

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)

القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

وتقرير فحص المراجع المستقل

الصفحة	الفهرس
١	تقرير فحص المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة
٤	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة
٦ – ١٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة
إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة ("الصندوق") المدار من قبل شركة الإنماء المالية ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، والقوائم الأولية الموجزة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل 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 بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وعليه، فإننا لا نبدى رأي مراجعة.

الاستنتاج

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

عن الليد واليحيى محاسبون قانونيون



صالح عبد الله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ١٦ صفر ١٤٤٧ هـ
(١٠ أغسطس ٢٠٢٥)

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
١,٠٧٤,٥٠٣,٣٣٨	١,٤٥٠,١٠٦,٤٧١	١-٤	الموجودات غير المتداولة عقارات استثمارية
٥٤,٦١٣,٧٤٣	٤٥,٧٩٠,٧٠٢	٦	الموجودات المتداولة
١٦,١٠٧,٦٩١	-	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٧٦٥,٥٦٦	٣٣,٢٤١,٩٦٥	٨	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
٣,٧٣٨,٥٦٦	٤,١٠١,٨٤٩		دخل إيجار وضم مدينة أخرى
			نقدية وشبه نقدية
٨٠,٢٢٥,٥٦٦	٨٣,١٣٤,٥١٦		إجمالي الموجودات المتداولة
١,١٥٤,٧٢٨,٩٠٤	١,٥٣٣,٢٤٠,٩٨٧		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
٥,٩٥٥,٠٥٢	٥,٤٣٩,٥٣١	٢-٤	المطلوبات غير المتداولة
٢٥٧,٣٤٩,٢٩١	٦٥٦,٣٤٩,٢٩١	٩	جزء غير متداول من التزامات إيجار
			قروض طويلة الأجل
٢٦٣,٣٠٤,٣٤٣	٦٦١,٧٨٨,٨٢٢		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٤٢,١٥٧,٨٤٦	٤٣,٨٤٦,٦٦١		المطلوبات المتداولة
١١,٨١٦,٤٥٦	٧,٠٣٤,٨٢٢		مطلوبات عقود
٦٥٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠	٢-٤	مصاريف مستحقة الدفع ودائنون آخرون
٨٢,٥٥٨	٨٢,٥٥٨		جزء متداول من التزامات إيجار
٩٩٧,٠٨٤	٩٩٧,٠٨٤		توزيعات أرباح مستحقة
			زكاة مستحقة
٥٥,٧٠٣,٩٤٤	٥٢,٦١١,١٢٥		إجمالي المطلوبات المتداولة
٣١٩,٠٠٨,٢٨٧	٧١٤,٣٩٩,٩٤٧		إجمالي المطلوبات
٨٣٥,٧٢٠,٦١٧	٨١٨,٨٤١,٠٤٠		حقوق الملكية
١,١٥٤,٧٢٨,٩٠٤	١,٥٣٣,٢٤٠,٩٨٧		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
			وحدات مصدرة قابلة للاسترداد (بالعدد)
٧,٠٨	٦,٩٤		صافي قيمة الموجودات العائد إلى مالكي الوحدات (بالريال السعودي)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

غير مراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ريال سعودي ريال سعودي			ايضاح	
			العمليات المستمرة	
١٦,٢٨١,٩١٧	٥١,٦٥٠,٦٧٩	١١	إيرادات من العقارات الاستثمارية	
			المصاريف التشغيلية	
(١٤,٧٥٢,٤٠٨)	(١٩,٢١٨,٦٨٥)	١-٤	استهلاك عقارات استثمارية	
(٩,٢٨٤,٨٢٣)	(٥,٩٢٨,٢٠١)		أتعاب مدير عقارات ومصاريف ذات صلة	
(١,٣١٥,٠٨١)	(١,٥٢٠,٩٣٤)	١٠	أتعاب إدارة	
(١,٤٨٣,٤٢٦)	(١,٣٤٥,٢٢٥)		مصاريف تشغيلية أخرى	
(٣,١٩٤,٠٢٣)	٥,٧٢٥,٣٠٠	٨	عكس قيد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة	
(٣٠,٠٢٩,٧٦١)	(٢٢,٢٨٧,٧٤٥)		إجمالي المصاريف التشغيلية	
(١٣,٧٤٧,٨٤٤)	٢٩,٣٦٢,٩٣٤		ربح (خسارة) العمليات للفترة	
(٨,١٣٠,٥٩٣)	(٢٠,٤٦٦,٣٠٣)		تكلفة تمويل	
١٥٦,٧٦٢	١,٥٣٢,٢٢٠	٦	دخل من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	
٥١,٩٩٠	٢١,٧٢٤		دخل عمولة خاصة	
٥٩٧,٢٥٠	٤٣٥		إيرادات أخرى	
(٢١,٠٧٢,٤٣٥)	١٠,٤٥١,٠١٠		ربح (خسارة) الفترة قبل الانخفاض في القيمة	
(٤٩,٠٦٨,١٣٠)	(٧,٢٧٠,٥٨٧)	١-٤	مخصص انخفاض في قيمة عقارات استثمارية	
(٧٠,١٤٠,٥٦٥)	٣,١٨٠,٤٢٣		ربح (خسارة) الفترة من العمليات المستمرة	
٣,٢٦٣,١٦٨	-		العمليات المتوقعة	
(٦٦,٨٧٧,٣٩٧)	٣,١٨٠,٤٢٣		ربح الفترة من العمليات المتوقعة	
			صافي ربح (خسارة) الفترة	
-	-		الدخل الشامل الآخر	
(٦٦,٨٧٧,٣٩٧)	٣,١٨٠,٤٢٣		إجمالي الدخل (الخسارة) الشامل للفترة	

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة

غير مراجعة		إيضاح	
لفترة السنة أشهر المنتهية في	لفترة السنة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤		
ريال سعودي	ريال سعودي		
الأنشطة التشغيلية			
ربح (خسارة) الفترة من العمليات المستمرة			
ربح الفترة من العمليات المتوقعة			
صافي ربح (خسارة) الفترة			
التعديلات -:			
استهلاك عقارات استثمارية			
(عكس قيد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة			
دخل من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
دخل عمولة خاصة			
تكاليف تمويل			
مخصص انخفاض في قيمة عقارات استثمارية			
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:			
زيادة في دخل الإيجار والمدينين الآخرين			
زيادة في مطلوبات العقود			
نقص في المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى			
نقص في توزيعات أرباح مستحقة			
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
الأنشطة الاستثمارية			
شراء عقارات استثمارية			
متحصلات من استحقاق موجودات مالية بالتكلفة المطفأة			
متحصلات من استرداد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
دخل عمولة خاصة مستلمة			
توزيعات أرباح مستلمة			
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية			
الأنشطة التمويلية			
قروض طويلة الأجل مستلمة			
توزيعات أرباح			
تكلفة تمويل مدفوعة			
التزامات إيجار مسددة			
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
صافي الزيادة (النقص) في النقدية وشبه النقدية			
النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة			
النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة			

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة

غير مراجعة
لفترة الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
ريال سعودي ريال سعودي

٨٦٥,٣٥٠,٧٤٠ ٨٣٥,٧٢٠,٦١٧

حقوق الملكية في بداية الفترة

الدخل الشامل:

صافي دخل (خسارة) الفترة
الدخل الشامل الآخر للفترة

٣,١٨٠,٤٢٣ (٦٦,٨٧٧,٣٩٧)
- -

إجمالي الدخل (الخسارة) الشامل للفترة
توزيعات أرباح (إيضاح ١٤)

٣,١٨٠,٤٢٣ (٦٦,٨٧٧,٣٩٧)
(٢٠,٠٦٠,٠٠٠) (٢٠,٠٦٠,٠٠٠)

(٨٦,٩٣٧,٣٩٧) (١٦,٨٧٩,٥٧٧)

٧٧٨,٤١٣,٣٤٣ ٨١٨,٨٤١,٠٤٠

حقوق الملكية في نهاية الفترة

معاملات الوحدات القابلة للاسترداد

فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات القابلة للاسترداد خلال الفترة:

غير مراجعة
لفترة الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
وحدات وحدات

١١٨,٠٠٠,٠٠٠ ١١٨,٠٠٠,٠٠٠

الوحدات في بداية ونهاية الفترة

١- التأسيس والأنشطة

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول تم تأسيسه في ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٦ أغسطس ٢٠١٨). والصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول"). يبلغ رأس مال الصندوق ١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهو مقسم إلى ١١٨,٠٠٠,٠٠٠ وحدة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي. وتبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

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

وعلى الرغم من أن الصندوق سيقوم بالاستثمار بشكل أساسي في الأصول العقارية المطورة الجاهزة للاستخدام، إلا أنه قد يستثمر بشكل ثانوي في مشاريع التطوير العقاري بقيمة لا تتجاوز ٢٥٪ من إجمالي قيمة موجودات الصندوق بهدف تحقيق زيادة في قيمة الوحدة، شريطة أن:

- (١) يتم استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق في الأصول العقارية المطورة التي تحقق دخلاً دوري، و
 - (٢) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.
- إضافة إلى ذلك، يمكن للصندوق أيضاً استثمار ما يصل إلى ٢٥٪ من إجمالي قيمة الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة في كل مما يلي، شريطة أن تكون كافة هذه الاستثمارات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية:
- (١) وحدات الصناديق العقارية المتداولة المطروحة طرْحاً عاماً في السوق المالية السعودية والمرخصة من هيئة السوق المالية،
 - (٢) وحدات الصناديق العقارية الخاصة المرخصة من هيئة السوق المالية،
 - (٣) الاستثمارات العقارية خارج المملكة العربية السعودية،
 - (٤) النقد وما في حكمه،
 - (٥) صناديق أسواق النقد المطروحة طرْحاً عاماً والمرخصة من هيئة السوق المالية، و
 - (٦) أسهم الشركات العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية والمرخصة من هيئة السوق المالية، و
 - (٧) حقوق المنفعة.

تم تأسيس شركة صندوق وابل، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٩٢٩٦٥٣، واعتمادها من قبل هيئة السوق المالية كشركة ذات غرض خاص ("الشركة ذات الغرض الخاص") لصالح الصندوق. وتمتلك الشركة ذات الغرض الخاص جميع عقارات الصندوق كما أنها مسؤولة عن الالتزامات التعاقدية نيابة عن الصندوق. قام الصندوق بتعيين شركة البلاد للاستثمار ("أمين الحفظ") للعمل كأمين حفظ للصندوق. يتم دفع أتعاب الحفظ من قبل الصندوق.

٢- اللوائح النظامية

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

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤- "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

قام مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس استمرار الصندوق في العمل كمُنشأة مستمرة. ويرى مدير الصندوق عدم وجود حالات عدم تأكد جوهرية قد تثير شكاً كبيراً حول هذا الافتراض. وقد أبدى حكماً بأنه من المتوقع بصورة معقولة أن يتوفر لدى الصندوق الموارد الكافية للاستمرار في عملياته التشغيلية في المستقبل المنظور، في فترة لا تقل عن ١٢ شهراً من نهاية الفترة المالية.

لا تشمل هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٣- أسس الإعداد (تتمة)

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي، باعتباره العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق. كما تم تقريب كافة المعلومات المالية المعروضة إلى أقرب ريال سعودي.

٤-٣ استخدام الأحكام التقديرات والافتراضات

عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة، قام مدير الصندوق بإجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمبالغ المصرح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

وكانت الأحكام الهامة التي أبداهها مدير الصندوق في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفس الأحكام المبينة في آخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

٥-٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق

تتناول السياسات المحاسبية الهامة المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، فيما عدا تطبيق التعديلات على المعايير الحالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥. تسري بعض التعديلات لأول مرة في عام ٢٠٢٥، ولكن ليس لها أثر على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

المعايير والتعديلات السارية في الفترة الحالية

قام الصندوق بتطبيق جميع التعديلات على المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥ وتنطبق على الصندوق. وقد تبين للإدارة أن التعديلات ليس لها أي أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

المعيار / التفسير	البيان	تاريخ السريان
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ - عدم القابلية للصرف	قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل معيار المحاسبة الدولي ٢١ لإضافة متطلبات للمساعدة في تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للصرف إلى عملة أخرى، وتقدير سعر الصرف الفوري عندما تكون العملة غير قابلة للصرف. ويحدد التعديل إطاراً يمكن من خلاله تقدير سعر الصرف الفوري بتاريخ القياس باستخدام سعر صرف قابل للملاحظة دون أي تعديل أو استخدام طريقة تقدير أخرى.	١ يناير ٢٠٢٥

المعايير والتعديلات الصادرة وغير السارية بعد

تم إصدار المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة، ولكنها غير سارية بعد. وترى إدارة الصندوق أنه ليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات أي أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق عند سريانها واعتمادها من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. ولم يتم تطبيقها بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة وغير سارية بعد. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير، إذ ينطبق ذلك، عند سريانها واعتمادها من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات

تاريخ السريان

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيير المحاسبة الدولي ٢٨ - البيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروع المشترك	تم التأجيل لأجل غير مسمى
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية: الإفصاحات	١ يناير ٢٠٢٦
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ - العرض والإفصاحات في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٩ - الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات	١ يناير ٢٠٢٧

٤- العقارات الاستثمارية والتزامات الإيجار

٤-١ العقارات الاستثمارية

٤-١-١ فيما يلي ملخصاً بمكونات العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	الانخفاض في القيمة (إيضاح ٤-٤-٦) ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
مول حفر الباطن (١)	٤٧٩,٤١٥,٦٥٥	(٩٤,٩٠١,٣٨٤)	(١٣٣,٢١١,٩٨٣)	٢٥١,٣٠٢,٢٨٨
مول تبوك (٢)	٢٢١,٨٧٣,٦٦٧	(٣٩,٢٦٠,٣٠٥)	(٩٤,٣٢٩,٤٣١)	٨٨,٢٨٣,٩٣١
مول الدوامي (٣)	١٧٧,٣١٣,٢١٠	(٥٦,٠٥٣,٤٩٨)	(٣٨,٠٣٧,٠٧٢)	٨٣,٢٢٢,٦٤٠
سيجنشتر مول (٤)	٥٥,١٢٨,٠٠٠	(٢,٧٠٩,٩٨٤)	-	٥٢,٤١٨,٠١٦
مبنى صفر المكتبي (٥)	٨٤,٠٠٠,٠٠٠	(٢,١٧٢,٣١٧)	-	٨١,٨٢٧,٦٨٣
مبنى جوهرة حطين (٦)	١١٨,٢٥٠,٠٠٠	(٣,٠٠٤,٢٩٣)	-	١١٥,٢٤٥,٧٠٧
مبنى جزل المكتبي (٧)	٣٨٦,٤٠٠,٠٠٠	(٤,١١١,٢٠٦)	-	٣٨٢,٢٨٨,٧٩٤
مبنى بن جلوي (٨)	٣٩٩,٠٠٠,٠٠٠	(٣,٤٨٢,٥٨٨)	-	٣٩٥,٥١٧,٤١٢
	<u>١,٩٢١,٣٨٠,٥٣٢</u>	<u>(٢٠٥,٦٩٥,٥٧٥)</u>	<u>(٢٦٥,٥٧٨,٤٨٦)</u>	<u>١,٤٥٠,١٠٦,٤٧١</u>
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
مول حفر الباطن (١)	٤٧٦,٣٤٨,٢٥٠	(٨٩,٥٢٧,٨١٩)	(١٢٩,٣٤٢,٤٣١)	٢٥٧,٤٧٨,٠٠٠
مول تبوك (٢)	٢٢١,٨٧٣,٦٦٧	(٣٧,٤٦١,٢٨١)	(٨٥,٩٢١,٣٨٦)	٩٨,٤٩١,٠٠٠
مول الدوامي (٣)	١٧٧,٣١٣,٢١٠	(٥٢,٨٠٤,٧٢٨)	(٣٦,٩٨٤,٤٨٣)	٨٧,٥٢٣,٩٩٩
سيجنشتر مول (٤)	٥٥,١٠٣,٠٠٠	(٢,١٦٩,٩٩٤)	-	٥٢,٩٣٣,٠٠٦
مبنى صفر المكتبي (٥)	٨٤,٠٠٠,٠٠٠	(١,٤٤١,٤٨٢)	-	٨٢,٥٥٨,٥١٨
مبنى جوهرة حطين (٦)	١١٨,٢٥٠,٠٠٠	(٢,٠١٠,١٨٥)	-	١١٦,٢٣٩,٨١٥
مبنى جزل المكتبي (٧)	٣٨٦,٤٠٠,٠٠٠	(١,٠٦١,٤٠١)	(٦,٠٥٩,٥٩٩)	٣٧٩,٢٧٩,٠٠٠
	<u>١,٥١٩,٢٨٨,١٢٧</u>	<u>(١٨٦,٤٧٦,٨٩٠)</u>	<u>(٢٥٨,٣٠٧,٨٩٩)</u>	<u>١,٠٧٤,٥٠٣,٣٣٨</u>

(١) **مول حفر الباطن:** إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الريان بحفر الباطن في المملكة العربية السعودية.(٢) **مول تبوك:** إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الراجحي بتبوك في المملكة العربية السعودية.(٣) **مول الدوامي:** إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مستأجرة تقع في الدوامي بالمملكة العربية السعودية.(٤) **سيجنشتر مول:** إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الشهداء بالرياض في المملكة العربية السعودية.(٥) **مبنى صفر المكتبي:** إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي القبروان بالرياض في المملكة العربية السعودية.(٦) **مبنى جوهرة حطين:** إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي حطين بالرياض في المملكة العربية السعودية.(٧) **مبنى جزل المكتبي:** إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الياسمين بالرياض في المملكة العربية السعودية.(٨) **مبنى بن جلوي:** إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي القبروان بالرياض في المملكة العربية السعودية.

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٤- العقارات الاستثمارية والتزامات الإيجار (تتمة)

١-٤ العقارات الاستثمارية (تتمة)

٢-١-٤ العمر الإنتاجي

إن العمر الإنتاجي المقدّر لمول تيوك ومول حفر الباطن ومول سيجنتشر هو ٢٥ سنة من تاريخ الاستحواذ.

إن العمر الإنتاجي المقدّر لمول الدوامي (مستأجر) هو ١٩ سنة من تاريخ الاستحواذ.

إن العمر الإنتاجي المقدّر لمبنى صفر ومبنى بن جلوي ومبنى جوهر حطين ومبنى جزل المكتبي هو ٤٠ سنة من تاريخ الاستحواذ.

٣-١-٤ فيما يلي بيان حركة العقارات الاستثمارية خلال الفترة/السنة:

التكلفة	الأراضي والمباني	موجودات حق الاستخدام	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤	١,٢٤٤,٨٠٢,٧٨٣	٨,٥٩٤,٥٦٠	١,٢٥٣,٣٩٧,٣٤٣
إضافات خلال الفترة	٥٩١,٢٥٦,٣٤٩	-	٥٩١,٢٥٦,٣٤٩
استبعاد خلال الفترة (إيضاح ١-٤-٨)	(٣٢٥,٣٦٥,٥٦٥)	-	(٣٢٥,٣٦٥,٥٦٥)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجع)	١,٥١٠,٦٩٣,٥٦٧	٨,٥٩٤,٥٦٠	١,٥١٩,٢٨٨,١٢٧
إضافات خلال الفترة (إيضاح ١-٤-٧)	٤٠٢,٠٩٢,٤٠٥	-	٤٠٢,٠٩٢,٤٠٥
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجع)	١,٩١٢,٧٨٥,٩٧٢	٨,٥٩٤,٥٦٠	١,٩٢١,٣٨٠,٥٣٢
الاستهلاك المتراكم			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤	١٨٩,١٧٦,٩٤٥	٢,٣٩٠,٢٩٠	١٩١,٥٦٧,٢٣٥
الاستهلاك المحمل خلال الفترة	٣٤,٦٩٠,٨٣٨	٤٧٩,٣٦٧	٣٥,١٧٠,٢٠٥
استبعاد خلال الفترة (إيضاح ١-٤-٨)	(٤٠,٢٦٠,٥٥٠)	-	(٤٠,٢٦٠,٥٥٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجع)	١٨٣,٦٠٧,٢٣٣	٢,٨٦٩,٦٥٧	١٨٦,٤٧٦,٨٩٠
الاستهلاك المحمل خلال الفترة	١٨,٩٨١,٦٢٠	٢٣٧,٠٦٥	١٩,٢١٨,٦٨٥
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجع)	٢٠٢,٥٨٨,٨٥٣	٣,١٠٦,٧٢٢	٢٠٥,٦٩٥,٥٧٥
الانخفاض المتراكم في القيمة			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤	١٦٩,٦٩٢,١٢٧	-	١٦٩,٦٩٢,١٢٧
الانخفاض في القيمة المحمل خلال الفترة	٨٨,٦١٥,٧٧٢	-	٨٨,٦١٥,٧٧٢
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجع)	٢٥٨,٣٠٧,٨٩٩	-	٢٥٨,٣٠٧,٨٩٩
الانخفاض في القيمة المحمل خلال الفترة	٧,٢٧٠,٥٨٧	-	٧,٢٧٠,٥٨٧
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجع)	٢٦٥,٥٧٨,٤٨٦	-	٢٦٥,٥٧٨,٤٨٦
صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	١,٤٤٤,٦١٨,٦٣٣	٥,٤٨٧,٨٣٨	١,٤٥٠,١٠٦,٤٧١
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	١,٠٦٨,٧٧٨,٤٣٥	٥,٧٢٤,٩٠٣	١,٠٧٤,٥٠٣,٣٣٨

(١) يتضمن بند الأراضي والمباني أعلاه أرضاً بقيمة ٥٤٥,٩٥٥,٧٠٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣٧١,٩٣٦,٩١٢ ريال سعودي).

(٢) خلال السنة، بلغ الاستهلاك المحمل على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ١٩,٢١٨,٦٨٤ ريال سعودي (٢٠٢٤: ١٤,٧٥٢,٤٠٨ ريال سعودي).

٤- العقارات الاستثمارية والتزامات الإيجار (تتمة)

٤-١-٤ العقارات الاستثمارية (تتمة)

٤-١-٤-٤ العقارات المملوكة والمستأجرة

تشتمل العقارات المملوكة والمستأجرة على أراضٍ مشتراة أو مستأجرة تم تشييد المباني عليها. قام الصندوق بشراء عقارات في الرياض وحفر الباطن وتبوك تبلغ مساحتها الإجمالية ١٨٨,٤٩٥ متر مربع (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٧٣,٦١٥ متر مربع). إضافة إلى ذلك، قام الصندوق باستئجار أرض في الدوادمي بمساحة قدرها ٧٢,٦٧٨ متر (٢٠٢٤: ٧٢,٦٧٨ متر مربع).

٤-١-٤-٥ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، تم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وقامت الإدارة بإثبات صافي مخصص قدره ٧,٢٧٠,٥٨٧ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٤: ٤٩,٠٦٨,١٣٠ ريال سعودي) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيمة التي حددها المُقيّمون المستقلون خلال الفترة المالية كما هو مبين في إيضاح ٥.

٤-١-٤-٦ ملكية العقارات الاستثمارية

تم رهن صكوك ملكية العقارات الاستثمارية (باستثناء مول تبوك ومول الدوادمي) مقابل التمويل. وتحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بملكية هذه العقارات لصالح الصندوق ولا تمتلك أي حقوق ملكية مسيطرة أو أي حصة في هذه العقارات.

٤-١-٧ الإضافات خلال السنة

مبنى بن جلوي هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي القيروان بالرياض في المملكة العربية السعودية. وقد استحوذ مدير الصندوق على هذا المبنى مقابل مبلغ قدره ٣٩٩ مليون ريال سعودي وتبلغ مساحته ١٤,٨٨٠ متر مربع.

٤-١-٨ بيع مول الخير والاستحواذ على مبنى جزل المكتبي

في ١٣ يونيو ٢٠٢٤، وافق مجلس الإدارة على بيع مول الخير مول مقابل الاستحواذ على مبنى جزل المكتبي. وقد تم إتمام اتفاقية التبادل ونقل ملكية العقارات في ٢٨ أكتوبر ٢٠٢٤، وتم بيع مول الخير بإجمالي صافي قيمة دفترية قدرها ٢٨٥ مليون ريال سعودي، مما نتج عنه تحقيق صافي ربح قدره ١٠٨ مليون ريال سعودي، يمثل الفرق بين سعر مول الخير (٣٩٣ مليون ريال سعودي) وسعر مبنى جزل المكتبي (٣٦٨ مليون ريال سعودي) مع مبلغ نقدي مستحق للصندوق قدره ٢٥ مليون ريال سعودي.

٤-٢ التزامات الإيجار

فيما يلي بيان حركة التزامات الإيجار خلال الفترة/السنة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي	
٦,٦٠٥,٠٥٢	٦,٩٧٣,٤٥٧	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
١٣٤,٤٧٩	٢٨١,٥٩٥	أعباء مالية
(٦٥٠,٠٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)	التزامات إيجار مسددة
٦,٠٨٩,٥٣١	٦,٦٠٥,٠٥٢	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٦٥٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠	جزء متداول من التزامات إيجار
٥,٤٣٩,٥٣١	٥,٩٥٥,٠٥٢	جزء غير متداول من التزامات إيجار

٥ - الأثر 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 القيمة العادلة لموجودات الصندوق بناءً على عمليتي تقييم يتم إجراؤهما من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، هما شركة أبعاد للتقييم العقاري (المُقيم الأول) وشركة إسناد للتقييم العقاري (المُقيم الثاني). إن المقيمين مستقلون عن الصندوق، ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها.

فيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)			
المُقيم الأول ريال سعودي	المُقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي	
٢٤٩,٢٠٠,٠٠٠	٢٥٣,٤٠٤,٥٧٥	٢٥١,٣٠٢,٢٨٨	مول حفر الباطن
٨٧,٥٠٠,٠٠٠	٨٩,٠٦٧,٨٦١	٨٨,٢٨٣,٩٣١	مول تبوك
٨٤,٩٠٠,٠٠٠	٨١,٥٤٥,٢٧٩	٨٣,٢٢٢,٦٤٠	مول الدوامي
٧١,٠٠٠,٠٠٠	٧٣,٧٥٨,٨٢٨	٧٢,٣٧٩,٤١٤	مبنى سيجنتشر
٩٧,٣٠٠,٠٠٠	١٠٤,٢٨٥,٧١٠	١٠٠,٧٩٢,٨٥٥	مبنى صفر المكتبي
١٤٧,٩٠٠,٠٠٠	١٢٩,٨٢٥,٢١٤	١٣٨,٨٦٢,٦٠٧	مبنى جوهرة حطين
٤١٠,١٠٠,٠٠٠	٤٠٩,١٥٣,٩٤٠	٤٠٩,٦٢٦,٩٧٠	مبنى جزل المكتبي
٤٢٥,١٥٠,٠٠٠	٤٣٦,٩٠١,٤١١	٤٣١,٠٢٥,٧٠٦	مبنى بن جلوي
١,٥٧٣,٠٥٠,٠٠٠	١,٥٧٧,٩٤٢,٨١٨	١,٥٧٥,٤٩٦,٤١١	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)			
المُقيم الأول ريال سعودي	المُقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي	
٢٦٩,٣٠٠,٠٠٠	٢٤٥,٦٥٦,٠٠٠	٢٥٧,٤٧٨,٠٠٠	مول حفر الباطن
٩٦,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٩٨٢,٠٠٠	٩٨,٤٩١,٠٠٠	مول تبوك
٨٦,٧٠٠,٠٠٠	٨٨,٣٤٨,٠٠٠	٨٧,٥٢٤,٠٠٠	مول الدوامي
٦٨,٣٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٨٧,٠٠٠	٦٩,١٩٣,٥٠٠	مبنى سيجنتشر
٩١,٣٠٠,٠٠٠	٩١,٢٥٠,٠٠٠	٩١,٢٧٥,٠٠٠	مبنى صفر المكتبي
١٢٧,٢٠٠,٠٠٠	١٢٣,٢٧٨,٠٠٠	١٢٥,٢٣٩,٠٠٠	مبنى جوهرة حطين
٣٨٩,٣٠٠,٠٠٠	٣٦٩,٢٥٨,٠٠٠	٣٧٩,٢٧٩,٠٠٠	مبنى جزل المكتبي
١,١٢٨,١٠٠,٠٠٠	١,٠٨٨,٨٥٩,٠٠٠	١,١٠٨,٤٧٩,٥٠٠	

استخدمت الإدارة متوسط عمليتي التقييم لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وتحديد الانخفاض في القيمة.

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

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

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي	
١,٥٧٥,٤٩٦,٤١١	١,١٠٨,٤٧٩,٥٠٠	متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(١,٤٥٠,١٠٦,٤٧١)	(١,٠٧٤,٥٠٣,٣٣٨)	ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٤)
١٢٥,٣٨٩,٩٤٠	٣٣,٩٧٦,١٦٢	أرباح غير محققة بناءً على القيمة العادلة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	وحدات مصدر (بالعدد)
١,٠٦	٠,٢٩	الأثر على حصة كل وحدة بناءً على تقييم القيمة العادلة (بالريال السعودي)

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي	
٨١٨,٨٤١,٠٤٠	٨٣٥,٧٢٠,٦١٧	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) بالتكلفة
١٢٥,٣٨٩,٩٤٠	٣٣,٩٧٦,١٦٢	صافي الأثر بناءً على القيمة العادلة
٩٤٤,٢٣٠,٩٨٠	٨٦٩,٦٩٦,٧٧٩	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي	
٦,٩٤	٧,٠٨	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة
١,٠٦	٠,٢٩	الأثر على صافي قيمة الموجودات بناءً على تقييم القيمة العادلة
٨,٠٠	٧,٣٧	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٦- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثمارًا في ٢,٠٧٢,٩٤٣,٥٥ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٣٥٩,٤٥٣ وحدة) في صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي وأيضًا استثمارًا في ٢,١٢٨,٦١٦ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢,١٢٨,٦١٦ وحدة) في صندوق الإنماء ريت الفندق، وهما صناديق استثمار مفتوحة مدارة من قبل مدير الصندوق.

٣٠ يونيو ٢٠٢٥		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
(غير مراجعة)		(مراجعة)	
التكلفة	القيمة السوقية	التكلفة	القيمة السوقية
(ريال سعودي)	(ريال سعودي)	(ريال سعودي)	(ريال سعودي)
صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي	٢٧,١٠٢,٨٦٤	٣٦,٤٢٣,٦٦٠	٣٦,٧٣٣,٣٦٩
صندوق الإنماء ريت الفندق	١٥,٨٨٨,١٤٧	١٥,٨٨٨,١٤٧	١٧,٨٨٠,٣٧٤
	٤٢,٩٩١,٠١١	٥٢,٣١١,٨٠٧	٥٤,٦١٣,٧٤٣

بلغ الدخل من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال الفترة ١,٥٣٢,٢٢٠ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٤: ١٥٦,٧٦٢ ريال سعودي) والذي يتضمن توزيعات أرباح قدرها ٦٨١,١٥٧ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٤: لا شيء).

٧- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر
٢٠٢٥	٢٠٢٤
(غير مراجعة)	(مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
-	١٥,٨٣١,٠٠٠
-	٢٧٦,٦٩١
-	١٦,١٠٧,٦٩١

ودائع مرابحة (١)
دخل عمولة خاصة مستحقة

(١) يمثل هذا البند استثمارات لدى شركة استثمار تعمل في المملكة العربية السعودية بفترة استحقاق خلال سنة وتحمل دخل عمولة خاصة بمعدل قدره ٥,٧٥٪.

٨- دخل الإيجار والذمم المدينة الأخرى

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر
٢٠٢٥	٢٠٢٤
(غير مراجعة)	(مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
٥٣,٧١٠,٥٤٨	٤٣,٤٣١,٤٥١
(٢٦,٣٤٧,٥٩٦)	(٤١,٦٥٠,٣٢٠)
٢٧,٣٦٢,٩٥٢	١,٧٨١,١٣١
١,٨٦٦,٣٦٨	٢,٣٩٧,٣٩٢
٢,٤٢٥,٦٠٢	-
١,٤٦٧,٦٨٥	١,٤٦٧,٦٨٥
١١٩,٣٥٨	١١٩,٣٥٨
٣٣,٢٤١,٩٦٥	٥,٧٦٥,٥٦٦

دخل إيجار مستحق القبض (٨-١)
ناقصًا: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (٨-٢)

دخل إيجار مستحق القبض، صافي
دفعات مقدمة لمدير العقارات
مصاريف مدفوعة مقدمًا
مبلغ مستحق من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (٨-٣)
مدينون آخرون

٨- دخل الإيجار والذمم المدينة الأخرى (تتمة)

٨-١ يمثل هذا البند دخل الإيجار المستحق القبض من تأجير العقارات الاستثمارية وفقاً لشروط اتفاقيات الإيجار المعنية. ودخل الإيجار المستحق القبض متداول بطبيعته.

٨-٢ فيما يلي بيان حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	في بداية الفترة/ السنة
٢٧,٢٧٨,١٢٤	٤١,٦٥٠,٣٢٠	مبالغ مشطوبة خلال الفترة/ السنة
-	(٩,٥٧٧,٤٢٤)	(عكس قيد)/ محمل خلال الفترة / السنة
١٤,٣٧٢,١٩٦	(٥,٧٢٥,٣٠٠)	في نهاية الفترة/ السنة
٤١,٦٥٠,٣٢٠	٢٦,٣٤٧,٥٩٦	

٨-٣ خلال ٢٠٢١، استلم الصندوق ربط ضريبة قيمة مضافة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ١٨,٢٧٦,٩٧٤ ريال سعودي لقاء عدم تقديم وصادق إقرارات ضريبة القيمة المضافة. وقد قام الصندوق بتقديم اعتراض خلال عام ٢٠٢١ إلى الهيئة والأمانة العامة للجان الضريبية يفيد بقيام الصندوق بتقديم الإقرارات وصادق المبالغ المستحقة لضريبة القيمة المضافة من خلال أحد الجهات ذات الصلة به، ويعتقد الصندوق أنه تم احتساب ضريبة القيمة المضافة وتقديم إقراراتها وفقاً لأنظمة الهيئة، وبالتالي فإن الطلب لا يستند إلى مسوغ أو مبرر. ويمثل مبلغ ١,٥ مليون ريال سعودي المبالغ المدفوعة إلى الهيئة للحصول على أحقية تقديم الاعتراض. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، أصدرت الأمانة العامة للجان الضريبية قراراً نهائياً بشأن الاعتراض لصالح الصندوق. ولا يزال مدير الصندوق بصدد متابعة عملية الاسترداد.

٩- القروض طويلة الأجل

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٢٢، أبرمت الشركة ذات الغرض الخاص، نيابة عن الصندوق، اتفاقية تمويل ("الاتفاقية") مع مصرف الإنماء بمبلغ ٧٥٠ مليون ريال سعودي لتمويل الاستحواذ على عقارات. وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، يمثل الجزء غير المستخدم من تسهيل التمويل ٩٣,٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٤٩٢,٢ مليون ريال سعودي).

تحمل اتفاقية التمويل عمولة بمعدل سايبور لمدة ثلاثة أشهر + ١,٣٪ سنوياً، وتسدد على أساس سنوي. ومن المقرر سداد المبلغ الأصلي بالكامل في نهاية مدة الاتفاقية بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٣٠.

إن اتفاقية التمويل مضمونة مقابل رهن صكوك العقارات الاستثمارية (فيما عدا مول تيوك ومول الدوامي) (إيضاح ٤).

تخضع الاتفاقية لتعهدات، يتعين بموجبها على الصندوق الوفاء ببعض المتطلبات. ويهدف مدير الصندوق إلى التأكد من الوفاء بالتعهدات المالية المرتبطة بالقروض، حيث إن الإخفاق في الوفاء بالتعهدات المالية يتيح للمصرف طلب السداد الفوري للقروض. وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، كان الصندوق ملتزماً بتلك التعهدات المطلوبة.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، تكبد الصندوق تكاليف مالية قدرها ٢٠,٣٣١,٨٢٤ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٤: ٨,١٣٠,٥٩٣ ريال سعودي).

فيما يلي بيان حركة القروض طويلة الأجل:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٥٥,١٠٠,٠٠٠	٢٥٧,٣٤٩,٢٩١	إضافات خلال الفترة/ السنة
٢٠٢,٢٤٩,٢٩١	٣٩٩,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٢٥٧,٣٤٩,٢٩١	٦٥٦,٣٤٩,٢٩١	

١٠- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تعتبر الجهات جهات ذات علاقة إذا كان لدى أحد الجهات القدرة على السيطرة على الجهة الأخرى أو تمارس تأثيراً هاماً على الجهة ذات العلاقة عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. يعتبر مدير الصندوق والمنشآت / الأشخاص ذوي العلاقة بمدير الصندوق جهات ذات علاقة بالصندوق. ويقوم الصندوق خلال دورة أعماله العادية بإجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة. يتم اعتماد كافة المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

أ) أتعاب الإدارة

نظير إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ٠,٧٥٪ من إجمالي صافي قيمة موجودات الصندوق سنوياً شريطة ألا تتجاوز أتعاب الإدارة ١٢٪ من صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية للصندوق، ويتم احتسابها ودفعها على أساس ربع سنوي.

ب) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

يستحق كل عضو مستقل من أعضاء مجلس الإدارة مكافأة قدرها ٥,٠٠٠ ريال عن كل اجتماع من اجتماعات المجلس. وقد بلغت مكافآت مجلس الإدارة المحملة خلال الفترة ١٨,٥٩٦ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٤: ٢٣,٦٤٨ ريال سعودي).

١-١٠ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال الفترة:

غير مراجعة					
لفترة السنة أشهر المنتهية في					
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	ريال سعودي	ريال سعودي	طبيعة المعاملة	اسم الجهة ذات العلاقة
(١,٥٢٠,٩٣٤)	(١,٣١٥,٠٨١)	أتعاب إدارة		مدير الصندوق	شركة الإنماء المالية
		متحصلات من استرداد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		صندوق مدار من قبل مدير الصندوق	صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي
٩,٦٧٤,١٠٤	-	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		أعضاء	مجلس إدارة الصندوق
(١٨,٥٩٦)	(٢٣,٦٤٨)	أتعاب مجلس الإدارة		الشركة الأم لمدير الصندوق	مصرف الإنماء
٣٩٩,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢,٢٤٩,٢٩١	قروض طويلة الأجل مسحوبة			

٢-١٠ أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
(غير مراجعة)		(مراجعة)			
ريال سعودي		ريال سعودي			
(٣,٢٥٦,٧٢٦)	(٣,٢٩٥,٢٤٥)			أتعاب إدارة مستحقة	شركة الإنماء المالية
٢٨,٠١٦,٧٥٩	٣٦,٧٣٣,٣٦٩			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٦)	صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي
١٧,٧٧٣,٩٤٣	١٧,٨٨٠,٣٧٤			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٦)	صندوق الإنماء ريت الفندقية
٣,٦٨٦,٣٢٤	٣,٩٩٤,٦٠٦			رصيد لدى البنك	مصرف الإنماء

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، يمتلك أعضاء مجلس إدارة الصندوق ١,٤٧٠,٧٤٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٥٩٤,٧٤٤ وحدة).

١١- الإيرادات من العقارات الاستثمارية

تتركز إيرادات الصندوق من الاستثمارات العقارية في قطاع تشغيلي واحد ومنطقة جغرافية واحدة وهي المملكة العربية السعودية، وتتألف من دخل عقود إيجار تشغيلي محقق من استثمارات عقارية كما هو مبين في إيضاح ٤-١.

١٢- قياس القيمة العادلة

تتكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية، ودخل الإيجار المستحق القبض والمبالغ المستحقة من جهة ذات علاقة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. بينما تتكون المطلوبات المالية من التزامات الإيجار، والمطلوبات الأخرى، والقروض طويلة الأجل.

يتم تصنيف القيمة العادلة للموجودات المالية المكتسبة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والبالغ قدرها ٧٠٢,٧٩٠,٤٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥٤٣,٦١٣,٧٤٣ ريال سعودي) ضمن المستوى ٢ من التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة.

تعتبر القيمة الدفترية لمعظم الأدوات المالية بمثابة القيمة العادلة لها وذلك نظراً لطبيعتها قصيرة الأجل. وبالنسبة للقروض، فإن القيمة العادلة لها لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية حيث أن معدلات العمولة الخاصة يعاد تسعيرها وفقاً للسعر السائد في السوق بشكل دوري.

١٣- التعهدات والالتزامات المحتملة

لم تكن هناك أي تعهدات أو التزامات محتملة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

١٤- توزيعات الأرباح

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق، قام مجلس إدارة الصندوق بالإعلان عن توزيعات أرباح ودفعها بقيمة ٠,١٧ ريال سعودي للوحدة (٣٠ يونيو ٢٠٢٤: ٠,١٧ ريال سعودي لكل وحدة) بإجمالي مبلغ قدره ٢٠٠,٠٦٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٤: ٢٠٠,٠٦٠,٠٠٠ ريال سعودي).

١٥- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

١٦- الأحداث اللاحقة

في ١ يوليو ٢٠٢٥، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح إلى مالكي الوحدات عن فترة الستة أشهر التي تبدأ من ١ يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ بواقع ٠,١٧ ريال سعودي للوحدة بمبلغ قدره ٢١,٢٤٠,٠٠٠ ريال سعودي. سيتم احتساب توزيعات الأرباح النقدية المستحقة لمالكي الوحدات بناءً على سجل مالكي الوحدات بنهاية تاريخ ١٥ محرم ١٤٤٧ هـ (الموافق ١٠ يوليو ٢٠٢٥).

١٧- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مدير الصندوق بتاريخ ١٦ صفر ١٤٤٧ هـ (الموافق ١٠ أغسطس ٢٠٢٥).