



التقرير السنوي

2024

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة

جدول المحتويات

الصفحة	العنوان
3	عن الصندوق
3	أبرز أحداث الصندوق
4	نبرة عن مجريات الأصول
5	الأصول التي يستثمر فيها الصندوق
6	الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها
6	نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة
7	نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق
8	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات ونسبة المصروفات الغير النقدية من صافي أرباح الصندوق
8	وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق
9	جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق)
10	سجل أداء الصندوق
12	تغييرات أساسية او غير أساسية خلال الفترة
14	تقرير مجلس إدارة الصندوق
14	بيان حول العمليات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة
15	تقرير تقويم المخاطر

1- عن الصندوق

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.

2- تجدون ادناه أبرز احداث الصندوق خلال عام 2024م:

1 قام مدير الصندوق بإتمام الاستحواذ ونقل ملكية مبنى مكتبي (مبنى صفر) في الرياض. وقد بلغت قيمة الاستحواذ (80,000,000) ريال سعودي غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية، ولا يوجد رسوم سعي على الصفقة. وقد تم تمويله كاملاً من التسهيلات البنكية المتاحة للصندوق.

2 قام مدير الصندوق بإتمام الاستحواذ ونقل ملكية مبنى مكتبي (مبنى الجوهرة) في الرياض. وقد بلغت قيمة الاستحواذ (110,000,000) ريال سعودي غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية و رسوم السعي. وقد تم تمويله كاملاً من التسهيلات البنكية المتاحة للصندوق.

3 قام مدير الصندوق بإتمام صفقة عقار أسس والتي بموجبها تم بيع المكان مول بالرياض بقيمة (393,000,000) غير شامل ضريبة التصرفات العقارية مقابل شراء عقار مكتبي من أسس مؤجر بالكامل بقيمة (368,000,000) ريال سعودي غير شامل ضريبة التصرفات العقارية

4 قامت شركة الانماء المالية نيابة عن الصندوق بمطالبة شركة سويكوب باسترداد رسوم إدارة الصندوق عن فترة نقل المهام، وصدر حكم لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية لصالح الصندوق وتم التنفيذ واسترداد المبلغ، كما قررت شركة الانماء المالية اعفاء الصندوق عن رسوم الإدارة لفترة نقل المهام وذلك بمبلغ قدره 1.2 مليون

5 شراء عقار في حي القيروان بمدينة الرياض وهو عبارة عن مجمع مكتبي مقام على أرض مساحتها (14,880) متر مربع، وسعر شراء العقار 380 مليون ريال والعائد السنوي الصافي 8.95% من سعر الشراء



3- نبذة عن مجريات الأصول

أ. التشغيل

- 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، وتم البدء بأعمال ربط المول بشبكة الكهرباء حيث بلغت نسبة الإنجاز 25% ويتوقع أن يؤدي ذلك الى تخفيض المصاريف التشغيلية للمول لتكون ما نسبته 25% من إيرادات المول.
- يواجه المكان مول حفر الباطن تحديا بخروج مستأجرين رئيسيين، ويعمل مدير الصندوق بالتعاون مع مدير الأملاك على تحفيز خطة التأجير للمحافظة على فاعلية المجمع.
- تتم 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.

ب. التأجير

تجدون أدناه نسب تشغيل للعقارات المملوكة للصندوق

العقار	2024
المكان مول – الدوادمي	87%
المكان مول – حفر الباطن	64%
مبنى سيجنتشر	100%
مبنى صفر المكتبي	100%
مبنى الجوهرة المكتبي	100%
مبنى جزل المكتبي	100%

* لم يتم إضافة المكان مول في تبوك نظرا لكونه مغلق

ج. تقرير القضايا

نظرا لوجود مبالغ مستحقة على مستأجرين أصول الصندوق لم يتمكن مدير الأملاك من تحصيلها، فقد تم تعيين عدد من المحصلين القانونيين الذي تولوا دراسة القضايا والعمل عليها، وقد واجهتنا عدد من الإشكاليات حيث أن العقود الموقعة ورقية غير موثقة في منصة إيجار مما يتطلب توثيق حالة العقد والتي واجهت بعض التحديات، تجدون في الجدول عدد القضايا وحالتها .

حالة القضايا	2024
عدد القضايا المحالة الى مكتب المحاماة	83
مرفوعة	46
تم كسب القضية	17
قيد التنفيذ	20
تم التسوية	9

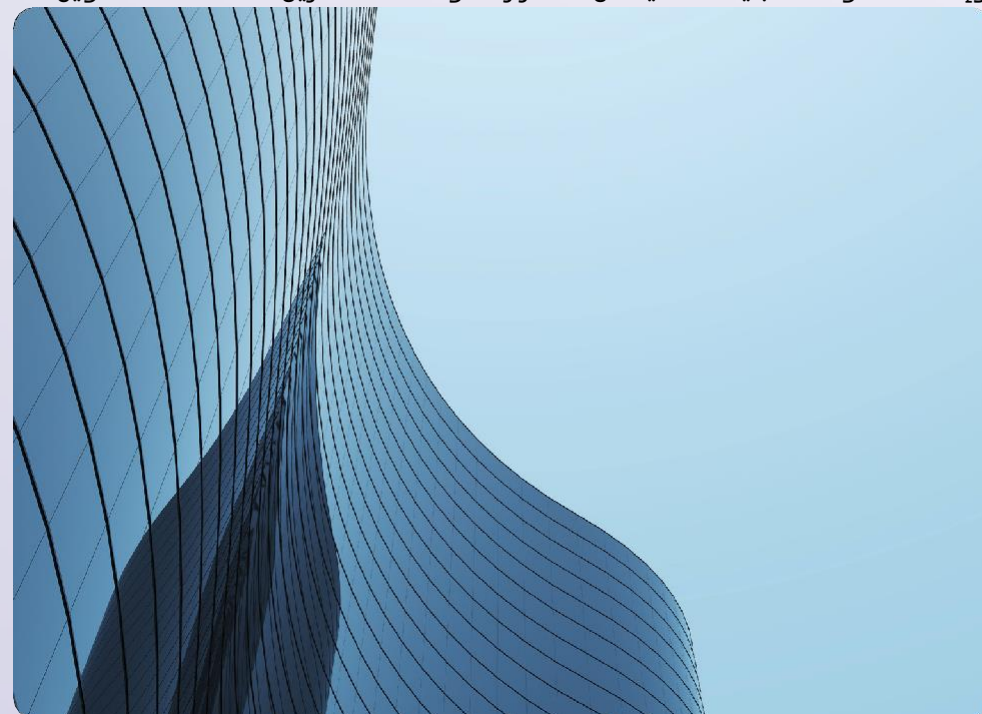
4- الأصول التي يستثمر فيها الصندوق:

يستثمر الصندوق كما في عام 2024م في المجمعات التجارية والمكتبية المذكورة :

العقار	المكان مول حفر الباطن	المكان مول تبوك	المكان مول الدوادمي	سيجنتشر	مفر	الجوهرة	جزل
المدينة	حفر الباطن	تبوك	الدوادمي	الرياض	الرياض	الرياض	الرياض
نوع الملكية	ملكية حرة	ملكية حرة	عقد منفعة	ملكية حرة	ملكية حرة	ملكية حرة	ملكية حرة
قيمة الشراء (مليون ريال سعودي)	470.2	219.4	166.8	52	80	110	368
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	32%	15%	11%	4%	5%	8%	25%

5- الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها «إن وجدت» الصندوق:

يعمل مدير الصندوق باستمرار على البحث عن فرص استحواذ جديدة تتماشى مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية ، وذلك من خلال دراسة وتحليل السوق بشكل دوري لتحديد العقارات ذات الجدوى الاستثمارية العالية التي تسهم في تعزيز العوائد وتحقيق استدامة الأرباح، مع التركيز على الأصول التي تتميز بمواقع استراتيجية وإمكانات نمو مستقبلية ، مما يضمن استقرار العوائد للمستثمرين على المدى الطويل



6- توضيح نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة «إن وجدت»:



نسبة قيمة العقارات
غير المؤجرة



نسبة قيمة العقارات
المؤجرة

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



*المجموع 100 %



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

نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات عام 2024م هي كالتالي:

لا ينطبق

نسبة المصروفات الغير النقدية
من صافي أرباح الصندوق

23%

نسبة الإيرادات الغير محصلة
من إجمالي الإيرادات

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

لا ينطبق

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

2019	2020	2021	2022	2023	2024	
1,149,508,173	947,722,311	932,864,494	905,661,150	865,350,740	835,720,617	صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية
9.74	8.03	7.9	7.68	7.33	7.08	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية
9.74	9.80	8.03	7.87	7.49	7.08	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية
9.30	8.03	7.9	7.68	7.33	7.02	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	118,000,000	عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية
0.43	0.0	0.10	0.225	0.30	0.32	توزيع الدخل لكل وحدة (إن وجدت)
%4.56	%3.39	%3.62	%3.19	%3	%3.6	نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول*
لا ينطبق	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	6%	%22	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها

* لا تشمل التكاليف غير النقدية.
** مدة التمويل المصرفي 8 سنوات تنتهي في 30 /11/ 2030م

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

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

سنة واحدة	ثلاث سنوات	خمسة سنوات	منذ التأسيس
188 مليون ريال سعودي	288.37 مليون ريال سعودي	401.61 مليون ريال سعودي	563.31 مليون ريال سعودي

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

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
70 مليون ريال سعودي	91.7 مليون ريال سعودي	54.2 مليون ريال سعودي	59.04 مليون ريال سعودي	48.74 مليون ريال سعودي	51.63 مليون ريال سعودي	188 مليون ريال سعودي

صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية

2019	2020	2021	2022	2023	2024
3.88 مليون ريال سعودي	67.18 مليون ريال سعودي	10.79 مليون ريال سعودي	19.38 مليون ريال سعودي	56.27 مليون ريال سعودي	80.62 مليون ريال سعودي

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

المصروفات	القيمة
أتعاب الإدارة	3,261,116
مدير الأملاك	2,561,672
مصاريف التشغيل	18,189,946
رسوم الحفظ	215,258
المصاريف الإدارية للصندوق	610,792
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	52,500
أتعاب مراجع الحسابات	67,500
اتعاب المقيمين العقاريين	271,000
مصاريف أخرى*	775,720
رسوم جهات تنظيمية	1,148,950
إجمالي نسبة المصروفات**	%2.35

* يقصد بالمصاريف الأخرى رسوم التأمين على العقارات، واتعاب المحامي، ومصاريف نشرية.
** نسبة المصروفات من إجمالي الأصول.

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

1. تعلن شركة الإنماء المالية عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الإنماء ريت 5. لقطاع التجزئة عن الفترة (من 1 يوليو 2024م إلى 31 ديسمبر 2024م، بقيمة 0.17 ريال سعودي لكل وحدة ليصبح إجمالي التوزيع خلال السنة 0.32 ريال سعودي لكل وحدة..
2. تعلن شركة الإنماء المالية عن توقيع اتفاقية شراء عقار مكتبي في الرياض بتاريخ 1446/05/15هـ الموافق 2024/11/17م "الاتفاقية"، يقوم الصندوق بموجبها بالاستحواذ على عقار مكتبي مقام على أرض مساحتها 14,880 متر مربع وبمسطح بناء يتجاوز 65 ألف متر مربع بحي القيروان
3. تعلن شركة الإنماء المالية عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة بسبب استقالة عضو مجلس الإدارة الأستاذ / فيصل محمد العبدالكريم (عضو غير مستقل) وذلك اعتباراً من تاريخ 27/11/1445هـ الموافق 04/06/2024م
4. تعلن شركة الإنماء المالية عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة عن الفترة (من 1 يناير 2024م إلى 30 يونيو 2024م)، بقيمة 0.15 ريال سعودي لكل وحدة.
5. تعلن شركة الإنماء المالية بصفتها مدير صندوق الانماء ريت لقطاع التجزئة عن توقيع اتفاقية بتاريخ 2024/03/13م مع شركة أسس العقار، يقوم الصندوق بموجبها بالاستحواذ على عقار جديد مقابل نقل ملكية المكان مول في الرياض
6. تعلن شركة الإنماء المالية بصفتها مدير صندوق الانماء ريت لقطاع التجزئة عن توقيع اتفاقية شراء عقار مكتبي في الرياض بتاريخ 28/06/1445هـ الموافق 10/01/2024م "الاتفاقية"، يقوم الصندوق بموجبها بالاستحواذ على عقار مكتبي مقام على أرض مساحتها 3,780 متر مربع وبمسطح بناء يتجاوز 12 ألف متر مربع بحي القيروان
7. تعلن شركة الإنماء المالية عن توقيع اتفاقية شراء عقار مكتبي في الرياض بتاريخ 1445/06/19هـ الموافق 2024/01/01م "الاتفاقية"، يقوم الصندوق بموجبها بالاستحواذ على عقار مكتبي مقام على أرض مساحتها 5,180.7 متر مربع وبمسطح بناء يتجاوز 15 ألف متر مربع بحي حطين



تحديثات شروط وأحكام الصندوق

- تغيير أحد المقيمين العقاريين ليكون شركة اسناد للتقييم العقاري
- حذف ما يتعلق بالأستاذ/ فيصل العبدالكريم نظرا لاستقالته من مجلس إدارة الصندوق.
- تحديث رقم مك المكان مول في تبوك حيث تم فك رهنه قبل اجراء المزاد
- مزيد من الإفصاح والتوضيح حيال استخدام متحصلات الطرح والاشتراك
- إضافة رسوم المستشار الضريبي والمستشار الزكوي كجزء من المصاريف الأخرى
- تحديث بيانات التغطية التأمينية للأصول
- تحديث بيانات مدير الصندوق

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

التقرير السنوي لأعضاء مجلس إدارة صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة لعام 2024م

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:

القرارات التي تمت بالتمرير	التاريخ	القرارات التي تمت بالتمرير	التاريخ
الموافقة على شراء عقار مكتبي بحي القيروان	14 نوفمبر 2024م	الموافقة على تحديث شروط وأحكام الصندوق	13 يونيو 2024م
اعتماد سياسة التصويت في أصول الصندوق	19 أغسطس 2024م	الموافقة على القوائم المالية للفترة المنتهية ب 31 ديسمبر 2023م	28 مارس 2024م
الموافقة على شراء وحدات صندوق الانماء ريت الفندقية	18 أغسطس 2024م	الموافقة على بيع المكان مول وشراء عقارين جديدين بحي الياسمين	12 مارس 2024م
الموافقة على اجراء توزيعات نقدية عن النصف الأول من عام 2024م	09 يوليو 2024م	الموافقة على آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بالصندوق	27 فبراير 2024م
الموافقة على تعديل صفقة أسس العقار	13 يونيو 2024م	الموافقة على اجراء توزيعات نقدية عن النصف الثاني من عام 2023م	01 يناير 2024م
الموافقة على تنفيذ ربط التيار الكهربائي للمكان مول في حفر الباطن	13 يونيو 2024م	الموافقة على استحواذ مبنى صفر بحي القيروان ومبنى جوهرة حطين	18 ديسمبر 2023م
الموافقة على تعيين المقيم العقاري	13 يونيو 2024م		

بيان حول العمليات 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.

14- تقرير تقويم المخاطر:

تعريف وتحديد المخاطر

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

مخاطر السوق

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

تقييم المخاطر وآلية قياسها

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

مخاطر التشغيل

هي المخاطر الخاصة والمتعلقة بآلية إدارة الصندوق من قبل مدير الصندوق والتي تؤدي إلى حدوث تأثير سلبي على أداء الصندوق.

آلية المراقبة التحكم بالمخاطر

يتم تقييم المخاطر الكامنة للصناديق العقارية وأهميتها النسبية المحتملة بالإضافة إلى تحديد واختبار منهجية لقياسها. وتدرج المخاطر المصاحبة لأعمال الصندوق كما تم يتم تحديد مدى تقبل المخاطر المصاحبة لأعمال الصندوق وحدودها، واعداد تقارير خاصة تضمن آلية المراقبة ومستويات التعرض للمخاطر وآلية التحكم بها. وعلى أداء الصندوق بصورة خاصة.

مخاطر الأعمال لمدير الصندوق:

هي المخاطر الخاصة بطبيعة وأعمال الاستثمار التي يقوم بها مدير الصندوق.

المخاطر المالية:

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

مخاطر الالتزام

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

مراجعة المخاطر وعلاجها

يتم اتباع أحد الاستراتيجيات التالية لمراجعة وعلاج المخاطر.



تجنب المخاطر

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



تخفيف المخاطر

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



تحويل المخاطر

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



قبول 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.



فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق اليها 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:						
1	مخاطر تركيز استثمارات الصندوق في قطاع المراكز التجارية	عند تأسيس الصندوق، تتركز استثمارات الصندوق، في قطاع التجزئة من خلال تملك ثلاثة أصول عقارية وعقد انتفاع واحد تتكون من مجمعات تجارية. ونتيجة لذلك، فإن إيرادات الصندوق وصافي 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 وقيمته وحداته بشكل أكبر مما لو كانت استثمارات الصندوق في أصول عقارية موزعة على قطاعات مختلفة	✓		يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية كما ان تركز 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.	
2	مخاطر عدم وجود ماضي تشغيلي سابق للصندوق	تم تأسيس الصندوق حديثاً دون ماضي تشغيلي سابق يمكنّ المستثمرين المحتملين من التنبؤ بالأداء المستقبلي للصندوق. كما أن النتائج السابقة لصناديق مماثلة أو الأداء السابق للأصول العقارية محل استحواذ 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.		✓	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	
3	مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق	سيعتمد الصندوق على خدمات الإدارة والاستشارات التي يقدمها موظفي مدير الصندوق. وقد يكون من الصعب استبدال بعض الموظفين الرئيسيين، وخاصة في الإدارة العليا لمدير الصندوق. وفي حالة ترك أحد هؤلاء الموظفين العمل ولم يكن مدير الصندوق قادراً على إيجاد بديل مناسب له/لها، فإن أداء أعمال الصندوق قد تتأثر بشكل سلبي.		✓	إن مدير الصندوق شركة مالية متمكنة في نطاق عمل الصناديق بوجود فريق احترافي متميز يمكنه تغطية فقدان أي فرد من طاقمه الإداري بنفس الكفاءة والقدرة وبما لا يؤثر على سير أعمال الصندوق.	
4	مخاطر السيولة	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 والسوق الخاص بأدوات استثمار مماثلة. ونظراً لأن كمية السيولة لوحداث 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.		✓	يقوم مدير الصندوق بالأخذ بعين الاعتبار لظروف السوق ودراسة الإجراءات الأنسب عند التخطيط لبيع أي أصول، علماً بأنه لا توجد أي نية لبيع الأصول في الفترة الحالية	

فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق اليها 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:						
5	مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية	قد يتعرض تداول الوحدات لعوامل تؤدي إلى حدوث تقلبات في قيمتها منها العوامل التي قد تؤثر سلباً على أسواق الأسهم المحلية والعالمية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل واتجاهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة وعمليات البيع الكبيرة لوحدات الصندوق. 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 السوقية لأصول الصندوق.	✓			يعتبر سوق الأسهم السعودي أحد أكبر أسواق المنطقة، وكون وحدات الصندوق مدرجة في السوق الرئيسي فإن ذلك يخفض المخاطر المشار اليها، بالإضافة الى أن مدير الصندوق يعمل جاهداً لتقييم المخاطر المحتملة ووضع استراتيجيات فعالة للتخوط منها.
6	مخاطر زيادة رأس مال الصندوق	في حال قرر مدير الصندوق مع مالكي الوحدات زيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة سواء مقابل اشتراكات عينية أو نقدية، فسيؤدي ذلك إلى تخفيض الحصص النسبية لمالكي الوحدات في الصندوق في ذلك الحين وذلك في حال زيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة مقابل اشتراكات نقدية، 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.	✓			يعمل مدير الصندوق على دراسة الهيكل الأنسب لرأس مال الصندوق بما يحقق المصلحة القصوى لمالكي وحدات الصندوق الحاليين والمحتملين، ويتم توضيح ذلك في شروط وأحكام الصندوق.
7	مخاطر عدم تحقيق عوائد على الاستثمار	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 أو 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.	✓			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.
8	مخاطر تعارض المصالح	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.	✓			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، كما أن مدير الصندوق يقوم بأجراء تحقق سنوي للأعضاء المستقلين للتحقق من استقلاليتهم

فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق اليها 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 المرتبطة بالاستثمار بالصندوق:						
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 قام بتحليل البيانات المتعلقة بالصندوق وبناء استراتيجية للتعامل مع الأمور القائمة بما يحقق المستهدفات الاستثمارية للصندوق.
ب- المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق						
1	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 وبالعبي 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 الخارجة عن سيطرة مدير الصندوق. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر جوهريّة تؤثر سلباً على قيمة أصول الصندوق وقدرة الصندوق على توليد أي عوائد على استثماراته.	✓			يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية. كما يعمل مدير الصندوق على تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة.
2	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.	✓			يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية. كما يعمل مدير الصندوق على البحث عن طرق بديله مناسبة في حال كان هناك حاجة لتسييل استثماراته العقارية
3	مخاطر إمكانية الطعن في ملكية الصندوق لأصول العقارية	إن سلامة مكوك 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 رهن 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.

فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق اليها 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	
ب- المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق:						
4	مخاطر الطبيعة التنافسية في قطاعي التجزئة والمراكز التجارية في المملكة	تقع بعض الأصول العقارية المبدئية في مناطق تنسم بقوة التنافس في قطاع التجزئة بشكل عام وفي قطاع المراكز التجارية بشكل خاص. وبالإضافة إلى ذلك، فإنه من الممكن أن يتم افتتاح وإنشاء مراكز تجارية تقع بالقرب من الأصول العقارية محل استثمار الصندوق مما يؤدي إلى خلق تنافس مباشر مع الأصول العقارية. وفي ضوء ذلك، فإن عوائد الأصول العقارية وقيمتها السوقية ستعتمد على قدرة الأصول العقارية في قوة جذب المستأجرين بالمقارنة 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 الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.	✓			يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية. كما يعمل مدير الصندوق على تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة.
5	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. وعلاوة على ذلك، فإن الاستقرار المالي للمستأجرين 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.	✓			يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية. كما يعمل مدير الصندوق على التأكد من ملاءة المستأجرين، وتقديم أسعار في نطاق معدلات السوق مما يعزز من استدامة المستأجرين كما يعمل مدير الصندوق على تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة.
6	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 وتشغل الأصول بأفضل ظروف ممكنة.
						كما يعمل مدير الصندوق على تقديم أسعار في نطاق معدلات السوق مما يعزز من استدامة المستأجرين

فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق اليها 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	
ب. المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق						
7	مخاطر إمكانية خضوع الصندوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات	قد تنخفض الإيرادات والدخل التشغيلي الذي سيرد 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
8	مخاطر عدم ضمان الإبقاء على أسعار التأجير وفقاً للأسعار السائدة في السوق	تعتمد أسعار التأجير للأصول العقارية على عدة عوامل، بما في ذلك دون حصر، أوضاع العرض والطلب السائدة وجودة وتساميم 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.	✓			يحرص مدير الصندوق على تقديم أسعار إيجار تتماشى مع معدلات السوق للأصول المؤجرة، بهدف تشجيع المستأجرين على الاستمرار والالتزام بسداد الإيجارات في مواعيدها دون تأخير.
9	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.	✓			يقوم مدير الصندوق دورياً بتقييم الشركات المقدمة للخدمات الجوهرية للصندوق، ويعرض هذا التقييم على مجلس إدارة الصندوق، وفي حال تبين أن تقييم مدير الأملاك لا يتناسب مع متطلبات الصندوق فسيتم العمل على تقييم الامر والخطوات التصحيحية المطلوبة.
10	مخاطر الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية	يجب الحصول على جميع الموافقات التنظيمية والتراخيص اللازمة لذلك للتشغيل. ولا يمكن ضمان الحصول على جميع الموافقات التنظيمية ذات الصلة بالأصول العقارية أو تجديدها في الوقت المناسب أو أنه من اللازم الحصول عليها. 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 وأكثر تكلفة بحيث ينتج عن التزام الصندوق بهذه القوانين أو اللوائح تكبد نفقات رأسمالية كبيرة أو التزامات أو مسؤوليات أخرى، 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.

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

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها		
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة
ب. المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق					
11	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 كافيا	قد تكون الأصول العقارية عرضة للضرر المادي الناجم عن حريق أو عواصف أو زلازل أو غيرها من الكوارث الطبيعية، أو لأسباب أخرى مثل الاضطرابات السياسية. وفي حالة وقوع أي حدث من هذا القبيل، قد يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الأصول العقارية، وكذلك الإيرادات المتوقعة. بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن إعطاء ضمان على أن الخسائر الناتجة (بما في ذلك خسارة دخل الإيجار) قد يتم تعويضها بالكامل تحت غطاء التأمين (في حال وجد) وهناك أنواعاً معينة من المخاطر والخسائر (على سبيل المثال، الخسائر الناجمة عن الاضطرابات السياسية، وأعمال الحرب أو بعض الكوارث الطبيعية) قد لا يمكن تأمينها من الناحية الاقتصادية أو بشكل عام. وفي حال وقوع أي من تلك الأحداث فقد يكون لها تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.	✓		يقوم مدير الصندوق بتحليل المخاطر التي قد تنجم من الكوارث الطبيعية ويضع هذه المخاطر بالحسبان، وجرت العادة على تأمين العقارات محل الاستثمار تجنباً لمخاطر القوة القاهرة، وبذلك يتم تقليل المخاطر المحتملة جراء القوة القاهرة.
12	مخاطر نزع ملكية الأصول العقارية	إنه من حق الدولة وضع اليد الإيجاري على عقار لتحقيق المنفعة العامة، من ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- بناء الطرق و المرافق العامة. وعلى الرغم من احتمالية دفع تعويض عن نزع الملكية، فهناك خطر يتمثل في أن يكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق نزع الملكية، فقد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.	✓		مخاطر إمكانية الطعن في ملكية العقار تعتبر منخفضة نسبياً وذلك بناءً على هيكله الصندوق قبل إنشائه والتي أجريت عن طريق الدراسات النافية للجهالة. وفي حال كان هناك نزاع للملكية فسيتم تعويض الصندوق بقيمة الأصول المنزوعة
13	مخاطر تغير التجارة الإلكترونية المحيط التنافسي لأعمال التجزئة التقليدية	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 وبائعي منتجات التجزئة، حيث قد يؤدي ذلك إلى تقلص قاعدة عملاء المحلات التجارية التقليدية ومرتبدي المراكز التجارية والذي يمكن أن يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.	✓		يعمل مدير الصندوق على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق، وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية وعلى البحث عن قطاعات أخرى قد يكون لها تأثير إيجابي للصندوق
14	مخاطر التطوير العقاري	يتضمن تطوير وتسويق مشروع عقاري جديد عدة مخاطر، منها على سبيل المثال لا الحصر: التأخير في الانتهاء من الاعمال في الوقت المناسب، وتجاوز التكاليف المحددة، وضعف جودة الاعمال، وعدم القدرة على تحقيق المبيعات، والقوة القاهرة، إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضا على مخاطر أخرى، من بينها تأخر الحصول على الموافقات اللازمة للتطوير، وغيرها من الموافقات والتصريحات 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.	✓		أن تعيين شركة تطوير تتمتع بالخبرة الكافية في مجال التطوير العقاري من شأنه ان 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

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

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها		
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة
ب. المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق					
15	مخاطر التمويل	من الممكن أن يحصل الصندوق على تمويل مصرفي لتمويل تطوير أصوله، واللجوء إلى التمويل يتيح فرصة لزيادة الدخل، ولكنه في الوقت نفسه ينطوي على درجة عالية من المخاطر، وقد يؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل (قد تزداد تكلفة التمويل التي يحصل عليها الصندوق في حال ارتفاع أسعار الأرباح التمويلية مما يؤثر سلباً على أدائه)، علاوة على ذلك فإنه قد يتم رهن أصول الصندوق إلى الجهات المانحة للتمويل وقد يتم التوقيع بين مدير الصندوق والمصرف الممول على عقود التمويل وغيرها، وقد يطالب المصرف الممول بالأصول عند حدوث أي تخلف عن السداد من الصندوق والذي يعتمد كذلك على شروط ذلك التمويل.	✓		يعمل مدير الصندوق على دراسة الهيكل الأنسب لرأس مال الصندوق بما يحقق المصلحة القصوى لمالكي وحدات الصندوق، ويتم توضيح ذلك في شروط وأحكام الصندوق.
16	مخاطر الاستثمار في صناديق أسواق النقد	هي جميع المخاطر المماثلة لمخاطر الاستثمار في صناديق أسواق النقد المخصصة من قبل هيئة السوق المالية والتي قد تتعرض لها صناديق الاستثمار الأخرى التي قد يستثمر فيها الصندوق والتي تتمثل في إخفاق أي مدين لصندوق النقد في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مع الطرف المتفق معه مما قد يتسبب في خسارة الصندوق لجميع المبلغ المستثمر في هذه التعاملات أو جزء منه، والذي بدوره قد يؤثر سلبياً على أداء الصندوق وبالتالي ستتخفف قيمة الوحدة لن يكون هناك أي ضمان بأن تطوير أصول الصندوق وتشغيلها وبيعها سيكون مدرراً للأرباح المستهدفة من مدير الصندوق، أو أن الصندوق سينجح في تجنب الخسائر، أو أن النقد الناتج عن عملياته سيكون متاحاً للتوزيع على مالكي الوحدات بخلاف العائدات الإيجابية والرأسمالية التي من الممكن أن تأتي من تأجير وبيع أصول الصندوق، بالإضافة إلى ذلك فإن إجراء مدير الصندوق أي توزيعات على مالكي الوحدات قد يكون مقيداً بشروط يفرضها البنك الممول.		✓	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 جوهريّة مقارنة بحجم أصول الصندوق. كما يتم تضمين عوائد الاستثمار في صناديق أسواق النقد في التقارير الدورية لمالكي الوحدات والقوائم المالية للصندوق.
17	مخاطر الخسائر غير المؤمنة	سوف يحتفظ الصندوق بتأمين للمسؤولية التجارية وتأمين على الملكية وغيرها من أنواع التأمين التي تغطي جميع الممتلكات التي يملكها ويديرها الصندوق وذلك بالنوع والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تنطبق على العقار وبتكلفة 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 يتكبّد خسائر مادية تتجاوز عائدات التأمين وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدوده التأمينية فيما يتعلق بملكية إحدى العقارات أو أكثر، فإنه من المحتمل أن يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة فضلاً عن العائدات المستقبلية المتوقعة من هذه الممتلكات. وبالتأكيد فإن أي خسارة من هذا القبيل من المرجح أن تؤثر سلباً على حالة الصندوق المالية ونتائج عملياته والتدفقات النقدية الناتجة عنه، ومن ثم قدرة الصندوق على تقديم توزيعات مالية لمالكي الوحدات.		✓	يعمل مدير الصندوق على تأمين العقارات محل الاستثمار تجنباً لمخاطر القوة القاهرة وللخسائر، وبذلك يتم تقليل المخاطر المحتملة جراء جميع الخسائر ويضمن مدير الصندوق بأن تكون التغطية التأمينية كافية لجميع المخاطر التي قد تنشأ على الأصول.

فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق اليها 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	
ج. المخاطر الأخرى						
1	مخاطر السياسية	قد يتأثر أداء الصندوق من الآثار السلبية الناجمة عن أحداث سياسية غير متوقعة ضمن النطاق المحلي أو الإقليمي لمكان استثمارات الصندوق. حيث أن مثل هذه الأحداث السياسية وعدم الاستقرار غالباً ما تؤثر سلباً بشكل مباشر أو غير مباشر على القطاعات الاقتصادية والتجارية ومنها القطاع العقاري محل استثمار الصندوق.	✓			في حال حدوث آثار سلبية ناجمة عن أحداث سياسية غير متوقعة قد تؤثر على أداء الصندوق، سوف يقوم مدير الصندوق بمناقشتها مع مجلس إدارة الصندوق وذلك بتحليل الأثر السليبي على الصندوق وتطوير استراتيجية لتفادي الضرر المحتمل.
2	مخاطر اعتماد الصندوق على اقتصاد المملكة ووضعها في السوق العالمية	سوف تتأثر نتائج الصندوق ووضعه 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 سلب 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 سلب في وجوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.	✓			في حال حدوث آثار سلبية ناجمة عن أحداث اقتصادية غير متوقعة قد تؤثر على أداء الصندوق، سوف يقوم مدير الصندوق بمناقشتها مع مجلس إدارة الصندوق وذلك بتحليل الأثر السليبي على الصندوق وتطوير استراتيجية لتفادي الضرر المحتمل.
3	مخاطر استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية 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 سلب في وجوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.	✓			في حال حدوث آثار سلبية ناجمة عن التغيرات المستمرة والتي قد تؤثر على أداء الصندوق، سوف يقوم مدير الصندوق بمناقشتها مع مجلس إدارة الصندوق وذلك بتحليل الأثر السليبي على الصندوق وتطوير استراتيجية لتفادي الضرر المحتمل.
4	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.	✓			احتمالية الحدوث منخفضة حيث لا يوجد على الصندوق أي قضايا قانونية ولا تعارض حيال الصندوق حالياً. كما أن الصندوق يعتمد في آلية تنفيذه للأعمال بطريقة قانونية وذلك لتفادي أي قضايا ممكن أن تعرض الصندوق لأخطار التقاضي مع الغير. وبناءً عليه سيوف يقوم مدير الصندوق بمشاركة مجلس الإدارة في حال انخراطه بأي نوع من النزاعات القضائية.
5	مخاطر البيانات المستقبلية او الافادات المستقبلية	قد تحتوي شروط و أحكام هذا الصندوق على إفادات ذات طابع مستقبلي وبيانات مستقبلية فيما يتعلق بوفائات مستقبلية أو أداء الصندوق في المستقبل وفي بعض الحالات يمكن تحديد الإفادات ذات الطابع المستقبلي من خلال مصطلحات مثل "يتوقع" أو "يستمر" أو "يوامل" أو "يقدر" أو "يعتزم" أو "قد" أو "يحقق" أو "ينبغي" أو "سوف" أو "ينوي" أو "ربما" أو صيغة النفي لتلك المصطلحات أو أية عبارات أخرى مشابهة ولا يعتمد تلك الإفادات لكونها توقعات وقد تكون الوقائع أو النتائج الفعلية مختلفة اختلافاً جوهرياً ولدى تقويم تلك الإفادات يجب على المستثمرين تحديداً النظر في مختلف العوامل بما في ذلك المخاطر الموضحة في هذه الشروط والأحكام وقد تتسبب تلك العوامل في أن تأتي الوقائع أو النتائج الفعلية مختلفة.	✓			في حال حدوث آثار سلبية جوهريّة مختلفة عن الافادات ذات الطابع المستقبلي والتي قد تؤثر على أداء الصندوق، سوف يقوم مدير الصندوق بمناقشتها مع مجلس إدارة الصندوق وذلك بتحليل الأثر السلب في على الصندوق وتطوير استراتيجية لتفادي الضرر المحتمل.



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@alinmacapital.com

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
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 - ٣٤	إيضاحات حول القوائم المالية

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة ("الصندوق") المدار من قبل شركة الإنماء المالية (سابقاً: شركة الإنماء للاستثمار) ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر 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 ٢٠٢٤ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

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

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية 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 المالية)

أمر المراجعة الرئيسية (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مجمعات تجارية ومباني مكتبية تقع في المملكة العربية السعودية. تدرج العقارات الاستثمارية المحفوظ بها لغرض زيادة رأس المال وأو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ١,٠٧٥ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٨٩٢ مليون ريال سعودي) وذلك بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ١٨٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٩٢ مليون ريال سعودي). لتقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين اثنين من مقيمي العقارات المعتمدين المستقلين لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي. يتم إجراء عمليات التقييم باستخدام منهجيات وطرق شائعة، ويُعتبر هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية حيث أن هذه المنهجيات والطرق تتضمن أحكاماً وتقديرات مهمة من بينها معدلات الخصم ومعدل النمو ومعدل الرسملة وغيرها، بما في ذلك تأثير التقلبات الاقتصادية على أعمال الصندوق. تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للصندوق بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٥,٦، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاحين ٦ و ٧ حول القوائم المالية المرفقة.	تضمنت إجراءات مراجعتنا المتعلقة بتقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية ما يلي: - الحصول على فهم آلية وضوابط تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية من خلال تنفيذ إجراءات تفصيلية. - مطابقة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الظاهرة في إيضاح ٧ حول القوائم المالية المرفقة مع تقرير المقيمين المستقلين الذين استعانت بهم الإدارة. - تقييم أهلية المقيمين واستقلاليتهم ومؤهلاتهم المهنية وكفاءتهم وخبرتهم، وتأكدنا من اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). - على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعنا به، قمنا بما يلي: ○ تقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية؛ ○ إجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛ ○ تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية، مثل معدلات الخصم ومعدل النمو ومعدل الرسملة ومعدل الرسملة، المستخدمة من قبل المقيمين المستقلين في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لغرض تقييم الانخفاض في القيمة. - مقارنة القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية مع قيمتها الدفترية لتحديد ما إذا كان من الضروري إثبات أي خسارة انخفاض في القيمة. - تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية.

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

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٤

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٤، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٤ 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 ٢٠٢٤، 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، 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 (تتمة) إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة (مدار من قبل شركة الإنماء المالية)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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

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

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

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة 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: ٢٧ رمضان ١٤٤٦ هـ
(٢٧ مارس ٢٠٢٥)

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

قائمة المركز المالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	الموجودات
ريال سعودي	ريال سعودي		الموجودات غير المتداولة
٨٩٢,١٣٧,٩٨٢	١,٠٧٤,٥٠٣,٣٣٨	٦	عقارات استثمارية
٨٩٢,١٣٧,٩٨٢	١,٠٧٤,٥٠٣,٣٣٨		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٤,٨٠٨,٩١٢	١,٧٨١,١٣١	٨	دخل إيجار مستحق القبض
٤,٤٦٨,٢١٠	٣,٩٨٤,٤٣٥	٩	مصاريف مدفوعة مقدما ومدنيون آخرون
١,٢١٩,٣٣٨	-	١٠	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة
١,٩٥٣,٤٢٧	٥٤,٦١٣,٧٤٣	١١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٥,٦١٨,٢١٥	١٦,١٠٧,٦٩١	١٢	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
١٤,١٧٢,٣٨٣	٣,٧٣٨,٥٦٦		نقدية وأرصدة لدى البنوك
٥٢,٢٤٠,٤٨٥	٨٠,٢٢٥,٥٦٦		إجمالي الموجودات المتداولة
٩٤٤,٣٧٨,٤٦٧	١,١٥٤,٧٢٨,٩٠٤		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٦,٣٢٣,٤٥٧	٥,٩٥٥,٠٥٢	١٣	جزء غير متداول من التزامات إيجار
٥٥,١٠٠,٠٠٠	٢٥٧,٣٤٩,٢٩١	١٤	قروض طويلة الأجل
٦١,٤٢٣,٤٥٧	٢٦٣,٣٠٤,٣٤٣		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٦٥٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠	١٣	جزء متداول من التزامات إيجار
٨,١٨٥,٧٣٧	٤٢,١٥٧,٨٤٦	١٥	مطلوبات عقود
٧,٦٧١,٣٦٣	١١,٨١٦,٤٥٦	١٦	مصاريف مستحقة الدفع ودائنون آخرون
٩٩٧,٠٨٤	٩٩٧,٠٨٤	١٧	زكاة مستحقة
١٠٠,٠٨٦	٨٢,٥٥٨	٢٦	توزيعات أرباح مستحقة
١٧,٦٠٤,٢٧٠	٥٥,٧٠٣,٩٤٤		إجمالي المطلوبات المتداولة
٧٩,٠٢٧,٧٢٧	٣١٩,٠٠٨,٢٨٧		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
٨٦٥,٣٥٠,٧٤٠	٨٣٥,٧٢٠,٦١٧		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
٩٤٤,٣٧٨,٤٦٧	١,١٥٤,٧٢٨,٩٠٤		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠		وحدات مصدرة (بالعدد)
٧,٣٣	٧,٠٨	٧	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)
٧,٩٥	٧,٣٧	٧	القيمة العادلة للوحدة (بالريال السعودي)

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
			الإيرادات
٥١,٦٣٣,٤٦٩	٧٩,٨٤٠,٢١٦	١٨	دخل إيجار من عقارات استثمارية
-	١٠٧,٨٩٤,٩٨٥	٦	مكاسب استبعاد عقارات استثمارية
٥١,٦٣٣,٤٦٩	١٨٧,٧٣٥,٢٠١		
			المصاريف
(٣٨,١٩٤,٦٤٢)	(٣٥,١٧٠,٢٠٥)	٦	استهلاك عقارات استثمارية
(٢٠,٢٨٠,٩٧٤)	(٢٠,٧٥١,٦١٨)	٢٠	أتعاب مدير عقارات والمصاريف ذات العلاقة
(٥,١٣٢,٤٩٧)	(٣,٢٦١,١١٦)	١٠	أتعاب إدارة
(٢,١٣٩,٩١٠)	-	-	خصومات تسوية
(٢,٩٨٣,٠٦٩)	(٣,٢٧١,٤٣٩)	١٩	مصاريف عمومية وإدارية
٢٢,٥١٠,٦٧٠	(١٤,٣٧٢,١٩٦)	٨	مخصص (عكس قيد) خسائر الائتمان المتوقعة
(٤٦,٢٢٠,٤٢٢)	(٧٦,٨٢٦,٥٧٤)		إجمالي المصاريف
٥,٤١٣,٠٤٧	١١٠,٩٠٨,٦٢٧		ربح العمليات للسنة
(٤,٤٦٨,٢٦٩)	(١٧,٥٩٠,٢٨٢)	٢١	أعباء مالية
١٨٢,٣٨١	٣٢٨,٦٨٠		دخل عمولة خاصة
١١٤,٢٨١	٢,٥٠١,٩٦٥		ربح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩,٧٥٠	٥٩٦,٦٥٩		إيرادات أخرى
١,٢٥١,١٩٠	٩٦,٧٤٥,٦٤٩		ربح السنة قبل الانخفاض في القيمة
(١١,٤٧١,٦٠٠)	(٨٨,٦١٥,٧٧٢)	٦	مخصص انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(١٠,٢٢٠,٤١٠)	٨,١٢٩,٨٧٧		ربح (خسارة) السنة
(١٠,٢٢٠,٤١٠)	٨,١٢٩,٨٧٧		صافي ربح (خسارة) السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(١٠,٢٢٠,٤١٠)	٨,١٢٩,٨٧٧		إجمالي الدخل/(الخسارة) الشامل للسنة

صندوق الإئتماء ريت لقطاع التجزئة

(مدار من قبل شركة الإئتماء المالية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		الأنشطة التشغيلية
(١٠,٢٢٠,٤١٠)	٨,١٢٩,٨٧٧	ربح (خسارة) السنة قبل الزكاة
		التعديلات لـ:
٣٧,٧١٦,٥٨٥	٣٤,٦٩٠,٨٣٨	استهلاك عقارات استثمارية
١١,٤٧١,٦٠٠	٨٨,٦١٥,٧٧٢	مخصص انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(٢٢,٥١٠,٦٧٠)	١٤,٣٧٢,١٩٧	مخصص / (عكس قيد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٤,٤٦٨,٢٧٠	١٦,٥٧٩,٠٣٢	أعباء مالية
٤٧٨,٠٥٩	٤٧٩,٣٦٧	استهلاك موجودات حق الاستخدام
(١٨٢,٣٨١)	(٣٢٨,٦٨٠)	دخل عمولة خاصة
(١١٤,٢٨١)	(٢,٥٠١,٩٦٥)	ربح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(١٠٧,٨٩٤,٩٨٥)	مكاسب استبعاد عقارات استثمارية
٢١,١٠٦,٧٧٢	٥٢,١٤١,٤٥٣	
٧,١٩٨,١٧٨	٤٨٣,٧٧١	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٢١,٤٨١,٠١٣	(١١,٥٠٣,٠٨٨)	نقص في المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينين الآخرين
٧,٢٦١,٩١٤	٣٣,٩٧٢,١٠٧	(نقص) زيادة في دخل الإيجار مستحق القبض
(٥٩٥,٠٥٩)	٤,٣٠٣,٧٧١	زيادة في مطلوبات العقود
-	١,٢١٩,٣٣٨	زيادة (نقص) في المصاريف المستحقة الدفع والدائنين الآخرين
٥٦,٤٥٢,٨١٨	٨٠,٦١٧,٣٥٢	نقص في المبالغ المستحقة من جهة ذات علاقة
(١٨١,٧٧٧)	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٥٦,٢٧١,٠٤١	٨٠,٦١٧,٣٥٢	زكاة مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٥٦,٩٧٦,٨٩٧)	(٢٢٣,٢٥٦,٣٤٨)	شراء عقارات استثمارية
-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية
(١٠,٥٠٠,٠٠٠)	-	شراء موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
-	٩,٦٦٩,٠٠٠	متحصلات من استحقاق موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
(١٥,١١١,٨٣١)	(٥٠,١٥٨,٣٥١)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٣,٢٧٢,٦٨٨	-	متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١١,٨٢٨	١٧٠,٢٠٤	دخل عمولة خاصة مستلم
(٦٩,٢٠٤,٢١٢)	(٢٣٨,٥٧٥,٤٩٥)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٥٥,١٠٠,٠٠٠	٢٠٢,٢٤٩,٢٩١	مبالغ مسحوبة من قروض طويلة الأجل مستلمة
(٦٥٠,٠٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)	سداد جزء رئيسي من التزامات الإيجار
(٤,١٧١,٥٦١)	(١٦,٢٩٧,٤٣٧)	تكلفة تمويل مدفوعة
(٣٠,٠٩٠,٠٠٠)	(٣٧,٧٧٧,٥٢٨)	توزيعات أرباح
٢٠,١٨٨,٤٣٩	١٤٧,٥٢٤,٣٢٦	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٧,٢٥٥,٢٦٨	(١٠,٤٣٣,٨١٧)	صافي (النقص) / الزيادة في النقدية والأرصدة لدى البنوك
٦,٩١٧,١١٥	١٤,١٧٢,٣٨٣	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
١٤,١٧٢,٣٨٣	٣,٧٣٨,٥٦٦	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة
-	٣٦٨,٠٠٠,٠٠٠	المعاملات غير النقدية
		شراء عقارات استثمارية

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

صندوق الإئتماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإئتماء المالية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٠٥,٦٦١,١٥٠	٨٦٥,٣٥٠,٧٤٠	حقوق الملكية في بداية السنة
		الربح/(الخسارة) الشامل:
(١٠,٢٢٠,٤١٠)	٨,١٢٩,٨٧٧	صافي ربح/(خسارة) السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(١٠,٢٢٠,٤١٠)	٨,١٢٩,٨٧٧	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشامل للسنة
(٣٠,٠٩٠,٠٠٠)	(٣٧,٧٦٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٦)
٨٦٥,٣٥٠,٧٤٠	٨٣٥,٧٢٠,٦١٧	حقوق الملكية في نهاية السنة
		معاملات الوحدات القابلة للاسترداد
		فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات للسنة المنتهية:
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
وحدة	وحدة	
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية ونهاية السنة

١- التأسيس والأنشطة

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مقلد متداول تم تأسيسه في ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٦ أغسطس ٢٠١٨). والصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول"). يبلغ رأس مال الصندوق ١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهو مقسم إلى ١١٨,٠٠٠,٠٠٠ وحدة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي. وتبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

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

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

- (١) يتم استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق في الأصول العقارية المطورة التي تحقق دخلاً دوري، و
 - (٢) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.
- إضافة إلى ذلك، يمكن للصندوق أيضاً استثمار ما يصل إلى ٢٥٪ من إجمالي قيمة الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة في كل مما يلي، شريطة أن تكون كافة هذه الاستثمارات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية:
- (١) وحدات الصناديق العقارية المتداولة المطروحة طرْحاً عاماً في السوق المالية السعودية والمرخصة من هيئة السوق المالية،
 - (٢) وحدات الصناديق العقارية الخاصة المرخصة من هيئة السوق المالية،
 - (٣) الاستثمارات العقارية خارج المملكة العربية السعودية،
 - (٤) النقد وما في حكمه،
 - (٥) صناديق أسواق النقد المطروحة طرْحاً عاماً والمرخصة من هيئة السوق المالية،
 - (٦) أسهم الشركات العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية والمرخصة من هيئة السوق المالية، و
 - (٧) حقوق المنفعة.

تم تأسيس شركة صندوق وابل، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٩٢٩٦٥٣، واعتمادها من قبل هيئة السوق المالية كشركة ذات غرض خاص ("الشركة ذات الغرض الخاص") لصالح الصندوق. وتمتلك الشركة ذات الغرض الخاص جميع عقارات الصندوق كما أنها مسؤولة عن الالتزامات التعاقدية نيابة عن الصندوق.

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

٢- اللوائح النظامية

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

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية 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").

٢-٣ أسس القياس

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 تم قياسها بالقيمة العادلة. وقد تم إعداد القوائم المالية على أساس استمرار الصندوق في العمل كمنشأة مستمرة.

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية استخدام بعض التقديرات المحاسبية. 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 رقم ٤ من هذه القوائم المالية.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

٤-١ الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التعيير 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 الوحدات 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 لبيع 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 لاختبار الانخفاض في القيمة. وقد تم الإفصاح عن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية المختلفة وتوضيحها في إيضاح ٢٢.

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.

كما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق ذمم إيجار مدينة. وبالنسبة لدخل الإيجار المستحق القبض، يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن دخل الإيجار المستحق القبض الخاص بالصندوق في إيضاح 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)

٥-٤ تحديد مدة عقد الإيجار

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

٦-٤ مبدأ الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقويم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى مدير الصندوق أي علم بعدم تأكيد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً 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

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

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

١) الموجودات المالية

الإثبات الأولي والقياس

تصنف الموجودات المالية، عند الإثبات الأولي لها، كمقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة 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 التقويم بـ "اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والعمولة"، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة 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 النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

القياس اللاحق

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

➤ الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

➤ الموجودات المالية المقاسة بالقائمة 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 المراجعة وعمولة خاصة مستحقة.

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

١-٥ الأدوات المالية (تتمة)

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

١) الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية، المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تقيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة، ويدرج 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 استيعاده من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
 - قيام الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق "ترتيبات فورية" وإذا ما (أ) قام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) لم 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 الدائنة والمبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة والمطلوبات الأخرى. يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة.

القياس اللاحق

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

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

التوقف عن الإثبات

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

٣) مقاصة الأدوات المالية

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

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

١-٥ الأدوات المالية (تتمة)

٢-١-٥ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

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

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

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

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

يصنف الصندوق كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٢-٥ قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٢-٥ قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

٤-٥ موجودات حق الاستخدام

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

٥-٥ التزامات الإيجار

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

٦-٥ العقارات الاستثمارية

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

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

٦-٥ العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧ و ٢٢ 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 العمل. 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 على أساس 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 المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والسارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤

قام الصندوق بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ (مالم يرد خلاف ذلك). لم يتم تطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة وغير سارية بعد.

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦: التزامات الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار

في سبتمبر ٢٠٢٢، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لتحديد المتطلبات التي يتعين على البائع - المستأجر استخدامها عند قياس التزامات الإيجار الناتجة عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار، وذلك للتأكد من عدم قيام البائع - المستأجر بإثبات أي مبلغ من الربح أو الخسارة يتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به البائع - المستأجر.

وتوضح قواعد التحول أنه لا يتعين على المنشأة تقديم الإفصاحات في أي فترات أولية في سنة التطبيق الأولي للتعديلات. وعليه، لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

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

٥-٥-١ الزكاة وضريبة الدخل

الصندوق غير ملزم بدفع الزكاة أو ضريبة الدخل، حيث تُعتبر هذه من مسؤولية حاملي الوحدات، وبالتالي لا يتم تضمينها في البيانات المالية المرفقة.

٥-٥-١٠ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والسارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٤ (تتمة)

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ - ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين في مايو ٢٠٢٣، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ - "قائمة التدفقات النقدية" والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ - "الأدوات المالية": إفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين وتتطلب تقديم إفصاح إضافي عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح عن التعديلات إلى مساعدة مستخدمي القوائم المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة. وتوضح قواعد التحول أنه لا يتعين على المنشأة تقديم الإفصاحات في أي فترات أولية في سنة التطبيق الأولى للتعديلات.

وعليه، لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ - تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة

في يناير ٢٠٢٠ وأكتوبر ٢٠٢٢، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات ٦٩ إلى ٧٦ من معيار المحاسبة الدولي ١ لتحديد المتطلبات الخاصة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- ما المقصود بحق تأجيل السداد
- أن حق التأجيل يجب أن يكون موجودًا في نهاية الفترة المالية
- أن التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في تأجيل السداد
- أنه فقط إذا كانت إحدى المشتقات الضمنية في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية، فلن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

إضافة إلى ذلك، تم تقديم متطلب يجب بموجبه على المنشأة الإفصاح عند تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية قرض كالتزام غير متداول وعندما يكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مشروطًا بالالتزام بتعهدات مستقبلية خلال اثني عشر شهرًا.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

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

١٦-٥ المعايير الصادرة وغير السارية بعد

إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية غير سارية بعد:

<u>المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات</u>	<u>تاريخ السريان</u>
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ - عدم القابلية للصرف	١ يناير ٢٠٢٥
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ و المعيار الدولي للتقرير المالي ٧: تصنيف وقياس الأدوات المالية.	١ يناير ٢٠٢٦
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ - العرض والإفصاح في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٩ - المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات	١ يناير ٢٠٢٧
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ - القوائم المالية الموحدة، ومعيار المحاسبة الدولي ٣٨ - الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة: البيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروع المشترك	لم يتم تحديد تاريخ السريان بعد

يرى مدير الصندوق أنه ليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات أثر على الصندوق. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير، إذ ينطبق ذلك، عند سريانها واعتمادها من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٦ - العقارات الاستثمارية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

البيان	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	الانخفاض في القيمة (إيضاح ٤-٦) ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
مول حفر الباطن	٤٧٦,٣٤٨,٢٥٠	(٨٩,٥٢٧,٨١٩)	(١٢٩,٣٤٢,٤٣١)	٢٥٧,٤٧٨,٠٠٠
مول تبوك	٢٢١,٨٧٣,٦٦٧	(٣٧,٤٦١,٢٨١)	(٨٥,٩٢١,٣٨٦)	٩٨,٤٩١,٠٠٠
مول الدوادمي	١٧٧,٣١٣,٢١٠	(٥٢,٨٠٤,٧٢٨)	(٣٦,٩٨٤,٤٨٣)	٨٧,٥٢٣,٩٩٩
مبنى سيجنتشر	٥٥,١٠٣,٠٠٠	(٢,١٦٩,٩٩٤)	-	٥٢,٩٣٣,٠٠٦
مبنى صفر المكتبي	٨٤,٠٠٠,٠٠٠	(١,٤٤١,٤٨٢)	-	٨٢,٥٥٨,٥١٨
مبنى جوهرة حطين	١١٨,٢٥٠,٠٠٠	(٢,٠١٠,١٨٥)	-	١١٦,٢٣٩,٨١٥
مبنى جزل المكتبي	٣٨٦,٤٠٠,٠٠٠	(١,٠٦١,٤٠١)	(٦,٠٥٩,٥٩٩)	٣٧٩,٢٧٩,٠٠٠
	<u>١,٥١٩,٢٨٨,١٢٧</u>	<u>(١٨٦,٤٧٦,٨٩٠)</u>	<u>(٢٥٨,٣٠٧,٨٩٩)</u>	<u>١,٠٧٤,٥٠٣,٣٣٨</u>

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

البيان	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	الانخفاض في القيمة (إيضاح ٥-٣-٦) 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 تبوك	٢٢١,٨٧٣,٦٦٨	(٣٣,٧٦٥,٧٩٧)	(٨٧,٠١٧,٨٦٩)	١٠١,٠٩٠,٠٠٢
مول الدوادمي	١٧٧,٣١٣,٢١٠	(٤٤,٠٥٣,١٧٨)	-	١٣٣,٢٦٠,٠٣٢
مبنى سيجنتشر	٥٥,١٠٣,٠٠٠	(١,٠٧٨,٩١٦)	-	٥٤,٠٢٤,٠٨٤
	<u>١,٢٥٣,٣٩٧,٣٤٣</u>	<u>(١٩١,٥٦٧,٢٣٤)</u>	<u>(١٦٩,٦٩٢,١٢٧)</u>	<u>٨٩٢,١٣٧,٩٨٢</u>

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

التكلفة	الأراضي و المباني ريال سعودي	موجودات حق الاستخدام ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣	١,١٨٧,٨٢٥,٨٨٧	٨,٥٩٤,٥٦٠	١,١٩٦,٤٢٠,٤٤٧
إضافات خلال ٢٠٢٣	٥٦,٩٧٦,٨٩٦	-	٥٦,٩٧٦,٨٩٦
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١,٢٤٤,٨٠٢,٧٨٣	٨,٥٩٤,٥٦٠	١,٢٥٣,٣٩٧,٣٤٣
إضافات خلال السنة (إيضاح ٦,٦)	٥٩١,٢٥٦,٣٤٩	-	٥٩١,٢٥٦,٣٤٩
استبعادات خلال السنة (إيضاح ٦,٧)	(٣٢٥,٣٦٥,٥٦٥)	-	(٣٢٥,٣٦٥,٥٦٥)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١,٥١٠,٦٩٣,٥٦٧	٨,٥٩٤,٥٦٠	١,٥١٩,٢٨٨,١٢٧
الاستهلاك المتراكم			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣	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
الاستهلاك المحمل خلال السنة	٣٤,٦٩٠,٨٣٨	٤٧٩,٣٦٧	٣٥,١٧٠,٢٠٥
استبعاد خلال السنة (إيضاح ٦,٧)	(٤٠,٢٦٠,٥٥٠)	-	(٤٠,٢٦٠,٥٥٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١٨٣,٦٠٧,٢٣٣	٢,٨٦٩,٦٥٧	١٨٦,٤٧٦,٨٩٠
الانخفاض المتراكم في القيمة			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣	١٥٨,٢٢٠,٥٢٧	-	١٥٨,٢٢٠,٥٢٧
الانخفاض في القيمة خلال السنة	١١,٤٧١,٦٠٠	-	١١,٤٧١,٦٠٠
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٦٩,٦٩٢,١٢٧	-	١٦٩,٦٩٢,١٢٧
الانخفاض في القيمة خلال السنة	٨٨,٦١٥,٧٧٢	-	٨٨,٦١٥,٧٧٢
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢٥٨,٣٠٧,٨٩٩	-	٢٥٨,٣٠٧,٨٩٩
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١,٠٦٨,٧٧٨,٤٣٥	٥,٧٢٤,٩٠٣	١,٠٧٤,٥٠٣,٣٣٨
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٨٨٥,٩٣٣,٧١٢	٦,٢٠٤,٢٧٠	٨٩٢,١٣٧,٩٨٢

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

يتضمن بند الأراضي والمباني أعلاه أرضًا بقيمة ٣٧١,٩٣٦,٩١٢ ريال سعودي (٢٠٢٣: ٣٤٠,١٨٧,٢٦٠ ريال سعودي).
خلال السنة، بلغ الاستهلاك المحمل على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ٣٥,١٧٠,٢٠٥ ريال سعودي (٢٠٢٣: ٣٨,١٩٤,٦٤٢ ريال سعودي).

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

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

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

٦-٢ العقارات المملوكة والمستأجرة

الملكية الحرة والعقارات المؤجرة تتكون من الأراضي التي تم الحصول عليها أو تأجيرها والتي تم بناء المباني عليها. قامت الصندوق بشراء عقارات ملكية حرة في الرياض، وحفر الباطن، والدوادمي، وتبوك بمساحة إجمالية تبلغ ١٧٣,٦١٥ متر مربع (٢٠٢٣: ١٩٠,٥٩٦ متر مربع). كما قامت الصندوق بتأجير أرض في الدوامي بمساحة ٧٢,٦٧٨ متر مربع (٢٠٢٣: ٧٢,٦٧٨ متر مربع).

٦-٣ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية:

البيان

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

مول الدوامي

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

مول حفر الباطن

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

مول تبوك

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

مبنى سيجنتشر

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

مبنى صفر المكتبي

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

مبنى جوهرة حطين

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

مبنى جزل المكتبي

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

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 ٨٨,٦١٥,٧٧٢ ريال سعودي (٢٠٢٣: ١١,٤٧١,٦٠٠ 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 ٢٢.

٥-٦ ملكية العقارات الاستثمارية

تم رهن صكوك ملكية العقارات الاستثمارية (باستثناء مول تيوك) مقابل التمويل، فيما عدا مول الدوامي حيث أنه عقار مستأجر. وتحفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات لصالح الصندوق ولا تمتلك أي حقوق ملكية مسيطرة أو أي حصة في هذه العقارات.

٦-٦ إضافات خلال السنة

خلال السنة، استحوذ مدير الصندوق على ثلاثة مباني مكتبية جديدة على النحو التالي:

مبنى صفر المكتبي - وهو منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي حطين بالرياض في المملكة العربية السعودية. وقد استحوذ مدير الصندوق على هذا المبنى مقابل مبلغ قدره ٨٠ مليون ريال سعودي (غير شامل ضريبة التصرفات العقارية) وتبلغ مساحته ٣,٧٨٠ متر مربع.

مبنى جوهرة حطين - وهو منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي حطين بالرياض في المملكة العربية السعودية. وقد استحوذ مدير الصندوق على هذا المبنى مقابل مبلغ قدره ١١٠ مليون ريال سعودي (غير شامل ضريبة التصرفات العقارية والسعي) وتبلغ مساحته ٥,١٨٠ متر مربع.

مبنى جزل المكتبي - وهو منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الياسمين بالرياض في المملكة العربية السعودية. وقد استحوذ مدير الصندوق على هذا المبنى مقابل مبلغ قدره ٣٦٨ مليون ريال سعودي (غير شامل ضريبة التصرفات العقارية) وتبلغ مساحته ١١,٣٥٣ متر مربع وذلك مقابل بيع مول الخير (يرجى الرجوع إلى إيضاح ٦-٧).

٧-٦ بيع مول الخير والاستحواذ على مبنى جزل المكتبي

في ١٣ يونيو ٢٠٢٤، وافق مجلس الإدارة على بيع مول الخير مقابل الاستحواذ على مبنى جزل المكتبي. وتم إتمام اتفاقية التبادل ونقل ملكية العقارات في ٢٨ أكتوبر ٢٠٢٤. وتم بيع مول الخير بإجمالي صافي قيمة دفترية قدرها ٢٨٥ مليون ريال سعودي، مما نتج عنه تحقيق صافي ربح قدره ١٠٨ مليون ريال سعودي من الاستبعاد، يمثل الفرق بين سعر مول الخير (٣٩٣ مليون ريال سعودي) وسعر مبنى جزل المكتبي (٣٦٨ مليون ريال سعودي) مع مبلغ نقدي مستحق للصندوق قدره ٢٥ مليون ريال سعودي.

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

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

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبيري تقييم مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، هما شركة أبعاد للتقييم العقاري (المُقيم الأول) وشركة إسناد للتقييم العقاري (المُقيم الثاني) (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: شركة أبعاد للتقييم العقاري (المُقيم الأول) وشركة قاليو إكسبرت للتقييم العقاري (المُقيم الثاني)). إن المقيمين مستقلون عن الصندوق، ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها.

تم تطبيق طريقة تقييم التدفقات النقدية المخصومة ورسملة الدخل (انظر إيضاح ٢١) وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية والمطبقة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

١٠٧ فيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية، باستثناء موجودات حق الاستخدام لمول الدوامي، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المُقيم الأول ريال سعودي	المُقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
مول حفر الباطن	٢٦٩,٣٠٠,٠٠٠	٢٤٥,٦٥٦,٠٠٠	٢٥٧,٤٧٨,٠٠٠
مول تبوك	٩٦,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٩٨٢,٠٠٠	٩٨,٤٩١,٠٠٠
مول الدوامي	٨٦,٧٠٠,٠٠٠	٨٨,٣٤٨,٠٠٠	٨٧,٥٢٤,٠٠٠
مبنى سيجنتشر	٦٨,٣٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٨٧,٠٠٠	٦٩,١٩٣,٥٠٠
مبنى صفر	٩١,٣٠٠,٠٠٠	٩١,٢٥٠,٠٠٠	٩١,٢٧٥,٠٠٠
مبنى جوهرة حطين	١٢٧,٢٠٠,٠٠٠	١٢٣,٢٧٨,٠٠٠	١٢٥,٢٣٩,٠٠٠
مبنى جزل المكتبي	٣٨٩,٣٠٠,٠٠٠	٣٦٩,٢٥٨,٠٠٠	٣٧٩,٢٧٩,٠٠٠
	١,١٢٨,١٠٠,٠٠٠	١,٠٨٨,٨٥٩,٠٠٠	١,١٠٨,٤٧٩,٥٠٠

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
مبنى سيجنتشر	٦٦,٧٠٠,٠٠٠	٦٩,٣٤٠,٠٠٠	٦٨,٠٢٠,٠٠٠
	٩٢٠,٥٠٠,٠٠٠	١,٠١٠,١٩٠,٠٠٠	٩٦٥,٣٤٥,٠٠٠

استخدمت الإدارة متوسط عمليتي التقييم لغرض 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 ٢٢.

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

٢-٧ فيما يلي بيان المكاسب غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٦٥,٣٤٥,٠٠٠	١,١٠٨,٤٧٩,٥٠٠	متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح ١-٧)
(٨٩٢,١٣٧,٩٨٢)	(١,٠٧٤,٥٠٣,٣٣٨)	ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ١-٦)
٧٣,٢٠٧,٠١٨	٣٣,٩٧٦,١٦٢	صافي الأثر بناءً على تقييم القيمة العادلة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	وحدات مصدرة (بالعدد)
٠,٦٢	٠,٢٩	الأثر على حصة كل وحدة بناءً على تقييم القيمة العادلة (بالريال السعودي)

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨٦٥,٣٥٠,٧٤٠	٨٣٥,٧٢٠,٦١٧	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة
٧٣,٢٠٧,٠١٨	٣٣,٩٧٦,١٦٢	صافي الأثر بناءً على عمليات التقييم
٩٣٨,٥٥٧,٧٥٨	٨٦٩,٦٩٦,٧٧٩	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,٣٣	٧,٠٨	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة
٠,٦٢	٠,٢٩	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
٧,٩٥	٧,٣٧	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

٨- دخل الإيجار المستحق القبض

يمثل هذا البند دخل الإيجار المستحق القبض من العقارات الاستثمارية وفقاً لشروط اتفاقيات الإيجار المعنية. ودخل الإيجار المستحق القبض متداول بطبيعته.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قام الصندوق بتكوين مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ ٣٢,٠٧٢,٨٩٦ ريال سعودي (٢٠٢٣: ٢٧,٢٧٨,١٢٤ ريال سعودي). وتم عرض المعلومات حول تعرض الصندوق لخسائر الائتمان المتوقعة في إيضاح ٢١-.

٢٠٢٣ ريال سعودي	٢٠٢٤ ريال سعودي	
٣٢,٠٨٧,٠٣٦	٤٣,٤٣١,٤٥١	دخل إيجار مستحق القبض
(٢٧,٢٧٨,١٢٤)	(٤١,٦٥٠,٣٢٠)	ناقصاً: مخصص خسائر ائتمان متوقعة
٤,٨٠٨,٩١٢	١,٧٨١,١٣١	

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

٢٠٢٣ ريال سعودي	٢٠٢٤ ريال سعودي	
٩٢١,٨٤٥	٤,٧٩٨,٧٨٧	أقل من ٩٠ يوم
٣,٠٣٣,٠٢٢	٩,٦٢٥,٤٨٦	من ٩١ حتى ١٨٠ يوماً
٥,٣٠٧,٧٤٩	٣,٧٢٢,٦٥٣	من ١٨١ حتى ٣٦٠ يوماً
٢٢,٨٢٤,٤٢٠	٢٥,٢٨٤,٥٢٥	أكثر من ٣٦٠ يوماً
٣٢,٠٨٧,٠٣٦	٤٣,٤٣١,٤٥١	

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

٢٠٢٣ ريال سعودي	٢٠٢٤ ريال سعودي	
٤٩,٧٨٨,٧٩٤	٢٧,٢٧٨,١٢٤	في بداية السنة
(٢٢,٥١٠,٦٧٠)	١٤,٣٧٢,١٩٦	المحمل (عكس قيد) للسنة
٢٧,٢٧٨,١٢٤	٤١,٦٥٠,٣٢٠	في نهاية السنة

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٩٣٢,١٦٨	٢,٥١٦,٧٥٠	مدينون تجاريون
١,٤٦٧,٦٨٥	١,٤٦٧,٦٨٥	مبلغ مستحق من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك*
٦٨,٣٥٧	-	مصاريف مدفوعة مقدماً
٤,٤٦٨,٢١٠	٣,٩٨٤,٤٣٥	

* خلال ٢٠٢١، استلم الصندوق ربط 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 وصادق إقرارات ضريبة القيمة المضافة. وقد قام الصندوق بتقديم اعتراض خلال السنة المالية ٢٠٢١ إلى الهيئة والأمانة العامة للجان الضريبية يفيد بقيام الصندوق بتقديم الإقرارات وصادق المبالغ المستحقة لضريبة القيمة المضافة من خلال أحد الجهات ذات الصلة به، ويعتقد الصندوق أنه تم احتساب ضريبة القيمة المضافة وتقديم إقراراتها وفقاً لأنظمة الهيئة، وبالتالي فإن الطلب لا يستند إلى مسوغ أو مبرر. ويمثل مبلغ ١,٥ مليون ريال سعودي المبالغ المدفوعة إلى الهيئة للحصول على أحقية تقديم الاعتراض. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، أصدرت الأمانة العامة للجان الضريبية قراراً نهائياً بشأن الاعتراض لصالح الصندوق. ولا تزال الإدارة تعالج هذا الموضوع مع الهيئة العامة للزكاة والدخل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

١٠- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

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

أ) أتعاب الإدارة

نظير إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ٠,٧٥٪ (٢٠٢٣: ٠,٧٥٪) من إجمالي صافي قيمة موجودات الصندوق شريطة ألا يتجاوز الإجمالي نسبة ١٢٪ من التدفقات النقدية التشغيلية للصندوق. ويتم احتساب أتعاب الإدارة على أساس ربع سنوي وتستحق السداد على أساس ربع سنوي.

ب) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

يستحق كل عضو مستقل من أعضاء مجلس الإدارة مكافأة قدرها ٥,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٣: ٥,٠٠٠ ريال سعودي) عن كل اجتماع من اجتماعات المجلس.

١٠-١ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

اسم الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات	٢٠٢٤	٢٠٢٣
			ريال سعودي	ريال سعودي
شركة الإنماء المالية	مدير الصندوق	أتعاب إدارة	(٣,٢٦١,١١٦)	(٥,١٣٢,٤٩٧)
مجلس إدارة الصندوق	أعضاء مجلس الإدارة	أتعاب مجلس إدارة الصندوق	(٥٢,٥٠٠)	(٥٧,٥٠٠)
مصرف الإنماء	الشركة الأم لمدير الصندوق	قروض طويلة الأجل مسحوقة	٢٠٢,٢٤٩,٢٩١	٥٥,١٠٠,٠٠٠

١٠- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

٢-١٠ أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

(أ) مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٢١٩,٣٣٨	-	سويكروب

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، يمتلك أعضاء مجلس إدارة الصندوق ١,٥٩٤,٧٤٤ وحدة (٢٠٢٣: ٣٤٠,٠٠٠ وحدة).

١١- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثماراً في ١,٣٥٩,٤٥٣ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٥٦,٦٢١ وحدة) في صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي وأيضاً استثماراً في ٢,١٢٨,٦١٦ وحدة في صندوق الإنماء ريت الفندقية، وهما صناديق استثمار مفتوحة مدارة من قبل مدير الصندوق. ويتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في الاستثمار في عقود المربحة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
القيمة السوقية	التكلفة	القيمة السوقية	التكلفة	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٩٥٣,٤٢٧	١,٨٨٦,١٦٠	٣٦,٧٣٣,٣٦٩	٣٦,٤٢٣,٦٦٠	صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي
-	-	١٧,٨٨٠,٣٧٤	١٥,٨٨٨,١٤٧	صندوق الإنماء ريت الفندقية
١,٩٥٣,٤٢٧		٥٤,٦١٣,٧٤٣		

بلغ الدخل من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال السنة ٢,٥٠١,٩٦٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١١٤,٢٨١ ريال سعودي).

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٢- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٥,٥٠٠,٠٠٠	١٥,٨٣١,٠٠٠	استثمار بوكالة (١)
١١٨,٢١٥	٢٧٦,٦٩١	دخل عمولة خاصة مستحقة
٢٥,٦١٨,٢١٥	١٦,١٠٧,٦٩١	

(١) يمثل هذا البند استثمارات لدى شركة استثمار تعمل في المملكة العربية السعودية بفتترات استحقاق خلال سنة وتحمل دخل عمولة خاصة بمعدل قدره ٥,٧٥٪ سنوياً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٥,٧٥٪).

١٣- التزامات الإيجار

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,٣٢٦,٧٤٨	٦,٩٧٣,٤٥٧	الرصيد في بداية السنة
٢٩٦,٧٠٩	٢٨١,٥٩٥	زائداً: أعباء مالية
(٦٥٠,٠٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)	ناقصاً: مبالغ مسددة خلال السنة
٦,٩٧٣,٤٥٧	٦,٦٠٥,٠٥٢	الرصيد في نهاية السنة
(٦٥٠,٠٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)	ناقصاً: جزء متداول من التزامات إيجار
٦,٣٢٣,٤٥٧	٥,٩٥٥,٠٥٢	جزء غير متداول من التزامات إيجار

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 عقارات. خلال السنة، قام الصندوق بسحب مبلغ قدره ٢٥٧ مليون ريال سعودي، ويمثل الجزء غير المستخدم من التسهيل ٤٩٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٥٥,١ مليون ريال سعودي و ٦٩٤,٩ مليون ريال سعودي).

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

إن اتفاقية التمويل مضمونة مقابل رهن صكوك العقارات الاستثمارية (فيما عدا مول تبوك) (إيضاح ٦).

تخضع الاتفاقية لبنود تعهدات، حيث بموجبها يتعين على الصندوق الوفاء ببعض المتطلبات. يهدف مدير الصندوق إلى ضمان الوفاء بالتعهدات المالية المرتبطة بالقروض والسلف ذات الفائدة. إن الإخلال بهذه التعهدات المالية يسمح للبنك باسترداد القروض والسلف فوراً. خلال العام الحالي، لم يخالف الصندوق أيًا من تعهدات القروض الخاصة به، وكان الصندوق ملتزماً بتلك المتطلبات.

صندوق الإئتماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإئتماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٤- القروض طويلة الأجل (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي	المبلغ الأصلي: الرصيد في بداية السنة إضافات خلال السنة الرصيد في نهاية السنة
-	٥٥,١٠٠,٠٠٠	
٥٥,١٠٠,٠٠٠	٢٠٢,٢٤٩,٢٩١	
٥٥,١٠٠,٠٠٠	٢٥٧,٣٤٩,٢٩١	

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تكبد الصندوق أعباء مالية قدرها ١٧,٣٠٨,٦٨٧ ريال سعودي (٢٠٢٣: ٤,١٧١,٥٦٠ ريال) (ريال) ريال سعودي.

١٥- مطلوبات العقود

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

٢٠٢٣ ريال سعودي	٢٠٢٤ ريال سعودي	في بداية السنة مستلم خلال السنة مثبت خلال السنة في نهاية السنة
٤٠٩,٣٨١	٨,١٨٥,٧٣٧	
٥٩,٤٠٩,٨٢٥	١٠٧,٥٢٣,٥٢٥	
(٥١,٦٣٣,٤٦٩)	(٧٣,٥٥١,٤١٦)	
٨,١٨٥,٧٣٧	٤٢,١٥٧,٨٤٦	

١٦- المصاريف المستحقة الدفع والدائنون الآخرون

٢٠٢٣ ريال سعودي	٢٠٢٤ ريال سعودي	ضريبة قيمة مضافة مستحقة أتعاب إدارة (إيضاح ١٠) أتعاب حفظ مصاريف أخرى
١,٠٤٩,٨٩٦	٥,٠٣٤,٢١٧	
٦,٣٧١,١٦٦	٤,٣٤٠,٧٤١	
٨٣,٩١٣	٩٠,٩٥٨	
١٦٦,٣٨٨	٢,٣٥٠,٥٤٠	
٧,٦٧١,٣٦٣	١١,٨١٦,٤٥٦	

١٧- الزكاة

١-١٧ الربوط الزكوي

أصدرت وزارة المالية قرارًا وزاريًا رقم ٢٩٧٩١ بتاريخ ٩ جمادى ١٤٤٤ هـ (الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٢٢) بشأن بعض قواعد جباية الزكاة التي يتعين على الصناديق الاستثمارية في المملكة العربية السعودية الالتزام بها. وفقًا للقرار الوزاري، لا يخضع الصندوق لجباية الزكاة أو ضريبة الدخل، ومع ذلك سيتعين عليه تقديم إقرار معلومات إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. وسيكون آخر موعد لتقديم الإقرار إلى الهيئة هو ٣٠ إبريل ٢٠٢٥.

١٨- دخل الإيجار من الاستثمارات العقارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥١,٦٣٣,٤٦٩	٧٩,٨٤٠,٢١٦	دخل إيجار

(١) يتركز دخل الإيجار للصندوق من الاستثمارات العقارية في قطاع تشغيلي واحد ومنطقة جغرافية واحدة وهي المملكة العربية السعودية، وتتألف من ٧ استثمارات عقارية (٢٠٢٣: ٥)

١٩- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٥٨,٥١٥	٦١٠,٧٩٢	رسوم إدارية
٩٢٨,١٠٠	٥٦٧,٨١٠	أتعاب مهنية
٤٨٦,٦١٤	٤٤٤,٢٣٢	تأمين عقارات
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	رسوم جهات تنظيمية
١٩٥,٦٨٥	٣٢٥,٣٧٨	أتعاب قانونية
١٨١,٠٢٤	٢١٥,٢٥٨	أتعاب حفظ
١٩٠,٦٧٩	١٨١,١٤٠	رسوم إدراج
٥٧,٥٠٠	٥٢,٥٠٠	أتعاب إشراف مجلس الإدارة
٨٤,٩٥٢	٤٧٤,٣٢٩	أخرى
٢,٩٨٣,٠٦٩	٣,٢٧١,٤٣٩	

٢٠- أتعاب مدير العقارات والمصاريف ذات العلاقة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٧,١٨٦,٨٨٢	١٨,١٨٩,٩٤٦	مصاريف العمليات
٣,٠٩٤,٠٩٢	٢,٥٦١,٦٧٢	أتعاب مدير العقارات
٢٠,٢٨٠,٩٧٤	٢٠,٧٥١,٦١٨	

٢١- الأعباء المالية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,١٧١,٥٦٠	١٧,٣٠٨,٦٨٧	أعباء مالية على قروض طويلة الأجل
٢٩٦,٧٠٩	٢٨١,٥٩٥	أعباء مالية على التزامات الإيجار
٤,٤٦٨,٢٦٩	١٧,٥٩٠,٢٨٢	

٢٢- قياس القيمة العادلة

١-٢٢ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقدية والأرصدة لدى البنوك، ودخل الإيجار المستحق القبض، والموجودات المالية بالتكلفة المطفأة، والذمم المدينة الأخرى. بينما تتكون المطلوبات المالية من توزيعات الأرباح المستحقة والمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأتعاب الإدارة المستحقة والقروض. 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
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
١٧,٨٨٠,٣٧٤	٣٦,٧٣٣,٣٦٩	-	٥٤,٦١٣,٧٤٣
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١١)			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
-	١,٩٥٣,٤٢٧	-	١,٩٥٣,٤٢٧
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١١)			

٢٢- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢-٢٢ الموجودات غير المالية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

المستوى ٣ ريال سعودي	عقارات استثمارية
٢٥٧,٤٧٨,٠٠٠	مول حفر الباطن
٩٨,٤٩١,٠٠٠	مول تبوك
٨٧,٥٢٤,٠٠٠	مول الدوادمي
٦٩,١٩٣,٥٠٠	مبنى سيجنتشر
٩١,٢٧٥,٠٠٠	مبنى صفر
١٢٥,٢٣٩,٠٠٠	مبنى جوهرة حطين
٣٧٩,٢٧٩,٠٠٠	مبنى جزل المكتبي
<u>١,١٠٨,٤٧٩,٥٠٠</u>	

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة
(مدار من قبل شركة الإنماء المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٢- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢-٢٢ الموجودات غير المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

المستوى ٣
ريال سعودي

٣١٣,١٨٠,٠٠٠
٣٥٢,٦٤٠,٠٠٠
١٠١,٠٩٠,٠٠٠
١٣٠,٤١٥,٠٠٠
٦٨,٠٢٠,٠٠٠

٩٦٥,٣٤٥,٠٠٠

عقارات استثمارية

مول حفر الباطن
مول الخير
مول تبوك
مول الدوامي
مبنى سيجنتشر

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

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

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة أبعاد وشركة فاليو إسناد 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 للمساكين 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	٢٠٢٤	٢٠٢٣	المعدل
التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم (%)	١٠,٢٠ - ١١,٤٥	١٠,٣٠ - ١١,٥٥	١٠,٣٠ - ١١,٥٥
	معدل النمو (%)	٢,٧٠	٢,٧٠ - ٢,٠١	٢,٧٠ - ٢,٠١
	معدل الرسملة (%)	٧,٥ - ٨,٥	٧,٥ - ٩	٧,٥ - ٩

٢٣- الالتزامات بموجب عقود الإيجار

فيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار:

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ريال سعودي	ريال سعودي
٤٣,٥٩٠,٢٤٩	٧٢,٦١٣,٢٠٣
٩٣,٦٨٨,٦٧٩	١٥٣,٥٦٧,٨٠٤
٤٢,٤١٨,٦٦٣	٢٣,٥٥٤,٢٥٣
١٧٩,٦٩٧,٥٩١	٢٤٩,٧٣٥,٢٦٠

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

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 تحميله للمخاطر وفلسفة إدارة المخاطر بوجه عام.

١-٢٤ مخاطر الائتمان

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٥,٦١٨,٢١٥	١٦,١٠٧,٦٩١	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
١٤,١٧٢,٣٨٣	٣,٧٣٨,٥٦٦	نقدية وشبه نقدية
٤,٨٠٨,٩١٢	١,٧٨١,١٣١	دخل إيجار مستحق القبض (إيضاح ٨)
٢,٩٣٢,١٦٨	٢,٥١٦,٧٥٠	مدينون تجاريون
١,٢١٩,٣٣٨	-	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة (إيضاح ١٠)
٤٨,٧٥١,٠١٦	٢٤,١٤٤,١٣٨	

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.

٢-٢٤ مخاطر السيولة

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	عند الطلب ريال سعودي	أقل من ١٢ شهراً ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهراً ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
-	٦٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٥,٠٥٢	٦,٦٠٥,٠٥٢	التزامات إيجار
-	٤٢,١٥٧,٨٤٦	-	٤٢,١٥٧,٨٤٦	مطلوبات عقود
-	-	٢٥٧,٣٤٩,٢٩١	٢٥٧,٣٤٩,٢٩١	قروض طويلة الأجل
٨٢,٥٥٨	-	-	٨٢,٥٥٨	توزيعات أرباح مستحقة
٨٢,٥٥٨	٤٢,٨٠٧,٨٤٦	٢٦٣,٣٠٤,٣٤٣	٣٠٦,١٩٤,٧٤٧	

٢٤- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٢-٢٤ مخاطر السيولة (تتمة)

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

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 توزيعات أرباح بمبلغ ٣٧,٧٦٠,٠٠٠ ريال سعودي على النحو التالي:

- بتاريخ ١ إبريل ٢٠٢٤، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيعات أرباح بواقع ٠,١٧ ريال سعودي للوحدة بإجمالي مبلغ قدره ٢٠,٠٦٠,٠٠٠ ريال سعودي.
- بتاريخ ١١ يوليو ٢٠٢٤، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيعات أرباح بواقع ٠,١٥ ريال سعودي للوحدة بإجمالي مبلغ قدره ١٧,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

تم دفع مبلغ وقدره ٣٧,٧٦٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٣: ٣٠,٠٩٠,٠٠٠ ريال سعودي) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. وإضافة إلى ذلك، لا يزال هناك مبلغ قدره ٨٢,٥٥٨ ريال سعودي (٢٠٢٣: ١٠٠,٠٨٦ ريال سعودي) مستحق الدفع فيما يتعلق بتوزيعات أرباح الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢٧- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).

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 ٢٠٢٥.

إضافة إلى ذلك، أبرم مدير الصندوق اتفاقية لشراء عقار مكتبي يقع في حي القيروان في الرياض بالمملكة العربية السعودية مقابل مبلغ قدره ٣٨٠ مليون ريال سعودي (غير شامل ضريبة التصرفات العقارية) والذي سيتم الاستحواذ عليه خلال الربع الأول لعام ٢٠٢٥.

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

٢٩- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠٢٤ (الموافق ٢٧ رمضان ١٤٤٦).