

صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة)
وتقرير المراجع
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

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

مقدمة:

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠، وملخصًا بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها بشكل عادل ووفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إظهار نتيجة فحص هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص:

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص القوائم المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي، إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص أقل نطاقاً إلى حد كبير من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. عليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج:

بناءً على فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن اللـحـيـد و الـيـحـيـى مـحـاسـبـون قـانـونـيـون





صالح عبدالله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ٤ محرم ١٤٤٢ هـ
(٢٣ أغسطس ٢٠٢٠)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مدققة) ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١,٦١١,٨٦١,٧٢٤	١,٥٩٢,٦٢٥,٤٦٣	٥	عقارات استثمارية
٧,١٠٠,٩٧٧	٦,١١٢,٩٢١	٨	تكاليف مؤجلة
<u>١,٦١٨,٩٦٢,٧٠١</u>	<u>١,٥٩٨,٧٣٨,٣٨٤</u>		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٢٥,٤٧٩,٠٣٩	٣١,١١٧,٧٢٠		ذمم إيجار مدينة
٧,١٣٥,١٥٩	٢٠٠,٠٠٠		مصاريق مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٢٩,٤١٢,٧٥٣	٢٥,٤٣٩,٩١٠	٧	النقد وما في حكم النقد
<u>٦٢,٠٢٦,٩٥١</u>	<u>٥٦,٧٥٧,٦٣٠</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
<u>١,٦٨٠,٩٨٩,٦٥٢</u>	<u>١,٦٥٥,٤٩٦,٠١٤</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
١٢٧,٧٧٢,٥٠٠	١٢٣,١٢٢,٥٠٠	٨	قرض طويل الأجل
			المطلوبات المتداولة
٢,٣٤٢,٨١٥	٣٥٥,٩٥٠	١٢	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢,٢٦٧,٩٤٣	٦,٣٥٧,٤٦٠		دخل إيجار غير مكتسب
٦,٦٦٤,٠٩٢	٦,٦٠٠,٩١٢	١٢	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
١,٢٤٣,٩٤٧	١,١٤٧,١٧٠	٩	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٠	مخصص قضايا قانونية
<u>١٥,٥١٨,٧٩٧</u>	<u>١٧,٤٦١,٤٩٢</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
<u>١٤٣,٢٩١,٢٩٧</u>	<u>١٤٠,٥٨٣,٩٩٢</u>		إجمالي المطلوبات
<u>١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥</u>	<u>١,٥١٤,٩١٢,٠٢٢</u>		صافي الموجودات
<u>١٥٨,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٥٨,٠٠٠,٠٠٠</u>		الوحدات المصدرة
<u>٩,٧٣</u>	<u>٩,٥٩</u>		قيمة الوحدة
<u>١١,١٧</u>	<u>١١,١٨</u>	٦	القيمة العادلة لكل وحدة

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

لفترة الستة أشهر المنتهية		إيضاح	
٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مدققة) ريال سعودي		
٦٥,٥٥٣,٧٨٢	٦٦,٦٣٥,٥٣٩		الدخل إيرادات إيجار من عقارات استثمارية
(١٨,١٢٥,٤٣٦)	(١٩,٢٣٦,٢٦١)	٥	المصاريف استهلاك
(٦,٥٢١,٦٣٠)	(٦,٦١٢,٦٧٦)	١٢	أنعاب إدارة
(١,١٧٠,٧٥٣)	(١,٤٩٦,٠٠٥)	١١	مصاريف عمومية وإدارية
(١,٩٠٠,١٠٩)	(٩٨٨,٠٥٦)	٨	إطفاء تكاليف مؤجلة
(٢٧,٧١٧,٩٢٨)	(٢٨,٣٣٢,٩٩٨)		
٣٧,٨٣٥,٨٥٤	٣٨,٣٠٢,٥٤١		الربح التشغيلي
(٦١٠,٧٢٧)	(٢,٦٢٨,٨٧٤)	١٢	تكاليف تمويل
٣٧,٢٢٥,١٢٧	٣٥,٦٧٣,٦٦٧		الدخل الصافي للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٣٧,٢٢٥,١٢٧	٣٥,٦٧٣,٦٦٧		إجمالي الدخل الشامل

لفترة الستة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠١٩		
(غير مدققة)	(غير مدققة)		
ريال سعودي	ريال سعودي		
٣٧,٢٢٥,١٢٧	٣٥,٦٧٣,٦٦٧		الأنشطة التشغيلية الدخل الصافي للفترة
			التعديلات على البنود غير النقدية والبنود الأخرى:
١٨,١٢٥,٤٣٦	١٩,٢٣٦,٢٦١	٥	استهلاك
١,٩٠٠,١٠٩	٩٨٨,٠٥٦	٨	إطفاء التكاليف المؤجلة
٦١٠,٧٢٧	٢,٦٢٨,٨٧٤	٨	تكاليف تمويل
٥٧,٨٦١,٣٩٩	٥٨,٥٢٦,٨٥٨		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٦,٩٧٩,٥٤١)	(٥,٦٣٨,٦٨١)		ذمم إيجار مدينة
١٠,١١٤,٠٨٢	٦,٩٣٥,١٥٩		مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٥٧٧,٠٦٦	(٧٧٢,٧٩٨)		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
-	٤,٠٨٩,٥١٧		دخل إيجار غير مكتسب
(٩٧,٥٢٣)	(٦٣,١٨٠)		أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٣٦٩,٢٨٤	(٩٦,٧٧٧)		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٦١,٨٤٤,٧٦٧	٦٢,٩٨٠,٠٩٨		
-	(٣,٨٤٢,٩٤١)		تكاليف تمويل مدفوعة
٦١,٨٤٤,٧٦٧	٥٩,١٣٧,١٥٧		صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٢٥,٨١٧,١٨٧)	-	٥	شراء عقارات استثمارية
(٢٥,٨١٧,١٨٧)	-		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٥٦,٨٨٠,٠٠٠)	(٥٨,٤٦٠,٠٠٠)	١٥	توزيعات أرباح
-	(٤,٦٥٠,٠٠٠)	٨	سداد قرض
٢٧,١٠٠,٠٠٠	-	٨	متحصلات قرض
(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	٨	تكاليف مؤجلة
(٣٩,٧٨٠,٠٠٠)	(٦٣,١١٠,٠٠٠)		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٣,٧٥٢,٤٢٠)	(٣,٩٧٢,٨٤٣)		صافي النقص في النقدية وشبه النقدية
٢٠,٤٥٩,٤٢٨	٢٩,٤١٢,٧٥٣		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
١٦,٧٠٧,٠٠٨	٢٥,٤٣٩,٩١٠		النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

لفترة الستة أشهر المنتهية		
٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	إيضاح
١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢	١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية الفترة
٣٧,٢٢٥,١٢٧	٣٥,٦٧٣,٦٦٧	الدخل الشامل
-	-	صافي دخل الفترة
٣٧,٢٢٥,١٢٧	٣٥,٦٧٣,٦٦٧	الدخل الشامل الآخر للفترة
		إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٥٦,٨٨٠,٠٠٠)	(٥٨,٤٦٠,٠٠٠)	١٥ توزيعات أرباح
١,٥٥٥,١٥٣,٩٨٩	١,٥١٤,٩١٢,٠٢٢	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية الفترة

١- عام

صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتوافق 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 للتمديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

تتم إدارة الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٣٧-٠٦٠٣٤ ("مدير الصندوق").

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

١. شركة مجالات التطوير للعقارات 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 التنظيمية

يخضع الصندوق للائحة 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 ١٤٢٨هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦)، والتي تبين المتطلبات التي تعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة غير المدققة (القوائم المالية) وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ (التقرير المالي الأولي) والصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والمعتمدة في المملكة العربية السعودية.

٢-٣ أساس القياس

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

٣-٣ استخدام التقديرات

خلال دورة الأعمال العادية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات 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 يتم فيها مراجعة التقديرات والفترات المستقبلية التي تتأثر بهذه التعديلات.

٤-٣ 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- السياسات المحاسبية المهمة

تتوافق السياسات المحاسبية المهمة المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

١-٤ المعايير والتعديلات على المعايير القائمة سارية المفعول في ١ يناير ٢٠٢٠
لا توجد معايير أو تعديلات على المعايير أو التفسيرات سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠ والتي لها أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

٢-٤ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة سارية المفعول بعد ١ يناير ٢٠٢٠ ولم يتم اتباعها في وقت مبكر
إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية لم يسر مفعولها بعد وليس من المتوقع أن يكون لها أثر هام على القوائم المالية للصندوق:

المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات	تاريخ سريان المفعول
مراجع الإطار المفاهيمي (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣)	١ يناير ٢٠٢٢
العقود الملزمة - تكلفة إتمام العقد (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧)	١ يناير ٢٠٢٢
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي للأعوام ٢٠١٨-٢٠٢٠	١ يناير ٢٠٢٢
الامتلاكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦)	١ يناير ٢٠٢٢
تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)	١ يناير ٢٠٢٣
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ (عقود التأمين)	١ يناير ٢٠٢٣

٥- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مدققة)

الوصف	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
أراضي	٤٩٩,٨٧١,٨٧٠	-	٤٩٩,٨٧١,٨٧٠
برج صحيفة اليوم	١٦٠,١٧٣,٩٥٥	٨,٠٨١,٨٧٦	١٥٢,٠٩٢,٠٧٩
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٩٨,٨١٧,٦٦٢	٧,٠٣٢,٥٣٦	٩١,٧٨٥,١٢٦
مستودع السلي	١٤٧,٥٣٤,٤٢٥	١٣,٧٩٢,٦٤١	١٣٣,٧٤١,٧٨٤
مجمع مارفيلا السكني	٤٩٢,٦٩٦,٨٣٨	٤٤,٤٠١,٥٦١	٤٤٨,٢٩٥,٢٧٧
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٠٥,٩٠٢,٥٦٤	١٦,٥٥٩,١٨٣	١٨٩,٣٤٣,٣٨١
مدرسة روض الجنان	١٩,٠١٦,٥٦٣	٨٥٣,٣٦٠	١٨,١٦٣,٢٠٣
فندق عابر الياسمين	١٩,٨٧٠,٧٧١	٣٩٦,٨٠٣	١٩,٤٧٣,٩٦٨
برج محكمة العليا	٤٠,٦٧٠,٩٣٩	٨١٢,١٦٤	٣٩,٨٥٨,٧٧٥
	<u>١,٦٨٤,٥٥٥,٥٨٧</u>	<u>٩١,٩٣٠,١٢٤</u>	<u>١,٥٩٢,٦٢٥,٤٦٣</u>

٥- العقارات الاستثمارية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)

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

١-٥ تتراوح الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية حسب تقديرات مقيم مستقل من ٣٠ إلى ٥٠ سنة.

٢-٥ تشمل الأراضي المملوكة على أراضي مكتسبة تم تشييد المباني عليها. استحوذ الصندوق على عقارات في الرياض والخبر والدمام تبلغ مساحتها الإجمالية ٣٨٧,٤٤٢,٣٩ متر مربع (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٣٨٧,٤٤٢,٣٩ متر مربع)

٣-٥ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

١-٣-٥ برج صحيفة اليوم

هذا العقار عبارة عن ١٦ طابق بالإضافة إلى ٣ طوابق سفلية، وهو مبنى مكاتب يقع في حي الحسام، مدينة الدمام.

٢-٣-٥ جامعة المعرفة للعلوم والتقنية

هذا العقار عبارة عن منشأة تعليمية تم إنشاؤها بالكامل في حي الدرعية بالرياض.

٣-٣-٥ مستودع السلي

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

٤-٣-٥ مجمع مارفيلا السكني

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

٥-٣-٥ مجمع الفنار السكني 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.

٦-٣-٥ مدرسة روض الجنان

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

٥- العقارات الاستثمارية - تمة

٧-٣-٥ فندق عابر الياسمين

هذا العقار هو مشروع ضيافة وبيع بالتجزئة يقع في حي الياسمين، الرياض.

٨-٣-٥ برج محكمة العليا

هذا العقار هو مشروع مكتبي تشغله المحكمة العمالية ويقع في حي الصحافة بالرياض.

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

طبقاً للمادة ٢١ 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 إعدادها 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 هذه القوائم المالية. عليه، وبغرض عرض المعلومات فقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه ولم تتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين وهم شركة آيت كيوبس وشركة فاليو سترات، كما في تاريخ التقرير كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مدققة)	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٣٣٧,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٧,٢٠٠,٠٠٠	٣١٧,١٠٠,٠٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٣٥,٤٣٠,٠٠٠	٢١٣,٣٠٠,٠٠٠	٢٢٤,٣٦٥,٠٠٠
مستودع السلي	٢٦٦,٧٠٠,٠٠٠	٢٣٥,٣٠٠,٠٠٠	٢٥١,٠٠٠,٠٠٠
مجمع مارفيلا السكني	٦٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٤٥,٢٠٠,٠٠٠	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني 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	٣٩,٦٤٠,٠٠٠	٣٥,٩٠٠,٠٠٠	٣٧,٧٧٠,٠٠٠
برج محكمة العليا	٧٧,٤٢٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٣,٧١٠,٠٠٠
	<u>١,٩٠٠,٧٤٠,٠٠٠</u>	<u>١,٧٨٧,٦٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٨٤٤,١٧٠,٠٠٠</u>

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٣١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٨٨,٩٠٠,٠٠٠	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٢٨,٥٠٠,٠٠٠	٢٢٠,٧٠٠,٠٠٠	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠
مستودع السلي	٢٧٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٥,٣٠٠,٠٠٠	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠
مجمع مارفيلا السكني	٦٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٤٥,٢٠٠,٠٠٠	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني 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>

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

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

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:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مدققة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة) ريال سعودي	
١,٨٤٤,١٧٠,٠٠٠	١,٨٣٩,٧٣٥,٠٠٠	القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات
١,٥٩٢,٦٢٥,٤٦٣	١,٦١١,٨٦١,٧٢٤	ناقصًا: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٥)
٢٥١,٥٤٤,٥٣٧	٢٢٧,٨٧٣,٢٧٦	أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم القيمة العادلة
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة
١,٥٩	١,٤٤	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مدققة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة) ريال سعودي	
١,٥١٤,٩١٢,٠٢٢	١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية
٢٥١,٥٤٤,٥٣٧	٢٢٧,٨٧٣,٢٧٦	مكاسب غير محققة مبنية على أساس تقييم العقارات (إيضاح ٦-١)
١,٧٦٦,٤٥٦,٥٥٩	١,٧٦٥,٥٧١,٦٣١	صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مدققة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة) ريال سعودي	
٩,٥٩	٩,٧٣	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية
١,٥٩	١,٤٤	الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بسبب المكاسب غير المحققة بناءً على تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ٦-١)
١١,١٨	١١,١٧	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٧- النقدية وشبه النقدية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠، تم الاحتفاظ بسبعة حسابات مصرفية لدى البنك السعودي الفرنسي تحت اسم الشركة ذات الغرض الخاص برصيد إجمالي قدره ١٤,٣٦٥,٧٠٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: خمسة حسابات مصرفية برصيد إجمالي قدره ٢٢,٤٠٨,٧٨٦ ريال سعودي).

٨- القرض طويل الأجل والتكاليف المؤجلة

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

يتوفر التسهيل والقرض المقابل لذلك حتى ١ أكتوبر ٢٠٢١ ويستحق سداؤه بالكامل في ٣١ يوليو ٢٠٢٣. وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠، قام الصندوق بسحب مبلغ ١٢٣,١٢٢,٥٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٢٧,٧٧٢,٥٠٠ ريال سعودي) من التسهيل.

إن التسهيل مضمون بموجب سندات لأمر ورهن على الحقوق والحصص الحالية والمستقبلية في العقارات الاستثمارية للصندوق.

كانت حركة القرض طويل الأجل على النحو التالي:

لفترة الستة أشهر المنتهية		
٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١٢٧,٧٧٢,٥٠٠	في بداية الفترة
٢٧,١٠٠,٠٠٠	-	متحصلات من قروض
-	(٤,٦٥٠,٠٠٠)	سداد قروض
<u>٢٧,١٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٢٣,١٢٢,٥٠٠</u>	في نهاية الفترة

بلغت تكاليف التمويل للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ مبلغًا وقدره ٢,٦٢٨,٨٧٤ ريال سعودي (٢٠١٩: ٦١٠,٧٢٧ ريال سعودي) والتي تظهر في قائمة الدخل الشامل.

إن الأتعاب المحملة من قبل البنك مقابل خدمة القرض والبالغة ١,٠٪ من تسهيل القرض، والتي تعادل مبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، تمت رسمليتها كـ "مصروفات مؤجلة" في قائمة المركز المالي ويتم إطفائها على مدى فترة القرض.

فيما يلي الحركة في التكاليف المؤجلة:

لفترة الستة أشهر المنتهية		
٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٧,١٠٠,٩٧٧	في بداية الفترة
١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	إضافات خلال الفترة
(١,٩٠٠,١٠٩)	(٩٨٨,٠٥٦)	إطفاء محتمل خلال الفترة
<u>٨,٠٩٩,٨٩١</u>	<u>٦,١١٢,٩٢١</u>	في نهاية الفترة

٩- المبالغ مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مدققة) ريال سعودي	
٩٧٩,١٠٩	٨٣٢,٩٢٣	ضريبة قيمة مضافة ناتجة
٨٠,٦٥٨	١٦٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
٦٨,٠٠١	٤٨,٠٠٠	أتعاب مهنية
٤٩,٠٥٩	٧٦,٤١٠	أتعاب تقييم ممتلكات
٢٩,٦٦٤	٢٩,٨٣٧	أتعاب إدارية
٢١,٠٠٠	-	أتعاب قانونية
١٠,٠٠٠	-	أتعاب عضو مجلس إدارة مستقل (١)
٦,٤٥٦	-	أخرى
<u>١,٢٤٣,٩٤٧</u>	<u>١,١٤٧,١٧٠</u>	

(١) هذا يتعلق بالتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين.

١٠- مخصص المطالبة القانونية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، قام الصندوق بإثبات 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 المختصة ولكن النتيجة النهائية لهذه الدعوى ليست مؤكدة بعد.

١١- المصاريف العمومية والإدارية

٣٠ يونيو ٢٠١٩ (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مدققة) ريال سعودي	
٣٧٣,٩٥٠	٣٢٧,٢٢٥	ضريبة غير مباشرة
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	أتعاب تسجيل
١٠٠,٢٥٠	١٨٨,٤٨٢	أتعاب مهنية
٧٣,٤٧٢	١٧٤,٣٢٨	أتعاب تأمين
١٥٤,٩٥٩	١٦٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
١٤٨,٧٦٧	١٤٩,١٨٠	أتعاب إدراج
٤٩,٠٤٤	١٠٦,٥٨٠	أتعاب تقييم ممتلكات
٨,٠٠٠	٧١,٩٧٢	أتعاب قانونية
٥٨,٥٠٠	٦٠,٣٩٦	أتعاب إدارية
٣,٨١١	٥٧,٨٤٢	أخرى
<u>١,١٧٠,٧٥٣</u>	<u>١,٤٩٦,٠٠٥</u>	

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة) - تتمة
٣٠ يونيو ٢٠٢٠

١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

١٠-١٢ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

مبلغ المعاملات				
٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	اسم الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة
(غير مدققة)	(غير مدققة)			
ريال سعودي	ريال سعودي			
٦,٥٢١,٦٣٠	٦,٦١٢,٦٧٦	شركة جدوى للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة (١)
١٩٢,١٨٨	-			أتعاب معاملة بشأن استحواذ على عقارات
٤٤,٦٩٢,١٢٤	٤١,٤٤٣,٤٤٧	شركة عبد القادر المهيدب وأولاده	مالك وحدات	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية
٧,٩٣٤,٢٤٦	-	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	مالك وحدات	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية
٦١٠,٧٢٧	٢,٦٢٨,٨٧٤	شركة مجالات التطوير للعقارات	شركة ذات أغراض خاصة	تكاليف تمويل

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠، لم تعد جامعة المعرفة للعلوم والتقنية تمتلك وحدات في الصندوق.

١. 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.

بالنسبة لتوزيعات الأرباح على مالكي الوحدات، يرجى الرجوع إلى إيضاح ١٥.

٢-١٢ أرصدة الجهة ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة الهامة في نهاية الفترة:

أ- المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	
(مدققة)	(غير مدققة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٠٨,٧٨٩	٢٨٣,٩٣٨	مالكو الوحدات - توزيعات أرباح غير مدفوعة
٩١٩,٩٥٨	٧٢,٠١٢	شركة جدوى للاستثمار
١,٢١٤,٠٦٨	-	شركة مجالات التطوير للعقارات
<u>٢,٣٤٢,٨١٥</u>	<u>٣٥٥,٩٥٠</u>	

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة) - تنمة
٣٠ يونيو ٢٠٢٠

١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها - تنمة
ب- رسوم الإدارة المستحقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	شركة جدوى للاستثمار
(غير مدققة)	(مدققة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦,٦٠٠,٩١٢	٦,٦٦٤,٠٩٢	

١٣- 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 متعاملين 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.

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

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة
- المستوى ٢: طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للرصد بصورة مباشرة أو غير مباشرة
- المستوى ٣: طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للرصد

١٣-١ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية وذمم الإيجار المدينة. بينما تتكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأنساب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع الأخرى والقرض طويل الأجل.

بسبب الطبيعة قصيرة الأجل لمعظم الأدوات المالية، فإن قيمتها الدفترية لا تختلف كثيراً عن قيمتها العادلة. فيما يخص القرض طويل الأجل، لا تختلف القيمة العادلة بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية حيث أن الفائدة المستحقة الدفع على القرض قريبة من سعر السوق الحالي.

١٣-٢ الموجودات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصّل عنها:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مدققة)	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
مجمع مارفيلا السكني	-	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠	-	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠
برج صحيفة اليوم	-	٣١٧,١٠٠,٠٠٠	-	٣١٧,١٠٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
مستودع السلي	-	٢٥١,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٥١,٠٠٠,٠٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	-	٢٢٤,٣٦٥,٠٠٠	-	٢٢٤,٣٦٥,٠٠٠
برج محكمة العليا	-	٧٣,٧١٠,٠٠٠	-	٧٣,٧١٠,٠٠٠
فندق عابر الياسمين	-	٣٧,٧٧٠,٠٠٠	-	٣٧,٧٧٠,٠٠٠
مدرسة روض الجنان	-	٣١,١٢٥,٠٠٠	-	٣١,١٢٥,٠٠٠
	-	١,٨٤٤,١٧٠,٠٠٠	-	١,٨٤٤,١٧٠,٠٠٠

١٣- قياس القيمة العادلة - تمة
٢-١٣ الموجودات غير المالية - تمة

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

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 بنود 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 تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل فالايوسترات ووايت كيويز كما تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٦. 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 رسمة الدخل وتكلفة الاستبدال المستهلكة.

١٤- القطاعات التشغيلية

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

١٥- توزيعات الأرباح

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 ٤ مايو ٢٠٢٠، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يناير ٢٠٢٠ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٠ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

١٦- تأثير فيروس كوفيد-١٩

في بداية عام ٢٠٢٠، تم تأكيد وجود فيروس كورونا (كوفيد-١٩)، والذي انتشر في جميع أنحاء العالم مما تسبب في اضطراب الأنشطة التجارية والاقتصادية. وبناءً على ذلك، تلقى الصندوق في ٢١ أبريل ٢٠٢٠ عددًا من الطلبات من بعض المستأجرين بالتنازل عن الإيجارات المستحقة حتى نهاية الإجراءات الاحترازية التي تم تنفيذها لاحتواء تفشي فيروس كوفيد-١٩ بهدف حماية المواطنين والمقيمين بإغلاق المجمعات التجارية حتى إشعار آخر بالإضافة إلى حظر التجوال الكامل. يقوم مدير الصندوق بتقييم هذه الطلبات على أساس كل حالة على حدة مع مراعاة الإجراءات التنظيمية والتعاقدية بطريقة تحمي مصالح مالكي الوحدات على المدى القصير والطويل.

وبناءً عليه، نجح مدير الصندوق في تلبية الطلبات وخفض الإيجار في أربعة من عقاراته. بلغ تأثير التنازل عن الإيجار على إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ما قدره ٣,٩٣٥,٥٩٥ ريال سعودي.

يواصل الصندوق تحديد صافي قيمة الأصول مع تكرارها كما هو موضح في مستندات الطرح، وتطبيق سياسات التقييم بشكل مستمر وعكس ظروف السوق السائدة. وعند تحديد تقييمات العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠، فقد نظر الصندوق في التأثير المحتمل (بناءً على أفضل المعلومات المتاحة) لحالات عدم التأكد الناجمة عن وباء كوفيد-١٩ وأخذ في الاعتبار التدابير والإعانة الاقتصادية التي يتعين عليه تقديمها إلى المستأجرين.

تخضع أي تغييرات يتم إجراؤها على التقييمات لتقدير التأثير العام لفيروس كوفيد-١٩ إلى مستويات عالية من عدم التأكد، حيث لا تتوفر حاليًا سوى القليل من المعلومات المعقولة والمقبولة التي يمكن الاعتماد عليها والتي تستند إليها هذه التغييرات.

كما هو الحال مع أي توقعات اقتصادية، تخضع التوقعات واحتمالات الحدوث لدرجة عالية من عدم التأكد المتأصل وبالتالي قد تختلف النتائج الفعلية بشكل كبير عن تلك المتوقعة. وستستمر الإدارة في مراقبة الوضع وستعكس أي تغييرات ضرورية في فترات إعداد التقارير المستقبلية.

١٧- الأحداث اللاحقة

في ٥ يوليو ٢٠٢٠، أبرم الصندوق عقد إيجار جديد ضمن قطاع التجزئة لعقار عابر الياسمين الفندقية مدته ١٠ سنوات. وسيبدأ العقد في ١ يناير ٢٠٢١ وينتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٣٠. وبناءً عليه، سيشغل العقار اثنان من المستأجرين يعملان في قطاع الضيافة وقطاع الصيدلة.

في ٢٨ يوليو ٢٠٢٠، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أبريل ٢٠٢٠ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقًا لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

١٨- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٠.

١٩- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٤ محرم ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٣ أغسطس ٢٠٢٠).