

صندوق الجزيرة ريت
(المعروف سابقا بصندوق الجزيرة موطن ريت)
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
مع تقرير فحص المراجع المستقل لحاملي الوحدات

صفحة

الفهرس

| | |
|------|---|
| ١ | تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة |
| ٢ | قائمة المركز المالي الأولية |
| ٣ | قائمة الدخل الشامل الأولية |
| ٤ | قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية |
| ٥ | قائمة التدفقات النقدية الأولية |
| ١٤-٦ | إيضاحات حول القوائم المالية الأولية |

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة) | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة) | إيضاح | |
|-----------------------------|--------------------------------|-------|--|
| | | | الموجودات |
| ١,٤٣٦,٣٦٠ | ٦٨٢,٤٨٢ | ٩ | التقديرة لدى البنك |
| ٣,٤١١,٤٧٧ | ٨٤٦,٨٤٢ | | إيجارات مدينة، صافي |
| ٩٦٢,٦٩٧ | ٩٧١,٧٥٩ | ٦ | استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ٢٤,٧١٨ | ١٥٧,٣٦٢ | | مصرفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى |
| ١٠٦,٠١٧,٨٦٨ | ١٠٢,٧٤٨,٤٨٢ | ٧ | الاستثمارات العقارية، صافي |
| <u>١١١,٨٥٣,١٢٠</u> | <u>١٠٥,٤٠٦,٩٢٧</u> | | إجمالي الموجودات |
| | | | المطلوبات |
| ٢٣٧,٧٣٩ | ٢٢٧,٤٣٩ | ٩ | أتعاب إدارة الصندوق مستحقة |
| ١,٦١٨,١٩٢ | ٣٩٨,١٣٨ | | إيرادات إيجار غير مكتسبة |
| ٢٥,٥٥٦ | ٥٠,٨٣٣ | ٩ | أتعاب حفظ مستحقة |
| ٣٠٤,٣٦٥ | ٣٤٨,٤١٥ | | المصرفات مستحقة |
| <u>٢,١٨٥,٨٥٢</u> | <u>١,٠٢٤,٨٢٥</u> | | إجمالي المطلوبات |
| ١٠٩,٦٦٧,٢٦٨ | ١٠٤,٣٨٢,١٠٢ | | صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات |
| <u>١١,٨٠٠,٠٠٠</u> | <u>١١,٨٠٠,٠٠٠</u> | | وحدات مصدره (بالعدد) |
| ٩,٢٩ | ٨,٨٥ | | القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة |
| <u>٨,٥٢</u> | <u>٨,٠٨</u> | ١٠ | القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة |

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٧) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

| ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة) | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة) | إيضاح | |
|---------------------------------|---------------------------------|-------|---|
| | | | إيرادات |
| | | | إيرادات إيجار |
| ٢,٤٥١,٤٥٩ | ٣,١٠٠,٣٠٣ | | |
| ٢٥,٣٦١ | ٩,٠٦٢ | ٨ | الربح من الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل |
| <u>٢,٤٧٦,٨٢٠</u> | <u>٣,١٠٩,٣٦٥</u> | | إجمالي الإيرادات |
| | | | مصروفات |
| | | | مصاريف ادارة عقارات |
| (٧٦,١٥٩) | (٨٢,٣٤٤) | | |
| (٥١٣,٠٨٣) | (٤٥٣,٩٨٩) | ٩ | أتعاب ادارة الصندوق |
| (١٨١,٢٩١) | (٥٥٦,٧٧١) | | مصاريف اخرى |
| - | (٤,٠٣٢,٠٤١) | | مصروفات خسائر إئتمانية متوقعة |
| (٧٧٠,٥٣٣) | (٥,١٢٥,١٤٥) | | اجمالي المصروفات |
| <u>١,٧٠٦,٢٨٧</u> | <u>(٢,٠١٥,٧٨٠)</u> | | (الخسارة) / الدخل الناتج من العمليات |
| | | | هبوط في قيمة الإستثمارات العقارية |
| (٤,٠٧٦,٦٥٠) | (٢,٨٠٧,٤٧٨) | ٧ | |
| (٤٦٣,١٧٧) | (٤٦١,٩٠٨) | ٧ | استهلاك الاستثمارات العقارية |
| <u>(٢,٨٣٣,٥٤٠)</u> | <u>(٥,٢٨٥,١٦٦)</u> | | صافي الخسارة للفترة |
| | | | الدخل الشامل الآخر |
| - | - | | |
| <u>(٢,٨٣٣,٥٤٠)</u> | <u>(٥,٢٨٥,١٦٦)</u> | | صافي الخسارة الشامل للفترة |

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(ريال سعودي)

| ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة) | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة) | إيضاح | |
|---------------------------------|---------------------------------|-------|--|
| | | | التغيرات من معاملات الوحدات: |
| | | | صافي قيمة الموجودات (الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة |
| ١١٥,٨٠٣,٦٨٣ | ١٠٩,٦٦٧,٢٦٨ | | |
| (٥,٩٠٠,٠٠٠) | - | ١٢ | توزيعات أرباح خلال الفترة |
| (٢,٨٣٣,٥٤٠) | (٥,٢٨٥,١٦٦) | | صافي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة |
| ١٠٧,٠٧٠,١٤٣ | ١٠٤,٣٨٢,١٠٢ | | صافي قيمة الموجودات (الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة |

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

(١) الصندوق وانشطته

صندوق الجزيرة ريت المعروف مسبقاً بصندوق الجزيرة موطن ريت ("ريت") هو صندوق استثماري عقاري متداول متوافق مع معايير الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودي ("تداول") وتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن حجم الصندوق هو مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي، ومدته ٩٩ سنة من بداية تشغيله.

شركة الجزيرة للاسواق المالية ("مدير الصندوق")، شركة مساهمة سعودية مقلدة مسجلة بموجب سجل التجاري رقم ١٠١٠٣٥١٣١٣، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٣٧-٠٧٠٧٦، يدير ريت.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً انشائياً تحقق دخلاً دورياً وتوزع نسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي ارباح الصندوق نقداً على المستثمرين خلال فترة عمل الصندوق مرة واحدة سنوياً بحد أدنى خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الايجارات مع امكانية تحقيق ارباح رأسمالية عند بيع أصول الصندوق، وسيستثمر الصندوق بشكل اساسي في مستودعات الخمر بمدينة جدة.

(٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول ("التعليمات") و المنشورة من قبل هيئة السوق المالية والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

(٣) أسس الإعداد**١-٣ بيان الالتزام**

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الأولية حسب ترتيب السيولة.

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها بالاقتران مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. لا تكون نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م بالضرورة مؤشراً على النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

٢-٣ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي وهي عملة العرض للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية المعروضة بالريال السعودي إلى أقرب ريال، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٣) أسس الإعداد (تتمة)**٤-٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة**

عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة، كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لتقديرات هي نفسها المطبقة على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، باستثناء التقدير الموضح أدناه:

قياس الخسائر الانتمائية المتوقعة

عند إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة، قامت الإدارة بعمل بعض الافتراضات الإضافية في قياس الخسائر الانتمائية المتوقعة. ومع ذلك، في ضوء عدم اليقين الحالي بسبب كوفيد - ١٩، يمكن أن يؤدي أي تغيير في المستقبل في الافتراضات والتقديرات الرئيسية إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للأصول أو الخصوم المتأثرة في الفترات المستقبلية. نظراً لتطور الموقف سريعاً مع عدم اليقين في المستقبل، ستستمر الإدارة في تقييم التأثير بناءً على التطورات المستقبلية.

٤) السياسات المحاسبية المهمة

السياسات المحاسبية المهمة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة تتفق مع المستخدمة والمفصح عنها في القوائم المالية المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

٥) اتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم ادارة بواقع ٠,٩٪ سنوياً من صافي القيمة العادلة لأصول الصندوق تحتسب على أساس يومي وتدفع على أساس ربع سنوي. كما يقوم الصندوق بالدفع لمدير الصندوق رسوم ادارية لتغطية المصاريف المباشرة المتعلقة بأعمال الصندوق مثل التكاليف الفعلية المتعلقة بإعداد النشرات والتقارير والاشعارات الى المستثمرين وطباعتها و مكافأة اعضاء مجلس الادارة والرسوم الرقابية ومراجعي الحسابات الخارجيين واتعاب المثلثين واية اطراف اخرى تقدن خدمات للصندوق واية مصاريف استثنائية بحد اقصى ٠,٢٥٪ سنوياً من صافي القيمة العادلة للأصول، واتعاب حفظ بحد اقصى ٠,١٪ سنوياً من صافي القيمة العادلة للأصول تدفع على أساس ربع سنوي، و رسوم تشغيل وصيانة وتسويق ٥٪ سنوياً من الدخل التأجيري المحصل. ويستحق مدير الصندوق اتعاب اداء بنسبة ٥٪ وذلك قيمة الفرق الايجابي بين سعر بيع اي عقار مملوك للصندوق وسعر شراءه.

صندوق الجزيرة ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(ريال سعودي)

(٦) استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

| القيمة السوقية | التكلفة | عدد الوحدات | مدير الصندوق | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة) |
|----------------|---------|-------------|------------------------------|--|
| ٩٧١,٧٥٩ | ٩١١,٩٧٦ | ٦,٥٢٩,٩١ | شركة الجزيرة للأسواق المالية | صندوق الجزيرة للمرابحة بالريال السعودي |
| القيمة السوقية | التكلفة | عدد الوحدات | مدير الصندوق | ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة) |
| ٩٦٢,٦٩٧ | ٩٢٥,٣١٦ | ٦,٢٥٩,٩١ | شركة الجزيرة للأسواق المالية | صندوق الجزيرة للمرابحة بالريال السعودي |

فيما يلي حركة الاستثمارات خلال السنة:

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة) | |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| ٩٦٢,٦٩٧ | ٢,١٢٥,٣١٦ | الرصيد في بداية السنة |
| - | (١,٢٤٤,٦٤٢) | المباع خلال السنة |
| ٩,٠٦٢ | ٣٧,٣٨١ | الأرباح غير المحققة |
| - | ٤٤,٦٤٢ | الأرباح المحققة |
| ٩٧١,٧٥٩ | ٩٦٢,٦٩٧ | الرصيد في نهاية السنة |

(٧) الاستثمارات العقارية، صافي

| الأراضي | المباني | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة) | التكلفة |
|--------------------|-------------|---------------------------------|------------------------------|---|
| ٨٥,١٣٢,٣٨٤ | ٢٣,٥٩١,٨٨٥ | ١٠٨,٧٢٤,٢٦٩ | ١١١,٦٨١,٥١١ | الرصيد في بداية الفترة |
| (٢,١٩٨,٢٨٨) | (٦٠٩,١٩٠) | (٢,٨٠٧,٤٧٨) | (٢,٩٥٧,٢٤٢) | هبوط في القيمة |
| ٨٢,٩٣٤,٠٩٦ | ٢٢,٩٨٢,٦٩٥ | ١٠٥,٩١٦,٧٩١ | ١٠٨,٧٢٤,٢٦٩ | الرصيد في نهاية الفترة |
| الإستهلاك المتراكم | | | | |
| - | (٢,٧٠٦,٤٠١) | (٢,٧٠٦,٤٠١) | (١,٧٥٣,٧٢٦) | الرصيد في بداية الفترة |
| - | (٤٦١,٩٠٨) | (٤٦١,٩٠٨) | (٩٥٢,٦٧٥) | الإستهلاك المحمل للفترة |
| - | (٣,١٦٨,٣٠٩) | (٣,١٦٨,٣٠٩) | (٢,٧٠٦,٤٠١) | الرصيد في نهاية الفترة |
| القيمة الدفترية: | | | | |
| ٨٢,٩٣٤,٠٩٦ | ١٩,٨١٤,٣٨٦ | ١٠٢,٧٤٨,٤٨٢ | | الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة) |
| ٨٥,١٣٢,٣٨٤ | ٢٠,٨٨٥,٤٨٤ | | ١٠٦,٠١٧,٨٦٨ | الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة) |

١-٧ تتمثل الاستثمارات العقارية في مستودعات الخمر: يمثل مستودعات قائمة على أرضين بلوك شمالي و بلوك جنوبي يقع في طريق الملك فيصل بحي الوادي، مدينة جدة.

٢-٧ جميع العقارات مسجلة باسم الإنماء للاستثمار ("الشركة"). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا تملك أي حصص مسيطرة ولا تسبب أي مخاطر على العقارات.

٣-٧ يقوم مدير الصندوق بشكل دوري بمراجعة عقاراته الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض في قيمة الأصول. يتم اعتبار خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز القيمة الدفترية لكل عقار استثماري قيمتها القابلة للإسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكلفة البيع و قيمة استخدامه. ووفقاً لتقارير التقييم الدورية التي قدمها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(ريال سعودي)

(٧) الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

٤-٤ فيما يلي حركة مجمع حركة هبوط في قيمة الإستثمارات العقارية:

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م | |
|------------------|-----------------|--|
| (مراجعة) | (غير مراجعة) | |
| ٦,٣١٨,٤٨٩ | ٩,٢٧٥,٧٣١ | هبوط في قيمة الإستثمارات العقارية في بداية الفترة/ السنة |
| ٢,٩٥٧,٢٤٢ | ٢,٨٠٧,٤٧٨ | هبوط في قيمة الإستثمارات العقارية خلال الفترة/ السنة |
| ٩,٢٧٥,٧٣١ | ١٢,٠٨٣,٢٠٩ | هبوط في قيمة الإستثمارات العقارية في نهاية الفترة/ السنة |

(٨) الربح من الإستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل

| ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م | |
|-----------------|-----------------|---|
| (غير مراجعة) | (غير مراجعة) | |
| (١,٥٦٧) | - | (الخسارة) المحقق من بيع الإستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الربح غير المحقق من إعادة تقييم الإستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل |
| ٢٦,٩٢٨ | ٩,٠٦٢ | |
| ٢٥,٣٦١ | ٩,٠٦٢ | |

(٩) الأرصدة والمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق، شركة الجزيرة للاسواق المالية "مدير الصندوق"، "بنك الجزيرة" (مساهم في الجزيرة للاسواق المالية) والصناديق الأخرى المدارة من قبل مدير الصندوق .
يتعامل الصندوق في السياق الاعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة. معاملات الأطراف ذات العلاقة تحكمها قيود اللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية. كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة معتمدة من مجلس إدارة الصندوق.

فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال السنة والأرصدة الناتجة عنها:

| الرصيد المدين/ (الدائن) | | مبلغ المعاملة | | طبيعة المعاملة | الطرف ذو العلاقة |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|-------------------|
| ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م | ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م | | |
| (مراجعة) | (غير مراجعة) | (غير مراجعة) | (غير مراجعة) | | |
| (٢٣٧,٧٣٩) | (٢٢٧,٤٣٩) | (٥١٣,٠٨٣) | (٤٥٣,٩٨٩) | أتعاب إدارة شركة الجزيرة للاسواق المالية الصندوق | |
| ١,٤٣٦,٣٦٠ | ٦٨٢,٤٨٢ | - | - | حساب جاري بنك الجزيرة | |
| (٢٥,٥٥٦) | (٥٠,٨٣٣) | (٢٥,١٣٩) | (٢٥,٢٧٧) | أتعاب حفظ الإنماء للاستثمار | |
| ٩٦٢,٦٩٧ | ٩٧١,٧٥٩ | ٢٥,٣٦١ | ٩,٠٦٢ | إستثمار صندوق الجزيرة للمرابحة بالريال السعودي | |
| (٢٢,٠٠٠) | (٣٢,٩٧٠) | (٥٤,٩١٠) | (١٠,٩٧٠) | إستثمار * بدل حضور | اعضاء مجلس لإدارة |

*بدلات حضور مجلس الإدارة تم ادراجها في قائمة الموجودات والمطلوبات تحت بند المصروفات المستحقة.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(ريال سعودي)

١٠ أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه للسياسة المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الإستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. وعليه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين معينين هما شركة سنشري ٢١ السعودية وشركة نجوم السلام للتقييم العقاري هذا المقيمان مرخصان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). استخدم مدير الصندوق متوسط تقييمين لغرض الكشف عن القيمة العادلة للعقارات. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو:

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة) | شركة سنشري ٢١ السعودية | شركة نجوم السلام للتقييم العقاري | المتوسط |
|---------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| الاستثمارات العقارية | ٨٤,٤٨١,٠٠٠ | ١٠٢,٧٤٨,٤٨٢ | ٩٣,٦١٤,٧٤١ |
| الإجمالي | ٨٤,٤٨١,٠٠٠ | ١٠٢,٧٤٨,٤٨٢ | ٩٣,٦١٤,٧٤١ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة) | | | |
| الاستثمارات العقارية | ٨٧,٩٠٢,٠٠٠ | ١٠٦,٠١٧,٨٦٨ | ٩٦,٩٥٩,٩٣٤ |
| الإجمالي | ٨٧,٩٠٢,٠٠٠ | ١٠٦,٠١٧,٨٦٨ | ٩٦,٩٥٩,٩٣٤ |

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة) |
|---------------------------------|------------------------------|
| ٩٣,٦١٤,٧٤١ | ٩٦,٩٥٩,٩٣٤ |
| (١٠٢,٧٤٨,٤٨٢) | (١٠٦,٠١٧,٨٦٨) |
| (٩,١٣٣,٧٤١) | (٩,٠٥٧,٩٣٤) |
| ١١,٨٠٠,٠٠٠ | ١١,٨٠٠,٠٠٠ |
| (٠,٧٧) | (٠,٧٧) |

القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
يخصم: القيمة الدفترية
- الاستثمارات العقارية
نقص القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية *
الوحدات المصدرة (بالعدد)
الحصة الناقصة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة) |
|---------------------------------|------------------------------|
| ١٠٤,٣٨٢,١٠٢ | ١٠٩,٦٦٧,٢٦٨ |
| (٩,١٣٣,٧٤١) | (٩,٠٥٧,٩٣٤) |
| ٩٥,٢٤٨,٣٦١ | ١٠٠,٦٠٩,٣٣٤ |

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
النقص في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة) |
|---------------------------------|------------------------------|
| ٨,٨٥ | ٩,٢٩ |
| (٠,٧٧) | (٠,٧٧) |
| ٨,٠٨ | ٨,٥٢ |

القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
القيمة الناقصة للوحدة على أساس القيمة العادلة
القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

* جميع العقارات مسجلة باسم الإنماء للاستثمار ("الشركة"). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا تملك أي حصص مسيطرة ولا تنسب أي مخاطر على العقارات.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(ريال سعودي)

(١١) إدارة المخاطر ١-١١ إدارة المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بشكل أساسي من النقدية وشبه النقدية وضم إيجار مدينة والمستحقات الأخرى ورسوم الإدارة المستحقة والمصروفات المستحقة والتزامات أخرى. يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في القوائم المالية الأولية الموجزة، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في مقاصة المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس صافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

(أ) مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي الكلي في المملكة ومخاطر معدلات العمولات ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة ومخاطر المتطلبات التنظيمية والقانونية. تراقب الإدارة بشكل منتظم التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس مهمًا للصندوق.

مخاطر العملة

المخاطر المتمثلة في أن تتقلب قيمة الأداة المالية نظراً للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. الأدوات المالية للصندوق أي؛ الأرصدة البنكية، و الموجودات المالية المحفوظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، و ضم إيجار مدينة، ورسوم الإدارة المستحقة، ومصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى القائمة بالريال السعودي. وبالتالي، لا يتعرض الصندوق لأي مخاطر في العملة.

مخاطر السعر

مخاطر السعر هي المخاطر المتمثلة في أن تتقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق كنتيجة للتغيرات في أسعار السوق التي تسببها عوامل أخرى غير حركة العملات الأجنبية ومعدل العمولات. تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم اليقين بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يحتفظ بها الصندوق. يراقب الصندوق حركة أسعار استثماراته في الأدوات المالية.

(ب) مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان والتي تتمثل في تسبب طرف ما بخسائر مالية للطرف الثاني ويكون ذلك بسبب عدم مقدرة بالوفاء بالتزاماته. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في ضم إيجار مدينة والمستحقات الأخرى والرصيد لدى البنك.

ان من سياسة الصندوق عند الدخول في عقود الأدوات المالية بأن تكون مع أطراف ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة معينة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار. يتم وضع النقدية لدى مؤسسة مالية ذات سمعة طيبة وتصنيف ائتماني.

يوضح الجدول التالي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان لمحتوى قائمة المركز المالي الأولية:

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة) | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة) | إيضاح | |
|------------------------------|---------------------------------|-------|-------------------|
| ١,٤٣٦,٣٦٠ | ٦٨٢,٤٨٢ | ٩ | النقدية لدى البنك |
| ٣,٤١١,٤٧٧ | ٨٤٦,٨٤٢ | | إيجارات مدينة |

أجرت الإدارة مراجعة كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ وبناءً على التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا توجد حاجة إلى أي خسائر انخفاض في القيمة مقابل القيمة الدفترية للنقدية وشبه النقدية اما فيما يخص ضم الإيجارات المدينة فقد قام الصندوق بالاعتراف مخصص خسائر ائتمانية متوقعة بقيمة ٤,٠٣٢,٠٤١ ريال سعودي.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(ريال سعودي)

(١١) إدارة المخاطر (تتمة)
١-١١ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

ج) مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية ويراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة بشكل مستمر بغرض التأكد من كفاية التمويل المتوفر للوفاء بأي التزامات عند حدوثها.

تنص شروط وأحكام الصندوق على الاكتتاب في الوحدات واستردادها من كل يوم عمل، ومن ثم، فإنها تتعرض لمخاطر السيولة الخاصة باسترداد أموال حملة الأسهم في هذه الأيام. تتألف الخصوم المالية للصندوق في المقام الأول من الذمم الدائنة التي من المتوقع تسويتها خلال شهر واحد من تاريخ قائمة المركز المالي الأولية.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات الهامة في الصندوق بناءً على آجال الاستحقاق المتوقعة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(غير مراجعة)

| المجموع | أقل من سنة | أكثر من سنة | |
|--------------------|--------------------|------------------|--|
| ٦٨٢,٤٨٢ | - | ٦٨٢,٤٨٢ | النقدية لدى البنك |
| ٨٤٦,٨٤٢ | - | ٨٤٦,٨٤٢ | إيجارات مدينة، صافي |
| ٩٧١,٧٥٩ | - | ٩٧١,٧٥٩ | استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ١٥٧,٣٦٢ | - | ١٥٧,٣٦٢ | مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى |
| ١٠٢,٧٤٨,٤٨٢ | ١٠٢,٧٤٨,٤٨٢ | - | الاستثمارات العقارية، صافي |
| ١٠٥,٤٠٦,٩٢٧ | ١٠٢,٧٤٨,٤٨٢ | ٢,٦٥٨,٤٤٥ | إجمالي الموجودات |
| ٢٢٧,٤٣٩ | - | ٢٢٧,٤٣٩ | أتعاب إدارة الصندوق مستحقة |
| ٣٩٨,١٣٨ | - | ٣٩٨,١٣٨ | إيرادات إيجار غير مكتسبة |
| ٥٠,٨٣٣ | - | ٥٠,٨٣٣ | أتعاب حفظ مستحقة |
| ٣٤٨,٤١٥ | - | ٣٤٨,٤١٥ | المصرفات مستحقة |
| ١,٠٢٤,٨٢٥ | - | ١,٠٢٤,٨٢٥ | إجمالي المطلوبات |

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(ريال سعودي)

(١١) إدارة المخاطر (تتمة)
١-١١ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(ج) مخاطر السيولة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

(مراجعة)

| المجموع | أقل من سنة | أكثر من سنة | |
|-------------|-------------|-------------|--|
| ١,٤٣٦,٣٦٠ | - | ١,٤٣٦,٣٦٠ | النقدية لدى البنك |
| ٣,٤١١,٤٧٧ | - | ٣,٤١١,٤٧٧ | إيجارات مدينة |
| ٩٦٢,٦٩٧ | - | ٩٦٢,٦٩٧ | استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ٢٤,٧١٨ | - | ٢٤,٧١٨ | مصرفيات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى |
| ١٠٦,٠١٧,٨٦٨ | ١٠٦,٠١٧,٨٦٨ | - | الاستثمارات العقارية، صافي |
| ١١١,٨٥٣,١٢٠ | ١٠٦,٠١٧,٨٦٨ | ٥,٨٣٥,٢٥٢ | إجمالي الموجودات |
| ٢٣٧,٧٣٩ | - | ٢٣٧,٧٣٩ | أتعاب إدارة الصندوق مستحقة |
| ١,٦١٨,١٩٢ | - | ١,٦١٨,١٩٢ | إيرادات إيجار غير مكتسبة |
| ٢٥,٥٥٦ | - | ٢٥,٥٥٦ | أتعاب حفظ مستحقة |
| ٣٠٤,٣٦٥ | - | ٣٠٤,٣٦٥ | المصرفيات مستحقة |
| ٢,١٨٥,٨٥٢ | - | ٢,١٨٥,٨٥٢ | إجمالي المطلوبات |

(د) المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي لحقت بسمعته في تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

٢-١١ تقدير القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستخدم الصندوق التسلسل التالي لتحديد والكشف عن القيمة العادلة للأدوات المالية:

- المستوى ١ - أسعار السوق (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة التي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس.
- المستوى ٢ - هي مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى ٣ - هي مدخلات يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام.

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م، تشتمل الأدوات المالية للصندوق على النقدية وشبه النقدية، وضم إيجار مدينة، ورسوم الإدارة المستحقة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى يتم قياس جميع الأدوات المالية بالتكلفة المطفأة، وتعتبر وقيمتها الدفترية كتقريب معقول للقيمة العادلة.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
(ريال سعودي)

(١٢) توزيعات أرباح

لم يتم توزيع أي أرباح خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م ، وكما في ٢٣ يونيو ٢٠١٩م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية على حاملي الوحدات عن النصف الثاني من عام ٢٠١٨م والنصف الأول من عام ٢٠١٩م بمبلغ ٥,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ليصبح إجمالي عدد الوحدات المستحقة ١١,٨٠٠,٠٠٠ وحدة تستحق كل منها ٠,٥ ريال سعودي.

(١٣) الأدوات المالية حسب الفئة

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المالية ضمن التكلفة المطفأة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

| القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | التكلفة المطفأة | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة) |
|--|-----------------|--|
| بالريال السعودي | بالريال السعودي | الموجودات كما في قائمة المركز المالي |
| - | ٦٨٢,٤٨٢ | النقدية لدى البنك |
| - | ٨٤٦,٨٤٢ | إيجارات مدينة، صافي |
| ٩٧١,٧٥٩ | - | استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ٩٧١,٧٥٩ | ١,٥٢٩,٣٢٤ | الإجمالي |
| القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | التكلفة المطفأة | ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة) |
| بالريال السعودي | بالريال السعودي | الموجودات كما في قائمة المركز المالي |
| - | ١,٤٣٦,٣٦٠ | النقدية لدى البنك |
| - | ٣,٤١١,٤٧٧ | إيجارات مدينة، صافي |
| ٩٦٢,٦٩٧ | - | استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ٩٦٢,٦٩٧ | ٤,٨٤٧,٨٣٧ | الإجمالي |

(١٤) المعلومات القطاعية

يستثمر الصندوق في عقارين استثماريين في المملكة العربية السعودية. بما أن الصندوق يستثمر في قطاع واحد وفي دولة واحدة، لم يكن هناك عرض للمعلومات القطاعية.

(١٥) معايير هامة جديدة صادرة و غير مطبقة

تم اصدار عدد من المعايير الجديدة والتفسيرات ولكنها غير مطبقة. يعتزم الصندوق اعتماد جميع المعايير والتفسيرات القابلة للتطبيق عند سريان مفعولها. يقوم مدير الصندوق بتقييم أثر هذه المعايير الجديدة والتفسيرات ويعتقد أنه لن يكون لأي منها أي تأثير على القوائم المالية المستقبلية للصندوق

(١٦) آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م.

(١٧) اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٩ ذو الحجة ١٤٤١هـ (الموافق ١٩ أغسطس ٢٠٢٠م).

عن مجلس إدارة الصندوق

المفوض بالتوقيع