

جدوى ريت السعودية  
Jadwa REIT Saudi



التقرير السنوي

٢٠٢٣

جدوى للإستثمار  
Jadwa Investment



# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



**صاحب السمو الملكي**

الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود  
ولي العهد



**خادم الحرمين الشريفين**

الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود

## المقر الرئيسي لشركة جدوى للاستثمار

سكاي تورز، طريق الملك فهد

ص ب ٦٠٦٧٧، الرياض ١١٥٥٥

المملكة العربية السعودية

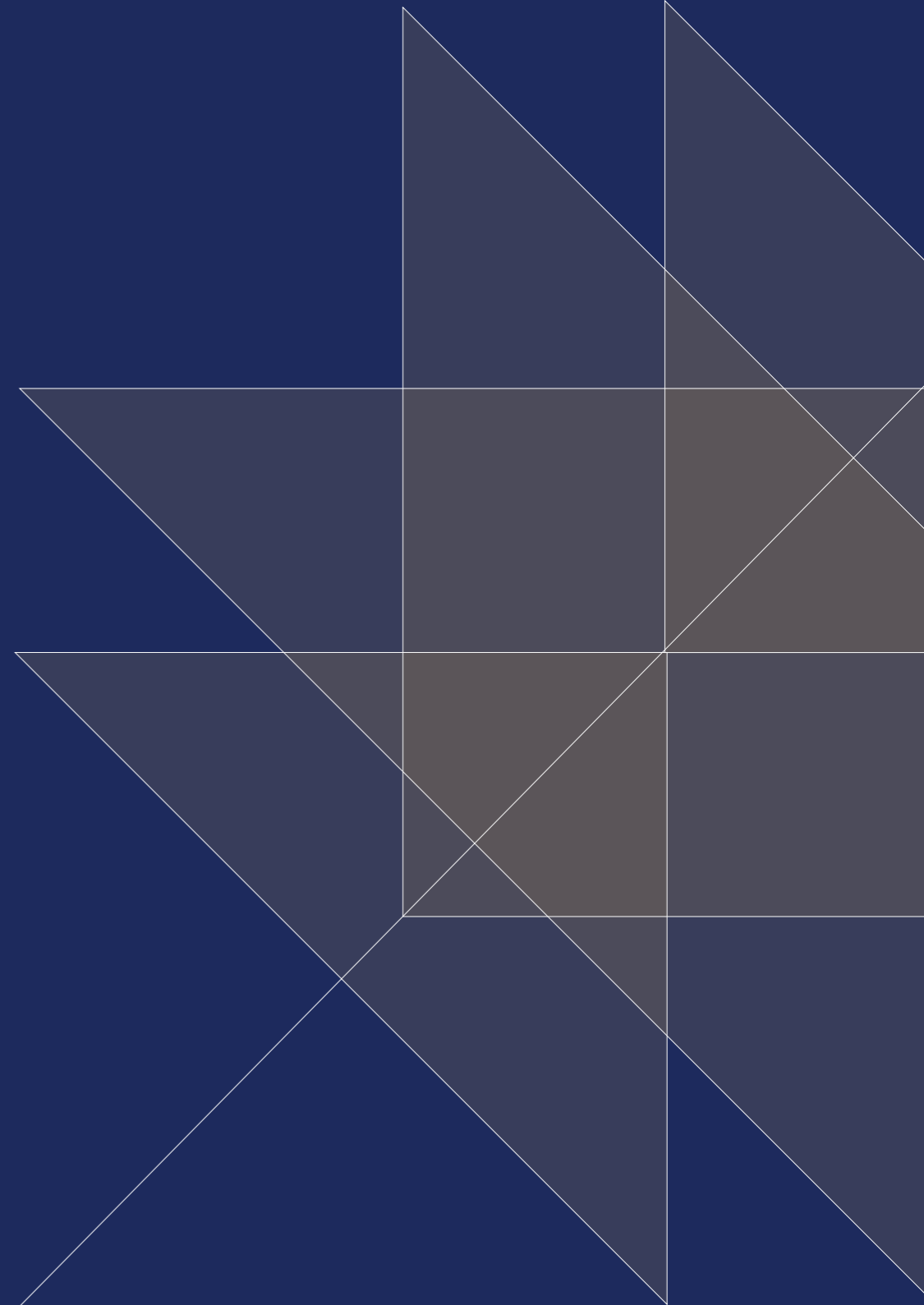
هاتف ١١٢٧٩ ١١١١ +٩٦٦

فاكس ٧٩٩٢ ١١٢٩٣ +٩٦٦

[reit.jadwa.com](http://reit.jadwa.com)

# المحتوى

١	<b>القسم الأول</b> ملخص صندوق جدوى ريت السعودية
٦	<b>القسم الثاني</b> وصف محفظة الأصول العقارية
٣٠	<b>القسم الثالث</b> تقرير المخاطر
٣٨	<b>القسم الرابع</b> حوكمة الصندوق
٥٤	<b>القسم الخامس</b> القوائم المالية للصندوق



# رسالة من مدير الصندوق إلى مالكي الوحدات

## السادة/ مالكو وحدات صندوق جدوى ريت السعودية

العام الماضي، كان عامًا صعبًا بالنسبة لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة، حيث بقت اسعار الفائدة تحت ضغط، مما يؤثر بشكل رئيسي على الصناديق ذات الرافعة المالية العالية. تراجع قطاع صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية بنسبة ٧.٧٪ في عام ٢٠٢٣ بينما ارتفع مؤشر السوق السعودي (TASI) بنسبة ١٤.٢٪، حيث صندوق جدوى ريت السعودية استمر في تحقيق أداء متميز وحقق عائدًا بنسبة ١٢.٣٨٪ من خلال تحسين المحفظة الاستثمارية واستمر في توزيعات أرباحه الربع سنوية المستقرة. منذ بداية تأسيسه، قام الصندوق بتوزيع ٢٤ توزيعات نقدية ربع سنوية بإجمالي قدره ٤.٤٩ ريال للوحدة (بقيمة إجمالية قدرها ٧٦٠.٧ مليون ريال). خلال العام، قام صندوق جدوى ريت السعودية بعملية استحواذ واحدة على مجمع ليف في الرياض بقيمة ١٢٠ مليون ريال غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية وعائد استحواذ صافي بنسبة ١٠٪. بالإضافة إلى ذلك، وقّع الصندوق اتفاقية جديدة لتأجير (مجمع مارفيلا السكني) بقيمة ٥٠ مليون ريال سنويًا لمدة خمس سنوات

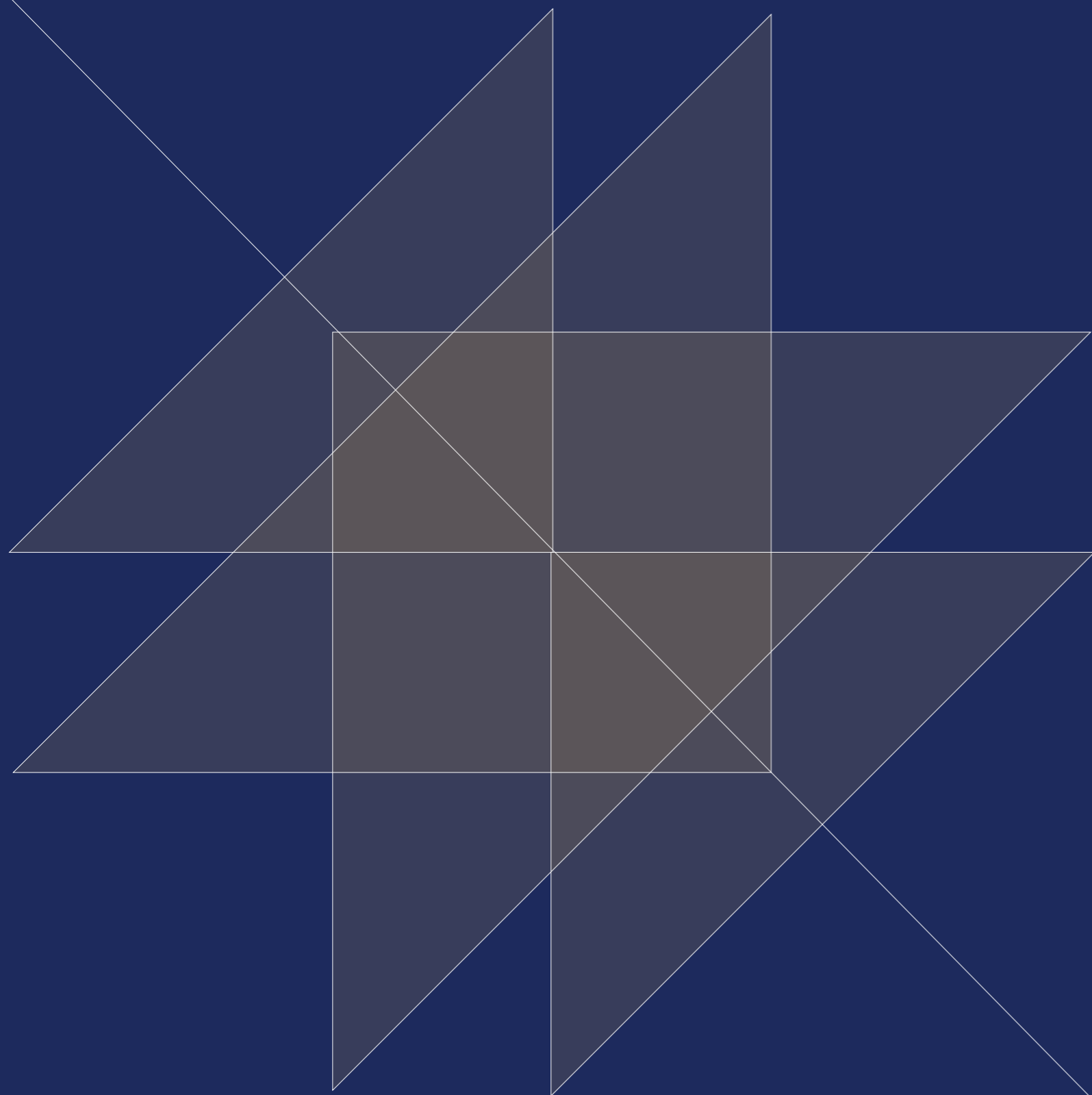
مع دخول صندوق جدوى ريت السعودية عام ٢٠٢٤، يعمل فريق إدارة الصندوق بثقة قوية وتوجه متفائل نحو الاقتصاد السعودي وسوق العقاري، حيث يتوقع تعافي الاقتصاد تدريجيًا من تأثيرات أسعار الفائدة المرتفعة وبالتالي استفادة أصوله العقارية الأساسية في قطاعات واعدة. بينما يتوقع أن تجلب الأشهر القادمة تحديات جديدة و فرص واعدة، فإن الصندوق مستعد تمامًا للاستفادة من هذه الفرص. علاوة على ذلك، بفضل التسهيلات الائتمانية المتاحة ومستوى الرافعة المالية المنخفض، والتي سوف يتمكن الصندوق بفضل مركزه المالي القوي من مواجهتها والاستفادة منها ومع توفر التسهيلات الائتمانية للصندوق، يتوقع قيامه بضخ المزيد من رأس المال وتنمية محفظته العقارية عبر المزيد من الاستحواذات التي تستهدف حيازة الأصول العقارية عالية الجودة

يسرنا أن نقدم لكم التقرير السنوي لصندوق جدوى ريت السعودية لعام ٢٠٢٣، ونود أن نشكر ملاك الوحدات على دعمهم المستمر وثقتهم في الصندوق خلال العام الماضي. في عام ٢٠٢٣، انكمش الاقتصاد السعودي للمرة الأولى منذ ثلاث سنوات، ويرجع ذلك في المقام الأول إلى تقليص الإنتاج النفطي على خلفية قرارات أوبك+. وفي حين انخفض مكون قطاع النفط في الناتج المحلي الإجمالي، فإنه عوض تأثير المكاسب القوية من القطاع غير النفطي. ونود أن نشير إلى القوة الأساسية لنمو الناتج المحلي الإجمالي السعودي غير النفطي، والذي يمثل الآن غالبية الناتج المحلي الإجمالي وحقق متوسط نمو صحي على مدى السنوات الثلاث الماضية. شهد الاقتصاد السعودي، الذي يعتمد لفترة طويلة على القطاع النفطي، تحولًا كبيرًا في السنوات الأخيرة، مدفوعًا بالقيادة الحكيمة للمملكة ومبادراتها الطموحة لرؤية ٢٠٣٠. وقد لعبت هذه الخطة الشاملة والمتعددة الأوجه دورًا أساسيًا في تنويع الاقتصاد بنجاح بعيدًا عن اعتماده التاريخي على القطاع النفطي وتعزيز النمو في قطاعات متنوعة مثل السياحة والتصنيع والعقارات. وعلى وجه الخصوص، برز قطاع العقارات كنقطة محورية للاستثمار والتطوير، مدفوعًا باهتمام محلي وأجنبي. وبينما نتعامل مع هذه التحولات الاقتصادية الديناميكية، فإننا نظل ملتزمين بالاستفادة من الفرص الناشئة وتقديم قيمة مستدامة لحاملي الوحدات لدينا

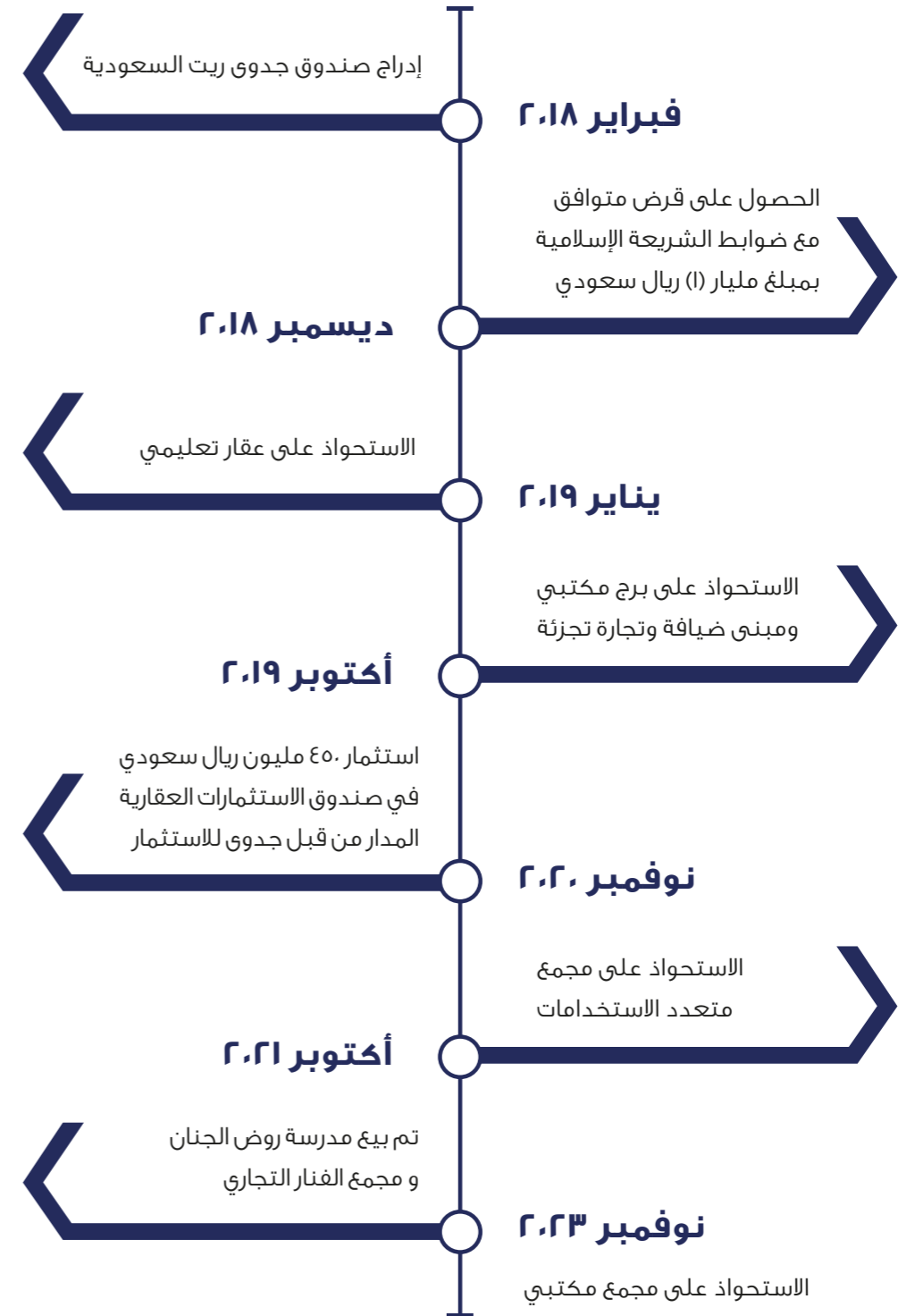
تستثمر المملكة العربية السعودية ٢٢٠ مليار دولار أمريكي لتحويل الرياض إلى مدينة عالمية بحلول عام ٢٠٣٠. وبناءً على ذلك، من المتوقع أن يتضاعف عدد سكان العاصمة في السنوات الخمس إلى السبع القادمة، مما يوفر فرصًا لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة في العديد من القطاعات، مثل التعليم والرعاية الصحية والبيع بالتجزئة والترفيه، بالإضافة إلى المتطلبات الأساسية للعقارات السكنية. علاوة على ذلك، باعتبار الرياض مضيفًا لمعرض إكسبو ٢٠٣٠، من المتوقع أن تشهد صناديق الاستثمار العقاري المستهدفة للقطاعات المستفيدة من هذه الفعاليات، مثل الترفيه والضيافة، فرصًا محققة للنمو

القسم الأول

# ملخص صندوق جدوى ريت السعودية



## ملخص الصندوق



# الأداء المالي

## إحصاءات المحفظة الاستثمارية

٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١
٩	٨	٩
عدد العقارات		
سكني، لوجستي، تجاري، تجارة تجزئة، تعليمي، ضيافة	سكني، لوجستي، تجاري، تجارة تجزئة، تعليمي، ضيافة	سكني، لوجستي، تجاري، تجارة تجزئة، تعليمي، ضيافة
٣٥٤,٣٤٦	٣٤٨,٣٤٦	٤٦٦,٢٩٦
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)		
٤٥٦,٦١٧	٤٤٧,٦٥٥	٤٨٨,٠٠٦
إجمالي المساحات المبنية		
٩٩٪	٩٨,٥٪	٩٩,٦٪
نسبة إشغال المحفظة		
٦٤	٤٧	٥٠
عدد المستأجرين		
٥,٨١	٤,٤١	٤,٢٧
المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية		
٢,١٧,٨١٤,٢٢٦	١,٨٧٣,١٦٣,٦٤٠	٢,٣٩١,٥٦٣,٦٣٨
القيمة السوقية العادلة		

## مصاريف الصندوق السنوية

٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١
١٦,١٢,٤٦٣	١٦,١٢,٤٦٣	١٦,١٢,٤٦٣
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
٣٢,٠٠٠	٣٢,٠٠٠	٣٢,٠٠٠
٣٧٣,٦٥٥	٣٧٣,٦٥٥	٣٧٣,٦٥٥
٧,٠٠٠	٧,٠٠٠	٧,٠٠٠
٢,٠٠٠	٢,٠٠٠	٢,٠٠٠
١,٩٢٧,٠١٢	١,٩٢٧,٠١٢	١,٩٢٧,٠١٢
٢٨,٤٢٣,١٣	٢٨,٤٢٣,١٣	٢٨,٤٢٣,١٣
١,٣٧٪	١,٣٧٪	١,٣٧٪
نسبة المصروفات من إجمالي قيمة أصول الصندوق		

## نسبة إيجار كل عقار الى إجمالي ايجارات الصندوق

٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١
١٠,٠٪	١١,٥٪	١٢,٢٪
٣١,٠٪	٣٤,٩٪	٣٧,١٪
١٢,٠٪	١٤,٠٪	١٤,٨٪
١٠,٠٪	١١,٣٪	١٥,٩٪
٥,٠٪	٥,٢٪	٥,٦٪
٤,٠٪	٤,٠٪	٤,٥٪
٢,٠٪	٢,١٪	٢,٦٪
١٧,٠٪	١٦,٩٪	١٦,٤٪
٨,٠٪	-	-
مجمع ليف		

## مقارنة أداء الصندوق السنوي \*

صندوق جدوى ريت السعودية	مؤشر السوق السعودي الرئيسي (تاسي)	مؤشر الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي
١,٤٨٪	١٨,١٪	٣,٩٨-٪

\* يتم احتساب العائد السنوي للصندوق على أساس مكاسب راس المال من التغيير في سعر تداول الوحدة بالإضافة الى عائد توزيعات الأرباح

## العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة

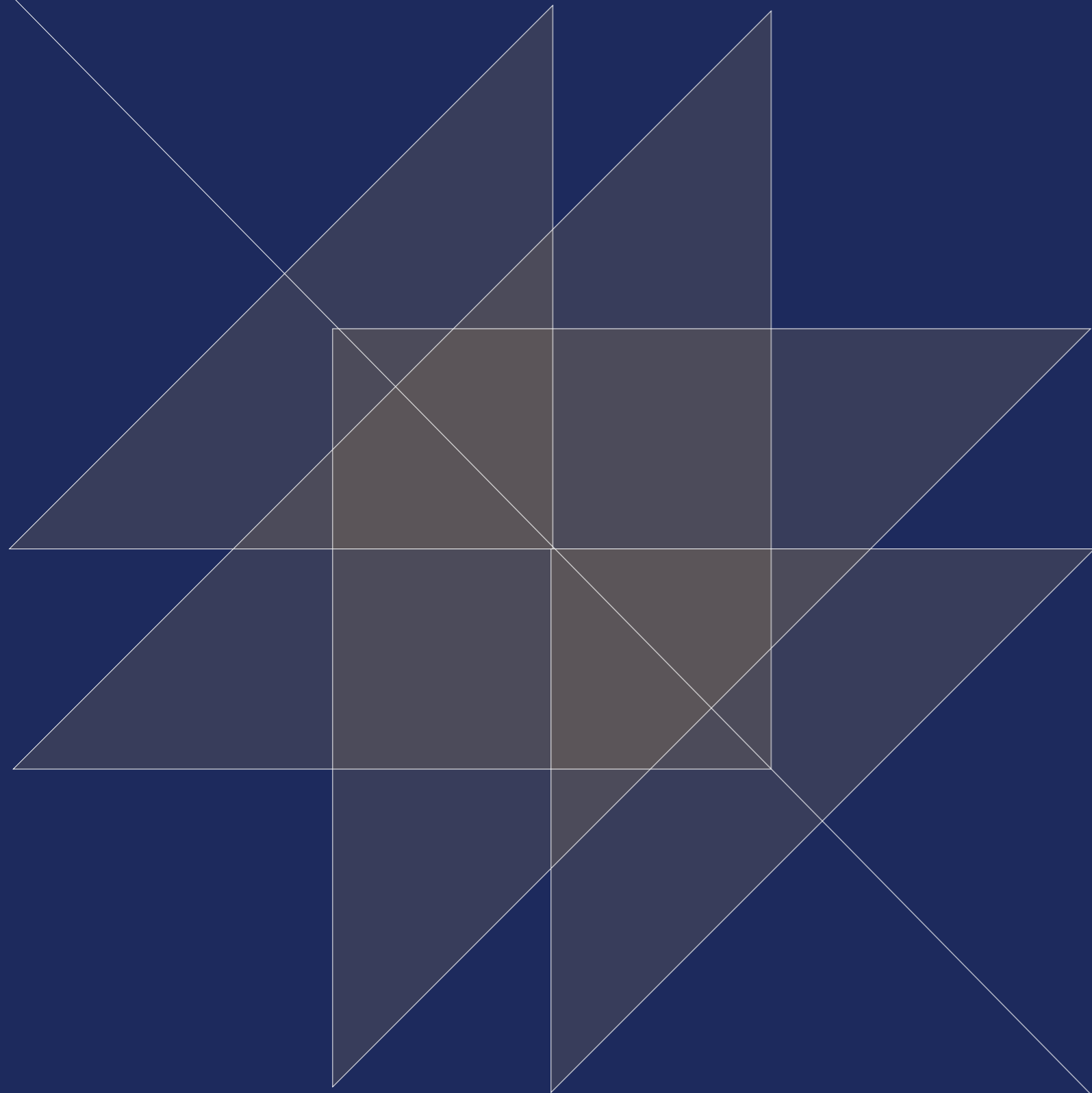
لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال سنة ٢٠٢٣

## أداء الصندوق

٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١
١,٨٣,٥٥٨,٧٩٢	١,٧٧٩,٤٩٢,٣٠٣	١,٨٥١,٥٨,٦٣٩
صافي قيمة الأصول (التكلفة)		
٢,١١٨,٩٨٢,٥٦٤	٢,٠١٨,٥٤,١٧٨	٢,٠٩٣,٠٩٩,٧٦٩
صافي قيمة الأصول (القيمة العادلة)		
١١,٣٦	١٠,٨٢	١١,٢٢
صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة		
١١,٣٦	١١,١٨	١١,٦٩
أعلى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة		
١,٧٩	١,٨٢	١,١٣
أدنى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة		
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥
عدد الوحدات المصدرة		
٠,٨٠	٠,٨٠	٠,٧٨
التوزيعات لكل وحدة		
١,٣٧٪	١,١٠٪	٠,٧٩٪
نسبة المصروفات من إجمالي قيمة أصول الصندوق		
١٢,٣٨٪	٣,٥٧٪	٢,٤٨٪
العوائد السنوية		
٢,٨٥٪	١,١٪	١,٣٪
نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات		
٢,١٧٪	٨٢,٤٪	١٤٨,٧٪
نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق		
٨,٥٧٪	١٧,٨٢٪	٢٤,٥٪
نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول		
٢٠٢٨/٠٨/٢٠		
تاريخ انكشاف القروض		

## عوائد الصندوق

٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨
١٢,٣٨٪	٣,٥٧٪	٢,٤٨٪	١١,٣٧٪	٧,٨٩٪	١٦,٧٠٪
عائد سنة واحدة			عائد ثلاث سنوات		عائد منذ التأسيس
١٢,٣٨٪	٥٨,٥٠٪	١٧,٣٤٪			



القسم الثاني

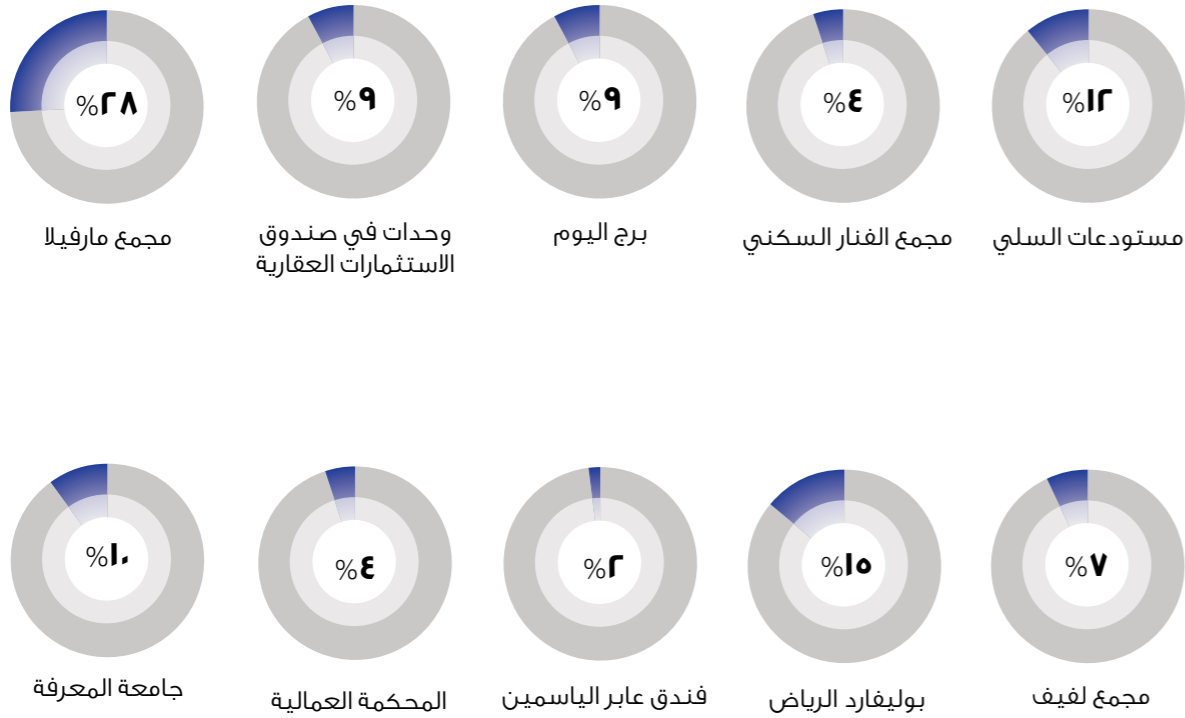
وصف محفظة

← الأصول العقارية

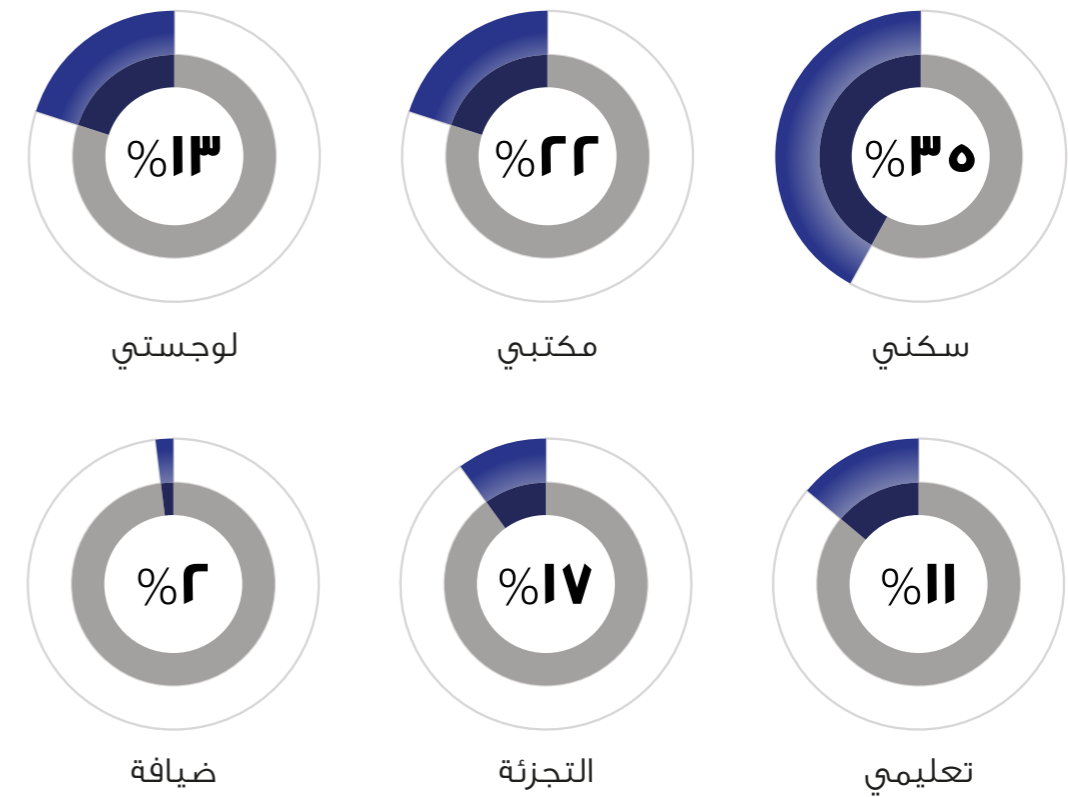


## وصف محفظة الأصول العقارية

### توزيع المحفظة حسب الأصول



### توزيع المحفظة حسب القطاع



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

### الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

لا توجد حالياً معاملات نشطة، لكن مدير الصندوق يقوم بفحص مستمر في حال وجود أية استثمارات جديدة

### معدلات إشغال الصندوق

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣\*

نسبة العقارات المؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل | 99%

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

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

### الرياض

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



### المنطقة الشرقية

برج اليوم  
مجمع الفنار السكني

## جامعة المعرفة

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

### الدرعية، الرياض

الموقع	
سعر الاستحواذ	٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٨,٠%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢٢٤,٠٣٧,٠٠٠
نسبة الإشغال	١٠٠%
مدة الإيجار المتبقية	١٤ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	١,٠%

\*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

## 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

٦,٦,٠٠٠,٠٠٠	الموقع
%٨,٣	سعر الاستحواذ
١	العائد الصافي للاستحواذ
٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	عدد المستأجرين
%١,٠	تقدير القيمة العادلة*
٤ سنة	نسبة الإشغال
%٢٨	مدة الإيجار المتبقية
	النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

\*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.



## 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	٩,٠%
عدد المستأجرين	١,
تقدير القيمة العادلة*	٢٦٤,٩٩٦,٢٩٢
نسبة الإشغال	١٠,٠%
مدة الإيجار المتبقية	٥ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	١٢%

\* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.





## برج اليوم

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

الموقع	الدمام
سعر الاستحواذ	٢٧٥,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٨,٧%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢,١٨٣٧,٥٠٠
نسبة الإشغال	١٠٠%
مدة الإيجار المتبقية	٣ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٩%

\*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

## مجمع الفنار السكني

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



الموقع	الخبر
سعر الاستحواذ	١١٢,٧٩١,٨٣٦
العائد الصافي للاستحواذ	%٨,٣
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٨٩,٢٩٨,١٤٧
نسبة الإشغال	%١٠٠
مدة الإيجار المتبقية	١ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	%٤

\*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

## 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 والسطح الخارجي من الزجاج والألمنيوم.
- وقد تم إنشاء المبنى في عام ٢٠١٨م 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*	٧٧,٥٧٤,٥٠٠
نسبة الإشغال	٪١,٠
مدة الإيجار المتبقية	٣ أشهر
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٪٤

\* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣



## 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 لمساحات 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	٩,١٪
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٤٦,٧٠٢,٠٧١
نسبة الإشغال	١٠٠٪
مدة الإيجار المتبقية	٧ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٢٪

\*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.





## وحدات في صندوق الاستثمارات العقارية

- صندوق الاستثمارات العقارية هو صندوق استثمار عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تتم إدارته من قبل جدوى للاستثمار، يمثل الهدف الاستثماري لصندوق الاستثمارات العقارية في توفير دخل جاري للمستثمرين وتنمية رأس المال على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستحواذ على أصول عقارية مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية.
- تبلغ مدة صندوق الاستثمارات العقارية ١٠ سنوات قابلة للتديد لفترتين إضافيتين مدة كل فترة منهما خمس سنوات.
- تتكون محفظة صندوق الاستثمارات العقارية الأولية من ثلاثة عقارات مدرة للدخل وهي: مجمع النخلة السكني، ريف فلاتس، سبعة أبراج تجارية ومكتبية وخدمة في مشروع "ليسن فالي"
- يبلغ حجم الصندوق المستهدف ١٠ مليار ريال سعودي، ويبلغ حجم الإغلاق الأولي لصندوق الاستثمارات العقارية ٢,٨ مليار ريال.
- تم تمويل استحوذات صندوق الاستثمارات العقارية عن طريق قبول اشتراكات عينية ونقدية بمبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي وتم تمويل المتبقي عن طريق قروض بنكية تبلغ ما يقارب ١,٣ مليار ريال سعودي تم الحصول عليها من بنوك محلية لمدة خمس سنوات على أن يتم سداد كامل مبلغ التمويل في نهاية السنة الخامسة.

١٩٥,٨٢٧,١٢٢

قيمة الاستثمار

٪١,

متوسط العائد الصافي المتوقع للاستثمار لخمس سنوات

٢

عدد عقارات محفظة الصندوق

٪٩

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة



## بوليفارد الرياض

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

الموقع	الرياض
سعر الاستحواذ	٣٢,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٪٧.٧
عدد المستأجرين	٣١
تقدير القيمة العادلة*	٣٤,٣١٤,٨٨٥
نسبة الإشغال	٪٩٤
مدة الإيجار المتبقية	٦ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٪١٥

\*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

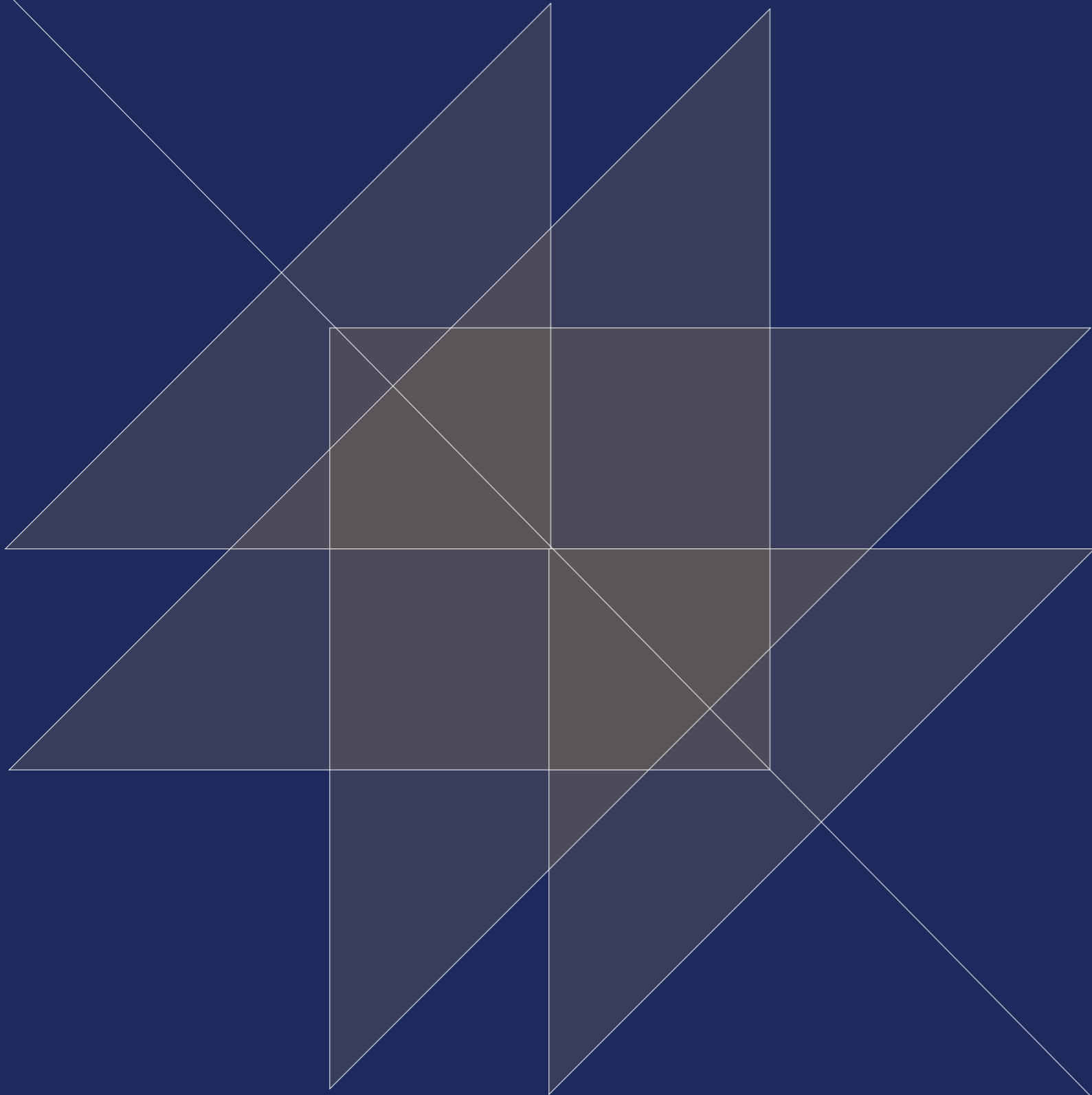


## مجمع لفيف

- مشروع مكثبي يقع في حي حطين مدينة الرياض، يحتوي على خمسة عشر بيت مكثبي بأجمالي مسطحات بناء تبلغ ٨,٦٠٠ متر مربع

الموقع	الرياض
سعر الاستحواذ	١٢,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٪١,٠
عدد المستأجرين	٧
تقدير القيمة العادلة*	١٤٨,٠٥٣,٨٣١
نسبة الإشغال	٪١,٠
مدة الإيجار المتبقية	٤ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٪٧

\*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣



القسم الثالث

# تقرير المخاطر

# تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت السعودية

## تفاصيل الصندوق:

اسم الصندوق	صندوق جدوى ريت السعودية
مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
سوق الإدراج	السوق المالية السعودية (تداول)، في فبراير ٢٠١٨
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية
رأس المال المصرح به	١,٨٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
القيمة العادلة لصافي قيمة الأصول لكل وحدة	١١,٣٦ ريال سعودي (بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣)
عدد الأصول العقارية	٩
مدة الصندوق	٩٩ سنة، قابلة للتديد لفترات إضافية
مستوى المخاطرة	أقل من المتوسط / منخفض

## المخاطر الرئيسية

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
المخاطر الاقتصادية	قد تتأثر توقعات الصندوق بالتغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، معدلات التضخم واللوائح والقرارات الحكومية الجديدة والأحداث والاتجاهات السياسية	يتولى مدير الصندوق مسؤولية المراقبة المنتظمة لأوضاع الاقتصاد الكلي والاتجاهات التنظيمية في الأنظمة واللوائح. ويتخذ مدير الصندوق الخطوات الاستباقية اللازمة للتخفيف بأكثر قدر ممكن من آثار تلك العوامل والمخاطر.
المخاطر القانونية والتنظيمية	في حال عدم امتثال الصندوق لأي من الأنظمة والقواعد واللوائح التي تضعها هيئة السوق المالية، يجوز للهيئة تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق	قام مدير الصندوق بتعيين موظفين مؤهلين لإدارة شؤون الصندوق ومراقبة الامتثال لجميع المتطلبات التنظيمية. مثل إدارة المخاطر والالتزام. ويتخذ الموظفون المؤهلون، تحت إشراف مدير الصندوق، كل ما يلزم من خطوات وإجراءات لإرساء الممارسات والتأكيد على تفادي أي ممارسات مخالفة
مخاطر انخفاض معدلات الإشغال	يقصد بها عدم تحقيق معدلات الإشغال المتوقعة، الأمر الذي من شأنه التأثير على أرباح الصندوق	جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق تستند إلى مقومات اقتصادية قوية وميزات مدرة للدخل بما يتيح لها تحقيق هامش سلامة مرتفعاً فيما يتعلق بمعدلات الإشغال، وعادة ما يشارك الصندوق في عقود إيجار طويلة الأجل تتراوح مدتها بين ٣ و ٢٠ عاماً، ومدة الإخطار ١٢ شهراً، وهو ما يخفف كذلك من حدة مخاطر عدم تحقيق معدلات الإشغال المتوقعة
مخاطر التطوير	تواجه مشاريع التطوير العقاري في المملكة مخاطر تطوير عديدة، تشمل: التأخير في انتهاء أعمال الإنشاءات في الوقت المناسب وتجاوز التكاليف المحددة بما يؤثر على الأرباح و/أو الجدوى المالية للمشروع	في الوقت الحالي، جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق مطورة تطويراً إنشائياً تاماً. وبذلك، لا يكون الصندوق معرضاً لمخاطر التطوير
المخاطر الائتمانية	يقصد بها المخاطر المرتبطة بإخفاق المستأجرين في استيفاء التزامات السداد نحو الصندوق	يجري مدير الصندوق تحليل / تقييم الائتمان قبل الاتفاق مع مستأجرين جدد. وبالنسبة للمستأجرين الحاليين، يتولى مدير الصندوق الرقابة المنتظمة للمستحقات المتأخرة إلى الصندوق ومتابعة سدادها
مخاطر التمويل	تنشأ مخاطر التمويل في حال عجز الصندوق عن الحصول على التمويل من السوق لمتابعة / توسيع عملياته	حصل الصندوق على تسهيل ائتماني قدره مليار ريال سعودي من البنك السعودي الفرنسي، ومن هذا المبلغ ٢٠٢ مليون ريال سعودي هو المستخدم، مما يضمن أن مخاطر التمويل في حدها الأدنى
مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار	يواجه الصندوق مخاطر تتمثل في احتمالية عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار الحالية أو في حال كانت القيمة الإيجارية أقل من المتوقع، وهو ما قد يؤثر على دخل الصندوق من مبالغ الإيجار	يبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجرين لمساحة إيجارية في الاستثمارات العقارية للصندوق بمدة إيجارية تتراوح من ٣ إلى ٢٠ عاماً. وتنص عقود الإيجار التشغيلي هذه على سداد المستأجر للإيجار الأساسي، كما تتضمن أحكاماً تنص على زيادة القيمة الإيجارية.
مخاطر إهمال العقار	يقصد بها أي حدث معاكس يؤدي إلى إلحاق الضرر بهيكل العقارات التي يمتلكها الصندوق بما يشكل مخاطرة على إمكانية تحقيق الدخل من تلك العقارات	جميع الاستثمارات العقارية للصندوق مؤمن عليها من الصندوق، بما يشمل التأمين ضد جميع أضرار الممتلكات. ويضمن مدير الصندوق أن تكون التغطية التأمينية كافية في بوليصة التأمين ضد المسؤولية العامة وبوليصة التأمين ضد جميع مخاطر الممتلكات

# تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت السعودية

## المخاطر الرئيسية

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
مخاطر مشغل العقار	يواجه الصندوق مخاطر تتمثل في احتمالية الإنهاء المبكر لعقود مشغلي العقارات مما يؤثر على أداء العقارات التي يديرها	توجد بنود في عقود التشغيل تتعلق بالزامية تقديم إخطار مسبق بما لا يقل عن مدة ٣ أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء العقد. مما يعطي مرونة لمدير الصندوق بإجراء ترتيبات بديلة
مخاطر تركيز الطرف المقابل	تنشأ هذه المخاطر عندما يكون لطرف مقابل واحد التركيز الأكبر على الأصول العقارية المؤجرة، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال واجه ذلك الطرف صعوبات في المستقبل	حاليًا، هناك ٦ عقارات عبارة عن عقارات مستأجر واحد مع مستأجرين مختلفين والباقي ٣ عقارات عبارة عن عقارات متعددة المستأجرين. حصل الصندوق خلال عام ٢٠٢٣ على تلقى الصندوق توزيعات أرباح من استثماراته في صندوق الاستثمارات العقارية تمثل ١٩.٦٪ من إجمالي إيرادات الصندوق مما يدل على تنوع مصادر الدخل. تعتبر مخاطر تركيز الطرف المقابل منخفضة ويتم تخفيفها بشكل أكبر من خلال تنمية المحفظة على مجموعة من المستأجرين وتنوع الصندوق من خلال الاستثمار في صناعات أخرى
مخاطر التركيز على القطاع	تنشأ هذه المخاطر عند استثمار جميع الأصول في قطاع محدد، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال واجه ذلك القطاع صعوبات في المستقبل	قام الصندوق بتنوع الأصول العقارية لتشمل العقارات المكتبية والسكنية والتجارية المستخدمة في الضيافة والتعليم والخدمات اللوجستية والتجزئة. استثمر الصندوق مبلغ ٤٥٠ مليون ريال سعودي في صندوق عقاري خاص مغلق ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بهدف التنوع في عام ٢٠٢٢. وقام الصندوق باسترداد ٣٢,٢٨٦,٧٩٥ وحدة من صندوق الاستثمارات العقارية بمبلغ ٤٢١,٣٢,١٠٠ ريال سعودي. بلغت القيمة الدفترية لهذا الاستثمار في وقت الاسترداد ٣٨٠,٣٣٨,٤٤٥ ريال سعودي مما أدى إلى تحقيق ربح قدره ٤٠,٧٩٣,٦٦٥ ريال سعودي. يقوم مدير الصندوق باستمرار باستكشاف الخيارات المختلفة للتنوع

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
مخاطر نسب الفائدة	تنشأ هذه المخاطر بسبب الزيادة في نسبة الفائدة، الأمر الذي يؤثر على صافي دخل الصندوق	يتم تمويل لصندوق من خلال استخدام تسهيلات ذات معدل عائم (سايبور + ١,٥٪) وأي تغيير سلبي في سايبور سيؤدي إلى ارتفاع مصاريف الربح / الفائدة وبالتالي انخفاض إجمالي العوائد لمالكى الوحدات. يعمل مدير الصندوق على التخفيف من تأثير زيادة الربح / معدل الفائدة عن طريق بيع الأصول الأقل أداءً واستخدام متحصلات البيع لشراء أصول ذات عوائد أفضل وسداد الديون
مخاطر السيولة النقدية	يقصد بها عدم قدرة الصندوق على توفير متطلباته المالية قصيرة الأجل من النقد أو عجزه عن استيفاء أي التزامات سداد عن عقار قائم	تشكل التدفقات النقدية الناتجة من تشغيل مجموعة الأصول العقارية المصدر الرئيسي للسيولة والتي تستخدم لخدمة فائدة الدين وتمويل المصروفات العامة والإدارية. ولذا، يتحقق مدير الصندوق من وجود أموال تكفي لسداد الالتزامات في حينه وعلى نحو فعال من حيث التكلفة. لدى الصندوق تسهيل ائتماني متاح مع البنك بقيمة ٧٩٨ مليون ريال سعودي مما يخفف جزئيًا من مخاطر السيولة
مخاطر الرافعة المالية	وهي المخاطر التي تتمثل في عدم قدرة الصندوق على توليد الدخل الضروري لسداد الأعباء المتعلقة بالدين مما يؤدي إلى دخول الصندوق في حالة إفلاس	يراقب مدير الصندوق عن كثب التدفقات النقدية الخاصة بالصندوق وحالته بشكل عام وذلك لضمان توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات سداد ديون عند حلولها. علاوة على ذلك، يراقب مدير الصندوق عن كثب التعهدات والاشتراطات المطلوب المحافظة عليها في اتفاقية التسهيلات البنكية الموقع عليها (تم استيفاء جميع التعهدات والاشتراطات اعتبارًا من ٢٠٢٣/١٢/٣١)
مخاطر التخارج	وهي المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على التخارج من الأصول العقارية في الوقت المستهدف ووفقًا لاستراتيجية الصندوق. تزداد هذه المخاطر أهمية مع اقتراب الصندوق من نهاية مدته واقتراب مرحلة التخارج	تعتبر مدة الصندوق طويلة (٩٩ عامًا ، قابلة للتديد) ولا تزال وحدات الصندوق قابلة للتداول في سوق الأسهم، مما يمنح مالكي الوحدات القدرة على الخروج في الوقت الذي يختارونه بناءً على أسعار السوق السائدة في وقت تخارجهم، كما أن الصندوق قد استثمر في أصول عقارية ذات جودة عالية مما يسهل عملية التخارج منها
مخاطر تقييم الأصول	يؤدي التقييم الخاطئ للعقارات لخسائر افتراضية وأخرى في السمعة التجارية	يضمن مدير الصندوق إن يتم إبلاغ المثلثين المهنيين المستقلين بصورة واضحة بأحدث المعلومات التي يطلبونها من أجل إجراء تقييم للعقارات بغرض الحد من مخاطر التقييم الخاطئ. بالإضافة إلى ذلك، تتم التقييمات على يد اثنين من المثلثين المستقلين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). يستخدم مدير الصندوق متوسط تقييمين لأغراض إعداد التقارير واتخاذ القرارات
المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة	يقصد بهذه المخاطر العوامل الثلاثة التي تؤخذ بعين الاعتبار عند قياس أثر الاستدامة والأثر المجتمعي للاستثمار	كجزء من التحليل المالي التقليدي وإجراءات العناية الواجبة، توضع في الحسابان المخاطر الناشئة بسبب المشكلات البيئية للعقارات واللوائح البيئية من أجل عمليات التقييم التي يجريها المثلثون المستقلون كما أن زيادة وعي مدير الصندوق بالمخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة لا تضمن ألا تتأثر نتائجه المالية تأثرًا سلبيًا بوقوع أي من تلك الأحداث

# تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت السعودية

## الخاتمة

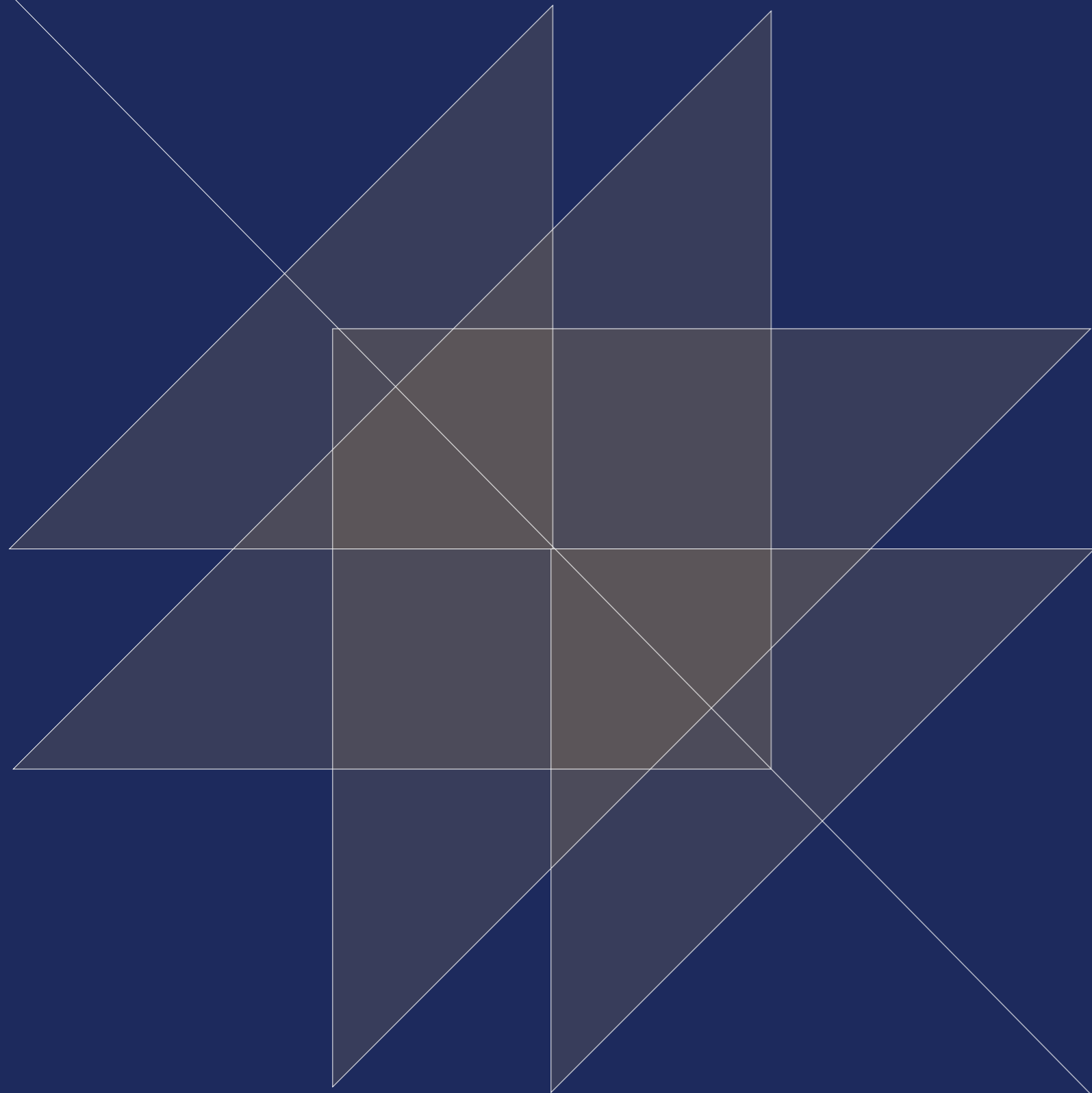
الصندوق جدوى ريت السعودية معرّض لمخاطر متنوعة بحسب المبين أعلاه، ما قد يؤثر على أداء الصندوق. ولقد نجح مدير الصندوق في التخفيف من حدة تلك المخاطر إلى حد ما بفضل الإجراءات التي اتخذها. بالإضافة إلى ذلك، فإن الصندوق مستمر في البحث عن فرص الاستثمار والتنويع لتأمين دخل ثابت ومستمر للمستثمرين.

على مر السنين، قام الصندوق بتنويع المستأجرين لتقليل الدخل من مستأجر واحد. بالإضافة إلى ذلك، قام الصندوق بتنويع العقارات بين العقارات التجارية والصناعية والسكنية، مما يقلل من مخاطر تركيز القطاع في الصندوق. يستكشف مدير الصندوق باستمرار خيارات متنوعة للتنويع من خلال شراء وبيع أصول مختلفة ويبحث مدير الصندوق باستمرار عن فرص مناسبة للتنويع بما في ذلك

الاستثمار في الصناديق الأخرى. كما أن وجود تسهيل ائتماني غير مستخدم يبلغ ٧٩٨ مليون ريال سعودي من شأنه أن يساعد الصندوق على الاحتفاظ بميزانية مرنة تتيح له شراء أصول جديدة على نحو سريع وفعال. استثمر الصندوق مبلغ ٤٥٠ مليون ريال سعودي في صندوق استثمار عقاري خاص مغلق ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بهدف التنويع في عام ٢٠٢٢. وقام الصندوق باسترداد ٣٢,٢٨٦,٧٩٥ وحدة من صندوق الاستثمارات العقارية بمبلغ ٤٢١,١٣٢,١١٠ ريال سعودي. بلغت القيمة الدفترية لهذا الاستثمار في وقت الاسترداد ٣٨٠,٣٣٨,٤٤٥ ريال سعودي مما أدى إلى تحقيق ربح قدره ٤٠,٧٩٣,٦٦٥ ريال سعودي

أداء الصندوق في عام ٢٠٢٣ مشابه للأداء الجيد له في عام ٢٠٢٢. وبالتالي تظل مستويات المخاطر "أقل من المتوسط / منخفض"





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.

اسم	شركة جدوى للاستثمار
العنوان	سكاى 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 ٥٢,١ مليار ريال سعودي.

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

## تفويض الصلاحيات لأطراف ثالثة

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

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

# حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

## المثمنون

شركة وايت كيوبس	الاسم
الرياض، المملكة العربية السعودية	العنوان
+٩٦٦ ١١ ٨١٠ ١٧٦٥	الهاتف
www.white-cubes.com	الموقع الإلكتروني
شركة فالويسترات	الاسم
الطابق السادس، البرج الجنوبي، مؤسسة الملك خالد، مجمع الفيصلية، طريق الملك فهد، الرياض، المملكة العربية السعودية.	العنوان
+٩٦٦ ١١ ٢٩٣ ٥١٢٧	الهاتف
www.valustrat.com	الموقع الإلكتروني

برايس ووترهاوس كوبرز (بي دبليو سي)	الاسم
برج المملكة، الطابق ٢١ طريق الملك فهد، الرياض ١١٤٤، المملكة العربية	العنوان
+٩٦٦ ١١ ٢١١ ٠٤٠٠	الهاتف
www.pwc.com/m1	الموقع الإلكتروني

## مستشار ضريبة القيمة المضافة

## تضارب المصالح

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

لا توجد معاملات تتضمن تضاربا جوهريا في المصالح بين صندوق جدوى ريت السعودية وشركة جدوى للاستثمار أو مجلس إدارتها أو أي أطراف ثالثة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. 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

## أمين الحفظ

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

## المحاسب القانوني

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

## المدير الإداري

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

## المستشار القانوني

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

# حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

## التغيرات الجوهرية

- في تاريخ ٢٠٢٣/٠٢/١٥، أعلنت شركة جدوى للاستثمار بصفتها مدير صندوق جدوى ريت السعودية، عن توقيع الصندوق اتفاقية إيجار رئيسية جديدة لمجمع مارفيلا السكني. وقع الصندوق الاتفاقية والتي بموجبها استأجرت الشركة الوطنية للبناء والتسويق بصفتها المستأجر لمجمع مارفيلا السكني كاملاً الواقع على طريق الملك عبدالله في مدينة الرياض بقيمة إيجارية سنوية تبلغ خمسين مليون (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل سنة من سنوات مدة الاتفاقية غير شاملة لضريبة القيمة المضافة. تبلغ مدة الاتفاقية (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٣/٠٣/١٣م وتنتهي في تاريخ ٢٠٢٨/٠٣/١٣م، حيث يبلغ إجمالي قيمة العقد مئتان وخمسون مليوناً (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. يعتبر الأثر إيجابياً حيث أن توقيع الاتفاقية الجديدة يضمن استمرارية اشغال العقار بنسبة ١٠٠٪ بنفس مستوى دخل السنوات السابقة مع مستأجر ذو ملاءة عالية.
- في تاريخ ٢٠٢٣/٠٥/٠٢، أعلنت شركة جدوى للاستثمار عن إعلان إلحاق متعلق باتفاقية بيع وشراء لأرض مؤجرة في مدينة جدة شارع الأمير سلطان بن عبد العزيز في حي الزهراء بمساحة اجمالية (١٦١,٢٧٦) متر مربع بتاريخ ٢٠٢٣/٠٩/١٩م الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٢٠م ("الاتفاقية")، تود شركة جدوى للاستثمار أن تعلن بأنه تم توقيع ملحق للاتفاقية بتاريخ ٢٠٢٣/٠١/١١م الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٠١م، وفقاً للتفاصيل التالية: تخفيض قيمة الشراء من ٥٠٠ مليون ريال سعودي الى ٤٠٠ مليون ريال سعودي (غير شاملة لضريبة التصرفات العقارية وتكاليف الاستحواذ) بنسبة انخفاض قدرها ٢٠٪ والتي نتج عنها ارتفاع متوسط عائد الصفقة الى ٨,٩٦٪.
- في تاريخ ٢٠٢٣/٠٧/٠٤، أعلنت شركة جدوى للاستثمار بصفتها مديراً لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") عن تطورات في استثمارها بصندوق الاستثمارات العقارية وذلك بقيام صندوق الاستثمارات العقارية بالتخارج من إحدى عقارته بنجاح "مجمع النخلة السكني" ("العقار") الواقع في مدينة الرياض حي قرطبة. تم التخارج من العقار والذي يشكل أكثر من ٧٠٪ من إجمالي المحفظة العقارية لصندوق الاستثمارات العقارية بمبلغ وقدره ٢,٥ مليار ريال سعودي. إن الأثر المالي للصفقة يتوقع أن يكون إيجابياً بشكل عام والذي سينعكس على نتائج الصندوق خلال النصف الثاني من ٢٠٢٣م.
- في تاريخ ٢٠٢٣/٠٨/٢٠، أعلنت شركة جدوى للاستثمار عن قيامها بتوقيع اتفاقية بيع وشراء عقار ائتمانية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مع البنك السعودي الفرنسي ("الاتفاقية") وذلك بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق. تم توقيع الاتفاقية بحدود تسهيلات ائتمانية قدرها (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وسيتم استخدامها لغرض سداد كامل التسهيلات الائتمانية القائمة مع البنك السعودي الفرنسي التي تخص التسهيلات الائتمانية السابقة والبالغة (٤٥٣,١٢٢,٥٠٠) ريال سعودي والمتبقي من الحد سوف يتم استخدامه لأهداف الصندوق الاستثمارية. نتج من توقيع الاتفاقية انخفاض هامش الربح من ٢٪ + سايبور الى ١,٥٪ + سايبور، على أن يتم سداد كامل قيمة المبالغ المسحوبة دفعة واحدة بعد خمسة أعوام. وخلال فترة سريان الاتفاقية، سيتم سداد تكلفة التمويل فقط. ويتوقع أن يكون أثر انخفاض هامش الربح إيجابياً على النتائج الصندوق فترة الخمس سنوات القادمة.
- في تاريخ ٢٠٢٣/٠٨/٢٤، أعلنت شركة جدوى للاستثمار عن قيامها بتوقيع اتفاقية بيع وشراء عقار مجمع الفنار الجزء السكني فقط ("العقار") الواقع بمدينة الخبر في حي الروابي في ٢٠٢٣/٠٧/٢٧م الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢٣م، وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة بيع العقار. سعر بيع العقار هو تسعون مليون (٩٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. كما تجدر الإشارة بأن الصندوق كان قد استحوز على العقار في فبراير من عام ٢٠١٨م وتحصل من خلاله على صافي عائد إيجاري سنوي بلغ ٨,٢٥٪ طوال هذه المدة.
- في تاريخ ٢٠٢٣/٠٩/٢٧، أعلنت شركة جدوى للاستثمار عن تطورات في استثمار صندوق جدوى ريت السعودية في صندوق الاستثمارات العقارية وذلك بقيام صندوق الاستثمارات العقارية بالتخارج من إحدى عقارته بنجاح تود شركة جدوى للاستثمار أن تعلن بأنه تم استلام اجمالي توزيعات نقدية بقيمة (٤٢١,١٣٢,١١٠) ريال سعودي بواقع (٩,٣٦) ريال للوحدة في صندوق الاستثمارات العقارية.
- في تاريخ ٢٠٢٣/١١/٠٨، أعلنت شركة جدوى للاستثمار بصفتها مديراً لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") عن توقيع الصندوق اتفاقية بيع وشراء عقار مجمع مكتبي في الرياض بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/٢٤م الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٨م ("الاتفاقية")، وفقاً للتفاصيل التالية: (١) يقع العقار في حي حطين شمال مدينة الرياض تحت مسمى مجمع "لفيف". (٢) العقار عبارة عن مجمع مكتبي مقام على أرض مساحتها (٦,٠٠٠) متر مربع، ومسطحات بناء تبلغ (١٨,٩٩١) متر مربع تشمل دورين مواقف تحت الأرض. (٣) العقار تم تطويره حديثاً وتم تأجير ما نسبته ٦٠٪ من وحداته وإجمالي إيرادات ٧ مليون ريال سعودي. (٤) تبلغ قيمة الشراء مبلغ وقدره ١٢٠ مليون ريال سعودي (غير شاملة لضريبة التصرفات العقارية)، حيث سيتم تمويل عملية الاستحواذ عن طريق التسهيلات البنكية المتاحة. (٥) تكون الاتفاقية مشروطة بإتمام الفحص النافي للجهالة للعقار من الناحية القانونية والفنية.

# حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

## تغييرات جوهرية لاحقة

- في تاريخ ٢٠٢٤/٠٢/١٨ أعلنت شركة جدوى اعلان الحاقى عن توقيع الصندوق ملحق اتفاقية بيع وشراء أرض مؤجرة في مدينة جدة شارع الأمير سلطان بن عبد العزيز في حي الزهراء بمساحة اجمالية (١٦١,٢٧٦) متر مربع بتاريخ ١٤٤٤/١٠/١١ الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٠١ والمتضمنة تخفيض سعر الشراء من ٥٠٠ مليون ريال سعودي الى ٤٠٠ مليون ريال سعودي ( غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية و السعي) ("الاتفاقية"). تود شركة جدوى للاستثمار أن تعلن عن إتمامها لعملية شراء العقار وإفراغه للصندوق بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/٠٨ الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٨.
- في تاريخ ٢٠٢٤/٠٢/١٨ أعلنت شركة جدوى اعلان الحاقى عن توقيع الصندوق ملحق اتفاقية بيع وشراء أرض مؤجرة في مدينة جدة شارع الأمير سلطان بن عبد العزيز في حي الزهراء بمساحة اجمالية (١٦١,٢٧٦) متر مربع بتاريخ ١٤٤٤/١٠/١١ الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٠١ والمتضمنة تخفيض سعر الشراء من ٥٠٠ مليون ريال سعودي الى ٤٠٠ مليون ريال سعودي ( غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية و السعي) ("الاتفاقية"). تود شركة جدوى للاستثمار أن تعلن عن إتمامها لعملية شراء العقار وإفراغه للصندوق بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/٠٨ الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٨.

## اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

عقد مجلس إدارة الصندوق اجتماعين خلال عام ٢٠٢٣م

**وقد تم عقد الاجتماع الأول في شهر يوليو ٢٠٢٣م، وتمت مناقشة النقاط التالية**

- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣م.
- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٣م.
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣م.
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٣م.

## القرارات المصدرة من مجلس إدارة الصندوق خلال عام ٢٠٢٣م:

- الموافقة على القوائم المالية السنوية لصندوق جدوى ريت السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.
- الموافقة على إعادة تشكيل أعضاء مجلس الإدارة.
- الموافقة على تأجير مجمع مارفيلا.
- الموافقة على تعيين شركة اسناد كمقيم لعقارات الصندوق.
- الموافقة على زيادة عدد أعضاء مجلس إدارة الصندوق والذي يتكون من عدد أربعة أعضاء للمجلس إلى عدد خمسة أعضاء للمجلس.
- الموافقة على قيام الصندوق بالحصول على تسهيلات ائتمانية من قبل البنك السعودي الفرنسي بحد أقصى مليار ريال.
- الموافقة على بيع مجمع الفنار السكني بمبلغ ٩٠ مليون ريال.
- الموافقة على الاستحواذ على مجمع ليف في الرياض بمبلغ ١٢٠ مليون ريال سعودي (باستثناء ضريبة التصرفات العقارية ورسوم الاستحواذ).

## مجلس إدارة الصندوق

يتولى مجلس إدارة الصندوق مسؤولية الإشراف على حل تضارب المصالح. كما يتألف مجلس إدارة الصندوق اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م 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 مستقلين. ويجب إشعار مالكي الوحدات بأي تعديل على هيكل مجلس إدارة الصندوق من خلال الإعلان عن ذلك على الموقع الإلكتروني لكل من مدير الصندوق وتداول (السوق المالية السعودية).

# 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 ١٤ عاماً في مجال تطوير الأعمال وإدارة الثروات. كما أنه مسؤول تخطيط مالي معتمد، ويحمل درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة توليدو.

## الدكتورة نوف الشريف

(عضو مجلس إدارة)

الدكتورة نوف الشريف كبيرة الاقتصاديين في إدارة البحوث في شركة جدوى للاستثمار. وعملت قبل التحاقها في الشركة محاضرة في الاقتصاد، وإدارة الأعمال والاقتصاد الجزئي والاقتصاد الكلي والمصرفية النقدية في جامعة الأمير سلطان خلال الفترة من ٢٠٠٩ إلى ٢٠١١. كما عملت في بنك الرياض خلال الفترة من ديسمبر ٢٠٠٧ إلى نوفمبر ٢٠٠٨، وتمت ترقيتها خلال تلك الفترة من محلل تخطيط أول إلى رئيس المحللين الاقتصاديين في البنك. وهي تحمل شهادة الدكتوراه 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 المزيد

(عضو مستقل)

يعمل حالياً كمستشار قانوني لعدة شركات تجارية وصناعية، وعمل في وزارة العدل لدى المحكمة لعامة والمحكمة القضائية كملاًماً قضاياً ومستشاراً قانونياً وشرعياً وأميناً لمجلس إدارة للشركة العربية للأوراق المالية. ولديه الخبرة القانونية في مجالات الأوراق المالية وتصفية الشركات وشركات التطوير والتشغيل العقاري وأحكام الوقف والناظر

## نادر العمري

(عضو غير مستقل)

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

## عادل القاضي

(عضو مستقل)

يعمل السيد عادل منصب نائب رئيس مجلس إدارة والرئيس التنفيذي لشركة الحياة للاستثمار، كما عمل من قبل في شركة الإلكترونيات المتقدمة كمدير للمشاريع، يتمتع السيد عادل بخبرة تتجاوز الـ ٩ أعوام في مجال الاستثمار و تطوير الأعمال، و يحمل شهادة الهندسة الصناعية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن بمرتبة شرف ثانية، بالإضافة إلى شهادة مدير مشاريع معتمد من المعهد العالمي لإدارة المشاريع

# حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

## هيئة الرقابة الشرعية

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

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

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

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

## معالي الشيخ الدكتور عبد الله المطلق

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

## الشيخ بدر عبد العزیز العمر

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

## الشيخ أحمد عبد الرحمن القايد

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

## الشيخ الدكتور محمد علي بن إبراهيم القرني بن عيد

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

# حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

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.

## الضوابط الشرعية لاستثمار الصندوق في الأصول العقارية

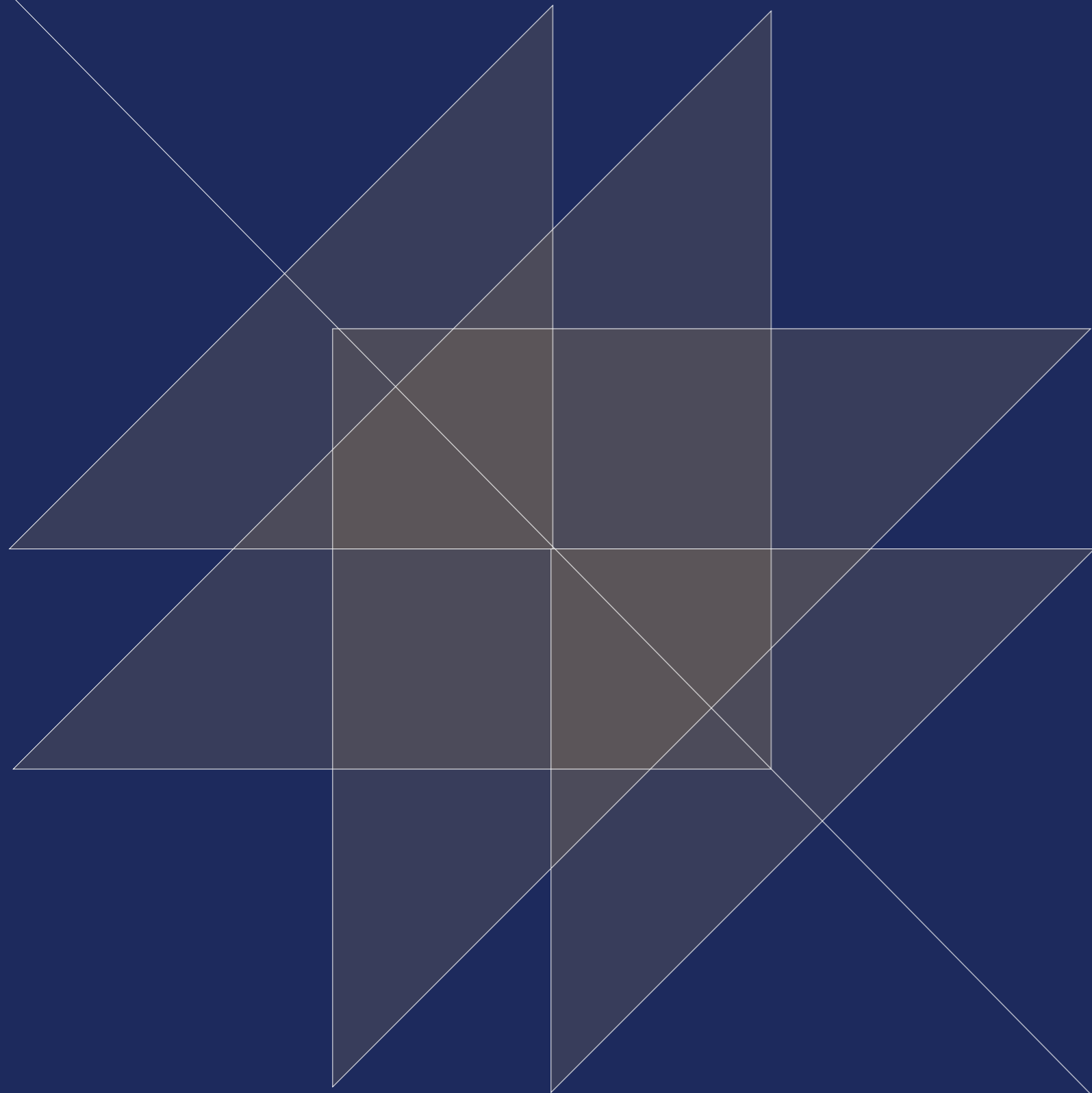
تعتقد هيئة الرقابة الشرعية أن الأصل في الاستثمار في الأصول العقارية مباح، وهي تؤكد على الضوابط التالية:

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

## بالإضافة الى ذلك:

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

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



القسم الخامس

# القوائم المالية للصندوق



صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
القوائم المالية  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الصفحة	الفهرس
٤-١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التدفقات النقدية
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٩ - ٣٢	إيضاحات حول القوائم المالية

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
القوائم المالية  
وتقرير المراجع المستقل  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣



الليد واليحيى محاسبون قانونيون  
شركة ذات مسؤولية محدودة  
س.ت: 1010468314 - رأس المال 100,000 ريال مدفوع بالكامل  
المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك فهد  
حي المحمدية جرائد تاور الدور 12

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

#### أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

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

#### المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية تلك المعلومات الأخرى، ولا يُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.



الليد واليحيى محاسبون قانونيون  
شركة ذات مسؤولية محدودة  
س.ت: 1010468314 - رأس المال 100,000 ريال مدفوع بالكامل  
المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك فهد  
حي المحمدية جرائد تاور الدور 12

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

#### التقرير عن مراجعة القوائم المالية

#### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

#### أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. 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 المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
<b>تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</b>	
يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من أراضٍ ومبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	- الحصول على فهم العمليات والضوابط المحيطة بتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية من خلال تنفيذ إجراءاتنا التفصيلية.
تدرج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	- قمنا بمطابقة قيمة جميع العقارات المحتفظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر عن الخبير المستقل الذي استعانت به الإدارة؛
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ١,٧٢٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ١,٦٣٤ مليون ريال سعودي) بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ٢١٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ١٧٥ مليون ريال سعودي) ومخصص الانخفاض المتراكم في القيمة وقدره ٦٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٦٣ مليون ريال سعودي).	- قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية الخبير الذي استعانت به الإدارة وفهم العمل الذي قام به؛
	- على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعنا به، قمنا بما يلي:



الليد واليحيى محاسبون قانونيون  
شركة ذات مسؤولية محدودة  
س.ت: 1010468314 - رأس المال 100,000 ريال مدفوع بالكامل  
المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك فهد  
حي المحمدية جراندي تاور الدور 12

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

#### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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

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

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

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن الليد واليحيى محاسبون قانونيون

تركي عبد المحسن اللعيد  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ١٧ رمضان ١٤٤٥ هـ  
(٢٧ مارس ٢٠٢٤)



الليد واليحيى محاسبون قانونيون  
شركة ذات مسؤولية محدودة  
س.ت: 1010468314 - رأس المال 100,000 ريال مدفوع بالكامل  
المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك فهد  
حي المحمدية جراندي تاور الدور 12

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

#### مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعمول بها الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

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

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

#### مسؤوليات المراجع عن 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 عالي 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، وتعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرياً في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على نواطء، أو تزوير، أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقديم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
قائمة الدخل الشامل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ايضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٥٨,٤٥٣,٧٢٥	١٤١,٢٥٤,٠٩٤	١٨ الإيرادات
١٣,٥٠٠,٠٠٠	٥٤,٠٠٠,٠٠٠	٨ دخل إيجار من عقارات استثمارية
١١,٧٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٦٥,٥٦٧	٨ توزيعات أرباح
١,٥٩٠,٥٥٤	٤٠,٧٩٣,٦٦٥	٨ أرباح غير محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١,١٠١,٣٢٢	١١ إيراد تمويل
٢٤,٨٧٠,٤٠١	-	٦ مكاسب استبعاد عقارات استثمارية
٢١٠,١١٤,٦٨٠	٢٨٣,٢١٤,٦٤٨	
(٤١,٢٢٣,٢١٤)	(٣٨,٥٠٠,٨٠٦)	٦ المصاريف
(١٥,٥١٧,٥٨٤)	(١٦,٠١٢,٤٦٣)	١٤ استهلاك
(٢,٩٩٥,٤٣١)	(١,٨٨٧,٠٣٤)	١٢ أتعاب إدارة
(١٩,٧١٥,٥٧٧)	١٥,١٥٠,٠٠٠	٩ إطفاء تكلفة معاملات
(١٠,١٥٢,٦٧٣)	(١٢,٤١٠,٦٦٧)	١٥ عكس قيد (مخصص) انخفاض في قيمة الموجودات الأخرى
(٨٩,٦٠٤,٤٧٩)	(٥٣,٦٦٠,٩٧٠)	١٥ مصاريف عمومية وإدارية
١٢٠,٥١٠,٢٠١	٢٢٩,٥٥٣,٦٧٨	١٢ ربح العمليات
(٢٥,٥١٦,٨٣٥)	(٢٨,٠٥٧,٥٠٧)	١٤١٢ اعباء مالية
٩٤,٩٩٣,٣٦٦	٢٠١,٤٩٦,١٧١	١٢ ربح السنة
(١٧,٣٥١,٨٧٤)	(١,٢٢١,٨٥٤)	٦ خسائر انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٧٧,٦٤١,٤٩٢	٢٠٠,٢٧٤,٣١٧	١٢ صافي دخل السنة
-	-	الدخل الشامل الأخر
٧٧,٦٤١,٤٩٢	٢٠٠,٢٧٤,٣١٧	١٢ إجمالي الدخل الشامل للسنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ايضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٦٣٤,١١٥,٧٦٥	١,٧٢٩,٣٩٠,٤٥٤	٦ الموجودات
٥٣٠,١٠٠,٠٠٠	١٩٥,٨٢٧,١٢٢	٨ الموجودات غير المتداولة
٢,١٦٤,٢١٥,٧٦٥	١,٩٢٥,٢١٧,٥٧٦	٦ عقارات استثمارية
		٨ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٥,٢٢٨,٢١٣	٥١,٠٩٨,٣٣٠	٩ إجمالي الموجودات غير المتداولة
٦٨,٦٠٥,٩٥٧	٢٧,٩٤٥,٥٣٢	٩ الموجودات المتداولة
٤٥,٦٣٦,٢٧٦	٦٥,٩٧٤,٤٣١	١٠ مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٢٩,٤٧٠,٤٤٦	١٤٥,٠١٨,٢٩٣	١١ ندم إيجار مدينة
٢,٢٩٣,٦٨٦,٢١١	٢,٠٧٠,٢٣٥,٨٦٩	١١ نقدية وشبه نقدية
		١٢ إجمالي الموجودات المتداولة
-	٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	١٢ إجمالي الموجودات
٤٥١,٢٣٥,٤٦٦	-	١٢ المطلوبات
٣٩,٦٦٩,١٧٥	١,٦٤٥,٧٠٠	١٢ المطلوبات غير المتداولة
١,٦٨٩,٢٥٣	٤,٠٢٧,٢٤٧	١٤ قرض طويل الأجل - جزء متداول
١٦,٢٢٢,٩٧٤	٩,٦٢٥,٣٤٨	١٤ مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٥,٣٧٧,٠٤٠	٢٢,٢٥٦,٢٨٢	١٤ مطلوبات عقود
٥١٤,١٩٣,٩٠٨	٣٧,٥٥٤,٥٧٧	١٣ أتعاب إدارة مستحقة
٥١٤,١٩٣,٩٠٨	٢٣٩,٦٧٧,٠٧٧	١٣ مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١,٧٧٩,٤٩٢,٣٠٣	١,٨٣٠,٥٥٨,٧٩٢	١٢ إجمالي المطلوبات المتداولة
٢,٢٩٣,٦٨٦,٢١١	٢,٠٧٠,٢٣٥,٨٦٩	١٢ إجمالي المطلوبات
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٦ حقوق الملكية
٩,٥٤	٩,٨١	١٦ صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
١٠,٨٢	١١,٣٦	٧ إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
		١٦ وحدات مصدرة (بالوحدة)
		قيمة الوحدة
		القيمة العادلة للوحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٨٥١,٠٥٨,٦٣٩	١,٧٧٩,٤٩٢,٣٠٣	حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في بداية السنة
		الدخل الشامل
٧٧,٦٤١,٤٩٢	٢٠٠,٢٧٤,٣١٧	صافي دخل السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
٧٧,٦٤١,٤٩٢	٢٠٠,٢٧٤,٣١٧	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(١٤٩,٢٠٧,٨٢٨)	(١٤٩,٢٠٧,٨٢٨)	٢١ توزيعات أرباح
١,٧٧٩,٤٩٢,٣٠٣	١,٨٣٠,٥٥٨,٧٩٢	حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية السنة

فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات للسنة المنتهية في:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
وحدات	وحدات	
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٦ الوحدات في بداية ونهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٧,٦٤١,٤٩٢	٢٠٠,٢٧٤,٣١٧	الأنشطة التشغيلية
		صافي دخل السنة
		التعديلات للبيود غير النقدية والأخرى:
٤١,٢٢٣,٧١٤	٣٨,٥٠٠,٨٠٦	٦ استهلاك عقارات استثمارية
١٧,٣٥١,٨٧٤	١,٢٢١,٨٥٤	٦ خسائر انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(٢٤,٨٧٠,٤٠١)	-	١٢ مكاسب استبعاد عقارات استثمارية
٢,٩٩٥,٤٣١	١,٨٨٧,٠٣٤	١٢ إطفاء تكلفة معاملات
٢٥,٥١٦,٨٣٥	٢٨,٠٥٧,٥٠٧	١٤,١٢ أعباء مالية
١٩,٧١٥,٥٧٧	(١٥,١٥٠,٠٠٠)	٩ عكس قيد (مخصص) انخفاض في قيمة الموجودات الأخرى
(١١,٧٠٠,٠٠٠)	(٤٦,٠٦٥,٥٦٧)	٨ خسائر (أرباح) غير محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١,٥٩٠,٥٥٤)	(٤٠,٧٩٣,٦٦٥)	أرباح محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(١,١٠١,٣٢٢)	إيرادات تمويل
١٤٦,٢٨٣,٤٦٨	١٦٦,٨٣٠,٩٦٤	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٧٠٦,٢٨٤	(٢٠,٢٨٦,٢٤٢)	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(٥٤,٧٩٨,٦٧٧)	٤٠,٦٦٠,٤٢٥	ذمم إيجار مدينة
٣٨,٧٥٥,٧٣٤	(٣٨,٤٧٦,٤٧٥)	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
(١٦٢,٤٠٤)	٢,٣٣٧,٩٩٤	مطلوبات عقود
٩,٤٧٧,٩٤٥	(٦,٥٩٧,٦٢٦)	أتعاب إدارة مستحقة
٢,٩١٨,٩٥٦	١٦,٨٧٩,٢٤٢	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٤٣,١٨١,٣٠٦	١٦١,٣٤٨,٢٨٢	أعباء مالية مدفوعة
(٢٥,٠٥٣,١٦٦)	(٢٧,٦٠٤,٥٠٧)	دخل تمويل مستلم
-	٦٦٧,٤٤٧	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١١٨,١٢٨,١٤٠	١٣٤,٤١١,٢٢٢	الأنشطة الاستثمارية
١٨٨,٥٩٠,٥٥٤	٤٢١,١٣٢,١١٠	٦ متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٨٧,٠٠٠,٠٠٠)	-	مدفوعات لقاء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢,٢٩٤,٠٨٢)	(١٣٤,٩٩٧,٣٤٩)	إضافات إلى عقارات استثمارية
١٦٧,٠٠٠,٠٠٠	-	متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية
١٦٦,٢٩٦,٤٧٢	٢٨٦,١٣٤,٧٦١	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٤٩,٢٠٧,٨٢٨)	(١٤٩,٢٠٧,٨٢٨)	٢١ الأنشطة التمويلية
-	٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	١٢ توزيعات أرباح
(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٥٣,١٢٢,٥٠٠)	١٢ قرض طويل الأجل مستلم
(١,٧٥٠,٠٠٠)	-	١٢ قرض طويل الأجل مسدد
(٣٠٠,٩٥٧,٨٢٨)	(٤٠٠,٢٠٧,٨٢٨)	١٢ تكلفة معاملات
(٣٠٠,٩٥٧,٨٢٨)	(٤٠٠,٢٠٧,٨٢٨)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(١٦,٥٣٣,٢١٦)	٢٠,٣٣٨,١٥٥	صافي الزيادة (النقص) في النقدية وشبه النقدية
٦٢,١٦٩,٤٩٢	٤٥,٦٣٦,٢٧٦	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٤٥,٦٣٦,٢٧٦	٦٥,٩٧٤,٤٣١	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١- معلومات حول الشركة

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 وهو مقسم إلى ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ وحدة (٢٠٢٢). يبلغ رأسمال الصندوق ١,٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهو مقسم إلى ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ وحدة). تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

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

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

١. شركة مجالات التطوير للعقارات، شركة ذات مسؤولية محدودة مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٨٥٣٢٢٢.
٢. شركة جدوى المشاعر العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٩٥٥٥٤.
٣. شركة مناطق النمو العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة - شركة شخص واحد - مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٧٤٨٨٠٠.

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

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

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

٢- اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقاً 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.

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 للمراجعين والمحاسبين.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣- أسس الإعداد (تتمة)

٢-٣ أسس القياس

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

قامت الإدارة بإعداد القوائم المالية على أساس استمراره في العمل كمنشأة مستمرة.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤- الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ إعداد القوائم المالية ومبالغ الإيرادات والمصاريف المصرح عنها خلال السنة. يتم تقويم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وذلك بناءً على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشتمل على توقعات للأحداث المستقبلية والتي يعتقد بأنها معقولة وفقاً للظروف. يقوم الصندوق بإجراء التقديرات والافتراضات بشأن المستقبل. وقد تختلف التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك عن النتائج الفعلية ذات العلاقة.

فيما يلي النواحي الهامة التي استخدمت فيها الإدارة التقديرات والافتراضات أو التي مارست فيها الأحكام:

مبدأ الاستمرارية

قام مجلس الإدارة بالتعاون مع مدير الصندوق بإجراء تقويم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل لمبدأ الاستمرارية، وهما على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة أي علم بعدم تأكد جوهرى قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعليه، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التغيير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٦.

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنفقة عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف للبيع والقيمة الحالية. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنفقة عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويخضع إلى القيمة القابلة للاسترداد له. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقويم ملائمة. يتم تقدير القيمة الحالية وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم بموجبها خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل الخصم لما قبل الضريبة والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الملازمة للأصل. يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

#### ٤- الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية (تتمة)

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المدرة للنفذية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

##### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المقنتاة بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المقنتاة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصصة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها والتعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

وكما في نهاية السنة، يوجد للصندوق إيجارات مستحقة القبض ومبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. وبالنسبة لدخل الإيجار المستحق القبض وموجودات العقود، يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن دخل الإيجار المستحق القبض الخاص بالصندوق في إيضاح ١٠ في هذه القوائم المالية.

##### قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس استثماراته في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات. إن الأسواق الرئيسية أو الأسواق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الصندوق. تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية. إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه الاستخدام الأفضل والأمثل.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى غير المتداولة في سوق نشط، إن وجدت، يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم التي تبدو ملائمة وفقاً للظروف. تشمل طرق التقييم على طريقة السوق (أي، استخدام آخر معاملات تمت في السوق وفقاً لشروط التعامل العادل، والمعدلة عند الضرورة، والرجوع إلى القيمة السوقية الحالية للأدوات الأخرى المماثلة) وطريقة الدخل (أي تحليل التدفقات النقدية المخصصة ونماذج تسعير الخيارات مما يزيد من استخدام بيانات السوق المتاحة والمؤيدة قدر الإمكان).

#### ٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

نورد فيما يلي المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية:

##### ١-٥ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من العقارات التي يتم الاحتفاظ بها بغرض كسب إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما. تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات بعد خصم الاستهلاك المتراكم و/أو خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على التكلفة المتعلقة بإحلال جزء من العقارات الاستثمارية القائمة عند تكبد تلك التكلفة في حالة الوفاء بمعيار الإثبات.

تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر للموجودات. ويتم إظهار الأراضي بالتكلفة.

تتراوح الأعمار الإنتاجية المقدر للمباني من ٣٠ إلى ٥٠ سنة.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

#### ٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

##### ٢-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنفذية عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنفذية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويخضع إلى القيمة القابلة للاسترداد له. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقويم ملائمة. يتم تقدير القيمة الحالية وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصصة، والتي يتم بموجبها خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل الخصم والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المدرة للنفذية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

##### ٣-٥ النقدية وشبه النقدية

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تتكون النقدية وشبه النقدية من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل بفترة استحقاق أصلية قدرها ٩٠ يوماً أو أقل.

##### ٤-٥ الأدوات المالية

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

##### ١-٤-٥ الإثبات الأولي وقياس الأدوات المالية

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

يتم القياس الأولي للأداة المالية بقيمتها العادلة زائداً أو ناقصاً تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بعملية شراء أو إصدار الموجودات المالية أو المطلوبات المالية، وذلك في حالة الموجودات أو المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم إثبات تكاليف المعاملات الخاصة بالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كمصاريف في قائمة الدخل الشامل.

##### ٢-٤-٥ الموجودات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

يتم قياس الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أو القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يوجد معيارين مستخدمين لتحديد كيفية تصنيف وقياس الموجودات المالية:

- (أ) نموذج الأعمال الخاص بالصندوق لإدارة الموجودات المالية، و  
(ب) خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

يقاس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ينتج عنها في تواريخ محددة تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. وبخلاف ذلك، يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تشتمل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الخاصة بالصندوق على النقدية وشبه النقدية ودمم الإيجارات المدينة والدمم المدينة الأخرى.

وفقاً للإعفاء الوارد في معيار المحاسبة الدولي ٢٨ "الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة"، اختار الصندوق قياس استثماراته في الشركات الزميلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

لا يوجد لدى الصندوق أي موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٤-٥ الأدوات المالية (تتمة)

٢-٤-٥ الموجودات المالية - التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

يتوقف الصندوق عن إثبات الأصل المالي عند انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عند قيام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل المالي وعدم احتفاظه بالسيطرة على الأصل.

٣-٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المقننة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للمقدد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصصة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها والتعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

كما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق ذمم إيجار مدينة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة لذمم الإيجار المدينة، يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن ذمم الإيجار المدينة الخاصة بالصندوق في إيضاح ١٠ وإيضاح ١٩ في هذه القوائم المالية.

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

٤-٤-٥ المطبوعات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

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

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

تشتمل المطبوعات المالية للصندوق على القرض طويل الأجل، ومطبوعات العقود، والمبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة، وأتعاب الإدارة المستحقة، والمطبوعات الأخرى.

٥-٤-٥ تعديل الموجودات المالية والمطبوعات المالية

الموجودات المالية

في حالة تعديل شروط الأصل المالي، يقوم الصندوق بتقويم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة تماماً. وفي حالة وجود اختلافات جوهرية في التدفقات النقدية، تعتبر الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية الناتجة من الموجودات المالية الأصلية قد انقضت مدتها. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي الأصلي، ويتم إثبات الأصل المالي الجديد بالقيمة العادلة.

وإذا كانت التدفقات النقدية من الأصل المالي المعدل المسجل بالتكلفة المطفأة غير مختلفة تماماً، فإن التعديل لا يؤدي عندئذ إلى التوقف عن إثبات الأصل المالي. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل إجمالي القيمة الدفترية كمكاسب أو خسائر تعديل في قائمة الدخل الشامل.

المطبوعات المالية

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

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٤-٥ الأدوات المالية (تتمة)

٦-٤-٥ مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

٥-٥ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

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

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

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة:

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

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

يصنف الصندوق كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٦-٥ قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية مثل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

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

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

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه الأفضل والأفضل والأمثل.

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



صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

#### ٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

##### ٦-٥ قياس القيمة العادلة (تتمة)

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية. يقوم الصندوق بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر وقياس القيمة العادلة غير المتكرر.

ويتأريخ إعداد كل قوائم مالية، يقوم الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. ولأغراض هذا التحليل، يقوم الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى. كما يقوم الصندوق أيضاً بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغير معقولاً.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح (٧).

##### ٧-٥ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (قانونية أو متوقعة) على الصندوق ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

##### ٨-٥ إثبات الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل إيجار من عقارات استثمارية.

يقوم الصندوق بإثبات دفعات الإيجار كدخل الإيجار على أساس القسط الثابت. وبعد بدء عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو معدل معين (على سبيل المثال، الدفعات المستندة إلى الأداء أو الاستخدام) عند تحققها. وعند قيام الصندوق بتقديم حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز، بطريقة القسط الثابت، كتخفيض في دخل الإيجار.

##### ٨-٥ إثبات الإيرادات

تتضمن العقود سعراً ثابتاً ويقوم العميل بدفع المبلغ الثابت بناءً على جدول السداد. وفي حالة زيادة قيمة الخدمات المقدمة من قبل الصندوق عن المبلغ المدفوع، فإنه يتم إثباتها كموجودات عقود. وفي حالة زيادة المبالغ المدفوعة عن الخدمات المقدمة، فإنه يتم إثباتها كمطلوبات عقود.

يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. ويتم إظهار المبالغ المفصح عنها كإيرادات بعد خصم العوض المتغير والدفعات إلى العملاء، والتي ليست لقاء خدمات مميزة في حد ذاتها، وقد يشمل هذا العوض الخصومات. لا يوجد لدى الصندوق عقود تتجاوز فيها الفترة بين أداء الخدمة للعميل والدفع من قبل العميل سنة واحدة، وعليه لا يقوم الصندوق بتعديل سعر المعاملة بشأن القيمة الزمنية للنقود.

يتم إثبات دخل الإيجار من عقد الإيجار التشغيلي للعقارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار التشغيلي.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

#### ٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

##### ٩-٥ أتعاب الإدارة

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

##### ١٠-٥ المصاريف

تشتمل المصاريف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تعتبر بشكل خاص جزءاً من تكلفة الإيرادات.

##### ١١-٥ صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة والمفصح عنه في القوائم المالية وذلك بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

##### ١٢-٥ الوحدات المصدرة

يوجد لدى الصندوق وحدات مصدرة. وعند تصفية الصندوق، يستحق مالكو الوحدات صافي الموجودات المتبقية. ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ويكون لها شروط وأحكام متطابقة. تمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة بالاسترداد النقدي بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات الصندوق في حالة تصفيته.

##### ١٣-٥ الزكاة

إن الزكاة من مسؤولية مالكي الوحدات ولا يجنب لها مخصص في القوائم المالية.

##### ١٤-٥ توزيعات الأرباح

لدى الصندوق سياسة توزيع أرباح ودفعها بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه، ولا يشمل ذلك الربح الناتج عن بيع الأصول العقارية الأساسية والاستثمارات الأخرى (الخسائر)/المكاسب غير المحققة عن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

##### ١٥-٥ التعديلات على المعايير الحالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣

قام الصندوق بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ (مالم يرد خلاف ذلك).

##### المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) - "عقود التأمين"

يمثل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) عقود التأمين معيار محاسبة جديد شامل لعقود التأمين يغطي الإثبات والقياس والعرض والإفصاح. ويحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي (٤) عقود التأمين، يسري المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) على كافة أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير الحياة والتأمين المباشر وإعادة التأمين) بصرف النظر عن نوع المنشآت التي تقوم بإصداره، وبعض الضمانات والأدوات المالية التي يتم فيها الاشتراك بصورة اختيارية. سوف تطبق استثناءات قليلة على نطاق ضيق. يتمثل الهدف العام من المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) في تقديم نموذج محاسبي شاملاً لعقود التأمين على نحو أكثر نفعاً وتوافقاً لشركات التأمين، يغطي كافة الجوانب المحاسبية ذات العلاقة. ويستند المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) إلى نموذج عام، يتم استكمالها عن طريق:

- التكليف المحدد للعقود ذات خصائص الاشتراك المباشر (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- الطريقة المبسطة (طريقة توزيع الأقساط) بصورة أساسية للعقود قصيرة المدة.

لم يكن للمعيار الجديد أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

##### تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨) التمييز بين التغيرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لطرق القياس والمدخلات لإعداد التقديرات المحاسبية. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٦- العقارات الاستثمارية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الوصف	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	خسارة الانخفاض في القيمة ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
٢٨١,٠٨٤,٧٠٨	برج صحيفة اليوم	١٧,٤٠٧,٦٧٣	-	٦١,٨٣٩,٥٣٥	٢٠١,٨٣٧,٥٠٠
٢٠٣,٥٠٠,٠٠٠	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	١٦,٨٣٣,٥٧٦	-	-	١٨٦,٦٦٦,٤٢٤
٢٢٦,٠٥٧,٠٦١	مستودعات السلي	٣٣,١٢٠,٨٥٩	-	-	١٩٢,٩٣٦,٢٠٢
٦١٢,٠٧٤,٠٨٧	مجمع مرفيلا السكني	١٠٦,٦٠٨,٥٩٩	-	-	٥٠٥,٤٦٥,٤٨٨
١١٢,٧٩١,٨٣٦	الفنار السكني	٢١,٠٤٥,٤٧٢	-	٢,٤٤٨,٢١٩	٨٩,٢٩٨,١٤٥
٣٤,٦٠١,٢٥٠	فندق عابر الياسمين	٢,٥٧٤,٩٥٨	-	-	٣٢,٠٢٦,٢٩٢
٦٠,٩١٧,٥٠٠	برج المحكمة العمالية	٥,٢٧٠,٣٥١	-	-	٥٥,٦٤٧,١٤٩
٣٤٦,٥٧٣,٣٥٠	بوليفارد	١٠,٩٢٧,١٨٣	-	-	٣٣٥,٦٤٦,١٦٧
١٢٩,٩٠٠,٠٠٠	مجمع لفيف	٣٢,٩١٣	-	-	١٢٩,٨٦٧,٠٨٧
٢,٠٠٧,٤٩٩,٧٩٢		٢١٣,٨٢١,٥٨٤	-	٦٤,٢٨٧,٧٥٤	١,٧٢٩,٣٩٠,٤٥٤

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٢٣، استحوذ الصندوق على عقار لفيف مقابل عوض شراء قدره ١٢٩,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، والذي يشمل سعر شراء بمبلغ ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ وتكلفة أخرى مباشرة قدرها ٩,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قام الصندوق ببيع العقارات الاستثمارية التالية:

(أ) الجزء التجاري لمجمع الفنار السكني بسعر بيع قدره ١٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبقيمة دفترية قدرها ١١٨,٣٦١,١٢٥ ريال سعودي، وقد أثبت بذلك ربحاً قدره ٢١,٦٣٨,٨٧٥ ريال سعودي.

(ب) مدرسة روض الجنان بسعر بيع قدره ٢٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبقيمة دفترية قدرها ٢٣,٧٦٨,٤٧٤ ريال سعودي، وقد أثبت بذلك ربحاً قدره ٣,٢٣١,٥٢٦ ريال سعودي.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

١٥.٥ التعديلات على المعايير الحالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ (تتمة)

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي ٢  
تقدم التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي ٢: "ممارسة الاجتهادات بشأن الأهمية النسبية" إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت في ممارسة الاجتهادات بشأن الأهمية النسبية على عمليات الإفصاح عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفساحات عن السياسات المحاسبية على نحو أكثر فائدة من خلال استبدال متطلب إفصاح المنشآت عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلب الإفصاح عن "المعلومات ذات الأهمية النسبية" عن سياساتها المحاسبية وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية عند اتخاذ القرارات بشأن الإفصاحات عن السياسات المحاسبية. لقد كان للتعديلات أثر على إفساحات الصندوق عن السياسات المحاسبية، وليس على قياس أو إثبات أو عرض كافة البنود الظاهرة في القوائم المالية.

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢  
تضيق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢): "ضريبة الدخل" نطاق استثناء الإثبات الأولي، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي ينتج عنها فروقات مؤقتة متساوية قابلة للاستقطاع وخاضعة للضريبة، مثل عقود الإيجار والزامات إزالة الموجودات. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

الإصلاح الضريبي العالمي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢  
تم إجراء التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢) استجابةً للقواعد النموذجية للركيزة الثانية بشأن تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح التي أصدرتها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، وتتضمن:

- استثناء مؤقت إلزامي من إثبات الضرائب المؤجلة الناشئة عن تطبيق القواعد النموذجية للركيزة الثانية والإفصاح عنها، و
  - متطلبات الإفصاح للمنشآت المتأثرة لمساعدة مستخدمي القوائم المالية على أن يفهموا بشكل أفضل مدى خضوع المنشأة لضرائب دخل الركيزة الثانية الناشئة عن تلك التشريعات، وخصوصاً قبل تاريخ سريانها.
- ينطبق الاستثناء المؤقت الإلزامي - الذي يتعين الإفصاح عن استخدامه - على الفور. وتتنطبق متطلبات الإفصاح الأخرى على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ أو بعد ذلك التاريخ، ولكن لا تنطبق تلك المتطلبات على أي فترات أولية تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ أو قبل ذلك التاريخ.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

١٦.٥ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات السارية بعد ١ يناير ٢٠٢٣ ولم يتم تطبيقها مبكراً

إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية غير سارية بعد:

المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات	تاريخ السريان
تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة والمطلوبات غير المتداولة مع التعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	١ يناير ٢٠٢٤
التزام الإيجار في البيع وإعادة الاستحواذ (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦)	١ يناير ٢٠٢٤
ترتيبات تمويل الموردين (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧)	١ يناير ٢٠٢٤
عدم القابلية للصراف - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١)	١ يناير ٢٠٢٥

يرى مدير الصندوق أنه ليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات أثر 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 (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

١-٦ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية: (تتمة)

١-٦-٥ مجمع الفئار السكني

إن هذا العقار هو مجمع سكني يقع في الركن الجنوبي الغربي من طريق الملك فيصل وشارع ١، داخل حي الروابي، بالخبر.

٦-١-٦ فندق عابر الياسمين

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

٦-١-٧ برج المحكمة العمالية

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

٦-١-٨ بوليفارد

إن هذا العقار عبارة عن مجمع تجاري ومكتبي رئيسي يقع في حي حطين.

٦-١-٩ عقار ليفيف

إن هذا العقار عبارة عن مجمع مكتبي يقع في حي حطين في الجزء الشمالي من الرياض.

٦-٢ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

تم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها ولاحظت الإدارة أن القيمة الدفترية للعقارين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: عقار واحد) أعلى من القيمة القابلة للاسترداد. وعليه، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قامت الإدارة بإثبات انخفاض في القيمة قدره ١,٢٢١,٨٥٤ ريال سعودي (٢٠٢٢: ١٧,٣٥١,٨٧٤ ريال سعودي) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيمة التي حددها المقيّمون المستقلون خلال الفترة المالية كما هو مبين في إيضاح ٧.

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

طبقاً للمادة ٣٥ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على عمليتي تقييم يتم إجراؤهما من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، ووفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية. وعليه، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض المعلومات ولم يتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيّمين وهما شركة باركود وإسناد (٢٠٢٢: باركود ومنصات). وفيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المُقيّم الأول ريال سعودي	المُقيّم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٢٠١,٨٣٨,٠٠٠	٢٠١,٨٣٧,٠٠٠	٢٠١,٨٣٧,٥٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٣٥,٤٢٩,٠٠٠	٢١٢,٦٤٥,٠٠٠	٢٢٤,٠٣٧,٠٠٠
مستودعات السلي	٢٦٧,٧٦١,٥٨٣	٢٦٢,٢٣١,٠٠٠	٢٦٤,٩٩٦,٢٩٢
مجمع مرفيلا السكني	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠
الفئار السكني	٨٨,٢٣٥,٢٩٤	٩٠,٣٦١,٠٠٠	٨٩,٢٩٨,١٤٧
فندق عابر الياسمين	٤٦,٧٠٢,١٤٢	٤٦,٧٠٢,٠٠٠	٤٦,٧٠٢,٠٧١
برج المحكمة العمالية	٧٣,٧٢٠,٠٠٠	٨١,٤٢٩,٠٠٠	٧٧,٥٧٤,٥٠٠
بوليفارد	٣٣٩,١٨٣,٧٧٠	٣٤١,٤٤٦,٠٠٠	٣٤٠,٣١٤,٨٨٥
مجمع ليفيف	١٤٣,٢٧٧,٦٦٣	١٥٢,٨٣٠,٠٠٠	١٤٨,٠٥٣,٨٣١
	٢,٠٢١,١٤٧,٤٥٢	٢,٠١٤,٤٨١,٠٠٠	٢,٠١٧,٨١٤,٢٢٦

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٦- العقارات الاستثمارية - تتممة

كانت الحركة في الحساب خلال السنة على النحو التالي:

	٢٠٢٣ ريال سعودي	٢٠٢٢ ريال سعودي
<b>التكلفة</b>		
الرصيد في بداية السنة	١,٨٧٢,٥٠٢,٤٤٣	٢,٠٢٩,٠٠٣,٢٦٢
إضافات خلال السنة	١٣٤,٩٩٧,٣٤٩	٢,٢٩٤,٠٨٢
استبعادات خلال السنة	-	(١٥٨,٧٩٤,٩٠١)
الرصيد في نهاية السنة	٢,٠٠٧,٤٩٩,٧٩٢	١,٨٧٢,٥٠٢,٤٤٣
<b>الاستهلاك المتراكم</b>		
الرصيد في بداية السنة	١٧٥,٣٢٠,٧٧٨	١٥٠,٧٦٢,٨٦٦
الاستهلاك المحمل للسنة	٣٨,٥٠٠,٨٠٦	٤١,٢٢٣,٢١٤
استهلاك متعلق بالاستبعادات	-	(١٦,٦٦٥,٣٠٢)
الرصيد في نهاية السنة	٢١٣,٨٢١,٥٨٤	١٧٥,٣٢٠,٧٧٨
<b>الانخفاض المتراكم في القيمة</b>		
الرصيد في بداية السنة	٦٣,٠٦٥,٩٠٠	٤٥,٧١٤,٠٢٦
انخفاض في قيمة عقارات استثمارية	١,٢٢١,٨٥٤	١٧,٣٥١,٨٧٤
الرصيد في نهاية السنة	٦٤,٢٨٧,٧٥٤	٦٣,٠٦٥,٩٠٠
<b>صافي القيمة الدفترية</b>		
	١,٧٢٩,٣٩٠,٤٥٤	١,٦٣٤,١١٥,٧٦٥

إن الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية المقدرة من قبل مقيم مستقل تتراوح من ٣٠ إلى ٥٠ سنة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قام الصندوق بإثبات استهلاك بمبلغ ٣٨,٥٠٠,٨٠٦ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٤١,٢٢٣,٢١٤ ريال سعودي).

تشتمل الأراضي المملوكة على أراضٍ مشتركة تم تشييد المباني عليها. قام الصندوق بشراء عقارات في الرياض والخبر والدمام تبلغ مساحتها الإجمالية ٣٥٤,٣٤٥,٧٢ متر مربع (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٤٨,٣٤٥,٧٢ متر مربع).

بتاريخ ٢٥ إبريل ٢٠٢٣، أبرم الصندوق اتفاقية شراء وبيع متعلقة بالأرض التجارية المستأجرة التي تقع بمدينة جدة على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز بحي الزهراء، وتبلغ مساحتها ١٦١,٢٧٦ متر مربع لقاء سعر شراء قدره ٤٠٠ مليون ريال سعودي. وفي ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٣، قام الصندوق بسداد دفعة مقدمة قدرها ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ومع ذلك، لم يتم الانتهاء بعد من الإجراءات النظامية المتعلقة بتمام المعاملة كما في نهاية السنة (انظر إيضاحي ٩ و٢٣).

١-٦ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

١-٦-١ برج صحيفة اليوم

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

١-٦-٢ جامعة المعرفة للعلوم والتقنية

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

١-٦-٣ مستودعات السلي

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

١-٦-٤ مجمع مرفيلا السكني

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

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩,٥٤	٩,٨١	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
١,٢٨	١,٥٥	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً على عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح ٧-١)
١٠,٨٢	١١,٣٦	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٣٠,١٠٠,٠٠٠	١٩٥,٨٢٧,١٢٢	غير متداولة استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٨-١)

١-٨ الاستثمار في شركة زميلة

يمثل هذا البند استثماراً في ١٢,٧١٣,٢٠٥ وحدة (٢٠٢٢: ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة) في صندوق الاستثمارات العقارية، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مقلد متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ١٢٧,١٣٢,٠٤٩ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠).

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، يمتلك الصندوق ٢٨,٠٧٥٪ من صندوق الاستثمارات العقارية (٢٠٢٢: ٢٨,٠٧٥٪).

بلغت الأرباح غير المحققة عن هذا الاستثمار ٤٦,٠٦٥,٥٦٧ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١١,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قام الصندوق باسترداد ٣٢,٢٨٦,٧٩٥ وحدة من وحدات صندوق الاستثمارات العقارية لقاء مبلغ قدره ٤٢١,١٣٢,١١٠ ريال سعودي. وبلغت القيمة الدفترية لهذا الاستثمار في وقت الاسترداد ٣٨٠,٣٣٨,٤٤٥ ريال سعودي ونتيجة لذلك قام الصندوق بإثبات ربحاً محققاً قدره ٤٠,٧٩٣,٦٦٥ ريال سعودي (٢٠٢٢: لا شيء).

خلال ٢٠٢٣، قام الصندوق بإثبات توزيعات أرباح قدرها ٥٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٢: ١٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) من استثماره في الشركة الزميلة.

٢-٨ الاستثمار في صندوق استثماري

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لا يمتلك الصندوق أي وحدات في صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار. وقد قام الصندوق باسترداد استثماره في الصندوق الاستثماري خلال ٢٠٢٢.

بلغت الأرباح المحققة عن استرداد هذا الاستثمار لا شيء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١,٥٩٠,٥٥٤ ريال سعودي).

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢٠٢٢	المُقيم الأول ريال سعودي	المُقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي	
٢٠١,٨٣٧,٤٣٢	٢٠١,٨٣٦,٨٦٣	٢٠١,٨٣٨,٠٠٠	٢٠١,٨٣٧,٤٣٢	برج صحيفة اليوم
٢٢٧,٥٨١,١٦٧	٢١٩,٧٣٣,٣٣٣	٢٣٥,٤٢٩,٠٠٠	٢٢٧,٥٨١,١٦٧	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
٢٦٢,٣٦٥,٧٥٨	٢٥٨,٠٦٤,٥١٦	٢٦٦,٦٦٧,٠٠٠	٢٦٢,٣٦٥,٧٥٨	مستودعات السلي
٦١٣,٧٠٤,٨٢٠	٦٠٢,٤٠٩,٦٣٩	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦١٣,٧٠٤,٨٢٠	مجمع مرفيلا السكني
١٠٩,٣٧٥,٠٠٠	٩٣,٧٥٠,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٩,٣٧٥,٠٠٠	الفنار السكني
٤٣,٧٨٣,٢٤٦	٤٠,٨٦٤,٣٥٠	٤٦,٧٠٢,١٤٢	٤٣,٧٨٣,٢٤٦	فندق عابر الياسمين
٧٣,٣٩٨,٤٦٢	٧٣,٠٧٦,٩٢٣	٧٣,٧٢٠,٠٠٠	٧٣,٣٩٨,٤٦٢	برج المحكمة العمالية
٣٤١,١١٧,٧٥٥	٣٤٦,٠٥٧,٦٢٧	٣٣٦,١٧٧,٨٨٢	٣٤١,١١٧,٧٥٥	بوليفارد
١,٨٧٣,١٦٣,٦٤٠	١,٨٣٥,٧٩٣,٢٥١	١,٩١٠,٥٣٤,٠٢٤	١,٨٧٣,١٦٣,٦٤٠	

استخدمت الإدارة متوسط عمليتي التقييم لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

وقد تم تقييم العقارات الاستثمارية بعد الأخذ بعين الاعتبار عدد من العوامل، منها مساحة العقار ونوعه. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل التكلفة:

١-٧ فيما يلي بيان الأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٨٧٣,١٦٣,٦٤٠	٢,٠١٧,٨١٤,٢٢٦	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١,٦٣٤,١١٥,٧٦٥	١,٧٢٩,٣٩٠,٤٥٤	ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦)
٢٣٩,٠٤٧,٨٧٥	٢٨٨,٤٢٣,٧٧٢	أرباح غير محققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	وحدات مصدرة
١,٢٨	١,٥٥	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٧٧٩,٤٩٢,٣٠٣	١,٨٣٠,٥٥٨,٧٩٢	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
٢٣٩,٠٤٧,٨٧٥	٢٨٨,٤٢٣,٧٧٢	أرباح غير محققة بناءً على عمليات تقييم العقارات (إيضاح ٧-١)
٢,٠١٨,٥٤٠,١٧٨	٢,١١٨,٩٨٢,٥٦٤	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

## ١١- النقدية وشبه النقدية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٥,٦٣٦,٢٧٦	٣٥,٩٧٤,٤٣١	نقد لدى البنك
-	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل
٤٥,٦٣٦,٢٧٦	٦٥,٩٧٤,٤٣١	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، يتم الاحتفاظ بالحسابات لدى البنك السعودي الفرنسي تحت اسم الشركات ذات الغرض الخاص بإجمالي رصيد بقيمة ١٢,٢٦١,٠٢٦ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٤,٤٨٦,١٠١ ريال سعودي).

تمثل الودائع قصيرة الأجل استثمار في ودائع مريحة وفترة استحقاقها الأصلية ٩٠ يوماً.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت الودائع قصيرة الأجل للصندوق ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٢: لا شيء) وتحمل معدل عمولة قدره ٥,٨٥٪ (٢٠٢٢: لا شيء).

بلغ دخل التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,١٠١,٣٢٢ ريال سعودي (٢٠٢٢: لا شيء)، وتبلغ إيرادات التمويل المستحقة ٤٣٣,٨٧٥ ريال سعودي (٢٠٢٢: لا شيء).

## ١٢- قرض طويل الأجل، صافي

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٥٣,١٢٢,٥٠٠	٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	قرض طويل الأجل
-	-	ناقصاً:
١١,٧٥٠,٠٠٠	١١,٧٥٠,٠٠٠	تكاليف معاملات
(٩,٨٦٢,٩٦٦)	(١١,٧٥٠,٠٠٠)	إطفاء تكاليف معاملات
١,٨٨٧,٥٣٤	-	
٤٥١,٢٣٥,٤٦٦	٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	قرض طويل الأجل، صافي

في ١ أكتوبر ٢٠١٨، قام البنك السعودي الفرنسي بمنح تسهيل تمويل إسلامي إلى إحدى الشركات ذات الأغراض الخاصة، وهي شركة مجالات التطوير للعقارات، بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لأغراض تمويل الاستثمارات العقارية للصندوق. قامت الشركة ذات الغرض الخاص بإبرام ترتيب مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لإقراض الصندوق كافة متحصلات القرض الممنوحة بموجب التسهيل بنفس الشروط والأحكام المنصوص عليها في ذلك التسهيل.

في ١٥ مارس ٢٠٢٢، قام البنك السعودي الفرنسي بزيادة حدود التسهيل البنكي المتوافق مع الشريعة الإسلامية بمبلغ ١٧٠,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وبذلك يصبح إجمالي التسهيل المتاح بقيمة ١,١٧٠,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ويحمل هامش ربح بمعدل سايبور لمدة ٣ أشهر زائداً هامش ربح بواقع ٢٪. وكان المبلغ القائم قدره ٤٥٣,١٢٢,٥٠٠ ريال سعودي مقابل التسهيل الوارد أعلاه مستحقاً للسداد بتاريخ ٢١ يوليو ٢٠٢٣، وتم سداه بالكامل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

بتاريخ ٢ أغسطس ٢٠٢٣، قام البنك الفرنسي السعودي بتجديد اتفاقية التسهيل المذكور أعلاه وذلك بخفض الحد إلى ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ويحمل هامش ربح بمعدل سايبور لمدة ٣ أشهر زائداً هامش ربح بواقع ١,٥٪.

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قام الصندوق بسحب مبلغ قدره ٢٠٢,١٢٢,٥٠٠ ريال سعودي من التسهيل. ويمكن للصندوق الاستفادة من الرصيد المتبقي مقابل التسهيل حتى ٢ أغسطس ٢٠٢٤، ويستحق السداد بالكامل بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٨.

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

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

## ٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٥,١٥٠,٠٠٠	٣٠,٣٠٠,٠٠٠	مدخلات ضريبة قيمة مضافة مدينة (١)
-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	دفعة مقدمة لقاء الاستحواذ على العقار
-	٤٣٣,٨٧٥	إيرادات تمويل مستحقة
-	٢٠١,٩٦٢	تأمين مدفوع مقدماً
٧٨,٢١٣	١٦٢,٤٩٣	مدفونون آخرون
١٥,٢٢٨,٢١٣	٥١,٠٩٨,٣٣٠	

(١) خلال ٢٠١٧، استحوذ الصندوق على عقار من شركة الأثير ("البائع") بمبلغ ٦٠٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، قبل تطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية والذي حيز التنفيذ في ١ يناير ٢٠١٨. وقد تم توقيع اتفاقية البيع والشراء المعنية للاستحواذ على العقار في ديسمبر ٢٠١٧، وتم دفع العوض لقاء الاستحواذ على العقار في ديسمبر ٢٠١٧، إلا أنه تم إصدار سند الملكية المعدل في ١ يناير ٢٠١٨. وبالنظر إلى أن المعاملة قد اكتملت بالفعل خلال عام ٢٠١٧ (باستثناء تعديل سند الملكية)، لم يتم الصندوق بسداد أي ضريبة قيمة مضافة بشأن الاستحواذ على العقار المذكور.

خلال عام ٢٠٢١، أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") ربط ضريبة قيمة مضافة على البائع تضمن مطالبة بضرية قيمة مضافة بمبلغ قدره ٩٩,٧٤٦,٠٢٧ ريال سعودي وهو ما يمثل قيمة ضريبة القيمة المضافة بواقع ٥٪ وغرامات عدم تحميل ضريبة القيمة المضافة على عملية الاستحواذ على العقار وغرامات تأخر عن سداد ضريبة القيمة المضافة.

وفيما يتعلق بالربط المذكور أعلاه، قرر الصندوق تقديم اعتراض إلى الهيئة باعتبار أن المعاملة قد اكتملت بالفعل قبل تاريخ سريان تطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة. ولكي يكون الصندوق مؤهلاً لتقديم اعتراض، تم سداد ضريبة قيمة مضافة قدرها ٥٪ من سعر الاستحواذ إلى الهيئة من قبل البائع خلال عام ٢٠٢١. وفي ضوء انتظار صدور النتيجة النهائية للاعتراض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قام الصندوق بتسجيل مخصص قدره ١٥,١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

انتهت اللجنة الاستئنافية من عقد جلسة الاستماع بشأن الاعتراض المرفوع من قبل الصندوق خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وأصدرت اللجنة حكماً نهائياً لصالح الصندوق بتاريخ ٣ يناير ٢٠٢٤. وعليه، قام الصندوق بعكس قيد مخصص انخفاض في القيمة المثبت سابقاً قدره ١٥,١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.

## ١٠- نهم الإيجار المدينة

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٣,١٧١,٥٣٤	٣٢,٥١١,١٠٩	نهم إيجار مدينة
(٤,٥٦٥,٥٧٧)	(٤,٥٦٥,٥٧٧)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٦٨,٦٠٥,٩٥٧	٢٧,٩٤٥,٥٣٢	

وفيما يلي تحليلاً بأعمار نهم الإيجار المدينة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٦,٩٠٤,٢٩٦	٥,١١٦,١٢٤	أقل من ٣٠ يوماً
٣,٧٥٤,٤٦٧	١٢,١٠٣,٢٢٥	من ٩١ حتى ١٢٠ يوماً
٣٢,٥١٢,٧٧١	١٥,٢٩١,٧٦٠	أكثر من ١٢٠ يوماً
٧٣,١٧١,٥٣٤	٣٢,٥١١,١٠٩	

## الانخفاض في القيمة والتعرض للمخاطر

يمكن الرجوع إلى المعلومات حول الانخفاض في قيمة نهم الإيجار المدينة وتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في إيضاح ١٩.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

١-١٤ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	اسم الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة
ريال سعودي	ريال سعودي			
١٥,٥١٧,٥٨٤	١٦,٠١٢,٤٦٣	شركة جدوى للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة (١)
١,٢٥٢,٥٠٠	-		أتعاب المعاملات	
٢٥,٥١٦,٨٣٥	٢٨,٠٥٧,٥٠٧	شركة مجالات التطوير للعقارات	شركة ذات	أعباء مالية
١٨٧,٠٠٠,٠٠٠	-	صندوق جدوى للمرابحة	غرض خاص	استثمار في صندوق استثماري
١٨٧,٠٠٠,٠٠٠	-	بالريال السعودي	شركة منتسبة	استردادات
-	٤٢١,١٣٢,١١٠	صندوق الاستثمارات العقارية	شركة زميلة	استردادات
١٣,٥٠٠,٠٠٠	٥٤,٠٠٠,٠٠٠			توزيعات أرباح

(١) أتعاب إدارة

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، يمتلك مدير الصندوق ١٠,٥٥٨,٣٥٣ وحدة في الصندوق (٢٠٢٢: ١٠,٥٥٨,٣٥٣ وحدة).

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

٢-١٤ أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥١٣,٤٧٥	٩٦٦,٤٧٥	شركة مجالات التطوير للعقارات
٣٧,٨٣١,١٨٨	٦٠٧,٢١٢	توزيعات أرباح مستحقة إلى مالكي الوحدات
١,٣٢٤,٥١٢	٧٢,٠١٣	شركة جدوى للاستثمار
٣٩,٦٦٩,١٧٥	١,٦٤٥,٧٠٠	
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٦,٢٢٢,٩٧٤	٩,٦٢٥,٣٤٨	شركة جدوى للاستثمار

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٢- القرض طويل الأجل، صافي (تتمة)

فيما يلي بيان حركة القرض طويل الأجل، غير شاملة تكلفة معاملات:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٠٣,١٢٢,٥٠٠	٤٥٣,١٢٢,٥٠٠	في بداية السنة
-	٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	متحصلات من القرض
(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٥٣,١٢٢,٥٠٠)	قرض مسدد
٤٥٣,١٢٢,٥٠٠	٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	في نهاية السنة

بلغت الأعباء المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٨,٠٥٧,٥٠٧ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٢٥,٥١٦,٨٣٥ ريال سعودي) والتي تم إظهارها ضمن قائمة الدخل الشامل.

تم إطفاء تكاليف المعاملات المحملة من قبل البنك السعودي الفرنسي مقابل خدمة القرض وقدرها ١,٠٪ من تسهيل القرض على مدى فترة التسهيل.

فيما يلي بيان حركة تكاليف المعاملات:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,١٣٢,٤٦٥	١,٨٨٧,٠٣٤	في بداية السنة
١,٧٥٠,٠٠٠	-	إضافات خلال السنة
(٢,٩٩٥,٤٣١)	(١,٨٨٧,٠٣٤)	الإطفاء المحمل خلال السنة
١,٨٨٧,٠٣٤	-	في نهاية السنة

١٣- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	مبالغ مستحقة لشراء عقار (١)
٥٤٠,٦٧٦	٥٣٥,٠٨٥	تأمينات نقدية
٢٠٦,٤٣٠	٢٠٦,٨٢٦	أتعاب تقييم عقارات
٣,٤٥٨,٥٢٧	١٩٨,٠٥٨	مخرجات ضريبة القيمة المضافة
٤٦,١٢٥	١٠١,٦٢٦	أتعاب مهنية
٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
٢٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
٥٨,٢٣٧	-	رسوم إدارية
٩٦٧,٠٤٥	١,١٠٤,٦٨٧	أخرى
٥,٣٧٧,٠٤٠	٢٢,٢٥٦,٢٨٢	

(١) في ٧ نوفمبر ٢٠٢٣، قام الصندوق بشراء عقار مجمع لفيف بإجمالي سعر شراء قدره ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ودفع الصندوق مبلغ قدره ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مع وجود رصيد متبقي قائم قدره ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٧- قياس القيمة العادلة (تتمة)

١-١٧ الأدوات المالية (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٨)	-	١٩٥,٨٢٧,١٢٢	-	١٩٥,٨٢٧,١٢٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	٥٣٠,١٠٠,٠٠٠	-	٥٣٠,١٠٠,٠٠٠

٢-١٧ الموجودات غير المالية

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والتي تمثل استثمار في صندوق استثمار عقاري خاص، باستخدام صافي قيمة الموجودات غير المعدلة (المستوى ٢ من التقييم).

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

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصّل عنها:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٢٠١,٨٣٧,٥٠٠	٢٠١,٨٣٧,٥٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٢٤,٠٣٧,٠٠٠	٢٢٤,٠٣٧,٠٠٠
مستودعات السلي	٢٦٤,٩٩٦,٢٩٢	٢٦٤,٩٩٦,٢٩٢
مجمع مرفيلا السكني	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠
الفنار السكني	٨٩,٢٩٨,١٤٧	٨٩,٢٩٨,١٤٧
فندق عابر الياسمين	٤٦,٧٠٢,٠٧١	٤٦,٧٠٢,٠٧١
برج المحكمة العمالية	٧٧,٥٧٤,٥٠٠	٧٧,٥٧٤,٥٠٠
بوليفارد	٣٤٠,٣١٤,٨٨٥	٣٤٠,٣١٤,٨٨٥
مجمع لفيف	١٤٨,٠٥٣,٨٣١	١٤٨,٠٥٣,٨٣١
	٢,٠١٧,٨١٤,٢٢٦	٢,٠١٧,٨١٤,٢٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٢٠١,٨٣٧,٤٣٢	٢٠١,٨٣٧,٤٣٢
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٢٧,٥٨١,١٦٧	٢٢٧,٥٨١,١٦٧
مستودعات السلي	٢٦٢,٣٦٥,٧٥٨	٢٦٢,٣٦٥,٧٥٨
مجمع مرفيلا السكني	٦١٣,٧٠٤,٨٢٠	٦١٣,٧٠٤,٨٢٠
الفنار السكني	١٠٩,٣٧٥,٠٠٠	١٠٩,٣٧٥,٠٠٠
فندق عابر الياسمين	٤٣,٧٨٣,٢٤٦	٤٣,٧٨٣,٢٤٦
برج المحكمة العمالية	٧٣,٣٩٨,٤٦٢	٧٣,٣٩٨,٤٦٢
بوليفارد	٣٤١,١١٧,٧٥٥	٣٤١,١١٧,٧٥٥
	١,٨٧٣,١٦٣,٦٤٠	١,٨٧٣,١٦٣,٦٤٠

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٥- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٣ ريال سعودي	٢٠٢٢ ريال سعودي
٣,٧٤٨,٩١٥	٤,٢٧١,٧٦٣
٢,٤٤٣,٨٦٤	١,٢٦٤,٧٩٢
١,٣١٥,٥٩٨	١٦٥,٩٥٩
٨٨٨,٤٧٠	١,١٨٢,١٧٢
٥١٧,٨٧٨	٤٢,٠٩٨
٤٤٨,٦٩٩	١٩٧,٧٥٨
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
٣٧٣,٦٥٥	٣٤٢,٦٢٨
٣٦٩,٣٩٥	١٦١,٦٢٠
٣٦٦,٩٠٠	٢٤,٩٧٥
٣٦٦,١٥٨	٣٩,٠٦٣
٣٢٠,٠٠٠	٣٢٠,٠٠٠
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
-	١,٢٥٢,٥٠٠
٥٣١,١٣٥	١٦٧,٣٤٥
١٢,٤١٠,٦٦٧	١٠,١٥٢,٦٧٣

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

١٦- معاملات الوحدات

٢٠٢٣ بالعدد	٢٠٢٢ بالعدد
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥

خلال السنة، لم يتم إصدار أي وحدات.

١٧- قياس القيمة العادلة

١-١٧ 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، وأتعاب الإدارة المستحقة، والمطلوبات الأخرى والقرض طويل الأجل.

تعتبر القيمة الدفترية لمعظم الأدوات المالية بمثابة القيمة العادلة لها وذلك نظراً لطبيعتها قصيرة الأجل. وبالنسبة للقرض طويل الأجل، فإن القيمة العادلة له لا تختلف بشكل جوهري عن قيمته الدفترية حيث أن العمولة المستحقة الدفع على هذا القرض يعاد تسعيرها وفقاً للسعر السائد في السوق.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٧- قياس القيمة العادلة (تتمة)

#### ٢-١٧ الموجودات غير المالية (تتمة)

في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة للبنود المسجلة في قائمة المركز المالي من الأسواق المالية النشطة، تحدد قيمتها العادلة باستخدام طرق تقييم ملائمة تشتمل 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 إيداء درجة من التقديرات ليتم تحديد القيمة العادلة. وتشتمل التقديرات على معدل الرسملة ومعدل الخصم.

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

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة إسناد (ترخيص تقييم رقم ١٢١٠٠٠٩٣٤) وشركة باركود (ترخيص تقييم رقم ١٢١٠٠٠٠٠١) (٢٠٢٢: شركة منصات وباركود) كما هو مفصّل عنه في إيضاح ٧. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها.

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

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

طريقة التقييم	الافتراضات الرئيسية	٢٠٢٣	المعدل ٢٠٢٢
رسملة الدخل	معدل الرسملة (%)	٧ - ٨,٥٠	٦ - ٨,٣٠
التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم (%)	٨ - ١٠	٨

#### ١٨- عقود الإيجار التشغيلي

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

	٢٠٢٣ ريال سعودي	٢٠٢٢ ريال سعودي
أقل من سنة	١٣٩,٢٦٠,٠٤٣	١٣١,١٥١,٣٣٦
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	٣٦٤,١٠١,٠٢٨	٤١٢,٢٢٢,٥٠٠
أكثر من خمس سنوات	٢٧١,٩٦٨,٢٤٦	٣١٠,٤٤٨,٠٣١
	<u>٧٧٥,٣٢٩,٣١٧</u>	<u>٨٥٣,٨٢١,٨٦٧</u>

يقوم الصندوق بإبرام عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجرين بشأن مساحات في عقاراته الاستثمارية. وتتراوح فترات الإيجار الأولية عادةً بين ٣ سنوات و ٢٠ سنة. تنص شروط عقود الإيجار بشكل عام على أن يدفع المستأجر الإيجار الأساسي، مع وجود شروط بشأن الزيادات التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار. وتقع مسؤولية إصلاح وصيانة العقار والتأمين عليه على عاتق المستأجر على مدى فترة الإيجار. بلغ دخل إيجار العقارات الاستثمارية المثبت من قبل الصندوق خلال السنة ١٤١,٢٥٤,٠٩٤ ريال سعودي (٢٠٢٢: ١٥٨,٤٥٣,٧٢٥ ريال سعودي).

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

#### ١٩- إدارة المخاطر المالية

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

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

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

#### ١-١٩ مخاطر السوق

يخضع الصندوق للظروف العامة للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، والذي يتأثر في حد ذاته بعدة عوامل، على سبيل المثال لا الحصر، النمو العام للاقتصاد الكلي في المملكة، وأسعار العمولة، والعرض والطلب، ومدى توفر التمويل، وميول المستثمرين، والسيولة، والمتطلبات النظامية والتنظيمية. تراقب إدارة الصندوق بشكل منتظم التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية بشكل عام وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس جوهرياً بالنسبة للصندوق.

#### مخاطر أسعار العمولات

تمثل مخاطر أسعار العمولات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العمولات السائدة في السوق. تنشأ مخاطر أسعار العمولة التي يتعرض لها الصندوق من القرض قصير الأجل، ويتم تحديد هذه الأسعار بالرجوع إلى سيور وهو ما يعرض الصندوق لمخاطر أسعار العمولة المتعلقة بالتدفقات النقدية.

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

إن الزيادة / النقص في سعر العمولة بنسبة ١٪، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، كان من شأنه أن يؤدي إلى صافي زيادة/ نقص في إجمالي الدخل الشامل للصندوق بمبلغ قدره ٣,٨٣٤,٠٧٥ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٦,٠٨٩,٩٩٢ ريال سعودي).

#### ٢-١٩ مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر الخسارة المالية للصندوق في حالة عدم وفاء العميل أو الطرف الآخر بالتزاماته التعاقدية تجاه أداة مالية ما. وكما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق نقدية وشبه نقدية، و ذمم إيجار مدينة و ذمم مدينة أخرى كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالصندوق يقارب القيمة الدفترية للموجودات المالية كما هو مفصّل عنه في هذه القوائم المالية. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة الأرصدة القائمة على أساس مستمر. وبالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، فإن الصندوق يتعامل فقط مع بنوك ذات سمعة جيدة وتصنيف ائتماني مرتفع.

يقوم الصندوق بتطبيق الطريقة المبسطة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، والتي تستخدم مخصص الخسائر المتوقعة على مدى العمر بشأن ذمم الإيجار المدينة.

#### ٣-١٩ مخاطر السيولة

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



صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٩- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٣-١٩ مخاطر السيولة (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	عند الطلب ريال سعودي	خلال ١٢ شهر ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهر ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
قرض طويل الأجل	-	-	٢٠٣,٠٨٨,٩٧٥	٢٠٣,٠٨٨,٩٧٥
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٦٧٩,٢٢٥	-	٦٧٩,٢٢٥	٦٧٩,٢٢٥
مطلوبات أخرى	-	٢١,٦٣٩,٧٧٢	-	٢١,٦٣٩,٧٧٢
	٦٧٩,٢٢٥	٢١,٦٣٩,٧٧٢	٢٠٣,٠٨٨,٩٧٥	٢٢٥,٤٠٧,٩٧٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عند الطلب ريال سعودي	خلال ١٢ شهر ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهر ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
قرض طويل الأجل	-	٤٥٣,٦٣٥,٩٧٥	-	٤٥٣,٦٣٥,٩٧٥
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٣٩,١٥٥,٧٠١	-	٣٩,١٥٥,٧٠١	٣٩,١٥٥,٧٠١
مطلوبات أخرى	-	١,٥٠٧,٧٢١	-	١,٥٠٧,٧٢١
	٣٩,١٥٥,٧٠١	٤٥٥,١٤٣,٦٩٥	-	٤٩٤,٢٩٩,٣٩٦

٢٠- القطاعات التشغيلية

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

٢١- توزيعات الأرباح

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح	فترة توزيعات الأرباح	ريال سعودي
٧ مارس ٢٠٢٣	من ١ أكتوبر ٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٧,٣٠١,٩٥٧
٢٢ مايو ٢٠٢٣	من ١ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٣	٣٧,٣٠١,٩٥٧
٢ أغسطس ٢٠٢٣	من ١ إبريل ٢٠٢٣ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٧,٣٠١,٩٥٧
١٩ نوفمبر ٢٠٢٣	من ١ يوليو ٢٠٢٣ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٧,٣٠١,٩٥٧
		١٤٩,٢٠٧,٨٢٨

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢١- توزيعات الأرباح (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

٢٢- الزكاة وضريبة الدخل

أصدرت وزارة المالية قراراً وزارياً رقم ٢٩٧٩١ بتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤هـ (الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٢٢) بشأن بعض قواعد جباية الزكاة التي يتعين على الصناديق الاستثمارية في المملكة العربية السعودية الالتزام بها والمعمول بها للسنة المالية ٢٠٢٣. وفقاً للقرار الوزاري، لا يخضع الصندوق لجباية الزكاة أو ضريبة الدخل، ومع ذلك سيتعين عليه تقديم إقرار معلومات إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣. إن الموعد النهائي لتقديم الإقرارات إلى الهيئة هو ٣٠ إبريل ٢٠٢٤.

٢٣- الأحداث اللاحقة لتاريخ إعداد القوائم المالية

في ٥ فبراير ٢٠٢٤، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٣٧,٣٠١,٩٥٧ ريال سعودي والتي تمثل ٩٠٪ على الأقل من صافي الأرباح السنوية للصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

وبتاريخ ١٨ فبراير ٢٠٢٤، تم نقل صك ملكية الأرض التجارية التي تقع بمدينة جدة على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز بحي الزهراء وتبلغ مساحتها ١٦١,٢٧٦ متر مربع إلى الصندوق (إيضاح ٦).

في ٢ مارس ٢٠٢٤، قام الصندوق بإكمال عملية بيع عقار مجمع الفانار السكني الذي يقع بالخبر. وتم تنفيذ هذه الصفقة وفقاً للشروط المنصوص عليها في اتفاقية البيع والشراء. وتضمن إتمام هذا البيع الوفاء بكافة الالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في الاتفاقية، بما في ذلك نقل صك ملكية العقار إلى المشتري، واستلام متحصلات البيع بمبلغ ٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٢٤- أرقام المقارنة

أعيد تبويب بعض أرقام المقارنة للفترة السابقة لتنماشى مع عرض الحسابات في الفترة الحالية.

٢٥- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٢).

٢٦- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٥ رمضان ١٤٤٥هـ (الموافق ٢٥ مارس ٢٠٢٤).

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

**حق الطبع والنشر © ٢٠٢٤ لشركة أورونوفا كونسالتينج سوليوشنزبرايفت ليمتد**