

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

القوائم المالية الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

وتقرير فحص المراجع المستقل



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

مقدمة:

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، وملخصًا بالسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إظهار نتيجة فحص هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص:

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

نتيجة الفحص:

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

التقرير حول المتطلبات النظامية والتنظيمية الأخرى:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، لم يكن الصندوق ملتزماً بالشرط الوارد في المادة ٤٦ من لائحة صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، حيث تمثل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخلٍ تأجيرٍ دوريٍ ما نسبته ٧٤,٠٦٪ من إجمالي قيمة موجودات الصندوق، وهو ما يقل عن الحد الأدنى للنسبة المطلوبة وقدرها ٧٥٪.

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون

تركي عبد المحسن اللحيد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)



الرياض: ٢٧ محرم ١٤٤٤ هـ
(٢٥ أغسطس ٢٠٢٢)

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

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	ايضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١,٨٣٢,٥٢٦,٣٧٠	١,٨٠٧,٢٢٣,٢٠٥	٥	عقارات استثمارية
٥١٨,٤٠٠,٠٠٠	٥١٦,٤٧٠,٢٢٨	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>٢,٣٥٠,٩٢٦,٣٧٠</u>	<u>٢,٣٢٣,٦٩٣,٤٣٣</u>		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
-	١٤,٦٣٢,٩٣٤	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٠,٣٩٥,٩٧٥	٣٠,٥٠٠,٠٠٠	٨	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٨,٣٧٢,٨٥٧	٥٢,٦٧٨,٨٩٤		نم إيجار مدينة
٦٨٨,٥٢٢	٧٧,٤٦٢		مدينون آخرون
٦٢,١٦٩,٤٩٢	١٨,٦٧٤,٠٠٣		نقدية وشبه نقدية
<u>١١١,٦٢٦,٨٤٦</u>	<u>١١٦,٥٦٣,٢٩٣</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
<u>٢,٤٦٢,٥٥٣,٢١٦</u>	<u>٢,٤٤٠,٢٥٦,٧٢٦</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٥٩٩,٩٩٠,٠٣٥	٥٩٩,٥٩٧,٦٦٣	٩	قرض طويل الأجل
			المطلوبات المتداولة
٤٤٩,٧٧٢	٧٧٢,٩٨٨	١٢	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١,٨٥١,٦٥٧	-		دخل إيجار غير مكتسب
٦,٧٤٥,٠٢٩	٨,٤٢٣,١٩٧	١٢	أتعاب إدارة مستحقة
٢,٤٥٨,٠٨٤	٥,١١٩,٠٨٣	١٠	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
-	٤,٢٥٩,٢٥٥		حساب مكشوف لدى البنك
<u>١١,٥٠٤,٥٤٢</u>	<u>١٨,٥٧٤,٥٢٣</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
<u>٦١١,٤٩٤,٥٧٧</u>	<u>٦١٨,١٧٢,١٨٦</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
١,٨٥١,٠٥٨,٦٣٩	١,٨٢٢,٠٨٤,٥٤٠		صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية الفترة
<u>٢,٤٦٢,٥٥٣,٢١٦</u>	<u>٢,٤٤٠,٢٥٦,٧٢٦</u>		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
<u>١٨٦,٥٠٩,٧٨٥</u>	<u>١٨٦,٥٠٩,٧٨٥</u>		وحدات مصدرة
٩,٩٢	٩,٧٧		قيمة الوحدة
<u>١١,٢٢</u>	<u>١١,١٥</u>	٦	القيمة العادلة للوحدة

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

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
٢٠٢١	٢٠٢٢	ايضاح	
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
٧١,٢٣١,٧٩٧	٨٢,٢١٦,٥٥٠		الدخل
-	١٣,٥٠٠,٠٠٠		دخل إيجار من عقارات استثمارية
(٧,٢٨٧,٣٨٨)	(١,٧٩٦,٨٣٨)	٧	توزيعات ارباح
٦٣,٩٤٤,٤٠٩	٩٣,٩١٩,٧١٢		صافي الخسارة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٩,١١١,٠٧٤)	(٢١,٠٩٢,٦٤٣)		المصاريف
(٦,٥٥٤,٢٤٧)	(٧,٧١٧,٨٠٧)	١٢	استهلاك عقارات استثمارية
(٢,٢٣٩,١١٧)	(٣,٦٧٠,١٩٩)	١١	أتعاب إدارة
(٢٧,٩٠٤,٤٣٨)	(٣٢,٤٨٠,٦٤٩)		مصاريف عمومية وإدارية
٣٦,٠٣٩,٩٧١	٦١,٤٣٩,٠٦٣		ربح العمليات
(٩,٠٠٢,٦٩٢)	(١٠,٤٥١,٥٧٤)	٩	أعباء مالية
٢٧,٠٣٧,٢٧٩	٥٠,٩٨٧,٤٨٩		صافي دخل الفترة قبل الانخفاض في القيمة
-	(٥,٣٥٧,٦٧٤)		خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٢٧,٠٣٧,٢٧٩	٤٥,٦٢٩,٨١٥		صافي دخل الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٢٧,٠٣٧,٢٧٩	٤٥,٦٢٩,٨١٥		إجمالي الدخل الشامل

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

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

لفترة السنة أشهر		
المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٧,٠٣٧,٢٧٩	٤٥,٦٢٩,٨١٥	الأنشطة التشغيلية صافي دخل الفترة
		التعديلات للبنود غير النقدية والأخرى:
		(أرباح) خسائر غير محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧,٣٥٨,٦١٥	١,٨٦٥,١٦٦	استهلاك استثمارات عقارية
١٩,١١١,٠٧٤	٢١,٠٩٢,٦٤٣	أعباء مالية
٩,٠٠٢,٦٩٢	١٠,٤٥١,٥٧٤	خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
-	٥,٣٥٧,٦٧٤	أرباح محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٧١,٢٢٧)	(٦٨,٣٢٨)	
٦٢,٤٣٨,٤٣٣	٨٤,٣٢٨,٥٤٤	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٣١,٣٨٨,٥٢٤)	(١٠٤,٠٢٥)	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(٧,٨٥٦,٢٨٤)	(٣٤,٣٠٦,٠٣٧)	ذمم إيجار مدينة
٣٢٣,٩٤٠	٦١١,٠٦٠	مدينون آخرون
١٠٠,٠٦٩	١٩٤,٢٦٣	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
(٢,٣٧٢,٩٤٥)	(١,٨٥١,٦٥٧)	دخل إيجار غير مكتسب
(٧٨١,٢٦٠)	١,٦٧٨,١٦٨	أتعاب إدارة مستحقة
٩٦٢,١٦٥	٢,٦٦٠,٩٩٩	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٢١,٤٢٥,٥٩٤	٥٣,٢١١,٣١٥	أعباء مالية مدفوعة
(٨,٠٧٣,٢٦٨)	(٨,٩٦٤,٩٩٣)	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٣,٣٥٢,٣٢٦	٤٤,٢٤٦,٣٢٢	
		الأنشطة الاستثمارية
١٤,١٢٣,٤٨٩	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٣٧,٠٠٠,٠٠٠)	إضافات إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥٠١,٨٣٩)	(١,١٤٧,١٥٢)	إضافات إلى عقارات استثمارية
١٣,٦٢١,٦٥٠	(١٥,٦٤٧,١٥٢)	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	متحصلات من قرض طويل الأجل
(٣٠,٠٢٠,٠٠٠)	(٧٤,٦٠٣,٩١٤)	توزيعات أرباح
-	(١,٧٥٠,٠٠٠)	مصاريف مؤجلة
-	٤,٢٥٩,٢٥٥	حساب مكشوف لدى البنك
(٢٠,٠٠٠)	(٧٢,٠٩٤,٦٥٩)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٢٦,٩٥٣,٩٧٦	(٤٣,٤٩٥,٤٨٩)	صافي (النقص) الزيادة في النقدية وشبه النقدية
١٨,٥٣٦,٨٦٤	٦٢,١٦٩,٤٩٢	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
٤٥,٤٩٠,٨٤٠	١٨,٦٧٤,٠٠٣	النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة
٣٠,٠٢٠,٠٠٠	-	المعاملات غير النقدية توزيعات أرباح معلنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٣٠		إيضاح
٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	
١,٥٧٦,٤٥١,٠٦٦	١,٨٥١,٠٥٨,٦٣٩	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية الفترة
٢٧,٠٣٧,٢٧٩	٤٥,٦٢٩,٨١٥	الدخل الشامل
-	-	صافي دخل الفترة
٢٧,٠٣٧,٢٧٩	٤٥,٦٢٩,٨١٥	الدخل الشامل الآخر للفترة
		إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٦٠,٠٤٠,٠٠٠)	(٧٤,٦٠٣,٩١٤)	١٥ توزيعات أرباح
١,٥٤٣,٤٤٨,٣٤٥	١,٨٢٢,٠٨٤,٥٤٠	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية الفترة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١- عام

صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وبدأ التداول في وحدته وفقاً لأنظمة ولوائح تداول. يبلغ رأسمال الصندوق ١,٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١,٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ وحدة). تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتتمديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

يُدار الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٣٧-٦٠٣٤.

تم تأسيس المنشآت التالية واعتمادها من قبل هيئة السوق المالية كشركات ذات أغراض خاصة لصالح الصندوق:
١. شركة مجالات التطوير للعقارات، شركة ذات مسؤولية محدودة مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٨٥٣٢٢.
٢. شركة جدوى المشاعر العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٩٥٥٥٤.
٣. شركة مناطق النمو العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة - شركة شخص واحد - مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٧٤٨٨٠٠.

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 للائحة 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 ٣٠ يونيو 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 إنشائياً تحقق دخلاً تأجيرياً دورياً ما نسبته ٧٤,٠٦٪ 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 عقارى خاص.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة ("القوائم المالية") وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. لا تشتمل هذه القوائم المالية على كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

قام مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس استمرار الصندوق في العمل كمنشأة مستمرة. ويرى مدير الصندوق عدم وجود حالات عدم تأكد جوهرية قد تثير شكوكاً كبيرة حول هذا الافتراض. وقد أبدى حكماً بأنه من المتوقع بصورة معقولة أن يتوفر لدى الصندوق الموارد الكافية لاستمرار في عملياته التشغيلية في المستقبل المنظور، في فترة لا تقل عن ١٢ شهراً من نهاية الفترة المالية.

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية، فيما عدا الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

٣-٣ استخدام التقديرات

خلال دورة الأعمال المالية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية 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 والفترات المستقبلية المتأثرة بذلك.

٤-٣ 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- السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٤-١ المعايير والتعديلات على المعايير الحالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢

ليس هناك معايير أو تعديلات على المعايير أو التفسيرات السارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢ والتي لها أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

٤-٢ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات السارية بعد ١ يناير ٢٠٢٢ ولم يتم تطبيقها مبكراً

إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية غير سارية المفعول بعد ومن غير المتوقع أن يكون لها أي أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق:

تاريخ السريان

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات

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

تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي 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)

يرى مدير الصندوق أنه لن يكون لهذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات أثر جوهري على الصندوق. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير، إذ ينطبق ذلك، عند سريانها.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٥- العقارات الاستثمارية

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)				
البيان	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	خسارة الانخفاض في القيمة	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
أراضي				
مجمع مرفيلا السكني	٦١٠,٥٤٥,٠٠٠	٧٩,٩٠٣,٣٥٦	-	٥٣٠,٦٤١,٦٤٤
بوليفارد	٣٤٦,٥١٢,٠٠٠	٣,٣٧٨,٣٤٢	-	٣٤٣,١٣٣,٦٥٨
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٤٥,٧٦٩,٥٥٠	٢٩,٧٩٩,٢٧٥	-	٢١٥,٩٧٠,٢٧٥
برج صحيفة اليوم	٢٧٩,١٤٥,٣٢٦	١٤,٢٩٧,٤٨٤	٥١,٠٧١,٧٠٠	٢١٣,٧٧٦,١٤٢
مستودعات السلي	٢٢٣,٣٤٢,٦٠٠	٢٤,٨٢٠,٧١١	-	١٩٨,٥٢١,٨٨٩
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٠٣,٥٠٠,٠٠٠	١٢,٦١٧,٤٢٩	-	١٩٠,٨٨٢,٥٧١
برج المحكمة العمالية	٦٠,٩١٧,٥٠٠	٣,٣٥٦,٧١١	-	٥٧,٥٦٠,٧٨٩
فندق عابر النياسمين	٣٤,٦٠١,٢٥٠	١,٦٤٠,٠٠١	-	٣٢,٩٦١,٢٤٩
مدرسة روض الجنان	٢٥,٨١٧,١٨٨	٢,٠٤٢,٢٠٠	-	٢٣,٧٧٤,٩٨٨
	٢,٠٣٠,١٥٠,٤١٤	١٧١,٨٥٥,٥٠٩	٥١,٠٧١,٧٠٠	١,٨٠٧,٢٢٣,٢٠٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

١-٥ إن الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية المقدرة من قبل مقيم مستقل تتراوح من ٣٠ إلى ٥٠ سنة.

٢-٥ تشتمل الأراضي المملوكة على أراضٍ مشتراة تم تشييد المباني عليها. تبلغ المساحة الإجمالية للأراضي الواقعة في الرياض والخير والدمام ٤٠٦,٢٩٦,٧٤ متر مربع (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤٠٦,٢٩٦,٧٤ متر مربع).

٣-٥ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

١-٣-٥ برج صحيفة اليوم

إن هذا العقار عبارة عن برج مكثبي مكون من ١٧ طابق و٣ طوابق سفلية، يقع البرج في حي الحسام في مدينة الدمام.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٢-٣-٥ جامعة المعرفة للعلوم والتقنية

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

٣-٣-٥ مستودعات السلي

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

٤-٣-٥ 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.

٥-٣-٥ مجمع الفنار السكني والتجاري

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

٦-٣-٥ مدرسة روض الجنان

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

٧-٣-٥ فندق عابر الياسمين

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

٨-٣-٥ برج المحكمة العمالية

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

٦- 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 باركود وشركة منصات (٣١ ديسمبر ٢٠٢١): وايت كيبوز وشركة منصات). وفيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٢

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

المتوسط ريال سعودي	المُقيّم الثاني ريال سعودي	المُقيّم الأول ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)
٢١٣,٧٧٦,١٤٠	٢٢٥,٧١٤,٢٨٠	٢٠١,٨٣٨,٠٠٠	برج صحيفة اليوم
٢٣١,٣٦٩,٦٧٢	٢٢٧,٣١٠,٣٤٤	٢٣٥,٤٢٩,٠٠٠	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
٢٥٠,٩٨٠,٥٥٩	٢٣٥,٢٩٤,١١٨	٢٦٦,٦٦٧,٠٠٠	مستودعات السلي
٦٠٠,٣٥٠,٠٠٠	٥٧٥,٧٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	مجمع مرفيلا السكني
٢٧١,١٦٧,٠٠٠	٢٧٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٨,٣٣٤,٠٠٠	مجمع الفنار السكني والتجاري
٣٢,٧١٣,٩٨٦	٣٣,٤٣٦,٩٧١	٣١,٩٩١,٠٠٠	مدرسة روض الجنان
٤٢,١٣٠,٠٠٠	٤٠,٧٠٠,٠٠٠	٤٣,٥٦٠,٠٠٠	فندق عابر الياسمين
٧١,٤٧٥,٠٠٠	٧٠,٢٠٠,٠٠٠	٧٢,٧٥٠,٠٠٠	برج المحكمة العمالية
٣٥٠,١٦٦,٥١٤	٣٤١,٧٠٠,٠٠٠	٣٥٨,٦٣٣,٠٢٧	بوليفارد
٢,٠٦٤,١٢٨,٨٧١	٢,٠٢٤,٠٥٥,٧١٣	٢,١٠٤,٢٠٢,٠٢٧	

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٢,٠٧٤,٥٦٧,٥٠٠	٢,٠٦٤,١٢٨,٨٧١	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١,٨٣٢,٥٢٦,٣٧٠	١,٨٠٧,٢٢٣,٢٠٥	ناقصاً: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٢٤٢,٠٤١,١٣٠	٢٥٦,٩٠٥,٦٦٦	(إيضاح ٥)
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	أرباح غير محققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
١,٣٠	١,٣٨	وحدات مصدرة
		حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	
١,٨٥١,٠٥٨,٦٣٩	١,٨٢٢,٠٨٤,٥٤٠	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
٢٤٢,٠٤١,١٣٠	٢٥٦,٩٠٥,٦٦٦	أرباح غير محققة بناءً على عمليات تقييم العقارات (إيضاح ٦-١)
٢,٠٩٣,٠٩٩,٧٦٩	٢,٠٧٨,٩٩٠,٢٠٦	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

٣. فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٩,٩٢	٩,٧٧	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
١,٣٠	١,٣٨	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً على عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح ٦-١)
١١,٢٢	١١,١٥	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٧- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي
٥١٨,٤٠٠,٠٠٠	٥١٦,٤٧٠,٢٢٨
-	١٤,٦٣٢,٩٣٤

غير متداولة
استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٧-١)

متداولة
استثمار في صندوق استثماري (إيضاح ٧,٢)

٧-١ الاستثمار في شركة زميلة

يمثل هذا البند استثماراً في ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (٣١ ديسمبر 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 (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي). يقع المق الرئيسي للصندوق في الرياض، المملكة العربية السعودية.

وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، يمتلك الصندوق ٢٨,٠٨٪ من صندوق الاستثمارات العقارية (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٨,٠٨٪).

بلغت الخسائر غير المحققة عن هذا الاستثمار ١,٩٢٩,٧٧٢ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٧,٣٥٨,٦١٥ ريال سعودي).

٧-٢ الاستثمار في صندوق استثماري

يمثل هذا البند استثمار الصندوق في ٤٨,٤٤٦,٤٢ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: لا شيء) في صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ١٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهو متداول بطبيعته.

بلغت الأرباح المحققة عن استرداد هذا الاستثمار ٦٨,٣٢٨ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٧١,٢٢٧ ريال سعودي).

بلغت الخسائر غير المحققة عن هذا الاستثمار ٦٤,٦٠٦ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (٢٠٢١: لا شيء).

٨- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي
٣٠,٣٠٠,٠٠٠	٣٠,٣٠٠,٠٠٠
٩٥,٩٧٥	٢٠٠,٠٠٠
٣٠,٣٩٥,٩٧٥	٣٠,٥٠٠,٠٠٠

مدخلات ضريبة القيمة المضافة
مصاريف مدفوعة مقدماً

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٩- القرض طويل الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٦٠٣,١٢٢,٥٠٠	٦٠٣,١٢٢,٥٠٠	القرض طويل الأجل يخصم: تكاليف معاملات
(٣,١٣٢,٤٦٥)	(٣,٥٢٤,٨٣٧)	
<u>٥٩٩,٩٩٠,٠٣٥</u>	<u>٥٩٩,٥٩٧,٦٦٣</u>	في نهاية الفترة

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 التسهيلات المصرفية المتوافقة مع احكام الشريعة الإسلامية، بمبلغ ١٧٠,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ليصبح إجمالي التسهيلات المصرفية مبلغ ١,١٧٠,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

وقد كان التسهيل، والقرض بالتبعية، يستحقان السداد بالكامل في ٣١ يوليو ٢٠٢٣. وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، قام الصندوق بسحب مبلغ ٦٠٣,١٢٢,٥٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٥٧٣,١٢٢,٥٠٠	٦٠٣,١٢٢,٥٠٠	في بداية الفترة
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	قروض مستلمة
<u>٦٠٣,١٢٢,٥٠٠</u>	<u>٦٠٣,١٢٢,٥٠٠</u>	في نهاية الفترة

بلغت الأعباء المالية ٩,٠٩٣,٩٤٦ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٨,٠٢٠,٠٦٤ ريال سعودي) وتم إظهارها في قائمة الدخل الشامل.

تم رسملة تكاليف معاملات المحملة من قبل البنك مقابل خدمة القرض والبالغ قدرها ١,٠٪ من قيمة تسهيل القرض، على أنها " تكاليف معاملات " في قائمة المركز المالي ويتم إطفائها على مدى فترة تسهيل القرض.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٩- القرض طويل الأجل (تتمة)

فيما يلي بيان حركة تكاليف معاملات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٥,١١٤,٠٠٧	٣,١٣٢,٤٦٥	في بداية الفترة
-	١,٧٥٠,٠٠٠	إضافات خلال الفترة
(١,٩٨١,٥٤٢)	(١,٣٥٧,٦٢٨)	الإطفاء المحمل خلال الفترة
<u>٣,١٣٢,٤٦٥</u>	<u>٣,٥٢٤,٨٣٧</u>	في نهاية الفترة

١٠- المبالغ مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	
١,٠٠٨,٣٣٦	٣,٧٦٨,١٥٩	مخرجات ضريبة القيمة المضافة مستحقة
٥٠٠,٦٦٧	٥٢٧,٥٦٧	تأمينات نقدية
٨٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
٨٧,٦٢٠	١٦١,٤٣٠	أتعاب تقييم عقارات
٦٣,٦٢٥	١١٠,٠٥٤	أتعاب مهنية
١٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
٣١,٤٧٠	-	رسوم إدارية
٦٧١,٣٦٦	٢٩١,٨٧٣	أخرى
<u>٢,٤٥٨,٠٨٤</u>	<u>٥,١١٩,٠٨٣</u>	

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١١- المصاريف العمومية والإدارية

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١,٧٣٨,٥١١	رسوم تشغيلية (١)
٥٧٥,٨٨٤	٥٩٨,٩٢٤	ضريبة غير مباشرة
٣٦٥,٣٧٣	٣٨٠,٦٨٩	أتعاب مهنية
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	رسوم تسجيل
١٦٠,٨٧٧	١٦٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
١٤٨,٧٦٧	١٤٨,٧٦٦	رسوم الإدراج في تداول
٦٢,٦٥٩	٨٩,٢٦١	رسوم إدارية
٨٨,٨١٠	٨١,٨١٠	أتعاب تقييم عقارات
٦٣,١٠٣	٤٢,٠٩٨	تأمين
٣١٠,٠٧٥	٢٢,٩٧٥	أتعاب قانونية
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (٢)
٢٥٣,٥٦٩	١٩٧,١٦٥	أخرى
<u>٢,٢٣٩,١١٧</u>	<u>٣,٦٧٠,١٩٩</u>	

(١) تتعلق هذه الأتعاب بالرسوم المدفوعة لمدير العقار مقابل تشغيل وصيانة عقار البوليفارد .

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

١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

١٢-١ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

مبلغ المعاملات				
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو				
٢٠٢١	٢٠٢٢			
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)			
ريال سعودي	ريال سعودي	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	اسم الجهة ذات العلاقة
٦,٥٥٤,٢٤٧	٧,٧١٧,٨٠٧	أتعاب إدارة (١)	مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
٨,٠٢٠,٠٦٤	٩,٠٩٣,٩٤٦	أعباء مالية	الشركة ذات الغرض الخاص	شركة مجالات التطوير للعقارات
-	٣٧,٠٠٠,٠٠٠	استثمار في صندوق استثماري	صندوق منتسب	صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي
١٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	استرداد		
٧١,٢٢٧	٦٨,٣٢٨	أرباح محققة		
-	٦٤,٦٠٦	خسارة غير محققة		
٧,٣٥٨,٦١٥	١,٩٢٩,٧٧٢	خسارة غير محققة	صندوق زميل	صندوق الاستثمارات العقارية
-	١٣,٥٠٠,٠٠٠	توزيعات ارباح		

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٢ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

١-١٢ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

١ - أتعاب الإدارة

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، يمتلك مدير الصندوق ٨,٩٤٤,٧٠٠ وحدة في الصندوق (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٨,٩٤٤,٧٠٠ وحدة).

للاطلاع على توزيعات الأرباح على مالكي الوحدات، يرجى الرجوع إلى إيضاح ١٥.

٢-١٢ أرصدة الجهات ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة كما في نهاية الفترة/ السنة:

أ) المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٣٢٧,٩٥٤	٥٢٢,٢١٩	مالكي الوحدات - توزيعات أرباح غير مدفوعة
٤٩,٨٠٦	١٧٨,٧٥٧	شركة مجالات التطوير للعقارات
٧٢,٠١٢	٧٢,٠١٢	شركة جدوى للاستثمار
<u>٤٤٩,٧٧٢</u>	<u>٧٧٢,٩٨٨</u>	

ب) أتعاب الإدارة المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٦,٧٤٥,٠٢٩	٨,٤٢٣,١٩٧	شركة جدوى للاستثمار

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٣- قياس القيمة العادلة

١٣-١ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية وذمم الإيجار المدينة والذمم المدينة الأخرى، بينما تتكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة، 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 القرض مقارنة لسعر السوق الحالي.

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

٣٠ يونيو 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 ٧)	-	٥١٦,٤٧٠,٢٢٨	-	٥١٦,٤٧٠,٢٢٨
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 ٧)	-	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 (المستوى ٢ من التقييم).

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

١٣-٢ الموجودات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصح عنها:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مجمع مرفيلا السكني	-	-	٦٠٠,٣٥٠,٠٠٠	٦٠٠,٣٥٠,٠٠٠
بوليفارد	-	-	٣٥٠,١٦٦,٥١٤	٣٥٠,١٦٦,٥١٤
برج صحيفة اليوم	-	-	٢١٣,٧٧٦,١٤٠	٢١٣,٧٧٦,١٤٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	-	-	٢٧١,١٦٧,٠٠٠	٢٧١,١٦٧,٠٠٠
مستودعات السلي	-	-	٢٥٠,٩٨٠,٥٥٩	٢٥٠,٩٨٠,٥٥٩
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	-	-	٢٣١,٣٦٩,٦٧٢	٢٣١,٣٦٩,٦٧٢
برج المحكمة العمالية	-	-	٧١,٤٧٥,٠٠٠	٧١,٤٧٥,٠٠٠
فندق عابر الياسمين	-	-	٤٢,١٣٠,٠٠٠	٤٢,١٣٠,٠٠٠
مدرسة روض الجنان	-	-	٣٢,٧١٣,٩٨٦	٣٢,٧١٣,٩٨٦
	-	-	٢,٠٦٤,١٢٨,٨٧١	٢,٠٦٤,١٢٨,٨٧١

١٣- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢-١٣ الموجودات غير المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مجمع مرفيلا السكني	-	-	٦١٢,٥٠٠,٠٠٠	٦١٢,٥٠٠,٠٠٠
بوليفارد	-	-	٣٦٥,٥١٠,٠٠٠	٣٦٥,٥١٠,٠٠٠
برج صحيفة اليوم	-	-	٢١٩,١٥٠,٠٠٠	٢١٩,١٥٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	-	-	٢٦٤,٦٥٠,٠٠٠	٢٦٤,٦٥٠,٠٠٠
مستودعات السلي	-	-	٢٤٢,١٠٠,٠٠٠	٢٤٢,١٠٠,٠٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	-	-	٢٢٧,٧١٥,٠٠٠	٢٢٧,٧١٥,٠٠٠
برج المحكمة العمالية	-	-	٧٠,٧٩٧,٥٠٠	٧٠,٧٩٧,٥٠٠
فندق عابر الياسمين	-	-	٤٠,٣٢٠,٠٠٠	٤٠,٣٢٠,٠٠٠
مدرسة روض الجنان	-	-	٣١,٨٢٥,٠٠٠	٣١,٨٢٥,٠٠٠
	-	-	٢,٠٧٤,٥٦٧,٥٠٠	٢,٠٧٤,٥٦٧,٥٠٠

في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة للبند 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. تشمل التقديرات على الاعتبارات الخاصة بالسيولة ومدخلات النماذج المتعلقة بالبند مثل مخاطر الائتمان والارتباط فيما بينها والتقلبات.

إن التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبند في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البند ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

تم تحديد القيمة العادلة الاستثمارية من قبل منصات وباركود (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: منصات ووايت كيزيز) كما هو مفصّل عنه في إيضاح ٦. 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 للمساكين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية والمطبقة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

١٤- 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.

١٥- توزيعات الأرباح

في ٧ مارس ٢٠٢٢، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٣٧,٣٠١,٩٥٧ ريال سعودي.

في ٢٥ يونيو ٢٠٢٢، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢ بمبلغ ٣٧,٣٠١,٩٥٧ ريال سعودي.

١٦- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض ارقام المقارنة للتوافق مع عرض ارقام الفترة الحالية.

١٧- الأحداث اللاحقة

في ٤ يوليو ٢٠٢٢ قام الصندوق ببيع مدرسة روض الجنان الواقعة بحي النخيل في الرياض بمبلغ ٢٧ مليون ريال سعودي، وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة بيع العقار وتوقيع اتفاقية البيع والشراء مع الأطراف المعنية.

في ٢٧ يوليو ٢٠٢٢ قام الصندوق بتوقيع اتفاقية بيع وشراء الجزء التجاري من مجمع الفنار الواقع بحي الروابي في الخبر بمبلغ ١٤٠ مليون ريال سعودي، وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة بيع العقار وتوقيع اتفاقية البيع.

١٨- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢١).

١٩- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٧ محرم ١٤٤٤هـ (الموافق ٢٥ أغسطس ٢٠٢٢).