

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

القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

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 - ٢١	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 ٢٠٢٦، والقوائم الأولية الموجزة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية 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. 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 الليد واليحي محاسبون قانونيون



تركي عبد المحسن اللعيد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ٢٧ صفر ١٤٤٨ هـ
(١٠ أغسطس ٢٠٢٦)

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

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) ـ	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة) ـ	إيضاح	الموجودات
الموجودات غير المتداولة			
٢,٠٠٣,٧٢١,٧٧٠	١,٩٨٦,١٧٦,١٣٥	٥	عقارات استثمارية
١٠٧,٤٧٢,٩١٤	-	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,١١١,١٩٤,٦٨٤	١,٩٨٦,١٧٦,١٣٥		إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٤٨٤,٨٩٨	٤٩٢,٨٦٠		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
٤٠,٥٢٦,٩٥٠	٤٨,٥٨٤,٣٠٦	٨	ذمم إيجار مدينة
٧٥,٣٤٣,٦٥٨	٧٤,٤٦٢,٣٤٤	٩	نقدية وشبه نقدية
١١٦,٣٥٥,٥٠٦	١٢٣,٥٣٩,٥١٠		إجمالي الموجودات المتداولة
٢,٢٢٧,٥٥٠,١٩٠	٢,١٠٩,٧١٥,٦٤٥		إجمالي الموجودات
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	٤٦٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	قرض طويل الأجل
المطلوبات المتداولة			
٣,٤٠٨,٤٥٦	٣,٢٠٦,٦٤٦	١٢	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١٣,٩٤١,٠١٥	٦,٣٥٧,٧٨٢		مطلوبات عقود
٨,٩٣٣,٩٨٥	٨,٧٢٣,٧٣٧	١٢	أتعاب إدارة مستحقة
٦,٢٥٠,٣٢٤	٤,٤٦٩,٥٨٥		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٣٢,٥٣٣,٧٨٠	٢٢,٧٥٧,٧٥٠		إجمالي المطلوبات المتداولة
٥٧٥,٠٣٣,٧٨٠	٤٨٥,٢٥٧,٧٥٠		إجمالي المطلوبات
حقوق الملكية			
١,٦٥٢,٥١٦,٤١٠	١,٦٢٤,٤٥٧,٨٩٥		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
٢,٢٢٧,٥٥٠,١٩٠	٢,١٠٩,٧١٥,٦٤٥		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥		وحدات مصدرة (بالوحدة)
٨,٨٦	٨,٧١		قيمة الوحدة
١١,٧٥	١١,٧١	٦	القيمة العادلة للوحدة

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

الفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح	
٢٠٢٥	٢٠٢٦		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
ﷲ	ﷲ		
٩٤,١٧٤,٣٩٤	٩٣,٢٥٢,٢٧٤		الإيرادات
٥,٩٠٣,٥٠٤	٧,٠٧٨	٧	دخل إيجار من عقارات استثمارية
٨٨٣,٠٦٨	١,٨٧٩,٩٣٠	٩	دخل من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			إيرادات تمويل
١٠٠,٩٦٠,٩٦٦	٩٥,١٣٩,٢٨٢		
			المصاريف
(١٨,٥٩٦,٦٢٦)	(١٨,٦١٧,٢١٢)	٥	استهلاك
(٨,٢٧٢,٠٤١)	(٨,١٥٣,٤٤٤)	١٢	أتعاب إدارة
(٤,٠٢٣,٩١٦)	-	٨	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٦,١٦٢,٧٩٦)	(٦,٠٠١,٣٤١)	١١	مصاريف عمومية وإدارية
(٣٧,٠٥٥,٣٧٩)	(٣٢,٧٧١,٩٩٧)		
٦٣,٩٠٥,٥٨٧	٦٢,٣٦٧,٢٨٥		ربح العمليات
-	١١,٧٤٥		إيرادات أخرى
(١٨,٩٧٧,٠٤٠)	(١٦,٨٤٢,٢٠٨)	١٠	أعباء مالية
٤٤,٩٢٨,٥٤٧	٤٥,٥٣٦,٨٢٢		ربح الفترة
١,٠٠٨,٥٧٧	١,٠٠٨,٥٧٧	٥	عكس قيد انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٤٥,٩٣٧,١٢٤	٤٦,٥٤٥,٣٩٩		صافي دخل الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٤٥,٩٣٧,١٢٤	٤٦,٥٤٥,٣٩٩		إجمالي الدخل الشامل للفترة

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		ايضاح	
٢٠٢٥ (غير مراجعة) ر	٢٠٢٦ (غير مراجعة) ر		
٤٥,٩٣٧,١٢٤	٤٦,٥٤٥,٣٩٩		الأنشطة التشغيلية
			صافي دخل الفترة
			التعديلات للبنود غير النقدية والأخرى:
١٨,٥٩٦,٦٢٦	١٨,٦١٧,٢١٢	٥	استهلاك عقارات استثمارية
(١,٠٠٨,٥٧٧)	(١,٠٠٨,٥٧٧)	٥	عكس قيد انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(٥,٩٠٣,٥٠٤)	(٧,٠٧٨)	٧	الدخل من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٨,٩٧٧,٠٤٠	١٦,٨٤٢,٢٠٨	١٠	أعباء مالية
٤,٠٢٣,٩١٦	-	٨	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٨٨٣,٠٦٨)	(١,٨٧٩,٩٣٠)		إيرادات تمويل
٧٩,٧٣٩,٥٥٧	٧٩,١٠٩,٢٣٤		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٢٨,٦٤٥	١٠٨,٢٣١		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
(١٥,٤٧٢,٨٤٥)	(٨,٠٥٧,٣٥٦)		ذمم إيجار مدينة
٢,٠٤٣,٨٢٤	-		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
(١١,٢٤٨,٣٧٣)	(٧,٥٨٣,٢٣٣)		مطلوبات عقود
(٤٠٣,٧١١)	(٢١٠,٢٤٨)		أتعاب إدارة مستحقة
٢,١١٦,٣١٧	(١,٧٨٠,٧٣٩)		مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٥٦,٨٠٣,٤١٤	٦١,٥٨٥,٨٨٩		
(١٩,٩٨٩,٦٦٤)	(١٧,٢٤٤,٤٥٨)		أعباء مالية مدفوعة
٨٨٠,٤٢٩	١,٧٦٣,٧٣٦		إيرادات تمويل مستلمة
٣٧,٦٩٤,١٧٩	٤٦,١٠٥,١٦٧		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٤٤٥,٩٧٦)	(٦٣,٠٠٠)		إضافات إلى عقارات استثمارية
-	١٠٧,٤٧٩,٩٩٢		متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤٤٥,٩٧٦)	١٠٧,٤١٦,٩٩٢		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٧٤,٦٠٣,٩١٤)	(٧٤,٤٠٣,٤٧٣)		توزيعات أرباح
-	(٨٠,٠٠٠,٠٠٠)	١٠	قرض طويل الأجل مسدد
(٧٤,٦٠٣,٩١٤)	(١٥٤,٤٠٣,٤٧٣)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٣٧,٣٥٥,٧١١)	(٨٨١,٣١٤)		صافي النقص في النقدية وشبه النقدية
٥٧,٧٤٨,٧٤٦	٧٥,٣٤٣,٦٥٨		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
٢٠,٣٩٣,٠٣٥	٧٤,٤٦٢,٣٤٤	٩	النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة
			المعاملات غير النقدية
-	٢٠٠,٤٤١		توزيعات أرباح مستحقة

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

لفترة السنة أشهر		
المنتهاية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	إيضاح
£	£	

١,٧٣٧,١٢٥,٩٥٢ ١,٦٥٢,٥١٦,٤١٠

حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية الفترة

٤٥,٩٣٧,١٢٤	٤٦,٥٤٥,٣٩٩
-	-
٤٥,٩٣٧,١٢٤	٤٦,٥٤٥,٣٩٩

الدخل الشامل

صافي دخل الفترة
الدخل الشامل الآخر للفترة
إجمالي الدخل الشامل للفترة

(٧٤,٦٠٣,٩١٤) (٧٤,٦٠٣,٩١٤) ١٥

توزيعات أرباح

١,٧٠٨,٤٥٩,١٦٢ ١,٦٢٤,٤٥٧,٨٩٥

حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية الفترة

١- معلومات حول الصندوق

صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية. والصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم التداول في وحداته وفقاً لأنظمة ولوائح تداول. يبلغ رأس مال الصندوق ١,٨٦٥,٠٩٧,٨٥٠ ريال مقسم إلى ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١,٨٦٥,٠٩٧,٨٥٠ ريال مقسم إلى ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ وحدة). تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتجديد 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، وتوزيع أرباح نقدية إلى مالكي الوحدات أربع مرات في السنة عن الفترات المنتهية في مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر بنسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق، ولا يشمل ذلك الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية.

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. ويتم دفع أتعاب الحفظ من قبل الصندوق.

٢- 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.

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 ٢٠٢٥.

قام مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس استمرار الصندوق في العمل كمنشأة مستمرة. ويرى مدير الصندوق عدم وجود حالات عدم تأكيد 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 ١٢ شهراً من نهاية الفترة المالية.

٣ - أسس الإعداد (تتمة)

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي.

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 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.

٤-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي ("ر.س.")، والذي يعتبر العملة الوظيفية للصندوق. كما تم تقريب كافة المعلومات المالية إلى أقرب ر.س.

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 ٢٠٢٥، فيما عدا تطبيق التعديلات على المعايير الحالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦.

٤-١ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق

خلال الفترة الحالية، قام الصندوق بتطبيق جميع التعديلات على المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦ وتطبق على الصندوق. وقد تبين للإدارة أن التعديلات ليس لها أي أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

المعيار / التفسير	البيان	تاريخ السريان
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧: تصنيف وقياس الأدوات المالية	توضح التعديلات المتطلبات الخاصة بتصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩. كما تقدم هذه التعديلات إرشادات حول التوقف عن إثبات المطلوبات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام الدفع الإلكتروني، وتوضح عملية تقييم خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية (بما في ذلك تلك المرتبطة بالجوانب البيئية والمسؤولية الاجتماعية والحوكمة، وترتيبات دون حق الرجوع)، وتقدم متطلبات إفصاح إضافية في المعيار الدولي للتقرير المالي ٧ لتعزيز الشفافية فيما يتعلق بالاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والأدوات المالية التي لها خصائص مشروطة.	١ يناير ٢٠٢٦
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي	تقدم التحسينات السنوية تعديلات بسيطة على عدة معايير دولية للتقرير المالي لتوضيح الصياغة وحل عدم الاتساق وتحسين اتساق المتطلبات دون إجراء تغيير جوهري على المبادئ المحاسبية الحالية. وتهدف هذه التعديلات إلى تعزيز مدى وضوح وتطبيق المعايير عملياً.	١ يناير ٢٠٢٦

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

٢-٤ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير السارية بعد

تم إصدار المعايير التالية بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة، ولكنها غير سارية بعد. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير، إذ ينطبق ذلك، عند سريانها.

تاريخ السريان

المعايير/ التعديلات على المعايير/ التفسيرات

١ يناير ٢٠٢٧	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	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١- الترجمة إلى عملة عرض تعاني من التضخم الجامح
١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي للتقرير المالي ٢٠- الأصول التنظيمية والالتزامات التنظيمية

لا تتوقع الإدارة أن يكون لتطبيق المعايير الواردة أعلاه أي تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق في الفترات المستقبلية، باستثناء المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) المبين تفاصيله أدناه:

سيحل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ - "العرض والإفصاح في القوائم المالية" محل معيار المحاسبة الدولي ١ - "عرض القوائم المالية" وسيتم تطبيقه في الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر للمعيار المحاسبي الجديد عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة، بالرغم من أنه يسمح بالتطبيق المبكر له.

يقوم مدير الصندوق حاليًا بتقييم الأثر المقدر الناتج عن التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ على القوائم المالية للصندوق.

(أ) هيكل قائمة الربح أو الخسارة

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ من المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصاريف ضمن فئات في قائمة الربح أو الخسارة، وبالتحديد الفئات التشغيلية والاستثمارية والتمويلية والزكاة وضريبة الدخل والعمليات المتوقفة. ويتوقف تصنيف الإيرادات والمصاريف على الأنشطة التجارية الرئيسية للمنشأة. وقد حدد مدير الصندوق أن تأجير العقارات المملوكة يمثل النشاط التجاري الرئيسي للصندوق.

بناءً على المعلومات المتاحة حاليًا، يتوقع مدير الصندوق أن تطرأ تغييرات على الهيكل الحالي لقائمة الربح أو الخسارة للصندوق نتيجة ما يلي:

- نظرًا لأن النشاط الرئيسي للصندوق يتمثل في تأجير العقارات، يرى مدير الصندوق أن تأجير العقارات (بشكل أساسي العقارات الاستثمارية التي تتم المحاسبة عنها وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي ٤٠ - "العقارات الاستثمارية") من المتوقع أن يشكل جزءًا من الأنشطة التشغيلية الرئيسية للصندوق. وعليه، من المتوقع أن تُصنّف الإيرادات والمصاريف الناتجة عن هذه العقارات الاستثمارية (مثل دخل الإيجار، والاستهلاك، وخسارة الانخفاض في القيمة والتكاليف المتعلقة بها مباشرة) ضمن الفئة التشغيلية.

- بموجب السياسة المحاسبية الحالية للصندوق، يتم إدراج دخل العمليات الخاصة عمومًا ضمن الربح التشغيلي وتصنيف مصروف العمولة الخاصة كتكلفة تمويل وتُعرض ضمن المجموع الفرعي لبند "تكاليف التمويل" أسفل الربح التشغيلي، حيث لا يتم رسملة التكاليف ذات الصلة. ويقدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ إرشادات وتوجيهات محددة بشأن الإيرادات والمصاريف المصنفة في الفئات الاستثمارية والتمويلية. وعليه، فمن المتوقع أن يتغير عرض وتصنيف المصاريف ودخل العمولة الخاصة بما يتماشى مع التوجيهات ذات الصلة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨.

بالرغم من وجود التغييرات أعلاه، من غير المتوقع وجود أي أثر على صافي قيمة الموجودات أو صافي الدخل وإجمالي الدخل الشامل نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨. وقد يختلف المجموع الفرعي للربح التشغيلي عن المجموع الفرعي للربح التشغيلي الحالي المعروض من قبل الصندوق.

(ب) مقاييس الأداء المحددة من الإدارة

تمثل مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة المجاميع الفرعية للإيرادات والمصاريف المستخدمة في الاتصالات العامة خارج القوائم المالية لاطلاع المستخدمين على جهة نظر الإدارة بشأن جانب معين من جوانب الأداء المالي للمنشأة ككل. ويجب على الصندوق الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بمقاييس الأداء المحددة من الإدارة في إيضاح واحد في القوائم المالية.

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

٤-٢ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير السارية بعد (تتمة)

(ب) مقاييس الأداء المحددة من الإدارة (تتمة)

يقوم مدير الصندوق حاليًا بتحديد الاتصالات العامة التي يجب أخذها في الاعتبار عند تحديد مقاييس الأداء المحددة من الإدارة. وتتعلق مقاييس الأداء المحددة من الإدارة بنفس فترة التقرير الخاصة بالقوائم المالية. وبناءً على ذلك، سيتم تحديد مقاييس الأداء المحددة من الإدارة المفصح عنها من قبل الصندوق عقب تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ وذلك على أساس الاتصالات العامة الصادرة عن الصندوق والمتعلقة بالفترة المالية الأولية لعام ٢٠٢٧.

(ج) مبادئ التجميع والتفصيل

يُقدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ مبادئ مُحسنة بشأن كيفية تجميع المعلومات في القوائم المالية (أي القوائم المالية الرئيسية والإيضاحات). كما يُقدم توجيهات وإرشادات بشأن تسمية ووصف البنود المعروضة في القوائم المالية الرئيسية أو المفصح عنها في الإيضاحات.

يقوم مدير الصندوق بتقييم تجميع البنود على أساس الخصائص المتشابهة وغير المتشابهة. وبناءً على هذا التقييم، سيتم عرض بنود مستقلة في القوائم المالية الرئيسية تُقدم ملخصات مهيكلية ومفيدة، مع الإفصاح عن المعلومات ذات الأهمية النسبية الإضافية في الإيضاحات. كما يقوم الصندوق بتقييم البنود المستقلة المسماة حاليًا "أخرى"، وسيستخدم مسميات أكثر دلالة.

(د) التعديلات التبعية

يُقدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ تعديلات تبعية على معيار المحاسبة الدولي والتي تتطلب من المنشآت استخدام المجموع الفرعي المحدد حديثًا للربح التشغيلي كنقطة بداية لقائمة التدفقات النقدية عند عرض التدفقات النقدية التشغيلية بموجب الطريقة غير المباشرة. ونظرًا لأن الصندوق غير خاضع للضريبة/ الزكاة، فإنه يستخدم حاليًا صافي ربح السنة/الفترة كنقطة بداية لتسوية التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية. وقد تتغير بعض بنود التعديل المدرجة في التسوية نتيجةً لنقطة البداية الجديدة.

كما تتضمن التعديلات التبعية إرشادات محددة بشأن تصنيف التدفقات النقدية المتعلقة بالعمولة الخاصة وتوزيعات الأرباح. ومن المتوقع أن يقوم الصندوق بتصنيف التدفقات النقدية من العمولات الخاصة المدفوعة ضمن الأنشطة التمويلية بدلاً من الأنشطة التشغيلية بموجب تلك الإرشادات. وسيتم الاستمرار في تصنيف التدفقات النقدية من العمولات الخاصة وتوزيعات الأرباح المستلمة وتوزيعات الأرباح المدفوعة ضمن الأنشطة الاستثمارية والأنشطة التمويلية، على التوالي.

٥- العقارات الاستثمارية

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)

البيان	التكلفة ﷲ	الاستهلاك المتراكم ﷲ	خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة ﷲ	صافي القيمة الدفترية ﷲ
مجمع مرفيلا السكني	٦٢١,٦٤٦,٥٢٥	١٥٢,٠٢٢,٠٣٥	-	٤٦٩,٦٢٤,٤٩٠
أرض جدة التجارية	٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠
مجمع البوليفارد	٣٤٧,١٠٠,٩٢١	٢٣,٥٢٧,٧٧٤	-	٣٢٣,٥٧٣,١٤٧
برج صحيفة اليوم	٢٨١,٧٠١,٧٠٨	٢٢,٤٩٠,١٦٨	٦٩,٢١١,٥٤٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠
مستودعات السلي	٢٢٦,٢٧٣,٧٤٩	٤٧,٢٤٧,٧٨٠	-	١٧٩,٠٢٥,٩٦٩
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٠٦,٥٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٦٧,٧٥١	-	١٨٢,٤٣٢,٢٤٩
مجمع لفيف	١٢٩,٩٠٠,٠٠٠	٤,٣٢١,٠٧٠	-	١٢٥,٥٧٨,٩٣٠
برج المحكمة العمالية	٦٠,٩١٧,٥٠٠	٨,٤٤٩,٢٩٣	-	٥٢,٤٦٨,٢٠٧
فندق عابر الياسمين	٣٤,٦٠١,٢٥٠	٤,١٢٨,١٠٧	-	٣٠,٤٧٣,١٤٣
	٢,٣٤١,٦٤١,٦٥٣	٢٨٦,٢٥٣,٩٧٨	٦٩,٢١١,٥٤٠	١,٩٨٦,١٧٦,١٣٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)

البيان	التكلفة ﷲ	الاستهلاك المتراكم ﷲ	خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة ﷲ	صافي القيمة الدفترية ﷲ
مجمع مرفيلا السكني	٦٢١,٦٤٦,٥٢٥	١٤٢,٩٦١,٠٩٠	-	٤٧٨,٦٨٥,٤٣٥
أرض جدة التجارية	٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠
مجمع البوليفارد	٣٤٧,٠٣٧,٩٢١	٢١,٠١٦,٩٢٨	-	٣٢٦,٠٢٠,٩٩٣
برج صحيفة اليوم	٢٨١,٧٠١,٧٠٨	٢١,٤٨١,٥٩١	٧٠,٢٢٠,١١٧	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠
مستودعات السلي	٢٢٦,٢٧٣,٧٤٩	٤٤,٤٤٣,٤٦٥	-	١٨١,٨٣٠,٢٨٤
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٠٦,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٦٢٥,٤٢٤	-	١٨٣,٨٧٤,٥٧٦
مجمع لفيف	١٢٩,٩٠٠,٠٠٠	٣,٤٧٠,٠٢٢	-	١٢٦,٤٢٩,٩٧٨
برج المحكمة العمالية	٦٠,٩١٧,٥٠٠	٧,٨١٨,٣٨٥	-	٥٣,٠٩٩,١١٥
فندق عابر الياسمين	٣٤,٦٠١,٢٥٠	٣,٨١٩,٨٦١	-	٣٠,٧٨١,٣٨٩
	٢,٣٤١,٥٧٨,٦٥٣	٢٦٧,٦٣٦,٧٦٦	٧٠,٢٢٠,١١٧	٢,٠٠٣,٧٢١,٧٧٠

١-٥ إن الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية المقدرة من قبل مقيم مستقل تتراوح من ٣٠ إلى ٥٠ سنة. خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، قام الصندوق بإثبات استهلاك بمبلغ ١٨,٦١٧,٢١٢ ﷲ (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ١٨,٥٩٦,٦٢٦ ﷲ).

٢-٥ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

تشتمل الأراضي المملوكة على قطع أراضي مشتركة تم تشييد المباني عليها. قام الصندوق بشراء عقارات في الرياض والدمام وجدة تبلغ مساحتها الإجمالية ٥٠٨,١٧١,١٧ متر مربع (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٥٠٨,١٧١,١٧ متر مربع).

١-٢-٥ برج صحيفة اليوم

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

٢-٢-٥ جامعة المعرفة للعلوم والتقنية

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

٣-٢-٥ مستودعات السلي

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

٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٤-٢-٥ 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.

٥-٢-٥ فندق عابر الياسمين

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

٦-٢-٥ برج المحكمة العمالية

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

٧-٢-٥ مجمع البوليفارد

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

٨-٢-٥ مجمع ليف

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

٩-٢-٥ أرض جدة التجارية

إن هذا العقار عبارة عن أرض تجارية تقع في حي الزهراء، بمدينة جدة، تم تأجيرها من قبل الصندوق.

٣-٥ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يتم اختبار العقارات الاستثمارية للصندوق للتأكد من وجود أي انخفاض في قيمتها بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قامت الإدارة بإعادة تقييم القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية للصندوق وتبين لها أنه لا يلزم تجنب مخصص انخفاض إضافي وفقاً لعملية التقييم التي تم إجراؤها. ومع ذلك، بالنسبة للعقار المنخفض القيمة سابقاً، تجاوزت القيمة القابلة للاسترداد قيمته الدفترية، وتم إثبات عكس قيد انخفاض في القيمة قدره ١,٠٠٨,٥٧٧ ريال (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: عكس قيد انخفاض في القيمة قدره ١,٠٠٨,٥٧٧ ريال)، ويقتصر ذلك على مبلغ الانخفاض في القيمة المثبت سابقاً. وتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للسنة على أساس متوسط القيمة العادلة للعقارات كما بتاريخ إعداد القوائم المالية، كما تم تقديره من قبل المقيمين المهنيين المستقلين (إيضاح ٦).

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

طبقاً للمادة ٣٧ 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، تم بيان القيمة العادلة أدناه لتقييم الانخفاض في القيمة ولأغراض المعلوماتية فقط.

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 ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	المقيم الأول ريال	المقيم الثاني ريال	المتوسط ريال
مجمع مرفيلا السكني	٦٢٣,٣٣٤,٦٠٦	٦٢٣,٣٣٥,٠٠٠	٦٢٣,٣٣٤,٨٠٣
أرض جدة التجارية	٥٤٤,٥٢٠,٨٥٦	٥١٨,٠١٩,٠٠٠	٥٣١,٢٦٩,٩٢٨
مجمع البوليفارد	٣٧١,٥٢١,٠٥٠	٣٥٩,٠٢٤,٠٠٠	٣٦٥,٢٧٢,٥٢٥
برج صحيفة اليوم	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠
مستودعات السلي	٢٩٠,٥١٨,٣١٦	٢٨٠,٤٢١,٠٠٠	٢٨٥,٤٦٩,٦٥٨
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٥٦,٨٢٧,٣٩٨	٢٣٨,٤٨٣,٠٠٠	٢٤٧,٦٥٥,١٩٩
مجمع ليف	١٦٩,٤٦٢,٥٩٨	١٦٠,٦٥١,٠٠٠	١٦٥,٠٥٦,٧٩٩
برج المحكمة العمالية	٨٧,٩٧٦,٨٥٨	٨٤,٧١٨,٠٠٠	٨٦,٣٤٧,٤٢٩
فندق عابر الياسمين	٥١,٤٢٩,٠٣٢	٥١,٤٢٩,٠٠٠	٥١,٤٢٩,٠١٦
	<u>٢,٥٨٥,٥٩٠,٧١٤</u>	<u>٢,٥٠٦,٠٨٠,٠٠٠</u>	<u>٢,٥٤٥,٨٣٥,٣٥٧</u>

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)	المُقيّم الأول #	المُقيّم الثاني #	المتوسط #
مجمع مرفيلا السكني	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠
أرض جدة التجارية	٥٤٣,٤٧٩,٠١٠	٥٠٨,٤٧١,٠٠٠	٥٢٥,٩٧٥,٠٠٥
مجمع البوليفارد	٣٦٥,١٤٢,٨٥٤	٣٦٠,٤٦٧,٠٠٠	٣٦٢,٨٠٤,٩٢٧
برج صحيفة اليوم	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠
مستودعات السلي	٢٩١,٧١١,٦٥٦	٢٨٩,٦٦٠,٠٠٠	٢٩٠,٦٨٥,٨٢٨
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٥٣,٥٣٨,٤٦٢	٢٣٥,٤٢٩,٠٠٠	٢٤٤,٤٨٣,٧٣١
مجمع ليف	١٦٨,٦٣٣,٦٩٨	١٦١,٢٧٤,٠٠٠	١٦٤,٩٥٣,٨٤٩
برج المحكمة العمالية	٨٩,٣١٤,٦١٦	٨٦,٠٠٧,٠٠٠	٨٧,٦٦٠,٨٠٨
فندق عابر الياسمين	٥٠,٩٤٧,٧٨٦	٥٠,٢٩٥,٠٠٠	٥٠,٦٢١,٣٩٣
	٢,٥٧٧,٧٦٨,٠٨٢	٢,٥٠٦,٦٠٣,٠٠٠	٢,٥٤٢,١٨٥,٥٤١

استخدمت الإدارة متوسط عمليتي التقييم لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، باستثناء عقار برج صحيفة اليوم والذي تم تحديد قيمته العادلة باستخدام أحدث سعر معاملة متاح للعقار المذكور. 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:

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة) #	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) #	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٥)
٢,٥٤٥,٨٣٥,٣٥٧	٢,٥٤٢,١٨٥,٥٤١	أرباح غير محققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
١,٩٨٦,١٧٦,١٣٥	٢,٠٠٣,٧٢١,٧٧٠	وحدات مصدرة
٥٥٩,٦٥٩,٢٢٢	٥٣٨,٤٦٣,٧٧١	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	
٣,٠٠	٢,٨٩	

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة) #	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) #	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة
١,٦٢٤,٤٥٧,٨٩٥	١,٦٥٢,٥١٦,٤١٠	أرباح غير محققة بناءً على عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح ١-٦)
٥٥٩,٦٥٩,٢٢٢	٥٣٨,٤٦٣,٧٧١	صافي قيمة الموجودات بناءً على تقييم القيمة العادلة
٢,١٨٤,١١٧,١١٧	٢,١٩٠,٩٨٠,١٨١	

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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) ﷲ	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة) ﷲ
٨,٨٦	٨,٧١
٢,٨٩	٣,٠٠
١١,٧٥	١١,٧١

صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
الأثر بناءً على القيمة العادلة (إيضاح ٦-١)

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٧- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) ﷲ	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة) ﷲ
١٠٧,٤٧٢,٩١٤	-

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، قام الصندوق ببيع استثماره في صندوق الاستثمارات العقارية بالكامل مقابل مبلغ إجمالي قدره ١٠٧,٤٧٩,٩٩٢ ﷲ. وبتاريخ البيع، بلغت القيمة الدفترية للاستثمار ١٠٧,٤٧٢,٩١٤ ﷲ وبناءً على ذلك، قام الصندوق بإثبات ربح محقق من عملية البيع قدره ٧,٠٧٨ ﷲ في قائمة الربح أو الخسارة للفترة (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ربح غير محقق قدره ٥,٩٠٣,٥٠٤ ﷲ).

٨- ذمم الإيجار المدينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) ﷲ	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة) ﷲ
٥٦,١٨٧,٢٠٦	٦٤,٢٤٤,٥٦٢
(١٥,٦٦٠,٢٥٦)	(١٥,٦٦٠,٢٥٦)
٤٠,٥٢٦,٩٥٠	٤٨,٥٨٤,٣٠٦

إيجار مستحق القبض
ناقصاً: - مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

فيما يلي تحليلاً بأعمار ذمم الإيجار المدينة:

أقل من ٣٠ يوم	٣٠ إلى ٦٠ يوماً	٦١ إلى ٩٠ يوماً	٩١ إلى ١٢٠ يوماً	١٢١ إلى ١٥٠ يوماً	١٥١ إلى ١٨٠ يوماً	١٨١ إلى ٣٦٠ يوماً	أكثر من ٣٦٠ يوماً
٥,٨٥٨,٩٦٢	٥,١٣٢,٢٦٦	٦,٨٧٣,٩٣٥	٢,٠٢٦,١٨٨	٣,١١٢,٦٣٥	١٥,٣٧٣,٨١٤	٢,٤٩١,٤٢٦	١٠,٥٦٦,٢٠٢
٥٠٧,٣٥٨	١١,٠٩٥,٥٦٧	١٥,٢٢٠,٥٢٠	٣٤٥,٤٢٣	٩٤,٣٥٨	١٢,٤٩٨,٨١٦	٥٦,١٨٧,٢٠٦	٦٤,٢٤٤,٥٦٢

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، لم يتم الصندوق بإثبات أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة في قائمة الربح أو الخسارة (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ٤,٠٢٣,٩١٦ ﷲ)

٩- النقدية وشبه النقدية

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة) ريال	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) ريال	النقد لدى البنك ودائع قصيرة الأجل
١٠,٤٦٢,٣٤٤	٣٥,٣٤٣,٦٥٨	
٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	
٧٤,٤٦٢,٣٤٤	٧٥,٣٤٣,٦٥٨	

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، هناك حسابات بنكية محتفظ بها لدى البنك السعودي الفرنسي باسم الشركات ذات الغرض الخاص بإجمالي رصيد قدره ٢,٦٦٤,٤٣٥ ريال (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٧,٣٨٤,٦٢٧ ريال).

تمثل الودائع قصيرة الأجل استثمار في ودائع مربحة وفترة استحقاقها الأصلية أقل من ٩٠ يومًا.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، يحتفظ الصندوق بودائع مربحة بقيمة ٦٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال)، وتحمل معدل ربح قدره ٤,٥٠٪ (٢٠٢٥: ٤,٨٧٪).

بلغت إيرادات التمويل للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦: ١,٨٧٩,٩٣٠ ريال (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ٨٨٣,٠٦٨ ريال)، وتبلغ إيرادات التمويل المستحقة ١٥٥,٥٠٠ ريال (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٣٩,٣٠٦ ريال).

١٠- القرض طويل الأجل

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة) ريال	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) ريال	قرض طويل الأجل
٤٦٢,٥٠٠,٠٠٠	٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	

في ٢ أغسطس ٢٠٢٣، قام البنك السعودي الفرنسي بتخفيض حدود التسهيل بمبلغ ١٧٠,٣٠٠,٠٠٠ ريال، وبذلك يصبح إجمالي حد التسهيل البنكي المتاح ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال، ويحمل هامش ربح سنوي بمعدل سايبور لمدة ٣ أشهر زائدًا هامش قدره ١,٥٠٪.

وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، يبلغ رصيد القرض القائم ٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٤٦٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال) 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 ٢٠٢٦ (غير مراجعة) ريال	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) ريال	في بداية الفترة/ السنة قرض مسدد
٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	
(٨٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	
٤٦٢,٥٠٠,٠٠٠	٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	في نهاية الفترة/ السنة

بلغت الأعباء المالية ١٦,٨٤٢,٢٠٨ ريال للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ١٨,٩٧٧,٠٤٠ ريال) وتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

١١- المصاريف العمومية والإدارية

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
ﷲ	ﷲ	
٢,٤٨٨,٩٧٩	٢,٨٩١,٤٦٧	مصاريف عقار
٨٥٥,٧٠٥	٩٥٣,٣٨٩	أتعاب إدارة عقارات (١)
٤٨٢,٠٨٤	٤٣٦,٤٣٦	مصروف ضريبة قيمة مضافة
١٩٠,٧٥٢	٢٩٨,٤٣٤	تأمين
٥٠٦,٢٥٢	٢٦٢,٨٤٢	أتعاب قانونية
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	رسوم تسجيل
١٨٦,١٠٨	١٩١,٤٤٤	رسوم إدارية
٩٤,٤٦٠	١٦١,١٢٩	أتعاب مهنية
١٤٨,٧٦٧	١٤٨,٧٦٧	رسوم الإدراج في تداول
١٣٥,٩٠٠	١٢٢,٧٠٠	مصاريف تقييم عقارات
٦٣٩,٩٠٠	١١٩,٤٤٣	مصاريف إصلاح وصيانة
١٠٦,٦٦٦	١١٢,٥٠٠	أتعاب حفظ
٣٥,٠٠٠	٣٥,٠٠٠	أتعاب مراجعة
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (٢)
٨٢,٢٢٣	٥٧,٧٩٠	أخرى
٦,١٦٢,٧٩٦	٦,٠٠١,٣٤١	

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

١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

١-١٢ 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				
٢٠٢٥	٢٠٢٦			
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	اسم الجهة ذات العلاقة
ﷲ	ﷲ			
٨,٢٧٢,٠٤١	٨,١٥٣,٤٤٤	أتعاب إدارة (١)	مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
١٨,٩٧٧,٠٤٠	١٦,٨٤٢,٢٠٨	أعباء مالية	شركة ذات غرض خاص	شركة مجالات التطوير للعقارات
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	مكافآت	عضو مجلس إدارة	مجلس الإدارة
- ١٠٧,٤٧٩,٩٩٢		بيع وحدات	جهة زميلة	صندوق الاستثمارات العقارية

١ - أتعاب الإدارة

نظير إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ٠,٧٥٪ من صافي قيمة الموجودات المحدد على أساس القيمة العادلة لموجودات الصندوق ويتم احتسابها ودفعها على أساس نصف سنوي. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، يمتلك مدير الصندوق ١٠,٥٥٨,٣٥٣ وحدة في الصندوق (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٠,٥٥٨,٣٥٣ وحدة).

١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

٢-١٢ 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 ٢٠٢٦ (غير مراجعة) ريال	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) ريال
٢,١٠٩,١٧٤	٢,٥١١,٤٢٥
١,٠٢٥,٤٥٩	٨٢٥,٠١٨
٧٢,٠١٣	٧٢,٠١٣
<u>٣,٢٠٦,٦٤٦</u>	<u>٣,٤٠٨,٤٥٦</u>

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

ب. أتعاب إدارة مستحقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة) ريال	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) ريال
٨,٧٢٣,٧٣٧	٨,٩٣٣,٩٨٥

شركة جدوى للاستثمار

١٣- قياس القيمة العادلة

١-١٣ 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 سعر العملة الخاصة على هذا القرض يعاد تسعيره على أساس ربع سنوي وفقاً للسعر السائد في السوق.

٢-١٣ الموجودات غير المالية

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى (٣) من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. وقد تم الإفصاح عن تفاصيل القيمة العادلة في إيضاح ٦.

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.

١٣- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢-١٣ الموجودات غير المالية (تتمة)

إن التغيرات 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 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 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:

طريقة التقييم	الافتراضات الرئيسية	المعدل
رسملة الدخل	معدل الرسملة (%)	٨-٦,٥
التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم (%)	١٠ - ٨,٥٣
	معدل العائد (%)	٧,٨ - 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 ٢٠٢٦ (غير مراجعة)

تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح	فترة توزيعات الأرباح	المبلغ
٢ فبراير ٢٠٢٦	من ١ أكتوبر ٢٠٢٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٧,٣٠١,٩٥٧
٢٨ إبريل ٢٠٢٦	من ١ يناير ٢٠٢٦ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٦	٣٧,٣٠١,٩٥٧
		<u>٧٤,٦٠٣,٩١٤</u>

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)

تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح	فترة توزيعات الأرباح	المبلغ
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>

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 ٢٠٢٦ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥).

١٨- التطورات الجيوسياسية

في مارس ٢٠٢٦، شهدت المنطقة اضطرابات جيوسياسية أثرت على جميع الدول في أنحاء المنطقة. ولم يكن لهذه التطورات أي أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق. ومع ذلك، وفي ضوء الطبيعة المتطورة للصراع، سيستمر مدير الصندوق في تقييم الأثر المحتمل على المدى الطويل على عمليات الصندوق وأدائه المالي.

١٩- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٢ صفر ١٤٤٨ هـ (الموافق ٥ أغسطس ٢٠٢٦).