

صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
وتقرير الفحص
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١



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 ٢٠٢١ وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، وملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها بشكل عادل وفقاً 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.

تقرير حول المتطلبات النظامية والتنظيمية الأخرى

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، لم يمثل الصندوق لشروط المادة ٤ من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة. تمثل القيمة الاستثمارية للصندوق في العقارات المطورة إنشائياً والمؤهلة لتوليد إيرادات إيجارية دورية ٧١,٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وهي أقل من الحد الأدنى المطلوب وهو ٧٥٪.

عن اللحيد و اليحيى محاسبون قانونيون


صالح اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)



الرياض: ١٠ محرم ١٤٤٣ هـ
(١٨ أغسطس ٢٠٢١)

صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١,٥٧٠,٦٠٨,٠٩٧	١,٥٥١,٩٩٨,٨٦٢	٥	عقارات استثمارية
٥٣٠,٣٩٠,٠٢٠	٥٢٣,٠٣١,٤٠٥	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣,١٣٢,٤٦٥	٢,١٤٩,٨٣٧	٩	مصرفات مؤجلة
<u>٢,١٠٤,١٣٠,٥٨٢</u>	<u>٢,٠٧٧,١٨٠,١٠٤</u>		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١٤,٠٥٢,٢٦٢	-	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٩٨١,٥٤٢	١,٩٨١,٥٤٢	٩	مصرفات مؤجلة - جزء متداول
٢١,٩٤٦	٣١,٤١٠,٤٧٠	٨	مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٢٢,٥٢٠,٥٠٨	٣٠,٣٧٦,٧٩٢		ذمم إيجار مدينة
٣٨٤,٠٣٤	٦٠,٠٩٤		ذمم مدينة أخرى
١٨,٥٣٦,٨٦٤	٤٥,٤٩٠,٨٤٠		نقدية وشبه نقدية
<u>٥٧,٤٩٧,١٥٦</u>	<u>١٠٩,٣١٩,٧٣٨</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
<u>٢,١٦١,٦٢٧,٧٣٨</u>	<u>٢,١٨٦,٤٩٩,٨٤٢</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٥٧٣,١٢٢,٥٠٠	٦٠٣,١٢٢,٥٠٠	٩	قرض طويل الأجل
			المطلوبات المتداولة
٣٦٢,٠٧٤	٣٠,٤٢٨,٩٣٩	١٢	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٢,٩٩٠,٩٥٦	٦١٨,٠١١		دخل إيجار غير مكتسب
٧,٣٥٥,٥٠٧	٦,٥٧٤,٢٤٧	١٢	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
١,٣٤٥,٦٣٥	٢,٣٠٧,٨٠٠	١٠	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
<u>١٢,٠٥٤,١٧٢</u>	<u>٣٩,٩٢٨,٩٩٧</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
<u>٥٨٥,١٧٦,٦٧٢</u>	<u>٦٤٣,٠٥١,٤٩٧</u>		إجمالي المطلوبات
<u>١,٥٧٦,٤٥١,٠٦٦</u>	<u>١,٥٤٣,٤٤٨,٣٤٥</u>		صافي الموجودات
<u>١٥٨,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٥٨,٠٠٠,٠٠٠</u>		الوحدات المصدرة
<u>٩,٩٨</u>	<u>٩,٧٧</u>		قيمة الوحدة
<u>١١,٧١</u>	<u>١١,١٥</u>	٦	القيمة العادلة لكل وحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح	
٢٠٢٠	٢٠٢١		
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
٦٦,٦٣٥,٥٣٩	٧١,٢٣١,٧٩٧		الدخل
-	(٧,٣٥٨,٦١٥)	٧	دخل إيجار من عقارات استثمارية
-	٧١,٢٢٧	٧	خسائر غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٦,٦٣٥,٥٣٩	٦٣,٩٤٤,٤٠٩		مكاسب محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٩,٢٣٦,٢٦١)	(١٩,١١١,٠٧٤)	٥	المصاريف
(٦,٦١٢,٦٧٦)	(٦,٥٥٤,٢٤٧)	١٢	استهلاك
(٩٨٨,٠٥٦)	(٩٨٢,٦٢٨)	٩	أتعاب إدارة
(١,٤٩٦,٠٠٥)	(٢,٢٣٩,١١٧)	١١	إطفاء مصروفات مؤجلة
(٢٨,٣٣٢,٩٩٨)	(٢٨,٨٨٧,٠٦٦)		مصاريف عمومية وإدارية
٣٨,٣٠٢,٥٤١	٣٥,٠٥٧,٣٤٣		الربح التشغيلي
(٢,٦٢٨,٨٧٤)	(٨,٠٢٠,٠٦٤)	٩	مصروفات تمويل
٣٥,٦٧٣,٦٦٧	٢٧,٠٣٧,٢٧٩		صافي دخل الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٣٥,٦٧٣,٦٦٧	٢٧,٠٣٧,٢٧٩		إجمالي الدخل الشامل

صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠		٢٠٢١		إيضاح	
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي				
٣٥,٦٧٣,٦٦٧	٢٧,٠٣٧,٢٧٩				الأنشطة التشغيلية صافي دخل الفترة
					التعديلات على البنود غير النقدية والبنود الأخرى:
-	٧,٣٥٨,٦١٥	٧			خسائر غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٩,٢٣٦,٢٦١	١٩,١١١,٠٧٤	٥			استهلاك
٢,٦٢٨,٨٧٤	٨,٠٢٠,٠٦٤	٩			مصروفات تمويل
٩٨٨,٠٥٦	٩٨٢,٦٢٨	٩			إطفاء مصروفات مؤجلة
	(٧١,٢٢٧)	٧			مكاسب محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٨,٥٢٦,٨٥٨	٦٢,٤٣٨,٤٣٣				
٦,٩٣٥,١٥٩	(٣١,٣٨٨,٥٢٤)				التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٥,٦٣٨,٦٨١)	(٧,٨٥٦,٢٨٤)				مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
-	٣٢٣,٩٤٠				ذمم إيجار مدينة
(٧٧٢,٧٩٨)	١٠٠,٠٦٩				ذمم مدينة أخرى
٤,٠٨٩,٥١٧	(٢,٣٧٢,٩٤٥)				مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
(٦٣,١٨٠)	(٧٨١,٢٦٠)				دخل إيجار غير مكتسب
(٩٦,٧٧٧)	٩٦٢,١٦٥				أتعاب إدارة مستحقة الدفع
					مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٦٢,٩٨٠,٠٩٨	٢١,٤٢٥,٥٩٤				
(٣,٨٤٢,٩٤١)	(٨,٠٧٣,٢٦٨)				مصروفات تمويل مدفوعة
٥٩,١٣٧,١٥٧	١٣,٣٥٢,٣٢٦				صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية
					الأنشطة الاستثمارية
-	١٤,١٢٣,٤٨٩	٧			متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٥٠١,٨٣٩)				إضافات إلى عقارات استثمارية
-	١٣,٦٢١,٦٥٠				صافي النقدية من الأنشطة الاستثمارية
					الأنشطة التمويلية
-	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٩			قرض طويل الأجل مستلم
(٥٨,٤٦٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٢٠,٠٠٠)	١٥			توزيعات أرباح
(٤,٦٥٠,٠٠٠)	-				سداد قرض
(٦٣,١١٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠)				صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٣,٩٧٢,٨٤٣)	٢٦,٩٥٣,٩٧٦				صافي الزيادة (النقص) في النقدية وشبه النقدية
٢٩,٤١٢,٧٥٣	١٨,٥٣٦,٨٦٤				النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
٢٥,٤٣٩,٩١٠	٤٥,٤٩٠,٨٤٠				النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة
-	٣٠,٠٢٠,٠٠٠	١٥			المعاملات غير النقدية توزيعات أرباح

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو
٢٠٢٠ ٢٠٢١
(غير مراجعة) (غير مراجعة)
ريال سعودي ريال سعودي إيضاح

١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥ ١,٥٧٦,٤٥١,٠٦٦

صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية الفترة

الدخل الشامل

صافي دخل الفترة
الدخل الشامل الآخر للفترة
إجمالي الدخل الشامل للفترة

توزيعات أرباح

٣٥,٦٧٣,٦٦٧	٢٧,٠٣٧,٢٧٩
-	-

٣٥,٦٧٣,٦٦٧ ٢٧,٠٣٧,٢٧٩

(٥٨,٤٦٠,٠٠٠) (٦٠,٠٤٠,٠٠٠) ١٥

١,٥١٤,٩١٢,٠٢٢ ١,٥٤٣,٤٤٨,٣٤٥

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 للتמיד 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 مؤسسة سوق مالية مرخص لها 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 منظم 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.

في ٣ مارس ٢٠٢١، وافق مجلس الإدارة على التغيير المقترح في إجمالي قيمة موجودات الصندوق والذي يعتمزم مدير الصندوق تقديمه إلى هيئة السوق المالية وتداول فيما يتعلق باستحواذ الصندوق على عقار مستهدف (مجمع تجزئة ومكاتب). وسيتم زيادة إجمالي قيمة الموجودات بمبلغ ٣٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من خلال قبول اشتراكات عينية ونقدية، بعد الحصول على الموافقات اللازمة لشراء العقار المستهدف.

كما وقع الصندوق في ٣ مارس ٢٠٢١ اتفاقية بيع وشراء لعقار الرياض بوليفارد بسعر شراء قدره ٣٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وسيتم تمويل الشراء عن طريق زيادة القيمة الإجمالية لموجودات الصندوق إلى ٣٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، بقبول مساهمة عينية من البائع للعقار بمبلغ ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى إصدار وحدات نقدية إضافية في الصندوق بمبلغ ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، والتي ستتمول شراء العقار وضريبة التصرفات العقارية وتكاليف الاستحواذ.

٢- الجهة 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) والتي تم تعديلها بالقرار رقم ٢٢-٢٢-٢٠٢١ وتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١) والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمارات العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦) والتي تم تعديلها بموجب القرار رقم ٢-١١٥-٢٠١٨ وتاريخ ١٣ صفر ١٤٤٠هـ (الموافق ٢٢ أكتوبر ٢٠١٨)، والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، لم يمثل الصندوق لشروط المادة ٤ من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة. تمثل القيمة الاستثمارية للصندوق في العقارات المطورة إنشائياً والمؤهلة لتوليد إيرادات إيجارية دورية ٧١,٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وهي أقل من الحد الأدنى المطلوب وهو ٧٥٪. وهذا سببه بشكل رئيسي التغيير الكبير في القيمة العادلة لاستثماراته في صندوق الاستثمارات العقارية.

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

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

لا تتضمن هذه القوائم المالية كافة المعلومات والإفصاحات الضرورية في القوائم المالية السنوية، وبالتالي يجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٣- أسس الإعداد - تنمة

٣-٣ أساس القياس
أعدت هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية، باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة التي يتم تسجيلها بالقيمة العادلة.

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. وقد 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.

٣-٤ 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 ٢٠٢٠:

٤-١ المعايير والتعديلات على المعايير القائمة سارية المفعول في ١ يناير ٢٠٢١

لا توجد معايير أو تعديلات على المعايير أو التفسيرات سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١ والتي لها أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

٤-٢ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة سارية المفعول بعد ١ يناير ٢٠٢١ ولم يتم اتباعها في وقت مبكر

إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية لم يسر مفعولها بعد وليس من المتوقع أن يكون لها أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق:

تاريخ سريان المفعول

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ (عقود التأمين)

مراجع الإطار المفاهيمي (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣)

العقود الملزمة - تكلفة إتمام العقد (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧)

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي للأعوام ٢٠١٨ - ٢٠٢٠

الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم

١٦)

تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)

الإفصاح عن السياسات المحاسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ للمعايير

الدولية للتقرير المالي)

تعريف التقديرات المحاسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨)

يرى مدير الصندوق أن هذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات لن تؤثر بشكل واضح على الصندوق. ينوي الصندوق اتباع هذه المعايير، إن وجدت، عندما تصبح سارية المفعول.

٥- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

الوصف	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
أراضي	٤٩٨,٢٤٩,٦٧٥	-	٤٩٩,١٣٧,٥٤٩
برج صحيفة اليوم	١٦١,٠٦١,٨٢٩	١١,٤٤١,٢٧١	١٤٨,٧٣٢,٦٨٤
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٩٧,٤٣٩,٨٥٧	٩,٨١٤,٣٤٤	٨٧,٦٢٥,٥١٣
مستودع السلي	١٤٧,٥٣٤,٤٢٥	١٩,٣٠٦,٦٧٦	١٢٨,٢٢٧,٧٤٩
مجمع مارفيلا السكني	٤٩٢,٦٩٦,٨٣٨	٦٢,١٥٢,٤٥٩	٤٣٠,٥٤٤,٣٧٩
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٠٥,٩٠٢,٥٦٤	٢٣,١٧٩,٢٢٩	١٨٢,٧٢٣,٣٣٥
مدرسة روض الجنان	١٩,٠١٦,٥٦٣	١,٤٤٧,٧٨٠	١٧,٥٦٨,٧٨٣
فندق عابر الياسمين	١٩,٨٧٠,٧٧١	١,٠١٨,٤٠٣	١٨,٨٥٢,٣٦٨
برج محكمة العليا	٤٠,٦٧٠,٩٣٩	٢,٠٨٤,٤٣٧	٣٨,٥٨٦,٥٠٢
	<u>١,٦٨٢,٤٤٣,٤٦١</u>	<u>١٣٠,٤٤٤,٥٩٩</u>	<u>١,٥٥١,٩٩٨,٨٦٢</u>

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)

الوصف	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
أراضي	٤٩٨,٢٤٩,٦٧٥	-	٤٩٨,٢٤٩,٦٧٥
برج صحيفة اليوم	١٦٠,٥٥٩,٩٩٠	٩,٧٧٣,٨١٥	١٥٠,٧٨٦,١٧٥
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٩٧,٤٣٩,٨٥٧	٨,٤٢٤,٣٢٠	٨٩,٠١٥,٥٣٧
مستودع السلي	١٤٧,٥٣٤,٤٢٥	١٦,٥٧٢,٣١٩	١٣٠,٩٦٢,١٠٦
مجمع مارفيلا السكني	٤٩٢,٦٩٦,٨٣٨	٥٣,٣٤٩,٩٥٩	٤٣٩,٣٤٦,٨٧٩
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٠٥,٩٠٢,٥٦٤	١٩,٨٩٦,٤١٢	١٨٦,٠٠٦,١٥٢
مدرسة روض الجنان	١٩,٠١٦,٥٦٣	١,١٥٣,٠١٣	١٧,٨٦٣,٥٥٠
فندق عابر الياسمين	١٩,٨٧٠,٧٧١	٧١٠,١٥٧	١٩,١٦٠,٦١٤
برج محكمة العليا	٤٠,٦٧٠,٩٣٩	١,٤٥٣,٥٣٠	٣٩,٢١٧,٤٠٩
	<u>١,٦٨١,٩٤١,٦٢٢</u>	<u>١١١,٣٣٣,٥٢٥</u>	<u>١,٥٧٠,٦٠٨,٠٩٧</u>

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

٢-٥ تشتمل الأراضي المملوكة على أراضٍ مكتسبة تم تشييد المباني عليها. استحوذ الصندوق على عقارات في الرياض والخبر والدمام تبلغ مساحتها الإجمالية ٣٨٧,٤٤٢,٣٩ متر مربع (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣٨٧,٤٤٢,٣٩ متر مربع)

٣-٥ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

١-٣-٥ برج صحيفة اليوم
هذا العقار عبارة عن ١٧ طابقاً 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.

٥- العقارات الاستثمارية - تنمة

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 منشأة تعليمية مشيدة بالكامل تقع في حي النخيل، الرياض.

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 ٣٥ 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 لمتطلبات هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج الاستثمارات في العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجدت، في هذه القوائم المالية. وبناءً عليه، وبغرض عرض المعلومات فقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه ولم تتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين المختارين، وهما وايت كيوبس وشركة منصات العقارية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠). وايت كيوبس وشركة فاليو سترات). كما في تاريخ القوائم المالية، كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٣٣٧,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٣٥,٤٣٠,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٧,٧١٥,٠٠٠
مستودع السلي	٢٦٦,٧٠٠,٠٠٠	٢١٧,٠٠٠,٠٠٠	٢٤١,٨٥٠,٠٠٠
مجمع مارفيلا السكني	٦٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٦١٢,٥٠٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٦٨,٣٠٠,٠٠٠	٢٦١,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٦٥٠,٠٠٠
مدرسة روض الجنان	٣١,٢٥٠,٠٠٠	٣٢,٤٠٠,٠٠٠	٣١,٨٢٥,٠٠٠
فندق عابر الياسمين	٣٩,٦٤٠,٠٠٠	٤١,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٣٢٠,٠٠٠
برج محكمة العليا	٧٧,٤٢٠,٠٠٠	٦٤,١٧٥,٠٠٠	٧٠,٧٩٧,٥٠٠
	<u>١,٩٠٠,٧٤٠,٠٠٠</u>	<u>١,٦٣٨,٥٧٥,٠٠٠</u>	<u>١,٧٦٩,٦٥٧,٥٠٠</u>

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

المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)
٣١٧,١٠٠,٠٠٠	٢٩٧,٢٠٠,٠٠٠	٣٣٧,٠٠٠,٠٠٠	برج صحيفة اليوم
٢٢٤,٣٦٥,٠٠٠	٢١٣,٣٠٠,٠٠٠	٢٣٥,٤٣٠,٠٠٠	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
٢٥١,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٥,٣٠٠,٠٠٠	٢٦٦,٧٠٠,٠٠٠	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
٣١,١٢٥,٠٠٠	٣١,٠٠٠,٠٠٠	٣١,٢٥٠,٠٠٠	مدرسة روض الجنان
٣٧,٧٧٠,٠٠٠	٣٥,٩٠٠,٠٠٠	٣٩,٦٤٠,٠٠٠	فندق عابر الياسمين
٧٣,٧١٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٧,٤٢٠,٠٠٠	برج محكمة العليا
<u>١,٨٤٤,١٧٠,٠٠٠</u>	<u>١,٧٨٧,٦٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٩٠٠,٧٤٠,٠٠٠</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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	
١,٨٤٤,١٧٠,٠٠٠	١,٧٦٩,٦٥٧,٥٠٠	القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات
١,٥٧٠,٦٠٨,٠٩٧	١,٥٥١,٩٩٨,٨٦٢	ناقصًا: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٥)
<u>٢٧٣,٥٦١,٩٠٣</u>	<u>٢١٧,٦٥٨,٦٣٨</u>	أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم القيمة العادلة
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة
<u>١,٧٣</u>	<u>١,٣٨</u>	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	
١,٥٧٦,٤٥١,٠٦٦	١,٥٤٣,٤٤٨,٣٤٥	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية
٢٧٣,٥٦١,٩٠٣	٢١٧,٦٥٨,٦٣٨	مكاسب غير محققة مبنية على أساس تقييم العقارات (إيضاح ٦-١)
<u>١,٨٥٠,٠١٢,٩٦٩</u>	<u>١,٧٦١,١٠٦,٩٨٣</u>	صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة

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

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

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	
٩,٧٧	٩,٩٨	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية
١,٣٨	١,٧٣	الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بسبب المكاسب غير المحققة بناءً على تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ٦-١)
<u>١١,١٥</u>	<u>١١,٧١</u>	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٧- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	
٥٢٣,٠٣١,٤٠٥	٥٣٠,٣٩٠,٠٢٠	غير متداولة استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٧-١)
-	١٤,٠٥٢,٢٦٢	متداولة استثمار في صندوق استثمار (إيضاح ٧-٢)

١-٧ الاستثمار في الشركة الزميلة

يمثل هذا البند استثماراً في ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤٥,٠٠٠,٠٠٠) في صندوق الاستثمارات العقارية، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوافق مع الشريعة تديره شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي). ويقع مقر العمل الرئيسي للصندوق في مدينة الرياض، بالمملكة العربية السعودية.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، يمتلك الصندوق ما نسبته ٣٠,٣٦٪ في صندوق الاستثمار العقاري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤٢,٣٦٪).

بلغت الخسائر غير المحققة من هذا الاستثمار ٧,٣٥٨,٦١٥ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (٢٠٢٠: لا شيء).

٢-٧ الاستثمار في صندوق استثمار

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يمثل هذا الحساب استثمار الصندوق في ١٣٨,٦٢٦,٤٩ وحدة في صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي الذي تديره شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهو متداول بطبيعته.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، قام الصندوق باستبعاد كافة الوحدات في صندوق الاستثمار بمبلغ ١٤,١٢٣,٤٨٩ ريال سعودي ونتج عن ذلك تحقيق مكاسب بمبلغ ٧١,٢٢٧ ريال سعودي (٢٠٢٠: لا شيء).

٨- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	
٣١,٠٠٨,٢٥٩	-	ضريبة قيمة مضافة مدخلة
٤٠٢,٢١١	٢١,٩٤٦	مصاريف مدفوعة مقدماً
<u>٣١,٤١٠,٤٧٠</u>	<u>٢١,٩٤٦</u>	

٩- القرض طويل الأجل والمصرفيات 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 الغرض الخاص 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 ٢٠٢١، قام الصندوق بسحب مبلغ ٦٠٣,١٢٢,٥٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٥٧٣,١٢٢,٥٠٠ 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 في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٢٧,٧٧٢,٥٠٠	٥٧٣,١٢٢,٥٠٠	في بداية الفترة
-	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من قروض
(٤,٦٥٠,٠٠٠)	-	سداد قروض
<u>١٢٣,١٢٢,٥٠٠</u>	<u>٦٠٣,١٢٢,٥٠٠</u>	في نهاية الفترة

بلغت مصرفيات التمويل للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ مبلغًا وقدره ٨,٠٢٠,٠٦٤ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٢,٦٢٨,٨٧٤ 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 رسملتها كـ "مصرفيات مؤجلة" في قائمة المركز المالي ويتم إطفائها على مدى فترة القرض.

فيما يلي الحركة في المصرفيات المؤجلة:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,١٠٠,٩٧٧	٥,١١٤,٠٠٧	في بداية الفترة
(٩٨٨,٠٥٦)	(٩٨٢,٦٢٨)	إطفاء محمّل خلال الفترة
<u>٦,١١٢,٩٢١</u>	<u>٤,١٣١,٣٧٩</u>	في نهاية الفترة

تُعرض المصرفيات المؤجلة في قائمة المركز المالي على النحو التالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,١٤٩,٨٣٧	٣,١٣٢,٤٦٥	جزء غير متداول
١,٩٨١,٥٤٢	١,٩٨١,٥٤٢	جزء متداول
<u>٤,١٣١,٣٧٩</u>	<u>٥,١١٤,٠٠٧</u>	

١٠- المبالغ مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	
٢,٠١٥,٦٤٢	٩٩٦,٨٩٧	ضريبة مخرجات
٨٨,٨١٠	٥٨,٨١٠	أتعاب تقييم ممتلكات
٨٠,٠٠٠	٢٤٧,٣٢٠	أتعاب حفظ
٥٣,٦٢٥	٣٢,٢٥٠	أتعاب مهنية
٣١,٤٧٠	-	أتعاب إدارية
١٠,٠٠٠	-	أتعاب عضو مجلس إدارة مستقل
٢٨,٢٥٣	١٠,٣٥٨	أخرى
<u>٢,٣٠٧,٨٠٠</u>	<u>١,٣٤٥,٦٣٥</u>	

١١- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٥٧٥,٨٨٤	٣٢٧,٢٢٥	ضريبة غير مباشرة
٣٦٥,٣٧٣	١٨٨,٤٨٢	أتعاب مهنية
٣١٠,٠٧٥	٧١,٩٧٢	أتعاب قانونية
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	أتعاب تسجيل
١٦٠,٨٧٧	١٦٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
١٤٨,٧٦٧	١٤٩,١٨٠	أتعاب إدراج في سوق تداول
٨٨,٨١٠	١٠٦,٥٨٠	أتعاب تقييم ممتلكات
٦٣,١٠٣	١٧٤,٣٢٨	تأمين
٦٢,٦٥٩	٦٠,٣٩٦	أتعاب إدارية
١٠,٠٠٠	-	أتعاب عضو مجلس إدارة مستقل (١)
٢٥٣,٥٦٩	٥٧,٨٤٢	أخرى
<u>٢,٢٣٩,١١٧</u>	<u>١,٤٩٦,٠٠٥</u>	

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

١٢- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصنتها

١-١٢ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة الرئيسية خلال الفترة:

مبلغ المعاملات		طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	اسم الطرف ذي العلاقة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠	لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١			
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي			
٦,٦١٢,٦٧٦	٦,٥٥٤,٢٤٧	أتعاب إدارة (١)	مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
٢,٦٢٨,٨٧٤	٨,٠٢٠,٠٦٤	مصروفات تمويل	شركة ذات أغراض خاصة	شركة مجالات التطوير للعقارات
٣٨,١٩٦,٩٥٩	-	دخل إيجار من عقارات استثمارية	مالك وحدات	شركة عبد القادر المهيدب وأولاده
-	٧١,٢٢٧	مكاسب محققة من بيع استثمار في صندوق استثمار	صندوق متنسب	صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي
-	٧,٣٥٨,٦١٥	خسائر غير محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	صندوق زميل	صندوق الاستثمار العقاري

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.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، احتفظ مدير الصندوق بعدد ٨,٩٤٤,٧٠٠ وحدة في الصندوق (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨,٩٤٤,٧٠٠ وحدة).

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

٢-١٢ أرصدة الطرف ذي العلاقة

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

أ. المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	
٣٠,٣٤٣,٧٥٦	٢٢٣,٦٨٧	مالكو الوحدات - توزيعات أرباح غير مدفوعة
٧٢,٠١٢	٧٢,٠١٢	شركة جدوى للاستثمار
١٣,١٧١	٦٦,٣٧٥	شركة مجالات التطوير للعقارات
<u>٣٠,٤٢٨,٩٣٩</u>	<u>٣٦٢,٠٧٤</u>	

١٢- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها - تنمة

٢-١٢ أرصدة الطرف ذي العلاقة - تنمة

ب. أتعاب الإدارة مستحقة الدفع

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	شركة جدوى للاستثمار
٦,٥٧٤,٢٤٧	٧,٣٥٥,٥٠٧	

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 إثبات القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها، في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة، بناءً على مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل، على النحو التالي:

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

١٣-١ الأدوات المالية

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

ونظرًا للطبيعة قصيرة الأجل لمعظم الأدوات المالية، فإن قيمتها الدفترية تعتبر نفس قيمتها العادلة. أما القرض طويل الأجل، فلا تختلف القيمة العادلة جوهريًا عن قيمته الدفترية لأن الفائدة المستحقة على القرض تقارب سعر السوق الحالي.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية، بما في ذلك مستوياتها في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

٣٠ يونيو ٢٠٢١	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)	-	٥٢٣,٠٣١,٤٠٥	-	٥٢٣,٠٣١,٤٠٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)	١٤,٠٥٢,٢٦٢	٥٣٠,٣٩٠,٠٢٠	-	٥٤٤,٤٤٢,٢٨٢

يتم تحديد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وهي استثمار في صندوق استثمار عقاري خاص، باستخدام صافي قيمة الموجودات غير المعدلة (المستوى ٢ من التقييم).

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات ١ و ٢ و ٣ خلال فترة التقرير.

١٣- قياس القيمة العادلة - تنمة

٢-١٣ الموجودات غير المالية
يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصّل عنها:

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مجمع مارفيلا السكني	-	-	٦١٢,٥٠٠,٠٠٠	٦١٢,٥٠٠,٠٠٠
برج صحيفة اليوم	-	-	٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	-	-	٢٦٤,٦٥٠,٠٠٠	٢٦٤,٦٥٠,٠٠٠
مستودع السلي	-	-	٢٤١,٨٥٠,٠٠٠	٢٤١,٨٥٠,٠٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	-	-	٢٢٧,٧١٥,٠٠٠	٢٢٧,٧١٥,٠٠٠
برج محكمة العليا	-	-	٧٠,٧٩٧,٥٠٠	٧٠,٧٩٧,٥٠٠
فندق عابر الياسمين	-	-	٤٠,٣٢٠,٠٠٠	٤٠,٣٢٠,٠٠٠
مدرسة روض الجنان	-	-	٣١,٨٢٥,٠٠٠	٣١,٨٢٥,٠٠٠
	-	-	١,٧٦٩,٦٥٧,٥٠٠	١,٧٦٩,٦٥٧,٥٠٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	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	-	-	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

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 حيثما 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 تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة منصات وشركة وايت كيبوس (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: شركة فاليو سترات وشركة وايت كيبوس) كما تم الإفصاح عنها في إيضاح 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 عن مجلس معايير التقييم الدولي، والتي تطبقها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

١٣- قياس القيمة العادلة - تنمة

٢-١٣ الموجودات غير المالية - تنمة

فيما يلي الافتراضات المستخدمة عند تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في نهاية الفترة:

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

الافتراضات الرئيسية	منهجية التقييم	الوصف
		المقيم: شركة وايت كيوبز
معدل الرسملة، معدل الخصم، معدل الاستهلاك	رسملة الدخل، والتدفقات النقدية المخصصة، وتكلفة الاستبدال المستهلكة	مجمع مارفيلا السكني
معدل الرسملة، معدل الاستهلاك	رسملة الدخل، والتدفقات النقدية المخصصة	برج صحيفة اليوم
معدل الرسملة	رسملة الدخل	مجمع الفنار السكني والتجاري
معدل الرسملة، معدل الاستهلاك	رسملة الدخل، والتدفقات النقدية المخصصة	مستودع السلي
معدل الرسملة	رسملة الدخل	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
معدل الرسملة	رسملة الدخل	برج محكمة العليا
معدل الرسملة، معدل الاستهلاك	رسملة الدخل، والتدفقات النقدية المخصصة	فندق عابر الياسمين
معدل الرسملة، معدل الاستهلاك	رسملة الدخل، والتدفقات النقدية المخصصة	مدرسة روض الجنان

الافتراضات الرئيسية منهجية التقييم الوصف

المقيم: شركة منصات العقارية

معدل الرسملة	رسملة الدخل	مجمع مارفيلا السكني
معدل الرسملة	رسملة الدخل	برج صحيفة اليوم
معدل الرسملة	رسملة الدخل	مجمع الفنار السكني والتجاري
معدل الرسملة	رسملة الدخل	مستودع السلي
معدل الرسملة	رسملة الدخل	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
معدل الرسملة	رسملة الدخل	برج محكمة العليا
معدل الرسملة	رسملة الدخل	فندق عابر الياسمين
معدل الرسملة	رسملة الدخل	مدرسة روض الجنان

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)

الافتراضات الرئيسية منهجية التقييم الوصف

المقيم: شركة وايت كيوبز

معدل الرسملة	رسملة الدخل	مجمع مارفيلا السكني
معدل الرسملة	رسملة الدخل	برج صحيفة اليوم
معدل الرسملة	رسملة الدخل	مجمع الفنار السكني والتجاري
معدل الرسملة	رسملة الدخل	مستودع السلي
معدل الرسملة	رسملة الدخل	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
معدل الرسملة	رسملة الدخل	برج محكمة العليا
معدل الرسملة	رسملة الدخل	فندق عابر الياسمين
معدل الرسملة	رسملة الدخل	مدرسة روض الجنان

١٣- قياس القيمة العادلة - تمة

٢-١٣ الموجودات غير المالية - تمة

الوصف	منهجية التقييم	الافتراضات الرئيسية
المقيم: شركة فاليو سترات		
مجمع مارفيلا السكني	رسملة الدخل	معدل الرسملة
برج صحيفة اليوم	رسملة الدخل	معدل الرسملة
مجمع الفنار السكني والتجاري	رسملة الدخل	معدل الرسملة
مستودع السلي	رسملة الدخل	معدل الرسملة
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	رسملة الدخل	معدل الرسملة
برج محكمة العليا	رسملة الدخل	معدل الرسملة
فندق عابر الياسمين	رسملة الدخل	معدل الرسملة
مدرسة روض الجنان	رسملة الدخل	معدل الرسملة

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 ٢٥ يناير ٢٠٢١، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٠ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٣٠,٠٢٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

في ٢٤ يونيو ٢٠٢١، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ مارس ٢٠٢١ بمبلغ ٣٠,٠٢٠,٠٠٠ 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 عدداً من الطلبات من بعض المستأجرين بتخفيض 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 تخفيض الإيجار على إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ما قدره ١٨,٤٦٦ ريال سعودي (٢٠٢٠: 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 ٢٠٢١، 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 حالياً 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 ٢٠٢١، حصل مدير الصندوق على موافقة هيئة السوق المالية بخصوص زيادة القيمة الإجمالية لموجودات الصندوق بمبلغ ٣٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وذلك من أجل استحواذ الصندوق على أصل عقاري جديد مستهدف (تجاري ومكتبي) وهو بوليفارد الرياض الواقع في حي حطين بالرياض.

١٨- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢١.

١٩- اعتماد القوائم المالية

اعتمدت القوائم المالية للصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٠ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ١٨ أغسطس ٢٠٢١).