

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع

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

القوائم المالية

للفترة من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م (تاريخ الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

مع

تقرير مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات

تقرير المراجع المستقل

(٤/١)

إلى السادة/ حاملي وحدات صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
صندوق استثمار عقاري متداول
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لصندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع ("الصندوق") المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة ("مدير الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للفترة من ٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للصندوق والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م،
- قائمة الخسارة الشاملة للفترة من ٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م،
- قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات للفترة من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م،
- قائمة التدفقات النقدية للفترة من ٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، و
- الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

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

الخبر

هاتف 966 13 893 3378 | ص ب 4636
فاكس 966 13 893 3349 | الخبر 31952

جدة

هاتف 966 12 652 5333 | ص ب 15651
فاكس 966 12 652 2894 | جدة 21454

الرياض

هاتف 966 11 206 5333 | ص ب 69658
فاكس 966 11 206 5444 | الرياض 11557



تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ حاملي وحدات صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع

صندوق استثمار عقاري متداول

الرياض – المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٢)

الأمر الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الأمر الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسية للمراجعة
<p>تقييم الاستثمارات العقارية</p> <p>يرجى الرجوع إلى ملخص المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية في:</p> <p>إيضاح ٤ – المتعلق بالانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية.</p> <p>إيضاح ٥ – الذي يحتوي على الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية ذات الأهمية المتعلقة بانخفاض القيمة. و.</p> <p>إيضاح ٩ – المتعلق بالاستثمارات العقارية.</p> <p>صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع يمتلك محفظة من الاستثمارات العقارية التي تتكون من مبان تجارية وفنادق تقع في المملكة العربية السعودية، بقيمة دفترية تبلغ ١,١٠١ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.</p> <p>يتم الاحتفاظ بالاستثمارات العقارية بهدف تحقيق نمو في رأس المال أو عوائد إيجارية، ويتم إدراجها بالتكلفة مطروحاً منها مجمع الإهلاك وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p> <p>يتم إعادة تقييم الاستثمارات العقارية للتحقق من خسائر انخفاض القيمة كلما ظهرت مؤشرات أو تغييرات في الظروف قد تدل على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد.</p> <p>لتقييم الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمين عقاريين معتمدين مستقلين لإجراء تقييم معتمد للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا ذلك من أمور المراجعة الرئيسية حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكماً هاماً من قبل مدير الصندوق ويمكن أن يكون التأثير المحتمل لانخفاض القيمة إن وجد جوهرياً على القوائم المالية.</p>	<p>لقد قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:</p> <p>✓ حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛</p> <p>✓ قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين والمؤهلات المهنية، والكفاءة، والخبرة، وتأكدنا من حصولهم على شهادة اعتماد من "تقييم"، كما قمنا بمراجعة شروط التعاقد الخاصة بهم مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو تفرض قيوداً على نطاق عملهم.</p> <p>✓ إشراك متخصص لنا في تقييم الافتراضات والتقدير الرئيسية، التي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية؛</p> <p>✓ تقييم المبلغ القابل للاسترداد، أي أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة في الاستثمارات العقارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه؛ و قد تبين أن المبلغ القابل للاسترداد للاستثمارات العقارية أعلى من القيمة الدفترية لها.</p> <p>✓ قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وفقاً لإيضاح رقم ١٩ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛ و</p> <p>✓ تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية.</p>



تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ حاملي وحدات صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
صندوق استثمار عقاري متداول
الرياض – المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٣)

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٤م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

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

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل "وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً للأنظمة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

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

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس إدارة الصندوق، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

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 عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهريّة إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي قامت بها الإدارة

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ حاملي وحدات صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
صندوق استثمار عقاري متداول
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٤)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو 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 عرضاً عادلاً.
- ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة من أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.
- ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.
- ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون



أحمد مهندس
محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض: ٢٥ رمضان ١٤٤٦ هـ.
الموافق: ٢٥ مارس ٢٠٢٥ م.

الخير

هاتف: +966 13 893 3378
فاكس: +966 13 893 3349

جدة

هاتف: +966 12 652 5333
فاكس: +966 12 652 2894

الرياض

هاتف: +966 11 206 5333
فاكس: +966 11 206 5444

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
الموجودات		
النقدية وما في حكمها	٧	٧٦,١٦٠,١٥٥
ذمم مدينة، بالصافي	٨	٢٥,٥٩٥,٢٧٦
مستحق من طرف ذو علاقة	١٥	١٢,٩٤٩,١٢١
موجودات أخرى		١٢٩,٤٣٢
الاستثمارات العقارية والعقارات الفندقية، بالصافي	٩	١,١٠١,٢٩٢,٤٥٧
موجودات حق الاستخدام، بالصافي	١٠	٢٥,٠٢٣,٨٨٤
إجمالي الموجودات		١,٢٤١,١٥٠,٣٢٥
المطلوبات		
أتعاب الإدارة المستحقة	١٥	٢,٢٣٠,٠٠٠
ايرادات إيجار غير مكتسبة	١١	١٦,٢١٨,٥٢٩
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى	١٢	٨,٩٩٣,٢١٠
مطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام	١٠	٢٥,٥٩٥,٣٦٣
تسهيلات المراجعة	١٣	٦٠٥,١٢٢,٣٨٨
إجمالي المطلوبات		٦٥٨,١٥٩,٤٩٠
صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات		٥٨٢,٩٩٠,٨٣٥
وحدات مصدرة (بالعدد)		٦٠,٥٠٠,٠٠٠
صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة بالقيمة الدفترية		٩,٦٤
صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة بالقيمة العادلة	١٩	١١,٧٩

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

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
قائمة الخسارة الشاملة
للفترة من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

الإيرادات		الإيرادات
١٧	٥٠,٤٦١,٧٣٣	إيرادات الإيجار والفنادق
	١,٩١٠,١٤٥	دخل العمولات الخاصة
	٥٢,٣٧١,٨٧٨	إجمالي الإيرادات
المصروفات		المصروفات
٩	(١٦,٠٥٨,٦٤٣)	إستهلاك الاستثمارات العقارية والعقارات الفندقية
١٠	(٤٧٩,٩١٠)	إستهلاك موجودات حق الاستخدام
١٠	(٩٥٤,٤٤٩)	تكاليف التمويل لمطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام
١٣	(٢٦,٣٥٢,٤٣٥)	تكاليف التمويل
٨	(٢,٦٥٠,٩٣٤)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٥,١٤	(٢,٢٣٠,٠٠٠)	أتعاب إدارة الصندوق
١٥,١٤	(٣,٠٢٥,٠٠٠)	أتعاب ترتيب التمويل
	(٧٥,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
١٥	(١,٤٤٢,٠٧٦)	أتعاب إدارة العقارات
١٨	(٢١,١١٢,٥٩٦)	المصروفات الأخرى
	(٧٤,٣٨١,٠٤٣)	إجمالي المصروفات
	(٢٢,٠٠٩,١٦٥)	صافي الخسارة للفترة
	-	الدخل الشامل الآخر
	(٢٢,٠٠٩,١٦٥)	إجمالي (الخسارة) الشاملة للفترة

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

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للفترة من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
-	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
	اكتراكات الوحدات المصدرة خلال الفترة:
٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠	- عينية
١٨٥,٠٠٠,٠٠٠	- نقدية
(٢٢,٠٠٩,١٦٥)	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة
٥٨٢,٩٩٠,٨٣٥	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة
	معاملات الوحدات (بالعدد)
	عدد الوحدات في بداية الفترة
	الوحدات المصدرة خلال الفترة:
٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠	- عينية
١٨٥,٠٠٠,٠٠٠	- نقدية
٦٠,٥٠٠,٠٠٠	عدد الوحدات في نهاية الفترة

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

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
قائمة التدفقات النقدية
للفترة من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إيضاح	للفترة من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:	
صافي الخسارة للفترة	(٢٢,٠٠٩,١٦٥)
تعديلات لتسوية صافي الخسارة مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:	
إستهلاك الاستثمارات العقارية والعقارات الفندقية	٩ ١٦,٠٥٨,٦٤٣
إستهلاك موجودات حق الاستخدام	١٠ ٤٧٩,٩١٠
تكاليف التمويل لمطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام	١٠ ٩٥٤,٤٤٩
تكلفة التمويل	١٣ ٢٦,٣٥٢,٤٣٥
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	٨ ٢,٦٥٠,٩٣٤
	٢٤,٤٨٧,٢٠٦
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:	
ذمم مدينة	(٢٨,٢٤٦,٢١٠)
مستحق من طرف ذو علاقة	(١٢,٩٤٩,١٢١)
موجودات أخرى	(١٢٩,٤٣٢)
أتعاب الإدارة المستحقة	٢,٢٣٠,٠٠٠
إيرادات إيجار غير مكتسبة	١٦,٢١٨,٥٢٩
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	٨,٩٩٣,٢١٠
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	١٠,٦٠٤,١٨٢
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:	
شراء الاستثمارات العقارية والعقارات الفندقية	(٦٩٧,٣٥١,١٠٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(٦٩٧,٣٥١,١٠٠)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:	
المتحصلات من تسهيلات المراجعة	١٣ ٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠
الاشتراكات النقدية	١٠ ١٨٥,٠٠٠,٠٠٠
المدفوع من مطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام	١٠ (٨٦٢,٨٨٠)
تكاليف التمويل المدفوعة	١٣ (٢٦,٢٣٠,٠٤٧)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية	٧٦٢,٩٠٧,٠٧٣
التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة	٧٦,١٦٠,١٥٥
النقدية وما في حكمها في بداية الفترة	-
النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة	٧٦,١٦٠,١٥٥
معاملات غير نقدية:	
الاشتراكات العينية مقابل الاستثمارات العقارية والعقارات الفندقية	٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠

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

١. الصندوق وأنشطته

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

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

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

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

يُدار الصندوق من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة (الاستثمار كابيتال)، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٥٩٩٥ بتاريخ ٨ رجب ١٤٢٨هـ (الموافق ٢٢ يوليو ٢٠٠٧م)، ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل هيئة السوق المالية برقم الترخيص ١١١٥٦-٣٧، ويقع عنوانها البريدي المسجل في ص.ب ٦٨٨٨، الرمز البريدي ١١٤٥٢، المملكة العربية السعودية.

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

٢. اللوائح النظامية

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

٣. أسس الإعداد

أ) بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية"). والالتزام باللائحة القوانين الصادرة عن هيئة السوق المالية، ولشروط وأحكام الصندوق.

تبدأ أول فترة مالية للصندوق من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وبناءً عليه، لا تتضمن هذه القوائم المالية معلومات مقارنة.

ب) أساس القياس و عملة العرض و النشاط

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

٤. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية

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

النقدية وما في حكمها

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

ذمم الإيجار المدينة

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

موجودات حق الاستخدام

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

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

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

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

تصنيف الموجودات المالية

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

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

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

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

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

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

٤. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

تصنيف الموجودات المالية (تتمة)

إعادة التصنيف

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

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

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

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

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

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

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلية

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتُعدل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم خدماته فيها) ومعدل التضخم لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

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

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

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

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

نموذج وإطار العمل

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

٤. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

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

تعريف التعثر في السداد

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

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

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

المخصص المحدد

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

الشطب

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

المطلوبات المالية

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

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية و الأخرى والطرف ذو العلاقة والقروض.

التوقف عن الإثبات

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

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يُجري الصندوق تقييماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها مُنقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة. إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المدرجة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

٤. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

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

مقاصة الأدوات المالية

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

الاستثمارات العقارية و العقارات الفندقية

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

يتم إلغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية عند بيعها أو استخدامها كممتلكات مشغولة من قبل المالك، أو في حال عدم الاحتفاظ بها لغرض تحقيق زيادة في قيمتها.

يُعترف بأي مكاسب أو خسائر ناتجة عن التخلص من الاستثمارات العقارية (والتي يتم احتسابها كفرق بين العائدات الصافية من عملية البيع والقيمة الدفترية للأصل) ضمن الأرباح أو الخسائر. وفي حال بيع استثمار عقاري كان مصنفاً سابقاً ضمن الممتلكات والمعدات، يتم تحويل أي مبلغ متعلق به مُدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المحتجزة.

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

تختلف الأعمار الإنتاجية للمكونات المختلفة للاستثمارات العقارية على النحو التالي:

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

المباني تشمل المباني المُشيدة على أراضٍ ملكية حرة وأراضٍ مستأجرة.

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

يحدث انخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تُحدد بأنها القيمة العادلة بعد خصم تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل بشكل منفصل، ما لم يكن الأصل لا يحقق تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن الموجودات أو الصناديق الأخرى. إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد القيمة القابلة للاسترداد، يُعد الأصل قد تعرض لانخفاض في القيمة ويتم تخفيض قيمته الدفترية إلى القيمة القابلة للاسترداد.

عند تحديد القيمة العادلة بعد خصم تكاليف البيع، يتم النظر في معاملات السوق الأخيرة. في حال عدم توفر معاملات مماثلة، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تعتمد قيمة الاستخدام على نموذج التدفقات النقدية المخصومة، حيث يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة باستخدام معدل خصم قبل الضريبة يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

٤. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

الاستثمارات العقارية و العقارات الفندقية (تتمة)

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

المخصصات

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

المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

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

إيرادات غير مكتسبة من الإيجار

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

المعاملات الاستثمارية

يتم تسجيل المعاملات الاستثمارية وفقاً لتاريخ التداول.

تسهيلات المراجعة

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

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

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

٤. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

إثبات الإيرادات

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

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

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

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

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

يجب أيضاً استيفاء معايير الإثبات المحددة الموضحة أدناه قبل إثبات الإيرادات.

إيراد الإيجار

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

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

أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى

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

تكاليف التمويل

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

المصاريف

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

٤. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

توزيع الأرباح

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

صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة

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

الزكاة

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

إصدار الوحدات

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

يتم تصنيف الوحدات كحقوق ملكية نظرًا لاستيفائها جميع الشروط التالية:

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

٥. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية ذات الأهمية

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

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

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

الأحكام

تشمل المعلومات المتعلقة بالأحكام التي تم تطبيقها عند تطبيق السياسات المحاسبية والتي لها الأثر الأكبر على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية. وقد تم تطبيق الأحكام في حالات تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار وتصنيف عقود الإيجار.

الافتراضات وحالات عدم التأكد في التقديرات

تشمل المعلومات المتعلقة بالافتراضات وحالات عدم التأكد في التقديرات التي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المثبتة في القوائم المالية، والتي سيتم توضيحها فيما يلي:

٥. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية ذات الأهمية (تتمة)

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلية

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصصات لحساب خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلية. يتم إعداد هذه المصفوفة استناداً إلى معدلات التعثر التاريخية التي رصدها الصندوق. ويتم تعديلها بمرور الوقت لتشمل معلومات مستقبلية فعلى سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الظروف الاقتصادية (مثل الناتج المحلي الإجمالي، معدل التضخم والإنفاق الحكومي) خلال العام المقبل، مما قد يؤدي إلى زيادة حالات التعثر في قطاع العقارات، فسيتم تعديل معدلات التعثر التاريخية وفقاً لذلك. يتم تحديث معدلات التعثر التاريخية عند كل تاريخ تقرير مالي، كما يتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

يُعد تقييم العلاقة بين معدلات التعثر التاريخية المرصودة، والتوقعات الاقتصادية، والخسائر الائتمانية المتوقعة تقديراً جوهرياً. إذ إن مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة حساس للتغيرات في الظروف الاقتصادية والتوقعات المستقبلية. كما أن تجربة الصندوق السابقة بشأن الخسائر الائتمانية والتوقعات الاقتصادية قد لا تعكس بالضرورة حالات التعثر الفعلية للمعلاء في المستقبل.

العمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية والعقارات الفندقية

تحدد الإدارة العمر الإنتاجي المقدر للاستثمارات العقارية لحساب الإهلاك. يعتمد هذا التقدير على الاستخدام المتوقع للأصول ومدى تعرضها للتآكل والتلف المادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي سنوياً، ويتم تعديل مصروفات الإهلاك خلال الفترات الحالية والمستقبلية إن وجدت.

تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات الفندقية

يستخدم الصندوق خدمات مقيمين مؤهلين مهنيًا من جهات خارجية للحصول على تقديرات القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية، وذلك باستخدام تقنيات تقييم معترف بها لأغراض مراجعة الانخفاض في القيمة والإفصاح في القوائم المالية. لمزيد من التفاصيل حول الافتراضات والتقديرات المستخدمة، راجع (إيضاح ٩).

الاستمرارية

قام مدير الصندوق بتقييم قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة وأعرب عن رضاه بأن الصندوق لديه الموارد اللازمة لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، لا تعلم الإدارة بأي حالة عدم يقين جوهري قد تلقي بظلال من الشك على قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة.

انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك مؤشرات على انخفاض قيمة جميع الاستثمارات العقارية عند كل تاريخ تقرير مالي. يتم اختبار الأصول للتحقق من انخفاض القيمة عندما تكون هناك مؤشرات تدل على أن القيم الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود أي مؤشرات، أو عندما يكون الاختبار السنوي لانخفاض القيمة مطلوباً، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل باعتباره القيمة الأعلى بين القيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف التخلص أو قيمتها قيد الاستخدام. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل فردي، إلا إذا لم يكن الأصل يحقق تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن الأصول أو مجموعات الأصول الأخرى. إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة النقدية المولدة للنقد مبلغها القابل للاسترداد، يتم اعتبار الأصل منخفض القيمة ويتم تخفيض قيمته إلى المبلغ القابل للاسترداد.

عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم مناسب يعكس التقييمات الحالية للسوق فيما يتعلق بالقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل. أما عند تحديد القيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف التصرف، فيتم النظر في المعاملات السوقية الحديثة. وإذا لم يكن هناك معاملات مماثلة متاحة، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب.

بالنسبة للاستثمارات العقارية، يتم إجراء تقييم عند كل تاريخ تقرير مالي لتحديد ما إذا كانت هناك أي مؤشرات على أن خسائر انخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً قد لم تعد موجودة أو قد انخفضت. في حال وجود مثل هذه المؤشرات، يقوم الصندوق الاستثمار العقارى "ريت" بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصول أو للوحدة النقدية المولدة للنقد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا حدث تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ آخر اعتراف بخسارة انخفاض القيمة. ومع ذلك، يكون هذا العكس محدوداً بحيث لا يتجاوز المبلغ الدفترى للأصل قيمته القابلة للاسترداد، ولا يتجاوز المبلغ الدفترى الذي كان سيتم تحديده، بعد خصم الإهلاك، لو لم يتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في القيمة في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة انخفاض القيمة في قائمة الدخل الشامل.

٦. المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة

(أ) المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة، وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي، وتعديلاتها، المعتمدة من قبل الصندوق

المعايير والتعديلات والتفسيرات	الوصف
تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١	المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات.
تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧	عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستئجار. ترتيبات تمويل الموردين.

لم يكن لاعتماد المعايير والتفسيرات المعدلة المطبقة من قبل الصندوق أي أثر جوهري على القوائم المالية له.

(ب) المعايير الجديدة والتفسيرات الصادرة ولم يتم تطبيقها بعد

فيما يلي بياناً بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي لم تدخل حيز النفاذ بعد. يعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، عندما تدخل حيز النفاذ.

المعايير والتعديلات والتفسيرات	الوصف
معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١	صعوبة تحويل العملات.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧	تصنيف و قياس الأدوات المالية.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨	عرض و إفصاح القوائم المالية.
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ بشأن القوائم المالية ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك.

لا تتوقع الإدارة أنه سيكون لاعتماد هذه التفسيرات والتعديلات أي أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٧. النقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	إيضاح	
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١-٧	إيداعات سوق النقد
٢٦,٠٩٥,١٥٥	٢-٧	النقد في البنوك
٦٥,٠٠٠		النقد في الصندوق
٧٦,١٦٠,١٥٥		

١-٧ إيداعات سوق النقد لدى بنك محلي بتصنيف ائتماني (A-).

٢-٧ لا يحقق الصندوق أي عمولة على الأرصدة النقدية لدى البنك.

٨. ذمم مدينة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٢٦,١٧٤,١١٦	ذمم الإيجار مدينة
٢,٠٧٢,٠٩٤	ذمم الفنادق المدينة
(٢,٦٥٠,٩٣٤)	ناقصاً : مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٥,٥٩٥,٢٧٦	

فيما يلي ملخص حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
-	الرصيد في بداية الفترة
٢,٦٥٠,٩٣٤	المحمل خلال الفترة
٢,٦٥٠,٩٣٤	

٩. الاستثمارات العقارية والعقارات الفندقية، بالصافي

يملك الصندوق ٥ عقارات استثمارية وفندقين:

- (١) **جاليريا مول** : مجمع تجاري يقع في مدينة الجبيل الصناعية، ويضم العديد من العلامات التجارية.
- (٢) **ذا روف** : مجمع تجاري يقع في مدينة الرياض، ويضم هايبرماركت وسينمات وبعض المتاجر. تم رهن العقار الاستثماري لصالح بنك محلي مقابل تسهيلات مرابحة.
- (٣) **كورنيش بلازا** : مجمع تجاري يقع في مدينة الدمام، ويضم عدداً من المعارض التجارية والمكاتب الإدارية. تم رهن العقار الاستثماري لصالح بنك محلي مقابل تسهيلات مرابحة.
- (٤) **مستودع المشاعل** : مستودع يقع في جنوب الرياض، ويضم مكاتب إدارية. تم رهن العقار الاستثماري لصالح بنك محلي مقابل تسهيلات مرابحة.
- (٥) **مبنى سعودي إريكسون** : يقع في قلب الرياض، على طريق صلاح الدين الأيوبي، بجوار العديد من المرافق الحكومية والمستشفيات، ويؤجر كمقر رئيسي لإحدى الشركات. تم رهن العقار الاستثماري لصالح بنك محلي مقابل تسهيلات مرابحة.
- (٦) **فندق سيتادين** : فندق خمس نجوم يقع في مدينة أبها، على طريق الملك فهد بجوار عسير مول. تم رهن العقار الاستثماري لصالح بنك محلي مقابل تسهيلات مرابحة.
- (٧) **فندق سمرست** : فندق أربع نجوم يقع في مدينة الخبر، بالقرب من المجمعات التجارية وكورنيش الخبر. تم رهن العقار الاستثماري لصالح بنك محلي مقابل تسهيلات مرابحة.

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٩. الاستثمارات العقارية والعقارات الفندقية، بالصافي (تتمة)

٩-١ يحتفظ أمين الحفظ بعقارات الصندوق.

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

٩-٣ يقوم الصندوق باحتساب الاستهلاك على الأثاث والمعدات على مدى ٤ سنوات.

٩-٤ يقوم مدير الصندوق بمراجعة الاستثمارات العقارية بانتظام لتحديد أي انخفاض في قيمتها. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة بالمقدار الذي يتجاوز فيه المبلغ الدفترى للعقارات الاستثمارية قيمتها القابلة للاسترداد، والتي تمثل الأعلى بين القيمة العادلة بعد خصم تكاليف البيع والقيمة المستخدمة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وبناءً على تقارير التقييم الدورية المقدمة من مثنين مستقلين للصندوق، لم يكن هناك أي انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية.

٩-٥ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تمثل الاستثمارات العقارية والعقارات الفندقية التي تم الاعتراف بها في البداية بالقيمة العادلة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصصاً منها الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. فيما يلي تفصيل تكلفة الاستثمارات العقارية والعقارات الفندقية:

التكلفة	الأرض	المباني (أرض ملكية حرة)	المباني (أرض مستأجرة)	الأثاث والمعدات	المجموع
الرصيد في بداية الفترة	-	-	-	-	-
الإضافات خلال الفترة	٢٣٦,٦١٢,٥٢٩	٥٨٦,٦٤٤,١٣٩	٢٥٦,٢١٤,٧٠٠	٣٧,٨٧٩,٧٣٢	١,١١٧,٣٥١,١٠٠
الرصيد في نهاية الفترة	٢٣٦,٦١٢,٥٢٩	٥٨٦,٦٤٤,١٣٩	٢٥٦,٢١٤,٧٠٠	٣٧,٨٧٩,٧٣٢	١,١١٧,٣٥١,١٠٠
الإستهلاك المتراكم	-	-	-	-	-
الرصيد في بداية الفترة	-	-	-	-	-
المُحمل خلال الفترة	-	(٦,٩٧٢,٤١٠)	(٤,٥٨٤,١٣٤)	(٤,٥٠٢,٠٩٩)	(١٦,٠٥٨,٦٤٣)
الرصيد في نهاية الفترة	-	(٦,٩٧٢,٤١٠)	(٤,٥٨٤,١٣٤)	(٤,٥٠٢,٠٩٩)	(١٦,٠٥٨,٦٤٣)
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٢٣٦,٦١٢,٥٢٩	٥٧٩,٦٧١,٧٢٩	٢٥١,٦٣٠,٥٦٦	٣٣,٣٧٧,٦٣٣	١,١٠١,٢٩٢,٤٥٧

وفقاً للمادة (٨) من تعليمات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية، يقوم مدير الصندوق بتقييم قيم العقارات الخاصة بالصندوق من خلال تعيين مقيمين مستقلين لتحديد القيم السوقية، وذلك وفقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية.

فيما يلي قيمة الاستثمارات العقارية المرهونة وغير المرهونة:

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
الاستثمارات العقارية المرهونة	١٣ ٨٤٩,٦٦١,٨٩١
الاستثمارات العقارية غير المرهونة	٢٥١,٦٣٠,٥٦٦
	١,١٠١,٢٩٢,٤٥٧

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	التكلفة
-	الرصيد في بداية الفترة
٢٥,٥٠٣,٧٩٤	الإضافات خلال الفترة
٢٥,٥٠٣,٧٩٤	
-	الإستهلاك المتراكم
(٤٧٩,٩١٠)	الرصيد في بداية الفترة
(٤٧٩,٩١٠)	المحمل خلال الفترة
٢٥,٠٢٣,٨٨٤	
	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

مطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	التكلفة
-	الرصيد في بداية الفترة
٢٥,٥٠٣,٧٩٤	الإضافات خلال الفترة
٩٥٤,٤٤٩	تكاليف التمويل المحملة خلال الفترة
(٨٦٢,٨٨٠)	المسدد خلال الفترة
٢٥,٥٩٥,٣٦٣	

يتم الإفصاح عن تحليل استحقاق مطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام في (إيضاح ٢٠).

فيما يلي المبالغ المعترف بها في قائمة الخسارة الشاملة:

للفترة من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	إستهلاك موجودات حق الاستخدام
(٤٧٩,٩١٠)	تكاليف التمويل لمطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام
(٩٥٤,٤٤٩)	
(١,٤٣٤,٣٥٩)	

١١. إيرادات إيجار غير مكتسبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	إيضاح	الرصيد في بداية الفترة
-		الفواتير المصدرة خلال الفترة
٤٤,٧٤٣,٧٦٢	١٧	الإيراد المعترف به خلال الفترة
(٢٨,٥٢٥,٢٣٣)		
١٦,٢١٨,٥٢٩		

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
ضريبة قيمة مضافة مستحقة	٤,٥٥٥,١٨٨
مصروفات الفنادق المستحقة	٢,٢٠٦,٦٤٥
ودائع تأمين	١,٩٦٢,٣٧٧
أتعاب قانونية ومهنية مستحقة	١٧٤,٠٠٠
أتعاب الحفظ المستحقة	٧٥,٠٠٠
أتعاب مجلس إدارة الصندوق المستحقة	٢٠,٠٠٠
	١٥
	٨,٩٩٣,٢١٠

١٣. تسهيلات المراجعة

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

بلغ رصيد القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بقيمة ٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، في حين بلغت تكاليف التمويل المستحقة لهذا القرض في نفس التاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بقيمة ١٢٢,٣٨٨ ريال سعودي.

يتم ضمان القروض بسند أمر بقيمة ٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، بالإضافة إلى رهن بعض الاستثمارات العقارية بقيمة ٨٤٩,٦٦١,٨٩١ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (إيضاح ٩).

فيما يلي بيان بحركة رصيد تسهيلات المراجعة خلال الفترة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
-	الرصيد في بداية الفترة
٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠	المتحصلات خلال الفترة
٢٦,٣٥٢,٤٣٥	تكاليف التمويل المحملة خلال الفترة
(٢٦,٢٣٠,٠٤٧)	المسدد خلال الفترة
٦٠٥,١٢٢,٣٨٨	

١٤. أتعاب الإدارة والرسوم الأخرى

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

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

رسوم التعامل: يحصل مدير الصندوق على نسبة ٠,٥% من سعر البيع الخاص لكل أصل عقاري يتم بيعه من قبل الصندوق، ويحصل كذلك على نسبة ٠,٥% من سعر الشراء الخاص لكل أصل عقاري يتم شراؤه من قبل الصندوق، وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم، والتفاوض على شروط الشراء أو البيع، وإتمام العملية.

وتكون رسوم التعامل مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري. علماً بأنه سيتم تطبيق رسوم التعامل على شراء الأصول العقارية المبدئية، والتي تحسب على أساس ثمن الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية.

١٥. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

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

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

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	للفترة من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة	أتعاب الإدارة	٢,٢٣٠,٠٠٠
	رسوم ترتيب التمويل	٣,٠٢٥,٠٠٠
	رسوم التعامل مرسلة في الاستثمارات العقارية والعقارات الفندقية	٥,٣٩١,٨٥٠
	تعويض مصروفات ما قبل التشغيل	٤,٢٣٠,١٨٢
شركة المطلق للاستثمار العقاري	تحصيلات الإيجار المستلمة نيابةً عن الصندوق	٢٤,٨٦١,٣٦٨
	المصروفات المدفوعة نيابةً عن الصندوق	(١٠,٢٥٣,٨٦٠)
	أتعاب إدارة العقارات	(١,٤٤٢,٠٧٦)
مجلس إدارة الصندوق	أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	٢٠,٠٠٠

الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة	أتعاب الإدارة	(٢,٢٣٠,٠٠٠)
شركة المطلق للاستثمار العقاري	معاملات تشغيلية	١٢,٩٤٩,١٢١
مجلس إدارة الصندوق	أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	(٢٠,٠٠٠)

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

١٦. التقارير القطاعية

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

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

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

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

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٦. التقارير القطاعية (تتمة)

فيما يلي ملخص الدخل الشامل لهذه القطاعات:

للفترة ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م				
الإجمالي	غير مخصص	الفنادق	الإيجارات	
٥٠,٤٦١,٧٣٣	-	٢١,٩٣٦,٥٠٠	٢٨,٥٢٥,٢٣٣	إيرادات الإيجار والفنادق
١,٩١٠,١٤٥	١,٩١٠,١٤٥	-	-	دخل العمولات الخاصة
(١٦,٠٥٨,٦٤٣)	-	(٩,١٦١,١٢٦)	(٦,٨٩٧,٥١٧)	إستهلاك الاستثمارات العقارية والعقارات الفندقية
(٤٧٩,٩١٠)	-	-	(٤٧٩,٩١٠)	إستهلاك موجودات حق الاستخدام
(٩٥٤,٤٤٩)	-	-	(٩٥٤,٤٤٩)	تكاليف التمويل لمطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام
(٢٦,٣٥٢,٤٣٥)	(٢٦,٣٥٢,٤٣٥)	-	-	تكاليف التمويل
(٢,٦٥٠,٩٣٤)	-	(١,١٠٧,٩٣٠)	(١,٥٤٣,٠٠٤)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٢,٢٣٠,٠٠٠)	(٢,٢٣٠,٠٠٠)	-	-	أتعاب إدارة الصندوق
(٣,٠٢٥,٠٠٠)	(٣,٠٢٥,٠٠٠)	-	-	أتعاب ترتيب التمويل
(٧٥,٠٠٠)	(٧٥,٠٠٠)	-	-	أتعاب الحفظ
(١,٤٤٢,٠٧٦)	-	(٤١٢,٠٢٢)	(١,٠٣٠,٠٥٤)	أتعاب إدارة العقارات
(٢١,١١٢,٥٩٦)	(٤,٨٤٣,٣٩٥)	(١٥,٠١٠,٥٠٣)	(١,٢٥٨,٦٩٨)	المصروفات الأخرى
(٢٢,٠٠٩,١٦٥)	(٣٤,٦١٥,٦٨٥)	(٣,٧٥٥,٠٨١)	١٦,٣٦١,٦٠١	صافي الربح / (الخسارة)

فيما يلي ملخص المركز المالي لهذه القطاعات:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م				
الإجمالي	غير مخصص	الفنادق	الإيجارات	
٧٦,١٦٠,١٥٥	٦٩,١٤١,٢١١	١,٤٣٢,٨٥٨	٥,٥٨٦,٠٨٦	النقدية وما في حكمها
٢٥,٥٩٥,٢٧٦	-	٩٦٤,١٦٤	٢٤,٦٣١,١١٢	ذمم مدينة، بالصافي
١٢,٩٤٩,١٢١	-	٩,٩٣٢,٤١٠	٣,٠١٦,٧١١	مستحق من طرف ذو علاقة
١٢٩,٤٣٢	-	-	١٢٩,٤٣٢	موجودات أخرى
١,١٠١,٢٩٢,٤٥٧	-	٤٧٣,٨٣٣,٧٠٠	٦٢٧,٤٥٨,٧٥٧	الاستثمارات العقارية والعقارات الفندقية، بالصافي
٢٥,٠٢٣,٨٨٤	-	-	٢٥,٠٢٣,٨٨٤	موجودات حق الاستخدام، بالصافي
١,٢٤١,١٥٠,٣٢٥	٦٩,١٤١,٢١١	٤٨٦,١٦٣,١٣٢	٦٨٥,٨٤٥,٩٨٢	إجمالي الموجودات
٢,٢٣٠,٠٠٠	٢,٢٣٠,٠٠٠	-	-	أتعاب الإدارة المستحقة
١٦,٢١٨,٥٢٩	-	-	١٦,٢١٨,٥٢٩	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٨,٩٩٣,٢١٠	٢٦٩,٠٠٠	٢,٢٠٦,٦٤٥	٦,٥١٧,٥٦٥	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٥,٥٩٥,٣٦٣	-	-	٢٥,٥٩٥,٣٦٣	مطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام
٦٠٥,١٢٢,٣٨٨	٦٠٥,١٢٢,٣٨٨	-	-	تسهيلات المراجعة
٦٥٨,١٥٩,٤٩٠	٦٠٧,٦٢١,٣٨٨	٢,٢٠٦,٦٤٥	٤٨,٣٣١,٤٥٧	إجمالي المطلوبات
٥٨٢,٩٩٠,٨٣٥	(٥٣٨,٤٨٠,١٧٧)	٤٨٣,٩٥٦,٤٨٧	٦٣٧,٥١٤,٥٢٥	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحملة الوحدات

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع
(المدار من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٧. إيرادات الإيجار والفنادق

للفترة من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٢٨,٥٢٥,٢٣٣	إيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية باستثناء الفنادق
٢١,٩٣٦,٥٠٠	الإيرادات من العقود مع العملاء
٥٠,٤٦١,٧٣٣	إيرادات من تشغيل الفنادق
٢١,٩٣٦,٥٠٠	الإيرادات من عمليات الفنادق - توقيت الاعتراف بالإيراد
٢١,٩٣٦,٥٠٠	يتم الاعتراف بالإيرادات في نقطة زمنية محددة

١٨. المصروفات الأخرى

للفترة من ٠٤ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	إيضاح	
١٥,٠١٠,٥٠٣		مصروفات الفندق
٤,٢٨٩,٢٢٢		مصروفات ما قبل التشغيل
٤٨٩,٥٧١		رسوم الخدمات والمرافق
٤٤٢,٣٩٥		أتعاب قانونية ومهنية
٣١٥,٦٠٣		رسوم تأمين مخاطر العقارات
٩١,٧٧٨		رسوم التسجيل والإدراج
٢٠,٠٠٠	١٥	رسوم مجلس إدارة الصندوق
٤٥٣,٥٢٤		مصروفات أخرى
٢١,١١٢,٥٩٦		

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

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

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

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

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

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وتطوير العقارات.

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

إيضاح ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م		
١,٢٣١,٥٧٤,٧٥٠		القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(١,١٠١,٢٩٢,٤٥٧)	٩	ناقصاً: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية والعقارات الفندقية، بالصافي
١٣٠,٢٨٢,٢٩٣		الزيادة في صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية)
٦٠,٥٠٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٢,١٥		الزيادة الإضافية في صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة بناءً على القيمة العادلة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٥٨٢,٩٩٠,٨٣٥		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة
١٣٠,٢٨٢,٢٩٣		الزيادة في صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية)
٧١٣,٢٧٣,١٢٨		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م		صافي قيمة الموجودات العائدة لكل وحدة
٩,٦٤		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (بالريال السعودي) قبل تعديل القيمة العادلة
٢,١٥		الزيادة في صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (بالريال السعودي) بناءً على القيمة العادلة
١١,٧٩		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة

٢٠. إدارة المخاطر المالية

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

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

٢٠. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق

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

مخاطر الائتمان

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

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

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

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

يوضح الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان ومخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	معدل الخسارة المتوسط المرجح (%)	إجمالي الذمم المدينة	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٠ - ٣٠ يوم	٠,٣٤%	١٤,٤٦٠,٩٥٠	٤٨,٥٧٠
٣١ - ٦٠ يوم	١,٦٨%	٣,٤٣٩,٥٥٩	٥٧,٧٦٢
٦١ - ١٨٠ يوم	١١,٢٠%	٧,٣٢٦,٤٠٨	٨٢٠,٢٤١
١٨١ - ٣٦٠ يوم	١١,٢٠%	١,٤٥٨,١٨٦	١٦٣,٢٥٤
أكثر من ٣٦١ يوم	١٠٠%	١,٥٦١,١٠٧	١,٥٦١,١٠٧

فيما يلي الحد الأقصى للتعرض غير المخصص لمخاطر الائتمان لصناديق الاستثمار وفقاً لعناصر قائمة المركز المالي، و الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الذمم المدينة، إجمالي	النقدية وما في حكمها
٧٦,١٦٠,١٥٥		
٢٨,٢٤٦,٢١٠		
١٠٤,٤٠٦,٣٦٥		

٢٠. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	أقل من سنة	من سنة إلى سنتين	من سنتين إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات
أتعاب الإدارة المستحقة	٢,٢٣٠,٠٠٠	-	-	-
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	٨,٩٩٣,٢١٠	-	-	-
مطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام	٨٦٢,٨٨٠	١,٧٢٥,٧٦٠	٢,٥٨٨,٦٤٠	٦٩,٨٩٢,٥٦٠
تسهيلات المراجعة	١٢٢,٣٨٨	-	-	٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠

المخاطر التشغيلية

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

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

التركيز الجغرافي

جميع الموجودات والمطلوبات موزعة في المملكة العربية السعودية باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في حقوق ملكية غير مدرجة والتي تقع في شمال أمريكا وبلجيكا.

مخاطر أسعار العمولة

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

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

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م			
قائمة الدخل		قائمة حقوق الملكية	
زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة	انخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة	زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة	انخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة
١%	١%	١%	١%
٦,٠٥١,٢٢٤	(٦,٠٥١,٢٢٤)	٦,٠٥١,٢٢٤	(٦,٠٥١,٢٢٤)

التغير في أسعار العمولة
حساسية التدفقات النقدية (صافي)

٢٠. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

تقدير القيمة العادلة

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

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
-	-	١,١٠١,٢٩٢,٤٥٧	١,١٠١,٢٩٢,٤٥٧
-	-	١,١٠١,٢٩٢,٤٥٧	١,١٠١,٢٩٢,٤٥٧

الاستثمارات العقارية و العقارات
الفندقية، بالصافي
الإجمالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تشمل الأدوات المالية للصندوق النقد وما في حكمه، ذمم مدينة، مستحق من طرف ذو علاقة، موجودات أخرى، أتعاب الإدارة المستحقة، مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى، وتسهيلات المرابحة. يتم قياس جميع الأدوات المالية بالتكلفة المطفأة وتقارب قيمتها الدفترية قيمتها العادلة.

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

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

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٩٪ - ١٠,٣٦٪)

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

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

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

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

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

٢١. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٢٢. الأحداث اللاحقة

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

٢٣. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بتاريخ ٢٤ رمضان ١٤٤٦هـ الموافق ٢٤ مارس ٢٠٢٥م



شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة

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