

**صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(سابقًا: صندوق سويكوب وابل ريت)
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)**

**القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢**

وتقرير المراجع المستقل

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

القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الصفحة

الفهرس

٥ - ١

تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية

٦

قائمة المركز المالي

٧

قائمة الدخل الشامل

٨

قائمة التدفقات النقدية

٩

قائمة التغيرات في حقوق الملكية

٣٤-١٠

إيضاحات حول القوائم المالية



تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(سابقاً: صندوق سويكوب وابل ريت)
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة - سابقاً: صندوق سويكوب وابل ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ 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 حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتبارنا 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 للسنة 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 لقطاع التجزئة
(سابقاً: صندوق سويكوروب وابل ريت)
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
<p><u>تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</u></p> <p>يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.</p> <p>تدرج العقارات الاستثمارية المحفوظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ٨٨٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٨٩٧ مليون ريال سعودي) بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ١٥٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١٢٢ مليون ريال سعودي) ومخصص الانخفاض المتراكم في القيمة وقدره ١٥٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١٧٨ مليون ريال سعودي).</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>لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام الأحكام والافتراضات والتقديرات الهامة من قبل مدير الصندوق والمقيمين الخارجيين. كما قد يؤدي استخدام أي مدخلات خاطئة أو أسس غير معقولة في هذه الأحكام والتقديرات (مثل ما يتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق) إلى وجود تحريف جوهري في قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل.</p> <p>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للصندوق بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٥,٧، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإفصاح ٤,١ و ٤,٢، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإفصاحين ٦ و ٧ حول القوائم المالية المرفقة.</p>	<p>قمنا بمطابقة قيمة جميع العقارات المحفوظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر عن الخبير المستقل الذي استعانت به الإدارة؛</p> <p>قمنا بتقييم كفاءة وقدرة واستقلالية وموضوعية الخبير الذي استعانت به الإدارة وفهم العمل الذي قام به؛</p> <p>على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعنا به، قمنا بما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none">○ تقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم العقارات الاستثمارية؛○ إجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛○ اختبار مدى ملائمة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية، مثل القيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق، <p>قمنا بالتأكد من صحة خسارة الانخفاض في القيمة أو عكس القيد المثبت في قائمة الدخل الشامل خلال السنة، و</p> <p>قمنا بالتأكد بأن القوائم المالية تتضمن إفصاحات كافية بشأن طرق التقييم والأحكام والافتراضات والتقديرات المستخدمة في عملية التقييم.</p>



**تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(سابقاً: صندوق سويكوب وابل ريت)
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)**

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية تلك المعلومات الأخرى، ولا يُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي 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 السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري 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 تقييم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسيماً 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 المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع حول 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، وتُعد 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 الإئتماء ريت لقطاع التجزئة
(سابقاً: صندوق سويكوب وابل ريت)
(مدار من قبل شركة الإئتماء للاستثمار)

مسؤوليات المراجع حول 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 وتقويم 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 أي تحريف جوهرية ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، 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.
 - تقويم 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.
 - تقويم 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 (تتمة)
إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(سابقاً: صندوق سويكوب وابل ريت)
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)
ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، 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 الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون


صالح عبد الله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ٨ رمضان ١٤٤٤ هـ
(٣٠ مارس ٢٠٢٣)



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

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	ايضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٨٩٦,٨٤٨,٧٩٧	٨٨٤,٨٢٧,٣٢٧	٦	الموجودات الموجودات غير المتداولة عقارات استثمارية
٨,٧٧٥,٠٥٤	١١,٦٦٦,٣٨٨	٨	الموجودات المتداولة مصاريف مدفوعة مقدما ومديون آخرون
٨,٦٦٤,٤٠٥	٣,٢٦٤,٨١٢	٩	دخل إيجار مستحق القبض
-	١٥,٠٤٧,٦٦٧	١١	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة نقدية وشبه نقدية
٢٩,٣٤٨,٧١٧	٦,٩١٧,١١٥	١٠	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة
٣,٠٣٩,٠٨٩	١,٢١٩,٣٣٨		
٤٩,٨٢٧,٢٦٥	٣٨,١١٥,٣٢٠		إجمالي الموجودات المتداولة
٩٤٦,٦٧٦,٠٦٢	٩٢٢,٩٤٢,٦٤٧		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
٧,٠١٤,٩١١	٦,٦٧٦,٧٤٨	١٢	المطلوبات غير المتداولة جزء غير متداول من التزامات إيجار
٦٥٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠	١٢	المطلوبات المتداولة جزء متداول من التزامات إيجار
٦٣,٥٩٢	-	١٠	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة مطلوبات عقود
١,٥٦٤,٥٨٠	٤٠٩,٣٨١	١٣	مصاريف مستحقة الدفع ودائنون آخرون
١,٢١٩,٨١٧	٨,٢٦٦,٤٢١	١٤	زكاة مستحقة
٩٩٧,٠٨٤	١,١٧٨,٨٦١	١٥	مبالغ مستحقة إلى مالكي الوحدات
٢,٣٠١,٥٨٤	١٠٠,٠٨٦	٢٣	
٦,٧٩٦,٦٥٧	١٠,٦٠٤,٧٤٩		إجمالي المطلوبات المتداولة
١٣,٨١١,٥٦٨	١٧,٢٨١,٤٩٧		إجمالي المطلوبات
٩٣٢,٨٦٤,٤٩٤	٩٠٥,٦٦١,١٥٠		حقوق الملكية صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
٩٤٦,٦٧٦,٠٦٢	٩٢٢,٩٤٢,٦٤٧		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠		وحدات مصدرية (بالعدد)
٧,٩٠	٧,٦٨	٧	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)
٧,٩٠	٧,٦٨	٧	القيمة العادلة للوحدة (بالريال السعودي)

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

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٥٩,٠٤٥,٢٨٥	٤٨,٧٣٥,٤٧١	١٦	الدخل دخل إيجار من عقارات استثمارية
(٣١,١٢٥,٤٠٧)	(٣١,٨٠٥,٣٣٥)	٦	المصاريف استهلاك عقارات استثمارية
(٢٢,٧٧٩,٦١٣)	(٢٠,١٩٢,٨٣٩)	١٨	أتعاب مدير عقارات ومصاريف عمليات
(١٨,٢٤٤,٦٠٨)	(١٠,٦٥٢,٦٦١)	٩	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٧,٠٩٠,٩٣٩)	(٦,٩٢٧,٤٨٤)	١٠	أتعاب إدارة
(٤,١٧٤,٦٠١)	(١,٩٦٥,٢٧٧)	١٧	مصاريف عمومية وإدارية
(٢٢٨,٦٨١)	(٢٠٥,٣١٠)		أتعاب حفظ
(١٩,٧٥٠)	(٢٥,٠٠٠)	١٠	أتعاب إشراف مجلس الإدارة
(٨٣,٦٦٣,٥٩٩)	(٧١,٧٧٣,٩٠٦)		إجمالي المصاريف
(٢٤,٦١٨,٣١٤)	(٢٣,٠٣٨,٤٣٥)		خسارة العمليات للسنة
٢٠,٠٧١	٥٠٩,٣٩٠		إيرادات أخرى
(٣٢٦,٣٧٣)	(٣١١,٨٣٧)	١٢	أعباء مالية
(٢٤,٩٢٤,٦١٦)	(٢٢,٨٤٠,٨٨٢)		خسارة السنة قبل الانخفاض في القيمة والزكاة
١٠,٠٦٦,٧٩٩	١٩,٤١٩,٣١٥	٦	عكس قيد انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(١٤,٨٥٧,٨١٧)	(٣,٤٢١,٥٦٧)		خسارة السنة قبل الزكاة
-	(١٨١,٧٧٧)	١٥	الزكاة
(١٤,٨٥٧,٨١٧)	(٣,٦٠٣,٣٤٤)		صافي خسارة السنة
-	-		الدخل الشامل الأخر
(١٤,٨٥٧,٨١٧)	(٣,٦٠٣,٣٤٤)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

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

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
(١٤,٨٥٧,٨١٧)	(٣,٤٢١,٥٦٧)	الأنشطة التشغيلية
		خسارة السنة قبل الزكاة
		التعديلات لـ:
٣٠,٦٤٧,٣٤٩	٣١,٣٢٧,٢٧٨	استهلاك عقارات استثمارية
٤٧٨,٠٥٨	٤٧٨,٠٥٧	استهلاك موجودات حق الاستخدام
(١٠,٠٦٦,٧٩٩)	(١٩,٤١٩,٣١٥)	عكس قيد انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
١٨,٢٤٤,٦٠٨	١٠,٦٥٢,٦٦١	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٣٢٦,٣٧٣	٣١١,٨٣٧	أعباء مالية
-	(٤٧,٦٦٧)	دخل عمولة خاصة
٢٤,٧٧١,٧٧٢	١٩,٨٨١,٢٨٤	
٢,١٣٣,٥٥٦	(٣١٥,٤٩٣)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٢,٠٩٦,٩١١	(٥,٢٥٣,٠٦٨)	مصاريف مدفوعة مقدما ومدينون آخرون
١,٨٩٠,٠٧٩	٤٦٣,٢٤٨	دخل إيجار مستحق القبض
(١٨,٢١٥,٠٥٩)	(١,١٥٥,١٩٩)	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة
(١,٨٠٣,٨٩٥)	(٦٣,٥٩٢)	مطلوبات عقود
٧٩٩,٨٤٩	٥,٨٢٧,٢٦٦	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
		مصاريف مستحقة الدفع ودائنون آخرون
١١,٦٧٣,٢١٣	١٩,٣٨٤,٤٤٦	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٨٨١,٧٩٦)	-	الزكاة المدفوعة
١٠,٧٩١,٤١٧	١٩,٣٨٤,٤٤٦	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(١,٧٢١,٥٧٠)	(٣٦٤,٥٥٠)	الأنشطة الاستثمارية
-	(١٥,٠٠٠,٠٠٠)	شراء عقارات استثمارية
		شراء موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
(١,٧٢١,٥٧٠)	(١٥,٣٦٤,٥٥٠)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٦٥٠,٠٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)	الأنشطة التمويلية
(٤٠٤,١٩٠)	(٢٥,٨٠١,٤٩٨)	سداد جزء رئيسي من التزامات الإيجار
		توزيعات أرباح
(١,٠٥٤,١٩٠)	(٢٦,٤٥١,٤٩٨)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٨,٠١٥,٦٥٧	(٢٢,٤٣١,٦٠٢)	صافي (النقص) الزيادة في النقدية وشبه النقدية
٢١,٣٣٣,٠٦٠	٢٩,٣٤٨,٧١٧	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٢٩,٣٤٨,٧١٧	٦,٩١٧,١١٥	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٤٧,٧٢٢,٣١١	٩٣٢,٨٦٤,٤٩٤	حقوق الملكية في بداية السنة
(١٤,٨٥٧,٨١٧)	(٣,٦٠٣,٣٤٤)	الخسارة الشاملة:
-	-	صافي خسارة السنة
(١٤,٨٥٧,٨١٧)	(٣,٦٠٣,٣٤٤)	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
-	(٢٣,٦٠٠,٠٠٠)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
		توزيعات أرباح (إيضاح ٢٣)
٩٣٢,٨٦٤,٤٩٤	٩٠٥,٦٦١,١٥٠	حقوق الملكية في نهاية السنة
		معاملات الوحدات القابلة للاسترداد
		فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات القابلة للاسترداد خلال السنة:
٢٠٢١	٢٠٢٢	
وحدات	وحدات	
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية ونهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١ - معلومات عامة

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

وافق مجلس إدارة الصندوق في ٢٣ فبراير ٢٠٢٢ على تغيير اسم الصندوق من "صندوق سويكوب وابل ريت" إلى "صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة" والذي أصبح سارياً اعتباراً من ٥ إبريل ٢٠٢٢.

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

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

- (١) يتم استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق في الأصول العقارية المطورة التي تحقق دخلاً دوري، و
- (٢) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

إضافة إلى ذلك، يمكن للصندوق أيضاً استثمار ما يصل إلى ٢٥٪ من إجمالي قيمة الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة في كل مما يلي، شريطة أن تكون كافة هذه الاستثمارات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية:

- (١) وحدات الصناديق العقارية المتداولة المطروحة طرْحاً عاماً في السوق المالية السعودية والمرخصة من هيئة السوق المالية،
- (٢) وحدات الصناديق العقارية الخاصة المرخصة من هيئة السوق المالية،
- (٣) الاستثمارات العقارية خارج المملكة العربية السعودية،
- (٤) النقد وما في حكمه،
- (٥) صناديق أسواق النقد المطروحة طرْحاً عاماً والمرخصة من هيئة السوق المالية،
- (٦) أسهم الشركات العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية والمرخصة من هيئة السوق المالية، و
- (٧) حقوق المنفعة.

قام الصندوق بتعيين شركة البلاد للاستثمار ("أمين الحفظ") للعمل كأمين حفظ للصندوق. يتم دفع أتعاب الحفظ من قبل الصندوق.

١-١ تغيير مدير الصندوق

أعلنت شركة سويكوب، مدير الصندوق السابق، في ١٨ أغسطس ٢٠٢١ (الموافق ١٠ محرم ١٤٤٣ هـ) أنها تلقت طلباً كتابياً من عدد من مالكي الوحدات الذين يمتلكون أكثر من ٢٥٪ من قيمة وحدات الصندوق للدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات لعزل شركة سويكوب كمدير للصندوق.

وفي ١٦ سبتمبر ٢٠٢١ (الموافق ٩ صفر ١٤٤٣ هـ) أعلنت شركة سويكوب عن نتائج اجتماع مالكي وحدات الصندوق الذي عقد يوم الأربعاء ١٥ سبتمبر ٢٠٢١ (الموافق ٨ صفر ١٤٤٣ هـ) عبر موقع خدمات تداول، حيث قرر فيه مالكو الوحدات تقديم طلب إلى هيئة السوق المالية لعزل شركة سويكوب من منصب مدير الصندوق ومنعها من الدخول في أي استثمارات جديدة أو الحصول على أي تمويل حتى تعيين مدير صندوق آخر بديل عنها.

وفي ١٧ نوفمبر ٢٠٢١ (الموافق ١٢ ربيع الثاني ١٤٤٣ هـ)، أعلنت شركة سويكوب أنها تلقت خطاباً بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٢١ (الموافق ٩ ربيع الثاني ١٤٤٣ هـ) من شركة الإنماء للاستثمار تعرب فيه عن نيتها في التعيين كمدير بديل للصندوق والبدء في اتخاذ الإجراءات النظامية.

وفي ١ ديسمبر ٢٠٢١ (الموافق ٢٦ ربيع الثاني ١٤٤٣ هـ)، أعلنت شركة سويكوب أنها تلقت إخطاراً من هيئة السوق المالية بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ (الموافق ٢٥ ربيع الثاني ١٤٤٣ هـ) بشأن صدور قرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية بعزل شركة سويكوب من إدارة الصندوق، وتعيين شركة الإنماء للاستثمار، شركة مساهمة مقللة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤ ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٣٧-٠٩١٣٤، كمدير بديل للصندوق وفقاً للمادة ١٦ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. وتجدر الإشارة إلى أن موافقة مجلس إدارة هيئة السوق المالية قد صدرت بناءً على قرار مالكي الوحدات في اجتماعهم المنعقد بتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢١ (الموافق ٨ صفر ١٤٤٣ هـ).

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١- معلومات عامة (تتمة)

١-١ تغيير مدير الصندوق (تتمة)

وقد قامت شركة سويكورب بتحويل جميع مسؤولياتها كمدير للصندوق إلى شركة الإنماء للاستثمار بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠٢٢ (الموافق ٢١ رجب ١٤٤٣ هـ) وكان ذلك خلال ٦٠ يوم عمل من تاريخ تعيينهم كمدير بديل للصندوق. وقد تم الانتهاء من الإجراءات النظامية وتحديث الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٢- اللوائح النظامية

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

٣- أسس الإعداد

٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ("المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

٣-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي، فيما عدا الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة. وقد تم إعداد القوائم المالية على أساس استمرار الصندوق في العمل كمنشأة مستمرة.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية للصندوق. كما تم تقريب كافة المعلومات المالية إلى أقرب ريال سعودي.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

خلال دورة الأعمال المالية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المصرح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو أي فترات مستقبلية تتأثر بذلك. وفيما يلي بياناً بالأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية:

٤-١ الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

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 التغيير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في الإيضاح ١-٦.

٤- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ 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 تقويم 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 يتم 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.

٤-٣ 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. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها والتعويضات 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 وإيضاح ٢٠-٢ في هذه القوائم المالية.

٤-٤ 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.

٤-٥ 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 متأكداً بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار، و
(ب) الفترات التي يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً 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 مسبقاً في تحديد مدة عقد الإيجار من عدمه.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٤ مبدأ الاستمرارية

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

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

نورد فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية:

١-٥ الأدوات المالية

١-١-٥ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق

يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأدوات المالية. يتم إثبات عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية – التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الفترة الزمنية التي تنص عليها الأنظمة أو تلك المتعارف عليها بالسوق (المعاملات الاعتيادية) – بتاريخ التداول، أي التاريخ الذي يلتزم فيه الصندوق بشراء أو بيع الأصل.

(١) الموجودات المالية

الإثبات الأولي والقياس

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

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي 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 تنتج 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 المقاسة بالتكلفة 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 والذمم المدينة.

التوقف عن الإثبات

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

- ٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
- ١-٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
- ١-٥-١ الأدوات المالية – الإثبات الأولى والقياس اللاحق (تتمة)
- ١) الموجودات المالية (تتمة)

التوقف عن الإثبات (تتمة)

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.

٢) المطلوبات المالية

الإثبات الأولى والقياس

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على توزيعات الأرباح المستحقة الدفع والمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة والمصاريف المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى والتزامات الإيجار. يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة.

القياس اللاحق

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

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

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 الدخل الشامل.

٣) مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج 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 مالم يتعثر أحد أطراف الاتفاقية، ويتم عرض الموجودات والمطلوبات ذات العلاقة بالإجمالي في قائمة المركز المالي.

١-٥-٢ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

يقوم الصندوق بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي كمتداولة/ غير متداولة. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.
- تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١-٥ الأدوات المالية (تتمة)

١-٥-٢ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة (تتمة)

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط للمنشأة لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية. إن شروط المطلوبات التي يمكن، بناءً على خيار الطرف المقابل، أن تؤدي إلى تسويتها عن طريق إصدار أدوات حقوق ملكية، لا تؤثر على تصنيفها.

يصنف الصندوق كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٢-٥ قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح (٧).

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

٣-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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 عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف للبيع والقيمة الحالية. 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.

٤-٥ موجودات حق الاستخدام

يقوم الصندوق بإثبات موجودات حق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة إعادة قياس التزامات الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. وما لم يكن الصندوق متأكدًا بصورة معقولة من الحصول على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار، فإنه يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام التي تم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها أو مدة الإيجار، أيهما أقصر. تخضع موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة.

٥-٥ التزامات الإيجار

بتاريخ بدء عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإثبات التزامات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة الإيجار. تشمل دفعات الإيجار على دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات الإيجار أيضاً على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن يمارسه الصندوق ودفعات الغرامات الخاصة بانتهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة الصندوق لخيار الإنهاء. يتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

٦-٥ العقارات الاستثمارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المملوكة أو المستأجرة المكتملة التي يتم الاحتفاظ بها بغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما. تظهر الاستثمارات العقارية المملوكة بالتكلفة شاملة تكاليف المعاملات، بعد خصم الاستهلاك المتراكم و/أو خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت، وتشتمل تلك التكلفة على المصاريف المتعلقة مباشرة بشراء البنود. بينما يتم المحاسبة عن الاستثمارات العقارية المستأجرة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية، إن وجدت، للاستثمارات العقارية المستأجرة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات. ويتم إظهار الأراضي بالتكلفة.

يتم التوقف عن إثبات الاستثمار العقاري إما عند استبعاده (أي بتاريخ انتقال السيطرة على العقار الاستثماري إلى المستلم وفقاً للمتطلبات الخاصة بتحديد الوفاء بالتزام الأداء الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥) أو عند سحبه نهائياً من الاستخدام ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يدرج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في ربح أو خسارة الفترة التي يتم فيها التوقف عن الإثبات. وعند تحديد مبلغ العوض الواجب إدراجه في الربح أو الخسارة الناتجة عن التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية، يأخذ الصندوق بعين الاعتبار الآثار المتعلقة بالعوض المتغير، ووجود مكون تمويل هام، والعوض غير النقدي، والعوض المستحق للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في إيضاح ٧ و ١٩ حول هذه القوائم المالية.

٧-٥ المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون

تدرج المصاريف المدفوعة مقدماً والذمم المدينة الأخرى بالتكلفة ناقصاً أي خسائر انخفاض متركمة في القيمة، إن وجدت.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٨-٥ النقدية وشبه النقدية

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تتكون النقدية وشبه النقدية من الأرصدة لدى البنوك.

٩-٥ مطلوبات العقود

تمثل مطلوبات العقود الالتزامات المتعلقة بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العملاء، والتي استلم الصندوق مقابلها عوضًا من العميل. يتم إثبات مطلوبات العقود كإيرادات عند قيام الصندوق بالأداء بموجب العقد.

١٠-٥ المخصصات

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

١١-٥ أتعاب الإدارة وأتعاب الحفظ والمصاريف الأخرى

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

١٢-٥ دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار من عقد الإيجار التشغيلي للعقارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار التشغيلي. إضافة إلى ذلك، يقوم الصندوق بتأجير الاستثمارات العقارية، التي تم الحصول عليها بموجب عقود إيجار رئيسية مع فترات إيجار تتجاوز ١٢ شهرًا عند البدء، من الباطن. وتُصنف عقود الإيجار من الباطن على أنها عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري محل العقد. ويتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن الخاصة بالصندوق كعقود إيجار تشغيلي.

١٣-٥ صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة والمفصح عنه في القوائم المالية وذلك بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

١٤-٥ توزيعات الأرباح

لدى الصندوق سياسة توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق في ٣١ مارس من كل سنة.

١٥-٥ تكلفة التمويل

يتم إثبات تكلفة التمويل في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

١٦-٥ المصاريف الأخرى

تتضمن المصاريف الأتعاب القانونية والمحاسبية وأتعاب المراجعة والأتعاب الأخرى، ويتم إثباتها في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم تكبدها فيها على أساس الاستحقاق.

١٧-٥ الزكاة

يجنب مخصص للزكاة وفقًا لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. ويتم تسجيل التعديلات الناتجة عن الربوط الزكوية النهائية في الفترة التي يتم فيها إصدار تلك الربوط.

١٨-٥ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والسارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٢

قام الصندوق بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ (مالم يرد خلاف ذلك). لم يتم تطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة وغير سارية المفعول بعد.

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-١٨ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والسارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٢ (تتمة)

العقود المتوقع خسارتها - تكاليف الوفاء بالعقود - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧
يمثل العقد المتوقع خسارته عقدًا تزيد بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للصندوق تجنبها بحكم وجود العقد) للوفاء بالالتزامات بموجب العقد عن المنافع الاقتصادية التي يتوقع استلامها بموجب العقد.

تحدد التعديلات أنه عند تقييم ما إذا كان العقد متوقع خسارته أو خاسرًا فإنه يتعين على المنشأة إدراج التكاليف المتعلقة مباشرة بعقد محدد لتقديم البضاعة أو الخدمات بما في ذلك التكاليف الإضافية (مثل تكاليف العمالة والمواد المباشرة) وتوزيع التكاليف المتعلقة مباشرة على أعمال العقد (مثل استهلاك المعدات المستخدمة لتنفيذ العقد، وكذلك تكاليف إدارة العقد والإشراف عليه). لا تتعلق التكاليف العمومية والإدارية مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

لم يكن لهذه التعديلات أثر على القوائم المالية للصندوق حيث لم تكن هناك عقود متوقع خسارتها كما بتاريخ إعداد القوائم المالية.

الإشارة إلى الإطار المفاهيمي - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣)
تستبدل التعديلات الإشارة إلى الإصدار السابق للإطار المفاهيمي الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية بالإشارة إلى الإصدار الحالي الصادر في مارس ٢٠١٨ دون تغيير جوهري في متطلباته.

تُضيف التعديلات استثناءً لمبدأ الإثبات المنصوص عليه في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) "عمليات تجميع الأعمال" تفادياً لإصدار أرباح أو خسائر محتملة في "اليوم الثاني" تنشأ عن المطالبات والالتزامات المحتملة التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (٣٧) "المخصصات، والالتزامات المحتملة والموجودات المحتملة" أو التفسير (٢١) الصادر عن لجنة تفسير المغاير الدولية للتقرير المالي "الرسوم"، إذا تم تكبدها بشكل مستقل. ويتطلب الاستثناء من المنشآت تطبيق الضوابط الواردة في معيار المحاسبة الدولي (٣٧) أو التفسير (٢١) الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي، على التوالي، بدلاً من الإطار المفاهيمي، لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجوداً بتاريخ الاستحواذ.

تضيف التعديلات أيضاً فقرة جديدة إلى المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) لتوضيح أن الموجودات المحتملة غير مؤهلة للإثبات بتاريخ الاستحواذ.

لم يكن لهذه التعديلات أثر على القوائم المالية للصندوق حيث لم تكن هناك موجودات محتملة أو مطالبات محتملة تقع ضمن نطاق هذه التعديلات خلال الفترة.

الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦ عقود الإيجار
تحظر التعديلات على المنشآت الخصم - من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات - أي متحصلات من بيع البنود المنتجة أثناء إحضار ذلك الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة لتأهيله للعمل على النحو الذي تريده الإدارة. وبدلاً من ذلك، تقوم المنشأة بإثبات المتحصلات من بيع هذه البنود، والتكاليف المتعلقة بإنتاج تلك البنود، في الربح أو الخسارة.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١) - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة - الشركة التابعة المطبقة للمعايير الدولية لأول مرة

يسمح التعديل للشركة التابعة التي تختار تطبيق الفقرة د ١٦ (أ) من المعيار الدولي للتقرير المالي (١) قياس فروقات التحويل التراكمية باستخدام المبالغ الموضح عنها في القوائم المالية الموحدة للشركة الأم، بناءً على تاريخ تحول الشركة الأم إلى المعايير الدولية للتقرير المالي، وذلك إذا لم يتم إجراء تعديلات بشأن إجراءات التوحيد وأثار عملية تجميع الأعمال التي استحوذت الشركة الأم من خلالها على الشركة التابعة. يتم تطبيق هذا التعديل أيضاً على الشركة الزميلة أو المشروع المشترك الذي يختار تطبيق الفقرة د ١٦ (أ) من المعيار الدولي للتقرير المالي (١).

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم للصندوق حيث أنه ليس مُطبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-١٨ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والسارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢ (تتمة)

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١) - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة - الشركة التابعة المطبقة للمعايير الدولية لأول مرة (تتمة)
تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة وطرق الاحتساب المتبعة مع تلك المستخدمة للسنة المالية السابقة، فيما عدا البنود المبينة أدناه:

إحلال سعر الفائدة المرجعي (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)، والمعيار الدولي للتقرير المالي (٤) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦))
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩: الأدوات المالية - الأتعاب التي تكون في حدود اختبار نسبة ١٠٪ لغرض التوقف عن إثبات المطالبات المالية

يوضح التعديل الأتعاب التي تقوم المنشأة بإدراجها عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط على تلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المقترض والجهة المقرضة، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو الجهة المقرضة نيابة عن الآخر. لا يوجد تعديل مماثل مقترح لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩- الأدوات المالية: الإثبات والقياس.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق حيث لم تكن هناك تعديلات على الأدوات المالية للصندوق خلال الفترة.

معيار المحاسبة الدولي (٤١) الزراعة - الضرائب في قياسات القيمة العادلة

يلغي التعديل المطلب الوارد في الفقرة ٢٢ من معيار المحاسبة الدولي ٤١ الذي يقضي بأن تستبعد المنشآت التدفقات النقدية المتعلقة بالضرائب عند قياس القيمة العادلة للموجودات ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ٤١.

لم يكن لهذه التعديلات أثر على القوائم المالية للصندوق حيث لم يكن لديه موجودات تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ٤١ كما بتاريخ إعداد القوائم المالية.

٥-١٩ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

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

تاريخ السريان

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) - " عقود التامين"

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١): تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة

تعريف التقديرات المحاسبية (معيار المحاسبة الدولي ٨)

الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار

الدولي للتقرير المالي ٢)

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار

المحاسبة الدولي (١٢)

تمديد الإغفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير

المالي ٤)

تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة - تأجيل تاريخ السريان (تعديلات على معيار المحاسبة

الدولي ١)

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦ - العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخصًا بمكونات العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

البيان	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	الانخفاض المتراكم في القيمة (إيضاح ٦-٣-٥) ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
مول حفر الباطن	٤٧٢,٠٨٧,٥٩٨	(٦٥,٤٧٩,٢٩٢)	(٦٠,٤١٨,٣٠٦)	٣٤٦,١٩٠,٠٠٠
مول الخير	٣٢٥,١٦٨,٧٠٤	(٢٣,٨٧٩,٤١٥)	(٢٠,٣٦٤,٢٨٩)	٢٨٠,٩٢٥,٠٠٠
مول تبوك	٢٢١,٨٧٣,٦٦٧	(٢٨,٩٠٨,١٤١)	(٥٧,٨٨٠,٥٢٧)	١٣٥,٠٨٤,٩٩٩
مول الدوادمي	١٧٧,٢٩٠,٤٧٨	(٣٥,١٠٥,٧٤٥)	(١٩,٥٥٧,٤٠٥)	١٢٢,٦٢٧,٣٢٨
	١,١٩٦,٤٢٠,٤٤٧	(١٥٣,٣٧٢,٥٩٣)	(١٥٨,٢٢٠,٥٢٧)	٨٨٤,٨٢٧,٣٢٧

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

البيان	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	الانخفاض المتراكم في القيمة (إيضاح ٦-٣-٥) ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
مول حفر الباطن	٤٧١,٩٧٠,٢٧٨	(٥١,٧٥٠,٩٧١)	(١٥,٣٩٤,٥٢١)	٤٠٤,٨٢٤,٧٨٦
مول الخير	٣٢٤,٩٩٧,٩٧٣	(١٨,٣٦٧,٤٤١)	(٦٤,٩٧٢,٠٢٩)	٢٤١,٦٥٨,٥٠٣
مول تبوك	٢٢١,٨٥٧,٩٦٩	(٢٣,٦١٠,٤٣٦)	(٤٤,٥٢٣,٣٥٠)	١٥٣,٧٢٤,١٨٣
مول الدوادمي	١٧٧,٢٢٩,٦٧٧	(٢٧,٨٣٨,٤١٠)	(٥٢,٧٤٩,٩٤٢)	٩٦,٦٤١,٣٢٥
	١,١٩٦,٠٥٥,٨٩٧	(١٢١,٥٦٧,٢٥٨)	(١٧٧,٦٣٩,٨٤٢)	٨٩٦,٨٤٨,٧٩٧

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

٦-١ فيما يلي بيان حركة الاستثمارات العقارية خلال السنة:

التكلفة	الأراضي والمباني ريال سعودي	موجودات حق الاستخدام ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١	١,١٨٥,٧٣٩,٧٦٧	٨,٥٩٤,٥٦٠	١,١٩٤,٣٣٤,٣٢٧
إضافات خلال السنة	١,٧٢١,٥٧٠	-	١,٧٢١,٥٧٠
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١,١٨٧,٤٦١,٣٣٧	٨,٥٩٤,٥٦٠	١,١٩٦,٠٥٥,٨٩٧
إضافات خلال السنة	٣٦٤,٥٥٠	-	٣٦٤,٥٥٠
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١,١٨٧,٨٢٥,٨٨٧	٨,٥٩٤,٥٦٠	١,١٩٦,٤٢٠,٤٤٧
الاستهلاك المتراكم			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١	٨٩,٤٨٥,٧٣٥	٩٥٦,١١٦	٩٠,٤٤١,٨٥١
الاستهلاك المحمل خلال السنة	٣٠,٦٤٧,٣٤٩	٤٧٨,٠٥٨	٣١,١٢٥,٤٠٧
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٢٠,١٣٣,٠٨٤	١,٤٣٤,١٧٤	١٢١,٥٦٧,٢٥٨
الاستهلاك المحمل خلال السنة	٣١,٣٢٧,٢٧٨	٤٧٨,٠٥٧	٣١,٨٠٥,٣٣٥
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١٥١,٤٦٠,٣٦٢	١,٩١٢,٢٣١	١٥٣,٣٧٢,٥٩٣
الانخفاض المتراكم في القيمة			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١	١٨٧,٧٠٦,٦٤١	-	١٨٧,٧٠٦,٦٤١
عكس قيد الانخفاض في القيمة خلال السنة	(١٠,٠٦٦,٧٩٩)	-	(١٠,٠٦٦,٧٩٩)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٧٧,٦٣٩,٨٤٢	-	١٧٧,٦٣٩,٨٤٢
عكس قيد الانخفاض في القيمة خلال السنة	(١٩,٤١٩,٣١٥)	-	(١٩,٤١٩,٣١٥)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١٥٨,٢٢٠,٥٢٧	-	١٥٨,٢٢٠,٥٢٧
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٨٧٨,١٤٤,٩٩٨	٦,٦٨٢,٣٢٩	٨٨٤,٨٢٧,٣٢٧
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٨٨٩,٦٨٨,٤١١	٧,١٦٠,٣٨٦	٨٩٦,٨٤٨,٧٩٧

يتضمن بند الأراضي والمباني أعلاه أرضًا بقيمة ٣١٢,٢٧٤,٧٦٠ ريال سعودي (٢٠٢١: ٣١٢,٢٧٤,٧٦٠ ريال سعودي).

خلال السنة، بلغ الاستهلاك المحمل على قائمة الدخل الشامل ٣١,٨٠٥,٣٣٥ ريال سعودي (٢٠٢١: ٣١,١٢٥,٤٠٧ ريال سعودي).

٦-١-١ إن العمر الإنتاجي المقدر للعقارات المملوكة هو ٢٥ سنة من تاريخ الشراء.

٦-١-٢ إن العمر الإنتاجي المقدر لمول الدوامي (مستأجر) هو ١٩ سنة من تاريخ الشراء.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

٦-٢ العقارات المملوكة والمستأجرة

تشتمل الأراضي على أراضٍ مشتراة أو مستأجرة تم تشييد المباني عليها. قام الصندوق بشراء عقارات في الرياض وحفر الباطن وتبوك تبلغ مساحتها الإجمالية ١٨٥,٧٢١ متر مربع. وقد تم سداد جزء من قيمة هذه العقارات نقدًا وتم سداد الجزء الآخر من خلال إصدار ٧٩,٠٦٠,٠٠٠ وحدة من وحدات الصندوق. إضافة إلى ذلك، قام الصندوق باستئجار أرض في الدوامي بمساحة قدرها ٧٢,٦٧٨ متر مربع.

٦-٣ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية:

٦-٣-١ مول الدوامي

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

٦-٣-٢ مول الخير

إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الملقا بالرياض في المملكة العربية السعودية.

٦-٣-٣ مول حفر الباطن

إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الريان بحفر الباطن في المملكة العربية السعودية.

٦-٣-٤ مول تبوك

إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الراجحي بتبوك في المملكة العربية السعودية.

٦-٣-٥ الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية

خلال السنة، تم اختيار الاستثمارات العقارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وقامت الإدارة بإثبات صافي عكس قيد قدره ١٩,٤١٩,٣١٥ ريال سعودي (٢٠٢١: إثبات عكس قيد قدره ١٠,٠٦٦,٧٩٩ ريال سعودي) لتعديل قيمة استثماراتها العقارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيمة التي حددها المقيمون المستقلون خلال الفترة المالية كما هو مبين في إيضاح ٧. وقد تم الإفصاح عن الاقتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم هذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر في إيضاح ١٩.

٦-٣-٦ ملكية العقارات الاستثمارية

إن كافة العقارات مملوكة باسم شركة صندوق وابل ("شركة ذات غرض خاص")، باستثناء أرض الدوامي. وتحفظ شركة صندوق وابل بهذه العقارات لصالح الصندوق ولا تمتلك أي حقوق ملكية مسيطرة أو أي حصة في هذه العقارات.

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

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

تم إجراء قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من شركة أبعاد للتقييم العقاري، مقيم معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، ويحمل عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠٠٧، وشركة فاليو إكسبرت للتقييم العقاري، مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") ويحمل عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٢١٩ (٢٠٢١: شركة باركود - عبد الكريم أبانامي، مقيم معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، ويحمل عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠٠١، وشركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري - أحمد سعد المالكي، مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") ويحمل عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٢١٧). إن المقيمين المستقلين عن الصندوق، ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

تم تطبيق طريقة تقييم التدفقات النقدية المخصومة ورسملة الدخل (انظر إيضاح ١٩) 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").

٧-١ فيما يلي بيان تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، مستبعداً منها أصل حق الاستخدام لمول الدوامي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	المُقيّم الأول ريال سعودي	المُقيّم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
مول حفر الباطن	٣٥١,٤٠٠,٠٠٠	٣٤٠,٩٨٠,٠٠٠	٣٤٦,١٩٠,٠٠٠
مول الخير	٢٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٥,٨٥٠,٠٠٠	٢٨٠,٩٢٥,٠٠٠
مول تبوك	١٤١,٨٠٠,٠٠٠	١٢٨,٣٦٩,٩٩٦	١٣٥,٠٨٤,٩٩٨
مول الدوامي	٩٣,٢٠٠,٠٠٠	١٣٨,٦٩٠,٠٠٠	١١٥,٩٤٥,٠٠٠
	<u>٨٥٢,٤٠٠,٠٠٠</u>	<u>٩٠٣,٨٨٩,٩٩٦</u>	<u>٨٧٨,١٤٤,٩٩٨</u>

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المُقيّم الأول ريال سعودي	المُقيّم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
مول حفر الباطن	٤١١,٣٢٩,٥٦٩	٣٩٨,٣٢٠,٠٠٠	٤٠٤,٨٢٤,٧٨٥
مول الخير	٢٤٥,٥٣٧,٠٠٥	٢٣٧,٧٨٠,٠٠٠	٢٤١,٦٥٨,٥٠٣
مول تبوك	١٥٢,٩٦٨,٣٦٨	١٥٤,٤٨٠,٠٠٠	١٥٣,٧٢٤,١٨٤
مول الدوامي	٨٨,٩٩١,٨٧٨	٨٩,٩٧٠,٠٠٠	٨٩,٤٨٠,٩٣٩
	<u>٨٩٨,٨٢٦,٨٢٠</u>	<u>٨٨٠,٥٥٠,٠٠٠</u>	<u>٨٨٩,٦٨٨,٤١١</u>

استخدمت الإدارة متوسط عمليتي التقييم لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. وقد تم تقييم الاستثمارات العقارية بعد الأخذ بعين الاعتبار عدد من العوامل، منها مساحة العقار ونوعه وقيمة الإيجار. وتم الإفصاح عن المدخلات المستخدمة في المستوى الثالث من مستويات القيمة العادلة أعلاه في إيضاح ١٩.

٧-٢ فيما يلي بيان الخسارة غير المحققة عن الاستثمارات العقارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨٧٨,١٤٤,٩٩٨	٨٨٩,٦٨٨,٤١١	متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٧-١)
(٨٧٨,١٤٤,٩٩٨)	(٨٨٩,٦٨٨,٤١١)	ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦-١)
-	-	صافي الأثر بناءً على تقدير القيمة العادلة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	وحدات مصدرة (بالعدد)
-	-	الأثر على حصة كل وحدة بناءً على تقييم القيمة العادلة (بالريال السعودي)

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

٣-٧ فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٣٢,٨٦٤,٤٩٤	٩٠٥,٦٦١,١٥٠	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة
-	-	صافي الأثر بناءً على عمليات التقييم
<u>٩٣٢,٨٦٤,٤٩٤</u>	<u>٩٠٥,٦٦١,١٥٠</u>	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

٤-٧ فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,٩٠	٧,٦٨	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة
-	-	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً على عمليات التقييم
<u>٧,٩٠</u>	<u>٧,٦٨</u>	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

٨ - المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨,٧١٦,٤٦٣	٩,٠٤٧,٢٣٠	مبلغ مستحق من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (١)
-	٢,٥٧٥,٨٤١	مديون تجاريون
٥٨,٥٩١	٤٣,٣١٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
<u>٨,٧٧٥,٠٥٤</u>	<u>١١,٦٦٦,٣٨٨</u>	

(١) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، استلم الصندوق ريبض ضريبة قيمة مضافة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ١٨,٢٧٦,٩٧٤ ريال سعودي لقاء عدم تقديم وصاد إقرارات ضريبة القيمة المضافة. وقد قام الصندوق بتقديم اعتراض خلال السنة المالية ٢٠٢١ إلى الهيئة والأمانة العامة للجان الضريبية يفيد بقيام الصندوق بتقديم الإقرارات وصاد المبالغ المستحقة لضريبة القيمة المضافة من خلال أحد الجهات ذات الصلة به، ويعتقد الصندوق أنه تم احتساب ضريبة القيمة المضافة وتقديم إقراراتها وفقاً لأنظمة الهيئة، وبالتالي فإن الطلب لا يستند إلى مسوغ أو مبرر. ويمثل مبلغ ٩,٠٤٧,٢٣٠ ريال سعودي (٢٠٢١ : ٨,٧١٦,٤٦٣ ريال سعودي) المبالغ المدفوعة إلى الهيئة للحصول على أحقية تقديم الاعتراض.

بعد رفض الاعتراض لاحقاً من قبل الهيئة، قدمت الإدارة اعتراضاً مرة أخرى إلى الأمانة العامة للجان الضريبية في ١١ فبراير ٢٠٢١. وقد قبلت الأمانة العامة للجان الضريبية طلب الاعتراض، وتم عقد جلسة الاستماع الأولى في ٢٩ يوليو ٢٠٢١ (الموافق ١٩ ذو الحجة ١٤٤٢)، ولكن لم يتم التوصل إلى نتيجة خلال الجلسة الأولى. تم تحديد موعد جلسة الاستماع الثانية مع الأمانة العامة للجان الضريبية وتم عقدها في ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١. وتم رفض الاعتراض من قبل الأمانة العامة للجان الضريبية. تم استلام القرار الرسمي من قبل الأمانة العامة للجان الضريبية في ٢٢ نوفمبر ٢٠٢١، مما يسمح للصندوق بإعادة تقديم الاعتراض إلى اللجنة الاستئنافية العليا في غضون ٣٠ يوماً. وتم تقديم الاعتراض المعدل وفقاً للمناقشات السابقة مع الهيئة والأمانة العامة للجان الضريبية إلى اللجنة الاستئنافية العليا في ١٦ ديسمبر ٢٠٢١. وبعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت الأمانة العامة للجان الضريبية حكماً نهائياً لصالح الصندوق.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٩- دخل الإيجار المستحق القبض

يمثل هذا الحساب دخل الإيجار المستحق القبض من العقارات الاستثمارية وفقاً لشروط اتفاقيات الإيجار المعنية. وكما أن دخل الإيجار المستحق القبض متداول بطبيعته.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قام الصندوق بتكوين مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ ٤٩,٧٨٨,٧٩٤ ريال سعودي (٢٠٢١: ٣٩,١٣٦,١٣٤ ريال سعودي). وتم عرض المعلومات حول تعرض الصندوق لخسائر الائتمان المتوقعة في إيضاح ٢١-.

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٧,٨٠٠,٥٣٨	٥٣,٠٥٣,٦٠٦	دخل إيجار مستحق القبض
(٣٩,١٣٦,١٣٣)	(٤٩,٧٨٨,٧٩٤)	ناقصاً: مخصص خسائر ائتمان متوقعة
<u>٨,٦٦٤,٤٠٥</u>	<u>٣,٢٦٤,٨١٢</u>	

وفيما يلي تحليلاً بأعمار دخل الإيجار المستحق القبض كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٩٦٩,٧٠٦	١,٦٥٦,٣٢٣	أقل من ٩٠ يوم
٦,٥٣٩,٦٠٠	٢,١١٣,٦٤٠	من ٩١ حتى ١٨٠ يوماً
١٩,٠٦٩,٢٥٨	١٠,١١٩,٤١٢	من ١٨١ حتى ٣٦٠ يوماً
١٩,٢٢١,٩٧٤	٣٩,١٦٤,٢٣١	أكثر من ٣٦٠ يوماً
<u>٤٧,٨٠٠,٥٣٨</u>	<u>٥٣,٠٥٣,٦٠٦</u>	

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٠,٨٩١,٥٢٥	٣٩,١٣٦,١٣٣	في بداية السنة
١٨,٢٤٤,٦٠٨	١٠,٦٥٢,٦٦١	المحمل للسنة
<u>٣٩,١٣٦,١٣٣</u>	<u>٤٩,٧٨٨,٧٩٤</u>	في نهاية السنة

١٠- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

(أ) أتعاب الإدارة

نظير إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ٠,٧٥٪ (٢٠٢١: ٠,٧٥٪) من إجمالي صافي قيمة موجودات الصندوق المحسوبة على أساس ربع سنوي وتستحق السداد على أساس ربع سنوي.

(ب) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

يستحق كل عضو مستقل من أعضاء مجلس الإدارة مكافأة قدرها ٥,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢١: ٥,٠٠٠ ريال سعودي) عن كل اجتماع من اجتماعات المجلس.

١-١٠ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	اسم الجهة ذات العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي			شركة الإنماء للاستثمار الشركة
-	(٦,٩٢٧,٤٨٤)	أتعاب إدارة (١)	مدير الصندوق	
(١٩,٧٥٠)	(٢٥,٠٠٠)	أتعاب مجلس إدارة الصندوق	أعضاء مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق
١,٣٩٨,٣٠٧	-	دخل إيجار من عقارات استثمارية أتعاب مدير عقارات ومصاريف أخرى	مدير العقارات ومالك وحدات	شركة وابل العربية للاستثمار
٧١٢,٢٦٣	-	مدفوعات نيابة عن الصندوق		
٣,٢٨٨,٣٨٢	١٦٠,٥٢٠			
(٧,٠٩٠,٩٣٩)	-	أتعاب إدارة	مدير الصندوق السابق	شركة سويكروب

(١) تم إدراج أتعاب الإدارة المستحقة وقدرها ٧,١٢٥,٠٥٧ ريال سعودي (٢٠٢١: لا شيء) كجزء من المصاريف المستحقة الدفع والمصاريف الأخرى (إيضاح ١٤).

٢-١٠ أرصدة الجهات ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة كما في نهاية السنة:

(أ) مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,٠٣٩,٠٨٩	-	شركة وابل العربية للاستثمار
-	١,٢١٩,٣٣٨	شركة سويكروب
<u>٣,٠٣٩,٨٩٠</u>	<u>١,٢١٩,٣٣٨</u>	

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

٢٠١٠ أرصدة الجهات ذات العلاقة (تتمة)

(ب) المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٨,٥٩٢	-	شركة سويكورب
٢٥,٠٠٠	-	أتعاب إشراف مجلس الإدارة
<u>٦٣,٥٩٢</u>	<u>-</u>	في نهاية السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، يمتلك أعضاء مجلس إدارة الصندوق ٣٤٠,٠٠٠ وحدة (٢٠٢٠: ٧٥٥,١٤٣ وحدة).

١١ - الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١٥,٠٠٠,٠٠٠	ودائع (١)
-	٤٧,٦٦٧	دخل عمولة خاصة مستحقة
<u>-</u>	<u>١٥,٠٤٧,٦٦٧</u>	

(١) يمثل هذا البند استثمارات لدى شركة استثمار تعمل في المملكة العربية السعودية بفترات استحقاق خلال سنة وتحمل دخل عمولة خاصة بمعدل قدره ٤,٤٪ سنويًا (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: لا شيء).

١٢ - التزامات الإيجار

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,٩٨٨,٥٣٨	٧,٦٦٤,٩١١	الرصيد في بداية السنة
٣٢٦,٣٧٣	٣١١,٨٣٧	زائدًا: تكاليف التمويل
(٦٥٠,٠٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)	ناقصًا: مبالغ مسددة خلال السنة
<u>٧,٦٦٤,٩١١</u>	<u>٧,٣٢٦,٧٤٨</u>	الرصيد في نهاية السنة
(٦٥٠,٠٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)	ناقصًا: جزء متداول من التزامات إيجار
<u>٧,٠١٤,٩١١</u>	<u>٦,٦٧٦,٧٤٨</u>	جزء غير متداول من التزامات إيجار

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٣- مطلوبات العقود

تمثل مطلوبات العقود دخل الإيجار المستلم خلال السنة الذي لم يتم إثباته بعد كإيرادات. كانت الحركة في مطلوبات العقود للسنة على النحو التالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٩,٧٧٩,٦٣٩	١,٥٦٤,٥٨٠	في بداية السنة
٤٠,٨٣٠,٢٢٦	٤٧,٥٨٠,٢٧٢	مستلم خلال السنة
(٥٩,٠٤٥,٢٨٥)	(٤٨,٧٣٥,٤٧١)	مثبت خلال السنة
<u>١,٥٦٤,٥٨٠</u>	<u>٤٠٩,٣٨١</u>	في نهاية السنة

١٤- المصاريف المستحقة الدفع والدائنون الآخرون

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٧,١٢٥,٠٥٧	أتعاب إدارة (إيضاح ١٠)
٦٤٥,٨٥٦	٥٥٢,٥٨٩	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
-	٣٣٥,٥٣٤	أتعاب مدير العقارات
٩٤,١٣٦	١٣٢,٤١٣	أتعاب حفظ
٤٧٩,٨٢٥	١٢٠,٨٢٨	مصاريف أخرى
<u>١,٢١٩,٨١٧</u>	<u>٨,٢٦٦,٤٢١</u>	

١٥- الزكاة

١٥-١ المحملة للسنة

تتكون الزكاة المحملة البالغ قدرها ٣,٢٥٩,٦٩٧ ريال سعودي (٢٠٢١: لا شيء) والتي تم تجنب مخصص لها في قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من مخصص السنة الحالية. تم احتساب مخصص السنة الحالية وفقاً للأساس التالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٥٦,٣٦٤,٤٠٦	حقوق مالكي الوحدات
٢١,٨٨٨,٦٠٩	٤٧,٨٦٩,٣٤٦	حساب مالكي الوحدات والمخصصات
(١,٣١٣,٩٥٩,٢٣٤)	(١,٠٤٣,٠٤٧,٨٥٤)	القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل والموجودات الأخرى
<u>(١١٢,٠٧٠,٦٢٥)</u>	<u>(٣٨,٨١٤,١٠٢)</u>	
(١١٥,٥٥٣,٠٤٦)	(٤٠,٠٢٠,١٩٠)	الوعاء الزكوي قبل صافي الخسارة المعدلة للسنة الميلادية
(٦,٦٨٠,٠٠٨)	٧,٢٣١,٠٩٤	صافي الخسارة المعدلة للسنة (إيضاح ١٥-٢)
<u>(١٢٢,٢٣٣,٠٥٤)</u>	<u>(٣٢,٧٨٩,٠٩٦)</u>	

تستحق الزكاة بواقع ٢,٥٪ من الوعاء الزكوي التقريبي أو صافي الدخل المعدل، أيهما أعلى.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٥- الزكاة (تتمة)

٢-١٥ صافي الخسارة المعدلة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
(١٤,٨٥٧,٨١٧)	(٣,٤٢١,٥٦٧)	الخسارة قبل الزكاة
٨,١٧٧,٨٠٩	١٠,٦٥٢,٦٦١	زائدًا: مخصص محمل خلال السنة
<u>(٦,٦٨٠,٠٠٨)</u>	<u>٧,٢٣١,٠٩٤</u>	صافي الخسارة المعدلة للسنة

٣-١٥ مخصص الزكاة

كانت حركة مخصص الزكاة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر على النحو التالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٨٧٨,٨٨٠	٩٩٧,٠٨٤	في بداية السنة
-	١٨١,٧٧٧	المحمل خلال السنة
(٨٨١,٧٩٦)	-	مدفوع خلال السنة
<u>٩٩٧,٠٨٤</u>	<u>١,١٧٨,٨٦١</u>	في نهاية السنة

٤-١٥ الربوط الزكوية

قامت الصندوق بتقديم إقراراته الزكوية عن كافة السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. ولم يتم إجراء أي ربوط زكوية من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

١٦- دخل الإيجار من الاستثمارات العقارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٩,٠٤٥,٢٨٥	٤٨,٧٣٥,٤٧١	دخل إيجار

(١) يتركز دخل الإيجار للصندوق من الاستثمارات العقارية في قطاع تشغيلي واحد ومنطقة جغرافية واحدة وهي المملكة العربية السعودية، وتتألف من ٤ استثمارات عقارية كما هو مبين في إيضاح ٦-٣.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٧- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٩٢,٢٧٩	٥٩٧,٢٣٢	تأمين عقارات
٥٧٧,٢٩٣	٥٠١,٤٥٧	رسوم جهات تنظيمية
٤٩٩,٠٢٨	٣٣٦,٠٠٦	رسوم إدارية
٨٤٠,٩٣٧	٣١١,٦٤٩	أتعاب مهنية
١٧٧,٢٩٣	٦٤,٧٩٣	أتعاب قانونية
١,٢٠٠,٠٠٠	-	مصروف ضريبة القيمة المضافة
٢٨٤,٤٢٢	١٥٤,١٤٠	أخرى
<u>٤,١٧٤,٦٠١</u>	<u>١,٩٦٥,٢٧٧</u>	

١٨- أتعاب مدير العقارات ومصاريف العمليات

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٩,٠٣٩,٣٥٠	١٦,٠٦٨,٠٣٩	مصاريف العمليات
٣,٧٤٠,٢٦٣	٤,١٢٤,٨٠٠	أتعاب مدير العقارات
<u>٢٢,٧٧٩,٦١٣</u>	<u>٢٠,١٩٢,٨٣٩</u>	

١٩- قياس القيمة العادلة

١٩-١ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من دخل الإيجار مستحق القبض والمبالغ المستحقة من جهة ذات علاقة والموجودات المالية بالتكلفة المطفاة والذمم المدينة الأخرى. بينما تتكون المطلوبات المالية من توزيعات الأرباح المستحقة والمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف كثيرًا عن قيمتها الدفترية نظرًا لطبيعتها قصيرة الأجل وتصنف ضمن المستوى ٢ من التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة.

١٩-٢ الموجودات غير المالية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
عقارات استثمارية				
مول حفر الباطن	-	-	٣٤٦,١٩٠,٠٠٠	٣٤٦,١٩٠,٠٠٠
مول الخير	-	-	٢٨٠,٩٢٥,٠٠٠	٢٨٠,٩٢٥,٠٠٠
مول تبوك	-	-	١٣٥,٠٨٤,٩٩٨	١٣٥,٠٨٤,٩٩٨
مول الدوادمي	-	-	١١٥,٩٤٥,٠٠٠	١١٥,٩٤٥,٠٠٠
			<u>٨٧٨,١٤٤,٩٩٨</u>	<u>٨٧٨,١٤٤,٩٩٨</u>

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٩- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢-١٩ الموجودات غير المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
<u>عقارات استثمارية</u>				
مول حفر الباطن	-	-	-	٤٠٤,٨٢٤,٧٨٥
مول الخير	-	-	-	٢٤١,٦٥٨,٥٠٣
مول تبوك	-	-	-	١٥٣,٧٢٤,١٨٤
مول الدوادمي	-	-	-	٨٩,٤٨٠,٩٣٩
	-	-	-	٨٨٩,٦٨٨,٤١١

في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة للبنود المسجلة في قائمة المركز المالي من الأسواق المالية النشطة، تحدد قيمتها العادلة باستخدام طرق تقييم ملائمة تشتمل 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 للبنود في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة أبعاد للتقييم العقاري وشركة فاليو إكسبرت للتقييم العقاري (٢٠٢١): شركة بصمة وباركود) كما هو مفصّل عنه في إيضاح ٧. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

المدة	٢٠٢٢	٢٠٢١	الافتراضات الرئيسية	طريقة التقييم
	١١,٣ - ١٠,٣	-	معدل الخصم	طريقة الدخل
	٢,٨	-	معدل النمو	
٨ - ٩	٧,٥ - ٨,٥	-	معدل الرسملة	
٩ - ١٣	١١,٥١ - ١٠,٨١	-	معدل الخصم	طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	٢,٠١	٢,٥	معدل النمو	
	٢٥	١٥ - ١٠	معدل الشواغر	
	٧,٥ - ٩	-	معدل الرسملة	
	١,٨٠٠	-	تكلفة البناء لكل متر مربع (بالريال السعودي)	تكلفة الاستبدال
	٢٠,٠٠	-	ربح المطور (%)	
	٨,٥ %	-	معدل الرسملة	

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠- الالتزامات بموجب عقود الإيجار

فيما يلي التزامات الإيجارات المستقبلية المستحقة القبض بموجب عقود الإيجار كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٥,٣٢٧,٥٢٥	٤٥,٤٢٨,٠٤٦	أقل من سنة
١٣٩,٥٨٠,٠٥٥	١١٩,٦٢١,٢١٢	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٨٠,١٧٦,٥٣٩	٦٣,٩٠٦,٠٤٧	أكثر من خمس سنوات
<u>٢٦٥,٠٨٤,١١٩</u>	<u>٢٢٨,٩٥٥,٣٠٥</u>	

٢١- 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 وفلسفة إدارة المخاطر بوجه عام.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢١- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

١-٢١ 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:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١٥,٠٤٧,٦٦٧	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
٢٩,٣٤٨,٧١٧	٦,٩١٧,١١٥	نقدية وشبه نقدية
٨,٦٦٤,٤٠٥	٣,٢٦٤,٨١٢	دخل إيجار مستحق القبض (إيضاح ٩)
٣,٠٣٩,٠٨٩	٢,٥٧٥,٨٤١	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة (إيضاح ١٠)
٤١,٠٥٢,٢١١	٢٧,٨٠٥,٤٣٥	

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. وكما في نهاية السنة، تتمتع الجهات ذات العلاقة بمركز مالي قوي ولديها القدرة على سداد ديونها تجاه الصندوق. وبالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، فإن الصندوق يتعامل فقط مع بنوك ذات سمعة جيدة وتصنيف ائتماني مرتفع.

يوضح الجدول التالي بالتفصيل المخاطر التي يتعرض لها دخل الإيجار مستحق القبض بناءً على مصفوفة خسائر الائتمان المتوقعة للصندوق.

٢٠٢١	معدل الخسارة	٢٠٢٢	معدل الخسارة	
ريال سعودي	(%)	ريال سعودي	(%)	
١,٤٠٠,٣١٥	١,٤٠٠,٣١٥	٨١٠,٠٠٠	٨١٠,٠٠٠	أقل من ٩٠ يوم
٤,١٢٢,٦٥٩	٤,١٢٢,٦٥٩	١,٥١٤,٢٢٢	١,٥١٤,٢٢٢	من ٩١ حتى ١٨٠ يوماً
١٤,٣٩١,١٨٦	١٤,٣٩١,١٨٦	٨,٢٩٩,٧٤٥	٨,٢٩٩,٧٤٥	من ١٨١ حتى ٣٦٠ يوماً
١٩,٢٢١,٩٧٣	١٩,٢٢١,٩٧٣	٣٩,١٦٤,٢٣١	٣٩,١٦٤,٢٣١	أكثر من ٣٦٠ يوماً

٢-٢١ 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.

يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على أساس الدفعات التعاقدية غير المخصومة:

الإجمالي	أكثر من ١٢ شهراً	أقل من ١٢ شهراً	عند الطلب	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,٣٢٦,٧٤٨	٦,٦٧٦,٧٤٨	٦٥٠,٠٠٠	-	التزامات إيجار
٤٠٩,٣٨١	-	٤٠٩,٣٨١	-	مطلوبات عقود
١٠٠,٠٨٦	-	-	١٠٠,٠٨٦	مبالغ مستحقة إلى مالكي الوحدات
٧,٨٣٦,٢١٥	٦,٦٧٦,٧٤٨	١,٠٥٩,٣٨١	١٠٠,٠٨٦	

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢١- إدارة المخاطر المالية (تتمة)
٢٠٢١ مخاطر السيولة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عند الطلب ريال سعودي	أقل من ١٢ شهرًا ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهرًا ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
-	٦٥٠,٠٠٠	٧,٠١٤,٩١١	٧,٦٦٤,٩١١	التزامات إيجار
٢,٣٠١,٥٨٤	-	-	٢,٣٠١,٥٨٤	مبالغ مستحقة إلى مالكي الوحدات
-	٦٣,٥٩٢	-	٦٣,٥٩٢	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
-	١,٢١٩,٨١٧	-	١,٢١٩,٨١٧	مطلوبات عقود
٢,٣٠١,٥٨٤	١,٩٣٣,٤٠٩	٧,٠١٤,٩١١	١١,٢٤٩,٩٠٤	

٢١-٣ 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.

٢٢- القطاعات التشغيلية

يتكون الصندوق من قطاع تشغيلي واحد. كما أن كافة أنشطة الصندوق مترابطة ويتوقف كل نشاط على الأنشطة الأخرى. وعليه، تستند كافة القرارات التشغيلية الهامة إلى تحليل الصندوق كقطاع واحد.

٢٣- توزيعات الأرباح

تمت الموافقة على توزيعات الأرباح التالية وفقًا لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل ٩٠٪ على الأقل من صافي الأرباح السنوية للصندوق:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

ريال سعودي	فترة توزيعات الأرباح	تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح
١١,٨٠٠,٠٠٠	من ١ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٦ مايو ٢٠٢٢
١١,٨٠٠,٠٠٠	من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٢٧ يوليو ٢٠٢٢
٢٣,٦٠٠,٠٠٠		

لم تتم الموافقة على أي توزيعات أرباح خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٢٤- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٣١ ديسمبر ٢٠٢١).

٢٥- الأحداث اللاحقة لتاريخ إعداد القوائم المالية

لم تكن هناك أي أحداث لاحقة لتاريخ إعداد القوائم المالية، والتي تتطلب إجراء تعديلات عليها أو تقديم إفصاحات بشأنها في القوائم المالية أو الإفصاحات حولها.

٢٦- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٨ رمضان (الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٣).