

صندوق الإنماء ريت الفندقى
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
وتقرير المراجع المستقل

الصفحة	الفهرس
١ - ٥	تقرير المراجع المستقل
٦	قائمة المركز المالى
٧	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩	قائمة التغيرات فى حقوق الملكية
١٠ - ٢٩	إيضاحات حول القوائم المالية

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق الإنماء ريت الفندق ("الصندوق") المدار من قبل شركة الإنماء المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وأدائه المالي وتدفقاته 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

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

أمر المراجعة الرئيسية

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

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

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	تضمنت إجراءات مراجعتنا المتعلقة بتقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية ما يلي:
يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من فنادق تقع في المملكة العربية السعودية.	قمنا بالحصول على فهم آلية وضوابط تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية من خلال تنفيذ إجراءاتنا تفصيلية.
تدرج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	قمنا بمطابقة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الظاهرة في الإيضاح ٦ حول القوائم المالية المرفقة بتقرير المقيمين المستقلين الذين استعانت بهم الإدارة.
وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ٩٧٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٩٩٨ مليون ريال سعودي) بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ٢٠ مليون ريال سعودي (للفترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٠ مليون ريال سعودي).	قمنا بتقييم اعتمادات المقيمين، واستقلاليتهم، ومؤهلاتهم المهنية، وكفاءتهم، وخبراتهم، وتأكدنا من اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).
لتقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعنا به، قمنا بما يلي:
يتم إجراء عمليات التقويم باستخدام منهجيات وطرق مشتركة، ويعتبر ذلك أمراً من أمور المراجعة حيث تنطوي هذه المنهجيات والطرق على إبداء الأحكام والتقدير الهامة بما في ذلك تقدير متوسط إيجار الغرفة، ومعدل الإشغال، وعائد التخارج، ومعدلات الخصم وغيرها، بما في ذلك أثر التقلبات الاقتصادية على أعمال الصندوق.	تقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقدير المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم العقارات الاستثمارية؛
تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للصندوق بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٣-٥، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاحين ٥ و ٦ حول القوائم المالية المرفقة	إجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛
	تقييم الافتراضات والتقدير الهامة، مثل تقدير متوسط إيجار الغرفة، ومعدل الإشغال، وعائد التخارج، ومعدلات الخصم وغيرها، التي يستخدمها المقيمون المستقلين في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لغرض تقييم انخفاض القيمة .
	قمنا بمقارنة القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية مع قيمتها الدفترية لتحديد فيما إذا كان من الضروري إثبات أي خسارة انخفاض في القيمة.
	لقد قمنا بتقويم مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في القوائم المالية.

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

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٤

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٤، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٤ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

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

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

وعندما نقرأ التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٤، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

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

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

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

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

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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

- تحديد وتقويم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهرية ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ، أو تزوير، أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
 - تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة: ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
 - استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهرية، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.
 - تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.
- كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون



صالح عبد الله اليحيى

محاسب قانوني

ترخيص رقم (٤٧٢)



الرياض: ٢٧ رمضان ١٤٤٦هـ

(٢٧ مارس ٢٠٢٥)

صندوق الإنماء ريت الفندقى
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
قائمة المركز المالى
كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودى	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودى	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٩٩٨,٣٣٧,٣٤٥	٩٧٨,٦٤٧,١٩٠	٥	عقارات استثمارية
٩٩٨,٣٣٧,٣٤٥	٩٧٨,٦٤٧,١٩٠		إجمالى الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١٥٣,٨٤٩	١٥٣,٨٤٩		دخل إيجار مستحق القبض
٤٢,٢٨٤,٣٩٧	١٠,١٤٠,٢٢٠	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٣٨,٩٤٧,٢١٩	٨	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
١٦,٣٤٨,٦٣٧	١٧,٨٠٨,٨٤٧		رصيد لدى البنك
٥٨,٧٨٦,٨٨٣	٦٧,٠٥٠,١٣٥		إجمالى الموجودات المتداولة
١,٠٥٧,١٢٤,٢٢٨	١,٠٤٥,٦٩٧,٣٢٥		إجمالى الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
٤,٥٠٢,٣٨٤	٨,٤١٥,٤٢٧	١٠	دخل إيجار غير مكتسب
٤,٧٩١,٦٨٢	٥,٨٨٥,٤٤٢	١١	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى
٩,٢٩٤,٠٦٦	١٤,٣٠٠,٨٦٩		إجمالى المطلوبات
			حقوق الملكية
١,٠٤٧,٨٣٠,١٦٢	١,٠٣١,٣٩٦,٤٥٦		صافى الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
١,٠٥٧,١٢٤,٢٢٨	١,٠٤٥,٦٩٧,٣٢٥		إجمالى المطلوبات وحقوق الملكية
١٠٢,٠٠٢,١٠٠	١٠٢,٠٠٢,١٠٠		وحدات مصدرة قابلة للاسترداد (بالعدد)
١٠,٢٧	١٠,١١		صافى قيمة الموجودات العائد إلى مالكي الوحدات (بالريال السعودى)

صندوق الإنماء ريت الفندقى
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الفترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي	إيضاح	
			الدخل
٨٩,٤٥٤,٠٢٢	٧٤,٤١٢,٨٣٩	١٢	إيرادات من العقارات الاستثمارية
-	١,٣٤٥,٠١٩		دخل عمولة خاصة
١,٢٨٤,٣٩٦	٦٣٦,١٢٤	٧	دخل من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٠,٧٣٨,٤١٨	٧٦,٣٩٣,٩٨٢		إجمالي الدخل
			مصاريف العمليات
(١٩,٦٩٠,١٥٥)	(١٩,٦٩٠,١٥٥)	٥	استهلاك عقارات استثمارية
(٦,٩٩٦,٢٨١)	(٦,٥٨٢,٥٢٧)	٩	أتعاب إدارة
(٢,١٥٩,٥٠٥)	-	١٣	تكاليف تأسيس الصندوق
(١,٤٤٢,٦٤٣)	(١,٢٧٣,٦٦٢)	١٤	مصاريف عمومية وإدارية
(٣٠,٢٨٨,٥٨٤)	(٢٧,٥٤٦,٣٤٤)		إجمالي مصاريف العمليات
٦٠,٤٤٩,٨٣٤	٤٨,٨٤٧,٦٣٨		صافي ربح السنة/ الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٦٠,٤٤٩,٨٣٤	٤٨,٨٤٧,٦٣٨		إجمالي الدخل الشامل للسنة/ للفترة

صندوق الإنماء ريت الفندقى
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

للسنة المنتهية في ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ريال سعودي ريال سعودي

الأنشطة التشغيلية	
صافى ربح السنة/ الفترة	٤٨,٨٤٧,٦٣٨
التعديلات لـ:	
دخل عمولة خاصة	(١,٣٤٥,٠١٩)
دخل من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٦٣٦,١٢٤)
استهلاك عقارات استثمارية	١٩,٦٩٠,١٥٥
	٦٦,٥٥٦,٦٥٠
التغيرات في رأس المال العامل	
زيادة في دخل الإيجار مستحق القبض	-
زيادة في دخل الإيجار غير المكتسب	٣,٩١٣,٠٤٣
زيادة في المصاريف المستحقة الدفع والمطلوبات المتداولة الأخرى	١,٠٩٣,٧٦٠
صافى التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	٧١,٥٦٣,٤٥٣
الأنشطة الاستثمارية	
شراء عقارات استثمارية	-
شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-
متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣٢,٧٨٠,٣٠١
شراء موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	(٨٩,٠٠٠,٠٠٠)
متحصلات من استحقاق موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	٥١,٣٩٧,٨٠٠
صافى التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية	(٤,٨٢١,٨٩٩)
الأنشطة التمويلية	
توزيعات أرباح مدفوعة	(٦٥,٢٨١,٣٤٤)
متحصلات من الوحدات المصدرة	-
صافى التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية	(٦٥,٢٨١,٣٤٤)
صافى الزيادة في الرصيد لدى البنك	١,٤٦٠,٢١٠
الرصيد لدى البنك في بداية السنة/ الفترة	١٦,٣٤٨,٦٣٧
الرصيد لدى البنك في نهاية السنة/ الفترة	١٧,٨٠٨,٨٤٧
المعاملات غير النقدية	
شراء عقارات استثمارية مقابل وحدات	-

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الإنماء ريت الفندقى
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
قائمة التغيرات فى حقوق الملكية
للسنة المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

للسنة المنتهية فى	للسنة المنتهية فى
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى
ريال سعودي	ريال سعودي
١,٠٤٧,٨٣٠,١٦٢	-

حقوق الملكية فى بداية السنة / الفترة

الدخل الشامل:	صافى ربح السنة/ الفترة
٤٨,٨٤٧,٦٣٨	٦٠,٤٤٩,٨٣٤
-	-

الدخل الشامل الآخر للسنة/لفترة

إجمالى الدخل الشامل للسنة/لفترة
توزيعات أرباح (إيضاح ١٨)

٤٨,٨٤٧,٦٣٨	٦٠,٤٤٩,٨٣٤
(٦٥,٢٨١,٣٤٤)	(٣٢,٦٤٠,٦٧٢)
٢٧,٨٠٩,١٦٢	٢٧,٨٠٩,١٦٢

التغير من معاملات الوحدات
مساهمات مقابل إصدار وحدات (إيضاح ٥)

-	١,٠٢٠,٠٢١,٠٠٠
١,٠٣١,٣٩٦,٤٥٦	١,٠٤٧,٨٣٠,١٦٢

حقوق الملكية فى نهاية السنة/لفترة

معاملات الوحدات القابلة للاسترداد

فيما يلى ملخصاً لمعاملات الوحدات القابلة للاسترداد خلال السنة/لفترة:

للسنة المنتهية فى	للسنة المنتهية فى
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى
وحدات	وحدات
١٠٢,٠٠٢,١٠٠	-
-	١٠٢,٠٠٢,١٠٠
١٠٢,٠٠٢,١٠٠	١٠٢,٠٠٢,١٠٠

الوحدات فى بداية السنة/لفترة

وحدات مصدرة خلال السنة/لفترة

الوحدات فى نهاية السنة/لفترة

١- التأسيس والأنشطة

صندوق الإنماء ريت الفندقية ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع المعايير والضوابط الشرعية أنشئ بموجب اتفاق بين شركة الإنماء للاستثمار، شركة تابعة لمصرف الإنماء ("المصرف")، والمستثمرين في الصندوق ("مالكي الوحدات") وفقاً للوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية.

يتمثل الهدف الاستثماري للصندوق في تحقيق توزيعات نقدية مستمرة وقابلة للنمو لمالكي الوحدات وتنمية أصول الصندوق من خلال الاستثمار المباشر في عقارات مطورة إنشائياً ومدة للدخل، ويعتزم الصندوق التركيز بشكل كبير على القطاع الفندقية والضيافة والإيواء السياحي في استثماراته، قد يستثمر الصندوق بشكل جزئي في مشاريع التطوير العقارية شريطة أن لا تقل موجودات الصندوق المستثمرة في أصول مدرة للدخل عن (٧٥٪).

قد منحت هيئة السوق المالية الموافقة على تأسيس الصندوق بتاريخ ٢٣ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ (الموافق ١٩ أكتوبر ٢٠٢٢). وبتاريخ ٢٢ ربيع الآخر ١٤٤٤ هـ (الموافق ١٦ نوفمبر ٢٠٢٢) انتهى الصندوق من طرح وحداته، وتم إدراج وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية ("تداول") بتاريخ ٨ رجب ١٤٤٤ هـ (الموافق ٣٠ يناير ٢٠٢٣)، وبدأ الصندوق عملياته الرسمية. وعليه، تغطي بيانات المقارنة المعروضة في هذه القوائم المالية الفترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والتي تمثل أول فترة مالية للصندوق.

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، تبلغ المدة الأصلية للصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد لسنوات إضافية مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات ومجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية ("الهيئة").

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

تم تأسيس شركة تنمية الفنادق العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٧٣٤٤٦٢، واعتمادها من قبل هيئة السوق المالية كشركة ذات غرض خاص ("الشركة ذات الغرض الخاص") لصالح الصندوق. وتمتلك الشركة ذات الغرض الخاص عقارات الصندوق كما أنها مسؤولة عن التزاماته التعاقدية.

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

٢- اللوائح النظامية

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

٣- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

٣.١ أساس الإعداد

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

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي، باستثناء الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

قام مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية على أساس استمراره في العمل كمنشأة مستمرة.

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

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

٣-٣ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قام الصندوق بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ (مالم يرد خلاف ذلك).

ترتيبات تمويل معاملات مع الموردين - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٧) - "قائمة التدفقات النقدية" والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) - "الأدوات المالية": إفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين وتتطلب تقديم إفصاح إضافي عن هذه الترتيبات. وتهدف متطلبات الإفصاح الواردة في التعديلات إلى تمكين مستخدمي القوائم المالية من تقييم تأثيرات ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية وعلى مدى تعرض المنشأة لمخاطر السيولة. لم يكن للمعيار الجديد أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) التزام الإيجار الناتج من عملية البيع مع إعادة الاستئجار أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير في سبتمبر ٢٠٢٢م لتحديد المتطلبات التي يستخدمها البائع-المستأجر في قياس التزام الإيجار الناتج عن صفقة البيع وإعادة الاستئجار، لضمان عدم اعتراف البائع-المستأجر بأي مبلغ من الربح أو الخسارة الذي يتعلق بحق الانتفاع الذي يحتفظ به. لم يكن للمعيار الجديد أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) تصنيف الالتزامات كالتزامات جارية أو غير جارية في يناير ٢٠٢٠ وأكتوبر ٢٠٢٢، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات من ٦٩ حتى ٧٦ من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ تحديد متطلبات تصنيف الالتزامات كالتزامات جارية أو غير جارية والتعديلات تشمل:

- ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- يجب أن يكون حق التأجيل موجوداً في نهاية فترة التقرير
- أن التصنيف لا يتأثر باحتمالية أن تقوم المنشأة بممارسة حق التأجيل
- فقط إذا كان المشتق المضمن في التزام قابل للتحويل هو في حد ذاته أداة حقوق ملكية، فإن شروط الالتزام لن تؤثر على تصنيفه

بالإضافة إلى ذلك، تم إدخال شرط يتطلب من المنشأة الإفصاح عن وقت تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية القرض كالتزام غير جاري وحق المنشأة في تأجيل التسوية يعتمد على الامتثال للعهود المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

لم يكن للمعيار الجديد أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

٣-٣ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

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

تاريخ السريان

١ يناير ٢٠٢٥

١ يناير ٢٠٢٧

١ يناير ٢٠٢٧

المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات

عدم القابلية للصرف - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١)

العرض والإفصاحات في القوائم المالية - المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨)

الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات - المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩)

٣-٤ النقدية وشبه النقدية

تشتمل النقدية وشبه النقدية على النقد لدى البنك والاستثمارات قصيرة الأجل الأخرى عالية السيولة، إن وجدت، وتواريخ استحقاقها ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الشراء.

٣-٥ العقارات الاستثمارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المملوكة المكتملة التي يتم الاحتفاظ بها إما لتحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال أو كلاهما، وليس لغرض البيع خلال دورة الأعمال العادية أو الاستخدام في الإنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو الأغراض الإدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة عند الإثبات الأولي لها، وتقاس لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض

في القيمة، إن وجدت.

تتضمن التكلفة المصاريف المتعلقة مباشرة بشراء العقارات الاستثمارية. وتشتمل تكلفة العقارات الاستثمارية التي يتم إنشاؤها ذاتياً على تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تُعزى مباشرة إلى وضع العقارات الاستثمارية في حالة صالحة للعمل للاستخدام المقصود منها وتكاليف الاقتراض المرسلة. وتدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد العقارات الاستثمارية (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام عمليات تقييم يتم إجراؤها من قبل خبراء تقييم مستقلين.

٦-٣ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

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

٧-٣ الأدوات، المالية - الإثبات الأولى والقياس اللاحق

الأداة المالية هي عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

١٢ الموجودات المالية

الإثبات الأولى والقياس

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

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولى لها على خصائص التدفقات النقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الصندوق لإدارتها. ولتصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم.

يشار إلى هذا التقييم بـ "اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والعمولة"، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال. يشير نموذج أعمال الصندوق الخاص بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

القياس اللاحق

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

- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٧-٣ الأدوات المالية - الإثبات الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

١) الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

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

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تقيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة، ويدرج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة. تشتمل هذه الفئة على الاستثمار في وحدات صندوق استثماري.

التوقف عن الإثبات

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

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

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

الانخفاض في القيمة

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

عند تطبيق طريقة المعلومات المستقبلية، يتم التمييز بين:

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

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

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

٧-٣ الأدوات المالية - الإثبات الأولى والقياس اللاحق (تتمة)

١) الموجودات المالية (تتمة)

الانخفاض في القيمة (تتمة)

بالنسبة للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة، يقوم الصندوق بتطبيق طريقة تبسيط المخاطر الائتمانية المنخفضة. ويتأريخ إعداد كل قوائم مالية، يقوم الصندوق بتقويم ما إذا كانت الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة باستخدام كافة المعلومات المعقولة والمؤيدة المتوفرة دون تكلفة أو جهد غير مبررين. وعند إجراء هذا التقويم، يقوم الصندوق بإعادة تقويم التصنيف الائتماني الداخلي للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة. إضافة إلى ذلك، يأخذ الصندوق بعين الاعتبار حدوث زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان عندما يتأخر سداد الدفعات التعاقدية لمدة تزيد عن ٣٠ يوماً.

بالنسبة لمستحقات إيرادات الإيجار، يطبق الصندوق نهجاً مبسطاً في حساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، لا يتتبع الصندوق التغيرات في مخاطر الائتمان، بل يُسجل بدل خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر في كل تاريخ إعداد تقرير. وقد أنشأ الصندوق مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرته التاريخية في خسائر الائتمان، مع تعديلها وفقاً للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

٢) المطلوبات المالية

الإثبات الأولى والقياس

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على الرسوم الإدارية وأتعاب الإدارة المستحقة والمطلوبات الأخرى. يتم، في الأصل، إثبات كافة المطلوبات المالية بالقيمة العادلة.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تصنف المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة:

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

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

التوقف عن الإثبات

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

٣) مقاصة الأدوات المالية

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

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

٣-١ قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمار في وحدات الصناديق الاستثمارية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

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

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

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

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

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

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

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

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

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح (١٥).

٣-٩ صافي قيمة الموجودات لكل وحدة

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة والمفصّل عنه في قائمة المركز المالي وذلك بقسمة صافي قيمة موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

٣-١٠ أتعاب الإدارة وأتعاب الحفظ والمصاريف الأخرى

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

٣-١١ الزكاة وضريبة الدخل

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

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

١٢-٣ إثبات الإيرادات

الدخل من تأجير العقارات الاستثمارية

تشتمل إيرادات الصندوق بشكل رئيسي على إيرادات محققة من تأجير الفنادق المصنفة كعقارات استثمارية. يتم إثبات دخل الإيجار الناتج عن عقود الإيجار التشغيلية المتعلقة بالعقارات الاستثمارية، بعد حسم الخصومات، وفقاً لشروط العقد المعنى وذلك على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، إلا إذا كان هناك أساس بديل أكثر تمثيلاً لنمط المنافع التي يتم الحصول عليها من الموجودات المؤجرة.

١٣-٣ توزيعات الأرباح

لدى الصندوق سياسة لتوزيع الأرباح مرتين في السنة على الأقل وبما لا يقل عن نسبة ٩٠٪ من صافي ربح الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، ولا يشمل ذلك الربح الناتج عن بيع الأصول العقارية الأساسية.

٤- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

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

مبدأ الاستثمارية

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

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التغير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٥،١.

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

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

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

٤- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المكتناة بالتكلفة المطفأة

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

كما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق دخل إيجار مستحق القبض كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة لدخل الإيجار المستحق القبض، يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تصنيف عقود إيجار العقارات - الصندوق كمؤجر

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

قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس استثماراته في الصندوق الاستثماري بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات. إن الأسواق الرئيسية أو الأسواق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الصندوق. تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه الاستخدام الأفضل والأمثل.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى غير المتداولة في سوق نشط، إن وجدت، يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام طرق التقويم التي تبدو ملائمة وفقاً للظروف. تشمل طرق التقويم على طريقة السوق (أي، استخدام آخر معاملات تمت في السوق وفقاً لشروط التعامل العادل، والمعدلة عند الضرورة، والرجوع إلى القيمة السوقية الحالية للأدوات الأخرى المماثلة) وطريقة الدخل (أي تحليل التدفقات النقدية المخصومة ونماذج تسعير الخيارات مما يزيد من استخدام بيانات السوق المتاحة والمؤيدة قدر الإمكان).

صندوق الإنماء ريت الفندق
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٥- العقارات الاستثمارية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

البيان	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
فندق فيتوري بالاس	٤٥١,٥٠٠,٠٠٠	١٦,٧٥٩,٤٨٢	٤٣٤,٧٤٠,٥١٨
فندق أسكوت رافال	٢٥٧,٢٥٠,٠٠٠	١١,٢٢٣,١٨٨	٢٤٦,٠٢٦,٨١٢
فندق كلاريون مطار جدة	١٥٨,٦٧٠,٠٠٠	٦,٢٨٠,٤٨٢	١٥٢,٣٨٩,٥١٨
فندق أجنحة كمفورت إن	٨٥,٣٥٥,٠٠٠	٢,٩٥١,٣٥٦	٨٢,٤٠٣,٦٤٤
فندق أجنحة كومفورت إن العليا	٦٥,٢٥٢,٥٠٠	٢,١٦٥,٨٠٢	٦٣,٠٨٦,٦٩٨
	<u>١,٠١٨,٠٢٧,٥٠٠</u>	<u>٣٩,٣٨٠,٣١٠</u>	<u>٩٧٨,٦٤٧,١٩٠</u>

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

فندق فيتوري بالاس	٤٥١,٥٠٠,٠٠٠	٨,٣٧٩,٧٤١	٤٤٣,١٢٠,٢٥٩
فندق أسكوت رافال	٢٥٧,٢٥٠,٠٠٠	٥,٦١١,٥٩٤	٢٥١,٠٣٨,٤٠٦
فندق كلاريون مطار جدة	١٥٨,٦٧٠,٠٠٠	٣,١٤٠,٢٤١	١٥٥,٥٢٩,٧٥٩
فندق أجنحة كمفورت إن	٨٥,٣٥٥,٠٠٠	١,٤٧٥,٦٧٨	٨٣,٨٧٩,٣٢٢
فندق أجنحة كومفورت إن العليا	٦٥,٢٥٢,٥٠٠	١,٠٨٢,٩٠١	٦٤,١٦٩,٥٩٩
	<u>١,٠١٨,٠٢٧,٥٠٠</u>	<u>١٩,٦٩٠,١٥٥</u>	<u>٩٩٨,٣٣٧,٣٤٥</u>

لدى الصندوق سياسة تحميل استهلاك على المباني على مدى ٢٦-٣٣ سنة. ويُحْمَل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك، أي التكلفة ناقصا القيمة المتبقية

٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٢-٥ فيما يلى تفاصيل العقارات الاستثمارية:

العقارات البيان

فندق فيتوري بالاس
إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في شارع خزام - حي الملك عبدالله بالرياض في المملكة العربية السعودية. وتم تأجير هذا العقار لمدة ٥ سنوات. وتم تأجير الفندق لطرف ثالث بصافي قيمة إيجارية قدرها ٣٣ مليون ريال سعودي.

فندق أسكوت رافال
إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في شارع العليا- حي الصحافة بالرياض في المملكة العربية السعودية. أبرمت الشركة ذات الغرض الخاص، نيابة عن الصندوق، اتفاقية تشغيل لمدة ٥ سنوات مع شركة المسكن الحضاري والتطوير العقاري، لتشغيل وإدارة عمليات الفنادق في العقار. وسيحقق الصندوق صافي قيمة إيجارية ثابتة قدرها ١٨,٨ مليون ريال سعودي من هذا الترتيب عن كل سنة.

قام الصندوق بتوقيع العقد قبل أن يبدأ عملياته بشكل رسمي. وخلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قام الصندوق بإثبات دخل الإيجار وقدره ٣٤ مليون ريال سعودي، ويتعلق مبلغ منه وقدره ١٦ مليون ريال سعودي بالفترة التي سبقت تاريخ البدء الرسمي.

فندق كلازيون مطار جدة
إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في شارع الأمير ماجد - حي النهضة بجدة في المملكة العربية السعودية. وتم تأجير هذا العقار لمدة ٥ سنوات. وتم تأجير الفندق لطرف ثالث بصافي قيمة إيجارية قدرها ١١,٥ مليون ريال سعودي.

فندق أجنحة كمفورت إن
إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في طريق الملك عبد العزيز - حي الزهراء بجدة في المملكة العربية السعودية. أبرمت الشركة ذات الغرض الخاص، نيابة عن الصندوق، اتفاقية تشغيل لمدة ٥ سنوات مع شركة سيرا للضيافة، لتشغيل وإدارة عمليات الفندق. وسيحقق الصندوق صافي قيمة إيجارية ثابتة قدرها ٦,٢ مليون ريال سعودي من هذا الترتيب عن كل سنة.

فندق أجنحة كومفورت إن العليا
إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في شارع الوادي الأوسط - حي العليا بالرياض في المملكة العربية السعودية. وتم تأجير هذا العقار لمدة ٥ سنوات. وتم تأجير الفندق لطرف ثالث بصافي قيمة إيجارية قدرها ٤,٧ مليون ريال سعودي.

صندوق الإئتماء ريت الفندق
(مدار من قبل شركة الإئتماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٣-٥ فيما يلي بيان حركة العقارات الاستثمارية خلال السنة/الفترة:

الأراضي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
التكلفة:		
الرصيد كما في ٣٠ يناير ٢٠٢٣		
٢٥٤,٩١٠,٠٦١	٧٦٣,١١٧,٤٣٩	١,٠١٨,٠٢٧,٥٠٠
إضافات خلال الفترة		
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
٢٥٤,٩١٠,٠٦١	٧٦٣,١١٧,٤٣٩	١,٠١٨,٠٢٧,٥٠٠
و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
الاستهلاك المتراكم		
الرصيد كما في ٣٠ يناير ٢٠٢٣		
-	(١٩,٦٩٠,١٥٥)	(١٩,٦٩٠,١٥٥)
الاستهلاك المحمل خلال الفترة		
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
-	(١٩,٦٩٠,١٥٥)	(١٩,٦٩٠,١٥٥)
الاستهلاك المحمل خلال السنة		
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
-	(٣٩,٣٨٠,٣١٠)	(٣٩,٣٨٠,٣١٠)
صافي القيمة الدفترية		
٢٥٤,٩١٠,٠٦١	٧٢٣,٧٣٧,١٢٩	٩٧٨,٦٤٧,١٩٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
٢٥٤,٩١٠,٠٦١	٧٤٣,٤٢٧,٢٨٤	٩٩٨,٣٣٧,٣٤٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		

يتم تمويل الاستحواذ على فندق أجنحة كومفورت إن العليا وفندق أجنحة كومفورت إن وفندق كلاريون مطار جدة وفندق فيتوري بالاس بشكل جزئي من خلال ٥٠,٨٦ مليون وحدة مصدرة بمبلغ قدره ٥٠٨,٦ مليون ريال سعودي، ويتم تمويل المبلغ المتبقي وقدره ٥٠٩,٤ مليون ريال سعودي أي ما يعادل ٥٠,٩٤ مليون وحدة من خلال النقد. وقد تم تسجيل صكوك ملكية العقارات الاستثمارية باسم الشركة ذات الغرض الخاص.

في ١٨ يونيو ٢٠٢٣، أبرمت الشركة ذات الأغراض الخاصة التابعة للصندوق اتفاقية تسهيل ائتماني بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لمدة عشر سنوات. ولم يتم سحب أي مبالغ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣. صك ملكية فندق كلاريون مطار جدة وفندق كومفورت إن أند سويتس مرهون مقابل التمويل، وبالتالي، سُجل باسم الشركة ذات الأغراض الخاصة التابعة للصندوق.

٦- الأثر على صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

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

ويتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبري تقييم لكل عقار، هما شركة أبعاد للتقييم العقاري ("المُقيم الأول") وشركة إسناد للتقييم العقاري ("المُقيم الثاني").

صندوق الإنماء ريت الفندق
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

فيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المُقيم الأول (ريال سعودي)	المُقيم الثاني (ريال سعودي)	المتوسط (ريال سعودي)
فندق فيتوري بالاس	٤٦٠,٤٦٠,٠٠٠	٤٥٨,٣٣٤,٠٠٠	٤٥٩,٣٩٧,٠٠٠
فندق أسكوت رافال	٢٦٨,٤٥٠,٠٠٠	٢٦٩,٥٧٣,٠٠٠	٢٦٩,٠١١,٥٠٠
فندق كلاريون مطار جدة	١٦٥,٣٦٠,٠٠٠	١٦٥,١٣٢,٠٠٠	١٦٥,٢٤٦,٠٠٠
فندق أجنحة كمفورت إن	٩٨,١١٠,٠٠٠	٩٠,٨٩٧,٠٠٠	٩٤,٥٠٣,٥٠٠
فندق أجنحة كومفورت إن العليا	٧٢,٦٢٠,٠٠٠	٧٥,٨٠٨,٨٠٠	٧٤,٢١٤,٤٠٠
	<u>١,٠٦٥,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٠٥٩,٧٤٤,٨٠٠</u>	<u>١,٠٦٢,٣٧٢,٤٠٠</u>

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

فندق فيتوري بالاس	٤٦٢,٥٩٠,٠٠٠	٤٤٣,٠٤٥,٠٠٠	٤٥٢,٨١٧,٥٠٠
فندق أسكوت رافال	٢٦٨,٢٣٠,٠٠٠	٢٦٦,٤١٧,٠٠٠	٢٦٧,٣٢٣,٥٠٠
فندق كلاريون مطار جدة	١٦٥,٦٢٠,٠٠٠	١٦١,٨٤٥,٠٠٠	١٦٣,٧٣٢,٥٠٠
فندق أجنحة كمفورت إن	٨٨,٨٠٠,٠٠٠	٨٩,٠٩٦,٠٠٠	٨٨,٩٤٨,٠٠٠
فندق أجنحة كومفورت إن العليا	٧١,٠٨٠,٠٠٠	٦٨,٠٦٨,٠٠٠	٦٩,٥٧٤,٠٠٠
	<u>١,٠٥٦,٣٢٠,٠٠٠</u>	<u>١,٠٢٨,٤٧١,٠٠٠</u>	<u>١,٠٤٢,٣٩٥,٥٠٠</u>

استخدمت الإدارة متوسط عمليتي التقييم لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

وقد تم تقييم العقارات الاستثمارية بعد الأخذ بعين الاعتبار عدد من العوامل، منها مساحة العقار ونوعه. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل التكلفة:

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

متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ١٠٥)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي
أرباح غير محققة بناءً على القيمة العادلة	٨٣,٧٢٥,٢١٠	١,٠٦٢,٣٧٢,٤٠٠
وحدات مصدرة (بالعدد)	١٠٢,٠٠٢,١٠٠	١,٠٤٢,٣٩٥,٥٠٠ (٩٩٨,٣٣٧,٣٤٥)
الأثر على كل وحدة بناءً على القيمة العادلة (بالريال السعودي)	٠,٨٢	٠,٤٣

- ٦- الأثر على صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة (تتمة)
- ٢- فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) بالتكلفة أرباح غير محققة بناءً على القيمة العادلة
١,٠٤٧,٨٣٠,١٦٢	١,٠٣١,٣٩٦,٤٥٦	
٤٤,٠٥٨,١٥٥	٨٣,٧٢٥,٢١٠	
<u>١,٠٩١,٨٨٨,٣١٧</u>	<u>١,١١٥,١٢١,٦٦٦</u>	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) بالقيمة العادلة

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
١٠,٢٧	١٠,١١	
٠,٤٣	٠,٨٢	
<u>١٠,٧٠</u>	<u>١٠,٩٣</u>	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

- ٧- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثمارات في صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي، صندوق استثماري مفتوح مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار. ويتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في الاستثمار في عقود المراجعة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي
القيمة السوقية (ريال سعودي)	التكلفة (ريال سعودي)	القيمة السوقية (ريال سعودي)	التكلفة (ريال سعودي)	
٤٢,٢٨٤,٣٩٧	٤١,١٩٨,٧٢٢	١٠,١٤٠,٢٢٠	١٠,٠١٦,٤٤١	

بلغ الدخل من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٦٣٦,١٢٤ ريال سعودي (الفترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,٢٨٤,٣٩٦ ريال سعودي).

- ٨- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي	ودائع مربحة (١) دخل عمولة خاصة مستحقة عن الصكوك
-	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	
-	٩٤٧,٢١٩	
-	<u>٣٨,٩٤٧,٢١٩</u>	

- (١) يمثل هذا البند ودائع مربحة لدى المصرف بفترات استحقاق قدرها سنة وتحمل متوسط دخل عمولة خاصة بمعدل قدره ٥,٨٩٪ سنوياً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ لا شيء).

٩- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

يقوم الصندوق خلال دورة أعماله العادية بإجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة. وتخضع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة لقيود تحددها الشروط والأحكام. ويتم الإفصاح عن كافة المعاملات مع الجهات ذات العلاقة إلى مجلس إدارة الصندوق.

تتضمن الجهات ذات العلاقة بالصندوق مدير الصندوق، والبنك، والمنشآت ذات العلاقة بالبنك ومدير الصندوق، وأي جهة لديها القدرة على السيطرة على جهة أخرى أو ممارسة تأثير جوهري عليها في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية.

(أ) أتعاب الإدارة

نظير إدارة موجودات الصندوق، يدفع الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق إلى مدير الصندوق أتعاب إدارة تعادل ٩٪ من صافي دخل العمليات بشرط ألا تتجاوز ٠,٨٠٪ من إجمالي موجودات الصندوق. وإذا نتج عن العمليات تكبد خسارة للصندوق، فلن يحصل مدير الصندوق على أي أتعاب إدارة عن تلك السنة. ويتم تسوية أتعاب الإدارة على أساس نصف سنوي.

(ب) الرسوم الإدارية

نظير عملية إدارة الصندوق، فإن الصندوق ملزم وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بدفع رسوم إدارية إلى مدير الصندوق بإجمالي قدره ١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً.

(ج) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

يستحق كل عضو مستقل من أعضاء مجلس الإدارة مكافأة قدرها ١٠,٠٠٠ ريال عن كل اجتماع من اجتماعات المجلس وأتعاب بحد أقصى قدره ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي في السنة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قام الصندوق بتحميل مبلغ قدره ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي كأتعاب مجلس الإدارة (للفترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي).

١٠- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة/الفترة:

اسم الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي	الفترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي
شركة الإنماء المالية	مدير الصندوق	أتعاب إدارة رسوم إدارية (إيضاح ١٤)	(٦,٥٨٢,٥٢٧)	(٦,٩٩٦,٢٨١)
مجلس إدارة الصندوق	أعضاء مجلس الإدارة	أتعاب مجلس الإدارة (إيضاح ١٤)	(٤٠,٠٠٠)	(٤٠,٠٠٠)
صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي	صندوق مدار من قبل مدير الصندوق	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٥٨,٥٠٠,٠٠٠
		متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٣٢,٧٨٠,٣٠٠)	(١٧,٤٩٩,٩٩٩)
مصرف الإنماء	الشركة الأم لمدير الصندوق	شراء موجودات مالية بالتكلفة المطفأة متحصلات من استحقاق موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	٨٩,٠٠٠,٠٠٠	-
			(٥١,٣٩٧,٠٠٠)	-

صندوق الإنماء ريت الفندقى
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٩- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

٢-٩ أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

اسم الجهة ذات العلاقة	طبيعة الأرصدة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي
شركة الإنماء للاستثمار	أتعاب إدارة مستحقة (إيضاح ١١) رسوم إدارية مستحقة (إيضاح ١١)	(٣,٢٩٥,٢٤٥)	(٣,٣١٩,٩٩٧)
صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)	١٠,١٤٠,٢٢٠	٤٢,٢٨٤,٣٩٧
مصرف الإنماء	رصيد لدى البنك موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (إيضاح ٨)	١٧,٨٠٨,٨٤٧ ٣٨,٩٤٧,٢١٩	١٦,٣٤٨,٦٣٧ -

١٠- دخل الإيجار غير المكتسب

يمثل دخل الإيجار غير المكتسب دخل الإيجار المستلم مقدماً على خلال السنة / الفترة والذي لم يتم إثباته بعد كإيرادات. فيما يلي بيان حركة دخل الإيجار غير المكتسب خلال السنة/الفترة:

الرصيد في بداية السنة/ الفترة	٢٠٢٤ ريال سعودي	٢٠٢٣ ريال سعودي
دفعات مقدمة مستلمة خلال السنة / الفترة	٤,٥٠٢,٣٨٤	-
الإيرادات المثبتة خلال السنة/ الفترة	٧٨,٣٢٥,٨٨٢	٩٣,٨٠٢,٥٥٧
الرصيد في نهاية السنة/ الفترة	(٧٤,٤١٢,٨٣٩)	(٨٩,٣٠٠,١٧٣)
	٨,٤١٥,٤٢٧	٤,٥٠٢,٣٨٤

١١- المصاريف المستحقة الدفع والمطلوبات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
٣,٢٩٥,٢٤٥	٣,٣١٩,٩٩٧	أتعاب إدارة (إيضاح ٩)
٢,١١٨,٠٢٧	١,٠٠١,٣٦٤	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
٢٨٧,٦٧٠	١٣٧,٦٧١	رسوم إدارية (إيضاح ٩)
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
١٣٤,٥٠٠	٢٨٢,٦٥٠	مصاريف مستحقة أخرى (١)
٥,٨٨٥,٤٤٢	٤,٧٩١,٦٨٢	

(١) تتضمن المصاريف المستحقة الدفع الأخرى بشكل رئيسى رسوم الجهات التنظيمية المستحقة والأتعاب المهنية المستحقة.

١٢- إيرادات من العقارات الاستثمارية

تتركز إيرادات الصندوق من الاستثمارات العقارية في قطاع تشغيلي واحد ومنطقة جغرافية واحدة وهي المملكة العربية السعودية، وتتألف من دخل عقود إيجار تشغيلي محقق من خمس استثمارات عقارية كما هو مبين في إيضاح ٢٠٥.

صندوق الإنماء ريت الفندقى
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٣- تكاليف تأسيس الصندوق

تظير إجراء عملية طرح الصندوق، قام الصندوق بدفع مصاريف الجهات المستلمة، والمستشار القانوني، والمستشار الهندسى، وأتعاب دراسة الجدوى، وذلك وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

١٤- المصاريف العمومية والإدارية

للفترة من ٣٠ يناير

حتى ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

ريال سعودي

السنة المنتهية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

ريال سعودي

٩١٠,٣٤٢	٥٤٢,٧٧٣	رسوم جهات تنظيمية
٢١٠,٠٠٠	٢٠٩,٠١٢	أتعاب مهنية
١٣٧,٦٧١	١٥٠,٠٠٠	رسوم إدارية (إيضاح ٩)
٩١,٦٤٤	١٠٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة (إيضاح ٩)
٥٢,٩٨٦	٢٣١,٨٧٧	أخرى
١,٤٤٢,٦٤٣	١,٢٧٣,٦٦٢	

١٥- قياس القيمة العادلة

١-١٥ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من الاستثمارات في الصندوق الاستثماري ودخل الإيجار المستحق القبض والرصيد لدى البنك وودائع المراجعة. وتتكون المطلوبات المالية من دخل إيجار غير المكتسب والمطلوبات المتداولة الأخرى. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية نظراً لطبيعتها قصيرة الأجل وتصنف ضمن المستوى ٢ من التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بما في ذلك مستوياتها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١٠,١٤٠,٢٢٠	-	١٠,١٤٠,٢٢٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

-	٤٢,٢٨٤,٣٩٧	-	٤٢,٢٨٤,٣٩٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)
---	------------	---	------------	--

يتم تحديد قيمة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والبالغ قدرها ١٠,١٤٠,٢٢٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٤٢,٢٨٤,٣٩٧ ريال سعودي) على أساس صافى قيمة موجودات الصندوق الاستثماري، وبالتالي يتم تصنيفها ضمن المستوى ٢ من التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة.

صندوق الإنماء ريت الفندق
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٥- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢-١٥ الموجودات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصّل عنها كما في نهاية السنة/الفترة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
<u>العقارات الاستثمارية</u>				
فندق فيتوري بالاس	-	-	٤٥٩,٣٩٧,٠٠٠	٤٥٩,٣٩٧,٠٠٠
فندق أسكوت رافال	-	-	٢٦٩,٠١١,٥٠٠	٢٦٩,٠١١,٥٠٠
فندق كلاريون مطار جدة	-	-	١٦٥,٢٤٦,٠٠٠	١٦٥,٢٤٦,٠٠٠
فندق أجنحة كمفورت إن	-	-	٩٤,٥٠٣,٥٠٠	٩٤,٥٠٣,٥٠٠
فندق أجنحة كومفورت إن العليا	-	-	٧٤,٢١٤,٤٠٠	٧٤,٢١٤,٤٠٠
			١,٠٦٢,٣٧٢,٤٠	١,٠٦٢,٣٧٢,٤٠
	-	-	*	*

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

<u>العقارات الاستثمارية</u>				
فندق فيتوري بالاس	-	-	٤٥٢,٨١٧,٥٠٠	٤٥٢,٨١٧,٥٠٠
فندق أسكوت رافال	-	-	٢٦٧,٣٢٣,٥٠٠	٢٦٧,٣٢٣,٥٠٠
فندق كلاريون مطار جدة	-	-	١٦٣,٧٣٢,٥٠٠	١٦٣,٧٣٢,٥٠٠
فندق أجنحة كمفورت إن	-	-	٨٨,٩٤٨,٠٠٠	٨٨,٩٤٨,٠٠٠
فندق أجنحة كومفورت إن العليا	-	-	٦٩,٥٧٤,٠٠٠	٦٩,٥٧٤,٠٠٠
	-	-	١,٠٤٢,٣٩٥,٥٠٠	١,٠٤٢,٣٩٥,٥٠٠

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

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

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل شركة أبعاد للتقييم العقاري وشركة إسناد للتقييم العقاري كما هو مفصّل عنه في إيضاح ٦. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها.

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

طريقة التقييم	الافتراضات الرئيسية	المعدل	٢٠٢٣	٢٠٢٤
طريقة الدخل	معدل الخصم (%)		٩,٨٠٪ - ١١,٨٠٪	٩,٥٠٪ - ١١,٧٠٪
	معدل النمو (%)		٢,٨٠٪ - ٢,٧٦٪	٢,٧٠٪ - ٢,٧٠٪
	معدل الرسملة (%)		٧,٧٦٪ - ٨,٢٦٪	٧,٥٠٪ - ٨,٠٠٪

١٦- إدارة المخاطر المالية

إن أنشطة الصندوق تعرضه لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في مخاطر أسعار السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة

يقع على عاتق مدير الصندوق مسؤولية تحديد المخاطر والسيطرة عليها. يقوم مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على مدير الصندوق، وهو المسؤول النهائي عن إدارة المخاطر العامة للصندوق.

يوجد لدى الصندوق وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به والتي تحدد استراتيجية العمل العامة الخاصة به ومدى تحمله للمخاطر وفلسفة إدارة المخاطر بوجه عام.

١٦-١ مخاطر أسعار العملات الخاصة

تنشأ مخاطر أسعار العملات الخاصة عن احتمالية تأثير التغيرات في أسعار العملات الخاصة السائدة في السوق على الربحية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. يخضع الصندوق لمخاطر أسعار العملات الخاصة بشأن موجوداته المرتبطة بعمولة خاصة

يوضح الجدول التالي أثر التغير المحتمل بصورة معقولة في دخل العملات الخاصة على الأدوات المالية المتأثرة مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. ليس هنالك أثر على الدخل الشامل الآخر، حيث لا يوجد لدى الصندوق موجودات تم تخصيصها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو كأدوات تغطية. وعملياً، قد تختلف نتائج التداول الفعلي عن تحليل الحساسية أدناه وقد يكون الاختلاف جوهرياً.

الأثر على الربح أو الخسارة	
للفترة من ٣٠ يناير	السنة المنتهية في
٢٠٢٣ حتى	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ريال سعودي	ريال سعودي

٣٨٠,٠٠٠
(٣٨٠,٠٠٠)

التغير في سعر العمولة:
زيادة بواقع ١٪
نقص بواقع ١٪

يسعى مدير الصندوق إلى الحد من مخاطر أسعار العملات الخاصة من خلال الاستثمار في الموجودات التي لها تاريخ استحقاق قصير الأجل بمعدلات عمولة متغيرة.

١٦-٢ مخاطر الائتمان

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

كما في	كما في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ريال سعودي	ريال سعودي
١٦,٣٤٨,٦٣٧	٣٨,٩٤٧,٢١٩
١٥٣,٨٤٩	١٧,٨٠٨,٨٤٧
١٦,٥٠٢,٤٨٦	١٥٣,٨٤٩
١٦,٥٠٢,٤٨٦	٥٦,٩٠٩,٩١٥

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
رصيد لدى البنك
دخل إيجار مستحق القبض

صندوق الإنماء ريت الفندقية
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٦- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٢-١٦ مخاطر الائتمان (تتمة)

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. يقوم الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بدخل الإيجار مستحق القبض عن طريق تحميل الإيجار مقدماً، ومراقبة الأرصدة القائمة على أساس مستمر مع النتائج الفعلية للصندوق. وبالنسبة للأرصدة لدى البنوك وودائع المراجعة، فإن الصندوق يتعامل فقط مع مؤسسات مالية ذات سمعة جيدة وتصنيف ائتماني مرتفع.

٣-١٦ مخاطر السيولة

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

٤-١٦ مخاطر العملات

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

١٧- الزكاة وضريبة الدخل

أصدرت وزارة المالية قراراً وزارياً رقم ٢٩٧٩١ بتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤هـ (الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٢٢) بشأن بعض قواعد جباية الزكاة التي يتعين على الصناديق الاستثمارية في المملكة العربية السعودية الالتزام بها. ووفقاً للقرار الوزاري، لا يخضع الصندوق لجباية الزكاة أو ضريبة الدخل، ومع ذلك سيتعين عليه تقديم إقرار معلومات إلى هيئة الزكاة والضريبة ("الهيئة"). وسيكون آخر موعد لتقديم الإقرار إلى الهيئة هو ٣٠ إبريل ٢٠٢٥.

١٨- توزيعات الأرباح

بتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٢٣، ووفقاً لأحكام وشروط الصندوق، قام مجلس إدارة الصندوق بالإعلان عن توزيعات أرباح بواقع ٠,٣٢ ريال سعودي للوحدة بمبلغ قدره ٣٢,٦٤٠,٦٧٢ ريال سعودي لفترة السنة أشهر من ١ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ والتي تم دفعها خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

بتاريخ ١ يناير ٢٠٢٤، ووفقاً لأحكام وشروط الصندوق، قام مجلس إدارة الصندوق بالإعلان عن توزيعات أرباح بواقع ٠,٣٢ ريال سعودي للوحدة بمبلغ قدره ٣٢,٦٤٠,٦٧٢ ريال سعودي لفترة السنة أشهر من ١ يوليو ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والتي تم دفعها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤، ووفقاً لأحكام وشروط الصندوق، قام مجلس إدارة الصندوق بالإعلان عن توزيعات أرباح بواقع ٠,٣٢ ريال سعودي للوحدة بمبلغ قدره ٣٢,٦٤٠,٦٧٢ ريال سعودي لفترة السنة أشهر من ١ يناير ٢٠٢٤ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ والتي تم دفعها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

١٩- الالتزامات بموجب عقود الإيجار

فيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي
٧٤,٤١٢,٨٣٩	٧٤,٤١٢,٨٣٩
٣٩٥,٦٠٣,٨٦٠	٣٩٥,٦٠٣,٨٦٠
٦٩٣,٦٢٧,٤٧٤	٦١٨,٩١٤,٦٣٥
<u>١,١٦٣,٦٤٤,١٧٣</u>	<u>١,٠٨٨,٩٣١,٣٣٤</u>

أقل من سنة
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
أكثر من خمس سنوات

٢٠- الالتزامات المحتملة

يرى مدير الصندوق أنه لا توجد أي التزامات محتملة كما بتاريخ إعداد القوائم المالية.

٢١- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة المنتهية هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).

٢٢- الأحداث اللاحقة لتاريخ إعداد القوائم المالية

في ٢ يناير ٢٠٢٥، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح إلى مالكي الوحدات عن فترة الستة أشهر التي تبدأ من ١ يونيو ٢٠٢٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بواقع ٠,٣٢ ريال سعودي للوحدة وبمبلغ قدره ٣٢,٦٤٠,٦٧٢ ريال سعودي، والتي تم دفعها بعد نهاية السنة بتاريخ ٩ يناير ٢٠٢٥.

٢٣- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢٥ (الموافق ٢٥ رمضان ١٤٤٦هـ).