

صندوق جدوى ريت بالريال السعودي
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
القوائم المالية الموجزة (غيرمراجعة)
للفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٨

Alliance Chartered Accountants

License no. (735)
2526 Abo Bakr Al Siddiq Road, Al Taawun
P. O. Box 6888, Riyadh 12475
Kingdom of Saudi Arabia
T: +966 11 269 4419
F: +966 11 269 3516
www.aca.com.sa



اللتيد واليحيى محاسبون قانونيون

ترخيص رقم (٧٣٥)
٢٥٢٦ طريق أبو بكر الصديق، حي التعاون
ص.ب ٦٨٨٨ الرياض ١٢٤٧٥
المملكة العربية السعودية
تليفون: +٩٦٦١١٢٦٩٤٤١٩
فاكس: +٩٦٦١١٢٦٩٣٥١٦

تقرير فحص المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت بالريال السعودي

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق جدوى ريت بالريال السعودي ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨، وقوائم الدخل الشامل والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية الأولية الموجزة للفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٨، وملخصًا بالسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن إدارة الصندوق مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها بشكل عادل وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إظهار نتيجة فحص هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقًا للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشمل فحص القوائم المالية الأولية الموجزة على توجيه استفسارات، بشكل أسامي، إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص أقل نطاقًا إلى حد كبير من المراجعة التي تتم وفقًا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. عليه، فإننا لا نبيدي رأي مراجعة.

نتيجة الفحص

بناءً على فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن اللتيد واليحيى محاسبون قانونيون

تركي عبد المحسن اللتيد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)



الرياض: ١٢ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ

(٢٥ يوليو ٢٠١٨)

صندوق جدوى ريت بالريال السعودي
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

ريال سعودي	إيضاح	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
١,٥٤٢,٥٦٧,٢٧٩	٥	عقارات استثمارية
		الموجودات المتداولة
٢٣,٠٨٨,٠٠١		دعم إيجار مدينة
١٣,٤٤١,٨١٥		مصاريف مدفوعة مقدما وضرورية قيمة مضافة مدفوعة
١٩,٣٢٤,٠٩١	٧	أرصدة لدى البنوك
٦٥,٨٥٣,٩٠٧		إجمالي الموجودات المتداولة
١,٦٠٨,٤٢١,١٨٦		إجمالي الموجودات
		المطلوبات
		المطلوبات المتداولة
١٠,٢٤٦,٠٠٦	٩	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٥,٦٨٤,٠٧٣	٩	أنعاب إدارة مستحقة الدفع
٣٧٤,٢٨٧	٨	مصاريف مستحقة الدفع
١٦,٣٠٠,٣٦٦		إجمالي المطلوبات
١,٥٩٢,١٢٠,٨٢٠		صافي الموجودات
		الوحدات المصدرة
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١١	
		قيمة الوحدة
١٠,٠٨		
		القيمة العادلة لكل وحدة
١١,٠٣	٦	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق جدوى ريت بالريال السعودي
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٨

للفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٨	ريال سعودي	إيضاح	
	٥٢,١٢٨,٥٧٧		الدخل إيرادات إيجار من عقارات استثمارية
	(١٧,٦٥٢,٣٧١)	٥	المصاريف استهلاك
	(٥,٦٨٤,٠٧٣)	٩	أتعاب إدارة
	(٨٧١,٣١٣)		مصاريف عمومية وإدارية
	(٢٤,٢٠٧,٧٥٧)		
	٢٧,٩٢٠,٨٢٠		إجمالي الدخل الشامل

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

للفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٨	إيضاح	ريال سعودي
٢٧,٩٢٠,٨٢٠		النشاطات التشغيلية الدخل الشامل للفترة
١٧,٦٥٢,٣٧١	٥	التعديلات على البنود غير النقدية والبنود الأخرى: استهلاك
٤٥,٥٧٣,١٩١		
(٣٣,٠٨٨,٠٠١)		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: ذمم إيجار مدينة
(١٣,٤٤١,٨١٥)		مصاريف مدفوعة مقدما وضريبة قيمة مضافة مدفوعة
١٠,٢٤٢,٠٠٦		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٥,٦٨٤,٠٧٣		أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٣٧٤,٢٨٧		مصاريف مستحقة الدفع
١٥,٣٤٣,٧٤١		صافي النقدية من النشاطات التشغيلية
(٥٤٣,٦٦٦,٦٥٠)	٥	النشاطات الاستثمارية شراء عقارات استثمارية
(٥٤٣,٦٦٦,٦٥٠)		صافي النقدية المستخدمة في النشاطات الاستثمارية
٥٦٣,٤٤٧,٠٠٠	١١	النشاطات التمويلية متحصلات من وحدات مباحة
(١٥,٨٠٠,٠٠٠)	١٤	توزيعات أرباح
٥٤٧,٦٤٧,٠٠٠		صافي النقدية من النشاطات التمويلية
١٩,٣٢٤,٠٩١		صافي الزيادة في الرصدة لدى البنوك
١٩,٣٢٤,٠٩١		الرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة
١,٠١٦,٥٥٣,٠٠٠		المعاملات غير النقدية عقارات استثمارية (تعويضات مقابل بيع وحدات)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

إجمالي صافي موجودات مالكي الوحدات ريال سعودي	الدخل المتراكم ريال سعودي	وحدات الصندوق ريال سعودي	
٥٦٣,٤٤٧,٠٠٠	-	٥٦٣,٤٤٧,٠٠٠	إصدار وحدات
١,٠١٦,٥٥٣,٠٠٠	-	١,٠١٦,٥٥٣,٠٠٠	- نقدًا
١,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠	- مقابل غير نقدي
٢٧,٩٢٠,٨٢٠	٢٧,٩٢٠,٨٢٠	-	الدخل الشامل للفترة
(١٥,٨٠٠,٠٠٠)	(١٥,٨٠٠,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح
١,٥٩٢,١٢٠,٨٢٠	١٢,١٢٠,٨٢٠	١,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية الفترة

٣٠ يونيو ٢٠١٨

١- عام

صندوق جدوى ريت بالريال السعودي ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مقفل متوافق مع الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. يبلغ رأسمال الصندوق ١,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ومقسم إلى ١٥٨,٠٠٠,٠٠٠ وحدة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتמיד حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

تم إدارة الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٣٧٠٠٦٠٣٤ ("مدير الصندوق").

تم تأسيس المنشآت التالية واعتمادها من قبل هيئة السوق المالية كشركات ذات أغراض خاصة لصالح الصندوق العقاري:

(١) شركة تطوير المناطق العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة بالسجل التجاري ١٠١٠٣٨٥٣٢٢.

(٢) شركة جدوى المشاعر العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة بالسجل التجاري ١٠١٠٤٩٥٥٥٤.

يتمثل الهدف الرئيسي للاستثمار في الصندوق في توفير دخل منتظم للمستثمرين من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية، باستثناء المدن المقدسة، مكة المكرمة والمدينة المنورة.

في حين أن الصندوق سوف يستثمر بشكل أساسي في الأصول العقارية المطورة الجاهزة للاستخدام، فإنه قد يستثمر بشكل استثنائي في مشاريع التطوير العقاري بقيمة لا تتجاوز ٢٥٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق بهدف تحقيق زيادة في قيمة الوحدة؛ شريطة أن (١) يتم استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي أصول الصندوق في الأصول العقارية المطورة التي تولد الدخل الدوري، و (٢) لا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية في ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية في ٢٣ محرم ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦). والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام
تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة (القوائم المالية) وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ (التقرير المالي الأولي) والصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والمعتمدة في المملكة العربية السعودية.

٢-٣ أسس القياس

تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية.

٣-٣ استخدام التقديرات

خلال دورة الأعمال العادية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات واقتراضات تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والاقتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إثبات مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات والفترات المستقبلية التي تتأثر بهذه التعديلات.

٤-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، باعتباره العملة الوظيفية للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية إلى أقرب ريال سعودي.

٤- السياسات المحاسبية الهامة

نورد فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية:

١-٤ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من عقارات مكتملة البناء محتفظ بها لغرض تحقيق إيرادات إيجار أو لزيادة رأس المال أو كليهما. تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة بعد خصم الاستهلاك المتراكم و/أو خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. تتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري قائم في وقت تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الإثبات.

يتم استهلاك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. تدرج الأراضي، من ناحية أخرى، بالتكلفة. يتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية في إيضاح ٥.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٥.

٢-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تضر الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد والذي يمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة العالية، أيهما أعلى. عندما تنعكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى التقدير المعدل للقيمة القابلة للاسترداد، ولكن يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في قيمة الموجودات أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كدخل مباشرة في قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة.

٣-٤ النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والاستثمارات القابلة للتحويل بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة ويكون استحقاتها ثلاثة أشهر أو أقل عند شرائها.

٤-٤ الأدوات المالية

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

١-٤-٤ الإثبات الأولي وقياس الأدوات المالية

يقوم الصندوق في الأصل بإثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما يصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يظهر القياس الأولي للأداة المالية بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، في حالة موجودات مالية أو مطلوبات مالية غير مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بالاستحواذ على أو إصدار الموجودات المالية أو المطلوبات المالية. يتم إدراج تكاليف معاملات الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة الدخل الشامل.

٢-٤-٤ الموجودات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

يتم قياس الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. هناك معياران يستخدمان لتحديد كيفية تصنيف الموجودات المالية وقياسها:

(أ) نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات المالية؛ و

(ب) خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا نشأت الشروط التعاقدية للأصل المالي في تاريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والعملية على المبلغ الأصلي القائم. خلاف ذلك، يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

لا يوجد لدى الصندوق موجودات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات أصل مالي عندما تنتهي حقوق التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عند قيام الصندوق بتحويل جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالموجودات المالية بشكل جوهري، ولم يحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

٤-٤	السياسات المحاسبية الهامة - تنمة
٤-٤	الأدوات المالية - تنمة
٣-٤-٤	الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
	يقوم الصندوق بصورة مستقبلية بتقويم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين كجزء من موجوداته المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وتمسند خسائر الائتمان المتوقعة على خسائر الائتمان المتوقعة لفترة ١٢ شهراً وخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. تمثل خسائر الائتمان المتوقعة لفترة ١٢ شهراً جزءاً من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الناتجة عن أحداث الإخفاق في السداد للأدوات المالية التي يمكن تحقيقها في خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير المالي. ولكن عندما تكون هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، سوف يستند المخصص على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. عند عدم وجود بند مالي هام في الأدوات المالية المثبتة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يمكن للصندوق استخدام منهجية مبسطة وتقييم المخصص على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر باستخدام مصفوفة المخصص المستقبلي.
	كما في نهاية الفترة، لدى الصندوق أرصدة لدى البنوك ودمم إيجار مدينة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة.
	تمثل الأرصدة لدى البنوك ودائع تحت الطلب لدى مؤسسات مالية ذات سمعة جيدة وذات تصنيف ائتماني من الدرجة الاستثمارية. إن هذه المؤسسات المالية ذات رأسمال كبير وعالية السيولة بشكل كاف. كما أنها تلتزم بالمتطلبات الصارمة للجهة الرقابية فيما يتعلق بمتطلبات كفاية رأس المال والسيولة. علاوة على ذلك، وبناء على المراجعة الاقتصادية بشكل عام وتقييم توقعات المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية وتحديداً من قبل المحلل المالي ذي السمعة الجيدة والوكالات الأخرى، تعتقد الإدارة أن المؤسسات المالية سوف تستمر في كفاية رأسمالها الإيجابي لمتطلبات السيولة. وعليه، تعتقد الإدارة أنه لا يلزم تجنب أي مخصص في هذه المرحلة.
	فيما يتعلق بدمم الإيجار المدينة، فهي تمثل ذمم مدينة قصيرة الأجل وهي متداولة ويتم تسويتها خلال فترة زمنية قصيرة للغاية. لم يتم تجنب أي مخصص لذمم الإيجار المدينة حيث تتوقع الإدارة أن تكون الذمم المدينة قابلة للاسترداد بالكامل.
٤-٤-٤	المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق
	يتم قياس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يمثل معدل العمولة الفعلي السعر الذي يخصم المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة خلال العمر المتوقع للمطلوبات المالية، أو عند الاقتضاء، خلال فترة أقصر إلى صافي القيمة الدفترية عند الإنبات الأولى.
	يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات مطلوبات مالية (أو جزء منها) من قائمة المركز المالي عندما يتم إطفائها فقط، أي عندما يتم دفع الالتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو تنتهي صلاحيته.
	تشتمل المطلوبات المالية للصندوق على الدائنين المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأتعاب الإدارة المستحقة الدفع والمصاريف المستحقة الدفع.
٥-٤-٤	مقاصة الأدوات المالية
	تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية للتسوية على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.
٥-٤	المخصصات
	يتم إثبات المخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام حالي (قانوني أو متوقع) نتيجة لحدث سابق، ومن المحتمل أن يكون التدفق الصادر للموارد المتضمنة منافع اقتصادية مطلوبة لتسوية الالتزام ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به.
٦-٤	إثبات الإيرادات
	يتم إثبات دخل الإيجار من عقود الإيجارات التشغيلية للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت خلال فترة العقد.
٧-٤	أتعاب الإدارة
	يقوم مدير الصندوق بدفع أتعاب الإدارة بمعدل ٠,٧٥٪ سنوياً من صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق، يتم احتساب أتعاب الإدارة ويستحق دفعها على أساس نصف سنوي بصورة متأخرة.

- ٤- السياسات المحاسبية الهامة - تمة
- ٨-٤ الزكاة
إن الزكاة من مسئولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجب لهما أي مخصص في القوائم المالية.
- ٩-٤ صافي قيمة الموجودات
تحتسب قيمة صافي الموجودات للوحدة المفصّل عنها في القوائم المالية بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات التي تصدر في نهاية الفترة.
- ١٠-٤ توزيعات الأرباح
لدى الصندوق سياسة توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه، ولا يشمل ذلك الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية والاستثمارات الأخرى.
- ١١-٤ المصاريف
تتضمن المصاريف العمومية والإدارة التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تشكل على وجه التحديد جزءاً من تكلفة المبيعات كما هو متطلب بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي.
- ١٢-٤ المعايير السارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨
قام الصندوق باتباع المعايير الجديدة التالية الصادرة والسارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨:
- ١-١٢-٤ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، الأدوات المالية
يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ منهجية جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية التي تعكس نموذج الأعمال الذي تدار من خلاله الموجودات وخصائص التدفّقات النقدية للموجودات. كما يتضمن المعيار ثلاث فئات تصنيف أساسية للموجودات المالية: التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة، وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يقوم المعيار بإلغاء الفئات الحالية للموجودات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق والقروض والذمم المدينة والموجودات المتاحة للبيع. يعتقد الصندوق، بناءً على تقييمه، أن متطلبات التصنيف الجديدة ليس لها أي أثر على المحاسبة عن الموجودات المالية.
- قام المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ بإحلال نموذج الخسارة المتكبدة محل نموذج خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية. وهذا يتطلب إصدار حكم هام بشأن الكيفية التي تؤثر بها التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسائر الائتمان المتوقعة، والتي سيتم تحديدها على أساس المتوسط المرجح. سوف ينطبق نموذج الانخفاض في القيمة الجديد على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يعتقد الصندوق، بناءً على تقييمه، أنه لا يوجد أي أثر هام على القوائم المالية من اتباع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ فيما يتعلق بخسائر الائتمان المتوقعة.
- ٢-١٢-٤ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥، الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
يضع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ نموذجاً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء. وبموجب المعيار، يتم إثبات الإيرادات بمبلغ يعكس القيمة التي تتوقع المنشأة أن تحصل عليها في مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل. لم يكن لتطبيق هذا المعيار أي أثر على المبالغ الواردة في هذه القوائم المالية.

٥- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

الوصف	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
أراضي	٤٥٦,٤٧٢,٠١١	-	٤٥٦,٤٧٢,٠١١
برج صحيفة اليوم	١٦٠,١٧٣,٩٥٥	١,٣٥٣,١١٦	١٥٨,٨٢٠,٨٣٩
كلية المعرفة	٩٧,٤٣٩,٨٥٧	١,٣٩٧,٧٠٣	٩٦,٠٤٢,١٥٤
مستودع السلي	١٤٧,٥٣٤,٤٢٥	٢,٧٤٩,٤٦٤	١٤٤,٧٨٤,٩٦١
مجمع مارقيلا السكني	٤٩٢,٦٩٦,٨٣٨	٨,٨٥١,١٣٣	٤٨٣,٨٤٥,٧٠٥
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٠٥,٩٠٢,٥٦٤	٣,٣٠٠,٩٥٥	٢٠٢,٦٠١,٦٠٩
	١,٥٦٠,٢١٩,٦٥٠	١٧,٦٥٢,٣٧١	١,٥٤٢,٥٦٧,٢٧٩

١-٥ تتراوح الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية حسب تقديرات مقيم مستقل من ٣٠ إلى ٥٠ سنة.

٢-٥ تشمل الأراضي المملوكة على أراضي مكتسبة تم تشييد المباني عليها. استحوذ الصندوق على عقارات في الرياض والخبر والدمام تبلغ مساحتها الإجمالية ٢,٣٩,٥٠٢,٣٧٧ متر مربع. تم دفع جزء من المقابل المدفوع للعقارات نقدًا وتمت تسويته جزئيًا من خلال إصدار ١٠١,٦٥٥,٣٠٠ وحدة من الصندوق.

٣-٥ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

١-٣-٥ برج صحيفة اليوم

هذا العقار عبارة عن ١٦ طابقًا مع طابق سفلي من ٣ طوابق، وهو مبنى مكاتب يقع في حي الحسام، مدينة الدمام.

٢-٣-٥ كلية المعرفة

هذا العقار عبارة عن منشأة تعليمية تم إنشاؤها بالكامل في حي الديرة، بالرياض.

٣-٣-٥ مستودع السلي

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

٤-٣-٥ مجمع مارقيلا السكني

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

٥-٣-٥ مجمع الفنار السكني والتجاري

هذا العقار هو مشروع متعدد الاستخدامات يتكون من وحدات سكنية وتجارية يقع في الركن الجنوبي الغربي من شارع الملك فيصل وشارع ١، داخل حي الروابي، بالخبر.

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

طبقاً للمادة ٢١ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقويم موجودات الصندوق بناءً على عمليتي تقويم يتم إعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، ووفقاً للمتطلبات في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج الاستثمارات في العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجدت، في هذه القوائم المالية. عليه، وبغرض عرض المعلومات فقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه ولم تتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين وهم شركة فاليو سترات و شركة وايت كيويس. كما في ٣٠ يونيو، كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	
٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠	٢٨٨,٩٠٠,٠٠٠	٣١٨,٠٠٠,٠٠٠	برج صحيفة اليوم
٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠	٢٢٠,٧٠٠,٠٠٠	٢٢٨,٥٠٠,٠٠٠	كلية المعرفة
٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠	٢٣٥,٣٠٠,٠٠٠	٢٧٦,٠٠٠,٠٠٠	مستودع السلي
٦٤٥,١٠٠,٠٠٠	٦٤٥,٢٠٠,٠٠٠	٦٤٥,٠٠٠,٠٠٠	مجمع مارفيلا السكني
٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٩,٧٠٠,٠٠٠	٢٦٨,٣٠٠,٠٠٠	مجمع الفنار السكني والتجاري
١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠	١,٦٤٩,٨٠٠,٠٠٠	١,٧٣٥,٨٠٠,٠٠٠	

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

تم تقييم العقارات الاستثمارية مع الأخذ بعين الاعتبار عدد من العوامل، من بينها المنطقة ونوع العقار. فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل التكلفة:

(١) فيما يلي تحليل بالأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٣٠ يونيو ٢٠١٨	
ريال سعودي	
١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠	القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات
١,٥٤٢,٥٦٧,٢٧٩	ناقصاً: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٥)
١٥٠,٢٣٢,٧٢١	أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم القيمة العادلة
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة
٠,٩٥	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

٣٠ يونيو ٢٠١٨

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

(ب) فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٣٠ يونيو ٢٠١٨ ريال سعودي	
١,٥٩٢,١٢٠,٨٢٠	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية
١٥٠,٢٣٢,٧٢١	أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم العقارات (إيضاح ١.٦)
١,٧٤٢,٣٥٣,٥٤١	صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة

(ج) فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات.

٣٠ يونيو ٢٠١٨ ريال سعودي	
١٠,٠٠٨	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية
٠,٩٥	الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على حساب الأرباح غير المحققة بناءً على تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ١.٦)
١١,٠٠٣	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٧- الرصيد لدى البنك

اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠١٨، يتم حفظ اثنين من أربعة حسابات مصرفية للصندوق نيابة الشركات ذات الغرض الخاص في البنك السعودي الفرنسي مع إجمالي ١٦٨,٨٧٢ ريال سعودي.

٨- المصاريف المستحقة الدفع

٣٠ يونيو ٢٠١٨ ريال سعودي	
١٦٢,٦٣٠	أتعاب حفظ
١٢٠,٨٢٢	أتعاب ادراج
٥١,٢٥٠	أتعاب تقييم عقارات
٢٨,١٤١	أتعاب قانونية ومهنية
١٠,٠٠٠	أتعاب إشراف مجلس الإدارة
١,٤٤٤	أخرى
٣٧٤,٢٨٧	

٩- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصبتها

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

الفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٨	ريال سعودي	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الجهة ذات العلاقة
(٣٤,٠٢١)		مدفوع نيابة عن الصندوق	مدير صندوق	شركة جدوى للاستثمار
(٥,٦٨٤,٠٧٣)		أتعاب إدارة (إيضاح ١-٩)		
(٥٦,١٩٥)		أتعاب إدارة (إيضاح ٢-٩)		
٣٦,١٣٠,٠٠٠		إيرادات إيجار من عقارات استثمارية	مالك وحدات	شركة عبد القادر المهديب وأولاده
(٨٠,٠٠٠)		أتعاب إدارة ممتلكات		
(١٠,٠٩٣,٣٩٩)		مدفوع نيابة عن الصندوق	مالك وحدات	دار اليوم للصحافة والنشر والطباعة
٦,٤٠٠,٠٠٠		إيرادات إيجار من عقارات استثمارية	مالك وحدات	كلية المعرفة للعلوم والتقنية

١-٩ أتعاب الإدارة

في مقابل إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق المحسوبة والمستحقة الدفع على أساس نصف سنوي بصورة متأخرة.

٢-٩ أتعاب المدير الإداري

يقوم المسؤول، وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، بتحميل الصندوق أتعاب إدارية تبلغ ١٢٩,٠٠٠ ريال سعودي وتخضع لنسبة ٣٪ كزيادة سنوية.

فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة الرئيسية في نهاية الفترة:

المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠١٨	ريال سعودي	
١٠,٠٩٣,٣٩٩		دار اليوم للصحافة والنشر والطباعة
٨٠,٠٠٠		شركة عبد القادر المهديب وأولاده
٣٤,٥٨٦		مالكي الوحدات - ارباح غير مدفوعة
٣٤,٠٢١		شركة جدوى للاستثمار
١٠,٢٤٧,٠٠٦		

١٠- تعويضات أعضاء مجلس الإدارة المستقلين

خلال الفترة، تم ادراج المصاريف التالية المتعلقة بأعضاء مجلس الإدارة المستقلين ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

للفترة من ١١ فبراير
٢٠١٨ حتى ٣٠ يونيو
٢٠١٨
ريال سعودي

١٠,٠٠٠

أتعاب إشراف مجلس الإدارة

١١- معاملات الوحدة

فيما يلي ملخص المعاملات في وحدات الصندوق للفترة:

٣٠ يونيو ٢٠١٨
بالأرقام

٥٦,٣٤٤,٧٠٠

١٠١,٦٥٥,٣٠٠

١٥٨,٠٠٠,٠٠٠

وحدات مصدرية خلال الفترة بمقابل نقدي (إيضاح ١١-١)
وحدات مصدرية خلال الفترة بمقابل غير نقدي (إيضاح ١١-٢)

الوحدات في نهاية الفترة

١-١١ خلال الفترة، أصدر الصندوق ٥٦,٣٤٤,٧٠٠ وحدة بقيمة ٥٦٣,٤٤٧,٠٠٠ ريال سعودي للجمهور.

٢-١١ خلال الفترة، أصدر الصندوق ١٠١,٦٥٥,٣٠٠ وحدة كمقابل لشراء عقارات استثمارية (إيضاح ٥).

١٢- قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين أطراف متعاملة 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

يتم تصنيف كافة الأدوات المالية التي يتم لها إثبات القيمة العادلة أو الإفصاح عنها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، استنادًا إلى مدخلات المستوى الأدنى الهامة بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل، على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في السوق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢: طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣: طرق تقييم لا تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

١٢- الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من الأرصدة لدى البنوك ودمم الإيجار المدينة، بينما تتكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأتعاب الإدارة المستحقة الدفع والمصاريف المستحقة الدفع. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف كثيرًا عن قيمها الدفترية.

١٢- قياس القيمة العادلة - تنمة

٢-١٢ الموجودات غير المالية

بوضح الجدول التالي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصّل عنها:

٣٠ يونيو ٢٠١٨	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	-	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠	-	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠
كلية المعرفة	-	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠	-	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠
مسودع العملي	-	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠	-	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠
مجمع مارقيلا السكني	-	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠	-	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
	-	١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠	-	١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠

عند عدم إمكانية اشتقاق القيمة العادلة للبنود المفصّل عنها في هذه القوائم المالية من الأسواق النشطة، فإنه يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام مجموعة متنوعة من أساليب التقييم التي تتضمن استخدام نماذج التقييم. يتم أخذ مدخلات هذه النماذج من أسواق قابلة للملاحظة حينما أمكن، ولكن عندما يكون ذلك غير ممكن، فإنه يتطلب إجراء تقدير لتحديد القيمة العادلة. تشمل التقديرات على اعتبارات السيولة ونماذج المدخلات المتعلقة ببنود مثل مخاطر الائتمان والارتباط والتقلبات.

قد تؤثر التغيرات في الافتراضات حول هذه العوامل على القيمة العادلة للبنود المفصّل عنها في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

تم تقويم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل فالويسترات ووايت كيويز كما تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٦، وهما مقبوعين مستقلين معتمدين بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وخبرة حديثة في موقع وثقة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لمعايير التقييم الخاصة بالمعهد الملكي للمقيمين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة حديثاً عن مجلس معايير التقييم الدولي، والتي تطبيقها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). وتشمل هذه النماذج منهجية رسمة الدخل وتكلفة الاستبدال المسهولة.

١٣- القطاعات التشغيلية

يتم تنظيم الصندوق في قطاع تشغيل واحد. إن كافة أنشطة الصندوق مترابطة ويتوقف كل نشاط على الأنشطة الأخرى. عليه، تستند كافة القرارات التشغيلية الهامة على تحليل الصندوق كقطاع واحد.

١٤- توزيعات الأرباح

في ١٦ أبريل ٢٠١٨، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ إلى ٣١ مارس ٢٠١٨ بمبلغ ١٥,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي نصت على توزيع ما لا يقل عن ٩٠% من قيمة صافي أرباح الصندوق السنوية.

في وقت لاحق، في ٢٣ يوليو ٢٠١٨، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٨ بمبلغ قدره ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي نصت على توزيع ما لا يقل عن ٩٠% من قيمة صافي أرباح الصندوق السنوية.

١٥- آخر يوم تقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠١٨.

١٦- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٢ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٥ يوليو ٢٠١٨).

Adnee