

**صندوق الإنماء ريت الفندقي  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)**

**القوائم المالية الأولية الموجزة**

للفترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
وتقدير فحص المراجع المستقل

**صندوق الإنماء ريت الفندقي  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)**

القوانين المالية الأولية الموجزة  
لل فترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

الصفحة	الفهرس
١	تقرير فحص المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة
٦ - ١٩	إيضاحات حول القوانين المالية الأولية الموجزة

**تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء ريت الفندي  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)**

**مقدمة**

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق الإنماء ريت الفندي ("الصندوق") المدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، والقوائم الأولية الموجزة للدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للفترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، وملخصاً بالسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إظهار نتيجة فحص هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناء على الفحص الذي قمنا به.

**نطاق الفحص**

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتياطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشمل فحص المعلومات المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص أقل نطاقاً إلى حد كبير من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكل الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وعليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

**نتيجة الفحص**

بناء على فحصنا، لم يلفت انتباها شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن اللحد واليحيى محاسبون قانونيون

صالح عبد الله اليحيى  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ٢٣ محرم ١٤٤٥ هـ  
(١٠ أغسطس ٢٠٢٣)



**صندوق الإنماء ريت الفندقي  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)**

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة  
كما في ٢٠ يونيو ٢٠٢٣

غير مراجعة

ريل سعودي

إيضاح

١,٠٠٨,١٨٢,٤٢٣

٦

١,٠٠٨,١٨٢,٤٢٣

الموجودات

الموجودات غير المتداولة

عقارات استثمارية

اجمالي الموجودات غير المتداولة

١٢٨,٢٠٧

٢٠٢,٢٠٦

٤٦,٤٦٤,٩٤٢

١٨,٨٧١,٤٧٩

٨

٦٥,٦٦٦,٨٣٤

١,٠٧٣,٨٤٩,٢٥٧

الموجودات المتداولة

دخل إيجار مستحق القبض

مصاريف مدفوعة مقدماً و مدینون آخرون

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

نقدية و شبه نقدية

اجمالي الموجودات المتداولة

اجمالي الموجودات

المطلوبات و حقوق الملكية

٧,٠٥٢,١٥٦

١٠,٨٦٩,٥٠٦

٣٢,٦٤٠,٦٧٢

١١

٥٠,٥٦٢,٣٣٤

المطلوبات

مصاريف مستحقة الدفع و مطلوبات أخرى

إيرادات إيجار غير مكتسبة

توزيعات أرباح مستحقة

اجمالي المطلوبات

١,٠٢٣,٢٨٦,٩٢٣

١,٠٧٣,٨٤٩,٢٥٧

١٠٢,٠٠٢,١٠٠

١٠,٠٣

حقوق الملكية

صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات

اجمالي المطلوبات و حقوق الملكية

وحدات مصدرة قابلة للاسترداد (بالعدد)

صافي قيمة الموجودات العائد إلى مالكي الوحدات (بالريل السعودي)

**صندوق الإنماء ريت الفندي  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)**

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة  
لل فترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

غير مراجعة  
ريل سعودي ايضاح

٥١,٩٤١,٧٩٦

٤٦٤,٩٤٢

٥٢,٤٠٦,٧٣٨

**الدخل**

دخل إيجار من عقارات استثمارية  
ربح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

**اجمالي الدخل**

(٩,٨٤٥,٠٧٧) ٦

(٣,٦٧٦,٢٨٣) ٩

(٥٠,٠٠٠)

(٢,٩٢٨,٧٨٣)

(١٦,٥٠٠,١٤٣)

٣٥,٩٠٦,٥٩٥

**المصاريف التشغيلية**

استهلاك عقارات استثمارية

أتعاب إدارة

أتعاب حفظ

مصاريف عمومية وإدارية

**اجمالي المصاريف التشغيلية**

صافي ربح الفترة

**الدخل الشامل الآخر**

**اجمالي الدخل الشامل للفترة**

**صندوق الإنماء ريت الفندي  
مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار**

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة  
لل فترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

غير مراجعة  
ريل سعودي

٣٥,٩٠٦,٥٩٥

(٤٦٤,٩٤٢)  
٩,٨٤٥,٠٧٧

٤٥,٢٨٦,٧٣٠

(١٢٨,٢٠٧)  
(٤٠٢,٢٠٦)  
٧,٠٥٢,١٥٦  
١٠,٨٦٩,٥٠٦

٦٢,٨٧٧,٩٧٩

(٥٠٩,٤٠٧,٥٠٠)  
(٤٦,٠٠٠,٠٠٠)

(٥٥٥,٤٠٧,٥٠٠)

٥١١,٤٠١,٠٠٠

٥١١,٤٠١,٠٠٠

١٨,٨٧١,٤٧٩

٥٠٨,٦٦٠,٠٠٠  
٣٢,٦٤٠,٦٧٢

**الأنشطة التشغيلية**  
صافي ربح الفترة  
التعديلات لـ:

ربح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
استهلاك عقارات استثمارية

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:  
دخل إيجار مستحق القبض  
مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون  
مصاريف مستحقة الدفع ودائنو آخرون  
إيرادات إيجار غير مكتسبة

صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

**الأنشطة الاستثمارية**

شراء عقارات استثمارية  
شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

**الأنشطة التمويلية**

محصلات من الوحدات المصدرة

صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

**النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة**

المعاملات غير النقدية  
شراء عقارات استثمارية (إيضاح ٦)  
توزيعات أرباح مستحقة

**صندوق الإنماء ريت الفندقي  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)**

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة  
لل فترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

غير مراجعة  
ريل سعودي

٣٥,٩٠٦,٥٩٥

٣٥,٩٠٦,٥٩٥  
(٣٢,٦٤٠,٦٧٢)

٣,٢٦٥,٩٢٣

١,٠٢٠,٠٢١,٠٠٠

١,٠٢٣,٢٨٦,٩٢٣

**الدخل الشامل:**

صافي ربح الفترة  
الدخل الشامل الآخر للفترة

إجمالي الدخل الشامل للفترة  
توزيعات أرباح (إيضاح ١١)

التغير من معاملات الوحدات  
مساهمات مقابل إصدار وحدات (إيضاح ٦)

**حقوق الملكية في نهاية الفترة**

**معاملات الوحدات القابلة للاسترداد**

فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات القابلة للاسترداد خلال الفترة:

غير مراجعة  
وحدات

١٠٢,٠٠٢,١٠٠

وحدات مصدرة خلال الفترة

١٠٢,٠٠٢,١٠٠

الوحدات في نهاية الفترة

## ١- التأسيس والأنشطة

صندوق الإنماء ريت الفندي ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقلل أنشئ بموجب اتفاق بين شركة الإنماء للاستثمار، شركة تابعة لمصرف الإنماء ("المصرف")، المستثمرين في الصندوق ("مالكي الوحدات") وفقاً للضوابط الشرعية الصادرة عن الهيئة الشرعية لمدير الصندوق.

يتمثل الهدف الاستثماري للصندوق في تحقيق توزيعات نقدية مستمرة وقابلة للنمو لمالكي الوحدات وتنمية أصول الصندوق من خلال الاستثمار المباشر في عقارات مطورة إنسانياً ومدرة للدخل، ويعتمد الصندوق الاستثمار بشكل كبير على القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في استثماراته، قد يستثمر الصندوق بشكل جزئي في مشاريع التطوير العقارية شريطة أن لا تقل أصول الصندوق المستثمرة في عقارات مطورة تطويراً إنسانياً وقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري عن (٧٥٪).

منحت هيئة السوق المالية ("CMA") الموافقة على إنشاء الصندوق بتاريخ ٢٣ ربيع الأول ١٤٤٤هـ (الموافق ١٩ أكتوبر ٢٠٢٢). في ٢٢ ربيع الآخر ١٤٤٤هـ (الموافق ١٦ نوفمبر ٢٠٢٢) أكمل الصندوق طرح وحداته وتم إدراج وحداته في البورصة السعودية ("تداول"). بدأ الصندوق عملياته رسمياً بتاريخ ٨ رجب ١٤٤٤هـ (الموافق ٣٠ يناير ٢٠٢٣) وعليه، تغطي أول فترة مالية للصندوق الفترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. علماً أن هذه هي أول قوائم مالية أولية موجزة للصندوق تم إعدادها للفترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣.

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

يدار الصندوق من قبل شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مقبلة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤، ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية ("الهيئة") بالمملكة العربية السعودية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٩١٣٤.

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

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

## ٢- الواقع النظامية

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

## ٣- أسس الإعداد

### ٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق للفترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي -٣- "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تشتمل القوائم المالية الأولية الموجزة على كافة المعلومات، وسيتم إضافة الإفصاحات المطلوبة في البيانات السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

### ٣-٢ أسس القياس

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

### ٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية للصندوق. تم تقريب كافة المعلومات المالية المعروضة إلى أقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

#### ٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي ملخصاً بالسياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

٤-١. **النقدية وشبة النقدية**  
تكون النقدية وشبة النقدية على الحساب الجاري لدى البنك، والنقدية في الحساب الاستثماري، وودائع المرابحة، إن وجدت، وفترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل.

٤-٢. **العقارات الاستثمارية**  
تمثل العقارات الاستثمارية الموجودات غير المتداولة المقتناة إما لتحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال أو كلاهما، وغير المعدة للبيع خلال دورة العمليات العادية، أو استخدامها في الإنتاج أو توريد البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة عند الإثبات الأولى ولاحقاً بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المترافق وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

تضمن التكاليف المصاريف المتعلقة مباشرةً بشراء العقارات الاستثمارية. وتشتمل تكلفة العقارات الاستثمارية التي يتم إنشاؤها ذاتياً على تكاليف المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تُعزى مباشرةً إلى وضع العقارات الاستثمارية في حالة صالحة للعمل لاستخدام المقصود منها وتکاليف الاقراظ المرسلة. وتدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد العقارات الاستثمارية (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة.

تراوح الأعمار الإنتاجية المقدرة للمبني من ٢٦ إلى ٣٣ سنة.

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام عمليات التقييم التي يتم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين.

٤-٣. **الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية**  
يقوم الصندوق، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بإجراء تقويم للتأكد من وجود أي دليل على وجود انخفاض قيمة الأصل ما. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل أو عندما يكون مطلوباً إجراء الاختبار السنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية، ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويختفي إلى القيمة القابلة للاسترداد.

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

٤-٤. **الأدوات المالية - الإثبات الأولى والقياس اللاحق**  
إن الأداة المالية هي عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أدلة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

#### ١) **الموجودات المالية**

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

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولى لها على خصائص التدفقات النقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الصندوق لإدارتها. ولتصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطافأ، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقويم بـ "اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والعمولة"، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية. يتم تصنیف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا ت redund فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال. يشير نموذج أعمال الصندوق الخاص بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

٤-٤ الأدوات المالية - الإثباتات الأولى والقياس اللاحق (تنمية)  
١) الموجودات المالية (تنمية)

الإثباتات الأولى والقياس (تنمية)

يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمفيدة بالتكلفة المطافأة ضمن نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

القياس اللاحق

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

» موجودات مالية بالتكلفة المطافأة

» موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الموجودات المالية المقتناة لأغراض المتاجرة

عند تطبيق هذا التصنيف، يتم اعتبار الموجودات المالية مقتناة لأغراض المتاجرة إذا:

(أ) تم الاستحواذ عليها أو تكبدتها بشكل رئيسي لغرض بيعها أو إعادة شرائها على المدى القريب، أو

(ب) كانت عند الإثبات الأولى لها جزءاً من محفظة أدوات مالية محددة يتم إدارتها معاً ويوجد بشأنها دليل على آخر نمط فعلي لتحقيق الأرباح على المدى القصير، أو

(ج) كانت عبارة عن أداة مشتقة (فيما عدا المشتقات التي تمثل عقد ضمان مالي، أو الأداة المالية المخصصة كأدلة تغطية فعالة).

يتم تسجيل وقياس الموجودات المقتناة لأغراض المتاجرة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة. كما يتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن صافي دخل المتاجرة. كما يتم إثبات دخل أو مصروف العمولة وتوزيعات الأرباح ضمن صافي دخل المتاجرة وفقاً لشروط العقد، أو عند الإقرار بأحقية دفعها.

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطافأة

تقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطافأة لاحقاً باستخدام طريقة العمولة الفعلية، وتختضع لاختبار الانخفاض في القيمة. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته. تشمل الموجودات المالية للصندوق المدرجة بالتكلفة المطافأة على النقدية وشبه النقدية ودخل الإيجار المستحق القبض.

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تمثل الموجودات المالية في هذه الفئة الموجودات غير المحافظ بها لأغراض المتاجرة والتي إما يتم تخصيصها من قبل الإدارة عند الإثبات الأولى بالقيمة العادلة أو يجب قياسها بالقيمة العادلة بشكل إلزامي بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي.<sup>٩</sup> تقوم الإدارة بتخصيص أداة ما بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولى وذلك فقط عند استيفاء أحد الشروط التالية. ويحدد هذا التخصيص على أساس كل أداة على حدة:

(أ) لم ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم، أو

(ب) لم يكن الأصل محافظاً به ضمن نموذج أعمال هدفه إما تحصيل التدفقات النقدية، أو تحصيل التدفقات النقدية والبيع معاً، أو

(ج) إذا كان التخصيص يزيد أو يقل بشكل جوهري عدم اتساق القياس أو الإثبات والذي قد ينشأ خلاف ذلك عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عنها وفق أسس مختلفة.

تقيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة، ويدرج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل.

تشتمل هذه الفئة على الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة التي لم يقم الصندوق بشكل لا رجعة فيه بتصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. كما يتم إثبات توزيعات الأرباح الناتجة عن الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة في قائمة الدخل الشامل عند الإقرار بأحقية دفعها.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

٤-٤ الأدوات المالية - الإثباتات الأولى والقياس اللاحق (تنمية)  
١) الموجودات المالية (تنمية)

التوقف عن الإثبات

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

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

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

الانخفاض في القيمة

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

عند تطبيق طريقة المعلومات المستقبلية، يتم التمييز بين:

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

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

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

٢) المطلوبات المالية  
الإثباتات الأولى والقياس

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على الاستردادات المستحقة والرسوم الإدارية وأتعاب الإداره المستحقة والمطلوبات الأخرى. يتم، في الأصل، إثبات كافة المطلوبات المالية بالقيمة العادلة. وبالنسبة للذمم الدائنة، يتم إظهارها بعد خصم تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرةً.

القياس اللاحق  
لأغراض القياس اللاحق، تصنف المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة:

#### ٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

##### ٤-٤ الأدوات المالية - الإثباتات الأولى والقياس اللاحق (تنمية) ٤-٥ المطلوبات المالية (تنمية)

###### المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

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

تنطبق هذه الفئة عموماً على الاستردادات المستحقة والمصاريف المستحقة الدفع والمطلوبات المتداولة الأخرى.

###### التوقف عن الإثبات

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

###### ٣ مقاصة الأدوات المالية

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

###### ٤-٥ قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية مثل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما:

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

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

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

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

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

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

#### ٤ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### ٤-٥ قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه.

##### ٤-٦ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (قانونية أو متوقعة) على الصندوق ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تتضمن على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

##### ٤-٧ صافي قيمة الموجودات لكل وحدة

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

##### ٤-٨ أتعاب الإدارة ورسوم الاشتراكات وأتعاب الحفظ والمصاريف الأخرى

يتم تحويل أتعاب الإدارة ورسوم الاشتراكات وأتعاب الحفظ والمصاريف الأخرى بالأسعار / المبالغ المحددة في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.

##### ٤-٩ إثبات الإيرادات

يقوم الصندوق بالإعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق طريقة مكونة من خمس خطوات:

- ١- تحديد العقد مع العميل: يُعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ وoinc على الشروط التي يجب الوفاء بها.
- ٢- تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء عبارة عن تعهد في عقد مبرم مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة إلى العميل.
- ٣- تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل ، باستثناء المبالغ المحصلة تجاهه عن أطراف ثالثة.
- ٤- تحصيص سعر المعاملة للتزامات الأداء الواردة في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام أداء ، سيخصص الصندوق سعر المعاملة لكل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل الوفاء بكل إلتزام أداء.
- ٥- الاعتراف بالإيراد عند (أو حال) الوفاء بالتزام الأداء.

يفي الصندوق بالتزامات الأداء ويعرف بالإيرادات بمرور الوقت ، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- يتلقى العميل ويستهلك في نفس الوقت المزايا التي يوفرها أداء الصندوق أثناء أداء الصندوق ؛ أو
- يؤدي أداء الصندوق إلى إنشاء أو تحسين أحد الأصول التي يتحكم بها العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه ؛ أو
- لا ينتج عن أداء الصندوق أصلًا له استخدام بديل للصندوق ولو حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

فيما يتعلق بالتزامات الأداء ، في حالة عدم استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه ، يتم الاعتراف بالإيراد في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء. عندما يفني الصندوق بالتزام الأداء من خلال تقديم الخدمات المتعهد بها ، فإنه ينشئ موجودات عقود بناء على مبلغ المقابل المكتسب من الأداء. عندما يتجاوز المبلغ المفوت للعميل مبلغ الإيرادات المعترف بها ، فإن هذا يؤدي إلى إنشاء التزامات عقود. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق ، مع مراعاة شروط الدفع المحددة في العقد.

يجب أيضاً استيفاء معايير التحقق المحددة الموضحة أدناه قبل الاعتراف بالإيرادات.

##### دخل الإيجارات من تأجير العقارات الاستثمارية

يتم الاعتراف بالإيرادات الإيجار الناتجة عن عقد الإيجار التشغيلي على العقارات الاستثمارية ، بعد خصم الخصم ، وفقاً لشروط الإيجار على مدى فترة الإيجار على أساس القسط الثابت ، باستثناء الحالات التي يكون فيها الأساس البديل أكثر تمثيلاً لنمط المزايا التي سيتم الحصول عليها من أصل الإيجار.

#### ٤ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تمه)

٤-١ الزكاة وضريبة الدخل  
إن الصندوق ليس مسؤولاً عن سداد أية زكاة أو ضريبة دخل، حيث يعتبر ذلك من مسؤولية مالكي الوحدات، وعليه لم يجنب لها مخصص في هذه القوائم المالية.

٤-٢ توزيعات الأرباح  
لدى الصندوق سياسة دفع توزيعات الأرباح مرتين في السنة على الأقل وبما لا يقل عن نسبة ٩٠٪ من صافي ربح الصندوق.

٤-٣ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد.  
فيما يلي بياناً بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق.  
يعترض الصندوق تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا ينطبق ذلك، عند سريانها.

المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات	تاريخ السريان	التاريخ
الالتزام الإيجاري في البيع وإعادة الاستئجار - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٦	١ يناير ٢٠٢٤	١٧
تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة والمطلوبات غير المتداولة مع التعهدات - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١	١ يناير ٢٠٢٤	١
إصلاحات: ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٧	١ يناير ٢٠٢٤	٧

#### ٥ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

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

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

**الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية**  
يقوم مدير الصندوق، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بمراجعة القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك دليل يشير إلى وجود انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية.

وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية القيمة الحالية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أعلى. ويتم تحديد القيمة الحالية على أساس التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الملائمة للعقارات. وعند تحديد القيمة الحالية بناءً على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، تقوم الإدارة أيضاً بإجراء تحليل الحساسية للمدخلات الهامة على التدفقات النقدية المتوقعة لتقدير الأثر على الفرق المقدر حالياً للعقارات الاستثمارية.

ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن قيمته القابلة للاسترداد. كما يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة. وسيواصل الصندوق مراقبة الوضع وإظهار أي تغيرات مطلوبة في الفترات المالية المستقبلية.

## ٥- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تنمية)

### قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس استثماراته في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات. إن الأسواق الرئيسية أو الأسواق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الصندوق. تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستقديرون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية. إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه الأفضل والأمثل.

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

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي. يوجد لدى الصندوق استثمارات في صندوق عام تم تقييمها بالقيمة العادلة باستخدام السعر السائد في السوق وصافي قيمة الموجودات كما بتاريخ إعداد القوائم المالية.

## ٦- العقارات الاستثمارية

### ١-٦ فيما يلي ملخصاً بمكونات العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

البيان	التكلفة	الاستهلاك المترافق	صافي القيمة الدفترية
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
فندق فيتوري بالاس	٤٥١,٥٠٠,٠٠٠	٤,١٨٩,٨٧٠	٤٤٧,٣١٠,١٣٠
فندق رافال اسكوت	٢٥٧,٢٥٠,٠٠٠	٢,٨٠٥,٧٩٧	٢٥٤,٤٤٤,٢٠٣
فندق كالريون مطار جدة	١٥٨,٦٧٠,٠٠٠	١,٥٧٠,١٢٠	١٥٧,٠٩٩,٨٨٠
فندق كمفورت إن آند سويس	٨٥,٣٥٥,٠٠٠	٧٣٧,٨٣٩	٨٤,٦١٧,١٦١
فندق كمفورت إن العليا	٦٥,٢٥٢,٥٠٠	٥٤١,٤٥١	٦٤,٧١١,٠٤٩
	<u>١,٠١٨,٠٢٧,٥٠٠</u>	<u>٩,٨٤٥,٠٧٧</u>	<u>١,٠٠٨,١٨٢,٤٢٣</u>

## ٦ - العقارات الاستثمارية (نتمة)

### الوصف

إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة في شارع خزام - حي الملك عبد الله ، الرياض ، المملكة العربية السعودية. تم تأجير العقار لمدة ٥ سنوات.

إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة في شارع العليا - حي الصحافة ، الرياض ، المملكة العربية السعودية. أبرمت الشركة ذات الغرض الخاص للصندوق ، نيابة عن الصندوق ، اتفاقية تشغيلية لمدة ٥ سنوات مع شركة المسكن الحضري للتطوير العقاري ("المشغل") ، لتشغيل وإدارة العمليات الفندقية في العقار. سيتحقق الصندوق دخلاً ثابتاً من هذا الترتيب كل عام.

إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة في شارع الأمير ماجد - حي النزهة ، جدة ، المملكة العربية السعودية. تم تأجير العقار لمدة ٥ سنوات.  
إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة في شارع الملك عبدالعزيز ، حي الزهراء ، الرياض ، المملكة العربية السعودية. أبرمت الشركة ذات الغرض الخاص للصندوق ، نيابة عن الصندوق ، اتفاقية تشغيلية لمدة ٥ سنوات مع شركة المسكن الحضري للتطوير العقاري ("المشغل") ، لتشغيل وإدارة العمليات الفندقية في العقار. سيتحقق الصندوق دخلاً ثابتاً من هذا الترتيب كل عام.

إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة. في شارع وادي الوسط ، حي العليا الرياض ، المملكة العربية السعودية تم تأجير العقار لمدة ٥ سنوات.

### العقارات

فندق فيتورى بالاس

فندق رافال اسكوت

فندق كالريون مطار جدة

فندق كمفورت إن آند سويس

فندق كمفورت إن العليا

### ٤-٦ فيما يلي بيان حركة الاستثمارات العقارية خلال الفترة:

الإجمالي	المباني	الأراضي	النهاية
ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي	إضافات خلال الفترة
١,٠١٨,٠٢٧,٥٠٠	٧٦٢,١١٧,٤٣٩	٢٥٤,٩١٠,٠٦١	
<u>١,٠١٨,٠٢٧,٥٠٠</u>	<u>٧٦٣,١١٧,٤٣٩</u>	<u>٢٥٤,٩١٠,٠٦١</u>	<u>في نهاية الفترة</u>
(٩,٨٤٥,٠٧٧)	(٩,٨٤٥,٠٧٧)	-	الاستهلاك المترافق
<u>(٩,٨٤٥,٠٧٧)</u>	<u>(٩,٨٤٥,٠٧٧)</u>	<u>-</u>	<u>الاستهلاك المحمل للفترة</u>
<u>١,٠٠٨,١٨٢,٤٢٣</u>	<u>٧٥٣,٢٧٢,٣٦٢</u>	<u>٢٥٤,٩١٠,٠٦١</u>	<u>في نهاية الفترة</u>
			صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

تم تمويل شراء العقارات الاستثمارية جزئياً من خلال الوحدات المصدرة بمبلغ ٥٠٨,٦ مليون ريال سعودي ، أي ما يعادل ٥٠,٨٦ مليون وحدة و تم تمويل المبلغ المتبقى من خلال النقد الناتج عن الاشتراكات النقدية بمبلغ ٥٠٩,٤ مليون ريال سعودي ما يعادل ٥٠,٩٤ مليون وحدة. إن صكوك ملكية العقارات الاستثمارية مسجلة باسم الشركة ذات الغرض الخاص

٧ الآثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

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

ويتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبيري تقييم لكل عقار، بما في ذلك التقييم العقاري وشركة مكين القيمة للتقييم العقاري وشركة أولات وشريكه للتقييم العقاري.

فيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣. (غير مراجعة)	المُقيّم الأول (ريال سعودي)	المُقيّم الثاني (ريال سعودي)	المتوسط (ريال سعودي)
٤٤٥,١٤٤٢,٥٠٠	٤٥٣,٠٧٥,٠٠٠	٤٣٧,٢١٠,٠٠٠	٤٤٥,١٤٤٢,٥٠٠
٢٧٠,٢٤٤٢,٥٠٠	٢٧٤,٨٦٥,٠٠٠	٢٦٥,٦٢٠,٠٠٠	٢٧٠,٢٤٤٢,٥٠٠
١٦٢,٣٧١,٨١٨	١٦٧,٤٥٣,٦٣٦	١٥٧,٢٩٠,٠٠٠	١٦٢,٣٧١,٨١٨
٨٨,٩٤٩,٦٩٠	٩٠,٤٤٩,٣٨٠	٨٧,٤٥٠,٠٠٠	٨٨,٩٤٩,٦٩٠
٦٥,٩٦٥,٠٠٠	٦٨,٢٨٠,١٠٠	٦٣,٦٥٠,٠٠٠	٦٥,٩٦٥,٠٠٠
<hr/> ١,٠٣٢,٦٧١,٥٠٨	<hr/> ١,٠٥٤,١٢٣,٠١٦	<hr/> ١,٠١١,٢٢٠,٠٠٠	<hr/>

فندق فيتورى بالاس

فندق رافال اسكوت

فندق كالريون مطار جدة

فندق كمفورت إن آند سويس

فندق كمفورت إن العليا

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

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

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٣. (غير مراجعة) (ريال سعودي)	متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ١-٦)
<hr/> ١,٠٣٢,٦٧١,٥٠٨ (١,٠٠٨,١٨٢,٤٤٣)	<hr/> ٢٤,٤٨٩,٠٨٥
<hr/> ١٠٢,٠٠٢,١٠٠	<hr/> أرباح غير محققة بناءً على القيمة العادلة
<hr/> ٠,٢٤	<hr/> وحدات مصدرة (بالعدد)
	الأثر على حصة كل وحدة بناءً على تقييم القيمة العادلة (بالي ريال السعودي)

صندوق الإنماء ريت الفندقي  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (تتمة)  
٣٠ يونيو ٢٠٢٣

-٧- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة (تتمة)

-٢- فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(غير مراجعة)  
ريال سعودي

١,٠٠٤٣,٢٨٦,٩٢٣  
٢٤,٤٨٩,٠٨٥

١,٠٠٤٧,٧٧٦,٠٠٨

صافي قيمة الموجودات بالتكلفة  
أرباح غير محققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

-٣- فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة لمخزون العقارات:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(غير مراجعة)  
ريال سعودي

١٠,٠٣  
٠,٢٤

١٠,٢٧

صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة  
الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً على عمليات التقييم

صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

-٦- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٣

(غير مراجعة)

التكلفة	القيمة السوقية
(ريال سعودي)	(ريال سعودي)

٤٦,٤٦٤,٩٤٢

٤٦,٠٠٠,٠٠٠

صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي

-٧- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصتها

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

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

٩ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدقها (تنمية)

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

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

**ج) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة**  
يستحق كل عضو مستقل من أعضاء مجلس الإدارة مكافأة قدرها ١٠,٠٠٠ ريال عن كل اجتماع من اجتماعات المجلس وذلك بحد أقصى قدره ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي في السنة.

١٩ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة  
فيما يلي تفاصيل المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال الفترة:

لل فترة من ٣٠ يناير  
٢٠٢٣ حتى ٣٠ يونيو  
٢٠٢٣

(غير مراجعة)  
ريال سعودي

طبيعة المعاملة

طبيعة العلاقة

اسم الجهة ذات العلاقة

شركة الإنماء للاستثمار

مدير الصندوق

مصاريف مدفوعة نيابة عن

(١,٢٣٩,٥٠٠)

(٧٥,٠٠٠)

الصندوق

رسوم إدارية

(٤٠,٠٠٠)

أتعاب مجلس الإدارة

مجلس الإدارة

مجلس إدارة الصندوق

**٢-٩ أرصدة الجهات ذات العلاقة**  
بيان الأرصدة (الدائنة) في نهاية الفترة الناتجة عن المعاملات مع الجهات ذات العلاقة التي تم تضمينها كجزء من المصروف المستحقة والمطلوبات الأخرى في بيان المركز المالي الأولية الموجزة كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣

(غير مراجعة)  
ريال سعودي

الأرصدة

طبيعة العلاقة

اسم الجهة ذات العلاقة

شركة الإنماء للاستثمار

مدير الصندوق

أتعاب إدارة مستحقة

تكلفة تأسيس

(٣,٦٧٦,٢٨٣)

(١,٢٣٩,٥٠٠)

(٧٥,٠٠٠)

رسوم إدارية

٨- قياس القيمة العادلة

ت تكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ودخل الإيجار المستحق القبض. بينما تكون المطلوبات المالية من إيرادات إيجار غير مكتسبة وتوزيعات الأرباح المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى.

١٠ - قياس القيمة العادلة (تتمة)

تعتبر القيمة الدفترية لمعظم الأدوات المالية بمثابة القيمة العادلة لها وذلك نظراً لطبيعتها قصيرة الأجل. يتم تصنيف القيمة العادلة للموجودات المالية المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والبالغ قدرها ٤٦,٤٦٤,٩٤٢ ريال سعودي ضمن المستوى ٢ من التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة.

١١ - توزيعات الأرباح

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ، ووفقاً لأحكام وشروط الصندوق، أعلن مجلس إدارة الصندوق عن توزيعات أرباح للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ قدرها ٣٢,٦٤٠,٦٧٢ ريال سعودي للوحدة باجمالي يبلغ ٣٢,٦٤٠,٦٧٢ ريال سعودي والتي لا تزال مستحقة السداد كما بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ .

١٢ - آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للصندوق هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ .

١٣ - اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مدير الصندوق بتاريخ ٢٣ محرم ١٤٤٥ هـ (الموافق ١٠ أغسطس ٢٠٢٣) .