

صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

**تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)**

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") والمدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية ككل تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي المطلق

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها أهمية بالغة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور.

تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار) - تنمة

أمور المراجعة الرئيسية - تنمة

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>بالنسبة للانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بإجراءات المراجعة التالية:</p> <p>قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط تعيينهم لدى الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو ربما فرضت قيودًا على نطاق عملهم؛</p> <p>قمنا بفحص المنهجية التي طبقها المقيمون الخارجيون للتأكد من أنها مناسبة؛</p> <p>حصلنا على تقرير تقييم من مقيمي عقارات مختلفين / مستقلين لكافة العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأكدنا أن طرق التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقارير المالية؛</p> <p>استنادًا إلى متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقًا لتقارير التقييم المذكورة أعلاه، فقد قررنا أن متوسط القيمة العادلة أعلى من القيمة الدفترية لتلك العقارات؛</p> <p>قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقًا لإيضاح ٧ إلى تقارير المقيم الخارجي.</p>	<p>يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.</p> <p>تسجل العقارات الاستثمارية، المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و/ أو تحقيق عائدات الإيجار، بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p> <p>يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية واحتساب خسائر الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد.</p> <p>لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين بغرض إجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب إصدار حكم هام من قبل الإدارة، كما أن الأثر المحتمل للانخفاض قد يكون جوهريًا على القوائم المالية.</p>

**تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار) - تمة**

المعلومات الأخرى

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا عنها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

لا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولا نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

فيما يخص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار 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.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة 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 لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن مجلس الإدارة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالي 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

إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار) - تنمة

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية - تنمة

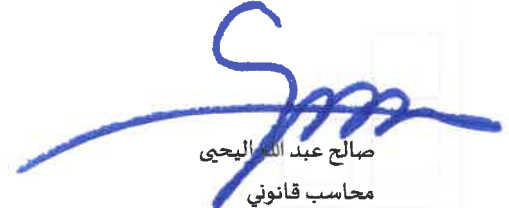
وكجزء من المراجعة، وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقويم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقا للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل 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 العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- 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.

سنقوم بإبلاغ المكلفين بالحكومة - 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.

عن اللـحـيـد و الـيـحـيـى مـحـاسـبـون قـانـونـيـون




صالح عبد الله الـيـحـيـى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ٢ شعبان ١٤٤١ هـ
(٢٦ مارس ٢٠٢٠)

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	الموجودات
ريال سعودي	ريال سعودي		
			الموجودات غير المتداولة
١,٥٢٤,٣٩٥,٢١٧	١,٦١١,٨٦١,٧٢٤	٦	عقارات استثمارية
-	٧,١٠٠,٩٧٧	١١	مصاريف مؤجلة
<u>١,٥٢٤,٣٩٥,٢١٧</u>	<u>١,٦١٨,٩٦٢,٧٠١</u>		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٢٦,٥٨٢,٦٩٠	٢٥,٤٧٩,٠٣٩	٨	ذمم إيجار مدينة
١٠,٣٤٦,١١٦	٧,١٣٥,١٥٩	٩	مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٢٠,٤٥٩,٤٢٨	٢٩,٤١٢,٧٥٣	١٠	نقدية وشبه نقدية
<u>٥٧,٣٨٨,٢٣٤</u>	<u>٦٢,٠٢٦,٩٥١</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
<u>١,٥٨١,٧٨٣,٤٥١</u>	<u>١,٦٨٠,٩٨٩,٦٥٢</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
-	١٢٧,٧٧٢,٥٠٠	١١	قرض طويل الأجل
			المطلوبات المتداولة
٥٩,٤٤١	٢,٣٤٢,٨١٥	١٤	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
-	٢,٢٦٧,٩٤٣		دخل ايجار غير مستحق
٦,٦١٩,١٥٣	٦,٦٦٤,٠٩٢	١٤	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٢٩٥,٩٩٥	١,٢٤٣,٩٤٧	١٢	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
-	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣	مخصص مطالبات قانونية
<u>٦,٩٧٤,٥٨٩</u>	<u>١٥,٥١٨,٧٩٧</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
<u>٦,٩٧٤,٥٨٩</u>	<u>١٤٣,٢٩١,٢٩٧</u>		إجمالي المطلوبات
<u>١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢</u>	<u>١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥</u>		صافي الموجودات
<u>١٥٨,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٥٨,٠٠٠,٠٠٠</u>	١٦	الوحدات المصدرة
<u>٩,٩٧</u>	<u>٩,٧٣</u>		قيمة الوحدة
<u>١١,٠٣</u>	<u>١١,١٧</u>	٧	القيمة العادلة للوحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

للفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	إيضاح	
١١٧,٥٦١,٧٥٢	١٣٣,٧٣٣,٨٨٨	١٨	الدخل دخل ايجار من العقارات الاستثمارية
(٣٥,٨٢٤,٤٣٣)	(٣٦,٨٦٩,٤٣٠)	٦	المصاريف استهلاك
(١٢,٣٠١,٨٧٧)	(١٣,١٨٥,٧٢٢)	١٤	أتعاب إدارة
-	(٢,٨٩٩,٠٢٣)	١١	إطفاء مصروفات مؤجلة
(١,٩٤٦,٥٨٠)	(٢,٢٢٤,٧٦٤)	١٥	مصاريف عمومية وإدارية
(٥٠,٠٧٢,٨٩٠)	(٥٥,١٧٨,٩٣٩)		
٦٧,٤٨٨,٨٦٢	٧٨,٥٥٤,٩٤٩		الربح التشغيلي
-	(١,٩٠٥,٤٥٦)	١٤,١١	مصروفات تمويل
٦٧,٤٨٨,٨٦٢	٧٦,٦٤٩,٤٩٣		صافي دخل السنة/ الفترة
-	-		دخل شامل آخر
٦٧,٤٨٨,٨٦٢	٧٦,٦٤٩,٤٩٣		إجمالي الدخل الشامل للسنة/ للفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

للفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إيضاح	
٦٧,٤٨٨,٨٦٢	٧٦,٦٤٩,٤٩٣		الأنشطة التشغيلية
			صافي دخل السنة / الفترة
			التعديلات على البنود غير النقدية والبنود الأخرى:
٣٥,٨٢٤,٤٣٣	٣٦,٨٦٩,٤٣٠	٦	استهلاك
-	٢,٨٩٩,٠٢٣	١١	إطفاء مصروفات مؤجلة
-	١,٩٠٥,٤٥٦	١٤, ١١	مصروفات تمويل
١٠٣,٣١٣,٢٩٥	١١٨,٣٢٣,٤٠٢		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٢٦,٥٨٢,٦٩٠)	١,١٠٣,٦٥١		ذمم إيجار مدينة
(١٠,٣٤٦,١١٦)	٣,٢١٠,٩٥٧		مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٥٩,٤٤١	١,٠٦٩,٣٠٦		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
-	٢,٢٦٧,٩٤٣		دخل إيجار غير مستحق
٦,٦١٩,١٥٣	٤٤,٩٣٩		أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٢٩٥,٩٩٥	٩٤٧,٩٥٢		مصاريف مستحقة الدفع
٧٣,٣٥٩,٠٧٨	١٢٦,٩٦٨,١٥٠		
-	(٦٩١,٣٨٨)		مصروفات تمويل مدفوعة
٧٣,٣٥٩,٠٧٨	١٢٦,٢٧٦,٧٦٢		صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية
			النشاطات الاستثمارية
(٥٤٣,٦٦٦,٦٥٠)	(١٢١,٣٣٥,٩٣٧)	٦	شراء عقارات استثمارية
(٥٤٣,٦٦٦,٦٥٠)	(١٢١,٣٣٥,٩٣٧)		صافي النقدية المستخدمة في النشاطات الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
-	١٢٧,٧٧٢,٥٠٠	١١	متحصلات قرض
(٧٢,٦٨٠,٠٠٠)	(١١٣,٧٦٠,٠٠٠)	٢١	توزيعات أرباح
-	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	١١	مصروفات مؤجلة
٥٦٣,٤٤٧,٠٠٠	-		متحصلات من وحدات مباعه
٤٩٠,٧٦٧,٠٠٠	٤,٠١٢,٥٠٠		صافي النقدية من الأنشطة التمويلية
٢٠,٤٥٩,٤٢٨	٨,٩٥٣,٣٢٥		صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية
-	٢٠,٤٥٩,٤٢٨		النقدية وشبه النقدية في بداية السنة / الفترة
٢٠,٤٥٩,٤٢٨	٢٩,٤١٢,٧٥٣		النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة / الفترة
			المعاملات غير النقدية
-	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣, ٦	مخصص المطالبات القانونية على العقارات الاستثمارية
١,٠١٦,٥٥٣,٠٠٠	-	٦	عقارات استثمارية (تم تعويضها مقابل بيع وحدات)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

للفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	إيضاح
-	١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية السنة/ الفترة
٥٦٣,٤٤٧,٠٠٠	-	إصدار وحدات
١,٠١٦,٥٥٣,٠٠٠	-	- نقدًا
١,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠	-	- مقابل غير نقدي
٦٧,٤٨٨,٨٦٢	٧٦,٦٤٩,٤٩٣	الدخل الشامل
-	-	صافي دخل السنة / الفترة
٦٧,٤٨٨,٨٦٢	٧٦,٦٤٩,٤٩٣	دخل شامل آخر للسنة / للفترة
(٧٢,٦٨٠,٠٠٠)	(١١٣,٧٦٠,٠٠٠)	إجمالي الدخل الشامل للسنة / للفترة
		٢١ توزيعات أرباح
١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢	١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية السنة/ الفترة

١- عام

صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. يبلغ رأسمال الصندوق ١,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ومقسم إلى ١٥٨,٠٠٠,٠٠٠ وحدة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتמיד حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

تتم إدارة الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مقيّدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٢٧-٣٤-٠٦٠٣٤ ("مدير الصندوق").

تم تأسيس المنشآت التالية واعتمادها من قبل هيئة السوق المالية كشركات ذات أغراض خاصة لصالح الصندوق:

١. شركة مجالات التطوير العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٨٥٣٢٢.

٢. شركة جدوى المشاعر العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٩٥٥٥٤.

يتمثل الهدف الرئيسي للاستثمار في الصندوق في توفير دخل منتظم للمستثمرين من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية، باستثناء المدن المقدسة، مكة المكرمة والمدينة المنورة.

في حين أن الصندوق سوف يستثمر بشكل أساسي في الأصول العقارية المطورة الجاهزة للاستخدام، فإنه قد يستثمر بشكل استثنائي في مشاريع التطوير العقاري بقيمة لا تتجاوز ٢٥٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق بهدف تحقيق زيادة في قيمة الوحدة؛ شريطة أن (١) يتم استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي أصول الصندوق في الأصول العقارية المطورة التي تولد الدخل الدوري، و (٢) لا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

٢- اللائحة النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية في ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول الصادرة عن هيئة السوق المالية في ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦)، والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

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 للمحاسبين القانونيين.

٢-٣ أساس القياس

تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، باعتباره العملة الوظيفية للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية إلى أقرب ريال سعودي.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

خلال دورة الأعمال العادية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إثبات مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي تتم فيها مراجعة التقديرات وأي فترات مستقبلية متأثرة بهذه التعديلات. فيما يلي الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية:

١-٤ الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لأغراض احتساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل والاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنويًا ويتم تعديل التغيير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. يتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٦.

٢-٤ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أي مؤشرات حدوث انخفاض في القيمة لكافة العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تكون هناك مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. عند إجراء عمليات احتساب القيمة الحالية، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية وتختار معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

٣-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة على أساس مستقبلي والمرتبطة بموجوداته المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسارة لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير مالي. يعكس قياس خسائر الائتمان المتوقعة:

- مبلغ عادل مرجح الاحتمالية يتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة؛
- القيمة الزمنية للموارد؛ و
- المعلومات المعقولة والمدعومة والمتوفرة دون تكلفة أو جهد في تاريخ التقرير المالي حول الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية في المستقبل.

٥- السياسات المحاسبية الهامة

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

١-٥ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من عقارات مكتملة البناء محتفظ بها لغرض تحقيق إيرادات إيجار أو لزيادة رأس المال أو كليهما. تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة بعد خصم الاستهلاك المتراكم و/أو خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. تتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري قائم في وقت تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الإثبات.

تستهلك التكلفة ناقصًا القيمة المتبقية المقدرة، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. تدرج الأراضي، من ناحية أخرى، بالتكلفة.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧.

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد والذي يمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة الاستعمالية، قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عندما تنعكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى التقدير المعدل للقيمة القابلة للاسترداد، ولكن يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في قيمة الموجودات أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كدخل مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٣-٥ النقدية وشبه النقدية

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

٤-٥ الأدوات المالية

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

١-٤-٥ الإثبات الأولي وقياس الأدوات المالية

يقوم الصندوق في الأصل بإثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما يصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يظهر القياس الأولي للأداة المالية بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، في حالة موجودات مالية أو مطلوبات مالية غير مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بالاستحواذ على أو إصدار الموجودات المالية أو المطلوبات المالية. يتم إدراج تكاليف معاملات الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة الدخل الشامل.

٢-٤-٥ الموجودات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

يتم قياس الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. هناك معياران يستخدمان لتحديد كيفية تصنيف الموجودات المالية وقياسها:

- (أ) نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات المالية؛ و
(ب) خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا نشأت عن الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. عدا ذلك، يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

لا يوجد لدى الصندوق موجودات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات أصل مالي عندما تنتهي حقوق التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عند قيام الصندوق بتحويل فعلياً كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بالموجودات المالية، ولم يحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

٣-٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة على أساس مستقبلي والمرتبطة بأدوات الدين كجزء من موجوداته المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وتستند خسائر الائتمان المتوقعة على خسائر الائتمان المتوقعة لفترة ١٢ شهراً وخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. تمثل خسائر الائتمان المتوقعة لفترة ١٢ شهراً جزءاً من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الناتجة عن أحداث الإخفاق في السداد للأدوات المالية التي يمكن تحقيقها في خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير المالي. ولكن عندما تكون هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، سوف يستند المخصص على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. عند عدم وجود بند مالي هام في الأدوات المالية المثبتة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يمكن للصندوق استخدام منهجية مبسطة وتقييم المخصص على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر باستخدام مصفوفة المخصص المستقبلي.

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٤-٥ الأدوات المالية - تنمة

كما في نهاية الفترة، لدى الصندوق أرصدة لدى البنوك ودمم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة.

تمثل الأرصدة لدى البنوك ودائع تحت الطلب لدى مؤسسات مالية ذات سمعة جيدة وذات تصنيف ائتماني من الدرجة الاستثمارية. إن هذه المؤسسات المالية ذات رأسمال كبير وعالية السيولة بشكل كاف. كما أنها تلتزم بالمتطلبات الصارمة للجهة الرقابية فيما يتعلق بمتطلبات كفاية رأس المال والسيولة. علاوة على ذلك، وبناءً على المراجعة الاقتصادية بشكل عام وتقييم توقعات المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية وتحديداً من قبل المحلل المالي ذي السمعة الجيدة والوكالات الأخرى، تعتقد الإدارة أن المؤسسات المالية سوف تستمر في كفاية رأسمالها الإيجابي لمتطلبات السيولة. وعليه، تعتقد الإدارة أنه لا يلزم تجنب أي مخصص في هذه المرحلة.

فيما يتعلق بدمم الإيجار المدينة، فهي تمثل ذمم مدينة قصيرة الأجل وهي متداولة ويتم تسويتها خلال فترة زمنية قصيرة للغاية. لم يتم تجنب أي مخصص لذمم الإيجار المدينة حيث تتوقع الإدارة أن تكون الذمم المدينة قابلة للاسترداد بالكامل.

٤-٤-٥ المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

يتم قياس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يمثل معدل العمولة الفعلي السعر الذي يخصم المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة خلال العمر المتوقع للمطلوبات المالية، أو عند الاقتضاء، خلال فترة أقصر إلى صافي القيمة الدفترية عند الإثبات الأولى.

يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات مطلوبات مالية (أو جزء منها) من قائمة المركز المالي عندما يتم إطفائها فقط، أي عندما يتم دفع الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو تنتهي صلاحيته.

تشتمل المطلوبات المالية للصندوق على المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع.

٥-٤-٥ مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية للتسوية على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

٥-٥ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على الصندوق ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

٦-٥ إثبات الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل إيجار من العقارات الاستثمارية.

يتم إثبات دخل الإيجار الناتج عن عقود الإيجار التشغيلي بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. وعندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز على مدى فترة الإيجار، بطريقة القسط الثابت، كتخفيض لدخل الإيجار.

تتضمن العقود سعراً ثابتاً ويدفع العميل هذا المبلغ الثابت بناءً على جدول الدفع. إذا تجاوزت الخدمات التي يقدمها الصندوق المبلغ المدفوع، يتم إثبات دخل إيجار مستحق. أما إذا تجاوزت المدفوعات الخدمات المقدمة، فيتم إثبات دخل إيجار غير مستحق.

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٦-٥ إثبات الإيرادات - تنمة

تقاس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. تظهر المبالغ المفصح عنها كإيرادات بعد خصم المقابل المتغير والمدفوعات للعملاء، وهي ليست لخدمات مميزة، وقد يشمل هذا المقابل الخصومات والبدلات التجارية والخصومات والمبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة. لا يمتلك الصندوق عقوداً تتجاوز فيها الفترة بين أداء الخدمة للعميل والدفع من قبل العميل سنة واحدة، ونتيجة لذلك، لا يقوم الصندوق بتعديل سعر المعاملة من أجل القيمة الزمنية للنقود.

يتم إثبات ذمم مدينة عند تقديم الخدمات لأن هذه هي النقطة الزمنية التي يكون فيها المقابل غير مشروط وذلك لأن مرور الوقت ضروري فقط قبل استحقاق الدفع.

٧-٥ أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب الإدارة بمعدل ٠,٧٥٪ سنويًا من صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق. يتم احتساب أتعاب الإدارة ويستحق دفعها على أساس نصف سنوي بصورة متأخرة.

٨-٥ المصاريف

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف مباشرة وغير مباشرة ليست خصيصًا جزءًا من تكلفة المبيعات كما هو متطلب وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي.

٩-٥ صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة مفصح عنها في القوائم المالية بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية الفترة.

١٠-٥ الزكاة

إن الزكاة من مسئولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجنب لهما أي مخصص في القوائم المالية.

١١-٥ توزيعات الأرباح

لدى الصندوق سياسة توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه، ولا يشمل ذلك الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية والاستثمارات الأخرى.

١٢-٥ المعايير السارية المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩

قام الصندوق باتباع المعايير الجديدة التالية الصادرة والسارية المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩:

١-١٢-٥ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ (عقود الإيجار)

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ نموذج فردي للمحاسبة عن عقود الإيجار في قائمة المركز المالي للمستأجرين. يقوم المستأجر بإثبات حق استخدام موجودات الذي يمثل حقه في استخدام الأصل المعني ومطلوبات عقود الإيجار التي تمثل التزامه بدفع الإيجار. توجد إعفاءات اختيارية لعقود الإيجار قصيرة الأجل واستئجار البنود منخفضة القيمة. تظل عمليات المحاسبة للمؤجر مشابهة لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ الحالي - أي أن المؤجرين يواصلون تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجارات تمويلي أو تشغيلي.

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

١٢-٥ المعايير السارية المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩ - تنمة

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ محل الإرشادات الحالية لعقود الإيجار، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧: عقود الإيجار، والتفسير رقم ٤ الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي: التأكد فيما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار، والتفسير رقم ١٥ الصادر عن لجنة التفسير الدائمة - عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز، والتفسير رقم ٢٧ الصادر عن لجنة التفسير الدائمة: تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار.

لم يكن لتطبيق هذا المعيار أي أثر على المبالغ الواردة في هذه القوائم المالية.

١٣-٥ المعايير والتفسيرات الصادرة ولم تسر بعد

إن المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق موضحة أدناه. ينوي الصندوق اتباع هذه المعايير، إن كانت تنطبق، عندما تصبح سارية المفعول.

١-١٣-٥ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ (عقود التأمين)

يضع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ مبادئ إثبات عقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ضمن نطاق المعيار. كما أن الهدف من المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ هو التأكد من أن المنشأة تقدم المعلومات ذات الصلة التي تمثل تلك العقود بأمانة. توفر هذه المعلومات أساسًا لمستخدمي القوائم المالية لتقييم تأثير عقود التأمين على المركز المالي للمنشأة والأداء المالي والتدفقات النقدية.

يسري المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، ويسمح بالاتباع المبكر له.

لا يزال الصندوق يقوم بتقويم الأثر المحتمل لاتباع المعيار الجديد على القوائم المالية.

٢-١٣-٥ التعديلات الأخرى

إن التعديلات التالية على المعايير لم يسر مفعولها بعد ولم يكن من المتوقع أن يكون لها أثر هام على القوائم المالية للصندوق:

- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ - تعريف الأعمال
- التعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقرير المالي
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨ - تعريف الأثر الجوهري
- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٧ - إصلاحات مؤشر سعر الفائدة
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة

٦- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

وصف	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	صافي القيمة الدفترية
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
أراضي	٤٩٩,٨٧١,٨٧٠	-	٤٩٩,٨٧١,٨٧٠	٤٩٩,٨٧١,٨٧٠
برج صحيفة اليوم	١٦٠,١٧٣,٩٥٥	٦,٤٠٦,٥٩٠	١٦٠,١٧٣,٩٥٥	١٥٣,٧٦٧,٣٦٥
كلية المعرفة	٩٨,٨١٧,٦٦٢	٥,٦١٣,٨٥٠	٩٨,٨١٧,٦٦٢	٩٣,٢٠٣,٨١٢
مستودع السلي	١٤٧,٥٣٤,٤٢٥	١١,٠٤٣,١٧٧	١٤٧,٥٣٤,٤٢٥	١٣٦,٤٩١,٢٤٨
مجمع مارفيلا السكني	٤٩٢,٦٩٦,٨٣٨	٣٥,٥٥٠,٤٢٨	٤٩٢,٦٩٦,٨٣٨	٤٥٧,١٤٦,٤١٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٠٥,٩٠٢,٥٦٤	١٣,٢٥٨,٢٢٩	٢٠٥,٩٠٢,٥٦٤	١٩٢,٦٤٤,٣٣٥
مدرسة روض الجنان	١٩,٠١٦,٥٦٣	٥٥٦,٩٦٤	١٩,٠١٦,٥٦٣	١٨,٤٥٩,٥٩٩
فندق عابر الياسمين	١٩,٨٧٠,٧٧١	٨٦,٨٥٥	١٩,٨٧٠,٧٧١	١٩,٧٨٣,٩١٦
برج محكمة العليا	٤٠,٦٧٠,٩٣٩	١٧٧,٧٧٠	٤٠,٦٧٠,٩٣٩	٤٠,٤٩٣,١٦٩
	<u>١,٦٨٤,٥٥٥,٥٨٧</u>	<u>٧٢,٦٩٣,٨٦٣</u>	<u>١,٦٨٤,٥٥٥,٥٨٧</u>	<u>١,٦١١,٨٦١,٧٢٤</u>

وصف	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	صافي القيمة الدفترية
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
أراضي	٤٥٦,٤٧٢,٠١١	-	٤٥٦,٤٧٢,٠١١	٤٥٦,٤٧٢,٠١١
برج صحيفة اليوم	١٦٠,١٧٣,٩٥٥	٣,٠٤٦,٨١٢	١٦٠,١٧٣,٩٥٥	١٥٧,١٢٧,١٤٣
كلية المعرفة	٩٧,٤٣٩,٨٥٧	٢,٨١٠,٧٦٥	٩٧,٤٣٩,٨٥٧	٩٤,٦٢٩,٠٩٢
مستودع السلي	١٤٧,٥٣٤,٤٢٥	٥,٥٢٩,١٤٢	١٤٧,٥٣٤,٤٢٥	١٤٢,٠٠٥,٢٨٣
مجمع مارفيلا السكني	٤٩٢,٦٩٦,٨٣٨	١٧,٧٩٩,٥٣٠	٤٩٢,٦٩٦,٨٣٨	٤٧٤,٨٩٧,٣٠٨
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٠٥,٩٠٢,٥٦٤	٦,٦٣٨,١٨٤	٢٠٥,٩٠٢,٥٦٤	١٩٩,٢٦٤,٣٨٠
	<u>١,٥٦٠,٢١٩,٦٥٠</u>	<u>٣٥,٨٢٤,٤٣٣</u>	<u>١,٥٦٠,٢١٩,٦٥٠</u>	<u>١,٥٢٤,٣٩٥,٢١٧</u>

٦- العقارات الاستثمارية - تمة

الحركة في الحساب خلال السنة / الفترة كانت على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١,٥٦٠,٢١٩,٦٥٠	التكلفة
١,٥٦٠,٢١٩,٦٥٠	١٢٤,٣٣٥,٩٣٧	الرصيد في بداية السنة / الفترة
		إضافات خلال السنة / الفترة
١,٥٦٠,٢١٩,٦٥٠	١,٦٨٤,٥٥٥,٥٨٧	الرصيد في نهاية السنة / الفترة
-	٣٥,٨٢٤,٤٣٣	الاستهلاك المتراكم
٣٥,٨٢٤,٤٣٣	٣٦,٨٦٩,٤٣٠	الرصيد في بداية السنة / الفترة
		استهلاك محمل للسنة / للفترة
٣٥,٨٢٤,٤٣٣	٧٢,٦٩٣,٨٦٣	الرصيد في نهاية السنة / الفترة
١,٥٢٤,٣٩٥,٢١٧	١,٦١١,٨٦١,٧٢٤	صافي القيمة الدفترية

١-٦ تتراوح الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية حسب تقديرات مقيم مستقل من ٣٠ إلى ٥٠ سنة.

٢-٦ تشتمل الأراضي المملوكة على أراضي مملوكة تم تشييد المباني عليها. استحوذ الصندوق على عقارات في الرياض والخبر والدمام تبلغ مساحتها الإجمالية ٣٨٧,٤٤٢,٣٩ متر مربع (٢٠١٨: ٢,٣٩: ٣٧٧,٥٠ متر مربع)

٣-٦ تم دفع جزء من قيمة العقارات المستحوذ عليها في عام ٢٠١٨ نقداً وتمت تسوية الجزء المتبقي من خلال إصدار ١٠١,٦٥٥,٣٠٠ وحدة من الصندوق.

٤-٦ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

١-٤-٦ برج صحيفة اليوم
هذا العقار عبارة عن برج مكتبي مكون من ١٦ طابق و٣ طوابق سفلية، يقع البرج في حي الحسام في مدينة الدمام.

٢-٤-٦ جامعة المعرفة
هذا العقار عبارة عن منشأة تعليمية تم إنشاؤها بالكامل في حي الدرعية، بالرياض.

٣-٤-٦ مستودع السلي
هذا العقار عبارة عن مجمع صناعي يقع في الركن الشرقي من طريق هارون الرشيد وشارع الصفا، داخل حي السلي، بالرياض.

٤-٤-٦ مجمع مرفيلا السكني
هذا العقار عبارة عن مجمع سكني يقع على الجانب الجنوبي الشرقي من طريق الملك عبد الله، داخل حي الملك فيصل، بالرياض.

٦- العقارات الاستثمارية - تنمة

٥-٤-٦ مجمع الفنار السكنى والتجاري

هذا العقار هو مشروع متعدد الاستخدامات يتكون من وحدات سكنية وتجارية يقع في الركن الجنوبي الغربي من شارع الملك فيصل وشارع ١، داخل حي الروابي، بالخبر.

٦-٤-٦ مدرسة روض الجنان

هذا العقار عبارة منشأة تعليمية مشيدة بالكامل تقع في حي النخيل، الرياض.

٧-٤-٦ فندق عابر الياسمين

هذا العقار عبارة عن شقق فندقية ومعارض تجارية يقع في حي الياسمين، الرياض.

٨-٤-٦ برج محكمة العليا

هذا العقار عبارة عن برج مكتبي مؤجر على المحكمة العمالية ويقع في حي الصحافة بالرياض.

٧- الأثر علي صافي قيمة الموجودات في حالة تقويم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

طبقاً للمادة ٢١ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على تقييمين يتم إعدادهما من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، ووفقاً للمتطلبات في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج الاستثمارات في العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجدت في القوائم المالية. وبغرض عرض المعلومات فقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه ولم يتم حسابها في دفاتر الصندوق.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين وهم شركة فاليو سترات وشركة آيت كيوس. كما في ٣١ ديسمبر، كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٣١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٨٨,٩٠٠,٠٠٠	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠
كلية المعرفة	٢٢٨,٥٠٠,٠٠٠	٢٢٠,٧٠٠,٠٠٠	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠
مستودع السلي	٢٧٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٥,٣٠٠,٠٠٠	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠
مجمع مافيللا السكنى	٦٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٤٥,٢٠٠,٠٠٠	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكنى والتجاري	٢٦٨,٣٠٠,٠٠٠	٢٥٩,٧٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
مدرسة روض الجنان	٣١,٢٥٠,٠٠٠	٣١,٠٠٠,٠٠٠	٣١,١٢٥,٠٠٠
فندق عابر الياسمين	٤٤,٢٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٢,١٠٠,٠٠٠
برج محكمة العليا	٧٧,٤٢٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٣,٧١٠,٠٠٠
	<u>١,٨٨٨,٦٧٠,٠٠٠</u>	<u>١,٧٩٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٨٣٩,٧٣٥,٠٠٠</u>

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

المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	
			٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠	٢٨٨,٩٠٠,٠٠٠	٣١٨,٠٠٠,٠٠٠	برج صحيفة اليوم
٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠	٢٢٠,٧٠٠,٠٠٠	٢٢٨,٥٠٠,٠٠٠	كلية المعرفة
٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠	٢٣٥,٣٠٠,٠٠٠	٢٧٦,٠٠٠,٠٠٠	مستودع السلي
٦٤٥,١٠٠,٠٠٠	٦٤٥,٢٠٠,٠٠٠	٦٤٥,٠٠٠,٠٠٠	مجمع مارفيلا السكني
٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٩,٧٠٠,٠٠٠	٢٦٨,٣٠٠,٠٠٠	مجمع الفنار السكني والتجاري
<u>١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٦٤٩,٨٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٧٣٥,٨٠٠,٠٠٠</u>	

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

تم تقييم العقارات الاستثمارية مع الأخذ بعين الاعتبار عدد من العوامل، من بينها المنطقة ونوع العقار. فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل التكلفة:

١. فيما يلي بيان بالأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٩ ريال سعودي	
١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠	١,٨٣٩,٧٣٥,٠٠٠	القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات
١,٥٢٤,٣٩٥,٢١٧	١,٦١١,٨٦١,٧٢٤	ناقصًا: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٦)
<u>١٦٨,٤٠٤,٧٨٣</u>	<u>٢٢٧,٨٧٣,٢٧٦</u>	أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم القيمة العادلة
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة
<u>١,٠٦</u>	<u>١,٤٤</u>	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

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

٢. فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢	١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية
١٦٨,٤٠٤,٧٨٣	٢٢٧,٨٧٣,٢٧٦	أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم العقارات (إيضاح ٧,١)
<u>١,٧٤٣,٢١٣,٦٤٥</u>	<u>١,٧٦٥,٥٧١,٦٣١</u>	صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة

٣. فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات.

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩,٩٧	٩,٧٣	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية
١,٠٦	١,٤٤	الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على حساب الأرباح غير المحققة بناءً على تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ٧,١)
<u>١١,٠٣</u>	<u>١١,١٧</u>	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٨- ذمم الإيجار المدينة

يمثل هذا الحساب الإيجار المستحق من عقود الإيجار التشغيلي (انظر إيضاح ١٨).

فيما يلي تحليل أعمار الذمم المدينة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٥,٩٦٣,٢٣٨	٢٣,٣٤٤,٠٤٣	أقل من ٣٠ يومًا
-	-	بين ٣١ إلى ٦٠ يومًا
-	-	بين ٦١ إلى ٩٠ يومًا
٦١٩,٤٥٢	-	بين ٩١ إلى ١٢٠ يومًا
-	٢,١٣٤,٩٩٦	أكثر من ١٢٠ يومًا
<u>٢٦,٥٨٢,٦٩٠</u>	<u>٢٥,٤٧٩,٠٣٩</u>	

انخفاض القيمة والمخاطر الائتمانية

تم ذكر المعلومات المتعلقة بانخفاض قيمة الإيجار المستحق والمخاطر الائتمانية التي تواجه الصندوق في الإيضاح رقم 19.

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً وضريبة القيمة المضافة

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠,٢٤٠,٦٠٩	٧,١١٣,٥١١	ضريبة القيمة المضافة (مدخلات)
١٠٥,٥٠٧	٢١,٦٤٨	مصاريف مدفوعة مقدماً
<u>١٠,٣٤٦,١١٦</u>	<u>٧,١٣٥,١٥٩</u>	

١٠- النقدية وشبه النقدية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم الاحتفاظ بأربعة حسابات بنكية من أصل ثمانية لدى البنك السعودي الفرنسي تحت اسم الشركات ذات الأغراض الخاصة برصيد إجمالي قدره ٢٢,٤٠٨,٧٨٦ ريال سعودي (٢٠١٨): أربعة حسابات بنكية من أصل ستة برصيد إجمالي قدره ١٤,٢٨٤,٥٢١ ريال سعودي).

١١- القرض طويل الأجل

في ١ أكتوبر ٢٠١٨، قام البنك السعودي الفرنسي بتقديم تسهيلات تمويل إسلامي إلى إحدى الشركات ذات الأغراض الخاصة، شركة مجالات التطوير العقارية، بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لأغراض تمويل استثمارات الصندوق في العقارات. أبرمت الشركة ذات الأغراض الخاصة ترتيباً مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لتقديم كافة المتحصلات من القرض التي حصلت عليها بموجب التسهيلات إلى الصندوق بنفس شروط وأحكام ذلك التسهيل.

تتوفر التسهيلات والقرض المقابل لذلك حتى ١ أكتوبر ٢٠٢١ ويستحق سداؤه بالكامل في ٣١ يوليو ٢٠٢٣. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، قام الصندوق بسحب مبلغ ١٢٧,٧٧٢,٥٠٠ ريال سعودي (٢٠١٨: لا شيء) من التسهيل.

إن التسهيلات مضمونة بموجب سندات أمر ورهن على الحقوق والحصة الحالية والمستقبلية في العقارات الاستثمارية للصندوق.

بلغت مصروفات التمويل للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغاً وقدره ١,٩٠٥,٤٥٦ ريال سعودي (٢٠١٨: لا شيء) والتي تظهر في قائمة الدخل الشامل.

تمت رسملة الرسوم التي يفرضها البنك مقابل خدمة القروض والبالغة ١,٠٪ من تسهيلات القرض كـ "مصروفات مؤجلة" في قائمة المركز المالي ويتم إطفائها على مدى فترة القرض. بلغ إطفاء مصروفات التمويل للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغاً وقدره ٢,٨٩٩,٠٢٣ ريال سعودي (٢٠١٨: لا شيء) والذي يظهر في قائمة الدخل الشامل.

١٢- المبالغ مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٩٧٩,١٠٩	ضريبة القيمة المضافة (مخرجات)
٨٠,٦٥٨	٨٠,٦٥٨	أتعاب حفظ
١٦٦,٤٠٣	٦٨,٠٠١	أتعاب مهنية
٤٨,٩٣٤	٤٩,٠٥٩	أتعاب تقييم عقارات
-	٢٩,٦٦٤	أتعاب إدارية
-	٢١,٠٠٠	أتعاب قانونية
-	١٠,٠٠٠	رسوم إشراف أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
-	٦,٤٥٦	أخرى
<u>٢٩٥,٩٩٥</u>	<u>١,٢٤٣,٩٤٧</u>	

١٣- مخصص مطالبات قانونية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	-	في بداية السنة / الفترة
-	3,000,000	المكون خلال السنة
-	3,000,000	في نهاية السنة / الفترة

خلال عام ٢٠١٩، تم إثبات مخصص بمبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بشأن دعوى قضائية مرفوعة ضد الصندوق فيما يتعلق بأحد العقارات الاستثمارية. ويقوم الصندوق حالياً بالاعتراض عليها في المحكمة ولكن النتيجة النهائية لهذه الدعوى ليست مؤكدة بعد.

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

١٤-١ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة الرئيسية خلال السنة/الفترة:

للسنة المنتهية في ٣١	للسنة المنتهية في ٣١	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الجهة ذات العلاقة
٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر	٢٠١٨	ريال سعودي	ريال سعودي	شركة جدوى للاستثمار
١٢,٣٠١,٨٧٧	١٣,١٨٥,٧٢٢	أتعاب إدارة	مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
١١,٥٩٩,٦٥٠	٨٨٥,٩٣٨	أتعاب معاملة بشأن استحواذ على عقارات		شركة عبد القادر المهيدب وأولاده
٣٤,٠٢١	-	مدفوع نيابة عن الصندوق		جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
٨١,٤٨٢,٨٧٧	٩٠,١٢٥,٠٠٠	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية	مالك وحدات	شركة عبد القادر المهيدب وأولاده
١٤,٤٦٥,٧٥٤	14,666,667	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية	مالك وحدات	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
-	١,٩٠٥,٤٥٦	مصروفات تمويل	شركة ذات أغراض خاصة	شركة مجالات التطوير العقاري

في ديسمبر ٢٠١٩ لم تعد جامعة المعرفة للعلوم والتقنية تمتلك أي وحدات في الصندوق.

(أ) أتعاب الإدارة

في مقابل إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ٠,٧٥٪ من إجمالي صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق المحسوبة والمستحقة الدفع على أساس نصف سنوي بصورة متأخرة.

لمعرفة توزيعات الأرباح على مالكي الوحدات، يرجى الرجوع إلى إيضاح 21.

١٤-٢ أرصدة الجهات ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة في نهاية السنة/الفترة:

المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١,٢١٤,٠٦٨	شركة مجالات التطوير العقاري
٢٥,٤٢٠	٢٠٨,٧٨٩	مالكو الوحدات - توزيعات أرباح غير مدفوعة
٣٤,٠٢١	٩١٩,٩٥٨	شركة جدوى للاستثمار
<u>٥٩,٤٤١</u>	<u>٢,٣٤٢,٨١٥</u>	

صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها - تمة

أتعاب الإدارة مستحقة الدفع

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦,٦١٩,١٥٣	٦,٦٦٤,٠٩٢	شركة جدوى للاستثمار

١٥- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٥٠,٣٨٢	٤٠٠,٠٠٠	أتعاب التسجيل
٣٢٣,٩٤٦	٣٢٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
٤٣٩,٤٧٢	٣١٢,٩٧٥	أتعاب مهنية
-	٣٠٩,٠٦٣	ضريبة غير مباشرة
٣٢٠,٨٢٢	٣٠٠,٠٠٠	أتعاب الإدراج في تداول
٩٤,٢٥٧	١٧٠,٩٢٥	تأمين
١٢١,٢٢٥	١٣٢,٨٧٠	أتعاب إدارية
٩٧,٩٩٤	١١٢,٣٤٥	أتعاب تقييم ممتلكات
٧٨,٤٤٢	٥٣,٨٠١	أتعاب قانونية
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	أتعاب إشراف أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (أ)
٤٠	٩٢,٧٨٥	أخرى
١,٩٤٦,٥٨٠	٢,٢٢٤,٧٦٤	

(أ) تتعلق هذه الأتعاب بالمبالغ المدفوعة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين.

١٦- معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص المعاملات في وحدات الصندوق:

٢٠١٨	٢٠١٩	
بالأرقام	بالأرقام	
-	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية السنة / الفترة
٥٦,٣٤٤,٧٠٠	-	الوحدات المصدرة خلال الفترة بمقابل نقدي
١٠١,٦٥٥,٣٠٠	-	الوحدات المصدرة خلال الفترة بمقابل غير نقدي
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في نهاية السنة / الفترة

١٧- قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين أطراف متعاملة في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما: في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.

يتم تصنيف كافة الأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل على النحو التالي:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة
- المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى الثالث: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

١-١٧ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية وذمم الإيجار المدينة. بينما تتكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأنعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع الأخرى والقرض طويل الأجل. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف كثيرًا عن قيمتها الدفترية.

٢-١٧ الأدوات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصّل عنها:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	-	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠	-	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠
كلية المعرفة	-	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠	-	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠
مستودع السلي	-	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠	-	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠
مجمع مارفيلا السكني	-	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠	-	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
مدرسة روض الجنان	-	٣١,١٢٥,٠٠٠	-	٣١,١٢٥,٠٠٠
فندق عابر الياسمين	-	٤٢,١٠٠,٠٠٠	-	٤٢,١٠٠,٠٠٠
برج محكمة العليا	-	٧٣,٧١٠,٠٠٠	-	٧٣,٧١٠,٠٠٠
	-	١,٨٣٩,٧٣٥,٠٠٠	-	١,٨٣٩,٧٣٥,٠٠٠

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
-	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠	-	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠	برج صحيفة اليوم
-	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠	-	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠	كلية المعرفة
-	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠	-	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠	مستودع السلي
-	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠	-	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠	مجمع مارفيلا السكني
-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	مجمع الفنار السكني والتجاري
-	١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠	-	١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠	

عند عدم إمكانية اشتقاق القيمة العادلة للبنود المفصّل عنها في هذه القوائم المالية من الأسواق النشطة، يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام مجموعة متنوعة من طرق التقييم التي تتضمن استخدام نماذج التقييم. يتم أخذ مدخلات هذه النماذج من أسواق قابلة للملاحظة حينما أمكن، ولكن عندما يكون ذلك غير ممكن، فإنه يتطلب إجراء تقدير لتحديد القيمة العادلة. تشمل التقديرات على اعتبارات السيولة ومدخلات النموذج المتعلقة ببنود مثل مخاطر الائتمان والارتباط والتقلبات.

قد تؤثر التغيرات في الافتراضات حول هذه العوامل على القيمة العادلة للبنود المفصّل عنها في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

تم تقويم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل فالويسترات ووايت كيويز كما تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٧. وهما مقيمين مستقلين معتمدين بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لمعايير التقييم الخاصة بالمعهد الملكي للمقيمين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة حديثاً عن مجلس معايير التقييم الدولي، والتي تطبقها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). وتشمل هذه النماذج منهجية رسملة الدخل وتكلفة الاستبدال المستهلكة.

١٨- عقود الإيجار التشغيلي

فيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٢٧,٢٥٥,٦٧٤	٥١,٩٦٣,١٩٢	أقل من سنة واحدة
٤١٤,٢٤٦,٥٦٩	١٩١,٣٧٩,٥٤٣	بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
٢٦٢,٠٢٥,٧٤٤	٢٦٣,٩٠٤,٣٨٤	بعد خمس سنوات
٨٠٣,٥٢٧,٩٨٧	٥٠٧,٢٤٧,١١٩	

أبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجرين بشأن مساحات في عقاراته الاستثمارية. عادة ما تكون فترة الإيجار الأولية ما بين ثلاث سنوات و ٢٠ سنة. تنص شروط عقود الإيجار بشكل عام على أن يدفع المستأجر الإيجار الأساسي، مع وجود أحكام بشأن الزيادة التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار. بلغت إيرادات الصندوق المعترف بها من الإيجار خلال السنة ١٣٣,٧٣٣,٨٨٨ ريال سعودي (٢٠١٨:١١٧,٥٦٢,٧٥٢).

١٩- إدارة المخاطر المالية

تعرض أنشطة الصندوق لعدد من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر السيولة ومخاطر العقارات.

يتحمل مدير الصندوق مسؤولية تحديد ومراقبة المخاطر. يشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول في النهاية عن الإدارة العامة للصندوق.

لدى الصندوق وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به التي تحدد استراتيجيات أعماله العامة، وتحمله للمخاطر وفلسفة إدارة المخاطر العامة، وهو ملزم باتخاذ إجراءات لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار.

١-١٩ مخاطر السوق

يخضع الصندوق للظروف العامة للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، والذي يتأثر في حد ذاته بعدة عوامل مثل، على سبيل المثال لا الحصر، النمو العام للاقتصاد الكلي في المملكة، وأسعار العمولة، والطلب والعرض، والتمويل، ومشاعر المستثمرين، والسيولة، والمتطلبات النظامية والتنظيمية. تراقب إدارة الصندوق بشكل منتظم التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس جوهرياً بالنسبة للصندوق.

مخاطر أسعار الفائدة

وتمثل مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار العمولة في السوق. تنشأ مخاطر أسعار العملات الخاصة بالصندوق من القرض طويل الأجل. هذه يتم قياسها استناداً إلى سيبور والذي يعرض الصندوق لمخاطر أسعار العملات.

يقوم الصندوق بتحليل تعرضه لمعدل العمولة بشكل منتظم من خلال مراقبة اتجاهات أسعار العمولة، ويرى أن أثر هذه التغيرات ليس جوهرياً بالنسبة للصندوق.

إن الزيادة / النقص في سعر العمولة بنسبة ١٪، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، من شأنه أن يؤدي إلى زيادة / انخفاض إجمالي الدخل الشامل للصندوق بمبلغ ٤٠٩,٢١٢ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: لا شيء).

١٩- إدارة المخاطر المالية - تنمة

٢-١٩ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر التسبب بخسارة مالية للصندوق إذا فشل عميل أو طرف آخر لأداة مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. يتم إيداع الأرصدة لدى البنوك التي لديها تصنيفات ائتمانية جيدة. يسعى الصندوق للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأطراف المقابلة وذلك بوضع حدود ائتمان للأطراف المقابلة الفردية ومراقبة الذمم المدينة القائمة.

إن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان المطبقة على الصندوق يقارب القيمة الدفترية للموجودات المالية كما هو موضح في هذه القوائم المالية.

يطبق الصندوق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المبسط لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تستخدم لتكوين مخصص الخسارة المتوقعة لمستحقات الإيجار.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨، ترى الإدارة أن احتمال التخلف عن السداد يقترب من الصفر لأن الأطراف المقابلة لديها قدرة عالية على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية على المدى القريب. ونتيجة لذلك، لم يتم الاعتراف بأي مخصص خسارة. حيث أن أي انخفاض في القيمة سيكون غير ذي أهمية على الإطلاق للصندوق.

٣-١٩ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة. تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال المراقبة على أساس منتظم لتوفير أموال كافية للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق المطلوبات المالية للصندوق بناءً على المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	تحت الطلب ريال سعودي	أقل من ٣ شهور ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهراً ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
	-	-	١٢٧,٧٧٢,٥٠٠	١٢٧,٧٧٢,٥٠٠
قرض طويل الأجل	-	-	-	-
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١,١٢٨,٧٤٧	١,٢١٤,٠٦٨	-	٢,٣٤٢,٨١٥
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	-	٦,٦٦٤,٠٩٢	-	٦,٦٦٤,٠٩٢
مصاريف مستحقة الدفع	-	١,٢٤٣,٩٤٧	-	١,٢٤٣,٩٤٧
	١,١٢٨,٧٤٧	٩,١٢٢,١٠٧	١٢٧,٧٧٢,٥٠٠	١٣٨,٠٢٣,٣٥٤
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	تحت الطلب ريال سعودي	أقل من ٣ شهور ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهراً ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
	٥٩,٤٤١	-	-	٥٩,٤٤١
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	-	٦,٦١٩,١٥٣	-	٦,٦١٩,١٥٣
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	-	٢٩٥,٩٩٥	-	٢٩٥,٩٩٥
مصاريف مستحقة الدفع	-	-	-	-
	٥٩,٤٤١	٦,٩١٥,١٤٨	-	٦,٩٧٤,٥٨٩

١٩- إدارة المخاطر المالية - تمة

٤-١٩ مخاطر العقارات

وتتمثل بالمخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للصندوق. حددت إدارة الصندوق أن المخاطر تتمثل في أن:

المستأجر قد يصبح عاجزاً عن الدفع مما يتسبب في خسارة كبيرة في إيرادات الإيجار وانخفاض في قيمة الممتلكات المرتبطة به. ولتقليل هذه المخاطر، يقوم الصندوق بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين ويقرر المستوى المناسب للضمان المطلوب عن طريق سندات أمر.

٢٠- القطاعات التشغيلية

يتم تنظيم الصندوق في قطاع تشغيل واحد. إن كافة أنشطة الصندوق مترابطة ويعتمد كل نشاط على الأنشطة الأخرى. وعليه، تستند كافة القرارات التشغيلية الهامة على تحليل الصندوق كقطاع واحد.

٢١- توزيعات الأرباح

في ١٢ فبراير ٢٠١٩، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

في ١٠ أبريل ٢٠١٩، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يناير ٢٠١٩ حتى ٣١ مارس ٢٠١٩ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

في ٨ يوليو ٢٠١٩، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أبريل ٢٠١٩ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

في ٩ أكتوبر ٢٠١٩، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يوليو ٢٠١٩ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

٢٢- الأحداث اللاحقة

في ١٣ يناير ٢٠٢٠، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٩ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٣٠,٠٢٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

في بداية عام ٢٠٢٠م تم تأكيد وجود فايروس كورونا COVID 19 الذي انتشر في جميع أنحاء العالم مما تسبب في اضطراب الأنشطة التجارية والاقتصادية. تعتبر الإدارة أن هذا الحدث من الأحداث التي لا تتطلب تعديلات بعد فترة التقرير المالي نظراً لأن الوضع متغير وسريع التطور ولا يمكن تقدير الأثر المحتمل على نتائج الصندوق.

بالنسبة لفترات التقرير اللاحقة، فسيؤثر ذلك على القياس والاعتراف بالموجودات والمطلوبات في القوائم المالية للصندوق. ولا تزال الإدارة تعمل على تقييم الأثر للعام ٢٠٢٠م.

٢٣- آخر يوم تقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٢٤- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للصندوق من قبل مجلس الصندوق بتاريخ ٢ شعبان ١٤٤١هـ (الموافق 26 مارس ٢٠٢٠).