

التقرير السنوي لصندوق مشاركة ريت 2024



ملخص أحداث الصندوق

ملخص أحداث 2024م والتغيرات الأساسية وغير الأساسية

- 31 مارس 2024م: الصندوق يعلن عن توزيعاته بمقدار 0.10 ريال سعودي للوحدة الواحدة عن النصف الثاني من عام 2023م.
- 24 يونيو 2024م: الصندوق يعلن عن تغيير غير أساسي في نشرة شروط وأحكام صندوق مشاركة ريت والذي يعكس تعديل رسوم الإدارة في شروط وأحكام الصندوق تطبيقاً لقرار مجلس إدارة الصندوق بخفض رسوم الإدارة لتصبح 0.95% بدلاً من 1.20% من إجمالي الأصول بعد خصم الرسوم والأتعاب.
- 12 أغسطس 2024م: الصندوق يعلن عن توزيعاته بمقدار 0.10 ريال سعودي للوحدة الواحدة عن النصف الأول من عام 2024م.

الأصول التي يستثمر فيها الصندوق



الموقع: مدينة الخبر

مساحة الأرض: 29,486.73 متر مربع

القطاع: سكني

عمر العقار: 21 سنة

الدخل السنوي: 5,826,468 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 96%

عدد عقود الإيجار: متعددة

متوسط مدة عقود الإيجار: سنة واحدة

متوسط التقييم: 141,800,000 ريال سعودي

مجمع أجزاء الأول السكني:

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 و حضانة 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.



الموقع: مدينة الخبر

مساحة الأرض: 22,500 متر مربع

القطاع: سكني

عمر العقار: 12 سنوات

الدخل السنوي: 14,105,616 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 72%

عدد عقود الإيجار: متعددة

متوسط مدة عقد الإيجار: سنة واحدة

متوسط التقييم: 335,270,000 ريال سعودي

مجمع اللؤلؤة السكني:

يقع المجمع في منطقة الراكاة الاستراتيجية في مدينة الخبر، يبعد أمتارًا 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: 7 سنوات

الدخل السنوي: 4,368,837 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 51%

عدد عقود الإيجار: متعددة

متوسط مدة عقد الإيجار: سنة واحدة

متوسط التقييم: 127,865,000 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.



الموقع: مدينة الخبر

مساحة الأرض: 3,798.08 متر مربع

القطاع: ضيافة

عمر العقار: 8 سنوات

الدخل السنوي: 9,145,958 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 51%

مشغل العقار: شركة فنادق ريزيدور (راديسون بلو)

متوسط التقييم: 82,837,000 ريال سعودي

شقق راديسون بلو الفندقية:

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.



الموقع: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 29,955.20 متر مربع

القطاع: صناعي

عمر العقار: 9 سنوات

الدخل السنوي: 6,600,000 ريال سعودي

نسبة الاشغال: 100%

المسأجر: شركة دامكو العربية السعودية (ميرسك)

مدة العقد: 5 سنوات

متوسط التقييم 91,454,000 ريال سعودي

مستودعات البركة:

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: 7 سنوات

الدخل السنوي: 8,138,725 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 99%

المستأجرين الرئيسيين/تاريخ نهاية العقود:

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

مدير العقار: شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك

متوسط التقييم: 49,804,000 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: 10 سنوات

الدخل السنوي: 4,574,530 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 95%

المستأجرين الرئيسيين/تاريخ نهاية العقود:

▪ الدانوب 2034/01/14م

▪ ماكدونالدز 2033/05/08م

مدير العقار: شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك

متوسط التقييم: 61,455,000 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: 9 سنوات

الدخل السنوي: 7,561,165 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 97%

المستأجرين الرئيسيين/تاريخ نهاية العقود:

- هايبر بنده 2033/12/25م
- ماكدونالدز 2033/12/08م
- بنك الجزيرة 2025/08/09م
- هوم سنتر 2029/07/14م

مدير العقار: شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك

متوسط التقييم: 63,540,000 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:

الموقع: مدينة الدمام

مساحة الأرض: 10,769.50 متر مربع

المساحة التأجيرية: 5,596 متر مربع

القطاع: تجاري

عمر العقار: 12 سنوات

الدخل السنوي: 4,927,459 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 98%

المستأجرين الرئيسيين/تاريخ نهاية العقود:

▪ الدانوب 2034/03/01م

▪ ماكدونالدز 2033/05/09م

مدير العقار: شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك

متوسط التقييم: 22,397,500 ريال سعودي

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.



معارض البازعي للسيارات:

الموقع: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 10,000 متر مربع

القطاع: تجاري

عمر العقار: 8 سنوات

الدخل السنوي: 6,000,000 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: 72,140,500 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:

الموقع: إمارة دبي – دولة الإمارات العربية المتحدة

مساحة الأرض: 5,378 متر مربع

القطاع: صناعي

عمر العقار: 4 سنوات

الدخل السنوي: 4,000,000 درهم إماراتي

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: 58,950,000 درهم إماراتي

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: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 3,495.35 متر مربع

القطاع: الضيافة

عمر العقار: 3 سنوات

الدخل السنوي: 7,570,000 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 100%

عدد عقود الإيجار: عقد واحد

مدة عقد الإيجار: 10 سنوات ملزمة بموجب سندات

لأمر

المستأجر: شركة أرتال الفندقية

متوسط التقييم: 97,943,000 ريال سعودي

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.



برج فيردين:

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.

الموقع: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 3,212 متر مربع

القطاع: مكثي - تجاري

عمر العقار: 6 سنوات

الدخل السنوي: 23,345,958 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 73%

عدد عقود الإيجار: عدة عقود

متوسط مدة الإيجار: سنة واحدة

المستأجر: مستأجرين متفرقين

متوسط التقييم: 294,653,000 ريال سعودي



نسبة العقارات المؤجرة والغير مؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة:

| اسم العقار | حالة التأجير | نسبة التأجير في العقار | النسبة إلى إجمالي العقارات المملوكة |
|---|--------------|------------------------|-------------------------------------|
| مجمع أجزالا الأول السكني | مؤجر | % 96 | % 9.45 |
| مجمع سي شور السكني | مؤجر | % 51 | % 8.52 |
| شقق فندقية-الظهران (راديسون بلو سابقاً) | مؤجر | % 51 | % 5.52 |
| مجمع اللؤلؤة السكني | مؤجر | % 72 | % 22.35 |
| مستودعات البركة بالسلي | مؤجر | %100 | % 6.10 |
| معارض البازمي للسيارات | مؤجر | %100 | % 4.81 |
| مستودع ذا بوكس للتخزين الذاتي | مؤجر | %100 | % 3.93 |
| مجمع الخرج بلازا | مؤجر | % 95 | % 4.10 |
| مجمع العروبة سكوير | مؤجر | % 99 | % 3.32 |
| مجمع الفيصلية بلازا | مؤجر | % 98 | % 1.49 |
| مجمع الجبيل بلازا | مؤجر | % 97 | % 4.24 |
| فندق جاردينيو | مؤجر | %100 | % 6.53 |
| برج فيردين | مؤجر | % 73 | % 19.64 |

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 2024م:

| اسم العقار | نسبة ايجار كل اصل من أصول الصندوق |
|---|-----------------------------------|
| مجمع أجزاء الأول السكني | %5.46 |
| مجمع سي شور السكني | %4.10 |
| شقق فندقية-الظهران (راديسون بلو سابقاً) | %8.57 |
| مجمع اللؤلؤة السكني | %13.22 |
| مستودعات البركة بالسلي | %5.12 |
| معارض البازعي للسيارات | %5.79 |
| مستودع ذا بوكس للتخزين الذاتي | %4.33 |
| فندق جاردينيو | %7.35 |
| مجمع الخرج بلازا | %4.29 |
| مجمع العروبة سكوير | %7.63 |
| مجمع الجبيل بلازا | %7.09 |
| مجمع الفيصلية بلازا | %4.62 |
| برج فيردين | %21.88 |



نسبة الإيرادات الغير محصلة ونسبة المصروفات الغير نقدية:

| النسبة | البيان |
|-----------|--|
| %45.51 | نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات |
| - 166.68% | 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 | 2019م |
| %2.40 | 65 هللة | | 10.02 | 10.22 | 10.02 | 881,700,719 | 2020م |
| %2.45 | 60 هللة | | 9.76 | 9.89 | 9.76 | 858,769,600 | 2021م |
| %3.36 | 50 هللة | | 9.28 | 9.61 | 9.28 | 816,870,039 | 2022م |
| %5.60 | 17 هللة | | 8.92 | 9.09 | 8.92 | 784,760,569 | 2023م |
| %5.83 | 24 هللة | | 8.46 | 8.65 | 8.46 | 744,871,101 | 2024م |

* تكاليف الصندوق الفعلية:

تكاليف الصندوق = اتعاب الإدارة + مصاريف تشغيلية + تكاليف التمويل



سجل أداء العائد الإجمالي:

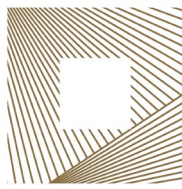
| 2024م | 2023م | 2022م | 2021م | 2020م | 2019م | 2018م (مدة 17 شهر) | العائد الإجمالي للصندوق (ريال)** |
|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|--------------------|----------------------------------|
| 11,677,000 | 5,813,344 | 45,176,211 | 53,585,495 | 61,133,301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

*آلية احتساب العائد الإجمالي:

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

نسبة الأصول المقرضة من إجمالي قيمة الأصول:

| 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | البيان |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------------|
| 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 |
| 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 |
| 42.11% | 40.92% | 40.34% | 28.69% | 23.00% | 15.01% | 15.61% | نسبة القروض لإجمالي أصول الصندوق |
| 4.61 | 5.61 | 4.79 | 4.86 | 5.28 | 5.68 | 6.49 | مدة الانكشاف |
| 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 2024م:

| البيان | مقدم الخدمة | القيمة (ريال) |
|--------------------|--|--|
| أمين الحفظ | شركة الإنماء للاستثمار | 100,000 |
| المحاسب القانوني | شركة المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية | 75,000 |
| الإدراج والتداول | شركة السوق المالية "تداول" | 155,585 |
| إدارة سجلات الملاك | شركة مركز إيداع الأوراق المالية "مركز إيداع" | 400,000 |
| مدير الأملاك | شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك | 1,905,409 |
| | شركة ريادة البنين للتطوير والاستثمار العقاري | 270,937 |
| | شركة بانيت للتشغيل والصيانة | 250,167 |
| | شركة فنادق رزيدور (راديسون بلو) | 198,691 |
| | شركة ساس الخليج للتشغيل والصيانة | 52,394 |
| | المثمنين العقاريين | شركة المتحدة و للتقييم العقاري (Wasm) شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري (Abaad) شركة خبير التثمين العقاري (ValuStrat) جونز لانغ لاسال العربية السعودية المحدودة (JLL Valuation) |
| المستشار الشرعي | شركة دار المراجعة الشرعية | 33,000 |

• نسبة اجمالي المصروفات من إجمالي الأصول خلال عام 2024م 4.71%

يقدم مدير الصندوق بأنه لا يوجد أي عمولات خاصة حصل عليها مدير الصندوق خلال عام 2024م، كما يقم 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 لإدارة تمويل الشركات بالبنك السعودي الهولندي وفي عام 1992 كمدير أول إدارة الائتمان بمجموعة سامبا المالية.

اجتماعات مجلس الإدارة

الاجتماع الأول: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 27 مارس 2024م

بنود الاجتماع:

- مناقشة اعتماد القوائم المالية السنوية المدققة لصندوق مشاركة ريت للفترة المنتهية في 2023/12/31م.
- مناقشة توزيع أرباح نقدية للملكي الوحدات.

وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي:

- اعتماد القوائم المالية السنوية لصندوق مشاركة ريت عن الفترة من 2023/01/01م وحتى 2023/12/31م.
- الموافقة على توزيع أرباح على ملكي وحدات صندوق مشاركة ريت عن الفترة 2023/07/1م وحتى 2023/12/31م بواقع 10 هللات للوحدة الواحدة وإجمالي مبلغ وقدره 8,800,000 ريال.

الاجتماع الثاني: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 02 يوليو 2024م

بنود الاجتماع:

- مناقشة تعيين مقيم عقاري جديد لصالح عقارات صندوق مشاركة ريت.
- مناقشة وعرض المقترح المقدم ل خطة تشغيل عقارات الصندوق



- مشاركة رئيس المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال.

وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي:

- وافق المجلس على تغيير مقيم عقارات صندوق مشاركة ريت وإعتماد "شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري" كمقيم لعقارات الصندوق.
- اعتمد المجلس مقترح الخطة التشغيلية المقدمة من إدارة المرافق لدى مدير الصندوق، على أن يتم تزويد المجلس بتقرير دوري ربعي من قبل إدارة المرافق للإطلاع على تطورات الخطة التشغيلية.

الاجتماع الثالث: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 26 ديسمبر 2024م

بنود الاجتماع:

- مناقشة تعيين عضو مجلس إدارة مستقل لصندوق مشاركة ريت.
- مناقشة تعديل سياسة تركيز الاستثمار في شروط وأحكام صندوق مشاركة ريت.
- مشاركة رئيس الحوكمة والالتزام.

وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي:

- وافق أعضاء المجلس على إضافة د. ابراهيم محمد القحطاني (عضو مستقل) لقائمة أعضاء مجلس إدارة صندوق مشاركة ريت.
- وافق أعضاء المجلس على تعديل سياسات تركيز الاستثمار في شروط وأحكام صندوق مشاركة ريت.

قرارات بالتمير موقعه خلال عام 2024م

قرار بالتمير لتغيير غير أساسي على نشرة شروط وأحكام صندوق مشاركة ريت في تاريخ 03 يونيو 2024م

- تمت الموافقة على تغيير غير أساسي على نشرة شروط وأحكام صندوق مشاركة ريت المتعلق بتخفيض رسوم الإدارة من 1.2% إلى 0.95% من إجمالي قيمة الأصول بعد خصم الرسوم والأتعاب.

قرار بالتمير لإعتماد القوائم المالية النصف سنوية لعام 2024م لصندوق مشاركة ريت في تاريخ 07 أغسطس 2024م

- تم اعتماد القوائم المالية الأولية (النصف سنوية) لصندوق مشاركة ريت عن الفترة من 01 يناير 2024م حتى 30 يونيو 2024م.

قرار بالتمير للموافقة على توزيع أرباح نقدية لمالكي وحدات صندوق مشاركة ريت في تاريخ 12 أغسطس 2024م

- تمت الموافقة على توزيع أرباح نقدية على مالكي الوحدات عن الفترة من 2024/01/01م حتى 2024/06/30م بواقع 0.10 ريال للوحدة الواحدة وإجمالي المبالغ الموزعة (8,800,000 ريال).

تقرير تقويم المخاطر



التقرير السنوي لتقييم مخاطر الصندوق للعام 2024 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 | % ٤٠ | ١ المخاطر السوقية |
| متوسطة | % ٣٠ | % ٥٠ | % ٧٠ | % ٣٠ | % ٣٠ | % ٧٠ | % ٦٠ | ٢ مخاطر السيولة |
| عالية | % ٦٤ | % ٦٨ | % ٧٠ | % ٥٠ | % ٦٠ | % ٩٠ | % ٩٥ | ٣ مخاطر التقلب في التوزيعات |
| متوسطة | % ٤٢ | % ٦٥ | % ٧٠ | % ٨٠ | % ٥٠ | % ٦٠ | % ٦٥ | ٤ مخاطر عدم سداد التمويل |
| منخفضة | % ١٧ | % ٤٣ | % ٤٠ | % ٥٠ | % ٦٠ | % ٢٠ | % ٤٠ | ٥ مخاطر الموظفين |
| منخفضة | % ٩ | % ٤٥ | % ٤٠ | % ٢٠ | % ٣٠ | % ٩٠ | % ٢٠ | ٦ المخاطر النظامية |
| متوسطة | % ٣٤ | % ٦٨ | % ٥٠ | % ٥٠ | % ٩٥ | % ٧٥ | % ٥٠ | ٧ مخاطر قلة أوشح الفرص الإستثمارية |
| متوسطة | % ٤٥ | % ٧٥ | % ٧٠ | % ٧٠ | % ٦٠ | % ١٠٠ | % ٦٠ | ٨ مخاطر القدرة الإئتمانية للمستأجرين |
| متوسطة | % ٥٧ | % ٨١ | % ٩٠ | % ٨٠ | % ٥٥ | % ١٠٠ | % ٧٠ | ٩ مخاطر تجديد العقود الإيجارية |
| منخفضة | % ١٩ | % ٧٨ | % ١٠٠ | % ٦٠ | % ٥٠ | % ١٠٠ | % ٢٥ | ١٠ مخاطر التثمين العقاري |
| منخفضة | % ١١ | % ٥٣ | % ١٠٠ | % ٣٠ | % ٣٠ | % ٥٠ | % ٢٠ | ١١ مخاطر عدم الإمتثال للأنظمة ذات العلاقة |
| متوسطة | % ٣٠ | % ٦٠ | % ٥٠ | % ٤٠ | % ٥٠ | % ١٠٠ | % ٥٠ | ١٢ مخاطر الاستثمار في القطاع العقاري |
| منخفضة | % ٦ | % ٥٥ | % ٣٠ | % ٤٠ | % ٥٠ | % ١٠٠ | % ١٠ | ١٣ مخاطر التطوير العقاري |
| متوسطة | % ٢٦ | % ٨٥ | % ١٠٠ | % ٩٠ | % ٥٠ | % ١٠٠ | % ٣٠ | ١٤ مخاطر الخسائر غير المؤمنة |
| متوسطة | % ٤٤ | % ٦٣ | % ٤٠ | % ٨٠ | % ٣٠ | % ١٠٠ | % ٧٠ | ١٥ مخاطر انخفاض قيمة أصول الصندوق |
| متوسطة | % ٢١ | % ٥٣ | % ٧٠ | % ٢٠ | % ٢٠ | % ١٠٠ | % ٤٠ | ١٦ مخاطر التركيز الجغرافي |
| متوسطة | % ٢٣ | % ٧٥ | % ١٠٠ | % ٥٠ | % ٥٠ | % ١٠٠ | % ٣٠ | ١٧ مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة |
| متوسطة | % ٣٥ | % ١٠٠ | % ١٠٠ | % ١٠٠ | % ١٠٠ | % ١٠٠ | % ٣٥ | ١٨ مخاطر التقلبات السياسية والإقتصادية |
| منخفضة | % ١٨ | % ٧٠ | % ٧٠ | % ٦٠ | % ٥٠ | % ١٠٠ | % ٢٥ | ١٩ مخاطر الاستثمار خارج المملكة العربية السعودية |
| منخفضة | % ٧ | % ٦٨ | % ١٠٠ | % ٥٠ | % ٢٠ | % ١٠٠ | % ١٠ | ٢٠ مخاطر تضارب المصالح |
| منخفضة | % ٨ | % ٤٠ | % ٣٠ | % ٣٠ | % ٦٠ | % ٤٠ | % ٢٠ | ٢١ مخاطر الخبرة المحدودة |
| متوسطة | % ٣٠ | % ٤٣ | % ٣٠ | % ٤٠ | % ٤٠ | % ٦٠ | % ٧٠ | ٢٢ مخاطر التغيرات في الأسعار |
| متوسطة | % ٤٤ | % ٥٥ | % ٦٠ | % ٥٠ | % ٤٠ | % ٧٠ | % ٨٠ | ٢٣ مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية |



| | | | | | | | | |
|--------|------|------|------|------|------|-------|------|--|
| متوسطة | % ٢٣ | % ٥٨ | % ٦٠ | % ٦٠ | % ٥٠ | % ٦٠ | % ٤٠ | ٢٤ مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات |
| منخفضة | % ٧ | % ٣٣ | % ٢٠ | % ٣٠ | % ٣٠ | % ٥٠ | % ٢٠ | ٢٥ مخاطر انعكاس القيمة الأساسية |
| متوسطة | % ٤٠ | % ٥٨ | % ٧٠ | % ٤٠ | % ٥٠ | % ٧٠ | % ٧٠ | ٢٦ مخاطر التوزيع والتمويل |
| متوسطة | % ٢٧ | % ٤٥ | % ٧٠ | % ٣٠ | % ٣٠ | % ٥٠ | % ٦٠ | ٢٧ مخاطر سيولة الوحدات |
| متوسطة | % ٥٢ | % ٦٥ | % ٧٠ | % ٦٠ | % ٦٠ | % ٧٠ | % ٨٠ | ٢٨ مخاطر سيولة الأصول الأساسية |
| متوسطة | % ٢٣ | % ٤٥ | % ٦٠ | % ٤٠ | % ٢٠ | % ٦٠ | % ٥٠ | ٢٩ مخاطر تخفيض القيمة |
| متوسطة | % ٣٢ | % ٥٣ | % ٦٠ | % ٥٠ | % ٣٠ | % ٧٠ | % ٦٠ | ٣٠ مخاطر عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار |
| منخفضة | % ٩ | % ٤٣ | % ٦٠ | % ٤٠ | % ٢٠ | % ٥٠ | % ٢٠ | ٣١ مخاطر التاريخ التشغيلي السابق |
| عالية | % ٦١ | % ٦٨ | % ٨٠ | % ٧٠ | % ٥٠ | % ٧٠ | % ٩٠ | ٣٢ مخاطر تذبذب الدخل |
| منخفضة | % ٥ | % ٤٨ | % ٢٠ | % ٧٠ | % ٢٠ | % ٨٠ | % ١٠ | ٣٣ مخاطر تطبيق الزكاة والرسوم |
| منخفضة | % ١٢ | % ٦٠ | % ٦٠ | % ٦٠ | % ٢٠ | % ١٠٠ | % ٢٠ | ٣٤ مخاطر سعر صرف العملة |
| منخفضة | % ١٢ | % ٤٨ | % ٧٠ | % ٤٠ | % ٢٠ | % ٦٠ | % ٢٥ | ٣٥ مخاطر عدم المساواة في الحصول على المعلومات |
| متوسطة | % ٢٣ | % ٥٨ | % ٥٠ | % ٦٠ | % ٤٠ | % ٨٠ | % ٤٠ | ٣٦ مخاطر الزيادة في تكاليف البناء |
| منخفضة | % ٦ | % ٦٤ | % ٧٠ | % ٥٠ | % ٥٠ | % ٨٥ | % ١٠ | ٣٧ مخاطر البنية التحتية |
| عالية | % ٦٣ | % ٧٠ | % ٧٠ | % ٧٠ | % ٦٠ | % ٨٠ | % ٩٠ | ٣٨ مخاطر التمويل |
| متوسطة | % ٤٤ | % ٧٣ | % ٨٠ | % ٧٠ | % ٥٠ | % ٩٠ | % ٦٠ | ٣٩ مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون |
| متوسطة | % ٢٦ | % ٦٥ | % ٧٠ | % ٧٠ | % ٤٠ | % ٨٠ | % ٤٠ | ٤٠ مخاطر تخلف الطرف الأخر عن الإلتزام والمخاطر الائتمانية |
| منخفضة | % ١٦ | % ٥٣ | % ٦٠ | % ٤٠ | % ٣٠ | % ٨٠ | % ٣٠ | ٤١ مخاطر فسخ عقد الإيجار |
| منخفضة | % ٢٠ | % ٦٦ | % ٦٥ | % ٥٠ | % ٦٠ | % ٩٠ | % ٣٠ | ٤٢ مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار وإعادة تأجير المساحة المستأجرة عند إنتهاء مدة العقد |
| منخفضة | % ١٧ | % ٥٨ | % ٥٠ | % ٥٠ | % ٦٠ | % ٧٠ | % ٣٠ | ٤٣ مخاطر نزاع الملكية |
| منخفضة | % ٢٠ | % ٤٩ | % ٢٠ | % ٧٠ | % ٢٠ | % ٨٥ | % ٤٠ | ٤٤ المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية |
| منخفضة | % ١٧ | % ٥٥ | % ٤٠ | % ٤٠ | % ٧٠ | % ٧٠ | % ٣٠ | ٤٥ مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية |
| منخفضة | % ١٠ | % ٤٨ | % ٦٠ | % ٤٠ | % ٣٠ | % ٦٠ | % ٢٠ | ٤٦ مخاطر السعودية |
| متوسطة | % ٢٤ | % ٦٠ | % ٦٠ | % ٦٠ | % ٥٠ | % ٧٠ | % ٤٠ | ٤٧ مخاطر التقاضي مع الغير |
| متوسطة | % ٢٢ | % ٥٥ | % ٦٠ | % ٤٠ | % ٤٠ | % ٨٠ | % ٤٠ | ٤٨ مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض |
| متوسطة | % ٢١ | % ٥٣ | % ٦٠ | % ٤٠ | % ٣٠ | % ٨٠ | % ٤٠ | ٤٩ مخاطر البيانات المستقبلية |
| متوسطة | % ٢١ | % ٥٣ | % ٦٠ | % ٤٠ | % ٢٠ | % ٩٠ | % ٤٠ | ٥٠ 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 2024م حتى 31 ديسمبر 2024م

وتقرير المراجع الخارجي

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

| الصفحة | الفهرس |
|--------|---|
| ٤-٢ | تقرير المراجع المستقل |
| ٥ | قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر |
| ٦ | قائمة المركز المالي |
| ٧ | قائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات |
| ٨ | قائمة التدفقات النقدية |
| ٣٠-٩ | 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")، مدار من قبل شركة مشاركة مالية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وقائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة إلى حاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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 ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا 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 | تقييم العقارات الاستثمارية | الأمر الرئيسي للمراجعة |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> تتضمن إجراءات مراجعتنا مايلي: فهم آلية تقييم العقارات الاستثمارية وتحديد خسائر انخفاض القيمة التي اتبعها مدير الصندوق. مراجعة تقييم الإدارة لوجود مؤشرات انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية؛ تقييم استقلالية ومؤهلات وكفاءة وخبرة مُقيمي الصندوق المستقلين؛ مراجعة ومناقشة الافتراضات والمنهجيات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية والأدلة التي استخدموها لدعم افتراضاتهم مع مُقيمي الصندوق المستقلين؛ الموافقة على التفاصيل المحددة (المساحة، الموقع، إلخ) للعقارات الاستثمارية وفقاً لتقارير التقييم مع سجلات الصندوق وسندات ملكيتها؛ مقارنة القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية وفقاً لتقرير التقييم بقيمتها الدفترية لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى أي خسائر انخفاض قيمة؛ تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية للصندوق، بما في ذلك الافتراضات والأحكام الرئيسية. | <ul style="list-style-type: none"> كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق ١,٢٨ مليار ريال سعودي. يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغرض تحقيق عوائد إيجارية أو زيادة رأس المال، وتُدرج بسعر التكلفة مطروحاً منه الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض قيمة متراكمة. يحدد مدير الصندوق القيم العادلة لهذه العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير، وذلك امتثالاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وينشر صافي قيمة الموجودات وفقاً لذلك. إذا كانت القيمة العادلة أقل من القيمة الدفترية، يُجرى تقييم مفصل لانخفاض القيمة لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة. يستخدم الصندوق تقييمات يُجريها مُقيّمون مستقلون لتحديد القيمة العادلة لهذه العقارات. 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. يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٣,١١ حول القوائم المالية فيما يتعلق بالسياسة المحاسبية لانخفاض قيمة الموجودات غير المالية والإيضاح ١١ للإفصاحات حول العقارات الاستثمارية. | <ul style="list-style-type: none"> كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق ١,٢٨ مليار ريال سعودي. يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغرض تحقيق عوائد إيجارية أو زيادة رأس المال، وتُدرج بسعر التكلفة مطروحاً منه الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض قيمة متراكمة. يحدد مدير الصندوق القيم العادلة لهذه العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير، وذلك امتثالاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وينشر صافي قيمة الموجودات وفقاً لذلك. إذا كانت القيمة العادلة أقل من القيمة الدفترية، يُجرى تقييم مفصل لانخفاض القيمة لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة. يستخدم الصندوق تقييمات يُجريها مُقيّمون مستقلون لتحديد القيمة العادلة لهذه العقارات. 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. يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٣,١١ حول القوائم المالية فيما يتعلق بالسياسة المحاسبية لانخفاض قيمة الموجودات غير المالية والإيضاح ١١ للإفصاحات حول العقارات الاستثمارية. |

تقرير المراجع المستقل لحاملي وحدات صندوق مشاركة ريت (تتمة)

المعلومات الأخرى

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

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

وفيما يتعلق بمراجعتنا 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 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 سنكتشف دائماً عن كل تحريف جوهري متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد 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.
- تقييم 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.
- تقييم 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.

وأيضا 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 للاستشارات المهنية



لنا

محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الخبر، المملكة العربية السعودية

١٧ مارس ٢٠٢٥ (الموافق ١٧ رمضان ١٤٤٦ 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)

| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | | ايضاح | |
|-----------------------------|--------------|-------|---|
| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | | |
| ٩٥,٥١٧,٩٢٣ | ٩٥,٣٥٨,٤٠٥ | ٥ | إيرادات الإيجار |
| ١١,١٦٥,٢٠١ | ١٠,٧٤٢,٢٨٨ | ٦ | إيرادات التمويل |
| ١٠٦,٦٨٣,١٢٤ | ١٠٦,١٠٠,٦٩٣ | | إجمالي الدخل |
| (٣١,٠٠٦,٣٢٧) | (٣١,٢٩٦,٦٤٣) | ١١ | الاستهلاك والإطفاء |
| (١٨,٩٧١,٢٨٧) | (١٤,٧٦٨,١٠٥) | ٧-٢١ | أتعاب إدارة الصندوق |
| (٢٣,٢٥٨,٠٥٨) | (٢٢,٩١٨,٧٠٧) | ٨ | مصروفات تشغيلية أخرى |
| ١٤,٩٩٥,١٩٥ | (٥,٨٥٥,٠٨٧) | ١١ | (خسارة) / عكس قيمة الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية |
| (١,٨٨٥,٤٢٨) | - | ١٣ | مخصص خسائر الائتمان المتوقعة |
| (٦٠,١٢٥,٩٠٥) | (٧٤,٨٣٨,٥٤٢) | | إجمالي المصروفات |
| ٤٦,٥٥٧,٢١٩ | ٣١,٢٦٢,١٥١ | | إجمالي الدخل من العمليات |
| ١٤٧,٥٠٠ | ١١٦,٦٧٢ | ١٤ | أرباح محققة / غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| (٥٧,٢٠٠,٨١٠) | (٥٦,٧٣٦,٨٨١) | ٩ | تكاليف التمويل |
| ١,٦٢٦,٦٢١ | ٢,١٦٨,٥٩٠ | ١٥,١٦ | ارباح مالية على ودائع لأجل |
| ٥٢٠,٠٠٠ | ٩٠٠,٠٠٠ | ١٨ | إيرادات أخرى |
| (٨,٣٤٩,٤٧٠) | (٢٢,٢٨٩,٤٦٨) | | الخسارة للسنة |
| - | - | | الدخل الشامل الآخر |
| (٨,٣٤٩,٤٧٠) | (٢٢,٢٨٩,٤٦٨) | | إجمالي الخسارة الشاملة للسنة |
| ٨٨,٠٠٠,٠٠٠ | ٨٨,٠٠٠,٠٠٠ | | المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة |
| (٠,٠٩) | (٠,٢٥) | | 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 | |
|------------------|---------------|-------|--|
| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | | |
| | | | الموجودات |
| | | | العقارات الاستثمارية |
| ١,٣٢٢,٦٤٢,٩٣٨ | ١,٢٨٥,٤٩١,٢٠٨ | ١١ | صافي الاستثمار من عقود الايجار التمويلية |
| ٢١٠,٦٧٧,٠٦٠ | ٢٠٠,٨٢٩,٧٤٦ | ١٢ | دخل الايجار المستحق |
| ٣٨,٩٩٥,٥٢٩ | ٤٠,٨٦٥,١٦٤ | ١٣ | مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات اخرى |
| ٢,٥٢١,٩٤٠ | ٢,٦٦٣,٢١٨ | | استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ٥,٤٥٩,٦٥٠ | - | ١٤ | نقد وما في حكمه |
| ٨,٣٧٧,٦٨٢ | ٥٧,٩٢٨,٥٤٩ | ١٦ | ايداعات مرابحة قصيرة الأجل |
| ٤٥,٢٧٤,٦٣٣ | - | ١٥ | مجموع الموجودات |
| ١,٦٣٣,٩٤٩,٤٣٢ | ١,٥٨٧,٧٧٧,٨٨٥ | | |
| | | | المطلوبات |
| | | | قروض |
| ٦٦١,٧٢٠,٧٨٩ | ٦٦٣,٦٣٠,٨٦٤ | ١٧ | التزامات عقود الايجار |
| ١٣٢,٥٨٩,١٢٠ | ١٢٦,٣٥٥,٣١٢ | ١٨ | إيرادات ايجار غير مكتسبة |
| ١٧,٥٧٥,٥٣٦ | ١٩,١٦٢,٣٩٣ | ١٩ | مصروفات مستحقة ومطلوبات اخرى |
| ٢٦,٠٦٣,٩١٠ | ٢٥,٣٦٧,٨٦١ | ٢٠ | اتعاب الادارة المستحقة |
| ١١,٢٣٩,٥٠٨ | ٨,٣٩٠,٣٥٤ | ٢١ | مجموع المطلوبات |
| ٨٤٩,١٨٨,٨٦٣ | ٨٤٢,٩٠٦,٧٨٤ | | |
| | | | صافي قيمة الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات |
| ٧٨٤,٧٦٠,٥٦٩ | ٧٤٤,٨٧١,١٠١ | | الوحدات المصدرة |
| ٨٨,٠٠٠,٠٠٠ | ٨٨,٠٠٠,٠٠٠ | | قيمة الوحدة (بالريال سعودي) |
| ٨,٩٢ | ٨,٤٦ | | |

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 | |
|-----------------------------|--------------|
| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ |
| ٨١٦,٨٧٠,٠٣٩ | ٧٨٤,٧٦٠,٥٦٩ |
| (٨,٣٤٩,٤٧٠) | (٢٢,٢٨٩,٤٦٨) |
| (٢٣,٧٦٠,٠٠٠) | (١٧,٦٠٠,٠٠٠) |
| (٣٢,١٠٩,٤٧٠) | (٣٩,٨٨٩,٤٦٨) |
| ٧٨٤,٧٦٠,٥٦٩ | ٧٤٤,٨٧١,١٠١ |

صافي قيمة الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات كما في ١ يناير

التغير من خلال العمليات
إجمالي الدخل الشامل للسنة
توزيعات (إيضاح ٢٤)

صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر

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

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

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

| السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | | ايضاح |
|-----------------------------|--------------|--|
| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | |
| (٨,٣٤٩,٤٧٠) | (٢٢,٢٨٩,٤٦٨) | التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية الخسارة للسنة |
| ٣١,٠٠٦,٣٢٧ | ٣١,٢٩٦,٦٤٣ | ١١ تسويات لـ: الاستهلاك والاطفاء |
| (١٤,٩٩٥,١٩٥) | ٥,٨٥٥,٠٨٧ | ١١ خسارة (عكس) انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية |
| ١,٨٨٥,٤٢٨ | - | ١٣ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة |
| (١٤٧,٥٠٠) | - | ١٤ ارباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| (١,٦٢٦,٦٢١) | (٢,١٦٨,٥٩٠) | ١٥,١٦ ربح تمويلي من ودائع لأجل |
| ٥٧,٢٠٠,٨١٠ | ٥٦,٧٣٦,٨٨١ | ٩ تكاليف تمويل |
| (١١,١٦٥,٢٠١) | (١٠,٧٤٢,٢٨٨) | ٦ أرباح تمويل من عقود الاجار التمويلي |
| (٥٢٠,٠٠٠) | (٩٠٠,٠٠٠) | ١٨ تخفيضات في التزامات عقود الاجار |
| (١٤,١٧٥,٢٣٤) | (١,٨٦٩,٦٣٥) | التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: الزيادة في دخل الاجارات المستحق |
| ١,٩٦٦,٨٨٣ | (١٤١,٢٧٨) | (الزيادة) الانخفاض في المصاريف المدفوعة مقدما والموجودات الأخرى |
| ١,٩٨٠,٣٨٤ | ١,٥٨٦,٨٥٧ | ٢٠ الزيادة في ايرادات الاجار الغير مكتسبة |
| ٤,٨٠٠,٥٦٧ | (٣٠٤,٣٦٠) | (الانخفاض) الزيادة في المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى |
| ٣,٧٧٢,٧٨٩ | (٢,٨٤٩,١٥٤) | ٢١ (الانخفاض) الزيادة في اتعاب ادارة مستحقة |
| ٥٠,٨٦٣,٩٦٧ | ٥٤,٢١٠,٦٩٥ | النقد الناتج من العمليات |
| (٤٤,٧١٥,٦٦٥) | (٤٩,٥٠٧,٣٠٣) | ١٨ تكاليف تمويل مدفوعة |
| ٦,١٤٨,٣٠٢ | ٤,٧٠٣,٣٩٢ | صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية |
| (٣,٦٦٢,٣٤٤) | - | ١١ التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية |
| - | ٥,٤٥٩,٦٥٠ | إضافات الى العقارات الاستثمارية |
| ٩,٢٦٨,٣٣٨ | ٩,٨٤٧,٣١٤ | استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة |
| (٨,٦٤٨,٠١٢) | ٤٧,٤٤٣,٢٢٣ | ١٥ العنصر الرئيسي للاستثمار في التأجير التمويلي |
| ١١,١٦٥,٢٠١ | ١٠,٧٤٢,٢٨٨ | ١٢ صافي التغير في مرابحة قصيرة الأجل |
| ٨,١٢٣,١٨٣ | ٧٣,٤٩٢,٤٧٥ | ارباح تمويل محصلة |
| | | التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية |
| ٣٢٠,٧٣٦,٢٣١ | - | ١٧ التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية |
| (٣٢٠,٧٣٦,٢٣١) | - | المحصل من القروض |
| (١٣,٦٢٠,٠٠٠) | (١١,٠٤٥,٠٠٠) | ١٨ المسدد من القروض |
| (٢٣,٧٦٠,٠٠٠) | (١٧,٦٠٠,٠٠٠) | ٢٤ مدفوعات التزامات الاجار التمويلي |
| (٣٧,٣٨٠,٠٠٠) | (٢٨,٦٤٥,٠٠٠) | توزيعات مدفوعة |
| | | التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية |
| (٢٣,١٠٨,٥١٥) | ٤٩,٥٥٠,٨٦٧ | صافي التغير في النقد وما في حكمه |
| ٣١,٤٨٦,١٩٧ | ٨,٣٧٧,٦٨٢ | النقد وما في حكمه في بداية السنة |
| ٨,٣٧٧,٦٨٢ | ٥٧,٩٢٨,٥٤٩ | النقد وما في حكمه في نهاية السنة |
| | | ٢٥ أنشطة تكملية غير نقدية |

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") وهو متوافق مع متطلبات الشريعة الإسلامية. 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) وبدأت عملياتها 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 العضوية يتخذ شكل كيان لغرض خاص.

خلال عام ٢٠٢٤، قام مدير الصندوق بتحديث شروط وأحكام الصندوق مما أدى إلى خفض رسوم الإدارة من ٢,٠٪ 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 للوائح صناديق الاستثمار العقاري التي تنشرها هيئة السوق المالية والتي تتضمن تفاصيل المتطلبات لجميع الصناديق العقارية داخل المملكة العربية السعودية. تم تعديل اللائحة من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٢ فبراير ٢٠٢١ م).

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 يمثل الصندوق للوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات وملخص المعلومات الرئيسية (بشار 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 بالريال السعودي ("العملة الوظيفية"). تم عرض القوائم المالية بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

٢.٤ المعايير الجديدة والمعدلة التي تتبناها الشركة

قام الصندوق بتطبيق التعديلات على المعايير لأول مرة لفترات التقارير التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤.

- تعديل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار عند البيع وإعادة التأجير - تتضمن هذه التعديلات متطلبات البيع وإعادة التأجير في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لشرح كيفية قيام المنشأة بحاسبة البيع وإعادة التأجير بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة التأجير حيث تكون بعض أو كل مدفوعات الإيجار مدفوعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ بشأن ترتيبات تمويل الموردين - تتطلب هذه التعديلات الإفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين وتأثيراتها على التزامات الشركة وتدفعاتها النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة. متطلبات الإفصاح هي استجابة مجلس معايير المحاسبة الدولية لمخاوف المستثمرين من أن ترتيبات تمويل الموردين لبعض الشركات ليست واضحة بشكل كافٍ، مما يعيق تحليل المستثمرين.

- تعديل معيار المحاسبة الدولي ١ - المطلوبات غير المتداولة ذات الشروط التعاقدية - توضح هذه التعديلات كيف تؤثر الشروط التي يجب على المنشأة الامتثال لها في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير على تصنيف المطلوبات. تهدف التعديلات أيضاً إلى تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط.

لم يتم تحديد أي تأثير هام على تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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 والتعديلات والتفسيرات التي تعتبر إلزامية لقرارات التقرير التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥ ولم يتم تطبيقها مبكرًا من قبل الصندوق. الصندوق في صدد تقييم تأثير المعايير الجديدة والتفسيرات على القوائم المالية.

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

تم توضيح السياسات المحاسبية الهامة المطبقة لإعداد القوائم المالية للصندوق أدناه. وقد تم تطبيق السياسات المحاسبية بشكل ثابت على جميع السنوات المعروضة.

٣,١ إيرادات الإيجار

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

٣,٢ ربحية كل وحدة

يتم احتساب الأرباح لكل وحدة بقسمة الربح أو الخسارة العائدة إلى حاملي 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 لكسب دخل إيجار أو لزيادة رأس المال أو لكليهما. يتم قياس العقار الاستثماري مبدئيًا بالتكلفة ويتم إثباته لاحقًا بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسارة انخفاض القيمة، إن وجدت. لا يتم استهلاك الأراضي (إن وجدت). يتم استهلاك تكلفة العقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات تتراوح من ١٠ إلى ٤٠ سنة.

يتم استبعاد العقار الاستثماري عند البيع أو الاستبعاد عند سحبه بشكل دائم أو عند تحويله إلى مخزون عقاري. يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة عن الغاء الاعتراف بالعقارات في الربح أو الخسارة على فورا.

تتضمن العقارات الاستثمارية أيضًا عقارات قيد الإنشاء لاستخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية. يتم إدراجها ولا يتم استهلاكها.

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 فيما يتعلق بجميع اتفاقيات الإيجار التي يكون فيها هو المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المعرفة كعقود إيجار لمدة 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 الصافية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة المتضمن في عقد الإيجار. إذا تعذر تحديد هذا السعر بسهولة، وهو ما يحدث عمومًا لعقود الإيجار في الصندوق، يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو السعر الذي يتعين على المستأجر الفرد دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لموجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأمن وشروط مماثلة.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

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

تتضمن موجودات حق الاستخدام على القياس الأولي على مبلغ مطلوبات عقود الإيجار المُعترف بها والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبّدة ومدفوعات الإيجار المُسدّدة في أو قبل بدء عقد الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية. يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة إن وجدت.

عندما يتحمل الصندوق التزاماً بتكاليف تفكيك وإزالة موجودات مؤجرة، أو استعادة الموقع الذي يوجد فيه، أو إعادة الموجودات الأساسية إلى الحالة التي تتطلبها شروط وأحكام عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه. يتم تضمين التكاليف في موجودات حق الاستخدام ذي الصلة ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج المخزون.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على مدى فترة أقصر من مدة الإيجار أو العمر الإنتاجي للاقتصادي للموجود الأساسي. إذا كانت ملكية نقل الإيجار للموجود الأساسي أو تكلفة موجودات حق الاستخدام تعكس أن الشركة تتوقع 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 كبنود منفصل في قائمة المركز المالي.

يحدد الصندوق ما إذا كان أحد موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته وتحسب أي خسارة انخفاض في القيمة محددة.

لا يتم تضمين الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس مطلوبات الإيجار وموجودات 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 والمكافآت 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.

يسجل الصندوق صافي الاستثمار في الإيجار التمويلي بالقيمة العادلة للموجودات المؤجرة والقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار أيهما أقل. يتضمن إجمالي الاستثمار في الإيجار التمويلي إجمالي دفعات الإيجار المستقبلية على عقود الإيجار التمويلي (ضمم الإيجار المدينة)، بالإضافة إلى المبالغ المتبقية المقدرة المستحقة القبض. يتم تسجيل الفرق بين ذمم الإيجار المدينة 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 ٢٠٢٤ (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 عادة على النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة، إن وجدت، والتي تبلغ فترات استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الشراء.

٣,٦ القروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئيًا بالقيمة العادلة (المتحصلات المستلمة)، بعد خصم تكاليف المعاملة المؤهلة المتكبدة، إن وجدت. بعد التحقق 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 حذف القروض 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 إطفاءها 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 الشركة 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 صافي قيمة الموجودات لكل وحدة

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

٣,٨ توزيعات

يتم الاعتراف بالتوزيعات عند الإعلان عنها خلال السنة المالية ولم تعد وفقًا لتقدير الصندوق. يتم الاعتراف بالتوزيعات غير المدفوعة لمالكي الوحدات كمطلوبات في القوائم المالية في الفترة التي يعلن فيها مجلس إدارة الصندوق عن توزيعات الأرباح.

٣,٩ 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:

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يصنف الصندوق موجوداته المالية كما تم قياسها بالتكلفة المطفأة حيث يتم الاحتفاظ بهذه الأصول لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل تلك التدفقات النقدية مدفوعات أصل المبلغ والفوائد فقط.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

٣,٩ الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

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 .
صنف الصندوق حيازته في محفظة أوراق مالية محلية مدرجة كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة .يتم إدراج هذه الاستثمارات في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع عرض صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

الغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي في المقام الأول عندما تنتهي حقوق تلقي التدفقات النقدية من الأصل، 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"؛ وإما (أ) أن ينقل الصندوق جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالأصل تقريباً، أو (ب) أن الصندوق لم ينقل أو يحتفظ بجميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالأصل تقريباً، 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 ومكافآت الملكية وإلى أي مدى. عندما لا ينقل أو يحتفظ بجميع المخاطر والمكافآت 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.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على نموذج أعمال الشركة لإدارة الموجودات وخصائص التدفق النقدي للموجودات. يتم قياس الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل تلك التدفقات النقدية فقط سداد أصل المبلغ والفوائد بالتكلفة المطفأة. يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر الأداة المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة والتي لا تشكل جزءاً من علاقة التحوط في الربح أو الخسارة عندما يتم استبعاد الموجودات أو انخفاض قيمتها. يتم احتساب دخل الفوائد من هذه الموجودات المالية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

مطلوبات مالية

يتم الاعتراف بجميع المطلوبات المالية في الوقت الذي تصبح فيه الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة ناقصاً أية تكلفة منسوبة مباشرة للمعاملة. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الإغفاء من المطلوبات بموجب المطلوبات أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. عندما يتم استبدال مطلوب مالي حالي بأخر من نفس المُقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو يتم تعديل شروط مطلوب قائم بشكل جوهري، فإن مثل هذا التبادل أو التعديل يتم التعامل معه على أنه استبعاد للمطلوب الأصلي والاعتراف بمطلوب جديد، ويتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية في الربح أو الخسارة.

قياس القيمة العادلة

تقيس الشركة الأدوات المالية، مثل المشتقات المالية، بالقيمة العادلة خلال الربح والخسارة في تاريخ كل تقرير.

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع موجود أو دفعه لتحويل مطلوب في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الموجود أو نقل المطلوب تتم إما:

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات ؛ أو
 - في حالة عدم وجود سوق رئيسي ، في السوق الأكثر فائدة للموجود أو المطلوب يجب أن تكون الشركة متاحة 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 الملحوظة 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 المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظته 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 ، تحدد الشركة 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.

٣,١٠ مقاصة الموجودات المطلوبة المالية

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم تسجيل صافي المبالغ في القوائم المالية عندما يكون للشركة حق ملزم قانوناً لمقاصة المبالغ المعترف بها وتنوي إما التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات والمطلوبات في وقت واحد.

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، ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها قيد الاستخدام، ويتم تحديدها للموجودات الفردية، ما لم يكن الموجود لا يولد تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الناتجة عن الموجودات الأخرى. 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 ناقصاً 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.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

تستند معدلات الخسارة المتوقعة إلى ملفات الدفع للمستحقات على مدى فترة ١٢ شهرًا قبل كل فترة معلنة والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة التي تكبدها 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 بحصم 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 من الإدارة اتخاذ الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المصاحبة والإفصاح عن المطلوبات الطارئة. قد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلًا جوهريًا على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية الخاصة بها على أساس مستمر. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات.

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 والإفصاحات في القوائم المالية. تم الإفصاح عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ١١.

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 فترة الاستهلاك متوافقة مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفاة

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصص لاحتمال 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 ٢٠٢٤، حقق الصندوق إيرادات بقيمة ٩٥,٣٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٩٥,٥٢ مليون ريال سعودي) من إيرادات تأجير العقارات الاستثمارية وتم اثباتها على أساس الاستحقاق وفقًا لشروط العقد. يتم الوفاء بالتزام الأداء على مدى فترة زمنية محددة على أساس خطي طوال مدة العقد الأساسي، ويجب سداد المدفوعات وفقًا للشروط المتفق عليها على أساس شهري وربع سنوي ونصف سنوي وسنوي.

٦ إيرادات التمويل

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ |
|------------|------------|
| ١١,١٦٥,٢٠١ | ١٠,٧٤٢,٢٨٨ |

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

٧ أتعاب إدارة الصندوق

يتم إدارة الصندوق وتنظيمه 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 ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,٢٪) من إجمالي موجودات الصندوق بعد خصم الرسوم والمصاريف المستحقة. وبالنسبة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت رسوم الإدارة ١٤,٧٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ١٨,٩٧ مليون ريال سعودي).

٨ مصاريف تشغيلية أخرى

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | إيضاح | |
|------------|------------|-------|-----------------------|
| ١٨,٧٦٥,٨٢٢ | ١٨,٢٨١,٨٨٠ | ٨,١ | أتعاب صيانة العقارات |
| ٢,٢٢٣,٢٧٦ | ١,٩٠٥,٤٠٨ | | أتعاب إدارة الممتلكات |
| ٩٢٥,٩١٣ | ٨٥٨,١١٩ | | رسوم و الأشتراكات |
| ٢٣٦,٣٤٢ | ٢٥٦,٨٥٩ | | أتعاب التقييم |
| ٥٠,٠٠٠ | ٣٠,٠٠٠ | ٢١ | أتعاب مجلس الإدارة |
| ١,٠٥٦,٧٠٥ | ١,٥٨٦,٤٤١ | | أخرى |
| ٢٣,٢٥٨,٠٥٨ | ٢٢,٩١٨,٧٠٧ | | |

٨,١ تمثل هذه الاعباب في المصروفات المتكبدة على العقارات الاستثمارية والتي تشمل الصيانة، المرافق ومصاريف التشغيل المتنوعة الأخرى.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩ تكاليف التمويل

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | إيضاح | |
|------------|------------|-------|---|
| ٤٦,٨٧١,٤٥٥ | ٤٩,١١٥,٦١٤ | ١٧ | تكلفة التمويل على القروض |
| ٦,٠٤٦,٩٩١ | ٥,٧١١,١٩٢ | ١٨ | تكلفة التمويل على التزامات عقود الإيجار |
| ٢,٣٧٧,٩٠٠ | ١,٩١٠,٠٧٥ | ٩,١ | إطفاء اتعاب تمويل القرض |
| ١,٩٠٤,٤٦٤ | - | | اتعاب تمويل مشطوبة |
| ٥٧,٢٠٠,٨١٠ | ٥٦,٧٣٦,٨٨١ | | |

٩,١ تشكل رسوم ترتيب القروض رسوم إدارية واستشارية على تسهلات القرض غير المستفيد منه التي يربتها مدير الصندوق. التي يتم إطفاءها على مدى فترة القرض بمجرد الاستفاد من تسهيلات القرض.

١٠ الزكاة

بناءً على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم ٢٩٧٩١ ("القرار") الصادر في عام ٢٠٢٣، نص على أن الصناديق الاستثمارية ليست ملزمة بدفع أي زكاة وهي مطالبة فقط بالتسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. وأوضح القرار كذلك أن حاملي الوحدات مسؤولون عن دفع الزكاة على استثماراتهم في الصناديق دون أي التزام على الصندوق.

١١ العقارات الاستثمارية

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | إيضاح | |
|---------------|---------------|-------|-------------------------------|
| ١,٢٤١,٩٣٣,٥٦٩ | ١,٢١٢,٩٦٢,٨٥٥ | ١١,١ | العقارات الاستثمارية المملوكة |
| ٨٠,٧٠٩,٣٦٩ | ٧٢,٥٢٨,٣٥٣ | ١١,٢ | أصول حق استخدام |
| ١,٣٢٢,٦٤٢,٩٣٨ | ١,٢٨٥,٤٩١,٢٠٨ | | |

١١,١ العقارات الاستثمارية المملوكة

| ٢٠٢٤ | أرض | المباني | الأثاث والتجهيزات | تحسينات على مأجور | المجموع | التكلفة |
|--|-------------|------------|-------------------|-------------------|---------|---|
| ٦٣٩,٩٢١,٥٨٩ | ٦٥٩,٨٢٦,٢٥٠ | ٦٦,٥٦١,٦٤٨ | - | ١,٣٦٦,٣٠٩,٤٨٧ | | في ١ يناير و ٣١ ديسمبر |
| ١٠,٣١١,٠٨٥ | ٧٧,٣٦٠,٢٦٨ | ٣٦,٧٠٤,٥٦٥ | - | ١٢٤,٣٧٥,٩١٨ | | الاستهلاك المتراكم والانخفاض كما في ١ يناير |
| - | ١٦,٤٤٤,٨٨١ | ٦,٦٧٠,٧٤٦ | - | ٢٣,١١٥,٦٢٧ | | المحمل للسنة |
| ٤,٤١٦,٩٣٨ | ١,٤٣٨,١٤٩ | - | - | ٥,٨٥٥,٠٨٧ | | الانخفاض المحمل خلال السنة |
| ١٤,٧٢٨,٠٢٣ | ٩٥,٢٤٣,٢٩٨ | ٤٣,٣٧٥,٣١١ | - | ١٥٣,٣٤٦,٦٣٢ | | كما في ٣١ ديسمبر |
| ٦٢٥,١٩٣,٥٦٦ | ٥٦٤,٥٨٢,٩٥٢ | ٢٣,١٨٦,٣٣٧ | - | ١,٢١٢,٩٦٢,٨٥٥ | | صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر |
| ٢٠٢٣ <th>أرض</th> <th>المباني</th> <th>الأثاث والتجهيزات</th> <th>تحسينات على مأجور</th> <th>المجموع</th> <th>التكلفة</th> | أرض | المباني | الأثاث والتجهيزات | تحسينات على مأجور | المجموع | التكلفة |
| ٦٣٩,٩٢١,٥٨٩ | ٦٥٠,٦٤١,٦٨٨ | ٦٦,٥٦١,٦٤٨ | - | ١,٣٦٣,٩١٠,١٦٦ | | كما في ١ يناير |
| - | - | - | - | ٢,٣٩٩,٣٢١ | | الإضافات خلال السنة |
| - | ٩,١٨٤,٥٦٢ | - | - | (٩,١٨٤,٥٦٢) | | محول |
| ٦٣٩,٩٢١,٥٨٩ | ٦٥٩,٨٢٦,٢٥٠ | ٦٦,٥٦١,٦٤٨ | - | ١,٣٦٦,٣٠٩,٤٨٧ | | كما في ٣١ ديسمبر |
| ١٩,٤٧٨,٨١٦ | ٦٦,٩٩٢,٥٩٠ | ٣٠,٠٥٢,٠٤٧ | - | ١١٦,٥٢٣,٤٥٣ | | الاستهلاك المتراكم والانخفاض كما في ١ يناير |
| (٩,١٦٧,٧٣١) | (٥,٨٢٧,٤٦٤) | - | - | (١٤,٩٩٥,١٩٥) | | عكس الانخفاض |
| - | ١٦,١٩٥,١٤٢ | ٦,٦٥٢,٥١٨ | - | ٢٢,٨٤٧,٦٦٠ | | المحمل للسنة |
| ١٠,٣١١,٠٨٥ | ٧٧,٣٦٠,٢٦٨ | ٣٦,٧٠٤,٥٦٥ | - | ١٢٤,٣٧٥,٩١٨ | | كما في ٣١ ديسمبر |
| ٦٢٩,٦١٠,٥٠٤ | ٥٨٢,٤٦٥,٩٨٢ | ٢٩,٨٥٧,٠٨٣ | - | ١,٢٤١,٩٣٣,٥٦٩ | | صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر |

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١. العقارات الاستثمارية (تتمة)

١١,١ العقارات الاستثمارية المملوكة (تتمة)

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 ٢٠٢٤، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ١,٢١٢,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,٢٤١,٩ مليون ريال سعودي)، منها بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية صافية قدرها ١,١١١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,١٣٧,٥ مليون ريال سعودي) مرهونة كضمان مقابل القروض التي تم الحصول عليها من البنوك التجارية (انظر أيضاً إيضاح ١٧).

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 ستار.
- شركة جي ال ال للتقييم.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ متوسط تقييم العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه ١,٣٦٤,٧٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,٣٠٤,٢٧٠ مليون ريال سعودي). بناءً على نتائج التقييمات المستقلة، قام الصندوق بتسجيل خسارة انخفاض في القيمة بلغت ٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، حيث كان التقييم العادل أقل من القيمة الدفترية لهذه الممتلكات بنفس المبلغ (عكس الانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٤,٩ مليون ريال سعودي). تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية معدل خصم يتراوح من ٩,٥٪ إلى ١١,٢٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٧,٢٥٪ إلى ٧,٢٥٪) ومعدل عائد الدخل يتراوح من ٧,٢٥٪ إلى ١١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٧,٢٥٪ إلى ٩٪).

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في المستوى - ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يتم التقييم بالرجوع إلى بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها، 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 ٩,٥٪ إلى ١١,٢٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٧,٢٥٪ إلى ٩٪).

معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي وحجم ونوعية العقارات مع الأخذ في الاعتبار بيانات السوق في النطاق الزمني للتقييم الذي يستخدمه المقيمين هي ٧,٢٥٪ إلى ١١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٧,٢٥٪ إلى ٩٪).

تعتمد التدفقات النقدية الإيجابية 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.

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

لم تكن هناك تغييرات في أساليب التقييم خلال العام.

إن أي حركة هامة في الافتراضات المستخدمة للتقييم العادل للعقارات الاستثمارية مثل معدلات الخصم والعوائد ونمو الإيجارات ومعدل الإشغال وما إلى ذلك من شأنها أن تؤدي إلى انخفاض / ارتفاع القيمة العادلة لتلك الأصول بشكل ملحوظ.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١ العقارات الاستثمارية (تتمة)

١١,٢ موجودات حق الاستخدام

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

| ٢٠٢٣ | ارض | المباني | المجموع |
|-----------------------------------|------------|------------|-------------|
| التكلفة | | | |
| كما في ١ يناير | ٦١,٣١٠,٢٧٣ | ٥٨,٤٣٠,٩٧٦ | ١١٩,٧٤١,٢٤٩ |
| الإضافات خلال السنة | ١,٢٦٣,٠٢٣ | - | ١,٢٦٣,٠٢٣ |
| كما في ٣١ ديسمبر | ٦٢,٥٧٣,٢٩٦ | ٥٨,٤٣٠,٩٧٦ | ١٢١,٠٠٤,٢٧٢ |
| الإطفاء المتراكم | | | |
| كما في ١ يناير | ١٦,٤٦٥,٠٤٥ | ١٥,٦٧١,١٩١ | ٣٢,١٣٦,٢٣٦ |
| محمل للفترة | ٤,٦٢١,٤٩٥ | ٣,٥٣٧,١٧٢ | ٨,١٥٨,٦٦٧ |
| كما في ٣١ ديسمبر | ٢١,٠٨٦,٥٤٠ | ١٩,٢٠٨,٣٦٣ | ٤٠,٢٩٤,٩٠٣ |
| صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر | ٤١,٤٨٦,٧٥٦ | ٣٩,٢٢٢,٦١٣ | ٨٠,٧٠٩,٣٦٩ |

محمل الاستهلاك والإطفاء للسنة العائدة الى:

| العقارات الاستثمارية المملوكة | ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ |
|-------------------------------|------------|------------|
| حق استخدام الأصول | ٢٢,٨٤٧,٦٦٠ | ٢٣,١١٥,٦٢٧ |
| | ٨,١٥٨,٦٦٧ | ٨,١٨١,٠١٦ |
| | ٣١,٠٠٦,٣٢٧ | ٣١,٢٩٦,٦٤٣ |

يحتفظ الصندوق باصول 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 وسم المتحدة للتقييم العقاري وأبعاد للتقييم العقاري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: شركة قيم للتأمين وأبعاد للتأمين 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 ٢٠٢٤، بلغ متوسط تقييم المباني ٦٦,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٦٧,٤ مليون ريال سعودي) محسوبا بأسلوب تخصيص متوسط التقييم الإجمالي لحق الاستخدام المكتسب للمباني البالغ ١٣٥,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٣٦,١ مليون ريال سعودي) إلى المساحة المتبقية بعد إلغاء الاعتراف بجزء من المباني الذي تم إلغاء الاعتراف به في ترتيبات الإيجار التمويلي.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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 ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

يتم تصنيف القيمة العادلة لموجودات حق الاستخدام في المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يتم التقييم بالرجوع إلى بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها، 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 ٩,٩٪ إلى ١١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٠٪ 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 الشغور 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 الشغور وما إلى ذلك من شأنها أن تؤدي إلى انخفاض / ارتفاع القيمة العادلة لتلك الأصول بشكل ملحوظ.

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

| | ٢٠٢٤ | ٢٠٢٣ |
|---|---------------|---------------|
| القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية على أساس متوسط المقيمين | ١,٤٣١,١١٣,٨١٣ | ١,٣٧١,٧٠٥,٢٩٧ |
| ناقص: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية | ١,٢٨٥,٤٩١,٢٠٨ | ١,٣٢٢,٦٤٢,٩٣٨ |
| مكاسب القيمة العادلة غير المحققة من تقييم العقارات الاستثمارية للعقارات الاستثمارية | ١٤٥,٦٢٢,٦٠٥ | ٤٩,٠٦٢,٣٥٩ |
| التغير في صافي الموجودات (حقوق الملكية) المنسوبة لكل وحدة على أساس القيمة العادلة | ١,٦٥ | ٠,٥٦ |
| صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة | ٧٤٤,٨٧١,١٠١ | ٧٨٤,٧٦٠,٥٦٩ |
| مكاسب القيمة العادلة غير المحققة من للعقارات الاستثمارية | ١٤٥,٦٢٢,٦٠٥ | ٤٩,٠٦٢,٣٥٩ |
| صافي الموجودات (حقوق الملكية) المنسوبة إلى مالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة | ٨٩٠,٤٩٣,٧٠٦ | ٨٣٣,٨٢٢,٩٢٨ |
| صافي الموجودات (حقوق الملكية) المنسوبة إلى كل وحدة | ٨,٤٦ | ٨,٩٢ |
| صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل القيمة | ١٠,١١ | ٩,٤٨ |
| صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لكل وحدة (ريال سعودي) بعد تعديل القيمة | | |

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢ صافي الاستثمار في الإيجار التمويلي

لدى الصندوق اتفاقيات إيجار لعقاراتها الاستثمارية في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية. تتراوح مدة عقد الإيجار من عشر إلى عشرين سنة، وبلغ متوسط معدل الاقتراض المتزايد المطبق لحساب هذه الالتزامات 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:

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | |
|---------------|--------------|---|
| ٣١٤,٢٩٤,٢٢٩ | ٢٩٣,٧٠٤,٦٢٧ | إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي |
| (١٠٣,٦١٧,١٦٩) | (٩٢,٨٧٤,٨٨١) | ناقصاً: دخل التمويل غير المكتسب |
| ٢١٠,٦٧٧,٠٦٠ | ٢٠٠,٨٢٩,٧٤٦ | |

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

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

فيما يلي تحليل استحقاق الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

| المجموع | أكثر من ٥ سنوات | من ٢ إلى ٥ سنة | أقل من سنة واحدة | |
|---------------|-----------------|----------------|------------------|-------------------------|
| ٣١٤,٢٩٤,٢٢٩ | ١٨٠,٦٣٦,١٧٥ | ١١١,٩٨٣,٧٢٨ | ٢١,٦٧٤,٣٢٦ | إجمالي الإيجار التمويلي |
| (١٠٣,٦١٧,١٦٩) | (٤٧,٦٢٤,٩٨٤) | (٤٤,٩٢١,٧١٤) | (١١,٠٧٠,٤٧١) | المدين |
| ٢١٠,٦٧٧,٠٦٠ | ١٣٣,٠١١,١٩١ | ٦٧,٠٦٢,٠١٤ | ١٠,٦٠٣,٨٥٥ | الدخل التمويل |

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

١٣ دخل الإيجار المستحق

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | إيضاح | |
|--------------|--------------|-------|--|
| ٤٥,٩٣١,٩٤٤ | ٤٨,٢٩٠,٢٢٤ | | إيجار مستحق: |
| ٧,٢٧٤,٥٢١ | ٦,٧٨٥,٨٧٦ | | - مفوتر |
| ٥٣,٢٠٦,٤٦٥ | ٥٥,٠٧٦,١٠٠ | ١٣,١ | - غير مفوتر |
| (١٤,٢١٠,٩٣٦) | (١٤,٢١٠,٩٣٦) | ١٣,٢ | إجمالي الذمم المدينة |
| ٣٨,٩٩٥,٥٢٩ | ٤٠,٨٦٥,١٦٤ | | ناقصاً: مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة |

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣ دخل الإيجار المستحق (تتمة)

١٣,١ فيما يلي التحليل الزمني لنظم الإيجار المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما يلي:

| المجموع | < ٣٦٥ يوماً | ٣٦٥-٢٧٠ يوماً | ٢٧٠-١٨١ يوماً | > ١٨٠ يوماً | لم تستحق بعد ولم تخفص القيمة | في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ |
|------------|-------------|---------------|---------------|-------------|------------------------------|-------------------|
| ٥٥,٠٧٦,١٠٠ | ٢٠,٥٤٤,٦٣٢ | ٢,١٦٦,٩٦٤ | ٤,٢٤٩,٣٩١ | ٢١,٣٢٩,٢٣٧ | ٦,٧٨٥,٨٧٦ | ٢٠٢٤ |
| ٥٣,٢٠٦,٤٦٥ | ٢٠,١٥٥,٤٧٥ | ٧,٧٣٧,١٠٤ | ٥,٩٣٧,٦٧٠ | ١٢,١٠١,٦٩٥ | ٧,٢٧٤,٥٢١ | ٢٠٢٣ |

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.

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

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | في بداية السنة |
|------------|------------|--------------------------|
| ١٢,٣٢٥,٥٠٨ | ١٤,٢١٠,٩٣٦ | المخصص المحمل خلال السنة |
| ١,٨٨٥,٤٢٨ | - | في نهاية السنة |
| ١٤,٢١٠,٩٣٦ | ١٤,٢١٠,٩٣٦ | |

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

١٤ إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

قام الصندوق خلال عام ٢٠٢٠ بالاستثمار في صندوق مشاركة للمرابحات والصكوك وهو صندوق استثماري مفتوح تديره شركة مشاركة المالية. قام الصندوق بإثبات هذا الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. لعام ٢٠٢٤، بلغت الأرباح غير المحققة من هذا الاستثمار لاشيء ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٠,١٥ مليون ريال سعودي).

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

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | في ١ يناير |
|-----------|--------------|----------------------------|
| ٥,٣١٢,١٥٠ | ٥,٤٥٩,٦٥٠ | اضافات خلال الفترة |
| - | ٦,٠٠٠,٠٠٠ | استيعادات خلال الفترة |
| - | (١١,٤٥٩,٦٥٠) | ارباح قيمة عادلة غير محققة |
| ١٤٧,٥٠٠ | - | في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ |
| ٥,٤٥٩,٦٥٠ | - | |

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

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | الربح المحقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
|---------|---------|--|
| - | ١١٦,٦٧٢ | الربح غير المحقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ١٤٧,٥٠٠ | - | |
| ١٤٧,٥٠٠ | ١١٦,٦٧٢ | |

١٥ ايداعات مرابحة قصيرة الأجل

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تمثل ودائع المرابحة قصيرة الأجل المبالغ التي استثمرها الصندوق في ودائع المرابحة المحتفظ بها لدى بنك تجاري محلي، ولها تاريخ استحقاق أصلي يزيد عن ٣ أشهر من تاريخ الإيداع مع معدلات ربح تتراوح من ٤,٥٪ إلى ٥,٧٪ سنويًا. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغ الدخل التمويلي المستحق على هذه الودائع ٠,٠٤ مليون ريال سعودي.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦ النقد وما في حكمه

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | |
|-----------|------------|----------------|
| - | ٥٢,٧٦٤,٣٩١ | ودائع لأجل |
| ٨,٣٧٧,٦٨٢ | ٥,١٦٤,١٥٨ | نقد لدى البنوك |
| ٨,٣٧٧,٦٨٢ | ٥٧,٩٢٨,٥٤٩ | |

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 ربح يتراوح من ٤,٩٪ إلى ٦,٢٪ سنويًا. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ الدخل التمويلي المستحق على هذه الودائع ٠,٣٧ مليون ريال سعودي.

١٧ القروض

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | |
|-------------|-------------|-------------------------|
| ٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧ | ٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧ | قروض طويل الأجل |
| (٦,٨٣٦,١٨٨) | (٤,٩٢٦,١١٣) | ناقصا: تكاليف المعاملات |
| ٦٦١,٧٢٠,٧٨٩ | ٦٦٣,٦٣٠,٨٦٤ | |

خلال سنة ٢٠١٨، قام الصندوق بتوقيع اتفاقية تسهيلات بنكية متوافقة مع الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي على شكل قروض طويلة الأجل بحد سحب إجمالي قدره ٤٠٠ مليون ريال سعودي لتمويل الاستحواذ على عقارات مدرة للدخل. علاوة على ذلك، قام الصندوق خلال سنة ٢٠٢١، بزيادة حد التسهيلات الائتمانية من ٤٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١ مليار ريال سعودي. تحمل هذه التسهيلات فائدة بسعر سايبور (٦ أشهر) بالإضافة إلى هامش ربح والذي يتناسب مع سعر 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 مدرة للدخل والعمليات الجارية.

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

إن القروض الموصوفة أعلاه مضمونة برهن عقاري على بعض العقارات الاستثمارية (انظر ايضا ١١)

١٨ التزامات عقود الإيجار

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | |
|--------------|--------------|--|
| ١٧٠,٢٦١,٢٨٣ | ١٥٨,٣١٦,٢٨٣ | إجمالي التزامات عقود الإيجار |
| (٣٧,٦٧٢,١٦٣) | (٣١,٩٦٠,٩٧١) | ناقصا: تكاليف التمويل غير المستحقة بعد |
| ١٣٢,٥٨٩,١٢٠ | ١٢٦,٣٥٥,٣١٢ | |
| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | |
| ١٣٩,٤١٩,١٠٦ | ١٣٢,٥٨٩,١٢٠ | كما في ١ يناير |
| ١,٢٦٣,٠٢٣ | - | إضافات |
| ٦,٠٤٦,٩٩١ | ٥,٧١١,١٩٢ | تكاليف التمويل للسنة |
| (٥٢٠,٠٠٠) | (٩٠٠,٠٠٠) | تخفيضات الإيجار |
| (١٣,٦٢٠,٠٠٠) | (١١,٠٤٥,٠٠٠) | المدفوعات |
| ١٣٢,٥٨٩,١٢٠ | ١٢٦,٣٥٥,٣١٢ | كما في ٣١ ديسمبر |

تمثل التزامات عقود الإيجار القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار لتأجير الأرض. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، حصل الصندوق على امتياز على إحدى قطع الأرض المدرجة بموجب ترتيبات الإيجار بمبلغ ٠,٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٠,٥٢ مليون ريال سعودي) وتم الاعتراف بها كإيرادات أخرى.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨ التزامات عقود الإيجار (تتمة)

فيما يلي تحليل استحقاق مطلوبات الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

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

فيما يلي تحليل استحقاق مطلوبات الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

| المجموع | أكثر من ٥ سنوات | من ٢ الى ٥ سنة | أقل من سنة واحدة | |
|--------------|-----------------|----------------|------------------|------------------------------|
| ١٧٠,٢٦١,٢٨٣ | ٩٣,٩٤١,٥٨٠ | ٥٥,٩٥٢,٧٠٣ | ٢٠,٣٦٧,٠٠٠ | اجمالي التزامات عقود الإيجار |
| (٣٧,٦٧٢,١٦٣) | (١٣,٥١١,٦١٨) | (١٨,٤٩٤,٩٩٠) | (٥,٦٦٥,٥٥٥) | تكلفة التمويل |
| ١٣٢,٥٨٩,١٢٠ | ٨٠,٤٢٩,٩٦٢ | ٣٧,٤٥٧,٧١٣ | ١٤,٧٠١,٤٤٥ | |

١٩ إيرادات الإيجار غير المكتسبة

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

٢٠ مصروفات مستحقة والتزامات أخرى

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | |
|------------|------------|-------------------------|
| ١٥,٠٩٠,٣٧٣ | ١٤,٦٩٨,٦٨٤ | تكاليف التمويل المستحقة |
| ٥,٩٢٧,٨٨٨ | ٥,٠٦٢,٤٨٠ | مصاريف تشغيل الممتلكات |
| ٣,٣٥٧,٣١٤ | ٣,١٥٢,٦٦٥ | تأمينات مسترده |
| ٤٧٣,١٣٨ | ٤٠٤,٧١٨ | المصاريف المستحقة |
| ٢٠٦,١٩٨ | ٧٧٣,٥٣٠ | ضريبة القيمة المضافة |
| ١,٠٠٨,٩٩٩ | ١,٢٧٥,٧٨٤ | أخرى |
| ٢٦,٠٦٣,٩١٠ | ٢٥,٣٦٧,٨٦١ | |

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١ المعاملات مع أطراف ذات علاقة

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

يمثل الجدول التالي تفاصيل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

(أ) المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | طبيعة المعاملة | طرف ذو علاقة |
|------------|------------|---------------------------|----------------|
| - | ٥٢,٣٨٥,٢٢٣ | ودائع لأجل | مدير صندوق |
| - | ٣٧٩,١٦٨ | دخل مالي على ودائع لأجل | |
| ١٨,٩٧١,٢٨٧ | ١٤,٧٦٨,١٠٥ | اتعاب ادارية | |
| ٥٠,٠٠٠ | ٣٠,٠٠٠ | مكافآت أعضاء مجلس الإدارة | مجلس الإدارة |
| 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 ٢٠٢٤ عدد ٤,٨٠ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ عدد ٤,٦٤ مليون وحدة)

(ب) المطلوب الى الاطراف ذات علاقة

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | طرف ذو العلاقة |
|--------------|-------------|---|
| (١١,٢٣٩,٥٠٨) | (٨,٣٩٠,٣٥٤) | مدير الصندوق (تحت بند اتعاب الإدارة المستحقة) |
| (٢٤١,٦٦٧) | (٣٤١,٦٦٧) | أمين الحفظ (تحت بند المصروفات المستحقة) |
| - | ٥٢,٧٦٤,٣٩١ | ودائع لأجل (ايضاح ١٦) |

أساس ومدة سداد الرسوم المستحقة للأطراف 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٪ سنوياً (٢٠٢٣: ١,٢٪ سنوياً) من إجمالي الموجودات بعد خصم الرسوم والمصاريف المستحقة | كل ستة (٦) أشهر |
| مكافأة أعضاء مجلس الإدارة | ٥,٠٠٠ ريال سعودي للاجتماع تدفع فقط للأعضاء المستقلين ، بحد أقصى ٨٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لجميع الأعضاء. | بعد اجتماع مجلس الإدارة |
| مكافآت الهيئة الشرعية | ٣٣ ألف ريال سعودي سنوياً | كل ستة (٦) أشهر |
| اتعاب الامين | ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً | سنوياً |
| اتعاب ترتيب تسهيلات مصرفية | تصل إلى ١,٥٪ من التسهيلات | عند الاتفاق |

٢٢ 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 الإدارة العليا بموجب السياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم الإدارة العليا 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 الفريق بانتظام ويتم إبلاغ مجلس الإدارة بأي تغييرات ومشاكل الامتثال.

تتم مراجعة أنظمة إدارة المخاطر بانتظام من قبل فريق الإدارة التنفيذية 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 الإدارة بسياسات وإجراءات إدارة المخاطر في الصندوق ويراجع مدى كفاية إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي يواجهها الصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي النقد وما في حكمه والذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى والقروض والذمم الدائنة والمطلوبات المتداولة الأخرى. يتم الإفصاح عن طرق الاعتراف المعينة المعتمدة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل بند.

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم تسجيل صافي المبالغ في القوائم المالية عندما يكون للصندوق حق واجب النفاذ قانوناً 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

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 حقوق الملكية والأرباح قبل الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ سيكون ٦,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: 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. ونظراً 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.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر تقلب السعر

مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، سواء كانت هذه التغيرات ناتجة عن عوامل خاصة بالأداة الفردية أو جهة إصدارها أو العوامل التي تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق. ولم تكن هناك مثل هذه الأدوات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

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 مشكوكاً 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 ٢٠٢٤، كان ٣٦٪ من إجمالي المستحقات مستحقة من عميل واحد (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٧٪ من إجمالي المستحقات مستحقة من عميل واحد).

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

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | الموجودات المالية |
|-------------|-------------|--|
| ٢١٠,٦٧٧,٠٦٠ | ٢٠٠,٨٢٩,٧٤٦ | صافي الاستثمار من عقود الأيجارات التمويلية |
| ٣٨,٩٩٥,٥٢٩ | ٤٠,٨٦٥,١٦٤ | دخل الأيجار المستحق |
| ٨,٣٧٧,٦٨٢ | ٥٧,٩٢٨,٥٤٩ | النقد وما في حكمه |
| ٥,٤٥٩,٦٥٠ | - | استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ٤٥,٢٧٤,٦٣٣ | - | ودائع مرابحة قصيرة الأجل |
| ٣٠٨,٧٨٤,٥٥٤ | ٢٩٩,٦٢٣,٤٥٩ | |

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.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر مواجهة الصندوق صعوبة في جمع الأموال للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع موجود مالي بسرعة بمبلغ قريب من قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة لتوفر أموال كافية من خلال التسهيلات الائتمانية الملتمزم بها للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

| ٢٠٢٤ | القيمة الدفترية | المجموع | أقل من ١ سنة | من ١ إلى ٥ سنوات | أكثر من ٥ سنوات | التدفقات النقدية التعاقدية |
|------|-----------------|-------------|--------------|------------------|-----------------|-------------------------------|
| | | | | | | المطلوبات المالية غير المشتقة |
| | ٦٦٣,٦٣٠,٨٦٤ | ٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧ | - | ٣٤٧,٨٢٠,٧٤٦ | ٣٢٠,٧٣٦,٢٣١ | القروض |
| | ١٢٦,٣٥٥,٣١٢ | ١٥٨,٣١٦,٢٨٣ | ١٤,٦٤٧,٠٠٠ | ٥٤,٧٢٧,٧٠٣ | ٨٨,٩٤١,٥٨٠ | التزامات الإيجار |
| | ٨,٣٩٠,٣٥٤ | ٨,٣٩٠,٣٥٤ | ٨,٣٩٠,٣٥٤ | - | - | أتعاب إدارة الصندوق المستحقة |
| | ٢٥,٣٦٧,٨٦١ | ٢٥,٣٦٧,٨٦١ | ٢٥,٣٦٧,٨٦١ | - | - | المصرفيات المستحقة |
| | ٨٢٣,٧٤٤,٣٩١ | ٨٦٠,٦٣١,٤٧٥ | ٤٨,٤٠٥,٢١٥ | ٤٠٢,٥٤٨,٤٤٩ | ٤٠٩,٦٧٧,٨١١ | والمطلوبات الأخرى |

ليس من المتوقع أن التدفقات النقدية المدرجة في تحليل الاستحقاق يمكن أن تحدث بشكل كبير في وقت مبكر أو بمبالغ مختلفة بشكل كبير.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

| القيمة الدفترية | المجموع | التدفقات النقدية التعاقدية | | |
|------------------------------|-------------|----------------------------|------------------|-----------------|
| | | أقل من سنة | من ١ إلى ٥ سنوات | أكثر من ٥ سنوات |
| ٢٠٢٣ | | | | |
| التزامات مالية غير المشتقة | | | | |
| القروض | ٦٦١,٧٢٠,٧٨٩ | - | ٩٣,١١٤,٥٠٠ | ٥٧٥,٤٤٢,٤٧٧ |
| التزامات الإيجار | ١٣٢,٥٨٩,١٢٠ | ٢٠,٣٦٧,٠٠٠ | ٥٥,٩٥٢,٧٠٣ | ٩٣,٨٢٩,٦٠٣ |
| أتعاب إدارة الصندوق المستحقة | ١١,٢٣٩,٥٠٨ | ١١,٢٣٩,٥٠٨ | - | - |
| المصرفوات المستحقة | ٢٦,٠٦٣,٩١٠ | ٢٦,٠٦٣,٩١٠ | - | - |
| والمطلوبات الأخرى | ٨٣١,٦١٣,٣٢٧ | ٨٧٦,٠٠٩,٧٠١ | ١٤٩,٠٦٧,٢٠٣ | ٦٦٩,٢٧٢,٠٨٠ |

إدارة مخاطر رأس المال

يتمثل هدف الصندوق عند إدارة رأس المال في حماية قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة حتى تتمكن من الاستمرار في توفير عائدات للمساهمين ومزايا لأصحاب المصلحة الآخرين؛ وللحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية لدعم التنمية المستدامة لأعمالها.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع موجود أو دفعه لتحويل مطلوب في معاملة منظمة 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 للموجود أو المطلوب، أو

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

عند توفرها، يقيس الصندوق القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر المدرج في سوق نشط لتلك الأداة. يعتبر السوق نشطاً إذا كانت معاملات الموجودات أو المطلوبات تتم بتكرار لتوفير معلومات التسعير على أساس مستمر. يقيس الصندوق الأدوات المعروضة في سوق نشط بسعر السوق، لأن هذا السعر تقريبي معقول لسعر الخروج.

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 للرصد. 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.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

فئات الموجودات المالية والمطلوبات المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

| المجموع | القيمة العادلة | | | المجموع | القيمة الدفترية | |
|--------------------------|----------------|-----------|-----------|-------------|-----------------|----------------|
| | المستوى ٣ | المستوى ٢ | المستوى ١ | | التكلفة المطفاة | القيمة العادلة |
| الموجودات المالية | | | | | | |
| - | - | - | - | ٤٠,٨٦٥,١٦٤ | ٤٠,٨٦٥,١٦٤ | - |
| - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | ٢,٦٦٣,٢١٨ | ٢,٦٦٣,٢١٨ | - |
| - | - | - | - | ٥٧,٩٢٨,٥٤٩ | ٥٧,٩٢٨,٥٤٩ | - |
| - | - | - | - | ١٠١,٤٥٦,٩٣١ | ١٠١,٤٥٦,٩٣١ | - |
| المطلوبات المالية | | | | | | |
| - | - | - | - | ٦٦٣,٦٣٠,٨٦٤ | ٦٦٣,٦٣٠,٨٦٤ | - |
| - | - | - | - | ١٢٦,٣٥٥,٣١٢ | ١٢٦,٣٥٥,٣١٢ | - |
| - | - | - | - | ٨,٣٩٠,٣٥٤ | ٨,٣٩٠,٣٥٤ | - |
| - | - | - | - | ٢٥,٣٦٧,٨٦١ | ٢٥,٣٦٧,٨٦١ | - |
| - | - | - | - | ٨٢٣,٧٤٤,٣٩١ | ٨٢٣,٧٤٤,٣٩١ | - |

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

| المجموع | القيمة العادلة | | | المجموع | القيمة الدفترية | |
|--------------------------|----------------|-----------|-----------|-------------|-----------------|----------------|
| | المستوى ٣ | المستوى ٢ | المستوى ١ | | التكلفة المطفاة | القيمة العادلة |
| الموجودات المالية | | | | | | |
| ٥,٤٥٩,٦٥٠ | - | - | ٥,٤٥٩,٦٥٠ | ٥,٤٥٩,٦٥٠ | - | ٥,٤٥٩,٦٥٠ |
| - | - | - | - | ٣٨,٩٩٥,٥٢٩ | ٣٨,٩٩٥,٥٢٩ | - |
| - | - | - | - | ٢,٥٢١,٩٤٠ | ٢,٥٢١,٩٤٠ | - |
| - | - | - | - | ٤٥,٢٧٤,٦٣٣ | ٤٥,٢٧٤,٦٣٣ | - |
| - | - | - | - | ٨,٣٧٧,٦٨٢ | ٨,٣٧٧,٦٨٢ | - |
| ٥,٤٥٩,٦٥٠ | - | - | ٥,٤٥٩,٦٥٠ | ١٠٠,٦٢٩,٤٣٤ | ٩٥,١٦٩,٧٨٤ | ٥,٤٥٩,٦٥٠ |
| المطلوبات المالية | | | | | | |
| - | - | - | - | ٦٦١,٧٢٠,٧٨٩ | ٦٦١,٧٢٠,٧٨٩ | - |
| - | - | - | - | ١٣٢,٥٨٩,١٢٠ | ١٣٢,٥٨٩,١٢٠ | - |
| - | - | - | - | ١١,٢٣٩,٥٠٨ | ١١,٢٣٩,٥٠٨ | - |
| - | - | - | - | ٢٦,٠٦٣,٩١٠ | ٢٦,٠٦٣,٩١٠ | - |
| - | - | - | - | ٨٣١,٦١٣,٣٢٧ | ٨٣١,٦١٣,٣٢٧ | - |

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات (تتمة)

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 مفيدة. 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 والمستحقات من الأطراف ذات علاقة والمطلوبات المالية باستثناء التزامات منافع الموظفين بالتكلفة المطفأة.

٢٣ 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 ١٧ و ١٨) بعد اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ التقرير. جميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى ذات طبيعة متداولة.

٢٤ توزيعات

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ، قام الصندوق بتوزيعات قدرها ١٧,٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٢٣,٧ مليون ريال سعودي). وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يهدف الصندوق اجراء توزيعات نقدية مرة واحدة على الأقل سنوياً بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي الربح.

٢٥ الأنشطة التمويلية والاستثمارية غير النقدية

| ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | إيضاح | |
|-----------|-----------|--------|---|
| ٢,٣٧٧,٩٠٠ | ١,٩١٠,٠٧٥ | ٩ | إطفاء اتعاب تمويل القرض |
| ١,٩٠٤,٤٦٤ | - | ٩ | شطب اتعاب تمويل القرض |
| ١,٢٦٣,٠٢٣ | - | ١١, ١٨ | إضافات إلى موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار |

٢٦ أحداث لاحقة

بعد السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ، لم تكن هناك أحداث هامة من شأنها أن يكون لها تأثير جوهري على هذه القوائم المالية.

٢٧ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧ مارس ٢٠٢٥ (الموافق ١٧ رمضان ١٤٤٦ هـ)