

جدوى ريت السعودية
Jadwa REIT Saudi



٢٠١٩ التقرير السنوي

جدوى للاستثمار
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 ٦٧٧، الرياض ١١٥٥٥

المملكة العربية السعودية

هاتف +٩٦٦ ١١ ٢٧٩ ١١١١

فاكس +٩٦٦ ١١ ٢٩٣ ٧٩٩٢

reit.jadwa.com

المحتوى

١. القسم الأول
ملخص صندوق جدوى ريت السعودية
٦. القسم الثاني
وصف محفظة الأصول العقارية
٢٦. القسم الثالث
تقرير المخاطر
٣٤. القسم الرابع
حوكمة الصندوق
٥٠. القسم الخامس
القوائم المالية للصندوق

رسالة من مدير الصندوق إلى مالكي الوحدات

السادة/ مالكو وحدات صندوق جدوى ريت السعودية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد،
يسرنا تقديم التقرير السنوي لصندوق جدوى ريت
السعودية لعام ٢٠١٩.

كما يطيب لنا ونحن نواصل مسيرتنا نحو العام
الجديد، أن نقدم لكم شكرنا على دعمكم المتواصل
للصندوق الذي يتطور وينمو من خلال عمليات
استحواذ استراتيجية محافظاً على توزيع أرباح ربع
سنوية مستقرة.

قام الصندوق منذ تأسيسه بثمانية توزيعات أرباح
نقدية ربع سنوية بقيمة إجمالية بلغت ١,٣٧ ريال
سعودي للوحدة والتي تعادل ٢١٦,٤٦ مليون ريال
سعودي. وكان عام ٢٠١٩ عاماً جيداً للصندوق، حيث
ارتفعت قيمة أصول الصندوق من ١,٦٩ مليار ريال
سعودي في عام ٢٠١٨ إلى ١,٨٤ مليار ريال سعودي
في ٢٠١٩، وزاد العدد الإجمالي للعقارات المملوكة من
الصندوق إلى ثمان عقارات.

كما أتم الصندوق الاستحواذ على ثلاث عقارات جديدة
تم تمويلها من خلال التسهيلات البنكية المقدمة
للصندوق في قطاعات التعليم والمكاتب والضيافة
والتجزئة بمتوسط عائد يبلغ ٩,٧٪ ومتوسط مرجح
لمدة إيجار غير منتهية يبلغ ٥,٢ سنوات. وستساهم
هذه الاستحواذات على تنويع القطاعات التي يستثمر
فيها الصندوق وتعزيز توزيعات الأرباح الربع سنوية
على مالكي الوحدات. نتيجة لهذه الاستحواذات التي
بلغت قيمتها الإجمالية ١٢٧,٧ مليون ريال سعودي زاد
الدخل التأجيري للصندوق بنسبة ١٣,٧٪، كما ارتفعت
صافي قيمة الأصول بنسبة ١,٤٥٪. إضافة لذلك،
من المتوقع زيادة الدخل السنوي من العمليات

التشغيلية للصندوق بنسبة ٤٪. وتبلغ نسبة
الاقتراض إلى إجمالي قيمة الأصول حالياً ٦,٩٥٪، مما
يوفر للصندوق سيولة وقوة شرائية كبيرة لعمليات
استحواذ في المستقبل.

وفي ظل استمرار حكومة خادم الحرمين الشريفين
حفظه الله في دعم وتحفيز الاقتصاد، والمبادرات
المختلفة تحت مظلة "رؤية ٢٠٣٠" والتي بدأت تؤتي
ثمارها، فإن هذا التحول الاقتصادي يتطلب العمل
بحرص وعناية في ظل الفرص الكبيرة والمتعددة
التي يوفرها للمنشآت التي تمتلك تطلعات
ومبادرات مستقبلية تهدف إلى تحديد الفرص
المتاحة والاستفادة منها. إننا ندرك حجم التحديات
التي تواجهها الأسواق العالمية والمحلية والتي
ستواصل خلال عام ٢٠٢٠ في ظل تفشي فيروس
كورونا (كوفيد-١٩)، لكننا نظل على ثقة بقوة
الأسس التي نعتمد عليها في أعمالنا، وأن هذه
الهوة ستكون مسألة عابرة وتختفي سريعاً بإذن الله.

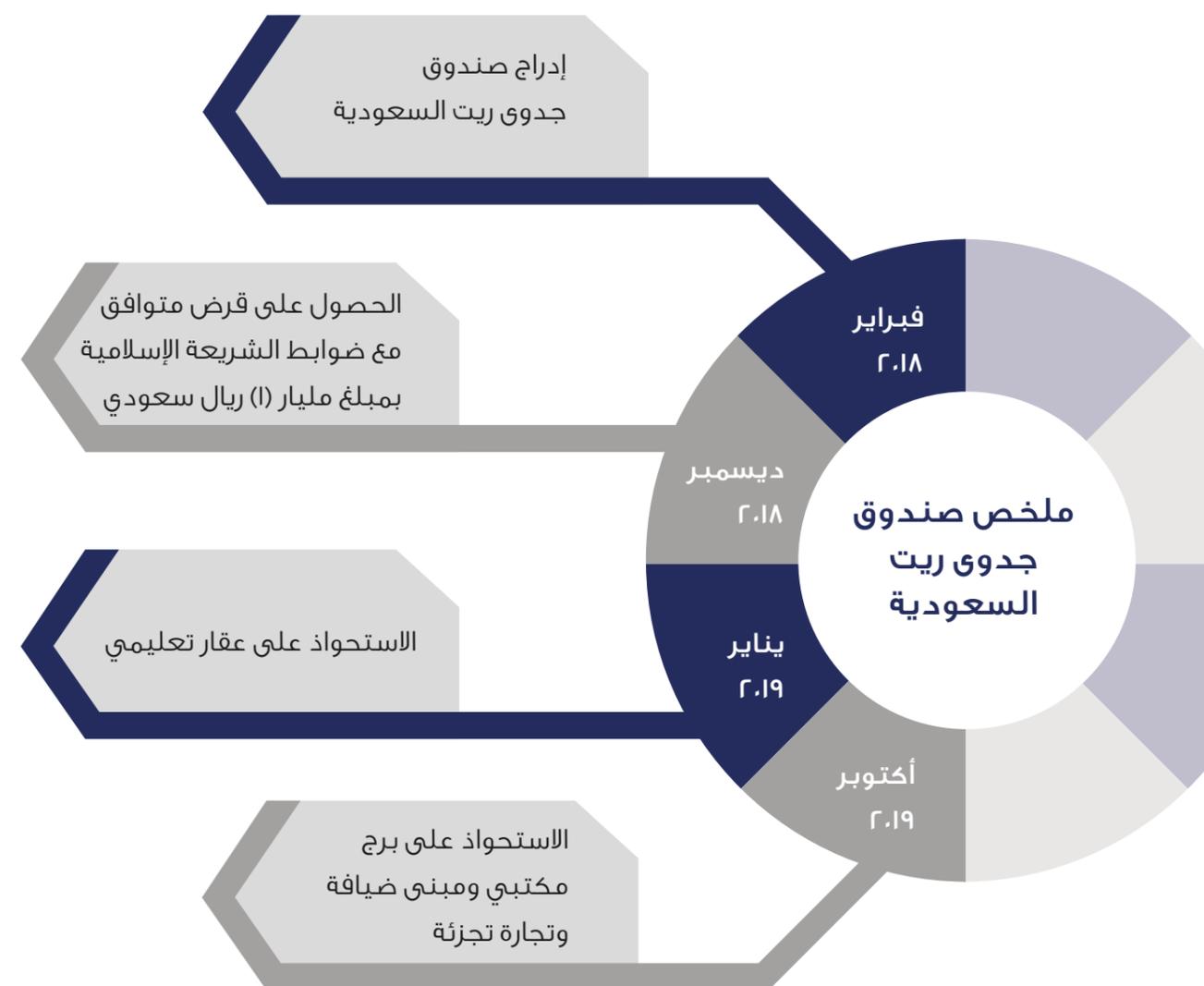
وبالرغم من أنه يمكن اعتبار أداء ونتائج الصندوق
لهذا العام إيجابية، إلا أنه ما زال هناك الكثير من
العمل الذي يتوجب القيام به. ونظراً للتسهيلات
البنكية المتاحة للصندوق ونسبة الاقتراض
المنخفضة، فيعتبر الصندوق في المسار السليم
في عام ٢٠٢٠ لتنمية المحفظة الاستثمارية من خلال
الاستحواذ على أصول عقارية ذات جودة عالية.

ختاماً، سيتمكن الصندوق بفضل مركزه المالي
القوي، والموارد المالية المتاحة والصفقات المتنوعة،
من الاستمرار في زيادة توزيعات الأرباح والمحافظة
على النهج المنضبط في اختيار استثمارات عالية
الجودة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

القسم الأول

ملخص صندوق جدوى ريت السعودية

ملخص الصندوق



الأداء المالي

إحصاءات المحفظة الاستثمارية

	٢٠١٨	٢٠١٩
عدد العقارات	٥	٨
القطاعات	سكني، لوجستي، تجاري، تجارة تجزئة، تعليمي، ضيافة	سكني، لوجستي، تجاري، تجارة تجزئة، تعليمي، ضيافة
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)	٣٧٧,٥٠٢	٣٨٧,٤٤٢
إجمالي المساحات المبنية	٤٢٨,٢٠٠	٤٥٢,١٤
نسبة إشغال المحفظة	٪١٠٠	٪٩٩,٤
عدد المستأجرين	٣	٦
المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية	٦,٢٠	٥,٢
القيمة السوقية العادلة	١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠	١,٨٣٩,٧٣٥,٠٠٠

أداء الصندوق

	٢٠١٨	٢٠١٩
صافي قيمة الأصول (التكلفة)	١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢	١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥
صافي قيمة الأصول (القيمة العادلة)	١,٧٤٣,٢١٣,٦٤٥	١,٧٦٥,٥٧١,٦٣١
صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة	١١,٠٣	١١,١٧
أعلى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة	١١,٠٣	١١,١٧
أدنى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة	١٠,٩٤	١١,٠٦
عدد الوحدات المصدرة	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠
التوزيعات لكل وحدة	٠,٦٤	٠,٧٣
إجمالي نسبة المصاريف	٪٠,٩٠	٪٠,٩٢
العوائد السنوية	٪١٦,٧٠	٪٧,٨٩

عوائد الصندوق

عائد سنة واحدة	العائد منذ التأسيس
٪٧,٨٩	٪٢٥,٤٠

مصاريف الصندوق السنوية

٢٠١٩	
١٣,١٨٥,٧٢٢	أتعاب الإدارة
٤٠,٠٠٠	رسوم التسجيل
٣٠,٠٠٠	رسوم الإدراج
٣٢,٠٠٠	أتعاب أمين الحفظ
١٣٢,٨٧٠	أتعاب المدير الإداري
٤٠,٠٠٠	أتعاب المحاسب القانوني
٢٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
١,١١,٨٩٤	مصاريف أخرى
١٥,٤١,٤٨٦	إجمالي المصروفات
٪٠,٩٠	إجمالي نسبة المصروفات

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة

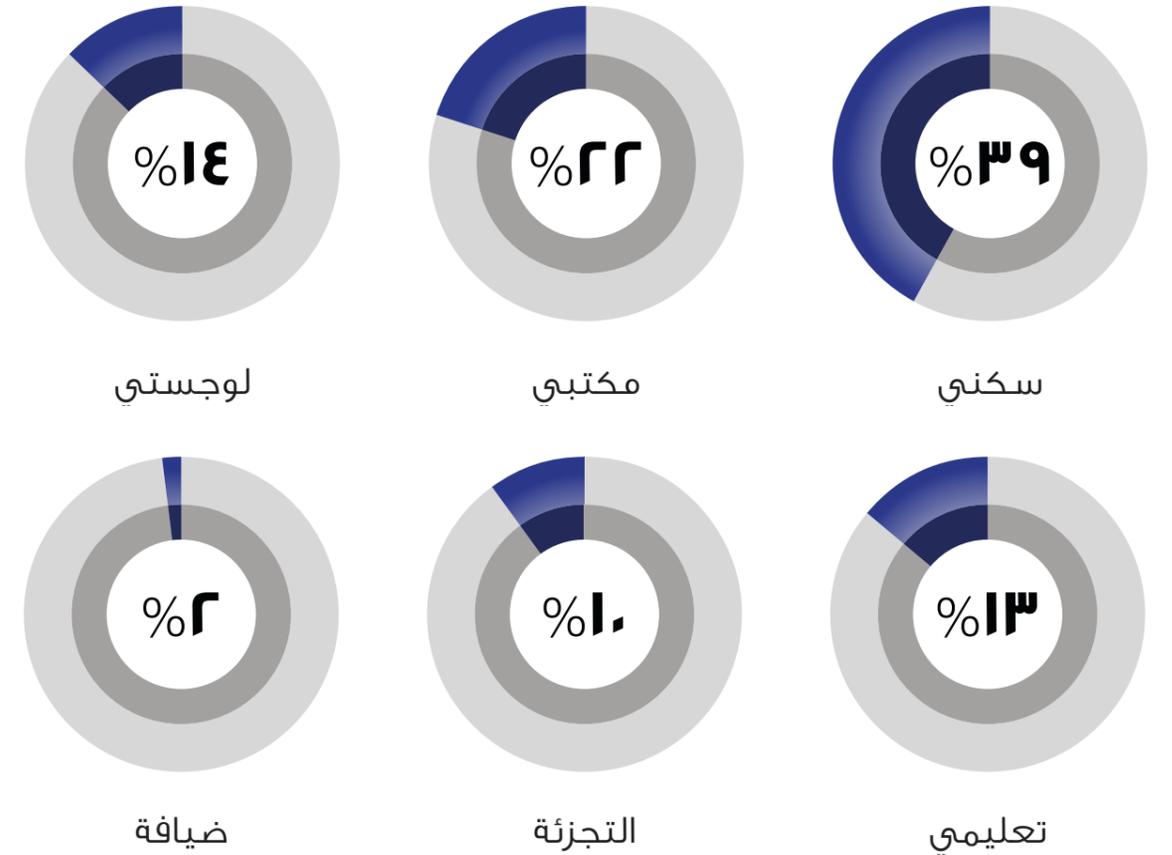
لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال سنة ٢٠١٩

القسم الثاني

وصف محفظة الأصول العقارية

وصف محفظة الأصول العقارية

تخصيص المحفظة العقارية حسب القطاع



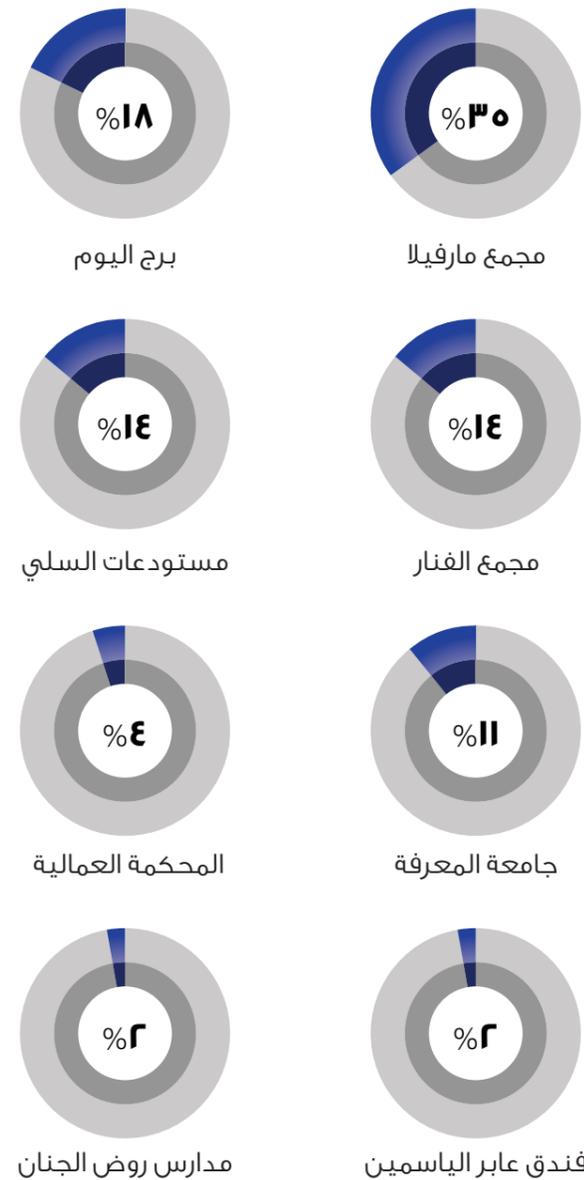
الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

لا توجد صفقات نشطة في الوقت الحالي، لكن مدير الصندوق يقوم بالبحث عن فرص استثمارية جديدة باستمرار.

معدلات إشغال الصندوق

نسبة العقارات المؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق	99%
نسبة العقارات الغير مؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق	1%

توزيع المحفظة حسب قيمة العقارات



المنطقة الشرقية

برج اليوم
مجمع الفانار

المنطقة الشرقية

الرياض

الرياض

مجمع مارفلا
جامعة المعرفة
مستودعات السلي
المحكمة العمالية
فندق عابر الياسمين
مدارس روض الجنان

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*	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠
نسبة الإشغال	١٠,٠%
مدة الإيجار المتبقية	١٨ سنة
النسبة من قيمة إيجارات المحفظة	٧,١%

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

مجمع مارفيلا

- مجمع مارفيلا هو مجمع متعدد الاستخدامات ويضم ٥٩٤ شقة سكنية و٢١ متجرًا 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

الموقع	
سعر الاستحواذ	٦,٦,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٨,٣%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٦٤٥,١,٠٠٠,٠٠٠
نسبة الإشغال	١٠٠%
مدة الإيجار المتبقية	٣,١ سنة
النسبة من قيمة إيجارات المحفظة	٣٥%

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

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 لمسطحات البناء ١٤٣,٤٠٠ متر مربع.
- ويتألف مبنى 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.



الموقع	حي السلي، الرياض
سعر الاستحواذ	٢٢١,٦٨,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٧,٠%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢٥٥,٦٥,٠٠٠
نسبة الإشغال	١,٠%
مدة الإيجار المتبقية	٣,١ سنة
النسبة من قيمة إيجارات المحفظة	٧,٤%

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

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*	٣,٣,٤٥,٠٠٠
نسبة الإشغال	١٠٠%
مدة الإيجار المتبقية	٥,٦ سنة
النسبة من قيمة إيجارات المحفظة	١٨%

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.



مجمع الفنار

- مجمع الفنار هو مجمع متعدد الاستخدامات تتمثل في استخدامات سكنية ومكتبية وتجارية ويحتوي على مركز الفنار التجاري وستة مباني سكنية.
- ويضم الطابق الأرضي بشكل رئيسي مركزا تجاريا. تبلغ مساحة مسطحاته الإجمالية ٣٠,٦٥١ مترا مربعا.
- ويتكون مجمع الشقق السكنية من ستة مباني متشابهة يتألف كل مبنى من ستة طوابق تضم ١٦٢ وحدة سكنية. تبلغ المساحة الإجمالية لمسطحات البناء فيها ٣٢,٥٢٣ مترا مربعا.



الموقع	الخبر
سعر الاستحواذ	٢٤٣,٩٤,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٨,٣%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
نسبة الإشغال	١٠٠%
مدة الإيجار المتبقية	٤,٢ سنة
النسبة من قيمة إيجارات المحفظة	١٤%

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.



مدارس روض الجنان

- يتكون مبنى مدارس روض الجنان من ثلاثة طوابق وسطح، وقبو لمواقف السيارات. وتم إنشاؤه بشكل رئيسي من الخرسانة المسلحة، ويضم أسواراً مغطاة بالزجاج والألمنيوم وواجهة رخامية بشكل جزئي.
- وقد تم تجهيز المبنى بنظام إطفاء الحريق، ومصاعد وسلام، ونظام تكييف، وتم إنشاء المبنى في عام ١٤٣٠ على أرض مستطيلة الشكل تبلغ مساحتها ٣,٠٠٠ متر مربع، وتبلغ المساحة الإجمالية لمساحات البناء ٩,٧٠٠ متراً مربعاً.

الموقع	الرياض
سعر الاستحواذ	٢٥,٦٥,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٪٩,٨
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٣١,١٢٥,٠٠٠
نسبة الإشغال	٪١,٠٠
مدة الإيجار المتبقية	٨,٤ سنة
النسبة من قيمة إيجارات المحفظة	٪٢

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

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*	٧٣,٧١,٠٠٠
نسبة الإشغال	١,٠%
مدة الإيجار المتبقية	١,٥ سنة
النسبة من قيمة إيجارات المحفظة	٤%

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

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 ٢٠١٨هـ 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.



الموقع

الرياض

سعر الاستحواذ

٣٤,٠٠٠,٠٠٠

العائد الصافي للاستحواذ

٧٩,١

عدد المستأجرين

١

تقدير القيمة العادلة*

٤٢,١٠٠,٠٠٠

نسبة الإشغال

٧١

مدة الإيجار المتبقية

١,٥ سنة

النسبة من قيمة إيجارات المحفظة

٢

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

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	تم إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية (تداول) في شهر فبراير ٢٠١٨
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري مغلق متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية
رأس المال المصرح به	١,١٥٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
صافي قيمة الأصول لكل وحدة بالقيمة العادلة (بالريال السعودي)	١١,١٧ ريال سعودي (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩)
عدد العقارات	٨

المخاطر الرئيسية

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
التغيرات في الظروف الاقتصادية	يمكن أن تؤثر التغيرات في الظروف الاقتصادية على عمل الصندوق وأفاقه المستقبلية والتي تشمل على سبيل المثال، التضخم وأسعار الفائدة ومعدلات الأجور وعوامل أخرى أيضا.	يقوم مدير الصندوق بمراقبة ظروف الاقتصاد الكلي والتغيرات في الأنظمة بصورة دورية. كما يقوم باتخاذ خطوات استباقية لتخفيف الأثر أو تقليله قدر الإمكان.
المخاطر التنظيمية	يمكن أن يؤدي عدم الالتزام بالأنظمة والقواعد واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية إلى تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراج الصندوق.	أكد فريق معاينة الالتزام وجود مخالفات من قبل الصندوق. وقد قام مدير الصندوق بتعيين موظفين مؤهلين لإدارة الصندوق ومراقبة جميع المتطلبات التنظيمية مثل الالتزام وإدارة المخاطر. وتهدف كل هذه النشاطات التي قام بها مدير الصندوق إلى وضع وتأكيد الضوابط التي من شأنها تفادي أي ممارسات لا تمتثل للأنظمة والضوابط.
مخاطر الإشغال	مخاطر الإشغال هي المخاطر التي تنتج عن عدم تحقيق نسب الإشغال المتوقعة، مما يؤثر على ربحية الصندوق.	تتميز جميع العقارات التي استحوذ عليها الصندوق بمؤشرات اقتصادية قوية والقدرة على توليد النقد، مما يوفر هوامش أمان كبيرة لنسب الإشغال. ويقوم الصندوق عادة بإبرام عقود إيجار طويلة الأجل تتراوح بين ثلاثة سنوات وعشرين سنة مما يخفف أيضا من مخاطر عدم تحقيق نسب الإشغال المتوقعة.

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت السعودية

المخاطر الرئيسية

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
مخاطر إهمال العقارات	تعني هذه المخاطر أي حدث سلبي يؤدي إلى إلحاق ضرر في هيكل العقارات التي يمتلكها الصندوق، الأمر الذي من شأنه أن يعرض الصندوق لمخاطر عدم الحصول على الدخل من هذه العقارات.	جميع عقارات الصندوق مؤمنة ضد الأضرار المحتملة. ويتحمل المستأجر تكلفة التأمين على العقارات طوال مدة الإيجار، مما يخفف من تعرض الصندوق لمخاطر إهمال العقارات.
مخاطر التركيز على مستأجر واحد	تنشأ هذه المخاطر عن تركيز معظم الأصول العقارية المؤجرة على مستأجر واحد، مما قد يؤدي إلى نتائج سلبية في حالة الخلاف مع المستأجر أو تخلفه عن سداد مبالغ الإيجار المستحقة مستقبلاً.	يحصل الصندوق على جزء كبير من إيرادات التأجير من مجموعة المهيدب. وفي حالة حصول خلاف مع هذا المستأجر أو تخلفه عن السداد في السنوات القليلة القادمة، فإن ذلك قد يعرض الصندوق لمخاطر نقص التدفق النقدي بصورة كبيرة. ويتم التخفيف من هذه المخاطر من خلال تنمية المحفظة الاستثمارية وتنويع المستأجرين.
مخاطر التركيز على قطاع محدد	تنشأ هذه المخاطر عن تركيز جميع الأصول العقارية على قطاع واحد، الأمر الذي قد يكون له تأثير سلبي على الصندوق في حالة تعرض هذا القطاع على مشاكل في المستقبل.	استحوذ الصندوق في العام الماضي على ثلاثة عقارات جديدة في قطاعات أخرى غير القطاع السكني بهدف التقليل من مخاطر تركيز الأصول العقارية على قطاع واحد، حيث يقوم الصندوق باستكشاف خيارات متنوعة في القطاعات التي يمكن الاستثمار فيها باستمرار.
زيادة أسعار الفائدة	تؤدي الزيادة في أسعار الفائدة إلى التأثير سلباً على أسعار الريت في السوق، وعلى تكاليف التمويل بالنسبة للاقتراض القائم على السوق.	يقوم مدير الصندوق بتحليل تعرضه لسعر الفائدة بانتظام من خلال مراقبته للتغيرات التي تطرأ على هذه الأسعار. ويعتقد مدير الصندوق أن تأثير هذه التغييرات على الصندوق لا يعد جوهرياً.

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
مخاطر التطوير	تشتمل المخاطر المرتبطة بمشاريع التطوير العقارية على التأخير في البناء، والتكاليف التي تتجاوز الميزانية المحددة والتي قد تؤثر على الربحية و / أو الجدوى المالية للمشروع العقاري.	تتميز جميع العقارات التي يمتلكها الصندوق حالياً بأنها مطورة بالكامل، وبالتالي، فإن الصندوق غير معرض لمخاطر التطوير.
مخاطر التحصيل	تعني المخاطر المتعلقة بعدم قدرة المستأجرين على سداد المبالغ المستحقة للصندوق.	يقوم مدير الصندوق بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين الحاليين والمحتملين، واتخاذ قرار بشأن المستوى المناسب من الضمانات المطلوبة للإيجار من خلال سندات لأمر.
مخاطر التمويل	تحدث مخاطر التمويل عندما يتعذر على الصندوق الحصول على تمويل من السوق لمواصلة أو توسيع عملياته.	حصل الصندوق على تسهيلات بنكية مؤكدة من البنك السعودي الفرنسي بقيمة مليار ريال سعودي، مما يقلل بدرجة كبيرة من مخاطر التمويل التي قد يتعرض لها الصندوق.
مخاطر عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار	تعني مخاطر عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار الحالية أو تجديدها بمبالغ إيجار أقل من الإيجارات الحالية، الأمر الذي قد يؤثر على الدخل الإيجاري للصندوق.	يبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجري العقارات التي يمتلكها الصندوق، وتتراوح مدة هذه العقود بين ثلاث سنوات وعشرين سنة. وتلزم هذه العقود أن يدفع المستأجر مبلغ الإيجار الأساسي، وتنص هذه العقود على زيادة مبالغ الإيجار وفقاً للأحكام والالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في العقد. وبالنظر لطبيعة الاتفاقيات التعاقدية، تتم مراقبة الزيادة في مبالغ الإيجار وربطها بظروف السوق، مما يقلل بدرجة كبيرة من تعرض الصندوق لمخاطر عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار.

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت السعودية

المخاطر الرئيسية

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
مخاطر السيولة	تعني المخاطر التي تترتب على عدم قدرة الصندوق على الوفاء بالمطالب المالية قصيرة الأجل.	تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة توفر الأموال الكافية بشكل منتظم للوفاء بأي التزامات مستقبلية للصندوق. ويتميز الصندوق بقلة المطلوبات المترتبة عليه مقارنة بالدخل التشغيلي، مما يوفر هامشاً مريحاً للصندوق في القدرة على سداد الدين.
مخاطر تقييم الأصول العقارية	تعني تقييم العقارات بصورة غير صحيحة، الأمر الذي يؤدي إلى تعرض الصندوق لخسائر افتراضية والإضرار بالسمعة.	يضمن مدير الصندوق تزويد المثلثين المهنيين الخارجيين بأحدث المعلومات المطلوبة لتقييم الأصول العقارية بهدف تقليل مخاطر التقييم غير الدقيق. علاوة على ذلك، يتم إجراء التقييم من قبل مثلثين اثنين معتمدين من قبل مثلثين ويستخدم مدير الصندوق متوسط التقييمين لإعداد التقارير واتخاذ القرارات.

الخاتمة

يتعرض صندوق جدوى ريت السعودية لمخاطر مختلفة كما ورد أعلاه، مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق. وقد تم تخفيف هذه المخاطر من خلال الإجراءات التي قام مدير الصندوق باتخاذها. وعلى ضوء تفشي فيروس كوفيد-19 (كورونا) في العالم، قامت حكومة خادم الحرمين الشريفين باتخاذ تدابير وقائية لمنع تفشي الفيروس في المملكة مثل تعليق الرحلات الدولية والمحلية. وما زال الغموض يحيط بالتأثير الذي قد يترتب على تفشي هذا الفيروس. ولذلك، يعمل مدير الصندوق بصورة مباشرة مع جميع المستأجرين للتخفيف من أية مخاطر قد تنتج عن هذا الوضع الذي يشهد تغيرات وتطورات متسارعة. يتعذر معها تقدير الآثار المحتملة لانتشار الفيروس على الصندوق. ومع ذلك، يعمل مدير الصندوق على وضع خطة لمراجعة الإجراءات مع المستأجرين الرئيسيين الذين تأثروا سلباً بالتدابير الوقائية المذكورة بهدف ضمان استمرار تدفق الإيرادات لمالكى الوحدات.

كذلك يتعرض الصندوق لمخاطر التركيز على مستأجر محدد، حيث يحصل على جزء كبير من إيراداته من مجموعة المهيدب، التي تضم محفظتها نطاقاً متنوعاً من الأصول العقارية التجارية والصناعية والسكنية، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من تعرض الصندوق لمخاطر التركيز. كما أن التسهيلات الائتمانية التي حصل عليها الصندوق بقيمة إجمالية تبلغ مليار ريال سعودي تساعد الصندوق في الحفاظ على قائمة مركز مالي مرن تمكنه من الاستحواذ على أصول جديدة بسرعة وكفاءة.

واعتماداً على المخاطر المختلفة والإجراءات التي قام مدير الصندوق باتخاذها للتخفيف من هذه المخاطر، فإن الصندوق يتعرض لمخاطر من المستوى "المنخفض / دون المتوسط" في المجمل.

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 تورز، 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 ٣٦,٧ مليار ريال سعودي.

تفويض الصلاحيات لأطراف ثالثة

تعتبر شركة جدوى للاستثمار بصفقتها 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 أبكس 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	سكاي 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 كليفورد 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

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

تضارب المصالح

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 ٢٠١٩م. 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.

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.

التغيرات الجوهرية

- أعلن الصندوق خلال الفترة المشمولة بالتقرير وإلى تاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٠م عن التغيرات الجوهرية التالية:
- الانتهاء من الاستحواذ على منشأة تعليمية ومبنى ضيافة وبرج مخصص للمكاتب في الرياض.
 - تعرض أحد أصول الصندوق "مبنى جامعة المعرفة" لحادث مؤسف يوم الثلاثاء تاريخ ٢٠٠٤/٤٤١هـ الموافق ١٧/١٢/٢٠١٩م. وتمثل الحادث في انهيار جزء من سقف مواقف السيارات الجنوبية والسور الخارجي لمبنى الجامعة.
 - حدوث تغيير في مجلس إدارة الصندوق نتج عن استقالة عضو مجلس الإدارة السيد / زهير الدين خالد (رئيس المجلس)، واستقالة عضو مجلس الإدارة الدكتور / فهد التركي (عضو). وقد تم تعيين السيد / غنام الغنام رئيسا لمجلس الإدارة، وتعيين السيد / أسد خان (عضو)، وتعيين الدكتورة / نوف الشريف (عضو) وذلك بتاريخ ٦/١١/٢٠١٩هـ الموافق ٩/٧/٢٠١٩م.
 - في تاريخ ٢١ أبريل ٢٠٢٠م، أعلن الصندوق عن تلقيه طلبات لخفض الإيجار بشكل مؤقت من بعض مستأجري العقارات التجارية لحين انتهاء العمل بالإجراءات والتدابير الاحترازية لاحتواء فيروس كورونا المستجد (COVID-19) التي تهدف إلى حماية المواطنين والمقيمين والمتمثلة بإغلاق المجمعات التجارية حتى إشعار آخر بالإضافة إلى حظر التجول الكامل. ويمثل إجمالي طلبات خفض الإيجار تحت الدراسة ما نسبته ٨٪ من إجمالي إيرادات الصندوق السنوية بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

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 ٢٠١٩م 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 يروونه مناسباً.

يتكون مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء يعينهم مدير الصندوق، اثنان منهم من المستقلين. 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 ٢٠١٩م

وقد تم عقد الاجتماع الأول في شهر أغسطس ٢٠١٩م، وتمت مناقشة النقاط التالية:

- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال النصف الأول من عام ٢٠١٩
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الأول من عام ٢٠١٩
- خطط مدير الصندوق للاستفادة من التسهيلات البنكية المتبقية لتحقيق خطط نمو الصندوق، والفرص والعقارات التي يستهدفها مدير الصندوق خلال الفترة
- التزام الصندوق بجميع القواعد واللوائح

أما الاجتماع الثاني فقد عقد في شهر ديسمبر ٢٠١٩م، وتمت مناقشة النقاط التالية:

- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال النصف الثاني من عام ٢٠١٩
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الثاني من عام ٢٠١٩
- عمليات الاستحواذ الأخيرة التي قام بها الصندوق وتأثيرها الإيجابي على عائداته
- خطط مدير الصندوق للاستفادة من التسهيلات البنكية المتبقية لتحقيق خطط نمو الصندوق، والفرص والعقارات التي يستهدفها مدير الصندوق خلال الفترة
- التزام الصندوق بجميع القواعد واللوائح

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.

أسد خان

(عضو مجلس إدارة)

يشغل أسد خان منصب رئيس إدارة البحوث الاقتصادية في شركة جدوى للاستثمار، بما في ذلك التطورات المتعلقة بالاقتصاد والطاقة في المملكة العربية السعودية والشرق الأوسط. قبل التحاقه بالعمل في الشركة، عمل أسد في بنك طوكيو ميتسوبيشي، يو إف جيه، في لندن، حيث شغل منصب المدير المشارك لفريق أبحاث النفط والغاز لمنطقة أوروبا والشرق الأوسط وإفريقيا، وهو يحمل درجة البكالوريوس في العلوم، تخصص اقتصاد، كلية الدراسات الشرقية والإفريقية (جامعة لندن)، ويمتلك خبرة كبيرة في قطاعات الأبحاث الاقتصادية ومصرفية الاستثمار، واستثمارات تجارة التجزئة والعقارات، كما عمل في قطاع الخدمات المدنية في المملكة المتحدة.

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.

الدكتور وليد عداس

(عضو مستقل)

يشغل الدكتور وليد منصب رئيس قسم البرامج ومراقبة المحفظة في البنك الإسلامي للتنمية. وتولى قبل ذلك منصب مدير الشؤون المالية والإدارية في منتدى الطاقة الدولي في الرياض. وهو يحمل درجة الدكتوراة في الاقتصاد من الجامعة الإسلامية في ماليزيا.

الدكتور وليد النمي

(عضو مستقل)

يشغل الدكتور وليد حاليا منصب عضو في هيئة التدريس في جامعة الملك سعود، ورئيس مجلس إدارة الجمعية السعودية لكليات المجتمع. خلال السنوات الماضية، تولى الدكتور وليد العديد من المناصب الإدارية والإشرافية خصوصا في إدارة مشاريع تقنية المعلومات، مثل إنشاء وإدارة مراكز البيانات الضخمة والمدارس الذكية، ويحمل درجة الماجستير من جامعة أتلانتا، ودرجة الدكتوراة من جامعة أوكلاهوما.

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.
 - يقوم 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 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.

الشيخ بدر عبد العزيز 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.

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:

1. أن يتم بيع العقارات وشرائها وفق لصيغة مجازة من هيئة الرقابة الشرعية.
2. أن يكون العقار محل الاستثمار معلوما علما نافيا للجهة.
3. أن يكون الثمن معلوما.
4. لا يوقع مدير الصندوق أي عقود استئجار على الأصل العقاري إلا بعد تملكه.
5. لا يجوز استئجار العقار من مالكه بثمن مؤجل، ثم إعادة تأجيره على المالك بثمن حال أقل من الثمن المؤجل، ولا يجوز استئجار العقار من مالكه بثمن حال، ثم إعادة تأجيره على المالك بثمن أكثر من الحال.

بالإضافة الى ذلك:

1. يجوز للصندوق الاستثمار مباشرة في أسهم الشركات العقارية المدرجة فقط.
2. 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.
3. تكون معاملات المرابحة 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

القوائم المالية

الشديد واليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٧٣٥)
١٣٧١ طريق أبو بكر الصديق، حي التعاون
ص.ب. ٨٥٤٥٣ الرياض - المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٦٦١٩٦١٥٣، فاكس: ٩٦٦١٩٦١٥٣
www.lyca.com.sa

الشديد واليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٧٣٥)
١٣٧١ طريق أبو بكر الصديق، حي التعاون
ص.ب. ٨٥٤٥٣ الرياض - المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٦٦١٩٦١٥٣، فاكس: ٩٦٦١٩٦١٥٣
www.lyca.com.sa

القوائم المالية

الشديد واليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٧٣٥)
١٣٧١ طريق أبو بكر الصديق، حي التعاون
ص.ب. ٨٥٤٥٣ الرياض - المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٦٦١٩٦١٥٣، فاكس: ٩٦٦١٩٦١٥٣
www.lyca.com.sa

الشديد واليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٧٣٥)
١٣٧١ طريق أبو بكر الصديق، حي التعاون
ص.ب. ٨٥٤٥٣ الرياض - المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٦٦١٩٦١٥٣، فاكس: ٩٦٦١٩٦١٥٣
www.lyca.com.sa

تقرير المراجع المستقل

إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") والمدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية ككل تظهر بعديل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ 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 للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي المطلق

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. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهي، لها أهمية بالغة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور.

تقرير المراجع المستقل

إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار) - تنمة

أمور المراجعة الرئيسية - تنمة

أمور المراجعة الرئيسية	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	بالنسبة للانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بإجراءات المراجعة التالية:
تسجل العقارات الاستثمارية، المحفوظ بها لغرض زيادة رأس المال و/ أو تحقيق عائدات الإيجار، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط تعيينهم لدى الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو ربما فرضت قيوداً على نطاق عملهم؛
يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية واحتساب خسائر الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد.	قمنا بفحص المنهجية التي طبقها المقيمون الخارجيون للتأكد من أنها مناسبة؛
لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين بغرض إجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	حصلنا على تقرير تقييم من مقيمي عقارات مختلفين / مستقلين لكافة العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأكدنا أن طرق التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقارير المالية؛
اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب إصدار حكم هام من قبل الإدارة، كما أن الأثر المحتمل للانخفاض قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.	استناداً إلى متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه، فقد قررنا أن متوسط القيمة العادلة أعلى من القيمة الدفترية لتلك العقارات؛
	قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً لإيضاح ٧ إلى تقارير المقيم الخارجي.

القوائم المالية

الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٧٣٥)
١٣٧١ طريق أبو بكر الصديق، حي التعاون
ص.ب. ٨٥٤٥٣ الرياض - المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٦٦١٩٦٦١٥٣، فاكس: ٩٦٦١٩٦٦١٥٣ -
www.lyca.com.sa

الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٧٣٥)
١٣٧١ طريق أبو بكر الصديق، حي التعاون
ص.ب. ٨٥٤٥٣ الرياض - المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٦٦١٩٦٦١٥٣، فاكس: ٩٦٦١٩٦٦١٥٣ -
www.lyca.com.sa

القوائم المالية

الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٧٣٥)
١٣٧١ طريق أبو بكر الصديق، حي التعاون
ص.ب. ٨٥٤٥٣ الرياض - المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٦٦١٩٦٦١٥٣، فاكس: ٩٦٦١٩٦٦١٥٣ -
www.lyca.com.sa

الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٧٣٥)
١٣٧١ طريق أبو بكر الصديق، حي التعاون
ص.ب. ٨٥٤٥٣ الرياض - المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٦٦١٩٦٦١٥٣، فاكس: ٩٦٦١٩٦٦١٥٣ -
www.lyca.com.sa

تقرير المراجع المستقل

إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار) - تنمة

المعلومات الأخرى

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى، وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا عنها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

لا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولا نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

فيما يخص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار 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.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدر 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 لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن 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 تحريف 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 تحريف 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.

تقرير المراجع المستقل

إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار) - تنمة

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية - تنمة

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 التحريفات الجوهرية 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 تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد 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 تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل 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 العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم 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.

سنقوم 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.

عن الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون



صالح عبد الوهيد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٢)

الرياض: ٢ شعبان ١٤٤١ هـ
(٢٦ مارس ٢٠٢٠)

قائمة المركز المالي

قائمة الدخل الشامل

الموجودات	إيضاح	٢٠١٩ ريال سعودي	٢٠١٨ ريال سعودي
الموجودات غير المتداولة			
عقارات استثمارية	٦	١,٦١١,٨٦١,٧٢٤	١,٥٢٤,٣٩٥,٢١٧
مصاريف مؤجلة	١١	٧,١٠٠,٩٧٧	-
إجمالي الموجودات غير المتداولة		١,٦١٨,٩٦٢,٧٠١	١,٥٢٤,٣٩٥,٢١٧
الموجودات المتداولة			
ذمم إيجار مدينة	٨	٢٥,٤٧٩,٠٣٩	٢٦,٥٨٢,٦٩٠
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى	٩	٧,١٣٥,١٥٩	١,٣٤٦,١١٦
نقدية وشبه نقدية	١٠	٢٩,٤١٢,٧٥٣	٢٠,٤٥٩,٤٢٨
إجمالي الموجودات المتداولة		٦٢,٠٢٦,٩٥١	٥٧,٣٨٨,٢٣٤
إجمالي الموجودات		١,٦٨٠,٩٨٩,٦٥٢	١,٥٨١,٧٨٣,٤٥١
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
قرض طويل الأجل	١١	١٢٧,٧٧٢,٥٠٠	-
المطلوبات المتداولة			
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١٤	٢,٣٤٢,٨١٥	٥٩,٤٤١
دخل إيجار غير مستحق		٢,٢٦٧,٩٤٣	-
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	١٤	٦,٦٦٤,٠٩٢	٦,٦١٩,١٥٣
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	١٢	١,٢٤٣,٩٤٧	٢٩٥,٩٩٥
مخصص مطالبات قانونية	١٣	٣,٠٠٠,٠٠٠	-
إجمالي المطلوبات المتداولة		١٥,٥١٨,٧٩٧	٦,٩٧٤,٥٨٩
إجمالي المطلوبات		١٤٣,٢٩١,٢٩٧	٦,٩٧٤,٥٨٩
صافي الموجودات		١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥	١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢
الوحدات المصدرة	١٦	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠
قيمة الوحدة		٩,٧٣	٩,٩٧
القيمة العادلة للوحدة	٧	١١,١٧	١١,٠٣

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	للفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح	ريال سعودي	ريال سعودي
الدخل				
دخل إيجار من العقارات الاستثمارية	١٨		١١٧,٥٦١,٧٥٢	١٣٣,٧٣٣,٨٨٨
المصاريف				
استهلاك	٦		(٣٥,٨٢٤,٤٣٣)	(٣٦,٨٦٩,٤٣٠)
أتعاب إدارة	١٤		(١٢,٣٠١,٨٧٧)	(١٣,١٨٥,٧٢٢)
إطفاء مصروفات مؤجلة	١١		-	(٢,٨٩٩,٠٢٣)
مصاريف عمومية وإدارية	١٥		(١,٩٤٦,٥٨٠)	(٢,٢٢٤,٧٦٤)
الربح التشغيلي			٦٧,٤٨٨,٨٦٢	٧٨,٥٥٤,٩٤٩
مصروفات تمويل	١٤, ١١		-	(١,٩٠٥,٤٥٦)
صافي دخل السنة/ الفترة			٦٧,٤٨٨,٨٦٢	٧٦,٦٤٩,٤٩٣
دخل شامل آخر			-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة/ للفترة			٦٧,٤٨٨,٨٦٢	٧٦,٦٤٩,٤٩٣

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة التدفقات النقدية

إيضاح	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	للفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
	ريال سعودي	ريال سعودي
الأنشطة التشغيلية		
صافي دخل السنة / الفترة	٧٦,٦٤٩,٤٩٣	٦٧,٤٨٨,٨٦٢
التعديلات على البنود غير النقدية والبنود الأخرى:		
استهلاك	٣٦,٨٦٩,٤٣٠	٣٥,٨٢٤,٤٣٣
إطفاء مصروفات مؤجلة	٢,٨٩٩,٠٢٣	-
مصروفات تمويل	١٩,٥٤٥٦	-
	١١٨,٣٢٣,٤٠٢	١٠٣,٣١٣,٢٩٥
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
ذمم إيجار مدينة	١,١٠٣,٦٥١	(٢٦,٥٨٢,٦٩٠)
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى	٣,٢١٠,٩٥٧	(١,٣٤٦,١١٦)
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١,٠٦٩,٣٠٦	٥٩,٤٤١
دخل إيجار غير مستحق	٢,٢٦٧,٩٤٣	-
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	٤٤,٩٣٩	٦,٦١٩,١٥٣
مصاريف مستحقة الدفع	٩٤٧,٩٥٢	٢٩٥,٩٩٥
	١٢٦,٩٦٨,١٥٠	٧٣,٣٥٩,٠٧٨
مصروفات تمويل مدفوعة	(٦٩١,٣٨٨)	-
صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية	١٢٦,٢٧٦,٧٦٢	٧٣,٣٥٩,٠٧٨
النشاطات الاستثمارية		
شراء عقارات استثمارية	(١٢١,٣٣٥,٩٣٧)	(٥٤٣,٦٦٦,٦٥٠)
صافي النقدية المستخدمة في النشاطات الاستثمارية	(١٢١,٣٣٥,٩٣٧)	(٥٤٣,٦٦٦,٦٥٠)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة التدفقات النقدية (تتمة)

إيضاح	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	للفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
	ريال سعودي	ريال سعودي
الأنشطة التمويلية		
متحصلات قرض	١٢٧,٧٧٢,٥٠٠	-
توزيعات أرباح	(١١٣,٧٦٠,٠٠٠)	(٧٢,٦٨٠,٠٠٠)
مصروفات مؤجلة	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	-
متحصلات من وحدات مبيعة	-	٥٦٣,٤٤٧,٠٠٠
صافي النقدية من الأنشطة التمويلية	٤,٠١٢,٥٠٠	٤٩٠,٧٦٧,٠٠٠
صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية	٨,٩٥٣,٣٢٥	٢٠,٤٥٩,٤٢٨
النقدية وشبه النقدية في بداية السنة / الفترة	٢٠,٤٥٩,٤٢٨	-
النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة / الفترة	٢٩,٤١٢,٧٥٣	٢٠,٤٥٩,٤٢٨
المعاملات غير النقدية		
مخصص المطالبات القانونية على العقارات الاستثمارية	٣,٠٠٠,٠٠٠	-
عقارات استثمارية (تم تعويضها مقابل بيع وحدات)	-	١,٠١٦,٥٥٣,٠٠٠

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة التغيرات في صافي الموجودات

إيضاحات حول القوائم المالية

إيضاح	للسنة المنتهية في	
	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	للفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
	ريال سعودي	ريال سعودي
صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية السنة / الفترة	١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢	-
إصدار وحدات	-	٥٦٣,٤٤٧,٠٠٠
نقذاً	-	١,٠١٦,٥٥٣,٠٠٠
مقابل غير نقدي	-	١,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠
الدخل الشامل		
صافي دخل السنة / الفترة	٧٦,٦٤٩,٤٩٣	٦٧,٤٨٨,٨٦٢
دخل شامل آخر للسنة / للفترة	-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة / للفترة	٧٦,٦٤٩,٤٩٣	٦٧,٤٨٨,٨٦٢
توزيعات أرباح	(١١٣,٧٦٠,٠٠٠)	(٧٢,٦٨٠,٠٠٠)
صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية السنة / الفترة	١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥	١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢

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 («لائحة صناديق الاستثمار العقاري») والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية («تداول») ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. يبلغ رأسمال الصندوق ١,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ومقسم إلى ١٥٨,٠٠٠,٠٠٠ وحدة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

تتم إدارة الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٣٧-٦٠٣٤-٠ («مدير الصندوق»).

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

١. شركة مجالات التطوير العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٨٥٣٢٢.
٢. شركة جدوى المشاعر العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٩٥٥٥٤.

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

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

٢- اللائحة النظامية

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

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

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

٢-٣ أساس القياس

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

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

خلال دورة الأعمال العادية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إثبات مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي تتم فيها مراجعة التقديرات وأي فترات مستقبلية متأثرة بهذه التعديلات. فيما يلي الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية:

١-٤ الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدره للعقارات الاستثمارية لأغراض احتساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل والاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل التغير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. يتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدره للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٦.

٢-٤ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أي مؤشرات حدوث انخفاض في القيمة لكافة العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تكون هناك مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. عند إجراء عمليات احتساب القيمة الحالية، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية وتختار معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة

- يقوم الصندوق بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة على أساس مستقبلي والمرتبطة بموجوداته المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسارة لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير مالي. يعكس قياس خسائر الائتمان المتوقعة:
- مبلغ عادل مرجح الاحتمالية يتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة؛
- القيمة الزمنية للموارد؛ و

المعلومات المعقولة والمدعومة والمتوفرة دون تكلفة أو جهد في تاريخ التقرير المالي حول الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية في المستقبل.

٥- السياسات المحاسبية الهامة

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

١-٥ العقارات الاستثمارية

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

تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدره، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات. تدرج الأراضي، من ناحية أخرى، بالتكلفة.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧.

٢-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٥ النقدية وشبه النقدية

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

٤-٥ الأدوات المالية

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

١-٤-٥ الإثبات الأولي وقياس الأدوات المالية

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

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

٢-٤-٥ الموجودات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

(أ) يتم قياس الموجودات المالية لاحقًا بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، هناك معياران يستخدمان لتحديد كيفية تصنيف الموجودات المالية وقياسها:

(ب) نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات المالية؛ و

خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا نشأت عن الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. عدا ذلك، يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٥ الأدوات المالية (تتمة)

٣-٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بتقويم خسائر الائتمان المتوقعة على أساس مستقبلي والمرتبطة بأدوات الدين كجزء من موجوداته المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وتستند خسائر الائتمان المتوقعة على خسائر الائتمان المتوقعة لفترة ١٢ شهرًا وخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. تمثل خسائر الائتمان المتوقعة لفترة ١٢ شهرًا جزءًا من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الناتجة عن أحداث الإخفاق في السداد للأدوات المالية التي يمكن تحقيقها في خلال ١٢ شهرًا بعد تاريخ التقرير المالي. ولكن عندما تكون هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، سوف يستند المخصص على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. عند عدم وجود بند مالي هام في الأدوات المالية المثبتة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يمكن للصندوق استخدام منهجية مبسطة وتقييم المخصص على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر باستخدام مصفوفة المخصص المستقبلي.

كما في نهاية الفترة، لدى الصندوق أرصدة لدى البنوك وضمم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة.

تمثل الأرصدة لدى البنوك ودائع تحت الطلب لدى مؤسسات مالية ذات سمعة جيدة وذات تصنيف ائتماني من الدرجة الاستثمارية، إن هذه المؤسسات المالية ذات رأسمال كبير وعالية السيولة بشكل كاف، كما أنها تلتزم بالمتطلبات الصارمة للجهة الرقابية فيما يتعلق بمتطلبات كفاية رأس المال والسيولة. علاوة على ذلك، وبناءً على المراجعة الاقتصادية بشكل عام وتقييم توقعات المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية وتحديدًا من قبل المحلل المالي ذي السمعة الجيدة والوكالات الأخرى، تعتقد الإدارة أن المؤسسات المالية سوف تستمر في كفاية رأسمالها الإيجابي لمتطلبات السيولة، وعليه، تعتقد الإدارة أنه لا يلزم تجنيب أي مخصص في هذه المرحلة.

فيما يتعلق بضمم الإيجار المدينة، فهي تمثل ذمم مدينة قصيرة الأجل وهي متداولة ويتم تسويتها خلال فترة زمنية قصيرة للغاية. لم يتم تجنيب أي مخصص لضمم الإيجار المدينة حيث تتوقع الإدارة أن تكون الذمم المدينة قابلة للاسترداد بالكامل.

٤-٤-٥ المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

يتم قياس المطلوبات المالية لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يمثل معدل العمولة الفعلي السعر الذي يخضم المدفوعات النقدية المستقبلية المقدره خلال العمر المتوقع للمطلوبات المالية، أو عند الاقتضاء، خلال فترة أقصر إلى صافي القيمة الدفترية عند الإثبات الأولي.

يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات مطلوبات مالية (أو جزء منها) من قائمة المركز المالي عندما يتم إطفائها فقط، أي عندما يتم دفع الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو تنتهي صلاحيته.

تشتمل المطلوبات المالية للصندوق على المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٥ الأدوات المالية (تتمة)

٥-٤-٥ مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية للتسوية على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

٥-٥ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات مالية (قانونية أو متوقعة) على الصندوق ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

٦-٥ إثبات الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل إيجار من العقارات الاستثمارية.

يتم إثبات دخل الإيجار الناتج عن عقود الإيجار التشغيلي بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. وعندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز على مدى فترة الإيجار، بطريقة القسط الثابت، كتخفيض لدخل الإيجار.

تتضمن العقود سعرًا ثابتًا ويدفع العميل هذا المبلغ الثابت بناءً على جدول الدفع. إذا تجاوزت الخدمات التي يقدمها الصندوق المبلغ المدفوع، يتم إثبات دخل إيجار مستحق، أما إذا تجاوزت المدفوعات الخدمات المقدمة، فيتم إثبات دخل إيجار غير مستحق.

تقاس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. تظهر المبالغ المفصح عنها كإيرادات بعد خصم المقابل المتغير والمدفوعات للعملاء، وهي ليست لخدمات مميزة، وقد يشمل هذا المقابل الخصومات والبدلات التجارية والخصومات والمبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة. لا يمتلك الصندوق عقودًا تتجاوز فيها الفترة بين أداء الخدمة للعميل والدفع من قبل العميل سنة واحدة، ونتيجة لذلك، لا يقوم الصندوق بتعديل سعر المعاملة من أجل القيمة الزمنية للنقود.

يتم إثبات ذمم مدينة عند تقديم الخدمات لأن هذه هي النقطة الزمنية التي يكون فيها المقابل غير مشروط وذلك لأن مرور الوقت ضروري فقط قبل استحقاق الدفع.

٧-٥ أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب الإدارة بمعدل ٠,٧٥٪ سنويًا من صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق. يتم احتساب أتعاب الإدارة ويستحق دفعها على أساس نصف سنوي بصورة متأخرة.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٨-٥ المصاريف

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف مباشرة وغير مباشرة ليست خصيصًا جزءًا من تكلفة المبيعات كما هو متطلب وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي.

٩-٥ صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة مفصح عنها في القوائم المالية بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية الفترة.

١٠-٥ الزكاة

إن الزكاة من مسئولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجنب لهما أي مخصص في القوائم المالية.

١١-٥ توزيعات الأرباح

لدى الصندوق سياسة توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه، ولا يشمل ذلك الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية والاستثمارات الأخرى.

١٢-٥ المعايير السارية المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩

قام الصندوق باتباع المعايير الجديدة التالية الصادرة والسارية المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩:

١٢-١٢-٥ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ (عقود الإيجار)

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ نموذج فردي للمحاسبة عن عقود الإيجار في قائمة المركز المالي للمستأجرين. يقوم المستأجر بإثبات حق استخدام موجودات الذي يمثل حقه في استخدام الأصل المعني ومطلوبات عقود الإيجار التي تمثل التزامه بدفع الإيجار. توجد إعفاءات اختيارية لعقود الإيجار قصيرة الأجل واستئجار البنود منخفضة القيمة. تظل عمليات المحاسبة للمؤجر مشابهة لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ الحالي - أي أن المؤجرين يواصلون تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجارات تمويلي أو تشغيلي.

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ محل الإرشادات الحالية لعقود الإيجار، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧؛ عقود الإيجار، والتفسير رقم ٤ الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي، التأكد فيما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار، والتفسير رقم ١٥ الصادر عن لجنة التفسير الدائمة - عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز، والتفسير رقم ٢٧ الصادر عن لجنة التفسير الدائمة: تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار.

لم يكن لتطبيق هذا المعيار أي أثر على المبالغ الواردة في هذه القوائم المالية.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٣-٥ المعايير والتفسيرات الصادرة ولم تسر بعد

إن المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق موضحة أدناه. ينوي الصندوق اتباع هذه المعايير، إن كانت تنطبق، عندما تصبح سارية المفعول.

١٣-٥-١ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ (عقود التأمين)

يضع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ مبادئ إثبات عقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ضمن نطاق المعيار. كما أن الهدف من المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ هو التأكد من أن المنشأة تقدم المعلومات ذات الصلة التي تمثل تلك العقود بأمانة. توفر هذه المعلومات أساساً لمستخدمي القوائم المالية لتقييم تأثير عقود التأمين على المركز المالي للمنشأة والأداء المالي والتدفقات النقدية.

يسري المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، ويسمح بالاتباع المبكر له.

لا يزال الصندوق يقوم بتقويم الأثر المحتمل لاتباع المعيار الجديد على القوائم المالية.

١٣-٥-٢ التعديلات الأخرى

- إن التعديلات التالية على المعايير لم يسر مفعولها بعد ولم يكن من المتوقع أن يكون لها أثر هام على القوائم المالية للصندوق:
- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ - تعريف الأعمال
- التعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقرير المالي
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨ - تعريف الأثر الجوهري
- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٧ - إصلاحات مؤشر سعر الفائدة

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٦- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩			
الوصف	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	صافي القيمة الدفترية
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
أراضي	٤٩٩,٨٧١,٨٧٠	-	٤٩٩,٨٧١,٨٧٠
برج صحيفة اليوم	١٦,١٧٣,٩٥٥	٦,٤٠٦,٥٩٠	١٥٣,٧٦٧,٣٦٥
كلية المعرفة	٩٨,٨١٧,٦٦٢	٥,٦١٣,٨٥٠	٩٣,٢٠٣,٨١٢
مستودع السلي	١٤٧,٥٣٤,٤٢٥	١١,٠٤٣,١٧٧	١٣٦,٤٩١,٢٤٨
مجمع مارفيلا السكني	٤٩٢,٦٩٦,٨٣٨	٣٥,٥٥٠,٤٢٨	٤٥٧,١٤٦,٤١٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٠٥,٩٠٢,٥٦٤	١٣,٢٥٨,٢٢٩	١٩٢,٦٤٤,٣٣٥
مدرسة روض الجنان	١٩,٠١٦,٥٦٣	٥٥٦,٩٦٤	١٨,٤٥٩,٥٩٩
فندق عابر الياسمين	١٩,٨٧٠,٧٧١	٨٦,٨٥٥	١٩,٧٨٣,٩١٦
برج محكمة العليا	٤٠,٦٧٠,٩٣٩	١٧٧,٧٧٠	٤٠,٤٩٣,١٦٩
	١,٦٨٤,٥٥٥,٥٨٧	٧٢,٦٩٣,٨٦٣	١,٦١١,٨٦١,٧٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠١٨			
الوصف	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	صافي القيمة الدفترية
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
أراضي	٤٥٦,٤٧٢,٠١١	-	٤٥٦,٤٧٢,٠١١
برج صحيفة اليوم	١٦,١٧٣,٩٥٥	٣,٠٤٦,٨١٢	١٥٧,١٢٧,١٤٣
كلية المعرفة	٩٧,٤٣٩,٨٥٧	٢,٨١٠,٧٦٥	٩٤,٦٢٩,٠٩٢
مستودع السلي	١٤٧,٥٣٤,٤٢٥	٥,٥٢٩,١٤٢	١٤٢,٠٠٥,٢٨٣
مجمع مارفيلا السكني	٤٩٢,٦٩٦,٨٣٨	١٧,٧٩٩,٥٣٠	٤٧٤,٨٩٧,٣٠٨
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٠٥,٩٠٢,٥٦٤	٦,٦٣٨,١٨٤	١٩٩,٢٦٤,٣٨٠
	١,٥٦٠,٢١٩,٦٥٠	٣٥,٨٢٤,٤٣٣	١,٥٢٤,٣٩٥,٢١٧

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٦- العقارات الاستثمارية - تتمة

الحركة في الحساب خلال السنة / الفترة كانت على النحو التالي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ريال سعودي	ريال سعودي
التكلفة		
الرصيد في بداية السنة / الفترة	١,٥٦,٢١٩,٦٥٠	-
إضافات خلال السنة / الفترة	١٢٤,٣٣٥,٩٣٧	١,٥٦,٢١٩,٦٥٠
الرصيد في نهاية السنة / الفترة	١,٦٨٤,٥٥٥,٥٨٧	١,٥٦,٢١٩,٦٥٠
الاستهلاك المتراكم		
الرصيد في بداية السنة / الفترة	٣٥,٨٢٤,٤٣٣	-
استهلاك محمل للسنة / للفترة	٣٦,٨٦٩,٤٣٠	٣٥,٨٢٤,٤٣٣
الرصيد في نهاية السنة / الفترة	٧٢,٦٩٣,٨٦٣	٣٥,٨٢٤,٤٣٣
صافي القيمة الدفترية	١,٦١١,٨٦١,٧٢٤	١,٥٢٤,٣٩٥,٢١٧

١-٦ تتراوح الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية حسب تقديرات مقيم مستقل من ٣٠ إلى ٥٠ سنة.

٢-٦ تشتمل الأراضي المملوكة على أراضٍ مملوكة تم تشييد المباني عليها. استحوذ الصندوق على عقارات في الرياض والخبر والدمام تبلغ مساحتها الإجمالية ٣٨٧,٤٤٢,٣٩ متر مربع (٢٠١٨: ٣٧٧,٥٠٢,٣٩ متر مربع)

٣-٦ تم دفع جزء من قيمة العقارات المستحوذ عليها في عام ٢٠١٨ نقداً وتمت تسوية الجزء المتبقي من خلال إصدار ١٠١,٦٥٥,٣٠٠ وحدة من الصندوق.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٤-٦ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

١-٤-٦ برج صحيفة اليوم

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

٢-٤-٦ جامعة المعرفة

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

٣-٤-٦ مستودع السلي

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

٤-٤-٦ مجمع مارفيللا السكني

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

٥-٤-٦ مجمع الفنار السكني والتجاري

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

٦-٤-٦ مدرسة روض الجنان

هذا العقار عبارة عن منشأة تعليمية مشيدة بالكامل تقع في حي النخيل، بالرياض.

٧-٤-٦ فندق عابر الياسمين

هذا العقار عبارة عن شقق فندقية ومعارض تجارية يقع في حي الياسمين، بالرياض.

٨-٤-٦ برج محكمة العليا

هذا العقار عبارة عن برج مكتبي مؤجر على المحكمة العمالية ويقع في حي الصحافة بالرياض.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٧- الأثر علي صافي قيمة الموجودات في حالة تقويم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

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

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين وهم شركة فاليو سترات وشركة وايت كيوبس. كما في ٣١ ديسمبر، كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٣١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٨٨,٩٠٠,٠٠٠	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠
كلية المعرفة	٢٢٨,٥٠٠,٠٠٠	٢٢٠,٧٠٠,٠٠٠	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠
مستودع السلي	٢٧٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٥,٣٠٠,٠٠٠	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠
مجمع مارفيلا السكني	٦٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٤٥,٢٠٠,٠٠٠	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٦٨,٣٠٠,٠٠٠	٢٥٩,٧٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
مدرسة روض الجنان	٣١٢,٥٠٠,٠٠٠	٣١,٠٠٠,٠٠٠	٣١٢,٥٠٠,٠٠٠
فندق عابر الياسمين	٤٤,٢٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٢,١٠٠,٠٠٠
برج محكمة العليا	٧٧,٤٢٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	٧٣,٧١,٠٠٠
	١,٨٨٨,٦٧٠,٠٠٠	١,٧٩٠,٨٠٠,٠٠٠	١,٨٣٩,٧٣٥,٠٠٠

٧- الأثر علي صافي قيمة الموجودات في حالة تقويم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة - تتم

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٣١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٨٨,٩٠٠,٠٠٠	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠
كلية المعرفة	٢٢٨,٥٠٠,٠٠٠	٢٢٠,٧٠٠,٠٠٠	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠
مستودع السلي	٢٧٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٥,٣٠٠,٠٠٠	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠
مجمع مارفيلا السكني	٦٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٤٥,٢٠٠,٠٠٠	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٦٨,٣٠٠,٠٠٠	٢٥٩,٧٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
	١,٧٣٥,٨٠٠,٠٠٠	١,٦٤٩,٨٠٠,٠٠٠	١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٧- الأثر علي صافي قيمة الموجودات في حالة تقويم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة (تتمة)

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

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

١. فيما يلي بيان بالأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٢٠١٩	٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٨٣٩,٧٣٥,٠٠٠	١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠	القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات
١,٦١١,٨٦١,٧٢٤	١,٥٢٤,٣٩٥,٢١٧	ناقصاً: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٦)
٢٢٧,٨٧٣,٢٧٦	١٦٨,٤٠٤,٧٨٣	أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم القيمة العادلة
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة
١,٤٤	١,٠٦	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

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

٢٠١٩	٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥	١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية
٢٢٧,٨٧٣,٢٧٦	١٦٨,٤٠٤,٧٨٣	أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم العقارات (إيضاح ٧.١)
١,٧٦٥,٥٧١,٦٣١	١,٧٤٣,٢١٣,٦٤٥	صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة

٣. فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات.

٢٠١٩	٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩,٧٣	٩,٩٧	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية
١,٤٤	١,٠٦	الأثر علي صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على حساب الأرباح غير المحققة بناءً على تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ٧.١)
١١,١٧	١١,٠٣	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٨- ذمم الإيجار المدينة

يمثل هذا الحساب الإيجار المستحق من عقود الإيجار التشغيلي (انظر إيضاح ١٨).

فيما يلي تحليل أعمار الذمم المدينة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٥,٩٦٣,٢٣٨	٢٣,٣٤٤,٠٤٣	أقل من ٣٠ يومًا
-	-	بين ٣١ إلى ٦٠ يومًا
-	-	بين ٦١ إلى ٩٠ يومًا
٦١٩,٤٥٢	-	بين ٩١ إلى ١٢٠ يومًا
-	٢,١٣٤,٩٩٦	أكثر من ١٢٠ يومًا
٢٦,٥٨٢,٦٩٠	٢٥,٤٧٩,٠٣٩	

انخفاض القيمة والمخاطر الائتمانية

تم ذكر المعلومات المتعلقة بانخفاض قيمة الإيجار المستحق والمخاطر الائتمانية التي تواجه الصندوق في الإيضاح رقم ١٩.

٩- المصاريف المدفوعة مقدما وضريبة القيمة المضافة

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٢٤٠,٦٠٩	٧,١١٣,٥١١	ضريبة القيمة المضافة (مدخلات)
١٠٥,٥٠٧	٢١,٦٤٨	مصاريف مدفوعة مقدما
١,٣٤٦,١١٦	٧,١٣٥,١٥٩	

١٠- النقدية وشبه النقدية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم الاحتفاظ بأربعة حسابات بنكية من أصل ثمانية لدى البنك السعودي الفرنسي تحت اسم الشركات ذات الأغراض الخاصة برصيد إجمالي قدره ٢٢,٤٠٨,٧٨٦ ريال سعودي (٢٠١٨: أربعة حسابات بنكية من أصل ستة برصيد إجمالي قدره ١٤,٢٨٤,٥٢١ ريال سعودي).

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

١١- القرض طويل الأجل

في ١ أكتوبر ٢٠١٨، قام البنك السعودي الفرنسي بتقديم تسهيلات تمويل إسلامي إلى إحدى الشركات ذات الأغراض الخاصة، شركة مجالات التطوير العقارية، بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لأغراض تمويل استثمارات الصندوق في العقارات. أبرمت الشركة ذات الأغراض الخاصة ترتيباً مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لتقديم كافة المتحصلات من القرض التي حصلت عليها بموجب التسهيلات إلى الصندوق بنفس شروط وأحكام ذلك التسهيل.

تتوفر التسهيلات والقرض المقابل لذلك حتى ١ أكتوبر ٢٠٢١ ويستحق سداؤه بالكامل في ٣١ يوليو ٢٠٢٣. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، قام الصندوق بسحب مبلغ ١٢٧,٧٧٢,٥٠٠ ريال سعودي (٢٠١٨: لا شيء) من التسهيل.

إن التسهيلات مضمونة بموجب سندات أمر ورهن على الحقوق والحصص الحالية والمستقبلية في العقارات الاستثمارية للصندوق.

بلغت مصروفات التمويل للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغاً وقدره ١,٩٠٥,٤٥٦ ريال سعودي (٢٠١٨: لا شيء) والتي تظهر في قائمة الدخل الشامل.

تمت رسملة الرسوم التي يفرضاها البنك مقابل خدمة القروض والبالغة ١,٠٪ من تسهيلات القرض كـ «مصروفات مؤجلة» في قائمة المركز المالي ويتم إطفائها على مدى فترة القرض. بلغ إطفاء مصروفات التمويل للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغاً وقدره ٢,٨٩٩,٠٢٣ ريال سعودي (٢٠١٨: لا شيء) والذي يظهر في قائمة الدخل الشامل.

١٢- المبالغ مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٩٧٩,١٠٩	ضريبة القيمة المضافة (مخرجات)
٨٠,٦٥٨	٨٠,٦٥٨	أتعاب حفظ
١٦٦,٤٠٣	٦٨,٠٠١	أتعاب مهنية
٤٨,٩٣٤	٤٩,٠٥٩	أتعاب تقييم عقارات
-	٢٩,٦٦٤	أتعاب إدارية
-	٢١,٠٠٠	أتعاب قانونية
-	١,٠٠٠	رسوم إشراف أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
-	٦,٤٥٦	أخرى
٢٩٥,٩٩٥	١,٢٤٣,٩٤٧	

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

١٣- مخصص مطالبات قانونية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	-	في بداية السنة / الفترة
-	٣,٠٠٠,٠٠٠	المكون خلال السنة
-	٣,٠٠٠,٠٠٠	في نهاية السنة / الفترة

خلال عام ٢٠١٩، تم إثبات مخصص بمبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بشأن دعوى قضائية مرفوعة ضد الصندوق فيما يتعلق بأحد العقارات الاستثمارية. ويقوم الصندوق حالياً بالاعتراض عليها في المحكمة ولكن النتيجة النهائية لهذه الدعوى ليست مؤكدة بعد.

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

١-١٤ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	للفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
			ريال سعودي	ريال سعودي
شركة جدوى للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة	١٣,١٨٥,٧٢٢	١٢,٣٠١,٨٧٧
		أتعاب معاملة بشأن استحواد على عقارات	٨٨٥,٩٣٨	١١,٥٩٩,٦٥٠
		مدفوع نيابة عن الصندوق	-	٣٤,٠٢١
شركة عبد القادر المهيدب وأولاده	مالك وحدات	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية	٩,١٢٥,٠٠٠	٨١,٤٨٢,٨٧٧
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	مالك وحدات	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية	١٤,٦٦٦,٦٦٧	١٤,٤٦٥,٧٥٤
شركة مجالات التطوير العقاري	شركة ذات أغراض خاصة	مصرفات تمويل	١,٩٠٥,٤٥٦	-

في ديسمبر ٢٠١٩ لم تعد جامعة المعرفة للعلوم والتقنية تمتلك أي وحدات في الصندوق.

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

١-١٤ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

أ) أتعاب الإدارة

في مقابل إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ٠,٧٥٪ من إجمالي صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق المحسوبة والمستحقة الدفع على أساس نصف سنوي بصورة متأخرة.

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

٢-١٤ أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١,٢١٤,٦٨	شركة مجالات التطوير العقاري
٢٥,٤٢٠	٢٠٨,٧٨٩	مالكو الوحدات - توزيعات أرباح غير مدفوعة
٣٤,٠٢١	٩١٩,٩٥٨	شركة جدوى للاستثمار
٥٩,٤٤١	٢,٣٤٢,٨١٥	

أتعاب الإدارة مستحقة الدفع

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦,٦١٩,١٥٣	٦,٦٦٤,٠٩٢	شركة جدوى للاستثمار

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

١٥- المصاريف العمومية والإدارية

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ريال سعودي	ريال سعودي
أتعاب التسجيل	٤٠,٠٠٠	٤٥,٣٨٢
أتعاب حفظ	٣٢,٠٠٠	٣٢٣,٩٤٦
أتعاب مهنية	٣١٢,٩٧٥	٤٣٩,٤٧٢
ضريبة غير مباشرة	٣,٩٠٦	-
أتعاب الإدراج في تداول	٣٠,٠٠٠	٣٢,٨٢٢
تأمين	١٧٠,٩٢٥	٩٤,٢٥٧
أتعاب إدارية	١٣٢,٨٧٠	١٢١,٢٢٥
أتعاب تقييم ممتلكات	١١٢,٣٤٥	٩٧,٩٩٤
أتعاب قانونية	٥٣,٨٠١	٧٨,٤٤٢
أتعاب إشراف أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (أ)	٢,٠٠٠	٢,٠٠٠
أخرى	٩٢,٧٨٥	٤٠
	٢,٢٢٤,٧٦٤	١,٩٤٦,٥٨٠

(أ) تتعلق هذه الأتعاب بالمبالغ المدفوعة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين.

١٦- معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص المعاملات في وحدات الصندوق:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	بالأرقام	بالأرقام
الوحدات في بداية السنة / الفترة	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	-
الوحدات المصدرة خلال الفترة بمقابل نقدي	-	٥٦,٣٤٤,٧٠٠
الوحدات المصدرة خلال الفترة بمقابل غير نقدي	-	١٠,٦٥٥,٣٠٠
الوحدات في نهاية السنة / الفترة	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

١٧- قياس القيمة العادلة

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

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

يتم تصنيف كافة الأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل على النحو التالي:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة
- المستوى الثاني: طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى الثالث: طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

١٧-١ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية وذمم الإيجار المدينة. بينما تتكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع الأخرى والقرض طويل الأجل. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف كثيرًا عن قيمتها الدفترية.

١٧-٢ الأدوات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصّل عنها:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	-	٣,٣٤٥,٠٠٠	-	٣,٣٤٥,٠٠٠
كلية المعرفة	-	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠	-	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠
مستودع السلي	-	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠	-	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠
مجمع مارفيلا السكني	-	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠	-	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
مدرسة روض الجنان	-	٣١,١٢٥,٠٠٠	-	٣١,١٢٥,٠٠٠
فندق عابر الياسمين	-	٤٢,١٠٠,٠٠٠	-	٤٢,١٠٠,٠٠٠
برج محكمة العليا	-	٧٣,٧١٠,٠٠٠	-	٧٣,٧١٠,٠٠٠
	-	١,٨٣٩,٧٣٥,٠٠٠	-	١,٨٣٩,٧٣٥,٠٠٠

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

١٧- قياس القيمة العادلة (تتمة)

١٧-٢ الأدوات غير المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	-	٣,٣٤٥,٠٠٠	-	٣,٣٤٥,٠٠٠
كلية المعرفة	-	٢٢٤,٦٠,٠٠٠	-	٢٢٤,٦٠,٠٠٠
مستودع السلي	-	٢٥٥,٦٥,٠٠٠	-	٢٥٥,٦٥,٠٠٠
مجمع مارفيلا السكني	-	٦٤٥,١٠,٠٠٠	-	٦٤٥,١٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	-	٢٦٤,٠٠,٠٠٠	-	٢٦٤,٠٠,٠٠٠
	-	١,٦٩٢,٨٠,٠٠٠	-	١,٦٩٢,٨٠,٠٠٠

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

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

تم تقويم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل فالويسترات ووايت كيوز كما تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٧. وهما مقيمين مستقلين معتمدين بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

١٨- عقود الإيجار التشغيلي

فيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٢٧,٢٥٥,٦٧٤	٥١,٩٦٣,١٩٢	أقل من سنة واحدة
٤١٤,٢٤٦,٥٦٩	١٩١,٣٧٩,٥٤٣	بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
٢٦٢,٠٢٥,٧٤٤	٢٦٣,٩٠٤,٣٨٤	بعد خمس سنوات
٨٠٣,٥٢٧,٩٨٧	٥٠٧,٢٤٧,١١٩	

أبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجرين بشأن مساحات في عقاراته الاستثمارية. عادة ما تكون فترة الإيجار الأولية ما بين ثلاث سنوات و٢٠ سنة. تنص شروط عقود الإيجار بشكل عام على أن يدفع المستأجر الإيجار الأساسي، مع وجود أحكام بشأن الزيادة التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار. بلغت إيرادات الصندوق المعترف بها من الإيجار خلال السنة ١٣٣٣,٨٨٨ ريال سعودي (٢٠١٨:١١٧,٥٦٢,٧٥٢).

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

١٩- إدارة المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الصندوق لعدد من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر السيولة ومخاطر العقارات. يتحمل مدير الصندوق مسؤولية تحديد ومراقبة المخاطر. يشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول في النهاية عن الإدارة العامة للصندوق.

لدى الصندوق وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به التي تحدد استراتيجيات أعماله العامة، وتحمله للمخاطر وفلسفة إدارة المخاطر العامة، وهو ملزم باتخاذ إجراءات 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 مثل، على سبيل المثال لا الحصر، النمو العام للاقتصاد الكلي في المملكة، وأسعار العمولة، والطلب والعرض، والتمويل، ومشاعر المستثمرين، والسيولة، والمتطلبات النظامية والتنظيمية. تراقب إدارة الصندوق بشكل منتظم التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس جوهرياً بالنسبة للصندوق.

مخاطر أسعار الفائدة

وتمثل مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار العمولة في السوق. تنشأ مخاطر أسعار العملات الخاصة بالصندوق من القرض طويل الأجل. هذه يتم قياسها استناداً إلى سييور والذي يعرض الصندوق لمخاطر أسعار العملات.

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

إن الزيادة / النقص في سعر العمولة بنسبة ١٪، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، من شأنه أن يؤدي إلى زيادة / انخفاض إجمالي الدخل الشامل للصندوق بمبلغ ٤٠٩,٢١٢ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨): لا شيء).

١٩-٢ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر التسبب بخسارة مالية للصندوق إذا فشل عميل أو طرف آخر لأداة مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. يتم إيداع الأرصدة لدى البنوك التي لديها تصنيفات ائتمانية جيدة. يسعى الصندوق للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأطراف المقابلة وذلك بوضع حدود ائتمان للأطراف المقابلة الفردية ومراقبة الذمم المدينة القائمة.

إن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان المطبقة على الصندوق يقارب القيمة الدفترية للموجودات المالية كما هو موضح في هذه القوائم المالية.

يطبق الصندوق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المبسط لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تستخدم لتكوين مخصص الخسارة المتوقعة لمستحقات الإيجار.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨، ترى الإدارة أن احتمال التخلف عن السداد يقترب من الصفر لأن الأطراف المقابلة لديها قدرة عالية على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية على المدى القريب. ونتيجة لذلك، لم يتم الاعتراف بأي مخصص خسارة. حيث أن أي انخفاض في القيمة سيكون غير ذي أهمية على الإطلاق للصندوق.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

١٩- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

١٩-٣ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة. تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال المراقبة على أساس منتظم لتوفير أموال كافية للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق المطلوبات المالية للصندوق بناءً على المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

تحت الطلب	أقل من ٣ شهور	أكثر من ١٢ شهراً	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠١٩			
قرض طويل الأجل	-	١٢٧,٧٧٢,٥٠٠	١٢٧,٧٧٢,٥٠٠
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١,٢١٤,٦٨	-	٢,٣٤٢,٨١٥
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	٦,٦٦٤,٩٢	-	٦,٦٦٤,٩٢
مصاريف مستحقة الدفع	١,٢٤٣,٩٤٧	-	١,٢٤٣,٩٤٧
	٩,١٢٢,١٠٧	١٢٧,٧٧٢,٥٠٠	١٣٨,٠٢٣,٣٥٤

تحت الطلب	أقل من ٣ شهور	أكثر من ١٢ شهراً	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠١٨			
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	-	-	٥٩,٤٤١
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	٦,٦١٩,١٥٣	-	٦,٦١٩,١٥٣
مصاريف مستحقة الدفع	٢٩٥,٩٩٥	-	٢٩٥,٩٩٥
	٦,٩١٥,١٤٨	-	٦,٩٧٤,٥٨٩

١٩-٤ مخاطر العقارات

وتتمثل بالمخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للصندوق. حددت إدارة الصندوق أن المخاطر تتمثل في أن:

المستأجر قد يصبح عاجزاً عن الدفع مما يتسبب في خسارة كبيرة في إيرادات الإيجار وانخفاض في قيمة الممتلكات المرتبطة به، ولتقليل هذه المخاطر، يقوم الصندوق بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين ويقرر المستوى المناسب للضمان المطلوب عن طريق سندات أمر.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٢٠- القطاعات التشغيلية

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

٢١- توزيعات الأرباح

في ١٢ فبراير ٢٠١٩، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

في ١٠ أبريل ٢٠١٩، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يناير ٢٠١٩ حتى ٣١ مارس ٢٠١٩ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

في ٨ يوليو ٢٠١٩، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أبريل ٢٠١٩ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

في ٩ أكتوبر ٢٠١٩، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يوليو ٢٠١٩ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٢٢- الأحداث اللاحقة

في ١٣ يناير ٢٠٢٠، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٩ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٣٠,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

في بداية عام ٢٠٢٠ تم تأكيد وجود فايروس كورونا COVID ١٩ الذي انتشر في جميع أنحاء العالم مما تسبب في اضطراب الأنشطة التجارية والاقتصادية. تعتبر الإدارة أن هذا الحدث من الأحداث التي لا تتطلب تعديلات بعد فترة التقرير المالي نظراً لأن الوضع متغير وسريع التطور ولا يمكن تقدير الأثر المحتمل على نتائج الصندوق.

بالنسبة لفترات التقرير اللاحقة، فسيؤثر ذلك على القياس والاعتراف بالموجودات والمطلوبات في القوائم المالية للصندوق. ولا تزال الإدارة تعمل على تقييم الأثر للعام ٢٠٢٠م.

٢٣- آخر يوم تقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٢٤- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للصندوق من قبل مجلس الصندوق بتاريخ ٢ شعبان ١٤٤١هـ (الموافق ٢٦ مارس ٢٠٢٠).



reit.jadwa.com