

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

القوائم المالية الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

وتقرير فحص المراجع المستقل

الصفحة	الفهرس
١	تقرير فحص المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة
٤	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة
٦ – ١٩	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

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") المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية، 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. يشمل 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 الليد واليحيى محاسبون قانونيون



تركي عبد المحسن اللعيد

محاسب قانوني

ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ١٧ صفر ١٤٤٧ هـ

(١١ أغسطس ٢٠٢٥ م)



صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٢,٠٣٨,٣٦٩,٧١٧	٢,٠٢١,٢٢٧,٦٤٤	٥	عقارات استثمارية
١٨٥,٥٥٧,٣٦٣	١٩١,٤٦٠,٨٦٧	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,٢٢٣,٩٢٧,٠٨٠	٢,٢١٢,٦٨٨,٥١١		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٨٣٩,٣٥٧	٨١٣,٣٥١		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢٦,٢٧٣,٩٤٦	٣٧,٧٢٢,٨٧٥	٨	ذمم إيجار مدينة
٥٧,٧٤٨,٧٤٦	٢٠,٣٩٣,٠٣٥	٩	نقدية وشبه نقدية
٨٤,٨٦٢,٠٤٩	٥٨,٩٢٩,٢٦١		إجمالي الموجودات المتداولة
٢,٣٠٨,٧٨٩,١٢٩	٢,٢٧١,٦١٧,٧٧٢		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	قرض طويل الأجل
			المطلوبات المتداولة
٢,٦٤٩,٨٩٨	٣,٦٨١,٠٩٨	١٢	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١٣,١٤٣,٥٣٠	١,٨٩٥,١٥٧		مطلوبات عقود
٩,٢٤٦,٠٤٦	٨,٨٤٢,٣٣٥	١٢	أتعاب إدارة مستحقة
٤,١٢٣,٧٠٣	٦,٢٤٠,٠٢٠		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٢٩,١٦٣,١٧٧	٢٠,٦٥٨,٦١٠		إجمالي المطلوبات المتداولة
٥٧١,٦٦٣,١٧٧	٥٦٣,١٥٨,٦١٠		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
١,٧٣٧,١٢٥,٩٥٢	١,٧٠٨,٤٥٩,١٦٢		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
٢,٣٠٨,٧٨٩,١٢٩	٢,٢٧١,٦١٧,٧٧٢		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥		وحدات مصدرة (بالوحدة)
٩,٣١	٩,١٦		قيمة الوحدة
١١,٨٣	١١,٩٠	٦	القيمة العادلة للوحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

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

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح	
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
الإيرادات			
٨٦,١٧٢,٥٦٦	٩٤,١٧٤,٣٩٤		دخل إيجار من عقارات استثمارية
(١٣,٠١١,٢٣٤)	٥,٩٠٣,٥٠٤	٧	دخل/(خسارة) الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٦٨,٠٢٢	٨٨٣,٠٦٨	٩	إيرادات تمويل
٣,٨١٣,٩٦١	-	٧	توزيعات أرباح
١,٢٤٣,٦١١	-		مكاسب استبعاد عقارات استثمارية
٥٧١,٦٧٨	-		إيرادات أخرى
٧٩,٥٥٨,٦٠٤	١٠٠,٩٦٠,٩٦٦		
المصاريف			
(١٩,٠٢٩,٧٣٨)	(١٨,٥٩٦,٦٢٦)	٥	استهلاك
(٨,٢٤٥,١٦٨)	(٨,٢٧٢,٠٤١)	١٢	أتعاب إدارة
(٣,٤١٣,٩٧٩)	(٤,٠٢٣,٩١٦)	٨	خسائر الائتمان المتوقعة
(٧,٨٥٩,٣٠٣)	(٦,١٦٢,٧٩٦)	١٢	مصاريف عمومية وإدارية
(٣٨,٥٤٨,١٨٨)	(٣٧,٠٥٥,٣٧٩)		
٤١,٠١٠,٤١٦	٦٣,٩٠٥,٥٨٧		ربح العمليات
(١٨,٠٦٨,٣٧٠)	(١٨,٩٧٧,٠٤٠)	١٠	أعباء مالية
٢٢,٩٤٢,٠٤٦	٤٤,٩٢٨,٥٤٧		ربح الفترة
(١١,٤٣٩,٧٤٦)	١,٠٠٨,٥٧٧	٥	عكس قيد/(مخصص) خسارة الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
١١,٥٠٢,٣٠٠	٤٥,٩٣٧,١٢٤		صافي دخل الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
١١,٥٠٢,٣٠٠	٤٥,٩٣٧,١٢٤		إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

لفترة الستة أشهر المنتتهية في ٣٠ يونيو			
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
		ايضاح	
		الأنشطة التشغيلية	
		صافي دخل الفترة	
١١,٥٠٢,٣٠٠	٤٥,٩٣٧,١٢٤		
		التعديلات للبنود غير النقدية والأخرى:	
١٩,٠٢٩,٧٣٨	١٨,٥٩٦,٦٢٦	٥	استهلاك عقارات استثمارية
١١,٤٣٩,٧٤٦	(١,٠٠٨,٥٧٧)	٥	(عكس) / مصروف الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(١,٢٤٣,٦١١)	-		مكاسب استبعاد عقارات استثمارية
١٣,٠١١,٢٣٤	(٥,٩٠٣,٥٠٤)	٧	(دخل) / خسارة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٨,٠٦٨,٣٧٠	١٨,٩٧٧,٠٤٠	١٠	أعباء مالية
٣,٤١٣,٩٧٩	٤,٠٢٣,٩١٦	٨	خسائر الائتمان المتوقعة
(٧٦٨,٠٢٢)	(٨٨٣,٠٦٨)		إيرادات تمويل
٧٤,٤٥٣,٧٣٤	٧٩,٧٣٩,٥٥٧		
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:	
٥٢٠,٨٦٨	٢٨,٦٤٥		
(٢٧,٩٥٨,٢٩٦)	(١٥,٤٧٢,٨٤٥)		
(٢,٩٩٥)	٢,٠٤٣,٨٢٤		
٨,٤٧٥,٠٣١	(١١,٢٤٨,٣٧٣)		
(٨٢٥,٤٤٥)	(٤٠٣,٧١١)		
(١٧,٩٨٧,٠٧٠)	٢,١١٦,٣١٧		
٣٦,٦٧٥,٨٢٧	٥٦,٨٠٣,٤١٤		
(١٧,٠٠٢,٨٢٥)	(١٩,٩٨٩,٦٦٤)		
٧٦٣,٣٩٧	٨٨٠,٤٢٩		
٢٠,٤٣٦,٣٩٩	٣٧,٦٩٤,١٧٩		
		أعباء مالية مدفوعة	
		إيرادات تمويل مستلمة	
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية	
		الأنشطة الاستثمارية	
(٤٢٢,٦٨٧,٠٨٨)	(٤٤٥,٩٧٦)		
٩٠,٠٠٠,٠٠٠	-		
(٣٣٢,٦٨٧,٠٨٨)	(٤٤٥,٩٧٦)		
		إضافات إلى عقارات استثمارية	
		متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية	
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية	
		الأنشطة التمويلية	
(٧٤,٦٠٣,٩١٤)	(٧٤,٦٠٣,٩١٤)	١٥	توزيعات أرباح
٣٤٠,٣٧٧,٥٠٠	-	١٠	قرض طويل الأجل مستلم
٢٦٥,٧٧٣,٥٨٦	(٧٤,٦٠٣,٩١٤)		
		صافي التدفقات النقدية (المستخدم في) / الناتجة من الأنشطة التمويلية	
(٤٦,٤٧٧,١٠٣)	(٣٧,٣٥٥,٧١١)		
٦٥,٩٧٤,٤٣١	٥٧,٧٤٨,٧٤٦		
١٩,٤٩٧,٣٢٨	٢٠,٣٩٣,٠٣٥	٩	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
		النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة	
		المعاملات غير النقدية الهامة	
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-		
		دفعة مقدمة لقاء الاستحواذ على العقار	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

لفترة الستة أشهر
المنتهية في ٣٠ يونيو
٢٠٢٤ ٢٠٢٥
(غير مراجعة) (غير مراجعة)
إيضاح

١,٨٣٠,٥٥٨,٧٩٢ ١,٧٣٧,١٢٥,٩٥٢

حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في بداية الفترة

١١,٥٠٢,٣٠٠	٤٥,٩٣٧,١٢٤
-	-
١١,٥٠٢,٣٠٠	٤٥,٩٣٧,١٢٤

الدخل الشامل

صافي دخل الفترة

الدخل الشامل الآخر للفترة

إجمالي الدخل الشامل للفترة

(٧٤,٦٠٣,٩١٤) (٧٤,٦٠٣,٩١٤) ١٥

توزيعات أرباح

١,٧٦٧,٤٥٧,١٧٨ ١,٧٠٨,٤٥٩,١٦٢

حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية الفترة

١- معلومات حول الشركة

صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً للأنحة 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 ١,٨٦٥,٠٩٧,٨٥٠ ريال سعودي وهو مقسم إلى ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: يبلغ رأسمال الصندوق ١,٨٦٥,٠٩٧,٨٥٠ ريال سعودي وهو مقسم إلى ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ وحدة). تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد 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 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. وتمتلك الشركات ذات الغرض الخاص أصول الصندوق كما أنها أبرمت اتفاقيات تمويل نيابة عن الصندوق.

١. شركة مجالات التطوير للعقارات، شركة ذات مسؤولية محدودة مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٨٥٣٢٢.
٢. شركة جدوى المشاعر العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٩٥٥٥٤.
٣. شركة مناطق النمو العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة - شركة شخص واحد - مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٧٤٨٨٠٠.

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 ٢٥٪ من إجمالي قيمة موجودات الصندوق بهدف تحقيق زيادة في قيمة الوحدة، شريطة أن (١) يتم استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق في الأصول العقارية المطورة التي تحقق دخلاً دوري، و (٢) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

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

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، أبرم مدير الصندوق عقد إدارة وتشغيل مع شركة سريد للتطوير والاستثمار العقاري لإدارة مجمع بوليفارد وتشغيله. ويتضمن العقد أيضاً مسؤوليات تسويق وصيانة العقار والإشراف عليه.

٢- اللوائح النظامية

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

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة ("القوائم المالية") وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ - "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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٣ - أسس الإعداد (تتمة)

١-٣ بيان الالتزام (تتمة)

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 شكًا كبيرًا حول هذا الافتراض. وقد أبدى مدير الصندوق حكمًا بأنه من المتوقع بصورة معقولة أن يتوفر لدى الصندوق الموارد الكافية للاستمرار في عملياته التشغيلية في المستقبل المنظور، في فترة لا تقل عن ١٢ شهرًا من نهاية الفترة المالية.

٢-٣ أسس القياس

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

٣-٣ 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 بها 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.

٤-٣ 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.

٤ - 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، فيما عدا تطبيق التعديلات على المعايير الحالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥.

١-٤ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق

يسري بعض التعديلات لأول مرة في عام ٢٠٢٥ لكن ليس لها أثر على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ "أثار التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي": عدم القابلية للصرف

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل معيار المحاسبة الدولي ٢١ "أثار التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي" لتوضيح الطريقة التي يجب أن يأخذها مُعدي القوائم المالية بعين الاعتبار عندما يقررون عن معاملات بعملة أجنبية أو تحويل العمليات الأجنبية أو عرض القوائم المالية بعملة مختلفة أو عند عدم القابلية للصرف على المدى الطويل بين العملات المعنية.

تشمل التعديلات كل من تحديثات مدخلة على الإرشادات لمساعدة المُعدين في عملية المحاسبة عن بنود العملات الأجنبية بصورة صحيحة وزيادة مستوى الإفصاحات المطلوبة لمساعدة مستخدمي القوائم المالية على فهم الأثر الناتج عن عدم القابلية للصرف على القوائم المالية. وفيما يلي بيان التعديلات:

- تقدم التعديلات تعريفاً يحدد ما إذا كانت العملة قابلة للصرف والعملية التي من خلالها يجب على المنشأة تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للصرف. ويشمل ذلك إرشادات التطبيق المدرجة في الملحق الجديد (أ).
- تقدم هذه التعديلات الإرشادات حول كيف يجب على المنشأة تقدير سعر الصرف الفوري عندما تكون العملة غير قابلة للصرف.
- تتطلب هذه التعديلات إفصاحات إضافية في الحالات التي قامت فيها المنشأة بتقدير سعر الصرف الفوري بسبب عدم القابلية للصرف، بما في ذلك طبيعة والأثر المالي الناتج عن عدم القابلية للصرف، وتفاصيل أسعار الصرف الفوري المستخدم وعملية التقدير.

تقدم متطلبات الإفصاحات الإضافية معلومات مفيدة حول المستوى الإضافي من حالة عدم التأكد من التقديرات والمخاطر التي تواجهها المنشأة بسبب عدم القابلية للصرف.

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

٢-٤ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير سارية المفعول بعد
إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية غير سارية المفعول بعد:

تاريخ السريان

المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ - تصنيف وقياس
الأدوات المالية

١ يناير ٢٠٢٦

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ - البيع أو المساهمة تم تأجيل تاريخ السريان
بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك

لأجل غير مسمى

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ - العقود المرتبطة
بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة

١ يناير ٢٠٢٦

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ - العرض والإفصاحات في القوائم المالية

١ يناير ٢٠٢٧

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٩ - الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة - الإفصاحات

١ يناير ٢٠٢٧

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.

٥- العقارات الاستثمارية

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (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	٢٨١,٧٠١,٧٠٨	٢٠,٤٥٦,٢٩٧	٧١,٢٤٥,٤١١	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٠٦,٥٠٠,٠٠٠	٢١,١٥٩,١٩٦	-	١٨٥,٣٤٠,٨٠٤
مستودعات السلي	٢٢٦,٢٧٣,٧٤٩	٤١,٥٩٢,٦٧٠	-	١٨٤,٦٨١,٠٧٩
مجمع مرفيلا السكني	٦٢١,٢٧٧,٩١٣	١٣٣,٧٥٣,٥٨٦	-	٤٨٧,٥٢٤,٣٢٧
فندق عابر الياسمين	٣٤,٦٠١,٢٥٠	٣,٥٠٦,٥٠٦	-	٣١,٠٩٤,٧٤٤
برج المحكمة العمالية	٦٠,٩١٧,٥٠٠	٧,١٧٧,٠١٩	-	٥٣,٧٤٠,٤٨١
بوليفارد	٣٤٧,٠١٩,٣٢٦	١٨,٤٦٨,٢٥٠	-	٣٢٨,٥٥١,٠٧٦
مجمع لفيف	١٢٩,٩٠٠,٠٠٠	٢,٦٠٤,٨٦٧	-	١٢٧,٢٩٥,١٣٣
أرض جدة	٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠
	٢,٣٤١,١٩١,٤٤٦	٢٤٨,٧١٨,٣٩١	٧١,٢٤٥,٤١١	٢,٠٢١,٢٢٧,٦٤٤

٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)

البيان	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٢٨١,٧٠١,٧٠٨	١٩,٤٤٧,٧٢٠	٧٢,٢٥٣,٩٨٨	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٠٦,٥٠٠,٠٠٠	١٩,٧١٦,٨٧١	-	١٨٦,٧٨٣,١٢٩
مستودعات السلي	٢٢٦,٢٧٣,٧٤٩	٣٨,٧٨٨,٣٥٤	-	١٨٧,٤٨٥,٣٩٥
مجمع مرفيلا السكني	٦٢١,٢٧٧,٩١٣	١٢٤,٧٠١,٧٥٢	-	٤٩٦,٥٧٦,١٦١
فندق عابر الياسمين	٣٤,٦٠١,٢٥٠	٣,١٩٨,٢٦١	-	٣١,٤٠٢,٩٨٩
برج المحكمة العمالية	٦٠,٩١٧,٥٠٠	٦,٥٤٦,١١٢	-	٥٤,٣٧١,٣٨٨
بوليفارد	٣٤٦,٥٧٣,٣٥٠	١٥,٩٦٨,٨٧٦	-	٣٣٠,٦٠٤,٤٧٤
عقار لفيف	١٢٩,٩٠٠,٠٠٠	١,٧٥٣,٨١٩	-	١٢٨,١٤٦,١٨١
أرض جدة	٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠
	٢,٣٤٠,٧٤٥,٤٧٠	٢٣٠,١٢١,٧٦٥	٧٢,٢٥٣,٩٨٨	٢,٠٣٨,٣٦٩,٧١٧

٥-١ إن الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية المقدرة من قبل مقيم مستقل تتراوح من ٣٠ إلى ٥٠ سنة. خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، قام الصندوق بإثبات استهلاك بمبلغ ١٨,٥٩٦,٦٢٦ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٤: ١٩,٠٢٩,٧٣٨ ريال سعودي).

٥-٢ في ٢ مارس ٢٠٢٤، 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 ٨٨,٧٥٦,٣٨٩ ريال سعودي واستلم الصندوق متحصلات بيع قدرها ٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وعليه قام الصندوق بإثبات ربح بيع قدره ١,٢٤٣,٦١١ ريال سعودي.

٥-٣ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

٥-٣-١ برج صحيفة اليوم

إن هذا العقار عبارة عن برج مكبتي مكون من ١٦ طابق و٣ طوابق سفلية، يقع البرج في حي الحسام في مدينة الدمام.

٥-٣-٢ جامعة المعرفة للعلوم والتقنية

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

٥-٣-٣ مستودعات السلي

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

٥-٣-٤ 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.

٥-٣-٥ فندق عابر الياسمين

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

٥-٣-٦ برج المحكمة العمالية

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

٥-٣-٧ مجمع بوليفارد

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

٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٥-٣-١ مجمع لفيف

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

٥-٣-٩ أرض جدة التجارية

إن هذا العقار عبارة عن أرض تجارية تقع في حي الزهراء بجدة التي تم تأجيرها من قبل الصندوق.

٥-٤ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

تم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها ولاحظت الإدارة أن القيمة الدفترية لعقار واحد (٣٠ يونيو ٢٠٢٤: عقار واحد) أعلى من القيمة القابلة للاسترداد. خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، قامت الإدارة بإثبات عكس قيد خسارة انخفاض في القيمة قدرها ١,٠٠٨,٥٧٧ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٤: خسارة الانخفاض في القيمة قدرها ١١,٤٣٩,٧٤٦ ريال سعودي) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على آخر قيمة معاملة إيضاح ٥,٥ خلال الفترة المالية.

٥-٥ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، أبرم الصندوق اتفاقية بيع وشراء ("الاتفاقية") متعلقة ببيع برج صحيفة اليوم مقابل ١٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ومع ذلك، وافق الأطراف لاحقاً بشكل متبادل لإلغاء الاتفاقية. ونتيجة لذلك، تم إلغاء الاتفاقية بدون فرض أي غرامات أو وجود آثار مالية ناتجة عن ذلك الإلغاء.

تبين للإدارة أن سعر المعاملة المتفق عليه يعطي مؤشراً موثقاً به للقيمة العادلة للعقار. وبالتالي، تم تخفيض القيمة الدفترية للعقار إلى ١٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ومنذ ذلك الحين تم قيد العقار بتلك القيمة.

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 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. وعليه، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض المعلومات ولم يتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين وهما شركة باركود وشركة إسناد. وفيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	المُقيم الأول ريال سعودي	المُقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٥٣,٥٤١,٩٤٤	٢٣٥,٤٢٩,٠٠٠	٢٤٤,٤٨٥,٤٧٢
مستودعات السلي	٢٨١,٦٠٥,١٥٢	٢٨٤,٦٤٨,٠٠٠	٢٨٣,١٢٦,٥٧٦
مجمع مرفيلا السكني	٦٢٧,١٩٤,٧١٦	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٦,٠٩٧,٣٥٨
فندق عابر الياسمين	٤٩,٩٣٨,٢٦٤	٥٠,٢٩٥,٠٠٠	٥٠,١١٦,٦٣٢
برج المحكمة العمالية	٨٤,٥٢٣,٣٥٧	٨٥,٤٥٩,٠٠٠	٨٤,٩٩١,١٧٨
بوليفارد	٣٥٨,٩٤٤,٩١٣	٣٦٦,٢٦٠,٠٠٠	٣٦٢,٦٠٢,٤٥٧
مجمع لفيف	١٦٥,١٢٣,٣٨٨	١٦٢,٩٥٨,٠٠٠	١٦٤,٠٤٠,٦٩٤
أرض جدة	٥٤٣,٤٧٩,٠١٠	٥٠٨,٤٧١,٠٠٠	٥٢٥,٩٧٥,٠٠٥
	<u>٢,٣٨٣,٣٥٠,٧٤٤</u>	<u>٢,٣٣٧,٥٢٠,٠٠٠</u>	<u>٢,٥٣١,٤٣٥,٣٧٢</u>

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	المُقيم الأول ريال سعودي	المُقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٥٢,٥٤٨,٠٩٣	٢٣٥,٤٢٩,٠٠٠	٢٤٣,٩٨٨,٥٤٧
مستودعات السلي	٢٧٨,٨١٣,٦٣٨	٢٦٤,٠١٧,٠٠٠	٢٧١,٤١٥,٣١٩
مجمع مرفيلا السكني	٦٢٦,٠٠٢,٢١٣	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٥٠١,١٠٧
فندق عابر الياسمين	٤٩,١٥٤,٣٨٥	٥٠,٢٩٥,٠٠٠	٤٩,٧٢٤,٦٩٣
برج المحكمة العمالية	٨٤,٣١٤,٧٣٠	٨٥,٥٧٩,٠٠٠	٨٤,٩٤٦,٨٦٥
بوليفارد	٣٤٠,٢٦٣,٦٨٣	٣٤٢,٩٠٧,٠٠٠	٣٤١,٥٨٥,٣٤٢
مجمع لفيف	١٦٦,٣٦٤,٩٥٨	١٥٨,٩١٤,٠٠٠	١٦٢,٦٣٩,٤٧٧
أرض جدة	٥٤٣,٤٧٩,٠١٠	٥٣٣,٣١١,٠٠٠	٥٣٨,٣٩٥,٠٠٥
	٢,٥٣٠,٩٤٠,٧١٠	٢,٤٨٥,٤٥٢,٠٠٠	٢,٥٠٨,١٩٦,٣٥٥

استخدمت الإدارة متوسط عمليتي التقييم لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، باستثناء برج صحيفة اليوم الذي تم تقييمه بأخر قيمة عملية للمبنى.

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:

٦-١ فيما يلي بيان الأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٥)
٢,٥٣١,٤٣٥,٣٧٢	٢,٥٠٨,١٩٦,٣٥٥	أرباح غير محققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
٢,٠٢١,٢٢٧,٦٤٤	٢,٠٣٨,٣٦٩,٧١٧	وحدات مصدرة
٥١٠,٢٠٧,٧٢٨	٤٦٩,٨٢٦,٦٣٨	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	
٢,٧٤	٢,٥٢	

٦-٢ فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة
١,٧٠٨,٤٥٩,١٦٢	١,٧٣٧,١٢٥,٩٥٢	أرباح غير محققة بناءً على عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح ٦-١)
٥١٠,٢٠٧,٧٢٨	٤٦٩,٨٢٦,٦٣٨	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة
٢,٢١٨,٦٦٦,٨٩٠	٢,٢٠٦,٩٥٢,٥٩٠	

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

٣-٦ فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي
٩,١٦	٩,٣١
٢,٧٤	٢,٥٢
١١,٩٠	١١,٨٣

صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً على
عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح ٦-١)
صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٧ - الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي
١٩١,٤٦٠,٨٦٧	١٨٥,٥٥٧,٣٦٣

غير متداولة
استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٧-١)

٧-١ الاستثمار في شركة زميلة

يمثل هذا البند استثماراً في ١٢,٧١٣,٢٠٥ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٢,٧١٣,٢٠٥ وحدة) في صندوق الاستثمارات العقارية، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومدار من قبل مدير الصندوق، وتبلغ تكلفته ١٢٧,١٣٢,٠٤٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٢٧,١٣٢,٠٤٩ ريال سعودي).

وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، يمتلك الصندوق حصة ملكية قدرها ٢٨,٠٧٥٪ في صندوق الاستثمارات العقارية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٨,٠٧٥٪).

بلغت الأرباح غير المحققة عن هذا الاستثمار ٥,٩٠٣,٥٠٤ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: خسارة غير محققة قدرها ١٣,٠١١,٢٣٤ ريال سعودي).

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، قام الصندوق بإثبات توزيعات أرباح من استثماره في الصندوق العقاري قدرها ٣,٨١٣,٩٦١ ريال سعودي.

٨- ذمم الإيجار المدينة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي	
٤٩,٦٨١,٧٣١	٣٤,٢٠٨,٨٨٦	ذمم إيجار مدينة
(١١,٩٥٨,٨٥٦)	(٧,٩٣٤,٩٤٠)	ناقصاً: - مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٣٧,٧٢٢,٨٧٥	٢٦,٢٧٣,٩٤٦	
		فيما يلي تحليلاً بأعمار ذمم الإيجار المدينة:
٦,٠٢٤,٨١٠	١,٩٤١,٩٠٠	أقل من ٣٠ يوم
٨,٠٥٨,٢٥٣	-	من ٣١ حتى ٦٠ يوماً
١,٣٦٤,٦١١	-	من ٦١ حتى ٩٠ يوماً
١٦,٢١٢,٩٢٦	٦,٤٣٥,٢٤٥	من ٩١ حتى ١٢٠ يوماً
١٨,٠٢١,١٣١	٢٥,٨٣١,٧٤١	أكثر من ١٢٠ يوماً
٤٩,٦٨١,٧٣١	٣٤,٢٠٨,٨٨٦	

٩- النقدية وشبه النقدية

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي	
١٥,٣٩٣,٠٣٥	٣٢,٧٤٨,٧٤٦	نقد لدى البنك
٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل
٢٠,٣٩٣,٠٣٥	٥٧,٧٤٨,٧٤٦	

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، يتم الاحتفاظ بالحسابات لدى البنك السعودي الفرنسي تحت اسم الشركات ذات الغرض الخاص بإجمالي رصيد بقيمة ١١,٦٩٤,٥٤٨ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٢,٤٥٢,٠٨٨ ريال سعودي). كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، بلغت الودائع قصيرة الأجل للصندوق ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وتحمل معدل عمولة قدره ٤,٧٥ ٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥,٢٠ ٪).
تمثل الودائع قصيرة الأجل استثمار في ودائع مربحة وفترة استحقاقها الأصلية ٩٠ يوماً.

بلغت إيرادات التمويل للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ٨٨٣,٠٦٨ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٤: ٧٦٨,٠٢٢ ريال سعودي)، وتبلغ إيرادات التمويل المستحقة ٢,٦٣٩ ريال سعودي (٣٠ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٨,٠٥٦ ريال سعودي).

١٠- القرض طويل الأجل

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر
٢٠٢٥	٢٠٢٤
(غير مراجعة)	(مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠
قرض طويل الأجل	

في ١ أكتوبر ٢٠١٨، قام البنك السعودي الفرنسي بمنح تسهيل تمويل إسلامي إلى إحدى الشركات ذات الأغراض الخاصة، وهي شركة مجالات التطوير للعقارات، بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ 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 ١٥ مارس ٢٠٢٢، قام البنك السعودي الفرنسي بزيادة حدود التسهيل المتوافق مع الشريعة الإسلامية بمبلغ ١٧٠,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وبذلك يصبح إجمالي التسهيل المتاح بقيمة ١,١٧٠,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ويحمل هامش ربح سنوي بمعدل سايبور لمدة ٣ أشهر زائداً هامش ربح بواقع ٢٪.

بتاريخ ٢ أغسطس ٢٠٢٣، قام البنك السعودي الفرنسي بتجديد اتفاقية التسهيل المذكور أعلاه وذلك بخفض الحد إلى ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ويحمل هامش ربح سنوي بمعدل سايبور لمدة ٣ أشهر زائداً هامش ربح بواقع ١,٥٪.

وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، قام الصندوق بسحب مبلغ قدره ٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) من التسهيل المذكور، ويستحق السداد بالكامل بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٨.

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

فيما يلي بيان حركة القرض طويل الأجل:

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر
٢٠٢٥	٢٠٢٤
(غير مراجعة)	(مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٠٢,١٢٢,٥٠٠
-	٣٤٠,٣٧٧,٥٠٠
٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠
في بداية الفترة/ السنة	
قرض مستلم	
في نهاية الفترة/ السنة	

بلغت الأعباء المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ١٨,٩٧٧,٠٤٠ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٤: ١٨,٠٦٨,٣٧٠ ريال سعودي) والتي تم إظهارها ضمن قائمة الدخل الشامل.

١١- المصاريف العمومية والإدارية

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو
٢٠٢٤ ٢٠٢٥

(غير مراجعة) (غير مراجعة)
ريال سعودي ريال سعودي

٢,٧٢٢,٠٤٢	٢,٤٨٨,٩٧٩	مصاريف عقار
٤٤٠,٥٦١	٨٥٥,٧٠٥	أتعاب إدارة عقارات (١)
-	٦٣٩,٩٠٠	مصاريف إصلاح وصيانة
٢٤٩,٤٧٥	٥٠٦,٢٥٢	أتعاب قانونية
١,٩٧٩,٣٨٢	٤٨٢,٠٨٤	مصروف ضريبة قيمة مضافة
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	رسوم تسجيل
٢٠١,٩٦١	١٩٠,٧٥٢	تأمين
١٨٠,٦٢٣	١٨٦,١٠٨	رسوم إدارية
١٤٩,١٨٠	١٤٨,٧٦٧	رسوم الإدراج في تداول
١٧٢,٩٠٠	١٣٥,٩٠٠	مصاريف تقييم عقارات
١٦٠,٠٠٠	١٠٦,٦٦٦	أتعاب حفظ
٥٦٤,٥١٧	٩٤,٤٦٠	أتعاب مهنية
٣٥,٠٠٠	٣٥,٠٠٠	أتعاب مراجعة
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (٢)
٦٧٥,٠٠٠	-	أتعاب معاملات (إيضاح (١٢-١))
١١٨,٦٦٢	٨٢,٢٢٣	أخرى
٧,٨٥٩,٣٠٣	٦,١٦٢,٧٩٦	

- (١) يتعلق هذا البند بالأتعاب المدفوعة لمديرين العقار نظير تشغيل وصيانة مجمع البولييفارد ومجمع لفيف وبرج المحكمة العمالية.
- (٢) تتعلق هذه الأتعاب بالمكافأة المدفوعة إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين.

١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

١٢-١ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

مبلغ المعاملات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	اسم الجهة ذات العلاقة
٢٠٢٤	٢٠٢٥			
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي			
٨,٢٤٥,١٦٨	٨,٢٧٢,٠٤١		أتعاب إدارة (١)	شركة جدوى للاستثمار
٦٧٥,٠٠٠	-		أتعاب المعاملات (٢)	
١٨,٠٦٨,٣٧٠	١٨,٩٧٧,٠٤٠		أعباء مالية	شركة مجالات التطوير للعقارات شركة ذات غرض خاص
٣,٨١٣,٩٦١	-		توزيعات أرباح	صندوق الاستثمارات العقارية شركة زميلة

١- أتعاب الإدارة

نظير إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ٠,٧٥٪ من إجمالي صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق ويتم احتسابها ودفعها على أساس نصف سنوي.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، يمتلك مدير الصندوق ١٠,٥٥٨,٣٥٣ وحدة في الصندوق (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٠,٥٥٨,٣٥٣ وحدة).

٢- أتعاب المعاملات

فيما يتعلق باتفاقية بيع مجمع الفانار السكني، قام مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب معاملة بواقع ٠,٧٥٪ من متحصلات البيع.

١٢-٢ أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

أ. مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

٣٠ يونيو		شركة مجالات التطوير للعقارات توزيعات أرباح مستحقة إلى مالكي الوحدات شركة جدوى للاستثمار
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
١,٨٧٩,٢٥٠	٢,٨٩١,٨٧٣	
٦٩٨,٦٣٥	٧١٧,٢١٣	
٧٢,٠١٣	٧٢,٠١٢	
٢,٦٤٩,٨٩٨	٣,٦٨١,٠٩٨	

ب. أتعاب إدارة مستحقة

٣٠ يونيو		شركة جدوى للاستثمار
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
٩,٢٤٦,٠٤٦	٨,٨٤٢,٣٣٥	

١٣- قياس القيمة العادلة

١٣-١ 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.

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

المستوى ٢

ريال سعودي

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)

١٩١,٤٦٠,٨٦٧

المستوى ٢

ريال سعودي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)

١٨٥,٥٥٧,٣٦٣

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 (المستوى ٢).

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ والمستوى ٣ خلال الفترة المالية.

١٣-٢ الموجودات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصّل عنها:

المستوى ٣

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)

١٩٠,٠٠٠,٠٠٠

٢٤٤,٤٨٥,٤٧٢

٢٨٣,١٢٦,٥٧٦

٦٢٦,٠٩٧,٣٥٨

٥٠,١١٦,٦٣٢

٨٤,٩٩١,١٧٨

٣٦٢,٦٠٢,٤٥٧

١٦٤,٠٤٠,٦٩٤

٥٢٥,٩٧٥,٠٠٥

برج صحيفة اليوم

جامعة المعرفة للعلوم والتقنية

مستودعات السلي

مجمع مرفيلا السكني

فندق عابر الياسمين

برج المحكمة العمالية

بوليفارد

مجمع لفيف

أرض جدة

٢,٥٣١,٤٣٥,٣٧٢

١٣- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢-١٣ الموجودات غير المالية (تتمة)

المستوى ٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)

١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	برج صحيفة اليوم
٢٤٣,٩٨٨,٥٤٧	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
٢٧١,٤١٥,٣١٩	مستودعات السلي
٦٢٥,٥٠١,١٠٧	مجمع مرفيلا السكني
٤٩,٧٢٤,٦٩٣	فندق عابر الياسمين
٨٤,٩٤٦,٨٦٥	برج المحكمة العمالية
٣٤١,٥٨٥,٣٤٢	بوليفارد
١٦٢,٦٣٩,٤٧٧	مجمع لفيف
٥٣٨,٣٩٥,٠٠٥	أرض جدة
٢,٥٠٨,١٩٦,٣٥٥	

في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة للبند 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 التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبند 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: ١٢١٠٠٠٠٩٣٤) وشركة باركود (ترخيص تقييم رقم: ١٢١٠٠٠٠٠٠١) () كما هو مفصّل عنه في إيضاح ٦. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها.

تم تطبيق طرق التقييم وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة 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 ٣١ ديسمبر:

طريقة التقييم	الافتراضات الرئيسية	المعدل
رسملة الدخل	معدل الرسملة (%)	٨ - ٦,٥
التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم (%)	١٠ - ٨,٤٥
	معدل العائد (%)	٨ - ٤

١٤- 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.

١٥- توزيعات الأرباح

تم توزيع الأرباح التالية وفقاً لشروط وأحكام الصندوق:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)

تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح	فترة توزيعات الأرباح	ريال سعودي
١٨ فبراير ٢٠٢٥	من ١ أكتوبر ٢٠٢٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٧,٣٠١,٩٥٧
٢٧ مايو ٢٠٢٥	من ١ يناير ٢٠٢٥ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٥	٣٧,٣٠١,٩٥٧
		<u>٧٤,٦٠٣,٩١٤</u>

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)

تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح	فترة توزيعات الأرباح	ريال سعودي
٥ فبراير ٢٠٢٤	من ١ أكتوبر ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٧,٣٠١,٩٥٧
١٤ مايو ٢٠٢٤	من ١ يناير ٢٠٢٤ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٤	٣٧,٣٠١,٩٥٧
		<u>٧٤,٦٠٣,٩١٤</u>

١٦- الأحداث اللاحقة

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

١٧- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

١٨- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٧ صفر ١٤٤٧ هـ (الموافق ١١ أغسطس ٢٠٢٥).