

جدوى ريت السعودية
Jadwa REIT Saudi



٢٠٢٢

التقرير السنوي

جدوى للإستثمار
Jadwa Investment



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



صاحب السمو الملكي

الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود
ولي العهد



خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود

المقر الرئيسي لشركة جدوى للاستثمار

سكاي تاورز، طريق الملك فهد

ص ب ٦٠٦٧٧، الرياض ١١٥٥٥

المملكة العربية السعودية

هاتف ١١٢٧٩ ١١١١ +٩٦٦

فاكس ٧٩٩٢ ١١٢٩٣ +٩٦٦

reit.jadwa.com

المحتوى

١	القسم الأول ملخص صندوق جدوى ريت السعودية
٦	القسم الثاني وصف محفظة الأصول العقارية
٢٨	القسم الثالث تقرير المخاطر
٣٦	القسم الرابع حوكمة الصندوق
٥٢	القسم الخامس القوائم المالية للصندوق



رسالة من مدير الصندوق إلى مالكي الوحدات

السادة/ مالكو وحدات صندوق جدوى ريت السعودية

المحفزة. تبعاً لذلك، يسعدنا أن نعلن أن صندوق جدوى ريت السعودية واصل أداءه المتميز من خلال تحسين محفظة أصوله واستثماراته المتنوعة وقد حافظ على توزيعات أرباح ربع سنوية مستقرة. قام الصندوق منذ تأسيسه بـ ٢٠ عملية توزيع أرباح نقدية ربع سنوية بقيمة إجمالية بلغت ٣,٦٩ ريال سعودي للوحدة (٦١١,٥٢ مليون ريال سعودي). وكان عام ٢٠٢٢ عامًا جيدًا للصندوق، حيث شهد عمليتنا تخارج من استثمارين بمقابل جيد للغاية، سداد جزء من الديون المستحقة للتخفيف من بعض الالتزامات المالية على الصندوق، وتحسين مركزه بشكل عام ليكون جاهزاً لإنتهاز أي فرصة مناسبة في المستقبل.

خلال عام ٢٠٢٢، باع صندوق جدوى ريت السعودية عقارين (مدارس روض الجنان والجزء التجاري من مجمع الفنار) بإجمالي بلغ ١٦٧ مليون ريال سعودي، علاوة على ذلك، وقع الصندوق اتفاقية إيجار جديدة لأكبر أصوله (مجمع مارفيلا) لمدة (٥) سنوات، مما يضمن إشغاله بالكامل خلال تلك الفترة ويساهم في استقرار أداء الصندوق. أخيرًا، لا يزال الصندوق يسعى إلى التوسع حيث يتطلع إلى الاستحواذ على أرض مستأجرة في جدة، مما يزيد من التنوع الجغرافي لمحفظة الصندوق..

يسير صندوق جدوى ريت السعودية في عام ٢٠٢٣ بوضع مثالي ونظرة إيجابية للسوق حيث من المتوقع أن يتعافى الاقتصاد ببطء وثبات من تأثير التضخم المحسوس وارتفاع أسعار الفائدة. من المؤكد أن الأشهر الاثني عشر المقبلة ستطرح تحديات جديدة وفرصًا مثيرة، والتي سوف يتمكن الصندوق بفضل مركزه المالي القوي من مواجهتها والاستفادة منها. ومع توفر التسهيلات الائتمانية للصندوق، يتوقع قيامه بضخ المزيد من رأس المال وتنمية محفظته العقارية عبر المزيد من الاستحواذات التي تستهدف حيازة الأصول العقارية عالية الجودة.

يسعدنا أن نقدم لكم التقرير السنوي لصندوق جدوى ريت السعودية لعام ٢٠٢٢. كما يطيب لنا ونحن نواصل مسيرتنا نحو عام جديد، أن نقدم شكرنا لمالكي الوحدات على دعمهم المتواصل وثقتهم بالصندوق خلال العام الماضي. بعد العام الماضي الاقتصادي الذي حدث في عام ٢٠٢٠ بسبب ظهور أحد أسرع الفيروسات انتشارًا في تاريخ البشرية "COVID-19" والانتعاش السريع والحاد الذي حدث في عام ٢٠٢١، كان الاعتقاد السائد أن عام ٢٠٢٢ سيكون العام الذي تُستأنف فيه الحياة الطبيعية خالية من أي تأثير للجائحة. في حين أن هذه قد تكون طبيعة الحال بالنسبة للحياة اليومية حيث تم إيقاف التدابير الوقائية مثل التباعد الاجتماعي وحظر التجول بشكل كامل، إلا أن الاقتصاد لا يزال يعاني من عواقب ذلك الاضطراب الاقتصادي بسبب الارتفاع المهول في الطلب على السلع والمشتريات. مع عرض لا يكاد أن يضاهي ضغط هذا الطلب بسبب اضطراب سلاسل الامداد ونقص الموارد التي تسببت بها الجائحة، مما أدى إلى ارتفاع نسب التضخم بشكل عام. كان تأثير هذا الخلل واضحًا حيث ارتفعت أسعار الفائدة بشكل كبير خلال الربع الثاني واستمرت في الحفاظ على هذه المستويات المرتفعة مع زيادة البنك الفيدرالي لمعدلات الفائدة بشكل مستمر مع كل اجتماع. وبطبيعة الحال، كان لهذه الأحداث أثرها على الاقتصاد السعودي والقطاع العقاري، حيث انخفض عدد وحجم الصفقات مقارنة بالعام السابق. وبالرغم من ذلك، وبفضل القيادة الرشيدة للحكومة السعودية ومبادراتها العديدة وخططها لزيادة النمو وتعزيز الاقتصاد السعودي، تظل الأصول العقارية المدرة للدخل في مختلف قطاعاتها العقارية صلبة بفضل العديد من المحفزات الداعمة مثل زيادة الإنفاق الاستهلاكي، ازدياد النشاط السياحي، واستقطاب الشركات الإقليمية لنقل مقراتها للسعودية، وغيرها الكثير من العوامل

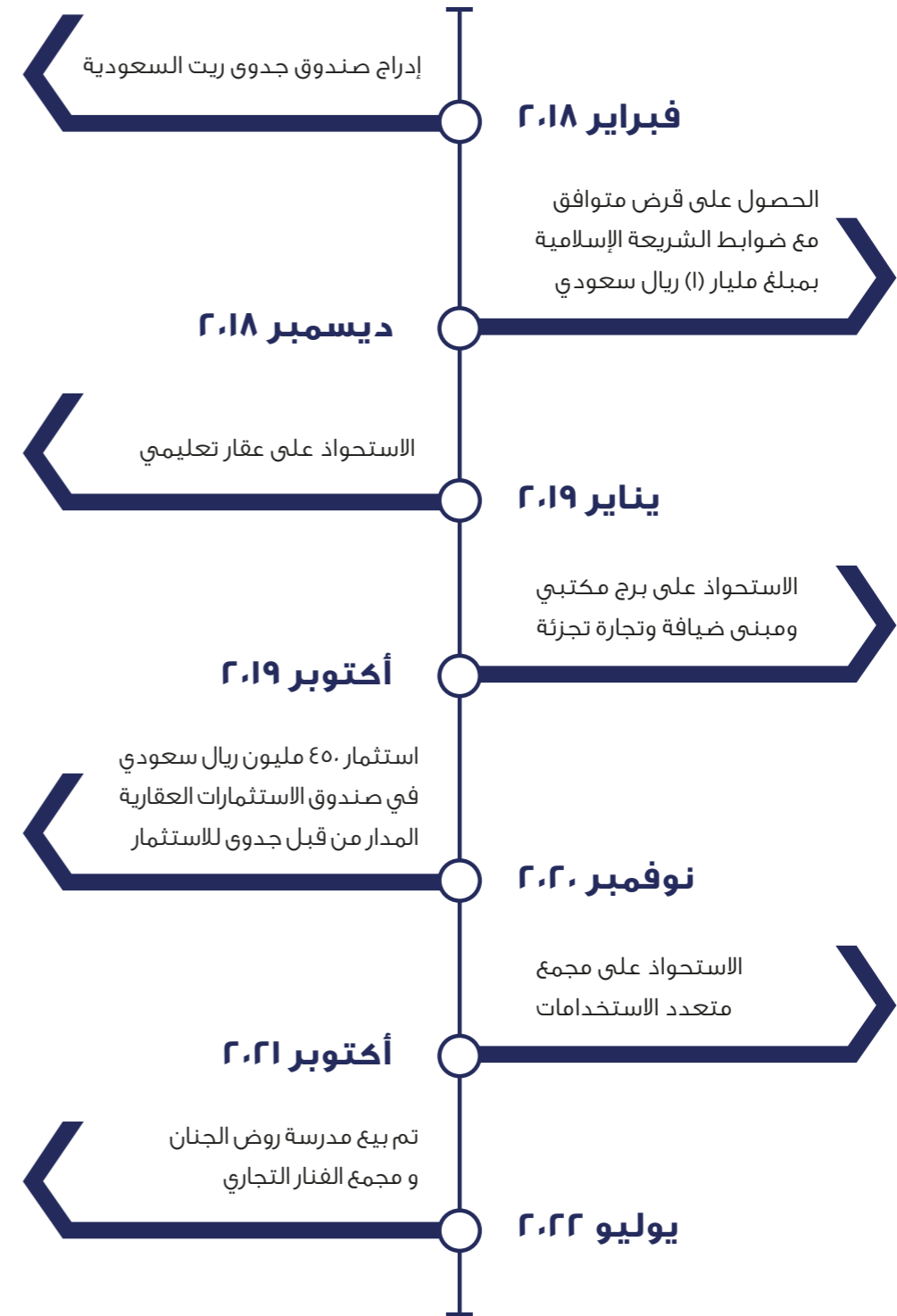
القسم الأول

ملخص صندوق

جدوى ريت

السعودية

ملخص الصندوق



الأداء المالي



عوائد الصندوق

٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨
٣,٥٧%	٢,٤٨%	١١,٣٧%	٧,٨٩%	١٦,٧٠%
العائد منذ التأسيس		عائد ثلاث سنوات		عائد سنة واحدة
٣٨,٦٠%		١٢,١٣%		٣,٥٧%

مصاريف الصندوق السنوية

٢٠٢٢	
١٥,٥١٧,٥٨٤	أتعاب الإدارة
٤٠,٠٠٠	رسوم التسجيل
٣٠,٠٠٠	رسوم الإدراج
٣٢,٠٠٠	أتعاب أمين الحفظ
٣٤٢,٦٢٨	أتعاب المدير الإداري
٤,٠٠٠	أتعاب المحاسب القانوني
٢,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
٨,٧٣٠,٤٥	مصاريف أخرى
٢٥,٦٧٠,٢٥٧	إجمالي المصروفات
١,١٠	نسبة المصروفات من إجمالي قيمة أصول الصندوق

نسبة ايجار كل عقار الى اجمالي ايجارات الصندوق

٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٠
١١,٥%	١٢,٢%	١٢,٤%
٣٤,٩%	٣٧,١%	٣٨,٦%
١٤,٠%	١٤,٨%	١٥,٤%
١١,٣%	١٥,٩%	١٩,٥%
٥,٢%	٥,٦%	٥,٨%
٤,٠%	٤,٥%	٤,٦%
٢,١%	١,٦%	١,٧%
١٦,٩%	١٦,٤%	١٠,٠%

مقارنة أداء الصندوق السنوي *

صندوق جدوى ريت السعودية	مؤشر السوق السعودي الرئيسي (تاسي)	مؤشر الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي
٨,٦٧%	٤,٩٦%	٨,٦١%

* يتم احتساب العائد السنوي للصندوق على أساس مكاسب رأس المال من التغيير في سعر تداول الوحدة بالإضافة الى عائد توزيعات الأرباح
مؤشر السوق السعودي الرئيسي (تاسي): مؤشر سوق الأسهم الذي يتتبع أداء جميع الشركات المدرجة في السوق السعودي.
مؤشر الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي: مؤشر سوق الأسهم الذي يتتبع أداء جميع الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي.

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال سنة ٢٠٢٢

إحصاءات المحفظة الاستثمارية

٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٠
٨	٩	٨
عدد العقارات		
القطاعات		
سكني، لوجستي، تجاري، تجارية تجزئة، تعليمي، ضيافة	سكني، لوجستي، تجاري، تجارية تجزئة، تعليمي، ضيافة	سكني، لوجستي، تجاري، تجارية تجزئة، تعليمي، ضيافة
٣٤٨,٣٤٦	٤٠٦,٢٩٦	٣٨٧,٤٤٢
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)		
٤٤٧,٦٥٥	٤٨٨,٠٠٦	٤٥٢,١٤
إجمالي المساحات المبنية		
٩٨,٥%	٩٩,٦%	١٠٠%
نسبة إشغال المحفظة		
٤٧	٥٠	٦
عدد المستأجرين		
٤,٤١	٤,٢٧	٤,٢
المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية		
١,٨٧٣,١٦٣,٦٤٠	٢,٣٩١,٥٦٣,٦٣٨	١,٨٤٤,١٧٠,٠٠٠
القيمة السوقية العادلة		

أداء الصندوق

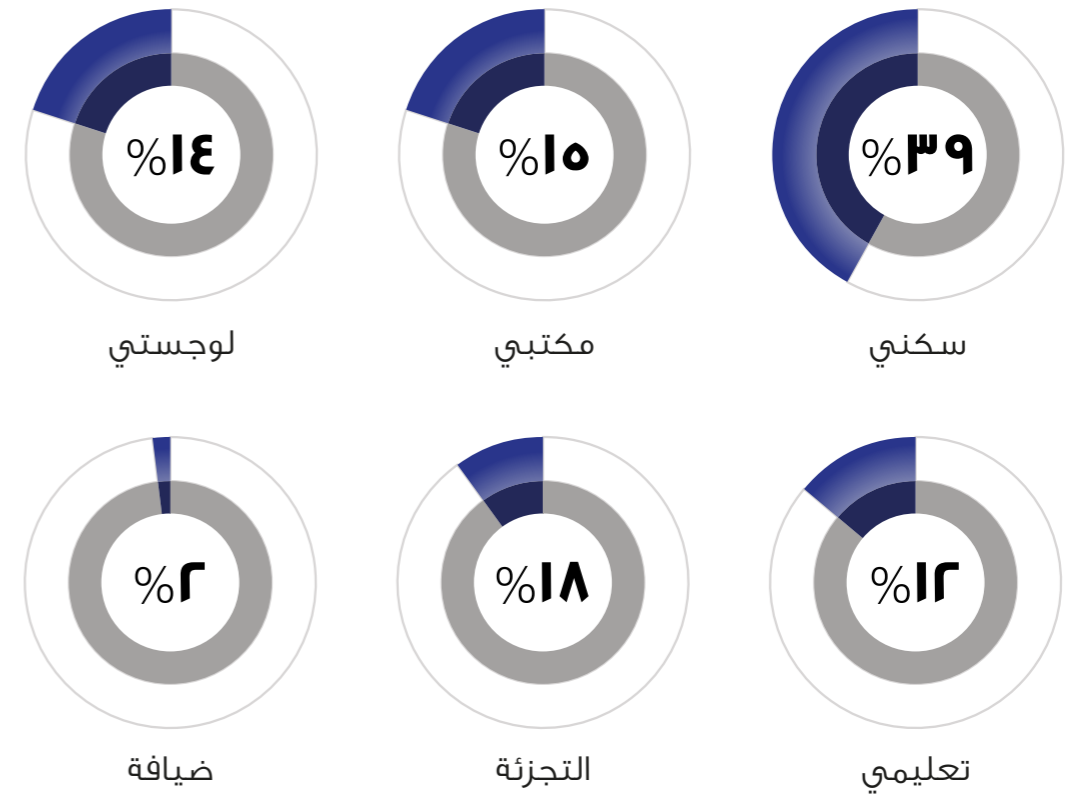
٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٠
١,٧٧٩,٤٩٢,٣٠٣	١,٨٥١,٠٥٨,٦٣٩	١,٥٧٦,٤٥١,٠٦٦
صافي قيمة الأصول (التكلفة)		
٢,٠١٨,٥٤٠,١٧٨	٢,٠٩٣,٠٩٩,٧٦٩	١,٨٥٠,١٢,٩٦٩
صافي قيمة الأصول (القيمة العادلة)		
١,٠٨٢	١,٢٢٢	١,١٧١
صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة		
١١,١٨	١١,٦٩	١١,٧١
أعلى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة		
١,٠٨٢	١,١١٣	١,١١٧
أدنى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة		
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠
عدد الوحدات المصدرة		
٠,٨٠	٠,٧٨	٠,٧٣
التوزيعات لكل وحدة		
١,١٠	٠,٧٩	٠,٧٧
نسبة المصروفات من إجمالي قيمة أصول الصندوق		
٣,٥٧%	٢,٤٨%	١١,٣٧%
العوائد السنوية		
١,١	١,٣	٢,٢
نسبة الإيرادات الغير محصلة من اجمالي الإيرادات		
٨٢,٤	١٤٨,٧	٢٦,٤
نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق		
١٧,٨٢	٢٤,٥	٢٦,٥
نسبة الأصول المقترضة من اجمالي قيمة الأصول		
تاريخ انكشاف القروض		
٣١ يوليو ٢٠٢٣		

القسم الثاني

وصف محافظة الأصول العقارية

وصف محفظة الأصول العقارية

توزيع المحفظة حسب القطاع



* توزيع المحفظة حسب القطاع يشمل الاستثمار المباشر في الأصول العقارية المدرة للدخل فقط.

الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

يستهدف الصندوق الاستحواذ على أرض مؤجرة في جدة بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي (باستثناء ضريبة التصرفات العقارية رسوم الاستحواذ) والذي سيمول من خلال التسهيلات المصرفية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية المتاحة للصندوق.

معدلات إشغال الصندوق

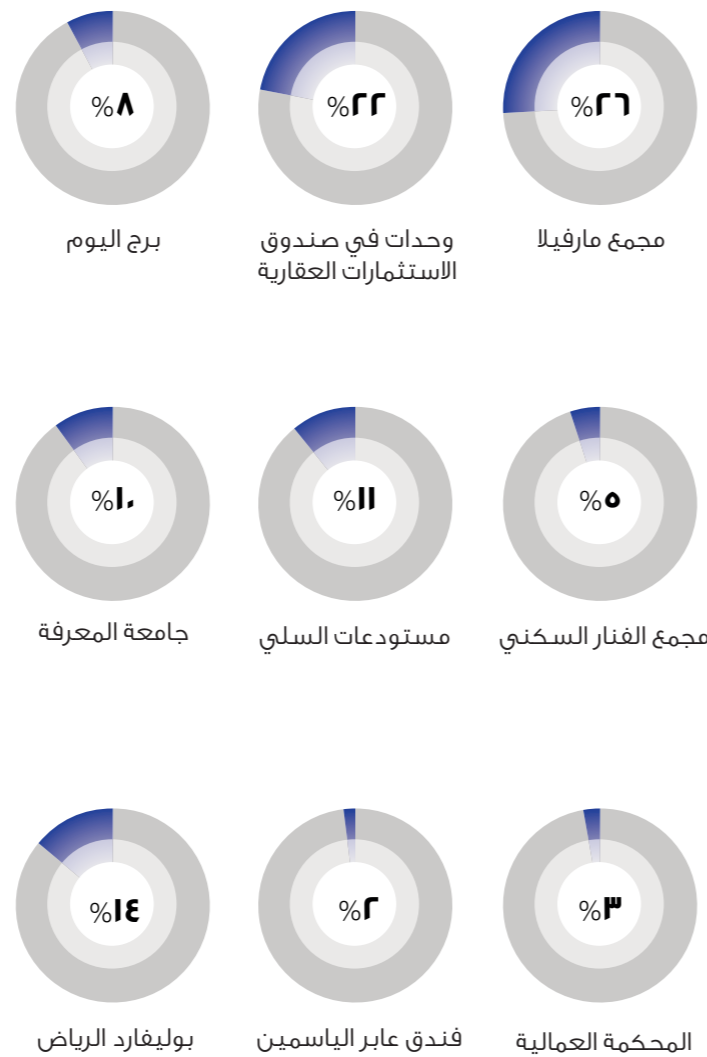
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢*

نسبة العقارات المؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل | 98,٥%

نسبة العقارات الغير مؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل | 1,٥%

* معدلات اشغال الصندوق تشمل الاستثمار المباشر في الأصول العقارية المدرة للدخل فقط.

توزيع المحفظة حسب الأصول



المنطقة الشرقية

برج اليوم
مجمع الفنار السكني



المنطقة الشرقية

الرياض

الرياض

مجمع مارفيلا
جامعة المعرفة
مستودعات السلي
المحكمة العمالية
فندق عابر الياسمين
بوليفارد الرياض

جامعة المعرفة

- جامعة المعرفة عبارة عن مبنى جامعي مكون من أربعة طوابق، وقبو مكون من طابقين، وطابق ميزانين وسطح مبني من الخرسانة المسلحة. بإجمالي مساحة مسطحات يبلغ حوالي ٤١,٨٣٠ متراً مربعاً.

الموقع	الدرعية، الرياض
سعر الاستحواذ	٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٨,٠%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢٢٧,٥٨١,١٦٧
نسبة الإشغال	١٠٠%
مدة الإيجار المتبقية	١٥ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	١,٠%

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

مجمع مارفيلا



- مجمع مارفيلا هو مجمع متعدد الاستخدامات ويضم ٥٩٤ شقة سكنية و٢١ متجرا للبيع بالتجزئة، ويشتمل المجمع على عدة مباني كل منها مكون من خمسة طوابق ويحتوي على مواقف سفلية للسيارات. تم إنشاء المجمع بشكل رئيسي من الخرسانة المسلحة.
- يتكون المجمع من ثلاثة أنواع من المباني السكنية (أ) و (ب) و (ج)، ويشتمل على مبنى تجاري ومسجد. وتبلغ المساحة الإجمالية لمساحات البناء ١٥٤,٢٨٢,٥٢ مترا مربعا.

حي الحمراء، الرياض

٦,٦,٠٠٠,٠٠٠

%٨,٣

١

٦١٣,٧٠٤,٨٢٠

%١,٠٠

١ سنة

%٢٦

الموقع

سعر الاستحواذ

العائد الصافي للاستحواذ

عدد المستأجرين

تقدير القيمة العادلة*

نسبة الإشغال

مدة الإيجار المتبقية

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

مستودعات السلي

- مستودعات السلي هي عبارة عن مجمع صناعي يتكون من ٤٢ مستودعا ومباني مكتبية وسكنية وبيوت حراسة إضافة إلى سور محيط بالمجمع مبني من الخرسانة. ومنطقة مفتوحة مسفلتة. وتبلغ المساحة الإجمالية لمساحات البناء ١٤٣,٤٠٠ متر مربع.
- ويتألف مبني المكاتب والسكن من طابقين، تم تخصيص الطابق الأرضي منهما للاستخدامات المكتبية، في حين يستخدم الطابق الأول سكنا للعاملين. كما أن المجمع مجهز بنظام إطفاء الحريق.



حي السلي، الرياض

الموقع	
سعر الاستحواذ	٢٢١,٦٨,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٩,٠%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢٦٢,٣٦٥,٧٥٨
نسبة الإشغال	١,٠%
مدة الإيجار المتبقية	١ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	١١%

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.



برج اليوم

- يتألف برج اليوم -والذي تم إنشاؤه من الخرسانة المسلحة- بصورة رئيسية من ١٦ طابقا للاستخدامات المكتبية، وقبو مكون من ثلاثة مستويات.
- البرج حديث البناء وتبلغ المساحة الصافية القابلة للتأجير في البرج ١٩,٨٦١ مترا مربعا.

الموقع	الدمام
سعر الاستحواذ	٢٧٥,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٨,٧%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢,١,٨٣٧,٤٣٢
نسبة الإشغال	١٠٠%
مدة الإيجار المتبقية	٤,٦ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٨%

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.



مجمع الفنار السكني

- ويتكون مجمع الفنار السكني من ستة مباني متشابهة يتألف كل مبنى من ستة طوابق تضم ١٦٢ وحدة سكنية، تبلغ المساحة الاجمالية لمساحات البناء ٣٢,٥٢٣ مترا مربعا.

الموقع	الخبر
سعر الاستحواذ	١١٢,٧٩١,٨٣٦
العائد الصافي للاستحواذ	٨,٣%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	١,٩,٣٧٥,٠٠٠
نسبة الإشغال	١٠٠%
مدة الإيجار المتبقية	١ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٥%

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

المحكمة العمالية

- تم إنشاء مبنى المحكمة العمالية في العليا بصورة رئيسية من الخرسانة المسلحة، وهو مكون من ثمانية طوابق وقبو يتألف من مستويين كموقف للسيارات، وتم إنشاء واجهة المبنى والسور الخارجي من الزجاج والألمنيوم.
- وقد تم إنشاء المبنى في عام ١٤٣٨هـ على أرض مساحتها ٣,٣٠٠ متر مربع، وتبلغ المساحة الإجمالية لمساحات البناء ٨,٣١٢ مترا مربعا.

الموقع	الرياض
سعر الاستحواذ	٥٩,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	١,٢٪
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٧٣,٣٩٨,٤٦٢
نسبة الإشغال	١,٠٪
مدة الإيجار المتبقية	١,٣ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٣٪

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

فندق عابر الياسمين

- تم إنشاء فندق عابر الياسمين بصورة رئيسية من الخرسانة المسلحة، وهو مكون من طابقين وطابق ميزانين، وقبو يستخدم كمواقف سيارات. الجدار الخارجي مبني من الخرسانة ومغطى بألواح زجاجية.
- وقد تم إنشاء الفندق في عام ٢٠١٨م على أرض مساحتها ٣,٦٤٠ مترا مربعا، وتبلغ المساحة الإجمالية لمسطحات البناء بما في ذلك القبو ٦,٤٠٥ متر مربع. ويشغل الفندق مساحة ٤,١٧٢ مترا مربعا من إجمالي المساحة القابلة للتأجير، في حين تبلغ المساحة غير المؤجرة والمخصصة لمتاجر البيع بالتجزئة ٢,٠٠٧ مترا مربعا بما في ذلك طابق الميزانين.

الرياض

٣٤,٠٠٠,٠٠٠

٩,١%

١

٤٣,٧٨٣,٢٤٦

١,٠%

٨ سنة

٢%

الموقع

سعر الاستحواذ

العائد الصافي للاستحواذ

عدد المستأجرين

تقدير القيمة العادلة*

نسبة الإشغال

مدة الإيجار المتبقية

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

وحدات في صندوق الاستثمارات العقارية

- صندوق الاستثمارات العقارية هو صندوق استثمار عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تتم إدارته من قبل جدوى للاستثمار، يتمثل الهدف الاستثماري لصندوق الاستثمارات العقارية في توفير دخل جاري للمستثمرين وتنمية رأس المال على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستحواذ على أصول عقارية مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية.
- تبلغ مدة صندوق الاستثمارات العقارية 10 سنوات قابلة للتديد لفترتين إضافيتين مدة كل فترة منهما خمس سنوات.
- تتكون محفظة صندوق الاستثمارات العقارية الأولية من ثلاثة عقارات مدرة للدخل وهي: مجمع النخلة السكني، ريف فلانس، سبعة أبراج تجارية ومكتبية وخدمة في مشروع "ليسن فالي"
- يبلغ حجم الصندوق المستهدف 1.0 مليار ريال سعودي، ويبلغ حجم الإغلاق الأولي لصندوق الاستثمارات العقارية 2.8 مليار ريال.
- تم تمويل استحوذات صندوق الاستثمارات العقارية عن طريق قبول اشتراكات عينية ونقدية بمبلغ 1.5 مليار ريال سعودي وتم تمويل المتبقي عن طريق قروض بنكية تبلغ ما يقارب 1.3 مليار ريال سعودي تم الحصول عليها من بنوك محلية لمدة خمس سنوات على أن يتم سداد كامل مبلغ التمويل في نهاية السنة الخامسة.

٥٣,١,٠٠٠,٠٠٠

قيمة الاستثمار

1%

متوسط العائد الصافي المتوقع للاستثمار لخمس سنوات

3

عدد عقارات محفظة الصندوق

22%

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة





بوليفارد الرياض

- مشروع بيع تجزئة متعدد الاستخدام ما بين تجزئة، مطاعم، مكاتب وفندق يقع في حي حطين، مدينة الرياض باجمالي مسطحات بناء ٣٥,٩٩٢ متر مربع. يطل مباشرة على الطريق الرئيسي (طريق الأمير تركي ابن عبدالعزيز الأول)

الموقع	الرياض
سعر الاستحواذ	٣٢,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	%٧.٧
عدد المستأجرين	٣١
تقدير القيمة العادلة*	٣٤١,١١٧,٧٥٥
نسبة الإشغال	%٨٨
مدة الإيجار المتبقية	٧ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	%١٤

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

القسم الثالث

تقرير المخاطر

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت السعودية

تفاصيل الصندوق:

اسم الصندوق	صندوق جدوى ريت السعودية
مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
سوق الإدراج	السوق المالية السعودية (تداول)، في فبراير ٢٠١٨
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية
رأس المال المصرح به	١,٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
القيمة العادلة لصافي قيمة الأصول لكل وحدة	١,٨٢ ريال سعودي (بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢)
عدد الأصول العقارية	٨
مدة الصندوق	٩٩ سنة، قابلة للتمديد لفترات إضافية
مستوى المخاطرة	أقل من المتوسط / منخفض

المخاطر الرئيسية

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
المخاطر الاقتصادية	قد تتأثر توقعات الصندوق بالتغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، معدلات التضخم واللوائح والقرارات الحكومية الجديدة والأحداث والاتجاهات السياسية.	يتولى مدير الصندوق مسؤولية المراقبة المنتظمة لأوضاع الاقتصاد الكلي والاتجاهات التنظيمية في الأنظمة واللوائح، ويتخذ مدير الصندوق الخطوات الاستباقية اللازمة للتخفيف بأكبر قدر ممكن من آثار تلك العوامل والمخاطر.
المخاطر القانونية والتنظيمية	في حال عدم امتثال الصندوق لأي من الأنظمة والقواعد واللوائح التي تضعها هيئة السوق المالية، يجوز للهيئة تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق.	قام مدير الصندوق بتعيين موظفين مؤهلين لإدارة شؤون الصندوق ومراقبة الامتثال لجميع المتطلبات التنظيمية، مثل إدارة المخاطر والالتزام، ويتخذ الموظفون المؤهلون، تحت إشراف مدير الصندوق، كل ما يلزم من خطوات وإجراءات لإرساء الممارسات والتأكيد على تفادي أي ممارسات مخالفة.
مخاطر انخفاض معدلات الإشغال	يقصد بها عدم تحقيق معدلات الإشغال المتوقعة، الأمر الذي من شأنه التأثير على أرباح الصندوق.	جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق تستند إلى مقومات اقتصادية قوية وميزات مدرة للدخل بما يتيح لها تحقيق هامش سلامة مرتفعاً فيما يتعلق بمعدلات الإشغال. وعادةً ما يشارك الصندوق في عقود إيجار طويلة الأجل تتراوح مدتها بين ٣ و ٢٠ عاماً، ومدة الإخطار ١٢ شهراً، وهو ما يخفف كذلك من حدة مخاطر عدم تحقيق معدلات الإشغال المتوقعة.
مخاطر التطوير	تواجه مشاريع التطوير العقاري في المملكة مخاطر تطوير عديدة، تشمل: التأخير في انتهاء أعمال الإنشاءات في الوقت المناسب وتجاوز التكاليف المحددة بما يؤثر على الأرباح و/أو الجدوى المالية للمشروع.	في الوقت الحالي، جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق مطورة تطويراً إنشائياً تاماً. وبذلك، لا يكون الصندوق معرضاً لمخاطر التطوير.
المخاطر الائتمانية	يقصد بها المخاطر المرتبطة بإخفاق المستأجرين في استيفاء التزامات السداد نحو الصندوق.	يجري مدير الصندوق تحليل / تقييم الائتمان قبل الاتفاق مع مستأجرين جدد. وبالنسبة للمستأجرين الحاليين، يتولى مدير الصندوق الرقابة المنتظمة للمستحقات المتأخرة إلى الصندوق ومتابعة سدادها.
مخاطر التمويل	تنشأ مخاطر التمويل في حال عجز الصندوق عن الحصول على التمويل من السوق لمتابعة / توسيع عملياته.	حصل الصندوق على تسهيل ائتماني قدره مليار ريال سعودي من البنك السعودي الفرنسي، ٤٥٣ مليون ريال سعودي (٦٠٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢١) هو المبلغ المستخدم حتى الآن، مما يجعل مخاطر التمويل في الحد الأدنى.

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت السعودية

المخاطر الرئيسية

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار	يواجه الصندوق مخاطر تتمثل في احتمالية عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار الحالية أو في حال كانت القيمة الإيجارية أقل من المتوقع، وهو ما قد يؤثر على دخل الصندوق من مبالغ الإيجار.	يبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجرين لمساحة إيجارية في الاستثمارات العقارية للصندوق بمدة إيجارية تتراوح من ٣ إلى ٢٠ عاماً. وتنص عقود الإيجار التشغيلي هذه على سداد المستأجر للإيجار الأساسي، كما تتضمن أحكاماً تنص على زيادة القيمة الإيجارية.
مخاطر إهمال العقار	يقصد بها أي حدث معاكس يؤدي إلى إلحاق الضرر بهيكل العقارات التي يمتلكها الصندوق بما يشكل مخاطرة على إمكانية تحقيق الدخل من تلك العقارات.	جميع الاستثمارات العقارية للصندوق مؤمن عليها من الصندوق، بما يشمل التأمين ضد جميع أضرار الممتلكات. ويضمن مدير الصندوق أن تكون التغطية التأمينية كافية في بوليصة التأمين ضد المسؤولية العامة وبوليصة التأمين ضد جميع مخاطر الممتلكات.
مخاطر مشغل العقار	يواجه الصندوق مخاطر تتمثل في احتمالية الإنهاء المبكر لعقود تشغيل العقارات التي يديرها.	توجد بنود في عقود التشغيل تتعلق بالزامية تقديم إخطار مسبق بما لا يقل عن مدة ٣ أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء العقد. مما يعطي مرونة لمدير الصندوق بإجراء ترتيبات بديلة.
مخاطر تركيز الطرف المقابل	تنشأ هذه المخاطر عندما يكون لطرف مقابل واحد التركيز الأكبر على الأصول العقارية المؤجرة، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال واجه ذلك الطرف صعوبات في المستقبل.	جزء رئيسي من دخل الصندوق من الإيجارات مستمد من مجموعة المهيدب. وفي حال وجه هذا المستأجر إخطاراً إلى الصندوق في الأعوام القادمة بإنهاء عقود إيجاره المبرمة مع الصندوق، فقد يجعل بذلك الصندوق معرضاً لمخاطر مرتفعة تتعلق بالتدفقات النقدية. ويتم التخفيف من حدة هذه المخاطرة من خلال توسيع نطاق المستأجرين وتنويع محفظة الاستثمارات باستثمار الصندوق في صناديق أخرى. وخلال العام ٢٠٢١، حصل الصندوق على توزيع أرباح من الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، بما يمثل ١٧,٢٥٪ من إجمالي إيرادات الصندوق.
مخاطر التركيز على القطاع	تنشأ هذه المخاطر عند استثمار جميع الأصول في قطاع محدد، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال واجه ذلك القطاع صعوبات في المستقبل.	نحج الصندوق في تنويع أصوله العقارية، حيث يستثمر في العقارات المكتبية والسكنية والتجارية وعقارات الضيافة. كما يعمل الصندوق باستمرار على استكشاف الخيارات المتنوعة بغرض التنويع.

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
مخاطر نسب الفائدة	تنشأ هذه المخاطر بسبب الزيادة في نسبة الفائدة، الأمر الذي يؤثر على صافي دخل الصندوق.	يتم تمويل لصندوق من خلال استخدام تسهيلات ذات معدل عائم (سايبور + نسبة ربح) وأي تغيير سلبي في سايبور سيؤدي إلى ارتفاع مصاريف الربح / الفائدة وبالتالي انخفاض إجمالي العوائد لمالكي الوحدات. يعمل مدير الصندوق على التخفيف من تأثير زيادة الربح / معدل الفائدة عن طريق بيع الأصول الأقل أداءً واستخدام متحصلات البيع لشراء أصول ذات عوائد أفضل وسداد الديون.
مخاطر السيولة النقدية	يقصد بها عدم قدرة الصندوق على توفير متطلباته المالية قصيرة الأجل من النقد أو عجزه عن استيفاء أي التزامات سداد عن عقار قائم.	تشكل التدفقات النقدية الناتجة من تشغيل مجموعة الأصول العقارية المصدر الرئيسي للسيولة والتي تستخدم لخدمة فائدة الدين وتمويل المصروفات العامة والإدارية. ولذا، يتحقق مدير الصندوق من وجود أموال تكفي لسداد الالتزامات في حينه وعلى نحو فعال من حيث التكلفة.
مخاطر الرفع المالية	وهي المخاطر التي تتمثل في عدم قدرة الصندوق على توليد الدخل الضروري لسداد الأعباء المتعلقة بالدين مما يؤدي إلى دخول الصندوق في حالة إفلاس.	يراقب مدير الصندوق عن كثب التدفقات النقدية الخاصة بالصندوق وحالته بشكل عام وذلك لضمان توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات سداد ديون عند حلولها. علاوة على ذلك، يراقب مدير الصندوق عن كثب التعهدات والاشتراطات المطلوب المحافظة عليها في اتفاقية التسهيلات البنكية الموقع عليها (تم استيفاء جميع التعهدات والاشتراطات اعتباراً من ٣١/١٢/٢٠٢٢).
مخاطر التخارج	وهي المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على التخارج من الأصول العقارية في الوقت المستهدف ووفقاً لاستراتيجية الصندوق. تزداد هذه المخاطر أهمية مع اقتراب الصندوق من نهاية مدته واقتراب مرحلة التخارج.	تعتبر مدة الصندوق طويلة (٩٩ عاماً ، قابلة للتديد) ولا تزال وحدات الصندوق قابلة للتداول في سوق الأسهم، مما يمنح مالكي الوحدات القدرة على الخروج في الوقت الذي يختارونه بناءً على أسعار السوق السائدة في وقت تخارجهم. كما أن الصندوق قد استثمر في أصول عقارية ذات جودة عالية مما يسهل عملية التخارج منها.
مخاطر تقويم الأصول	يؤدي التقييم الخاطئ للعقارات لخسائر افتراضية وأخرى في السمعة التجارية.	يضمن مدير الصندوق إن يتم إبلاغ المثلثين المهنيين المستقلين بصورة واضحة بأحدث المعلومات التي يطلبونها من أجل إجراء تقييم للعقارات بغرض الحد من مخاطر التقييم الخاطئ. بالإضافة إلى ذلك، تتم التقييمات على يد اثنين من المثلثين المستقلين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). يستخدم مدير الصندوق متوسط تقييمين لأغراض إعداد التقارير واتخاذ القرارات.
المخاطر البيئية والاجتماعية والحوكمة	يقصد بهذه المخاطر العوامل الثلاثة التي تؤخذ بعين الاعتبار عند قياس أثر الاستدامة والأثر المجتمعي للاستثمار.	كجزء من التحليل المالي التقليدي وإجراءات العناية الواجبة، توضع في الحسبان المخاطر الناشئة بسبب المشكلات البيئية للعقارات واللوائح البيئية من أجل عمليات التقييم التي يجريها المثلثون المستقلون. كما أن زيادة وعي مدير الصندوق بالمخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة لا تضمن ألا تتأثر نتائجه المالية تأثراً سلبياً بوقوع أي من تلك الأحداث.

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت السعودية

الخاتمة

إلى تنويع الدخل، والصندوق حريص على التنويع في أصوله، والتي تضم الأصول التجارية والصناعية والسكنية، ما يقلل من مخاطر التركيز على القطاع بالنسبة للصندوق. يبحث مدير الصندوق باستمرار عن فرص مناسبة للتنويع بما في ذلك الاستثمار في الصناديق الأخرى. كما أن وجود تسهيل ائتماني غير مستخدم يبلغ ٣٩٧ مليون ريال سعودي من شأنه أن يساعد الصندوق على الاحتفاظ بميزانية مرنة تتيح له شراء أصول جديدة على نحو سريع وفعال.

أداء الصندوق في عام ٢٠٢٢ مشابه للأداء الجيد له في عام، وبالتالي تظل مستويات المخاطر **أقل من المتوسط / منخفض**.

صندوق جدوى ريت السعودية معرّض لمخاطر متنوعة بحسب المبين أعلاه، ما قد يؤثر على أداء الصندوق. ولقد نجح مدير الصندوق في التخفيف من حدة تلك المخاطر إلى حد ما بفضل الإجراءات التي اتخذها. بالإضافة إلى ذلك، فإن الصندوق مستمر في البحث عن فرص الاستثمار والتنويع لتأمين دخل ثابت ومستمر للمستثمرين.

والصندوق معرض لمخاطر تركيز الطرف المقابل نظراً لأن جزءاً رئيسياً من دخل الصندوق من الإيجارات مستمد من مجموعة المهيدب. ورغم ذلك، فإن الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري قد أدى

القسم الرابع

حوكمة الصندوق

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

نبذة عن الصندوق

صندوق جدوى ريت السعودية هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تتم إدارته من قبل شركة جدوى للاستثمار. يعمل الصندوق وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

الاسم	شركة جدوى للاستثمار
العنوان	سكاي تاورز، الطابق الرابع، طريق الملك فهد، ص ب ٦٠٦٧٧ الرياض ١١٥٥٥، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني	www.jadwa.com

نبذة عن شركة جدوى للاستثمار

تعتبر شركة جدوى للاستثمار من الشركات الرائدة في إدارة الاستثمار وتقديم خدمات المشورة في المملكة العربية السعودية والمنطقة. ويقع المقر الرئيسي للشركة في الرياض، ولها ثلاثة مكاتب إقليمية. وتغطي خدمات الإدارة والمشورة التي تقدمها شركة جدوى للاستثمار إلى عملائها أصولاً تزيد قيمتها على ٥٢,١ مليار ريال سعودي.

ويضم عملاء الشركة جهات حكومية ومستثمرين من المؤسسات المحلية والدولية، وشركات عائلية رائدة وأفراد ذوي ملاءة مالية عالية. وهي مرخصة من قبل هيئة السوق المالية كمؤسسة سوق مالية، رقم التسجيل ٣٧-٦٠٣٤.

تفويض الصلاحيات لأطراف ثالثة

تعتبر شركة جدوى للاستثمار بصفتها مدير الصندوق مسؤولة عن تعيين أي طرف ثالث وتحديد مسؤولياته، بما في ذلك شركاتها التابعة.

كما أن الشركة هي المدير الإداري للصندوق، لكنها فوضت بعض المهام الإدارية لشركة أيكس فند سيرفسز (دبي) لتعزيز أداء الصندوق.

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

أمين الحفظ

الاسم	شركة البلاد المالية
العنوان	سمارت تور، الطابق الأول، تقاطع طريق الملك فهد مع شارع التحلية، ص ب ١٤٠، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني	www.albilad-capital.com
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٢٩٠ ٦٢٤٥

المحاسب القانوني

الاسم	الحيد واليحيى محاسبون قانونيون
العنوان	٦٧٣٣ طريق أبي بكر الصديق، حي التعاون، ص ب ٨٥٤٥٣، الرياض ١١٦٩١، المملكة العربية السعودية
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٢٦٩ ٣٥١٦

المدير الإداري

الاسم	شركة جدوى للاستثمار
العنوان	سكاى تورز، الطابق الرابع، طريق الملك فهد، ص ب ٦٠٦٧٧ الرياض ١١٥٥٥، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني	www.jadwa.com
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٢٧٩ ١١١١

المستشار القانوني

الاسم	شركة أبو حيمد وآل الشيخ الحقباني (بالتعاون مع كليفورن تشانس إل إل بي).
العنوان	بوابة الأعمال، الطابق ١٥، طريق مطار الملك خالد الدولي، المملكة العربية السعودية.
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٤٨١ ٩٧٠٠
الموقع الإلكتروني	www.ashlawksa.com

المثمنون

الاسم	شركة وايت كيوبس
العنوان	الرياض، المملكة العربية السعودية
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٨١٠ ١٧٦٥
الموقع الإلكتروني	www.white-cubes.com

الاسم	شركة فاليوسترات
العنوان	الطابق السادس، البرج الجنوبي، مؤسسة الملك خالد، مجمع الفيصلية، طريق الملك فهد، الرياض، المملكة العربية السعودية.
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٢٩٣ ٥١٢٧
الموقع الإلكتروني	www.valustrat.com

مستشار ضريبة القيمة المضافة

الاسم	برايس ووترهاوس كوبرز (بي دبليو سي)
العنوان	برج المملكة، الطابق ٢١ طريق الملك فهد، الرياض ١١٤١٤، المملكة العربية
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٢١١ ٠٤٠٠
الموقع الإلكتروني	www.pwc.com/m1

تضارب المصالح

وقد يوجد تضارب في المصالح أو ينشأ هذا التضارب من وقت لآخر بين الصندوق وشركة جدوى للاستثمار أو الشركات التابعة أو الزميلة لها وأعضاء مجلس إدارتها ومسؤوليها وموظفيها ووكلائها وغيره من الصناديق الأخرى التي ترعاها أو تديرها. أما في حالة وجود تضارب جوهري في المصالح لشركة جدوى للاستثمار مع الصندوق، فستقوم الشركة بالإفصاح الكامل عن ذلك لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وستحاول الشركة حل أي تضارب في المصالح من خلال ممارسة حكمها بحسن النية مع مراعاة مصالح جميع المستثمرين والأطراف المتأثرة ككل.

لا توجد معاملات تتضمن تضاربا جوهريا في المصالح بين صندوق جدوى ريت السعودية وشركة جدوى للاستثمار أو مجلس إدارتها أو أي أطراف ثالثة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. وللتوضيح، فإن أمين الحفظ المعين، شركة البلاد المالية، مملوكة بالكامل لبنك البلاد. كما أن أحد أعضاء مجلس إدارة شركة جدوى للاستثمار هو أحد المساهمين في إحدى الشركات المؤسسة لبنك البلاد بنسبة لا تمثل السيطرة.

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

التغييرات الجوهرية

- في تاريخ ٢٠٢٢/٠٤/٢١م، أعلنت شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق") بصفتها مدير صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق")، عن توقيع الصندوق اتفاقية بيع وشراء أرض مؤجرة في مدينة جدة بتاريخ ١٩/٠٩/٢٠٢٢م الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٢٠م، تبلغ قيمة الشراء مبلغ وقدره ٥٠ مليون ريال سعودي (غير شاملة لضريبة التصرفات العقارية وتكاليف الاستحواذ) حيث سيتم تمويل عملية الشراء عن طريق التسهيلات البنكية المتوافقة مع الشريعة السالمية المتوفرة للصندوق.
- في تاريخ ٢٠٢٢/٠٦/١٢م، أعلنت شركة جدوى للاستثمار عن زيادة حدود التسهيلات المصرفية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية والمتحصل عليها مسبقاً من البنك السعودي الفرنسي والمتاحة للصندوق بواقع مائة وسبعون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي (١٧,٣٠٠,٠٠٠ ر.س.)، ليصبح إجمالي التسهيلات المصرفية مليار ومائة وسبعون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي (١٧,٣٠٠,٠٠٠ ر.س.)، يهدف الصندوق من خلال هذه الزيادة في التسهيلات المصرفية إلى تمويل خطته التوسعية من خلال الاستحواذ على أصول عقارية مدرة للدخل في المملكة وذلك في مختلف القطاعات، بما يتماشى مع استراتيجية استثمار الصندوق ليعود بالنفع على أرباح الصندوق والتوزيعات النقدية.
- في تاريخ ٢٠٢٢/٠٧/٠٥م، أعلنت شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق") بصفتها مدير لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") عن قيامها ببيع عقار مدرسة روض الجنان ("العقار") الواقع بمدينة الرياض في حي النخيل في ١٢/٠٥/٢٠٢٢م الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٠٤م، وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة بيع العقار والحصول على عوائده الاستثمارية وتوقيع عقد البيع والشراء مع الأطراف المعنية. تم بيع العقار بسعر سبعة وعشرون مليون ريال سعودي (٢٧,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.)، مما نتج عنه عائد رأس مالي على القيمة الدفترية يبلغ ١٢٪. كما تجدر الإشارة بأن الصندوق كان قد استحوذ على العقار في يناير من عام ٢٠١٩م وتحصل من خلاله على صافي عائد إيجاري سنوي بلغ ١٠٪ طوال هذه المدة.
- في تاريخ ٢٠٢٢/٠٧/٢٧م، أعلنت شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق") بصفتها مديرًا لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") عن قيامها بتوقيع اتفاقية بيع وشراء عقار مجمع الفنار الجزء التجاري فقط ("العقار") الواقع بمدينة الخبر في حي الروابي في ٢٨/١٢/٢٠٢٢م الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٢٧م، وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة بيع العقار. سعر بيع العقار هو مائة وأربعون مليون ريال سعودي (١٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.)، كما تجدر الإشارة بأن الصندوق كان قد استحوذ على العقار في فبراير من عام ٢٠١٨م وتحصل من خلاله على صافي عائد إيجاري سنوي بلغ ٢,٨٪ طوال هذه المدة.
- في تاريخ ٢٠٢٢/٠٩/١٤م، أعلنت شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق") عن إعلان إلحاقها عملية بيع عقار مجمع الفنار الجزء التجاري فقط وإفراغه للمشتري وذلك بعد استيفاء كافة شروط العقد واستلام ثمن البيع لصالح الصندوق.

تغييرات جوهرية لاحقة

- في تاريخ ٢٠٢٣/٠٢/١٥م، أعلنت شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق") بصفتها مدير صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق")، عن توقيع اتفاقية إيجار رئيسي جديد لمجمع مارفيلا السكني الواقع على طريق الملك عبدالله بالرياض بتاريخ ٢٣/٠٧/١٤٤٤ هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٢/١٤ م، وقع الصندوق اتفاقية مع الشركة الوطنية للبناء والتسويق لاستئجار العقار كاملاً لمدة (٥) سنوات بقيمة إيجارية سنوية إجمالية تبلغ (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
- في تاريخ ٢٠٢٣/٠٢/٢٨م، أعلنت شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق") بصفتها مدير صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق")، عن تغيير في عضوية مجلس إدارة الصندوق بتعيين الدكتور وليد المزيد عضواً مستقلاً في مجلس الإدارة.

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

مجلس إدارة الصندوق

يتولى مجلس إدارة الصندوق مسؤولية الإشراف على حل تضارب المصالح. كما يتألف مجلس إدارة الصندوق اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م من أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق.

يتوجب على أعضاء مجلس إدارة الصندوق بذل أفضل الممارسات تجاه المستثمرين وذلك بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، كما سيبدلون قصارى جهودهم لحل تضارب المصالح بحسن نية كما يرونه مناسباً.

يتكون مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء يعينهم مدير الصندوق، اثنان منهم مستقلين. ويجب إشعار مالكي الوحدات بأي تعديل على هيكل مجلس إدارة الصندوق من خلال الإعلان عن ذلك على الموقع الإلكتروني لكل من مدير الصندوق وتداول (السوق المالية السعودية).

اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

عقد مجلس إدارة الصندوق اجتماعين خلال عام ٢٠٢١م

وقد تم عقد الاجتماع الأول في شهر يوليو ٢٠٢٢م، وتمت مناقشة النقاط التالية:

- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٢م.
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٢م.
- تحديث عن صفقة الاستحواذ على أرض جدة.
- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٢م.
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٢م.
- بيع عقار مدارس روض الجنان ومجمع الفنار الجزء التجاري فقط.

القرارات المصدرة من مجلس إدارة الصندوق خلال عام ٢٠٢٢م:

- الموافقة على القوائم المالية السنوية لصندوق جدوى ريت السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.
- الموافقة على الاستحواذ على أرض مؤجرة في جدة بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي (باستثناء ضريبة التصرفات العقارية ورسوم الاستحواذ) والذي سيمول من خلال التسهيلات المصرفية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية المتاحة للصندوق.
- الموافقة على بيع عقار روض الجنان بمبلغ ٢٧ مليون ريال.
- الموافقة على بيع مجمع الفنار الجزء التجاري بمبلغ ١٤٠ مليون ريال.
- الموافقة على القوائم المالية نصف السنوية لصندوق جدوى ريت السعودية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.
- قبول استقالة السيد أسد خان من مجلس إدارة الصندوق.
- قبول استقالة الدكتور وليد عداس من مجلس إدارة الصندوق وتعيين السيد عادل القاضي عضواً مستقلاً في مجلس الإدارة.

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

يتألف مجلس إدارة الصندوق
من الأعضاء التالية أسماؤهم:

غنام الغنام

(رئيس مجلس إدارة الصندوق)

غنام الغنام هو رئيس إدارة استثمارات العملاء الأفراد والمؤسسات في شركة جدوى للاستثمار. وتولى قبل التحاقه بالشركة منصب مستشار استثمار أول للعملاء الأفراد في إتش إس بي سي السعودية، وهو يمتلك خبرة تتجاوز 14 عاما في مجال تطوير الأعمال وإدارة الثروات. كما أنه مسؤول تخطيط مالي معتمد، ويحمل درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة توليدو.

الدكتورة نوف الشريف

(عضو مجلس إدارة)

الدكتورة نوف الشريف كبيرة الاقتصاديين في إدارة البحوث في شركة جدوى للاستثمار. وعملت قبل التحاقها في الشركة محاضرة في الاقتصاد، وإدارة الأعمال والاقتصاد الجزئي والاقتصاد الكلي والمصرفية النقدية في جامعة الأمير سلطان خلال الفترة من 2009 إلى 2011. كما عملت في بنك الرياض خلال الفترة من ديسمبر 2007 إلى نوفمبر 2008، وتمت ترقيتها خلال تلك الفترة من محلل تخطيط أول إلى رئيس المحللين الاقتصاديين في البنك. وهي تحمل شهادة الدكتوراة في الاقتصاد من جامعة سسكس، فالمر، المملكة المتحدة، إضافة إلى حصولها على شهادة الماجستير وشهادة البكالوريوس من كلية إدارة الأعمال، جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية.

نادر العمري

(عضو مستقل)

الشريك التنفيذي والمؤسس لمجموعة الجادة الأولى للتطوير والاستثمار العقاري، ويشغل دور مستشار مالي لعدد من الجهات العامة والخاصة. حاصل على بكالوريوس تجارة في تخصص الاقتصاد من جامعة سانت ماري في كندا، بالإضافة إلى درجة الماجستير في الاقتصاد من جامعة واترلوو في كندا. حصل السيد/نادر على شهادات في إدارة العقارات و التمويل والتصميم والقيادة من كلية هارفارد للأعمال في الولايات المتحدة، و حاصل أيضا على شهادة مهنية في التمويل العقاري والاستثمار من جامعة نيويورك في الولايات المتحدة.

عادل القاضي

(عضو مستقل)

يعمل السيد عادل منصب نائب رئيس مجلس إدارة و الرئيس التنفيذي لشركة الحياة للاستثمار، كما عمل من قبل في شركة الالكترونيات المتقدمة كمدير للمشاريع، يتمتع السيد عادل بخبرة تتجاوز ال 9 أعوام في مجال الاستثمار و تطوير الأعمال، و يحمل شهادة الهندسة الصناعية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن بمرتبة شرف ثانية، بالإضافة إلى شهادة مدير مشاريع معتمد من المعهد العالمي لإدارة المشاريع.

*تكوين مجلس الإدارة كما في تاريخ 31 ديسمبر 2022م، كما تم تعديل تكوين مجلس إدارة الصندوق في تاريخ 28 فبراير 2023م

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

هيئة الرقابة الشرعية

قام مدير الصندوق بتعيين هيئة الرقابة الشرعية لممارسة عملها كمستشار شرعي للصندوق ("هيئة الرقابة الشرعية"). وتتكون هذه الهيئة من أربعة علماء ذوي خبرة في مجال الشريعة الإسلامية. تقوم الهيئة بمراقبة الأعمال التجارية والعمليات والاستثمارات والتمويل المتعلقة بالصندوق لضمان الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية.

ويقوم مدير الصندوق بمهام الرقابة الشرعية على استثمارات الصندوق والتي تشمل:

- تحقيق التزام الصندوق بالرقابة الشرعية من خلال أعمال المراجعة الدورية.
- مراجعة الاتفاقيات والعقود المتعلقة بمعاملات الصندوق.
- متابعة عمليات الصندوق ومراجعة نشاطاته من حيث شرعيتها والنظر في مطابقتها للضوابط الشرعية وتوجيهات هيئة الرقابة الشرعية.
- رفع أي مسألة إلى هيئة الرقابة الشرعية في حال وجود أي مخالفات شرعية محتملة.
- إعداد ومتابعة مبالغ التطهير واعتمادها من قبل هيئة الرقابة الشرعية.

وتتولى هيئة الرقابة الشرعية الإشراف على التزام نشاطات الصندوق بضوابط الاستثمار الشرعية وتقديم الاستشارات ذات الصلة.

معالي الشيخ الدكتور عبد الله المطلق

معالي الشيخ الدكتور عبد الله المطلق أحد أعضاء هيئة كبار العلماء في المملكة، وهو مستشار في الديوان الملكي وسبق له أن شغل منصب رئيس قسم الفقه المقارن في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، كما أنه عضو في هيئة الرقابة الشرعية لعدد من المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية.

الشيخ بدر عبد العزیز العمر

يمتلك الشيخ بدر عبد العزيز العمر ثمانية عشر عاما من الخبرة في المصرفية الإسلامية. ويشغل حاليا منصب رئيس إدارة الشريعة في شركة جدوى للاستثمار، وسبق له أن تولى العديد من المناصب في مصرف الراجحي، كما سبق له أن كان عضوا في لجنة المصرفية الإسلامية في مؤسسة النقد العربي السعودي.

الشيخ أحمد عبد الرحمن القايد

يشغل الشيخ أحمد عبد الرحمن القايد منصب رئيس إدارة البحوث الشرعية في شركة جدوى للاستثمار، ولديه خبرة مصرفية تتجاوز أربعة عشر عاما في الخدمات المصرفية الاستثمارية، وأصدر العديد من الأبحاث الشرعية، وسبق له أن عمل مستشارا شرعيا لمصرف الراجحي في قسم الاستثمار، ومستشارا لأحكام الشريعة لدى بنك الجزيرة في قسم الخزينة.

الشيخ الدكتور محمد علي بن إبراهيم القرني بن عيد

الشيخ الدكتور محمد علي القرني بن عيد هو أستاذ الاقتصاد الإسلامي في جامعة الملك عبد العزيز في جدة، كما أنه أحد الخبراء في مجمع الفقه التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي.

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

الضوابط الشرعية لاستثمار الصندوق في الأصول العقارية

تعتقد هيئة الرقابة الشرعية أن الأصل في الاستثمار في الأصول العقارية مباح، وهي تؤكد على الضوابط التالية:

١. أن يتم بيع العقارات وشرائها وفق لصيغة مجازة من هيئة الرقابة الشرعية.
٢. أن يكون العقار محل الاستثمار معلوما علما نافيا للجهالة.
٣. أن يكون الثمن معلوما.
٤. لا يوقع مدير الصندوق أي عقود استئجار على الأصل العقاري إلا بعد تملكه.
٥. لا يجوز استئجار العقار من مالكة بئمن مؤجل، ثم إعادة تأجيره على المالك بئمن حال أقل من الثمن المؤجل، ولا يجوز استئجار العقار من مالكة بئمن حال، ثم إعادة تأجيره على المالك بئمن أكثر من الحال.

بالإضافة الى ذلك:

١. يجوز للصندوق الاستثمار مباشرة في أسهم الشركات العقارية المدرجة فقط.
٢. يمكن للصندوق شراء وحدات في صناديق عقارية أخرى متداولة في السوق المالية السعودية "تداول" فقط إذا كانت هذه الوحدات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ومجازة من قبل هيئة الرقابة الشرعية.
٣. تكون معاملات المراهبة بالريال السعودي

يتحمل مدير الصندوق أتعاب ونفقات مصاريف هيئة الرقابة الشرعية، بما فيها تلك المتعلقة بمراقبة الأعمال والعمليات والاستثمارات والتمويل المتعلقة بالصندوق. ولن يتم تحميل هذه الأتعاب والنفقات على الصندوق.

وقد استعرضت هيئة الرقابة الشرعية هذه الشروط والأحكام، وتمت الموافقة على هيكل الصندوق وطرح الوحدات عند تأسيس الصندوق، وسيلتزم الصندوق بالضوابط الشرعية المعتمدة.

وفي حالة كانت متحصلات الاستثمار أو غيرها من المبالغ التي تلقاها الصندوق لا تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، فسيقوم الصندوق باتخاذ الترتيبات اللازمة "لتطهير" هذه المبالغ وفقا للإجراءات التي تحددها هيئة الرقابة الشرعية من وقت لآخر، وعلى الهيئة تحديد نسبة أو مبالغ التطهير ذات الصلة.

لا تمثل المعلومات أنفة الذكر شرحا وملخصا كاملا أو شاملا للتضارب المحتمل في المصالح فيما يتعلق بالاستثمار في وحدات الصندوق. ونوصي بشدة بأن يحصل المستثمرون المحتملون على استشارة مستقلة من مستشاريهم المهنيين.

القسم الخامس

القوائم المالية للصندوق

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الصفحة	الفهرس
١ - ٤	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التدفقات النقدية
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٩ - ٣١	إيضاحات حول القوائم المالية

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

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
لتقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	<ul style="list-style-type: none"> إجراء مناقشات مع الإدارة وتقويم الافتراضات ذات الصلة المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما كان ذلك ممكناً. اختبار مدى ملاءمة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية، مثل القيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق. قمنا بالتأكد من صحة خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة في قائمة الدخل الشامل خلال السنة، و قمنا بالتأكد بأن القوائم المالية تتضمن إفصاحات كافية بشأن طرق التقييم والأحكام والافتراضات والتقديرية المستخدمة في عملية التقييم.
لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام الأحكام والافتراضات والتقديرية الهامة، كما قد يؤدي استخدام أي مدخلات خاطئة أو أسس غير معقولة في هذه الأحكام والتقديرية (مثل ما يتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق) إلى وجود تحريف جوهري في قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل.	
تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للصندوق بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ١-٥، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في إيضاح ٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاحين ٦ و ٧ حول القوائم المالية المرفقة.	

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية تلك المعلومات الأخرى، ولا يُبدي 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 ٢٠٢٢، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

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

التقرير حول مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وأدائه المالي وتدفقاته 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 حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتبارنا 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 للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	<ul style="list-style-type: none"> يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من أراضٍ ومبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية. تدرج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ١,٦٣٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١,٨٣٣ مليون ريال سعودي) بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ١٧٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١٥١ مليون ريال سعودي) ومخصص الانخفاض المتراكم في القيمة وقدره ٦٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٤٦ مليون ريال سعودي).
	<ul style="list-style-type: none"> قمنا بمطابقة قيمة كافة العقارات المحتفظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر عن الخبير المستقل الذي استعانت به الإدارة؛ قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية الخبير الذي استعانت به الإدارة وفهم العمل الذي قام به؛ على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعنا به، قمنا بما يلي: <ul style="list-style-type: none"> تقويم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرية المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم العقارات الاستثمارية.

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

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

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد 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.

التقرير حول المتطلبات النظامية والتنظيمية الأخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم يكن الصندوق ملتزماً بالشرط الوارد في المادة ٤٦ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري بشأن ما يلي:

- تمثل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً تحقق دخلاً تأجيرياً دورياً ما نسبته ٧١,٢٪ من إجمالي قيمة موجودات الصندوق، وهو ما يقل عن الحد الأدنى للنسبة المطلوبة وقدرها ٧٥٪.

عن الليحيد واليحيى محاسبون قانونيون



تركي عبد المحسن الليحيد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ٨ رمضان ١٤٤٤هـ
(٣٠ مارس ٢٠٢٣)

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

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة حول 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 المعمول 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 تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

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

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

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

وكجزء 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 وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرياً 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. ويعد خطر عدم اكتشاف أي تحريف جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، 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.

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

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين 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 الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الموجودات	٢٠٢٢	٢٠٢١	ايضاح
	ريال سعودي	ريال سعودي	
الموجودات غير المتداولة			
عقارات استثمارية	١,٦٣٤,١١٥,٧٦٥	١,٨٣٢,٥٢٦,٣٧٠	٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥٣٠,١٠٠,٠٠٠	٥١٨,٤٠٠,٠٠٠	٨
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٢,١٦٤,٢١٥,٧٦٥	٢,٣٥٠,٩٢٦,٣٧٠	
الموجودات المتداولة			
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	١٥,٢٢٨,٢١٣	٣١,٠٨٤,٤٩٧	٩
نم إيجار مدينة	٦٨,٦٠٥,٩٥٧	١٨,٣٧٢,٨٥٧	١٠
نقدية وشبه نقدية	٤٥,٦٣٦,٢٧٦	٦٢,١٦٩,٤٩٢	١١
إجمالي الموجودات المتداولة	١٢٩,٤٧٠,٤٤٦	١١١,٦٢٦,٨٤٦	
إجمالي الموجودات	٢,٢٩٣,٦٨٦,٢١١	٢,٤٦٢,٥٥٣,٢١٦	
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
قرض طويل الأجل	-	٥٩٩,٩٩٠,٠٣٥	١٢
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	-	٥٩٩,٩٩٠,٠٣٥	
المطلوبات المتداولة			
قرض طويل الأجل - جزء متداول	٤٥١,٢٣٥,٤٦٦	-	١٢
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٣٩,٦٦٩,١٧٥	٤٤٩,٧٧٢	١٤
مطلوبات عقود	١,٦٨٩,٢٥٣	١,٨٥١,٦٥٧	
أتعاب إدارة مستحقة	١٦,٢٢٢,٩٧٤	٦,٧٤٥,٠٢٩	١٤
مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	٥,٣٧٧,٠٤٠	٢,٤٥٨,٠٨٤	١٣
إجمالي المطلوبات المتداولة	٥١٤,١٩٣,٩٠٨	١١,٥٠٤,٥٤٢	
إجمالي المطلوبات	٥١٤,١٩٣,٩٠٨	٦١١,٤٩٤,٥٧٧	
حقوق الملكية			
صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات	١,٧٧٩,٤٩٢,٣٠٣	١,٨٥١,٠٥٨,٦٣٩	
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	٢,٢٩٣,٦٨٦,٢١١	٢,٤٦٢,٥٥٣,٢١٦	
وحدات مصدره (بالوحدة)	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٦
قيمة الوحدة	٩,٥٤	٩,٩٢	
القيمة العادلة للوحدة	١٠,٨٢	١١,٢٢	٧

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ 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 ٢٠٢٢

الإيرادات	٢٠٢٢	٢٠٢١	ايضاح
	ريال سعودي	ريال سعودي	
دخل إيجار من عقارات استثمارية	١٥٨,٤٥٣,٧٢٥	١٤٥,١٩٧,٣٠٦	١٨
مكاسب استبعاد عقارات استثمارية	٢٤,٨٧٠,٤٠١	-	٦
أرباح (خسائر) غير محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١١,٧٠٠,٠٠٠	(١١,٩٩٠,٠٢٠)	٨
أرباح محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١,٥٩٠,٥٥٤	٧١,٢٢٧	٨
توزيعات أرباح	١٣,٥٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	٨
إيرادات أخرى	-	٤,٥٨٣	
الإيرادات	٢١٠,١١٤,٦٨٠	١٥١,٢٨٣,٠٩٦	
المصاريف			
استهلاك	(٤١,٢٢٣,٢١٤)	(٣٩,٤٢٩,٣٤١)	٦
أتعاب إدارة	(١٥,٥١٧,٥٨٤)	(١٣,٤٨٥,٧٥٣)	١٤
إطفاء تكلفة معاملات	(٢,٩٩٥,٤٣١)	(١,٩٨١,٥٤٢)	١٢
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(١٩,٧١٥,٥٧٧)	-	١٠,٩
مصاريف عمومية وإدارية	(١٠,١٥٢,٦٧٣)	(٦,٠٥٢,٣٧٨)	١٥
المصاريف	(٨٩,٦٠٤,٤٧٩)	(٦٠,٩٤٩,٠١٤)	
ربح العمليات	١٢٠,٥١٠,٢٠١	٩٠,٣٣٤,٠٨٢	
أعباء مالية	(٢٥,٥١٦,٨٣٥)	(١٦,٧٧٢,٤٨٣)	١٤,١٢
ربح السنة	٩٤,٩٩٣,٣٦٦	٧٣,٥٦١,٥٩٩	
خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية	(١٧,٣٥١,٨٧٤)	(٤٥,٧١٤,٠٢٦)	٦
صافي دخل السنة	٧٧,٦٤١,٤٩٢	٢٧,٨٤٧,٥٧٣	
الدخل الشامل الآخر	-	-	
إجمالي الدخل الشامل للسنة	٧٧,٦٤١,٤٩٢	٢٧,٨٤٧,٥٧٣	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ 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 ٢٠٢٢

٢٠٢٢	٢٠٢١	ايضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٧,٦٤١,٤٩٢	٢٧,٨٤٧,٥٧٣	الأنشطة التشغيلية صافي دخل السنة
		التعديلات للبنود غير النقدية والأخرى:
٦	٣٩,٤٢٩,٣٤١	استهلاك عقارات استثمارية
٦	٤٥,٧١٤,٠٢٦	خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
	-	مكاسب استبعاد عقارات استثمارية
١٢	١,٩٨١,٥٤٢	إطفاء تكلفة معاملات
١٤,١٢	١٦,٧٧٢,٤٨٣	أعباء مالية
١٠,٤٩	-	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٨	١١,٩٩٠,٠٢٠	(أرباح) خسائر غير محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
	(٧١,٢٢٧)	أرباح محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٤٦,٢٨٣,٤٦٨	١٤٣,٦٦٣,٧٥٨	
	(٣٠,٦٧٨,٥١٧)	تغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
	٤,١٤٧,٦٥١	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
	٢٠٣,٨٧٩	ذمم إيجار مدينة
	(١,١٣٩,٢٩٩)	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
	(٦١٠,٤٧٨)	مطلوبات عقود
	١,١١٢,٤٤٩	أتعاب إدارة مستحقة
	١١٦,٦٩٩,٤٤٣	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
	(١٦,٨٨٨,٦٦٤)	
١١٨,١٢٨,١٤٠	٩٩,٨١٠,٧٧٩	أعباء مالية مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
	١٤,١٢٣,٤٨٩	متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
	-	مدفوعات لقاء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦	(٢٢٧,٠٦١,٦٤٠)	إضافات إلى عقارات استثمارية
	-	متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية
	(٢١٢,٩٣٨,١٥١)	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الأنشطة التمويلية
١٦,٤٦	(١٢٣,٢٤٠,٠٠٠)	متحصلات من الوحدات المصدرة
٢١	-	توزيعات أرباح
١٢	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	تكلفة معاملات
١٢	-	قرض طويل الأجل مستلم
١٢	-	قرض طويل الأجل مسدد
	١٥٦,٧٦٠,٠٠٠	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية
	٤٣,٦٣٢,٦٢٨	صافي (النقص) الزيادة في النقدية وشبه النقدية
	١٨,٥٣٦,٨٦٤	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
	٦٢,١٦٩,٤٩٢	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة
	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	المعاملات غير النقدية
	-	اشتراكات لقاء عقارات استثمارية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢٢	٢٠٢١	ايضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٨٥١,٠٥٨,٦٣٩	١,٥٧٦,٤٥١,٠٦٦	حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في بداية السنة
		الاشتراكات من قبل مالكي الوحدات
	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من الوحدات المصدرة
	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	إصدار وحدات لقاء عقارات استثمارية
	٣٧٠,٠٠٠,٠٠٠	إجمالي الاشتراكات من قبل مالكي الوحدات
		الدخل الشامل
٧٧,٦٤١,٤٩٢	٢٧,٨٤٧,٥٧٣	صافي دخل السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
٧٧,٦٤١,٤٩٢	٢٧,٨٤٧,٥٧٣	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٢١	(١٢٣,٢٤٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح
١,٧٧٩,٤٩٢,٣٠٣	١,٨٥١,٠٥٨,٦٣٩	حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية السنة
		فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات للسنة المنتهية:
		الوحدات في بداية السنة
	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	وحدات مصدرة خلال السنة
	١٩,٢٦٣,٣٦٨	وحدات مصدرة لقاء عقارات استثمارية
	٩,٢٤٦,٤١٧	
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	الوحدات في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق جدوى ريت السعودية

(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١- معلومات عامة

صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً لائحة 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 رأسمال الصندوق ١,٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهو مقسم إلى ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ وحدة (٢٠٢١). يبلغ رأسمال الصندوق ١,٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهو مقسم إلى ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ وحدة). تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

يُدار الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٣٧-٠٦٠٣٤ ("مدير الصندوق").

تم تأسيس المنشآت التالية واعتمادها من قبل هيئة السوق المالية كشركات ذات أغراض خاصة. وتمتلك الشركات ذات الغرض الخاص أصول الصندوق كما أنها أبرمت اتفاقيات تمويل نيابة عن الصندوق.

١. شركة مجالات التطوير للعقارات، شركة ذات مسؤولية محدودة مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٨٥٣٢٢.
٢. شركة جدوى المشاعر العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٩٥٥٥٤.
٣. شركة مناطق النمو العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة - شركة شخص واحد - مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٧٤٨٨٠٠.

يتمثل الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق في توفير دخل دوري للمستثمرين فيه من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية، باستثناء الأراضي المقدسة، مكة المكرمة والمدينة المنورة.

وعلى الرغم من أن الصندوق سيقوم بالاستثمار بشكل أساسي في الأصول العقارية المطورة الجاهزة للاستخدام، إلا أنه قد يستثمر بشكل ثانوي في مشاريع التطوير العقاري بقيمة لا تتجاوز ٢٥٪ من إجمالي قيمة موجودات الصندوق بهدف تحقيق زيادة في قيمة الوحدة، شريطة أن (١) يتم استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق في الأصول العقارية المطورة التي تحقق دخلاً دوري، و (٢) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

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

٢- اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقاً لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية، والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الاستثمار العقارية المتداولة العاملة في المملكة اتباعها.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم يكن الصندوق ملتزماً بالشرط الوارد في المادة ٤٦ من لائحة صناديق الاستثمار العقارية المتداولة بشأن ما يلي:

- تمثل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً إثنائياً تحقق دخلاً تأجيرياً دورياً ما نسبته ٧٠,٧٧٪ من إجمالي قيمة موجودات الصندوق، وهو ما يقل عن الحد الأدنى للنسبة المطلوبة وقدرها ٧٥٪. ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى التغير الجوهرى في القيمة العادلة لاستثماراته في صندوق استثمار عقاري خاص.

صندوق جدوى ريت السعودية

(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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.

٣-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة 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.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

خلال دورة الأعمال المالية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المصرح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو أي فترات مستقبلية تتأثر بذلك. وفيما يلي بياناً بالأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية:

الأحكام

تم إدراج المعلومات المتعلقة بالأحكام، التي تم إجراؤها عند تطبيق السياسات المحاسبية والتي لها أثر جوهري على المبالغ المثبتة في القوائم المالية. وقد تم تطبيق الأحكام في حالات تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتضمن عقد إيجار وتصنيف عقود لإيجار.

الافتراضات وحالات عدم التأكد من التقديرات

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 سنوياً، 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

يقوم الصندوق، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بإجراء تقييم للتأكد من وجود أي دليل على وجود انخفاض في قيمة جميع العقارات الاستثمارية. ويتم إجراء اختبار للعقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها عند وجود دليل على أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. وعند احتساب القيمة الحالية، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية، واختيار معدل الخصم الملانم وذلك لحساب القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المقنتاة بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق، بناءً على المعلومات المستقبلية، بإجراء تقييم لخسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة لموجوداته المالية المقيدة بالتكلفة المطفأة. يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسارة لقاء هذه الخسائر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. يعكس قياس خسائر الائتمان المتوقعة:

- المبلغ المرجح بالاحتمالات غير المتحيزة، والذي تم تحديده عن طريق تقييم عدد من النتائج المحتملة،
- القيمة الزمنية للموارد، و
- المعلومات المعقولة والمؤيدة المتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبررين حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات بشأن الظروف الاقتصادية المستقبلية.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- السياسات المحاسبية الهامة

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

١-٥ العقارات الاستثمارية

تتكون 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 الإنتاجية المقدرة للموجودات. ويتم إظهار الأراضي بالتكلفة.

تتراوح الأعمار الإنتاجية المقدرة للمباني من ٣٠ إلى ٥٠ سنة.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧.

٢-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ 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 ينتج عن الأصل تدفقات نقدية 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 ويخفض 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 للنقود والمخاطر الملازمة 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 زيادتها 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 وشبه النقدية

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تتكون النقدية وشبه النقدية من الأرصدة لدى البنوك.

٤-٥ الأدوات المالية

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

١-٤-٥ الإثبات الأولى 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.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٥ الأدوات المالية (تتمة)

٢-٤-٥ 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.

يقاس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ينتج عنها في تواريخ محددة تدفقات نقدية 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 وشبه النقدية وذمم الإيجار 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.

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 الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها 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 المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغييرات 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 ١٠ وإيضاح ١٩ في هذه القوائم المالية.

عرض الانخفاض في القيمة:

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

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بذمم الإيجار المدينة بشكل منفصل في قائمة الشامل الدخل.

٤-٤-٥ المطلوبات المالية – التصنيف والقياس اللاحق

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

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٥ الأدوات المالية (تتمة)

٤-٤-٥ المطويات المالية - التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

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

تشتمل المطويات المالية للصندوق على القرض طويل الأجل ودخل الإيجار غير المكتسب والمبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة وأتعاب الإدارة المستحقة والمطويات الأخرى.

٥-٤-٥ تعديل الموجودات المالية والمطويات 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 للتدفقات 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.

المطويات المالية

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

٦-٤-٥ مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطويات 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 المطويات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطويات في أن واحد.

٥-٥ تصنيف الموجودات والمطويات كمتداولة وغير متداولة

يقوم الصندوق بإظهار الموجودات والمطويات في قائمة المركز المالي كمتداولة/ غير متداولة. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطويات متداولة وذلك:

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

يصنف الصندوق كافة المطويات الأخرى كمطويات غير متداولة.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٥ 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 قد تمت 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.

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

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 للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

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 بمطابقة 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 الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح (٧).

٦-٥ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (قانونية أو متوقعة) على الصندوق ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي 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 حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز، بطريقة القسط الثابت، كتخفيض في دخل الإيجار.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
٨-٥ إثبات الإيرادات (تتمة)

تتضمن العقود سعراً 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 كدخل إيجار مستحق. بينما في حالة زيادة الدفعات عن الخدمات المقدمة، فإنه يتم إثباتها كدخل إيجار غير مكتسب.

يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. ويتم إظهار المبالغ المفصح 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 للنقود.

يتم إثبات الإيجار المستحق القبض عند تقديم الخدمات حيث يمثل ذلك النقطة من الزمن التي يصبح فيها الحق المتعلق بالعوض غير مشروط، أي يشترط فقط مرور الوقت قبل استحقاق سداد العوض.

٩-٥ أتعاب الإدارة
يقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب إدارة بمعدل ٠,٧٥٪ سنوياً من صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق، ويتم احتساب أتعاب الإدارة ودفعها على أساس نصف سنوي.

١٠-٥ المصاريف
تشتمل المصاريف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تشكل على وجه التحديد جزءاً من تكلفة المبيعات وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي.

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 مصدرية. 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 تصفيته.

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 (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 ٢٠٢٢
قام الصندوق بتطبيق التعديلات التالية على المعايير الحالية الصادرة والسارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢:

التعديلات على المعايير

التعديلات على المعايير الدولية للتقرير المالي (٣) - الإشارة إلى الإطار المفاهيمي، تعديلات على المعايير الدولية للتقرير المالي (٣) "عمليات تجميع الأعمال" تتضمن تحديث الإشارة السابقة في المعايير الدولية للتقرير المالي (٣) دون تغيير متطلباته بشكل كبير.

تاريخ السريان

١ يناير ٢٠٢٢

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
١٥-٥ التعديلات على المعايير الحالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢ (تتمة)

التعديلات على المعايير

تاريخ السريان

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٦) "الممتلكات والآلات والمعدات — المتحصلات قبل الاستخدام المقصود"، والتي تتعلق بأي متحصلات بيع البند المنتجة أثناء إحضار أصل ما إلى الموقع والحالة اللازمة لتأهيله للعمل على النحو الذي تريده الإدارة.

١ يناير ٢٠٢٢

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٣٧) - العقود المتوقع خسارتها - تكاليف الوفاء بالعقود، تعديل المعيار فيما يتعلق بالتكاليف التي يجب على الشركة إدراجها كتكلفة الوفاء بالعقود عند تقييم ما إذا كان العقد متوقع خسارته أو خاسراً.

١ يناير ٢٠٢٢

دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠ تسري التعديلات على المعيار تتضمن الإصدارات تعديلات تم إجراؤها على أربعة معايير دولية للتقرير المالي نتيجة مشروع التحسينات السنوية لمجلس معايير المحاسبة الدولية، أي التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١ "تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة"، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية"، والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار"، ومعيار المحاسبة الدولي ٤١ "الزراعة". ولم يتم بعد تحديد تاريخ سريان التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "عقود الإيجار".

لم يكن لتطبيق التعديلات على المعايير الحالية أي تأثير على المبالغ المعروضة في هذه القوائم المالية.

١٦-٥ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات السارية بعد ١ يناير ٢٠٢٢ ولم يتم تطبيقها مبكراً

إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية غير سارية بعد:

المعايير/التعديلات على المعايير /التفسيرات

تاريخ السريان

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) - "عقود التامين"
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ وتمديد الإغفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٤)
تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي ٢)
تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨)
الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢)
المطلوبات غير المتداولة مع التعمدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
الالتزام بالإيجار في البيع وإعادة الاستئجار (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦)

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٤

١ يناير ٢٠٢٤

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

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦- العقارات الاستثمارية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	خسارة الانخفاض في القيمة	صافي القيمة الدفترية	البيان
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٨٠,٢٩٢,٢٥٧	١٥,٣٨٨,٩٢٦	٦٣,٠٦٥,٩٠٠	٢٠١,٨٣٧,٤٣١	٢٠١,٨٣٧,٤٣١	برج صحيفة اليوم
٢٠٣,٥٠٠,٠٠٠	١٤,٠٣٠,٤٩١	-	١٨٩,٤٦٩,٥٠٩	١٨٩,٤٦٩,٥٠٩	جامعة المعرفة
٢٢٣,٣٤٢,٦٠٠	٢٧,٦٠٠,٣٨٩	-	١٩٥,٧٤٢,٢١١	١٩٥,٧٤٢,٢١١	مستودعات السلي
٦١٠,٥٤٥,٠٠٠	٨٨,٨٥١,٧٥٤	-	٥٢١,٦٩٣,٢٤٦	٥٢١,٦٩٣,٢٤٦	مجمع مرفيلا السكني
١١٢,٧٩١,٨٣٦	١٧,٥٩٢,٥٥٢	-	٩٥,١٩٩,٢٨٤	٩٥,١٩٩,٢٨٤	الفنار السكني
٣٤,٦٠١,٢٥٠	١,٩٥٣,٣٥٧	-	٣٢,٦٤٧,٨٩٣	٣٢,٦٤٧,٨٩٣	فندق عابر الياسمين
٦٠,٩١٧,٥٠٠	٣,٩٩٨,٠٧٧	-	٥٦,٩١٩,٤٢٣	٥٦,٩١٩,٤٢٣	برج المحكمة العمالية
٣٤٦,٥١٢,٠٠٠	٥,٩٠٥,٢٣٢	-	٣٤٠,٦٠٦,٧٦٨	٣٤٠,٦٠٦,٧٦٨	بوليفارد
١,٨٧٢,٥٠٢,٤٤٣	١٧٥,٣٢٠,٧٧٨	٦٣,٠٦٥,٩٠٠	١,٦٣٤,١١٥,٧٦٥	١,٦٣٤,١١٥,٧٦٥	

بتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢٢، قام الصندوق ببيع الجزء التجاري لمجمع الفنار السكني بسعر بيع قدره ١٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبقيمة دفترية قدرها ١١٨,٣٦١,١٢٥ ريال سعودي محققًا بذلك ربحًا قدره ٢١,٦٣٨,٨٧٥ ريال سعودي.

بتاريخ ٥ يوليو ٢٠٢٢، قام الصندوق ببيع مدرسة روض الجنان بسعر بيع قدره ٢٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبقيمة دفترية قدرها ٢٣,٧٦٨,٤٧٤ ريال سعودي محققًا بذلك ربحًا قدره ٣,٢٣١,٥٢٦ ريال سعودي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	خسارة الانخفاض في القيمة	صافي القيمة الدفترية	البيان
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٧٧,٩٩٨,١٧٤	١٣,١٣٤,١٤٨	٤٥,٧١٤,٠٢٦	٢١٩,١٥٠,٠٠٠	٢١٩,١٥٠,٠٠٠	برج صحيفة اليوم
٢٠٣,٥٠٠,٠٠٠	١١,١٨٦,٧٤٣	-	١٩٢,٣١٣,٢٥٧	١٩٢,٣١٣,٢٥٧	جامعة المعرفة
٢٢٣,٣٤٢,٦٠٠	٢٢,٠٩٠,١٥٤	-	٢٠١,٢٥٢,٤٤٦	٢٠١,٢٥٢,٤٤٦	مستودعات السلي
٦١٠,٥٤٥,٠٠٠	٧١,١١١,٥٢٦	-	٥٣٩,٤٣٣,٤٧٤	٥٣٩,٤٣٣,٤٧٤	مجمع مرفيلا السكني
٢٤٥,٧٦٩,٥٥٠	٢٦,٥١٩,٨٥٧	-	٢١٩,٢٤٩,٦٩٣	٢١٩,٢٤٩,٦٩٣	مجمع الفنار السكني والتجاري
٢٥,٨١٧,١٨٨	١,٦٩٤,٧٠٩	-	٢٤,١٢٢,٤٧٩	٢٤,١٢٢,٤٧٩	مدرسة روض الجنان
٣٤,٦٠١,٢٥٠	١,٣٣٣,٦٧٥	-	٣٣,٢٦٧,٥٧٥	٣٣,٢٦٧,٥٧٥	فندق عابر الياسمين
٦٠,٩١٧,٥٠٠	٢,٧٢٩,٧٢٩	-	٥٨,١٨٧,٧٧١	٥٨,١٨٧,٧٧١	برج المحكمة العمالية
٣٤٦,٥١٢,٠٠٠	٩٦٢,٣٢٥	-	٣٤٥,٥٤٩,٦٧٥	٣٤٥,٥٤٩,٦٧٥	بوليفارد
٢,٠٢٩,٠٠٣,٢٦٢	١٥٠,٧٦٢,٨٦٦	٤٥,٧١٤,٠٢٦	١,٨٣٢,٥٢٦,٣٧٠	١,٨٣٢,٥٢٦,٣٧٠	

في ٢٨ أكتوبر ٢٠٢١، استحوذ الصندوق على عقار بوليفارد بسعر شراء قدره ٣٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وقد تم تمويل الشراء من خلال زيادة إجمالي قيمة موجودات الصندوق إلى ٣٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وذلك بقبول مساهمة عينية من بائع العقار قدرها ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى إصدار وحدات نقدية إضافية في الصندوق بمبلغ ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، والتي مولت شراء العقار وضريبة التصرفات العقارية وتكاليف الاستحواذ.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

كانت الحركة في الحساب خلال السنة على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	التكلفة
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٠٢٩,٠٠٣,٢٦٢	١,٦٨١,٩٤١,٦٢٢	الرصيد في بداية السنة
١,٨٧٢,٥٠٢,٤٤٣	٣٤٧,٠٦١,٦٤٠	إضافات خلال السنة
١,٨٧٢,٥٠٢,٤٤٣	-	استيعادات خلال السنة
١,٨٧٢,٥٠٢,٤٤٣	٢,٠٢٩,٠٠٣,٢٦٢	الرصيد في نهاية السنة
١٥٠,٧٦٢,٨٦٦	١١١,٣٣٣,٥٢٥	الاستهلاك المتراكم
١٧٥,٣٢٠,٧٧٨	٣٩,٤٢٩,٣٤١	الرصيد في بداية السنة
١٧٥,٣٢٠,٧٧٨	-	الاستهلاك المحمل للسنة
١٧٥,٣٢٠,٧٧٨	١١١,٣٣٣,٥٢٥	استهلاك متعلق بالاستيعادات
١٧٥,٣٢٠,٧٧٨	١٥٠,٧٦٢,٨٦٦	الرصيد في نهاية السنة
٤٥,٧١٤,٠٢٦	-	الانخفاض المتراكم في القيمة
١٧,٣٥١,٨٧٤	٤٥,٧١٤,٠٢٦	الرصيد في بداية السنة
١٧,٣٥١,٨٧٤	-	انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
١٧,٣٥١,٨٧٤	٤٥,٧١٤,٠٢٦	الرصيد في نهاية السنة
١,٦٣٤,١١٥,٧٦٥	١,٨٣٢,٥٢٦,٣٧٠	صافي القيمة الدفترية

إن الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية المقدرة من قبل مقيم مستقل تتراوح من ٣٠ إلى ٥٠ سنة.

تشتمل الأراضي المملوكة على أراضٍ مشتركة تم تشييد المباني عليها. قام الصندوق بشراء عقارات في الرياض والخير والدمام تبلغ مساحتها الإجمالية ٣٤٨,٣٤٥,٧٢ متر مربع (٢٠٢١: ٤٠٦,٢٩٦,٧٤ متر مربع).

٦-١ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

٦-١-١ برج صحيفة اليوم

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

٦-١-٢ جامعة المعرفة للعلوم والتقنية

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 مرفيلا السكني

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

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.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٦-١-٦ فندق عابر الياسمين

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

٦-١-٦ برج المحكمة العمالية

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

٦-١-٦ بوليفارد

إن هذا العقار عبارة عن مجمع تجاري ومكتبي رئيسي يقع في حي حطين، بالرياض. وقد تم سداد جزء من قيمة هذا العقار نقداً وتم سداد الجزء الآخر من خلال إصدار ٩,٢٤٦,٤١٧ وحدة من وحدات الصندوق (إيضاح ١٦).

٧- الأثر 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 ومنصات (٢٠٢١): شركة وايت كيويز ومنصات). وفيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	المُقيم الأول ريال سعودي	المُقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٢٠١,٨٣٨,٠٠٠	٢٠١,٨٣٦,٨٦٣	٢٠١,٨٣٧,٤٣٢
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٣٥,٤٢٩,٠٠٠	٢١٩,٧٣٣,٣٣٢	٢٢٧,٥٨١,١٦٧
مستودعات السلي	٢٦٦,٦٦٧,٠٠٠	٢٥٨,٠٦٤,٥١٦	٢٦٢,٣٦٥,٧٥٨
مجمع مرفيلا السكني	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٢,٤٠٩,٦٣٩	٦١٣,٧٠٤,٨٢٠
الفنار السكني	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٣,٧٥٠,٠٠٠	١٠٩,٣٧٥,٠٠٠
فندق عابر الياسمين	٤٦,٧٠٢,١٤٢	٤٠,٨٦٤,٣٥٠	٤٣,٧٨٣,٢٤٦
برج المحكمة العمالية	٧٣,٧٢٠,٠٠٠	٧٣,٠٧٦,٩٢٣	٧٣,٣٩٨,٤٦٢
بوليفارد	٣٣٦,١٧٧,٨٨٢	٣٤٦,٠٥٧,٦٢٧	٣٤١,١١٧,٧٥٥
	<u>١,٩١٠,٥٣٤,٠٢٤</u>	<u>١,٨٣٥,٧٩٣,٢٥١</u>	<u>١,٨٧٣,١٦٣,٦٤٠</u>

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المُقيم الأول ريال سعودي	المُقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٢١٥,٣٠٠,٠٠٠	٢٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٢١٩,١٥٠,٠٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٣٥,٤٣٠,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٧,٧١٥,٠٠٠
مستودعات السلي	٢٦٦,٧٠٠,٠٠٠	٢١٧,٥٠٠,٠٠٠	٢٤٢,١٠٠,٠٠٠
مجمع مرفيلا السكني	٦٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٦١٢,٥٠٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٦٨,٣٠٠,٠٠٠	٢٦١,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٦٥٠,٠٠٠
مدرسة روض الجنان	٣١,٢٥٠,٠٠٠	٣٢,٤٠٠,٠٠٠	٣١,٨٢٥,٠٠٠
فندق عابر الياسمين	٣٩,٦٤٠,٠٠٠	٤١,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٣٢٠,٠٠٠
برج المحكمة العمالية	٧٧,٤٢٠,٠٠٠	٦٤,١٧٥,٠٠٠	٧٠,٧٩٧,٥٠٠
بوليفارد	٣٩٢,٣٢٠,٠٠٠	٣٣٨,٧٠٠,٠٠٠	٣٦٥,٥١٠,٠٠٠
	<u>٢,١٧١,٣٦٠,٠٠٠</u>	<u>١,٩٧٧,٧٧٥,٠٠٠</u>	<u>٢,٠٧٤,٥٦٧,٥٠٠</u>

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

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	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٨٧٣,١٦٣,٦٤٠	٢,٠٧٤,٥٦٧,٥٠٠	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١,٦٣٤,١١٥,٧٦٥	١,٨٣٢,٥٢٦,٣٧٠	ناقصاً: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية (إيضاح ٦)
٢٣٩,٠٤٧,٨٧٥	٢٤٢,٠٤١,١٣٠	أرباح غير محققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	وحدات مصدرة
١,٢٨	١,٣٠	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

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

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٧٧٩,٤٩٢,٣٠٣	١,٨٥١,٠٥٨,٦٣٩	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
٢٣٩,٠٤٧,٨٧٥	٢٤٢,٠٤١,١٣٠	أرباح غير محققة بناءً على عمليات تقييم العقارات (إيضاح ٧-١)
٢,٠١٨,٥٤٠,١٧٨	٢,٠٩٣,٠٩٩,٧٦٩	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

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

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩,٥٤	٩,٩٢	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
١,٢٨	١,٣٠	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً على عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح ٧-١)
١٠,٨٢	١١,٢٢	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢١	٢٠٢٢
ريال سعودي	ريال سعودي
٥١٨,٤٠٠,٠٠٠	٥٣٠,١٠٠,٠٠٠

غير متداولة

استثمار في شركة زميلة (إيضاح ١٨-١)

١-٨ الاستثمار في شركة زميلة

يمثل هذا البند استثماراً في ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (٢٠٢١: ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة) في صندوق الاستثمارات العقارية، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢١: ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، يمتلك الصندوق ٢٧,٧٤٪ من صندوق الاستثمارات العقارية (٢٠٢١: ٢٧,٧٤٪).

بلغ الربح غير المحقق عن هذا الاستثمار ١١,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: خسارة قدرها ١١,٩٩٠,٠٢٠ ريال سعودي).

خلال ٢٠٢٢، قام الصندوق بإثبات توزيعات أرباح قدرها ١٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢١: ١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) من استثماره في الشركة الزميلة.

٢-٨ الاستثمار في صندوق استثماري

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، 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.

بلغ الربح المحقق عن استرداد هذا الاستثمار ١,٥٩٠,٥٥٤ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ربحاً محققاً قدره ٧١,٢٢٧ ريال سعودي).

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٠,٣٠٠,٠٠٠	١٥,١٥٠,٠٠٠
٩٥,٩٧٥	-
٦٨٨,٥٢٢	٧٨,٢١٣
٣١,٠٨٤,٤٩٧	١٥,٢٢٨,٢١٣

مدخلات ضريبة قيمة مضافة مدينة (١)

مصاريف مدفوعة مقدماً

مدينون آخرون

(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 يتم 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 بضرية قيمة مضافة بمبلغ قدره ٩٩,٧٤٦,٠٢٧ ريال سعودي وهو ما يمثل قيمة ضريبة القيمة المضافة بواقع ٥٪ وغرامات عدم تحميل ضريبة القيمة المضافة على عملية الاستحواذ على العقار وغرامات تأخر عن سداد ضريبة القيمة المضافة.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى (تتمة)

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 ٢٠٢٢ ولم يتم البت بعد في الاعتراض من قبل الهيئة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وقد قام الصندوق خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بتجنيب مخصص انخفاض في القيمة قدره ١٥,١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي لقاء المبلغ المدين المذكور (٢٠٢١: لا شيء) وذلك في ضوء الوضع الحالي للاعتراض قيد النظر والاسترداد المتوقع من الهيئة.

١٠- ذمم الإيجار المدينة

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

٢٠٢١	٢٠٢٢
ريال سعودي	ريال سعودي
١٨,٣٧٢,٨٥٧	٧٣,١٧١,٥٣٤
-	(٤,٥٦٥,٥٧٧)
١٨,٣٧٢,٨٥٧	٦٨,٦٠٥,٩٥٧

ذمم إيجار مدينة

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

وفيما يلي تحليلاً بأعمار ذمم الإيجار المدينة:

٢٠٢١	٢٠٢٢
ريال سعودي	ريال سعودي
٤,٧١١,٣٩٧	٣٦,٩٠٤,٢٩٦
٦,٩٤١,١٥٩	٣,٧٥٤,٤٦٧
٦,٧٢٠,٣٠١	٣٢,٥١٢,٧٧١
١٨,٣٧٢,٨٥٧	٧٣,١٧١,٥٣٤

أقل من ٣٠ يوم

من ٩١ حتى ١٢٠ يوماً

أكثر من ١٢٠ يوماً

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، كان هناك حسابات بنكية محتفظ بها لدى البنك السعودي الفرنسي باسم الشركات ذات الغرض الخاص بإجمالي رصيد قدره ٤,٤٨٦,١٠١ ريال سعودي (٢٠٢١: ٤٢,٢٥٠,٠٠٩ ريال سعودي).

١٢- القرض طويل الأجل، صافي

٢٠٢١	٢٠٢٢
ريال سعودي	ريال سعودي
٦٠٣,١٢٢,٥٠٠	٤٥٣,١٢٢,٥٠٠
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١١,٧٥٠,٠٠٠
(٦,٨٦٧,٥٣٥)	(٩,٨٦٢,٩٦٦)
٣,١٣٢,٤٦٥	١,٨٨٧,٠٣٤
٥٩٩,٩٩٠,٠٣٥	٤٥١,٢٣٥,٤٦٦

قرض طويل الأجل

ناقصاً:

تكاليف معاملات

إطفاء تكاليف معاملات

قرض طويل الأجل، صافي

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٢- القرض طويل الأجل (تتمة)

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 متحصلات القرض الممنوحة بموجب التسهيل بنفس الشروط والأحكام المنصوص عليها في ذلك التسهيل.

في ١٥ مارس ٢٠٢٢، قام البنك السعودي الفرنسي بزيادة حدود التسهيل البنكي المتوافق مع الشريعة الإسلامية بمبلغ ١٧٠,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وبذلك يصبح إجمالي التسهيل البنكي المتاح بقيمة ١,١٧٠,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

يستحق القرض السداد بالكامل في ٣١ يوليو ٢٠٢٣. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قام الصندوق بسحب مبلغ ٤٥٣,١٢٢,٥٠٠ ريال سعودي (٢٠٢١: ٦٠٣,١٢٢,٥٠٠ ريال سعودي) من التسهيل.

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

فيما يلي بيان حركة القرض طويل الأجل:

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	ريال سعودي	ريال سعودي
في بداية السنة	٦٠٣,١٢٢,٥٠٠	٥٧٣,١٢٢,٥٠٠
متحصلات من القرض	-	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
قرض مسدد	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	-
في نهاية السنة	٤٥٣,١٢٢,٥٠٠	٦٠٣,١٢٢,٥٠٠

بلغت الأعباء المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٥,٥١٦,٨٣٥ ريال سعودي (٢٠٢١: ١٦,٧٧٢,٤٨٣ ريال سعودي) والتي تم إظهارها ضمن قائمة الدخل الشامل.

تم رسملة تكاليف المعاملات المحملة من قبل البنك السعودي الفرنسي مقابل خدمة القرض وقدرها ١,٠٪ من تسهيل القرض في القيمة الدفترية للقرض ويتم إطفائها على مدى فترة تسهيل القرض.

فيما يلي بيان حركة تكاليف المعاملات:

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	ريال سعودي	ريال سعودي
في بداية السنة	٣,١٣٢,٤٦٥	٥,١١٤,٠٠٧
إضافات خلال السنة	١,٧٥٠,٠٠٠	-
الإطفاء المحمل خلال السنة	(٢,٩٩٥,٤٣١)	(١,٩٨١,٥٤٢)
في نهاية السنة	١,٨٨٧,٠٣٤	٣,١٣٢,٤٦٥

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٣- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	ريال سعودي	ريال سعودي
مخرجات ضريبة القيمة المضافة	٣,٤٥٨,٥٢٧	١,٠٠٨,٣٣٦
تأمينات نقدية	٥٤٠,٦٧٦	٥٠٠,٦٦٧
أتعاب تقييم عقارات	٢٠٦,٤٣٠	٨٧,٦٢٠
أتعاب حفظ	٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠
رسوم إدارية	٥٨,٢٣٧	٣١,٤٧٠
أتعاب مهنية	٤٦,١٢٥	٦٣,٦٢٥
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	٢٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠
أخرى	٩٦٧,٠٤٥	٦٧١,٣٦٦
	٥,٣٧٧,٠٤٠	٢,٤٥٨,٠٨٤

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

١-١٤ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة
فيما يلي تفاصيل المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

اسم الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٢٠٢٢	٢٠٢١
			ريال سعودي	ريال سعودي
شركة جدوى للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة (١) أتعاب المعاملات مصاريف مدفوعة نيابة عن الصندوق	١٥,٥١٧,٥٨٤	١٣,٤٨٥,٧٥٣
شركة مجالات التطوير للعقارات	شركة ذات غرض خاص	أعباء مالية	-	٣٠,٠٠٠
صندوق جدوى للمرابحة بالريال جهة منتسبة سعودي	استثمار في صندوق استثماري استرداد		٢٥,٥١٦,٨٣٥	١٦,٧٧٢,٤٨٣
صندوق الاستثمارات العقارية	شركة زميلة	توزيعات أرباح	١٨٧,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٠٠٠,٠٠٠
			١٣,٥٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠

(١) آتعايب الإدارة

نظير إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق آتعايب إدارة تعادل ٠,٧٥٪ 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 (٢٠٢١: ١٠,٥٥٨,٣٥٣ وحدة).

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

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصنتها

٢-١٤ أرصدة الجهات ذات العلاقة
فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة كما في نهاية السنة:

المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠٢٢	٢٠٢١
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٧,٨٣١,١٨٨	٣٢٧,٩٥٤
١,٣٢٤,٥١٢	٧٢,٠١٢
٥١٣,٤٧٥	٤٩,٨٠٦
<u>٣٩,٦٦٩,١٧٥</u>	<u>٤٤٩,٧٧٢</u>

توزيعات أرباح مستحقة
شركة جدوى للاستثمار
شركة مجالات التطوير للعقارات

أتعاب الإدارة المستحقة

٢٠٢٢	٢٠٢١
ريال سعودي	ريال سعودي
١٦,٢٢٢,٩٧٤	٦,٧٤٥,٠٢٩

شركة جدوى للاستثمار

١٥- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٢	٢٠٢١
ريال سعودي	ريال سعودي
٤,٢٧١,٧٦٣	٩٧,٤٠٠
١,٢٦٤,٧٩٢	٢,٣٦٧,١٩٨
١,٢٥٢,٥٠٠	-
١,١٨٢,١٧٢	٤٣٠,٢٢٢
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
٣٢٠,٠٠٠	٣٢٠,٨٧٧
٣٤٢,٦٢٨	٢٥٩,٩٥١
٣٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٥٣٩
١٦١,٦٢٠	١٥٥,٦٢٠
١٥٧,٧٥٨	٤٥٥,٣٩٨
٤٢,٠٩٨	١٤٥,٢٦٥
٢٤,٩٧٥	٣٤٢,٥٧٥
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
٤١٢,٣٦٧	٥٥٧,٣٣٢
<u>١٠,١٥٢,٦٧٣</u>	<u>٦,٠٥٢,٣٧٨</u>

أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (١)
أخرى

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

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٦- معاملات الوحدات

٢٠٢٢	٢٠٢١
بالعدد	بالعدد
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠
-	١٩,٢٦٣,٣٦٨
-	٩,٢٤٦,٤١٧
<u>١٨٦,٥٠٩,٧٨٥</u>	<u>١٨٦,٥٠٩,٧٨٥</u>

الوحدات في بداية السنة

الوحدات المصدرة خلال السنة بمقابل نقدي (إيضاح ١٦-١)

الوحدات المصدرة خلال السنة بمقابل غير نقدي (إيضاح ١٦-٢)

الوحدات في نهاية السنة

١٦-١ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قام الصندوق بإصدار ١٩,٢٦٣,٣٦٨ وحدة لقاء مبلغ قدره ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

١٦-٢ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قام الصندوق بإصدار ٩,٢٤٦,٤١٧ وحدة مقابل الاستحواذ على عقارات استثمارية بمبلغ ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (إيضاح ٦).

١٧- قياس القيمة العادلة

١-١٧ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية وندم 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.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٨)	-	٥٣٠,١٠٠,٠٠٠	-	٥٣٠,١٠٠,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٨)	-	٥١٨,٤٠٠,٠٠٠	-	٥١٨,٤٠٠,٠٠٠

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.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٧- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢-١٧ الموجودات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصّل عنها:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مجمع مرفيلا السكني	-	-	-	٦١٣,٧٠٤,٨٢٠
بوليفارد	-	-	-	٣٤١,١١٧,٧٥٥
مجمع الفئار السكني	-	-	-	١٠٩,٣٧٥,٠٠٠
برج صحيفة اليوم	-	-	-	٢٠١,٨٣٧,٤٣٢
مستودعات السلي	-	-	-	٢٦٢,٣٦٥,٧٥٨
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	-	-	-	٢٢٧,٥٨١,١٦٧
برج المحكمة العمالية	-	-	-	٧٣,٣٩٨,٤٦٢
فندق عابر الياسمين	-	-	-	٤٣,٧٨٣,٢٤٦
	-	-	-	١,٨٧٣,١٦٣,٦٤٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مجمع مرفيلا السكني	-	-	-	٦١٢,٥٠٠,٠٠٠
بوليفارد	-	-	-	٣٦٥,٥١٠,٠٠٠
برج صحيفة اليوم	-	-	-	٢١٩,١٥٠,٠٠٠
مجمع الفئار السكني والتجاري	-	-	-	٢٦٤,٦٥٠,٠٠٠
مستودعات السلي	-	-	-	٢٤٢,١٠٠,٠٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	-	-	-	٢٢٧,٧١٥,٠٠٠
برج المحكمة العمالية	-	-	-	٧٠,٧٩٧,٥٠٠
فندق عابر الياسمين	-	-	-	٤٠,٣٢٠,٠٠٠
مدرسة روض الجنان	-	-	-	٣١,٨٢٥,٠٠٠
	-	-	-	٢,٠٧٤,٥٦٧,٥٠٠

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 للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من التقديرات ليتم تحديد القيمة العادلة. وتشتمل التقديرات على معدل الرسملة ومعدل الخصم.

إن التغييرات 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 منصات (ترخيص تقييم رقم ١٦٣/٢١٠٠٠٠١٦٣) وشركة باركود (ترخيص تقييم رقم ١٢١٠٠٠٠٠٠١) (٢٠٢١: منصات وباركود) كما هو مفصّل عنه في إيضاح ٧. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها.

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

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

طريقة التقييم	الافتراضات الرئيسية	٢٠٢٢	٢٠٢١	النطاق
رسملة الدخل	معدل الرسملة (%)	٨,٣٠-٦,٠٠	٨,٠٠-٧,٠٠	٧,٠٠-٨,٠٠
التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم (%)	٨,٠٠	٦,٠٠-٣,٠٠	٣,٠٠-٦,٠٠

٢٧

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٨- عقود الإيجار التشغيلي

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

٢٠٢٢	٢٠٢١	ريال سعودي	ريال سعودي
أقل من سنة	٤١,٧٧٣,٢٦٢	٤٤,١٧٦,١٤٣	
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	١٤١,٣٤٨,٩١٣	١٦١,٦١٥,٩٦٤	
أكثر من خمس سنوات	١٩٧,٥١٤,١٤٧	٢٣٢,٤٧٢,١٩٤	
	٣٨٠,٦٣٦,٣٢٢	٤٣٨,٢٦٤,٣٠١	

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. تنص 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 ١٥٨,٤٥٣,٧٢٥ ريال سعودي (٢٠٢١: ١٤٥,١٩٧,٣٠٦ ريال سعودي).

١٩- إدارة المخاطر المالية

إن أنشطة الصندوق تعرضه لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في مخاطر أسعار السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يقع على عاتق مدير الصندوق مسؤولية تحديد المخاطر والسيطرة عليها. يقوم مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على مدير الصندوق، وهو المسؤول النهائي عن إدارة المخاطر العامة للصندوق.

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

١٩-١ 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. تراقب إدارة الصندوق بشكل منتظم التغيرات والتغيرات في البيئة الاقتصادية بشكل عام وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس جوهرياً بالنسبة للصندوق.

مخاطر أسعار العمولات

تمثل مخاطر أسعار العمولات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة 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 سييور وهو ما يعرض الصندوق لمخاطر أسعار العمولة المتعلقة بالتدفقات النقدية.

يقوم الصندوق بتحليل تعرضه 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 ٦,٠٨٩,٩٩٢ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٥,٩٦٩,١٥٩ ريال سعودي).

٢٨

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٩- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٢-١٩ مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر الخسارة المالية للصندوق في حالة عدم وفاء العميل أو الطرف الأخر بالتزاماته التعاقدية تجاه أداة مالية ما. وكما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق نقدية وشبه نقدية، 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 مفصّل 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 تستخدم مخصص الخسائر المتوقعة على مدى العمر بشأن ذمم الإيجار المدينة.

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢٠، تعتبر الإدارة أن احتمال التعثر في السداد يعتبر ضئيلاً لأن الأطراف المقابلة لديها قدرة قوية على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية على المدى القريب. وبناءً عليه، لم يتم إثبات أي مخصص خسارة حيث أن أي انخفاض في القيمة سيكون غير جوهري على الإطلاق بالنسبة للصندوق.

٣-١٩ مخاطر السيولة

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

يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على أساس الدفعات التعاقدية غير المخصصة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عند الطلب ريال سعودي	خلال ١٢ شهر ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهراً ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
قرض طويل الأجل	-	٤٥٣,١٢٢,٥٠٠	-	٤٥٣,١٢٢,٥٠٠
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٣٩,١٥٥,٧٠١	٥١٣,٤٧٤	-	٣٩,٦٦٩,١٧٥
مطلوبات أخرى	-	١,٥٠٧,٧٢١	-	١,٥٠٧,٧٢١
	<u>٣٩,١٥٥,٧٠١</u>	<u>٤٥٥,١٤٣,٦٩٥</u>	<u>-</u>	<u>٤٩٤,٢٩٩,٣٩٦</u>
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عند الطلب ريال سعودي	خلال ١٢ شهر ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهراً ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
قرض طويل الأجل	-	-	٦٠٣,١٢٢,٥٠٠	٦٠٣,١٢٢,٥٠٠
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٣٩٩,٩٦٦	٤٩,٨٠٦	-	٤٤٩,٧٧٢
مطلوبات أخرى	-	١,١٧٢,٠٣٣	-	١,١٧٢,٠٣٣
	<u>٣٩٩,٩٦٦</u>	<u>١,٢٢١,٨٣٩</u>	<u>٦٠٣,١٢٢,٥٠٠</u>	<u>٦٠٤,٧٤٤,٣٠٥</u>

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠- القطاعات التشغيلية

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

٢١- توزيعات الأرباح

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح	فترة توزيعات الأرباح	ريال سعودي
٢٥ يناير ٢٠٢١	من ١ أكتوبر ٢٠٢٠ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠,٠٢٠,٠٠٠
٢٤ يونيو ٢٠٢١	من ١ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ مارس ٢٠٢١	٣٠,٠٢٠,٠٠٠
٢٢ أغسطس ٢٠٢١	من ١ إبريل ٢٠٢١ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١,٦٠٠,٠٠٠
١٣ أكتوبر ٢٠٢١	من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١,٦٠٠,٠٠٠
		<u>١٢٣,٢٤٠,٠٠٠</u>

٢٢- الأحداث اللاحقة لتاريخ إعداد القوائم المالية

أصدرت وزارة المالية قرارًا وزاريًا رقم ٢٩٧٩١ بتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤هـ (الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٢٢) بشأن بعض قواعد جباية الزكاة التي يتعين على الصناديق الاستثمارية في المملكة العربية السعودية الالتزام بها والمعمول بها للسنة المالية ٢٠٢٣. ووفقاً للقرار الوزاري، لا يخضع الصندوق لجباية الزكاة أو ضريبة الدخل، ومع ذلك سيتعين عليه تقديم إقرار معلومات إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

في ٧ مارس ٢٠٢٣، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٣٧,٣٠١,٩٥٧ ريال سعودي والتي تمثل ٩٠٪ على الأقل من صافي الأرباح السنوية للصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٣- بيانات المقارنة

أعيد تويب بعض معلومات السنة السابقة بما يتماشى مع عرض الحسابات في السنة الحالية.

٢٤- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٣٠ ديسمبر ٢٠٢١).

٢٥- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٨ رمضان ١٤٤٤هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٣).

reit.jadwa.com

تم إعداد هذه الوثيقة على وجه الخصوص كجزء من اتفاق تعاقدي بين «أورونوفا» والعميل استناداً إلى نطاق الاتفاق المبرم بينهما. ويقرأ محتوى هذه الوثيقة جنباً إلى جنب مع نطاق الاتفاق المذكور. كما أن محتوى هذه الوثيقة سري ولا يجوز عمل نسخة منه دون موافقة صريحة من «أورونوفا» أو العميل.

حق الطبع والنشر © ٢٠٢٣ لشركة أورونوفا كونسالتينج

سوليوشنز برايفت ليميتد