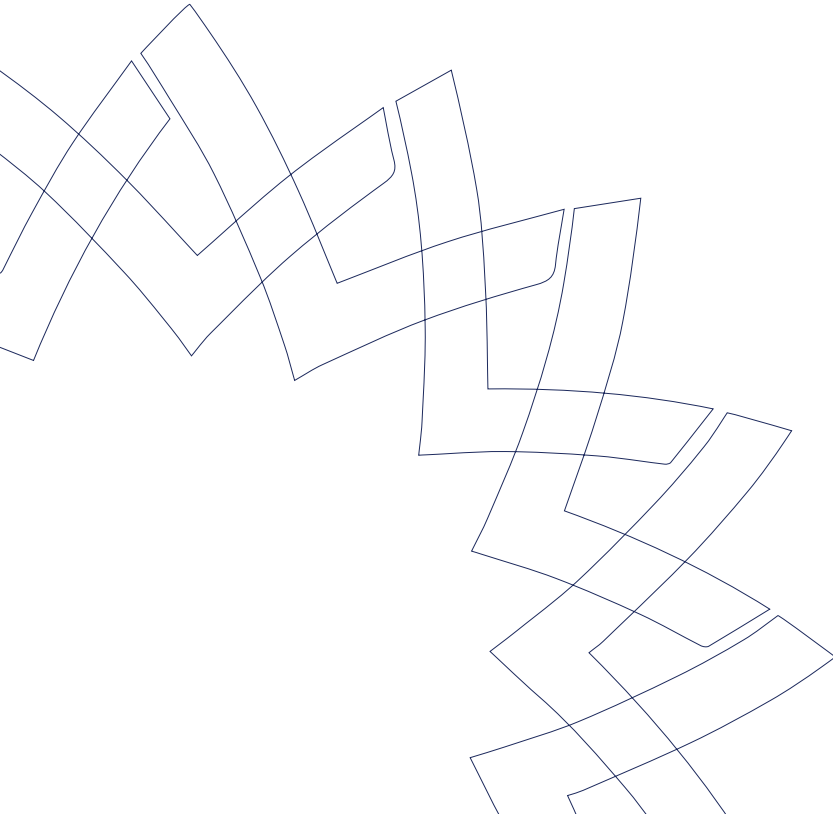


جدوى ريت السعودية
Jadwa REIT Saudi

التقرير السنوي ٢٠١٨



جدوى للاستثمار
Jadwa Investment

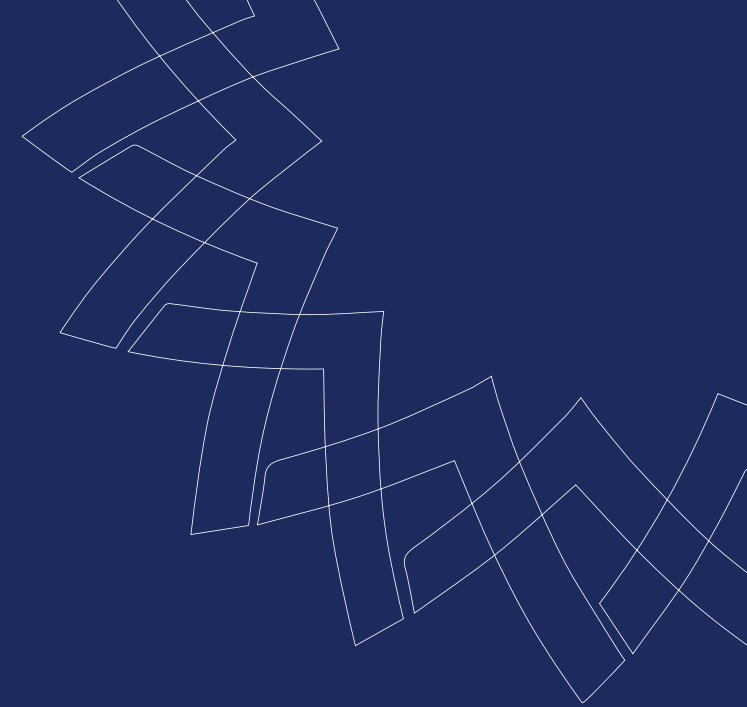




خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان
بن عبد العزيز آل سعود



صاحب السمو الملكي
الأمير محمد بن سلمان
بن عبد العزيز آل سعود
ولي العهد



المقر الرئيسي لشركة جدوى للاستثمار
سكاي تورز، طريق الملك فهد
ص ب ٦٠٦٧٧، الرياض ١١٥٥٥
المملكة العربية السعودية
هاتف ٠١١ ٢٧٩ ١١١١ +٩٦٦
فاكس ٧٩٩٢ ٠١١ ٢٩٣ +٩٦٦
jadwa.com

المحتوى

القسم الأول ١	
ملخص صندوق جدوى ريت السعودية	٠٤
القسم الثاني ٢	
وصف مدفظة الأصول العقارية	١٢
القسم الثالث ٣	
نظرة على السوق العقاري	٢٦
القسم الرابع ٤	
استراتيجية النمو	٣٨
القسم الخامس ٥	
نبذة عن مدير الصندوق ومقدموا الخدمات	٥٤
القسم السادس ٦	
حوكمة الصندوق	٦٢
القسم السابع ٧	
القوائم المالية لصندوق الريت	٧٢

رسالة من مدير الصندوق إلى مالكي الوحدات

إلى السادة مالكي وحدات صندوق جدوى ريت السعودية المحترمين
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

يسرنا أن نقدم لكم التقرير السنوي الأول لصندوق جدوى ريت السعودية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

شهد سوق العقارات في المملكة العربية السعودية بعض التراخي في عام ٢٠١٨م، و يعود ذلك إلى عدة عوامل منها عدم التوازن بين العرض والطلب، وارتفاع أسعار الفائدة، والاستجابة للتغيرات الأخيرة في السياسات الحكومية مثل فرض ضريبة القيمة المضافة والضرائب على العمالة الوافدة. ومع ذلك، كان هناك تحسن ملحوظ في بعض القطاعات مع نهاية العام.

إن استثمارات الصندوق الحالية تتمثل في عقارات قليلة المخاطر، وعقارات ذات مخاطر محدّدة. وبسبب ضعف العائد على هذه العقارات بالإضافة إلى قلة فرص النمو الداخلي، اضطررنا إلى تعديل الاستراتيجية لضمان قدرتنا على حماية توزيعات الأرباح وزيادتها. تم ذلك بالبحث خارجيًا عن أصول إضافية واتخاذ أساليب أكثر مرونة فيما يتعلق بمناطق البحث الجغرافية ومعايير الاستثمار المتحفظة.

سوف يؤدي هذا التنوع في عقارات المحفظة إلى تقليل اعتماد الصندوق على العقارات في الرياض. كما قد نأخذ في الاعتبار الأصول التي تؤجر على أكثر من مستأجر، بمدد تأجير أقصر. مما يعني أن أي زيادة المخاطر سيقابلها زيادة في العائد.

على الرغم من التحديات قصيرة الأجل التي تواجه الأصول العقارية إلا أن الصورة تبدو مشرقة على المدى البعيد، ليس بسبب رؤية المملكة ٢٠٣٠ وبرنامج التحول الوطني فحسب، وإنما بفضل المبادرات الحكومية لتحفيز قطاع العقارات وبرنامج البنية التحتية طويل الأجل مثل مشروع مترو الرياض البالغ طوله ١٧٦ كيلومتراً، ومن المقرر افتتاحه في عام ٢٠٢٠م، حيث سيكون له تأثير كبير على المشهد التجاري والسكني في المدينة.

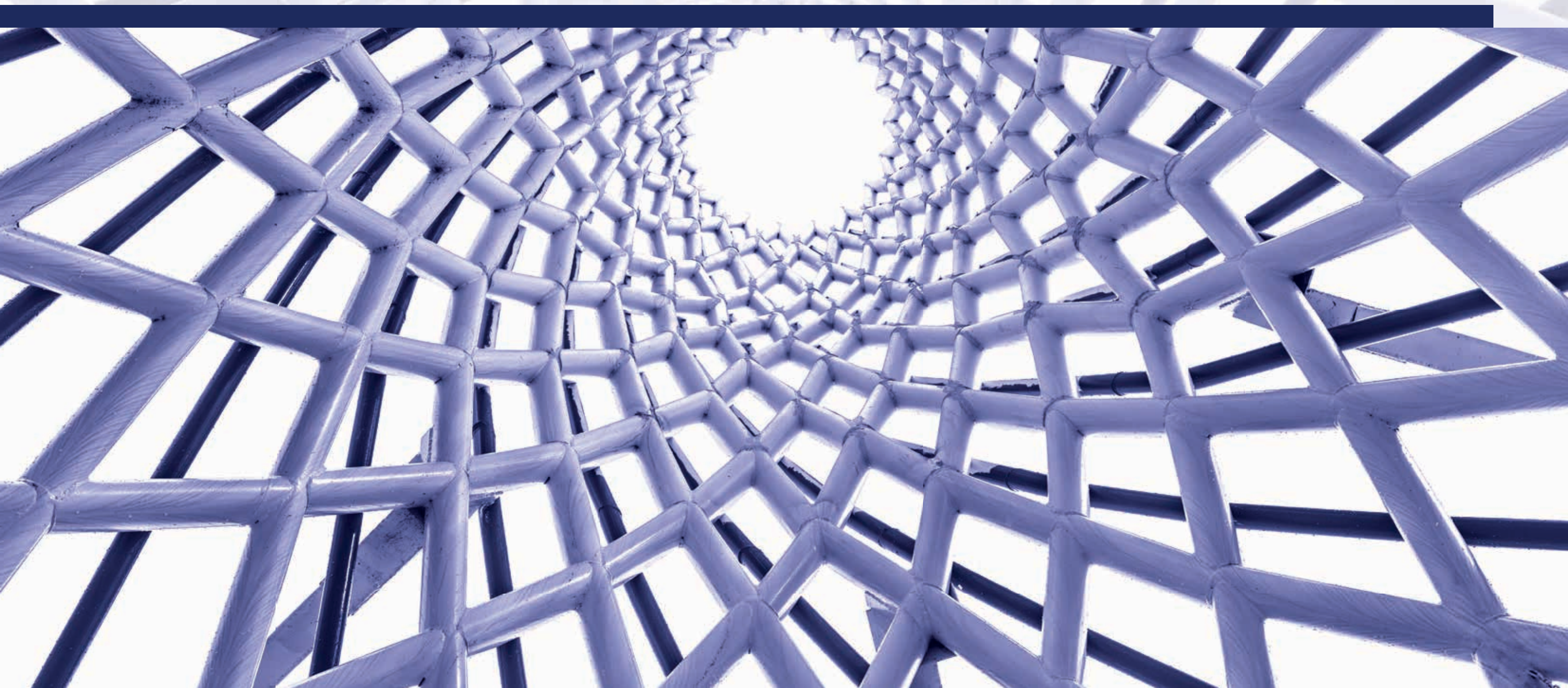
فيما يتعلق بأداء الصندوق، فقد بلغت الأرباح لكل وحدة (حسب قياسها من العائدات التشغيلية) ٠,٦٥ ريال سعودي للفترة المشمولة بالتقرير. وقد قدرت القيمة العادلة لمحفظة الصندوق الاستثمارية، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، حسب تئمينها من قبل اثنين من المقيمين المستقلين، بمبلغ ١,٦٩ مليار ريال سعودي، وكان صافي قيمة الأصول في الصندوق مستقرًا خلال هذه الفترة، حيث أنهى العام بمبلغ ١١,٠٨ ريال سعودي لكل وحدة.

فيما يتعلق بالتمويل المالي فقد حصل الصندوق على تسهيل مصرفي من البنك السعودي الفرنسي بقيمة ١ مليار ريال سعودي لتمويل الاستحواذ على أصول جديدة.

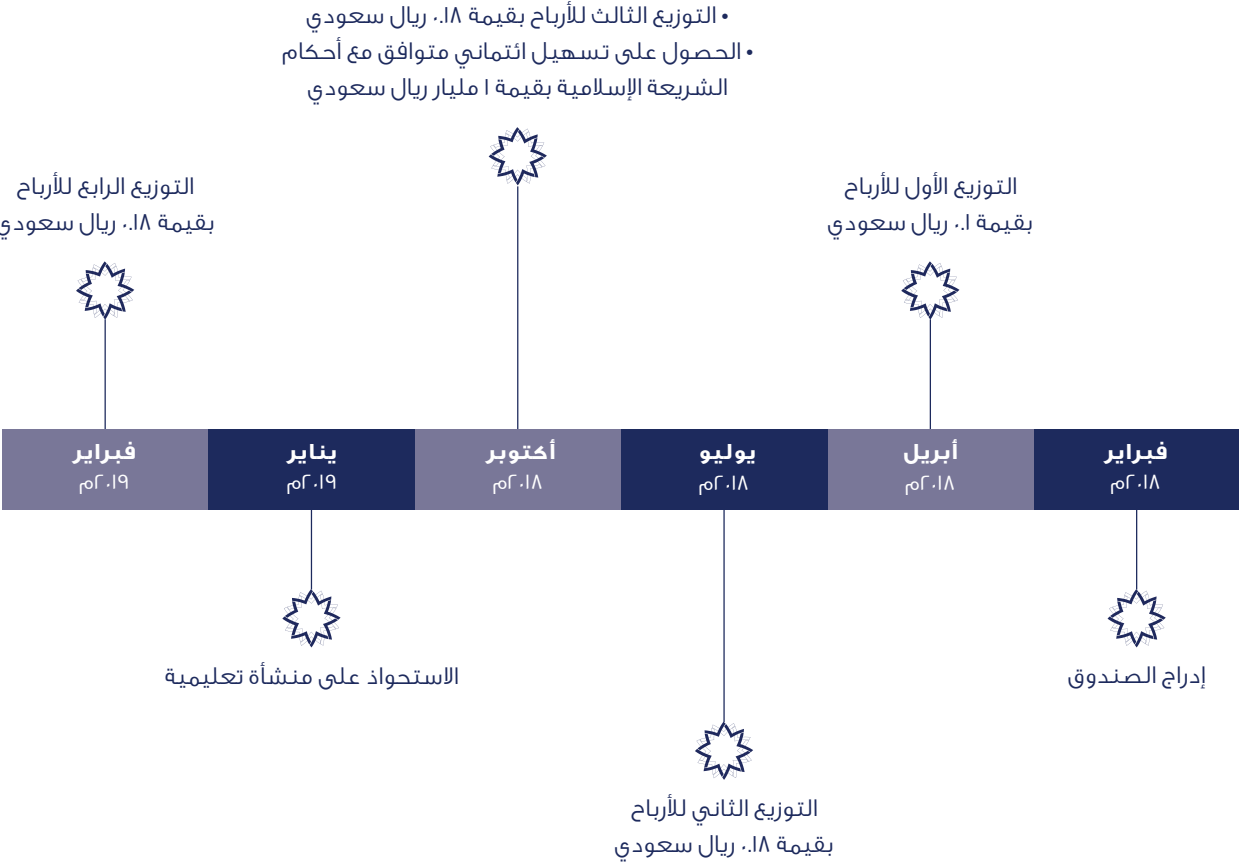
وفي الختام، نود أن نقدم لكم خالص شكرنا على دعمكم وثقتكم المتواصلة، لنستمر في بناء محفظة عقارات عالية المستوى، لتزويدكم بأفضل دخل على المدى الطويل وتحقيق نتائج إيجابية مستقبلاً، والله ولي التوفيق.

القسم الأول ا

ملخص صندوق جدوى ريت السعودية



جدوى ريت السعودية – ملخص الصندوق



جدوى ريت السعودية – ملخص الصندوق

الصندوق

صندوق جدوى ريت السعودية هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية. تم إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية «تداول» في شهر فبراير ٢٠١٨م، بصفته صندوق الريت الثاني لشركة جدوى للاستثمار، بهدف الاستثمار في مدن المملكة الرئيسية (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة)، عبر مجموعة متنوعة من فئات العقارات. وقد بلغت قيمة طرح الأسهم الأولية ١,٥٨ مليار ريال سعودي.

مدير الصندوق

يدار الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة سعودية مساهمة مقفلة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية بصفة «شخص مرخص له» بموجب الترخيص رقم ٣٧-٦٠٣٤٠٠٣/٠٣ وتاريخ ٢٠١٧/٠٣/٠٣م (الموافق ١٣/٠٢/١٤٢٨هـ).

الأهداف الاستثمارية

الهدف الرئيس للاستثمار هو توفير دخل دوري لمالكي الوحدات عن طريق الاستثمار في أصول عقارية مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية بالتركيز على المدن الرئيسية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة)

سياسة توزيع الأرباح

يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية للمستثمرين – مرتين في كل عام ميلادي – لا تقل عن ٩٠٪ من صافي ربح الصندوق السنوي، وذلك باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية وغيرها من الاستثمارات، والتي قد يتم إعادة استثمارها في أصول إضافية أو صيانة وتجديد أصول الصندوق القائمة.

توافر التقرير

يتوفر هذا التقرير في الموقع الإلكتروني لشركة جدوى للاستثمار والموقع الإلكتروني لتداول.

إصدار الوحدات

أصدر صندوق جدوى ريت السعودية ١٥٨,٠٠٠,٠٠٠ وحدة

التسهيلات المصرفية

- أعلن الصندوق في شهر أكتوبر ٢٠١٨م عن تفاصيل التسهيلات الائتمانية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية المقدمة من البنك السعودي الفرنسي، وهو بنك محلي، وفيما يلي تفاصيل التسهيلات:
- تسهيلات قرض بقيمة ١ مليار ريال سعودي.
 - تمتد فترة التسهيلات لمدة خمس سنوات
 - الغرض من التسهيلات التي تم الحصول عليها هو تمويل عمليات الاستحواذ الجديدة على العقارات المدرة للدخل والموجودة داخل المدن الرئيسية في المملكة (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة)؛ بما يشمل التعرض لمجموعة متنوعة من القطاعات العقارية، تمشياً مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية. ويجب أن تسهم هذه التسهيلات في زيادة صافي دخل الصندوق والتوزيعات النقدية للوحدات، وذلك بسبب الفرق بين الدخل الناتج عن العقارات التي تم الاستحواذ عليها وتكلفة التمويل الأساسية.
 - يتم تسديد كامل مبلغ السحوبات على دفعة واحدة في نهاية فترة التسهيلات. ويتم دفع تكاليف التمويل فقط خلال فترة التسهيلات

الاستحواذات الجديدة

أكمل الصندوق في يناير ٢٠١٩ الاستحواذ على أصل جديد وهو عبارة عن مدرسة متوسطة تقع في حي النخيل بالرياض.

جدوى ريت السعودية – ملخص الصندوق

إجمالي نسبة المصروفات	مصاريف الصندوق السنوية	الحد الأقصى كنسبة مئوية من متوسط صافي قيمة الأصول	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
	أتعاب الإدارة	٠,٧٥ %	١٢,٣٠١,٨٧٧
	رسوم التسجيل		٤٥٠,٣٨٢
	رسوم الإدراج		٣٢٠,٨٢٢
	أتعاب أمين الحفظ		٣٢٣,٩٤٦
	أتعاب المدير الإداري		٤٣٩,٤٧٢
	أتعاب المدير الإداري		١٢١,٢٢٥
	أتعاب المحاسب القانوني		٤٠,٠٠٠
	رسوم تقييم العقارات		٩٧,٩٩٤
	أتعاب مجلس إدارة الصندوق		٢٠,٠٠٠
	الأتعاب القانونية		٧٨,٤٤٢
	مصاريف أخرى		٥٤,٢٩٧
	إجمالي المصروفات		١٤,٢٤٨,٤٥٧
	إجمالي نسبة المصروفات	٠,٩٠ %	٠,٩٠ %

إحصاءات المحفظة الاستثمارية	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
عدد العقارات	٥
الاستخدامات	سكني، لوجستي، تجاري، تجارة تجزئة، تعليمي
إجمالي مساحة الأرض	٢م٣٧٧,٥٠٢
إجمالي المساحة المبنية	٢م٤٢٨,٢٠٠
نسبة إشغال المحفظة	١٠٠ %
عدد المستأجرين	٣
المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية	٦,٢
القيمة السوقية العادلة*	١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠
الدخل التعاقدي السنوي	١٢٩,٩٥٨,٢٠٠
صافي عائد العقار*	٨,٣ %
صافي عائد الصندوق **	٧,٣ %

* القيمة السوقية وفقاً لتقارير اثنين من المئمنين المستقلين

** صافي العائد السنوي للصندوق بالقيمة الاسمية

الدخل التأجيري والأرباح	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
الدخل التأجيري*	١١٧,٥٦١,٧٥٢
صافي الأرباح	٦٧,٤٨٨,٨٦٢
الدخل من العمليات التشغيلية	١,٣,٣١٣,٢٩٥
الدخل من العمليات التشغيلية للوحدة	٠,٦٥
التوزيع للوحدة	٠,٦٤
* عقود الإيجار شاملة الصيانة والتأمين بالكامل من قبل المستأجر	

المركز المالي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
إجمالي الأصول	١,٥٨١,٧٨٣,٤٥١
المطلوبات	٦,٩٧٤,٥٨٩
صافي قيمة الأصول	١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (بالريال السعودي)، بالقيمة العادلة	١١,٣
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (بالريال السعودي)	٩,٩٧
نسبة الاقتراض إلى إجمالي قيمة الأصول	%٠
** ملاحظة: تم شراء أصول تعليمية جديدة في عام ٢٠١٩ من خلال التسهيلات المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.	

القسم الثاني ٢

وصف محفظة الأصول العقارية

صندوق جدوى ريت السعودية

توزيع المحفظة العقارية حسب الأصول



توزيع المحفظة العقارية حسب القطاع



جامعة المعرفة

حي الدرعية، الرياض
الموقع

٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠
سعر الاستحواذ

٨,٠%
العائد الصافي للاستحواذ

١
مستأجر

٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠
تقدير القيمة العادلة

١٠٠%
نسبة الإشغال

١٨,٨ سنة
مدة الإيجار المتبقية

١٢%
من قيمة إيجارات المحفظة

- جامعة المعرفة هي عبارة عن مبنى مدرسي يتكون من أربعة طوابق، يشتمل على قيو يتكون من مستويين، وطابق ميزانين وسطح، مبني من الخرسانة، وتبلغ مساحة المبنى حوالي ٤١,٨٣٠ متراً مربعاً.
- تشمل المرافق منطقة لوقوف السيارات، وقاعة، وصالة رياضية، ومكتبة، وغرف اجتماعات، ومسجد، ومطبخ، ومطاعم ومتاجر، والمبنى جديد وبحالة جيدة.
- الضمانات : ٤ سنوات – المعرفة ، تشمل رهن وحدات يمتلكونها في الصندوق وتنازل عن أرباح وحدات الصندوق.



ملاحظة: حصلت كلية المعرفة على ترخيص جامعي هذا العام، وسوف ينعكس هذا إيجابيا على عدد الطلاب المقبولين والرسوم الجامعية.

مجمع مارفيلا

حي الحمراء، الرياض
الموقع

٦,٦٠,٠٠٠,٠٠٠
سعر الاستحواذ

٨,٢٥%
العائد الصافي للاستحواذ

١
مستأجر

٦٤٥,١٠٠,٠٠٠
تقدير القيمة العادلة

١٠٠%
نسبة الإشغال

٢,٨ سنة
مدة الإيجار المتبقية

٣٨%
من قيمة إيجارات المحفظة

- مجمع مارفيلا هو مجمع متعدد الاستخدامات يضم ٥٩٤ شقة سكنية و٢١ متجرًا للبيع بالتجزئة. ويتألف المجمع من عدة مباني من خمسة طوابق، كل منها يحتوي على مواقف للسيارات في القبو، وهو مبني بشكل رئيسي من الخرسانة.
- بناءً على تصاريح البناء المقدمة لنا، يتكون المجمع من ثلاثة أنواع من المباني السكنية (أ) و (ب) و (ج)، ومبنى تجاري ومسجد، بمساحة مبنية إجمالية قدرها ١٥٤,٢٨٢,٥٢ متر مربع.
- الضمانات : ٤ سنوات – مجموعة المهيدب ، تشمل سند لأمر أو ضمان بنكي و ضمان شركات من المستأجر



صندوق جدوى ريت السعودية

مستودعات السلي

حي السلي، الرياض
الموقع

٢٢١,٦٨,٠٠٠
سعر الاستحواذ

٩,٢%
العائد الصافي للاستحواذ

١
مستأجر

٢٥٥,٦٥,٠٠٠
تقدير القيمة العادلة

١٠%
نسبة الإشغال

٣,٨ سنة
مدة الإيجار المتبقية

١٥%
من قيمة إيجارات المحفظة

- هذا العقار هو عبارة عن مجمع صناعي يضم ٤٢ مستودعا ومباني للمكاتب والسكن وبيوت حراسة وسور محيط من الخرسانة ومنطقة مفتوحة مسفلتة. تبلغ المساحة الإجمالية المبنية ١٤٠,٠٠٠ متر مربع.
- مبني المكاتب والسكن، وهو عبارة عن هيكل خرساني مكون من طابقين. يستخدم الطابق الأرضي للمكاتب، بينما الطابق الأول مخصص لسكن العمال. وتبلغ المساحة الإجمالية المبنية ٣٤٠٠ متر مربع. والمجمع الصناعي مجهز بنظام مكافحة الحرائق. وكان المجمع في وقت المعينة يعمل وبحالة جيدة.
- الضمانات : ٥ سنوات – مجموعة المهيذب ، تشمل سند لأمر أو ضمان بنكي و ضمان شركات.



برج اليوم

الدمام

الموقع

٢٧٥,٠٠٠,٠٠٠

سعر الاستحواذ

٨,٦٧%

العائد الصافي للاستحواذ

١

مستأجر

٣,٣,٤٥,٠٠٠

تقدير القيمة العادلة

١٠٠%

نسبة الإشغال

٣,٨ سنة

مدة الإيجار المتبقية

١٨%

من قيمة إيجارات المحفظة

- برج اليوم هو مبنى مكاتب مكون من ١٦ طابقًا، مع قبو من ثلاث مستويات مبنية من الخرسانة.
- تم تجهيز برج المكاتب بمصاعد ونظام تكييف مركزي ونظام إطفاء الحريق مع نظام إنذار بالحريق ومرشات إطفاء وخزانة أنابيب إطفاء الحريق وسلالم خروج للطوارئ.
- البرج حديث البناء وبحالة جيدة، وتبلغ المساحة الصافية القابلة للتأجير ١٩,٨٦١ متراً مربعاً.
- الضمانات : اليوم – عن طريق رهن وحدات يمتلكونها في الصندوق.



مجمع الفنار

الخبر

الموقع

٢٤٣,٩٤,٠٠٠

سعر الاستحواذ

٨,٢٥%

العائد الصافي للاستحواذ

١

مستأجر

٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠

تقدير القيمة العادلة

١٠٠%

نسبة الإشغال

٥,٣ سنة

مدة الإيجار المتبقية

١٥%

من قيمة إيجارات المحفظة

- مجمع الفنار هو عبارة عن مجمع تجاري ومكتبي وسكني متعدد الاستخدامات، يشتمل على ستة مبان شقق سكنية.
- يستخدم الطابق الأرضي بشكل رئيسي كمركز تجاري، يتكون من ٤٢ معرضاً لتجارة التجزئة و ٣٠ كشكاً و ٤٣ وحدة مكتبية. أما الطابق الأول فهو مخصص للمكاتب. تبلغ المساحة الإجمالية للعقار ٣٠,٦٥١ متراً مربعاً. وكان المركز التجاري في وقت المعاينة بحالة جيدة.
- يحتوي مجمع الشقق السكنية على ستة مبانٍ متماثلة كل منها يتألف من ستة طوابق، بما مجموعه ١٦٢ وحدة سكنية. الطابق الأرضي مخصص كموقف للسيارات، في حين تضم الطوابق من الأول إلى الخامس الوحدات السكنية. تشمل المرافق والمرافق منطقة لعب للأطفال ومسبح وصالة رياضية للياقة البدنية. تم تجهيز الشقق بمصاعد وأنظمة تكييف منفصلة ونظام مكافحة الحريق مع أجهزة الإنذار بالحريق ومرشحات الإطفاء. المباني جديدة وتبلغ مساحتها الإجمالية ٣٢,٥٢٣ متراً مربعاً.
- الضمانات : ٤ سنوات للتجاري ، ٧ سنوات للسكني – مجموعة المهيذب ، تشمل سند أمر أو ضمان بنكي و ضمان شركات.



القسم الثالث ٣

نظرة على السوق العقاري

نظرة على السوق العقاري – قطاع الضيافة

ملخص السوق

- نما الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للسنة كاملة بنسبة ٢,٢٪ في عام ٢٠١٨؛ عائدًا من انكماش بنسبة ٠,٩٪ في العام السابق. وكان هذا الانتعاش بسبب تحسّن إيرادات الطاقة والإصلاحات المستمرة وزيادة التوظيف للأيدي العاملة المحلية وتنشيط بيئة الأعمال. وقد راجع صندوق النقد الدولي توقعاته للنمو في عام ٢٠١٩م إلى ٢,٤٪، وتوقع أن يبلغ متوسط النمو السنوي للاقتصاد السعودي ٢,٢٪ على مدى السنوات الخمس المقبلة مع بدء تنفيذ مبادرات رؤية المملكة ٢٠٣٠ وبرنامج التحول الوطني.
- ظل سوق العقارات ضعيفًا لمعظم عام ٢٠١٨م، مع انتعاش بعض القطاعات في الربع الرابع. وقد ظل نشاط المبيعات السكنية والأسعار تحت الضغط طوال العام؛ في حين أن معدلات إشغال المكاتب المنخفضة دفعت أسعار الإيجارات إلى الانخفاض. وفي الوقت نفسه، في مجال الضيافة؛ بقي معدل السعر اليومي والإيرادات لكل غرفة متاحة منخفض في معظم المناطق.
- على الرغم من احتمالية استمرار هبوط السوق على المدى القريب ، إلا أن هذا الهبوط يعد تراجعاً مؤقتاً في الاتجاه السعودي طويل الأجل للسوق، فمبادرات الحكومة لتحفيز قطاع العقارات تعد خطوة هامة نحو وقف المسار الهبوطي للسوق.
- يمكن أن يكون لمشروع مترو الرياض البالغ طوله ١٧٦ كيلومترًا، ومن المقرر أن يبدأ تشغيله في عام ٢٠٢٠م؛ تأثيرًا كبيرًا على سوق العقارات التجارية والسكنية في المدينة.
- أطلقت الحكومة برنامج إنفاق على البنية التحتية والنقل بقيمة ١٤٠ مليار دولار أمريكي على مدى العشر سنوات المقبلة؛ مما قد يعزز نجاح العقارات التجارية / الصناعية.

المصدر: تقرير السوق المنشور

القطاع السكني

دواعي التفاؤل

استمرت المشاكل التي يواجهها القطاع السكني السعودي في عام ٢٠١٨م بالظهور، ومنها: عدم توازن العرض والطلب (ويظهر ذلك بصورة أكثر حدة على مستوى السوق المتوسطة إلى المتدنية)؛ وارتفاع أسعار الأراضي؛ وعدم كفاية المخزون الحالي. هذه العوامل وغيرها ساهمت في انخفاض أسعار وأحجام الصفقات خلال جزء كبير من السنة. كما كان هناك بعض الاختلاف الطفيف في مؤشرات السكن من منطقة لأخرى؛ حيث لا يزال القطاع السكني في جدة والرياض يعاني من الضعف إلى حد ما؛ أما المنطقة الشرقية (الدمام والخبر) فهي ترتبط ارتباطًا وثيقًا بانتعاش قطاع النفط (الذي تعزز على مدار العام).

ومع ذلك؛ ثمة أسباب أخرى عديدة تدعو للتفاؤل؛ وبدأ السوق في إظهار ذلك مع نهاية العام.

من المقرر افتتاح مترو الرياض في عام ٢٠١٩م، وأن يتم تشغيله بكامل طاقته بحلول عام ٢٠٢١م. وقد تؤثر شبكة المترو على الأسعار السكنية والتجارية في سوق العقارات بالرياض؛ كما فعلت مشاريع النقل الحضري في مدن أخرى حول العالم. وبالإضافة إلى تعزيز أسعار الإيجارات والبيع؛ فمن المتوقع أن يؤدي افتتاح المترو إلى تركيز النشاط العقاري في نطاقه وزيادة الطلب على الشقق والمنازل السكنية بدلاً من المنازل المنفصلة.

كما بدأت نتائج المبادرات الحكومية بالظهور وتعد ضريبة "الأراضي البيضاء" خطوة إيجابية لمعالجة مشكلة قطع الأراضي السكنية غير المستغلة وتحفيز تطوير الإسكان منخفض ومتوسط الدخل. كما يعد نظام الرهن العقاري خطوة مهمة نحو إنشاء هيكل رهن عقاري أكثر قوة على المستوى العالمي وتشجيع تطوير التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية. وقد شكل الطلب القوي من المستثمرين الدوليين على إصدار الصكوك المحلية في السنوات الأخيرة سابقة مشجعة؛ مما يشير إلى رغبة الأجانب الواضحة في الدخول لأسواق رأس المال المتطورة في المملكة. وفي الوقت نفسه؛ تشهد الشراكة بين القطاعين العام والخاص تعاونًا أكبر بين وزارة الإسكان والمطورين الخاصين في المشروعات السكنية الكبيرة.

المصدر: تقرير السوق المنشور

نظرة على السوق العقاري – قطاع الضيافة

قطاع الضيافة

مخاوف على المدى القصير ومكاسب على المدى الطويل

واجه قطاع الضيافة أيضًا بعض الظروف الصعبة في عام ٢٠١٨م؛ ويرجع ذلك إلى كثافة العرض، ونتيجة للتغييرات في السياسات الحكومية؛ مثل معدل ضريبة القيمة المضافة وضريبة البلدية التي تم فرضها مؤخرًا على الغرف المشغولة. وبشكل عام؛ ظل متوسط الأسعار اليومية والإيرادات لكل غرفة متاحة تحت الضغط؛ في حين ظل العديد من المشغلين قلقين بشأن تأثير الزيادة الأخيرة في رسوم التأشيرات على السفر الداخلي.

ومع ذلك؛ كان هناك الكثير من التطورات المشجعة أيضًا؛ بما في ذلك تطبيق أول نظام تأشيرة إلكترونية في المملكة تحت مسمى "شارك"؛ وتمديد تأشيرة المعتمرين لمدة ٣٠ يومًا، مما يبدو أنه قد أطل متوسط مدة مكوث المعتمرين القادمين من خارج المملكة؛ وهو ما يبشر بالخير لمعدلات الإشغال والإنفاق المتعلقة بالسياحة.

يرجع سبب التراخي في منطقتي الرياض والدمام بشكل كبير إلى قلة سفر موظفي الشركات؛ وعلى الرغم من استفادة مكة المكرمة والمدينة المنورة من استمرار أعداد الحجاج والمعتمرين المرتفعة؛ إلا أن الإشغال والأسعار ظلت مقيدة بطفرة البناء المستمرة والضغط التنافسية المصاحبة لها؛ لا سيما في قطاع الفنادق الفاخرة المهيمنة في السوق. أما مدينة جدة فقد شهدت طفرة نسبية في عام ٢٠١٨م؛ مع أداء قوي بشكل ملحوظ خلال فصل الصيف؛ والعودة إلى نمو إيرادات الغرفة المتاحة في الأشهر الأخيرة؛ بعد عامين مخيبين للفنادق المحلية.

لا تزال الصورة طويلة الأجل لقطاع الضيافة إيجابية؛ حيث تشكل السياحة ركيزة أساسية من رؤية ٢٠٣٠؛ وسوف تتحقق الأرباح من مشاريع البنية التحتية الضخمة في السنوات القادمة. وفي الوقت نفسه؛ فإن التطورات الترفيهية الكبيرة مثل مشروع البحر الأحمر ومشروع القدية و أمالا ، لا بد أن تضع المملكة العربية السعودية على الخريطة السياحية للمسافرين الدوليين.

المصدر: تقرير السوق المنشور

قطاع الرعاية الصحية

آفاق واعدة

يزال قطاع الرعاية الصحية حديثًا، ولكنه مستمر في توليد اهتمام كبير من المستثمرين المحليين والدوليين.

من المتوقع أن تؤدي زيادة الكثافة السكانية وتزايد الإصابة بالأمراض إلى رفع الطلب بشكل كبير على خدمات الرعاية الصحية في المملكة العربية السعودية؛ سواء في الفئات العلاجية أو الوقائية. وحيث أن الفئة العمرية من الشباب في المملكة تشكل ما يقرب من ٧٠٪ من السعوديين تحت سن ٤٠ سنة، فستزيد بشكل جوهري الحاجة إلى مرافق رعاية صحية أفضل.

في الوقت الحالي؛ يقل متوسط عدد أسرة المستشفيات لكل ١٠٠ شخص في المملكة العربية السعودية عن المستويات العالمية (٢,٢ مقابل ٢,٧). وتتسع الفجوة بشكل أكبر عند النظر في المدن الرئيسية مثل الرياض وجدة ومكة؛ والتي تحتوي فقط على ١,٦ و ١,٥ و ١,٤ سرير على التوالي لكل ١٠٠ شخص. ولمواكبة النمو السكاني؛ فإنه يتعين ارتفاع عدد الأسرة بعشرات الآلاف خلال العقود القادمة.

ولمعالجة انعدام التوازن بين العرض والطلب؛ تعمل الحكومة في إطار رؤية ٢٠٣٠ وبرنامج التحول الوطني على تشجيع زيادة مشاركة القطاع الخاص في قطاع الرعاية الصحية؛ مما يفتح فرصًا كبيرة للمستثمرين العقاريين في جميع أنحاء المملكة.

المصدر: تقرير السوق المنشور

نظرة على السوق العقاري – قطاع الضيافة

قطاع تجارة التجزئة

مغادرة العمالة الوافدة

واجهت تجارة التجزئة بعض التحديات في عام ٢٠١٨م كما هو الحال بالنسبة للقطاع العقاري بشكل عام؛ يرجع ذلك إلى زيادة العرض ، وإنخفاض الطلب بسبب فرض ضريبة القيمة المضافة والضريبة على المغتربين. ووفقًا للبيانات الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء، فقد غادر المملكة نحو ١,٤ مليون مغترب خلال فترة ٢١ شهرًا حتى الربع الثالث من عام ٢٠١٨م؛ مما أثر على الإستهلاك.

جزء كبير من هؤلاء المغادرين من العمال ذوي الأجور المتدنية (١٥٠٠ ريال سعودي أو أقل شهريًا)؛ مما يعني تأثر قطاع التجزئة بشكل كبير. وقد تؤدي الزيادة المتوقعة في رسوم المقيمين والتابعين خلال عام ٢٠١٩م إلى زيادة التأثير السلبي على السلع الاختيارية للمستهلك. ومع ذلك؛ فمن المحتمل تخفيف هذا الأثر من خلال برامج التحفيز الحكومي؛ بما في ذلك الإبداعات في حساب المواطن، وإعادة البدلات السنوية، واستمرار مخصصات التضخم للعاملين في القطاع العام.

علاوة على ذلك، من المرجح أن يؤدي انخفاض أسعار العقارات التجارية إلى زيادة الرغبة في النمو؛ لا سيما في فئة الترفيه. ومنذ إعادة فتح دور السينما في المملكة العربية السعودية في العام الماضي، أعلن عدد من المشغلين عن خطط توسع كبرى؛ والتي ينبغي أن تكون حافزًا إيجابيًا للقطاعات الأخرى ذات الصلة، وكذلك للقطاعات الفرعية لتجارة المواد الغذائية والمطاعم.

مرة أخرى، هناك محركات إيجابية للغاية، أبرزها التشجيع الحكومي لتعزيز قطاع الترفيه في المملكة.

نظرة على السوق العقاري – قطاع الضيافة

القطاع التعليمي

آفاق جديدة واعدة

تعد المملكة العربية السعودية أكبر سوق لخدمات التعليم الخاص في الشرق الأوسط، ووفقًا لتقرير ستراتيستيك جيرز (Strategic Gears) لعام ٢٠١٨م، فإن هذا السوق مهياً للنمو بأكثر من الضعف خلال السنوات القليلة المقبلة. وقد شهد قطاع التعليم العالي توسعاً بمعدل يقل عن ١٠٪ سنوياً بين ٢٠١٢-٢٠١٧م.

شُرعت الحكومة السعودية إصلاحات تفتح قطاع التعليم للملكية الأجنبية وتسمح للطلاب السعوديين بالالتحاق بالمدارس الدولية الخاصة في إطار خطتها لزيادة الحصة السوقية من التعليم الخاص إلى ٢٥٪ بحلول عام ٢٠٢٠م، بالمقارنة مع النسبة الحالية البالغة ١٣٪، والتي تعتبر من بين أدنى المعدلات في المنطقة. وهذا بدوره سيغذي الهدف الأوسع المتمثل في توسيع نطاق الخبرة المحلية؛ وتعزيز التوظيف المحلي وتنويع الاقتصاد السعودي بعيداً عن قطاع الصناعة.

تعتبر التركيبة السكانية محركاً أساسياً لهذه الشريحة؛ حيث لا تزال تركيبة سكان المملكة تغلب عليها الأجيال الشابة. هذا علماً بأن النمو السكاني القوي في المناطق الرئيسية مثل الرياض وجدة يكثف الضغوط على المدارس القائمة. في الوقت نفسه؛ أدى استمرار الأداء الضعيف في التصنيف العالمي لجودة التعليم إلى خلق شعور بالإلحاح بين صانعي السياسات في المملكة.

تحتاج المملكة إلى ما يقرب من ألف مدرسة خاصة جديدة بحلول عام ٢٠٢٥م من أجل تحقيق أهدافها. ومن المتوقع أن يرتفع عدد الطلاب السعوديين بنسبة ٣,٥٪ سنوياً حتى عام ٢٠٢٥م؛ مما يعني أن ثمة حاجة إلى ٢,١ مليون مقعد إضافي في المدارس العامة والخاصة على مدار السبع سنوات القادمة، ورغم أن هذا الهدف يبدو مفعماً بالطموح، إلا أن الأبحاث أظهرت أن الآباء السعوديين على استعداد لإنفاق الأموال على التعليم الجيد.

وقد زاد الإنفاق الاستهلاكي على التعليم بنسبة ١٣٪ بين عامي ٢٠١٣ و٢٠١٧م؛ وفي الوقت نفسه، يوجد في المملكة سبع مدارس دولية فقط لكل مليون نسمة؛ مقارنة بمتوسط دول مجلس التعاون الخليجي البالغ ٣١ مدرسة لكل مليون نسمة؛ مما يشير إلى وجود فرصة كبيرة للشركات المستعدة لتلبية هذا الطلب المتزايد.

المصدر: تقرير السوق المنشور

قطاع المكاتب

مهياً للنمو

استمر قطاع المكاتب الفاخرة في التفوق على سوق العقارات الكلي في عام ٢٠١٨م؛ السبب في ذلك هو قلة عرض مكاتب الدرجة الأولى. الجدير بالذكر أن المشاريع الرئيسية القادمة التي من المقرر الانتهاء منها – مثل مركز الملك عبد الله المالي في الرياض، ومشروع باب جدة في جدة، والعروض المكتبية الفاخرة التي توشك على الاكتمال في المنطقة الشرقية من شأنها أن تملأ هذه الفجوة. أما في المناطق الأخرى، فقد ظلت إيجارات المكاتب ومستويات الإشغال متدنية.

من المتوقع أن تستمر معدلات إشغال المكاتب في الإنخفاض في جميع أنحاء المملكة خلال عام ٢٠١٩م؛ مما يؤدي إلى مزيد من انخفاض الإيجارات وإجبار الملاك على تقديم حوافز سخية متزايدة للحفاظ على الإيجارات. وفي ظل هذه الظروف ، فمن المحتمل أن تنافس المكاتب من الدرجة الأولى التي تشتمل على مواقف كافية للسيارات بصورة أفضل من فئات المكاتب الأخرى؛ سواء من حيث القيمة أو مستويات الإشغال.

لكن مع دخول الاقتصاد في فترة من النمو المستدام في ظل الإصلاحات التي تملحها رؤية ٢٠٣٠ وبرنامج التحول الوطني المستقبل يبدو واعداً إذ سيتم جذب المزيد من شركات القطاع الخاص والأجيال الشابة إلى الاقتصاد؛ مما سيعزز الطلب على مساحات المكاتب التجارية.

المصدر: تقرير السوق المنشور

نظرة على السوق العقاري – قطاع الضيافة

القطاع الصناعي

الخدمات اللوجستية

تبنت الحكومة برنامجاً طموحاً للإنفاق على البنية التحتية يهدف إلى إصلاح قطاع النقل في المملكة العربية السعودية. وسوف تسهم المشاريع الرئيسية مثل مشروع قطار الحرمين السريع وشبكات المترو في الرياض وجدة والجسر البري السعودي إلى خفض أوقات الشحن وزيادة الطلب على مراكز التخزين والخدمات اللوجستية عالية الجودة.

كما أن البرنامج الوطني للتنمية الصناعية والخدمات اللوجستية من شأنه أن يعطي دفعة إضافية لقطاع النقل والخدمات اللوجستية. ويهدف البرنامج إلى جلب ٤٢٧ مليار دولار أمريكي من الاستثمارات في أربعة قطاعات رئيسية للاقتصاد المملكة وهي قطاع الخدمات اللوجستية وقطاعات التصنيع والتعدين والطاقة.

تم تحديد أكثر من ٣٠٠ مبادرة في إطار البرنامج. وسيكون ذلك مفيداً بشكل كبير للنشاط الاقتصادي في جميع أنحاء المملكة؛ ويعد بمثابة دافع قوي خاصة للمراكز اللوجستية الرئيسية مثل جدة والدمام. كما أن من شأنه أن يدعم النمو القوي لقدرات التخزين والمستودعات في الرياض.

من المتوقع أن ينمو قطاع النقل والاتصالات؛ وهو ثالث أكبر مكون في الاقتصاد السعودي غير النفطي؛ بنسبة ٢,٥٪ في عام ٢٠١٩م؛ مقارنة بنسبة ١,٧٪ في عام ٢٠١٨م. ومن المتوقع أن ينمو قطاع تجارة الجملة والتجزئة بنسبة ٠,٢٪ خلال عام ٢٠١٩م.

المصدر: تقرير السوق المنشور

نظرة مستقبلية

تستمر ظروف الاقتصاد الكلي في التحسن في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية، وثمة العديد من العوامل الرئيسية المساعدة على ذلك، منها انتعاش أسعار النفط، والنمو التدريجي للقطاع غير النفطي، والنجاح المتزايد للجهود الحكومية في تنويع الاقتصاد، والارتفاع في توظيف العمالة المحلية، وتزايد مرونة البيئة المالية، وكثرة مشاريع البنية التحتية الضخمة، وبرنامج الإنفاق الضخم لإصلاح قطاع النقل.

وثمة إجماع الآن بأن المملكة تتجه لفترة من التوسع المستمر؛ وعلى الرغم من أن آثار هذه العوامل على سوق العقارات في المملكة قد تستغرق وقتاً لظهور نتائجها؛ فإن مؤشرات الإلتعاش بدأت تظهر لتبدي آفاق مستقبل واعد ومفعم بالتفاؤل.

إن المبادرات الحكومية الأخيرة (ومنها نظام الأراضي البيضاء، ونظام الرهن العقاري، واعتماد لائحة صناديق الاستثمار العقاري) تعتبر خطوات مهمة إلى الأمام في سبيل جذب استثمارات القطاع الخاص وخلق أجواء شفافة للعقار. في الوقت نفسه؛ من المرجح أن تسهم مشاريع البنية التحتية والتطوير العمراني الكبيرة مثل مترو الرياض في نمو قطاع العقارات. وُزعم أن بعض القطاعات؛ لا سيما الضيافة والمكاتب؛ تحتاج إلى بعض الوقت لإيجاد التوازن في ظل كثافة العرض والسياسات الجديدة؛ إلا أن الصورة العامة تبدو قوية للغاية.

وبالمثل؛ تواجه تجارة التجزئة بعض التحديات قصيرة الأجل، ويرجع ذلك إلى تقلص أعداد العمالة الوافدة. في نفس الوقت يظهر القطاع السكني علامات على الانتعاش؛ في حين سيستمر الطلب القوي على التعليم والرعاية الصحية والخدمات اللوجستية في توفير فرص على المدى البعيد. وباختصار؛ ربما يمر قطاع العقارات بأزمة حالية، لكن المستقبل الواعد يساعد على بقاء المستثمرين في صناديق الاستثمار العقاري في حالة من التفاؤل.

المصدر: تقرير السوق المنشور

القسم الرابع ٤

استراتيجية النمو

نظرة على الاستراتيجية

لتحقيق الهدف الأساسي لصندوق جدوى ريت السعودية، يقوم الصندوق بالاستحواذ على أصول عقارية تدر تدفقات نقدية مستمرة ويدير الصندوق هذه الأصول بشكل فعال –عن طريق أطراف ثالثة–، مما يدعم توزيعات الأرباح على مالكي الوحدات. تعد الإدارة المستمرة والفعالة خطوة هامة جداً لحماية وتنمية مصادر الدخل. ومع ذلك؛ فإن معدل الإشغال المرتفع الحالي لعقارات المحفظة، والإعتماد على مستأجر واحد في معظم العقارات، وصافي الإيجارات، وقرب انتهاء فترة صلاحية عقود الإيجار على المدى القريب، يعني أن النمو الداخلي أقل سهولة. ونتيجة لذلك؛ سيكون النمو الخارجي من خلال عمليات الاستحواذ الإضافية ضرورياً للحفاظ على أرباح الصندوق وتنميتها؛ وبالتالي تعزيز العوائد الإجمالية لمالكي الوحدات.

تركز استراتيجية الصندوق الاستثمارية على العقارات قليلة المخاطر، والعقارات ذات المخاطر المحددة؛ بما في ذلك المرافق التعليمية والمجمعات السكنية شبه المغلقة والمرافق الصناعية (المستودعات وصالات العرض) وأبراج المكاتب والمجمعات متعددة الاستخدامات (التي تقدم مكاتب البيع بالتجزئة والسكن والمكاتب)، هذه العقارات مؤجرة بعقود طويلة الأجل إلى مستأجرين مفردين من الدرجة الممتازة.. ويستحوذ الصندوق على العقارات من خلال عمليات شراء الأصول ، وعمليات الاستحواذ على المحافظ العقارية، والمشاريع التطويرية المبنية حسب مواصفات محددة؛ مع التركيز المتزايد على التنوع، سواء على مستوى الموقع الجغرافي أو نوعية المستأجرين.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م؛ تكونت محفظة استثمارات صندوق جدوى ريت السعودية من حصص في خمسة عقارات. وبلغت التكلفة الإجمالية لهذه العقارات حوالي ١,٥٥ مليار ريال سعودي. ويمتلك الصندوق عقارات في ثلاث مدن رئيسية في المملكة وهي الرياض والدمام والخبر. ويوجد حالياً حوالي ٦٦٪ من أصول الصندوق في الرياض، و١٨٪ في الدمام و١٦٪ في الخبر. وحوالي ٣٩٪ من دخل الصندوق التشغيلي الحالي مستمد من العقارات السكنية، و٣٤٪ من العقارات التجارية (تجارة التجزئة والمكاتب)؛ و١٤٪ من العقارات الصناعية و١٣٪ من المرافق التعليمية. وقد استحوذ الصندوق خلال الربع الأول من عام ٢٠١٩م على مبنى تعليمي.

الهدف الاستراتيجي

نهدف إلى زيادة ملكية الصندوق للأصول العقارية قليلة المخاطر وذات مخاطر محددة ، مع الحفاظ على نسبة اقتراض متحفظة وُغْم أن التركيز على الاستثمار سيبقى على الأصول المؤجرة التي تدر دخلاً صافياً وثابتاً. إلا أنه سيتم النظر في الاستثمارات التي تحتوي على أكثر من مستأجر (موثوقين لكن غير مصنّفين ائتمانياً) ، بفترات تأجير أقصر. هذه الاستراتيجية ستساعد في حماية التوزيعات النقدية للمساهمين. عمليات الاستحواذ الجديدة، سيتم تمويلها إما عن طريق الاقتراض أو المساهمات العينية. بهدف رفع قيمة أصول الصندوق الإجمالية إلى ٣ مليارات ريال سعودي خلال السنوات الثلاث القادمة.

من منظور الدخل، نحن نهدف الآن إلى توليد ٣٥٪ من صافي دخل التشغيل من العقارات التجارية، و ٣٠٪ من الاستثمارات السكنية، و ٣٠٪ من المرافق التعليمية والصحية و ٥٪ من أصول الضيافة خلال الخمس سنوات المقبلة. وفي الوقت نفسه، تواصل استراتيجية إدارة الأصول الخاصة بنا التركيز على الاحتفاظ بالمستأجرين والتوسع، على الرغم من صعوبة النمو الداخلي حالياً.

ستركز استراتيجية التمويل الخاصة بالصندوق على الاقتراض بنسبة تصل إلى ٤٠٪ من إجمالي قيمة الأصول (النسبة النظامية المسموحة ٥٠٪ كحد أقصى). يساعد التمويل في تحسين توزيعات الأرباح عن طريق الإستحواذ على أصول جديدة، والاستفادة من هامش الربح بين تكلفة الاستحواذ والفائدة المستحقة. وسوف يسعى الصندوق إلى زيادة عدد الأسهم في حالة أن سعر الوحدة وصل أو تجاوز صافي قيمة أصوله المقدرة. هذه الأسهم الجديدة ستطرح في حال وجود خطة لاستثمارها بشكل مناسب. وفيما يلي مزيد من التفاصيل عن استراتيجية الصندوق عبر ثلاث فئات: الاستثمار وإدارة الأصول والتمويل.

الاستراتيجية الاستثمارية

أثر انخفاض العائدات على أفضل العقارات من حيث الموقع وجودة المستأجرين على قدرة الصندوق على تحقيق نمو في توزيعات الأرباح في المدى القريب. انخفاض أسعار الفائدة ساعد في زيادة الفرق بين تكاليف التمويل والعوائد العقارية على مدى السنوات القليلة الماضية.. هذه الفوارق تأتي الآن مع ارتفاع أسعار الفائدة. وبالتالي سيتم تكييف استراتيجية الصندوق بناءً على ظروف السوق السائدة.

الاستحواذ على العقارات

سجل العوائد	- ينبغي أن تزيد معدلات العائد الداخلي المتوقعة من عمليات الاستحواذ الجديدة من المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال. - ينبغي أن يزيد العائد على الأصول (بدون اقتراض) من توزيعات الأرباح
معايير الاستحواذ	
١. قطاع المكاتب	في قطاع المكاتب نفضّل المكاتب من الدرجة (أ) والتي تتمتع بالعديد من الخصائص، مثل الموقع الجيد، والتصميم المناسب لاستقبال جميع أنواع المستأجرين، والمرافق المريحة ، وأن تكون نسبة مواقف سيارات أعلى مما هو دارج في السوق. في صندوق جدوى ريت السعودية نركز على العقارات التي تؤجر لمستأجر واحد وننتقل إلى تأمين عقود إيجار استثمارية طويلة الأجل مع مستأجرين من ذوي الملاءة الائتمانية العالية.
٢. القطاع الصناعي	في الفئة الصناعية، نركز على المواقع المدعومة بشكل جيد من ناحية البنية التحتية، وطرق النقل، ومراكز التوزيع الإقليمية، والمواقع متعددة الاستخدامات، ومواقع المطارات أو والموانئ البحرية. ويجب ألا يقل الارتفاع الصافي للعقارات من الدرجة الأولى عن ٣٠ قدماً، وأن تكون مبنية من اللوحات الخرسانية، وأن تتمتع بوجود أرصفة / مواقف سيارات واسعة للشاحنات، وتكون صالحة للاستخدام من مجموعة واسعة من المستأجرين.
	وكما تقدم، فإننا نفضل التأجير لمستأجر واحد. ومع ذلك، قد ننظر في العقارات متعددة المستأجرين، إذا كانت تتكون من مبنى واحد يضم اثنين إلى أربعة من المستأجرين الكبار، مما يؤدي إلى عائد مقبول مقابل عوامل المخاطرة، مع معدل عائد داخلي مقبول.
	من المهم أن تكون العقارات جذابة للمستخدمين من الشركات الكبيرة، وأن يكون المستأجرون البدلاء على الأرجح بنفس الحجم. لا نفضل مستأجرين بمتطلبات خاصة لصعوبة استبدالهم.
٣. القطاع التجاري	تركيزنا سيكون على مراكز التسوق المفتوحة، وكذلك المدارس والمستشفيات المؤجرة. ونفضل عقود التأجير الصافية حيث يتحمل المستأجر تكاليف التشغيل. أهمية العقار بالنسبة للمستأجر عامل مهم أيضاً فهي تزيد من احتمالية تجديد عقد الإيجار
٤. قطاع الضيافة	نفضّل فنادق الثلاث نجوم الموجودة في مناطق مركزية حيث يمكن الوصول إلى المعالم الرئيسية بسهولة كما نفضّل عقود الإيجار الطويلة لأنها تقلل من النفقات على المدى القريب، بحيث يثبت المشغل أن لديه خبرة في العلامة التجارية للفندق. ويجب أن يكون المشغل قادراً على تحقيق أرباح أعلى من متوسط السوق على مدار فترة طويلة.

مواصفات الإيجار / المستأجرين	- نفضّل عقود الإيجار الصافية التي يتحمل فيها المستأجر تكاليف التشغيل - عقود الإيجار غير الصافية قد يتم النظر فيها في حالة يمكن تعويض مخاطرها بالحصول على عوائد أكبر. - لا تزال ملاءة المستأجر المالية محور التركيز الأساسي لاختيار المستأجر. - يفضل تصنيف ائتماني من (درجة الاستثمار). - المستأجرون من ذوي الجودة الائتمانية من الدرجة غير الإستثمارية مقبولون أيضاً ، وهم: شركات مستقرة أو متنامية (مثل مزودي الخدمات اللوجستية من أطراف ثالثة) - نفضل عقود الإيجار طويلة الأجل لأنها تقلل المخاطر على المدى القريب - عقود الإيجار قصيرة الأجل مقبولة في حالة كان العائد مرتفع. - أهمية العقار بالنسبة للمستأجر عامل مهم أيضاً فهي تزيد من احتمالية تجديد عقد الإيجار - يتم التركيز على أهمية العقار بشكل أكبر في حالة كان العقار مؤجر لأكثر من طرف بمدد تأجير قصيرة. - سيكون التنوع أحد الأهداف الرئيسية للصندوق على مدى الثلاث سنوات المقبلة، بهدف ضمان ما يلي: - لا يساهم أي مستأجر واحد بأكثر من ٣٠٪ من صافي الإيرادات التشغيلية. - لا يمثل أي قطاع مستأجر واحد أكثر من ٢٥٪ من صافي الإيرادات التشغيلية.
بناء المشاريع التطويرية بمواصفات محددة	- نفضل أن نكون الطرف المسؤول في أي مشروع تطويري مبني بمواصفات محددة لتخفيف مخاطر البناء. - سنكون انتقائيين بشأن قبول تمويل ومخاطر البناء في أي مشروع تطوير بمواصفات محددة لتقليل التأثير السلبي في الميزانية العمومية للصندوق. - اختيار شركاء التطوير بعناية. - يطلب الصندوق ما يلي: (١) تلبية جميع معايير الاستثمارية في أي مشروع بناء مطلوب بمواصفات محددة؛ و(٢) ألا تتخطى نسبة المشاريع التطويرية ٢٥٪ من قيمة الأصول
الأسواق	- سوف يكون التركيز في الرياض على قطاعات عقارية متنوعة تشمل المكاتب من الدرجة (أ)، ومراكز التسوق والخدمات اللوجستية، والمرافق التعليمية والصحية المدعومة ببنية تحتية جيدة - في جدة، سيتم التركيز على قطاعات تشمل مرافق الضيافة والتعليم والصحة المدعومة ببنية تحتية جيدة سيتم البحث عن استثمارات تكميلية في المدن المستثمرة حالياً - كما سيتم التوسع في المدن الأصغر التي تحقق معايير الصندوق الاستثمارية.
سرعة النمو الخارجي	- نهدف إلى استخدام التسهيلات الائتمانية البالغة ١ مليار ريال سعودي التي تم الحصول عليها من البنك السعودي الفرنسي خلال السنوات الثلاث القادمة، للوصول إلى الأصول المستهدفة للصندوق واستمرار التوزيعات؛ و - متابعة عمليات الاستحواذ المربحة لزيادة النمو الخارجي، والذي يمكن تنفيذها أيضاً من خلال المساهمات العينية ، وذلك من خلال احتفاظ البائع بوحدات في الصندوق.

التخلص من الأصول

• نحتفظ بالأصول في الصندوق مادام العائد مقابل المخاطرة مقنعاً ، بالإضافة إلى وجود قدرة على بيع الأصل في حالة انخفاض العائد أو ارتفاع خطورته؛ لذلك نتابع دوماً فرص التخارج والتخلص من أي أصل ، وهذا القرار يكون بأحد الأسباب التالية: إعادة التوازن لأصول الصندوق من خلال إضافة أصول جديدة أكثر جاذبية.

- حدوث تغييرات في أساسيات الأصل.
- النظرة السلبية لسوق العقارات وقطاعاته الفرعية، مما قد يؤثر على عقارات الصندوق.

نحتفظ بالاستثمارات لمدة طويلة. ومع ذلك، فإننا نقوم بانتظام بتقييم جميع أصولنا ونوصي باستراتيجيات خاصة لكل عقار.

ونقوم بإجراء تقييمين مستقلين لأي عقار يتم بيعه أو التخلص منه، بحيث يجب ألا يكون سعر البيع أقل من أدنى التقييمين.

استراتيجية إدارة الأصول

ندرك أهمية وجود علاقات قوية مع المستأجر، وننظر إليهم كشركاء. وهذا لا يحسّن معدلات الإيجار فحسب، وإنما يزيد كذلك من الاحتفاظ بالمستأجرين وتمديد عقود الإيجار.

استراتيجية إدارة المحفظة العقارية

يهدف الصندوق بشكل رئيسي إلى تزويد حاملي الوحدات بالدخل وزيادة رأس المال، من خلال الاستثمار في محفظة من الأصول العقارية التي تقع في الغالب في مدن المملكة الرئيسية باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة. كما يبحث الصندوق كذلك عن الفرص في مدن المملكة الأصغر.

يسعى الصندوق إلى تحقيق هذه الأهداف من خلال استمرار الاستحواذ على أصول قليلة المخاطرة وذات مخاطر محددة، حيث من المتوقع أن تشكل هذه العقارات أكثر من ٥٠٪ من صافي عقارات المحفظة فيما يتيح الصندوق التعرض للعقارات القابلة للنمو ومشاريع التطوير بمواصفات محددة بنسبة لا تتجاوز ٢٥٪ و ٢٥٪ على التوالي. وسيتم إعادة النظر في نسب التوزيع هذه كل خمس سنوات ويمكن تغييرها وفقاً لديناميكية السوق والفرص المتاحة فيه.

تتمثل الاستراتيجية الاستثمارية للصندوق فيما يتعلق بمصدر الدخل، في توليد ٣٥٪ من صافي الإيرادات التشغيلية من العقارات التجارية، و ٣٠٪ من الاستثمارات السكنية، و ٣٠٪ من المرافق التعليمية والصحية، و ٥٪ من أصول الضيافة، خلال السنوات الثلاث المقبلة.

الملكية

يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في أصول يمتلكها. ويمكن أن يستثمر الصندوق في أصول مستاجرة. ويجب ألا تزيد نسبة عقارات الصندوق المخصصة للإيجار عن ٢٥٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق.

تركيز المحفظة

- يركز الصندوق على الفرص العقارية في الرياض، حيث يوجد فيها ٦٦٪ من أصول المحفظة العقارية الحالية. وتمثل استراتيجية الصندوق الاستثمارية خلال السنوات الخمس المقبلة في زيادة تنوع المحفظة، من خلال تحويل المزيج الجغرافي إلى ٥٠٪ من الأصول المستثمرة في الرياض، و ٢٠٪ في المنطقة الشرقية، و ٢٠٪ في المنطقة الغربية، و ١٠٪ في المدن غير الرئيسية. وستتم مراجعة هذه الاستراتيجية بشكل دائم، بناءً على الفرص المتاحة في السوق.
- قد يستثمر الصندوق ٢٥٪ من إجمالي قيمة أصوله في أنشطة التمويل بالمرابحة بالريال السعودي لدى البنوك السعودية المحلية أو في أسهم الشركات العقارية أو صناديق الاستثمار العقاري المتداولة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية والمدرجة في سوق الأسهم السعودية.

وتحرص شركة جدوى للاستثمار بصفتها مدير الصندوق على أن تكون جميع معاملات الصندوق متوافقة مع سياسة الاستثمار والاستراتيجية العامة للصندوق، كما تقوم بتقييم عوامل المخاطر التي ترتبط بكل فرصة.

تتوافق جميع المعاملات مع الأنظمة واللوائح السارية:

الاستراتيجية الحافظة للصندوق

القيود على الاستثمار

نوع الاستثمار	توزيع الأصل	التوزيع الحالي
استثمارات عقارية في المدن الرئيسية باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة	لا يقل عن ١٠٠٪ من قيمة الأصول العقارية للصندوق	يستثمر الصندوق ١٠٠٪ من قيمة الأصول العقارية للصندوق في مدن الرياض والدمام والخبر
التطوير العقاري	٢٥٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق كحد أقصى	٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق في التطوير العقاري
استثمارات خارج المملكة العربية السعودية	٠٪ - لن يستثمر الصندوق خارج المملكة العربية السعودية	ستثمر الصندوق ٠٪ خارج المملكة العربية السعودية
أراضي بيضاء	٠٪ - لن يستثمر الصندوق في أراضي بيضاء	يستثمر الصندوق ٠٪ من أصول في أراضي بيضاء
الاقتراض	ينبغي ألا يتجاوز نسبة ٥٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق	نسبة الإقراض إلى إجمالي قيمة الأصول حالياً ٠٪.

مراقبة السوق

يقوم مدير الصندوق بمراقبة السوق باستمرار لاستكشاف الفرص الاستثمارية المناسبة. كما يتم في الوقت نفسه استخدام المستشارين المستقلين في تقييم سوق العقار في المملكة العربية السعودية، مما يضمن تنوع استثمارات الصندوق في القطاعات المتنامية، واستغلال أي فرصة محتملة، لتحقيق الأهداف الاستثمارية طويلة الأجل.

الاستراتيجية الاقتراضية للصندوق

استراتيجية التمويل

تم الحصول على تسهيل ائتماني بقيمة مليار ريال سعودي متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بأسعار تنافسية من البنك السعودي الفرنسي، مما يتيح للصندوق الاستحواذ على أصول جديدة بصورة أكثر فعالية والمحافظة على مركز مالي مرن.

وقد استخدم الصندوق خلال الربع الأول من عام ٢٠١٩م مبلغ ٢٦ مليون ريال سعودي فقط من هذه التسهيلات لشراء مبنى تعليمي يقع في الرياض. وتتمثل استراتيجية تمويل الصندوق في استخدام القرض بأكثر الطرق كفاءة لدعم سياسة النمو المستمر، مع الحفاظ على ميزانية عمومية متحفظة ومرنة، بالإضافة لتكلفة رأسمال تنافسية للغاية.

يسعى الصندوق إلى تنمية العلاقات وبناء المصداقية مع المستثمرين قبل مساهمتهم في الصندوق وقبل استخدام القروض. ويتم ذلك عن طريق:

- إظهار هوية الشركة بشكل مقنع؛
- توضيح استراتيجية الشركة الإستثمارية بشكل واضح وتحديد المكانة المنشودة كصندوق ريت متداول؛
- اجراء استفتاءات دورية للمستثمرين؛
- توسيع نطاق الإفصاح المالي عالي الجودة للصندوق عن طريق توزيع تقارير شاملة ربع سنوية.

تتم إدارة الصندوق بطريقة متحفظة تجاه نسبة الاقتراض، بحيث لا تتجاوز ٥٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق.

استراتيجية التخارج والتصرف بالاستثمارات

يحتفظ الصندوق بالأصول ما دامت نافعة للصندوق ومرغوبة في السوق حتى يبدأ أدائها بالإنخفاض، ولهذا نقوم بالمراقبة المتواصلة للسوق لاستكشاف فرص التخارج التي تبرر ما يلي:

- إعادة التوازن لأصول الصندوق من خلال إضافة أصول جديدة أكثر جاذبية.
- التغييرات في أساسيات الأصل.
- النظرة السلبية للسوق العقاري وقطاعه الفرعية والتي قد تؤثر على أصول الصندوق.

نحتفظ بالاستثمارات لمدة طويلة. غير أننا نجري تميئناً لأصولنا ونوصي باستراتيجيات خاصة بكل عقار.

ونقوم بإجراء تقييمين مستقلين لأي عقار يتم بيعه أو التخلص منه، بحيث يجب ألا يكون سعر البيع أقل من أدنى التقييمين.

توزيعات الأرباح

الصناديق العقارية المتداولة هي أداة استثمارية مدرة للدخل تتيح الاستثمار في أصول عقارية إما أنها مؤجرة حالياً وتدر دخلاً أو محتمل أن يتم تأجيرها مستقبلاً

وعلى ضوء ما سبق، فإن سياسة توزيع الأرباح لصندوق جدوى ريت السعودية هي كالتالي:

- توزيع جميع المبالغ المتاحة من الدخل من العمليات التشغيلية إلى حاملي الوحدات بشكل ربع سنوي بعد احتساب التزامات الصندوق قصيرة الأجل.
- سياسة توزيع الأرباح قابلة للتغيير في المستقبل بناء على عوامل مختلفة والتي تتضمن على سبيل المثال أي تغييرات جوهرية في استراتيجية الصندوق، أي خطة استثمارية رئيسية تتطلب من الصندوق الاحتفاظ بالنقد، أو أي تغيير في القوانين والأنظمة واللوائح ذات الصلة.
- توزيع أرباح ربع سنوية لا تقل عن ١٨، ريال لكل وحدة على مدار الثلاث سنوات المقبلة.

عوامل المخاطرة

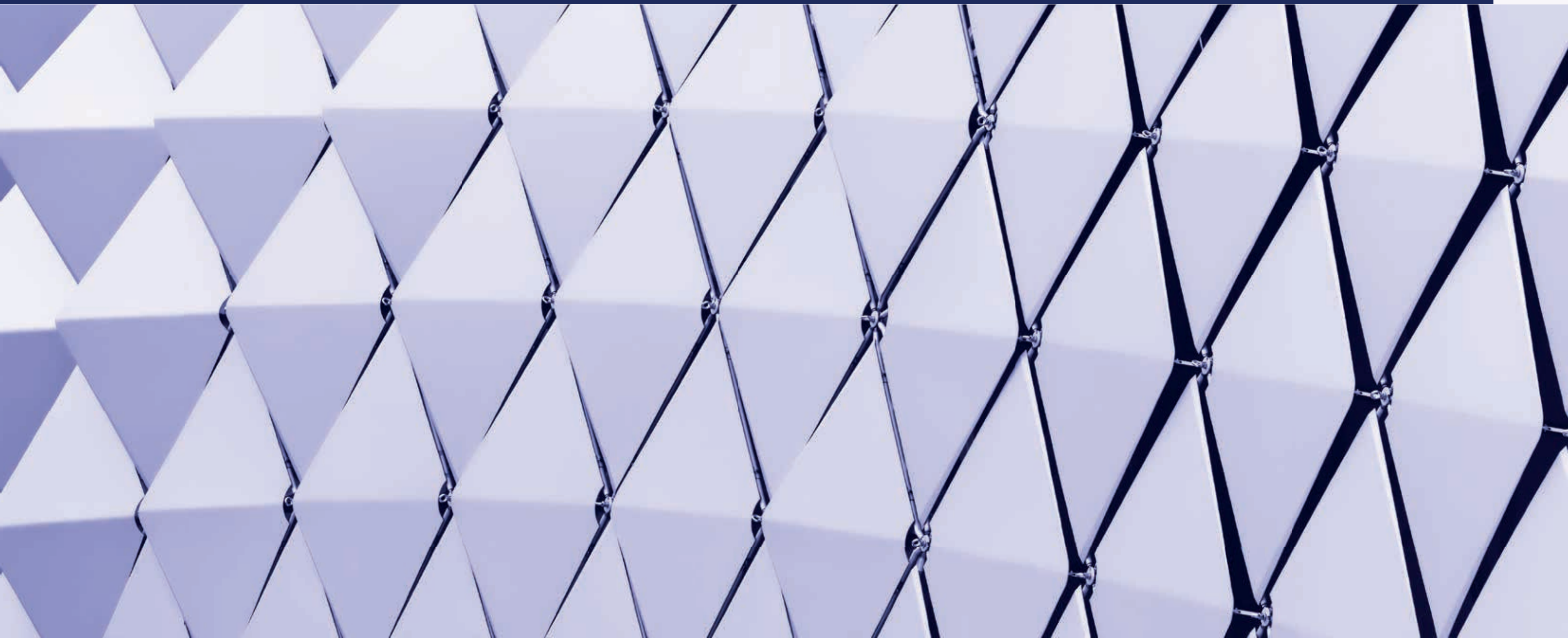
- ٦٦٪ من عقارات الصندوق الحالية تقع في الرياض، وهذا التركيز الشديد يعرض الصندوق للظروف العقارية الخاصة بهذه المدينة، مثل المنافسة الشديدة على الأصول الأساسية.
- تمثل العقارات السكنية ما نسبته ٣٩٪ من الإيرادات التشغيلية للعقارات التي يمتلكها الصندوق، مما يعرض الصندوق للمخاطر المصاحبة لقطاع السكن.
- يتم الحصول على ٧٠٪ من إيرادات التأجير الخاصة بالصندوق من مجموعة المهيدب. وفي حالة الخلاف مع هذا المستأجر في السنوات المقبلة، فقد يعرض ذلك صندوق الريت لمخاطر النقص في التدفقات النقدية. نمو المحفظة الاستثمارية وتنوع المستأجرين يقلل من هذه المخاطر.
- انخفاض القدرة على إبرام صفقات ذات عوائد جذابة بما فيه الكفاية (عوائد أعلى من ٨٪) فالسوق السعودي حالياً يشهد تقلصاً في عوائد الأصول قليلة المخاطر. ونتيجةً لذلك، قد يضطر الصندوق إلى البحث عن فرص استحواذ على أصول ذات مخاطر أعلى، مثل الاستثمارات القابلة للتوسع ، أو التطوير العقاري. مع محاولة إزالة أي مخاطر إضافية من خلال شروط ما قبل التأجير مع مستأجرين يقدمون تعهدات قوية، والتقييمات الصارمة لأساسيات الاستثمار.
- تشتمل المخاطر المحتملة الأخرى على التغيرات في الضرائب واللوائح النظامية بما في ذلك فرض ضريبة القيمة المضافة بنسبة ٥٪، والتي تنطبق على جميع الاستحواذات الجديدة للصندوق.
- الأسهم المتداولة في الصندوق متاحة للمستثمرين الأجانب، الأمر الذي سيعرض حاملي الوحدات الدوليين لمطلوبات تحصيل الضريبة المقتطعة. لم يتضح بعد كيفية دفع هذه الضرائب إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل، والأهم من ذلك، أنه قد يطلب من الصندوق دفع الزكاة، التي هي اختيارية في الوقت الحالي. وفي حالة إجبار الصندوق على التسجيل في الزكاة (التي تعتبر حالياً من مسؤولية حاملي الوحدات)، فقد يؤثر ذلك على توزيعات الأرباح.
- تتأثر صناديق الريت بشكل كبير في التغيرات الحاصلة في معدلات الفائدة نظراً لأن الزيادة في تكلفة التمويل قد تقلل من جاذبية صندوق الريت كأداة استثمارية مدرة للدخل

إدارة المخاطر

- تتم إدارة الصندوق من فريق متمكن يمتلك سجلاً حافلاً في الإدارة، باستكشاف الفرص الاستثمارية الجديدة في الأسواق العقارية في مدن المملكة الرئيسية.
- يستهدف الصندوق الاستحواذ على عقارات ذات مزايا اقتصادية قوية وخواص مدرة للدخل مما يعزز من عوامل الأمان.
- حقق السوق العقاري في المملكة العربية السعودية عوائد جذابة مقارنة بالمخاطر على المدى الطويل. ومع ذلك، يتطلع الصندوق إلى تنويع محفظته الاستثمارية من وقت لآخر لكي تشمل أصولاً عقارية تجارية ومتعددة الاستخدام وعقارات ضيافة ولوجستية ومدارس ومرافق صحية بهدف تلبية المعايير الاستثمارية الصارمة للصندوق.
- يسعى الصندوق إلى تحسين أداء الأصول دون تخطي مستوى معين من المخاطر.
- يبذل مدير الصندوق جهوداً كبيرة لزيادة عوائد المستثمرين من خلال تحسين صافي الدخل التشغيلي للصندوق. وهذا يعني الإدارة النشطة للأصول العقارية، بما يضمن أن تكون مدرة للعوائد دائماً، والتركيز على تأجير الأصول لمستأجرين ذوي ملاءة مالية على المدى الطويل. مع الحرص على تكوين علاقات ممتازة مع المستأجرين لتحقيق هذه الأهداف
- حصل الصندوق مؤخراً على تسهيلات بنكية (تمويل) من البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ١ مليار ريال سعودي، مما يتيح للصندوق المحافظة على مركز مالي مرن، والاستحواذ على أصول جديدة بصورة أكثر فعالية. ويتم تمويل سداد الدين إما من متحصلات الإيجار أو النقد. ولا تتجاوز نسبة التمويل ٥٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- تم تعيين شركة برايس ووترهاوس كوبرز كمستشار لضريبة القيمة المضافة للصندوق. وإذا ما تم إلزام الصندوق على التسجيل في الزكاة مستقبلاً، فقد يطلب الصندوق الحصول على استشارة من برايس ووترهاوس كوبرز بهذا الصدد.
- الصندوق مستعد دوماً لاستخدام أدوات التحوط بهدف التحوط من أي مخاطر عكسية، والتي قد تنشأ جراء التغير في أسعار الفائدة على سبيل المثال.
- يتم تأجير أصول الصندوق للمستأجرين ذوي الملاءة المالية القوية، لضمان دفع الإيجارات. ويتم دعم معظم عقارات الصندوق بأدوات تنفيذية قوية تشمل سند لأمر، وضمانات، ورهن أسهم، ورهن أرباح.

القسم الخامس هـ

نبرة عن مدير الصندوق ومقدموا الخدمات



نبذة عن الريت

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

الاسم	شركة جدوى للاستثمار
العنوان	سكاي تورز، الطابق الرابع، طريق الملك فهد، ص ب ٦٠٧٧ الرياض ١١٥٥٥ المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني	www.jadwa.com

نبذة عن شركة

جدوى للاستثمار

تعمل شركة جدوى للاستثمار في مجال المصرفية والاستشارات الاستثمارية في المملكة، ويقع مقرها الرئيسي في مدينة الرياض، وتدير أصولاً بقيمة ٢٥,٥ مليار ريال سعودي في الأسهم العامة والأسهم الخاصة والعقارات والدخل الثابت. كما تعمل كمستشار لأصول بقيمة ١١,٥ مليار ريال سعودي

عملاء الشركة هم جهات حكومية، ومستثمرين من المؤسسات المحلية والدولية، وشركات عائلية ومكاتب رائدة وأفراد ذوي ملاءة مالية عالية.

تعد شركة جدوى للاستثمار واحدة من أكبر ثلاثة مدراء أصول من الأسهم العامة في المملكة وأعلى أداء لصناديق الاستثمار في المنطقة.

شركة جدوى للاستثمار مرخصة من هيئة السوق المالية كشخص مصرح له، رقم التسجيل ٣٧/٦٠٣٤

التضارب الجوهري

في المصالح

لا توجد معاملات تتضمن تضاربا جوهريا في المصالح بين صندوق جدوى ريت السعودية وشركة جدوى للاستثمار أو مجلس إدارتها أو أية أطراف ثالثة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

ولغرض التوضيح، فإن أمين الحفظ المعين، شركة البلاد المالية، مملوكة بالكامل لبنك البلاد. كما أن أحد أعضاء مجلس إدارة شركة جدوى للاستثمار هو أحد المساهمين في واحدة من الشركات التي أسست بنك البلاد (نسبة لا تمثل سيطرة).

بالإضافة إلى ذلك، فإن أمين الحفظ المعين هو أحد المساهمين في شركة جدوى للاستثمار بنسبة غير مسيطرة.

وليس لشركة جدوى للاستثمار أية مصلحة أو مطالبات في أصول صندوق جدوى ريت السعودية، إلا بصفتها مالك محتمل للوحدات. كما أنه ليس لدائني الشركة أية مصلحة في أصول الصندوق.

تفويض الصلاحيات

لأطراف ثالثة

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

كما أن الشركة هي المدير الإداري للصندوق. لكن فوضت مهام إدارية معينة لشركة أبيكس فند سريفسز (ديي) المحدودة لتعزيز أداء صندوق الريت.

شركة جدوى للاستثمار

أمين الحفظ

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

المحاسب القانوني

الاسم	ألينس محاسبون قانونيون
العنوان	١٨٧ طريق أبي بكر الصديق، حي المرسلات، الطابق الرابع، ص ب ٧٥٣٥-٤٣٠٤، الرياض ١٢٤٦٢، المملكة العربية السعودية
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٢٦٩ ٤٤١٩

المدير الإداري

الاسم	شركة جدوى للاستثمار
العنوان	سكاي تورز، الطابق الرابع، طريق الملك فهد ، ص ب ٦٠٧٧ الرياض ١١٥٥٥ المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني	www.jadwa.com
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٢٧٩ ١١١١

المستشار القانوني

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

المثمنون من طرف ثالث

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

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

مستشار ضريبة القيمة المضافة

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

شركة جدوى للاستثمار

تضارب المصالح

لا توجد معاملات تتضمن تضارباً جوهرياً في المصالح بين صندوق جدوى ريت السعودية أو شركة جدوى للاستثمار أو مجلس إدارتها أو أي أطراف ثالثة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وللتوضيح، فإن أمين الحفظ المعين لشركة البلاد المالية مملوكة بالكامل من قبل بنك البلاد. كما أن أحد أعضاء مجلس إدارة شركة جدوى للاستثمار هو أحد المساهمين في إحدى الشركات المؤسسة لبنك البلاد (بنسبة مئوية لا تمثل السيطرة).

قد يوجد تضارباً في المصالح أو ينشأ هذا التضارب من وقت لآخر بين صندوق الريت، وشركة جدوى للاستثمار أو الشركات الزميلة أو التابعة لها وأعضاء مجلس إدارتها ومسؤوليها وموظفيها ووكلائها، وغيره من الصناديق التي ترعاها أو تديرها. وعندما يكون لدى شركة جدوى للاستثمار تضارباً ملموساً في المصالح مع الصندوق، ستقوم الشركة بالإفصاح الكامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وستحاول شركة جدوى للاستثمار حل أي تضارب في المصالح من خلال ممارسة حكمها بحسن نية مع مراعاة مصالح جميع المستثمرين والأطراف المتأثرة ككل.

التغيرات الجوهريّة

أعلن الصندوق خلال الفترة الماضية عن التغيرات الجوهريّة التالية:

١. حصل على تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الشريعة الإسلامية بقيمة ١ مليار ريال سعودي من البنك السعودي الفرنسي.
٢. إكمال الاستحواذ على عقار جديد في مدينة الرياض لصندوق جدوى ريت السعودية.

(أ) استثمارات مشابهة تديرها شركة جدوى للاستثمار

تدير شركة جدوى للاستثمار حسابها الخاص، ومن المتوقع أن تستمر في إدارته. وكذلك تدير استثمارات ذات أهداف مماثلة بشكل أو بآخر لأهداف الصندوق، ومن بينها صناديق استثمارية أخرى تديرها أو ترعاها شركة جدوى للاستثمار، أو التي قد تمتلك شركة جدوى للاستثمار أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال.

وتدير شركة جدوى للاستثمار صندوقين ريت، أحدهما يستثمر بشكل حصري في مكة المكرمة والمدينة المنورة، أما الآخر فيستثمر في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).

بالإضافة إلى ذلك، ومع مراعاة القيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، فإنه يجوز لشركة جدوى للاستثمار والشركات التابعة لها في المستقبل القيام برعاية صناديق أو استثمارات أخرى أو القيام بدور مدير الصندوق أو مدير الاستثمار أو الشريك العام في صناديق استثمارية خاصة أو استثمارات جماعية أخرى، ويجوز أن يستثمر واحد منها أو أكثر في مشاريع مشابهة لتلك الموجودة في استثمارات الصندوق، شريطة ألا يضر هذا النشاط الآخر بنجاح الصندوق.

(ب) تضارب المصالح فيما يتعلق بالمعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة له

قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو الشركات التابعة له أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة جدوى للاستثمار حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة. وعلى سبيل المثال، قد تقدم بعض الشركات التابعة لشركة جدوى للاستثمار خدمات معينة للصندوق مثل الخدمات الإدارية.

وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة جدوى للاستثمار حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة. غير أن مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق يجب أن يستخدموا حسن النية من الناحية التجارية.

ومع ذلك فإن مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق سوف يبذلان الجهود المعقولة بحسن نية ليتم إعداد شروط الاتفاقيات بين مدير الصندوق والشركات التابعة له من جهة والصندوق من جهة أخرى على أساس تجاري مستقل وأن تتماشى مع الشروط المعيارية للسوق.

القسم السادس ٦

حوكمة الصندوق

مجلس إدارة الصندوق

يقوم مجلس الإدارة بالإشراف على أي تضارب للمصالح وتسويته. ويتألف مجلس الإدارة اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م من أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق.

ويكون على أعضاء مجلس الإدارة واجب بذل العناية تجاه المستثمرين في الصندوق، وذلك بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالإضافة إلى بذل أقصى جهد ممكن لحل تضارب المصالح بحسن النية، كما يرونه مناسباً.

يتكون مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء يتم تعيينهم من قبل مدير الصندوق، اثنان منهم من المستقلين. ويجب إشعار مالكي الوحدات بأي تعديل على تركيبة مجلس الإدارة من خلال إعلان ذلك على الموقع الإلكتروني لكل من مدير الصندوق وتداول (السوق المالية السعودية).

اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

عقد مدير الصندوق ثلاثة اجتماعات لمجلس الإدارة خلال عام ٢٠١٨م.

وقد عقد الاجتماع الأول في شهر يناير ٢٠١٨م. وناقش أعضاء المجلس النقاط الهامة التالية:

١. وصف موجز لهدف الصندوق، والأصول التي تم الاستحواذ عليها، واتفاقيات الإيجار والعائد.
٢. تأكيد الامتثال بأن الصندوق لم يرتكب أي مخالفات وسارت أعماله بشكل سلس.
٣. الموافقة على الشروط والأحكام، وإدراج الصندوق، واتفاقات SPA، واتفاقيات الإيجار، وتعيين الغير، والحصول على تسجيل الدين، وتعيين رئيس مجلس الإدارة.

وعقد الاجتماع الثاني في شهر أغسطس ٢٠١٨م. وناقش أعضاء المجلس النقاط الهامة التالية:

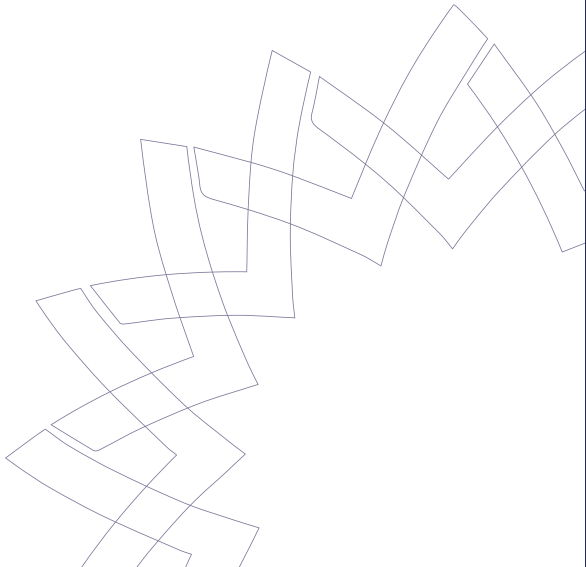
١. لمحة عامة عن أداء الصندوق ومؤشرات الاقتصاد الكلي ذات الصلة، مع التركيز على الوضع الحالي للسوق السعودي، والزيادة المتوقعة لأسعار الفائدة، والفرص الجديدة التي تم استكشافها.
٢. استراتيجية تمويل الصندوق، وهي استراتيجية الحصول على تسهيلات الدين من البنوك المحلية للمساعدة في زيادة حجم الصندوق والاستحواذ على أصول جديدة في مدن المملكة الرئيسية (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة).
٣. تأكيد الامتثال بأن المجلس لم يلحظ أي إجراءات مشبوهة على مستوى كل من الصندوق وحاملي الوحدات.

وعقد الاجتماع الثالث في شهر ديسمبر ٢٠١٨م. وناقش أعضاء المجلس النقاط الهامة التالية:

١. لمحة عامة عن أداء الصندوق وتوزيع أرباحه.
٢. مناقشة قيمة أصول الصندوق والتقييم الأخير الذي أجرته أطراف مستقلة.
٣. استراتيجية تمويل الصندوق وكيف سيتم استخدام التسهيلات الائتمانية البالغة ١ مليار ريال من البنك السعودي الفرنسي لتحسين توزيع أصول الصندوق وتحسين أرباحه.
٤. استراتيجية الاستحواذ على العقارات من قبل الصندوق وكيف يكون الصندوق سباقاً في الحصول على فرص جديدة.
٥. تأكيد أن المجلس لم يلحظ أي إجراءات مشبوهة على مستوى كل من الصندوق وحاملي الوحدات.

تعميم الاستحواذ على أصول جديدة:

قبل القيام بالاستحواذات، تلقى مدير الصندوق موافقة مجلس إدارة الصندوق على الأصول المرغوب بالإستحواذ عليها.



هيئة الرقابة الشرعية

قام مدير الصندوق بتعيين هيئة الرقابة الشرعية التابعة كمستشار شرعي للصندوق («الهيئة الشرعية»). وتتكون الهيئة الشرعية من أربعة علماء مطلعين في مجال الشريعة الإسلامية. وتقوم الهيئة الشرعية بمراقبة الأعمال التجارية، والعمليات والاستثمارات والتمويل المتعلق بالصندوق لضمان الامتثال لمبادئ الشريعة الإسلامية.

يقوم مدير الصندوق بمهام الرقابة الشرعية على استثمارات الصندوق والتي تتضمن:

- تحقيق التزام الصندوق بالضوابط الشرعية عن طريق المراجعة الدورية؛
- مراجعة الاتفاقيات والعقود المتعلقة بمعاملات الصندوق؛
- متابعة عمليات الصندوق ومراجعة أنشطته من الناحية الشرعية والنظر في مدى مطابقتها مع الضوابط الشرعية وتوجيهات الهيئة الشرعية؛
- الرفع للهيئة الشرعية في حال وجود أي مخالفات شرعية محتملة؛
- إعداد ومتابعة مبالغ التطهير اللازمة واعتمادها من قبل الهيئة الشرعية؛

تتولى الهيئة الشرعية مهام الإشراف على التزام أنشطة الصندوق بضوابط الاستثمار الشرعية وتقديم الاستشارات ذات الصلة.

تتكون الهيئة الشرعية من الأعضاء التالية أسماؤهم:

معالي الشيخ الدكتور عبد الله المطلق	رئيس الهيئة الشرعية
	يشغل معالي الشيخ الدكتور عبد الله المطلق منصب عضو هيئة كبار علماء، ومستشار للديوان الملكي، وعضو الهيئة الشرعية لعدد من المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية. وقد سبق لمعالي الشيخ الدكتور عبد الله المطلق أن عمل أستاذاً للفقه المقارن في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.
الشيخ الدكتور محمد علي بن إبراهيم القرني بن عيد	عضو الهيئة الشرعية
	يعتبر الشيخ الدكتور محمد القرني خبير في مجمع الفقه التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، وهو أستاذ الاقتصاد الإسلامي المشارك بجامعة الملك عبد العزيز في جدة.
الشيخ بدر بن عبد العزيز العمر	عضو الهيئة الشرعية
	يتمتع الشيخ بدر عبد العزيز العمر بخبرة ١٨ عاما في مجال الصيرفة الإسلامية. ويشغل حالياً منصب رئيس إدارة الشريعة لدى شركة جدوى للاستثمار بعد توليه العديد من المناصب في مصرف الراجحي. وسبق للشيخ بدر عبد العزيز العمر أن شغل منصب عضو في لجنة الصيرفة الإسلامية في مؤسسة النقد العربي السعودي.
الشيخ أحمد بن عبد الرحمن القايدي	عضو الهيئة الشرعية
	يشغل الشيخ أحمد عبد الرحمن القايدي منصب رئيس إدارة البحوث الشرعية لدى شركة جدوى للاستثمار ولديه خبرة مصرفية تتجاوز ١٤ عاما في الخدمات المصرفية الاستثمارية. و قد أصدر الشيخ أحمد عبد الرحمن القايدي العديد من الأبحاث الشرعية، وعمل سابقا كمستشار شرعي لمصرف الراجحي في قسم الاستثمار، وكذلك مستشار أحكام الشريعة لبنك الجزيرة في قسم الخزينة.

المصاريف

يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن أتعاب ونفقات الهيئة الشرعية بما فيها تلك المتعلقة بمراقبة الأعمال والعمليات والاستثمارات والتمويل المتعلقة بالصندوق ولن يتم تحميلها على الصندوق.

استعرضت الهيئة الشرعية هذه الشروط والأحكام وقد تمت الموافقة على هيكل الصندوق وطرح الوحدات خلال تأسيس الصندوق. وسيقوم الصندوق بالامتثال لمبادئ الشريعة الإسلامية المعتمدة.

في حال كانت عائدات الاستثمار أو غيرها من المبالغ التي تلقاها الصندوق لا تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية، يقوم الصندوق باتخاذ الترتيبات اللازمة «لتطهير» هذه المبالغ وفقاً للإجراءات التي تحددها الهيئة الشرعية من وقت لآخر. وتقوم الهيئة الشرعية بتحديد نسبة التطهير ذات الصلة.

الضوابط الشرعية لاستثمار الصندوق في الأصول العقارية

تري الهيئة الشرعية أن الأصل في الاستثمار في الأصول العقارية مباحاً وتؤكد الهيئة على مراعاة الضوابط الآتية:

١. أن يتم شراء العقارات وبيعها وفق صيغة مجازة من الهيئة الشرعية
٢. أن يكون العقار محل الاستثمار معلوماً علماً نافياً للجهالة.
٣. أن يكون الثمن معلوماً.
٤. ألا يوقع مدير الصندوق أي عقود استئجار على هذا الأصل العقاري إلا بعد تملكه.
٥. لا يجوز استئجار العقار من مالكه بثمن مؤجل، ثم إعادة تأجيره على المالك بثمن حال أقل من الثمن المؤجل، ولا يجوز استئجار العقار من مالكه بثمن حال، ثم إعادة تأجيره على المالك بثمن مؤجل أكثر من الحال؛ سداً لذريعة العينة الإيجارية المحرمة.

إضافة إلى 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، وتم اعتمادها من قبل هيئة الرقابة الشرعية.
٣. تعاملات المراجعة بالريال السعودي.

حوكمة جدوى ريت

يتكون مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

ظهر الدين خالد	رئيس مجلس الإدارة
وهو رئيس قسم إدارة الأصول والرئيس التنفيذي في شركة جدوى للاستثمار. يتمتع ظهور الدين بخبرة تتجاوز ١٦ عاماً في مجال الاستثمارات وأسواق رأس المال. وقبل انضمامه لشركة جدوى عام ٢٠٠٨م كان قد شغل عدة مناصب كرئيس قسم الأبحاث وتطوير المنتجات بشركة الميزان لإدارة الاستثمار ورئيس قسم الأبحاث في شركة الإكسير للأوراق المالية. يحمل ظهور الدين شهادة محلل مالي معتمد وهو حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من معهد إدارة الأعمال في باكستان.	

غنام الغنام	عضو مجلس الإدارة
وهو رئيس إدارة استثمارات العملاء الأفراد والمؤسسات في شركة جدوى للاستثمار. عمل غنام قبل التحاقه بجدوى في منصب مستشار أول للاستثمار للعملاء الأفراد في أتش أس بي سي العربية السعودية. يمتلك الأستاذ غنام خبرة تتجاوز ١٤ عاماً في مجال تطوير الأعمال وإدارة الثروات متبعاً منهجية رفيعة المستوى في جميع عمليات إدارة المبيعات والخدمات والعمليات التشغيلية والمخاطر. كما شارك في تنظيم حملات لجمع الأموال لمختلف شركات الأسهم الخاصة وإدارة الأصول والمنتجات العقارية. والأستاذ غنام هو مسؤول تخطيط معتمد حاصل على بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة توليدو.	

الدكتور/ فهد التركي	عضو مجلس الإدارة
الدكتور فهد التركي كبير الاقتصاديين ورئيس إدارة الأبحاث في شركة جدوى للاستثمار في الرياض، كما أنه عضو في لجنّتها التنفيذية، وهو رئيس مجلس إدارة الصناديق العامة في الشركة أيضا. ومن خلال خبرته التي تمتد لحوالي ٢٠ عاماً، يقوم الدكتور التركي بإدارة قسم الأبحاث الاقتصادية، وينشر بانتظام أبحاثاً حول المسائل ذات الصلة بالاقتصاديات السعودية والعالمية، وسوق النفط العالمية. وقبل التحاقه بشركة جدوى للاستثمار شغل الدكتور التركي منصب كبير الاقتصاديين في بنك باركليز في المملكة العربية السعودية. وهو يحمل درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال (تخصص محاسبة) من جامعة الملك سعود، كما يحمل درجتي الماجستير والدكتوراه في الاقتصاد من جامعة أوريغون (يوجين، الولايات المتحدة الأمريكية).	

د. وليد عداس

عضو مجلس إدارة مستقل
يعمل كقائد للعمليات من أجل تفعيل العون الإنمائي لدى البنك الإسلامي للتنمية في جدة. وعمل أيضاً رئيساً لقسم البرامج ومراقبة المحفظة في البنك الإسلامي للتنمية. كما عمل مديراً للشئون المالية والإدارية في منتدى الطاقة الدولي في الرياض. يحمل درجة الدكتوراه في علم الاقتصاد من الجامعة الإسلامية في ماليزيا.

د. وليد النمي

عضو مجلس إدارة مستقل
وهو حالياً عضو هيئة التدريس بجامعة الملك سعود ورئيس مجلس إدارة الجمعية السعودية لكليات المجتمع التابعة للجامعة. خلال السنوات الماضية تولي الدكتور وليد العديد من المناصب الإدارية الإشرافية وخصوصاً في مجال إدارة مشاريع تقنية المعلومات مثل إنشاء وإدارة مراكز البيانات الضخمة، المدارس الذكية، ومدير مشروع الجامعة الذكية بجامعة الملك سعود. بالإضافة إلى الإشراف على العديد من مشاريع تطوير البرمجيات الشبكية والمحمولة. يحمل د. وليد درجة الماجستير من جامعة أتلانتا ودرجة الدكتوراه من جامعة أوكلاهوما.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يمكن أن يقوم الصندوق الريت من حين لآخر بالدخول في معاملات مع أطراف ذات علاقة وشركات تابعة لتقديم خدمات للصندوق. ويتعين الإفصاح عن تلك المعاملات إلى مجلس إدارة الصندوق، وإتمام هذه المعاملات وفقاً للشروط السائدة في السوق. وفي حال رغب أحد الأطراف ذات العلاقة أو إحدى الشركات التابعة، بما في ذلك صندوق آخر أو أداة استثمارية جماعية تم تأسيسها من قبل مدير الصندوق، في الدخول في معاملة مع الصندوق أو مدير الصندوق، فإنه يتعين على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على ذلك. وفي حال قيام الصندوق بشراء أو بيع عقارات من/إلى طرف ذي علاقة أو إحدى الشركات التابعة، فإن سعر الشراء المدفوع أو المتحصل عليه من قبل الصندوق يتعين أن يستند إلى تـمـيـنات مستقلة.

تم تعيين الدكتور فهد بديلاً لرائد العماري الذي استقال في شهر فبراير ٢٠١٨م

لا تمثل المعلومات الواردة آنفاً شرحاً وملخصاً كاملاً أو شاملاً للتضارب المحتمل في المصالح فيما يتعلق بالاستثمار في وحدات الصندوق. ونوصي بشدة بأن يحصل المستثمرون المحتملون على استشارة مستقلة من مستشاريهم المهنيين.

القسم السابع ٧

القوائم المالية لصندوق الريت



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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") والمدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات للفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية ككل تظهر بعنل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وفقاً للمعايير الدولية لتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية.

أساس الرأي المطلق

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

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

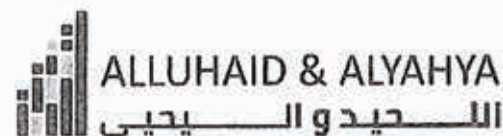
تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار) - تمة

أمر المراجعة الرئيسية - تمة

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	بالنسبة للانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بإجراءات المراجعة التالية:
تدرج العقارات الاستثمارية، المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و / أو تحقيق عائدات الإيجار، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط تعيينهم لدى الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تكون قد أثرت على موضوعهم أو ربما فرضت قيوداً على نطاق عملهم؛
يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية بشأن خسائر الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد.	قمنا بفحص المنهجية التي طبقها المقيمون الخارجيون للتأكد من أنها مناسبة؛
لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين بغرض إجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	حصلنا على تقرير تقييم من مقيمي عقارات مستقلين / مستقلين لكافة العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وأكدنا أن طرق التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقارير المالية؛
اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب إصدار حكم هام من قبل الإدارة، كما أن الأثر المحتمل للانخفاض قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.	استناداً إلى متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه، فقد قررنا أن متوسط القيمة العادلة أعلى من القيمة الدفترية لتلك العقارات؛
	قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً لإيضاح ٧ إلى تقارير المقيم الخارجي.

القوائم المالية المراجعة

٣١، ديسمبر ٢٠١٨



الاحيد واليحيى محاسبون قانونيون
توحيد رقم (٧٣٥)
١٣٧١ طريق أبو بكر الصديق حي التعاون
ص.ب. ٨٥٥٥٣ الرياض ١١٦٩١-١١٦٩٢ المنطقة العربية السعودية
هاتف: ٠١١١٩٦٣٩٤٤ - ٠١١١١٩٦٣٩٤٤ فاكس: ٠١١١٩٦٣٩٥٣
www.allu.com.sa

تقرير المراجع المستقل

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

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

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن توفير مقدر الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسماً هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية للتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة 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. وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.



الاحيد واليحيى محاسبون قانونيون
توحيد رقم (٧٣٥)
١٣٧١ طريق أبو بكر الصديق حي التعاون
ص.ب. ٨٥٥٥٣ الرياض ١١٦٩١-١١٦٩٢ المنطقة العربية السعودية
هاتف: ٠١١١٩٦٣٩٤٤ - ٠١١١١٩٦٣٩٤٤ فاكس: ٠١١١٩٦٣٩٥٣
www.allu.com.sa

تقرير المراجع المستقل

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية - تنمة

- توفير مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

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

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

عن الاحيد واليحيى محاسبون قانونيون

صالح عبدالله اليحيى
محاسب قانوني

قيد سجل المحاسبين القانونيين رقم (٤٧٣)



الرياض: ٢١ جمادى الثاني ١٤٤٠ هـ
(٢٧ فبراير ٢٠١٩)

القوائم المالية المراجعة

٣١، ديسمبر ٢٠١٨

ريال سعودي	إيضاح	
		الدخل
١١٧,٥٦١,٧٥٢		إيرادات إيجار من عقارات استثمارية
		المصاريف
(٣٥,٨٢٤,٤٣٣)	٦	استهلاك
(١٢,٣٠١,٨٧٧)	١٢	أتعاب الإدارة
(١,٩٤٦,٥٨٠)	١٦	مصاريف عمومية وإدارية
(٥٠,٠٧٢,٨٩٠)		
٦٧,٤٨٨,٨٦٢		صافي دخل الفترة
-		الدخل الشامل الآخر
٦٧,٤٨٨,٨٦٢		إجمالي الدخل الشامل للفترة

ريال سعودي	إيضاح	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
١,٥٢٤,٣٩٥,٢١٧	٦	عقارات استثمارية
		الموجودات المتداولة
٢٦,٥٨٢,٦٩٠	٨	ذمم إيجار مدينة
١٠,٣٤٦,١١٦	٩	مصاريف مدفوعة مقدما وضريبة قيمة مضافة
٢٠,٤٥٩,٤٢٨	١٠	أرصدة لدى البنوك
٥٧,٣٨٨,٢٣٤		إجمالي الموجودات المتداولة
١,٥٨١,٧٨٣,٤٥١		إجمالي الموجودات
		المطلوبات
		المطلوبات المتداولة
٥٩,٤٤١	١٢	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٦,٦١٩,١٥٣	١٢	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٢٩٥,٩٩٥	١١	مصاريف مستحقة الدفع
٦,٩٧٤,٥٨٩		إجمالي المطلوبات
١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢		صافي الموجودات
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٤	الوحدات المصدرة
٩,٩٧		قيمة الوحدة
١١,٠٣	٧	القيمة العادلة للوحدة

القوائم المالية المراجعة

٣١، ديسمبر ٢٠١٨

إيضاح	ريال سعودي
النشاطات التشغيلية	
صافي دخل الفترة	٦٧,٤٨٨,٨٦٢
التعديلات على البنود غير النقدية والبنود الأخرى:	
استهلاك	٦٣٥,٨٢٤,٤٣٣
	١٠٣,٣١٣,٢٩٥
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:	
ذمم إيجار مدينة	(٢٦,٥٨٢,٦٩٠)
مصاريف مدفوعة مقدما وضريبة قيمة مضافة	(١٠,٣٤٦,١١٦)
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٥٩,٤٤١
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	٦,٦١٩,١٥٣
مصاريف مستحقة الدفع	٢٩٥,٩٩٥
صافي النقدية من النشاطات التشغيلية	٧٣,٣٥٩,٠٧٨
النشاطات الاستثمارية	
شراء عقارات استثمارية	٦(٥٤٣,٦٦٦,٦٥٠)
النقدية المستخدمة في النشاطات الاستثمارية	(٥٤٣,٦٦٦,٦٥٠)
النشاطات التمويلية	
متحصلات من وحدات مباحة	١٤٥٦٣,٤٤٧,٠٠٠
توزيعات أرباح	٢١(٧٢,٦٨٠,٠٠٠)
صافي النقدية من النشاطات التمويلية	٤٩,٠٧٦٧,٠٠٠
صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية	٢٠,٤٥٩,٤٢٨
النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة	٢٠,٤٥٩,٤٢٨
المعاملات غير النقدية	
عقارات استثمارية (تم تعويضها مقابل بيع وحدات)	٦١,١٦,٥٥٣,٠٠٠

وحدات الصندوق ريال سعودي	الدخل (الخسارة) المتراكم ريال سعودي	إجمالي صافي موجودات مالكي الوحدات ريال سعودي
إصدار وحدات		
نقدًا	٥٦٣,٤٤٧,٠٠٠	٥٦٣,٤٤٧,٠٠٠
مقابل غير نقدي	١,١٦,٥٥٣,٠٠٠	١,١٦,٥٥٣,٠٠٠
	١,٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٥٨,٠٠٠,٠٠٠
صافي دخل الفترة	٦٧,٤٨٨,٨٦٢	٦٧,٤٨٨,٨٦٢
الدخل الشامل الآخر للفترة	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	٦٧,٤٨٨,٨٦٢	٦٧,٤٨٨,٨٦٢
توزيعات أرباح (إيضاح ٢١)	(٧٢,٦٨٠,٠٠٠)	(٧٢,٦٨٠,٠٠٠)
صافي قيمة الموجودات المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية الفترة	١,٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢
	(٥,١٩١,١٣٨)	

١. عام

صندوق جدوى ريت السعودية («الصندوق») هو صندوق استثمار عقاري مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري («لائحة صناديق الاستثمار العقاري») والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية («تداول») ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. يبلغ رأسمال الصندوق ١,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ومقسم إلى ١٥٨,٠٠٠,٠٠٠ وحدة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتמיד حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

تتم إدارة الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠٢٢٨٧٨٢، وهي شخص مرخص له 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:

١. شركة مجالات التطوير العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٨٥٣٢٢.
٢. شركة جدوى المشاعر العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة بالسجل التجاري رقم ١٠٤٩٥٥٥٤.

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

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

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية في ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار

العقاري المتداول الصادرة عن هيئة السوق المالية في ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦)، والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣. أسس الإعداد

٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والمعتمدة في المملكة العربية السعودية.

٣-٢ أساس القياس

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

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

٤-١ الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

٤-٢ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

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

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

يقوم الصندوق بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة على أساس مستقبلي والمرتبطة بموجوداته المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسارة لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير مالي. يعكس قياس خسائر الائتمان المتوقعة:

- مبلغ عادل مرجح الاحتمالية يتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة؛
- القيمة الزمنية للموارد؛ و
- المعلومات المعقولة والمدعومة والمتوفرة دون تكلفة أو جهد في تاريخ التقرير المالي حول الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية في المستقبل.

٥. السياسات المحاسبية الهامة

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

٥-١ العقارات الاستثمارية

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

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

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧.

٥-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

٥-٣ النقدية وشبه النقدية

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

٥-٤ الأدوات المالية

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

٥-٤-١ الإثبات الأولي وقياس الأدوات المالية

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

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

٥-٤-٢ الموجودات المالية – التصنيف والقياس اللاحق

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

- نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات المالية، و
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي

القوائم المالية المراجعة

٣١، ديسمبر ٢٠١٨

٥. السياسات المحاسبية الهامة – تمة

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

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

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

٥-٤-٣ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

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

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

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

٥-٤-٤ المطلوبات المالية – التصنيف والقياس اللاحق

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

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

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

٥-٤-٥ مقاصة الأدوات المالية

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

٥-٥ المخصصات

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

٥-٦ إثبات الإيرادات

- يقوم الصندوق بإثبات الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٥١، الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء؛
- تحديد العقد مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقًا والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها.
- تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد المبرم مع العميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.
- تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ العوض الذي يتوقع الصندوق الحصول عليه في مقابل نقل السلع أو الخدمات المحددة إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن جهات أخرى.
- تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار العوض الذي يتوقع أن يستحقه الصندوق مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- إثبات الإيرادات عندما (أو كلما) تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

يقوم الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- يستلم العميل ويستفيد في نفس الوقت من المنافع الناتجة عن أداء الصندوق أثناء قيام الصندوق بذلك؛ أو
- ينتج عن أداء الصندوق إنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
- لا ينتج عن أداء الصندوق إنشاء موجودات ذات استخدام بديل للصندوق وله حق ملزم في استلام الدفعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء، في حالة عدم استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم إثبات الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء. عند قيام الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء من خلال تسليم البضاعة أو الخدمات المحددة، فإنه يقوم بإنشاء أصل مشروط بناءً على مقدار العوض الذي نتج عن الأداء. عندما يتجاوز مبلغ الفاتورة الصادرة للعميل مبلغ الإيرادات المثبتة، ينتج عن ذلك التزام مشروط. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق القبض، مع الأخذ بعين الاعتبار شروط الدفع المحددة تعاقديًا.

كما يجب استيفاء معايير الإثبات المحددة الموضحة أدناه قبل إثبات الإيرادات.

دخل إيجار

يتم إثبات دخل الإيجار من عقود الإيجارات التشغيلية للعقارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار التشغيلي.

٥-٧ أتعاب الإدارة

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

القوائم المالية المراجعة

٣١، ديسمبر ٢٠١٨

٥. السياسات المحاسبية الهامة – تمة

٥-٨ المصاريف

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

٥-٩ صافي قيمة الموجودات

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

٥-١٠ الزكاة

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

٥-١١ توزيعات أرباح

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

٥-١٢ المعايير السارية المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٨

قام الصندوق باتباع المعايير الجديدة التالية الصادرة والسارية المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٨:

٥-١٢-١ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، الأدوات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ منهجية جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية التي تعكس نموذج الأعمال الذي تدار من خلاله الموجودات وخصائص التدفقات النقدية للموجودات. كما يتضمن المعيار ثلاث فئات تصنيف أساسية للموجودات المالية: التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة، وبالقائمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبالقائمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يقوم المعيار بإلغاء الفئات الحالية للموجودات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق والقروض والذمم المدينة والموجودات المتاحة للبيع. يعتقد الصندوق، بناءً على تقييمه، أن متطلبات التصنيف الجديدة ليس لها أي أثر على المحاسبة عن الموجودات المالية.

قام المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ بإحلال نموذج الخسارة المتكبدة محل نموذج خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية. وهذا يتطلب إصدار حكم هام بشأن الكيفية التي تؤثر بها التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسائر الائتمان المتوقعة، والتي سيتم تحديدها على أساس المتوسط المرجح. سوف ينطبق نموذج الانخفاض في القيمة الجديد على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يعتقد الصندوق، بناءً على تقييمه، أنه لا يوجد أي أثر هام على القوائم المالية من اتباع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ فيما يتعلق بخسائر الائتمان المتوقعة.

٥-١٢-٢ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥، الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

يضع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ نموذجًا من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء. وبموجب المعيار، يتم إثبات الإيرادات بمبلغ يعكس القيمة التي تتوقع المنشأة أن تحصل عليها في مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل. لم يكن لتطبيق هذا المعيار أي أثر على المبالغ الواردة في هذه القوائم المالية.

٥-١٣ المعايير والتفسيرات الصادرة ولم تسر بعد

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

٥-١٣-١ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦)، عقود الإيجار

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

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

يسري المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، ويسمح بالاتباع المبكر له.

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

٥-١٣-٢ التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي دورة ٢٠١٥-٢٠١٧

- يوضح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ (عمليات تجميع الأعمال) والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١١ (الترتيبات المشتركة) كيفية قيام المنشأة بالمحاسبة عن زيادة حصتها في عملية مشتركة والتي تستوفي تعريف النشاط التجاري.
 - إذا احتفظ طرف ما بالسيطرة المشتركة (أو حصل عليها)، فإنه لا يعاد قياس الحصة المحتفظ بها سابقًا.
 - إذا حصل طرف ما على السيطرة، فإن المعاملة عبارة عن عملية تجميع أعمال يتم تحقيقها على مراحل ويقوم الطرف المستحوذ بإعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقًا بالقيمة العادلة.
- يوضح معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ (ضريبة الدخل) أن كافة نتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح (بما في ذلك المدفوعات على الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية) يتم إثباتها بشكل ثابت مع المعاملات التي نتج عنها الأرباح القابلة للتوزيع – أي في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر أو حقوق الملكية.

- يوضح معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٣ (تكاليف القروض) أن مجموع القروض العام المستخدم لحساب تكاليف القروض المؤهلة يستثنى فقط القروض التي تمول على وجه التحديد الموجودات المؤهلة التي لا تزال قيد التطوير أو الإنشاء. يتم إدراج القروض التي كان الهدف منها تمويل الموجودات المؤهلة التي أصبحت جاهزة الآن للاستخدام أو البيع المقصود منها – أو أي موجودات غير مؤهلة – في هذا المجموع العام، بما أن تكاليف التطبيق بأثر رجعي قد تفوق المنافع، فإنه يتم تطبيق التغيرات بأثر مستقبلي على تكاليف القروض المتكبدة في أو بعد التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة باتباع التعديلات.

٥-١٣-٣ التعديلات الأخرى

إن المعايير الجديدة أو التعديلات على المعايير التالية لم يسر مفعولها بعد ولم يكن من المتوقع أن يكون لها أثر هام على القوائم المالية للصندوق:

- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (الأدوات المالية)، خصائص المصاريف المدفوعة مقدّمًا مع التعويض السلبي
- معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ (منافع الموظفين)، تعديلات أو خفض أو تسوية البرنامج
- معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ (الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة)، الحصر طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة
- التفسير رقم ٢٣ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي (عدم التأكد بشأن معاملات ضريبة الدخل)

القوائم المالية المراجعة

٣١، ديسمبر ٢٠١٨

١. العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

الوصف	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
أراضي	٤٥٦,٤٧٢,٠١١	–	٤٥٦,٤٧٢,٠١١
برج صحيفة اليوم	١٦,٠١٧٣,٩٥٥	٣,٠٤٦,٨١٢	١٥٧,١٢٧,١٤٣
كلية المعرفة	٩٧,٤٣٩,٨٥٧	٢,٨١,٧٦٥	٩٤,٦٢٩,٠٩٢
مستودع السلي	١٤٧,٥٣٤,٤٢٥	٥,٥٢٩,١٤٢	١٤٢,٠٠٥,٢٨٣
مجمع مارفيلا السكني	٤٩٢,٦٩٦,٨٣٨	١٧,٧٩٩,٥٣٠	٤٧٤,٨٩٧,٣٠٨
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٠٥,٩٠٢,٥٦٤	٦,٦٣٨,١٨٤	١٩٩,٢٦٤,٣٨٠
	١,٥٦٠,٢١٩,٦٥٠	٣٥,٨٢٤,٤٣٣	١,٥٢٤,٣٩٥,٢١٧

١-١

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

٢-١

تشتمل الأراضي المملوكة على أراضٍ مكتسبة تم تشييد المباني عليها. استحوذ الصندوق على عقارات في الرياض والخبر والدمام تبلغ مساحتها الإجمالية ٣٧٧,٥٠٢,٣٩ متر مربع بمبلغ تم دفع جزء من المقابل المدفوع للعقارات نقدًا وتمت تسويته جزئيًا من خلال إصدار ١٠١,٦٥٥,٣٠٠ وحدة من الصندوق.

٣-١

فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

١-٣-١ برج صحيفة اليوم

هذا العقار عبارة عن ١٦ طابقًا مع طابق سفلي من ٣ طوابق، وهو مبنى مكاتب يقع في حي الحسام، مدينة الدمام.

٢-٣-١ كلية المعرفة

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

٣-٣-١ مستودع السلي

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

٤-٣-١ مجمع مارفيلا السكني

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

٥-٣-١ مجمع الفنار السكني والتجاري

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

القوائم المالية المراجعة

٣١، ديسمبر ٢٠١٨

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

طبقًا للمادة ٢١ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقويم موجودات الصندوق بناءً علي عمليتي تقويم يتم إعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، ووفقًا للمتطلبات في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج الاستثمارات في العقارات بالتكلفة ناقضًا الاستهلاك والانخفاض في القيمة. إن وجدت ، في هذه القوائم المالية.

عليه، وبغرض عرض المعلومات فقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه ولم تتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق.

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

المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
٣١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٨٨,٩٠٠,٠٠٠	٣,٣٤٥,٠٠٠
٢٢٨,٥٠٠,٠٠٠	٢٢٠,٧٠٠,٠٠٠	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠
٢٧٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٥,٣٠٠,٠٠٠	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠
٦٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٤٥,٢٠٠,٠٠٠	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠
٢٦٨,٣٠٠,٠٠٠	٢٥٩,٧٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
١,٧٣٥,٨٠٠,٠٠٠	١,٦٤٩,٨٠٠,٠٠٠	١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠

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

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

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

ريال سعودي	
القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات	١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠
ناقصا: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٦)	١,٥٢٤,٣٩٥,٢١٧
أرباح غير محققة مبنية علي أساس تقييم القيمة العادلة	١٦٨,٤٠٤,٧٨٣
الوحدات المصدرة	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠
حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً علي تقييم القيمة العادلة	١,٠٦

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

ريال سعودي	
صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية	١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢
أرباح غير محققة مبنية علي أساس تقييم العقارات (إيضاح ٧,١))	١٦٨,٤٠٤,٧٨٣
صافي الموجودات علي أساس القيمة العادلة	١,٧٤٣,٢١٣,٦٤٥

٧-٣ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات.

ريال سعودي	
صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية	٩,٩٧
الأثر علي صافي قيمة الموجودات لكل وحدة علي حساب الأرباح غير المحققة بناءً علي تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ٧,١)	١,٠٦
صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة	١١,٠٣

القوائم المالية المراجعة

٣١، ديسمبر ٢٠١٨

٨. ذمم الإيجار المدينة

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

فيما يلي تحليل أعمار الذمم المدينة:

ريال سعودي	
أقل من ٣٠ يومًا	٢٥,٩٦٣,٢٣٨
بين ٣١ إلى ٦٠ يومًا	-
بين ٦١ إلى ٩٠ يومًا	-
بين ٩١ إلى ١٢٠ يومًا	٦١٩,٤٥٢
أقل من ١٢٠ يومًا	-
	٢٦,٥٨٢,٦٩٠

لم يتم تجنب أي مخصص لذمم الإيجار المدينة أعلاه حيث يتوقع الصندوق أن تكون الذمم المدينة قابلة للاسترداد بالكامل. يتم تأمين الذمم المدينة بموجب سندات لأمر و/أو رهن وحدات في الصندوق.

٩. المصاريف المدفوعة مقدما وضريبة القيمة المضافة

ريال سعودي	
ضريبة قيمة مضافة مدفوعة	١,٢٤٠,٦٠٩
مصاريف مدفوعة مقدما	١٠٥,٥٠٧
	١,٣٤٦,١١٦

١٠. الأرصدة لدى البنوك

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تم الاحتفاظ بحسابين من الحسابات البنكية الأربعة لدى البنك السعودي الفرنسي تحت اسم الشركات ذات الأغراض الخاصة بإجمالي رصيد قدره ١٤,٢٨٤,٥٢١ ريال سعودي.

١١. المصاريف مستحقة الدفع

ريال سعودي	
أتعاب مهنية	١٦٦,٤٠٣
أتعاب حفظ	٨٠,٦٥٨
أتعاب تقييم ممتلكات	٤٨,٩٣٤
	٢٩٥,٩٩٥

١٢. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

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

الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة ريال سعودي
شركة جدوى للاستثمار	مدير الصندوق	مدفوع نيابة عن الصندوق	٣٤,٠٢١
		أتعاب إدارة (إيضاح ١٢-١)	(١٢,٣٠١,٨٧٧)
شركة عبد القادر المهيدب وأولاده	مالك وحدات	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية	٨١,٤٨٢,٨٧٧
خلية المعرفة للعلوم والتقنية	مالك وحدات	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية	١٤,٤٦٥,٧٥٤

١٢-١ أتعاب الإدارة

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

بالنسبة لتوزيعات الأرباح على مالكي الوحدات، يرجى الرجوع إلى إيضاح ٢١.

فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة في نهاية الفترة:

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	ريال سعودي
شركة جدوى للاستثمار	٣٤,٠٢١
مالكو الوحدات - توزيعات أرباح غير مدفوعة	٢٥,٤٢٠
	٥٩,٤٤١
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	ريال سعودي
شركة جدوى للاستثمار	٦,٦١٩,١٥٣

١٣. تعويضات أعضاء مجلس الإدارة المستقلين

خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تم ادراج المصاريف التالية المتعلقة بأعضاء مجلس الإدارة المستقلين ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

ريال سعودي	أتعاب إشراف مجلس الإدارة
٢,٠٠٠	

١٤. معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص المعاملات في وحدات الصندوق للفترة:

٣٠ يونيو ٢٠١٨ بالأرقام	
٥٦,٣٤٤,٧٠٠	الوحدات المصدرة خلال الفترة بمقابل نقدي (إيضاح ١٤,١)
١٠١,٦٥٥,٣٠٠	الوحدات المصدرة خلال الفترة بمقابل غير نقدي (إيضاح ١٤,٢)
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في نهاية الفترة

١٤-١

خلال الفترة، أصدر الصندوق ٥٦,٣٤٤,٧٠٠ وحدة بقيمة ٥٦٣,٤٤٧,٠٠٠ ريال سعودي للجمهور.

١٤-٢

خلال الفترة، أصدر الصندوق ١٠١,٦٥٥,٣٠٠ وحدة كمقابل لشراء عقارات استثمارية (إيضاح ٦).

القوائم المالية المراجعة

٣١، ديسمبر ٢٠١٨

٥. القروض لأجل

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

يتوفر التسهيل والقرض المقابل لذلك حتى ١ أكتوبر ٢٠٢١ ويستحق سداؤه بالكامل في ٣١ يوليو ٢٠٢٣. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، لم يتم الصندوق بسحب أي مبلغ من التسهيل.

إن التسهيل مضمون بموجب سندات لأمر ورهن على الحقوق والحصص الحالية والمستقبلية في العقارات الاستثمارية للصندوق.

٦. المصاريف العمومية والإدارية

ريال سعودي	
أتعاب تسجيل	٤٥٠,٣٨٢
أتعاب مهنية	٤٣٩,٤٧٢
أتعاب حفظ	٣٢٣,٩٤٦
أتعاب إدراج	٣٢٠,٨٢٢
أتعاب إدارية	١٢١,٢٢٥
أتعاب تقييم ممتلكات	٩٧,٩٩٤
أتعاب قانونية	٧٨,٤٤٢
أتعاب إشراف مجلس الإدارة (إيضاح ١٣)	٢٠,٠٠٠
أخرى	٩٤,٢٩٧
	١,٩٤٦,٥٨٠

القوائم المالية المراجعة

٣١، ديسمبر ٢٠١٨

١٧. قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم 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 أو المطلوبات.

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

٢-١٧ الأدوات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصح عنها كما في نهاية الفترة:

المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
-	٣,٣٤٥,٠٠٠	-	٣,٣٤٥,٠٠٠
-	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠	-	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠
-	٢٥٥,٦٥,٠٠٠	-	٢٥٥,٦٥,٠٠٠
-	٦٤٥,١٠,٠٠٠	-	٦٤٥,١٠,٠٠٠
-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
-	١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠	-	١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠

المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة

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

المستوى الثالث: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى – الهامة لقياس القيمة العادلة – غير قابلة للملاحظة.

١٧-١ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من الأرصدة لدى البنوك وذمم الإيجار المدينة والمبالغ المستحقة من جهة ذات علاقة. بينما تتكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأتعاب الإدارة المستحقة الدفع والمصاريف المستحقة الدفع. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف كثيرًا عن قيمتها الدفترية.

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

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

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

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

١٨. عقود الإيجارات التشغيلية

فيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجارات التشغيلية:

ريال سعودي	
أقل من سنة واحدة	١٢٧,٢٥٥,٦٧٤
بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات	٤١٤,٢٤٦,٥٦٩
بعد خمس سنوات	٢٦٢,٠٢٥,٧٤٤
	٨٠٣,٥٢٧,٩٨٧

أبرم الصندوق عقود إيجارات تشغيلية طويلة الأجل مع مستأجرين أماكن في عقاراته الاستثمارية. عادة ما تكون فترة الإيجار الأولية ما بين ثلاث سنوات و ٢٠ سنة. تنص شروط عقود الإيجار بشكل عام على أن يدفع المستأجر الإيجار الأساسي، مع وجود أحكام بشأن الزيادة التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار. تقع مسؤولية إصلاح العقار وصيانته وتأمينه على مدى فترة الإيجار على عاتق المستأجر.

١٩. إدارة المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الصندوق لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر السيولة ومخاطر العقارات.

يتحمل مدير الصندوق مسؤولية تحديد ومراقبة المخاطر. يشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول في النهاية عن الإدارة العامة للصندوق.

لدى الصندوق وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به التي تحدد استراتيجيات أعماله العامة، وتحمله للمخاطر وفلسفة إدارة المخاطر العامة، وهو ملزم باتخاذ إجراءات لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار.

١٩-٢ مخاطر الائتمان

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

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

١٩-٣ مخاطر السيولة

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

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

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

١٩-٤ مخاطر الممتلكات

تتمثل مخاطر العقارات في المخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للصندوق. حددت إدارة الصندوق أن المخاطر تتمثل في أن المستأجر قد يصبح عاجزًا عن الدفع مما يتسبب في خسارة كبيرة في إيرادات الإيجار

وتخفيض في قيمة الممتلكات المرتبطة به. ولتقليل هذه المخاطر، يقوم الصندوق بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين ويقرر المستوى المناسب للضمان المطلوب عن طريق سندات إذنية.

القوائم المالية المراجعة

٣١، ديسمبر ٢٠١٨

٢. القطاعات التشغيلية

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

٢.١. توزيعات أرباح

في ١٦ أبريل ٢٠١٨، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ بمبلغ ١٥,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

في ٢٣ يوليو ٢٠١٨، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٨ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

في ٢٢ أكتوبر ٢٠١٨، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يوليو ٢٠١٨ حتى ٣٠ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

٢.٢. الأحداث اللاحقة

في ٢٧ يناير ٢٠١٩، استحوذ الصندوق على عقار تعليمي يقع في شارع الأمير عبد العزيز بن ثنيان، حي النخيل، بالرياض، بقيمة إجمالية بلغت ٢٥,٦٥٠,٠٠٠ ريال سعودي تم تمويلها من خلال التسهيلات الائتمانية الحالية التي تم الحصول عليها من البنك السعودي الفرنسي (انظر إيضاح ١٥).

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

٢.٣. آخر يوم تقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٢.٤. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢١ جمادى الثاني ١٤٤٠هـ (الموافق ٢٧ فبراير ٢٠١٩).

reit.jadwa.com

