

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

القوائم المالية
وتقدير المراجع المستقل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الصفحة

الفهرس

٤-١

تقرير المراجع المستقل

٥

قائمة المركز المالي

٦

قائمة الدخل الشامل

٧

قائمة التدفقات النقدية

٨

قائمة التغيرات في حقوق الملكية

٣٢ - ٩

إيضاحات حول القوائم المالية

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

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وقوائم الدخل الشامل والتغيرات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وأداته المالي وتغيراته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعةنا للقواعد المالية، كما أنشأنا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقواعد المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقواعد المالية كل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
	تقدير الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
الحصول على فهم العمليات والضوابط المحيطة بتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية من خلال تنفيذ إجراءاتنا التفصيلية.	يمتلك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من أراضٍ ومبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.
قمنا بمطابقة قيمة جميع العقارات المحفظة بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر عن الخبير المستقل الذي استعانت به الإداره؛	تدرج العقارات الاستثمارية المحفظة بها لعرض زيادة رأس المال وأو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.
قمنا بتقييم كفاءة وقدرات موضوعية الخبير الذي استعانت به الإداره وفهم العمل الذي قام به؛	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ١,٧٢٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ١,٦٣٤ مليون ريال سعودي) بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ٢١٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ١٧٥ مليون ريال سعودي) ومخصص الانخفاض المتراكم في القيمة وقدره ٦٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٦٣ مليون ريال سعودي).
على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعانت به، قمنا بما يلي:	

**تقرير المراجع المستقل (تممة)
 إلى مالي الوحدات في صندوق جدوى ريت السعودية
 (مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)**

أمور المراجعة الرئيسية (تممة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
○ تقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية؟	لتقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.
○ إجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حينما أمكن؟	لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام الأحكام والتقديرات الهامة من قبل الإدارة والمقيمين الخارجيين. كما قد يؤدي استخدام أي مدخلات خاطئة أو أسس غير معقولة في هذه الأحكام والتقديرات (مثل ما يتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق) إلى وجود تحريف جوهري في قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل.
○ اختبار مدى ملائمة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية، مثل القيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق،	تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للصندوق بشأن العقارات الاستثمارية في الإيضاح ١-٥، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاحين ٧ و ٧ حول القوائم المالية المرفقة.
- التأكد من صحة خسارة الانخفاض في القيمة المتبقية في قائمة الدخل الشامل خلال السنة، و- قمنا بالتأكد بأن القوائم المالية تتضمن إفصاحات كافية بشأن طرق التقييم والأحكام والافتراضات والتقديرات المستخدمة في عملية التقييم.	

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣

إن مدير الصندوق هو المسئول عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣ متوفراً لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية تلك المعلومات الأخرى، ولا تُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للملكون بالحكومة.

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

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحكومة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعتمد بها الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقويم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستثمارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستثمارية، وتطبيق مبدأ الاستثمارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحكومة، أي مجلس الإدارة، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية كل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالي من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكتشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريه، بمفردها أو في مجموعة، إذا كان بشكل معقول يمكن توقيع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكمجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ

- تحديد وتقويم مخاطر وجود تحريفات جوهريه في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعيد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطير الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ، أو تزوير، أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستثمارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكًّا كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستثمار في العمل وفقاً لمبدأ الاستثمارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتبعن علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستثمار في أعماله كمنشأة مستمرة.

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تممة)

- تقويم العرض العام، وهيكل ومحفوظ القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحكومة - من بين أمور أخرى - بال نطاق والتوكيل المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحكومة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا طلب ذلك.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحكومة، تحديد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون


تركي عبد المحسن اللحيد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ١٧ رمضان ١٤٤٥هـ
(٢٠٢٤ مارس ٢٧)



صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة المركز المالى
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣		الموجودات
ريال سعودي	ريال سعودي	إيضاح	
١,٦٣٤,١١٥,٧٦٥	١,٧٢٩,٣٩٠,٤٥٤	٦	الموجودات غير المتداولة
٥٣٠,١٠٠,٠٠٠	١٩٥,٨٢٧,١٢٢	٨	عقارات استثمارية
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>٢,١٦٤,٢١٥,٧٦٥</u>	<u>١,٩٢٥,٢١٧,٥٧٦</u>		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١٥,٢٢٨,٢١٣	٥١,٠٩٨,٣٣٠	٩	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٦٨,٦٠٥,٩٥٧	٢٧,٩٤٥,٥٣٢	١٠	ذمم إيجار مدينة
٤٥,٦٣٦,٢٧٦	٦٥,٩٧٤,٤٣١	١١	نقدية وشبيه نقدية
<u>١٢٩,٤٧٠,٤٤٦</u>	<u>١٤٥,٠١٨,٢٩٣</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
<u>٢,٢٩٣,٦٨٦,٢١١</u>	<u>٢,٠٧٠,٢٣٥,٨٦٩</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
-	٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	١٢	المطلوبات غير المتداولة
			قرض طويل الأجل
٤٥١,٢٣٥,٤٦٦	-	١٢	المطلوبات المتداولة
٣٩,٦٦٩,١٧٥	١,٦٤٥,٧٠٠	١٤	قرض طويل الأجل - جزء متداول
١,٦٨٩,٢٥٣	٤,٠٢٧,٢٤٧		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١٦,٢٢٢,٩٧٤	٩,٦٢٥,٣٤٨	١٤	مطلوبات عقود
٥,٣٧٧,٠٤٠	٢٢,٢٥٦,٢٨٢	١٣	أتعاب إدارة مستحقة
<u>٥١٤,١٩٣,٩٠٨</u>	<u>٣٧,٥٥٤,٥٧٧</u>		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
			إجمالي المطلوبات المتداولة
<u>٥١٤,١٩٣,٩٠٨</u>	<u>٢٣٩,٦٧٧,٠٧٧</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
١,٧٧٩,٤٩٢,٣٠٣	١,٨٣٠,٥٥٨,٧٩٢		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
<u>٢,٢٩٣,٦٨٦,٢١١</u>	<u>٢,٠٧٠,٢٣٥,٨٦٩</u>		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
<u>١٨٦,٥٠٩,٧٨٥</u>	<u>١٨٦,٥٠٩,٧٨٥</u>	١٦	وحدات مصدرة (بالوحدة)
			قيمة الوحدة
<u>٩,٥٤</u>	<u>٩,٨١</u>		
<u>١٠,٨٢</u>	<u>١١,٣٦</u>	٧	القيمة العادلة للوحدة

شكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣		
ريال سعودي	ريال سعودي	إيضاح	
١٥٨,٤٥٣,٧٢٥	١٤١,٢٥٤,٠٩٤	١٨	الإيرادات دخل إيجار من عقارات استثمارية
١٣,٥٠٠,٠٠٠	٥٤,٠٠٠,٠٠٠	٨	توزيعات أرباح
١١,٧٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٦٥,٥٦٧	٨	أرباح غير محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٥٩٠,٥٥٤	٤٠,٧٩٣,٦٦٥	٨	أرباح محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١,١٠١,٣٢٢	١١	إيرادات تمويل
٢٤,٨٧٠,٤٠١	-	٦	مكاسب استبعاد عقارات استثمارية
<hr/> ٢١٠,١١٤,٦٨٠	<hr/> ٢٨٣,٢١٤,٦٤٨		
<hr/>	<hr/>		
(٤١,٢٢٣,٢١٤)	(٣٨,٥٠٠,٨٠٦)	٦	المصاريف استهلاك
(١٥,٥١٧,٥٨٤)	(١٦,٠١٢,٤٦٣)	١٤	أتعاب إدارة
(٢,٩٩٥,٤٣١)	(١,٨٨٧,٠٣٤)	١٢	إطفاء تكلفة معاملات
(١٩,٧١٥,٥٧٧)	١٥,١٥٠,٠٠٠	٩	عكس قيد (مخصص) انخفاض في قيمة الموجودات الأخرى
(١٠,١٥٢,٦٧٣)	(١٢,٤١٠,٦٦٧)	١٥	مصاريف عمومية وإدارية
<hr/> (٨٩,٦٠٤,٤٧٩)	<hr/> (٥٣,٦٦٠,٩٧٠)		
<hr/>	<hr/>		
١٢٠,٥١٠,٢٠١	٢٢٩,٥٥٣,٦٧٨		ربح العمليات
<hr/> (٢٥,٥١٦,٨٣٥)	<hr/> (٢٨,٠٥٧,٥٠٧)	١٤,١٢	أعباء مالية
<hr/> ٩٤,٩٩٣,٣٦٦	<hr/> ٢٠١,٤٩٦,١٧١		ربح السنة
<hr/> (١٧,٣٥١,٨٧٤)	<hr/> (١,٢٢١,٨٥٤)	٦	خسائر انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
<hr/> ٧٧,٦٤١,٤٩٢	<hr/> ٢٠٠,٢٧٤,٣١٧		صافي دخل السنة
<hr/> -	<hr/> -		الدخل الشامل الآخر
<hr/> ٧٧,٦٤١,٤٩٢	<hr/> ٢٠٠,٢٧٤,٣١٧		اجمالي الدخل الشامل للسنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣		الأنشطة التشغيلية
ريال سعودي	ريال سعودي		صافي دخل السنة
٧٧,٦٤١,٤٩٢	٢٠٠,٢٧٤,٣١٧		
			التعديلات للبنود غير النقدية والأخرى:
٤١,٢٢٣,٢١٤	٣٨,٥٠٠,٨٠٦	٦	استهلاك عقارات استثمارية
١٧,٣٥١,٨٧٤	١,٢٢١,٨٥٤	٦	خسائر انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(٢٤,٨٧٠,٤٠١)	-	-	مكاسب استبعاد عقارات استثمارية
٢,٩٩٥,٤٣١	١,٨٨٧,٠٣٤	١٢	إطفاء تكلفة معاملات
٢٥,٥١٦,٨٣٥	٢٨,٥٥٧,٥٠٧	١٤,١٢	أعباء مالية
١٩,٧١٥,٥٧٧	(١٥,١٥٠,٠٠٠)	٩	عكس قيد (مخصص) انخفاض في قيمة الموجودات الأخرى
(١١,٧٠٠,٠٠٠)	(٤٦,٠٦٥,٥٦٧)	٨	خسائر (أرباح) غير محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١,٥٩٠,٥٥٤)	(٤٠,٧٩٣,٦٦٥)		أرباح محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(١,١٠١,٣٢٢)		إيرادات تمويل
١٤٦,٢٨٣,٤٦٨	١٦٦,٨٣٠,٩٦٤		
			التعديلات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٧٠٦,٢٨٤	(٢٠,٢٨٦,٢٤٢)		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(٥٤,٧٩٨,٦٧٧)	٤٠,٦٦٠,٤٢٥		ذمم إيجار مدينة
٣٨,٧٥٥,٧٣٤	(٣٨,٤٧٦,٤٧٥)		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
(١٦٢,٤٠٤)	٢,٣٣٧,٩٩٤		مطلوبات عقود
٩,٤٧٧,٩٤٥	(٦,٥٩٧,٦٦٦)		أتعاب إدارة مستحقة
٢,٩١٨,٩٥٦	١٦,٨٧٩,٢٤٢		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٤٣,١٨١,٣٠٦	١٦١,٣٤٨,٢٨٢		
(٢٥,٠٥٣,١٦٦)	(٢٧,٦٠٤,٥٠٧)		أعباء مالية مدفوعة
-	٦٦٧,٤٤٧		دخل تمويل مستلم
١١٨,١٢٨,١٤٠	١٣٤,٤١١,٢٢٢		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
١٨٨,٥٩٠,٥٥٤	٤٢١,١٣٢,١١٠		متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٨٧,٠٠٠,٠٠٠)	-		مدفوعات لقاء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢,٢٩٤,٠٨٢)	(١٣٤,٩٩٧,٣٤٩)	٦	إضافات إلى عقارات استثمارية
١٦٧,٠٠٠,٠٠٠	-		متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية
١٦٦,٢٩٦,٤٧٢	٢٨٦,١٣٤,٧٦١		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(١٤٩,٢٠٧,٨٢٨)	(١٤٩,٢٠٧,٨٢٨)	٢١	توزيعات أرباح
-	٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	١٢	قرض طويل الأجل مستلم
(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٥٣,١٢٢,٥٠٠)	١٢	قرض طويل الأجل مسدد
(١,٧٥٠,٠٠٠)	-	١٢	تكلفة معاملات
(٣٠٠,٩٥٧,٨٢٨)	(٤٠٠,٢٠٧,٨٢٨)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(١٦,٥٣٣,٢١٦)	٢٠,٣٣٨,١٥٥		صافي الزيادة (النقص) في النقدية وشبه النقدية
٦٢,١٦٩,٤٩٢	٤٥,٦٣٦,٢٧٦		النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٤٥,٦٣٦,٢٧٦	٦٥,٩٧٤,٤٣١		النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

شكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٦ جزءاً لا يتجاوز من هذه القوائم المالية.

صندوق جدوى ريت السعودية
 (مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
 قائمة التغيرات في حقوق الملكية
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ريال سعودي	ريال سعودي

١,٨٥١,٠٥٨,٦٣٩	١,٧٧٩,٤٩٢,٣٠٣
---------------	---------------

حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في بداية السنة

٧٧,٦٤١,٤٩٢	٢٠٠,٢٧٤,٣١٧
-	-
٧٧,٦٤١,٤٩٢	٢٠٠,٢٧٤,٣١٧

الدخل الشامل
صافي دخل السنة
الدخل الشامل الآخر للسنة
إجمالي الدخل الشامل للسنة

(١٤٩,٢٠٧,٨٢٨)	(١٤٩,٢٠٧,٨٢٨)	٢١
١,٧٧٩,٤٩٢,٣٠٣	١,٨٣٠,٥٥٨,٧٩٢	

توزيعات أرباح

حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية السنة

فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات للسنة المنتهية في:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
وحدات	وحدات

١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٦
-------------	-------------	----

الوحدات في بداية ونهاية السنة

١- معلومات حول الشركة

صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقلل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعم الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وبدأ التداول في وحداته وفقاً لأنظمة ولوائح تداول. يبلغ رأس المال الصندوق ١,٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهو مقسم إلى ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ وحدة (٢٠٢٢: ٢٠٣٤-٣٧). يبلغ رأس المال الصندوق ١,٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهو مقسم إلى ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ وحدة). تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتمديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

يُدار الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقللة مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٦٠٣٤-٣٧ ("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 مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٨٥٣٢٢.
٢. شركة جدوى المشاعر العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٩٥٥٥٤.
٣. شركة مناطق النمو العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة - شركة شخص واحد - مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٧٤٨٨٠٠.

يمثل 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) لا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

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

٢- اللوائح النظامية

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

٣- أسس الإعداد

٣-١- بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٣- أسس الإعداد (تتمة)

٤-٣ أسس القياس

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

قامت الإدارة بإعداد القوائم المالية على أساس استمراره في العمل كمنشأة مستمرة.

٤-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية للصندوق. كما تم تقرير كافة المعلومات المالية إلى أقرب ريال سعودي.

٤- الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ إعداد القوائم المالية ومبالغ الإيرادات والمصاريف المصرح عنها خلال السنة. يتم تقويم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وذلك بناءً على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشمل على توقعات للأحداث المستقبلية والتي يعتقد بأنها معقولة وفقاً للظروف. يقوم الصندوق بإجراء التقديرات والافتراضات بشأن المستقبل. وقد تختلف التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك عن النتائج الفعلية ذات العلاقة.

فيما يلي النواحي الهامة التي استخدمت فيها الإدارة التقديرات والافتراضات أو التي مارست فيها الأحكام:

مبدأ الاستمرارية

قام مجلس الإدارة بالتعاون مع مدير الصندوق بإجراء تقويم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل لمبدأ الاستمرارية، وهم على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة أي علم بعدم تأكيد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعلىه، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنويًا، وتعديل التغير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٦.

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالمثل الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل تدفقات نقديّة تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويختفي إلى القيمة القابلة للاسترداد له. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقويم ملائمة. يتم تقدير القيمة الحالية وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم بموجبها خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل الخصم لما قبل الضريبة والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الملزمة للأصل. يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

٤- الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمة)

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية (تتمة)

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كأيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المقتناة بالتكلفة المطافة

يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصومة بما يقارب معدل العمولة الفعلية الأصلي. تشنّل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها والتعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

وكما في نهاية السنة، يوجد للصندوق إيجارات مستحقة القبض وبمبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطافة. وبالنسبة لدخل الإيجار المستحق القبض وموجودات العقود، يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن دخل الإيجار المستحق القبض الخاص بالصندوق في إيضاح ١٠ في هذه القوائم المالية.

قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس استثماراته في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتسلمه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بمحض معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات. إن الأسواق الرئيسية أو الأسواق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الصندوق. تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية. إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه الاستخدام الأفضل والأمثل.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى غير المتداولة في سوق نشط، إن وجدت، يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام طرق التقويم التي تبدو ملائمة وفقاً للظروف. تشمل طرق التقويم على طريقة السوق (أي، استخدام آخر معاملات تمت في السوق وفقاً لشروط التعامل العادل، والمعدلة عند الضرورة، والرجوع إلى القيمة السوقية الحالية للأدوات الأخرى المماثلة) وطريقة الدخل (أي تحليل التدفقات النقدية المخصومة ونمذج تسعير الخيارات مما يزيد من استخدام بيانات السوق المتاحة والمؤدية قدر الإمكان).

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

نورد فيما يلي المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية:

١-٥ العقارات الاستثمارية

ت تكون العقارات الاستثمارية من العقارات التي يتم الاحتفاظ بها بغرض كسب إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما. تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات بعد خصم الاستهلاك المتراكم و/أو خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على التكلفة المتعلقة بإحلال جزء من العقارات الاستثمارية القائمة عند تكبد تلك التكلفة في حالة الوفاء بمعايير الإثبات.

تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإننتاجية المقدرة للموجودات. ويتم إظهار الأرضي بالتكلفة.

تتراوح الأعمار الإننتاجية المقدرة للمبني من ٣٠ إلى ٥٠ سنة.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧.

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

٢-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير العاملية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف للبيع والقيمة الحالية. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينبع عن الأصل تدفقات نقية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويُخفض إلى القيمة القابلة للاسترداد له. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالإعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقويم ملائمة. يتم تقيير القيمة الحالية وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم بموجبها خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل الخصم والذي يعكس تغيرات السوق الحالية لقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الملزمة للأصل. يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٣-٥ النقدية وشبيه النقدية
لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تتكون النقدية وشبيه النقدية من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل بفترة استحقاق أصلية قدرها ٩٠ يوماً أو أقل.

٤-٤ الأدوات المالية

الأداة المالية هي عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

٤-٤-١ الإثبات الأولي وقياس الأدوات المالية
يقوم الصندوق بإثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما يصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم القياس الأولي للأداة المالية بقيمتها العادلة زائداً أو ناقصاً تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بعملية شراء أو إصدار الموجودات المالية أو المطلوبات المالية، وذلك في حالة الموجودات أو المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم إثبات تكاليف المعاملات الخاصة بالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كمصاريف في قائمة الدخل الشامل.

٤-٤-٢ الموجودات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

يتم قياس الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يوجد معيارين مستخدمين لتحديد كيفية تصنيف وقياس الموجودات المالية:
أ) نموذج الأعمال الخاص بالصندوق لإدارة الموجودات المالية، و
ب) خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

يقيس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ينبع عنها في تاريخ محدد تدفقات نقية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. وبخلاف ذلك، يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تشتمل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الخاصة بالصندوق على النقدية وشبيه النقدية ونجم الإيجارات المدينة والذمم المدينة الأخرى.

وفقاً للإعفاء الوارد في معيار المحاسبة الدولي ٢٨ "الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة"، اختار الصندوق قياس استثماراته في الشركات الزميلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

لا يوجد لدى الصندوق أي موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تمة)

٤-٥ الأدوات المالية (تمة)

٤-٤-٥ الموجودات المالية - التصنيف والقياس اللاحق (تمة)

يتوقف الصندوق عن إثبات الأصل المالي عند انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عند قيام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل المالي وعدم احتفاظه بالسيطرة على الأصل.

٣-٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصومة بما يقارب معدل العمولة الفعلية الأصلي. تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحافظ عليها والتعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

كما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق ذمم إيجار مدينة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة لذمم الإيجار المدينة، يستخدم الصندوق الطريقة البسيطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. عليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن ذمم الإيجار المدينة الخاصة بالصندوق في إيضاح ١٩ وإيضاح ١٠ في هذه القوائم المالية.

يتم خصم مخصصات الخسائر المتعلقة بالموارد المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

٤-٤-٦ المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

تقاس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلية. يمثل معدل العمولة الفعلية المعدل المستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المقررة من خلال العمر المتوقع للمطلوبات المالية، أو حيثما يكون ملائماً، فترة أقصر إلى صافي القيمة الدفترية عند الإثبات الأولي.

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية (أو جزءاً منها) من قائمة المركز المالي الخاصة به، عند استفادتها، أي عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء مدته.

تشتمل المطلوبات المالية للصندوق على القرض طويل الأجل، ومطلوبات العقود، والمبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة، وأتعاب الإدارة المستحقة، والمطلوبات الأخرى.

٤-٤-٧ تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

في حالة تعديل شروط الأصل المالي، يقوم الصندوق بتقويم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة تماماً. وفي حالة وجود اختلافات جوهرية في التدفقات النقدية، تعتبر الحقوق التعاقدية للتلفقات النقدية الناتجة من الموجودات المالية الأصلية قد انقضت مدتها. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي الأصلي، ويتم إثبات الأصل المالي الجديد بالقيمة العادلة.

وإذا كانت التدفقات النقدية من الأصل المالي المعدل المسجل بالتكلفة المطفأة غير مختلفة تماماً، فإن التعديل لا يؤدي عندئذ إلى التوقف عن إثبات الأصل المالي. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل إجمالي القيمة الدفترية كمكاسب أو خسائر تعديل في قائمة الدخل الشامل.

المطلوبات المالية

يتوقف الصندوق عن إثبات مطلوبات مالية ما وذلك في حالة تعديل شروطها وأن التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة كانت مختلفة تماماً. وفي مثل هذه الحالة، يتم إثبات أية مطلوبات مالية جديدة وفق الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم استفادتها والمطلوبات المالية الجديدة مع الشروط المعدلة في قائمة الدخل الشامل.

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

٤-٥ الأدوات المالية (تتمة)

٤-٤-٥ مقاصة الأدوات المالية

تم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

٤-٥ تصنیف الموجودات والمطلوبات كمداولة وغير مداولة

يقوم الصندوق بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي كمداولة/ غير مداولة. تعتبر الموجودات مداولة وذلك:

- عندما يتوقع تتحققها أو ينوي بيعها أو استفادتها خلال دورة العمليات العادية،
في حالة اقتناها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما يتوقع تتحققها خلال اثنى عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- عندما تكون نقدية وشبہ نقدية ما لم تكن هناك قيود على استخدامها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثنى عشر شهراً بعد الفترة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير مداولة:

تعتبر المطلوبات مداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
في حالة اقتناها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما تستحق السداد خلال اثنى عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثنى عشر شهراً بعد الفترة المالية. إن شروط المطلوبات التي يمكن، بناءً على خيار الطرف المقابل، أن تؤدي إلى تسويتها عن طريق إصدار أدوات حقوق ملكية، لا تؤثر على تصنيفها.

يصنف الصندوق كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير مداولة.

٤-٥ قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية مثل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه الأفضل والأمثل.

يستخدم الصندوق طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة لللاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة لللاحظة.

٥ - المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تمة)

٦-٥ قياس القيمة العادلة (تمة)

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة لللاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة لللاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية يقوم الصندوق بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر وقياس القيمة العادلة غير المتكرر.

وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، يقوم الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. ولأغراض هذا التحليل، يقوم الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم وذلك بمقارنة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى. كما يقوم الصندوق أيضاً بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإيضاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح (٧).

٧-٥ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (قانونية أو متوقعة) على الصندوق ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تتطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

٨-٥ إثبات الإيرادات
تشتمل الإيرادات على دخل إيجار من عقارات استثمارية.

يقوم الصندوق بإثبات دفعات الإيجار كدخل الإيجار على أساس القسط الثابت. وبعد بدء عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو معدل معين (على سبيل المثال، الدفعات المستندة إلى الأداء أو الاستخدام) عند تحققها. وعند قيام الصندوق بتقديم حواجز للمستأجرين، يتم إثبات تكاليف الحواجز، بطريقة القسط الثابت، كتحفيض في دخل الإيجار.

٨-٥ إثبات الإيرادات
تتضمن العقود سعرًا ثابتاً ويقوم العميل بدفع المبلغ الثابت بناءً على جدول السداد. وفي حالة زيادة قيمة الخدمات المقدمة من قبل الصندوق عن المبلغ المدفوع، فإنه يتم إثباتها كموجودات عقود. وفي حالة زيادة المبالغ المدفوعة عن الخدمات المقدمة، فإنه يتم إثباتها كمطلوبات عقود.

يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. ويتم إظهار المبالغ المفصحة عنها كإيرادات بعد خصم العوض المتغير والدفعات إلى العملاء، والتي ليست لقاء خدمات مميزة في حد ذاتها، وقد يشمل هذا العوض الخصومات. لا يوجد لدى الصندوق عقود تتجاوز فيها الفترة بين أداء الخدمة للعميل والدفع من قبل العميل سنة واحدة، وعليه لا يقوم الصندوق بتعديل سعر المعاملة بشأن القيمة الزمنية للنقد.

يتم إثبات دخل الإيجار من عقد الإيجار التشغيلي للعقارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار التشغيلي.

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

٩-٥ أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق بتحميم أتعاب إدارة بمعدل ٧٥٪ سنويًا من صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق، ويتم احتساب أتعاب الإدارة ودفعها على أساس نصف سنوي.

١٠-٥ المصارييف

تشتمل المصارييف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تعتبر بشكل خاص جزءاً من تكلفة الإيرادات.

١١-٥ صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة والمفصح عنه في القوائم المالية وذلك بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

١٢-٥ الوحدات المصدرة

يوجد لدى الصندوق وحدات مصدرة. وعند تصفية الصندوق، يستحق مالكو الوحدات صافي الموجودات المتبقية. ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ويكون لها شروط وأحكام متطابقة. تمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة بالاسترداد النقدي بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات الصندوق في حالة تصفيفه.

١٣-٥ الزكاة

إن الزكاة من مسؤولية مالكي الوحدات ولا يجنب لها مخصص في القوائم المالية.

١٤-٥ توزيعات الأرباح

لدى الصندوق سياسة توزيع أرباح ودفعها بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه، ولا يشمل ذلك الربح الناتج عن بيع الأصول العقارية الأساسية والاستثمارات الأخرى و(الخسائر)/(المكاسب) غير المحققة عن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

١٥-٥ التعديلات على المعايير الحالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣

قام الصندوق بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ (مالم يرد خلاف ذلك).

"المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) - "عقود التأمين"

يمثل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) عقود التأمين معيار محاسبة جديد شامل لعقود التأمين يغطي الإثبات والقياس والعرض والافصاح. ويحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي (٤) عقود التأمين، يسري المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) على كافة أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير الحياة والتأمين المباشر وإعادة التأمين) بصرف النظر عن نوع المنشآت التي تقوم بإصداره، وبعض الضمانات والأدوات المالية التي يتم فيها الاشتراك بصورة اختيارية. سوف تطبق استثناءات قليلة على نطاق ضيق. يتمثل الهدف العام من المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) في تقديم نموذج محاسبى شاملًا لعقود التأمين على نحو أكثر نفعاً وتوافقاً لشركات التأمين، يغطي كافة الجوانب المحاسبية ذات العلاقة. ويستند المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) إلى نموذج عام، يتم استكماله عن طريق:

- التكيف المحدد للعقود ذات خصائص الاشتراك المباشر (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- الطريقة البسيطة (طريقة توزيع الأقساط) بصورة أساسية للعقود قصيرة المدة.

لم يكن للمعيار الجديد أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨) التمييز بين التغيرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لطرق القياس والمدخلات لإعداد التقديرات المحاسبية. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تمهـة)

٦- التعديلات على المعايير الحالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ (تمهـة)

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي ٢ تقدم التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي ٢: "ممارسة الاجتهادات بشأن الأهمية النسبية" إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت في ممارسة الاجتهادات بشأن الأهمية النسبية على عمليات الإفصاح عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات عن السياسات المحاسبية على نحو أكثر فائدـة من خلال استبدال متطلب إفصاح المنشآت عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلب الإفصاح عن "المعلومات ذات الأهمية النسبية" عن سياساتها المحاسبية وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية عند اتخاذ القرارات بشأن الإفصاحات عن السياسات المحاسبية. لقد كان للتعديلات أثر على إفصاحات الصندوق عن السياسات المحاسبية، وليس على قياس أو إثبات أو عرض كافة البنود الظاهرة في القوائم المالية.

الضريبـة المؤجلـة المتـعلـقة بالـمـوـجـودـات والمـطـلـوـبـات النـاتـجـة عنـ معـاـمـلـة وـاحـدة - تعـديـلات علىـ مـعـيـارـ المحـاـسـبـةـ الدـولـيـ ١٢ تـضـيقـ التعـديـلاتـ علىـ مـعـيـارـ المحـاـسـبـةـ الدـولـيـ (١٢): "ضـريـبةـ الدـخـلـ" نـطـاقـ استـنـتـاءـ الإـثـبـاتـ الـأـوـلـيـ، بـحـيـثـ لمـ يـدـ يـنـطـلـقـ عـلـىـ المـعـاـمـلـاتـ الـتـيـ يـنـتـجـ عـنـهـاـ فـرـوـقـاتـ مـؤـقـتـةـ مـتسـاوـيـةـ قـابـلـةـ لـالـاسـتـقـاطـ وـخـاصـعـةـ لـلـضـريـبةـ، مـثـلـ عـقـودـ الإـيجـارـ وـالـتـزـامـاتـ إـزـالـةـ الـمـوـجـودـاتـ. لـمـ يـكـنـ لـهـذـهـ التـعـديـلاتـ أيـ أـثـرـ عـلـىـ الـقـوـاـمـ الـمـالـيـ لـلـصـنـدـوقـ.

الإصلاح الضريبي العالمي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢ تم إجراء التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢) استجابةً للقواعد النموذجية للركيزة الثانية بشأن تأكـلـ الـوعـاءـ الضـريـبيـ وـتـحـوـيلـ الـأـربـاحـ الـتـيـ أـصـدـرـتـهاـ مـنـظـمةـ الـتـعـاـونـ الـاقـصـادـيـ وـالـتـقـمـيمـ، وـتـضـمـنـ:

- استثناء مؤقت إلزامي من إثبات الضرائب المؤجلة الناشئة عن تطبيق القواعد النموذجية للركيزة الثانية والإفصاح عنها، و
 - متطلبات الإفصاح للمنشآت المتـأـثـرـةـ لـمسـاعـدـةـ مـسـتـخـدمـيـ الـقـوـاـمـ الـمـالـيـ عـلـىـ أـنـ يـفـهـمـواـ بـشـكـ أـفـضـلـ مـدـىـ خـضـوعـ الـمـنـشـأـةـ لـضـرـائـبـ دـخـلـ الرـكـيـزةـ الثـانـيـةـ عـنـ تـاكـ التـشـريعـاتـ، وـخـصـوصـاـ قـبـلـ تـارـيخـ سـرـيانـهاـ.
- ينطبق الاستثناء المؤقت الإلزامي - الذي يتـعـينـ الإـفـصـاحـ عـنـ استـخدـامـهـ - عـلـىـ الـفـورـ. وـتـنـطـيـقـ مـتـطـلـبـاتـ الإـفـصـاحـ الـأـخـرـىـ عـلـىـ فـقـراتـ التـقـرـيرـ السـنـوـيـةـ التـيـ تـبـدـأـ فـيـ ١ـ يـانـيـرـ ٢ـ٠ـ٢ـ٣ـ أـوـ بـعـدـ ذـلـكـ التـارـيخـ، وـلـكـ لـاـ تـنـطـيـقـ تـاكـ المـتـطـلـبـاتـ عـلـىـ أـيـ فـقـراتـ أولـيـةـ تـتـهـيـ فيـ ٣ـ١ـ دـيـسـمـبـرـ ٢ـ٠ـ٢ـ٣ـ أـوـ قـبـلـ ذـلـكـ التـارـيخـ.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

٧- المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات السارية بعد ١ يناير ٢٠٢٣ ولم يتم تطبيقها مبكراً

إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية غير سارية بعد:

تاريخ السريان

المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات

تصنيف المطلوبـاتـ كـمـتـداـولـةـ وـغـيرـ مـتـداـولـةـ وـالمـطـلـوـبـاتـ غـيرـ المـتـداـولـةـ معـ التـعـهـدـاتـ (تعديلـاتـ عـلـىـ مـعـيـارـ المحـاـسـبـةـ الدـولـيـ ١)

التزام الإيجار في البيع وإعادة الاستئجار (تعديلـاتـ عـلـىـ مـعـيـارـ المحـاـسـبـةـ الدـولـيـ للتـقـرـيرـ المـالـيـ ١٦)

ترتيبيات تمويل الموردين (تعديلـاتـ عـلـىـ مـعـيـارـ المحـاـسـبـةـ الدـولـيـ ٧ـ وـالـمـعـيـارـ الدـولـيـ للتـقـرـيرـ المـالـيـ ٧)

عدم القابلية للصرف - التعديلـاتـ عـلـىـ مـعـيـارـ المحـاـسـبـةـ الدـولـيـ (٢١)

يرى مدير الصندوق أنه ليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات أثر على الصندوق. وبعترض الصندوق تطبيق هذه المعايير، إذ ينطبق ذلك، عند سريانها.

٦- العقارات الاستثمارية

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

الوصف	ريل سعودي	التكلفة	ريل سعودي	المتر المربع	خسارة الانخفاض في القيمة الدفترية	صافي القيمة
برج صحيفه اليوم	٢٨١,٠٨٤,٧٠٨	١٧,٤٠٧,٦٧٣	٦١,٨٣٩,٥٣٥	٢٠١,٨٣٧,٥٠٠	٢٠١,٨٣٧,٥٠٠	٢٠١,٨٣٧,٥٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتكنولوجيا	٢٠٣,٥٠٠,٠٠٠	١٦,٨٣٣,٥٧٦	-	١٨٦,٦٦٦,٤٤٤	-	١٨٦,٦٦٦,٤٤٤
مستودعات السلي	٢٢٦,٠٥٧,٠٦١	٣٣,١٢٠,٨٥٩	-	١٩٢,٩٣٦,٢٠٢	-	١٩٢,٩٣٦,٢٠٢
مجمع مرفيلا السكني	٦١٢,٠٧٤,٠٨٧	١٠٦,٦٠٨,٥٩٩	-	٥٠٥,٤٦٥,٤٨٨	-	٥٠٥,٤٦٥,٤٨٨
الفنار السكني	١١٢,٧٩١,٨٣٦	٢١,٠٤٥,٤٧٢	٢,٤٤٨,٢١٩	٨٩,٢٩٨,١٤٥	٢,٤٤٨,٢١٩	٨٩,٢٩٨,١٤٥
فندق عابر الياسمين	٣٤,٦٠١,٢٥٠	٢,٥٧٤,٩٥٨	-	٣٢,٠٢٦,٢٩٢	-	٣٢,٠٢٦,٢٩٢
برج المحكمة العمالية	٦٠,٩١٧,٥٠٠	٥,٢٧٠,٣٥١	-	٥٥,٦٤٧,١٤٩	-	٥٥,٦٤٧,١٤٩
بوليفارد	٣٤٦,٥٧٣,٣٥٠	١٠,٩٢٧,١٨٣	-	٣٣٥,٦٤٦,١٦٧	-	٣٣٥,٦٤٦,١٦٧
مجمع لفييف	١٢٩,٩٠٠,٠٠٠	٣٢,٩١٣	-	١٢٩,٨٦٧,٠٨٧	-	١٢٩,٨٦٧,٠٨٧
	٢,٠٠٧,٤٩٩,٧٩٢	٢١٣,٨٢١,٥٨٤	٦٤,٢٨٧,٧٥٤	١,٧٢٩,٣٩٠,٤٥٤		

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٢٣، استحوذ الصندوق على عقار لفييف مقابل عرض شراء قدره ١٢٩,٩٠٠,٠٠٠ ريل سعودي، والذي يشمل سعر شراء بمبلغ ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ وتكلفة أخرى مباشرة قدرها ٩,٩٠٠,٠٠٠ ريل سعودي.

الوصف	ريل سعودي	التكلفة	ريل سعودي	المتر المربع	الانخفاض في القيمة الدفترية	صافي القيمة
برج صحيفه اليوم	٢٨٠,٢٩٢,٢٥٧	١٥,٣٨٨,٩٢٦	٦٣,٠٦٥,٩٠٠	٢٠١,٨٣٧,٤٣١	٢٠١,٨٣٧,٤٣١	٢٠١,٨٣٧,٤٣١
جامعة المعرفة للعلوم والتكنولوجيا	٢٠٣,٥٠٠,٠٠٠	١٤,٠٣٠,٤٩١	-	١٨٩,٤٦٩,٥٩	-	١٨٩,٤٦٩,٥٩
مستودعات السلي	٢٢٣,٣٤٢,٦٠٠	٢٧,٦٠٠,٣٨٩	-	١٩٥,٧٤٢,٢١١	-	١٩٥,٧٤٢,٢١١
مجمع مرفيلا السكني	٦١٠,٥٤٥,٠٠٠	٨٨,٨٥١,٧٥٤	-	٥٢١,٦٩٣,٢٤٦	-	٥٢١,٦٩٣,٢٤٦
الفنار السكني	١١٢,٧٩١,٨٣٦	١٧,٥٩٢,٥٥٢	-	٩٥,١٩٩,٢٨٤	-	٩٥,١٩٩,٢٨٤
فندق عابر الياسمين	٣٤,٦٠١,٢٥٠	١,٩٥٢,٣٥٧	-	٣٢,٦٤٧,٨٩٣	-	٣٢,٦٤٧,٨٩٣
برج المحكمة العمالية	٦٠,٩١٧,٥٠٠	٣,٩٩٨,٠٧٧	-	٥٦,٩١٩,٤٢٣	-	٥٦,٩١٩,٤٢٣
بوليفارد	٣٤٦,٥١٢,٠٠٠	٥,٩٠٥,٢٣٢	-	٣٤٠,٦٠٦,٧٦٨	-	٣٤٠,٦٠٦,٧٦٨
	١,٨٧٢,٥٠٢,٤٤٣	١٧٥,٣٢٠,٧٧٨	٦٣,٠٦٥,٩٠٠	١,٦٣٤,١١٥,٧٦٥		

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قام الصندوق ببيع العقارات الاستثمارية التالية:

أ) الجزء التجاري لمجمع الفنار السكني بسعر بيع قدره ١٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريل سعودي وبقيمة دفترية قدرها ١١٨,٣٦١,١٢٥ ريال سعودي، وقد أثبت بذلك ربحاً قدره ٢١,٦٣٨,٨٧٥ ريال سعودي.

ب) مدرسة روض الجنان بسعر بيع قدره ٢٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبقيمة دفترية قدرها ٢٣,٧٦٨,٤٧٤ ريال سعودي، وقد أثبت بذلك ربحاً قدره ٣,٢٣١,٥٢٦ ريال سعودي.

٦- العقارات الاستثمارية - تتمة

كانت الحركة في الحساب خلال السنة على النحو التالي:

الكلفة	٢٠٢٣	٢٠٢٢	ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	١,٨٧٢,٥٠٢,٤٤٣	٢,٠٢٩,٠٠٣,٢٦٢	ريال سعودي
إضافات خلال السنة	١٣٤,٩٩٧,٣٤٩	٢,٢٩٤,٠٨٢	
استبعادات خلال السنة	-	(١٥٨,٧٩٤,٩٠١)	
الرصيد في نهاية السنة	٢,٠٠٧,٤٩٩,٧٩٢	١,٨٧٢,٥٠٢,٤٤٣	ريال سعودي
الاستهلاك المترافق	٢١٣,٨٢١,٥٨٤	١٧٥,٣٢٠,٧٧٨	١٥٠,٧٦٢,٨٦٦
الرصيد في بداية السنة	٣٨,٥٠٠,٨٠٦	٤١,٢٢٣,٢١٤	
الاستهلاك المحمل للسنة	-	(١٦,٦٦٥,٣٠٢)	
استهلاك متعلق بالاستبعادات			
الرصيد في نهاية السنة	٢١٣,٨٢١,٥٨٤	١٧٥,٣٢٠,٧٧٨	ريال سعودي
الانخفاض المترافق في القيمة	٦٤,٢٨٧,٧٥٤	٦٣,٠٦٥,٩٠٠	٤٥,٧١٤,٠٢٦
الرصيد في بداية السنة	١,٢٢١,٨٥٤	٦٣,٠٦٥,٩٠٠	
انخفاض في قيمة عقارات استثمارية	-	١٧,٣٥١,٨٧٤	
الرصيد في نهاية السنة	٦٤,٢٨٧,٧٥٤	٦٣,٠٦٥,٩٠٠	ريال سعودي
صافي القيمة الدفترية	١,٧٢٩,٣٩٠,٤٥٤	١,٦٣٤,١١٥,٧٦٥	٤٥,٧١٤,٠٢٦

إن الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية المقدرة من قبل مقيم مستقل تتراوح من ٣٠ إلى ٥٠ سنة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قام الصندوق بثبات استهلاكه بمبلغ ٦٣٨,٥٠٠,٨٠٦ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٤١,٢٢٣,٢١٤ ريال سعودي).

تشتمل الأراضي المملوكة على أراضٍ مشترأة تم تشييد المبني عليها. قام الصندوق بشراء عقارات في الرياض والخبر والدمام تبلغ مساحتها الإجمالية ٣٥٤,٣٤٥,٧٢٢ متر مربع (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٤٨,٣٤٥,٧٢٢ متر مربع).

بتاريخ ٢٥ إبريل ٢٠٢٣، أبرم الصندوق اتفاقية شراء وبيع متعلقة بالأرض التجارية المستأجرة التي تقع بمدينة جدة على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز بحى الزهراء، وتبلغ مساحتها ١٦١,٢٧٦ متر مربع لقاء سعر شراء قدره ٤٠٠ مليون ريال سعودي. وفي ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٣، قام الصندوق بسداد دفعة مقدمة قدرها ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ومع ذلك، لم يتم الانتهاء بعد من الإجراءات النظامية المتعلقة باتمام المعاملة كما في نهاية السنة (انظر إيضاحي ٩ و ٢٣).

٦-١ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

٦-١-١ برج صحيفة اليوم

إن هذا العقار عبارة عن برج مكتبي مكون من ١٦ طابق و ٣ طوابق سفلية، يقع البرج في حي الحسام في مدينة الدمام.

٦-١-٢ جامعة المعرفة للعلوم والتكنولوجيا

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

٦-١-٣ مستودعات السلي

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

٦-١-٤ مجمع مرقلا السكني

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

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٦-١ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية: (تتمة)

٦-١-٥ مجمع الفنار السكني

إن هذا العقار هو مجمع سكني يقع في الركن الجنوبي الغربي من طريق الملك فيصل وشارع ١، داخل حي الروابي، بالخبر.

٦-١-٦ فندق عبر الياسمين

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

٦-١-٧ برج المحكمة العالمية

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

٦-١-٨ بوليفارد

إن هذا العقار عبارة عن مجمع تجاري ومكتبي رئيسي يقع في حي طجين.

٦-١-٩ عقار لفيف

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

٦-٢ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

تم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها ولاحظت الإدارة أن القيمة الدفترية للعقارات (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ : عقار واحد) أعلى من القيمة القابلة للاسترداد. وعليه، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ، قامت الإدارة بإثبات انخفاض في القيمة قدره ١٠,٢٢١,٨٥٤ ريال سعودي (٢٠٢٢: ١٧,٣٥١,٨٧٤ ريال سعودي) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيمة التي حددها المقيمون المستقلون خلال الفترة المالية كما هو مبين في إيضاح ٧.

٧- الآثر 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، ووفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية. 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 وإنساد (٢٠٢٢: باركود ومنصات). وفيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢٠١,٨٣٧,٥٠٠	٢٠١,٨٣٧,٠٠٠	٢٠١,٨٣٨,٠٠٠	برج صحيفة اليوم
٢٢٤,٠٣٧,٠٠٠	٢١٢,٦٤٥,٠٠٠	٢٣٥,٤٢٩,٠٠٠	جامعة المعرفة للعلوم والتكنولوجيا
٢٦٤,٩٩٦,٢٩٢	٢٦٢,٢٣١,٠٠٠	٢٦٧,٧٦١,٥٨٣	مستودعات السلي
٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	مجمع مرفيلا السكني
٨٩,٢٩٨,١٤٧	٩٠,٣٦١,٠٠٠	٨٨,٢٣٥,٢٩٤	الفنار السكني
٤٦,٧٠٢,٠٧١	٤٦,٧٠٢,٠٠٠	٤٦,٧٠٢,١٤٢	فندق عبر الياسمين
٧٧,٥٧٤,٥٠٠	٨١,٤٢٩,٠٠٠	٧٣,٧٢٠,٠٠٠	برج المحكمة العالمية
٣٤٠,٣١٤,٨٨٥	٣٤١,٤٤٦,٠٠٠	٣٣٩,١٨٣,٧٧٠	بوليفارد
١٤٨,٥٥٣,٨٣١	١٥٢,٨٣٠,٠٠٠	١٤٣,٢٧٧,٦٦٣	مجمع لفيف
٢,٠١٧,٨١٤,٢٢٦	٢,٠١٤,٤٨١,٠٠٠	٢,٠٢١,١٤٧,٤٥٢	

٧- الآثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة (تتمة)

المتوسط ريل سعودي	المقيم الثاني ريل سعودي	المقيم الأول ريل سعودي	
٢٠١,٨٣٧,٤٣٢	٢٠١,٨٣٦,٨٦٣	٢٠١,٨٣٨,٠٠٠	برج صحيفة اليوم
٢٢٧,٥٨١,١٦٧	٢١٩,٧٣٣,٣٣٣	٢٣٥,٤٢٩,٠٠٠	جامعة المعرفة للعلوم والتكنولوجيا
٢٦٢,٣٦٥,٧٥٨	٢٥٨,٠٦٤,٥١٦	٢٦٦,٦٦٧,٠٠٠	مستودعات السلي
٦١٣,٧٠٤,٨٢٠	٦٠٢,٤٠٩,٦٣٩	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	مجمع مرفيلا السكني
١٠٩,٣٧٥,٠٠٠	٩٣,٧٥٠,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	الفنار السكني
٤٣,٧٨٣,٢٤٦	٤٠,٨٦٤,٣٥٠	٤٦,٧٠٢,١٤٢	فندق عابر الياسمين
٧٣,٣٩٨,٤٦٢	٧٣,٠٧٦,٩٢٣	٧٣,٧٢٠,٠٠٠	برج المحكمة العمالية
٣٤١,١١٧,٧٥٥	٣٤٦,٠٥٧,٦٢٧	٣٣٦,١٧٧,٨٨٢	بوليفارد
١,٨٧٣,١٦٣,٦٤٠	١,٨٣٥,٧٩٣,٢٥١	١,٩١٠,٥٣٤,٠٢٤	

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

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

١-٧ فيما يلي بيان الأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٢٠٢٢ ريل سعودي	٢٠٢٣ ريل سعودي	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية نافصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦)
١,٨٧٣,١٦٣,٦٤٠	٢,٠١٧,٨١٤,٢٢٦	
١,٦٣٤,١١٥,٧٦٥	١,٧٢٩,٣٩٠,٤٥٤	
٢٣٩,٠٤٧,٨٧٥	٢٨٨,٤٢٣,٧٧٧	أرباح غير محققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	وحدات مصدرة
١,٢٨	١,٥٥	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

٢-٧ فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٢٠٢٢ ريل سعودي	٢٠٢٣ ريل سعودي	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية أرباح غير محققة بناءً على عمليات تقييم العقارات (إيضاح ١-٧)
١,٧٧٩,٤٩٢,٣٠٣	١,٨٣٠,٥٥٨,٧٩٢	
٢٣٩,٠٤٧,٨٧٥	٢٨٨,٤٢٣,٧٧٢	
٢,٠١٨,٥٤٠,١٧٨	٢,١١٨,٩٨٢,٥٦٤	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

-٧ الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة (تتمة)

٣-٧ فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩,٥٤	٩,٨١	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
١,٢٨	١,٥٥	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً على عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح ١-٧)
١٠,٨٢	١١,٣٦	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

-٨ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٣٠,١٠٠,٠٠٠	١٩٥,٨٢٧,١٢٢	غير متداولة
		استثمار في شركة زميلة (إيضاح ١-٨)

١-١ الاستثمار في شركة زميلة يمثل هذا البند استثماراً في ١٢,٧١٣,٢٠٥ وحدة (٢٠٢٢: ٤٥,٠٠٠,٠٠٠) في صندوق الاستثمارات العقارية، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مقل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ (٢٠٢٢: ١٢٧,١٣٢,٠٤٩) ريال سعودي.

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، يمتلك الصندوق ٢٨,٠٧٥٪ من صندوق الاستثمارات العقارية (٢٠٢٢: ٢٨,٠٧٥٪).

بلغت الأرباح غير المحققة عن هذا الاستثمار ٤٦,٠٦٥,٥٦٧ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١١,٧٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قام الصندوق باسترداد ٣٢,٢٨٦,٧٩٥ وحدة من وحدات صندوق الاستثمارات العقارية لقاء مبلغ قدره ٤٢١,١٣٢,١١٠ ريال سعودي. وبلغت القيمة الدفترية لهذا الاستثمار في وقت الاسترداد ٣٨٠,٣٣٨,٤٤٥ ريال سعودي ونتيجة لذلك قام الصندوق بإثبات ربحاً محققاً قدره ٤٠,٧٩٣,٦٦٥ ريال سعودي (٢٠٢٢: لا شيء).

خلال ٢٠٢٣، قام الصندوق بإثبات توزيعات أرباح قدرها ٥٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٢: ١٣,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من استثماره في الشركة الزميلة.

٢-١ الاستثمار في صندوق استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لا يمتلك الصندوق أي وحدات في صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار. وقد قام الصندوق باسترداد استثماره في الصندوق الاستثماري خلال ٢٠٢٢.

بلغت الأرباح المحققة عن استرداد هذا الاستثمار لا شيء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١,٥٩٠,٥٥٤) ريال سعودي.

٩- المصارييف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٥,١٥٠,٠٠٠	٣٠,٣٠٠,٠٠٠	دخلات ضريبية قيمة مضافة مدينة (١)
-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	دفعه مقدمة لقاء الاستحواذ على العقار
-	٤٣٣,٨٧٥	إيرادات تمويل مستحقة
-	٢٠١,٩٦٢	تأمين مدفوع مقدماً
٧٨,٢١٣	١٦٢,٤٩٣	مدينون آخرون
<u>١٥,٢٢٨,٢١٣</u>	<u>٥١,٠٩٨,٣٣٠</u>	

(١) خلال ٢٠١٧، استحوذ الصندوق على عقار من شركة الأثير ("البائع") بمبلغ ٦٠٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، قبل تطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية والذي دخل حيز التنفيذ في ١ يناير ٢٠١٨. وقد تم توقيع اتفاقية البيع والشراء المعنية للاستحواذ على العقار في ديسمبر ٢٠١٧، وتم دفع العوض لقاء الاستحواذ على العقار في ديسمبر ٢٠١٧، إلا أنه تم إصدار سند الملكية المعدل في ١ يناير ٢٠١٨. وبالنظر إلى أن المعاملة قد اكتملت بالفعل خلال عام ٢٠١٧ (باستثناء تعديل سند الملكية)، لم يقم الصندوق بسداد أي ضريبة قيمة مضافة بشأن الاستحواذ على العقار المذكور.

خلال عام ٢٠٢١، أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") ربط ضريبة قيمة مضافة على البائع تضمن مطالبة بضريبة قيمة مضافة بمبلغ قدره ٩٩,٧٤٦,٠٢٧ ريال سعودي وهو ما يمثل قيمة ضريبة القيمة المضافة الواقع ٥٪ وغرامات عدم تحمل ضريبة القيمة المضافة على عملية الاستحواذ على العقار وغرامات تأخير عن سداد ضريبة القيمة المضافة.

وفيما يتعلق بالربط المذكور أعلاه، قرر الصندوق تقديم اعتراض إلى الهيئة باعتبار أن المعاملة قد اكتملت بالفعل قبل تاريخ سريان تطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة. ولكي يكون الصندوق مؤهلاً لتقديم اعتراض، تم سداد ضريبة قيمة مضافة قدرها ٥٪ من سعر الاستحواذ إلى الهيئة من قبل البائع خلال عام ٢٠٢١. وفي ضوء انتظار صدور النتيجة النهائية للاعتراض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قام الصندوق بتسجيل مخصص قدره ١٥,١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

انتهت اللجنة الاستئنافية من عقد جلسة الاستئناف بشأن الاعتراض المرفوع من قبل الصندوق خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وأصدرت اللجنة حكمًا نهائياً لصالح الصندوق بتاريخ ٣ يناير ٢٠٢٤. وعليه، قام الصندوق بعكس قيد مخصص انخفاض في القيمة المثبت سابقاً قدره ١٥,١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.

١٠- ذمم الإيجار المدينة

يمثل هذا الحساب ذمم الإيجار المدينة المستحقة من عقود الإيجار التشغيلي (إيضاح ١٨).

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٣,١٧١,٥٣٤ (٤,٥٦٥,٥٧٧)	٣٢,٥١١,١٠٩ (٤,٥٦٥,٥٧٧)	ذمم إيجار مدينة ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
<u>٦٨,٦٠٥,٩٥٧</u>	<u>٢٧,٩٤٥,٥٣٢</u>	

وفيما يلي تحليلاً بأعمار ذمم الإيجار المدينة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٦,٩٠٤,٢٩٦	٥,١١٦,١٢٤	أقل من ٣٠ يوماً
٣,٧٥٤,٤٦٧	١٢,١٠٣,٢٢٥	من ٣١ حتى ١٢٠ يوماً
٣٢,٥١٢,٧٧١	١٥,٢٩١,٧٦٠	أكثر من ١٢٠ يوماً
<u>٧٣,١٧١,٥٣٤</u>	<u>٣٢,٥١١,١٠٩</u>	

الانخفاض في القيمة والتعرض للمخاطر

يمكن الرجوع إلى المعلومات حول الانخفاض في قيمة ذمم الإيجار المدينة وتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في إيضاح ١٩.

١١ - النقدية وشبه النقدية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٥,٦٣٦,٢٧٦	٣٥,٩٧٤,٤٣١	نقد لدى البنك
-	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل
٤٥,٦٣٦,٢٧٦	٦٥,٩٧٤,٤٣١	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، يتم الاحتفاظ بالحسابات لدى البنك السعودي الفرنسي تحت اسم الشركات ذات الغرض الخاص بإجمالي رصيد بقيمة ١٢,٢٦١,٠٢٦ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٤,٤٨٦,١٠١ ريال سعودي). تمثل الودائع قصيرة الأجل استثمار في ودائع مراجعة وفترة استحقاقها الأصلية ٩٠ يوماً.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت الودائع قصيرة الأجل للصندوق ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٢: لا شيء) وتحمل معدل عمولة قدره ٥,٨٥٪ (٢٠٢٢: لا شيء).

بلغ دخل التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,١٠١,٣٢٢ ريال سعودي (٢٠٢٢: لا شيء)، وتبلغ إيرادات التمويل المستحقة ٤٣٣,٨٧٥ ريال سعودي (٢٠٢٢: لا شيء).

١٢ - قرض طويل الأجل، صافي

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٥٣,١٢٢,٥٠٠	٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	قرض طويل الأجل
١١,٧٥٠,٠٠٠	١١,٧٥٠,٠٠٠	نافقاً:
(٩,٨٦٢,٩٦٦)	(١١,٧٥٠,٠٠٠)	تكاليف معاملات
١,٨٨٧,٠٣٤	-	إطفاء تكاليف معاملات
٤٥١,٢٣٥,٤٦٦	٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	قرض طويل الأجل، صافي

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 متطلبات القرض المنوحة بموجب التسهيل بنفس الشروط والأحكام المنصوص عليها في ذلك التسهيل.

في ١٥ مارس ٢٠٢٢، قام البنك السعودي الفرنسي بزيادة حدود التسهيل البنكي المتفاوض مع الشريعة الإسلامية بمبلغ ١٧٠,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وبذلك يصبح إجمالي التسهيل المتاح بقيمة ١,١٧٠,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ويحمل هامش ربح بمعدل سايپور لمدة ٣ أشهر زائداً هامش ربح بواقع ٪٢. وكان المبلغ القائم قدره ٤٥٣,١٢٢,٥٠٠ ريال سعودي مقابل التسهيل الوارد أعلاه مستحفاً للسداد بتاريخ ٢١ يونيو ٢٠٢٣، وتم سداده بالكامل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

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 بمعدل سايپور لمدة ٣ أشهر زائداً هامش ربح بواقع ٪١,٥.

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قام الصندوق بسحب مبلغ قدره ٢٠٢,١٢٢,٥٠٠ ريال سعودي من التسهيل. ويمكن للصندوق الاستفادة من الرصيد المتبقى مقابل التسهيل حتى ٢ أغسطس ٢٠٢٤، ويستحق السداد بالكامل بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٨.

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

١٢ - القرض طويل الأجل، صافي (تتمة)

فيما يلي بيان حركة القرض طويل الأجل، غير شاملة تكلفة معاملات:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٠٣,١٢٢,٥٠٠	٤٥٣,١٢٢,٥٠٠	في بداية السنة
-	٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	متحصلات من القرض
(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٥٣,١٢٢,٥٠٠)	قرض مسدّد
<hr/> <u>٤٥٣,١٢٢,٥٠٠</u>	<hr/> <u>٢٠٢,١٢٢,٥٠٠</u>	<hr/> <u>في نهاية السنة</u>

بلغت الأعباء المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ٢٨,٠٥٧,٥٠٧ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٢٥,٥١٦,٨٣٥ ريال سعودي) والتي تم إظهارها ضمن قائمة الدخل الشامل.

تم إطفاء تكاليف المعاملات المحملة من قبل البنك السعودي الفرنسي مقابل خدمة القرض وقدرها ١٪ من تسهيل القرض على مدى فترة التسهيل.

فيما يلي بيان حركة تكاليف المعاملات:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,١٣٢,٤٦٥	١,٨٨٧,٠٣٤	في بداية السنة
١,٧٥٠,٠٠٠	-	إضافات خلال السنة
(٢,٩٩٥,٤٣١)	(١,٨٨٧,٠٣٤)	إطفاء المحمل خلال السنة
<hr/> <u>١,٨٨٧,٠٣٤</u>	<hr/> <u>-</u>	<hr/> <u>في نهاية السنة</u>

١٣ - المصارييف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	مبالغ مستحقة لشراء عقار (١)
٥٤٠,٦٧٦	٥٣٥,٠٨٥	تأمينات نقدية
٢٠٦,٤٣٠	٢٠٦,٨٢٦	أتعاب تقدير عقارات
٣,٤٥٨,٥٢٧	١٩٨,٠٥٨	مخرجات ضريبية القيمة المضافة
٤٦,١٢٥	١٠١,٦٤٦	أتعاب مهنية
٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
٢٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
٥٨,٢٣٧	-	رسوم إدارية
٩٦٧,٠٤٥	١,١٠٤,٦٨٧	أخرى
<hr/> <u>٥,٣٧٧,٠٤٠</u>	<hr/> <u>٢٢,٢٥٦,٢٨٢</u>	

(١) في ٧ نوفمبر ٢٠٢٢، قام الصندوق بشراء عقار مجمع لفيف بإجمالي سعر شراء قدره ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ودفع الصندوق مبلغ قدره ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مع وجود رصيد متبقى قائم قدره ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدقها

٤-١ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

اسم الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	٢٠٢٣	٢٠٢٢	ريل سعودي
شركة جدوى للاستثمار	مدير الصندوق أتعاب إدارة (١) أتعاب المعاملات	مديرون	١٦,٠١٢,٤٦٣	١٥,٥١٧,٥٨٤	١,٢٥٢,٥٠٠
شركة مجالات التطوير للعقارات عرض خاص	أعباء مالية	استثمار في صندوق استثماري	٢٨,٠٥٧,٥٠٧	٢٥,٥١٦,٨٣٥	١٨٧,٠٠٠,٠٠٠
شركة منتبة	-	استردادات	-	١٨٧,٠٠٠,٠٠٠	-
شركة زميلة	استردادات	استردادات	٤٢١,١٣٢,١١٠	٥٤,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٥٠٠,٠٠٠
صندوق الاستثمارات العقارية	توزيعات أرباح	-	-	-	١٠,٥٥٨,٣٥٣

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، يمتلك مدير الصندوق ١٠,٥٥٨,٣٥٣ وحدة في الصندوق (٢٠٢٢: ٢٠٢٣ ١٠,٥٥٨,٣٥٣ وحدة).

للاطلاع على توزيعات الأرباح على مالكي الوحدات، يرجى الرجوع إلى إيضاح ٢١.

٤-٢ أرصدة الجهات ذات العلاقة
 فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة كما في نهاية السنة:

المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ريل سعودي	٢٠٢٢	٢٠٢٣	ريل سعودي
٥١٣,٤٧٥	٩٦٦,٤٧٥		شركة مجالات التطوير للعقارات		
٣٧,٨٣١,١٨٨	٦٠٧,٢١٢		توزيعات أرباح مستحقة إلى مالكي الوحدات		
١,٣٢٤,٥١٢	٧٢,٠١٣		شركة جدوى للاستثمار		
<u>٣٩,٦٦٩,١٧٥</u>	<u>١,٦٤٥,٧٠٠</u>				

أتعاب إدارة مستحقة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ريل سعودي	٢٠٢٢	٢٠٢٣	ريل سعودي
١٦,٢٢٢,٩٧٤	٩,٦٢٥,٣٤٨		شركة جدوى للاستثمار		
<u>١٦,٢٢٢,٩٧٤</u>	<u>٩,٦٢٥,٣٤٨</u>				

١٥ - المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٢ ريال سعودي	٢٠٢٣ ريال سعودي	
٤,٢٧١,٧٦٣	٣,٧٤٨,٩١٥	مصرف عقار
١,٢٦٤,٧٩٢	٢,٤٤٣,٨٦٤	مصرف ضريبة قيمة مضافة
١٦٥,٩٥٩	١,٣١٥,٥٩٨	مصاريف إصلاح وصيانة
١,١٨٢,١٧٢	٨٨٨,٤٧٠	أتعاب إدارة عقارات
٤٢,٠٩٨	٥١٧,٨٧٨	تأمين
١٩٧,٧٥٨	٤٤٨,٦٩٩	أتعاب مهنية
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	رسوم تسجيل
٣٤٢,٦٢٨	٣٧٣,٦٥٥	رسوم إدارية
١٦١,٦٢٠	٣٦٩,٣٩٥	أتعاب تقييم عقارات
٢٤,٩٧٥	٣٦٦,٩٠٠	أتعاب قانونية
٣٩,٠٦٣	٣٦٦,١٥٨	ألعاب بنكية
٣٢٠,٠٠٠	٣٢٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	رسوم الإدراج في تداول
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (١)
١,٢٥٢,٥٠٠	-	أتعاب المعاملات
١٦٧,٣٤٥	٥٣١,١٣٥	أخرى
<hr/> ١٠,١٥٢,٦٧٣	<hr/> ١٢,٤١٠,٦٦٧	

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

١٦ - معاملات الوحدات

٢٠٢٢ بالعدد	٢٠٢٣ بالعدد	
<hr/> ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	<hr/> ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	الوحدات في بداية السنة
<hr/> ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	<hr/> ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	الوحدات في نهاية السنة

خلال السنة، لم يقم الصندوق بإصدار أي وحدات.

١٧ - قياس القيمة العادلة

١-١٧ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقية وشبه النقية وذمم الإيجار المدينة والذمم المدينة 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.

١٧ - قياس القيمة العادلة (تتمة)

١-١٧ الأدوات المالية (تتمة)

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

الإجمالي ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ١ ريال سعودي	
١٩٥,٨٢٧,١٢٢	-	١٩٥,٨٢٧,١٢٢	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٨)
٥٣٠,١٠٠,٠٠٠	-	٥٣٠,١٠٠,٠٠٠	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٨)

٢-١٧ الموجودات غير المالية

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

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصح عنها:

الإجمالي ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢٠١,٨٣٧,٥٠٠	٢٠١,٨٣٧,٥٠٠		برج صحيفه اليوم
٢٢٤,٠٣٧,٠٠٠	٢٢٤,٠٣٧,٠٠٠		جامعة المعرفة للعلوم والتكنولوجيا
٢٦٤,٩٩٦,٢٩٢	٢٦٤,٩٩٦,٢٩٢		مستودعات السلي
٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠		مجمع مرفيلا السكني
٨٩,٢٩٨,١٤٧	٨٩,٢٩٨,١٤٧		الفنار السكني
٤٦,٧٠٢,٠٧١	٤٦,٧٠٢,٠٧١		فندق عبر الياسمين
٧٧,٥٧٤,٥٠٠	٧٧,٥٧٤,٥٠٠		برج المحكمة العمالية
٣٤٠,٣١٤,٨٨٥	٣٤٠,٣١٤,٨٨٥		بوليفارد
١٤٨,٠٥٣,٨٣١	١٤٨,٠٥٣,٨٣١		مجمع ليف
٢,٠١٧,٨١٤,٢٢٦	٢,٠١٧,٨١٤,٢٢٦		
الإجمالي ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢٠١,٨٣٧,٤٣٢	٢٠١,٨٣٧,٤٣٢		برج صحيفه اليوم
٢٢٧,٥٨١,١٦٧	٢٢٧,٥٨١,١٦٧		جامعة المعرفة للعلوم والتكنولوجيا
٢٦٢,٣٦٥,٧٥٨	٢٦٢,٣٦٥,٧٥٨		مستودعات السلي
٦١٣,٧٠٤,٨٢٠	٦١٣,٧٠٤,٨٢٠		مجمع مرفيلا السكني
١٠٩,٣٧٥,٠٠٠	١٠٩,٣٧٥,٠٠٠		الفنار السكني
٤٣,٧٨٣,٢٤٦	٤٣,٧٨٣,٢٤٦		فندق عبر الياسمين
٧٣,٣٩٨,٤٦٢	٧٣,٣٩٨,٤٦٢		برج المحكمة العمالية
٣٤١,١١٧,٧٥٥	٣٤١,١١٧,٧٥٥		بوليفارد
١,٨٧٣,١٦٣,٦٤٠	١,٨٧٣,١٦٣,٦٤٠		

١٧ - قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢- الموجودات غير المالية (تتمة)

في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة للبنود المسجلة في قائمة المركز المالي من الأسواق المالية النشطة، تحدد قيمتها العادلة باستخدام طرق تقييم ملائمة تشمل على استخدام نماذج تقييم. تؤخذ المدخلات إلى هذه الطرق من خلال الأسواق القابلة لللاحظة 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 للبنود في هذه القوائم المالية 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 ١٢١٠٠٠٩٣٤) وشركة باركود (ترخيص رقم ٢٠٢٢)؛ شركة منصات وباركود) كما هو موضح عنه في إضاح ٧. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويملكون مؤهلات مهنية معترف بها وخيرة حديثة في موقع وفترة الاستثمار العقارية التي تم تقييمها.

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

فيما يلي بيان بالافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر:

المعدل	٢٠٢٢	٢٠٢٣	الافتراضات الرئيسية	طريقة التقييم
٨,٣٠ - ٦	٨	٨,٥٠ - ٧	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل
		١٠ - ٨	معدل الخصم (%)	التدفقات النقدية المخصومة

١٨ - عقود الإيجار التشغيلي

فيما يلي بيان الحد الأدنى لذمم الإيجار المدينة بموجب عقود الإيجار التشغيلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	أقل من سنة
ريال سعودي	ريال سعودي	أقل من سنة
١٣١,١٥١,٣٣٦	١٣٩,٢٦٠,٠٤٣	أقل من سنة
٤١٢,٢٢٢,٥٠٠	٣٦٤,١٠١,٠٢٨	أقل من سنة وأقل من خمس سنوات
٣١٠,٤٤٨,٠٣١	٢٧١,٩٦٨,٢٤٦	أقل من خمس سنوات
٨٥٣,٨٢١,٨٦٧	٧٧٥,٣٢٩,٣١٧	

يقوم الصندوق بإبرام عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجرين بشأن مساحات في عقاراته الاستثمارية. وتتراوح فترات الإيجار الأولية عادةً بين ٣ سنوات و٢٠ سنة. تتضمن شروط عقود الإيجار بشكل عام على أن يدفع المستأجر الإيجار الأساسي، مع وجود شروط بشأن الزيادات التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار. وتقع مسؤولية إصلاح وصيانة العقار والتأمين عليه على عاتق المستأجر على مدى فترة الإيجار. بلغ دخل إيجار العقارات الاستثمارية المثبت من قبل الصندوق خلال السنة ١٤١,٢٥٤,٠٩٤ ريال سعودي (٢٠٢٢: ١٥٨,٤٥٢,٧٢٥ ريال سعودي).

١٩ - إدارة المخاطر المالية

إن أنشطة الصندوق تعرّضه لمخاطر مالية متعددة تمثل في مخاطر أسعار السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يقع على عاتق مدير الصندوق مسؤولية تحديد المخاطر وإدارتها. يقوم مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على مدير الصندوق، وهو المسئول النهائي عن إدارة المخاطر العامة للصندوق.

يوجد لدى الصندوق وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به والتي تحدد استراتيجية العمل العامة الخاصة به ومدى تحمله للمخاطر وفلسفته إدارة المخاطر بوجه عام، وهو ملزم باتخاذ الإجراءات اللازمة لإعادة توازن المحفظة بما يتوافق مع إرشادات الاستثمار.

١-١٩ مخاطر السوق

يخضع الصندوق للظروف العامة للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، والذي يتأثر في حد ذاته بعدة عوامل، على سبيل المثال لا الحصر، النمو العام للاقتصاد الكلي في المملكة، وأسعار العمولة، والعرض والطلب، ومدى توفر التمويل، وميول المستثمرين، والسيولة، والمتطلبات النظامية والتنظيمية. ترافق إدارة الصندوق بشكل منتظم التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية بشكل عام وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس جوهرياً بالنسبة للصندوق.

مخاطر أسعار العمولات

تتمثل مخاطر أسعار العمولات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداء مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العمولات السائدة في السوق. تنشأ مخاطر أسعار العمولة التي يتعرض لها الصندوق من القرض قصير الأجل، ويتم تحديد هذه الأسعار بالرجوع إلى سبيور وهو ما يعرض الصندوق لمخاطر أسعار العمولة المتعلقة بالتدفقات النقدية.

يقوم الصندوق بتحليل تعرّضه لمخاطر أسعار العمولة بشكل منتظم من خلال مراقبة اتجاهات أسعار العمولات، ويرى أن أثر هذه التغيرات ليس جوهرياً بالنسبة للصندوق.

إن الزيادة / النقص في سعر العمولة بنسبة ١٪، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، كان من شأنه أن يؤدي إلى صافي زيادة / نقص في إجمالي الدخل الشامل للصندوق بمبلغ قدره ٣,٨٣٤,٠٧٥ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٦,٠٨٩,٩٩٢ ريال سعودي).

٢-١٩ مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر الخسارة المالية للصندوق في حالة عدم وفاء العميل أو الطرف الآخر بالتزاماته التعاقدية تجاه أداء مالية ما. وكما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق نقديه وشبه نقديه، وذمم إيجار مدينة وذمم مدينة أخرى كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالصندوق يقارب القيمة الدفترية للموجودات المالية كما هو موضح عنه في هذه القوائم المالية. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة الأرصدة القائمة على أساس مستمر.

وبالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، فإن الصندوق يتعامل فقط مع بنوك ذات سمعة جيدة وتصنيف ائتماني مرتفع.

يقوم الصندوق بتطبيق الطريقة المبسطة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، والتي ستستخدم مخصص الخسائر المتوقعة على مدى العمر بشأن ذمم الإيجار المدينة.

٣-١٩ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال لوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. تنشأ مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يقارب القيمة العادلة له. وتنتمي إدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة توفر الأموال الكافية بصورة منتظمة لوفاء بالتعهدات المستقبلية.

١٩ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٣-٣ مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول أدناه تواریخ استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على أساس الدفعات التعاقدية غير المخصومة:

عند الطلب ريال سعودي	خلال ١٢ شهر ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهر ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
-	-	-	٢٠٣,٠٨٨,٩٧٥
٦٧٩,٢٢٥	-	-	٦٧٩,٢٢٥
٢١,٦٣٩,٧٧٢	-	٢١,٦٣٩,٧٧٢	٢١,٦٣٩,٧٧٢
٦٧٩,٢٢٥	٢١,٦٣٩,٧٧٢	٢٠٣,٠٨٨,٩٧٥	٢٢٥,٤٠٧,٩٧٢
٢٠٣,٠٨٨,٩٧٥			٢٠٣,٠٨٨,٩٧٥
٦٧٩,٢٢٥			٦٧٩,٢٢٥
٢١,٦٣٩,٧٧٢			٢١,٦٣٩,٧٧٢
٢٠٣,٠٨٨,٩٧٥			٢٢٥,٤٠٧,٩٧٢

عند الطلب ريال سعودي	خلال ١٢ شهر ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهر ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
-	-	-	٤٥٣,٦٣٥,٩٧٥
٣٩,١٥٥,٧٠١	-	-	٣٩,١٥٥,٧٠١
١,٥٠٧,٧٢١	-	١,٥٠٧,٧٢١	١,٥٠٧,٧٢١
٣٩,١٥٥,٧٠١	١,٥٠٧,٧٢١	٤٥٣,٦٣٥,٩٧٥	٤٩٤,٢٩٩,٣٩٦
٣٩,١٥٥,٧٠١			٣٩,١٥٥,٧٠١
١,٥٠٧,٧٢١			٤٥٣,٦٣٥,٩٧٥
٤٩٤,٢٩٩,٣٩٦			٤٩٤,٢٩٩,٣٩٦

٢٠ - القطاعات التشغيلية

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

٢١ - توزيعات الأرباح

تم توزيع الأرباح التالية وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل ٩٠٪ على الأقل من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

٣١ دسمبر ٢٠٢٣

تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح	فتره توزيعات الأرباح	من	٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٧ مارس ٢٠٢٣	٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٠٢٢	٣٧,٣٠١,٩٥٧
٢٢ مايو ٢٠٢٣	٢٠٢٢ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٣	٢٠٢٣	٣٧,٣٠١,٩٥٧
٢ أغسطس ٢٠٢٣	٢٠٢٢ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٢٠٢٣	٣٧,٣٠١,٩٥٧
١٩ نوفمبر ٢٠٢٣	٢٠٢٢ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٢٠٢٣	٣٧,٣٠١,٩٥٧
١٤٩,٢٠٧,٨٢٨	٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٠٢٣	٣٧,٣٠١,٩٥٧

- ٢١ توزيعات الأرباح (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

ريل سعودي	فترة توزيعات الأرباح	تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح
٣٧,٣٠١,٩٥٧	من ١ أكتوبر ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٧ مارس ٢٠٢٢
٣٧,٣٠١,٩٥٧	من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢	٢٥ مايو ٢٠٢٢
٣٧,٣٠١,٩٥٧	من ١ إبريل ٢٠٢٢ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	١ سبتمبر ٢٠٢٢
٣٧,٣٠١,٩٥٧	من ١ يوليو ٢٠٢٢ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٢٨ نوفمبر ٢٠٢٢
١٤٩,٢٠٧,٨٢٨		

- ٢٢ الزكاة وضريبة الدخل

أصدرت وزارة المالية قراراً وزارياً رقم ٢٩٧٩١ بتاريخ ١٤٤٤ هـ (الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٢٢) بشأن بعض قواعد جبائية الزكاة التي يتعين على الصناديق الاستثمارية في المملكة العربية السعودية الالتزام بها والمعمول بها للسنة المالية ٢٠٢٣. ووفقاً للقرار الوزاري، لا يخضع الصندوق لجبائية الزكاة أو ضريبة الدخل، ومع ذلك سيتعين عليه تقديم إقرار معلومات إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣. إن الموعد النهائي لتقديم الإقرارات إلى الهيئة هو ٣٠ إبريل ٢٠٢٤.

- ٢٣ الأحداث اللاحقة لتاريخ إعداد القوائم المالية

في ٥ فبراير ٢٠٢٤، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٣٧,٣٠١,٩٥٧ ريال سعودي والتي تمثل ٩٠٪ على الأقل من صافي الأرباح السنوية للصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

وبتاريخ ١٨ فبراير ٢٠٢٤، تم نقل صك ملكية الأرض التجارية التي تقع بمدينة جدة على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز بحي الزهراء وتبلغ مساحتها ١٦١,٢٧٦ متر مربع إلى الصندوق (إيضاح ٦).

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 الاتفاقية البيع والشراء. وتضمن إتمام هذا البيع الوفاء بكافة الالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في الاتفاقية، بما في ذلك نقل صك ملكية العقار إلى المشتري، واستلام متحصلات البيع بمبلغ ٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

- ٢٤ أرقام المقارنة

أعيد تبويب بعض أرقام المقارنة للفترة السابقة لتنماشى مع عرض الحسابات في الفترة الحالية.

- ٢٥ آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢٢: ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٣).

- ٢٦ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٥ رمضان ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٥ مارس ٢٠٢٤).