

صندوق تعليم ريت
صندوق الإستثمارات العقارية التجارية
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)
القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
مع تقرير فحص المراجع المستقل



العظم والسديري
محاسبون قانونيون واستشاريون
عضو كرو هوروث الدولية

صندوق تعليم ريت

صندوق الإستثمارات العقارية التجارية

(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

مع تقرير فحص المراجع المستقل

صفحة

الفهرس

١	تقرير فحص القوائم المالية الأولية المختصرة
٢	قائمة المركز المالي الأولية المختصرة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة (غير مدققة)
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية المختصرة (غير مدققة)
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مدققة)
١٨-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)

تقرير فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

إلى / السادة مالكي الوحدات المحترمين
صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

مقدمة:

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية المختصرة المرفقة لصندوق تعليم ريت ("الصندوق") المدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") التي تضم قائمة المركز المالي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، والقوائم الأولية المختصرة للدخل الشامل والتغير في صافي الموجودات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى ("القوائم المالية الأولية المختصرة")، إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، ومسؤوليتنا هي إبداء إستنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص:

لقد قمنا بالفحص طبقاً لمعيار ارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية المختصرة من اجراء استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها طبقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لن تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور المهمة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية المراجعة. وعليه، فلن نبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج:

استناداً إلى فحصنا، فلم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة غير معدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

أمر آخر:

تم مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مراجع آخر وأصدر رأيه غير المعدل بخصوص هذه القوائم المالية بتقريرهم المؤرخ في ٣١ مارس ٢٠١٩.

العظم والسديري
محاسبون ومراجعون قانونيون



عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٢٢٥)



٠٤ ذو الحجة ١٤٤٠هـ (٠٥ أغسطس ٢٠١٩)
الرياض، المملكة العربية السعودية

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة المركز المالي الأولية المختصرة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة) ريال سعودي	ايضاح	
			الموجودات
٨,٩٩٥,٤٦٦	٥,٩١٢,٤٣٦		نقدية وشبه نقدية
٥,٨٦٥,٨٤١	١٠,٤٨١,٧٣٢	٨	موجودات مالية مقتناه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٧٢,٥٨١,٣٩٩	١٧٢,٥٨٩,٣٦٣	٩	صافي الاستثمار في عقد ايجار تمويلي
٨,١٠٠,١٨٤	١٠,٩٣٤,٧٠٨		موجودات أخرى
٣٣٧,٣٤٥,٠٠٠	٣٣٧,٣٤٥,٠٠٠	١٠	استثمارات عقارية
٥٣٢,٨٨٧,٨٩٠	٥٣٧,٢٦٣,٢٣٩		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٩٨٧,٢٢٦	٩٥٣,٦٣٠	١١	أتعاب إدارية مستحقة
٥,٤٧٣,٣٨٤	٧,٥٦١,٢٤٥		مطلوبات أخرى
٦,٤٦٠,٦١٠	٨,٥١٤,٨٧٥		إجمالي المطلوبات
٥٢٦,٤٢٧,٢٨٠	٥٢٨,٧٤٨,٣٦٤		صافي الأصول / وحقوق الملكية العائدة لحاملين الأسهم
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة
١٠,٣٢٢١	١٠,٣٦٧٦		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٣٠ يونيو ٢٠١٨ ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ ريال سعودي	ايضاح	
			الدخل
١١,٠١٥,٠٣٠	١٥,١٢١,١٠٤	١٢	دخل إيجار
١,٢٠٨,٢١٣	٥,٧٣٩,١٠٦	٩	دخل عقد إيجار تمويلي
٥,٥١٩	١١٥,٨٩١		ربح من موجودات مالية مقتناه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٢,٢٢٨,٧٦٢	٢٠,٩٧٦,١٠١		إجمالي الدخل
			المصاريف
(١,١١٢,٩٦٤)	(١,٨٩٦,٧٨٠)	١١	أتعاب إدارة الصندوق
(٥٢,٥٠٢)	(٩٤,٨٣٩)	١١	أتعاب حفظ
(٢٠٣,٩٠٢)	(٣٤٣,٣٩٨)		مصاريف أخرى
(١,٣٦٩,٣٦٨)	(٢,٣٣٥,٠١٧)		إجمالي المصاريف
١٠,٨٥٩,٣٩٤	١٨,٦٤١,٠٨٤		صافي دخل الفترة
--	--		الدخل الشامل الآخر
١٠,٨٥٩,٣٩٤	١٨,٦٤١,٠٨٤		إجمالي الدخل الشامل للفترة
			ربح السهم
٢٨,٥٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح للوحدات المصدرة
٠,٣٨١٠	٠,٣٦٥٥		ربح السهم

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق تعليم ريت
(مُدَار من قِبَل السَّعُودِي الْفَرَنْسِي كَابِيْتَال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية المختصرة (غير مدققة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٣٠ يونيو ٢٠١٨ ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ ريال سعودي	
٢٩٣,٣٣٩,٦٦٣	٥٢٦,٤٢٧,٢٨٠	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في بداية الفترة
١٠,٨٥٩,٣٩٤	١٨,٦٤١,٠٨٤	التغيرات من العمليات صافي دخل الفترة
--	--	الدخل الشامل الأخر
١٠,٨٥٩,٣٩٤	١٨,٦٤١,٠٨٤	إجمالي الدخل الشامل
--	--	التغيرات من عمليات الوحدات عائدات الوحدات المباعة
--	--	قيمة الوحدات المستردة
--	--	صافي التغيرات من عمليات الوحدات
(٩,١٢٠,٠٠٠)	(١٦,٣٢٠,٠٠٠)	توزيعات الأرباح خلال الفترة (إيضاح ١٣)
(٩,١٢٠,٠٠٠)	(١٦,٣٢٠,٠٠٠)	
٢٩٥,٠٧٩,٠٥٧	٥٢٨,٧٤٨,٣٦٤	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في نهاية الفترة
		معاملات الوحدات فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات خلال الفترة:
٢٨,٥٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية الفترة الوحدات المباعة وحدات مستردة
--	--	
--	--	صافي التغييرات في الوحدات
--	--	
٢٨,٥٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية الأولية المختصرة.

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠,٨٥٩,٣٩٤	١٨,٦٤١,٠٨٤	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		صافي دخل الفترة
		التعديلات لـ:
		ربح غير محققة عن موجودات مالية مقتناه بالقيمة العادلة من خلال
		الربح أو الخسارة
		إيجار مستحق القبض
(٥,٥١٩)	(١١٥,٨٩١)	
(١,٨٠٤,٥٠٣)	(٣,٠٩٢,٢٤٦)	
٩,٠٤٩,٣٧٢	١٥,٤٣٢,٩٤٧	
		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
		موجودات أخرى
--	٢٥٧,٧٢٢	
(١٤٠,٢٥٤)	(٣٣,٥٩٦)	
٢٠٠,٧٩٣	٢,٠٨٧,٨٦١	
٩,١٠٩,٩١١	١٧,٧٤٤,٩٣٤	
		صافي النقدية المحصلة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
		استرداد صافي الاستثمار في عقد إيجار تمويلي
٨١,٢٦٠	(٧,٩٦٤)	
(٥,٨٠٠,٠٠٠)	(٨,٠٠٠,٠٠٠)	٨
--	٣,٥٠٠,٠٠٠	شراء موجودات مالية مقتناه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
		بيع موجودات مالية مقتناه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥,٧١٨,٧٤٠)	(٤,٥٠٧,٩٦٤)	
		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٩,١٢٠,٠٠٠)	(١٦,٣٢٠,٠٠٠)	١٣
		توزيعات أرباح مدفوعة
(٩,١٢٠,٠٠٠)	(١٦,٣٢٠,٠٠٠)	
(٥,٧٢٨,٨٢٩)	(٣,٠٨٣,٠٣٠)	
		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
		صافي النقص في النقدية وشبه النقدية
٥,٩٢٢,٧٢٤	٨,٩٩٥,٤٦٦	
		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
١٩٣,٨٩٥	٥,٩١٢,٤٣٦	
		النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

صندوق تعليم ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية محتفظ به بالريال السعودي بناءً على اتفاقية مبرمة بين السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") والمستثمرين (مالكي الوحدات). بدأ الصندوق عملياته في ٣٠ مايو ٢٠١٧ ("تاريخ البدء") والذي يعتبر أول يوم لإدراج صندوق تعليم ريت في سوق الأسهم السعودية ("تداول"). إن عنوان إدارة الصندوق كما يلي:

السعودي الفرنسي كابيتال

ص ب ٢٣٤٥٤

الرياض ١١٤٢٦

المملكة العربية السعودية

إن مدة الصندوق هي تسعة وتسعين عاماً من تاريخ بدء العمليات ويمكن تمديد هذه المدة وفقاً للتقدير المطلق لمدير الصندوق بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

يتمثل الهدف الأساسي للصندوق في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع ما نسبته ٩٠% على الأقل مرة واحدة سنوياً من صافي أرباح الصندوق كتوزيعات أرباح إلى مالكي الوحدات. ويمكن للصندوق أن يفترض الأموال بشكل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية وذلك بحد أقصى قدره ٥٠% من إجمالي قيمة الموجودات الخاصة به.

تم اعتماد شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٨ مايو ٢٠١٧). بدأت أيام الاكتتاب في الصندوق بتاريخ ١٤ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٠ مايو ٢٠١٧) وانتهت بتاريخ ٢٠ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٦ مايو ٢٠١٧). وقد بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ٤ رمضان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٣٠ مايو ٢٠١٧). تم تحديث شروط وأحكام الصندوق بتاريخ ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٦ أغسطس ٢٠١٨) وفقاً لموافقة هيئة السوق المالية لإصدار وحدات جديدة.

إن السعودي الفرنسي كابيتال هو مدير الصندوق، كما أن شركة كسب المالية هي أمين حفظ الصندوق.

٢ - اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة ("التعليمات") الصادرة من قبل هيئة السوق المالية والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على جميع صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

٣ - أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية المختصرة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي ٣٤ "التقارير المالية المختصرة" الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("IASB") الذي تمت المصادقة عليه في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والبيانات الصادرة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ("SOCPA").

لا تتضمن هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية السنوية، وبالتالي، ينبغي قراءتها بالتزامن مع البيانات المالية السنوية المدققة للصندوق كما في وفي السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

تم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي حسب متطلبات السيولة.

تم إرفاق تحليل تواريخ الاستحقاق للموجودات والمطلوبات حسب الفترة المتوقع فيها استردادها أو تسويتها خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية الموجزة (متداول) وأكثر من ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية الموجزة (غير متداولة) في الإيضاح (١٦).

٣-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي، فيما عدا الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يعتبر أيضاً العملة الوظيفية للصندوق. وقد تم تقريب كافة المعلومات المالية المعروضة لأقرب ريال سعودي.

٤ - تأثير التغيير في السياسات المحاسبية بسبب اعتماد معايير جديدة

اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ ، اعتمد الصندوق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار. يتم الإفصاح عن السياسات المحاسبية لهذه المعايير الجديدة في إيضاح ٥ من هذه البيانات المالية الأولية المختصرة.

تم شرح تأثير تبني هذا المعيار أدناه:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار

قبل ٠١ يناير ٢٠١٩ ، يتبع الصندوق المعالجة المحاسبية التالية لعقود الإيجار:

عندما يتم تغيير تصنيف الأصول بموجب عقد إيجار تمويلي ، يتم الاعتراف بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار كذمم مدينة ويتم الإفصاح عنها كـ "صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي". يتم الاعتراف بالفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم المدينة كإيرادات تمويل غير مكتسبة. يتم الاعتراف بإيرادات التأجير على مدار فترة عقد الإيجار باستخدام طريقة صافي الاستثمار ، مما يعكس معدل عائد دوري ثابت.

اعتمد الصندوق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار" ، حيث يحل المعيار محل التعليمات والارشادات الحالية بشأن عقود الإيجار ، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الإيجار" ، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ "تحديد ما إذا كانت معاملة ما تتضمن عقد إيجار" ، والمعيار رقم ١٥ الصادر من لجنة تفسير المعايير "عقود إيجار تشغيلية - حوافز" و المعيار رقم ٢٧ الصادر أيضاً من لجنة تفسير المعايير "تقييم مادة المعاملات في الشكل القانوني لعقد الإيجار".

تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ في يناير ٢٠١٦ وهو ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. ينص المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ على أن جميع عقود الإيجار والحقوق والالتزامات التعاقدية المرتبطة بها يجب أن يتم الاعتراف بها عموماً في الوضع المالي للصندوق، إلا إذا كانت المدة ١٢ شهراً أو أقل أو كانت قيمة عقود التأجير منخفضة. وبالتالي، فإن التصنيف المطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ "الإيجارات" في عقود التأجير التشغيلي أو المالي يتم استبعاده بالنسبة للمستأجرين. لكل عقد إيجار، يتحمل المستأجر التزامات عقد الإيجار المتكبد في المستقبل. في المقابل، يتم رسملة الحق في استخدام الأصل المؤجر، وهو ما يعادل عموماً القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية بالإضافة إلى التكاليف المنسوبة مباشرة والتي يتم إطفائها على مدى العمر الإنتاجي.

ومع ذلك، فإن المعالجة المحاسبية عن المؤجرين لم تتغير إلى حد كبير عن المعالجة المحاسبية اليوم بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ وسيستمر المؤجرون في تصنيف جميع عقود الإيجار باستخدام مبدأ التصنيف نفسه كما في معيار المحاسبة الدولي ١٧ ويميزون بين نوعين من عقود الإيجار: عقود التأجير التشغيلي والتمويلي. يتطلب المعيار من المستأجرين والمؤجرين القيام بإفصاحات أكثر شمولاً من معيار المحاسبة الدولي ١٧.

يعتزم الصندوق لتبني المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ باستخدام منهجية التعديل بأثر رجعي. قرر الصندوق تطبيق المعيار على العقود التي تم تحديدها سابقاً على أنها عقد إيجار بموجب المعيارين ٤ و ١٧ الصادرين من لجنة تفسير التقارير المالية الدولية. وبالتالي ، لم يطبق الصندوق المعيار على العقود التي لم يتم تحديدها سابقاً على أنها تحتوي على عقد إيجار بموجب المعيارين ٤ و ١٧ الصادرين من لجنة تفسير التقارير المالية الدولية.

خلال الفترة ، أجرى الصندوق تقييماً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ وقرر أن تأثير الفرق مقارنةً بعقود الإيجار المأخوذة بعين الاعتبار بتطبيق معيار المحاسبة الدولي ١٧ والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٤ ليس جوهرياً في البيانات المالية المرحلية الموجزة للصندوق ككل، حيث أن الصندوق هو المؤجر.

٥- السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية وسياسة ادارة المخاطر المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. مطابقة للسياسات والافصاحات التي تم تطبيقها على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، باستثناء السياسات الموضحة ادناه

استنادًا إلى اعتماد معايير جديدة تم ذكرها في الملاحظة ٤، تنطبق السياسات المحاسبية التالية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩ لاستبدال، تعديل أو إضافة إلى السياسات المحاسبية المقابلة المنصوص عليها في البيانات المالية لعام ٢٠١٨.

حق استخدام أصول / التزامات عقود الإيجار

عند الاعتراف المبدئي في بداية العقد، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد يعتبر عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار. ويكون العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار إذا كان العقد يحمل الحق في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة من الزمن مقابل مبلغ متفق عليه من قبل أطراف العقد. إذا كانت معظم الفوائد تتدفق إلى الشركة فيمكن القول ان الشركة تملك السيطرة على الأصل ويمكن للشركة توجيه استخدام هذه الأصول.

حق استخدام الأصول

تطبق الشركة نموذج التكلفة، ويتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة؛

- (أ) ناقصًا أي إهلاك متراكم وأي خسائر انخفاض متراكمة في القيمة و
(ب) معدلة لأي إعادة قياس للالتزامات عقود الإيجار عند تغيير أو تعديل عقود الإيجار.

التزامات عقد التأجير

عند الاعتراف المبدئي، تكون التزامات عقود الإيجار هي القيمة الحالية لجميع المدفوعات المتبقية للمؤجر.

بعد تاريخ البدء، تقيس الشركة التزامات الإيجار عن طريق:

١. زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار.
٢. تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار المقدمة و
٣. إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل على عقود الإيجار.

٦- الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة للصندوق بما يتوافق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية ، استخدام التقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الأصول والخصوم المبلغ عنها والإفصاح عن الأصول والخصوم المحتملة في تاريخ الإبلاغ و المبالغ المبلغ عنها للإيرادات والمصروفات خلال الفترة المشمولة بالتقرير. يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وتستند إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى ، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل هذه الظروف. يقوم الصندوق بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. قد تختلف التقديرات المحاسبية الناتجة ، بحكم تعريفها، عن النتائج الفعلية ذات الصلة

مبدأ الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى مدير صندوق علم بأي حالات عدم تأكد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه، تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي

فيما يلي الافتراضات الهامة التي تم إجراؤها عند تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالصندوق بشأن صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي والتي لها أثر جوهري على المبالغ المثبتة في القوائم المالية:

١. القيمة الحالية لمبالغ عقود الإيجار التمويلي المستحقة القبض إلى جميع القيمة العادلة للأصل المؤجر عند بدء الإيجار و .
٢. مدة عقد الإيجار تغطي الجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل المؤجر.

تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

٧ - المعايير الصادرة ولكن ليست فعالة حتى الآن

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة التي لم تدخل بعد حيز التنفيذ ولم يتم اعتمادها مسبقاً

هناك العديد من المعايير والتفسيرات التي تم إصدارها ، ولكنها لم تدخل حيز النفاذ ، حتى تاريخ القوائم المالية الأولية المختصرة للصندوق. في رأي مجلس الإدارة ، لن يكون لهذه المعايير أي تأثير كبير على القوائم المالية الأولية المختصرة للصندوق. يعترف الصندوق اعتماد هذه المعايير، إن وجدت.

٨ - الاستثمارات المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
تتكون الاستثمارات كما بتاريخ إعداد القوائم المالية من الاستثمارات في الصناديق الاستثمارية.

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة) ريال سعودي	
		موجودات مالية مقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة صندوق البدر للمرابحة
٥,٨٦٥,٨٤١	١٠,٤٨١,٧٣٢	

فيما يلي بيان بالحركة في الاستثمارات خلال الفترة / السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة) ريال سعودي	
--	٥,٨٦٥,٨٤١	القيمة الدفترية: في بداية الفترة / السنة
٥,٨٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	إضافات خلال الفترة / السنة
--	(٣,٤٦٦,١٠٥)	مباع خلال الفترة / السنة
٥,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٣٩٩,٧٣٦	في نهاية الفترة / السنة
٦٥,٨٤١	٨١,٩٩٦	التغير في القيمة العادلة: التغير في القيمة العادلة خلال الفترة / السنة
٥,٨٦٥,٨٤١	١٠,٤٨١,٧٣٢	صافي الاستثمارات في نهاية الفترة / السنة

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة) - تتمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٩ - صافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة) ريال سعودي
٣٧٣,٢٣٢,٢٣٦ (٢٠٠,٦٥٠,٨٣٧)	٣٦٧,٥٠١,٠٩٥ (١٩٤,٩١١,٧٣٢)
١٧٢,٥٨١,٣٩٩	١٧٢,٥٨٩,٣٦٣
١١,٤٦٢,٢٨٣ ٤٨,٩٠٠,٩٧٦ ٣١٢,٨٦٨,٩٧٧	١١,٤٦٢,٢٨٣ ٤٩,٩٦٥,٨٩٨ ٣٠٦,٠٧٢,٩١٤
٣٧٣,٢٣٢,٢٣٦	٣٦٧,٥٠١,٠٩٥
(١١,٥٧٤,٣٢٩) (٤٦,١٤١,١٧٩) (١٤٢,٩٣٥,٣٢٩)	(١١,٦٠٩,٨١٤) (٤٦,٠٤٦,٥٢٩) (١٣٧,٢٥٥,٣٨٩)
(٢٠٠,٦٥٠,٨٣٧)	(١٩٤,٩١١,٧٣٢)

أ) يتكون صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي مما يلي:

إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي (أنظر (ب) أدناه)
ناقصاً: إيرادات تمويلية غير مكتسبة (أنظر (ج) أدناه)

ب) يتكون الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المقرر استلامها مما يلي:
خلال سنة

أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
خمس سنوات فأكثر

ج) فيما يلي فترة استحقاق الإيرادات التمويلية غير المكتسبة:

خلال سنة

أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
خمس سنوات فأكثر

بلغت الإيرادات التمويلية المكتسبة الناتجة عن عقد الإيجار التمويلي خلال الفترة ٥,٧٣٩ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠١٨: ١,٢٠٨ مليون ريال سعودي). تم توزيع إجمالي إيرادات عقد الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية لتعكس معدل العائد الدوري الثابت على صافي الاستثمارات القائمة للصندوق فيما يتعلق بالإيجار.

قامت الإدارة بإجراء مراجعة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والتي تضمنت مراعاة العديد من المتغيرات، وبناء على هذه المراجعة، تعتقد الإدارة بأنه ليس هناك حاجة لإثبات أي خسارة انخفاض جوهرية في القيمة لقاء القيمة الدفترية لصافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي بتاريخ إعداد القوائم المالية.

يمثل عقد الإيجار التمويلي المباني للعقارين المستحوز عليها إيضاح رقم (١٠).

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة) - تَمَمَة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٠- الاستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة) ريال سعودي	
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٣٧,٣٤٥,٠٠٠	التكلفة:
٨٧,٣٤٥,٠٠٠	--	في بداية الفترة / السنة
٣٣٧,٣٤٥,٠٠٠	٣٣٧,٣٤٥,٠٠٠	الإضافات
		في نهاية الفترة / السنة

الاستثمارات العقارية تتمثل في ارضين تتكسبان لصندوق كما يلي:

خلال ٢٠١٨ قام الصندوق بالاستحواذ على الأرض والمبنى المؤجر على "مدرسة الرواد العالمية" مقابل عوض قدره ٢٢٥ مليون ريال سعودي قيمة وحدات الصندوق بسعر ١٠ ريال سعودي للوحدة في ٢٦ سبتمبر ٢٠١٨ الموافق ١٦ محرم ١٤٤٠هـ. إن العقار المذكور مسجل باسم "شركة الثالثة المحدودة" المملوكة من قبل شركة كسب المالية ("أمين حفظ الصندوق"). تحتفظ شركة الثالثة المحدودة بالعقار باسمها لصالح ملكية الصندوق ولا تمتلك أي حصص مسيطرة أو حصة في العقار. تقع مدارس الرواد العالمية في حي النزهة في مدينة الرياض وتقع على مساحة قدرها ٣٠,٠٠٠ متر مربع. المالك السابق (شركة الثالثة المحدودة) يملك الآن حصة تبلغ ٣٠,٨٨% (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣٠,٨٨%) من إجمالي الوحدات في الصندوق.

خلال ٢٠١٧، قام الصندوق بالاستحواذ على الأرض والمباني المؤجرة على "مدارس التربية الإسلامية" بعوض قدره ٢٨٥ مليون ريال سعودي، ١٠ ريال سعودي للوحدة، وذلك بتاريخ ٢٩ شعبان ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٥ مايو ٢٠١٧). إن العقار المذكور مسجل باسم شركة ربوع التعليم العقارية والتي هي مملوكة من قبل شركة كسب المالية (أمين حفظ الصندوق). تحتفظ شركة ربوع التعليم العقارية بالعقار باسمها لصالح ملكية الصندوق ولا تمتلك أي حصص مسيطرة أو حصة في العقار. تقع مدارس التربية الإسلامية في حي أم الحمام بمدينة الرياض وتبلغ مساحتها ٤٥,٦٦٦,٩٤ متر مربع في شارع التخصصي. المالك السابق (شركة أحمد الرشيد وأولاده القابضة) يملك الآن حصة تبلغ ٣٩,١١% (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣٩,١١%) من إجمالي الوحدات في الصندوق.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة) - تنمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١١ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تعتبر الجهات ذات علاقة إذا كان لدى إحدى الجهات القدرة على السيطرة أو ممارسة تأثير هام على الجهة الأخرى باتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. يتم الأخذ بالاعتبار جوهر العلاقة بين الجهات ذات العلاقة وليس الشكل القانوني فقط عند احتمالية وجود علاقة قائمة بين الجهات ذات العلاقة.

تتضمن الجهات ذات العلاقة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") والبنك السعودي الفرنسي (البنك والمساهم في مدير الصندوق) وشركة كسب المالية ("أمين الحفظ") ومجلس إدارة الصندوق والشركات المنتسبة لمدير الصندوق ومالكي الوحدات في الصندوق.

خلال دورة الأعمال العادية، يتعامل الصندوق مع جهات ذات علاقة. وتخضع هذه المعاملات لضوابط تحددها الأنظمة الصادرة عن هيئة السوق المالية. تعتمد كافة المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق.

فيما يلي المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة / الفترة:

الرصيد مدين (دائن)		مبالغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩		
(غير مدققة)	(مدققة)	ريال سعودي	ريال سعودي		
(٩٥٣,٦٣٠)	(٩٨٧,٢٢٦)	(١,١١٢,٩٦٤)	(١,٨٩٦,٧٨٠)	أتعاب إدارة موجودات (إيضاح "أ" أدناه)	مدير الصندوق
(٩٤,٩٨٥)	(١٧٨,٣٨٤)	(٥٢,٥٠٢)	(٩٤,٨٣٩)	أتعاب حفظ (إيضاح "ب" أدناه)	أمين الحفظ
(١٩,٩٥٩)	(١٥,٠٠٠)	(٤,٩٥٩)	(٤,٩٥٩)	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس الإدارة
--	--	--	--	شراء أرض ومبنى	مالكي الوحدات
--	--	١١,٠١٥,٠٣٠	١٥,١٢١,١٠٤	دخل إيجار	
--	--	١,٢٠٨,٢١٣	٥,٧٣٩,١٠٦	دخل عقد إيجار تمويلي	

أ) وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب إدارة يتم احتسابها بمعدل سنوي قدره ٠,٧٥% من صافي القيمة الدفترية. تستحق هذه الأتعاب يومياً وتدفع على أساس نصف سنوي.

ب) وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يقوم أمين الحفظ بتحميل أتعاب حفظ يتم احتسابها بمعدل سنوي قدره ٠,٣٧٥% من صافي القيمة الدفترية. تستحق هذه الأتعاب يومياً وتدفع على أساس نصف سنوي.

يحتفظ الصندوق بالنقد لدى السعودي الفرنسي كابيتال وقدره ٥,٩١٢,٤٣٦ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨,٩٩٥,٤٦٦ ريال سعودي). يتم إيداع النقد في حساب جاري محتفظ به لدى البنك السعودي الفرنسي باسم مدير الصندوق (السعودي الفرنسي كابيتال).

يحتفظ الصندوق باستثمارات في صندوق البدر للمرابحة الذي يديره مدير الصندوق. كما في نهاية الفترة، إن القيمة العادلة للاستثمارات هي ١٠,٤٨١,٧٣٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٥,٨٦٥,٨٤١ ريال سعودي).

قام الصندوق بإبرام اتفاقية عقد إيجار مع اثنين من مالكي الوحدات في الصندوق، وحالياً فإن كافة الإيرادات المثبتة في القوائم المالية هي من اتفاقية عقد الإيجار المشار إليه.

١٢- الدخل من الاستثمارات العقارية

٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣٠ يونيو ٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي
١٥,١٢١,١٠٤	١١,٠١٥,٠٣٠

دخل إيجار عن استثمارات عقارية

يتعلق عقد الإيجار التشغيلي بقطعتين من الأراضي المؤجرة ومدة إيجارها المتبقية ٢٥,٢ سنة و٢٣,٢٥، على التوالي. ينص عقد الإيجار على قيام المستأجر بدفع قيمة الإيجار الأساسية، بالإضافة إلى شروط الزيادات التعاقدية في قيمة الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار.

فيما يلي بيان التزامات الإيجار المستقبلية (التي سيتم استلامها) في نهاية الفترة / السنة بموجب عقد الإيجار التشغيلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(غير مدققة)	(مدققة)
ريال سعودي	ريال سعودي
٢٤,٠٥٧,٧١٧	٢٤,٠٥٧,٧١٧
١٠٢,٢٢٠,٩٥٢	١٠٠,٦٨٥,٠٢٤
٦٠١,٩٢٩,٨٩٥	٦١٥,٤٩٤,٦٨٢
٧٢٨,٢٠٨,٥٦٤	٧٤٠,٢٣٧,٤٢٣

أقل من سنة
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
أكثر من خمس سنوات

١٣- توزيعات الأرباح

خلال الفترة، قام الصندوق بدفع توزيعات أرباح قدرها ١٦,٣٢ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠١٨: ٩,١٢ مليون ريال سعودي). بلغت توزيعات الأرباح للوحدة ٠,٣٢ ريال سعودي للوحدة (٣٠ يونيو ٢٠١٨: ٠,٣٢ ريال سعودي للوحدة). في الفترة اللاحقة، قام مجلس إدارة الصندوق باعتماد، وإعلان ودفع توزيعات أرباح قدرها ٨,١٦ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠١٨: ٤,٥٦ مليون ريال سعودي (٠,١٦ ريال سعودي للوحدة)).

١٤- القيمة العادلة للأدوات المالية

يستخدم الصندوق التسلسل الهرمي التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى ١: أسعار السوق المعلنة، الأسعار المعلنة الغير معدلة للأدوات المالية المماثلة المدرجة في الأسواق النشطة.
المستوى ٢: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة للأصول والخصوم المماثلة أو أساليب التقييم الأخرى حيث تستفيد جميع المدخلات المعتمدة وذات الأهمية لتلك الأساليب على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها.

المستوى ٣: أساليب التقييم حيث لا تستند المدخلات المعتمدة وذات الأهمية على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها.

تتكون الموجودات المالية الخاصة بالصندوق من الرصيد لدى البنك والاستثمارات المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي، بينما تتكون مطلوباته المالية من أتعاب إدارية مستحقة ومطلوبات أخرى.

١٤ - القيمة العادلة للأدوات المالية - تَتَمَّة

يبين الجدول التالي القيمة الدفترية والقيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية، بما في ذلك مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة. لا تشمل معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة ومن ثم فإن القيمة الدفترية تقارب بشكل معقول قيمتها العادلة:

ريال سعودي ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة)	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٠,٤٨١,٧٣٢	١٠,٤٨١,٧٣٢	--	--	١٠,٤٨١,٧٣٢
ريال سعودي ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥,٨٦٥,٨٤١	٥,٨٦٥,٨٤١	--	--
٥,٨٦٥,٨٤١	٥,٨٦٥,٨٤١	٥,٨٦٥,٨٤١	--	--	٥,٨٦٥,٨٤١

يعتقد مدير الصندوق بأن القيمة العادلة لصادفي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي تعادل تقريباً القيمة الدفترية. يعتقد مدير الصندوق، أيضاً، بأن القيمة العادلة لجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تعادل تقريباً القيمة الدفترية.

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ لم يكن هنالك أي تحويل من المستويين الأول والثاني لقياس القيمة العادلة، كما لم يكن هنالك تحويل إلى أو خارج المستوى الثالث.

سيقوم الصندوق بمراقبة القيمة العادلة بصورة منتظمة وفقاً للأنظمة ذات العلاقة.

عملية التقييم

عندما لا يمكن اشتقاق القيم العادلة للبند المسجلة في المركز المالي من الأسواق النشطة، فإن قيمتها العادلة تحدد باستخدام عدد من تقنيات التقييم التي تشمل استخدام نماذج التقييم. وتؤخذ المعلومات المدخلة على هذه النماذج من الأسواق القابلة للرصد حيثما أمكن ذلك، ولكن عندما لا يكون ذلك ممكناً، فلا بد من التقدير لتحديد القيم العادلة. وتشمل التقديرات اعتبارات السيولة، نموذج المدخلات المتصلة ببند مثل مخاطر الائتمان (الخاصة والمقابلة)، والارتباط والتقلب. ويمكن أن تؤثر التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة المسجلة في المركز المالي والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم اختبار النماذج لصحتها من خلال معايرة الأسعار في معاملات السوق الحالية والتي يمكن ملاحظتها في نفس البند (دون تعديل أو أعاده تهيئة) عندما تكون متاحة. ولتقييم أهمية مدخل معين في القياس، يقوم الصندوق بتحليل الحساسية أو تقنيات اختبار الإجهاد.

الاستثمارات العقارية

يتم تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل مكتب أولات لإدارة للعقارات ومكتب فاليوستار للاستشارات. إن هذين المقيمين المشاركين في اعداد هذه التقييمات هي جهات مرخصة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

وقد طبقت نماذج التقييم وفقاً لتوصيات اللجنة الدولية لمعايير التقييم. إن مجلس الإدارة ومدير الصندوق خلصوا إلى أن نماذج التقييم التي يستخدمها الصندوق تتماشى مع مبادئ المعيار المالي الدولي للتقرير المالي ١٣. وتشمل هذه النماذج طريقه الأرض زائد التكلفة، طريقه القيمة المتبقية، وطريقه التدفق النقدي المخصوم.

باستخدام طريقة التدفق النقدي المخصوم، تقدر القيمة العادلة للعقارات باستخدام افتراضات واضحة فيما يتعلق بفوائد وتبعات الملكية علي عمر الموجودات، بما في ذلك إيرادات الإيجار المقدرة وقيمة الخروج أو الاستبعاد. يشمل ذلك إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية المناسبة، سعر خصم مناسب، والخصم المستخدم من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الإيرادات. (انظر إيضاح ٦).

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة) - تَمَّة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٥- أثر صافي قيمة الموجودات في حالة قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة وفقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقويم موجودات الصندوق على أساس متوسط تقويمين تم إعدادهما من قبل اثنين من المقيمين المستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يحدد صافي قيمة الموجودات المفصح عنها على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. لكن وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٤٠). اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة وبموجبها تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية. عليه، تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض المعلومات ولم يتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق.

يتم تقويم الاستثمارات العقارية ("العقارات") من قبل أولات لإدارة العقارات وفاليو سترات للتقويم العقاري. إن بعض الأشخاص المعنيين بالتقويم من جانب المقيم مرخص لهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). استخدم مدير الصندوق متوسط تقويمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات. تم تقويم العقارات بعد الأخذ بالاعتبار عدداً من العوامل، بما في ذلك مساحة ونوع العقارات وأساليب التقويم باستخدام مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، منها طريقة الأرض زانداً التكلفة، وطريقة القيمة المتبقية، وطريقة التدفقات النقدية المخصصة.

فيما يلي تحليل العقارات بالقيمة العادلة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة) ريال سعودي	
٣٤٠,٧٣٣,٨٤٦	٣٤٦,٤٢٥,٨٠٢	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
(٣٣٧,٣٤٥,٠٠٠)	(٣٣٧,٣٤٥,٠٠٠)	القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٣,٣٨٨,٨٤٦	٩,٠٨٠,٨٠٢	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (عدد)
٠,٠٦٦٤	٠,١٧٨١	قيمة الوحدة المتعلقة بالزيادة في القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
		صافي قيمة الموجودات
٢٠١٨ ديسمبر ٣١ (مدققة) ريال سعودي	٢٠١٩ يونيو ٣٠ (غير مدققة) ريال سعودي	
٥٢٦,٤٢٧,٢٨٠	٥٢٨,٧٤٨,٣٦٤	صافي قيمة الموجودات وفقاً للقوائم المالية
٣,٣٨٨,٨٤٦	٩,٠٨٠,٨٠٢	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٥٢٩,٨١٦,١٢٦	٥٣٧,٨٢٩,١٦٦	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١٠,٣٢٢١	١٠,٣٦٧٦	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
٠,٠٦٦٤	٠,١٧٨١	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة وفقاً للقوائم المالية
١٠,٣٨٨٥	١٠,٥٤٥٧	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

تم تصنيف استثمار الصندوق في المبنى كإيجار تمويلي وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. تم تحديد القيمة العادلة لصافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي على أساس معدلات العمولة السائدة في السوق. كما بتاريخ إعداد القوائم المالية، فإن القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي تقارب القيمة العادلة.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة) - تَتَمَّة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٦ - تحليل تواريخ إستحقاق الموجودات والمطلوبات

يبين الجدول أدناه تحليل الموجودات والمطلوبات حسب الفترة المتوقع فيها استردادها أو تسويتها، على التوالي:

الإجمالي ريال سعودي	بعد ١٢ شهر ريال سعودي	خلال ١٢ شهر ريال سعودي	كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة)
			الموجودات
٥,٩١٢,٤٣٦	--	٥,٩١٢,٤٣٦	نقدية وشبه نقدية
١٠,٤٨١,٧٣٢	--	١٠,٤٨١,٧٣٢	موجودات مالية مقتناه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٧٢,٥٨٩,٣٦٣	١٧٢,٧٣٦,٨٩٤	(١٤٧,٥٣١)	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
١٠,٩٣٤,٧٠٨	١٠,٩٢٥,٥٤٤	٩,١٦٤	موجودات أخرى
٣٣٧,٣٤٥,٠٠٠	٣٣٧,٣٤٥,٠٠٠	--	استثمارات عقارية
٥٣٧,٢٦٣,٢٣٩	٥٢١,٠٠٧,٤٣٨	١٦,٢٥٥,٨٠١	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٩٥٣,٦٣٠	--	٩٥٣,٦٣٠	أتعاب إدارية مستحقة
٧,٥٦١,٢٤٥	--	٧,٥٦١,٢٤٥	مطلوبات أخرى
٨,٥١٤,٨٧٥	--	٨,٥١٤,٨٧٥	إجمالي المطلوبات
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)
			الموجودات
٨,٩٩٥,٤٦٦	--	٨,٩٩٥,٤٦٦	نقدية وشبه نقدية
٥,٨٦٥,٨٤١	--	٥,٨٦٥,٨٤١	موجودات مالية مقتناه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٧٢,٥٨١,٣٩٩	١٧٢,٦٩٣,٤٤٥	(١١٢,٠٤٦)	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
٨,١٠٠,١٨٤	٧,٨٣٣,٢٩٨	٢٦٦,٨٨٦	موجودات أخرى
٣٣٧,٣٤٥,٠٠٠	٣٣٧,٣٤٥,٠٠٠	--	استثمارات عقارية
٥٣٢,٨٨٧,٨٩٠	٥١٧,٨٧١,٧٤٣	١٥,٠١٦,١٤٧	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٩٨٧,٢٢٦	--	٩٨٧,٢٢٦	أتعاب إدارية مستحقة
٥,٤٧٣,٣٨٤	--	٥,٤٧٣,٣٨٤	مطلوبات أخرى
٦,٤٦٠,٦١٠	--	٦,٤٦٠,٦١٠	إجمالي المطلوبات

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة) - تَتَمَّة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

- ١٧- المعلومات القطاعية
يستثمر الصندوق في عقارين استثماريين في المملكة العربية السعودية. بما أن الصندوق يستثمر في قطاع واحد وفي دولة واحدة، لم يكن هناك عرض للمعلومات القطاعية.
- ١٨- آخر يوم تقويم
كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨).
- ١٩- اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة
تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٠٤ ذو الحجة ١٤٤٠هـ (٠٥ أغسطس ٢٠١٩).