

التقرير السنوي لعام 2022م صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة



جدول المحتويات

3	(1) عن الصندوق
3	(2) أبرز الأحداث
4	(3) نبذة عن مجريات الصندوق
4	(4) الأصول التي يستثمر بها الصندوق
4	(5) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها
4	(6) نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة
4	(7) نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق
5	(8) نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات ونسبة المصروفات الغير النقدية من صافي أرباح الصندوق.
5	(9) جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق)
6	(10) سجل الأداء:
7	(11) تغييرات أساسية او غير أساسية خلال الفترة
7	(12) تحديثات شروط وأحكام الصندوق
8	(13) تقرير مجلس إدارة الصندوق
9	(14) بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة
9	(15) تقرير تقويم المخاطر
16	(16). القوائم المالية

صندوق الإئماء ريت لقطاع التجزئة هو صندوق استثماري عقاري مقفل مطروح طرحا عاما ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وهو مدرج في سوق الأسهم السعودية «تداول» تحت المؤشر رقم 4345. يهدف الصندوق إلى الاستثمار في الأصول العقارية داخل المملكة العربية السعودية، وتوزيع ما لا يقل عن 90 % من صافي أرباحه سنويا على مالكي الوحدات، ويستثمر الصندوق حاليا في أربع مجتمعات تجارية في الرياض، وتبوك، وحفر الباطن، والدوادمي.

صدر قرار مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ 2021/11/30م بعزل شركة سويكوب عن إدارة الصندوق، وتعيين شركة الإئماء للاستثمار مديراً بديلاً للصندوق وذلك بناء على الفقرة (أ) من المادة السادسة عشر من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

خلال فترة نقل المهام والمسؤوليات عمل كل من مدير الصندوق الحالي ومدير الصندوق السابق على نقل البيانات والمستندات المتعلقة بالصندوق، عملت شركة الإئماء للاستثمار "مدير الصندوق" وبناء على المسؤوليات والواجبات والمهام المناطة بها بمراجعة وتحليل ودراسة المحفظة الاستثمارية للصندوق لتحديد القرارات اللازمة اتخاذها لتحقيق المستهدفات الاستثمارية للصندوق، تجددون ادناه أبرز أحداث الصندوق:

- 1- أعلنت شركة الإئماء للاستثمار عن انتهاء الفترة المحددة لنقل مسؤوليات إدارة الصندوق حسب لوائح هيئة السوق المالية بتاريخ 1443/07/22هـ الموافق 2022/02/23م.
- 2- تم توقيع اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع مصرف الإئماء متوافقة مع الشريعة الإسلامية بقيمة 750 مليون ريال سعودي مقابل رهن عقارات مدرة للدخل وسند لأمر، نظرا لإمكانية رفع عوائد الصندوق وقدرته على التوزيع من خلال الاستحواذ على أصول جديدة.
- 3- قدم مدير الصندوق لمجلس الإدارة المحددات والمعايير للأصول المستهدفة والتي تمكن الصندوق من تحقيق نتائج إيجابية آخذة بعين الاعتبار الظروف الاقتصادية وتغيرات أسعار الفائدة، ونتج عن ذلك استحواذ الصندوق على عقار جديد بقيمة 52 مليون (غير شاملة السعي وضريبة القيمة المضافة) وسيظهر الأثر المالي للاستحواذ في الربع الأول من عام 2023م.
- 4- تعديل طريقة احتساب رسوم مدير الأملاك بما يحقق توحيداً للمصالح وتحفيزاً لرفع نسب الأشغال وإيرادات الأصول، وذلك بأن تكون نسب من الإيراد المحصل ونسب من عقود التأجير دون وجود حد أدنى.
- 5- تغير آلية توزيع الأرباح لتكون بشكل نصف سنوي.
- 6- حسب ما ورد في الأيضاح رقم 8 من الفوائم المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م فقد استلم الصندوق ربط لضريبة قيمة مضافة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن عام 2018 وعام 2019 بمبلغ 18,276,974 ريال سعودي لقاء عدم تقديم وصادد إقرارات ضريبة القيمة المضافة، عملنا على الاستفادة من مبادرات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وذلك بتخفيض المبلغ المستحق على الصندوق إلى 9,047,230 ريال سعودي، وحيث أن الصندوق قد سدد الضريبة المشار إليها عن طريق مدير الأملاك فقد تم الاعتراض لدى الأمانة العامة للجان الضريبية وصولاً إلى اللجنة الاستثنائية العليا للأمانة ونتج عن ذلك إخطار الصندوق في ديسمبر من عام 2022م بقبول الاستئناف المقدم ويجري العمل على استرداد أصل مبلغ الضريبة المسدد وقدره 9,047,230 ريال سعودي.
- 7- قامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بفحص ضريبة القيمة المضافة للصندوق للعام 2020م، مما نتج عن ربط مبدئي يتضمن مطالبة الصندوق بسداد مبلغ قدره 3 مليون ريال سعودي كضريبة لم تسدد عن عام 2020م، وعمل مدير الصندوق على إثبات أن هذه المبالغ تمت سداد ضريبتها في إقرارات عام 2019م، وبناء على ذلك أصدرت الهيئة ربطها المبدئي بمبلغ 17 ألف ريال سعودي.
- 8- إشارة إلى أن جزء من التوزيعات النقدية للسنوات السابقة قد تعذر توزيعها لمستحقيها فقد تم تسجيلها كجزء من أصول الصندوق وكجزء من التزاماته بمبلغ 2,301,584 ريال سعودي في (31 ديسمبر 2021)، وحيث أنه من واجبات مدير الصندوق أن يعمل لمصلحة مالكي الوحدات فقد تواصلنا مع مالكي الوحدات المستحقين للتوزيعات مما أدى إلى تسليم ما نسبته 95.6% من المبلغ لمستحقيه، والمتبقي حالياً قرابة 100 ألف ريال سعودي.
- 9- عمل مدير الصندوق على تطبيق الاشتراطات النظامية بتحديث ملف الصندوق لدى السوق المالية السعودية (تداول)

- 10- قام مدير الصندوق السابق شركة سويكوروب باستقطاع مبلغ خلال فترة نقل المهام والتي تبدأ من صدور قرار مجلس الهيئة بتاريخ 2021/11/30م ويعمل مدير الصندوق حالياً على استرداد المبلغ المستقطع وإعادةه للصندوق.
11- تغيير المستشار القانوني السابق وتعيين (مكتب الضبعان وشركاه) نظراً لخبرتهم في عمل الصناديق العقارية.

3- نبذة عن مجريات الأصول

1- التأجير:

دراسة الظروف المحيطة بالأصول والمنافسين والعوامل المؤثرة بهدف تحسين الأداء ونتج عن ذلك

الأصل	2021	2022
المكان مول الرياض	%93	%98
المكان مول الدوادمي	%65	%72
المكان مول حفر الباطن	%52	%62

*نسبة التشغيل أعلاه تشمل المحلات قيد الاغلاق.

المكان مول تبوك:

خلال السنوات الماضية تأثر المكان مول في تبوك من تدني نسب التشغيل نتيجة خروج مستأجرين رئيسيين في عام 2019 و2020 وتبع ذلك تأثير جائحة كورونا على قطاع التجزئة وبالأخص في المدن الثانوية وظهر منافسين جدد في نفس المنطقة، بناء على ذلك عملنا على اغلاق المركز التجاري بعد توفير التكاليف التشغيلية، وبعد دراسة الخيارات المتاحة فإننا نعمل على بيع الأصل وإعادة استثماره في مناطق أخرى، أو اجراء تعديلات انشائية على الأصل بما يتيح تأجير الواجهة على المطاعم والمقاهي وقد استلمنا عروض الأسعار لإعادة دراسة تصميم المركز التجاري وتعديل الرخصة.

2- التحصيل:

عملنا على تحسين أداء التحصيل حيث بلغ ما تم تحصيله من الأرصدة المستحقة على المستأجرين وإيرادات الفترة 47.5 مليون ريال سعودي، مما يعكس زيادة التحصيل بنسبة 40% عن العام الماضي. تجاوزت الأرصدة المستحقة على المستأجرين 53 مليون ريال سعودي، ويتداخل جزء منها مع ما تستحقه شركة وابل (البائع للأصول ومدير الأملاك السابق) وقد عملنا على تعيين عدة محصلين قانونيين يتولون تسوية تلك المبالغ ودياً أو عن طريق جهات التقاضي المختصة.

3- التشغيل:

تمت مراجعة جميع التكاليف التشغيلية والحصول على عروض أسعار بهدف تخفيض التكلفة التشغيلية، على أن يتم مراجعة جودة الخدمات المقدمة بشكل دوري لدراسة تغيير مقدم الخدمة. عملنا على تقديم معاملة لربط المكان مول حفر الباطن مع شبكة الكهرباء التابعة للشركة السعودية للكهرباء بحيث يتم إصدار عدادات كهرباء للمستأجرين وتحمل حينها كل مستأجر استهلاكه الفعلي، حيث أنه بعد دراسة الوضع الحالي للمولدات تبين بأن الصندوق يتحمل تكلفة كامل التيار الكهربائي بينما يتحمل على المستأجرين نسبة منها كما وأن تحصيل رسوم الكهرباء من المستأجرين يواجه الكثير من العقبات في التحصيل بما يعود بالضرر على التدفقات المالية للصندوق.

4- العقود:

تم العمل على حصر عقود المستأجرين وتزويد مدير الأملاك بها ورفع نسبة العقود المعتمدة في منصة إيجار لتكون 58% بدلا من 5% في عام 2021م مما يساهم ايجابيا في عملية التحصيل.

4- الأصول التي يستثمر فيها الصندوق:

يستثمر الصندوق حالياً في المجمعات التجارية الأربعة، وهي كالتالي:

العقار	المكان مول -حفر الباطن	المكان مول -الرياض	المكان مول -تبوك	المكان مول -الدوادمي
المدينة	حفر الباطن	الرياض	تبوك	الدوادمي
نوع الملكية	مليكة حرة	مليكة حرة	مليكة حرة	عقد منفعة
قيمة الشراء (مليون ريال سعودي)	470.2	323.6	219.4	166.8
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	39.84%	27.42%	18.59%	14.13%

8- الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها "إن وجدت":

قام الصندوق بإتمام شراء أصل بعد نهاية السنة، وما زال الصندوق يبحث على أصول ذات قيمة مضافة لمالكي الوحدات وخاصة في مدينة الرياض.

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

النسبة	البند
66.18%	نسبة قيمة العقارات المؤجرة
33.82%	نسبة قيمة العقارات غير المؤجرة

10- نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق:

اسم الأصل	نسبته كل أصل من الإيجار
المكان مول – محافظة حفر الباطن	40.75%
المكان مول – مدينة الرياض	41.84%
المكان مول – مدينة تبوك	2.63%
المكان مول – محافظة الدوادمي	14.78%
المجموع	100%

11- نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات ونسبة المصروفات الغير النقدية من صافي أرباح الصندوق.

نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات عام 2022م هي كالتالي:

النسبة	البند
10.78%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
لا ينطبق	نسبة المصروفات الغير النقدية من صافي أرباح الصندوق

12- وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق – حيثما ينطبق، والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وجد):

لا ينطبق

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

2022	2021	2020	2019	
905,661,150	932,864,494	947,722,311	1,149,508,173	صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية
7.68	7.9	8.03	9.74	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية
7.87	8.03	9.80	9.74	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية
7.68	7.9	8.03	9.30	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية

عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية	118,000,000	118,000,000	118,000,000	118,000,000
توزيع الدخل لكل وحدة (إن وجدت)	0.43	0	0.1	0.1 عن النصف الاول
نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول*	%4.56	%3.39	%3.62	%3.19
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق

* لا تشمل التكاليف غير النقدية.

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

سنة واحدة	ثلاثة سنوات	منذ التأسيس
48.74 مليون ريال سعودي	161 مليون ريال سعودي	323.68 مليون ريال سعودي

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

منذ التأسيس	2019	2020	2021	2022
70 مليون ريال سعودي	91.7 مليون ريال سعودي	54.2 مليون ريال سعودي	59.04 مليون ريال سعودي	48.74 مليون ريال سعودي

يقصد بالعائد الإجمالي المذكور أعلاه جميع إيرادات الصندوق ولا يؤخذ بعين الاعتبار الخصومات التي تمت خلال فترة جائحة كورونا أو الخصومات التي تمنح للمستأجرين بسبب الظروف الاقتصادية الأخرى، ورغم انخفاض إيرادات هذا العام عن العام الماضي إلى أن صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية قد ارتفع بنسبة 80% عن العام الماضي، وتجدر إدناة جدول للمقارنة:

العام	2019	2020	2021	2022
صافي التدفقات من الأنشطة التشغيلية	3.88 مليون ريال سعودي	67.18 مليون ريال سعودي	10.79 مليون ريال سعودي	19.38 مليون ريال سعودي

في عام 2020م ارتفع صافي التدفقات التشغيلية نتيجة للنقد المحصل من شركة وابل للاستثمار وفق التعهدات المقدمة من قبلهم، ويشكل ذلك المبلغ أكثر من 40 مليون ريال سعودي.

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

المصروفات	القيمة
أتعاب الإدارة	6,927,484
مدير الأملاك	4.124.800
مصاريف العمليات	4.124.800
رسوم الحفظ*	205,310
المصاريف الإدارية للصندوق	1,248,920
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	25,000
أتعاب مراجع الحسابات	80,703
اتعاب المقيمين العقاريين	214,900

-	اتعاب اللجنة الشرعية
501,457	رسوم جهات تنظيمية
3.19%	اجمالي نسبة المصروفات

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

*قام مدير الصندوق على توقيع اتفاقية مع مدير الحفظ وتخفيض رسوم إدارة الحفظ لتصبح 0.02% من قيمة الأصول.

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

- 1- اشارة الى صدور قرار مجلس هيئة السوق المالية 2021/11/30م بعزل شركة سويكوب عن إدارة "صندوق سويكوب وابل ريت" المطروح طرماً عاماً، وتعيين شركة الإئماء للاستثمار مديراً بديلاً للصندوق وذلك بناء على الفقرة (أ) من المادة السادسة عشر من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. فقد أعلنت شركة الإئماء للاستثمار بصفتها مدير صندوق سويكوب وابل ريت عن انتهاء الفترة المحددة لنقل مسؤوليات إدارة الصندوق حسب لوائح هيئة السوق المالية بتاريخ 1443/07/22هـ الموافق 2022/02/23م.
- 2- إشارة إلى انتقال إدارة الصندوق لشركة الإئماء للاستثمار فقد كان هناك تغييرات غير أساسية في شروط وأحكام الصندوق تتمثل في تغيير إسم الصندوق من سويكوب وابل ريت الى الإئماء ريت لقطاع التجزئة وتعيين اللجنة الشرعية المعنية لدى شركة الإئماء للاستثمار

15- تحديثات شروط وأحكام الصندوق

1. تحديث شروط وأحكام الصندوق بما يتناسب مع ما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعدلة وقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها المعدلة.
 2. كان هناك تغيير في عضويات أعضاء مجلس إدارة صندوق الإئماء ريت لقطاع التجزئة بسبب استقالة أعضاء مجلس الإدارة التالية أسمائهم:
 - دانييل شينكر (عضو غير مستقل).
 - كوك هان سيم (عضو غير مستقل).
 - بندر فايق العتيبي (عضو غير مستقل).
 - أحمد بن توفيق القصير (عضو مستقل).
 - حسام محمد عبد الرؤوف (عضو مستقل)
 - أحمد بن عبدالعزيز بن حسن (عضو مستقل)
- وذلك اعتباراً من تاريخ 15-04-1444هـ الموافق 09-11-2022م ليصبح أعضاء مجلس إدارة الصندوق بعد التغيير:
- مازن بن فواز بغدادي (رئيس مجلس إدارة الصندوق وعضو غير مستقل)
 - سلطان بن توفيق القصير (عضو غير مستقل)
 - محمد بن سليمان العيسى (عضو غير مستقل)
 - فيصل بن محمد العبدالكريم (عضو غير مستقل)
 - عبدالله بن سليمان الضحيان (عضو غير مستقل)
 - محمد النمر (عضو غير مستقل)
 - سليمان عبدالله الوتيد (عضو مستقل)
 - هيثم حكيم (عضو مستقل)
 - معاذ آل حسين (عضو مستقل)
 - فهد المطوع (عضو مستقل)
 -

16- 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 لقطاع التجزئة لعام 2022م

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:

- ناقش مسؤول المطابقة والالتزام النقاط التالي:
- الموافقة على إجراء توزيعات نقدية عن عام 2021م بمقدار 10 هلات لكل وحدة وذلك بتاريخ 2022/05/12م.
- الموافقة على إجراء توزيعات نقدية عن المنتصف الأول لعام 2022م بمقدار 10 هلات لكل وحدة وذلك بتاريخ 2022/07/25م.
- الموافقة على تعيين شركة محاماة لتحصيل المبالغ المستحقة للصندوق.
- 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
- تمت الموافقة على تعيين المقيمين العقاريين الجدد للصندوق وهما شركة أبعاد وشركة فاليو إكسبريس بتاريخ 2022/09/28م
- الموافقة على تعديلات الشروط والأحكام للصندوق بتاريخ 2022/10/13م.
- الموافقة على تعديلات الشروط والأحكام للصندوق بتاريخ 2022/10/24م.
- الموافقة على تعيين الأستاذ سلطان القصير إلى جانب الأستاذ محمد العيسى كمندوب مُصدر لدى تداول بالنيابة عن الصندوق.
- الموافقة على توقيع التسهيلات الائتمانية للحصول على تمويل بمبلغ 750 مليون ريال.
- الموافقة على الاستحواذ على عقار جديد بقيمة 52,000,000 ريال سعودي.

17- 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.

سياسات وإجراءات رصد المخاطر

1 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 الاعمال لمدير الصندوق وبالمخاطر المالية ومخاطر السوق ومخاطر التشغيل ومخاطر الالتزام على سبيل المثال لا الحصر.

مخاطر الاعمال لمدير الصندوق: هي المخاطر الخاصة بطبيعة واعمال الاستثمار التي يقوم بها مدير الصندوق.

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

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 بآلية 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.

2 تقييم المخاطر وآلية قياسها

يتم تقييم المخاطر الكامنة للصناديق 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.

3 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.

4 مراجعة المخاطر وعلاجها

يتم اتباع أحد الاستراتيجيات التالية لمراجعة وعلاج المخاطر

تجنب المخاطر في حال عدم قدرة الصندوق على تحمل المخاطر، او يمكن ان تعد هذه المخاطر انتهاكا للوائح والقوانين الموضوعه.

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

تحويل 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.

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 تركيز استثمارات الصندوق في قطاع المراكز التجارية	عند تأسيس الصندوق، تتركز استثمارات الصندوق في قطاع التجزئة من خلال تملك ثلاثة أصول عقارية وعقد ارتفاع واحد تتكون من مجمعات تجارية. ونتيجة لذلك، فإن إيرادات الصندوق ومافى الدخل ترتبط بالطلب على المساحات التجارية في المدن التي تقع فيها تلك الأصول. وقد يؤثر أي هبوط في مستوى الطلب للمساحات التجارية عامةً في تلك المدن على أداء الصندوق وقيمة وحداته بشكل أكبر مما لو كانت استثمارات الصندوق في أصول عقارية موزعة على قطاعات مختلفة	✓			إن تركيز أصول الصندوق في قطاع واحد يشكل خطراً قائماً على الصندوق، ولكن هذا التركيز من شأنه أن يصب تركيز جميع الأطراف العاملة في الصندوق على القطاع من ناحية التحليل والتوقع وتوحيد الاستراتيجيات، كما أنه يمكن الصندوق من تعيين مدير أملاك وتأجير متخصص في القطاع المحدد. كما تعمل شركة الانماء للاستثمار على تحري وتوقع المخاطر المحيطة باستثمار الصندوق والعمل على تجنبها أو تقليلها بما يحقق أعلى نتائج إيجابية ممكنة.
2	مخاطر عدم وجود ماضي تشغيلي سابق للصندوق	تم تأسيس الصندوق حديثاً دون ماضي تشغيلي سابق يمكن المستثمرين المحتملين من التنبؤ بالأداء المستقبلي للصندوق. كما أن النتائج السابقة لصناديق مماثلة أو الأداء السابق للأصول العقارية محل استحواد الصندوق ليست بالضرورة مؤشراً على أداء الصندوق في المستقبل. وبالتالي، فإن حداثة نشأة الصندوق قد تؤثر بشكل سلبي على توقعات مدير الصندوق وبالتالي على عوائد الوحدات				إن مخاطر القدر المذكورة قد انخفضت نظراً لأن الصندوق حالياً لديه ماضي تشغيلي لعدة سنوات، كما أن مدير الصندوق الحالي يمتلك خبرة واسعة في إدارة الصناديق الاستثمارية وسيبغى لأن تكون النتائج المستقبلية مقارنة لما يذكر في التقارير المحدثة للصندوق.
3	مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق	سيعتمد الصندوق على خدمات الإدارة والاستشارات التي يقدمها موظفي مدير الصندوق. وقد يكون من الصعب استبدال بعض الموظفين الرئيسيين، وخاصة في الإدارة العليا لمدير الصندوق. وفي حالة ترك أحد هؤلاء الموظفين العمل ولم يكن مدير الصندوق قادراً على إيجاد بديل مناسب له/لها، فإن أداء أعمال الصندوق قد تتأثر بشكل سلبي.	✓			إن مدير الصندوق شركة مالية متمكنة في نطاق عمل الصناديق بوجود فريق احترافي متميز وفي حال استدعى الحال استبدال فريق إدارة الصندوق فإن مدير الصندوق يتمكن من استقطاب فريق إدارة للصندوق بنفس الكفاءة والقدرة وبما لا يؤثر على سير أعمال الصندوق.
4	مخاطر السيولة	يقوم المستثمرون عادة في الإبقاء على استثماراتهم والاعتماد على العوائد المستتقة على رأس المال المستثمر. ولكن في حالات أخرى يرغب بعض المستثمرين في تسهيل استثماراتهم تبعاً لحوامل كثيرة، بما في ذلك إيرادات وقيمة الأصول العقارية، والأداء العام للصندوق وأدوات الاستثمار المماثلة. ونظراً لأن كمية السيولة لوحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة قد تكون أقل من نظيرتها لأسهم الشركات المتداولة، فإنه من المحتمل أن يواجه المستثمر في وحدات الصندوق صعوبة بالتخارج وتسييل وحداته في الصندوق بالسعر الذي يعرضه ذلك المستثمر مما قد يؤدي إلى تخارج المستثمر من الصندوق بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.	✓			يعد الصندوق العام ذو سيولة أعلى من الصندوق الخاص، ومن أعلى الصناديق العام سيولة الصناديق المتداولة، يتم تداول وحدات صندوق الانماء ريت لقطاع التجزئة في السوق الرئيسية (ناسبي).
5	مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية	قد يتعرض تداول الوحدات لعوامل تؤدي إلى حدوث تقلبات في قيمتها منها العوامل التي قد تؤثر سلباً على أسواق الأسهم المحلية والعالمية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل واتجاهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة وعمليات البيع الكبيرة لوحدات الصندوق. وبناء عليه، فإن شراء الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات لا سيما وأن ذلك قد يؤدي إلى صعوبة تخارج المستثمر من الصندوق أو تخارجه بقيمة أقل من القيمة العادلة لأصول الصندوق.	✓			يستوفى مدير الصندوق الاشتراطات النظامية المتعلقة بالإفصاح ونشر التقارير والقوائم المالية، مما يمكن المستثمر من دراسة الوضع الحالي للصندوق، وتوقع الأداء المستقبلي للصندوق.
6	مخاطر زيادة رأس مال الصندوق	في حال قرر مدير الصندوق مع مالكي الوحدات زيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة سواء مقابل اشتراكات عينية أو نقدية، فسيؤدي ذلك إلى تخفيض الحصص النسبية لمالكي الوحدات في الصندوق في ذلك الحين وذلك في حال زيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة مقابل اشتراكات عينية، كما أنه في حال	✓			تعمل شركة الانماء للاستثمار على دراسة الهيكل الأنسب لرأس مال الصندوق بما يحقق المصلحة القصوى لمالكي وحدات الصندوق، ويتم توضيح مسيات رفع المال ومستهدفاته في حستها مما يمكن مالكي الوحدات من دراسة الاشتراك من عدمه.

				زيادة رأس مال الصندوق، من خلال إصدار وحدات جديدة مقابل اشتراكات نقدية فيمكن أن يؤدي ذلك إلى تخفيض الحصص النسبية لمالكى الوحدات في الصندوق في ذلك الحين إلى حد ما وذلك ما لم يمارس مالكى الوحدات في ذلك الحين حقوقهم بالاشتراك بالوحدات الجديدة، وقد تؤدي زيادة رأس المال إلى تأثير قيمة الوحدات بشكل سلبي مما يؤثر بشكل سلبي على استثمارات مالكى الوحدات.		
يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية، كما يعمل مدير الصندوق على مراجعة ظروف السوق والمعطيات المستجدة بهدف اتخاذ القرارات التي تصب في مصلحة مالكى الوحدات		✓		لن يكون هناك أي ضمان بأن الأعمال التشغيلية لأصول الصندوق ستكون مدرة للأرباح، أو أن الصندوق سينجح في تجنب الخسائر، كما لن يكون للصندوق بشكل عام أي مصدر للأموال ليدفع منها توزيعات على مالكى الوحدات بخلاف العوائد من الإيجارات والعائدات الرأسمالية التي من الممكن أن تأتي من بيع بعض أو كل أصوله. وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيقوم بتحقيق عوائد على استثمارات مالكى الوحدات في الصندوق وأنه من الممكن أن يخسر المستثمرين في الصندوق كل أو بعض رؤوس أموالهم المستثمرة في الصندوق.	مخاطر عدم تحقيق عوائد على الاستثمار	7
يعمل مدير الصندوق على التأكد من عدم وجود حالات تعارض مصالح وفي حال وجودها فسيتم التعامل معها وفقاً للائحة الداخلية لمدير الصندوق والتي تتضمن الالتزامات النظامية والأفضاحات اللازمة فيما يتعلق بحالات تعارض المصالح وأفضل الممارسات المتبعة.		✓		قد تنشأ حالات تتعارض فيها مصالح الصندوق أو مدير الصندوق أو أعضاء مجلس إدارة الصندوق مع الأطراف ذوي العلاقة أو مع الصندوق، مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.	مخاطر تعارض المصالح	8
عمل مدير الصندوق السابق خلال فترة نقل المهام على تسليم العقود والاتفاقيات المتعلقة بالصندوق لمدير الصندوق الحالي، والذي بدوره سيقوم بتحليل البيانات المتعلقة بالصندوق وبناء استراتيجية. تسعى لتحقيق المستهدفات الاستثمارية للصندوق.		✓		صدر قرار من مالكى الوحدات وهيئة السوق المالية في تاريخ 1443/02/25هـ الموافق 2021/11/30م بعزل مدير الصندوق السابق وتعيين شركة الإنماء للاستثمار كمدير صندوق بديل، قد يواجه مدير الصندوق البديل صعوبة في اتخاذ بعض القرارات نظراً لعدم توافر كافة المعلومات السابقة أو عدم دقة وكفاية المعلومات والبيانات والوثائق المقدمة من مدير الصندوق السابق مما قد يؤثر في قدرته على اتخاذ قرار بشأن إدارة الصندوق، كما أن مدير الصندوق البديل لا يتحمل مسؤولية القرارات أو التصرفات التي اتخذت من تاريخ تأسيس الصندوق حتى تاريخ عزل مدير الصندوق السابق وما يتربط عنها من مخاطر أو خسائر.	مخاطر تعيين مدير صندوق بديل	9
تعمل شركة الإنماء للاستثمار على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية. كما يعمل مدير الصندوق على تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة.		✓		يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف السلبية في السوق المحلية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات، والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح البيئية، والقوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية ومشاكل ومخاطر التشغيل، بالإضافة إلى الظروف القاهرة، والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها من العوامل الخارجة عن سيطرة مدير الصندوق، قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر جوهريّة تؤثر سلباً على قيمة أصول الصندوق وقدرة الصندوق على توليد أي عوائد على استثماراته.	المخاطر العامة للاستثمار العقاري	10
يعمل 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.		✓		تعتبر العقارات من فئة الأصول ذات السيولة المتدنية، وتتقلب درجة سيولتها تبعاً للطلب والرغبة في هذا النوع من الاستثمارات. وإن كان الصندوق بحاجة لتسييل استثماراته العقارية أو جزء منها في وقت غير مناسب، فقد يكون سعر البيع أقل من القيمة الدفترية. وبالتالي، فإن أي تأخير أو صعوبة قد يواجهها الصندوق في التصرف في أصوله قد تؤثر سلباً وبشكل كبير على العائد الذي يحصل عليه مالكى الوحدات.	مخاطر التقلبات في قيمة العقارات ونقص السيولة	11
فيما يتعلق بالأصول المستحوذ عليها حالياً من الصندوق فإنه قد مضت على استحواذها 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	✓			إن سلامة صكوك الملكية لا تمثل بالضرورة كامل حقوق التصرف في ملكية العقار وقد تكون عرضة للتعفن، لذا فإن الأصول العقارية التي يستحوذ عليها الصندوق قد تكون عرضة لأي منازعات قانونية تتعلق بملكية تلك الأصول والتي قد تضعف بدورها قدرة الصندوق على التصرف في الأصول العقارية أو نقلها بشكل خالي من الرهن والقيود، وقد يتسبب ذلك في بعض الحالات بخسارة الصندوق لملكية	مخاطر إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية	12

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.				الأصول العقارية التي اعتقد بأن الاستحواذ عليها تم بصورة قانونية. فضلاً عن ذلك، قد تؤثر هذه المنازعات والخلافات حول الملكية بشكل جوهري على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.		
تعمل شركة الانماء للاستثمار على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية. كما يعمل مدير الصندوق على تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة.	✓			تقع بعض الأصول العقارية المبدئية في مناطق تتسم بقوة التنافس في قطاع التجزئة بشكل عام وفي قطاع المراكز التجارية بشكل خاص. وبالإضافة إلى ذلك، فقد يتم تطوير وإنشاء مراكز تجارية تقع مباشرة بالقرب من الأصول العقارية مما يؤدي إلى خلق تنافس مباشر مع الأصول العقارية. وفي ضوء ذلك، فإن عوائد الأصول العقارية وقيمتها السوقية ستعتمد على قدرة الأصول العقارية في التنافس على المسأجرين مع المنافسين الآخرين. وبالتالي، فإن نجاح المنافسين الآخرين في استقطاب والإبقاء على المسأجرين قد يؤثر على عوائد الأصول العقارية للصندوق والتي يكون لها أثر سلبي جوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.	مخاطر الطبيعة التنافسية في قطاعي التجزئة والمراكز التجارية في المملكة	13
تعمل شركة الانماء للاستثمار على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية. كما يعمل مدير الصندوق على تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة.	✓			لا يوجد أي ضمان بأن الصندوق سيكون قادراً على اجتذاب والإبقاء على مسأجرين ملائمين وفقاً للشروط والأوضاع التي يسعى إليها. وعلاوة على ذلك، فإن الاستقرار المالي للمستأجرين لدى الصندوق قد يؤثر على الأداء المالي للصندوق. كما أن الاستقرار المالي للمستأجرين قد يتغير بمرور الوقت نتيجة لعوامل تتصل مباشرة بالمسأجرين أو الاقتصاد الكلي للمملكة، مما قد يؤثر على قدرتهم على دفع مبالغ الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، قد يتكبد الصندوق تكاليف ذات صلة بالإبقاء على المسأجرين الحاليين واجتذاب مسأجرين جدد، والتكاليف والوقت الذي يتطلبه تطبيق الحقوق المنصوص عليها في عقد الإيجار مع المسأجر المتعثر، بما في ذلك تكاليف الإخلاء وإعادة التأجير، والتي قد تكون كبيرة. وقد يكون للإخفاق في اجتذاب والإبقاء على المسأجرين المناسبين أثر سلبي جوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل، كما قد يؤثر سلباً على قيمة الأصول العقارية.	مخاطر اعتماد إيرادات الإيجار المستقبلية للصندوق على قدرته في اجتذاب والإبقاء على مسأجرين ملائمين وإدارته الفعالة للأصول العقارية	14
قام مدير الصندوق بتعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة. كما أن مدير الصندوق يقوم اجتماعات دورية مع مدير الأملاك لدراسة أوضاع المسأجرين وطلباتهم.	✓			في حال قرر بعض أو كل المسأجرين الرئيسيين عدم الاستمرار في أو عدم تجديد عقود التأجير الخاصة بهم، فقد يؤدي ذلك إلى شغور مساحات إيجارية قد تكون كبيرة مما قد يؤثر إيجاباً على إيرادات الصندوق. وبالتالي قد يؤثر إنهاء عقود أي من المسأجرين الرئيسيين أو عدم تجديدها بشكل سلبي على الوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل، كما قد يؤثر سلباً على قيمة الأصول العقارية.	مخاطر خسارة المسأجرين الرئيسيين في الأصول العقارية المبدئية	15
تعمل شركة الانماء للاستثمار على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية. كما يعمل مدير الصندوق على تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة.	✓			تعتمد أسعار التأجير للأصول العقارية على عدة عوامل، بما في ذلك دون حصر، أوضاع العرض والطلب السائدة وجودة وتصاميم الأصول العقارية. ولا يوجد ضمان بأن مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) سيتمكن من تأمين عقود إيجار جديدة أو تجديد تلك القائمة وفقاً لأسعار التأجير السائدة، وبالتالي فإن فشل مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) في تأمين ذلك قد يكون له تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.	مخاطر عدم ضمان الإبقاء على أسعار التأجير وفقاً للأسعار السائدة في السوق	16
إن مدير الأملاك شركة عقارية متخصصة بالأعمال المنوطة بها وقد التزمت بتوفير الطاقم الفني والإداري الكافي لتنفيذ نطاق العمل، كما يقوم مدير الصندوق دورياً بتقييم الشركات المقدمة للخدمات الجوهريّة للصندوق، ويعرض هذا التقييم على مجلس إدارة الصندوق، وفي حال تبين أن تقييم مدير الأملاك لا يتناسب مع متطلبات الصندوق فسيتم العمل على اتخاذ إجراءات تصحيحية.	✓			ستتم إدارة الأصول العقارية بواسطة شركة عقارات التجزئة وفقاً لاتفاقية إدارة وتشغيل عقار موقعة بين كل من مدير الصندوق وشركة عقارات التجزئة. وقد يكون لتأخر أو فشل شركة عقارات التجزئة في الوفاء بالتزاماتها بما في ذلك صيانة الأصول العقارية تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.	مخاطر اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك	17
يعمل مدير الصندوق على أن تكون الرسوم نسبة متغيرة من الإيرادات، وبذلك فإنه في حال انخفاض الإيرادات (إن وجدت) فإن الرسوم تنخفض كذلك.	✓			قد تنخفض الإيرادات والدخل التشغيلي الذي سيرد إلى الصندوق نتيجة للتغيرات السلبية المختلفة التي تؤثر على الأصول العقارية أو المسأجرين لدى الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن بعض النفقات الرئيسية للصندوق بما في ذلك رسوم الإدارة وتكاليف الصيانة والتكاليف التشغيلية	مخاطر إمكانية خضوع الصندوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات	18

<p>وحيث أنه من المتوقع أن يكون جزء من التكاليف عبارة عن تكاليف ثابتة فسيتم مراجعتها دورياً لاتخاذ القرار اللازم بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.</p>			<p>لأصول العقارية لن تخفض تبعاً لانخفاض الإيرادات. وبالتالي، إذا انخفضت الإيرادات والدخل التشغيلي بينما ظلت التكاليف كما هي، فإن إيرادات الصندوق والأموال المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات قد تنخفض.</p>		
<p>إن تعيين شركة متخصصة في إدارة الأملاك والتأجير من شأنه أن يخفف المخاطر المتعلقة بالمشاكل التنظيمية نظراً لخبرة مدير الأملاك في إدارة الأصول المشابهة للأصول المملوكة للصندوق. كما يعمل مدير الصندوق على مراجعة آخر المستجدات والتغييرات القانونية النظامية بشكل دوري والتأكد من التزام الصندوق بذلك.</p>		✓	<p>يجب الحصول على جميع الموافقات التنظيمية والتراخيص اللازمة للتشغيل. ولا يمكن ضمان الحصول على جميع الموافقات التنظيمية ذات الصلة بالأصول العقارية أو تجديدها في الوقت المناسب. وعلاوة على ذلك، قد يؤدي انتهاك شروط أي من هذه الموافقات التنظيمية إلى إلغاءها أو سحبها، أو تعليقها أو فرض غرامات مالية من قبل السلطات التنظيمية ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي تعديلات على القوانين واللوائح القائمة قد تفرض اشتراطات غير متوقعة ينتج عنها تكبد نفقات رأسمالية غير متوقعة، والتي قد يكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل للصندوق.</p>	<p>مخاطر الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية</p>	19
<p>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 لأطراف خارجية، ويتم دراسة شركة التأمين ومبلغ التغطية التأمينية وممارستها بقيمة المؤمن عليه. كما أن توزيع أصول الصندوق من الناحية الجغرافية من شأنه تخفيف الخطر القائم من الكوارث الطبيعية.</p>		✓	<p>قد تكون الأصول العقارية عرضة للضرر المادي الناجم عن حريق أو عواصف أو زلازل أو غيرها من الكوارث الطبيعية، أو لأسباب أخرى مثل الاضطرابات السياسية. وفي حالة وقوع أي حدث من هذا القبيل، قد يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الأصول العقارية، وكذلك الإيرادات المتوقعة. بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن إعطاء ضمان على أن الخسائر الناتجة (بما في ذلك خسارة دخل الإيجار) قد يتم تعويضها بالكامل تحت غطاء التأمين (في حال وجد) وهناك أنواعاً معينة من المخاطر والخسائر (على سبيل المثال، الخسائر الناجمة عن الاضطرابات السياسية، وأعمال الحرب أو بعض الكوارث الطبيعية) قد لا يمكن تأمينها من الناحية الاقتصادية أو بشكل عام. وفي حال وقوع أي من تلك الأحداث فقد يكون لها تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.</p>	<p>مخاطر إمكانية خضوع الأصول العقارية لضرر جوهري بسبب الكوارث الطبيعية وأسباب أخرى خارجة عن سيطرة مدير الصندوق والتي قد لا يكون التأمين (في حال وجد) عليها كافياً</p>	20
<p>في حال تم نزع ملكية اصل من أصول الصندوق فسيعمل مدير الصندوق على المطالبة بالتعويض العادل، وبعد استلام مبلغ التعويض سيتم اتخاذ القرار حيال إعادة استثمار ذلك المبلغ أو توزيعه.</p>		✓	<p>إنه من حق الدولة وضع اليد الإلزامي على عقار لتحقيق المنفعة العامة، من ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- بناء الطرق والمرافق العامة. وعلى الرغم من احتمالية دفع تعويض عن نزع الملكية، فهناك خطر يتمثل في أن يكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق نزع الملكية، فقد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.</p>	<p>مخاطر نزع ملكية الأصول العقارية</p>	21
<p>يعمل مدير الصندوق على تحري و توقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أوصل الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية وعلى البحث عن أفضل الاستثمارات التي قد يكون لها تأثير إيجابي للصندوق.</p>		✓	<p>يعتمد مستأجري المحلات التجارية في الأصول العقارية المبدئية بشكل رئيسي على عمليات البيع التقليدية من خلال منافذ البيع القائمة في الأسواق التجارية. وقد تتأثر تلك الأعمال التقليدية بشكل سلبي بالتزايد الملحوظ للمتاجر الإلكترونية التي تستخدم شبكة الانترنت كمنصة لها، والذي نشأ بإقبال كبير من المستهلكين وبأنواع منتجات التجزئة، حيث قد يؤدي ذلك إلى تقلص قاعدة عملاء المحلات التجارية التقليدية ومرتبدي المراكز التجارية والذي يمكن أن يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.</p>	<p>مخاطر تغير التجارة الإلكترونية التنافسي لأعمال التجزئة التقليدية</p>	22
<p>تعمل شركة الانماء للاستثمار على دراسة الهيكل الأنسب لرأس مال الصندوق بما يحقق المصلحة القصوى لمالكي وحدات الصندوق.</p>		✓	<p>من الممكن أن يحصل الصندوق على تمويل مصرفي لتمويل تطوير أصوله، أو الاستحواذ على عقارات إضافية، والذي ينطوي على درجة عالية من المخاطر، وقد يؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل (قد تزداد تكلفة التمويل التي يحصل عليها الصندوق، في حال ارتفاع أسعار الأرباح التمويلية مما يؤثر سلباً على أدائه)، علاوة على ذلك فإنه قد يتم رهن أصول الصندوق إلى الجهات المانحة للتمويل، وقد يطالب المصرف الممول بالتنفيذ على الأصول عند حدوث أي تخلف عن السداد من الصندوق والذي يعتمد كذلك على شروط ذلك التمويل.</p>	<p>مخاطر التمويل</p>	23

24	مخاطر الاستثمار في صناديق أسواق النقد	هي جميع المخاطر المماثلة لمخاطر الاستثمار في صناديق أسواق النقد المرخصة من قبل هيئة السوق المالية والتي قد تتعرض لها صناديق الاستثمار الأخرى التي قد يستثمر فيها الصندوق والتي تتمثل في إخفاق أي مدين لصندوق النقد 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 ستخفيض قيمة الوحدة.	✓	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.
25	مخاطر اعتماد بعض الأصول العقارية على مولدات كهربائية مستأجرة	إن بعض الأصول العقارية غير مرتبطة بشبكة الكهرباء الخاصة بشركة الكهرباء السعودية، حيث يتم تزويد تلك الأصول بالطاقة الكهربائية من خلال مولدات كهربائية مستأجرة من شركة مرخصة من قبل هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج لتوليد الكهرباء من وحدات متنقلة، وتصدر الإشارة إلى أنه في حال تم إنهاء اتفاقية إيجار المولدات الكهربائية، فإن مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) سيضطر للبحث عن مزود مولدات كهربائية بديل. وعليه فإن تأخر مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) في إيجاد مزود مولدات كهربائية، أو فشله في إيجاد بديل، قد يؤثر على تشغيل الأصول العقارية والذي بدوره قد يؤثر بشكل سلبي على الوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل للصندوق.	✓	يعمل مدير الصندوق على إيصال جميع الأصول العقارية بالتيار الكهربائي لشركة السعودية للكهرباء، كما يعمل مدير الصندوق بالتعاون مع مدير الأملاك على التأكد من وجود عدة شركات تقدم خدمات تأجير مولدات كهربائية بهدف تقليل مخاطر تأثر تشغيل الأصول جراء انقطاع الكهرباء عن المراكز التجارية.
26	مخاطر السياسات الحكومية	إن أي تخفيض في المستقبل للدعم عن الكهرباء والمياه في المملكة، والتعديلات في ضريبة القيمة المضافة أو ضريبة التصرفات العقارية أو فرض أي فرائب جديدة قد يقلل من الدخل المتاح وقد تقلل من مستويات الطلب على الأصول العقارية التابعة للصندوق، وبالتالي التوزيعات النقدية والقيمة السوقية لوحدات الصندوق.	✓	يعمل مدير الصندوق على تحليل الأحداث المحيطة باستثمارات الصندوق، والسعي لتجنب ما يمكن تجنبه من المخاطر، وتخفيض توزيع تلك المخاطر، بهدف تفادي الضرر المحتمل.
27	مخاطر اعتبارات الالتزام بضوابط الشريعة الإسلامية	حيث أن الصندوق سيستثمر في الفرص الاستثمارية المتوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية والتي تحددها اللجنة الشرعية للصندوق، بما في ذلك الالتزام بضوابط الشريعة الإسلامية التي تحددها اللجنة الشرعية للصندوق فيما يتعلق بعمليات الإدارة والتمويل وكافة الجوانب التي تخص الصندوق، وبالتالي يمكن أن يحد ذلك من قدرة الصندوق على تنفيذ استثمارات معينة وقد يؤثر ذلك في تفويت بعض الفرص غير المتوافقة مع الشريعة.	✓	يسعى مدير الصندوق أن تكون استثمارات الصندوق مطابقة لضوابط الشريعة الإسلامية حيث تتطلع اللجنة الشرعية على الصفقات والاتفاقيات التي يكون الصندوق طرفاً فيها.
28	مخاطر التطوير العقاري	يتضمن تطوير وتسويق مشروع عقاري جديد عدة مخاطر، منها على سبيل المثال لا الحصر: التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، وتجاوز التكاليف المحددة، وضعف جودة الأعمال، وعدم القدرة على تحقيق المبيعات، والقوة القاهرة، إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها تأخر الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة للتطوير، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وبكلمة فإن الاستثمار في الوحدات بالصندوق هو استثمار غير مباشر في أي مشروع تطوير عقاري يقوم الصندوق بالاستثمار فيه، فإن أي تطوير لمشروع عقاري (في حال وجد) سيكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة وحدات الصندوق.	✓	لا توجد عقارات تحت التطوير في الوقت الحالي، وفي حال كانت هناك نية لتطوير أي من العقارات فسيقوم مدير الصندوق بالأخذ بعين الاعتبار جميع المخاطر وطرق تجنبها.
29	مخاطر التقلب في التوزيعات	على الرغم من أنه وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية يفرض على الصندوق أن يقوم بتوزيع 90% على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات بشكل سنوي، فلا يوجد ضمان حول المبالغ الفعلية التي يتم توزيعها من جانب الصندوق، وقد يكون الصندوق غير قادر على القيام بأي توزيعات بسبب أحداث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف بما في ذلك النفقات الرأسمالية في حال القيام بأعمال تجديد واسعة النطاق ومكلفة وذلك بشكل عاجل أو مفاجئ أو انخفاض في الإيرادات كما في حال تدني تحصيل الإيجارات السنوية في حالة تأخر المستأجر دفع الإيجار في وقته أو عدم تمكنه من دفع الإيجار لأي سبب خارج عن إرادته أو تعامده.	✓	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.
30	مخاطر الخسائر غير المؤمنة	سوف يحتفظ الصندوق بتأمين للمسؤولية التجارية وتأمين على الملكية وغيرها من أنواع التأمين التي تغطي جميع الممتلكات التي يملكها ويديرها الصندوق وذلك للنوع	✓	يعمل مدير الصندوق على تأمين العقارات محل الاستثمار تجنباً لمخاطر القوة القاهرة وللخسائر، وبذلك يتم تقليل المخاطر المحتملة جراء جميع

<p>الخسائر ويسعى مدير الصندوق بأن تكون التغطية التأمينية كافية لجميع المخاطر التي قد تنشأ على الأصول..</p>			<p>والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تنطبق على العقار وبكلفة التغطية المناسبة، مع تطبيق ممارسات الصناعة الجيدة ومن الممكن أيضا التأمين ضد خسائر معينة مع مراعاة بعض العقود من بينها قيود وثائق التأمين. لذا فإن الصندوق قد يتكبّد خسائر مادية تتجاوز عائدات التأمين وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدوده التأمينية فيما يتعلق بملكية إحدى العقارات أو أكثر، فإنه من المحتمل أن يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة فضلاً عن العائدات المستقبلية المتوقعة من هذه الممتلكات. وبالتأكيد فإن أي خسارة من هذا القبيل من المرجح أن تؤثر سلباً على حالة الصندوق المالية ونتائج عملياته والتدفقات النقدية الناتجة عنه، ومن ثم قدرة الصندوق على تقديم توزيعات مالية للمالكين الوحداء.</p>		
ب. المخاطر الأخرى					
<p>يعمل مدير الصندوق على تحليل الأحداث المحيطة باستثمارات الصندوق، والسعي لتجنب ما يمكن تجنبه من المخاطر، وتخفيض توزيع تلك المخاطر، بهدف تفادي الضرر المحتمل.</p>	✓		<p>سوف تتأثر نتائج الصندوق ووضعته المالي بحالة الاقتصاد في المملكة والأوضاع الاقتصادية العالمية التي تؤثر على اقتصاد المملكة. على الرغم من نموه في القطاعات الأخرى، إلا أن الاقتصاد السعودي لا يزال يعتمد على سعر النفط والغاز في الأسواق العالمية، وبالتالي فإن الانخفاض في أسعار النفط والغاز قد يبطئ أو يعطل الاقتصاد السعودي، كما أن التأثير الناتج على السيولة يمكن أن يؤثر سلباً على الطلب في قطاع العقارات. وبالإضافة إلى ذلك، فإن أي تغيير سلبي في واحد أو أكثر من عوامل الاقتصاد الكلي، مثل سعر الصرف، وأسعار العمولات، والتضخم، ومستويات الأجور، والبطالة، والاستثمار الأجنبي والتجارة الدولية، يمكن أن يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.</p>	<p>مخاطر اعتماد الصندوق على اقتصاد المملكة ووضعها في السوق العالمية</p>	1
<p>يعمل مدير الصندوق على تحليل الأحداث المحيطة باستثمارات الصندوق، والسعي لتجنب ما يمكن تجنبه من المخاطر، وتخفيض توزيع تلك المخاطر، بهدف تفادي الضرر المحتمل.</p>	✓		<p>خضع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية في المملكة للتطورات المستمرة، قد يكون للتطورات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية السلبية في المملكة والدول المجاورة أو غيرها في المنطقة تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.</p>	<p>مخاطر استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة</p>	2
<p>سيقوم مدير الصندوق بالمطالبة بحقوق الصندوق ودياً أو من خلال الجهات القضائية، كما جرت العادة أن يتم المطالبة بالتعاقب والتراffic من الطرف الخاسر، وسيعمل مدير الصندوق على أخذ الاستشارة القانونية اللازم لتجنب الصندوق مطالبات قانونية من الغير كما وسيحتري مدير الصندوق بالتعاون مع المستشار القانوني عن مدى احتمالية نجاح أي قضية قبل المطالبة بها.</p>	✓		<p>إن أنشطة أصول الصندوق يحتمل تعرضها لأخطار الدخول في نزاعات قضائية مع الغير، وسوف يتحمل الصندوق أتعاب الدفاع ضد مطالبات الغير ومبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يؤثر على أصول الصندوق، ويخفض من التوزيعات المحتملة.</p>	<p>مخاطر التقاضي مع الغير (الأطراف الثالثة)</p>	3
<p>يعمل مدير الصندوق على مراجعة استراتيجية الصندوق والبيانات المستقبلية بشكل دوري، وتتضمن إفصاحات الصندوق والتقارير والفوائيم المالية على تحديثات عن الوضع العام للصندوق وادائه.</p>	✓		<p>لقد تم إعداد هذه الشروط والأحكام على أساس افتراضات معينة تم استخدامها من قبل مدير الصندوق السابق حسب خبرته في الأسواق والقطاعات التي يعمل بها، بالإضافة إلى معلومات السوق المتاحة للعامة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة السابقة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه الافتراضات. تشكل أو من الممكن اعتبار بعض الإفادات الواردة في هذه الشروط والأحكام أنها تشكل "إفادات مستقبلية". ومن الممكن أن يستدل على هذه الإفادات المستقبلية من خلال استخدام بعض الكلمات المستقبلية مثل "تعتزم" أو "تقدر" أو "تعتقد" أو "تتوقع" أو "يتوقع" أو "يستهدف" أو "مستهدف" أو "من الممكن" أو "سيكون" أو "يجب" أو "متوقع" أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقارنة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات المستقبلية وجهة نظر مدير الصندوق حالياً فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية، ولكنها لا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف كبير عن النتائج الفعلية أو الأداء الفعلي أو الإنجازات الفعلية التي يحققها مدير الصندوق عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً. وتحتوي المادة</p>	<p>مخاطر البيانات المستقبلية أو الإفادات المستقبلية</p>	4

"10" (مخاطر الاستثمار في الصندوق) من هذه الشروط والأحكام على وصف أكثر تفصيلاً لبعض المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر. وإذا تحقق واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الأمور غير المؤكدة أو إذا ثبت عدم صحة أو دقة أي من الافتراضات، فإن النتائج الفعلية للصندوق قد تختلف بصورة جوهرية عن النتائج المذكورة في هذه الشروط والأحكام على أنها مقدرّة أو معتقده أو متوقّعة أو مخطّط لها. وعليه فيجب على المستثمرين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات مع عدم الاعتماد على تلك الإفادات بشكل أساسي.

12. القوائم المالية:

تجدون مرفقا القوائم المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م والتي تم مراجعتها من قبل مراجع الحسابات.

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. 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 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 سويكوب وابل ريت)
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

أمور المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
<p>تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</p> <p>بماتك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مبان 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 ٢١ 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 وقدر 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> <p>○ تقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم العقارات الاستثمارية؛</p> <p>○ إجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛</p> <p>○ اختبار مدى ملائمة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية، مثل القيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق،</p> <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 سويكروب 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. تشمل 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 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 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 الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(سابقاً: صندوق سويكوب و ايل ريت)
(مدار من قبل شركة الإنماء 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 تتعلق 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 الإئتماء ريت لقطاع التجزئة
(سابقاً: صندوق سويكوب وابل ريت)
(مدار من قبل شركة الإئتماء 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 اللحد و اليحيى محاسبون قانونيون


صالح عبد الله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ٨ رمضان ١٤٤٤ هـ
(٣٠ مارس ٢٠٢٣)



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

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	الموجودات
ريال سعودي	ريال سعودي		
٨٩٦,٨٤٨,٧٩٧	٨٨٤,٨٢٧,٣٢٧	٦	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
٢٩,٣٤٨,٧١٧	٦,٩١٧,١١٥		نقدية وشبه نقدية
٣,٠٣٩,٠٨٩	١,٢١٩,٣٣٨	١٠	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة
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
١,٥٦٤,٥٨٠	٤٠٩,٣٨١	١٣	مطلوبات عقود
١,٢١٩,٨١٧	٨,٢٦٦,٤٢١	١٤	مصاريف مستحقة الدفع ودائنون آخرون
٩٩٧,٠٨٤	١,١٧٨,٨٦١	١٥	زكاة مستحقة
٢,٣٠١,٥٨٤	١٠٠,٠٨٦	٢٣	مبالغ مستحقة إلى مالكي الوحدات
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 مصدرة (بالعدد)
٧,٩٠	٧,٦٨	٧	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)
٧,٩٠	٧,٦٨	٧	القيمة العادلة للوحدة (بالريال السعودي)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

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

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١ ريال سعودي	٢٠٢٢ ريال سعودي	إيضاح	
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 الآخر
(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 ومدنيون 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 ملاحظاً 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 مقلد 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 للتديد 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 مقلدة 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 مقلدة 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 سويكوروب 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)

٢-٤ 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 البيع 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 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.

٣-٤ 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 المحفوظ 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 وإيضاح ٢٠-٢٠ 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.

٥-٤ 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 تغير 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 تقويم 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 تأكد 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:

٥-١ الأدوات المالية

١-١-٥ الأدوات المالية -- الإثبات الأولى 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 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 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 نون أي تأخير وفق "ترتيبات فورية" وإذا ما (أ) قام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) لم يقم 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)

٥-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-١-١ 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 كثيراً 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 ودرج 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 أن 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.

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 التغيير 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 أقطاع 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 البيع 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 بإنهاء 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، وتشمل 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 المقدرة 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 متراكمة 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 عوضاً 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 تنطوي 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 شهراً 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 وفقاً 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 اعتباراً 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 الصندوق بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة وغير سارية المفعول بعد.

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)

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

العقود المتوقعة خسارتها .. تكاليف الوفاء بالعقود .. التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧
يمثل العقد المتوقع خسارته عقداً 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 خاسراً 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 متوقعة 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" تقادياً لإصدار أرباح أو خسائر محتملة في "اليوم الثاني" تنشأ عن المطلوبات والالتزامات المحتملة التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (٣٧) "المخصصات، والالتزامات المحتملة والموجودات المحتملة" أو التفسير (٢١) الصادر عن لجنة تفسير المعايير 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 مطلوبات محتملة تقع ضمن نطاق هذه التعديلات خلال الفترة.

الممتلكات والآلات والمعدات: المنحصلات 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 منحصلات 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 المنحصلات 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 انمطبة 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 المفصح 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 استحوتت 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 المالية 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)

١٨-٥ 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 بكونفيد-١ 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 اختيار نسبة ١٠٪ لغرض التوقف عن إثبات المطلوبات 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.

١٩-٥ 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
	<u>١,١٩٦,٤٢٠,٤٤٧</u>	<u>(١٥٣,٣٧٢,٥٩٣)</u>	<u>(١٥٨,٢٢٠,٥٢٧)</u>	<u>٨٨٤,٨٢٧,٣٢٧</u>

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
	<u>١,١٩٦,٠٥٥,٨٩٧</u>	<u>(١٢١,٥٦٧,٢٥٨)</u>	<u>(١٧٧,٦٣٩,٨٤٢)</u>	<u>٨٩٦,٨٤٨,٧٩٧</u>

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

٦-٢ 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 أرضٍ مستأجرة 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 الدوادمي بمساحة قدرها ٧٢,٦٧٨ متر مربع.

٦-٣ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية:

٦-٣-١ مول الدوادمي

إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مستأجرة تقع في الدوادمي 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 الافتراضات 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 الدوادمي. وتحتفظ 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 فالبو إكسبريت 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 مستقلون 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:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨٨٩,٦٨٨,٤١١	٨٧٨,١٤٤,٩٩٨	متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٧-١)
(٨٨٩,٦٨٨,٤١١)	(٨٧٨,١٤٤,٩٩٨)	ناقصة: 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 - الأثر 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
٩٣٢,٨٦٤,٤٩٤	٩٠٥,٦٦١,١٥٠	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
٧,٩٠	٧,٦٨	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

٨ - المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون

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

(١) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، استلم الصندوق ربط ضريبية 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 وعداد إقرارات ضريبية القيمة المضافة. وقد قام الصندوق بتقديم اعتراض خلال السنة المالية ٢٠٢١ إلى الهيئة والأمانة العامة للجان الضريبية يفيد بقيام الصندوق بتقديم الإقرارات وعداد 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-أ.

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 والمنتشآت / 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.

١٠-١٠ 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			
	(٦,٩٢٧,٤٨٤)	أتعاب إدارة (١)	مدير الصندوق	شركة الإنماء للاستثمار الشركة
(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 سويكوروب

(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 سويكوروب
٣,٠٣٩,٨٩٠	١,٢١٩,٣٣٨	

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)

٢-١٠ 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

١-١٥ 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 السنة 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	زائداً: 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	
<u>٥٩,٠٤٥,٢٨٥</u>	<u>٤٨,٧٣٥,٤٧١</u>	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 ٣-٦.

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 المطفأة 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 الدوامي	-	-	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)

١٩-٢ 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 حفرة الباطن	-	-	-	٤٠٤,٨٢٤,٧٨٥
مول الخير	-	-	-	٢٤١,٦٥٨,٥٠٣
مول تبوك	-	-	-	١٥٣,٧٢٤,١٨٤
مول الدوامي	-	-	-	٨٩,٤٨٠,٩٣٩
	-	-	-	٨٨٩,٦٨٨,٤١١

في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة للبند 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 للبند 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 موضح 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 للمساكين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة مؤخراً عن مجلس معايير التقييم الدولية والمطبقة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

المدي	٢٠٢٢	٢٠٢١	الافتراضات الرئيسية	طريقة التقييم
	١١,٣ - ١٠,٣	-	معدل الخصم	طريقة الدخل
	٢,٨	-	معدل النمو	
	٨,٥ - ٧,٥	٨ - ٩	معدل الرسملة	
	١١,٥١ - ١٠,٨١	٩ - ١٣	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:

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

صندوق الإنماء ريت القطاع 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 شهراً ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهوراً ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
-	٦٥٠,٠٠٠	٧,٠١٤,٩١١	٧,٦٦٤,٩١١	-
٢,٣٠١,٥٨٤	-	-	٢,٣٠١,٥٨٤	-
-	٦٣,٥٩٢	-	٦٣,٥٩٢	-
-	١,٢١٩,٨١٧	-	١,٢١٩,٨١٧	-
٢,٣٠١,٥٨٤	١,٩٣٣,٤٠٩	٧,٠١٤,٩١١	١١,٢٤٩,٩٠٤	٢,٣٠١,٥٨٤

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 وفقاً 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 السنة 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).

نهاية التقرير:

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

الإِنماء للاستثمار
alinma investment 
شراكة مثمــــرة
مرخصة من هيئة السوق المالية برقم 09134-37