

الإينماء للاستثمار  
alinma investment

شراكة مثمــــرة  
مرخصة من هيئة السوق المالية برقم 09134-37

# التقرير السنوي 2023

صندوق الإينماء ريت لقطاع التجزئة

## جدول المحتويات

01	عــن الـصـنـدوق	07	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات ونسبة المصروفات الغير النقدية من صافي أرباح الصندوق	14	تقرير تقويم المخاطر
02	أبرز الأحداث	08	جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق)	15	القوائم المالية
03	نبذة عن مجريات الصندوق	09	سجل الأداء		
04	الأصول التي يستثمر بها الصندوق	10	تغييرات أساسية او غير أساسية خلال الفترة		
05	نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة	11	تحديثات شروط وأحكام الصندوق		
06	نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق	12	تقرير مجلس إدارة الصندوق		
		13	بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة		

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة هو صندوق استثماري عقاري مقفل مطروح طرعا 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.

### تجدون ادناه أبرز احداث الصندوق:

1  
2  
3  
4

1 قام مدير الصندوق بإتمام الاستحواذ ونقل ملكية مبنى (مكتبي وتجاري) في الرياض. وقد بلغت قيمة الاستحواذ (52,000,000) ريال سعودي غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية، كما أن رسوم السعي بلغت 500 ألف ريال سعودي وقد تم تمويله كاملاً من التسهيلات البنكية المتاحة للصندوق.

2 صدر قرار الاستئناف المتعلقة بضريبة القيمة المضافة لعام 2018م وعام 2019م وذلك بقبول الاستئناف المقدم من الصندوق، وقام الصندوق باسترداد المبلغ المسدد وقدره 9,047,230 ريال سعودي.

3 قام مدير الصندوق بتغيير آلية احتساب رسوم الإدارة بهدف توحيد المصالح وتعزيز المركز المالي للصندوق وذلك بأن يتم إضافة حد أعلى لرسوم إدارة الصندوق (12%) من صافي التدفقات النقدية التشغيلية.

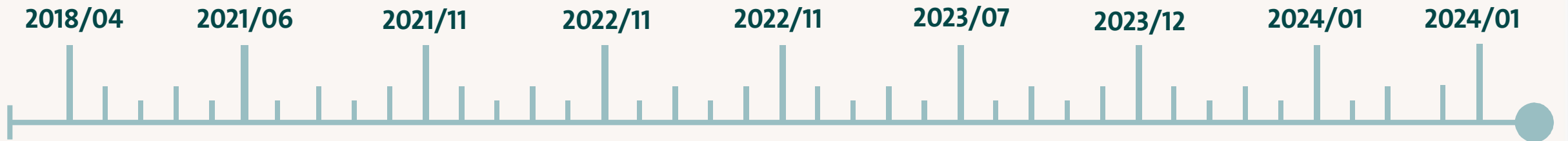
4 تعديل طريقة احتساب رسوم مدير الأملاك بما يحقق توحيداً للمصالح وتحفيزاً له لرفع نسب الأشغال والتحويل، وذلك بأن تكون الرسوم نسبة من الأيراد المحصل ونسبة من عقود التأجير دون وجود حد أدنى.

5  
6  
7

5 قام مدير الصندوق بالتعاون مع مدير الأملاك بتحصيل المبالغ المستحقة للصندوق من المستأجرين، وقد تم تحصيل 85,074,739.57 خلال عام 2023 وذلك بمتوسط تحصيل 7,089,561.63 لكل شهر، وكان المعدل الشهري للتحصيل في العام السابق 3,965,022 ريال و 3,402,518 ريال في عام 2022.

6 قام مدير الصندوق بدراسة أكثر من 100 أصل خلال عام 2023م بهدف الحصول على أصول تناسب مستهدفات الصندوق والاستراتيجية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة، وبعد دراسة مطولة وشاملة بعناية لاختيار عقارات عالية الجودة حيث تجمع بين الموقع الاستراتيجي والتطوير الحديث وعائد مميز، تم توقيع اتفاقية شراء لمبنى مكتبي في حي القيروان ومبنى مكتبي في حي حطين، وقد تم نقل ملكية مبنى القيروان، ويتوقع نقل ملكية مبنى حطين خلال الأيام القادمة.

7 تم توقيع اتفاقية يقوم الصندوق بموجبها بالتنازل عن المكان مول في الرياض مقابل الاستحواذ على عقارين جديد، تبلغ قيمة الأصول محل الصفقة مليار ريال سعودي شاملة قيمة المكان مول وقيمة العقارين الجديدة، على أن يدفع الصندوق الفرق النقدي بين تقييم المكان مول وتقييم العقارين الجديدة. يتوقع أن تتجاوز صافي عوائد العقارين الجديدة مبلغ 50 مليون ريال سعودي.



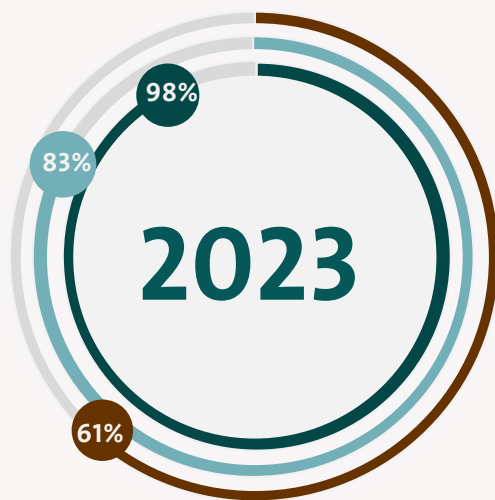
2018/04	2021/06	2021/11	2022/11	2022/11	2023/07	2023/12	2024/01	2024/01
<b>تأسيس الصندوق</b>	<b>تعيين مدير أملاك بدلاً عن اكيد للتسويق</b>	<b>تعيين الانماء للاستثمار مديراً للصندوق</b>	<b>توقيع اتفاقية التسهيلات الائتمانية</b>	<b>الاستحواذ على مبنى سجننتشر</b>	<b>تغيير الاحتساب رسوم الادارية</b>	<b>إقامة مزاد لبيع المكان مول ( تيوك )</b>	<b>توقيع اتفاقية شراء عقار مكتبي</b>	<b>توقيع اتفاقية شراء عقار مكتبي</b>
يسـتهدفـ الصندوق تكوين محفظة استثمارية عقارية قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري	تعيين شركة عقارات التجزئة مدير أملاك للمجمعات الخاصة بصندوق سويكوب و ابل ريت بديلاً لشركة أكيد للتسويق والتطوير العقاري.	بناء على طلب عدد من مالكي الوحدات ممن يملكون أكثر من 25% من قيمة الوحدات لعزل مدير الصندوق والتفاوض مع مدير صندوق بديل فقد صدر قرار مجلس الهيئة بعزل شركة سويكوب عن إدارة صندوق سويكوب و ابل ريت المطروح طرْحاً عاماً، وتعيين شركة الإنماء للاستثمار مديراً بديلاً للصندوق	تم توقيع اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع مصرف الإنماء متوافقة مع الشريعة الإسلامية بقيمة 750 مليون ريال سعودي مقابل رهن عقارات مدرة للدخل وسند لأمر مدة التمويل تبلغ 8 سنوات وسيكون هامش الربح +1.3 سايبور 3 شهور.	استحوذ صندوق "الإنماء ريت لقطاع التجزئة" على مبنى مكتبي وتجاري بالرياض مقابل 52 مليون ريال غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية، مبينة أن رسوم السعي بلغت 500 ألف ريال	حرمأ من شركة الإنماء للاستثمار على توحيد المصالح ولتعزيز المركز المالي للصندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة، مدير الصندوق قرر إضافة حد أعلى قدره 12% من صافي الدخل من العمليات على رسوم الإدارة للصندوق مع الإبقاء على نسبة رسوم الإدارة (0.75%) من صافي قيمة أصول (الصندوق)	في يوم الأربعاء 13 ديسمبر تم إقامة مزاد حضوري و إلكتروني لبيع المكان مول تيوك ولم ينجح المزاد وسيعمل مدير الصندوق على استكشاف خيارات أخرى تعود بالفائدة لملاك الوحدات	يقع العقار في حي حطين بمدينة الرياض وهو عبارة عن مجمع مكتبي مقام على أرض مساحتها (5,180.7) متر مربع، وسعر شراء 110 مليون ريال والعائد السنوي الصافي 8.96% من سعر الشراء	يقع العقار في حي القيروان بمدينة الرياض وهو عبارة عن مجمع مكتبي مقام على أرض مساحتها (3,780) متر مربع، وسعر شراء العقار 80 مليون ريال والعائد السنوي الصافي 9.12% من سعر الشراء



\* قدمت شركة وابل العربية للاستثمار ( البائع للأصول عند تأسيس الصندوق ) عدة تعهدات وتنازلات كان لها الأثر بتحقيق توزيعات الصندوق لعامي 2018-2019م، نظرا لعدم تحقيق العوائد المستهدفة من الأصول محل استثمار الصندوق.

\* يعود السبب في ارتفاع صاف التدفقات التشغيلية لعام 2023م الى ارتفاع وتيرة تحصيل المديونيات المستحقة على المستأجرين من فترات سابقة، ويهدف مدير الصندوق الى استخدام جزء من تلك المبالغ المحصلة لتغطية تكاليف توصيل التيار الكهربائي لمول حفر الباطن مما يخفض التكاليف التشغيلية للمول بنسبة 70%، ويتوقع أن يظهر ذلك الأثر في الأعوام المقبلة.

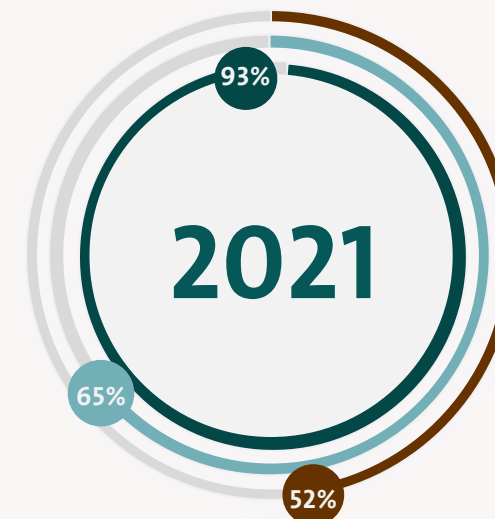
تجدون ادناه نسب التشغيل للعقارات المملوكة للصندوق:



82%



لا ينطبق



سجنتشر: لا ينطبق

المكان مول حفر الباطن  المكان مول الدوامي  المكان مول الرياض 

لم يتم إضافة المكان مول في تيوك نظرا لكونه مغلق.  
نسبة التشغيل أعلاه تشمل المحلات قيد الأغلاق.



### 1-التأجير:



### 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 وظهور منافسين جدد في نفس المنطقة، بناء على ذلك عملنا على إغلاق المركز التجاري بهدف توفير التكاليف التشغيلية، وبعد دراسة الخيارات المتاحة فإننا نعمل على بيع الأصل وإعادة استثماره في مناطق أخرى، تم طرح المول عبر مزاد الكتروني وحضوري ولم ينجح المزاد ولا يزال مدير الصندوق يعمل على إيجاد حلول تصب في صالح مالكي الوحدات.

قام مدير الصندوق بالتعاون مع مدير الأملاك بالعمل على رفع نسبة التأجير لجميع العقارات المملوكة للصندوق وبالأخص مبنى سجنش، حيث أن نسبة التأجير للمبنى عند الاستحواذ كانت 81.46% وقد ارتفعت لتصبح 91.22% في نهاية شهر نوفمبر، مع تحسين أسعار تأجير المكاتب.

قام مدير الصندوق بالتعاون مع مدير الأملاك بتجديد 82 عقد للمستأجرين الحاليين وتوقيع 34 عقد جديد لمستأجرين جدد وذلك من بداية السنة حتى شهر نوفمبر.

### 2-التحصيل:

قام مدير الصندوق بالتعاون مع مدير الأملاك بتحصيل المبالغ المستحقة للصندوق من المستأجرين، وقد تم تحصيل 85,074,739 خلال عام 2023 وذلك بمتوسط تحصيل 7,089,561 لكل شهر، وكان المعدل الشهري للتحصيل في العام السابق 3,965,022 ريال و 3,402,518 ريال في عام 2022. ويعود سبب ارتفاع التحصيل إلى وجود مديونيات لفترات سابقة تم تحصيلها خلال سنة 2023م

### 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 ويتحمل 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 وتم تقديم دراسة وتصميم الأحمال الكهربائية للمول لبدء عملية إيصال التيار الكهربائي من الشركة السعودية للكهرباء .

### 4- العقود:

تم العمل على حصر عقود المستأجرين وتزويد مدير الأملاك بها ورفع نسبة العقود المعتمدة في منصة إيجار لتكون 93% بدلا عن 58% في عام 2022م مما يساهم ايجابا في عملية التحصيل.



## الأصول التي يستثمر فيها الصندوق:

يستثمر الصندوق حالياً في المجمعات التجارية الخمسة، وهي كالتالي:

العقار	المكان مول -حفر الباطن	المكان مول - الرياض	المكان مول - تبوك	المكان مول - الدوامي	سجنتشر- الرياض
المدينة	حفر الباطن	الرياض	تبوك	الدوامي	الرياض
نوع الملكية	ملكية حرة	ملكية حرة	ملكية حرة	عقد منفعة	ملكية حرة
قيمة الشراء (مليون ريال سعودي)	470.2	323.6	219.4	166.8	52
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	38.15%	26.16%	17.80%	13.53%	4.26%

## الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها:

إشارة الى أن استراتيجية الصندوق تتضمن الاستحواذ على أصول جديدة من أجل تعزيز استدامة ربحية المساهمين وبعد دراسة مطولة وشاملة وبعناية قام بها مدير الصندوق لعدد من الأصول المتاحة والتي تجاوزت 100 أصل، وبحمد الله تمكن مدير الصندوق من إبرام اتفاقية شراء لعدة عقارات في منطقة الرياض بعوائد مميزة ومرتفعة مع مستأجرين رئيسيين وسعر تأجيري متوافق مع أسعار السوق مما يعزز استدامة الأرباح و استقرار المستأجرين لمدة زمنية أطول

### العقار الأول

في حي القيروان مبنى مكثبي مساحة الأرض 3,780 ومسطح البناء 12,822 بقيمة 80 مليون ريال سعودي ( غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية ولا يوجد سعي على الصفقة ) وبذلك يكون صافي العائد 9.12% والذي يعد عائد ممتاز باعتبار ان المبنى حديث ويقع في حي جيد ويتمتع بموقع مركزي يسهل الوصول اليه من جميع المناطق المجاورة ( حي القيروان شرق طريق الأمير تركي الأول وشمال طريق الملك سلمان ) ولكون المستأجر رئيسي فلن يتطلب مصاريف تشغيلية وستسهل عملية تحصيل الايجار وبذلك لن يتطلب تعيين مدير أملاك، العائد يفوق المعدلات المعتادة للعقارات المشابهة في ظل عدم وجود تكاليف تشغيلية وخاصةً مع وجود مستأجر رئيسي يعزز الاستقرار والدخل.

### العقار الثاني

في ( حي حطين بالقرب من طريق الملك خالد ) مبنى مكثبي بمساحة ارض 5,180.7 متر ومسطح بناء 15,362.1 متر بقيمة 110 مليون ريال سعودي ( غير شاملة السعي وضريبة التصرفات العقارية)، يجمع بين موقع استراتيجي مميز وتطوير حديث ويتمتع بعقد ايجار مع مستأجر رئيسي (شركتين ) مما يقلل التكاليف التشغيلية ويسهل عملية التحصيل وبذلك يكون صافي العائد 8.97%.

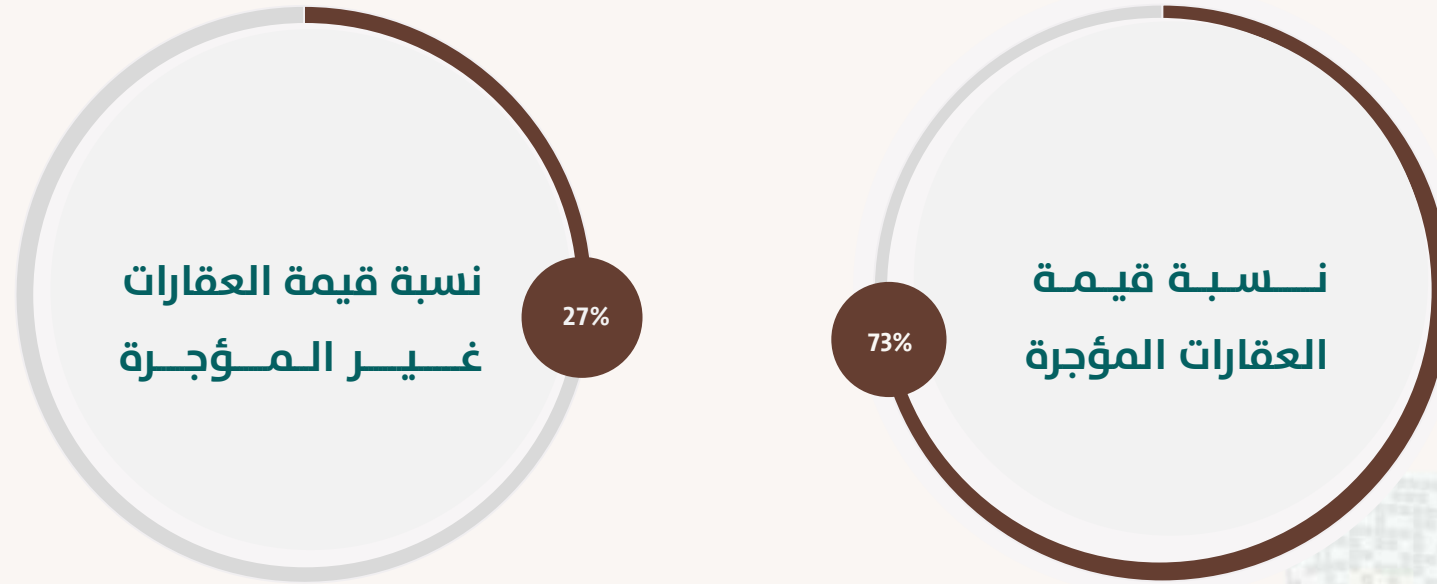
### عقارات صفقة أسس

تم توقيع اتفاقية يقوم الصندوق بموجبها بالتنازل عن المكان مول في الرياض مقابل الاستحواذ على عقارين جديدة، تبلغ قيمة الأصول محل الصفقة مليار ريال سعودي شاملة قيمة المكان مول وقيمة العقارين الجديدة، على أن يدفع الصندوق الفرق النقدي بين تقييم المكان مول وتقييم العقارين الجديدة. يتوقع أن تتجاوز صافي عوائد العقارين الجديدة مبلغ 50 مليون ريال سعودي.

تأتي الاستحواذات استمراراً لحرص مدير الصندوق على توسيع قاعدة الأصول بما يخدم مصلحة مالكي الوحدات من خلال التركيز والبحث على عقارات عالية الجودة في المناطق الاستراتيجية، علماً بأن العقارات الموضحة أعلاه تم الاستحواذ عليها في عام 2024م وبذلك فإن أثرها المالي لا يظهر في هذا التقرير.

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

البند



نسبة قيمة العقارات  
غير المؤجرة

27%

نسبة قيمة  
العقارات المؤجرة

73%

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

### نسبته كل أصل من الايجار

### اسم الأصل

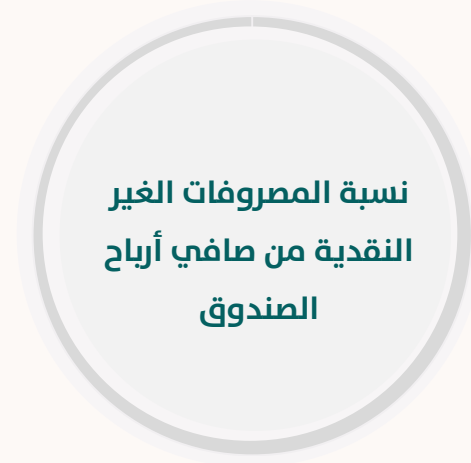


\*المجموع %100

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

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

البند



لا ينطبق

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

لا ينطبق





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

2023	2022	2021	2020	2019	
865,350,740	905,661,150	932,864,494	947,722,311	1,149,508,173	صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية
7.33	7.68	7.9	8.03	9.74	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية
7.49	7.87	8.03	9.80	9.74	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية
7.33	7.68	7.9	8.03	9.30	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية
118,000,000	118,000,000	118,000,000	118,000,000	118,000,000	عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية
0.30	0.225	0.1	0	0.43	توزيع الدخل لكل وحدة ( إن وجدت ) *
%3	%3.19	%3.62	%3.39	%4.56	نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول *
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها

\* لا تشمل التكاليف غير النقدية

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

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

منذ التأسيس	ثلاثة سنوات	سنة واحدة
375.64 مليون ريال سعودي	159.74 مليون ريال سعودي	51.63 مليون ريال سعودي

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

2023	2022	2021	2020	2019	2018
51.63 مليون ريال سعودي	48.74 مليون ريال سعودي	59.04 مليون ريال سعودي	54.2 مليون ريال سعودي	91.7 مليون ريال سعودي	70 مليون ريال سعودي

يقصد بالعائد الإجمالي المذكور أعلاه إيرادات الصندوق عن كل سنة.

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

تجدون أدناه جدول يوضح صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية، ويعود سبب التحسن في عام 2023م الى ارتفاع وتيرة تحصيل الإيجارات المستحقة عن الأعوام السابقة:

2023	2022	2021	2020	2019	العام
56.27 مليون ريال سعودي	19.38 مليون ريال سعودي	10.79 مليون ريال سعودي	67.18 مليون ريال سعودي	3.88 مليون ريال سعودي	صافي التدفقات من الأنشطة التشغيلية

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، وتم استخدامه لتغطية توزيع عام 2019م والذي تم صرفه في شهر مايو 2020م.

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

المصروفات	القيمة
أتعاب الإدارة	5,132,497
مدير الأملاك	3,094,092
مصاريف التشغيل	17,186,882
رسوم الحفظ	181,024
المصاريف الإدارية للصندوق	458,515
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	57,500
أتعاب مراجع الحسابات	67,500
اتعاب المقيمين العقاريين	328,900
مصاريف أخرى	1,298,950
رسوم جهات تنظيمية	590,679
<b>اجمالي نسبة المصروفات</b>	<b>3%</b>

يقصد بالمصاريف الأخرى رسوم التأمين على العقارات، واتعاب المحامي، ومصاريف نثرية. نسبة المصروفات من اجمالي الأصول.

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

1

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة قد وقع اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع مصرف الإنماء متوافقة مع الشريعة الإسلامية بقيمة 750 مليون ريال سعودي مقابل رهن عقارات مدرة للدخل وسند لأمر .

2

تعلن شركة الإنماء للاستثمار عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة عن الفترة من 1 يناير 2023م إلى 30 يونيو 2023م، بقيمة 0.13 ريال سعودي لكل وحدة.

3

تعديل الية احتساب رسوم الإدارة على أساس 0,75% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق على أن لا تتجاوز أتعاب الإدارة 12% من صافي الدخل من العمليات وتحسب بناء على أداء كل سنة على حدى، وتدفع من أصول الصندوق بشكل ربع سنوي لمدير الصندوق.

4

تعلن شركة الإنماء للاستثمار بصفتها مدير صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة عن إقامة مزاد لبيع المكان مول - تبوك المجمع" وذلك بتاريخ 13 ديسمبر 2023م و في تاريخ 2023/11/21م تم الإعلان عن عدم نجاح مزاد واجهة المستقبل لبيع المكان مول - تبوك - وسيعمل مدير الصندوق على البحث عن خيارات أخرى بما يخدم مصلحة مالكي الوحدات.

5

تعلن شركة الإنماء للاستثمار عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة عن الفترة من يوليو 2023م إلى ديسمبر 2023م بقيمة 0.17 ريال سعودي لكل وحدة ليصبح اجمالي التوزيع خلال السنة 0.30 ريال سعودي لكل وحدة.

## تحديثات شروط وأحكام الصندوق

1

تحديث بند الزكاة في شروط وأحكام الصندوق تطبيقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية.

2

تحديث آلية احتساب رسوم الإدارة في شروط وأحكام الصندوق

3

تحديث الصناديق الأخرى المشرف عليها عضو أو أكثر من قبل أعضاء مجلس الإدارة.





# تقرير مجلس الإدارة 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 2023م

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

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

الموافقة على تعديلات الشروط والأحكام للصندوق تماشياً مع ما تضمنته قواعد جباية الزكاة أن المستثمر المكلف هو المسؤول عن زكاة استثماراته في وحدات الصندوق وذلك بتاريخ 13 / 06 / 2023 م.

الموافقة على تعيين شركة دار القياس للمزادات بإقامة المزاد للمكان مول (تبوك) على أن يتم إقامة المزاد إلكترونياً وحضورياً في مدينة الرياض وتمت الموافقة بتاريخ 2023/10/30م

الموافقة على اجراء توزيعات نقدية عن النصف الثاني من عام 2022 م بإجمالي أرباح موزعة بقيمة 14,750,000 وذلك ب 12.5 هلاله لكل وحدة بتاريخ 05 / 04 / 2023 م.

الموافقة على تعديلات الشروط والأحكام للصندوق التي تعكس تغيير آلية احتساب رسوم الإدارة ليصبح هناك حد أعلى بنسبة % 12 من صافي الدخل من العمليات وذلك بتاريخ 06 / 13 / 2023 م.

الموافقة على اجراء توزيعات نقدية عن النصف الأول من عام 2023 م بإجمالي أرباح موزعة بقيمة 15,340,000 وذلك ب 13 هلاله لكل وحدة بتاريخ 04 / 07 / 2023 م

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

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



### تعريف وتحديد المخاطر

#### تعريف وتحديد المخاطر

تتم مراجعة أنشطة الصناديق الاستثمارية العقارية لتحديد المخاطر المصاحبة والمرتبطة بالصندوق لحماية مصالح الشركة والمستثمرين، ويتم مراجعة أنشطة الصندوق فيما يتعلق بمخاطر 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.

### تعريف وتحديد المخاطر

#### مخاطر السوق

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

#### مخاطر التشغيل

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

#### 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 مدور لوائح أخرى ذات صلة.

### تقييم المخاطر وآلية قياسها

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

### آلية المراقبة التحكم بالمخاطر

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

### مراجعة المخاطر وعلاجها

يتم اتباع أحد الاستراتيجيات التالية لمراجعة وعلاج المخاطر

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



**تجنب  
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



**تخفيف  
المخاطر**

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



**تحويل  
المخاطر**

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.



**قبول  
المخاطر**



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

آلية تقويم المخاطر	احتمالية وقوعها			وصف المخاطر	نوع المخاطر	الرقم
	منخفضة	متوسطة	مرتفعة			
أ- المخاطر المتعلقة بالصندوق وأصوله:						
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 ان تركيز أصول الصندوق في قطاع واحد من شأنه أن يصب تركيز جميع الأطراف العاملة على القطاع المحدد وأن يكون تعيين الشركات العاملة وفقاً لتخصصها في القطاع، وأهمها مدير الأملاك والتأجير والذي يعد من الشركات المتخصصة في قطاع المراكز التجارية.	✓			عند تأسيس الصندوق، تتركز استثمارات الصندوق في قطاع التجزئة من خلال تملك ثلاثة أصول عقارية وعقد انتفاع 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	مخاطر تركيز استثمارات الصندوق في قطاع المراكز التجارية	1
مدير الصندوق الحالي يمتلك خبرة واسعة في إدارة الصناديق الاستثمارية كما تم النص على جميع المخاطر المترتبة على الاشتراك في الصندوق في شروط وأحكام الصندوق.	✓			تم تأسيس الصندوق حديثاً دون ماضي تشغيلي سابق يمكّن 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	مخاطر عدم وجود ماضي تشغيلي سابق للصندوق	2
إن مدير الصندوق شركة مالية متمكنة في نطاق عمل الصناديق بوجود فريق احترافي متميز يمكنه تغطية فقدان أي فرد من طاقمه الإداري بنفس الكفاءة والقدرة وبما لا يؤثر على سير أعمال 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.	مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق	3
نظراً لوجود الصندوق في السوق الرئيسي وحيث تعد وحدات الصندوق مدرجة وقابلة للتداول فإن مخاطر السيولة التي تواجه الصناديق المتداولة في السوق الرئيسي تعد منخفضة بسبب السيولة العالية في السوق الرئيسي	✓			يقوم المستثمرون عادة في الإبقاء على استثماراتهم والاعتماد على العوائد المستحقة على رأس المال المستثمر. ولكن في حالات أخرى يرغب بعض المستثمرين في تسهيل استثماراتهم تبعاً لعوامل 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 وتسجيل وحداته في الصندوق بالسعر الذي يعرضه ذلك المستثمر مما قد يؤدي إلى تخارج المستثمر من الصندوق بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.	مخاطر السيولة	4

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

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

آلية تقويم المخاطر	احتمالية وقوعها			وصف المخاطر	نوع المخاطر	الرقم
	منخفضة	متوسطة	مرتفعة			
<b>أ- المخاطر المتعلقة بالصندوق وأصوله:</b>						
يعتبر سوق الأسهم السعودي أحد أكبر أسواق المنطقة، وكون وحدات الصندوق يتم تداولها في السوق الرئيسي فإن ذلك يخفف المخاطر المشار إليها.		✓		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. وبناءً 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.	مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية	5
يعمل مدير الصندوق على دراسة الهيكل الأنسب لرأس مال الصندوق بما يحقق المصلحة القصوى لمالكي وحدات الصندوق، ويتم توضيح ذلك في شروط وأحكام 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 زيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة مقابل اشتراكات نقدية فيمكن أن يؤدي ذلك إلى تخفيض الحصص النسبية لمالكي الوحدات في الصندوق في ذلك الحين إلى حد ما وذلك ما لم يمارس مالكي 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 مالكي الوحدات.	مخاطر زيادة رأس مال الصندوق	6
يقوم مدير الصندوق بتحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية، كما يعمل مدير الصندوق على مراجعة أصول الصندوق والمستجدات بهدف اتخاذ القرار الأمثل الذي من شأنه أن يخدم الصندوق ويحقق مستهدفاته.		✓		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 مالكي 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 مالكي 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 تعارض مصالح لم يتم الإفصاح عنها، وفي حال وجود حالة تعارض مصالح سيتم تطبيق لائحة الحوكمة وسياسات تعارض المصالح لدى الصندوق		✓		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

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

### لتعريف وتحديد المخاطر 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		
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة
أ- المخاطر المتعلقة بالصندوق وأصوله:					
9	مخاطر تعيين مدير صندوق بديل	صدر قرار من مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في تاريخ 25/02/1443هـ الموافق 30/11/2021م بعزل مدير الصندوق السابق وتعيين شركة الإنماء للاستثمار كمدير صندوق بديل، قد يواجه مدير الصندوق البديل صعوبة في اتخاذ بعض القرارات نظرا 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 يترتب عنها من مخاطر أو خسائر.		✓	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.
10	المخاطر العامة للاستثمار العقاري	يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف السلبية في السوق المحلية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وياتي العقارات، والتغيرات 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 الخارجية عن سيطرة مدير الصندوق. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر جوهريّة تؤثر سلباً على قيمة أصول الصندوق وقدرته الصندوق على توليد أي عوائد على استثماراته.		✓	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، كما يعمل مدير الصندوق على تقييم أداء مدير الأملاك بشكل دوري لضمان كفاءة وجودة الشركة المتخصصة في إدارة الاملاك.
11	مخاطر التقلبات في قيمة العقارات ونقص السيولة	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 مالكي الوحدات.		✓	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 البحث عن طرق بديله مناسبة في حال كان هناك حاجة لتسييل استثماراته العقارية
12	مخاطر إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية	إن سلامة صكوك الملكية لا تمثل بالضرورة كامل حقوق التصرف في ملكية العقار وقد تكون عرضة للطعن، 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 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.		✓	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 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.

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

### لتعريف وتحديد المخاطر 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	
<b>أ- المخاطر المتعلقة بالصندوق وأصوله:</b>						
13	مخاطر الطبيعة التنافسية في قطاعي التجزئة والمراكز التجارية في المملكة	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 المستأجرين مع المنافسين الآخرين. وبالتالي، فإن نجاح المنافسين الآخرين في استقطاب والإبقاء على المستأجرين قد يؤثر على عوائد الأصول العقارية للصندوق والتي يكون لها أثر سلبي جوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.	✓			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.
14	مخاطر اعتماد إيرادات الإيجار المستقبلية للصندوق على قدرته في اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وإدارته الفعالة للأصول العقارية	لا يوجد أي ضمان بأن الصندوق سيكون قادراً على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وفقاً للشروط والأوضاع التي يسعى إليها. وعلو 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 بالمستأجرين أو الاقتصاد الكلي للمملكة، مما قد يؤثر على قدرتهم على دفع مبالغ الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، قد يتكبد الصندوق تكاليف ذات صلة بالإبقاء على المستأجرين الحاليين واجتذاب مستأجرين جدد، والتكاليف والوقت الذي يتطلبه تطبيق الحقوق المنصوص عليها في عقد الإيجار مع المستأجر المتعثر، بما في ذلك تكاليف الإخلاء وإعادة التأجير، والتي قد تكون كبيرة. وقد يكون للإخفاق في اجتذاب والإبقاء على المستأجرين المناسبين أثر سلبي جوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل، كما قد يؤثر سلباً على قيمة الأصول العقارية.	✓			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.
15	مخاطر خسارة المستأجرين الرئيسيين في الأصول العقارية المبدئية	في حال قرر بعض أو كل المستأجرين الرئيسيين عدم الاستمرار في أو عدم تجديد عقود التأجير الخاصة بهم، فقد يؤدي ذلك إلى شغور مساحات إيجارية قد تكون كبيرة مما قد يؤثر إيجاد مستأجر بديل لإشغال تلك المساحات بشكل سريع. وبالتالي قد يؤثر إنهاء عقود أي من المستأجرين الرئيسيين أو عدم تجديدها بشكل سلبي على الوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل، كما قد يؤثر سلباً على قيمة الأصول العقارية.	✓			قام مدير الصندوق بتعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة. وفي حال خروج المستأجرين فسيعمل مدير الصندوق بالتعاون مع مدير الأملاك بدراسة الوضع الاقتصادي، والسوق وتأجير الوحدات لمستأجرين آخرين وتشغيل الأصول بأفضل ظروف ممكنة
16	مخاطر عدم ضمان الإبقاء على أسعار التأجير وفقاً للأسعار السائدة في السوق	تعتمد أسعار التأجير للأصول العقارية على عدة عوامل، بما في ذلك جون 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.	✓			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.

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

### لتعريف وتحديد المخاطر 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:						
17	مخاطر اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك	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.	✓			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 الجوهري 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.
18	مخاطر إمكانية خضوع الصندوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات	قد تنخفض الإيرادات والدخل التشغيلي الذي يسرد إلى الصندوق نتيجة للتغيرات السلبية المختلفة التي تؤثر على الأصول العقارية أو المستأجرين لدى الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن بعض النفقات الرئيسية للصندوق بما في ذلك رسوم الإدارة وتكاليف الصيانة والتكاليف التشغيلية للأصول العقارية لن تنخفض 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.	✓			يقوم مدير الصندوق بدراسة جميع الظروف وإمكانية تخفيض التكاليف قدر الإمكان وتشغيل الصندوق بأفضل ظروف ممكنة وذلك بالتعاون مع مدير الأملاك الذي يعمل جاهداً للحفاظ على معدل نفقات التشغيل الحالية من خلال الإدارة الفعالة التي يديرها.
19	مخاطر الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية	يجب الحصول على جميع الموافقات التنظيمية والترخيص 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 إلغائها 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.	✓			إن تعيين شركة متخصصة في أعمال 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.
20	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	قد تكون الأصول العقارية عرضة للضرر المادي الناتج 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 خسائر دخل الإيجار) قد يتم تعويضها بالكامل تحت غطاء التأمين (في حال وجد) وهناك أنواعاً معينة من المخاطر والخسائر (على سبيل المثال، الخسائر الناتجة 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.	✓			يعمل مدير الصندوق على تأمين أصول الصندوق لجزء من المخاطر المذكورة مثل الحوادث وإحراق كما يتم التأمين على الخسائر الناتجة عن تلك الحوادث وما قد تسببه للأطراف خارجية، ويتم دراسة شركة التأمين ومبلغ التغطية التأمينية ومقارنتها بقيمة المؤمن عليه. كما أن توزيع أصول الصندوق من الناحية الجغرافية من شأنه تخفيض الخطر القائم من الكوارث الطبيعية.

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

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

آلية تقويم المخاطر	احتمالية وقوعها			وصف المخاطر	نوع المخاطر	الرقم
	منخفضة	متوسطة	مرتفعة			
أ- المخاطر المتعلقة بالصندوق وأصوله:						
مخاطر إمكانية الطعن في ملكية العقار تعتبر منخفضة نسبياً وذلك بناء على هيكله الصندوق قبل إنشائه والتي أجريت عن طريق الدراسات التافهة للجهالة. وفي حال كان هناك نزاع للملكية فسيتم تعويض الصندوق بقيمة الأصول المنزوعة	✓			إنه من حق الدولة وضع اليد الإيجابي على عقار لتحقيق المنفعة العامة، من ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- بناء الطرق والمرافق العامة. وعلى الرغم من احتمالية دفع تعويض عن نزاع 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 نزاع الملكية، فقد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.	مخاطر نزاع ملكية الأصول العقارية	21
يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع 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.		✓		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 وبالعديد من منتجات التجزئة، حيث قد يؤدي ذلك إلى تقلص قاعدة عملاء المحلات التجارية التقليدية ومرئادي المراكز التجارية والذي يمكن أن يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.	مخاطر تغير التجارة الإلكترونية المحيط التنافسي لأعمال التجزئة التقليدية	22
تعمل شركة الانماء للاستثمار على دراسة الهيكل الأنسب لرأس مال الصندوق بما يحقق المصلحة القصوى لمالكي وحدات الصندوق.		✓		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 يحمل 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 يطلب المصرف الممول بالتنفيذ على الأصول عند حدوث أي تخلف عن السداد من الصندوق والذي يعتمد كذلك على شروط ذلك التمويل.	مخاطر التمويل	23
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 جوهرياً مقارنة بحجم أصول الصندوق. كما يتم تضمين عوائد الاستثمار في صناديق أسواق النقد في التقارير الدورية لمالكي الوحدات والقوائم المالية للصندوق.	✓			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 مدير لمندوب 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 ستخضع قيمة الوحدة.	مخاطر الاستثمار في صناديق أسواق النقد	24



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

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

آلية تقويم المخاطر	احتمالية وقوعها			وصف المخاطر	نوع المخاطر	الرقم
	منخفضة	متوسطة	مرتفعة			
<b>أ- المخاطر المتعلقة بالصندوق وأصوله:</b>						
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.	✓			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 متقلة، وتجدر الإشارة إلى أنه في حال تم إنهاء اتفاقية إيجار المولدات الكهربائية، فإن مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) سيقطر 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.	مخاطر اعتماد بعض الأصول العقارية على مولدات كهربائية مستأجرة	25
يعمل مدير الصندوق على تحليل الاحداث المحيطة باستثمارات الصندوق، والسعي لتجنب ما يمكن تجنبه من المخاطر، وتخفيض توزيع تلك المخاطر، بهدف تقادي الضرر المحتمل.	✓			إن أي تخفيض في المستقبل للدعم عن الكهرباء والمياه في المملكة، والتعديلات في ضريبة القيمة المضافة أو ضريبة التصرفات العقارية أو فرض أي ضرائب جديدة قد يقلل من الدخل المتاح وقد تقلل من مستويات الطلب على الأصول العقارية التابعة للصندوق. وبالتالي التوزيعات النقدية والقيمة السوقية لوحدات الصندوق.	مخاطر السياسات الحكومية	26
يسعى مدير الصندوق أن تكون استثمارات الصندوق مطابقة لضوابط الشريعة الإسلامية حيث تتطلع اللجنة الشرعية على الصفقات والاتفاقيات التي يكون الصندوق طرفاً فيها.	✓			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 تقويت بعض الفرص غير المتوافقة مع الشريعة.	مخاطر اعتبارات الالتزام بضوابط الشريعة الإسلامية	27
أن تعيين شركة تطوير تتمتع بالخبرة الكافية في مجال التطوير العقاري من شأنه أن يقلل من مخاطر التطوير ولدى مدير الصندوق الخبرة الكافية للتعامل مع الاحداث التي قد تنشأ أثناء مرحلة التطوير العقاري مع المطور وتشمل ذلك جودة الاعمال والتأخر في الانتهاء من الاعمال	✓			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، وبحكم أن 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.	مخاطر التطوير العقاري	28

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

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

آلية تقويم المخاطر	احتمالية وقوعها			وصف المخاطر	نوع المخاطر	الرقم
	منخفضة	متوسطة	مرتفعة			
<b>أ- المخاطر المتعلقة بالصندوق وأصوله:</b>						
يسعى مدير الصندوق على رفع إيرادات الصندوق وتقليل تكاليفه قدر المستطاع، بهدف تحقيق اعلى توزيع ممكن، مع دراسة التوزيعات المستقبلية وتوقيتها للعمل على تقليل المخاطر المتعلقة بتقلبات التوزيعات.		✓		على الرغم من أنه وفقاً لائحة صناديق الاستثمار العقاري المادرة عن مجلس هيئة السوق المالية يفرض على الصندوق أن يقوم بتوزيع 90% على الأقل من مافي 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 تحديد 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 تعمد.	مخاطر التقلب في التوزيعات	29
يعمل مدير الصندوق على تأمين العقارات محل الاستثمار تجنباً لمخاطر القوة القاهرة وللخسائر، وبذلك يتم تقليل المخاطر المحتملة جراء جميع الخسائر ويسعى مدير الصندوق بأن تكون التغطية التأمينية كافية لجميع المخاطر التي قد تنشأ على الأصول..	✓			سوف يحتفظ الصندوق بتأمين للمسؤولية التجارية وتأمين على الملكية وغيرها من أنواع التأمين التي تغطي جميع الممتلكات التي يملكها ويديرها الصندوق وذلك بالنوع والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تنطبق على العقار وبكلفة التغطية المناسبة، مع تطبيق ممارسات الصناعة الجيدة ومن الممكن أيضاً التأمين ضد خسائر معينة مع مراعاة بعض العقود من بينها قيود وثائق التأمين، لذا فإن الصندوق قد يتكبد 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 لمالكي الوحدات.	مخاطر الخسائر غير المؤمنة	30

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

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها			آلية تقويم المخاطر
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة	
<b>أ- المخاطر الأخرى</b>						
1	مخاطر اعتماد الصندوق على اقتصاد المملكة ووضعها في السوق العالمية	سوف تتأثر نتائج الصندوق ووضعها 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.	✓			يعمل مدير الصندوق على تحليل الأحداث المحيطة باستثمارات الصندوق، والسعي لتجنب ما يمكن تجنبه من المخاطر، وتخفيض توزيع تلك المخاطر، بهدف تقادي الضرر المحتمل.
2	مخاطر استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية المستمرة والقانونية للتغيرات المستمرة	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.		✓		يعمل مدير الصندوق على تحليل الأحداث المحيطة باستثمارات الصندوق، والسعي لتجنب ما يمكن تجنبه من المخاطر، وتخفيض توزيع تلك المخاطر، بهدف تقادي الضرر المحتمل.
3	مخاطر التقاضي مع الغير (الأطراف الثالثة)	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.	✓			سيقوم مدير الصندوق بالمطالبة بحقوق الصندوق وديا او من خلال الجهات القضائية، كما جرت العادة أن يتم المطالبة بأتعاب التقاضي والترافع من الطرف الخاسر، وسيعمل مدير الصندوق على أخذ الاستشارة القانونية اللازم لتجنب الصندوق مطالبات قانونية من الغير كما وسيتحري مدير الصندوق بالتعاون مع المستشار الصندوق عن مدى احتمالية نجاح أي قضية قبل المطالبة بها.
4	مخاطر البيانات المستقبلية أو الإفادات المستقبلية	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 للعام، 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 التي يحققها مدير الصندوق عما كان متوقفاً صراحة أو ضمناً. وتحتوي المادة "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 جوهرياً عن النتائج المذكورة في هذه الشروط والأحكام على أنها مقدر أو معتقدة أو متوقعة أو مخطط لها. وعليه فيجب على المستثمرين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات مع عدم الاعتماد على تلك الإفادات بشكل أساسي.			✓	يعمل مدير الصندوق على مراجعة استراتيجية الصندوق والبيانات المستقبلية بشكل دوري، وتتضمن إفادات الصندوق والتقارير والقوائم المالية على تحديثات عن الوضع العام للصندوق وأدائه.

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

القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

وتقرير المراجع المستقل

الصفحة	الفهرس
١ - ٥	تقرير المراجع المستقل
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة الدخل الشامل
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
١٠ - ٣٢	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المراجع المستقل إلى مالي الوحدات في صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة (مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

### الرأي

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

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية 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 عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

### أمور المراجعة الرئيسية

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

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

أمر المراجعة الرئيسية (تتمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
<p>- قمنا بالحصول على فهم آلية وضوابط تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية من خلال تنفيذ إجراءات تفصيلية.</p> <p>- قمنا بمطابقة قيمة جميع العقارات المحتفظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر عن الخبير المستقل الذي استعانت به الإدارة؛</p> <p>- قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية الخبير الذي استعانت به الإدارة وفهم العمل الذي قام به؛</p> <p>- على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعنا به، قمنا بما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ تقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية؛</li> <li>○ إجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛</li> <li>○ اختبار مدى ملائمة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية، مثل القيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق،</li> </ul> <p>- قمنا بالتأكد من صحة خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة في قائمة الدخل الشامل خلال السنة، و</p> <p>- قمنا بالتأكد من أن القوائم المالية تتضمن إفصاحات كافية بشأن طرق التقييم والأحكام والافتراضات والتقديرات المستخدمة في عملية التقييم.</p>	<p>يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.</p> <p>تدرج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p> <p>كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ٨٩٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٨٨٥ مليون ريال سعودي) بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ١٩٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ١٥٣ مليون ريال سعودي) ومخصص الانخفاض المتراكم في القيمة وقدره ١٧٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ١٥٨ 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 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 ٧-٥، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإفصاح ٤-٤ و ٤-٢، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإفصاحين ٦ و ٧ حول القوائم المالية المرفقة.</p>



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

### المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣

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

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية تلك المعلومات الأخرى، ولا يُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج 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 ٢٠٢٣، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

### مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير 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 عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، 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 (تمة) إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة (مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

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

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

**مسؤوليات المراجع عن 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 اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون



صالح عبد الله اليحيى  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ٢١ رمضان ١٤٤٥ هـ  
(٣١ مارس ٢٠٢٤)



صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)  
قائمة المركز المالي  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٨٨٤,٨٢٧,٣٢٧	٨٩٢,١٣٧,٩٨٢	٦	الموجودات الموجودات غير المتداولة عقارات استثمارية
٨٨٤,٨٢٧,٣٢٧	٨٩٢,١٣٧,٩٨٢		إجمالي الموجودات غير المتداولة
٣,٢٦٤,٨١٢	٤,٨٠٨,٩١٢	٨	الموجودات المتداولة دخل إيجار مستحق القبض
١١,٦٦٦,٣٨٨	٤,٤٦٨,٢١٠	٩	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
١,٢١٩,٣٣٨	١,٢١٩,٣٣٨	١٠	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة
-	١,٩٥٣,٤٢٧	١١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٥,٠٤٧,٦٦٧	٢٥,٦١٨,٢١٥	١٢	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
٦,٩١٧,١١٥	١٤,١٧٢,٣٨٣		نقدية وأرصدة لدى البنوك
٣٨,١١٥,٣٢٠	٥٢,٢٤٠,٤٨٥		إجمالي الموجودات المتداولة
٩٢٢,٩٤٢,٦٤٧	٩٤٤,٣٧٨,٤٦٧		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
٦,٦٧٦,٧٤٨	٦,٣٢٣,٤٥٧	١٣	المطلوبات غير المتداولة جزء غير متداول من التزامات إيجار
-	٥٥,١٠٠,٠٠٠	١٤	قروض طويلة الأجل
٦,٦٧٦,٧٤٨	٦١,٤٢٣,٤٥٧		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٦٥٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠	١٣	المطلوبات المتداولة جزء متداول من التزامات إيجار
٤٠٩,٣٨١	٨,١٨٥,٧٣٧	١٥	مطلوبات عقود
٨,٢٦٦,٤٢١	٧,٦٧١,٣٦٣	١٦	مصاريف مستحقة الدفع ودائنون آخرون
١,١٧٨,٨٦١	٩٩٧,٠٨٤	١٧	زكاة مستحقة
١٠٠,٠٨٦	١٠٠,٠٨٦	٢٦	توزيعات أرباح مستحقة
١٠,٦٠٤,٧٤٩	١٧,٦٠٤,٢٧٠		إجمالي المطلوبات المتداولة
١٧,٢٨١,٤٩٧	٧٩,٠٢٧,٧٢٧		إجمالي المطلوبات
٩٠٥,٦٦١,١٥٠	٨٦٥,٣٥٠,٧٤٠		حقوق الملكية صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
٩٢٢,٩٤٢,٦٤٧	٩٤٤,٣٧٨,٤٦٧		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠		وحدات مصدرة (بالعدد)
٧,٦٨	٧,٣٣	٧	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)
٧,٦٨	٨,٠٥	٧	القيمة العادلة للوحدة (بالريال السعودي)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ 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 ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ايضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٤٨,٧٣٥,٤٧١	٥١,٦٣٣,٤٦٩	١٨	الدخل دخل إيجار من عقارات استثمارية
٤٨,٧٣٥,٤٧١	٥١,٦٣٣,٤٦٩		إجمالي الدخل
(٣١,٨٠٥,٣٣٥)	(٣٨,١٩٤,٦٤٢)	٦	المصاريف استهلاك عقارات استثمارية
(٢٠,١٩٢,٨٣٩)	(٢٠,٢٨٠,٩٧٤)	٢٠	أتعاب مدير عقارات ومصاريف عمليات
(٦,٩٢٧,٤٨٤)	(٥,١٣٢,٤٩٧)	١٠	أتعاب إدارة
-	(٢,١٣٩,٩١٠)		خصومات تسوية
(٢,١٩٥,٥٨٧)	(٢,٩٨٣,٠٦٨)	١٩	مصاريف عمومية وإدارية
(١٠,٦٥٢,٦٦١)	٢٢,٥١٠,٦٧٠	٨	عكس قيد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة
(٧١,٧٧٣,٩٠٦)	(٤٦,٢٢٠,٤٢٢)		إجمالي المصاريف
(٢٣,٠٣٨,٤٣٥)	٥,٤١٣,٠٤٧		دخل (خسارة) العمليات للسنة
(٣١١,٨٣٧)	(٤,٤٦٨,٢٦٩)	٢١	أعباء مالية
٤٧,٦٦٧	١٨٢,٣٨١		دخل عمولة خاصة
-	١١٤,٢٨١		ربح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٦١,٧٢٣	٩,٧٥٠		إيرادات أخرى
(٢٢,٨٤٠,٨٨٢)	١,٢٥١,١٩٠		خسارة السنة قبل الانخفاض في القيمة والزكاة
١٩,٤١٩,٣١٥	(١١,٤٧١,٦٠٠)	٦	(مخصص) عكس قيد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٣,٤٢١,٥٦٧)	(١٠,٢٢٠,٤١٠)		خسارة السنة قبل الزكاة
(١٨١,٧٧٧)	-	١٧	الزكاة
(٣,٦٠٣,٣٤٤)	(١٠,٢٢٠,٤١٠)		صافي خسارة السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(٣,٦٠٣,٣٤٤)	(١٠,٢٢٠,٤١٠)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

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

قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
(٣,٤٢١,٥٦٧)	(١٠,٢٢٠,٤١٠)	الأنشطة التشغيلية
		خسارة السنة قبل الزكاة
		التعديلات -
٣١,٣٢٧,٢٧٨	٣٧,٧١٦,٥٨٥	استهلاك عقارات استثمارية
(١٩,٤١٩,٣١٥)	١١,٤٧١,٦٠٠	مخصص (عكس قيد) الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
١٠,٦٥٢,٦٦١	(٢٢,٥١٠,٦٧٠)	(عكس قيد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٣١١,٨٣٧	٤,٤٦٨,٢٧٠	أعباء مالية
٤٧٨,٠٥٧	٤٧٨,٠٥٨	استهلاك موجودات حق الاستخدام
(٤٧,٦٦٧)	(١٨٢,٣٨١)	دخل عمولة خاصة
-	(١١٤,٢٨١)	ربح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٩,٨٨١,٢٨٤	٢١,١٠٦,٧٧٢	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٣١٥,٤٩٣)	٧,١٩٨,١٧٨	نقص (زيادة) في المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينين الآخرين
(٥,٢٥٣,٠٦٨)	٢١,٤٨١,٠١٣	نقص (زيادة) في دخل الإيجار مستحق القبض
(١,١٥٥,١٩٩)	٧,٢٦١,٩١٤	زيادة (نقص) في مطلوبات العقود
٥,٨٢٧,٢٦٦	(٥٩٥,٠٥٨)	(نقص) زيادة في المصاريف المستحقة والدائنين الآخرين
٤٦٣,٢٤٨	-	نقص في المبالغ المستحقة من جهة ذات علاقة
(٦٣,٥٩٢)	-	نقص في المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة
١٩,٣٨٤,٤٤٦	٥٦,٤٥٢,٨١٨	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
-	(١٨١,٧٧٧)	زكاة مدفوعة
١٩,٣٨٤,٤٤٦	٥٦,٢٧١,٠٤١	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٣٦٤,٥٥٠)	(٥٦,٩٧٦,٨٩٧)	شراء عقارات استثمارية
(١٥,٠٠٠,٠٠٠)	(١٠,٥٠٠,٠٠٠)	شراء موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
-	(١٥,١١١,٨٣١)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١٣,٢٧٢,٦٨٦	متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١١١,٨٢٨	دخل عمولة خاصة مستلمة
(١٥,٣٦٤,٥٥٠)	(٦٩,٢٠٤,٢١٢)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
-	٥٥,١٠٠,٠٠٠	مبالغ مسحوبة من قروض طويلة الأجل مستلمة
(٦٥٠,٠٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)	سداد جزء رئيسي من التزامات الإيجار
-	(٤,١٧١,٥٦١)	تكلفة تمويل مدفوعة
(٢٥,٨٠١,٤٩٨)	(٣٠,٠٩٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح
(٢٦,٤٥١,٤٩٨)	٢٠,١٨٨,٤٣٩	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(٢٢,٤٣١,٦٠٢)	٧,٢٥٥,٢٦٨	صافي الزيادة (النقص) في النقدية والرصيد لدى البنك
٢٩,٣٤٨,٧١٧	٦,٩١٧,١١٥	النقدية والرصيد لدى البنك في بداية السنة
٦,٩١٧,١١٥	١٤,١٧٢,٣٨٣	النقدية والرصيد لدى البنك في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٣٢,٨٦٤,٤٩٤	٩٠٥,٦٦١,١٥٠	حقوق الملكية في بداية السنة
(٣,٦٠٣,٣٤٤)	(١٠,٢٢٠,٤١٠)	الخسارة الشاملة:
-	-	صافي خسارة السنة
(٣,٦٠٣,٣٤٤)	(١٠,٢٢٠,٤١٠)	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(٢٣,٦٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٩٠,٠٠٠)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٩٠٥,٦٦١,١٥٠	٨٦٥,٣٥٠,٧٤٠	توزيعات أرباح (إيضاح ٦٦)
		حقوق الملكية في نهاية السنة
		معاملات الوحدات القابلة للاسترداد
		فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات القابلة للاسترداد خلال السنة:
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
وحدات	وحدات	
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية ونهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.



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

إيضاحات حول القوائم المالية  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١- التأسيس والأنشطة

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول تم تأسيسه في ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٦ أغسطس ٢٠١٨). والصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول"). يبلغ 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 للتמיד وفقاً لتقدير مدير الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

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

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 نوري، 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 نفع أتعاب الحفظ من قبل الصندوق.

٢- اللوائح النظامية

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

٣- أسس الإعداد

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

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

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

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

#### 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.

##### ٤-٢ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يحدث الانخفاض في القيمة عند زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصة تكاليف الاستبعاد أو القيمة الحالية، أيهما أعلى. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتاحة لمعاملات البيع الملزمة، التي تمت بشروط تعامل عادل لموجودات مماثلة أو الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لباع الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يتم تحديد التدفقات النقدية على أساس الموازنة التقديرية لمدة خمس سنوات قادمة ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي من شأنها تعزيز أداء قطاع العقارات الاستثمارية للنقدية الخاضعة لاختيار الانخفاض في القيمة. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد بمعدل الخصم المستخدم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الواردة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء. إن الافتراضات الأساسية المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية، تم الإفصاح عنها وتوضيحها في الإيضاح ٢٦.

##### ٤-٣ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المقتناة بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصومة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها 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 التغييرات 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 الإيضاح ٨ وإيضاح ٢٤-١ في هذه القوائم المالية.

##### ٤-٤ عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

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

#### ٤- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### ٤-١- تحديد مدة عقد الإيجار

يقوم الصندوق كمستأجر بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها الفترة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار، إلى جانب كلا من:  
(أ) الفترات التي يغطيها خيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكدًا بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار، و  
(ب) الفترات التي يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكدًا بصورة معقولة من عدم ممارسة هذا الخيار. وبالنسبة لل عقود التي تتضمن خيارات تجديد وإنهاء، يقوم الصندوق بتطبيق الأحكام عند تقييم 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 تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار الإنهاء أو عدم ممارسته، في حالة وقوع حدث هام أو تغيير جوهري في الظروف التي تقع تحت سيطرة الصندوق ويؤثر على تقييمه لممارسة خيار تم تضمينه مسبقًا في تحديد مدة عقد الإيجار من عدمه.

##### ٤-٢- مبدأ الاستمرارية

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

#### ٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

نورد فيما يلي المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية:

##### ١-٥ الأدوات المالية

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

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

##### ١) الموجودات المالية

##### الإثبات الأولي والقياس

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

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الصندوق لإدارتها. ولتصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقييم بـ "اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والعمولة"، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تُعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقائمة 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 التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات التعاقدية.

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

١-٥ الأدوات المالية (تتمة)

١-٥-١ الأدوات المالية- الإثبات الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

(١) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

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

< موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

< الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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 المدرجة بالتكلفة المطفأة على رصيد لدى البنك وودائع المرابحة وعمولة خاصة مستحقة.

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

تشتمل هذه الفئة على الاستثمارات في الصناديق الاستثمارية. كما يتم إثبات توزيعات الأرباح في قائمة الربح أو الخسارة عند الإقرار بأحقية دفعها.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي (أو، إذ ينطبق ذلك، جزء منه أو جزء من مجموعة من موجودات مالية مشابهة) (أي 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 يتم الصندوق بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكن قام بتحويل السيطرة على الأصل. وفي الحالات التي يقوم فيها الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو إبرام اتفاقية ترتيبات فورية، فإنه يجب عليه تقويم فيما إذا ولأي مدى قام بالاحتفاظ بالمنافع والمخاطر المصاحبة للملكية. وفي الحالات التي لا يتم فيها تحويل أو الإبقاء على معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل أو لم يتم فيها تحويل السيطرة على الأصل، يستمر الصندوق في إثبات الأصل بقدر ارتباط الصندوق المستمر به. وفي تلك الحالة، يقوم الصندوق أيضاً بإثبات المطلوبات المصاحبة لها. يتم قياس الموجودات المحولة والمطلوبات المصاحبة لها وفق نفس الأساس الذي يعكس الحقوق والالتزامات التي أبقى عليها الصندوق.

(٢) المطلوبات المالية

الإثبات الأولي والقياس

تشتمل المطلوبات المالية للصندوق على توزيعات الأرباح المستحقة والمصاريف المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى ومطلوبات العقود والقروض طويلة الأجل. يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة.

القياس اللاحق

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

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

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

١-٥ الأدوات المالية (تتمة)

٢) المطلوبات المالية (تتمة)

التوقف عن الإثبات

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

٣) مقاصة الأدوات المالية

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

١-٥ ٢- تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

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

- عندما يتوقع تحققها أو بيوها أو استفادها 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.

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.

٥-٢ قياس القيمة العادلة

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

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

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
  - في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات.
- تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

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

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

### ٢-٥ قياس القيمة العادلة (تتمة)

- يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي تم قياس القيمة العادلة لها أو تم الإفصاح عنها في القوائم المالية، ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:
- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
  - المستوى ٢: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
  - المستوى ٣: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

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

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

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح (٢٢).

### 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 يزيد 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 يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المدرة للنفعة 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 خيار 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.

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

٦-٥ العقارات الاستثمارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المملوكة أو المستأجرة المكتملة التي يتم الاحتفاظ بها بغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما. تظهر الاستثمارات العقارية المملوكة بالتكلفة شاملة تكاليف المعاملات، بعد خصم الاستهلاك المتراكم و/أو خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت، وتشتمل تلك التكلفة على المصاريف المتعلقة مباشرة بشراء البنود. بينما يتم المحاسبة عن الاستثمارات العقارية المستأجرة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. تستهلك التكلفة ذاقصاً 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 المشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧ و٢٢ حول هذه القوائم المالية.

٧-٥ 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.

٨-٥ أتعاب الإدارة وأتعاب الحفظ والمصاريف الأخرى

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

٩-٥ 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 العقارات الاستثمارية محل العقد. ويتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن الخاصة بالصندوق كعقود إيجار تشغيلي.

١٠-٥ 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.

١١-٥ توزيعات الأرباح

لدى الصندوق سياسة توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق بشكل نصف سنوي، ويمكن لمدير الصندوق إجراء توزيعات إضافية خلال السنة.

١٢-٥ تكلفة التمويل

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

١٣-٥ الزكاة

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



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

٥-١ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والسارية في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣  
قام الصندوق بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ (مالم يرد خلاف ذلك).

**المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) - "عقود التأمين"**  
يمثل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) عقود التأمين معيار محاسبة جديد شامل لعقود التأمين يغطي الإثبات والقياس والعرض والإفصاح. ويحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي (٤) عقود التأمين، يسري المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) على كافة أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير الحياة والتأمين المباشر وإعادة التأمين) بصرف النظر عن نوع المنشآت التي تقوم بإصداره، وبعض الضمانات والأدوات المالية التي يتم فيها الاشتراك بصورة اختيارية. سوف تطبق استثناءات قليلة على نطاق ضيق. يتمثل الهدف العام من المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) في تقديم نموذج محاسبي شاملاً لعقود التأمين على نحو أكثر نفاً وتوافقاً لشركات التأمين، يغطي كافة الجوانب المحاسبية ذات العلاقة. ويستند المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) إلى نموذج عام، يتم استكماله عن طريق:

- التكيف المحدد للعقود ذات خصائص الاشتراك المباشر (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- الطريقة المبسطة (طريقة توزيع الأقساط) بصورة أساسية للعقود قصيرة المدة.

لم يكن للمعيار الجديد أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

**تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨**

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨) التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لطرق القياس والمداخل لإعداد التقديرات المحاسبية. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

**الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي ٢**  
تقدم التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي ٢: "ممارسة الاجتهادات بشأن الأهمية النسبية" إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت في ممارسة الاجتهادات بشأن الأهمية النسبية على عمليات الإفصاح عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات عن السياسات المحاسبية على نحو أكثر فائدة من خلال استبدال متطلب إفصاح المنشآت عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلب الإفصاح عن "المعلومات ذات الأهمية النسبية" عن سياساتها المحاسبية وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية عند اتخاذ القرارات بشأن الإفصاحات عن السياسات المحاسبية. لقد كان للتعديلات أثر على إفصاحات الصندوق عن السياسات المحاسبية، وليس على قياس أو إثبات أو عرض كافة البنود الظاهرة في القوائم المالية.

**الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢**  
تضيق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢): "ضريبة الدخل" نطاق استثناء الإثبات الأولي، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي ينتج عنها فروقات مؤقتة متساوية قابلة للاستقطاع وخاضعة للضريبة، مثل عقود الإيجار والتزامات إزالة الموجودات. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

**الإصلاح الضريبي العالمي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢**  
تم إجراء التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢) استجابةً للقواعد النموذجية للركيزة الثانية بشأن تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح التي أصدرتها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، وتتضمن:

- استثناء مؤقت إلزامي من إثبات الضرائب المؤجلة الناشئة عن تطبيق القواعد النموذجية للركيزة الثانية والإفصاح عنها،<sup>٥</sup>
  - متطلبات الإفصاح للمنشآت المتأثرة لمساعدة مستخدمي القوائم المالية على أن يفهموا بشكل أفضل مدى خضوع المنشأة لضرائب نخل الركيزة الثانية الناشئة عن تلك التشريعات، وخصوصاً قبل تاريخ سريانها.
- ينطبق الاستثناء المؤقت الإلزامي - الذي يتعين الإفصاح عن استخدامه - على الفور. وتنطبق متطلبات الإفصاح الأخرى على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ أو بعد ذلك التاريخ، ولكن لا تنطبق تلك المتطلبات على أي فترات أولية تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ أو قبل ذلك التاريخ.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

صندوق الإتمام ريت لقطاع التجزئة  
(مدار من قبل شركة الإتمام للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

١٥-٥ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد  
فيما يلي بياناً بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق.  
يعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا ينطبق ذلك، عند سريانها.

تاريخ السريان

١ يناير ٢٠٢٤

١ يناير ٢٠٢٤

١ يناير ٢٠٢٤

١ يناير ٢٠٢٥

المعايير/التعديلات على المعايير/التفسيرات

تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة والمطلوبات غير المتداولة مع التعديلات - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١

التزام الإيجار في البيع وإعادة الاستحجار - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ الإفصاحات: ترتيبات تمويل الموردين - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧

عدم القابلية للصرف - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١)

٦- العقارات الاستثمارية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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	٤٧٣,٧٤١,٩٠٢	(٧٧,٨٨٧,٦٤٤)	(٨٢,٦٧٤,٢٥٨)	٣١٣,١٨٠,٠٠٠
مول الخير	٣٢٥,٣٦٥,٥٦٣	(٣٤,٧٨١,٦٩٩)	-	٢٩٠,٥٨٣,٨٦٤
مول تيوك	٢٢١,٨٧٣,٦٦٨	(٣٣,٧٦٥,٧٩٧)	(٨٧,٠١٧,٨٦٩)	١٠١,٠٩٠,٠٠٢
مول الدوامي	١٧٧,٣١٣,٢١٠	(٤٤,٠٥٣,١٧٨)	-	١٣٣,٢٦٠,٠٣٢
سيجننتشر مول	٥٥,١٠٣,٠٠٠	(١,٠٧٨,٩١٦)	-	٥٤,٠٢٤,٠٨٤
	١,٢٥٣,٣٩٧,٣٤٣	(١٩١,٥٦٧,٢٣٤)	(١٦٩,٦٩٢,١٢٧)	٨٩٢,١٣٧,٩٨٢

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 تيوك	٢٢١,٨٧٣,٦٦٧	(٢٨,٩٠٨,١٤١)	(٥٧,٨٨٠,٥٢٧)	١٣٥,٠٨٤,٩٩٩
مول الدوامي	١٧٧,٢٩٠,٤٧٨	(٣٥,١٠٥,٧٤٥)	(١٩,٥٥٧,٤٠٥)	١٢٢,٦٢٧,٣٢٨
	١,١٩٦,٤٢٠,٤٤٧	(١٥٣,٣٧٢,٥٩٣)	(١٥٨,٢٢٠,٥٢٧)	٨٨٤,٨٢٧,٣٢٧

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

١-٦ 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 ٢٠٢٢	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
إضافات خلال السنة	٥٦,٩٧٦,٨٩٦	-	٥٦,٩٧٦,٨٩٦
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١,٢٤٤,٨٠٢,٧٨٣	٨,٥٩٤,٥٦٠	١,٢٥٣,٣٩٧,٣٤٣
الاستهلاك المتراكم			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢	١٢٠,١٣٣,٠٨٤	١,٤٣٤,١٧٤	١٢١,٥٦٧,٢٥٨
الاستهلاك المحمل خلال السنة	٣١,٣٢٧,٢٧٦	٤٧٨,٠٥٩	٣١,٨٠٥,٣٣٥
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١٥١,٤٦٠,٣٦٠	١,٩١٢,٢٣٣	١٥٣,٣٧٢,٥٩٣
الاستهلاك المحمل خلال السنة	٣٧,٧١٦,٥٨٥	٤٧٨,٠٥٧	٣٨,١٩٤,٦٤٢
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٨٩,١٧٦,٩٤٥	٢,٣٩٠,٢٩٠	١٩١,٥٦٧,٢٣٥
الانخفاض المتراكم في القيمة			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢	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
الانخفاض في القيمة المحمل خلال السنة	١١,٤٧١,٦٠٠	-	١١,٤٧١,٦٠٠
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	(١٦٩,٦٩٢,١٢٧)	-	(١٦٩,٦٩٢,١٢٧)
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٨٨٥,٩٣٣,٧١٢	٦,٢٠٤,٢٧٠	٨٩٢,١٣٧,٩٨٢
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٨٧٨,١٤٥,٠٠٠	٦,٦٨٢,٣٢٧	٨٨٤,٨٢٧,٣٢٧

يتضمن بند الأراضي والمباني أعلاه أرضاً بقيمة (٢٠٢٢: ٣٤٠,١٨٧,٢٦٠ ريال سعودي) (٢٠٢٢: ٣١٢,٢٧٤,٧٦٠ ريال سعودي).  
خلال السنة، بلغ الاستهلاك المحمل على قائمة الدخل الشامل ٣٧,٧١٦,٥٨٥ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٣١,٨٠٥,٣٣٥ ريال سعودي).

٦-١-١ إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات المملوكة هي ٢٥ سنة من تاريخ الشراء.

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

٦-٢ العقارات المملوكة والمستأجرة

تشتمل الأراضي على أراضي 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 نقداً وتم سداد الجزء الآخر من خلال إصدار ٧٩,٠٦٠,٠٠٠ وحدة من وحدات الصندوق. إضافة إلى ذلك، قام الصندوق باستئجار أرض في الدوامي بمساحة قدرها ٧٢,٦٧٨ متر مربع.

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٣-٦ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية:

العقارات	الوصف
مول الدوامي	إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مستأجرة تقع في الدوامي بالمملكة العربية السعودية.
مول الخير	إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الملقا بالرياض في المملكة العربية السعودية.
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.
مول تبوك	إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الراجحي بتبوك في المملكة العربية السعودية.
سيجنتشر مول	إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الشهداء بالرياض في المملكة العربية السعودية.

٤-٦ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

خلال السنة، تم اختبار الاستثمارات العقارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وقامت الإدارة بإثبات صافي مخصص قدره ١١,٤٧١,٦٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٢: إثبات عكس قيد قدره ١٩,٤١٩,٣١٥ 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 ٢٦.

٥-٦ ملكية العقارات الاستثمارية

إن كافة العقارات مملوكة باسم شركة صندوق وابل ("شركة ذات غرض خاص")، باستثناء أرض الدوامي وهي عقار مستأجر وتحتفظ شركة صندوق وابل بهذه العقارات لصالح الصندوق ولا تمتلك أي حقوق ملكية سيطرة 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 إجراؤها من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية.

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

تم تطبيق طريقة تقييم التدفقات النقدية المخصومة ورسملة الدخل (انظر إيضاح ٢٢) وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة مؤخرًا عن مجلس معايير التقييم الدولية والمطبقة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

١-٧ فيما يلي بيان تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المُقيم الأول ريال سعودي	المُقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
مول حفر الباطن	٢٩٩,١٠٠,٠٠٠	٣٢٧,٢٦٠,٠٠٠	٣١٣,١٨٠,٠٠٠
مول الخير	٣٢٩,٢٠٠,٠٠٠	٣٧٦,٠٨٠,٠٠٠	٣٥٢,٦٤٠,٠٠٠
مول تبوك	١٠٠,٢٠٠,٠٠٠	١٠١,٩٨٠,٠٠٠	١٠١,٠٩٠,٠٠٠
مول الدوامي	١٢٥,٣٠٠,٠٠٠	١٣٥,٥٣٠,٠٠٠	١٣٠,٤١٥,٠٠٠
سيجنتشر مول	٦٦,٧٠٠,٠٠٠	٦٩,٣٤٠,٠٠٠	٦٨,٠٢٠,٠٠٠
	<u>٩٢٠,٥٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٠١٠,١٩٠,٠٠٠</u>	<u>٩٦٥,٣٤٥,٠٠٠</u>

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	المُقيم الأول ريال سعودي	المُقيم 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	١٢٨,٣٧٠,٠٠٠	١٣٥,٠٨٥,٠٠٠
مول الدوامي	٩٣,٢٠٠,٠٠٠	١٣٨,٦٩٠,٠٠٠	١١٥,٩٤٥,٠٠٠
	<u>٨٥٢,٤٠٠,٠٠٠</u>	<u>٩٠٣,٨٩٠,٠٠٠</u>	<u>٨٧٨,١٤٥,٠٠٠</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 ٦٢.

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

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٦٥,٣٤٥,٠٠٠	٨٧٨,١٤٥,٠٠٠	متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٧-١)
(٨٨٥,٩٣٣,٧١٢)	(٨٧٨,١٤٥,٠٠٠)	ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦-١)
<u>٧٩,٤١١,٢٨٨</u>	-	صافي الأثر بناءً على القيمة العادلة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	وحدات مصدرية (بالعدد)
<u>٠,٧٢</u>	-	الأثر على حصة كل وحدة بناءً على تقييم القيمة العادلة (بالريال السعودي)

صندوق الإئتماء ريت لقطاع التجزئة  
(مدار من قبل شركة الإئتماء للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٠٥,٦٦١,١٥٠	٨٦٥,٣٥٠,٧٤٠	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة
-	٧٩,٤١١,٢٨٨	صافي الأثر بناءً على عمليات التقييم
<u>٩٠٥,٦٦١,١٥٠</u>	<u>٩٤٤,٧٦٢,٠٢٨</u>	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,٦٨	٧,٣٢	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة
-	٠,٧٢	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة
<u>٧,٦٨</u>	<u>٨,٠٥</u>	بناءً على عمليات التقييم
		صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

٨- 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 ٢٠٢٣، قام الصندوق بتكوين مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ ٢٥,٤٥١,٧١٨ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٤٩,٧٨٨,٧٩٤ ريال سعودي). وتم عرض المعلومات حول تعرض الصندوق لخسائر الائتمان المتوقعة في إيضاح ٢١-١.

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٣,٠٥٣,٦٠٦	٣٢,٠٨٧,٠٣٦	دخل إيجار مستحق القبض
(٤٩,٧٨٨,٧٩٤)	(٢٧,٢٧٨,١٢٤)	ناقصاً: مخصص خسائر ائتمان متوقعة
<u>٣,٢٦٤,٨١٢</u>	<u>٤,٨٠٨,٩١٢</u>	

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٦٥٦,٣٢٣	٩٢١,٨٤٥	أقل من ٩٠ يوم
٢,١١٣,٦٤٠	٣,٠٣٣,٠٢٢	من ٩١ حتى ١٨٠ يوماً
١٠,١١٩,٤١٢	٥,٣٠٧,٧٤٩	من ١٨١ حتى ٣٦٠ يوماً
٣٩,١٦٤,٢٣١	٢٢,٨٢٤,٤٢٠	أكثر من ٣٦٠ يوماً
<u>٥٣,٠٥٣,٦٠٦</u>	<u>٣٢,٠٨٧,٠٣٦</u>	

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)  
بيضايات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٨- دخل الإيجار المستحق القبض (تتمة)

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٩,١٣٦,١٣٣	٤٩,٧٨٨,٧٩٤	في بداية السنة
١٠,٦٥٢,٦٦١	(٢٢,٥١٠,٦٧٠)	(عكس قيد) المحمل للسنة
<u>٤٩,٧٨٨,٧٩٤</u>	<u>٢٧,٢٧٨,١٢٤</u>	في نهاية السنة

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٥٧٥,٨٤١	٢,٩٣٢,١٦٨	مديون تجاريون
٩,٠٤٧,٢٣٠	١,٤٦٧,٦٨٥	مبلغ مستحق من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك*
٤٣,٣١٧	٦٨,٣٥٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
<u>١١,٦٦٦,٣٨٨</u>	<u>٤,٤٦٨,٢١٠</u>	

\* خلال ٢٠٢١، استلم الصندوق ريب ضريبة قيمة مضافة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ١٨,٢٧٦,٩٧٤ ريال سعودي لقاء عدم تقديم وصدق إقرارات ضريبة القيمة المضافة. وقد قام الصندوق بتقديم اعتراض خلال السنة المالية ٢٠٢١ إلى الهيئة والأمانة العامة للجان الضريبية بقيد بقيام الصندوق بتقديم الإقرارات وصدق 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 ميرر. ويمثل مبلغ ٩,٠٤٧,٢٣٠ ريال سعودي المبالغ المدفوعة إلى الهيئة للحصول على أحقية تقديم الاعتراض. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت الأمانة العامة للجان الضريبية قراراً نهائياً بشأن الاعتراض لصالح الصندوق.

١٠- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

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

(أ) أتعاب الإدارة

نظير إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشرط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ٠,٧٥% (٢٠٢٢: ٠,٧٥%) من إجمالي صافي قيمة موجودات الصندوق المحسوبة على أن لا تتجاوز ١٢% من التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية و تستحق السداد على أساس ربع سنوي.

(ب) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

يستحق كل عضو مستقل من أعضاء مجلس الإدارة مكافأة قدرها ٥,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٥,٠٠٠ ريال سعودي) عن كل اجتماع من اجتماعات المجلس.



صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٠- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

١-١٠ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة  
قيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	اسم الجهة ذات العلاقة
(٦,٩٢٧,٤٨٤)	(٥,١٣٢,٤٩٧)	أتعاب إدارة	مدير الصندوق	شركة الإنماء للاستثمار الشركة
(٢٥,٠٠٠)	(٥٧,٥٠٠)	أتعاب مجلس إدارة الصندوق	أعضاء مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق

٢-١٠ أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

(أ) مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١,٢١٩,٣٣٨	١,٢١٩,٣٣٨	شركة سويكوب

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، يمتلك أعضاء مجلس إدارة الصندوق ٣٤٠,٠٠٠ وحدة (٢٠٢٢: ٣٤٠,٠٠٠ وحدة).

١١- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثمارات في ١٥٦,٦٢١ وحدة في صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي، وهو صندوق استثماري مفتوح مدار من قبل مدير الصندوق. ويتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في الاستثمار في عقود المرابحة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
القيمة السوقية	التكلفة	
(ريال سعودي)	(ريال سعودي)	
١,٩٥٣,٤٢٧	١,٨٨٦,١٦٠	صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٢- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٥٠٠,٠٠٠	استثمار بوكالة (١)
٤٧,٦٦٧	١١٨,٢١٥	دخل عمولة خاصة مستحقة
<u>١٥,٠٤٧,٦٦٧</u>	<u>٢٥,٦١٨,٢١٥</u>	

(١) يمثل هذا البند استثمارات لدى شركة استثمار تعمل في المملكة العربية السعودية بقرارات استحقاق خلال سنة وتحمل دخل عمولة خاصة بمعدل قدره ٥,٧٥٪ سنويًا (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤,٤٪).

١٣- التزامات الإيجار

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,٦٦٤,٩١١	٧,٣٢٦,٧٤٨	الرصيد في بداية السنة
٣١١,٨٣٧	٢٩٦,٧٠٩	زائدًا: أعباء مالية
(٦٥٠,٠٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)	ناقصًا: مبالغ مسددة خلال السنة
<u>٧,٣٢٦,٧٤٨</u>	<u>٦,٩٧٣,٤٥٧</u>	الرصيد في نهاية السنة
(٦٥٠,٠٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)	ناقصًا: جزء متداول من التزامات إيجار
<u>٦,٦٧٦,٧٤٨</u>	<u>٦,٣٢٣,٤٥٧</u>	الجزء غير المتداول من التزامات الإيجار

١٤- القروض طويلة الأجل

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٢٢، أبرمت الشركة ذات الغرض الخاص، نيابة عن الصندوق، اتفاقية تمويل ("الاتفاقية") مع مصرف الإنماء بمبلغ ٧٥٠ مليون ريال سعودي لتمويل الاستحواذ على العقارات. خلال السنة، قام الصندوق بسحب مبلغ قدره ٥٥,١ مليون ريال سعودي، ويمثل الجزء غير المستخدم من التسهيل ٦٩٤,٩ مليون ريال سعودي.

تحمل اتفاقية التمويل عمولة بمعدل سايبور لمدة ثلاثة أشهر + ١,٣٪ سنويًا، وتسد على أساس سنوي. ومن المقرر سداد المبلغ الأصلي بالكامل في نهاية مدة الاتفاقية بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣.

إن اتفاقية التمويل مضمونة مقابل رهن صكوك العقار الاستثماري (سيجنشر مول) (إيضاح ٦).

تخضع اتفاقية التمويل لتعهدات، حيث يتعين على الصندوق تلبية متطلبات معينة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، كان الصندوق ملتزمًا بهذه المتطلبات.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تكبد الصندوق أعباء مالية قدرها ٤,١٧١,٥٦٠ ريال سعودي.

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٥- مطلوبات عقود

يمثل دخل الإيجار غير المكتسب دخل الإيجار المستلم خلال السنة والذي لم يتم إثباته بعد كإيرادات. كانت الحركة في مطلوبات العقود للسنة على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٥٦٤,٥٨٠	٤٠٩,٣٨١	في بداية السنة
٤٧,٥٨٠,٢٧٢	٥٩,٤٠٩,٨٢٥	مستلم خلال السنة
(٤٨,٧٣٥,٤٧١)	(٥١,٦٣٣,٤٦٩)	مثبت خلال السنة
<u>٤٠٩,٣٨١</u>	<u>٨,١٨٥,٧٣٧</u>	في نهاية السنة

١٦- المصاريف المستحقة الدفع والدائنون الآخرون

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,١٢٥,٠٥٧	٦,٣٧١,١٦٦	أتعاب إدارة (إيضاح ١٠)
٥٥٢,٥٨٩	١,٠٤٩,٨٩٥	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
١٣٢,٤١٣	٨٣,٩١٣	أتعاب حفظ
٣٣٥,٥٣٤	-	أتعاب مدير العقارات
١٢٠,٨٢٨	١٦٦,٣٩٠	مصاريف أخرى
<u>٨,٢٦٦,٤٢١</u>	<u>٧,٦٧١,٣٦٣</u>	

١٧- الزكاة

١٧-١ المحملة للسنة

تتكون الزكاة المحملة البالغ قدرها لا شيء (٢٠٢٢: ٣,٢٥٩,٦٩٧ ريال سعودي) والتي تم تجنيب مخصص لها في قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من مخصص السنة الحالية. تم احتساب مخصص السنة الحالية وفقاً للأساس التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٥٦,٣٦٤,٤٠٦	-	حقوق مالكي الوحدات
٤٧,٨٦٩,٣٤٦	-	حساب مالكي الوحدات والمخصصات
(١,٠٤٣,٠٤٧,٨٥٤)	-	القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل والموجودات الأخرى
<u>(٣٨,٨١٤,١٠٢)</u>	<u>-</u>	
(٤٠,٠٢٠,١٩٠)	-	الوعاء الزكوي قبل صافي الخسارة المعدلة للسنة الميلادية
٧,٢٣١,٠٩٤	-	صافي الخسارة المعدلة للسنة (إيضاح ١٧-٢)
<u>(٣٢,٧٨٩,٠٩٦)</u>	<u>-</u>	

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٧- الزكاة (تتمة)

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

٢-١٧ صافي الخسارة المعدلة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
(٣,٤٢١,٥٦٧)	-	الخسارة قبل الزكاة
١٠,٦٥٢,٦٦١	-	زائدًا: مخصص محمل خلال السنة
<u>٧,٢٣١,٠٩٤</u>	<u>-</u>	صافي الخسارة المعدلة للسنة

٣-١٧ مخصص الزكاة

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٩٧,٠٨٤	-	في بداية السنة
١٨١,٧٧٧	-	المحمل خلال السنة
-	-	مدفوع خلال السنة
<u>١,١٧٨,٨٦١</u>	<u>-</u>	في نهاية السنة

٤-١٧ الربوط الزكويّة

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

١٨- دخل الإيجار من الاستثمارات العقارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
<u>٤٨,٧٣٥,٤٧١</u>	<u>٥١,٦٣٣,٤٦٩</u>	دخل إيجار

(١) يتركز دخل الإيجار للصندوق من الاستثمارات العقارية في قطاع تشغيلي واحد ومنطقة جغرافية واحدة وهي المملكة العربية السعودية، وتتألف من ٥ استثمارات عقارية تحقق دخل إيجار سنوي بموجب عقود موقعة كما هو مبين في إيضاح ٣-٦.

صندوق الإئتماء ريت لقطاع التجزئة  
(مدار من قبل شركة الإئتماء للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٩- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣١١,٦٤٩	٩٢٨,١٠٠	أتعاب مهنية
٥٩٧,٢٣٢	٤٨٦,٦١٤	تأمين عقارات
٣٣٦,٠٠٦	٤٥٨,٥١٥	رسوم إدارية
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	رسوم جهات تنظيمية
٦٤,٧٩٣	١٩٥,٦٨٥	أتعاب قانونية
١٠١,٤٥٧	١٩٠,٦٧٩	رسوم إدراج
٢٠٥,٣١٠	١٨١,٠٢٤	أتعاب حفظ
٢٥,٠٠٠	٥٧,٥٠٠	أتعاب إشراف مجلس الإدارة
١٥٤,١٤٠	٨٤,٩٥٢	مصاريف أخرى
<u>٢,١٩٥,٥٨٧</u>	<u>٢,٩٨٣,٠٦٩</u>	

٢٠- أتعاب مدير العقارات ومصاريف العمليات

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٦,٠٦٨,٠٣٩	١٧,١٨٦,٨٨٢	مصاريف العمليات
٤,١٢٤,٨٠٠	٣,٠٩٤,٠٩٢	أتعاب مدير العقارات
<u>٢٠,١٩٢,٨٣٩</u>	<u>٢٠,٢٨٠,٩٧٤</u>	

٢١- تكلفة التمويل

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٤,١٧١,٥٦٠	أعباء مالية على قروض طويلة الأجل
٣١١,٨٣٧	٢٩٦,٧٠٩	أعباء مالية على التزامات الإيجار
<u>٣١١,٨٣٧</u>	<u>٤,٤٦٨,٢٦٩</u>	

٢٢- قياس القيمة العادلة

١٠٠٢٢ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من نقدية وأرصدة إلى بنوك ودخل 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 المستحقة و التزامات إيجار وقروض طويل الأجل. 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.

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	١,٩٥٣,٤٢٧	-	١,٩٥٣,٤٢٧
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١١)			

صندوق الإئتماء ريت لقطاع التجزئة  
(مدار من قبل شركة الإئتماء للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٦- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢٢- الموجودات غير المالية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
<b>عقارات استثمارية</b>				
مول حفر الباطن	-	-	-	٣١٣,١٨٠,٠٠٠
مول الخير	-	-	-	٣٥٢,٦٤٠,٠٠٠
مول تبوك	-	-	-	١٠١,٠٩٠,٠٠٠
مول الدوامي	-	-	-	١٣٠,٤١٥,٠٠٠
سبجنتشر مول	-	-	-	٦٨,٠٢٠,٠٠٠
	-	-	-	٩٦٥,٣٤٥,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
<b>عقارات استثمارية</b>				
مول حفر الباطن	-	-	-	٣٤٦,١٩٠,٠٠٠
مول الخير	-	-	-	٢٨٠,٩٢٥,٠٠٠
مول تبوك	-	-	-	١٣٥,٠٨٥,٠٠٠
مول الدوامي	-	-	-	١١٥,٩٤٥,٠٠٠
	-	-	-	٨٧٨,١٤٥,٠٠٠

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

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

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة أبعاد وشركة فاليو إكسبرت كما هو مفصّل عنه في إيضاح ٧. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها. تم تطبيق طرق التقييم وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة مؤخراً عن مجلس معايير التقييم الدولية والمطبقة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

طريقة التقييم	الافتراضات الرئيسية	٢٠٢٣	٢٠٢٢	المعدل
التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم (%)	١٠,٣٠ - ١١,٥٥%	١٠,٨١ - ١١,٥١%	١٠,٦٥
	معدل النمو (%)	٢,٨ - ٢,٠١%	٢,٨ - ٢,٠١%	٢,٨
	معدل الرسملة (%)	٧,٥ - ٩%	٧,٥ - ٩%	٧,٥
	معدل الشواغر (%)	٨ - ٦٠%	٢٥	٢٥

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٣- الالتزامات بموجب عقود الإيجار

فيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٥,٤٢٨,٠٤٦	٤٣,٥٩٠,٢٤٩	أقل من سنة
١١٩,٦٢١,٢١٢	٩٣,٦٨٨,٦٧٩	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٦٣,٩٠٦,٠٤٧	٤٢,٤١٨,٦٦٣	أكثر من خمس سنوات
<u>٢٢٨,٩٥٥,٣٠٥</u>	<u>١٧٩,٦٩٧,٥٩١</u>	

٢٤- إدارة المخاطر المالية

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

١.٢٤ مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان بالمخاطر 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:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٥,٠٤٧,٦٦٧	٢٥,٦١٨,٢١٥	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
٦,٩١٧,١١٥	١٤,١٧٢,٣٨٣	تقديرة والرصيد لدى البنك
٢,٥٧٥,٨٤١	٢,٩٣٢,١٦٨	مدينون تجاريون
٣,٢٦٤,٨١٢	١,٣٢٣,٦٣٣	دخل إيجار مستحق القبض (إيضاح ٨)
١,٢١٩,٣٣٨	١,٢١٩,٣٣٨	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة (إيضاح ١٠)
<u>٢٩,٠٢٤,٧٧٣</u>	<u>٤٥,٢٦٥,٧٣٧</u>	

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.



صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٤- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٢-٢٤ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. تتشأ 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 ٢٠٢٣	عند الطلب ريال سعودي	أقل من ١٢ شهراً ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهراً ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
التزامات إيجار	-	٦٥٠,٠٠٠	٨,٤٥٠,٠٠٠	٩,١٠٠,٠٠٠
مطلوبات عقود	-	٨,١٨٥,٧٣٧	-	٨,١٨٥,٧٣٧
توزيعات أرباح مستحقة	١٠٠,٠٨٦	-	-	١٠٠,٠٨٦
قروض طويلة الأجل	-	-	٥٥,١٠٠,٠٠٠	٥٥,١٠٠,٠٠٠
	١٠٠,٠٨٦	٨,٨٣٥,٧٣٧	٦٣,٥٥٠,٠٠٠	٧٢,٤٨٥,٨٢٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عند الطلب ريال سعودي	أقل من ١٢ شهراً ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهراً ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
التزامات إيجار	-	٦٥٠,٠٠٠	٩,١٠٠,٠٠٠	٩,٧٥٠,٠٠٠
مطلوبات عقود	-	٤٠٩,٣٨١	-	٤٠٩,٣٨١
توزيعات أرباح مستحقة	١٠٠,٠٨٦	-	-	١٠٠,٠٨٦
	١٠٠,٠٨٦	١,٠٥٩,٣٨١	٩,١٠٠,٠٠٠	١٠,٢٥٩,٤٦٧

٣-٢٤ 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.

٢٥- 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.

#### ٢٦- توزيعات الأرباح

وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق، أعلن مجلس إدارة الصندوق عن دفع توزيعات أرباح بمبلغ ٥٠,١٥٠,٠٢٧ ريال سعودي على النحو التالي:

- بتاريخ ٥ إبريل ٢٠٢٣، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيعات أرباح بواقع ٠,١٢٥ ريال سعودي للوحدة بإجمالي مبلغ قدره ١٤,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.
- بتاريخ ٤ يوليو ٢٠٢٣، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيعات أرباح بواقع ٠,١٢ ريال سعودي للوحدة بإجمالي مبلغ قدره ١٥,٢٤٠,٠٠٠ ريال سعودي.

تم دفع مبلغ وقدره ٣٠,٠٩٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٢٥,٨٠١,٤٩٨ ريال سعودي) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. وإضافة إلى ذلك، لا يزال هناك مبلغ قدره ١٠٠,٠٨٦ ريال سعودي (٢٠٢١: ١٠٠,٠٨٦ ريال سعودي) مستحق الدفع فيما يتعلق بتوزيعات أرباح الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

#### ٢٧- آخر يوم للتقويم

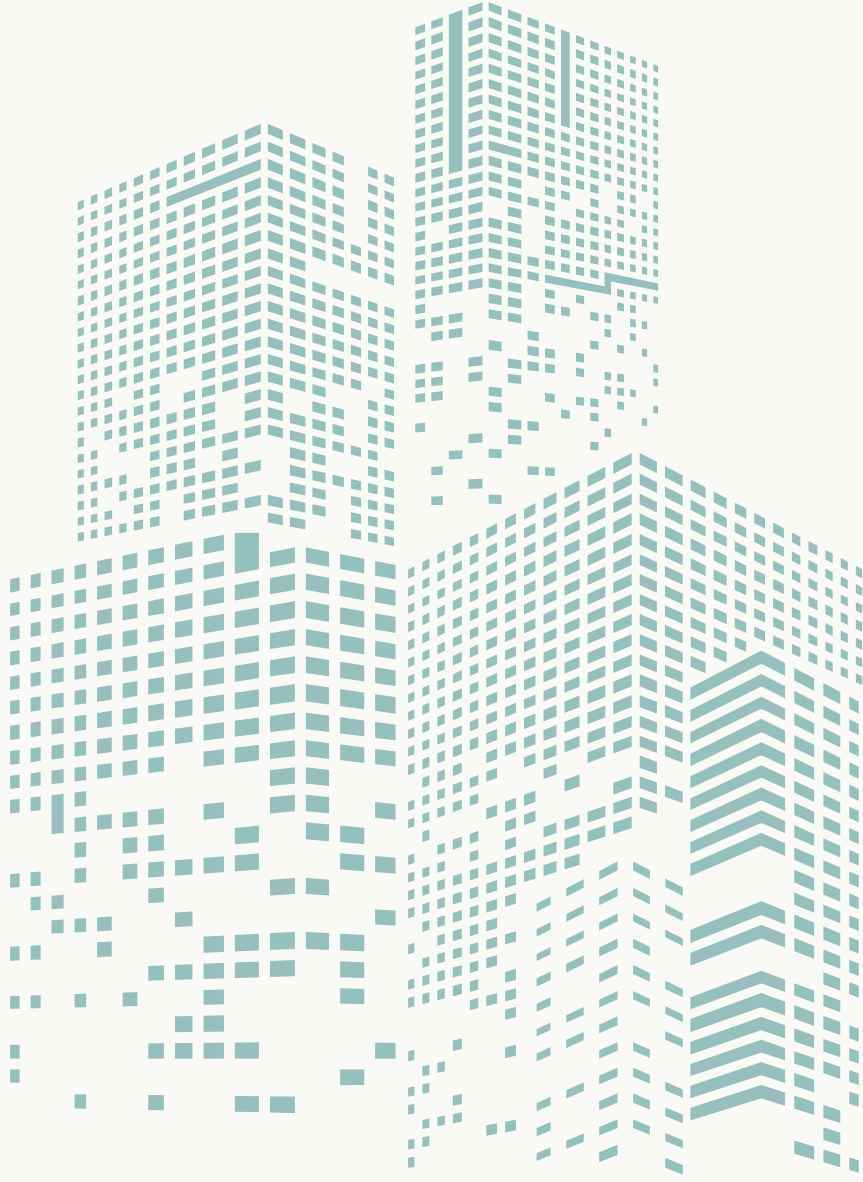
كان آخر يوم تقويم السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢).

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

بعد نهاية الفترة المالية، قام مجلس إدارة الصندوق بالإعلان عن توزيعات أرباح بواقع ٠,١٧ ريال سعودي للوحدة بإجمالي مبلغ قدره ٢٠,٠٦٠,٠٠٠ ريال سعودي والتي تستحق السداد في ٩ يناير ٢٠٢٤.

#### ٢٩- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٩ رمضان ١٤٤٥هـ (الموافق ٢٩ مارس ٢٠٢٤).



الإِنماء للاستثمار  
alinma investment



شراكة مثمــــرة

مرخصة من هيئة السوق المالية برقم 09134-37

# شكراً

للمزيد من المعلومات عن الصندوق وأعمال المشروع،

يرجى الاتصال بنا عبر إحدى القنوات التالية:

للاتصال من داخل المملكة: **8004413333**

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

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