

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

القوائم المالية الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024

وتقرير فحص المراجع المستقل

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

مقدمة:

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص:

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص المعلومات 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. وعليه، 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 (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون



تركي عبد المحسن اللحيد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ٦ صفر ١٤٤٦ هـ
(١٠ أغسطس ٢٠٢٤)

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في 30 يونيو 2024

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
1,729,390,454	2,052,851,669	5	عقارات استثمارية
195,827,122	182,815,888	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>1,925,217,576</u>	<u>2,235,667,557</u>		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
51,098,330	30,582,087	8	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
27,945,532	52,489,849	9	ذمم إيجار مدينة
65,974,431	19,497,328	10	نقدية وشبه نقدية
<u>145,018,293</u>	<u>102,569,264</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
<u>2,070,235,869</u>	<u>2,338,236,821</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
202,122,500	542,500,000	11	قرض طويل الأجل
			المطلوبات المتداولة
1,645,700	2,708,250	14	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
4,027,247	12,502,278		مطلوبات عقود
9,625,348	8,799,903	14	أتعاب إدارة مستحقة
22,256,282	4,269,212	12	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
<u>37,554,577</u>	<u>28,279,643</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
<u>239,677,077</u>	<u>570,779,643</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
1,830,558,792	1,767,457,178		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
<u>2,070,235,869</u>	<u>2,338,236,821</u>		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
<u>186,509,785</u>	<u>186,509,785</u>		وحدات مصدرة (بالوحدة)
<u>9.81</u>	<u>9.48</u>		قيمة الوحدة
<u>11.36</u>	<u>11.82</u>	6	القيمة العادلة للوحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

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

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو			
2023 (غير مراجعة) ريال سعودي	2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	ايضاح	
			الإيرادات
67,708,916	86,172,566		دخل إيجار من عقارات استثمارية
40,500,000	3,813,961	14	توزيعات أرباح
(5,400,000)	(13,011,234)	7	صافي خسارة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	768,022	10	إيرادات تمويل
-	1,243,611		مكاسب استبعاد عقارات استثمارية
1,000	571,678		إيرادات أخرى
<u>102,809,916</u>	<u>79,558,604</u>		
			المصاريف
(19,100,952)	(19,029,738)	5	استهلاك
(7,485,644)	(8,245,168)	14	أتعاب إدارة
(7,575,000)	(3,413,979)	9	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(1,611,100)	-	11	إطفاء تكاليف معاملات
(6,648,878)	(7,859,303)	13	مصاريف عمومية وإدارية
<u>(42,421,574)</u>	<u>(38,548,188)</u>		
60,388,342	41,010,416		ربح العمليات
(16,577,964)	(18,068,370)	11	أعباء مالية
<u>43,810,378</u>	<u>22,942,046</u>		ربح الفترة
(2,329,402)	(11,439,746)	5	خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
<u>41,480,976</u>	<u>11,502,300</u>		صافي دخل الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
<u><u>41,480,976</u></u>	<u><u>11,502,300</u></u>		إجمالي الدخل الشامل للفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

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

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2023 (غير مراجعة) ريال سعودي	2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح
41,480,976	11,502,300	
الأنشطة التشغيلية		
صافي دخل الفترة		
التعديلات للبنود غير النقدية والأخرى:		
19,100,952	19,029,738	5
2,329,402	11,439,746	5
-	(1,243,611)	
5,400,000	13,011,234	7
1,611,100	-	11
16,577,964	18,068,370	11
7,575,000	3,413,979	9
-	(768,022)	
94,075,394	74,453,734	
(254,558)	520,868	
31,878,304	(27,958,296)	
(38,181,444)	(2,995)	
(1,646,664)	8,475,031	
(6,817,085)	(825,445)	
(1,240,968)	(17,987,070)	
77,812,979	36,675,827	
(15,265,616)	(17,002,825)	
-	763,397	
62,547,363	20,436,399	
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى		
ذمم إيجار مدينة		
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة		
مطلوبات عقود		
أتعاب إدارة مستحقة		
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى		
أعباء مالية مدفوعة		
دخل تمويل مستلم		
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		
الأنشطة الاستثمارية		
إضافات إلى عقارات استثمارية		
متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية		
(556,771)	(422,687,088)	
-	90,000,000	
(556,771)	(332,687,088)	
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		
الأنشطة التمويلية		
توزيعات أرباح		
(74,603,914)	(74,603,914)	17
-	340,377,500	11
(74,603,914)	265,773,586	
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية		
صافي النقص في النقدية وشبه النقدية		
النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة		
(12,613,322)	(46,477,103)	
45,636,276	65,974,431	
33,022,954	19,497,328	10
النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة		
المعاملات غير النقدية الهامة		
دفعة مقدمة لقاء الاستحواذ على العقار		
-	20,000,000	

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2023	2024	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	ايضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
1,779,492,303	1,830,558,792	

حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في بداية الفترة

41,480,976	11,502,300
-	-
41,480,976	11,502,300

الدخل الشامل

صافي دخل الفترة

الدخل الشامل الآخر للفترة

إجمالي الدخل الشامل للفترة

(74,603,914) (74,603,914) 17

توزيعات أرباح

1,746,369,365 1,767,457,178

حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية الفترة

1- معلومات حول الشركة

صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وبدأ التداول في وحداته وفقاً لأنظمة ولوائح تداول. يبلغ رأسمال الصندوق 1,950,000,000 ريال سعودي وهو مقسم إلى 186,509,785 وحدة (31 ديسمبر 2023: يبلغ رأسمال الصندوق 1,950,000,000 ريال سعودي وهو مقسم إلى 186,509,785 وحدة). تبلغ مدة الصندوق 99 سنة قابلة للتמיד وفقاً لتقدير مدير الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

يُدار الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مقيمة بالسجل التجاري رقم 1010228782، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم 37-06034 ("مدير الصندوق").

تم تأسيس المنشآت التالية واعتمادها من قبل هيئة السوق المالية كشركات ذات أغراض خاصة لصالح الصندوق. وتمتلك الشركات ذات الغرض الخاص أصول الصندوق كما أنها أبرمت اتفاقيات تمويل نيابة عن الصندوق.

1. شركة مجالات التطوير للعقارات، شركة ذات مسؤولية محدودة مقيمة بالسجل التجاري رقم 1010385322.
2. شركة جدوى المشاعر العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة مقيمة بالسجل التجاري رقم 1010495554.
3. شركة مناطق النمو العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة - شركة شخص واحد - مقيمة بالسجل التجاري رقم 1010748800.

يتمثل الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق في توفير دخل دوري للمستثمرين فيه من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية، باستثناء الأراضي المقدسة، مكة المكرمة والمدينة المنورة.

وعلى الرغم من أن الصندوق سيقوم بالاستثمار بشكل أساسي في الأصول العقارية المطورة الجاهزة للاستخدام، إلا أنه قد يستثمر بشكل ثانوي في مشاريع التطوير العقاري بقيمة لا تتجاوز 25٪ من إجمالي قيمة موجودات الصندوق بهدف تحقيق زيادة في قيمة الوحدة، شريطة أن (1) يتم استثمار ما لا يقل عن 75٪ من إجمالي موجودات الصندوق في الأصول العقارية المطورة التي تحقق دخلاً دوري، و (2) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

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

2- اللوائح النظامية

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

3- أسس الإعداد

1-3 بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة ("القوائم المالية") وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 - "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تشمل هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

قام مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس استمرار الصندوق في العمل كمنشأة مستمرة. ويرى مدير الصندوق عدم وجود حالات عدم تأكد جوهرية قد تثير شكاً كبيراً حول هذا الافتراض. وقد أبدى مدير الصندوق حكماً بأنه من المتوقع بصورة معقولة أن يتوفر لدى الصندوق الموارد الكافية للاستمرار في عملياته التشغيلية في المستقبل المنظور، في فترة لا تقل عن 12 شهراً من نهاية الفترة المالية.

3- أسس الإعداد (تتمة)

2-3 أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي، فيما عدا الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تم تسجيلها بالقيمة العادلة.

3-3 استخدام التقديرات

خلال دورة الأعمال المالية، يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية المصرح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات والفترات المستقبلية المتأثرة بذلك.

4-3 العملة الوظيفية وعملة العرض

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

4- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

تتماشى المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، فيما عدا تطبيق التعديلات على المعايير الحالية السارية اعتباراً من 1 يناير 2024.

1-4 المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق

يسري العديد من التعديلات لأول مرة في عام 2024 لكن ليس لها أثر على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقرير المالي 7

في مايو 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (7) - "قائمة التدفقات النقدية" والمعيار الدولي للتقرير المالي (7) - "الأدوات المالية": إفساحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين وتتطلب تقديم إفساح إضافي عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفساح عن التعديلات إلى مساعدة مستخدمي القوائم المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين على التزامات المنشأة وتدفعاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

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

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي 16: التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار

في سبتمبر 2022، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي 16 لتحديد المتطلبات التي يتعين على البائع - المستأجر استخدامها عند قياس التزامات الإيجار الناتجة عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار، وذلك للتأكد من عدم قيام البائع - المستأجر بإثبات أي مبلغ من الربح أو الخسارة يتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به البائع - المستأجر.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

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

1-4 المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق (تتمة)

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة

في يناير 2020 وأكتوبر 2022، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد المتطلبات الخاصة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

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

بالإضافة إلى ذلك، تم استحداث متطلبات تنص على أنه يجب على المنشأة تقديم الإفصاحات وذلك عند تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية قرض على أنه التزام غير متداول، ويكون حق المنشأة في تأجيل السداد مشروطًا بالتزامها بالتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهرًا.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

2-4 المعايير الجديدة والتفسيرات الصادرة وغير سارية المفعول بعد

إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية غير سارية المفعول بعد ومن غير المتوقع أن يكون لها أي أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق:

تاريخ السريان

المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات

1 يناير 2025

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21- عدم القابلية للصرف

يرى مدير الصندوق أنه لن يكون لهذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات أثر جوهري على الصندوق. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير، إذ ينطبق ذلك، عند سريانها.

5- العقارات الاستثمارية

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

30 يونيو 2024 (غير مراجعة)

البيان	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	281,701,708	18,422,427	73,279,281	190,000,000
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	206,500,000	18,250,640	-	188,249,360
مستودعات السلي	226,273,749	35,937,558	-	190,336,191
مجمع مرفيلا السكني	617,927,486	115,540,896	-	502,386,590
فندق عابر الياسمين	34,601,250	2,884,907	-	31,716,343
برج المحكمة العمالية	60,917,500	5,904,746	-	55,012,754
بوليفارد	346,573,350	13,434,255	-	333,139,095
مجمع لفيف	129,900,000	888,664	-	129,011,336
أرض جدة	433,000,000	-	-	433,000,000
	2,337,395,043	211,264,093	73,279,281	2,052,851,669

5- العقارات الاستثمارية (تتمة)

31 ديسمبر 2023 (مراجعة)

البيان	التكلفة ريال سعودي	الإستهلاك المتراكم ريال سعودي	خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	281,084,708	17,407,673	61,839,535	201,837,500
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	203,500,000	16,833,576	-	186,666,424
مستودعات السلي	226,057,061	33,120,859	-	192,936,202
مجمع مرفيلا السكني	612,074,087	106,608,599	-	505,465,488
مجمع الفنار السكني	112,791,836	21,045,472	2,448,219	89,298,145
فندق عابر الياسمين	34,601,250	2,574,958	-	32,026,292
برج المحكمة العمالية	60,917,500	5,270,351	-	55,647,149
بوليفارد	346,573,350	10,927,183	-	335,646,167
مجمع لفيف	129,900,000	32,913	-	129,867,087
	<u>2,007,499,792</u>	<u>213,821,584</u>	<u>64,287,754</u>	<u>1,729,390,454</u>

1-5 إن الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية المقدرة من قبل مقيم مستقل تتراوح من 30 إلى 50 سنة. خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2024، قام الصندوق بإثبات استهلاك بمبلغ 19,029,738 ريال سعودي (30 يونيو 2023: 19,100,952 ريال سعودي).

2-5 تشتمل الأراضي المملوكة على أرضٍ مشتركة تم تشييد المباني عليها. كما في 30 يونيو 2024، قام الصندوق بشراء عقارات في الرياض والخبر والدمام وجدة تبلغ مساحتها الإجمالية 507,770.75 متر مربع (31 ديسمبر 2023: 354,345.72 متر مربع).

3-5 فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

1-3-5 برج صحيفة اليوم

إن هذا العقار عبارة عن برج مكتبي مكون من 16 طابق و3 طوابق سفلية، يقع البرج في حي الحسام في مدينة الدمام.

بتاريخ 23 يونيو 2024، أبرم الصندوق اتفاقية بيع وشراء ("الاتفاقية") متعلقة بعقار برج صحيفة اليوم. ووفقاً للشروط المنصوص عليها في اتفاقية البيع والشراء، توجد فترة سماح قدرها 60 يوماً من تاريخ توقيع اتفاقية البيع والشراء حتى تاريخ إتمام الصفقة، وعليه لم يتم الانتهاء من الصفقة بعد كما في 30 يونيو 2024.

كما في 30 يونيو 2024، بلغت القيمة الدفترية للعقار 201,439,745 ريال سعودي، وبلغ سعر البيع المتفق عليه بموجب اتفاقية البيع والشراء 190,000,000 ريال سعودي. وعليه، قام الصندوق بإثبات خسائر انخفاض في القيمة قدرها 11,439,745 ريال سعودي خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2024.

2-3-5 جامعة المعرفة للعلوم والتقنية

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

3-3-5 مستودعات السلي

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

4-3-5 مجمع مرفيلا السكني

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

5- العقارات الاستثمارية (تتمة)

5-3-5 مجمع الفنار السكني

إن هذا العقار هو مجمع سكني يقع في الركن الجنوبي الغربي من طريق الملك فيصل وشارع 1، داخل حي الروابي، بالخبر.

في 2 مارس 2024، قام الصندوق بإكمال عملية بيع عقار مجمع الفنار السكني الذي يقع بالخبر. وتم تنفيذ هذه الصفقة وفقاً للشروط المنصوص عليها في اتفاقية البيع والشراء ("الاتفاقية"). وتضمن إتمام هذا البيع الوفاء بكافة الالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في الاتفاقية، بما في ذلك نقل صك ملكية العقار إلى المشتري. وبتاريخ البيع، بلغت القيمة الدفترية للعقار 88,756,389 ريال سعودي واستلم الصندوق متحصلات بيع قدرها 90,000,000 ريال سعودي، وعليه قام الصندوق بإثبات ربح بيع قدره 1,243,611 ريال سعودي.

6-3-5 فندق عابر الياسمين

إن هذا العقار عبارة عن منشأة ضيافة ومشروع بيع بالتجزئة يقع في حي الياسمين، بالرياض.

7-3-5 برج المحكمة العمالية

إن هذا العقار عبارة عن برج مكثبي تشغله المحكمة العمالية ويقع في حي الصحافة بالرياض.

8-3-5 بوليفارد

إن هذا العقار عبارة عن مجمع تجاري ومكثبي رئيسي يقع في حي حطين، بالرياض.

9-3-5 عقار ليفيف

إن هذا العقار عبارة عن مجمع مكثبي يقع في حي حطين في الجزء الشمالي من الرياض.

10-3-5 أرض جدة

إن هذا العقار عبارة عن أرض تجارية تقع في حي الزهراء بجدة.

بتاريخ 18 فبراير 2024، استحوذ الصندوق على أرض جدة مقابل عوض شراء قدره 433,000,00 ريال سعودي، والذي يشمل سعر شراء بمبلغ 400,000,000 ريال سعودي وتكلفة أخرى مرتبطة بها مباشرة قدرها 33,000,000 ريال سعودي.

4-5 الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

تم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها ولاحظت الإدارة أن القيمة الدفترية لعقار واحد (30 يونيو 2023: عقارين) أعلى من القيمة القابلة للاسترداد. وعليه، خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2024، قامت الإدارة بإثبات خسارة انخفاض في القيمة قدرها 11,439,745 ريال سعودي (30 يونيو 2024: 2,329,402 ريال سعودي) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على القيمة العادلة التي حددها المقيّمون المستقلون خلال الفترة المالية كما هو مبين في إيضاح 6.

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

طبقاً للمادة 35 من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على عمليتي تقييم يتم إجراؤهما من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

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

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين وهما شركة باركود وإسناد (31 ديسمبر 2023: شركة باركود وإسناد). وفيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

المتوسط ريال سعودي	المُقيّم الثاني ريال سعودي	المُقيّم الأول ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة)
190,000,000	190,000,000	190,000,000	برج صحيفة اليوم
224,037,000	212,645,000	235,429,000	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
266,778,711	264,017,000	269,540,422	مستودعات السلي
625,000,000	625,000,000	625,000,000	مجمع مرفيلا السكني
46,702,071	46,702,000	46,702,142	فندق عابر الياسمين
79,772,000	82,523,000	77,021,000	برج المحكمة العمالية
341,507,348	342,907,000	340,107,696	بوليفارد
153,947,919	158,914,000	148,981,838	مجمع لفيف
561,580,815	533,311,000	589,850,629	أرض جدة
2,489,325,864	2,456,019,000	2,522,632,727	

المتوسط ريال سعودي	المُقيّم الثاني ريال سعودي	المُقيّم الأول ريال سعودي	31 ديسمبر 2023 (مراجعة)
201,837,500	201,837,000	201,838,000	برج صحيفة اليوم
224,037,000	212,645,000	235,429,000	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
264,996,292	262,231,000	267,761,583	مستودعات السلي
625,000,000	625,000,000	625,000,000	مجمع مرفيلا السكني
89,298,147	90,361,000	88,235,294	مجمع الفنار السكني
46,702,071	46,702,000	46,702,142	فندق عابر الياسمين
77,574,500	81,429,000	73,720,000	برج المحكمة العمالية
340,314,885	341,446,000	339,183,770	بوليفارد
148,053,831	152,830,000	143,277,663	مجمع لفيف
2,017,814,226	2,014,481,000	2,021,147,452	

استخدمت الإدارة متوسط عمليتي التقييم لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

وقد تم تقييم العقارات الاستثمارية بعد الأخذ بعين الاعتبار عدد من العوامل، منها مساحة العقار ونوعه. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل التكلفة:

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

1-6 فيما يلي بيان الأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	
2,017,814,226	2,489,325,864	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
1,729,390,454	2,052,851,669	ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح 5)
288,423,772	436,474,195	أرباح غير محققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
186,509,785	186,509,785	وحدات مصدرة
1.55	2.34	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

2-6 فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	
1,830,558,792	1,767,457,178	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة
288,423,772	436,474,195	أرباح غير محققة بناءً على عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح 1-6)
2,118,982,564	2,203,931,373	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

3-6 فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	
9.81	9.48	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
1.55	2.34	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً على عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح 1-6)
11.36	11.82	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

7- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	غير متداولة استثمار في شركة زميلة (إيضاح 1-7)
195,827,122	182,815,888	

1-7 الاستثمار في شركة زميلة

يمثل هذا البند استثماراً في 12.713.205 وحدة (31 ديسمبر 2023: 12.713.205 وحدة) في صندوق الاستثمارات العقارية، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته 127,132,049 ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 127,132,049 ريال سعودي).

وكما في 30 يونيو 2024، يمتلك الصندوق حصة ملكية قدرها 28.075% في صندوق الاستثمارات العقارية (31 ديسمبر 2023: 28.075%).

بلغت الخسارة غير المحققة عن هذا الاستثمار 13,011,234 ريال سعودي للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024 (2023: خسارة غير محققة قدرها 5,400,000 ريال سعودي).

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024، قام الصندوق بإثبات توزيعات أرباح بمبلغ 3,813,961 ريال سعودي (30 يونيو 2023: 40,500,000 ريال سعودي) من استثماره في الشركة الزميلة.

8- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	
30,300,000	30,300,000	مدخلات ضريبية قيمة مضافة مدينة (1)
433,875	4,625	إيرادات تمويل مستحقة
162,494	277,462	مدينون آخرون
20,000,000	-	دفعة مقدمة لقاء الاستحواذ على العقار
201,961	-	تأمين مدفوع مقدماً
51,098,330	30,582,087	

(1) خلال 2017، استحوذ الصندوق على عقار من شركة الأثير ("البائع") بمبلغ 606.000.000 ريال سعودي، قبل تطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية والذي دخل حيز التنفيذ في 1 يناير 2018. وقد تم توقيع اتفاقية البيع والشراء المعنية للاستحواذ على العقار في ديسمبر 2017، وتم دفع العوض لقاء الاستحواذ على العقار في ديسمبر 2017، إلا أنه تم إصدار سند الملكية المعدل في 1 يناير 2018. وبالنظر إلى أن المعاملة قد اكتملت بالفعل خلال عام 2017 (باستثناء تعديل سند الملكية)، لم يتم الصندوق بسداد أي ضريبة قيمة مضافة بشأن الاستحواذ على العقار المذكور.

خلال عام 2021، أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") ربط ضريبة قيمة مضافة على البائع تضمن مطالبة بضريبة قيمة مضافة بمبلغ قدره 99,746,027 ريال سعودي وهو ما يمثل قيمة ضريبة القيمة المضافة بواقع 5% و غرامات عدم تحميل ضريبة القيمة المضافة على عملية الاستحواذ على العقار و غرامات تأخر عن سداد ضريبة القيمة المضافة.

8- المصاريف المدفوعة مقدما والموجودات الأخرى (تتمة)

وفيما يتعلق بالربط المذكور أعلاه، قرر الصندوق تقديم اعتراض إلى الهيئة باعتبار أن المعاملة قد اكتملت بالفعل قبل تاريخ سريان تطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة. ولكي يكون الصندوق مؤهلاً لتقديم اعتراض، تم سداد ضريبة قيمة مضافة قدرها 5% من سعر الاستحواذ إلى الهيئة من قبل البائع خلال عام 2021. وفي ضوء انتظار صدور النتيجة النهائية للاعتراض كما في 31 ديسمبر 2022، قام الصندوق بتسجيل مخصص قدره 15,150,000 ريال سعودي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

انتهت اللجنة الاستئنافية من عقد جلسة الاستماع بشأن الاعتراض المرفوع من قبل الصندوق خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، وأصدرت اللجنة حكماً نهائياً لصالح الصندوق بتاريخ 3 يناير 2024. وعليه، قام الصندوق بعكس قيد مخصص انخفاض في القيمة المثبت سابقاً قدره 15,150,000 ريال سعودي بتاريخ 31 ديسمبر 2023. كما في 30 يونيو 2024، لم يستلم الصندوق بعد مبلغ الاسترداد من الهيئة.

9- ذمم الإيجار المدينة

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	
32,511,109	60,469,406	ذمم إيجار مدينة
(4,565,577)	(7,979,557)	ناقصاً: - مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
27,945,532	52,489,849	
5,116,124	5,914,163	فيما يلي تحليلاً بأعمار ذمم الإيجار المدينة:
-	6,808,756	أقل من 30 يوم
-	6,323,542	من 31 حتى 60 يوماً
12,103,225	19,248,031	من 61 حتى 90 يوماً
15,291,760	22,174,914	من 91 حتى 120 يوماً
		أكثر من 120 يوماً
32,511,109	60,469,406	

10- النقدية وشبه النقدية

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	
35,974,431	9,497,328	نقد لدى البنك
30,000,000	10,000,000	ودائع قصيرة الأجل
65,974,431	19,497,328	

كما في 30 يونيو 2024، يتم الاحتفاظ بالحسابات لدى البنك السعودي الفرنسي تحت اسم الشركات ذات الغرض الخاص بإجمالي رصيد بقيمة 7,961,858 ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 12,261,026 ريال سعودي).

تمثل الودائع قصيرة الأجل استثمار في ودائع مرابحة وفترة استحقاقها الأصلية 90 يوماً.

كما في 30 يونيو 2024، بلغت الودائع قصيرة الأجل للصندوق 10,000,000 ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 30,000,000 ريال سعودي) وتحمل معدل عمولة قدره 5.55% (31 ديسمبر 2023: 5.85%).

بلغت إيرادات التمويل للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024: 768,022 ريال سعودي (30 يونيو 2023: لا شيء)، وتبلغ إيرادات التمويل المستحقة 4,625 ريال سعودي (30 يونيو 2023: لا شيء).

11- القرض طويل الأجل، صافي

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	
202,122,500	542,500,000	قرض طويل الأجل ناقصًا:
11,750,000	-	تكاليف معاملات
(11,750,000)	-	إطفاء تكاليف معاملات
-	-	
202,122,500	542,500,000	قرض طويل الأجل، صافي

في 1 أكتوبر 2018، قام البنك السعودي الفرنسي بمنح تسهيل تمويل إسلامي إلى إحدى الشركات ذات الأغراض الخاصة، وهي شركة مجالات التطوير للعقارات، بمبلغ 1,000,000,000 ريال سعودي لأغراض تمويل الاستثمارات العقارية للصندوق. قامت الشركة ذات الغرض الخاص بإبرام ترتيب مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لإقراض الصندوق كافة متحصلات القرض الممنوحة بموجب التسهيل بنفس الشروط والأحكام المنصوص عليها في ذلك التسهيل.

في 15 مارس 2022، قام البنك السعودي الفرنسي بزيادة حدود التسهيل المتوافق مع الشريعة الإسلامية بمبلغ 170,300,000 ريال سعودي، وبذلك يصبح إجمالي التسهيل المتاح بقيمة 1,170,300,000 ريال سعودي، ويحمل هامش ربح سنوي بمعدل سايبور لمدة 3 أشهر زائدًا هامش ربح بواقع 2%.

بتاريخ 2 أغسطس 2023، قام البنك الفرنسي السعودي بتجديد اتفاقية التسهيل المذكور أعلاه وذلك بخفض الحد إلى 1,000,000,000 ريال سعودي، ويحمل هامش ربح سنوي بمعدل سايبور لمدة 3 أشهر زائدًا هامش ربح بواقع 1.5%.

وكما في 30 يونيو 2024، قام الصندوق بسحب مبلغ قدره 542,500,000 ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 202,122,500 ريال سعودي) من التسهيل المذكور. ويمكن للصندوق الاستفادة من الرصيد المتبقي مقابل التسهيل حتى 2 أغسطس 2024، ويستحق السداد بالكامل بتاريخ 30 سبتمبر 2028.

إن التسهيل مضمون بسندات إذنية ورهن على الحقوق والحصص الحالية والمستقبلية في العقارات الاستثمارية للصندوق.

فيما يلي بيان حركة القرض طويل الأجل:

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	
453,122,500	202,122,500	في بداية الفترة
202,122,500	340,377,500	قرض مستلم
(453,122,500)	-	قروض مسددة
202,122,500	542,500,000	في نهاية الفترة

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
30 يونيو 2024

11- القرض طويل الأجل، صافي (تتمة)

بلغت الأعباء المالية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024: 18,068,370 ريال سعودي (30 يونيو 2023: 16,577,964 ريال سعودي) والتي تم إظهارها ضمن قائمة الدخل الشامل.

تم إطفاء تكاليف المعاملات المحملة من قبل البنك السعودي الفرنسي مقابل خدمة القرض وقدرها 1.0% من مبلغ تسهيل القرض على مدى فترة التسهيل.

فيما يلي بيان حركة تكاليف المعاملات:

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	
1,887,034	-	في بداية الفترة
-	-	إضافات خلال الفترة
(1,887,034)	-	الإطفاء المحمل خلال الفترة
-	-	في نهاية الفترة

12- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	
198,058	1,971,257	مخرجات ضريبة القيمة المضافة
535,085	536,085	تأمينات نقدية
206,826	243,425	أتعاب تقييم عقارات
101,626	165,602	أتعاب مهنية
80,000	80,000	أتعاب حفظ
30,000	30,000	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
1,104,687	1,242,843	أخرى
20,000,000	-	مبالغ مستحقة لشراء عقار
22,256,282	4,269,212	

13- المصاريف العمومية والإدارية

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو

2023	2024	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
2,503,082	2,722,042	مصاريف عقار
1,967,259	1,979,382	مصروف ضريبة قيمة مضافة
-	675,000	أتعاب معاملات (إيضاح 1-14)
143,002	564,517	أتعاب مهنية (3)
528,473	440,561	أتعاب إدارة عقارات (1)
249,025	249,475	أتعاب قانونية
273,946	201,961	تأمين
200,000	200,000	رسوم تسجيل
182,163	180,623	رسوم إدارية
190,810	172,900	مصاريف تقييم عقارات
160,000	160,000	أتعاب حفظ
148,767	149,180	رسوم الإدراج في تداول
20,000	35,000	أتعاب مراجعة
10,000	10,000	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (2)
72,351	118,662	أخرى
6,648,878	7,859,303	

(1) يتعلق هذا البند بالأتعاب المدفوعة لمديرين العقار مقابل تشغيل وصيانة البوليغارد وبرج المحكمة العمالية.

(2) تتعلق هذه الأتعاب بالمكافأة المدفوعة إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين.

(3) يتعلق هذا البند بالأتعاب المحاسبية لمسك الدفاتر للصندوق والأتعاب المدفوعة لمستشار الضريبة.

14- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

1-14 المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

مبلغ المعاملات				
2023	2024			
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)			
ريال سعودي	ريال سعودي	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	اسم الجهة ذات العلاقة
7,485,644	8,245,168	أتعاب إدارة (1)	مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
-	675,000	أتعاب المعاملات (2)		
16,577,964	18,068,370	شركة ذات غرض خاص أعباء مالية		شركة مجالات التطوير للعقارات
40,500,000	3,813,961	توزيعات أرباح	شركة زميلة	صندوق الاستثمارات العقارية

14- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

1-14 المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

1- أتعاب الإدارة

نظير إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشرط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل 0.75% من إجمالي صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق ويتم احتسابها ودفعها على أساس نصف سنوي.

كما في 30 يونيو 2024، يمتلك مدير الصندوق 10.558.353 وحدة في الصندوق (31 ديسمبر 2023: 10,558,353 وحدة).

2- أتعاب المعاملات

فيما يتعلق باتفاقية بيع مجمع الفنار السكني، قام مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب معاملة بواقع 0.75% من متحصلات البيع.

2-14 أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

أ. مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي
966,475	2,032,020
607,212	604,217
72,013	72,013
<u>1,645,700</u>	<u>2,708,250</u>

شركة مجالات التطوير للعقارات
توزيعات أرباح مستحقة إلى مالكي الوحدات
شركة جدوى للاستثمار

ب. أتعاب إدارة مستحقة

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي
9,625,348	8,799,903

شركة جدوى للاستثمار

15- قياس القيمة العادلة

1-15 الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية وضم الإيجار المدينة والموجودات الأخرى، بينما تتكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة، وأتعاب الإدارة المستحقة، والمطلوبات الأخرى والقرض طويل الأجل.

تعتبر القيمة الدفترية لمعظم الأدوات المالية بمثابة القيمة العادلة لها وذلك نظراً لطبيعتها قصيرة الأجل. وبالنسبة للقرض طويل الأجل، فإن القيمة العادلة له لا تختلف بشكل جوهري عن قيمته الدفترية حيث أن العمولة المستحقة الدفع على هذا القرض يعاد تسعيرها وفقاً للسعر السائد في السوق.

15- قياس القيمة العادلة (تتمة)

1-15 الأدوات المالية (تتمة)

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

المستوى 1 ريال سعودي	المستوى 2 ريال سعودي	المستوى 3 ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي	
				30 يونيو 2024 (غير مراجعة)
-	182,815,888	-	182,815,888	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 7)
				31 ديسمبر 2023 (مراجعة)
-	195,827,122	-	195,827,122	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 7)

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والتي تمثل استثمار في صندوق استثمار عقاري خاص، باستخدام صافي قيمة الموجودات غير المعدلة.

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 والمستوى 3 خلال الفترة المالية.

2-15 الموجودات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصّل عنها:

الإجمالي ريال سعودي	
190,000,000	برج صحيفة اليوم
224,037,000	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
266,778,711	مستودعات السلي
625,000,000	مجمع مرفيلا السكني
46,702,071	فندق عابر الياسمين
79,772,000	برج المحكمة العمالية
341,507,348	بوليفارد
153,947,919	مجمع لفيف
561,580,815	أرض جدة
2,489,325,864	

15- قياس القيمة العادلة (تتمة)

2-15 الموجودات غير المالية (تتمة)

الإجمالي
ريال سعودي

31 ديسمبر 2023 (مراجعة)

201,837,500
224,037,000
264,996,292
625,000,000
89,298,147
46,702,071
77,574,500
340,314,885
148,053,831

برج صحيفة اليوم
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
مستودعات السلي
مجمع مرفيلا السكني
مجمع الفنار السكني
فندق عابر الياسمين
برج المحكمة العمالية
بوليفارد
مجمع لفيف

2,017,814,226

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

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

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة إسناد (ترخيص تقييم رقم: 1210000934) وشركة باركود (ترخيص تقييم رقم: 1210000001) (31 ديسمبر 2023: شركة إسناد وباركود) كما هو مفصّل عنه في إيضاح 6. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها.

تم تطبيق طرق التقييم وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية والمطبقة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

فيما يلي بيان بالافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر:

المعدل	30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2023	الافتراضات الرئيسية	طريقة التقييم
	9 - 7	8.5 - 7	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل
	10 - 8	10 - 8	معدل الخصم (%)	التدفقات النقدية المخصومة

16- القطاعات التشغيلية

يتكون الصندوق من قطاع تشغيلي واحد. كما أن كافة أنشطة الصندوق مترابطة ويتوقف كل نشاط على الأنشطة الأخرى. وعليه، تستند كافة القرارات التشغيلية الهامة إلى تحليل الصندوق كقطاع واحد.

17- توزيعات الأرباح

تم توزيع الأرباح التالية وفقاً لشروط وأحكام الصندوق:

30 يونيو 2024 (غير مراجعة)

ريال سعودي	فترة توزيعات الأرباح	تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح
37,301,957	من 1 أكتوبر 2023 حتى 31 ديسمبر 2023	5 فبراير 2024
37,301,957	من 1 يناير 2024 حتى 31 مارس 2024	14 مايو 2024
74,603,914		

30 يونيو 2023 (غير مراجعة)

ريال سعودي	فترة توزيعات الأرباح	تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح
37,301,957	من 1 أكتوبر 2022 حتى 31 ديسمبر 2022	7 مارس 2023
37,301,957	من 1 يناير 2023 حتى 31 مارس 2023	22 مايو 2023
74,603,914		

18- الأحداث اللاحقة

لم تكن هناك أي أحداث لاحقة لتاريخ نهاية الفترة المالية والتي تتطلب تقديم إفصاحات بشأنها في القوائم المالية.

19- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو 30 يونيو 2024 (31 ديسمبر 2023: كان آخر يوم تقويم للسنة هو 29 ديسمبر 2023).

20- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 4 صفر 1446 هـ (الموافق 8 أغسطس 2024).