هناك تغييرات في أساليب التقييم خلال العام.

إن أي تغييرات جوهرية في الافتراضات المستخدمة للتقييم العادل للعقارات الاستثمارية مثل معدلات الخصم والعوائد ونمو الإيجارات ومعدل الشواغر وغيرها من شأنها أن يؤدي إلى انخفاض أو ارتفاع القيمة العادلة لتلك الأصول بشكل ملحوظ.

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

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية على أساس متوسط تقييم المقيمين	١,٣٣٣,٠٣٨,١١٠	١,٤٣١,١١٣,٨١٣
ناقص: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية	١,١٦٣,٢٨٩,٦٢٥	١,٢٨٥,٤٩١,٢٠٨
القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية	١٦٩,٧٤٨,٤٨٥	١٤٥,٦٢٢,٦٠٥
التغير في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لكل وحدة بناءً على القيمة العادلة	١,٩٣	١,٦٥
صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة	٦١٣,٨٥٧,٠٩٦	٧٤٤,٨٧١,١٠١
مكاسب القيمة العادلة غير المحققة للعقارات الاستثمارية	١٦٩,٧٤٨,٤٨٥	١٤٥,٦٢٢,٦٠٥
صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة	٧٨٣,٦٠٥,٥٨١	٨٩٠,٤٩٣,٧٠٦
صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى كل وحدة	٦,٩٨	٨,٤٦
صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل القيمة	٨,٩٠	١٠,١١
صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لكل وحدة (ريال سعودي) بعد تعديل القيمة		

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

## ١٢ صافي الاستثمار في الإيجار التمويلي

لدى الصندوق اتفاقيات إيجار لعقاراته الاستثمارية في المملكة العربية السعودية. تتراوح مدة عقود الإيجار من عشر إلى عشرين سنة، وبلغ متوسط معدل الاقتراض المتزايد المطبق لحساب صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي ٤,٩٥%. يتم التفاوض على شروط الإيجار على أساس إجمالي وتحتوي على نفس الشروط والأحكام. لا تفرض اتفاقيات الإيجار أي تعهدات.

يتكون صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي من:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٩٣,٧٠٤,٦٢٧	٢٧٢,٥٣٨,٧٤٣	إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
(٩٢,٨٧٤,٨٨١)	(٨٢,٦٩٠,٩٣٩)	ناقصاً: دخل التمويل غير المحقق
٢٠٠,٨٢٩,٧٤٦	١٨٩,٨٤٧,٨٠٤	

فيما يلي تحليل استحقاق الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	من ٢ الى ٥ سنة	أقل من سنة واحدة	
٢٧٢,٥٣٨,٧٤٣	١٣٥,٦١٩,٦٨٦	١١٤,٨٣٨,٣٥٠	٢٢,٠٨٠,٧٠٧	إجمالي المستحقات من عقود الإيجار التمويلي
(٨٢,٦٩٠,٩٣٩)	(٣٤,٤٩٦,٨٣١)	(٣٨,٥٣٩,٩٩٥)	(٩,٦٥٤,١١٣)	الدخل التمويل
١٨٩,٨٤٧,٨٠٤	١٠١,١٢٢,٨٥٥	٧٦,٢٩٨,٣٥٥	١٢,٤٢٦,٥٩٤	

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

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

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

## ١٣ دخل الإيجار المستحق

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	
٤٨,٢٩٠,٢٢٤	٥٤,٣٢٥,٥٥٠		إيجار مستحق:
٦,٧٨٥,٨٧٦	١٢,٠٩٠,٦١٧		- مفوتر
٥٥,٠٧٦,١٠٠	٦٦,٤١٦,١٦٧	١٣,١	- غير مفوتر
(١٤,٢١٠,٩٣٦)	(١٤,٢١٠,٩٣٦)	١٣,٢	إجمالي ذمم الإيجار المدينة
٤٠,٨٦٥,١٦٤	٥٢,٢٠٥,٢٣١		ناقصاً: مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ١٣ دخل الإيجار المستحق (تتمة)

١٣,١ فيما يلي التحليل الزمني لئتم الإيجار المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤ كما يلي:

المجموع	< ٣٦٥ يوماً	٣٦٥-٢٧٠ يوماً	٢٧٠-١٨١ يوماً	> ١٨٠ يوماً	لم تستحق بعد ولم تخفص القيمة	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٦٦,٤١٦,١٦٧	٢٤,٤٣٣,٩٤٠	٤,٤٣٢,٩٩٥	٢,٩١٧,٢٧٠	٢٢,٥٤١,٣٤٥	١٢,٠٩٠,٦١٧	٢٠٢٥
٥٥,٠٧٦,١٠٠	٢٠,٥٤٤,٦٣٢	٢,١٦٦,٩٦٤	٤,٢٤٩,٣٩١	٢١,٣٢٩,٢٣٧	٦,٧٨٥,٨٧٦	٢٠٢٤

عند تحديد مخاطر التخلف عن السداد ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة، أخذت الإدارة في الاعتبار عوامل تعديل المخاطر مثل وجود الضمانات والسندات الإذنية الصادرة من الأطراف المقابلة باسم الصندوق. انظر ايضا ح ٢١.

١٣,٢ فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة هي كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
١٤,٢١٠,٩٣٦	١٤,٢١٠,٩٣٦

في بداية السنة ونهاية السنة

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

### ١٤ إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

خلال عام ٢٠٢٥، قام الصندوق بالاستثمار في صندوق شركات المراجعة والصكوك، وهو صندوق استثماري مفتوح مدار من قبل شركة مشاركة المالية، بمبلغ قدره ٠,٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٦ مليون ريال سعودي). وقد اعترف الصندوق بهذا الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وبحسب ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ الربح غير المحقق من هذا الاستثمار ٠,٠٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: لا شيء).

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٥,٤٥٩,٦٥٠	-
٦,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
(١١,٤٥٩,٦٥٠)	-
-	٢٠,١١٤
-	٥٢٠,١١٤

في ١ يناير  
اضافات خلال السنة  
استيعادات خلال السنة  
ارباح قيمة عادلة غير محققة  
في ٣١ ديسمبر

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
١١٦,٦٧٢	-
-	٢٠,١١٤
١١٦,٦٧٢	٢٠,١١٤

الربح المحقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
الربح غير المحقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ١٥ النقد وما في حكمه

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٥٢,٧٦٤,٣٩١	٢٦,٠٤٦,٧٥٠	ودائع لأجل
٥,١٦٤,١٥٨	٢,٦٤٩,٧٠٨	نقد لدى البنوك
٥٧,٩٢٨,٥٤٩	٢٨,٦٩٦,٤٥٨	

تمثل الودائع لأجل المبالغ التي يستثمرها الصندوق لدى مدير الصندوق بموجب ترتيبات المرابحة، ولها تاريخ استحقاق أصلي أقل من ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع مع هامش ربح يتراوح من ٣,٩% إلى ٦,٩٤% سنويًا. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ الدخل التمويلي المستحق على هذه الودائع ٠,٠٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٠,٣٧ مليون ريال سعودي) وبلغت إيرادات التمويل من الودائع لأجل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٢,١ مليون ريال سعودي).

#### ١٦ القروض

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	قرض طويل الأجل
١٤,٦٩٨,٦٨٤	٨,٨٤٢,٣٨٨	تكاليف تمويل مستحقة
(٤,٩٢٦,١١٣)	(٣,٤٣٠,٦٨٣)	ناقصا: تكاليف المعاملات غير المطفأة
٦٧٨,٣٢٩,٥٤٨	٦٧٣,٩٦٨,٦٨٢	

خلال سنة ٢٠١٨، قام الصندوق بتوقيع اتفاقية تسهيلات بنكية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي على شكل قروض طويلة الأجل لتمويل الاستحواذ على عقارات مدرجة للدخل. علاوة على ذلك، قام الصندوق خلال سنة ٢٠٢١ بالتفاوض على زيادة حد التسهيلات الائتمانية من ٤٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١ مليار ريال سعودي. تحمل هذه التسهيلات فائدة بمعدل سايبور (٦ أشهر) مضاف إليه هامش ربح والذي يتناسب مع معدل السوق وتستحق السداد على دفعة واحدة بعد سبع سنوات من تاريخ السحب. يُستحق هامش الربح على أساس نصف سنوي.

خلال عام ٢٠٢٣، أبرم الصندوق تسهيلات بنكية أخرى متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مع بنك الجزيرة للحصول على قرض طويل الأجل بحد إجمالي قدره ١ مليار ريال سعودي لتمويل الاستحواذ على أصول مدرجة للدخل والعمليات الجارية.

يحمل هذا التسهيل تكلفة مالية بمعدل سايبور (٦ أشهر) بالإضافة إلى هامش ربح والذي يتناسب مع معدل السوق ويستحق السداد على دفعة واحدة بعد سبع سنوات من تاريخ السحب. يتم دفع التكلفة المالية على أساس نصف سنوي.

تشمل اتفاقيات القروض المشار إليها أعلاه بعض الالتزامات المالية وغير المالية. وقد خالف الصندوق أحد الالتزامات المتعلقة بالقرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والمتعلق بالقرض الممنوح من بنك الجزيرة، مما يمنح البنك الحق التعاقد في المطالبة بالسداد الفوري للقرض. وبما أنه لم يتم الحصول على أي تنازل من البنك، فقد تم عرض القرض وفقاً لشروط اتفاقية التسهيل، وتواصل الإدارة التعامل مع المقرض بشأن هذا الأمر. كما أن القروض مضمونة برهن على بعض العقارات الاستثمارية. راجع أيضاً إيضاح ١١.

تحليل الاستحقاق للقروض طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤ هو كما يلي:

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	من ٢ إلى ٥ سنة	أقل من سنة واحدة	
٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	-	٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	٣٢٠,٧٣٦,٢٣١	٣٤٧,٨٢٠,٧٤٦	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ١٧ التزامات عقود الإيجار

٢٠٢٤	٢٠٢٥
١٥٨,٣١٦,٢٨٣	١٤٣,٦٦٩,٢٨٣
(٣١,٩٦٠,٩٧١)	(٢٦,٦٨٦,١٠٠)
١٢٦,٣٥٥,٣١٢	١١٦,٩٨٣,١٨٣

إجمالي التزامات عقود الإيجار  
ناقصاً: تكاليف التمويل غير المستحقة بعد

٢٠٢٤	٢٠٢٥
١٣٢,٥٨٩,١٢٠	١٢٦,٣٥٥,٣١٢
٥,٧١١,١٩٢	٥,٢٧٤,٨٧١
(٩٠٠,٠٠٠)	(١,٤٥٠,٠٠٠)
(١١,٠٤٥,٠٠٠)	(١٣,١٩٧,٠٠٠)
١٢٦,٣٥٥,٣١٢	١١٦,٩٨٣,١٨٣

كما في ١ يناير  
تكاليف التمويل للسنة  
تخفيضات الإيجار  
المدفوعات  
كما في ٣١ ديسمبر

تمثل التزامات عقود الإيجار القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار المتعلقة بعقد تأجير الأرض. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، حصل الصندوق على امتياز يتعلق بإحدى قطع الأراضي المدرجة بموجب ترتيبات الإيجار بمبلغ ١,٤٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٠,٩ مليون ريال سعودي) وتم الاعتراف بها كإيرادات أخرى.

فيما يلي تحليل استحقاق التزامات عقود الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	من ٢ إلى ٥ سنة	أقل من سنة واحدة
١٤٣,٦٦٩,٢٨٣	٧٤,١٥٤,٨٨٠	٥٥,٦٦٧,٤٠٠	١٣,٨٤٧,٠٠٣
(٢٦,٦٨٦,١٠٠)	(٦,٦٧٠,٤٦٥)	(١٥,١٦٦,٤٥٤)	(٤,٨٤٩,١٨١)
١١٦,٩٨٣,١٨٣	٦٧,٤٨٤,٤١٥	٤٠,٥٠٠,٩٤٦	٨,٩٩٧,٨٢٢

إجمالي التزامات عقود الإيجار  
تكلفة التمويل

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

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

إجمالي التزامات عقود الإيجار  
تكلفة التمويل

#### ١٨ إيرادات الإيجار غير المكتسبة

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
١٧,٥٧٥,٥٣٦	١٩,١٦٢,٣٩٣
٨٥,٤٧٣,٢٨٢	٦٨,٥٩٧,٨٣٨
(٨٣,٨٨٦,٤٢٥)	(٦٩,٩٧٤,٨٢٥)
١٩,١٦٢,٣٩٣	١٧,٧٨٥,٤٠٦

في ١ يناير  
الإضافات خلال السنة  
المعترف بها كإيرادات خلال السنة  
في ٣١ ديسمبر

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩ مصروفات مستحقة والتزامات أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٥,٢٠٦,٥٦٨	٣,٣٤٦,٤٠٥	مصاريف تشغيل الممتلكات
٣,١٥٢,٦٦٥	٣,٠٥٧,٤٢٢	ودائع تأمين
٧٧٣,٥٣٠	٨٥٦,٩٧٩	ضريبة القيمة المضافة
١,٥٣٦,٤١٤	١,٤٥٧,٦٧١	أخرى
١٠,٦٦٩,١٧٧	٨,٧١٨,٤٧٧	

٢٠ المعاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة مدير الصندوق وشركة الإنماء للاستثمار (أمين الحفظ) ومالكي الوحدات ومجلس إدارة الصندوق واللجنة الشرعية للصندوق. تشمل الأطراف ذات العلاقة أيضًا الكيانات التجارية التي يكون لمدير الصندوق أو بعض أعضاء الإدارة العليا مصلحة فيها. ويتم اعتماد جميع المعاملات مع الأطراف ذات علاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق.

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يوضح الجدول التالي تفاصيل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	طبيعة المعاملة	طرف ذو علاقة
٢,١٦٨,٥٩٠	١,٧١٥,٤٧٩	دخل مالي على ودائع لأجل	مدير صندوق
١٤,٧٦٨,١٠٥	١٤,٤٤٧,٤٠٠	اتعاب إدارية	
٣٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق
٣٣,٠٠٠	٣٣,٠٠٠	مكافآت الهيئة الشرعية	الهيئة الشرعية
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	أتعاب الحفظ	أمين حفظ

بلغ استثمار مدير الصندوق في الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ عدد ٥,٠١ مليون وحدة (٢٠٢٤ عدد ٤,٨٠ مليون وحدة) والتي تمثل ٥,٦% من صافي وحدات الصندوق (٢٠٢٤: ٥,٥%).

(ب) المطلوب الى الاطراف ذات علاقة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	طرف ذو العلاقة
(٨,٣٩٠,٣٥٤)	(٤,١٤٢,٥٧٠)	شركة مشاركة كابيتال المالية - مدير الصندوق (تحت بند اتعاب الإدارة المستحقة)
(٣٤١,٦٦٧)	(١٤١,٦٦٧)	شركة الإنماء للاستثمار - أمين الحفظ (تحت بند المصروفات المستحقة)
٥٢,٧٦٤,٣٩١	٢٦,٠٤٦,٧٥٠	شركة مشاركة كابيتال المالية - مدير الصندوق (ودائع لأجل - ايضاح ١٥)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

## ٢٠ المعاملات مع أطراف ذات علاقة

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

نوع الأتعاب	الأساس والسعر	شروط الدفع
اتعاب الإدارة	٠,٩٥% سنويًا (٢٠٢٤: ٠,٩٥% سنويًا) من إجمالي الموجودات بعد خصم الرسوم والمصاريف المستحقة	كل ستة (٦) أشهر
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل اجتماع تدفع فقط للأعضاء المستقلين ، بحد أقصى ٨٠,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا لجميع الأعضاء.	بعد اجتماع مجلس الإدارة
مكافآت الهيئة الشرعية	٣٣ ألف ريال سعودي سنويًا	كل ستة (٦) أشهر
اتعاب الامين	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا	سنويًا
اتعاب ترتيب تسهيلات مصرفية	تصل إلى ١,٥% من قيمة التسهيلات المبرمة	عند الاتفاق

## ٢١ إدارة المخاطر المالية

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

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

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

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

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

تشمل الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي النقد وما في حكمه، وضم إجراءات التأجير المستحقة، وصافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي، والاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والقروض، والتزامات عقود الإيجار، وأتعاب الإدارة المستحقة، والمصرفيات المستحقة، والمطلوبات الأخرى. ويتم الإفصاح عن طرق الاعتراف المحددة المتبعة لكل بند في السياسات المحاسبية الخاصة بكل منها.

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

## مخاطر السوق

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

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

## ٢١ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

### القيمة العادلة والتدفقات النقدية مخاطر أسعار الفائدة

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

إذا كان السعر المعروض بين البنوك السعودية ("سايبور") أعلى أو أقل بنسبة ١٪ مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، فإن التأثير على صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات والخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ سيكون ٦,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٦,٧ مليون ريال سعودي).

### مخاطر العملة

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

### مخاطر السعر

هي الخطر الذي قد يؤدي إلى تقلب قيمة الأداة المالية نتيجة لتغيرات أسعار السوق، سواء كانت هذه التغيرات ناتجة عن عوامل تخص الأداة نفسها أو الجهة المصدرة لها، أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، فإن الصندوق معرض لتقلبات غير جوهريّة في أسعار أدوات الاستثمار المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر فشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزامه والتسبب في تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. لا يوجد لدى الصندوق تركيز جوهري لمخاطر الائتمان. كما تراقب الإدارة بشكل مستمر التعرض لمخاطر الائتمان تجاه العملاء وتقوم بتكوين مخصص مقابل تلك الأرصدة التي تعتبر مشكوكًا في تحصيلها. للتخفيف من المخاطر، لدى الصندوق نظام لتعيين حدود ائتمانية لعملائها بناءً على تقييم شامل يعتمد على ملف تعريف العميل وتاريخ الدفع. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء بشكل منتظم. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كان ٢٣,٦٪ من إجمالي المستحقات مستحقًا من عميل واحد (٢٠٢٤: ٣٦٪ من إجمالي المستحقات مستحقًا من عميل واحد).

يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بذمم الإيجارات من خلال تحصيل الإيجارات مقدّمًا، ومن خلال متابعة الأرصدة القائمة بشكل مستمر ومقارنتها بالنتائج الفعلية للصندوق. كما تتمثل سياسة الصندوق في الدخول في عقود الأدوات المالية مع أطراف مقابلة ذات سمعة جيدة. ويقوم الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية، وتقييد التعاملات مع أطراف مقابلة محددة، والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية لهذه الأطراف. بالإضافة إلى ذلك، يحد الصندوق من مخاطر الائتمان المتعلقة بالذمم المدينة، حيث تكون هذه الذمم مضمونة بسندات لأمر مقدمة من المستأجرين. وبالنسبة للعملاء من الشركات والأفراد، يقوم الصندوق بتقييم مخاطر الرقابة وجودة الائتمان للعميل من خلال الأخذ في الاعتبار مركزه المالي وخبراته السابقة وعوامل أخرى ذات صلة.

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	الموجودات المالية
٢٩٣,٧٠٤,٦٢٧	٢٧٢,٥٣٨,٧٤٣	صافي الاستثمار من عقود الإيجارات التمويلية
٥٥,٠٧٦,١٠٠	٦٦,٤١٦,١٦٧	دخل الإيجار المستحق
٥٧,٩٢٨,٥٤٩	٢٨,٦٩٦,٤٥٨	النقد وما في حكمه
-	٥٢٠,١١٤	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٠٦,٧٠٩,٢٧٦	٣٦٨,١٧١,٤٨٢	

### سياسة تكوين المخصصات

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

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



إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات (تتمة)

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

يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:

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

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

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

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

فئات الموجودات المالية والمطلوبات المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

المجموع	القيمة العادلة		المستوى ١	المجموع	القيمة الدفترية	
	المستوى ٣	المستوى ٢			التكلفة المطفأة	القيمة العادلة
						<b>الموجودات المالية</b>
						استثمارات بالقيمة العادلة
٥٢٠,١١٤	-	-	٥٢٠,١١٤	٥٢٠,١١٤	-	من خلال الربح أو الخسارة
-	-	-	-	٥٢,٢٠٥,٢٣١	٥٢,٢٠٥,٢٣١	دخل الإيجار المستحق
-	-	-	-	٨٩٦,١٨٢	٨٩٦,١٨٢	مصرفات مدفوعة مقدما
-	-	-	-	٢٨,٦٩٦,٤٥٨	٢٨,٦٩٦,٤٥٨	وموجودات أخرى
-	-	-	-	-	-	النقد وما في حكمه
٥٢٠,١١٤	-	-	٥٢٠,١١٤	٨٢,٣١٧,٩٨٥	٨١,٧٩٧,٨٧١	
						<b>المطلوبات المالية</b>
-	-	-	-	٦٧٣,٩٦٨,٦٨٢	٦٧٣,٩٦٨,٦٨٢	القروض
-	-	-	-	١١٦,٩٨٣,١٨٣	١١٦,٩٨٣,١٨٣	التزامات عقود الإيجار
-	-	-	-	٤,١٤٢,٥٧٠	٤,١٤٢,٥٧٠	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة
-	-	-	-	٧,٨٦١,٤٩٨	٧,٨٦١,٤٩٨	المصاريف المستحقة
-	-	-	-	٨٠٢,٩٥٥,٩٣٣	٨٠٢,٩٥٥,٩٣٣	ومطلوبات أخرى
-	-	-	-	-	-	

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

القيمة العادلة			القيمة الدفترية			
المجموع	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	المجموع	التكلفة المطفأة	القيمة العادلة
<b>الموجودات المالية</b>						
-	-	-	-	٤٠,٨٦٥,١٦٤	٤٠,٨٦٥,١٦٤	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	٢,٦٦٣,٢١٨	٢,٦٦٣,٢١٨	-
-	-	-	-	٥٧,٩٢٨,٥٤٩	٥٧,٩٢٨,٥٤٩	-
-	-	-	-	١٠١,٤٥٦,٩٣١	١٠١,٤٥٦,٩٣١	-
<b>المطلوبات المالية</b>						
-	-	-	-	٦٧٨,٣٢٩,٥٤٨	٦٧٨,٣٢٩,٥٤٨	-
-	-	-	-	١٢٦,٣٥٥,٣١٢	١٢٦,٣٥٥,٣١٢	-
-	-	-	-	٨,٣٩٠,٣٥٤	٨,٣٩٠,٣٥٤	-
-	-	-	-	٩,٨٩٥,٦٤٧	٩,٨٩٥,٦٤٧	-
-	-	-	-	٨٢٢,٩٧٠,٨٦١	٨٢٢,٩٧٠,٨٦١	-

قياس القيم العادلة

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

يتم قياس النقد وما في حكمه، ودمج إيجارات التأجير، والمدفوعات المقدمة والموجودات المتداولة الأخرى، والمطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة.

٢٢ تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

من المتوقع أن يتم تحقيق الجزء غير المتداول من صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي (إيضاح ١٢) والقروض والجزء غير المتداول من التزامات الإيجار (إيضاح ١٦ و ١٧) بعد اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ التقرير. جميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى ذات طبيعة متداولة.

٢٣ توزيعات

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قام الصندوق بتوزيعات قدرها ٢١,١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ١٧,٦ مليون ريال سعودي). وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يهدف الصندوق إجراء توزيعات نقدية مرة واحدة على الأقل سنوياً بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي الربح.

٢٤ معلومات تكميلية غير نقدية

٢٠٢٤	٢٠٢٥
١,٩١٠,٠٧٥	١,٤٩٥,٤٣٠

إيضاح  
٩

إطفاء اتعاب تمويل القرض

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٢٥ احدث لاحقة

في مارس ٢٠٢٦، ازدادت حالة عدم الاستقرار الجيوسياسي في منطقة الشرق الأوسط، الأمر الذي قد يكون له تأثير على جميع دول المنطقة. يتابع مدير الصندوق عن كثب هذه التطورات الجيوسياسية، وقد خلصت إلى أن هذه الأحداث تمثل أحداثا لاحقة لا تتطلب أي تعديلات على القوائم المالية. وعلى الرغم من أن المركز المالي للصندوق لم يتأثر في الوقت الحالي، فإن الإدارة تواصل تقييم احتمالية وجود آثار مستقبلية محتملة على أعماله.

#### ٢٦ اعادة التصنيف

أعيد تصنيف بعض المبالغ المقارنة للسنة لتتوافق مع عرض السنة الحالية. ولا تؤثر عمليات إعادة التصنيف هذه على صافي الدخل المُعلن عنه.

#### ٢٧ اعتماد القوائم المالية

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