

الإِنماء للاستثمار  
alinma investment

شراكة مثمــــرة

مرخصة من هيئة السوق المالية برقم 09134-37

# التقرير السنوي 2023

صندوق الإِنماء ريت الفندقية

## جدول المحتويات

01	عن الصندوق	08	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات ونسبة المصروفات الغير النقدية من صافي أرباح الصندوق.	14	تقرير مجلس إدارة الصندوق
02	أبرز الأحداث	09	وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق	15	بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة
03	نبذة عن مجريات الأصول	10	جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق)	16	تقرير تقويم المخاطر
04	الأصول التي يستثمر بها الصندوق	11	تغييرات أساسية او غير أساسية خلال الفترة	17	القوائم المالية
05	الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها	12	حالات تعارض المصالح		
06	نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة	13	استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق		
07	نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق				

## 1- عن الصندوق

صندوق الإنماء ريت الفندقية هو صندوق استثماري عقاري مقفل مطروح طرعا عاما ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وهو مدرج في سوق الأسهم السعودية «تداول» تحت الرمز رقم 4349. يهدف الصندوق إلى الاستثمار في الأصول العقارية ويركز الصندوق بشكل كبير على القطاع الفندقية داخل المملكة العربية السعودية، وتوزيع ما لا يقل عن 90 % من صافي أرباحه سنويا على مالكي الوحدات، ويستثمر الصندوق حاليا في ثلاثة فنادق في كلاً من مدينة الرياض (ثلاثة فنادق)، مدينة جدة (فندقين).

## 2- تجدون ادناه أبرز احداث الصندوق:

5 تم توقيع اتفاقية التسهيلات المصرفية مع مصرف الإنماء متوافقة مع الشريعة الإسلامية بقيمة 1,000 مليون ريال سعودي مقابل رهن عقارات مدرة للدخل وسند لأمر، وتبلغ تكلفة هذه التسهيلات 1.2% مضافاً إليها سايبور 3 أشهر، نظراً لإمكانية رفع عوائد الصندوق وقدرته على التوزيع من خلال الاستحواذ على أصول جديدة.

6 أعلنت شركة الإنماء للاستثمار في الرابع عشر من يونيو 2023م عن توزيع أرباح النصف الأول وبلغت قيمة هذه التوزيعات 32,640,672 ريال سعودي وقيمة التوزيع للوحدة الواحدة 0.32 هلة.

7 تم تحديث شروط وأحكام الصندوق لتعكس قرارات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وبعض التعديلات الأخرى.

1 أعلنت شركة الإنماء للاستثمار في الثالث من ربيع الأول من العام 1444هـ الموافق التاسع والعشرون من سبتمبر من العام 2022م عن موافقة هيئة السوق المالية على طرح وحدات صندوق الإنماء ريت الفندقية طرعا عاما.

2 تم طرح وحدات الصندوق للاكتتاب في يوم الأحد الموافق ثلاثين أكتوبر من العام 2022م وانتهت فترة الطرح في السادس عشر من نوفمبر من العام 2022م، وكان حجم الطرح النقدي الإجمالي 511,401,000 ريال سعودي.

3 تم الإعلان عن نتائج الطرح في الموقع الإلكتروني لشركة الإنماء للاستثمار في السابع والعشرون من ربيع الأول من العام 1444هـ، حيث تم جمع 660,942,450 ريال سعودي (شامل اكتتاب مدير الصندوق).

4 تم تشغيل الصندوق وبدء تداول وحداته في تاريخ ثلاثين يناير 2023م

### 3- نبذة عن مجريات الأصول

#### أ-التأجير والتشغيل:



تم إبرام عقود تأجير وتشغيل لكامل عقارات الصندوق وتعتبر عقارات الصندوق مؤجرة أو مشغله بالكامل:

*2023	العقار
%100	فيتوري بالاس - الرياض
%100	رافال أسكوت - الرياض
%100	كلاريون مطار جدة - جدة
%100	كمفورت إن أند سويتس - جدة
%100	كمفورت إن العليا - الرياض

\*نسبة التشغيل

### 3- نبذة عن مجريات الأصول

#### ب-التحصيل:



تم تحصيل مبلغ 93.8 مليون ريال سعودي خلال عام 2023 م من المستأجرين والمشغلين وتبلغ الإيرادات الغير مستحقة حتى تاريخ 31-ديسمبر-2023 الناتجة عن عقود التأجير 4.5 مليون ريال سعودي.

#### ج-العقود:



تم إثبات عقود الإيجار في منصة إيجار بنسبة 100%، كما تم إعداد عقود التشغيل بما يضمن حق الصندوق ومالكي الوحدات بواسطة مستشار قانوني متخصص بالتعاون مع مدير الصندوق.

#### 4- الأصول التي يستثمر فيها الصندوق:

يستثمر الصندوق حالياً في خمسة فنادق، وهي كالتالي:

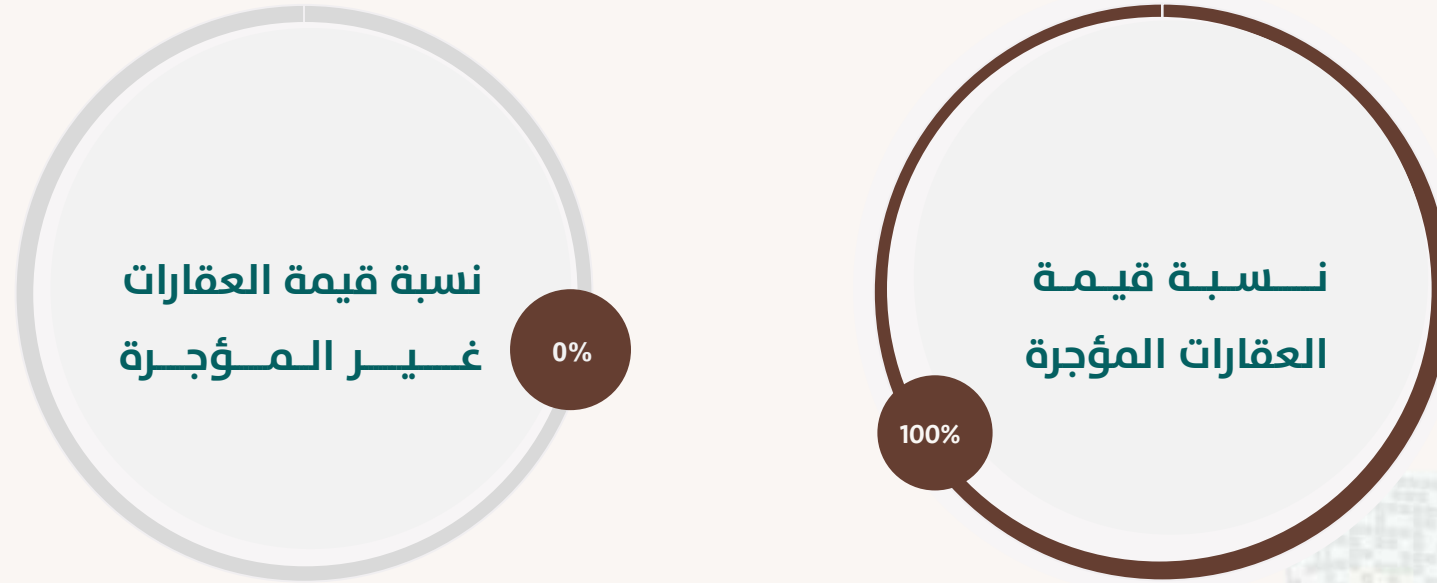
العقار	فيتوري بالاس - الرياض	رافال أسكوت - الرياض	كلاريون مطار جدة - جدة	كمفورت إن آند سويتس - جدة	كمفورت إن العليا - الرياض
المدينة	الرياض	الرياض	جدة	جدة	الرياض
نوع الملكية	ملكية حرة	ملكية حرة	ملكية حرة	ملكية حرة	ملكية حرة
قيمة الشراء (مليون ريال سعودي)	420	245	147.6	79.4	60.7
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	44.09%	25.72%	15.49%	8.33%	6.37%

#### 5- الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها "إن وجدت"

يستهدف الصندوق الاستحواذ على عقارات فندقية مدرة للدخل، وتم دراسة أكثر من 15 أصل في مدن الرياض وجدة والخبر، ولكن لم يرتقي أي من هذه الأصول لأهداف وتطلعات مدير الصندوق وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.

## 6- توضيح نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة "إن وجدت":

البند



## 7- نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق:

### نسبته كل أصل من الايجار

### اسم الأصل



\*المجموع 100%



## 8- نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات ونسبة المصروفات الغير النقدية من صافي أرباح الصندوق

نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات عام 2023م هي كالتالي:

البند

نسبة المصروفات الغير  
النقدية من صافي أرباح  
الصندوق

32.97%

نسبة الإيرادات الغير محصلة  
من إجمالي الإيرادات

0.17%

## 9- وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق - حيثما ينطبق-، والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وجد)

لا ينطبق



## 10- جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق):

	2023*	2022	2021
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية	1,047,830,162 ريال سعودي	-	-
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية	10.27 ريال/وحدة	-	-
أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية	10.27 ريال/وحدة	-	-
أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية	10.27 ريال/وحدة	-	-
عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية	102,002,100 وحدة	-	-
توزيع الدخل لكل وحدة ( إن وجدت )	0.64 هلاله لكل وحدة	-	-
نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول**	1.00%	-	-
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق	لا ينطبق	-	-
نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها	لا ينطبق	-	-

\*السنة الأولى لتشغيل الصندوق  
\*\*لا تشمل التكاليف غير النقدية.

## 10- جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق):

### أ. العائد الإجمالي لسنة، وثلاثة سنوات، وخمسة سنوات (أو منذ التأسيس):

منذ التأسيس	سنة واحدة
90.73 مليون ريال سعودي	90.73 مليون ريال سعودي

### ب. العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس):

منذ التأسيس	*2023
90.73 مليون ريال سعودي	90.73 مليون ريال سعودي

يقصد بالعائد الإجمالي المذكور أعلاه جميع إيرادات الصندوق  
\* السنة الأولى لتشغيل الصندوق

## 10- جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق):

2023	العام
87,995,810 مليون ريال سعودي	صافي التدفقات من الأنشطة التشغيلية

## 10- جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق):

ج. جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام:

المصروفات	القيمة
أتعاب الإدارة	6,996,281
مدير الأملاك	-
مصاريف العمليات	-
رسوم الحفظ*	91,644
رسوم المدير الإداري	137,671
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	40,000
أتعاب مراجع الحسابات	55,000
اتعاب المقيمين العقاريين	145,478
اتعاب اللجنة الشرعية	-
رسوم جهات تنظيمية	673,100
رسوم تأسيس الصندوق	2,386,742
المصاريف الأخرى	62,990
<b>اجمالي نسبة المصروفات</b>	<b>%1.00</b>

\* لا يوجد أي ظروف قرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.

## 11- إذا حدثت تغييرات أساسية او غير أساسية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق، فيجب الإفصاح عنها:

- بتاريخ 2023/10/18م أعلن مدير الصندوق عن تغييرات غير أساسية وتفاصيل هذه التغييرات كالتالي:
- تعديل مصطلح يوم العمل بما يتوافق مع أيام العمل الرسمية للجهة المشرعة للصناديق العقارية "هيئة السوق المالية".
  - إضافة تاريخ تشغيل الصندوق في ملخص الطرح.
  - تعديل بنود الزكاة في شروط وأحكام الصندوق تطبيقاً للائحة جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية.
  - تحديث الصناديق التي يشرف عليها أعضاء مجلس الإدارة

## 12- استثمارات مدير الصندوق في وحدات الصندوق

تمتلك شركة الإنماء للاستثمار "مدير الصندوق" 10,000,000 وحدة في صندوق الإنماء ريت الفندقية ما يشكل نسبته 9.804% من إجمالي وحدات الصندوق

### حالات تعارض المصالح كالاتي:

1

شركة سيراف للضيافة:  
تم شراء ثلاثة أصول من شركة سيراف للضيافة وهي (كمفورت إن العليا - الرياض، كلاريون مطار جدة - كمفورت إن أند سويتس- جدة) وكان جزء من ثمن الشراء وحدات عينية في الصندوق، وتم إعادة تأجير العقارات (كمفورت إن العليا - الرياض، كلاريون مطار جدة) على شركة سيراف للضيافة بعقد تأجير عقار فندقي وتمثل هذه العقود 22% من إجمالي عوائد الصندوق المستهدفة، ويتم تشغيل أصل كمفورت إن أند سويتس- جدة من قبل شركة سيراف للضيافة بعقد إدارة وتشغيل عقار فندقي.

2

شركة أشاد:  
- تم شراء أصل (فيتوري بالاس - الرياض) من شركة أشاد وكان جزء من ثمن الشراء وحدات عينية في الصندوق، ويتم تشغيل الأصل من قبل شركة أشاد بعقد إدارة وتشغيل عقار فندقي.  
- تم سداد السعي لأصل فيتوري بالاس - الرياض باسم علي بن محمد العلي وهو عضو مجلس إدارة في الصندوق غير مستقل ممثل عن ملكية شركة أشاد.

3

شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري:  
تم شراء أصل (فندق رافال أسكوت) من قبل شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري كما يتم تشغيل الأصل من قبل شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري بعقد إدارة وتشغيل عقار فندقي.

4

مصرف الإنماء:  
وقع الصندوق اتفاقية تسهيلات مصرفية مع مصرف الإنماء بقيمة مليار ريال سعودي بتكلفة 1.2% مضافاً إليها سايبور 3 أشهر، حيث أن مدير صندوق الإنماء ريت الفندقي ("شركة الإنماء للاستثمار") شركة مملوكة بنسبة 100% من قبل مصرف الإنماء.



## 14- تقرير مجلس إدارة الصندوق متضمن الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، وبما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه

### التقرير السنوي لأعضاء مجلس إدارة صندوق الإنماء ريت الفندقية لعام 2023م

يتضمن التقرير السنوي لمجلس إدارة الصندوق الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، وبما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه، وبعد اعتماد هذا التقرير من قبل السادة أعضاء مجلس الإدارة فإنه سيتم تضمينه في التقرير السنوي للصندوق.

### قام مدير الصندوق بالاجتماع مع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لمناقشة التالي:

الموافقة على توزيع أرباح النصف الأول والتي تعادل 0.32 هللة لكل وحدة بتاريخ 2023/06/13م.

الموافقة على التسهيلات المصرفية المقدمة من مصرف الإنماء بتاريخ 2023/06/18م.

الموافقة على تعيين شركة إسناد للتقييم العقاري عوضاً عن شركة مكين القيمة وشركة أولات للتقييم العقاري بتاريخ 2023/10/02م.

الموافقة على تحديث شروط وأحكام الصندوق "تعديلات غير أساسية" بتاريخ 2023/10/15م.

الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق، الاطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها.

الموافقة على تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.

التحقق من استقلالية أعضاء مجلس الإدارة المستقلين.

الموافقة على شروط وأحكام الصندوق وملخص المعلومات الأساسية

الموافقة على تعيين شركة أولات وأبعاد ومكين القيمة كمشتمين عقاريين للصندوق أثناء فترة الطرح.

الموافقة على تعيين "مكتب اللحد واليحيى محاسبون قانونيون" كمراجع مالي للصندوق.

الموافقة على تعيين "شركة نمو المالية للاستثمارات المالية" كأمين حفظ للصندوق.

الموافقة على تعيين "شركة خالد نصار وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية"، كمستشار قانوني للصندوق أثناء فترة الطرح.

الموافقة على تعيين "شركة خبير التثمين للتقييم العقاري" لعمل دراسة جدوى للصندوق.

الموافقة على تحديث شروط وأحكام الصندوق وملخص المعلومات الرئيسية "تغييرات غير أساسية".

15- بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها:

لا ينطبق - حيث أن مدير الصندوق لم يحصل على أي عمولات خلال الفترة.



### تعريف وتحديد المخاطر

#### تعريف وتحديد المخاطر

تتم مراجعة أنشطة الصناديق الاستثمارية العقارية لتحديد المخاطر المصاحبة والمرتبطة بالصندوق لحماية مصالح الشركة والمستثمرين، ويتم مراجعة أنشطة الصندوق فيما يتعلق بمخاطر الأعمال لمدير الصندوق وبالمخاطر المالية ومخاطر السوق ومخاطر التشغيل ومخاطر الالتزام على سبيل المثال لا الحصر.

#### مخاطر الأعمال لمدير الصندوق:

هي المخاطر الخاصة بتطبيق وإدارة أعمال الاستثمار التي يقوم بها مدير الصندوق.

#### المخاطر المالية:

هي المخاطر المتعلقة بالإدارة المالية للصندوق والتي تتضمن التسهيلات المقدمة في حال وجودها والدفعات واستحقاقها، بالإضافة إلى الرسوم الإدارية لمدير الصندوق وكفايتها، والتوزيعات لحاملي الوحدات في حال وجودها.

### تعريف وتحديد المخاطر

#### مخاطر السوق

هي المخاطر الخاصة المتعلقة بجميع الجوانب التي تؤثر الأداء المالي للصندوق والتي تتعلق بمخاطر تغير أسعار نسب الأرباح في حال وجود تمويل، بالإضافة الى الية تقييم العقار، ومخاطر المنافسين التي من الممكن ان تؤدي الى انخفاض الإيرادات والتدفقات النقدية للصندوق.

#### مخاطر التشغيل

هي المخاطر الخاصة والمتعلقة بألية إدارة الصندوق من قبل مدير الصندوق والتي تؤدي الى حدوث تأثير سلبي على اداء الصندوق.

#### مخاطر الالتزام

هي المخاطر الخاصة بالقوانين واللوائح الخاصة بالجهات المشرعة، والتي يجب الالتزام بها وتنفيذها في جميع الأحوال وفي حال حدوث تغيرات بتلك اللوائح او صدور لوائح أخرى ذات صلة.

### تقييم المخاطر وآلية قياسها

يتم تقييم المخاطر الكامنة للصادق العقارية واهميتها النسبية المحتملة بالإضافة الى تحديد واختبار منهجية لقياسها. وتدرج المخاطر المصاحبة لأعمال الصندوق كما تم ذكرها في مذكرة الشروط والاحكام واحتمالية حدوثها وتأثيرها على الشركة بصورة شاملة وعلى أداء الصندوق بصورة خاصة.

### آلية المراقبة التحكم بالمخاطر

يتم تحديد مدى تقبل المخاطر المصاحبة لأعمال الصندوق وحدودها، واعداد تقارير خاصة تضمن الية المراقبة ومستويات التعرض للمخاطر والية التحكم بها.

### مراجعة المخاطر وعلاجها

يتم اتباع أحد الاستراتيجيات التالية لمراجعة وعلاج المخاطر

في حال عدم قدرة الصندوق على تحمل المخاطر، او يمكن ان تعد هذه المخاطر انتهاك اللوائح والقوانين الموضوعة.



وهي الالية التي يتم اتباعها للمخاطر المقبولة بسبب طبيعة العمليات. للصندوق، والتي يقر الصندوق بوجودها وتعد مخاطر كامنه JbrenRisk، والتي قد تحتاج الى تطوير الية لإدارة تلك المخاطر



ونقلها لأطراف أخرى، وذلك من خلال منتجات التأمين او الاستعانة بمصادر خارجية على سبيل المثال لا الحصر.



يقوم الصندوق بتبني نهج لقبول بعض المخاطر بناء على تصنيفها، وقد يختار مدير الصندوق عدة ضوابط لتقليل المخاطر الحالية او الاحتفاظ بمستويات مخاطر مماثلة تخضع للمراقبة الدائمة.



## تقرير مخاطر صندوق الإنماء ريت الفندقى لعام 2023م

فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق إليها في مذكرة الشروط والاحكام والخاصة بالصندوق واحتمالية وقوعه والية تقويم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها			آلية تقويم المخاطر
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة	
أ. المخاطر المتعلقة بالصندوق وأصوله:						
1	مخاطر طبيعة الاستثمار وعدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار	عملية الاستثمار في الصندوق تتطلب التزاماً من قبل المستثمرين وفق ما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، وليست هناك أي ضمانات لتحقيق عائدات للمستثمرين على رأس المال المستثمر، وعلاوة على ذلك فلن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو في أي وقت على الإطلاق، وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصول الصندوق أو التصرف فيها، أو قد لا تكون هناك إمكانية - إذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع - لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها خلال الإطار الزمني الذي ينشده الصندوق، وبناء على ما سبق فإن الصندوق قد لا يتمكن أبداً من تحقيق أي عوائد على أصوله. وليس هناك ضمان بأن الصندوق سوف ينجح في تحقيق عوائد للمستثمرين، أو أن تتناسب العوائد التي سيتم تحقيقها مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات الواردة في الشروط والأحكام، ومن الممكن أن تنخفض قيمة الوحدات في الصندوق، كما أنه من المحتمل أن يخسر المستثمرون كامل رأس المال المستثمر في المشروع أو بعضه في حال تحقق أي من المخاطر المشار إليها في المادة - مخاطر الاستثمار في الصندوق - (بعضها أو جميعها)، ولن يكون هناك أي ضمان بأن يحقق الصندوق العوائد المستهدفة.			✓	تعمل شركة الانماء للاستثمار بعمل دراسة جدوى للمشروع التابع للصندوق قبل البدء بتشغيل الصندوق ومن ذلك تقييم الأصول من قبل مثنين عقاريين معتمدين وذلك لمعرفة قيمة العقار الحالية. كما يقوم بتقييم عقارته مرتين سنوياً، كما يقوم مدير الصندوق بتقييم سنوي لمشغلي العقارات المملوكة للصندوق لضمان استمرار العوائد النقدية.
2	مخاطر عدم وجود تاريخ تشغيلي سابق للصندوق	الصندوق حديث النشأة والتأسيس ولم تبدأ بعد عملية تشغيل الصندوق؛ لذا فلا يوجد للصندوق أي سجل أداء سابق يمكن للمالكى الوحدات من خلاله الحكم على أداء الصندوق. وعلى الرغم من أن مدير الصندوق يمتلك خبرة واسعة في إدارة الصناديق الاستثمارية، فإن طبيعة استثمارات الصندوق المستقبلية وكذلك طبيعة المخاطر المرتبطة بها قد تختلف بشكل جوهري عن الاستثمارات والاستراتيجيات التي اضطلع بها مدير الصندوق في السابق، كما أنه ليس بالضرورة أن تكون النتائج السابقة التي حققها مدير الصندوق دالةً على الأداء المستقبلي له، لذا يصعب التنبؤ بمدى التغيير في قيمة الوحدات أو في العائدات التي من المفترض توزيعها نتيجة لذلك..			✓	تعتبر المخاطر منخفضة نسبياً نظراً لأن مدير الصندوق يمتلك خبرة سابقة في إدارة وتشغيل العقارات المدرة للدخل، كما أن مدير الصندوق يمتلك خبرة واسعة في إدارة الصناديق الاستثمارية العقارية وسيعى لأن تكون النتائج المستقبلية مقارنة لما يذكر في التقارير المحدثة للصندوق
3	مخاطر السيولة	لا ينبغي النظر إلى كون الصندوق متداولاً في السوق، كإشارة إلى أنه سوف يكون هناك سوق نشط ذات سيولة للوحدات أو أنه سوف يتطور أو يحسن أداء السوق، أو أنه في حال عدم تحسن أداء السوق أو عدم تطوره، فإنه قد يستمر على ذلك الحال، وفي حال عدم تحسن أداء السوق أو تطويره ليصبح سوق ذو نسب سيولة عالية فقد تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، قد يكون للتعاملات الصغيرة نسبياً تأثير سلبي كبير على الوحدات وسعرها وينتج من ذلك صعوبة تنفيذ تعاملات تتضمن عدد كبير من الوحدات بسعر ثابت..			✓	يعد الصندوق العام ذو سيولة أعلى من الصندوق الخاص، ومن أعلى الصناديق العامة سيولة الصناديق المتداولة، يتم تداول وحدات صندوق ريت الانماء الفندقى في السوق الرئيسية (ناسد).
4	مخاطر التشغيل وإدارة الأملاك للأصول العقارية	تتضمن إدارة الأملاك والتشغيل للأصول العقارية التابعة للصندوق عدة مخاطر، منها على سبيل المثال لا الحصر: <ul style="list-style-type: none"> <li>• التأخير في تحصيل العوائد.</li> <li>• تجاوز التكاليف المحددة للصيانة والتشغيل.</li> <li>• ضعف جودة الإدارة.</li> <li>• عدم القدرة على تسويق الأصول العقارية.</li> <li>• حالات القوة القاهرة والظروف الطارئة الموضحة في المادة (10) البند 3 في الشروط والاحكام.</li> </ul> بالإضافة إلى مخاطر أخرى، من بينها تأخر الحصول على الموافقات و/أو تجديد التصاريح الحكومية اللازمة للتشغيل، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة لإدارة الأملاك، وبكلمة أن الاستثمار في الوحدات بالصندوق هو استثمار غير مباشر في الأصول العقارية، فإن تشغيل الأصول العقارية سيكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة وحدات الصندوق في حال تعثر أو تأخير تحصيل العوائد .		✓	في حال حدوث معوقات في تشغيل وإدارة المشروع، سيقوم مدير الصندوق بمعالجتها بأسرع وقت ممكن وقد يستدعي الاستعانة بخبرات طرف ثالث بالإضافة إلى الحرص على النقاط التالية: <ol style="list-style-type: none"> <li>1-سجل حافل للمشغل لمشاريع مشابهه .</li> <li>2-الحصول على الموافقات المطلوبة.</li> <li>3-المتابعة المستمرة مع أصحاب العلاقة بالمشروع.</li> <li>4-تعزيز العناية الواجبة</li> <li>5-مواءمة المصالح بين أصحاب المصلحة</li> </ol> كما سيقوم مدير الصندوق بتقييم سنوي لمشغلي عقارات الصندوق للتأكد من قيامهم بالتزاماتهم لتحقيق المصلحة العظمى لمالكى الوحدات.	
5	مخاطر تغير ظروف السوق العقاري	سوف يعتمد الأداء المستقبلي للصندوق بشكل كبير على التغييرات التي تطرأ على ظروف العرض والطلب فيما يتعلق بقطاع العقارات بشكل عام وفي المناطق والمدن التي تقع فيها الأصول العقارية التابعة للصندوق على وجه الخصوص، والتي يمكن أن تتأثر بالظروف الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية، والمنافسة المتزايدة والتي يمكن أن تؤدي إلى انخفاض في قيمة الأصول العقارية، ويجوز لمدير الصندوق - حسبما تكون			✓	تعتبر المخاطر منخفضة نسبياً كون أن الصندوق يتمركز حول قطاع الفنادق والضيافة والذي يعتبر أحد الركائز الرئيسية لمستقبل السوق العقاري.



				عليه ظروف السوق والتدفقات النقدية للصندوق - تغيير استراتيجية الأصول العقارية بما يرى أنه يحقق مصلحة المستثمرين وبما لا يتعارض مع طبيعة الصندوق وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام، ومن الممكن أن يكون لهذه التغيرات في السوق العقاري أو استراتيجية الأصول العقارية تأثيراً سلبياً كبيراً على أداء الصندوق وقيمه وحداته.
6	مخاطر التعارض المحتمل للمصالح		✓	<p>قد يكون الصندوق عرضة لتعارض المصالح، حيث أن الصندوق قد يحصل على تمويل من مصرف الإنماء (حيث أن مدير الصندوق شركة تابعة ومملوكة بنسبة 100%) من مصرف الإنماء، بالإضافة إلى أن مدير الصندوق يزاو ويمارس مجموعة من الأنشطة التي تتضمن استثمارات مالية وخدمات استشارية وقد تنشأ هناك حالات تعارض فيها مصالح مدير الصندوق مع مصالح الصندوق، رغم أن مدير الصندوق، وأي من تابعيه سوف يفتح عن أي تعارض في المصالح قد ينشأ نتيجة قيامه بإدارة الصندوق، إلا أن أي تعارض في المصالح من المحتمل أن يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامه بشكل موضوعي مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وأدائه.</p> <p>كما أن الصندوق يخضع لحالات مختلفة لتعارض المصالح نظراً بأن مدير الصندوق والشركات التابعة له، ومدراء كل منهما والموظفين والعاملين قد يكونوا مشاركين في أنشطة عقارية وغيرها من الأنشطة التجارية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة. وبهذا الخصوص، يجوز للصندوق من وقت لآخر التعامل مع أشخاص أو شركات أو مؤسسات أو الشركات التي ترتبط مع الشركات التابعة لمدير الصندوق لتسهيل الفرص الاستثمارية. ولا يتطلب من الجهات التي فوض مجلس إدارة الصندوق مسؤوليات معينة لها (بما في ذلك مدير الصندوق) أن يكرسوا كل مواردهم للصندوق. وفي حال قامت أي من الجهات المذكورة بتكريس مسؤولياتها أو مصادرها لمصالح جهات أخرى، قد يحد ذلك من قدرتها على تكريس مصادرها ومسؤولياتها لمصالح الصندوق مما قد يؤثر على قدرة الصندوق بتحقيق أهدافه من حيث النمو في العائدات والقدرة على تحقيق قيمة سوقية أفضل للوحدات، على أنه في جميع الأحوال أن مدير الصندوق وأي من تابعيه سوف يفتح عن أي تعارض في المصالح قد ينشأ نتيجة قيامه بإدارة الصندوق، مع ضرورة مراعاة أحقية الصندوق الاستثمار في الصناديق المداره من قبل مدير الصندوق وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، يرجى الرجوع إلى المادة (25) من هذه الشروط والأحكام.</p>
7	المخاطر السياسية		✓	<p>قد يتأثر أداء الصندوق بالآثار السلبية الناجمة عن أحداث سياسية غير متوقعة ضمن النطاق المحلي أو الإقليمي لمكان استثمارات الصندوق؛ حيث إن مثل هذه الأحداث السياسية وعدم الاستقرار غالباً ما تؤثر سلباً بشكل مباشر أو غير مباشر على القطاعات الاقتصادية والتجارية ومنها القطاع العقاري محل استثمار الصندوق، مما ينعكس على عائدات الصندوق وقيمه وحداته سلباً.</p>
8	مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسيين		✓	<p>إن نجاح الصندوق يعتمد أساساً على أداء فريقه الإداري - بما في ذلك أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومديري الأملاك والمشغلين - لذا فإن فقدان خدمات أي عضو من أعضاء فريقه الإداري بشكل عام - سواء أكان هذا الفقدان بسبب الاستقالة أم غير ذلك - وعدم قدرة الصندوق على استقطاب وتعيين موظفين جدد، وعدم القدرة على المحافظة على الموظفين الذين هم على رأس العمل، كلها أمور من شأنها أن تؤثر سلباً على أعمال الصندوق وعلى فرص نجاحه، مما ينعكس على عائدات الصندوق وقيمه وحداته سلباً.</p>
9	مخاطر الاستثمار في صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة		✓	<p>هي جميع المخاطر المماثلة لمخاطر الاستثمار في صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة والتي قد تتعرض لها صناديق الاستثمار الأخرى التي قد يستثمر فيها الصندوق والتي تتمثل في إخفاق أي مدين للصندوق المستثمر به في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مع الطرف المتفق معه مما قد يتسبب في خسارة الصندوق لجميع المبلغ المستثمر في هذه التعاملات أو جزء منه، والذي بدوره قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق وبالتالي ستخفف قيمة الوحدة.</p>
10	مخاطر عدم ضمان توافق المعايير والضوابط الشرعية		✓	<p>قد يكون مختلف مستشاري الشريعة والمحاكم السعودية واللجان القضائية آراء مختلفة عن المسائل المماثلة فيما يتعلق بالتوافق مع المعايير والضوابط الشرعية، وبالتالي قد يرغب مالكو الوحدات المحتملين في التشاور مع المستشارين القانونيين والشرعيين الخاصين بهم للحصول على رأي إذا رغبوا في ذلك. وعلى الرغم من أن لجنة الرقابة الشرعية قد اطّلع على الوثائق المتعلقة بالصندوق، فإن وجهة نظرها بالتزام الصندوق بالمعايير والضوابط الشرعية لن يلزم محكمة سعودية أو لجنة قضائية وسيكون لأي محكمة أو لجنة قضائية في المملكة الصلاحية والحق في أن تقرر بنفسها حول ما إذا كان أو لم يكن الصندوق متوافقاً مع أنظمة المملكة والمعايير والضوابط الشرعية، وبالتالي فإن وجهة نظر لجنة الرقابة الشرعية فيما يتعلق بالتزام الصندوق بالمعايير والضوابط الشرعية هو عرضة للتغيير والاختلاف من علماء الشريعة الآخرين، وليس هناك أي ضمان بأن يتم اعتبار الصندوق متوافقاً مع المعايير والضوابط الشرعية من قبل أي شخص آخر غير لجنة الرقابة الشرعية.</p>
11	المخاطر المرتبطة بالمعايير والضوابط الشرعية		✓	<p>تم استثمارات الصندوق وفقاً للمعايير والضوابط الشرعية حسبما تحددها لجنة الرقابة الشرعية. وهذه المبادئ تنطبق على هيكل الاستثمارات وعلى نشاطات الصندوق وتنوع استثماراته. وللتزام بتلك المعايير والضوابط، قد يضطر الصندوق للتخلي عن استثمار معين أو جزء منه، أو جزء من دخله إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مخالف للمعايير والضوابط الشرعية. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام بالمعايير والضوابط الشرعية قد يخسر الصندوق فرص استثمارية إذا قررت لجنة الرقابة الشرعية أنها غير ملتزمة بالمعايير والضوابط الشرعية، وبالتالي لا يمكن للصندوق الاستثمار فيها. وقد يكون لهذه العوامل، في ظل ظروف معينة، أثر سلبي على الأداء المالي للصندوق أو استثماراته، مقارنة مع النتائج التي يمكن الحصول عليها لو لم تكن المعايير والضوابط الشرعية للصندوق مطبقة.</p>
12	مخاطر عدم المشاركة في الإدارة		✓	<p>باستثناء ما هو مذكور في هذه الشروط والأحكام، لا يكون للمستثمرين الحق أو ملاحية المشاركة في إدارة الصندوق أو التأثير على أي من قرارات استثمارات الصندوق. وتُسند جميع مسؤوليات الإدارة لمدير الصندوق. حيث تؤثر هذه القرارات على أنشطة الصندوق وبالتالي مالكي الوحدات.</p>
<b>ب. المخاطر المتعلقة بوحدة الصندوق.</b>				
1	مخاطر محدودة حق الرجوع		✓	<p>الاستثمار في الصندوق ليس بمثابة ودیعة في المصرف أو غيره من مؤسسات الإيداع المؤمنة، وتمثل الوحدات ملكية مشاعة في صافي قيمة أصول الصندوق، وسيتم أخذ مدير الصندوق و/أو أمين الحفظ إجراءات كافية لفصل أصول الصندوق عن أي أصول أخرى، وتشمل هذه الإجراءات - على</p>
				<p>في حالة حدوث آثار سلبية ناجمة عن أحداث سياسية غير متوقعة قد تؤثر على أداء الصندوق، سيقوم مدير الصندوق بالتعاون مع مجلس الإدارة بتحويل الاستثمارات الضار المحتمل.</p> <p>في حالة فقدان خدمات أي عضو من أعضاء فريق العمل الإداري بشكل عام، سيقوم مدير الصندوق بعقد اجتماع عاجل بمجلس إدارة الصندوق لاتخاذ قرار لتفادي حدوث أي انقطاع في فترة إدارة الصندوق قد تؤثر سلباً على فرص نجاح الصندوق.</p> <p>سيقوم مدير الصندوق بأخطار المستثمرين عن نتائج الاستثمارات في التقرير السنوي، كما وأن مدير الصندوق يستمر فقط في صناديق سوق النقد قليلة المخاطر بعد استشارة مجلس إدارة الصندوق.</p> <p>اطلعت الهيئة الشرعية على الوثائق المتعلقة بالصندوق، وتم تضمين نبذة عن أعضاء الهيئة الشرعية في شروط وأحكام الصندوق، وبإمكان أي مستثمر استشارة المستشار الشرعي الخاص به.</p> <p>يعمل مدير الصندوق على التأكد من أن هيكل الاستثمار يكون متوافقاً للضوابط الشرعية والالتزام بكافة الضوابط الشرعية طوال مدة الصندوق، وفي حال وجود أي تغييرات في أحد أجزاء الاستثمار التي تخالف الضوابط سيقوم مدير الصندوق بطرح استثمارات أخرى متوافقة مع الضوابط وطرحها لمجلس الإدارة.</p> <p>يعمل مدير الصندوق على تحقيق المصلحة القصوى لمالكي الوحدات، وذلك بعقد الاجتماعات الدورية مع الأطراف ذات العلاقة بالصندوق (مجلس إدارة الصندوق/المسوق/مالكي الوحدات) وذلك لاتخاذ القرارات اللازمة لتحقيق مصلحة مالكي الوحدات.</p>



				سبيل المثال لا الحصر - إنشاء حساب مصرفي منفصل للصندوق، وحفظ دفاتر المحاسبة وسجلات الأصول العقارية وغيرها، ولا يلتزم مدير الصندوق لمالكي الوحدات بأي عوائد أو عمولة، كما أنه لا يوجد أي ضمان بأن أصول الصندوق القابلة للتسييل أو التنفيذ ستكفي لسداد جميع العوائد المتوقعة للوحدات أو لضمان أن مالكي الوحدات سيستردون جميع أموالهم.		
2	مخاطر التداول بسعر أقل من سعر الطرح		✓	قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من سعر الطرح، وقد لا يستطيع مالكو الوحدات استرداد كامل قيمة استثمارهم. وقد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من قيمتها لعدة أسباب من بينها ظروف السوق غير المواتية وضعف توقعات المستثمرين حول جدوى الاستراتيجية والسياسة الاستثمارية للصندوق وزيادة مستويات العرض على الطلب من الوحدات. وكذلك تؤدي عمليات البيع من جانب مالكي الوحدات لعدد كبير من الوحدات إلى تخفيض السعر السوقي للوحدة إلى درجة كبيرة وبشكل سلبي. وبناءً عليه، فإن شراء الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات، لاسيما أن ذلك قد يؤدي إلى صعوبة تخارج المستثمر من الصندوق أو تخارجه بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.		يستوفي مدير الصندوق الاشتراطات النظامية المتعلقة بالإفصاح ونشر التقارير والقوائم المالية، مما يمكن المستثمر من دراسة الوضع الحالي للصندوق، وتوقع الأداء المستقبلي للصندوق.
3	مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات		✓	قد تؤدي عمليات بيع عدد كبير من الوحدات من قبل مالكي الوحدات إلى انخفاض سعر تداول الوحدة، وقد تؤدي أي إشاعات حول أداء الصندوق إلى قيام مالكي الوحدات ببيع وحداتهم مما يؤثر سلباً على سعر الوحدة.		تعتبر مرتفعة نسبياً كون أن الصندوق متداول في السوق الرئيسي ("تاسي") ولاختلاف شرائح المستثمرين ومدى تقبلهم لأي إشاعات أو أخبار سواء كانت إيجابية أم سلبية.
4	مخاطر إلغاء إدراج/ تعليق الوحدات		✓	هناك مخاطر بأن تقوم الهيئة بإلغاء إدراج أو تعليق تداول وحدات الصندوق في أي وقت إذا رأت الهيئة أن ذلك ضروري لحماية المستثمرين أو الحفاظ على تنظيم السوق أو رأت أن مدير الصندوق أو أمين الحفظ أخفق بشكل جوهري. كما يجوز للهيئة إلغاء الإدراج أو تعليقه حسب المادة السادسة عشر من لائحة صناديق الاستثمار العقاري إذا أخفق الصندوق في الوفاء بمعايير السيولة، كما هو مبين من جانب السوق وفقاً لقواعد الإدراج، والمرجح في هذه الحالة سيكون خارج نطاق سيطرة مدير الصندوق. وبالتالي تحد من قدرة مالكي الوحدات بالتصرف في وحداتهم المملوكة في الصندوق.		يحرص مدير الصندوق على حماية المستثمرين وذلك من خلال الالتزام بمتطلبات هيئة السوق المالية.
5	مخاطر التقلبات في التوزيعات		✓	على الرغم من أن مدير الصندوق يستهدف توزيع الأرباح مرتان سنوياً على الأقل بحيث لا تقل التوزيعات عن (90%) من صافي أرباح الصندوق وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري، إلا أنه لا توجد أي ضمانات حول المبالغ الفعلية التي سيتم توزيعها من جانب الصندوق.		يسعى مدير الصندوق على رفع إيرادات الصندوق وتقليل تكاليفه قدر المستطاع، بهدف تحقيق أعلى توزيع ممكن، مع دراسة التوزيعات المستقبلية وتوقيتها للعمل على تقليل المخاطر المتعلقة بتقلبات التوزيعات.
6	مخاطر انعكاس القيمة الأساسية		✓	قد لا يعكس سعر السوق المتداول للوحدات القيمة الأساسية لاستثمارات الصندوق، كما قد يتعرض السوق لتقلبات كبيرة في الأسعار وحجم التعاملات من وقت لآخر، وقد يؤدي هذا الأمر إلى التأثير سلباً على السعر السوقي للوحدات، وعلى اعتبار أن الصندوق هو صندوق استثمار عقاري متداول، فقد يتأثر سعر الوحدات بعدد من العوامل التي تقع خارج سيطرة الصندوق.		يستوفي مدير الصندوق الاشتراطات النظامية المتعلقة بالإفصاح ونشر التقارير والقوائم المالية، مما يمكن المستثمر من دراسة الوضع الحالي للصندوق، وتوقع الأداء المستقبلي للصندوق.
7	مخاطر سيولة الوحدات		✓	باستثناء حالات انتهاء الصندوق وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، سوف يتمكن مالكي الوحدات من تحقيق مردود على استثماراتهم من خلال تداول الوحدات في السوق والتوزيعات من صافي أرباح الصندوق، وعلى الرغم من قابلية الوحدات للتداول، فإن نسب السيولة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة أقل من السيولة السوقية لأسهم الشركات المدرجة في السوق، ومن المحتمل أن لا يكون هناك سوق ذات سيولة للوحدات مقارنة بأسهم الشركات المدرجة في السوق، وقد يواجه مالكي الوحدات صعوبة في بيع الوحدات بالسعر السوقي المعروض و/أو صافي قيمة الوحدة السائد للوحدات.		يعد الصندوق العام ذو سيولة أعلى من الصندوق الخاص، ومن أعلى الصناديق العام سيولة الصناديق المتداولة، يتم تداول وحدات صندوق الائتماء ريت الفندق في السوق الرئيسية (تاسي).
8	مخاطر انخفاض نسب الملكية في حال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً للمتطلبات المفروضة من قبل الهيئة بهذا الخصوص		✓	في حال قرر الصندوق زيادة إجمالي قيمة أصوله وفقاً للمتطلبات المفروضة من قبل الهيئة بهذا الخصوص، فقد يتطلب ذلك المزيد من التمويل عن طريق إصدار وحدات جديدة، وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى انخفاض نسب ملكية مالكي الوحدات وحقوق التصويت الخاصة بهم، بالإضافة إلى النسبة التي تمثلها الوحدات المملوكة لهم في الصندوق من إجمالي مبالغ الاشتراكات المساهم بها في الصندوق.		تعمل شركة الانماء للاستثمار على دراسة الهيكل الأنسب لرأس مال الصندوق بما يحقق المصلحة القصوى لمالكي وحدات الصندوق، ويتم توضيح مسببات رفع المال ومستهدفاته مما يمكن مالكي الوحدات من دراسة الاشتراك من عدمه.
<b>ت. المخاطر المرتبطة بأصول الصندوق</b>						
1	مخاطر الاستثمارات العقارية		✓	يخضع الاستثمار في وحدات الصندوق لبعض المخاطر المرتبطة بملكية الأصول العقارية والقطاع العقاري على وجه العموم؛ حيث إن قيمة استثمارات الصندوق في الأصول العقارية، فإن صافي قيمة الوحدة يمكن أن يتأثر بشكل سلبي بعدد من العوامل منها: انخفاض قيمة الأصول العقارية، وعدم القدرة على تسييل الاستثمارات، والمخاطر ذات الصلة بالأوضاع الاقتصادية المحلية والإقليمية والدولية، والكوارث الطبيعية، والأعمال الإرهابية، والحروب، والامتنال للقوانين البيئية، والمسؤولية البيئية، وارتفاع تكاليف التمويل، والإفراط في بناء العقارات، والأوضاع المالية للمشتريين، وشغور الأصول العقارية لفترات طويلة، وزيادة الرسوم والضرائب المفروضة على العقارات، والتغيرات في أنظمة التخطيط العمراني، والتأخير في أعمال التطوير، وتجاوزات التكاليف للحدود الموضوعة لها، والمخاطر المالية وزيادة المنافسة، وغيرها من الظروف في المملكة التي تؤثر على أسعار العقار، مما ينعكس بشكل سلبي على سعر الوحدات.		في حالة حدوث آثار سلبية ناجمة عن مخاطر الاستثمارات العقارية قد تؤثر على أداء الصندوق، سيقوم مدير الصندوق بالتعاون مع مجلس الإدارة بتحليل الأثر السلبي على الصندوق وتطوير استراتيجية لتفادي الضرر المحتمل.
2	مخاطر التأخر في الانتهاء من أعمال الإنشاء والتطوير		✓	إن أي أعمال على الأصول العقارية لغايات تحسينها وتطويرها سيكون مرتبباً بمسائل متعلقة بالتخطيط والتطوير والانشاءات وإعادة التخطيط العقاري والالتزامات البيئية والمجتمعية أثناء التطوير والتحسين وأن أي تأخير قد يحصل في مواعيد الانتهاء من أعمال التحسين والتطوير يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.		في حال حدوث معوقات لتطوير المشروع، سيقوم مدير الصندوق بمعالجتها بأسرع وقت ممكن وقد يستدعي الاستعانة بخبرات طرف ثالث بالإضافة إلى الحرص على النقاط التالية: 1- سجل حافل للمطور لمشاريع مشابهه .

					2- الحصول على الموافقات المطلوبة. 3- المتابعة المستمرة مع أصحاب العلاقة بالمشروع. 4- تعزيز العناية الواجبة
3	مخاطر بيع وشراء الأصول العقارية وتأثرها بتقلبات القطاع العقاري		✓		يُعمل مدير الصندوق على أن تتم عملية الاستحواذ بناء على دراسة جدواها استثمارياً وأن تكون جذابة من ناحية الموقع والعائد والقيمة مما يجعلها ذات سيولة أعلى من مثيلاتها.
4	المخاطر المترتبة على التطوير العقاري		✓		تجدر الإشارة إلى أنه لا توجد أي مشاريع تطوير عقاري في الأصول العقارية المستهدفة من قبل الصندوق، إلا أن استثمار الصندوق في أي مشاريع تطوير عقاري وفقاً لهذه الشروط والأحكام، قد يترتب عليه عدد من المخاطر المترتبة على التطوير العقاري، إن المخاطر المترتبة على التطوير العقاري تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي: (1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، و(2) تجاوز التكاليف المحددة، و(3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة، و(4) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل تقع خارج سيطرة الصندوق والتي تتعلق بقطاع المقاولات (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق) و(5) صدور أي قرارات تتعلق بزيادة نسبة السعوية في قطاع المقاولات قد يكون له تأثير على توفر العمالة للقيام بأعمال التطوير، وهو الأمر الذي يؤخر إنجاز مشاريع التطوير العقاري. كما أن استثمار الصندوق في أي مشاريع تطوير عقاري ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة لتقسيم الأراضي والإشغال، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وتكاليف التطوير العقاري المتصلة بالمشاريع التي لم يتم متابعتها حتى الإنجاز. قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رفض إصدار أي اعتماد أو موافقة بلدية مطلوبة أو تم منحها بشروط غير مقبولة أو غير منطقية، وفي مثل هذه الأحوال، قد لا يستطيع الصندوق المضي قدماً بالاستثمار أو تطوير الأصل العقاري المعني بذلك، مما سيؤثر سلباً على قيمة الوحدات حيث أن العوائد المتوقعة من التطوير العقاري لن يتم تحصيلها في الوقت المحدد لها. إن الإنجاز الناجح لتلك المشاريع سوف يكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات وأي فشل في ذلك من شأنه أن يؤدي إلى تخفيض التوزيعات للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق.
5	مخاطر أمين الحفظ		✓		في حال حدوث معوقات لتطوير المشروع، سيقوم مدير الصندوق بمعالجتها بأسرع وقت ممكن وقد يستدعي الاستعانة بخبرات طرف ثالث بالإضافة إلى الحرص على النقاط التالية: 1- سجل حافل للمطور لمشاريع مشابهه . 2- الحصول على الموافقات المطلوبة. 3- المتابعة المستمرة مع أصحاب العلاقة بالمشروع. 4- تعزيز العناية الواجبة
6	مخاطر المشغلين ومديري الأملاك		✓		على الرغم من الالتزامات المفروضة على أمين الحفظ بشأن فصل أصول الصندوق عن أصوله وعن أصول مدير الصندوق وأصول عملائه الآخرين، إلا أنه عند تعرض أمين الحفظ لحالات الإغسار أو الإفلاس أو عدم قيامه بواجبه على النحو المطلوب، قد يؤدي إلى التأثير على الأصول العقارية والتي سيتم تسجيل ملكيتها باسم الشركة ذات الغرض الخاص، مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.
7	مخاطر القاهرة والظروف الطارئة		✓		سوف يعتمد الصندوق على خبرة المشغلين ومديري الأملاك المتعاقد معهم لتشغيل وإدارة الأصول العقارية، وبالتالي فإن العوائد المترتبة على الأصول العقارية تعتمد على قدرة المشغلين ومديري الأملاك على التآجير والتشغيل والإدارة والتحصيل، بالإضافة إلى أن المشغلين ومديري الأملاك قد يتعاقدون مع مقدمي خدمات مثل الحراسات الأمنية والصيانة والنظافة وغيرها من الخدمات اللازمة للإدارة والتشغيل، وعليه، فإن أي إخلال أو تقصير من جانب أي من هؤلاء (بما فيهم المشغلين ومديري الأملاك) سيكون من شأنه التأثير وبشكل مباشر وسلبى على أداء الصندوق وعوائده وتوزيعاته.
8	مخاطر التنافس بين العقارات		✓		قد تتأثر قيمة الصندوق واستثماراته بشكل سلبي بالتطورات التي تصاحب أي أحداث متعلقة بالقوة القاهرة أو الظروف الطارئة وغيرها من الظروف الاستثنائية أو ما يصاحب هذه الأحداث من إجراءات بسبب أمور وظروف خارجية عن إرادة وسيطرة الصندوق و/أو مدير الصندوق والتي قد تشمل على سبيل المثال لا الحصر أحداث القضا والقدرة، الأمراض والأوبئة والجوائح، الأوامر أو القرارات الحكومية المتعلقة بالتدابير الاحترازية والوقائية، الزلازل والإضرابات، الأعمال الإرهابية، الحروب، الفيضانات، الحرائق، وغيرها، مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة. كما تجدر الإشارة إلى أن مدير الصندوق لن يكون مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات لأي خسارة مؤقتة أو دائمة لاستثماراتهم سواء بشكل مباشر أو غير مباشر بسبب أي أحداث متعلقة بالقوة القاهرة أو الظروف الطارئة أو ما يصاحب هذه الأحداث من إجراءات، وفي حال وقوع أي من هذه الأحداث، فسيتم تأجيل أي التزام على الصندوق بموجب هذه الشروط والأحكام وفقاً لما يقتضيه ذلك الحدث، وسيقوم مدير الصندوق بإعلان حدث القوة القاهرة أو الظروف الطارئة حسب المتطلبات النظامية المفروضة وسيكون ملزم لجميع المستثمرين في الصندوق.
			✓		سيقوم مدير الصندوق بدراسة السوق بشكل مستمر وفي وقت بيع أصول الصندوق ومن ثم إعطاء توصيات لمجلس إدارة الصندوق، لاتخاذ القرار المناسب.
			✓		سيكون هنالك العديد من الأصول العقارية الأخرى التي تقع في نفس المناطق التي توجد فيها الأصول العقارية التابعة للصندوق والتي سوف تتنافس مع الأصول العقارية للصندوق في اجتذاب المستأجرين، إن عدد هذه الأصول العقارية المنافسة سيكون له أثر على مقدرة الصندوق على تأجير و/أو تشغيل أصوله وعلى المبالغ التي يمكنه تحصيلها كإيجارات و/أو عوائد لهذه الأصول العقارية مما قد يؤدي لانخفاض التدفقات النقدية للصندوق، وقد يتأثر أداء الصندوق سلباً في حال ما إذا زاد نسبة المعروض العقاري المنافس للصندوق، أو تم تطوير أصول عقارية قائمة في نفس مواقع الأصول العقارية للصندوق الأمر الذي قد يضطر الصندوق إلى القيام بتحسينات أو تطويرات رأسمالية على الأصول العقارية التي يملكها للمحافظة عليها أو خلق ميزة تنافسية، وبالتالي سيؤثر سلباً على التوزيعات الدورية التي يقوم بها الصندوق مما يؤثر سلباً على سعر الوحدة.

9	مخاطر الإيرادات المستقبلية للصدوق على قدرته في جذب مستأجرين/مشتريين مهتمين للأموال العقارية	يتمثل جزء كبير من دخل الصدوق في إيرادات تأجير و/أو تشغيل و/أو بيع أصوله العقارية، ولا يوجد أي ضمان على أن الصدوق سيكون قادراً على تحقيق ذلك وفقاً للشروط والأوضاع التي يسعى إليها مما سيؤثر على التوزيعات الدورية التي يقوم بها الصدوق.	✓		يقوم مدير الصدوق بمعرفة إيرادات البيع و/أو التأجير و/أو التشغيل بناءً على دراسة مدير الصدوق قبيل بدء الصدوق، وفي حال تغيرت الأسعار بعد البدء بالمشروع، يقوم مدير الصدوق بعدد من الطرق لمعرفة الأسباب ويحرص على أن لا يكون فيها ضرر للصدوق أو مالكي الوحدات.
10	مخاطر إمكانية خضوع الصدوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات	قد تنخفض إيرادات تأجير و/أو تشغيل و/أو بيع أصول العقارية والتي سترد إلى الصدوق نتيجة للتغيرات السلبية المختلفة التي تؤثر على الأصول العقارية أو المستأجرين/المشتريين من الصدوق وقد لا تنخفض بعض النفقات الرئيسية للصدوق، بما في ذلك الصيانة والتكاليف التشغيلية للأصول العقارية ونفقات التمويل عند انخفاض الإيرادات، وإذا ما انخفضت أسعار التأجير/البيع والدخل التشغيلي بينما ظلت التكاليف كما هي، فإن إيرادات الصدوق والأموال المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات قد تنخفض تبعاً.	✓		يقوم مدير الصدوق بمراجعة تكاليف الصدوق وذلك بناءً على دراسة مدير الصدوق قبيل بدء الصدوق، وفي حال وجدت أي تكاليف لم تذكر بالدراسة الأولية، يقوم مدير الصدوق بمراجعة الأثر ومناقشتها مع أعضاء مجلس الإدارة لحماية مصالح مالكي الوحدات.
12	مخاطر الاستثمارات جغرافياً	بناءً على استراتيجية الصدوق ونظراً لتركز استثمارات الصدوق مبدئياً في مدينة الرياض ومدينة جدة واللتان تقع فيها الأصول العقارية، سوف تتأثر نتائج الصدوق ومركزه المالي بالأوضاع الاقتصادية في المملكة، والظروف الاقتصادية العالمية التي تؤثر على اقتصاد المملكة وخصوصاً التي قد تتأثر بها المدن التي تتواجد و/أو قد تتواجد فيها الأصول العقارية، وبالتالي فإن أي انكماش في القطاع العقاري وفي قطاع السياحة والضيافة على وجه الخصوص بمدينة الرياض وجدة أو أي مدينة قد يستثمر فيها الصدوق سوف يؤثر سلباً على أداء الصدوق.	✓		يحرص مدير الصدوق على عمل دراسة جدوى للصدوق والحرص على أن تكون الأصول في مواقع جذابة وأيضاً متابعة التطورات الاقتصادية التي قد تؤثر على أسعار الأصول وتقييمها دورياً والحرص على اختيار الوقت الأنسب لبيع أو شراء هذه الأصول.
13	مخاطر الطبيعة الموسمية المرتبطة بالقطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي	قد يكون للطبيعة الموسمية للقطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي بطبيعته الموسمية، ويحقق أعلى معدلات الإشغال بصفة عامة في مواسم معينة مع مراعاة حدائق القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في المملكة. ومن المتوقع أن تسبب هذه الطبيعة الموسمية تقلبات دورية في إيرادات الغرف وأسعارها ومعدلات الإشغال والنفقات التشغيلية. ولا يستطيع الصدوق توفير أي ضمانات بأن التدفقات النقدية سوف تكون كافية لتعويض أي هبوط قد يحدث نتيجة لهذه التقلبات، وبالتالي، قد يكون للتذبذب في الأداء المالي الناتج عن الطبيعة الموسمية للقطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي تأثير جوهري سلبى على المركز المالي للصدوق وتدفقاته النقدية ونتائج عملياته وبالتالي التوزيعات النقدية وقيمة الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، وعلى الرغم من أن وزارة السياحة تبذل حالياً جهوداً كبيرة لتشجيع السياحة، إلا أن أي تغير سلبى في إصدار التأشيرات أو في أي من التنظيمات المتعلقة بالقطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي قد يؤثر على القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في المملكة بما في ذلك استثمارات الصدوق.	✓		تعمل شركة الانماء للاستثمار على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصدوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أوصل الصدوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية. كما وقع الصدوق عقود إجباريه/تشغيلية ملزمة لمدة 5 سنوات
14	مخاطر القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي	سوف يتأثر أداء الصدوق بالعوامل التي تؤثر على القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي بشكل عام، وقد تتضمن هذه العوامل عوامل متعلقة بمستويات الطلب ومن بينها أي انكماش اقتصادي أو أي تفشي للأمراض أو أوبئة أو قيود الحجر الصحي أو القيود المرتبطة بالصحة العامة أو أي أنظمة أو لوائح (بما في ذلك تلك المتعلقة بالضرائب والرسوم) أو التعطل في خدمات النقل والمواصلات المحلية أو الوطنية أو الدولية أو التقييد أو الحظر أو أي حالة مشابهة، أو عوامل تتعلق بمستويات العرض ومن بينها زيادة المعروض من الفنادق إما بشكل عام أو في قطاع أو مكان معين أو في فئة معينة. ويتسم القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي بنمط دوري. وقد يكون للاقتصاد الكلي وغيره من العوامل تأثير سلبى على العمل وعلى الإنفاق الشخصي وهو ما يؤدي إلى انخفاض معدلات الإشغال وأسعار الغرف ويؤثر على القيمة الإجمالية للعقارات في القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي. وبالتالي، قد يحتاج الصدوق إلى التنازل عن أي أصل من أصوله العقارية مقابل مبلغ أقل من تكلفة الاستحواذ، مما يؤدي إلى خسارة رأس مالية وقد لا يتمكن من تحقيق العوائد المستهدفة.	✓		سيقوم مدير الصدوق بدراسة أي فرصة استثمارية تعود بالفائدة على مالكي الوحدات وسيحرص على أن تكون جميع الإجراءات نظامية.
15	المخاطر المتعلقة بإعادة تصنيف الفنادق	نظراً لتركيز الصدوق على القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي وأن الأصول العقارية مخصصة للاستخدام كفنادق تخدم القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي، وكما هو معلوم فإن الفنادق وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة والمطبقة من قبل الجهات المختصة (وزارة السياحة) يستلزم عليها استيفاء متطلبات الترخيص والتصنيف للفنادق، حيث أن فئات التصنيف مقسمة إلى (نجمة واحدة، نجمتين، ثلاث نجوم، أربع نجوم، خمس نجوم، ست نجوم) وفقاً لملاحق الإيواء السياحي، بالإضافة إلى خضوع الفنادق إلى الرقابة والإشراف الدوري من قبل وزارة السياحة، وعليه فإنه لا توجد أي ضمانات أن لا تتعرض الأصول العقارية التابعة للصدوق باعتبارها فنادق إلى إعادة التصنيف لفئة أقل من فئتها الحالية من قبل وزارة السياحة، والذي بدوره سيؤثر على أسعار الغرف وعلى اتفاقيات الترخيص والإدارة والتشغيل، مما يؤثر سلباً على استثمارات الصدوق وعوائده وتوزيعاته.	✓		في حال وجود فرصة استثمارية خارجية سيقوم مدير الصدوق بدراسة هذه الفرصة ومعرفة الأوضاع الاقتصادية الخارجية التي تؤثر على الاستثمار، مع التأكد من أن جميع المتطلبات النظامية مستوفاة، وفي حال وجود فرصة مناسبة سيتم مناقشتها مع أعضاء مجلس الإدارة للتأكد من أن هذه الفرصة سوف تعظم من منفعة مالكي الوحدات.
16	مخاطر الطبيعة غير السائلة للأموال العقارية	تعد الأصول العقارية بشكل عام فئة غير سائلة من الأصول وبالتالي قد يصعب على الصدوق بيع أي من أصوله العقارية بسعر محدد والحصول على عائده في أي وقت حسب إرادته. وقد يصعب على الصدوق بيع أي من أصوله العقارية دون التعرض إلى خصم في السعر (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم تصفيها كأصول عقارية كبيرة) خاصة إذا اضطر الصدوق إلى بيع أي من أصوله العقارية.	✓		يعمل مدير الصدوق على أن تكون الرسوم نسبية متغيرة من الإيرادات، وبذلك فإنه في حال انخفاض الإيرادات (إن وجدت) فإن الرسوم تنخفض كذلك. وحيث أنه من المتوقع أن يكون جزء من التكاليف عبارة عن تكاليف ثابتة فسيتم مراجعتها دورياً لاتخاذ القرار اللازم، بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.

17	مخاطر عدم اشغال الأصول العقارية التابعة للصندوق لفترات طويلة	بسبب انخفاض الطلب أو لأي سبب آخر عندما تصبح أي من الأصول العقارية التابعة للصندوق شاعرة لفترات طويلة نتيجة لأي أسباب أو ظروف، فإن الصندوق قد يعاني من انخفاض في العوائد، وبالتالي انخفاض التوزيعات الدورية للمستثمرين في الصندوق، علاوة على ذلك، ولكون قيمة الأصول العقارية تعتمد بشكل كبير على العقود التأجيلية و/أو التشغيلية لذلك الأصل، فإن القيمة التي يمكن تحصيلها من بيع تلك الأصول التي ظلت غير مستأجرة و/أو مشغلة بشكل جزئي أو كلي لفترات طويلة نسبياً قد تتناقص، وبالتالي قد تتناقص العوائد التي يمكن تحقيقها للمستثمرين في الصندوق، مما يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.	✓	يعمل مدير الصندوق على تأمين أصول الصندوق لجزء من المخاطر المذكورة مثل الحوادث والحرائق كما يتم التأمين على الخسائر الناتجة عن تلك الحوادث وما قد تسببه للأطراف خارجية، ويتم دراسة شركة التأمين ومبلغ التغطية التأمينية ومقارنتها بقيمة المؤمن عليه. كما أن توزيع أصول الصندوق من الناحية الجغرافية من شأنه تخفيض الخطر القائم من الكوارث الطبيعية.
18	المخاطر المتعلقة بالاستثمار في حقوق المنفعة	على الرغم من أن الأصول العقارية المستهدفة من الصندوق لا تحتوي على حقوق منفعة وجميعها سيتم الاستحواذ عليها كملكية حرة، إلا أنه وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام قد يستثمر الصندوق في حقوق المنفعة، وبالتالي، فإن الاستثمار في حقوق المنفعة قد يترتب عليه عدم التزام أي من الأطراف ذوي العلاقة بموجب العقود التي سيتم إبرامها بشأن الاستثمار في حقوق المنفعة، وعليه، فإن حالات عدم الالتزام قد تؤدي إلى إلغاء حقوق المنفعة هذه، كما يمكن أن يتم إلغاء حقوق المنفعة هذه في حالات نزع ملكية الأصل العقاري المستثمر به من خلال حقوق المنفعة، مما يعكس على عائدات الصندوق وقيمة وحداته سلباً.	✓	تعمل شركة الانماء للاستثمار على دراسة جدوى أي فرصة استثمارية وفي حال استحواذ الصندوق على أي أصل مدر للدخل على ان يغطي الدخل من العقار المستحوذ عليه تكاليف التمويل.
19	مخاطر الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل ودوري خارج المملكة	على الرغم من الأصول العقارية المستهدفة من الصندوق لا تحتوي على أي أصول عقارية خارج المملكة، إلا أنه وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام قد يستثمر الصندوق في أصول عقارية خارج المملكة، وبالتالي، فإن الاستثمار في أصول عقارية خارج المملكة ينطوي على العديد من المخاطر مثل سعر صرف العملة والتقلبات السياسية والاقتصادية وارتفاع التكاليف على المستثمر ومخاطر أمن المعلومات، وسيسعى مدير الصندوق للحد من المخاطر في استثمارات تابعة لمتطلبات تنظيمية ورقابية وإشرافية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها المملكة متى ما قرر الاستثمار خارج المملكة، ولكن في حال حدوث أي مما ذكر أعلاه، فإنه قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما يؤثر سلباً على سعر وحداته.	✓	تعمل شركة الانماء للاستثمار على دراسة دراسة عروض التمويل المقدمة واختيار هيكل التمويل الأنسب للصندوق بما يحمي مصالح مالكي الوحدات.
20	مخاطر ارتفاع التكاليف التشغيلية	إن شراء الصندوق لأصول عقارية ينطوي على مخاطر تشغيلية بشكل عام، والتي قد تؤثر بشكل سلبي على أداء الصندوق، وإذا كان أي من الأصول العقارية للصندوق شاعراً بشكل جزئي أو إذا كانت الإيرادات المحصلة غير كافية لتغطية التكاليف التشغيلية لذلك الأصل، فسيضطر الصندوق لتغطية التكاليف التشغيلية لذلك الأصل من بقية أصوله، وتشمل التكاليف التشغيلية للأصول العقارية على سبيل المثال لا الحصر على تكاليف المتابع والخدمات العامة، ألعاب الإدارة، التأمين على الأصل العقاري، الإصلاحات والصيانة، وغيرها من التكاليف المتعلقة بتشغيل الأصول العقارية للصندوق مما يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.	✓	تعمل شركة الانماء للاستثمار على دراسة جدوى أي فرصة استثمارية وفي حال استحواذ الصندوق على أي أصل مدر للدخل على ان يغطي الدخل من العقار المستحوذ عليه تكاليف التمويل.
21	المخاطر المتعلقة بالتأمين على الأصول العقارية	قد يقوم الصندوق بالتأمين التكاليف على جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق لتقليل مخاطر الضرر المادي المباشر الذي قد يقع على أي من هذه الأصول. إن الأضرار المادية التي قد تقع على الأصول العقارية قد تفوق قيمتها المبالغ المستلمة عن طريق التأمين حيث قد لا تغطي بنود وثيقة التأمين مجمل الخسائر التي سيتحملها الصندوق، مما يعني أن جزء من تكاليف إعادة تأهيل بناء الأصول العقارية سوف يقع على عاتق الصندوق، بالإضافة إلى عدم تعويض الصندوق عن جزء أو كل الخسارة المترتبة على عدم تحصيل الإيجارات و/أو العوائد من الأصول العقارية المتضررة، مما يعني أن التوزيعات الدورية لمالكي الوحدات سوف تتأثر سلباً، كما أن هناك أنواعاً من الخسائر والأضرار المادية الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتي لا يمكن تأمينها أو التي يكون تأمينها غير مجد من الناحية الاقتصادية أو يمكن تأمينها بشكل محدود ومشروط، أو يصبح الصندوق غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً، وتشمل هذه الخسائر والأضرار تلك الناتجة عن الحروب أو الأعمال الإرهابية أو الزلازل والفيضانات والأعاصير والكوارث البيئية وغيرها من الأحداث المدمرة التي قد تقع على نطاق واسع، وفي مثل هذه الحالات، قد لا يكون لدى الأصول العقارية التابعة للصندوق تغطية تأمينية ملائمة، أو تغطية تأمينية على الاطلاق، في حال حصول حدث كارثي يؤدي إلى إيقاع أضرار أو تدمير أصل أو أكثر من الأصول العقارية للصندوق، فقد يفقد الصندوق مبلغ استثماره في ذلك الأصل والأرباح التي كان يتوقع تحقيقها عبر تأجيله مما سيؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعلى عوائده وتوزيعاته.	✓	يعمل مدير الصندوق على استثمار الفوائض النقدية في منتجات منخفضة المخاطر، على أن يتم مراجعة عوائد تلك الصناديق والمخاطر المرتبطة بها، علماً بأن المبالغ المستثمرة في صناديق أسواق النقد تعد غير جوهرية مقارنة بحجم أصول الصندوق. كما يتم تضمين عوائد الاستثمار في صناديق أسواق النقد في التقارير الدورية لمالكي الوحدات والفوائض المالية للصندوق.
22	المخاطر المتعلقة بالتمويل ورهن الأصول	حيث أن مدير الصندوق قد يسعى للحصول على تمويل للصندوق وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، إلا أن الظروف الاقتصادية المتعلقة بالسياسة النقدية والمالية المحلية والعالمية قد تؤدي لارتفاع تكاليف التمويل كما أن تكاليف التمويل بشكل عام قد يكون لها تأثير سلبي على صافي عوائد الصندوق في حال انخفاض العوائد التأجيلية و/أو التشغيلية لسبب أو لآخر، وبالتالي سيكون لها أثر سلبي على أداء الصندوق ككل كما أن استخدام التمويل قد يؤدي إلى تقليص صافي قيمة الوحدة في حال حدوث انخفاض في قيمة الأصول العقارية للصندوق، وجميع هذه الأسباب قد تؤدي إلى تأثيرات سلبية على نتائج الصندوق التشغيلية ووضعه المالي. كذلك وفي حال الحصول على تمويل وانخفاض عوائد الصندوق إلى ما دون قيمة أرباح المراجعة على التمويل فإن ذلك يؤدي إلى انخفاض إضافي في قيمة عوائد الصندوق، علاوة على ذلك، فإنه يمكن رهن أصول الصندوق إلى الجهات الممولة لصالح الصندوق فقط، ويمكن أن تقوم تلك الجهات الممولة بالمطالبة بالأصول فور حدوث أي تخلف عن السداد (حسبما هو مشروط في وثائق التمويل) من جانب الشركة ذات الغرض الخاص أو الصندوق ذاته.	✓	في حال فرض رسوم على الأراضي البيضاء سوف يقوم مدير الصندوق بمتابعة الإجراءات مع وزارة الإسكان لإلغاء الرسوم المترتبة على الأراضي البيضاء وفي حال عدم الوصول إلى حل قد يتعين على مدير الصندوق رفع دعوى قضائية لإزالة هذه الرسوم.
23	مخاطر الدخول في اتفاقيات تمويل مقيدة	قد تقوم بعض الجهات الممولة بوضع قيود على الصندوق تحد من قدرته على القيام بتوزيعات دورية وعلى قيمة الاستثمار ككل وعلى سياسات الصندوق التشغيلية وقدرة الصندوق على الحصول على تمويل أخرى، وإن اتفاقيات التمويل قد تشمل بنوداً تتعلق بمدى إمكانية رهن الأصول العقارية أكثر من مرة أو نوع وبنود عقود التأمين على الأصول العقارية المرهونة أو حتى تغيير أحد الأطراف الأخرى المشاركة في عمل الصندوق مثل المشغلين ومديري الأملاك، وإن مثل هذه القيود وغيرها قد تحد من قدرة الصندوق على تحقيق أهدافه الاستثمارية والتشغيلية، وبالتالي قد تؤثر سلباً على قيمة الوحدات الاستثمارية ومقدار التوزيعات الدورية مما يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.	✓	اتم مدير الصندوق عمليات الاستحواذ على الأصول العقارية.

24	مخاطر ارتفاع نسبة المرابحات على التمويل	في حال إذا ما قام الصندوق بالحصول على تمويل/تسهيلات ذات ربح متغير فإن الزيادة في معدلات الربح ستؤدي إلى زيادة نسبة أرباح المرابحة المدفوعة على التمويل، وبالتالي تقليل التدفقات النقدية ومن ثم قدرة الصندوق على القيام بالتوزيعات الدورية بالإضافة إلى ذلك، وعند قيام الصندوق بسداد تمويل ذو نسبة ربح متغيرة خلال فترات ارتفاع معدلات الربح فقد يتعين عليه تسهيل واحد أو أكثر من الأصول العقارية للصندوق في وقت قد لا يكون مناسباً لبيع مثل هذه الأصول مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.	✓	يعمل مدير الصندوق بشكل دوري على مراقبة الفرص الاستثمارية ودراسة مدى جدواها لتحقيق مصلحة مالكي الوحدات وعرضها على مجلس الإدارة.
25	المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الشركات العقارية	وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، ومتى ما تم الاستثمار من قبل الصندوق في الشركات العقارية، فإن مثل هذا الاستثمار ينطوي على نفس المخاطر العامة التي يتعرض لها القطاع العقاري والواردة في هذه الشروط والأحكام، وبالتالي يمتد أثرها إلى الحصص (الأسهم) المملوكة من قبل الصندوق ولا يمكن إعطاء أي ضمانات بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق أي عائد على رأس المال المستثمر.	✓	في حال تم نزع ملكية أصل من أصول الصندوق فسيُعمل مدير الصندوق على المطالبة بالتعويض العادل، وبعد استلام مبلغ التعويض سيتم اتخاذ القرار حيال إعادة استثمار ذلك المبلغ أو توزيعه.
26	مخاطر الرسوم على الأراضي البيضاء	على الرغم من أنه لا يجوز للصندوق الاستثمار في الأراضي البيضاء، إلا أن مالكي الوحدات قد يتحملون الأثر السلبية المترتبة على فرض رسوم على الأراضي البيضاء، والتي تتمثل في التوسع في إنشاء المشاريع العقارية المرددة للدخل نتيجة تطوير الأراضي البيضاء، وبالتالي، انخفاض قيمة أصول الصندوق مما يؤثر على عوائد الصندوق بشكل سلبي، وبالإضافة إلى أن فرض رسوم على الأراضي البيضاء في المملكة، وتوفر هذه الرسوم حافزاً للمطورين الآخرين لتطوير الأراضي غير المستغلة، ولكن من الممكن أن تؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري.	✓	تعمل شركة الانماء للاستثمار على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أوصل الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية.
27	مخاطر الاستحواذ على الأصول العقارية المستهدفة	مع مراعاة التزام مدير الصندوق بلائحة صناديق الاستثمار العقاري، يتوقع الصندوق إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية المستهدفة خلال (60) يوماً من تاريخ انتهاء فترة الطرح. وعلى الرغم من الإلزامية القانونية لعقود الشراء، إلا أنه في حال عدم التزام أي من طرفي عقود الشراء بتنفيذ التزاماتهم، فقد لا تتم عملية الاستحواذ على جميع الأصول العقارية المستهدفة أو جزء منها خلال (60) يوماً من تاريخ انتهاء فترة الطرح أو في أي وقت على الإطلاق. وفي هذه الحالة، سوف يحتاج الصندوق إلى تحديد عمليات استحواذ على أصول عقارية أخرى وإنهائها قبل أن يستطيع البدء في تقديم توزيعات لمالكي الوحدات، وفي حال عدم التمكن من ذلك، سيقوم مدير الصندوق بتصفية الصندوق والقيام بالإجراءات التي تم الإشارة إليها في المادة (14) في الشروط والأحكام.	✓	كما تعاقَد مدير الصندوق مع شركات ذو خبرة في القطاع الفندقي لاستئجار وتشغيل أصول الصندوق، كما يقوم مدير الصندوق بتقييم هذه الشركات بشكل سنوي وفي حال فشل أحد المسأجرين/المشغلين بالوفاء بالتزاماته التعاقدية سيقوم مدير الصندوق بعرض البدائل الأخرى لأعضاء مجلس الإدارة.
28	مخاطر عدم توفر الاستثمارات المناسبة للمستقبل	تكون بعض من استثمارات الصندوق، كما بتاريخه، منتقاة من قبل مدير الصندوق، وبالتالي لن تكون هناك فرصة لمالكي الوحدات لتقييم العوامل الاقتصادية أو المالية أو غيرها فيما يتعلق بالاستثمارات المستقبلية (الأصول العقارية الإضافية التي قد يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً). ولا يمكن تقديم ضمان بأن مدير الصندوق سيتمكن بعد الاستحواذ على الأصول العقارية المستهدفة، من تحديد استثمارات تتماشى مع أهداف الاستثمار الخاصة بالصندوق، وتحديدًا في بيئة السوق الحالية. إن تحديد الاستثمارات المناسبة للصندوق وهيكلتها هو أمر معقد بعض الشيء وغير مضمون بدرجة كبيرة، وعدم قدرة مدير الصندوق على تحديد الاستثمارات المناسبة قد يؤثر سلباً على قدرة الصندوق على تحقيق النمو المرغوب في القيمة السوقية للوحدات، كما أن التأخر في تحديد الأصول العقارية المناسبة والاستحواذ عليها يؤثر سلباً على التوزيعات الدورية للأرباح مما سوف يؤثر سلباً على سعر الوحدة. بالإضافة إلى أنه كما هو موضح بتاريخ هذه الشروط والأحكام، وباستثناء الأصول العقارية المستهدفة، لم يحدد مدير الصندوق استثمارات الصندوق التي من المقرر القيام بها بعد تاريخ الإدراج (الأصول العقارية الإضافية التي قد يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً). ولن يكون أمام المستثمرين في الصندوق أي فرصة لتقييم المعلومات الاقتصادية والمالية والمعلومات الأخرى ذات الصلة المتعلقة بتلك الأصول.	✓	يعمل مدير الصندوق على التعاقد مع مقيمين معتمدين للحصول على تقييم لأصول الصندوق مرتين سنوياً ويتم نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق، وفي حالة تغير ظروف السوق، سيقوم مدير الصندوق بتحليل ودراسة السوق ومن ثم تقديم المشورة لمجلس إدارة الصندوق لاتخاذ القرارات اللازمة.
29	مخاطر نزع الملكية	أنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة نزع ملكية الأصول العقارية لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة)، ومن الناحية النظرية، يفترض أن تكون قيمة التعويض للأصل العقاري المنتزعة ملكيته مساوية للقيمة السوقية لهذا الأصل، ولكن هذا الأمر غير مضمون، حيث قد تقل قيمة التعويض عن القيمة السوقية للأصل العقاري وقت نزع الملكية أو القيمة المدفوعة عند الشراء أو قد تكون قيمة التعويض بشكل عيني (أصل عقاري بديل) وفي حال نزع الملكية يتم الاستحواذ الإجمالي على الأصل العقاري بعد فترة إخطار غير محددة نظامياً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن تكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق نزع الملكية، سوف تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات ويخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.	✓	سوف يقوم مدير الصندوق بالتعاقد مع مقيمين معتمدين في مجال العقار لتقييم أصول الصندوق وبشكل نصف سنوي ونشرها على موقع مدير الصندوق الإلكتروني والموقع الإلكتروني للصندوق.
30	مخاطر المسأجرين أو المشغلين في القطاعات المتخصصة	مع مراعاة تركيز الصندوق على القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في استثماراته، سوف يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على القطاعات العقارية المتخصصة مثل القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في استثماراته التي يستثمر فيها الصندوق أو التي قد يستثمر فيها مستقبلاً، وعلى اعتبار أن القطاعات العقارية المتخصصة تتطلب إدارة وتشغيل من قبل جهات متخصصة ومرخصة على اعتبار أنهم مختصين ونجاح مثل تلك القطاعات المتخصصة مثل القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي يعتمد بشكل كبير على قدرات وخبرات تلك الجهات المتخصصة والمرخصة، وبالتالي، في حال أن أي من الجهات الرقابية التي قد تخضع لها أي من الجهات المتخصصة والمرخصة والمتعاقد معها من قبل الصندوق لم تجدد أو ألغيت أو رفضت تمديد أي من التراخيص أو الموافقات أو فرض أي قيود معينة، فإن ذلك قد يكون له تأثير سلبي على استثمارات الصندوق، وبالتالي التأثير سلباً على التوزيعات الدورية للأرباح مما سوف يؤثر سلباً على سعر الوحدة.	✓	فيما يتعلق بالأصول المستحوذ عليها حالياً من الصندوق فإنه قد مضت على استحوذها مدة كافية لتوقع بأن الخطر يعد منخفضاً بوجود رهون أو قيود أو نزاعات أو خلافات حول ملكية الأصول.
31	مخاطر تخلف الأطراف الأخرى المتعاقد معها	سوف يتعرض الصندوق للمخاطر الائتمانية للأطراف الذين يزاول الصندوق أعماله معهم، كما يمكن أن يتحمل الصندوق مخاطر تسوية التخلف والإخلال بالسداد وتأخر المسأجرين و/أو المشغلين عن السداد، كما أن الصندوق سيتعرض - في ظروف معينة - إلى مخاطر تخلف وإخلال الأطراف الأخرى المتعاقد معها بالتزاماتها بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر مديري الأملاك والمشغلين و/أو أمين الحفظ و/أو مراجع الحسابات والذي من شأنه أن يؤثر سلباً على أداء الصندوق وبالتالي سعر الوحدة.	✓	كما أن مدير الصندوق يعين مكتب قانوني متخصص يعمل على التحري حيال ملكية الأصول من قبل الجهات القانونية المتخصصة والتأكد من أنها تمثل كامل حقوق التصرف وليست عليها أي رهن أو حق أو طعن لم يتم الإفصاح عنه، كما أن عقود شراء العقار تتضمن التزام البائع بخلو العقار مما المخاطر المذكورة.
			✓	سيقوم مدير الصندوق بمتابعة التطورات الاقتصادية والاحداث المؤثرة على قيمة الأصول وعرضها على أعضاء مجلس الإدارة واعطائهم المشورة التي تصب في مصلحة مالكي الوحدات.

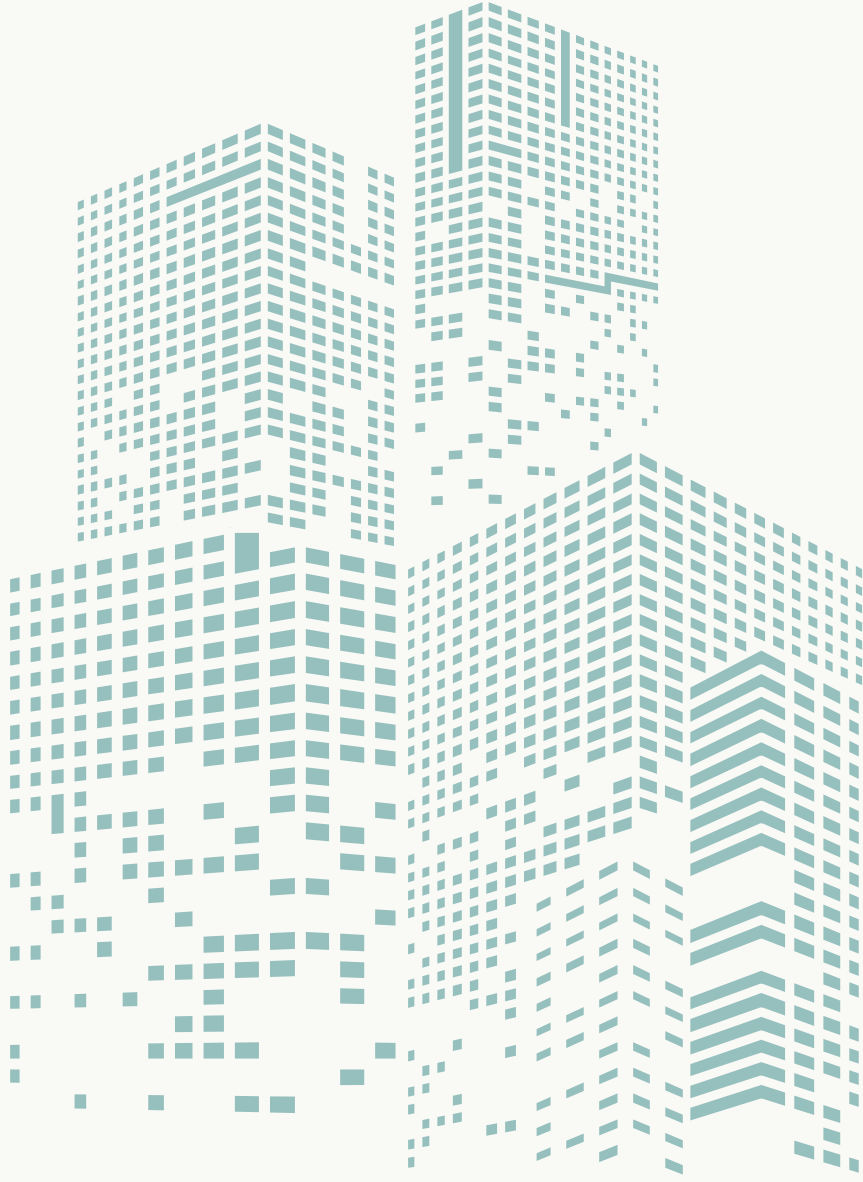
32	مخاطر صافي أصول الصندوق	تحدد قيمة صافي أصول الصندوق على الأقل مرة واحدة كل ستة أشهر، إلا أنه قد تتغير قيمة أصول الصندوق في الفترة ما بين التقييمات. وذلك، قد يتم تحديد سعر السوق للوحدات بناء على معلومات تاريخية والتي قد لا تعكس القيمة الحالية للاستثمارات الأساسية للصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن الرسوم المستحقة لمدير الصندوق لا تعدل إلا من تقييم لأخر. وبهذا يكون مالك الوحدات على غير دراية بصافي قيمة أصول الصندوق المحدثة في خلال هذه الفترة وقد يتصرف بوحدة الصندوق بطريقة تؤثر بشكل سلبي على عوائد قيمة استثماره.	✓	يعمل مدير الصندوق على التعاقد مع مقيمين معتمدين للحصول على تقييم أصول الصندوق مرتين سنوياً ويتم نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق، وفي حالة تغير ظروف السوق، سيقوم مدير الصندوق بتحليل ودراسة السوق ومن ثم تقديم المشورة لمجلس إدارة الصندوق لاتخاذ القرارات اللازمة.
33	مخاطر الأصول العقارية	يعتمد تقييم الأصول العقارية بشكل عام على عوامل مختلفة قد يصعب تحديدها، حيث يتم تقييم الأصل العقاري للصندوق بناءً على الحسابات والتفديرات المعدة من مقيمين مستقلين، كما أن عملية التقييم تعتبر عملية تقدير لقيمة الأصول العقارية وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع تلك الأصول العقارية، وكما سيتم تقييم الأصول العقارية من قبل مقيمين معتمدين ومستقلين معروفين بالخبرة والصدق والمعرفة في القطاع العقاري وفقاً للمتطلبات المفروضة بموجب لوائح الهيئة، وإذا حدد المقيمون قيمة أقل من القيمة التي يتوقعها الصندوق، فإن ذلك قد يؤثر بشكل جوهري على معدل العوائد التي يتوقع أن يحققها الصندوق، وبالتالي يؤثر ذلك سلباً على إيرادات الصندوق.	✓	سوف يقوم مدير الصندوق بالتعاقد مع مقيمين معتمدين في مجال العقار لتقييم أصول الصندوق وبشكل نصف سنوي ونشرها على موقع مدير الصندوق الإلكتروني والموقع الإلكتروني للصندوق.
34	مخاطر إمكانية الطعن في ملكية الأصول العقارية للصندوق	تثير ملكية العقارات في المملكة عدداً من المسائل القانونية المحتملة، حيث لا توجد سجلات عقارية مركزية فعالة وملزمة في المملكة، كما أن مكوك الملكية قد لا تمثل بالضرورة حقوق التصرف الكاملة في ملكية العقار وقد تخضع للطعن حيث إن المحاكم السعودية لا تعترف بدفاع المشتري "حسن النية" ضد المطالبات العقارية، علاوة على ذلك فليس من الضروري وجود عقد بين شخصين ليتمكن أحدهما مطالبة الآخر بإعادة ملكية أصل عقاري، وعليه فإن المنازعات القانونية قد تنشأ فيما يتعلق بالأصول العقارية التي سيستحوذ عليها الصندوق (من خلال الشركة ذات الغرض الخاص)، مما قد يضعف قدرة الصندوق (من خلال الشركة ذات الغرض الخاص) على التصرف في نقل الأصول بملكية خالية من الرهن والقيود، وقد ينسب في بعض الحالات بخسارة الصندوق ملكية الأصول العقارية التي اعتقد بأن الاستحواذ عليها تم بصورة قانونية، فضلاً عن ذلك قد تؤثر هذه المنازعات والخلافات بشأن الملكية جوهرياً على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.	✓	فيما يتعلق بالأصول المستحوذ عليها حالياً من الصندوق فإنه قد مضت على استحوذها مدة كافية لتوقع بأن الخطر يعد منخفضاً بوجود رهون أو قيود أو نزاعات أو خلافات حول ملكية الأصول. كما أن مدير الصندوق يعين مكتب قانوني متخصص يعمل على التحري حيال ملكية الأصول من قبل الجهات القانونية المتخصصة والتأكد من أنها تمثل كامل حقوق التصرف وليست عليها أي رهن أو حق أو طعن لم يتم الإفصاح عنه، كما أن عقود شراء العقار تتضمن التزام البائع بخلو العقار مما المخاطر المذكورة.
35	مخاطر إنهاء الصندوق	في حال تم إنهاء الصندوق، يتعين على مدير الصندوق بدء إجراءات التصفية، وقد يؤدي ذلك إلى بيع أصول الصندوق في أوقات ليست مثالية، أو بسعر قد لا يعكس القيمة السوقية العادلة، أو بطريقة قد لا تكون هي الأفضل لبيعها. وجميع هذه الأمور ذات تأثيرات سلبية جوهرياً على عائدات الصناديق، وكذلك السعر النهائي الذي يتلقاه مالك الوحدة.	✓	سيقوم مدير الصندوق بمتابعة التطورات الاقتصادية والاجتماعية المؤثرة على قيمة الأصول وعرضها على أعضاء مجلس الإدارة واعطائهم المشورة التي تصب في مصلحة مالكي الوحدات.

#### ث. المخاطر الأخرى

1	مخاطر الوضع القانوني للصندوق	ليس لدى الصندوق شخصية اعتبارية أو قانونية خاصة، وإنما هو ترتيب واتفاق تعاقدي بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق وتنشأ هذه العلاقة التعاقدية بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق بموجب هذه الشروط والأحكام، ولذا فإن كيفية تفسير أي هيئة حكومية سعودية أو محكمة سعودية للفرق بين الوضع والكيان القانوني للصندوق والوضع والكيان القانوني لمدير الصندوق و/أو الشركة ذات الغرض الخاص يُعَدُّ من المخاطر المحتملة للوضع القانوني للصندوق، وهذا أمر بحسب علمنا لم يُختبر بعد في المملكة، ومع ذلك، فإن أي تغييرات في نظام السوق المالية في المملكة أو تعديلات في اللوائح أو تفسيرات غير مناسبة لأي من ذلك قد يكون له تأثيرات كبيرة على أنشطة الصندوق وأدائه، وسوف يتحمل الصندوق ومالكي الوحدات المخاطر المرتبطة بأي من هذه التغييرات أو التفسيرات، والتي قد يكون أي منها غير مناسب لهم، وهذه يمكن أن تشمل قيود الملكية وإجراءات التقييم وغير ذلك، مما قد يؤثر سلباً على الصندوق واستثماراته.	✓	في حال وجود أي مسألة قانونية فإن مدير الصندوق يستعين بقسم الإدارة القانونية او بذوي الخبرة في المجال القانوني مثل المكاتب القانونية المتخصصة لتوضيح الاختلاف بين شركة مدير الصندوق وشركة حفظ أصول الصندوق
2	المخاطر التقنية	يعتمد مدير الصندوق على استخدام التقنية في إدارة الصندوق، إلا أن أنظمة المعلومات التقنية لديه قد تتعرض لعمليات اختراق أو فيروسات أو تعطل جزئي أو كلي والتي تكون خارج إرادة وسيطرة مدير الصندوق، والتي تحد من قدرة مدير الصندوق على إدارة استثمارات الصندوق بشكل فعال، مما يؤثر سلباً على أداء الصندوق وبالتالي على مالكي وحدات الصندوق.	✓	يحرص مدير الصندوق على ان لا تتعرض أنظمة المعلومات لأي خطر خارجي قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق، ومتابعة الأنظمة بشكل دوري من قبل متخصصين تقنيين.
3	المخاطر القانونية والتنظيمية والتشريعية	إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على الأنظمة واللوائح والتشريعات القائمة وقت صدور هذه الشروط والأحكام وقد تطرأ تغييرات نظامية وتشريعية أو غيرها من التغييرات على البيئة الاستثمارية في المملكة خلال مدة الصندوق، والتي من الممكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته، أو مالكي الوحدات.	✓	سوف يناقش مدير الصندوق القرارات الجديدة على مستوى مجلس إدارة الصندوق وسيتم مناقشتها والبحث عن سبل تخفيف المخاطر.
4	مخاطر تطبيق الزكاة والرسوم والضرائب	إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على التشريعات والأنظمة الضريبية والزكوية القائمة وقت صدور هذه الشروط والأحكام وقد تطرأ تغييرات على التشريعات والأنظمة الضريبية والزكوية خلال مدة الصندوق، والتي من الممكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته، أو مالكي الوحدات. وفي حال طرأت أي تغييرات على التشريعات والأنظمة الضريبية والزكوية خلال مدة الصندوق فإن الصندوق سوف يكون ملزماً بهذه التغييرات في التشريعات والأنظمة الضريبية والزكوية وسيتحمل المسؤولية عن ذلك، ولن يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن أي ضرائب أو زكاة أو أي مبالغ أخرى فرضتها أي هيئة معنية أو قد تفرضها بخصوص أصول الصندوق (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر رسوم الأراضي البيضاء، أو أي تعاقبات بين بائعي الأصول العقارية وأطراف أخرى قبل تأسيس الصندوق)، ومتى ما تكبد الصندوق أي ضريبة فإن ذلك من شأنه أن يقلل من النقد المتاح لعمليات الصندوق وكذلك التوزيعات المحتملة دفعها لمالكي الوحدات، لذا فينبغي على المستثمرين المحتملين استشارة مستشاريهم الضريبيين فيما يتعلق بالضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وحيازتها وبيعها.	✓	يتم الاستعانة بمستشار متخصص في الجانب الضريبي والزكوي، يتولى تقديم القرارات ودراسة المغييرات وتقديم التوصيات اللازمة تجنباً للوقوع في أي مخالفات أو غرامات تتعلق بأنشطة الصندوق. كما يعمل مدير الصندوق على مراجعة آخر المستجدات والتغييرات القانونية النظامية بشكل دوري والتأكد من التزام الصندوق بذلك. يتم مناقشة أي مستجدات نظامية أو ضريبية أو زكوية والتي من الممكن أن تؤثر على أعمال الصندوق، كما يتم إخطار مالكي الوحدات بأي تأثير جوهري على استثماراتهم.
5	مخاطر ضريبة القيمة المضافة	كما هو معلوم فإن ضريبة القيمة المضافة قد بدأ العمل بها من 1 يناير 2018م، كضريبة تضاف لمنظومة الضرائب والرسوم الأخرى الواجب العمل بها من قبل قطاعات محددة في المملكة، بحسب ما تم الإعلان عنه من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة، وعليه، فإن متى ما انطبقت أي من الحالات الخاصة بضريبة القيمة المضافة على أي من الخدمات المقدمة للصندوق أو على أي دخل للصندوق، فإن ذلك سيكون له تأثير على الصندوق، ومثل أي من الأنظمة واللوائح الأخرى فإنه في حال الإخلال بأي من الالتزامات المفروضة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة بضريبة القيمة المضافة فإن ذلك سوف يؤدي إلى فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى، مما قد يؤثر سلباً على الصندوق واستثماراته. وبناء عليه، ينبغي على مالكي الوحدات طلب المشورة فيما يتعلق بتأثير ضريبة القيمة المضافة على استثماراتهم في الصندوق.	✓	يتم الاستعانة بمستشار متخصص في الجانب الضريبي والزكوي، يتولى تقديم القرارات ودراسة المغييرات وتقديم التوصيات اللازمة تجنباً للوقوع في أي مخالفات أو غرامات تتعلق بأنشطة الصندوق. كما يعمل مدير الصندوق على مراجعة آخر المستجدات والتغييرات القانونية النظامية بشكل دوري والتأكد من التزام الصندوق بذلك. يتم مناقشة أي مستجدات نظامية أو ضريبية أو زكوية والتي من الممكن أن تؤثر على أعمال الصندوق، كما يتم إخطار مالكي الوحدات بأي تأثير جوهري على استثماراتهم.



6	مخاطر ضريبة التصرفات العقارية	كما هو معلوم فإن ضريبة التصرفات العقارية قد بدأ العمل بها من تاريخ 1442/02/17هـ، بحسب ما تم الإعلان عنه من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة، ويتم فرضها على جميع التصرفات العقارية وفقاً للنسبة المحددة بموجب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية وأي تعديلات عليها، ويتم سدادها إلزامياً قبل أو أثناء الإفرار من قبل البائع أو ما يتم الاتفاق عليه، ومثل أي من الأنظمة واللوائح الأخرى فإنه في حال الإخلال بأي من الالتزامات المفروضة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة بضريبة التصرفات العقارية فإن ذلك سوف يؤدي إلى فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى، مما قد يؤثر سلباً على الصندوق واستثماراته.			يتم الاستعانة بمستشار متخصص في الجانب الضريبي والركوبي، يتولى تقديم القرارات ودراسة المغريات وتقديم التوصيات اللازمة تجنباً للوقوع في أي مخالفات أو غرامات تتعلق بأنشطة الصندوق. كما يعمل مدير الصندوق على مراجعة آخر المستجدات والتغييرات القانونية النظامية بشكل دوري والتأكد من التزام الصندوق بذلك. يتم مناقشة أي مستجدات نظامية أو ضريبية أو زكوية والتي من الممكن أن تؤثر على أعمال الصندوق، كما يتم إخطار مالكي الوحدات بأي تأثير جوهري على استثماراتهم.	✓
7	مخاطر ضريبة الدخل	لا توجد حالياً ضرائب مفروضة على الصناديق الاستثمارية داخل المملكة العربية السعودية، ومع ذلك فليس هناك ضمان بأن الأنظمة الحالية المعمول به داخل المملكة العربية السعودية لن تتغير؛ لذا سيلتزم الصندوق بأي تغييرات في الأنظمة وسيتحمل المسؤولية عن ذلك، ولن يكون الصندوق أو مدير الصندوق مسؤولاً عن أي ضرائب أو زكاة أو أي مبالغ أخرى فرضتها أي هيئة معنية أو قد تفرضها بخصوص الصندوق.			يتم الاستعانة بمستشار متخصص في الجانب الضريبي والركوبي، يتولى تقديم القرارات ودراسة المغريات وتقديم التوصيات اللازمة تجنباً للوقوع في أي مخالفات أو غرامات تتعلق بأنشطة الصندوق. كما يعمل مدير الصندوق على مراجعة آخر المستجدات والتغييرات القانونية النظامية بشكل دوري والتأكد من التزام الصندوق بذلك. يتم مناقشة أي مستجدات نظامية أو ضريبية أو زكوية والتي من الممكن أن تؤثر على أعمال الصندوق، كما يتم إخطار مالكي الوحدات بأي تأثير جوهري على استثماراتهم.	✓
8	المخاطر المرتبطة بالموافقات الحكومية والبلدية	قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رفض إصدار الموافقات أو التراخيص اللازمة لأي من الأصول العقارية أو تجديدها مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة، مع احتمالية فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى وفقاً لما هو مفروض بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، والتأثير سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.			يحرص مدير الصندوق على استيفاء المتطلبات اللازمة للحصول على الموافقات الحكومية والبلدية وفي حال عدم الحصول عليها سيتم إخطار مجلس إدارة الصندوق لاتخاذ الاجراء اللازم.	✓
9	مخاطر السعودية (توطين الوظائف)	قد تشترط الجهات المختصة وذات العلاقة في المملكة تنفيذاً لسياسات السعودية توظيف نسبة عالية من المواطنين في قطاعات عدة منها القطاع العقاري والقطاع الفندقية والضيافة والإيواء السياحي، ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يُطلب من الصندوق واستثماراته الالتزام بمثل هذه السياسات إلا أن السعودية قد تتطلب زيادة نسبة التوظيف أو تقديم تدريب إضافي مما يؤدي إلى تكاليف إضافية وارتفاع التكاليف التشغيلية، وهو ما سوف يتم اقتطاعه من صافي دخل الصندوق، وبالتالي سوف تنخفض الأرباح الصافية من الصندوق واستثماراته مما يؤثر سلباً على أرباح مالكي الوحدات.			يفتخر مدير الصندوق بأنه رائد في تطبيق معايير التوطين ورفع نسب السعودية، والعمل على تدريب الموظفين وفقاً لأعلى المعايير وبشكل دوري ومستمر. فيما يتعلق بالمشغلين فمن المتبع أن تكون عقودهم محددة القيمة وبذلك فإنه يلتزم بتنفيذ أعماله بغض النظر عن تكلفتها.	✓
10	مخاطر التقاضي مع الغير	إن الصندوق معرض لاحتمالية الدخول في إجراءات ونزاعات ودعاوى قضائية مع الغير نظراً لطبيعة الأنشطة الخاصة به، وفي هذه الحالة، يتحمل الصندوق أتعاب قانونية فيما يتعلق بمواجهة مطالبات الغير، إضافة إلى مبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من أصول الصندوق والأموال النقدية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات، ويحق لمدير الصندوق وآخرين الحصول على تعويض من الصندوق فيما يتعلق بتلك النزاعات القضائية وذلك وفقاً لقيود معينة بناء على طبيعة أي من الإجراءات أو النزاعات أو الدعاوى، مما يؤثر سلباً على أرباح مالكي الوحدات.			يقوم مدير الصندوق بالاستعانة بالمكاتب القانونية المختصة لتفادي النزاعات القضائية، وفي حال حدوث أي نزاع قانوني، سيفهم مدير الصندوق بعقد اجتماع مجلس إدارة الصندوق لاتخاذ القرارات اللازمة.	✓
11	مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض	تحدد هذه الشروط والأحكام الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومساهموه (ملاك مدير الصندوق) ومديروه ومسؤولوه وموظفوه ومستشاروه والشركات التابعة له المسؤولية تجاه الصندوق ومالكلي الوحدات، ونتيجة لذلك، فإن حق مالكي الوحدات في الرجوع على مدير الصندوق واتخاذ إجراءات ضده في حالات معينة يكون محدوداً بالمقارنة مع الحالات التي تكون فيها مثل تلك الشروط غير المنصوص عليها، كما أن الصندوق قد يكون ملزم بتعويض مدير الصندوق ومديريه ومسؤوليه وموظفيه ووكلائه والشركات التابعة له وأعضاء مجلس إدارة الصندوق عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق متى حدثت، وهذه الالتزامات بالتعويض من الممكن أن تؤثر بشكل جوهري على عائدات مالكي الوحدات.			يعمل مدير الصندوق على أن تكون جميع الرسوم والأتعاب مسجلة بشكل واضح في شروط وأحكام الصندوق، كما يتم الإفصاح بشكل دوري عن جميع المصاريف والتكاليف المدفوعة من قبل الصندوق. يتم الاستعانة بمستشارين متخصصين (ضريبياً قانونياً، فنياً) لتضمين جميع المصروفات المتوقعة في مستندات الصندوق، وبحكم خبرة مدير الصندوق في إدارة العديد من الصناديق فإن المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الغير متوقعة تعد نادرة الحدوث.	✓
12	مخاطر البيانات المستقبلية	إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق. وفي بعض الحالات، يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل: "نتوقع"، "نعتقد"، "يوصل"، "نقدّر"، "نتنظر"، "ننوي"، "ربما"، "خطأ"، "مشاريع"، "من المفترض"، "سوف"، أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. وهذه البيانات تشير لمجرد توقعات فقط في حين أن الأحداث أو النتائج الفعلية قد تختلف على نحو جوهري. ويجب على المستثمرين عند تقييم هذه البيانات النظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في هذه المادة (10) في الشروط والأحكام. حيث أن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية عن تحديث أي من البيانات المستقبلية بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام من أجل مطابقة هذه البيانات مع النتائج الفعلية أو التغييرات في التوقعات.			يعمل مدير الصندوق على ان تكون العبارات واضحة للمستثمرين ولا تحتوي على مفردات او عبارات قد تؤدي الى التأثير على قرارات المستثمرين وفي حال وجود أي من الإفادات المؤثرة على قرارات المستثمرين سيفهم مدير الصندوق بتعديلها مباشرة.	✓



الإِنماء للاستثمار  
alinma investment



شراكة مثمــــرة

مرخصة من هيئة السوق المالية برقم 09134-37

# شكراً

للمزيد من المعلومات عن الصندوق وأعمال المشروع،

يرجى الاتصال بنا عبر إحدى القنوات التالية:

للاتصال من داخل المملكة: **8004413333**

للاتصال من الجوال أو من خارج المملكة: **920000343**

للمراسلة إلكترونياً: [info@alinmainvest.com](mailto:info@alinmainvest.com)



صندوق الإنماء ريت الفندقى  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

القوائم المالية للفترة  
من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

وتقرير المراجع المستقل

الصفحة	الفهرس
٥-١	تقرير المراجع المستقل
٦	قائمة المركز المالى
٧	قائمة الدخل الشامل
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩	قائمة التغيرات فى حقوق الملكية
٢٥-١٠	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء ريت الفندق (مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق الإنماء ريت الفندق ("الصندوق") المدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للفترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للفترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

### أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية، ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية للصندوق، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

### أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)  
إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء ريت الفندق  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>- قمنا بالحصول على فهم آليّة وضوابط تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية من خلال تنفيذ إجراءات تفصيلية.</p>	<p><u>تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</u> يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من فنادق تقع في المملكة العربية السعودية.</p>
<p>- قمنا بمطابقة قيمة جميع العقارات المحتفظ بها في نهاية الفترة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر عن الخبير المستقل الذي استعانت به الإدارة؛</p>	<p>تدرج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p>
<p>- قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية الخبير الذي استعانت به الإدارة وفهم العمل الذي قام به؛</p>	<p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ٩٩٨ مليون ريال سعودي بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ١٩ مليون ريال سعودي.</p>
<p>- على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعنا به، قمنا بما يلي:</p>	<p>لتقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p>
<p>○ تقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرية المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية؛</p>	<p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام الأحكام والتقديرية الهامة من قبل مدير الصندوق والمقيمين الخارجيين. كما قد يؤدي استخدام أي مدخلات خاطئة أو أسس غير معقولة في هذه الأحكام والتقديرية (مثل ما يتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق) إلى وجود تحريف جوهري في قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل.</p>
<p>○ إجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛</p>	<p>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للصندوق بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٣-٥، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في إيضاح ٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاحين ٥ و ٦ حول القوائم المالية المرفقة.</p>
<p>○ اختبار مدى ملائمة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية، مثل القيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق،</p>	<p>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للصندوق بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٣-٥، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في إيضاح ٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاحين ٥ و ٦ حول القوائم المالية المرفقة.</p>
<p>- قمنا بالتأكد من أن القوائم المالية تتضمن إفصاحات كافية بشأن طرق التقييم والأحكام والافتراضات والتقديرية المستخدمة في عملية التقييم.</p>	<p>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للصندوق بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٣-٥، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في إيضاح ٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاحين ٥ و ٦ حول القوائم المالية المرفقة.</p>

## تقرير المراجع المستقل (تتمة) إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء ريت الفندقى (مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

**المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوى للصندوق لعام ٢٠٢٣**  
إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوى للصندوق لعام ٢٠٢٣، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوى للصندوق لعام ٢٠٢٣ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية تلك المعلومات الأخرى، ولا يُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدى حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوى للصندوق لعام ٢٠٢٣، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

### **مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية**

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالى المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار المعمول بها الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقويم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالى في الصندوق.

### **مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية**

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

## تقرير المراجع المستقل (تتمة) إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء ريت الفندق (مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية  
وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهرية ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ، أو تزوير، أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
  - الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
  - تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
  - استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهرية، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.
  - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.
- كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

**تقرير المراجع المستقل (تمة)  
إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء ريت الفندق  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)**

**مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تمة)**

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحكومة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن الليد واليحيى محاسبون قانونيون



صالح عبد الله اليحيى  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ١٨ رمضان ١٤٤٥ هـ  
(٢٨ مارس ٢٠٢٤)



صندوق الإنماء ريت الفندقى  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة المركز المالى  
كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

ريال سعودى	ايضاح	
٩٩٨,٣٣٧,٣٤٥	٥	الموجودات الموجودات غير المتداولة عقارات استثمارية
<u>٩٩٨,٣٣٧,٣٤٥</u>		إجمالى الموجودات غير المتداولة
١٥٣,٨٤٩		الموجودات المتداولة
٤٢,٢٨٤,٣٩٧	٧	دخل إيجار مستحق القبض
١٦,٣٤٨,٦٣٧		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>٥٨,٧٨٦,٨٨٣</u>		رصيد لدى البنك
١,٠٥٧,١٢٤,٢٢٨		إجمالى الموجودات المتداولة
		إجمالى الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
٤,٧٩١,٦٨٢	١٠	المطلوبات
٤,٥٠٢,٣٨٤	٩	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى
<u>٩,٢٩٤,٠٦٦</u>		دخل إيجار غير مكتسب
		إجمالى المطلوبات
١,٠٤٧,٨٣٠,١٦٢		حقوق الملكية
<u>١,٠٥٧,١٢٤,٢٢٨</u>		صافى الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
١٠٢,٠٠٢,١٠٠		إجمالى المطلوبات وحقوق الملكية
<u>١٠,٢٧</u>		وحدات مصدره قابلة للاسترداد (بالعدد)
		صافى قيمة الموجودات العائد إلى مالكي الوحدات (بالريال السعودى)

صندوق الإنماء ريت الفندقى  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة الدخل الشامل  
للفترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٣  
ريال سعودى

ايضاح

٨٩,٤٥٤,٠٢٢	١١
١,٢٨٤,٣٩٦	
<u>٩٠,٧٣٨,٤١٨</u>	
(١٩,٦٩٠,١٥٥)	٥
(٦,٩٩٦,٢٨١)	٨
(٢,١٥٩,٥٠٥)	١٢
(١,٤٤٢,٦٤٣)	١٣
<u>(٣٠,٢٨٨,٥٨٤)</u>	
٦٠,٤٤٩,٨٣٤	
-	
<u>٦٠,٤٤٩,٨٣٤</u>	

الدخل

إيرادات من العقارات الاستثمارية  
ربح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إجمالي الدخل

المصاريف التشغيلية

استهلاك عقارات استثمارية  
أتعاب إدارة  
تكلفة تأسيس صندوق  
مصاريف عمومية وإدارية

إجمالي المصاريف التشغيلية

صافى ربح الفترة

الدخل الشامل الأخر

إجمالي الدخل الشامل للفترة

صندوق الإئتماء ريت الفندقى  
(مدار من قبل شركة الإئتماء للاستثمار)

قائمة التدفقات النقدية  
للفترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

ريال سعودي	ايضاح
٦٠,٤٤٩,٨٣٤	الأنشطة التشغيلية
(١,٢٨٤,٣٩٦)	صافي ربح الفترة
١٩,٦٩٠,١٥٥	التعديلات لـ:
	ربح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
	استهلاك عقارات استثمارية
٧٨,٨٥٥,٥٩٣	
(١٥٣,٨٤٩)	التغيرات في رأس المال العامل:
٤,٧٩١,٦٨٢	دخل إيجار مستحق القبض
٤,٥٠٢,٣٨٤	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى
	دخل إيجار غير مكتسب
٨٧,٩٩٥,٨١٠	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٥٠٩,٤٠٧,٥٠٠)	الأنشطة الاستثمارية
(٥٨,٥٠٠,٠٠٠)	شراء عقارات استثمارية
١٧,٤٩٩,٩٩٩	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
	متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥٥٠,٤٠٧,٥٠١)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٣٢,٦٤٠,٦٧٢)	الأنشطة التمويلية
٥١١,٤٠١,٠٠٠	توزيعات أرباح مدفوعة
	متحصلات من الوحدات المصدرة
٤٧٨,٧٦٠,٣٢٨	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١٦,٣٤٨,٦٣٧	الرصيد لدى البنك في نهاية الفترة
٥٠٨,٦٢٠,٠٠٠	المعاملات غير النقدية
	شراء عقارات استثمارية مقابل وحدات

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الإنماء ريت الفندقى  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة التغيرات فى حقوق الملكية  
للفترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

ريال سعودى

٦٠,٤٤٩,٨٣٤  
-

٦٠,٤٤٩,٨٣٤  
(٣٢,٦٤٠,٦٧٢)

٢٧,٨٠٩,١٦٢

١,٠٢٠,٠٢١,٠٠٠

١,٠٤٧,٨٣٠,١٦٢

الدخل الشامل:

صافى ربح الفترة  
الدخل الشامل الآخر للفترة

إجمالى الدخل الشامل للفترة  
توزيعات أرباح (إيضاح ١٧)

التغير من معاملات الوحدات  
مساهمات مقابل إصدار وحدات (إيضاح ٥)

حقوق الملكية فى نهاية الفترة

معاملات الوحدات القابلة للاسترداد

فىما يلى ملخصاً لمعاملات الوحدات القابلة للاسترداد خلال الفترة:

٢٠٢٣

وحدات

١٠٢,٠٠٢,١٠٠

١٠٢,٠٠٢,١٠٠

وحدات مصدرة خلال الفترة

الوحدات فى نهاية الفترة

## ١- التأسيس والأنشطة

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

يتمثل الهدف الاستثماري للصندوق في تحقيق توزيعات نقدية مستمرة وقابلة للنمو لمالكي الوحدات وتنمية أصول الصندوق من خلال الاستثمار المباشر في عقارات مطورة إنشائياً ومدرة للدخل، ويعتزم الصندوق التركيز بشكل كبير على القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في استثماراته، قد يستثمر الصندوق بشكل جزئي في مشاريع التطوير العقاري شريطة أن لا تقل موجودات الصندوق المستثمرة في أصول مدرة للدخل عن (٧٥٪).

وقد منحت هيئة السوق المالية الموافقة على تأسيس الصندوق بتاريخ ٢٣ ربيع الأول ١٤٤٤هـ (الموافق ١٩ أكتوبر ٢٠٢٢). وبتاريخ ٢٢ ربيع الآخر ١٤٤٤هـ (الموافق ١٦ نوفمبر ٢٠٢٢) انتهى الصندوق من طرح وحداته، وتم إدراج وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية ("تداول") بتاريخ ٨ رجب ١٤٤٤هـ (الموافق ٣٠ يناير ٢٠٢٣)، وبدأ الصندوق عملياته الرسمية. وعليه، فإن أول فترة مالية للصندوق تبدأ من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. وهذه هي أول قوائم مالية للصندوق تم إعدادها للفترة من ٣٠ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، تبلغ المدة الأصلية للصندوق ٩٩ سنة قابلة للتמיד وفقاً لتقدير مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات ومجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية ("الهيئة").

يُدار الصندوق من قبل شركة الإنماء للاستثمار ("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 ٣٧-٠٩١٣٤.

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

قام الصندوق بتعيين شركة نمو المالية للاستشارات المالية ("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 العمل بها في المملكة اتباعها.

## ٣- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

### ٣-١ أسس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها فيما يلي بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

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

قام مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية على أساس استمراره في العمل كمنشأة مستمرة.

يتطلب إعداد القوائم المالية استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة. كما يتطلب من مدير الصندوق ممارسة الأحكام عند تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق. وقد تم الإفصاح عن النواحي التي تتضمن درجة عالية من الأحكام أو التعقيد أو النواحي التي تكون فيها الافتراضات والتقديرات هامة للقوائم المالية في الإيضاح (٤).

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

٢-٣ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد  
فيما يلي بياناً بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق.  
يعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا ينطبق ذلك، عند سريانها.

#### تاريخ السريان

المعايير/التعديلات على المعايير/التفسيرات	تاريخ السريان
تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة والمطلوبات غير المتداولة مع التعهدات - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١	١ يناير ٢٠٢٤
التزام الإيجار في البيع وإعادة الاستئجار - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	١ يناير ٢٠٢٤
الإفصاحات: ترتيبات تمويل الموردين - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧	١ يناير ٢٠٢٤
عدم القابلية للصرف - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١)	١ يناير ٢٠٢٥

### ٣-٣ ترجمة العملات الأجنبية

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

#### المعاملات والأرصدة

تحول المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ إجراء المعاملات المعنية. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المسجلة بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي.

تدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل.

### ٤-٣ النقدية وشبه النقدية

تشتمل النقدية وشبه النقدية على النقد لدى البنك والاستثمارات قصيرة الأجل الأخرى عالية السيولة، إن وجدت، وتواريخ استحقاقها ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الشراء.

### ٥-٣ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من العقارات المملوكة المقتناة إما لتحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال أو كلاهما، وغير المعدة للبيع خلال دورة العمليات العادية، أو استخدامها في الإنتاج أو توريد البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة عند الإثبات الأولي ولاحقاً بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

تتضمن التكلفة المصاريف المتعلقة مباشرة بشراء العقارات الاستثمارية. وتشتمل تكلفة العقارات الاستثمارية التي يتم إنشاؤها ذاتياً على تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تُعزى مباشرة إلى وضع العقارات الاستثمارية في حالة صالحة للعمل للاستخدام المقصود منها وتكاليف الاقتراض المرسلة. وتدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد العقارات الاستثمارية (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للبنود) في قائمة الربح أو الخسارة.

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

### ٦-٣ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

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

#### ٦-٣ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

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

#### ٧-٣ الأدوات المالية - الإثبات الأولى والقياس اللاحق

الأداة المالية هي عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

#### (١) الموجودات المالية

##### الإثبات الأولى والقياس

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

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولى لها على خصائص التدفقات النقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الصندوق لإدارتها. ولتصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم.

يشار إلى هذا التقويم بـ "اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والعمولة"، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال. يشير نموذج أعمال الصندوق الخاص بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

##### القياس اللاحق

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

- ◀ الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- ◀ الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- ◀ الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

##### الموجودات المالية المقاسة بالقيمة المطفأة

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

##### الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

- (أ) لم ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم، أو
- (ب) لم يكن الأصل محتفظاً به ضمن نموذج أعمال هدفه إما تحصيل التدفقات النقدية، أو تحصيل التدفقات النقدية والبيع معاً، أو
- (ج) إذا كان التخصيص يزيل أو يقلل بشكل جوهري عدم اتساق القياس أو الإثبات والذي قد ينشأ خلاف ذلك عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عنها وفق أسس مختلفة.

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

٧-٣ الأدوات المالية - الإثبات الأولى والقياس اللاحق (تتمة)

(١) الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

التوقف عن الإثبات

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

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

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

الانخفاض في القيمة

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

عند تطبيق طريقة المعلومات المستقبلية، يتم التمييز بين:

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

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

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



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

٧-٣ الأدوات المالية - الإثبات الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

(٢) المطلوبات المالية

الإثبات الأولي والقياس

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على الرسوم الإدارية وأتعاب الإدارة المستحقة والمطلوبات الأخرى. يتم، في الأصل، إثبات كافة المطلوبات المالية بالقيمة العادلة.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تصنف المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة:

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

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

التوقف عن الإثبات

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

(٣) مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَجُ الصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد. ولا ينطبق ذلك عموماً على اتفاقيات المقاصة الرئيسية ما لم يتعثر أحد أطراف الاتفاقية، ويتم عرض الموجودات والمطلوبات ذات العلاقة بالإجمالي في قائمة المركز المالي.

٣-١٠ قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمار في وحدات الصناديق الاستثمارية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن صفقة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات تتم إما:

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

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

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

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

#### ٣-١ قياس القيمة العادلة (تتمة)

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي تم قياس القيمة العادلة لها أو تم الإفصاح عنها في القوائم المالية، ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

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

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

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

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح (١٣).

#### ٣-٩ صافي قيمة الموجودات لكل وحدة

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

#### ٣-١٠ أتعاب الإدارة وأتعاب الحفظ والمصاريف الأخرى

يتم تحميل أتعاب الإدارة وأتعاب الحفظ والمصاريف الأخرى بالنسب/ المبالغ المحددة في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.

#### ٣-١١ الزكاة وضريبة الدخل

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

#### ٣-١٢ إثبات الإيرادات

##### الدخل من تأجير العقارات الاستثمارية

تشتمل إيرادات الصندوق بشكل رئيسي على إيرادات محققة من تأجير الفنادق المصنفة كعقارات استثمارية. يتم إثبات دخل الإيجار الناتج عن عقود الإيجار التشغيلي المتعلقة بالعقارات الاستثمارية، بعد حسم الخصومات، وفقاً لشروط العقد المعني وذلك على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، إلا إذا كان هناك أساس بديل أكثر تمثيلاً لنمط المنافع التي يتم الحصول عليها من الموجودات المؤجرة.

#### ٣-١٣ توزيعات الأرباح

لدى الصندوق سياسة لتوزيع الأرباح مرتين في السنة على الأقل وبما لا يقل عن نسبة ٩٠٪ من صافي ربح الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

#### ٤- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

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

##### مبدأ الاستمرارية

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

##### الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التنغير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٦-١.

##### الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف للبيع والقيمة الحالية. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويخفض إلى القيمة القابلة للاسترداد له. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقييم ملائمة. يتم تقدير القيمة الحالية وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم بموجبها خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل الخصم لما قبل الضريبة والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

##### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المقتناة بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصومة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشتمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها والتعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

وكما في نهاية السنة، يوجد للصندوق إيجارات مستحقة القبض ومبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. وبالنسبة لدخل الإيجار المستحق القبض وموجودات العقود، يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن دخل الإيجار المستحق القبض الخاص بالصندوق في إيضاح ٩ في هذه القوائم المالية.

#### ٤- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

##### عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للصندوق تحديد معدل العمولة الضمني بسهولة في عقود الإيجار التي يكون فيها الصندوق هو المستأجر، وعليه فإنه يستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات الإيجار. يمثل معدل الاقتراض الإضافي معدل العمولة الذي يتعين على الصندوق دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذو قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، وذلك على مدى فترة مماثلة وبضمان مماثل. وبالتالي، فإن معدل الاقتراض الإضافي يعكس ما يتعين على الصندوق دفعه، وهو ما يتطلب التقدير عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة أو عندما يتعين تعديلها لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار. يقوم الصندوق بتقدير معدل الاقتراض الإضافي باستخدام المدخلات القابلة للملاحظة مثل معدلات العمولات السائدة في السوق عند توفرها.

##### تحديد مدة عقد الإيجار

يقوم الصندوق كمستأجر بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها الفترة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار، إلى جانب كلا من: (أ) الفترات التي يغطيها خيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكدًا بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار، و (ب) الفترات التي يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكدًا بصورة معقولة من عدم ممارسة هذا الخيار. وبالنسبة للعقود التي تتضمن خيارات تجديد وإنهاء، يقوم الصندوق بتطبيق الأحكام عند تقويم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد عقد الإيجار أو إنهائه. وللقيام بذلك، يأخذ الصندوق بعين الاعتبار كافة العوامل ذات الصلة التي من شأنها إيجاد حافز اقتصادي لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. وتشمل هذه العوامل أداء وحدة البيع بالتجزئة الحالي والمتوقع، وتوفر البدائل وتكلفتها والشروط الأخرى الخاصة بها، وحجم التحسينات على المباني المستأجرة، ومدة التمديد أو التجديد، وكذلك تكلفة التمديد أو التجديد. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يقوم الصندوق بإعادة تقويم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار الإنهاء أو عدم ممارسته، في حالة وقوع حدث هام أو تغيير جوهري في الظروف التي تقع تحت سيطرة الصندوق ويؤثر على تقييمه لممارسة خيار تم تضمينه مسبقًا في تحديد مدة عقد الإيجار من عدمه.

##### قياس القيمة العادلة

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

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

#### ٥- العقارات الاستثمارية

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

الوصف	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
فندق فيتوري بالاس	٤٥١,٥٠٠,٠٠٠	٨,٣٧٩,٧٤١	٤٤٣,١٢٠,٢٥٩
فندق أسكوت رافال	٢٥٧,٢٥٠,٠٠٠	٥,٦١١,٥٩٤	٢٥١,٦٣٨,٤٠٦
فندق كلاريون مطار جدة	١٥٨,٦٧٠,٠٠٠	٣,١٤٠,٢٤١	١٥٥,٥٢٩,٧٥٩
فندق أجنحة كمفورت إن	٨٥,٣٥٥,٠٠٠	١,٤٧٥,٦٧٨	٨٣,٨٧٩,٣٢٢
فندق كمفورت إن العليا	٦٥,٢٥٢,٥٠٠	١,٠٨٢,٩٠١	٦٤,١٦٩,٥٩٩
	<u>١,٠١٨,٠٢٧,٥٠٠</u>	<u>١٩,٦٩٠,١٥٥</u>	<u>٩٩٨,٣٣٧,٣٤٥</u>

٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٢-٥ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية:

العقارات	الوصف
فندق فيتوري بالاس	إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في شارع خزام- حي الملك عبدالله بالرياض في المملكة العربية السعودية. وتم تأجير هذا العقار لمدة ٥ سنوات. وتم تأجير الفندق لطرف ثالث بصافي قيمة إيجارية قدرها ٣٣ مليون ريال سعودي.
فندق أسكوت رافال	إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في شارع العليا- حي الصحافة بالرياض في المملكة العربية السعودية. وأبرمت الشركة ذات الغرض الخاص، نيابة عن الصندوق، اتفاقية تشغيل لمدة ٥ سنوات مع شركة المسكن الحضاري والتطوير العقاري، لتشغيل وإدارة عمليات الفندق. وسيحقق الصندوق صافي قيمة إيجارية ثابتة قدرها ١٨,٨ مليون ريال سعودي من هذا الترتيب عن كل سنة.
فندق كلاريون مطار جدة	وقع الصندوق على إتفاقية التشغيل قبل أن يبدأ عملياته رسمياً. خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قام الصندوق بإثبات إيرادات الإيجار بمبلغ ٣٤ مليون ريال سعودي، منها ١٦ مليون ريال سعودي تتعلق بالفترة التي سبقت تاريخ التشغيل الرسمي لعمليات الصندوق.
فندق أجنحة كمفورت إن	إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في شارع الأمير ماجد - حي النزهة بجدة في المملكة العربية السعودية. وتم تأجير هذا العقار لمدة ٥ سنوات. وتم تأجير الفندق لطرف ثالث بصافي قيمة إيجارية قدرها ١١,٥ مليون ريال سعودي.
فندق كمفورت إن - العليا	إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في طريق الملك عبد العزيز - حي الزهراء بجدة في المملكة العربية السعودية. وأبرمت الشركة ذات الغرض الخاص، نيابة عن الصندوق، اتفاقية تشغيل لمدة ٥ سنوات مع شركة سيراف للضيافة، لتشغيل وإدارة عمليات الفندق. وسيحقق الصندوق صافي قيمة إيجارية ثابتة قدرها ٦,٢ مليون ريال سعودي من هذا الترتيب عن كل سنة.
	إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في شارع الوادي الأوسط - حي العليا بالرياض في المملكة العربية السعودية. وتم تأجير هذا العقار لمدة ٥ سنوات. وتم تأجير الفندق لطرف ثالث بصافي قيمة إيجارية قدرها ٤,٧ مليون ريال سعودي.

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

الإجمالي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	الأراضي ريال سعودي	التكلفة
١,٠١٨,٠٢٧,٥٠٠	٧٦٣,١١٧,٤٣٩	٢٥٤,٩١٠,٠٦١	إضافات خلال الفترة
١,٠١٨,٠٢٧,٥٠٠	٧٦٣,١١٧,٤٣٩	٢٥٤,٩١٠,٠٦١	في نهاية الفترة
			الاستهلاك المتراكم
(١٩,٦٩٠,١٥٥)	(١٩,٦٩٠,١٥٥)	-	الاستهلاك المحمل للفترة
(١٩,٦٩٠,١٥٥)	(١٩,٦٩٠,١٥٥)	-	في نهاية الفترة
٩٩٨,٣٣٧,٣٤٥	٧٤٣,٤٢٧,٢٨٤	٢٥٤,٩١٠,٠٦١	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)

يتم تمويل الاستحواذ على فندق أجنحة كمفورت إن وفندق كلاريون وفندق فيتوري بالاس بشكل جزئي من خلال الوحدات المصدرة بمبلغ ٥٠٨,٦ مليون ريال سعودي أي ما يعادل ٥٠,٨٦ مليون وحدة، ويتم تمويل المبلغ المتبقي وقدره ٥٠٩,٤ مليون ريال سعودي أي ما يعادل ٥٠,٩٤ مليون وحدة من خلال النقد. وقد تم تسجيل صكوك ملكية العقارات الاستثمارية باسم الشركة ذات الغرض الخاص.

٦- الأثر على صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

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

ويتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبيري تقييم لكل عقار، هما شركة أبعاد للتقييم العقاري شركة إسناد للتقييم العقاري.

فيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

المتوسط (ريال سعودي)	المُقيّم الثاني (ريال سعودي)	المُقيّم الأول (ريال سعودي)	
٤٥٢,٨١٧,٥٠٠	٤٤٣,٠٤٥,٠٠٠	٤٦٢,٥٩٠,٠٠٠	فندق فيتوري بالاس
٢٦٧,٣٢٣,٥٠٠	٢٦٦,٤١٧,٠٠٠	٢٦٨,٢٣٠,٠٠٠	فندق أسكوت رافال
١٦٣,٧٣٢,٥٠٠	١٦١,٨٤٥,٠٠٠	١٦٥,٦٢٠,٠٠٠	فندق كلاريون مطار جدة
٨٨,٩٤٨,٠٠٠	٨٩,٠٩٦,٠٠٠	٨٨,٨٠٠,٠٠٠	فندق أجنحة كمفورت إن
٦٩,٥٧٤,٠٠٠	٦٨,٠٦٨,٠٠٠	٧١,٠٨٠,٠٠٠	فندق كمفورت إن - العليا
<u>١,٠٤٢,٣٩٥,٥٠٠</u>	<u>١,٠٢٨,٤٧١,٠٠٠</u>	<u>١,٠٥٦,٣٢٠,٠٠٠</u>	

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

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦,١)
١,٠٤٢,٣٩٥,٥٠٠	أرباح غير محققة بناءً على القيمة العادلة
<u>(٩٩٨,٣٣٧,٣٤٥)</u>	وحدات مصدرة (بالعدد)
٤٤,٠٥٨,١٥٥	
١٠٢,٠٠٢,١٠٠	
<u>٠,٤٣</u>	الأثر على حصة كل وحدة بناءً على تقييم القيمة العادلة (بالريال السعودي)

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

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

كما في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ريال سعودي	
١,٠٤٧,٨٣٠,١٦٢	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) بالتكلفة
٤٤,٠٥٨,١٥٥	أرباح غير محققة بناءً على القيمة العادلة
<u>١,٠٩١,٨٨٨,٣١٧</u>	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) بالقيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ريال سعودي	
١٠,٢٧	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة
٠,٤٣	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
<u>١٠,٧٠</u>	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 استثمارات في صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي، صندوق استثماري مفتوح مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار. ويتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في الاستثمار في عقود المرابحة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة.

كما في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
التكلفة	القيمة السوقية
(ريال سعودي)	(ريال سعودي)
<u>٤١,١٩٨,٧٢٢</u>	<u>٤٢,٢٨٤,٣٩٧</u>

صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي

٨- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

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

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

(أ) أتعاب الإدارة

نظير إدارة موجودات الصندوق، يدفع الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق إلى مدير الصندوق أتعاب إدارة تعادل ٩٪ من صافي دخل العمليات بشرط ألا تتجاوز ٠,٨٠٪ من إجمالي موجودات الصندوق. وإذا نتج عن العمليات تكبد خسارة للصندوق، فلن يحصل مدير الصندوق على أي أتعاب إدارة عن تلك السنة. ويتم تسوية أتعاب الإدارة على أساس نصف سنوي.

٨ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

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

(ج) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة  
يستحق كل عضو مستقل من أعضاء مجلس الإدارة مكافأة قدرها ١٠٠,٠٠٠ ريال عن كل اجتماع من اجتماعات المجلس وذلك بحد أقصى قدره ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي في السنة.

١-٨ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة  
فيما يلي تفاصيل المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال الفترة من ٣٠ يناير حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

اسم الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات	ريال سعودي
شركة الإنماء للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة رسوم إدارية (إيضاح ١٣)	(٦,٩٩٦,٢٨١)
مجلس إدارة الصندوق		أتعاب مجلس الإدارة (إيضاح ١٣)	(١٣٧,٦٧١)
			(٤٠,٠٠٥)

٢-٨ أرصدة الجهات ذات العلاقة  
فيما يلي بيان بالأرصدة (الدائنة) في نهاية الفترة الناتجة عن المعاملات مع الجهات ذات العلاقة:

اسم الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة الأرصدة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي
شركة الإنماء للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة مستحقة (إيضاح ١٠) رسوم إدارية مستحقة	(٣,٣١٩,٩٩٧) (١٣٧,٦٧١)

٩ - دخل الإيجار غير المكتسب

يمثل دخل الإيجار غير المكتسب دخل الإيجار المستلم مقدماً على خلال السنة والذي لم يتم إثباته بعد كإيرادات. كانت حركة دخل الإيجار غير المكتسب للفترة من ٣٠ يناير حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ على النحو التالي:

ريال سعودي

٩٣,٨٠٢,٥٥٧  
(٨٩,٣٠٠,١٧٣)

٤,٥٠٢,٣٨٤

دفعة مقدمة مستلمة خلال الفترة  
إيرادات مثبتة خلال الفترة

الرصيد في نهاية الفترة



١٠- المصاريف المستحقة الدفع والمطلوبات المتداولة الأخرى

كما في  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣  
ريال سعودي

٣,٣١٩,٩٩٧	أتعاب إدارة (إيضاح ٨)
١,٠٠١,٣٦٤	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
١٤٥,٦٤٨	رسوم جهات تنظيمية
٥٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
٢٧٤,٦٧٣	مصاريف أخرى مستحقة (١)
<u>٤,٧٩١,٦٨٢</u>	

(١) تتضمن المصاريف المستحقة الدفع الأخرى بشكل رئيسي الرسوم الإدارية المستحقة والأتعاب المهنية المستحقة.

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 ٥ استثمارات عقارية كما هو مبين في إيضاح ٥-٢.

١٢- تكلفة تأسيس الصندوق

نظير إجراء عملية طرح الصندوق، قام الصندوق بدفع مصاريف الجهات المستلمة، والمستشار القانوني، والمستشار الهندسي، وأتعاب دراسة الجدوى، وذلك وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

١٣- المصاريف العمومية والإدارية

للفترة من ٣٠ يناير  
حتى ٢٠٢٣  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣  
ريال سعودي

٩١٠,٣٤٢	رسوم جهات تنظيمية
٢١٠,٠٠٠	أتعاب مهنية
١٣٧,٦٧١	رسوم إدارية (إيضاح ٨)
٤٠,١٠٥	أتعاب مجلس الإدارة (إيضاح ٨)
٥٢,٩٨١	أخرى
٩١,٦٤٤	أتعاب حفظ
<u>١,٤٤٢,٦٤٣</u>	

١٤- قياس القيمة العادلة

١-١٤ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من الاستثمارات في الصناديق الاستثمارية ودخل الإيجار المستحق القبض والرصيد لدى البنك. وتتكون المطلوبات المالية من دخل إيجار غير المكتسبة والمطلوبات المتداولة الأخرى. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى لا تختلف كثيرًا عن قيمتها الدفترية نظرًا لطبيعتها قصيرة الأجل وتصنف ضمن المستوى ٢ من التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بما في ذلك مستوياتها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٢,٢٨٤,٣٩٧	-	٤٢,٢٨٤,٣٩٧	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٥)

٢-١٤ الموجودات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصّل عنها كما في نهاية السنة:

الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٥٣,٤٠٢,٥٠٠	٤٥٣,٤٠٢,٥٠٠	-	-	عقارات استثمارية
٢٦٧,٢٦٦,٥٠٠	٢٦٧,٢٦٦,٥٠٠	-	-	فندق فيتوري بالاس
١٦١,٣٠٧,٥٠٠	١٦١,٣٠٧,٥٠٠	-	-	فندق أسكوت رافال
٨٩,٠٨٨,٠٠٠	٨٩,٠٨٨,٠٠٠	-	-	فندق كلاريون مطار جدة
٦٧,٩٦٤,٠٠٠	٦٧,٩٦٤,٠٠٠	-	-	فندق أجنحة كمفورت إن
		-	-	فندق أكمفورت إن - العليا
١,٠٣٩,٠٢٨,٥٠٠	١,٠٣٩,٠٢٨,٥٠٠	-	-	

في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة للبند المسجلة في قائمة المركز المالي من الأسواق المالية النشطة، تحدد قيمتها العادلة باستخدام طرق تقييم ملائمة تشمل على استخدام نماذج تقييم. تؤخذ المدخلات إلى هذه الطرق من خلال الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من التقديرات ليتم تحديد القيمة العادلة. تم عرض الافتراضات الأساسية أدناه.

إن التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبند في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل 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.

١٤- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢-١٤ الموجودات غير المالية (تتمة)

تم تطبيق طرق التقييم وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة مؤخراً عن مجلس معايير التقييم الدولية والمطبقة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

المعدل (%)	الاقتراضات الرئيسية	طريقة التقييم
١١,٨٠ - ٩,٨٤	معدل الخصم	طريقة الدخل
٢,٨٠ - ٢,٧٦	معدل النمو	
٨,٢٦ - ٧,٢٦	معدل الرسملة	

١٥- إدارة المخاطر المالية

إن أنشطة الصندوق تعرضه لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في مخاطر أسعار السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقع على عاتق مدير الصندوق مسؤولية تحديد المخاطر والسيطرة عليها. يقوم مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على مدير الصندوق، وهو المسؤول النهائي عن إدارة المخاطر العامة للصندوق. يوجد لدى الصندوق وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به والتي تحدد استراتيجية العمل العامة الخاصة به ومدى تحمله للمخاطر و فلسفة إدارة المخاطر بوجه عام.

١-١٥ مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق طرف ما في أداة مالية في الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان بشأن الأدوات المالية التالية:

٣١ ديسمبر  
٢٠٢٣  
ريال سعودي

١٦,٣٤٨,٦٣٧  
١٥٣,٨٤٩  

---

١٦,٥٠٢,٤٨٦

نقدية وشبه نقدية  
دخل إيجار مستحق القبض

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. يقوم الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بدخل الإيجار مستحق القبض عن طريق تحميل الإيجار مقدماً، ومراقبة الأرصدة القائمة على أساس مستمر مع النتائج الفعلية للصندوق. وبالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، فإن الصندوق يتعامل فقط مع بنوك ذات سمعة جيدة وتصنيف ائتماني مرتفع.

٢-١٥ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. تنشأ مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يقارب القيمة العادلة له. وتتم إدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة توفر الأموال الكافية بصورة منتظمة للوفاء بالتعهدات المستقبلية.

٣-١٥ مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. لا يتعرض الصندوق لمخاطر عملات هامة وذلك لأن جميع الموجودات والمطلوبات المالية النقدية الخاصة به مسجلة بالريال السعودي.

#### ١٦- الزكاة وضريبة الدخل

أصدرت وزارة المالية قرارًا وزارياً رقم ٢٩٧٩١ بتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤هـ (الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٢٢) بشأن بعض قواعد جباية الزكاة التي يتعين على الصناديق الاستثمارية في المملكة العربية السعودية الالتزام بها والمعمول بها للسنة المالية ٢٠٢٣. ووفقاً للقرار الوزاري، لا يخضع الصندوق لجباية الزكاة أو ضريبة الدخل، ومع ذلك سيتعين عليه تقديم إقرار معلومات إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣. إن الموعد النهائي لتقديم الإقرارات إلى الهيئة هو ٣٠ إبريل ٢٠٢٤.

#### ١٧- توزيعات الأرباح

خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، ووفقاً لأحكام وشروط الصندوق، قام مجلس إدارة الصندوق بالإعلان عن توزيعات أرباح بواقع ٠,٣٢ ريال سعودي للوحدة بمبلغ قدره ٣٢,٦٤٠,٦٧٢ ريال سعودي والتي تم دفعها خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

#### ١٨- الالتزامات بموجب عقود الإيجار

فيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار:

٢٠٢٣
ريال سعودي
٧٤,٤١٢,٨٣٩
٣٩٥,٦٠٣,٨٦٠
٦٩٣,٦٢٧,٤٧٤
<u>١,١٦٣,٦٤٤,١٧٣</u>

أقل من سنة  
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات  
أكثر من خمس سنوات

#### ١٩- الالتزامات المحتملة

خلال دورة الأعمال العادية، هناك دعاوى عامة ومطالبات قانونية. يأخذ مدير الصندوق المشورة القانونية فيما يتعلق باحتمالية نجاح المطالبات ولا يتم اتخاذ أي مخصص عندما يكون من غير المرجح أن ينجح الإجراء. خلال ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم رفع دعوى واحدة ضد مدير الصندوق بخصوص عمولة شراء عقارات لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية وتم رد الدعوى لعدم الاختصاص. ويرى مدير الصندوق أنه لا يتوقع أن يكون هناك أي أثر مالي أو قانوني على الصندوق من النتيجة النهائية لهذه الدعوى.

#### ٢٠- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

#### ٢١- الأحداث اللاحقة لتاريخ إعداد القوائم المالية

بتاريخ ١ يناير ٢٠٢٤، قام مجلس إدارة الصندوق بالإعلان عن توزيعات أرباح بواقع ٠,٣٢ ريال سعودي للوحدة بمبلغ قدره ٣٢,٦٤٠,٦٧٢ ريال سعودي والتي تستحق السداد في ٩ يناير ٢٠٢٤.

#### ٢٢- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧ رمضان ١٤٤٥هـ (الموافق ٢٧ مارس ٢٠٢٤).