

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

القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

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 - ١٩ | 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 ٢٠٢٦، والقوائم الأولية الموجزة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية لفترة السنته 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 نبدي 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 واليحي محاسبون قانونيون



صالح عبد الله اليحي  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ٢٦ صفر ١٤٤٨ هـ  
(٩ أغسطس ٢٠٢٦)

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

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥<br>(مراجعة)<br>ريال سعودي | ٣٠ يونيو ٢٠٢٦<br>(غير مراجعة)<br>ريال سعودي | إيضاح | الموجودات                                              |
|------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------|
| ١,٤١٩,٨٧٢,٧٩٣                            | ١,٣٣٢,٢٧١,٧٤٩                               | ١-٥   | الموجودات غير المتداولة<br>عقارات استثمارية            |
| ٢٦,٢٧٣,٢٦٩                               | ٢١,٨٩٧,٢٩٦                                  | ٧     | الموجودات المتداولة                                    |
| ٣,٨٦٩,٨١٣                                | ٢٠,٣٠٤,٧٢٧                                  | ٨     | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ١٠,٧٧٦,٦٢٤                               | ٢٦,٦٠٦,٣٧٩                                  |       | دخل إيجار وضمم مدينة أخرى                              |
|                                          |                                             |       | رصيد لدى البنك                                         |
| ٤٠,٩١٩,٧٠٦                               | ٦٨,٨٠٨,٤٠٢                                  |       | إجمالي الموجودات المتداولة                             |
| ١,٤٦٠,٧٩٢,٤٩٩                            | ١,٤٠١,٠٨٠,١٥١                               |       | إجمالي الموجودات                                       |
|                                          |                                             |       | المطلوبات وحقوق الملكية                                |
| ٥,٥٦٩,٣٣٢                                | ٥,٠٤٤,٩٠٠                                   | ٢-٥   | المطلوبات غير المتداولة                                |
| ٦٥٤,٦٧١,٩٩٦                              | ٦٥٤,٨٤١,١٢٧                                 | ٩     | جزء غير متداول من التزامات إيجار                       |
|                                          |                                             |       | قروض طويلة الأجل                                       |
| ٦٦٠,٢٤١,٣٢٨                              | ٦٥٩,٨٨٦,٠٢٧                                 |       | إجمالي المطلوبات غير المتداولة                         |
| ١٧,٥٧٨,٨٤٣                               | ١٦,٤٢٦,٨٢٣                                  |       | المطلوبات المتداولة                                    |
| ٨,٩٠٨,٤٦٤                                | ١٧,١٣٢,٥٥٢                                  |       | مطلوبات عقود                                           |
| ٦٥٠,٠٠٠                                  | ٦٥٠,٠٠٠                                     | ٢-٥   | مصاريف مستحقة الدفع ودائنون آخرون                      |
|                                          |                                             |       | جزء متداول من التزامات إيجار                           |
| ٢٧,١٣٧,٣٠٧                               | ٣٤,٢٠٩,٣٧٥                                  |       | إجمالي المطلوبات المتداولة                             |
| ٦٨٧,٣٧٨,٦٣٥                              | ٦٩٤,٠٩٥,٤٠٢                                 |       | إجمالي المطلوبات                                       |
| ٧٧٣,٤١٣,٨٦٤                              | ٧٠٦,٩٨٤,٧٤٩                                 |       | حقوق الملكية                                           |
| ١,٤٦٠,٧٩٢,٤٩٩                            | ١,٤٠١,٠٨٠,١٥١                               |       | صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات               |
| ١١٨,٠٠٠,٠٠٠                              | ١١٣,٩١٠,٠٠٠                                 |       | إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية                         |
|                                          |                                             |       | وحدات مصدرة (بالعدد)                                   |
| ٦,٥٥                                     | ٦,٢١                                        |       | صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)         |
| ٧,٦١                                     | ٧,٣٧                                        | ٦     | القيمة العادلة لكل وحدة (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 |               | إيضاح |
|---------------------------------------------------------------|-----|--|------------------------------|---------------|-------|
|                                                               |     |  | ٣٠ يونيو ٢٠٢٦                | ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ |       |
|                                                               |     |  | ريال سعودي                   | ريال سعودي    |       |
| <b>الإيرادات</b>                                              |     |  |                              |               |       |
| إيرادات من العقارات الاستثمارية                               |     |  |                              |               |       |
| خسارة استبعاد عقارات استثمارية                                |     |  |                              |               |       |
|                                                               | ٥   |  | ٥٣,٧٢٥,٧٧٦                   | ٥١,٦٥٠,٦٧٩    |       |
|                                                               |     |  | (١٦,٩٣٤,٦٠٩)                 | -             |       |
|                                                               |     |  | ٣٦,٧٩١,١٦٧                   | ٥١,٦٥٠,٦٧٩    |       |
| <b>مصاريف العمليات</b>                                        |     |  |                              |               |       |
| استهلاك عقارات استثمارية                                      |     |  |                              |               |       |
| أتعاب مدير عقارات ومصاريف ذات صلة                             |     |  |                              |               |       |
| أتعاب إدارة                                                   |     |  |                              |               |       |
| مصاريف عمليات أخرى                                            |     |  |                              |               |       |
| مخصص (عكس قيد) خسائر الائتمان المتوقعة                        |     |  |                              |               |       |
|                                                               | ٥,١ |  | (١٨,٦٩٤,٦٦٤)                 | (١٩,٢١٨,٦٨٥)  |       |
|                                                               |     |  | (٦,٩٩٢,٢٧٤)                  | (٥,٩٢٨,٢٠١)   |       |
|                                                               | ١٠  |  | (٢,٧٧٠,٩٦٤)                  | (١,٥٢٠,٩٣٤)   |       |
|                                                               |     |  | (١,٠٨٣,٩٧٨)                  | (١,٣٤٥,٢٢٥)   |       |
|                                                               | ٨   |  | (٥,٢٨٢,٢٤٢)                  | ٥,٧٢٥,٣٠٠     |       |
|                                                               |     |  | (٣٤,٨٢٤,١٢٢)                 | (٢٢,٢٨٧,٧٤٥)  |       |
| <b>إجمالي مصاريف العمليات</b>                                 |     |  |                              |               |       |
| <b>ربح العمليات للفترة</b>                                    |     |  |                              |               |       |
|                                                               |     |  | ١,٩٦٧,٠٤٥                    | ٢٩,٣٦٢,٩٣٤    |       |
| <b>تكلفة تمويل</b>                                            |     |  |                              |               |       |
| دخل من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |     |  |                              |               |       |
| دخل عمولة خاصة                                                |     |  |                              |               |       |
| إيرادات أخرى                                                  |     |  |                              |               |       |
|                                                               | ٧   |  | (٢٠,٥٨٤,٧٦٧)                 | (٢٠,٤٦٦,٣٠٣)  |       |
|                                                               |     |  | ٣٤٦,٤٤٤                      | ١,٥٣٢,٢٢٠     |       |
|                                                               |     |  | -                            | ٢١,٧٢٤        |       |
|                                                               |     |  | ٤٠,٩٩٤                       | ٤٣٥           |       |
|                                                               |     |  | (١٨,٢٣٠,٢٨٤)                 | ١٠,٤٥١,٠١٠    |       |
| <b>(خسارة) دخل الفترة قبل الانخفاض في القيمة</b>              |     |  |                              |               |       |
| مخصص انخفاض في قيمة عقارات استثمارية                          |     |  |                              |               |       |
|                                                               | ٥,١ |  | (٨,٧٤٥,٣٧٦)                  | (٧,٢٧٠,٥٨٧)   |       |
|                                                               |     |  | (٢٦,٩٧٥,٦٦٠)                 | ٣,١٨٠,٤٢٣     |       |
| <b>صافي (خسارة) دخل الفترة</b>                                |     |  |                              |               |       |
| <b>الدخل الشامل الآخر</b>                                     |     |  |                              |               |       |
|                                                               |     |  | -                            | -             |       |
| <b>إجمالي الدخل (الخسارة) الشامل للفترة</b>                   |     |  |                              |               |       |
|                                                               |     |  | (٢٦,٩٧٥,٦٦٠)                 | ٣,١٨٠,٤٢٣     |       |

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

غير مراجعة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في  
٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ٣٠ يونيو ٢٠٢٥  
ريال سعودي ريال سعودي

إيضاح

الأنشطة التشغيلية  
صافي (خسارة) الدخل للفترة

التعديلات :-

|              |              |     |
|--------------|--------------|-----|
| ١٩,٢١٨,٦٨٥   | ١٨,٦٩٤,٦٦٤   | ١-٥ |
| (٥,٧٢٥,٣٠٠)  | ٥,٢٨٢,٢٤٢    | ٨   |
| (١,٥٣٢,٢٢٠)  | (٣٤٦,٤٤٤)    | ٧   |
| (٢١,٧٢٤)     | -            | -   |
| ٢٠,٤٦٦,٣٠٣   | ٢٠,٥٨٤,٧٦٧   | -   |
| ٧,٢٧٠,٥٨٧    | ٨,٧٤٥,٣٧٦    | ١-٥ |
| -            | ١٦,٩٣٤,٦٠٩   | ٥   |
| ٤٢,٨٥٦,٧٥٤   | ٤٢,٩١٩,٥٥٤   |     |
| (٢١,٧٥١,٠٩٩) | (٢١,٧١٧,١٥٦) |     |
| ١,٦٨٨,٨١٥    | (١,١٥٢,٠٢٠)  |     |
| (٤,٧٨١,٦٣٤)  | ٨,٢٢٤,٠٨٨    |     |
| ١٨,٠١٢,٨٣٦   | ٢٨,٢٧٤,٤٦٦   |     |

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:

زيادة في دخل الإيجار والمدينين الآخرين  
(نقص) زيادة في مطلوبات العقود  
زيادة / (نقص) في المصاريف المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية

متحصلات من استرداد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية

إضافات إلى الأراضي والمباني

متحصلات من استحقاق موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

دخل عمليات خاصة مستلمة

توزيعات أرباح مستلمة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية

الاستحواذ على وحدات الخزينة

توزيعات أرباح

تكلفة تمويل مدفوعة

التزامات إيجار مسددة

قروض طويلة الأجل مستلمة

صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

صافي الزيادة في الرصيد لدى البنك

الرصيد لدى البنك في بداية الفترة

الرصيد لدى البنك في نهاية الفترة

|              |              |     |
|--------------|--------------|-----|
| -            | (١٩,٣٩٣,٤٥٥) | ١٤  |
| (٢٠,٠٦٠,٠٠٠) | (٢٠,٠٦٠,٠٠٠) | ١٣  |
| (٢٠,٣٣١,٨٢٤) | (٢٠,٢٩٠,٠٦٨) | -   |
| (٦٥٠,٠٠٠)    | (٦٥٠,٠٠٠)    | ٢-٥ |
| ٣٩٩,٠٠٠,٠٠٠  | -            | ٩   |
| ٣٥٧,٩٥٨,١٧٦  | (٦٠,٣٩٣,٥٢٣) |     |
| ٣٦٣,٢٨٣      | ١٥,٨٢٩,٧٥٥   |     |
| ٣,٧٣٨,٥٦٦    | ١٠,٧٧٦,٦٢٤   |     |
| ٤,١٠١,٨٤٩    | ٢٦,٦٠٦,٣٧٩   |     |

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

| غير مراجعة<br>لفترة الستة أشهر المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٥<br>ريال سعودي |              | ٣٠ يونيو ٢٠٢٦<br>ريال سعودي                   |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------|--|--|
| ٨٣٥,٧٢٠,٦١٧                                                               | ٧٧٣,٤١٣,٨٦٤  | حقوق الملكية في بداية الفترة<br>الدخل الشامل: |  |  |
| ٣,١٨٠,٤٢٣                                                                 | (٢٦,٩٧٥,٦٦٠) | صافي (الخسارة) الدخل للفترة                   |  |  |
| -                                                                         | -            | الدخل الشامل الآخر للفترة                     |  |  |
| ٣,١٨٠,٤٢٣                                                                 | (٢٦,٩٧٥,٦٦٠) | إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل للفترة          |  |  |
| (٢٠,٠٦٠,٠٠٠)                                                              | (٢٠,٠٦٠,٠٠٠) | توزيعات أرباح (إيضاح ١٣)                      |  |  |
| -                                                                         | (١٩,٣٩٣,٤٥٥) | شراء وحدات خزينة (إيضاح ١٤)                   |  |  |
| (١٦,٨٧٩,٥٧٧)                                                              | (٦٦,٤٢٩,١١٥) | المجموع الفرعي للحركة                         |  |  |
| ٨١٨,٨٤١,٠٤٠                                                               | ٧٠٦,٩٨٤,٧٤٩  | حقوق الملكية في نهاية الفترة                  |  |  |

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات خلال الفترة:

| غير مراجعة<br>لفترة الستة أشهر المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٥<br>وحدات |             | ٣٠ يونيو ٢٠٢٦<br>وحدات                          |  |  |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------|--|--|
| ١١٨,٠٠٠,٠٠٠                                                          | ١١٨,٠٠٠,٠٠٠ | الوحدات في بداية الفترة                         |  |  |
| -                                                                    | (٤,٠٩٠,٠٠٠) | وحدات مشتراة ومحفوظ بها كوحدات خزينة (إيضاح ١٤) |  |  |
| ١١٨,٠٠٠,٠٠٠                                                          | ١١٣,٩١٠,٠٠٠ | الوحدات في نهاية 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") مدة الصندوق ٩٩ سنة يمكن تمديدتها حسب تقدير مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية ("الهيئة").

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 دعا مدير الصندوق في ٢٨ يناير ٢٠٢٦ إلى اجتماع لحاملي وحدات الصندوق للموافقة على برنامج إعادة الشراء الذي يمكن للصندوق بموجبه إعادة شراء ما يصل إلى ١٠ ملايين وحدة تمثل ٨,٤٧٪ من الوحدات المصدرة للصندوق لليتم الاحتفاظ بها كوحدات خزينة الغرض من شرائهم هو استخدام الوحدات كقيمة عينية للحصول على أصول جديدة أو بيعها في المستقبل إذا تمت الموافقة على إعادة الشراء يجب إتمام خلال ١٢ شهر من تاريخ قرار الصندوق الخاص ويتم تمويله من خلال واحد أو أكثر من عائدات بيع الأصول منخفضة العائد وتسهيلات الائتمان الخاصة بالصندوق، و/أو التدفقات النقدية الزائدة للصندوق، بشرط ألا تتأثر التوزيعات. كما طلب القرار تفويضاً للمجلس لتغيير هدف الشراء إلى إلغاء الوحدات. تجرى عمليات الشراء عبر البورصة السعودية، ووحدات الخزينة التي يتم الحصول عليها لا تحمل حقوق تصويت أو حقوق توزيع.

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،
- (٦) أسهم الشركات العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية والمرخصة من هيئة السوق المالية، و
- (٧) حقوق المنفعة.

يهدف الصندوق إلى توفير دخل دوري سنوي بحيث يتم توزيع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات بشكل نصف سنوي.

تم تأسيس شركة صندوق وابل، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بسجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٩٦٥٣، واعتمادها من قبل هيئة السوق المالية كمنشأة ذات غرض خاص ("المنشأة ذات الغرض الخاص") لصالح الملكية النفعية للصندوق. وتمتلك المنشأة ذات الغرض الخاص جميع عقارات الصندوق وتتحمل التزاماتها التعاقدية نيابةً عن الصندوق.

قام الصندوق بتعيين شركة نمو كابيتال ("أمين الحفظ") للعمل كأمين حفظ له، ويتحمل الصندوق أتعاب أمين الحفظ.

## ٢- اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقاً للوائح 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.

**صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة**  
**(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)**  
**٣٠ يونيو ٢٠٢٦**

**٣- أسس الإعداد**

**١-٣ بيان الالتزام**

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ 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 كمنشأة مستمرة. ويرى مدير الصندوق عدم وجود حالات عدم تأكيد 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 تشتمل 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 ٢٠٢٥

**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 أبداها مدير الصندوق في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفس الأحكام المبينة في آخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

**٤- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية**

السياسات المحاسبية الجوهرية التي تم اعتمادها في إعداد البيانات المالية المختصرة المؤقتة تتوافق مع تلك التي اتبعت في إعداد البيانات المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، باستثناء ما يلي:

**٤,١ وحدات الخزنة**

أدوات الأسهم الخاصة التي تعاد الاستحواذ عليها (وحدات الخزنة (تعترف بها بالتكلفة وتخصم من حقوق ملكية. لا يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة في الربح أو الخسارة عند شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات حقوق الملكية الخاصة بالصندوق نفسه. أي فرق بين المبلغ الحامل والمقابل، إذا أعيد إصداره، يعترف به في علاوة السهم.

**٤,٢ المعايير والتعديلات السارية في الفترة الحالية**

في الفترة الحالية، اعتمد الصندوق جميع التعديلات على المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("IASB") والمصادقة عليها من قبل SOCPA والتي تعتبر إلزامية للاعتماد في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦ وتطبق على الصندوق. قامت الإدارة بتقييم أن التعديلات لا تؤثر بشكل كبير على البيانات المالية المختصرة المؤقتة للصندوق.

| المعيار / التفسير                                                                                           | البيان                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | تاريخ السريان |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧: تصنيف وقياس الأدوات المالية | توضح التعديلات المتطلبات الخاصة بتصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩. كما تقدم هذه التعديلات إرشادات حول التوقف عن إثبات المطلوبات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام الدفع الإلكتروني، وتوضح عملية تقييم خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية (بما في ذلك تلك المرتبطة بالجوانب البيئية والمسؤولية الاجتماعية والحوكمة، وترتيبات دون حق الرجوع)، وتقدم متطلبات إفصاح إضافية في المعيار الدولي للتقرير المالي ٧ لتعزيز الشفافية فيما يتعلق بالاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والأدوات المالية التي لها خصائص مشروطة. | ١ يناير ٢٠٢٦  |
| التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي                                                       | تقدم التحسينات السنوية تعديلات بسيطة على عدة معايير دولية للتقرير المالي لتوضيح الصياغة وحل عدم الاتساق وتحسين اتساق المتطلبات دون إجراء تغيير جوهري على المبادئ المحاسبية الحالية. وتهدف هذه التعديلات إلى تعزيز مدى وضوح وتطبيق المعايير عملياً.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ١ يناير ٢٠٢٦  |

#### ٤- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٤,٣ المعايير والتعديلات الصادرة وغير السارية بعد  
كانت المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية محل جدل في تاريخ تفويض هذه البيانات المالية المكثفة المؤقتة لكنها لم تصبح سارية التنفيذ بعد. لم يعتمد الصندوق في وقت مبكر أي معيار أو تفسير أو تعديل صدر لكنه لم يكن ساري المفعول. يعتزم الصندوق اعتماد هذه المعايير، إذا كان ذلك ينطبق، عندما تصبح سارية المفعول ومعتمدة من هيئة المحاسبين والمراجعين.

#### تاريخ السريان

١ يناير ٢٠٢٧

١ يناير ٢٠٢٧

#### المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ - العرض والإفصاح في القوائم المالية

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

لا تتوقع إدارة الصندوق أن يكون لتطبيق المعايير الواردة أعلاه أي تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق في الفترات المستقبلية، باستثناء المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) المبين تفاصيله أدناه:

سيحل عرض وإفصاح في البيانات المالية بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ محل عرض البيانات المالية ١ ويحسب لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. لم يتبنى الصندوق المعيار المحاسبي الجديد في إعداد هذه البيانات المالية المؤقتة المختصرة في وقت مبكر؛ ومع ذلك، يسمح بتقديم طلب مبكر. مدير الصندوق في طور تقييم التأثير المقدر الذي سيحدثه التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ على البيانات المالية للصندوق.

#### أ (هيكل بيان الربح أو الخسارة

يتطلب المعيار الدولي ١٨ من الكيانات تصنيف جميع الدخل والمصروفات إلى فئات في بيان الأرباح أو الخسارة -وهي التشغيل والتمويل الاستثماري وضريبة دخل الزكاة والعمليات المتوقفة. يعتمد تصنيف الدخل والمصروفات على الأنشطة التجارية الرئيسية للكيان. حدد مدير الصندوق أن تأجير العقارات المملوكة يشكل النشاط التجاري الرئيسي للصندوق. استناداً إلى المعلومات المتاحة حالياً، يتوقع مدير الصندوق تغييرات في الهيكل الحالي لبيان الأرباح أو الخسارة للصندوق نتيجة رئيسية للموارد التالية:

- بالنظر إلى أن النشاط الرئيسي للصندوق هو تأجير العقارات، يتوقع مدير الصندوق أن يُعتبر تأجير العقارات (وبشكل رئيسي العقارات الاستثمارية المحاسب عنها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ "العقارات الاستثمارية") جزءاً من النشاط التشغيلي الرئيسي للصندوق. وبناءً عليه، من المتوقع أن تُصنّف الإيرادات والمصاريف الناشئة عن هذه العقارات الاستثمارية (مثل إيرادات الإيجار، والاستهلاك، وخسارة الانخفاض في القيمة، والتكاليف المنسوبة مباشرة) ضمن الفئة التشغيلية.

- بموجب السياسة المحاسبية الحالية للصندوق، يتم بشكل عام إدراج دخل العمليات الخاصة ضمن الدخل التشغيلي، بينما تُصنّف مصاريف العمليات الخاصة كتكاليف تمويل وتُعرض ضمن المجموع الفرعي "تكاليف التمويل" أسفل الربح التشغيلي، وذلك في الحالات التي لا تتم فيها رسملة التكاليف ذات العلاقة. ويقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ إرشادات محددة بشأن الإيرادات والمصاريف المصنّفة ضمن فئتي الاستثمار والتمويل، وبالتالي من المتوقع أن يتغير عرض وتصنيف دخل ومصاريف العمليات الخاصة بما يتماشى مع الإرشادات ذات العلاقة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨.

وعلى الرغم من التغييرات المذكورة أعلاه، لا يُتوقع أن ينشأ عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ أي أثر على صافي قيمة الأصول أو صافي الدخل وإجمالي الدخل الشامل. إلا أن المجموع الفرعي للربح التشغيلي قد يختلف عن المجموع الفرعي للربح التشغيلي المعروض حالياً من قبل الصندوق.

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

٤,٣ المعايير والتعديلات الصادرة وغير السارية بعد (تتمة)

ب) مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة

مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة هي مجاميع فرعية للإيرادات والمصاريف تُستخدم في الاتصالات العامة خارج القوائم المالية، وتنقل لمستخدمي القوائم المالية وجهة نظر الإدارة حول جانب من جوانب الأداء المالي للمنشأة ككل. وسيكون الصندوق ملزمًا بالإفصاح عن معلومات محددة حول مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة في إيضاح واحد ضمن القوائم المالية. ويعمل مدير الصندوق حاليًا على تحديد الاتصالات العامة للصندوق التي ينبغي أخذها في الاعتبار عند تحديد هذه المقاييس. وتتعلق مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة بنفس فترة التقرير الخاصة بالقوائم المالية، وبالتالي فإن المقاييس التي سيفصح عنها الصندوق بعد تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ ستحدد بناءً على الاتصالات العامة الصادرة عن الصندوق والمتعلقة بفترة التقرير الأولية لعام ٢٠٢٧.

ج) مبادئ التجميع والتفصيل

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ مبادئ محسنة حول كيفية تجميع المعلومات في القوائم المالية (أي القوائم المالية الأساسية والإيضاحات)، كما يقدم إرشادات بشأن تسمية ووصف البنود المعروضة في القوائم المالية الأساسية أو المفصح عنها في الإيضاحات.

ويقوم مدير الصندوق بتقييم تجميع البنود على أساس الخصائص المتشابهة وغير المتشابهة. وبناءً على هذا التقييم، سيعرض بنودًا في القوائم المالية الأساسية توفر ملخصات منظمة مفيدة، سيفصح عن المعلومات الجوهرية الإضافية في الإيضاحات. كما يقوم الصندوق بتقييم البنود المصنفة حاليًا تحت مسمى "أخرى" وسيستخدم مسميات أكثر إيضاحًا.

د) التعديلات التبعية

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ تعديلات تبعية على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧، تتطلب من المنشآت استخدام المجموع الفرعي للربح التشغيلي المعرف حديثًا كنقطة بداية لقائمة التدفقات النقدية عند عرض التدفقات النقدية التشغيلية وفقًا للطريقة غير المباشرة. وبما أن الصندوق غير خاضع للضريبة / الزكاة، فإنه يستخدم حاليًا صافي ربح السنة / الفترة كنقطة بداية للتسوية إلى التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية. وقد تتغير بعض بنود التسوية المدرجة في التسوية نتيجة نقطة البداية الجديدة. كما تقدم التعديلات التبعية إرشادات محددة بشأن تصنيف التدفقات النقدية للعمليات الخاصة وتوزيعات الأرباح. ومن المتوقع أن يصنف الصندوق التدفقات النقدية من العمليات المدفوعة ضمن الأنشطة التمويلية بدلًا من الأنشطة التشغيلية بموجب هذه الإرشادات. وستستمر التدفقات النقدية من العمليات الخاصة وتوزيعات الأرباح المستلمة في التصنيف ضمن الأنشطة الاستثمارية، ومن توزيعات الأرباح المدفوعة ضمن الأنشطة التمويلية.

## ٥- العقارات الاستثمارية والتزامات عقود الإيجار

## ١-٥ العقارات الاستثمارية

١-٥-١ فيما يلي ملخصاً بمكونات العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٦        | التكلفة<br>ريال سعودي | الاستهلاك المتراكم<br>ريال سعودي | مجموع الانخفاض في<br>القيمة (إيضاح ١-٥)<br>ريال سعودي | صافي القيمة<br>الدفترية<br>ريال سعودي |
|----------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| مول حفر الباطن (١)   | ٤٩١,٧٥١,٢٤٤           | (١٠٧,٠٠١,٣٦٣)                    | (١٣٩,٤٠٥,٧٦٧)                                         | ٢٤٥,٣٤٤,١١٤                           |
| مول الدوامي (٢)      | ١٧٧,٣٩٧,٢٢٤           | (٦٢,٧٦٩,٠٩٨)                     | (٣٩,٦٢٤,٢١٥)                                          | ٧٥,٠٠٣,٩١١                            |
| سيجنشر مول (٣)       | ٥٥,١٦٥,١٠٠            | (٣,٨٠٧,٢٣٨)                      | -                                                     | ٥١,٣٥٧,٨٦٢                            |
| مبنى صفر المكتبي (٤) | ٨٤,٠٠٠,٠٠٠            | (٣,٦٤٦,١٠٢)                      | -                                                     | ٨٠,٣٥٣,٨٩٨                            |
| مبنى جوهرة حطين (٥)  | ١١٨,٢٥٢,١٧٥           | (٥,٠٠٩,١٤٨)                      | -                                                     | ١١٣,٢٤٣,٠٢٧                           |
| مبنى جزل المكتبي (٦) | ٣٨٦,٤٠٠,٠٠٠           | (١٠,٣١٠,١٦٦)                     | -                                                     | ٣٧٦,٠٨٩,٨٣٤                           |
| مبنى بن جلوي (٧)     | ٣٩٩,٠٠٠,٠٠٠           | (٨,١٢٠,٨٩٧)                      | -                                                     | ٣٩٠,٨٧٩,١٠٣                           |
|                      | ١,٧١١,٩٦٥,٧٤٣         | (٢٠٠,٦٦٤,٠١٢)                    | (١٧٩,٠٢٩,٩٨٢)                                         | ١,٣٣٢,٢٧١,٧٤٩                         |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥       | ريال سعودي            | ريال سعودي                       | ريال سعودي                                            | ريال سعودي                            |
| مول حفر الباطن (١)   | ٤٨٥,٠٦٣,٨٢٨           | (١٠٠,٨٤٧,٨١٧)                    | (١٣٧,٢١٤,١١٣)                                         | ٢٤٧,٠٠١,٨٩٨                           |
| مول تبوك (٥,١,٨)     | ٢٢١,٨٧٣,٦٦٧           | (٤١,٠٨٩,١٤٨)                     | (١٠٧,٥٣٩,٠٦٦)                                         | ٧٣,٢٤٥,٤٥٣                            |
| مول الدوامي (٢)      | ١٧٧,٣١٣,٢١٠           | (٥٩,٣٥٥,٤٧٤)                     | (٣٨,٤١١,٣٩٣)                                          | ٧٩,٥٤٦,٣٤٣                            |
| سيجنشر مول (٣)       | ٥٥,١٦٥,١٠٠            | (٣,٢٦٢,٥٥١)                      | -                                                     | ٥١,٩٠٢,٥٤٩                            |
| مبنى صفر المكتبي (٤) | ٨٤,٠٠٠,٠٠٠            | (٢,٩١٥,٢٦٦)                      | -                                                     | ٨١,٠٨٤,٧٣٤                            |
| مبنى جوهرة حطين (٥)  | ١١٨,٢٥٠,٠٠٠           | (٤,٠١٤,٨٧٨)                      | -                                                     | ١١٤,٢٣٥,١٢٢                           |
| مبنى جزل المكتبي (٦) | ٣٨٦,٤٠٠,٠٠٠           | (٧,٢١١,٥٦١)                      | -                                                     | ٣٧٩,١٨٨,٤٣٩                           |
| مبنى بن جلوي (٧)     | ٣٩٩,٠٠٠,٠٠٠           | (٥,٣٣١,٧٤٥)                      | -                                                     | ٣٩٣,٦٦٨,٢٥٥                           |
|                      | ١,٩٢٧,٠٦٥,٨٠٥         | (٢٢٤,٠٢٨,٤٤٠)                    | (٢٨٣,١٦٤,٥٧٢)                                         | ١,٤١٩,٨٧٢,٧٩٣                         |

(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 الدوامي: إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مستأجرة تقع في الدوامي بالمملكة العربية السعودية.

(٣) سيجنشر مول: إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الشهداء بالرياض في المملكة العربية السعودية.

(٤) 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.

(٥) 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.

(٦) 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.

(٧) 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 المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)  
٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٥- العقارات الاستثمارية والتزامات عقود الإيجار (تتمة)

١-٥ العقارات الاستثمارية (تتمة)

٢-١-٥ العمر الإنتاجي

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

إن العمر الإنتاجي المقدر لمول الدوامي (مستأجر) هو ١٩ سنة من بداية عقد الإيجار.

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

٣-١-٥ فيما يلي بيان حركة العقارات الاستثمارية خلال الفترة/السنة:

| التكلفة                                                | الأراضي والمباني<br>ريال سعودي | حق استخدام<br>الموجودات<br>ريال سعودي | الإجمالي<br>ريال سعودي |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| الأرصدة كما في ١ يناير ٢٠٢٥                            | ١,٥١٠,٦٩٣,٥٦٧                  | ٨,٥٩٤,٥٦٠                             | ١,٥١٩,٢٨٨,١٢٧          |
| إضافات خلال السنة (إيضاح ٨-١-٥)                        | ٤٠٧,٧٧٧,٦٧٨                    | -                                     | ٤٠٧,٧٧٧,٦٧٨            |
| الأرصدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)                 | ١,٩١٨,٤٧١,٢٤٥                  | ٨,٥٩٤,٥٦٠                             | ١,٩٢٧,٠٦٥,٨٠٥          |
| إضافات خلال الفترة                                     | ٦,٧٧٣,٦٠٥                      | -                                     | ٦,٧٧٣,٦٠٥              |
| استبعاد خلال الفترة (إيضاح ٨-١-٥)                      | (٢٢١,٨٧٣,٦٦٧)                  | -                                     | (٢٢١,٨٧٣,٦٦٧)          |
| الأرصدة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)              | ١,٧٠٣,٣٧١,١٨٣                  | ٨,٥٩٤,٥٦٠                             | ١,٧١١,٩٦٥,٧٤٣          |
| الاستهلاك المتراكم                                     |                                |                                       |                        |
| الأرصدة كما في ١ يناير ٢٠٢٥                            | ١٨٣,٦٠٧,٢٣٢                    | ٢,٨٦٩,٦٥٧                             | ١٨٦,٤٧٦,٨٨٩            |
| الاستهلاك المحمل خلال السنة                            | ٣٧,٠٧٣,٤٩٣                     | ٤٧٨,٠٥٨                               | ٣٧,٥٥١,٥٥١             |
| الأرصدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)                 | ٢٢٠,٦٨٠,٧٢٥                    | ٣,٣٤٧,٧١٥                             | ٢٢٤,٠٢٨,٤٤٠            |
| الاستهلاك المحمل خلال الفترة                           | ١٨,٤٥٧,٦٠٠                     | ٢٣٧,٠٦٤                               | ١٨,٦٩٤,٦٦٤             |
| استبعاد خلال الفترة (إيضاح ٨-١-٥)                      | (٤٢,٠٥٩,٠٩٢)                   | -                                     | (٤٢,٠٥٩,٠٩٢)           |
| الأرصدة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)              | ١٩٧,٠٧٩,٢٣٣                    | ٣,٥٨٤,٧٧٩                             | ٢٠٠,٦٦٤,٠١٢            |
| الانخفاض المتراكم في القيمة                            |                                |                                       |                        |
| الأرصدة كما في ١ يناير ٢٠٢٥                            | ٢٥٨,٣٠٧,٨٩٩                    | -                                     | ٢٥٨,٣٠٧,٨٩٩            |
| الانخفاض في القيمة المحمل خلال السنة                   | ٢٤,٨٥٦,٦٧٣                     | -                                     | ٢٤,٨٥٦,٦٧٣             |
| الأرصدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)                 | ٢٨٣,١٦٤,٥٧٢                    | -                                     | ٢٨٣,١٦٤,٥٧٢            |
| الانخفاض في القيمة المحمل خلال الفترة (٥-١-٥)          | ٨,٧٤٥,٣٧٦                      | -                                     | ٨,٧٤٥,٣٧٦              |
| استبعاد خلال الفترة (إيضاح ٨-١-٥)                      | (١١٢,٨٧٩,٩٦٦)                  | -                                     | (١١٢,٨٧٩,٩٦٦)          |
| الأرصدة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)              | ١٧٩,٠٢٩,٩٨٢                    | -                                     | ١٧٩,٠٢٩,٩٨٢            |
| صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة) | ١,٣٢٧,٢٦١,٩٦٨                  | ٥,٠٠٩,٧٨١                             | ١,٣٣٢,٢٧١,٧٤٩          |
| صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)    | ١,٤١٤,٦٢٥,٩٤٨                  | ٥,٢٤٦,٨٤٥                             | ١,٤١٩,٨٧٢,٧٩٣          |

(١) يتضمن بند الأراضي والمباني أعلاه أرضًا بقيمة ٥٠٣,٠٩٩,٤٥٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٥٩٦,٩١٨,١١٦ ريال سعودي).

(٢) خلال السنة، بلغ الاستهلاك المحمل على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ١٨,٦٩٤,٦٦٤ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ١٩,٢١٨,٦٨٥ ريال سعودي).

٥- العقارات الاستثمارية والتزامات عقود الإيجار (تتمة)

١-٥ العقارات الاستثمارية (تتمة)

٤-١-٥ العقارات المملوكة والمستأجرة

تشتمل العقارات المملوكة والمستأجرة على أراضٍ مستأجرة أو مستأجرة تم تشييد المباني عليها. قام الصندوق بشراء عقارات في الرياض وحفر الباطن تبلغ مساحتها الإجمالية ١٦٧,٠٦٩ متر مربع (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٨٨,٤٩٥ متر مربع). إضافة إلى ذلك، قام الصندوق باستئجار أرض في الدوامي بمساحة قدرها ٧٢,٦٧٨ متر (٢٠٢٥: ٧٢,٦٧٨ متر مربع).

٥-١-٥ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، تم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها، وقامت الإدارة بإثبات صافي مخصص قدره ٨,٧٤٥,٣٧٦ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ٧,٢٧٠,٥٨٧ ريال سعودي) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيمة التي حددها المقيّمون المستقلون خلال الفترة المالية كما هو مبين في إيضاح ٦.

٦-١-٥ ملكية العقارات الاستثمارية

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

٧-١-٥ 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.

٨-١-٥ بيع مول تبوك

في ٧ مايو ٢٠٢٦، وافق مجلس الإدارة على بيع عقار تبوك مول، وتم بعد ذلك استكمال نقل الملكية العقارية. وقد بلغ إجمالي القيمة الدفترية لعقار تبوك مول ٢٢١,٩ مليون ريال سعودي، تم الاعتراف مقابلها باستهلاك متراكم بمبلغ ٤٢ مليون ريال سعودي وانخفاض متراكم في القيمة بمبلغ ١١٢,٩ مليون ريال سعودي، مما نتج عنه صافي قيمة دفترية بمبلغ ٦٦,٩ مليون ريال سعودي في تاريخ الاستبعاد. وقد تم استبعاد العقار مقابل عوض قدره ٥٠ مليون ريال سعودي، مما نتج عنه صافي خسارة استبعاد بمبلغ ١٦,٩ مليون ريال سعودي.

٢-٥ التزامات الإيجار

فيما يلي بيان حركة التزامات الإيجار خلال الفترة/السنة:

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٦<br>(غير مراجعة)<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥<br>(مراجعة)<br>ريال سعودي |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|
| ٦,٢١٩,٣٣٢                                   | ٦,٦٥٠,٠٥٢                                |
| ١٢٥,٥٦٨                                     | ٢٦٤,٢٨٠                                  |
| (٦٥٠,٠٠٠)                                   | (٦٥٠,٠٠٠)                                |
| ٥,٦٩٤,٩٠٠                                   | ٦,٢١٩,٣٣٢                                |
| ٦٥٠,٠٠٠                                     | ٦٥٠,٠٠٠                                  |
| ٥,٠٤٤,٩٠٠                                   | ٥,٥٦٩,٣٣٢                                |

الرصيد في بداية الفترة/ السنة

أعباء مالية

التزامات إيجار مسددة

الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

جزء متداول من التزامات إيجار

جزء غير متداول من التزامات إيجار

٦- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

طبقاً للمادة ٣٧ 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.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، 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 النخبة للتقييم العقاري (المُقيم الثاني) (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: 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 ٢٠٢٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٦<br>(غير مراجعة) |                              |                       |                            |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| المُقيم الأول<br>ريال سعودي   | المُقيم الثاني<br>ريال سعودي | المتوسط<br>ريال سعودي |                            |
| <b>العقارات المملوكة:</b>     |                              |                       |                            |
| ٢٤١,٥٠٠,٠٠٠                   | ٢٤٩,١٨٨,٢٢٧                  | ٢٤٥,٣٤٤,١١٤           | مول حفر الباطن             |
| ٧٠,٨٠٠,٠٠٠                    | ٧٤,٩٦٢,٦٦٧                   | ٧٢,٨٨١,٣٣٤            | سيجنشر مول                 |
| ١١٤,٠٠٠,٠٠٠                   | ١٠٨,٦٨٣,٠٣٦                  | ١١١,٣٤١,٥١٨           | مبنى صفر المكتبي           |
| ١٣٤,٨٠٠,٠٠٠                   | ١٣٥,٢٧٥,٣٤٥                  | ١٣٥,٠٣٧,٦٧٣           | مبنى جوهرة حطين            |
| ٣٩٤,٣٠٠,٠٠٠                   | ٤٠٧,٧١٧,٢٦٦                  | ٤٠١,٠٠٨,٦٣٣           | مبنى جزل المكتبي           |
| ٤١٣,٨٢٠,٠٠٠                   | ٤٤٦,١٣٨,٠٩١                  | ٤٢٩,٩٧٩,٠٤٦           | مبنى بن جلوي               |
| ٦٨,٨٠٠,٠٠٠                    | ٦٩,٨١٨,٠٢٢                   | ٦٩,٣٠٩,٠١١            | <b>العقارات المستأجرة:</b> |
| ١,٤٣٨,٠٢٠,٠٠٠                 | ١,٤٩١,٧٨٢,٦٥٤                | ١,٤٦٤,٩٠١,٣٢٩         | مول الدوامي *              |

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

| (مراجعة)                    |                              |                       |                            |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| المُقيم الأول<br>ريال سعودي | المُقيم الثاني<br>ريال سعودي | المتوسط<br>ريال سعودي |                            |
| <b>العقارات المملوكة:</b>   |                              |                       |                            |
| ٢٤٥,٧٠٠,٠٠٠                 | ٢٤٨,٣٠٣,٧٩٦                  | ٢٤٧,٠٠١,٨٩٨           | مول حفر الباطن             |
| ٧٦,٦٠٠,٠٠٠                  | ٦٩,٨٩٠,٩٠٥                   | ٧٣,٢٤٥,٤٥٣            | مول تبوك                   |
| ٧٠,٧٠٠,٠٠٠                  | ٧٥,٢٢٨,٣٦٥                   | ٧٢,٩٦٤,١٨٣            | سيجنشر مول                 |
| ١١٣,٢٠٠,٠٠٠                 | ١٠٩,٢٧١,٨٠٧                  | ١١١,٢٣٥,٩٠٤           | مبنى صفر المكتبي           |
| ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠                 | ١٣٦,٢٤١,٠٩٨                  | ١٣٥,٦٢٠,٥٤٩           | مبنى جوهرة حطين            |
| ٣٩٤,٠٠٠,٠٠٠                 | ٤٠٨,٣٠٠,٣٦٢                  | ٤٠١,١٥٠,١٨١           | مبنى جزل المكتبي           |
| ٤١٣,٨٢٠,٠٠٠                 | ٤٤٧,٢٢٩,٣٤١                  | ٤٣٠,٥٢٤,٦٧١           | مبنى بن جلوي               |
| ٧٧,٢٠٠,٠٠٠                  | ٦٩,٤٥٤,٠٢١                   | ٧٣,٣٢٧,٠١١            | <b>العقارات المستأجرة:</b> |
| ١,٥٢٦,٢٢٠,٠٠٠               | ١,٥٦٣,٩١٩,٦٩٥                | ١,٥٤٥,٠٦٩,٨٥٠         | مول الدوامي *              |

\* يتم تحديد القيمة العادلة لمول الدوامي بعد خصم التزامات عقود الإيجار، وذلك من خلال الأخذ في الاعتبار كلاً من التدفقات النقدية الواردة المستقبلية المتوقعة والأثر الناتج عن دفعات الإيجار المستقبلية. وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، بلغ إجمالي القيمة العادلة للعقار الاستثماري ٧٥,٠٠٣,٩١١ ريال سعودي، (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٧٩,٥٤٦,٣٤٣ ريال سعودي)، وبلغت التزامات الإيجار ذات العلاقة ٥,٦٩٤,٩٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٦,٢١٩,٣٣٢ ريال سعودي)، وبناءً عليه بلغ صافي القيمة العادلة ٦٩,٣٠٩,٠١١ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٧٣,٣٢٧,٠١١ ريال سعودي).

## ٦- الآثار على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة (تتمة)

استخدمت الإدارة متوسط عمليتي التقييم لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وتحديد الانخفاض في القيمة. وتم تقييم العقارات الاستثمارية بعد الأخذ بعين الاعتبار عددًا من العوامل، منها مساحة العقار ونوعه. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل التكلفة.

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

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٦<br>(غير مراجعة)<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥<br>(مراجعة)<br>ريال سعودي |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|
| ١,٤٦٤,٩٠١,٣٢٩                               | ١,٥٤٥,٠٦٩,٨٥٠                            |
| (١,٣٣٢,٢٧١,٧٤٩)                             | (١,٤١٩,٨٧٢,٧٩٣)                          |
| ١٣٢,٦٢٩,٥٨٠                                 | ١٢٥,١٩٧,٠٥٧                              |
| ١١٣,٩١٠,٠٠٠                                 | ١١٨,٠٠٠,٠٠٠                              |
| ١,١٦                                        | ١,٠٦                                     |

متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية  
ناقصًا: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٥)  
أرباح غير محققة بناءً على القيمة العادلة  
وحدات مصدر (بالعدد) (إيضاح أ)  
الأثر على حصة كل وحدة بناءً على تقييم القيمة العادلة (بالريال السعودي)

(أ) خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، قام الصندوق بإعادة شراء ٤,٠٩٠,٠٠٠ وحدة من وحداته مقابل عوض إجمالي قدره ١٩,٣٩٣,٤٥٥ ريال سعودي

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

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٦<br>(غير مراجعة)<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥<br>(مراجعة)<br>ريال سعودي |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|
| ٧٠٦,٩٨٤,٧٤٩                                 | ٧٧٣,٤١٣,٨٦٤                              |
| ١٣٢,٦٢٩,٥٨٠                                 | ١٢٥,١٩٧,٠٥٧                              |
| ٨٣٩,٦١٤,٣٢٩                                 | ٨٩٨,٦١٠,٩٢١                              |

صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) بالتكلفة  
صافي الأثر بناءً على القيمة العادلة  
صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

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

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٦<br>(غير مراجعة)<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥<br>(مراجعة)<br>ريال سعودي |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|
| ٦,٢١                                        | ٦,٥٥                                     |
| ١,١٦                                        | ١,٠٦                                     |
| ٧,٣٧                                        | ٧,٦١                                     |

صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة  
الأثر على صافي قيمة الموجودات بناءً على تقييم القيمة العادلة  
صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

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

تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثماراً في ١,٥٣٤,٧٧٧ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٦١٩,٩١٦ وحدة) في صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي ولا يوجد وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٢,١٢٨,٦١٦ وحدة) في صندوق الإنماء ريت الفندق، وهما صناديق استثمار مفتوحة مدارة من قبل مدير الصندوق.

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ |                | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ |                |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
| (غير مراجعة)  |                | (مراجعة)       |                |
| التكلفة       | القيمة السوقية | التكلفة        | القيمة السوقية |
| (ريال سعودي)  | (ريال سعودي)   | (ريال سعودي)   | (ريال سعودي)   |
| ٢١,٧٣٢,٤٤٦    | ٢١,٨٩٧,٢٩٦     | ٨,٣١٣,٠٧٨      | ٨,٦٠٥,٧٥٦      |
| -             | -              | ١٥,٨٨٨,١٤٧     | ١٧,٦٦٧,٥١٣     |
| ٢١,٧٣٢,٤٤٦    | ٢١,٨٩٧,٢٩٦     | ٢٤,٢٠١,٢٢٥     | ٢٦,٢٧٣,٢٦٩     |

صندوق الإنماء للسيولة

بالريال السعودي

صندوق الإنماء ريت الفندق

بلغ الدخل من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال الفترة ٣٤٦,٤٤٤ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ١,٥٣٢,٢٢٠ ريال سعودي) والذي يتضمن توزيعات أرباح قدرها ٦١٥,٩٠٠ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ٦٨١,١٥٧ ريال سعودي) وبلغ صافي الخسارة من التغيرات في القيمة العادلة للأدوات محل العقود ٢٦٩,٤٥٦ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ربح بمبلغ ٨٥١,٠٦٣ ريال سعودي)

## ٨- دخل الإيجار والذمم المدينة الأخرى

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ |
|---------------|----------------|
| (غير مراجعة)  | (مراجعة)       |
| ريال سعودي    | ريال سعودي     |
| ٥١,٧٠٢,٤٧٣    | ٣٠,١٤٨,٨٦٩     |
| (٣١,٧١٠,٣٩٤)  | (٢٦,٤٢٨,١٥٢)   |
| ١٩,٩٩٢,٠٧٩    | ٣,٧٢٠,٧١٧      |
| ١,٦٢٧,٣٨٢     | ١,٦٢٧,٣٨٢      |
| ٣١٢,٦٤٨       | ١٤٩,٠٩٦        |
| (١,٦٢٧,٣٨٢)   | (١,٦٢٧,٣٨٢)    |
| ٢٠,٣٠٤,٧٢٧    | ٣,٨٦٩,٨١٣      |

دخل إيجار مستحق القبض (١-٨)

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (٢-٨)

دخل إيجار مستحق القبض، صافي

دفعات مقدمة لمدير العقارات

مصاريف مدفوعة مقدماً

ناقصاً: مخصص ذمم مدينة

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:

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ |
|---------------|----------------|
| (غير مراجعة)  | (مراجعة)       |
| ريال سعودي    | ريال سعودي     |
| ٢٦,٤٢٨,١٥٢    | ٤١,٦٥٠,٣٢٠     |
| -             | (٩,٧٩٦,٥٦٥)    |
| ٥,٢٨٢,٢٤٢     | (٥,٤٢٥,٦٠٣)    |
| ٣١,٧١٠,٣٩٤    | ٢٦,٤٢٨,١٥٢     |

في بداية الفترة/ السنة

مبالغ مشطوبة خلال الفترة/ السنة

مخصص (عكس قيد) خلال الفترة/ السنة

في نهاية الفترة/ السنة

## 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 ٢٠٢٦، يمثل الجزء غير المستخدم من تسهيل التمويل ٩٣,٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٥: ٩٣,٦ مليون ريال سعودي).

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

إن اتفاقية التمويل مضمونة مقابل رهن جميع صكوك العقارات الاستثمارية (فيما عدا مول الدوامي) (إيضاح ٥).

تخضع الاتفاقية لتعهدات يتعين على الصندوق بموجبها استيفاء متطلبات معينة. ويهدف مدير الصندوق إلى ضمان الالتزام بالتعهدات المالية المرتبطة بالقروض. وفي حال الإخلال باستيفاء التعهدات المالية، يحق للبنك المطالبة بالسداد الفوري. وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، فإن الصندوق ملتزم بهذه التعهدات المطلوبة.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، تكبد الصندوق تكاليف مالية قدرها ٢٠,٦ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ٢٠,٥ مليون ريال سعودي).

فيما يلي بيان حركة القروض طويلة الأجل:

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٦<br>(غير مراجعة)<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥<br>(مراجعة)<br>ريال سعودي | المبلغ الأصلي:<br>الرصيد في بداية الفترة/السنة<br>إضافات خلال الفترة/السنة                                      |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ٦٥٦,٣٤٩,٢٩١                                 | ٢٥٧,٣٤٩,٢٩١                              |                                                                                                                 |
| -                                           | ٣٩٩,٠٠٠,٠٠٠                              |                                                                                                                 |
| ٦٥٦,٣٤٩,٢٩١                                 | ٦٥٦,٣٤٩,٢٩١                              | الرصيد في نهاية السنة                                                                                           |
| ٣٠ يونيو ٢٠٢٦<br>(غير مراجعة)<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥<br>(مراجعة)<br>ريال سعودي | أتعاب ترتيب القروض:<br>الرصيد في بداية الفترة / السنة<br>إطفاء أتعاب ترتيب القروض<br>إضافات خلال الفترة / السنة |
| (١,٦٧٧,٢٩٥)                                 | -                                        |                                                                                                                 |
| ١٦٩,١٣١                                     | ٣١٧,٧٠٥                                  |                                                                                                                 |
| -                                           | (١,٩٩٥,٠٠٠)                              |                                                                                                                 |
| (١,٥٠٨,١٦٤)                                 | (١,٦٧٧,٢٩٥)                              |                                                                                                                 |
| ٦٥٤,٨٤١,١٢٧                                 | ٦٥٤,٦٧١,٩٩٦                              | الرصيد في نهاية الفترة/السنة                                                                                    |

## 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.

## ١٠- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

## (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 لـ ٢٣,٥٩٦ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ١٨,٥٩٦ ريال سعودي).

## ١٠-١ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال الفترة:

| غير مراجعة |  | لفترة السنة أشهر المنتهية في |  | ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ |  | ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ |  | ريال سعودي |  | ريال سعودي |  | اسم الجهة ذات العلاقة |  | طبيعة العلاقة |  | طبيعة المعاملة                      |  |
|------------|--|------------------------------|--|---------------|--|---------------|--|------------|--|------------|--|-----------------------|--|---------------|--|-------------------------------------|--|
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  | شركة الإنماء المالية  |  | مدير الصندوق  |  | أتعاب إدارة                         |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  | (٢,٧٧٠,٩٦٤)           |  |               |  | (١,٥٢٠,٩٣٤)                         |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  | متحصلات من استرداد موجودات          |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  | مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  | أو الخسارة                          |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  | شراء موجودات مالية بالقيمة          |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  | العادلة من خلال الربح أو الخسارة    |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  | (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) -                      |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  | متحصلات من استرداد موجودات          |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  | مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  | أو الخسارة                          |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  | ١٧,٨١١,١٧٨ -                        |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  |               |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |
|            |  |                              |  |               |  | </            |  |            |  |            |  |                       |  |               |  |                                     |  |

## ١١- قياس القيمة العادلة

## ١١,١ الأدوات المالية

تتكون الأصول المالية من الرصيد لدى البنك، وإيرادات إيجار مستحقة القبض، وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وتتكون الالتزامات المالية من التزامات الإيجار، والتزامات أخرى، وقروض طويلة الأجل.

تُصنّف القيم العادلة للأصول المالية المكتتة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والبالغة ٢١,٨٩٧,٢٩٦ ريال سعودي ضمن المستوى الثاني (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٧,٦٦٧,٥١٣ ريال سعودي مصنفة ضمن المستوى الأول و ٨,٦٠٥,٧٥٦ ريال سعودي ضمن المستوى الثاني).

ونظرًا للطبيعة قصيرة الأجل لمعظم الأدوات المالية، فإن قيمها الدفترية تقارب قيمها العادلة. وبالنسبة للقروض، فإن القيمة العادلة لا تختلف جوهريًا عن قيمتها الدفترية نظرًا لإعادة تسعير معدل العمولة الخاصة دوريًا بناءً على معدل السوق. ولم تكن هناك تحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال الفترة الحالية أو الفترة السابقة.

## ١١,٢ الأصول غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصّل عنها كما في نهاية السنة:

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ | اسم العقار       |
|---------------|----------------|------------------|
| المستوى ٣     | المستوى ٣      |                  |
| ريال سعودي    | ريال سعودي     |                  |
| ٢٤٥,٣٤٤,١١٤   | ٢٤٧,٠٠١,٨٩٨    | مول حفر الباطن   |
| ٧٥,٠٠٣,٩١١    | ٧٩,٥٤٦,٣٤٣     | مول الدوامي      |
| ٧٢,٨٨١,٣٣٤    | ٧٢,٩٦٤,١٨٣     | سجينتشر مول      |
| ١١١,٣٤١,٥١٨   | ١١١,٢٣٥,٩٠٤    | مبنى صفر المكتبي |
| ١٣٥,٠٣٧,٦٧٣   | ١٣٥,٦٢٠,٥٤٩    | مبنى جوهرة حطين  |
| ٤٠١,٠٠٨,٦٣٣   | ٤٠١,١٥٠,١٨١    | مبنى جزل المكتبي |
| ٤٢٩,٩٧٩,٠٤٦   | ٤٣٠,٥٢٤,٦٧١    | مبنى بن جلوي     |
| -             | ٧٣,٢٤٥,٤٥٣     | مول تبوك         |
| ١,٤٧٠,٥٩٦,٢٢٩ | ١,٥٥١,٢٨٩,١٨٢  |                  |

عندما يتعذر اشتقاق القيمة العادلة للبنود المفصّل عنها في هذه القوائم المالية من أسواق نشطة، يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام مجموعة متنوعة من أساليب التقييم التي تتضمن استخدام نماذج التقييم. وتُستمد مدخلات هذه النماذج من الأسواق القابلة للرصد حيثما أمكن، وفي حال تعذر ذلك، يتطلب الأمر استخدام التقديرات لتحديد القيم العادلة.

وقد تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة للبنود المفصّل عنها في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعلى المستوى الذي تُفصّل فيه هذه البنود ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل شركة أبعاد للتقييم العقاري وشركة النخبة للتقييم العقاري (٢٠٢٥: شركة أبعاد للتقييم العقاري وشركة إسناد للتقييم العقاري) كما هو مفصّل عنه في إيضاح ٦. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها.

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

لم يطرأ أي تغيير على عملية التقييم الخاصة بالصندوق، وطرق التقييم، وأنواع المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة خلال الفترة.

#### ١٢- التعهدات والالتزامات المحتملة

لم تكن هناك أي تعهدات أو التزامات محتملة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

#### ١٣- توزيعات الأرباح

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق، قام مجلس إدارة الصندوق بالإعلان عن توزيعات أرباح ودفعها بقيمة ٠,١٧ ريال سعودي للوحدة (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ٠,١٧ ريال سعودي لكل وحدة) بإجمالي مبلغ قدره ٢٠,٠٦٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ٢٠,٠٦٠,٠٠٠ ريال سعودي).

#### ١٤- وحدات الخزينة

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، وافق مالكو الوحدات على برنامج إعادة شراء وحدات الصندوق كوحدة خزينة، وقامت إدارة الصندوق بإعادة شراء ٤,٠٩٠,٠٠٠ وحدة من وحدات الصندوق من السوق المالية مقابل عوض إجمالي قدره ١٩,٣٩٣,٤٥٥ ريال سعودي والمحتفظ بها كوحدة خزينة، وذلك بغرض الاستحواذ على أصول جديدة أو إعادة بيع الوحدات مستقبلاً. وتُصنّف هذه الوحدات كوحدة خزينة وتُخصم من حقوق الملكية. ولم يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة في قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة فيما يتعلق بهذه المعاملة.

#### ١٥- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥): كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥).

#### ١٦- الأحداث اللاحقة

في ١ يوليو ٢٠٢٦، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح إلى مالكي الوحدات عن فترة الستة أشهر التي تبدأ من ١ يناير ٢٠٢٦ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ بواقع ٠,١٩ ريال سعودي للوحدة بمبلغ قدره ٢١,٦٤٢,٩٠٠ ريال سعودي. سيتم احتساب توزيعات الأرباح النقدية المستحقة لمالكي الوحدات بناءً على سجل مالكي الوحدات بنهاية تاريخ ٩ يوليو ٢٠٢٦.

#### ١٧- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مدير الصندوق بتاريخ ٢٦ صفر ١٤٤٨ هـ (الموافق ٩ أغسطس ٢٠٢٦).