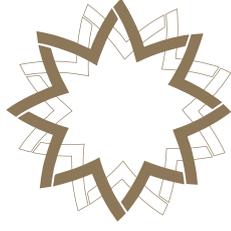


جدوى ريت السعودية
Jadwa REIT Saudi



٢٠٢٠

التقرير السنوي

جدوى للإستثمار
Jadwa Investment



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



صاحب السمو الملكي

الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود
ولي العهد



خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود

المقر الرئيسي لشركة جدوى للاستثمار

سكاي تورز، طريق الملك فهد

ص ب ٦٠٦٧٧، الرياض ١١٥٥٥

المملكة العربية السعودية

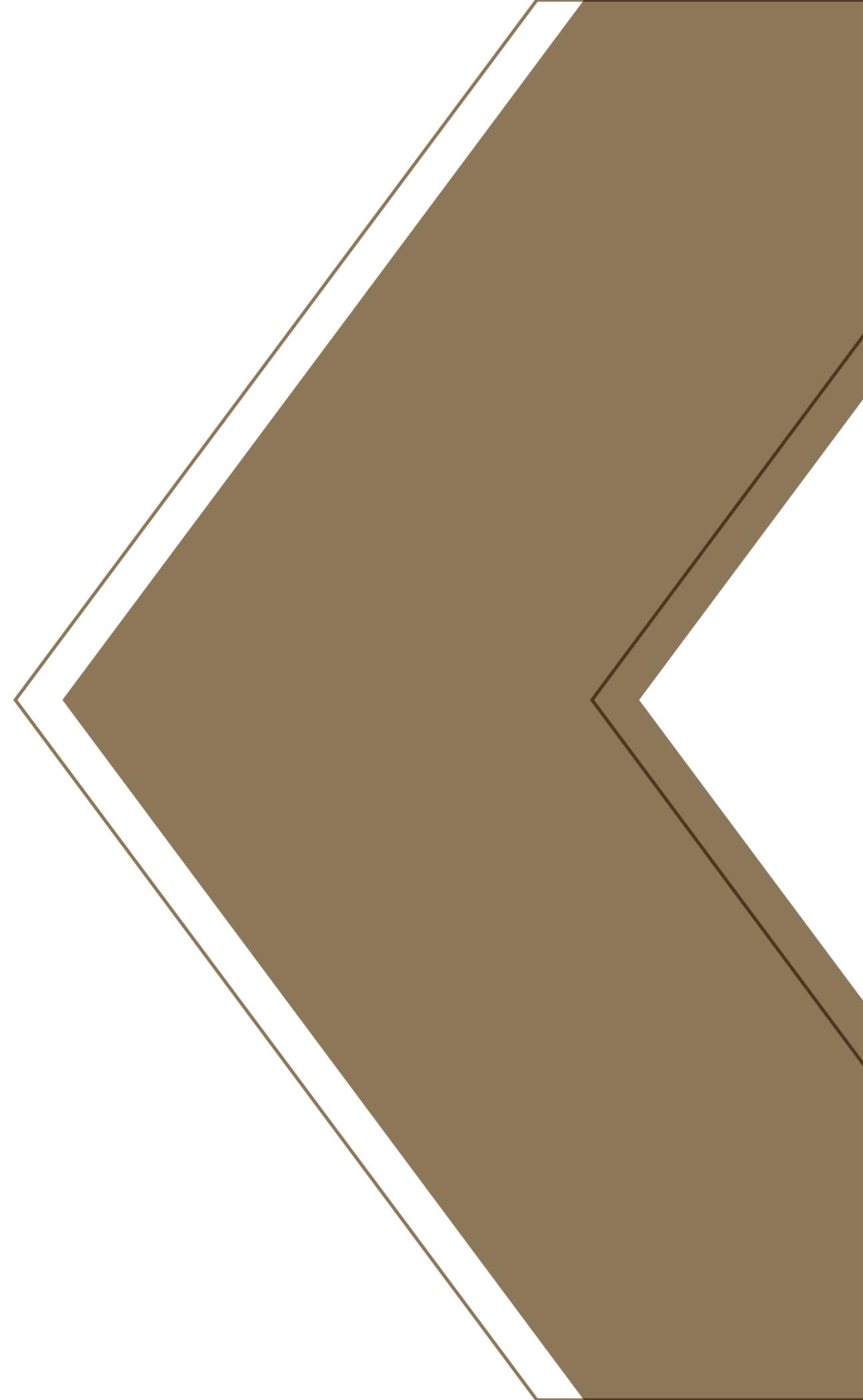
هاتف ١١٢٧٩ ١١١١ +٩٦٦

فاكس ٧٩٩٢ ١١٢٩٣ +٩٦٦

reit.jadwa.com

المحتوى

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



رسالة من مدير الصندوق إلى مالكي الوحدات

السادة/ مالكو وحدات صندوق جدوى ريت السعودية

يسعدنا أن نقدم لكم التقرير السنوي لصندوق جدوى ريت السعودية لعام ٢٠٢١. كما يطيب لنا ونحن نواصل مسيرتنا نحو عام جديد، أن نقدم شكرنا لمالكي الوحدات على دعمهم المتواصل وثقتهم وإيمانهم بالصندوق خلال العام الماضي. بعد عام ٢٠٢٠ الاستثنائي الذي شهد حدثاً غير مسبوق في تاريخنا الحديث تمثل في ظهور أحد أسرع الفيروسات انتشاراً في تاريخ البشرية "COVID-19"، والذي فرض حجباً عالمياً وكان له أثر سلبي ملموس على الاقتصاد العالمي. يمكن تسمية عام ٢٠٢١ على أنه عام التعافي حيث شهد الربع الأول من العام التوزيع العالمي وعطاء العديد من اللقاحات المعتمدة من مختلف هيئات الغذاء والدواء، جميع الدول الكبرى تتنافس لتأمين إمدادات اللقاح ورفع نسبة السكان الذين تم تطعيمهم في حدودها. استمرت هذه المبادرات لبقية العام مما نتج عنها تحقيق معظم الدول نسبة عالية من السكان المحصنين وانخفاض عالمي كبير وملحوظ في عدد الإصابات بـ COVID-19 ونتيجة لذلك، تم تخفيف الإجراءات الاحترازية بشكل كبير والمتمثلة في الحجر الكامل أو الجزئي، حظر السفر والتباعد الاجتماعي. وكنتيجة لذلك، تعافى الاقتصاد من الانهيار الذي حدث في مارس ٢٠٢٠ وحتى يمكن الاعتبار أنه قد تجاوز المستويات المرتفعة التي حققها ما قبل الجائحة. وبشكل أكثر تحديداً، يشهد سوق العقارات في المملكة العربية السعودية الآن واحدة من أكثر الفترات نشاطاً من حيث عدد وحجم الصفقات. تبعاً لذلك، يسعدنا أن نعلن أن صندوق جدوى ريت السعودية واصل زخم نموه القوي من خلال عمليات الاستحواذ الإستراتيجية، محافظاً على توزيع أرباح ربع سنوية مستقرة.

قام الصندوق منذ تأسيسه بـ ١٦ عملية توزيع أرباح نقدية ربع سنوية بقيمة إجمالية بلغت ٢,٨٩ ريال سعودي للوحدة (٤٦٢,٣٢ مليون ريال سعودي). وكان عام ٢٠٢١ عامًا جيدًا للصندوق، حيث شهد نموًا في حجم الصندوق بنسبة ٢٢٪ من ٢,٧٩ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢٠ إلى ٣,٤٠ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢١، ليصل عدد عقارات واستثمارات يصل إلى عشرة عقارات واستثمارات متنوعة. وقد استمر صندوق جدوى ريت السعودية خلال عام ٢٠٢١ بالتوسع في محافظته العقارية من خلال إتمام أول طرح إضافي بقيمة ٣٧٠ مليون ريال سعودي لاستكمال الاستحواذ المعلن عنه سابقاً على واحدة من أبرز الوجهات التجارية في شمال الرياض، بوليفارد الرياض ("العقار"). تم تأجير العقار إلى العديد من المستأجرين بنسبة إشغال بلغت ٩٧٪ ويذر دخلاً تشغيلياً صافياً يبلغ ٢٩,٦ مليون ريال سعودي. وقد عزز هذا الاستحواذ تنوع القطاعات في محفظة الصندوق، كما أنه يساهم في تحسين أداء الصندوق وتوزيعاته ربع السنوية. علاوة على ذلك، عزز الهيكل التمويلي لعملية الاستحواذ هذه المركز المالي للصندوق مما يمكنه من الاستفادة من الفرص المواتية بالسوق.

يسير صندوق جدوى ريت السعودية في عام ٢٠٢٢ بوضع مثالي ونظرة إيجابية للسوق حيث نتوقع العودة الكاملة للحياة الطبيعية وتلاشي آخر بقايا آثار الجائحة. من المؤكد أن الأشهر الاثني عشر المقبلة ستطرح تحديات جديدة وفرصاً مثيرة، والتي سوف يتمكن الصندوق بفضل مركزه المالي القوي من مواجهتها والاستفادة منها. ومع توفر التسهيلات الائتمانية للصندوق، يتوقع قيامه بضخ المزيد من رأس المال وتنمية محافظته العقارية عبر المزيد من الاستحواذات التي تستهدف حيازة الأصول العقارية عالية الجودة.

القسم الأول

ملخص صندوق جدوى ريت السعودية

ملخص الصندوق



الأداء المالي

مصاريف الصندوق السنوية

٢٠٢١	٢٠٢٠
١٣,٤٨٥,٧٥٣	٩,٠٠٠,٠٠٠
٤٠,٠٠٠	٥٠,٥٣٩
٣٢,٨٧٧	٢٥٩,٩٥١
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠
٢,٠٠٠	٤,٥٥١,١١
١٩,٥٧٨,١٣١	١٩,٥٧٨,١٣١
٪٠,٧٩	٪٠,٧٩

نسبة ايجار كل عقار الى اجمالي إيرادات الصندوق

٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩
٪١٢,٢	٪١٢,٤	٪١٢,٦
٪٣٧,١	٪٣٨,٦	٪٣٩,٣
٪١٤,٨	٪١٥,٤	٪١٥,٧
٪١٥,٩	٪١٩,٥	٪١٩,٩
٪٥,٦	٪٥,٨	٪٥,٩
٪١,٩	٪١,٩	٪٢,٠
٪٤,٥	٪٤,٦	٪٤,٧
٪١,٦	٪١,٧	٪٠,٠
٪٦,٤	٪٠,٠	٪٠,٠

مقارنة أداء الصندوق السنوي *

صندوق جدوى ريت السعودية	مؤشر السوق السعودي الرئيسي (تاسي)	مؤشر الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي
٪١٢,٧٥	٪٣٣,١٩	٪١٢,٧٣

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

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال سنة ٢٠٢١

إحصاءات المحفظة الاستثمارية

٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩
٩	٨	٨
سكني، لوجستي، تجاري، تجارة تجزئة، تعليمي، ضيافة	سكني، لوجستي، تجاري، تجارة تجزئة، تعليمي، ضيافة	سكني، لوجستي، تجاري، تجارة تجزئة، تعليمي، ضيافة
٤٠٦,٢٩٦	٣٨٧,٤٤٢	٣٨٧,٤٤٢
٤٨٨,٠٠٦	٤٥٢,٠١٤	٤٥٢,٠١٤
٪٩٩,٦	٪١٠٠	٪٩٩,٤
٥	٦	٦
٤,٢٧	٤,٢	٥,٢
٢,٠٧٤,٥٦٧,٥٠٠	١,٨٤٤,١٧٠,٠٠٠	١,٨٣٩,٧٣٥,٠٠٠

أداء الصندوق

٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩
١,٨٥١,٥٨,٦٣٩	١,٥٧٦,٤٥١,٠٦٦	١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥
٢,٠٩٣,٩٩,٧٦٩	١,٨٥٠,١٢,٩٦٩	١,٧٦٥,٥٧١,٦٣١
١١,٢٢	١١,٧١	١١,١٧
١١,٦٩	١١,٧١	١١,١٧
١١,٣	١١,١٧	١١,٠٦
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠
٠,٧٨	٠,٧٣	٠,٧٣
٪٠,٧٩	٪٠,٧٧	٪٠,٩٢
٪٢,٤٨	٪١١,٣٧	٪٧,٨٩
٪١,٣	٪٢,٢٠	٪١,٧٠
٪١٤٨,٧	٪٢٦,٤٠	٪٥١,٩٠
٪٢٤,٥	٪٢٦,٥٠	٪٧,٦٠

تاريخ انكشاف القروض ٣١ يوليو ٢٠٢٣

عوائد الصندوق

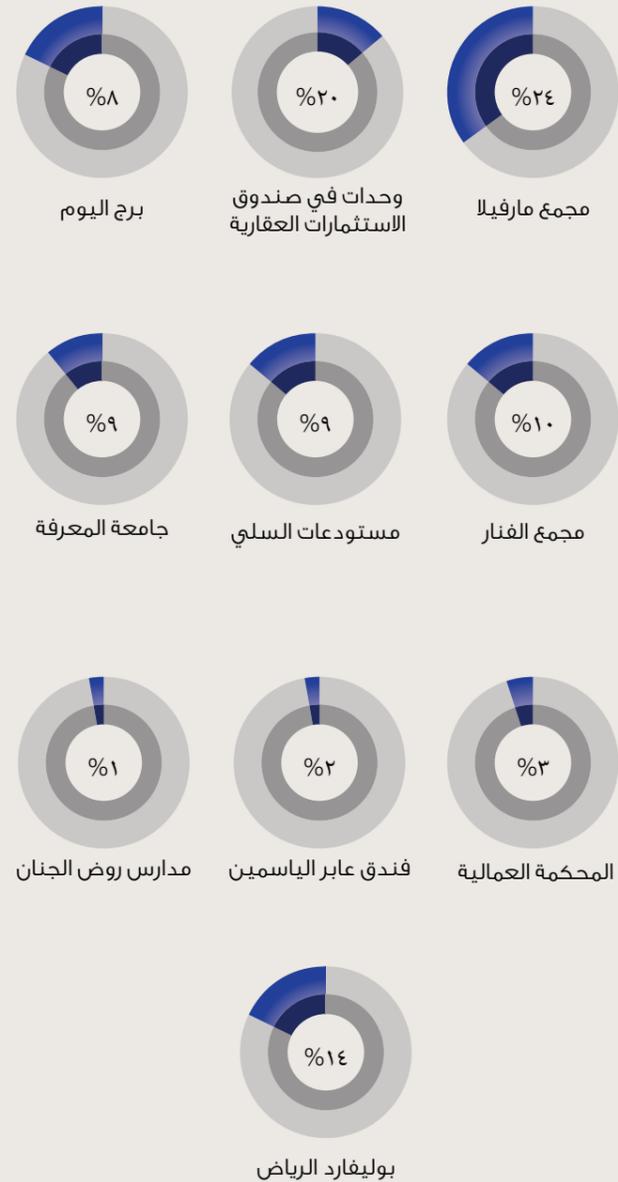
عائد سنة واحدة	عائد ثلاث سنوات	العائد منذ التأسيس
٪٢,٤٨	٪٢٦,٢٣	٪٤١,٠٠
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠٢٠
٪١٦,٧٠	٪٧,٨٩	٪٢,٤٨

القسم الثاني

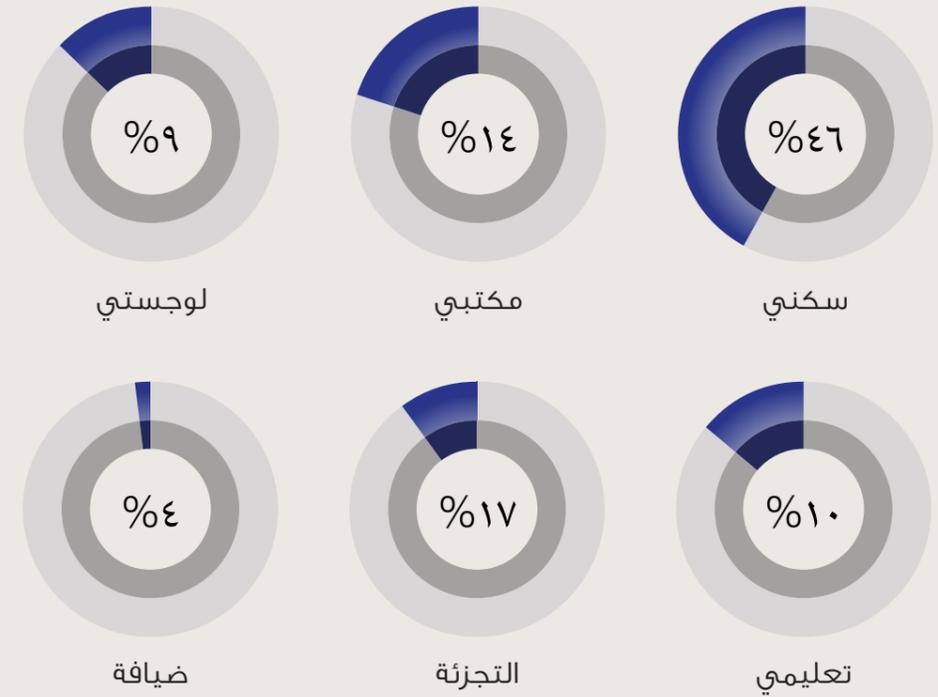
وصف محافظة الأصول العقارية

وصف محفظة الأصول العقارية

توزيع المحفظة حسب الأصول



توزيع المحفظة حسب القطاع



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

الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

لا توجد صفقات نشطة في الوقت الحالي، لكن مدير الصندوق يقوم بمتابعة الفرص الاستثمارية باستمرار

معدلات إشغال الصندوق

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م*

نسبة العقارات المؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل | 100%

نسبة العقارات الغير مؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل | %

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

المنطقة الشرقية
برج اليوم
مجمع الفنار



المنطقة الشرقية
الرياض

الرياض

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

جامعة المعرفة

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

الموقع	الدرعية، الرياض
سعر الاستحواذ	٢,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٨,٠%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢٢٧,٧١٥,٠٠٠
نسبة الإشغال	١,٠%
مدة الإيجار المتبقية	١٦ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٩%

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.



مجمع مارفيلا

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

حي الحمراء، الرياض

٦,٦,٠٠٠,٠٠٠

%٨,٣

١

٦١٢,٥٠٠,٠٠٠

%١,٠٠

١ سنة

%٢٤

الموقع

سعر الاستحواذ

العائد الصافي للاستحواذ

عدد المستأجرين

تقدير القيمة العادلة*

نسبة الإشغال

مدة الإيجار المتبقية

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

مستودعات السلي

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

حي السلي، الرياض

٢٢١,٦٨,٠٠٠

%٩,٠

١

٢٤٢,١٠٠,٠٠٠

%١,٠

١ سنة

%٩

الموقع

سعر الاستحواذ

العائد الصافي للاستحواذ

عدد المستأجرين

تقدير القيمة العادلة*

نسبة الإشغال

مدة الإيجار المتبقية

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

برج اليوم



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

الموقع	الدمام
سعر الاستحواذ	٢٧٥,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٨,٧%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢١٩,١٥,٠٠٠
نسبة الإشغال	١,٠%
مدة الإيجار المتبقية	٥.٧ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٨%

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

مجمع الفنار



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

الموقع	الخبر
سعر الاستحواذ	٢٤٣,٩٤٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٪٨,٣
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢٦٤,٦٥٠,٠٠٠
نسبة الإشغال	٪١,٠٠
مدة الإيجار المتبقية	٢,٢ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٪١,٠

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

مدارس روض الجنان



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

الموقع	الرياض
سعر الاستحواذ	٢٥,٦٥,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٪٩,٨
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٣١,٨٢٥,٠٠٠
نسبة الإشغال	٪١,٠٠
مدة الإيجار المتبقية	٦,٤ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٪١

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المحكمة العمالية

- تم إنشاء مبنى المحكمة العمالية في العليا بصورة رئيسية من الخرسانة المسلحة، وهو مكون من ثمانية طوابق وقبو يتألف من مستويين كموقف للسيارات، وتم إنشاء واجهة المبنى والسور الخارجي من الزجاج والألمنيوم.
- وقد تم إنشاء المبنى في عام ٢٠١٨هـ على أرض مساحتها ٣,٣٠٠ متر مربع، وتبلغ المساحة الإجمالية لمساحات البناء ٨,٣١٢ مترا مربعا.

الموقع	الرياض
سعر الاستحواذ	٥٩,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٪١,٢
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٧,٧٩٧,٥٠٠
نسبة الإشغال	٪١,٠
مدة الإيجار المتبقية	٢,٥ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٪٣

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

فندق عابر الياسمين



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

الرياض

٣٤,٠٠٠,٠٠٠

٪٩,١

١

٤,٣٢,٠٠٠

٪١,٠

٩.٥ سنة

٪٢

الموقع

سعر الاستحواذ

العائد الصافي للاستحواذ

عدد المستأجرين

تقدير القيمة العادلة*

نسبة الإشغال

مدة الإيجار المتبقية

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

وحدات في صندوق الاستثمارات العقارية



صندوق
الاستثمارات
العقارية
Real Estate Investment Fund

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

١٨,٤٠٠,٠٠٠

قيمة الاستثمار

1%

متوسط العائد الصافي المتوقع للاستثمار لخمس سنوات

3

عدد عقارات محفظة الصندوق

2%

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

بوليفارد الرياض

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

الموقع	الرياض
سعر الاستحواذ	٣٢,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٪٧.٧
عدد المستأجرين	٤٣
تقدير القيمة العادلة*	٣٦٥,٥١,٠٠٠
نسبة الإشغال	٪٩٧
مدة الإيجار المتبقية	٧ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٪١٤

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١



القسم الثالث

تقرير المخاطر

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت السعودية

تفاصيل الصندوق:

اسم الصندوق	صندوق جدوى ريت السعودية
مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
سوق الإدراج	تم إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية (تداول) في فبراير ٢٠١٨
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري مغلق متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية
رأس المال المصرح به	١,٨٦٥,٠٩٧,٨٥٠ ريال سعودي
صافي قيمة الأصول لكل وحدة بالقيمة العادلة	١١,٢٢ ريال سعودي (كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١)
عدد العقارات	٩
مستوى المخاطر	أقل من المتوسط / منخفض

المخاطر الرئيسية

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
التغيرات في الظروف الاقتصادية	قد تتأثر توقعات الصندوق بالتغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، معدلات التضخم واللوائح والقرارات الحكومية الجديدة والأحداث والاتجاهات السياسية.	يتولى مدير الصندوق مسؤولية المراقبة المنتظمة لأوضاع الاقتصاد الكلي والاتجاهات التنظيمية في الأنظمة واللوائح. ويتخذ مدير الصندوق الخطوات الاستباقية اللازمة للتخفيف بأكثر قدر ممكن من آثار تلك العوامل والمخاطر.
المخاطر القانونية والتنظيمية	في حال عدم امتثال الصندوق لأي من الأنظمة والقواعد واللوائح التي تضعها هيئة السوق المالية، يجوز للهيئة تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق.	قام مدير الصندوق بتعيين موظفين مؤهلين لإدارة شؤون الصندوق ومراقبة الامتثال لجميع المتطلبات التنظيمية، مثل إدارة المخاطر والالتزام. ويتخذ الموظفون المؤهلون، تحت إشراف مدير الصندوق، كل ما يلزم من خطوات وإجراءات لإرساء الممارسات والتأكد على تفادي أي ممارسات مخالفة.
مخاطر انخفاض معدلات الإشغال	يقصد بها عدم تحقيق معدلات الإشغال المتوقعة، الأمر الذي من شأنه التأثير على أرباح الصندوق.	جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق تستند إلى مقومات اقتصادية قوية وميزات مدرة للدخل بما يتيح لها تحقيق هامش سلامة مرتفعاً فيما يتعلق بمعدلات الإشغال. وعادة ما يشارك الصندوق في عقود إيجار طويلة الأجل تتراوح مدتها بين ٣ و ٢٠ عاماً، ومدة الإخطار ١٢ شهراً، وهو ما يخفف كذلك من حدة مخاطر عدم تحقيق معدلات الإشغال المتوقعة.
مخاطر التطوير	تواجه مشاريع التطوير العقاري في المملكة مخاطر تطوير عديدة، تشمل: التأخير في انتهاء أعمال الإنشاءات في الوقت المناسب وتجاوز التكاليف المحددة بما يؤثر على الأرباح و/أو الجدوى المالية للمشروع.	في الوقت الحالي، جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق مطورة تطويراً إنشائياً تاماً. وبذلك، لا يكون الصندوق معرضاً لمخاطر التطوير.
المخاطر الائتمانية	يقصد بها المخاطر المرتبطة بإخفاق المستأجرين في استيفاء التزامات السداد نحو الصندوق.	يجري مدير الصندوق تحليل / تقييم الائتمان قبل الاتفاق مع مستأجرين جدد. وبالنسبة للمستأجرين الحاليين، يتولى مدير الصندوق الرقابة المنتظمة للمستحقات المتأخرة إلى الصندوق ومتابعة سدادها.
مخاطر التمويل	تنشأ مخاطر التمويل في حال عجز الصندوق عن الحصول على التمويل من السوق لمتابعة / توسيع عملياته.	حصل الصندوق على تسهيل ائتماني قدره مليار ريال سعودي من البنك السعودي الفرنسي، من هذا المبلغ ٣٩٧ مليون ريال سعودي ما تزال غير مستخدمة، وهو ما يجعل مخاطر التمويل في الحد الأدنى.

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت السعودية

المخاطر الرئيسية

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
مخاطر عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار	يواجه الصندوق مخاطر تتمثل في احتمالية عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار الحالية أو في حال كانت القيمة الإيجارية أقل من المتوقع، وهو ما قد يؤثر على دخل الصندوق من مبالغ الإيجار.	يبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجرين لمساحة إيجارية في الاستثمارات العقارية للصندوق بمدة إيجارية تتراوح من ٣ إلى ٢٠ عاماً. وتنص عقود الإيجار التشغيلي هذه على سداد المستأجر للإيجار الأساسي، كما تتضمن أحكاماً تنص على زيادة القيمة الإيجارية.
مخاطر إهمال العقارات	يقصد بها أي حدث معاكس يؤدي إلى إلحاق الضرر بهيكل العقارات التي يمتلكها الصندوق بما يشكل مخاطرة على إمكانية تحقيق الدخل من تلك العقارات.	جميع الاستثمارات العقارية للصندوق مؤمن عليها من الصندوق، بما يشمل التأمين ضد جميع أضرار الممتلكات. ويضمن مدير الصندوق أن تكون التغطية التأمينية كافية في بوليصة التأمين ضد المسؤولية العامة وبوليصة التأمين ضد جميع مخاطر الممتلكات.
مخاطر تركيز الطرف المقابل	تنشأ هذه المخاطر عندما يكون لطرف مقابل واحد التركيز الأكبر على الأصول العقارية المؤجرة، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال واجه ذلك الطرف صعوبات في المستقبل.	جزء رئيسي من دخل الصندوق من الإيجارات مستمد من مجموعة المهيدب. وفي حال وجه هذا المستأجر إخطاراً إلى الصندوق في الأعوام القادمة بإنهاء عقود إيجاره المبرمة مع الصندوق، فقد يجعل بذلك الصندوق معرضاً لمخاطر مرتفعة تتعلق بالتدفقات النقدية. ويتم التخفيف من حدة هذه المخاطرة من خلال توسيع نطاق المستأجرين وتنوع محفظة الاستثمارات باستثمار الصندوق في صناديق أخرى. وخلال العام ٢٠٢١، حصل الصندوق على توزيع أرباح من الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، بما يمثل ١١٪ من إجمالي إيرادات الصندوق.
مخاطر التركيز على القطاع	تنشأ هذه المخاطر عند استثمار جميع الأصول في قطاع محدد، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال واجه ذلك القطاع صعوبات في المستقبل.	نحج الصندوق في تنوع أصوله العقارية، حيث يستثمر في العقارات المكتبية والسكنية والتجارية وعقارات الضيافة. كما يعمل الصندوق باستمرار على استكشاف الخيارات المتنوعة بغرض التنوع.
مخاطر نسبة الفائدة	تنشأ هذه المخاطر بسبب الزيادة في نسبة الفائدة، الأمر الذي يؤثر على صافي دخل الصندوق.	يقوم مدير الصندوق بشكل منتظم بعمل تحليل لمخاطر نسب الفائدة من خلال رصد اتجاهات معدلات الفائدة، ويرى أن هذه التغييرات ليس لها تأثير كبير على الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، فلدى الصندوق خط ائتمان متجدد بمعدلات أرباح تعُد كل ٦ شهور بمعدل فائدة بين البنوك السعودية (سايبور) يبلغ +٢٪.

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
مخاطر السيولة النقدية	يقصد بها عدم قدرة الصندوق على توفير متطلباته المالية قصيرة الأجل من النقد أو عجزه عن استيفاء أي التزامات سداد عن عقار قائم.	تشكل التدفقات النقدية الناتجة من تشغيل مجموعة الأصول العقارية المصدر الرئيسي للسيولة والتي تستخدم لخدمة فائدة الدين وتمويل المصروفات العامة والإدارية. ولذا، يتحقق مدير الصندوق من وجود أموال تكفي لسداد الالتزامات في حينه وعلى نحو فعال من حيث التكلفة. ولدى الصندوق تسهيل ائتماني بنكي غير مستخدم يبلغ ٣٩٧ مليون ريال سعودي، وهو ما يخفف جزئياً من مخاطر السيولة النقدية.
مخاطر تقويم الأصول	يؤدي التقييم الخاطئ للعقارات لخسائر افتراضية وأخرى في السمعة التجارية.	يضمن مدير الصندوق إن يتم إبلاغ المثمنين المهنيين المستقلين بصورة واضحة بأحدث المعلومات التي يطلبونها من أجل إجراء تقييم للعقارات بغرض الحد من مخاطر التقييم الخاطئ. بالإضافة إلى ذلك، تتم التقييمات على يد اثنين من المثمنين المستقلين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). يستخدم مدير الصندوق متوسط ترمينين لأغراض إعداد التقارير واتخاذ القرارات.
المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة	يقصد بهذه المخاطر العوامل الثلاثة التي تؤخذ بعين الاعتبار عند قياس أثر الاستدامة والأثر المجتمعي للاستثمار.	كجزء من التحليل المالي التقليدي وإجراءات العناية الواجبة، توضع في الحسبان المخاطر الناشئة بسبب المشكلات البيئية للعقارات واللوائح البيئية من أجل عمليات الترمين التي يجريها المثمنون المستقلون. كما أن زيادة وعي مدير الصندوق بالمخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة لا تضمن ألا تتأثر نتائجه المالية تأثراً سلبياً بوقوع أي من تلك الأحداث.

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت السعودية

الخاتمة

والصندوق حريص على التنوع في أصوله، والتي تضم الأصول التجارية والصناعية والسكنية، ما يقلل من مخاطر التركيز على القطاع بالنسبة للصندوق. وفي العام ٢٠٢١، نجح الصندوق في شراء عقار آخر عن طريق زيادة رأسمال الصندوق، كما أن وجود تسهيل ائتماني غير مستخدم يبلغ ٣٩٧ مليون ريال سعودي من شأنه أن يساعد الصندوق على الاحتفاظ بميزانية مرنة تتيح له شراء أصول جديدة على نحو سريع وفعال. ولقد شهد أداء الصندوق تحسناً في العام ٢٠٢١ مقارنةً بالعام ٢٠٢٠، كما تحسن مستوى مخاطر الصندوق بشكل عام، من "متوسط / معتدل" إلى "أقل من المتوسط / منخفض".

صندوق جدوى ريت السعودية معرّض لمخاطر متنوعة بحسب المبين أعلاه، ما قد يؤثر على أداء الصندوق. ولقد نجح مدير الصندوق في التخفيف من حدة تلك المخاطر إلى حد ما بفضل الإجراءات التي اتخذها. بالإضافة إلى ذلك، فإن الصندوق مستمر في البحث عن فرص الاستثمار والتنوع لتأمين دخل ثابت ومستمر للمستثمرين. والصندوق معرض لمخاطر تركيز الطرف المقابل نظراً لأن جزءاً رئيسياً من دخل الصندوق من الإيجارات مستمد من مجموعة المهيدب. ورغم ذلك، فإن الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري قد أدى إلى تنوع الدخل.

القسم الرابع

حوكمة الصندوق

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

نبذة عن الصندوق

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

شركة جدوى للاستثمار

الاسم

سكاي تورز، الطابق الرابع، طريق الملك فهد، ص ب ٦٠٦٧٧ الرياض ١١٥٥٥، المملكة العربية السعودية

العنوان

www.jadwa.com

الموقع الإلكتروني

تفويض الصلاحيات لأطراف ثالثة

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

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

نبذة عن شركة جدوى للاستثمار

تعتبر شركة جدوى للاستثمار من الشركات الرائدة في إدارة الاستثمار وتقديم خدمات المشورة في المملكة العربية السعودية والمنطقة. ويقع المقر الرئيسي للشركة في الرياض، ولها ثلاثة مكاتب إقليمية. وتغطي خدمات الإدارة والمشورة التي تقدمها شركة جدوى للاستثمار إلى عملائها أصولاً تزيد قيمتها على ٥٩.٢ مليار ريال سعودي.

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

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

أمين الحفظ

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

المحاسب القانوني

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

المدير الإداري

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

المستشار القانوني

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

المثمنون

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

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

مستشار ضريبة القيمة المضافة

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

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

تضارب المصالح

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

لا توجد معاملات تتضمن تضاربا جوهريا في المصالح بين صندوق جدوى ريت السعودية وشركة جدوى للاستثمار أو مجلس إدارتها أو أي أطراف ثالثة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. وللتوضيح، فإن أمين الحفظ المعين، شركة البلاد المالية، مملوكة بالكامل لبنك البلاد. كما أن أحد أعضاء مجلس إدارة شركة جدوى للاستثمار هو أحد المساهمين في إحدى الشركات المؤسسة لبنك البلاد بنسبة لا تمثل السيطرة.

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

التغيرات الجوهرية

- في ٦ يوليو ٢٠٢١ أعلنت شركة جدوى للاستثمار عن حصولها على موافقة هيئة السوق المالية بتاريخ ٢٦/١١/١٤٤٢ هـ الموافق ٠٦/٠٦/٢٠٢١ م على الملحق التكميلي للشروط والأحكام المتعلقة بزيادة القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بمقدار بقيمة ثلاثمائة وسبعون مليون (٣٧٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، بهدف الاستحواذ على أصل عقاري مستهدف جديد (تجاري ومكاتب) من قبل الصندوق وهو مجمع الرياض بوليفارد (تجاري ومكاتب) الواقع في مدينة الرياض حي حطين مع بالإشارة إلى إعلان مدير الصندوق بتاريخ ٢٠/٠٧/١٤٤٢ هـ الموافق ٠٤/٠٣/٢٠٢١ م.
- في ٨ سبتمبر أعلنت شركة جدوى للاستثمار عن موافقة مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية على إجراء تغيير جوهري يتمثل في زيادة القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بقيمة ثلاثمائة وسبعون مليون (٣٧٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وذلك بقبول نقدي أو بقبول - الاشتراكات العينية أو كليهما، يسري هذا التغيير اعتباراً من ١٩/٠٢/١٤٤٢ هـ الموافق ٢٠/٠٩/٢٠٢١ م.
- أعلنت شركة جدوى للاستثمار في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢١ عن تاريخ بدء الاكتتاب في زيادة القيمة الإجمالية لأصول الصندوق من خلال طرح إضافي يبدأ من تاريخ ١٩/٢/١٤٤٣ هـ الموافق ٢٠/٠٩/٢٠٢١ م وحتى

تاريخ ١/١/١٤٤٣ هـ الموافق ٠٧/١٠/٢٠٢١ م (عشرة (١٠) أيام عمل)، وسيتم طرح الوحدات الإضافية بمبلغ (١٢,٩٧٨) ريال سعودي للوحدة.

• في ٢٨ أكتوبر ٢٠٢١، أعلنت شركة جدوى للاستثمار عن الانتهاء من الاستحواذ على الرياض بوليفارد، وهو مجمع تجاري ومكاتب رئيسي يقع في مدينة الرياض بحي حطين، بعد الانتهاء من عملية التخصيص المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

• أعلنت شركة جدوى للاستثمار في ١ نوفمبر ٢٠٢١ عن إنهاء اتفاقية الإيجار الحالية ("الاتفاقية السابقة") لبرج اليوم الواقع على طريق الملك فهد بالدمام، وتوقيع اتفاقية جديدة للبرج بتاريخ ٢٥/٠٣/١٤٤٣ هـ حتى ٢٠/١٠/٢٠٢١ م.

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

مجلس إدارة الصندوق

يتولى مجلس إدارة الصندوق مسؤولية الإشراف على حل تضارب المصالح. كما يتألف مجلس إدارة الصندوق اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق.

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

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

اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

عقد مجلس إدارة الصندوق اجتماعين خلال عام ٢٠٢١م

وقد تم عقد الاجتماع الأول في شهر يونيو ٢٠٢١م، وتمت مناقشة النقاط التالية:
أما الاجتماع الثاني فقد عقد في شهر ديسمبر ٢٠٢١م، وتمت مناقشة النقاط التالية:

- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال النصف الأول من عام ٢٠٢١
- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢١
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الأول من عام ٢٠٢١
- الاستحواذ على عقار بوليفارد الرياض
- اكمال عملية الطرح الاضافي واستكمال الاستحواذ على عقار بوليفارد الرياض

القرارات المصدرة من مجلس إدارة الصندوق خلال عام ٢٠٢١:

- الموافقة على رفع رأس مال الصندوق للاستحواذ على عقار جديد (بوليفارد الرياض)
- الموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- قرار اعتماد القوائم المالية السنوية لصندوق جدوى ريت السعودية للسنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- قرار اعتماد القوائم المالية النصف سنوية لصندوق جدوى ريت السعودية للفترة المنتهية بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١.
- الموافقة على تعيين شركة جود للصيانة والتشغيل، لغرض تقديم خدمات إدارة وصيانة ممتلكات وأصول الصندوق العقارية.
- الموافقة على تعيين شركة خالد نصار وشركاؤه - للمحاماة والاستشارات القانونية لتقديم ما يلزم من خدمات قانونية للصندوق.

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

يتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

غنام الغنام

(رئيس مجلس إدارة الصندوق)

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

أسد خان

(عضو مجلس إدارة)

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

الدكتورة نوف الشريف

(عضو مجلس إدارة)

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

الدكتور وليد عداس

(عضو مستقل)

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

نادر العمري

(عضو مستقل)

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

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

هيئة الرقابة الشرعية

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

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

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

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

الشيخ بدر عبد العزیز العمر

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

الشيخ أحمد عبد الرحمن القايد

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

معالي الشيخ الدكتور عبد الله المطلق

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

الشيخ الدكتور محمد علي بن إبراهيم القرني بن عيد

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

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

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

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

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

الضوابط الشرعية لاستثمار الصندوق في الأصول العقارية

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

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

بالإضافة الى ذلك:

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

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

القسم الخامس

القوائم المالية للصندوق

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

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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



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

التقرير حول مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وآداب 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 المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية، من بين أمور أخرى: <ul style="list-style-type: none">- الحصول على معلومات بشأن المؤهلات المهنية والكفاءة والخبرة للمقيمين المستقلين للصندوق، وتأكدنا من اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)،- إجراء مراجعة لعملية تقييم العقارات الاستثمارية تضمنت ما يلي:<ul style="list-style-type: none">○ مراجعة الافتراضات المستخدمة والمنهجيات المتبعة من قبل المقيمين المستقلين عند اجرائهم لعملية التقييم،○ تقويم مفصل لعينة من العقارات الفردية المقيمة من خلال فحص مدخلات التقييم الرئيسية والافتراضات المطبقة.



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

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>- مطابقة قيمة كافة العقارات المحتفظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر من قبل المقيمين الخارجيين،</p> <p>- التأكد من صحة خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة في قائمة الدخل الشامل خلال السنة، و</p> <p>- التأكد بأن القوائم المالية تتضمن إفصاحات كافية بشأن العقارات الاستثمارية.</p>	<p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ١,٨٣٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ١,٥٧١ مليون ريال سعودي) بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ١٥١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ١١١ مليون ريال سعودي) ومخصص الانخفاض المتراكم في القيمة وقدره ٤٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: لا شيء).</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام الأحكام والتقديرات الهامة من قبل الإدارة والمقيمين الخارجيين. كما قد يؤدي استخدام أي مدخلات خاطئة أو أسس غير معقولة في هذه الأحكام والتقديرات (مثل ما يتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق) إلى وجود تحريف جوهري في قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل.</p> <p>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمحاسبة للصندوق بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ١، ٥، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في إيضاح ٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاحين ٦ و ٧ حول القوائم المالية المرفقة.</p>

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

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

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

وعندما نقرأ التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

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

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

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

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

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غشٍ أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريفٍ جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غشٍ 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 وتقويم مخاطر وجود تحريفات جوهرياً في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غشٍ أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف أي تحريف جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.
- كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.
- ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

التقرير حول المتطلبات النظامية والتنظيمية الأخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لم يكن الصندوق ملتزماً بالشرط الوارد في المادة السادسة والأربعون من لائحة صناديق الاستثمار العقارية المتداولة بشأن ما يلي:

- تمثل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً تحقق دخلاً تجاريًا دورياً ما نسبته ٧٤,٣٪ من إجمالي قيمة موجودات الصندوق، وهو ما يقل عن الحد الأدنى للنسبة المطلوبة وقدرها ٧٥٪.

عن الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون



صالح عبد الله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ٢٨ شعبان ١٤٤٣ هـ
(٣١ مارس ٢٠٢٢)

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

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاح	الموجودات
ريال سعودي	ريال سعودي		
			الموجودات غير المتداولة
١,٥٧٠,٦٠٨,٠٩٧	١,٨٣٢,٥٢٦,٣٧٠	٦	عقارات استثمارية
٥٣٠,٣٩٠,٠٢٠	٥١٨,٤٠٠,٠٠٠	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣,١٣٢,٤٦٥	١,١٥٠,٩٢٣	١٢	تكاليف معاملات مؤجلة
<u>٢,١٠٤,١٣٠,٥٨٢</u>	<u>٢,٣٥٢,٠٧٧,٢٩٣</u>		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١٤,٠٥٢,٢٦٢	-	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٩٨١,٥٤٢	١,٩٨١,٥٤٢	١٢	تكاليف معاملات مؤجلة
٢١,٩٤٦	٣٠,٣٩٥,٩٧٥	٩	مصارييف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢٢,٥٢٠,٥٠٨	١٨,٣٧٢,٨٥٧	١٠	ذمم إيجار مدينة
٣٨٤,٠٣٤	٦٨٨,٥٢٢		مدينون آخرون
١٨,٥٣٦,٨٦٤	٦٢,١٦٩,٤٩٢	١١	نقدية وشبه نقدية
<u>٥٧,٤٩٧,١٥٦</u>	<u>١١٣,٦٠٨,٣٨٨</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
<u>٢,١٦١,٦٢٧,٧٣٨</u>	<u>٢,٤٦٥,٦٨٥,٦٨١</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٥٧٣,١٢٢,٥٠٠	٦٠٣,١٢٢,٥٠٠	١٢	قرض طويل الأجل
<u>٥٧٣,١٢٢,٥٠٠</u>	<u>٦٠٣,١٢٢,٥٠٠</u>		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٣٦٢,٠٧٤	٤٤٩,٧٧٢	١٤	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢,٩٩٠,٩٥٦	١,٨٥١,٦٥٧		دخل إيجار غير مكتسب
٧,٣٥٥,٥٠٧	٦,٧٤٥,٠٢٩	١٤	أتعاب إدارة مستحقة
١,٣٤٥,٦٣٥	٢,٤٥٨,٠٨٤	١٣	مصارييف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
<u>١٢,٠٥٤,١٧٢</u>	<u>١١,٥٠٤,٥٤٢</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
<u>٥٨٥,١٧٦,٦٧٢</u>	<u>٦١٤,٦٢٧,٠٤٢</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
١,٥٧٦,٤٥١,٠٦٦	١,٨٥١,٠٥٨,٦٣٩		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
<u>٢,١٦١,٦٢٧,٧٣٨</u>	<u>٢,٤٦٥,٦٨٥,٦٨١</u>		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
<u>١٥٨,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٨٦,٥٠٩,٧٨٥</u>		وحدات مصدرة (بالوحدة)
<u>٩,٩٨</u>	<u>٩,٩٢</u>		قيمة الوحدة
<u>١١,٧١</u>	<u>١١,٢٢</u>	٧	القيمة العادلة للوحدة

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

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	الدخل
ريال سعودي	ريال سعودي		
١٣٦,٦٢٨,١٦٠	١٤٥,١٩٧,٣٠٦	١٨	دخل إيجار من عقارات استثمارية
٨٠,٤٤٢,٢٨٢	(١١,٩٩٠,٠٢٠)	٨	(خسائر) / أرباح غير محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٧١,٢٢٧	٨	أرباح محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١٨,٠٠٠,٠٠٠	٨	توزيعات أرباح
-	٤,٥٨٣		إيرادات أخرى
<u>٢١٧,٠٧٠,٤٤٢</u>	<u>١٥١,٢٨٣,٠٩٦</u>		
			المصاريف
(٣٨,٦٣٩,٦٦٢)	(٣٩,٤٢٩,٣٤١)	٦	استهلاك
(١٣,٩٧٩,٩٤٧)	(١٣,٤٨٥,٧٥٣)	١٤	أتعاب إدارة
(١,٩٨٦,٩٧٠)	(١,٩٨١,٥٤٢)	١٢	إطفاء تكاليف معاملات
(٢,٧٥٦,١٧٣)	(٦,٠٥٢,٣٧٨)	١٥	مصاريف عمومية وإدارية
<u>(٥٧,٣٦٢,٧٥٢)</u>	<u>(٦٠,٩٤٩,٠١٤)</u>		
١٥٩,٧٠٧,٦٩٠	٩٠,٣٣٤,٠٨١		ربح العمليات
(٥,٦١٤,٩٧٩)	(١٦,٧٧٢,٤٨٣)	١٤, ١٢	أعباء مالية
<u>١٥٤,٠٩٢,٧١١</u>	<u>٧٣,٥٦١,٥٩٩</u>		ربح السنة قبل الانخفاض في القيمة
-	(٤٥,٧١٤,٠٢٦)	٦	خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
<u>١٥٤,٠٩٢,٧١١</u>	<u>٢٧,٨٤٧,٥٧٣</u>		صافي دخل السنة
-	-		الدخل الشامل الأخر
<u><u>١٥٤,٠٩٢,٧١١</u></u>	<u><u>٢٧,٨٤٧,٥٧٣</u></u>		إجمالي الدخل الشامل للسنة

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

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
١٥٤,٠٩٢,٧١١	٢٧,٨٤٧,٥٧٣		الأنشطة التشغيلية
			صافي دخل السنة
٣٨,٦٣٩,٦٦٢	٣٩,٤٢٩,٣٤١	٦	التعديلات لتسوية الربح إلى صافي التدفقات النقدية:
-	٤٥,٧١٤,٠٢٦	٦	استهلاك عقارات استثمارية
١,٩٨٦,٩٧٠	١,٩٨١,٥٤٢	١٢	خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٥,٦١٤,٩٧٩	١٦,٧٧٢,٤٨٣	١٤, ١٢	إطفاء تكاليف معاملات
			أعباء مالية
(٨٠,٤٤٢,٢٨٢)	١١,٩٩٠,٠٢٠	٨	أرباح غير محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٧١,٢٢٧)		أرباح محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١٩,٨٩٢,٠٤٠	١٤٣,٦٦٣,٧٥٨		
٧,١١٣,٢١٣	(٣٠,٣٧٤,٠٢٩)		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٢,٩٥٨,٥٣١	٤,١٤٧,٦٥١		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(٣٨٤,٠٣٤)	(٣٠٤,٤٨٨)		ذمم إيجار مدينة
(٨٣٣,٠٤٨)	٢٠٣,٨٧٩		مدينون آخرون
٧٢٣,٠١٣	(١,١٣٩,٢٩٩)		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٦٩١,٤١٥	(٦١٠,٤٧٨)		دخل إيجار غير مكتسب
١٠١,٦٨٨	١,١١٢,٤٤٩		أتعاب إدارة مستحقة
١٣٠,٢٦٢,٨١٨	١١٦,٦٩٩,٤٤٣		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
(٦,٧٦٢,٦٧٢)	(١٦,٨٨٨,٦٦٤)		
١٢٣,٥٠٠,١٤٦	٩٩,٨١٠,٧٧٩		أعباء مالية مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٤٦٤,٠٠٠,٠٠٠)	١٤,١٢٣,٤٨٩		استبعاد (شراء) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣٨٦,٠٣٥)	(٢٢٧,٠٦١,٦٤٠)	٦	إضافات إلى عقارات استثمارية
(٤٦٤,٣٨٦,٠٣٥)	(٢١٢,٩٣٨,١٥١)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
-	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٦, ١٦	متحصلات من الوحدات المصدرة
(١١٥,٣٤٠,٠٠٠)	(١٢٣,٢٤٠,٠٠٠)	٢١	توزيعات أرباح
٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢	قرض طويل الأجل مستلم
(٤,٦٥٠,٠٠٠)		١٢	قرض طويل الأجل مسدد
٣٣٠,٠١٠,٠٠٠	١٥٦,٧٦٠,٠٠٠		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٠,٨٧٥,٨٨٩)	٤٣,٦٣٢,٦٢١		صافي الزيادة (النقص) في النقدية وشبه النقدية
٢٩,٤١٢,٧٥٣	١٨,٥٣٦,٨٦٤		النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
١٨,٥٣٦,٨٦٤	٦٢,١٦٩,٤٩٢		النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة
			المعاملات غير النقدية
-	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٦	اشتراكات لقاء عقارات استثمارية
٣,٠٠٠,٠٠٠	-		عكس قيد مخصص مطالبات قانونية بشأن عقارات استثمارية

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥	١,٥٧٦,٤٥١,٠٦٦	حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في بداية السنة
		الإشتراكات من قبل مالكي الوحدات
	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٦
	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٦
	٣٧٠,٠٠٠,٠٠٠	
		متحصلات من الوحدات المصدرة
		إصدار وحدات لقاء عقارات استثمارية
		إجمالي الإشتراكات من قبل مالكي الوحدات
		الدخل الشامل
		صافي دخل السنة
١٥٤,٠٩٢,٧١١	٢٧,٨٤٧,٥٧٣	
		الدخل الشامل الآخر للسنة
		إجمالي الدخل الشامل للسنة
		توزيعات أرباح
(١١٥,٣٤٠,٠٠٠)	(١٢٣,٢٤٠,٠٠٠)	٢١
١,٥٧٦,٤٥١,٠٦٦	١,٨٥١,٠٥٨,٦٣٩	حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية السنة

فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات للسنة المنتهية:

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح
وحدة	وحدة	
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية السنة
		وحدات مصدرة خلال السنة
	١٩,٢٦٣,٣٦٨	١٦
	٩,٢٤٦,٤١٧	١٦
		وحدات مصدرة لقاء عقارات استثمارية
		الوحدات في نهاية السنة
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	
		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة في نهاية السنة
٩,٩٨	٩,٩٢	٧

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١- معلومات عامة

صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وبدأ التداول في وحداته وفقاً لأنظمة ولوائح تداول. يبلغ رأسمال الصندوق ١,٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ١٥٨,٠٠٠,٠٠٠ وحدة). تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتמיד وفقاً لتقدير مدير الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

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

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

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

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

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

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

٢- اللوائح النظامية

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لم يكن الصندوق ملتزماً بالشرط الوارد في المادة السادسة والأربعون من لائحة صناديق الاستثمار العقارية المتداولة بشأن ما يلي:

- تمثل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً تحقق دخلاً تأجيرياً دورياً ما نسبته ٧٤,٣% من إجمالي قيمة موجودات الصندوق، وهو ما يقل عن الحد الأدنى للنسبة المطلوبة وقدرها ٧٥٪. ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى التغير الجوهري في القيمة العادلة لاستثماراته في صندوق استثمار عقاري خاص.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣- أسس الإعداد

٣-١ بيان الالتزام

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

٣-٢ أسس القياس

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

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

الأحكام

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

الافتراضات وحالات عدم التأكد من التقديرات

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

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

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المقتناة بالتكلفة المطفأة

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- السياسات المحاسبية الهامة

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

١-٥ العقارات الاستثمارية

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

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

تتراوح الأعمار الإنتاجية المقدرة للمباني من ٣٠ إلى ٥٠ سنة.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧.

٢-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

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

٣-٥ النقدية وشبه النقدية

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

٤-٥ الأدوات المالية

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

١-٤-٥ الإثبات الأولى وقياس الأدوات المالية

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

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٤-٥ الأدوات المالية (تتمة)

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

يتم قياس الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يوجد معيارين مستخدمين لتحديد كيفية تصنيف وقياس الموجودات المالية:
(أ) نموذج الأعمال الخاص بالصندوق لإدارة الموجودات المالية، و
(ب) خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

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

تشتمل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الخاصة بالصندوق على النقدية وشبه النقدية وضم الإيجارات المدينة والضم المدينة الأخرى.

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

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

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

٥-٤-٥-٣ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

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

عرض الانخفاض في القيمة

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

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

٥-٤-٥-٤ المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٤-٥ الأدوات المالية (تتمة)

٥-٤-٥-٤-٥ المطوبات المالية – التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

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

٥-٤-٥-٥ تعديل الموجودات المالية والمطوبات المالية

الموجودات المالية

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

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

المطوبات المالية

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

٥-٤-٥-٦ مقاصة الأدوات المالية

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

٥-٥ تصنيف الموجودات والمطوبات كمتداولة وغير متداولة

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

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

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطوبات متداولة وذلك:

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

يصنف الصندوق كافة المطوبات الأخرى كمطوبات غير متداولة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٥ قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٧-٥ المخصصات

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٠-٥ إثبات الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل إيجار من عقارات استثمارية.

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

تتضمن العقود سعرًا ثابتًا ويقوم العميل بدفع المبلغ الثابت بناءً على جدول السداد. وفي حالة زيادة قيمة الخدمات المقدمة من قبل الصندوق عن المبلغ المدفوع، فإنه يتم إثباتها كدخل إيجار مستحق. بينما في حالة زيادة الدفعات عن الخدمات المقدمة، فإنه يتم إثباتها كدخل إيجار غير مكتسب.

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

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

٩-٥ أتعاب الإدارة

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

١٠-٥ المصاريف

تشتمل المصاريف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تشكل على وجه التحديد جزءًا من تكلفة المبيعات وفقًا لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي.

١١-٥ صافي قيمة الموجودات

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

١٢-٥ الوحدات المصدرة

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

١٣-٥ الزكاة

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

١٤-٥ توزيعات الأرباح

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٥-٥ التعديلات على المعايير الحالية السارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢١
قام الصندوق بتطبيق التعديلات التالية على المعايير الحالية الصادرة والسارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢١:

تاريخ السريان

التعديلات على المعايير

١ يناير ٢٠٢١

إحلال سعر الفائدة المرجعي- المرحلة ٢- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)، والمعيار الدولي للتقرير المالي (٤) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)

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

١٦-٥ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات السارية بعد ١ يناير ٢٠٢١ ولم يتم تطبيقها مبكرًا
إن المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية غير سارية بعد.

تاريخ السريان

المعايير / التعديلات على المعايير

١ يناير ٢٠٢٢

الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٦)

١ يناير ٢٠٢٢

العقود المتوقع خسارتها - تكاليف الوفاء بالعقود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٣٧)

١ يناير ٢٠٢٢

الإشارة إلى الإطار المفاهيمي - (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣)

١ يناير ٢٠٢٢

عقود الإيجار: امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)

١ يناير ٢٠٢٢

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي للأعوام من ٢٠١٨ - ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٣

تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١)

١ يناير ٢٠٢٣

السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء: تعريف التقديرات المحاسبية

١ يناير ٢٠٢٣

(تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)

١ يناير ٢٠٢٣

ضرائب الدخل: الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة (تعديلات

١ يناير ٢٠٢٣

على معيار المحاسبة الدولي (١٢)

١ يناير ٢٠٢٣

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٦- العقارات الاستثمارية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

البيان	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٢٧٧,٤٤٨,٥٣٥	٩,٧٧٣,٨١٥	٢٦٧,٦٧٤,٧٢٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٠٣,٥٠٠,٠٠٠	٨,٤٢٤,٣٢٠	١٩٥,٠٧٥,٦٨٠
مستودعات السلي	٢٢٣,٣٤٢,٦٠٠	١٦,٥٧٢,٣١٩	٢٠٦,٧٧٠,٢٨١
مجمع مرفيلا السكني	٦١٠,٥٤٥,٠٠٠	٥٣,٣٤٩,٩٥٩	٥٥٧,١٩٥,٠٤١
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٤٥,٧٦٩,٥٥٠	١٩,٨٩٦,٤١٢	٢٢٥,٨٧٣,١٣٨
مدرسة روض الجنان	٢٥,٨١٧,١٨٧	١,١٥٣,٠١٣	٢٤,٦٦٤,١٧٤
فندق عابر الياسمين	٣٤,٦٠١,٢٥٠	٧١٠,١٥٧	٣٣,٨٩١,٠٩٣
برج المحكمة العمالية	٦٠,٩١٧,٥٠٠	١,٤٥٣,٥٣٠	٥٩,٤٦٣,٩٧٠
	١,٦٨١,٩٤١,٦٢٢	١١١,٣٣٣,٥٢٥	١,٥٧٠,٦٠٨,٠٩٧

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٦- العقارات الاستثمارية

كانت الحركة في الحساب خلال السنة على النحو التالي:

٢٠٢٠ ريال سعودي	٢٠٢١ ريال سعودي	
		التكلفة
١,٦٨٤,٥٥٥,٥٨٧	١,٦٨١,٩٤١,٦٢٢	الرصيد في بداية السنة
٣٨٦,٠٣٥	٣٤٧,٠٦١,٦٤٠	إضافات خلال السنة
(٣,٠٠٠,٠٠٠)	-	عكس قيد تكلفة مرسمة
١,٦٨١,٩٤١,٦٢٢	٢,٠٢٩,٠٠٣,٢٦٢	الرصيد في نهاية السنة
		الاستهلاك المتراكم
٧٢,٦٩٣,٨٦٣	١١١,٣٣٣,٥٢٥	الرصيد في بداية السنة
٣٨,٦٣٩,٦٦٢	٣٩,٤٢٩,٣٤١	الاستهلاك المحمل للسنة
١١١,٣٣٣,٥٢٥	١٥٠,٧٦٢,٨٦٦	الرصيد في نهاية السنة
		الانخفاض المتراكم في القيمة
-	٤٥,٧١٤,٠٢٦	خسارة الانخفاض في القيمة للسنة
-	٤٥,٧١٤,٠٢٦	الرصيد في نهاية السنة
١,٥٧٠,٦٠٨,٠٩٧	١,٨٣٢,٥٢٦,٣٧٠	صافي القيمة الدفترية

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

تشتمل الأراضي المملوكة على أرض مشتراة تم تشييد المباني عليها. قام الصندوق بشراء عقارات في الرياض والخبر والدمام تبلغ مساحتها الإجمالية ٤٠٦,٢٩٦,٧٤ متر مربع (٢٠٢٠: ٣٨٧,٤٤٢,٣٩ متر مربع).

٦-١ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

٦-١-١ برج صحيفة اليوم

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

٦-١-٢ جامعة المعرفة للعلوم والتقنية

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

٦-١-٣ مستودعات السلي

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

٦-١-٤ مجمع مرفيلا السكني

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٥-١-٦ مجمع الفنار السكني والتجاري
إن هذا العقار هو مشروع متعدد الاستخدامات يتكون من وحدات سكنية وتجارية يقع في الركن الجنوبي الغربي من طريق الملك فيصل وشارع ١، داخل حي الروابي، بالخبر.

٦-١-٦ مدرسة روض الجنان
إن هذا العقار عبارة عن منشأة تعليمية تم إنشاؤها بالكامل في حي النخيل بالرياض.

٧-١-٦ فندق عابر الياسمين
إن هذا العقار عبارة عن منشأة ضيافة ومشروع بيع بالتجزئة يقع في حي الياسمين، بالرياض.

٨-١-٦ برج المحكمة العمالية
إن هذا العقار عبارة عن برج مكنتي تشغله المحكمة العمالية ويقع في حي الصحافة بالرياض.

٩-١-٦ بوليفارد
إن هذا العقار عبارة عن مجمع تجاري ومكنتي رئيسي يقع في حي حطين، بالرياض. وقد تم سداد جزء من قيمة هذا العقار نقدًا وتم سداد الجزء الآخر من خلال إصدار ٩,٢٤٦,٤١٧ وحدة من وحدات الصندوق.

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

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

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين وهما شركة وايت كيوبز وشركة فاليو سترات للاستشارات. وفيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٧ - الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣١٧,١٠٠,٠٠٠	٢٩٧,٢٠٠,٠٠٠	٣٣٧,٠٠٠,٠٠٠	برج صحيفة اليوم
٢٢٤,٣٦٥,٠٠٠	٢١٣,٣٠٠,٠٠٠	٢٣٥,٤٣٠,٠٠٠	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
٢٥١,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٥,٣٠٠,٠٠٠	٢٦٦,٧٠٠,٠٠٠	مستودعات السلي
٦٤٥,١٠٠,٠٠٠	٦٤٥,٢٠٠,٠٠٠	٦٤٥,٠٠٠,٠٠٠	مجمع مرفيلا السكني
٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٩,٧٠٠,٠٠٠	٢٦٨,٣٠٠,٠٠٠	مجمع الفانار السكني والتجاري
٣١,١٢٥,٠٠٠	٣١,٠٠٠,٠٠٠	٣١,٢٥٠,٠٠٠	مدرسة روض الجنان
٣٧,٧٧٠,٠٠٠	٣٥,٩٠٠,٠٠٠	٣٩,٦٤٠,٠٠٠	فندق عابر الياسمين
٧٣,٧١٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٧,٤٢٠,٠٠٠	برج المحكمة العمالية
<u>١,٨٤٤,١٧٠,٠٠٠</u>	<u>١,٧٨٧,٦٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٩٠٠,٧٤٠,٠٠٠</u>	

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

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

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

٢٠٢٠ ريال سعودي	٢٠٢١ ريال سعودي	
١,٨٤٤,١٧٠,٠٠٠	٢,٠٧٤,٥٦٧,٥٠٠	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١,٥٧٠,٦٠٨,٠٩٧	١,٨٣٢,٥٢٦,٣٧٠	ناقصاً: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية (إيضاح ٦)
<u>٢٧٣,٥٦١,٩٠٣</u>	<u>٢٤٢,٠٤١,١٣٠</u>	أرباح غير محققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	وحدات مصدرة
<u>١,٧٣</u>	<u>١,٣٠</u>	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

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

٢٠٢٠ ريال سعودي	٢٠٢١ ريال سعودي	
١,٥٧٦,٤٥١,٠٦٦	١,٨٥١,٠٥٨,٦٣٩	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
٢٧٣,٥٦١,٩٠٣	٢٤٢,٠٤١,١٣٠	أرباح غير محققة بناءً على عمليات تقييم العقارات (إيضاح ٧-١)
<u>١,٨٥٠,٠١٢,٩٦٩</u>	<u>٢,٠٩٣,٠٩٩,٧٦٩</u>	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٧ - الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

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

٢٠٢٠ ريال سعودي	٢٠٢١ ريال سعودي	
٩,٩٨	٩,٩٢	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
١,٧٣	١,٣٠	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً على عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح ٧-١)
<u>١١,٧١</u>	<u>١١,٢٢</u>	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٨ - الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٠ ريال سعودي	٢٠٢١ ريال سعودي	
٥٣٠,٣٩٠,٠٢٠	٥١٨,٤٠٠,٠٠٠	غير متداولة استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٨-١)
<u>١٤,٠٥٢,٢٦٢</u>	<u>-</u>	متداولة استثمار في صندوق استثماري (إيضاح ٨-٢)

٨-١ الاستثمار في شركة زميلة

يمثل هذا البند استثماراً في ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (٢٠٢٠: ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة) في صندوق الاستثمارات العقارية، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، يمتلك الصندوق ٢٧,٧٤٪ من صندوق الاستثمارات العقارية (٢٠٢٠: ٤٢,٣٦٪).

بلغت الخسارة غير المحققة عن هذا الاستثمار ١١,٩٩٠,٠٢٠ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ربحاً قدره ٨٠,٣٩٠,٠٢٠ ريال سعودي).

خلال ٢٠٢١، قام الصندوق بإثبات توزيعات أرباح قدرها ١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من استثماره في الشركة الزميلة.

٨-٢ الاستثمار في صندوق استثماري

يمثل هذا البند استثمار الصندوق في لا شيء (٢٠٢٠: ١٣٨,٦٢٦,٤٩ وحدة) في صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته لا شيء (٢٠٢٠: ١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وهو متداول بطبيعته. وقد قام الصندوق باسترداد استثماره في الصندوق خلال ٢٠٢١.

بلغت الأرباح المحققة عن استرداد هذا الاستثمار ٧١,٢٢٧ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: لا شيء).

بلغت الأرباح غير المحققة عن هذا الاستثمار ٥٢,٢٦٢ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٣٠,٣٠٠,٠٠٠	مدخلات ضريبة قيمة مضافة مدينة (١)
٢١,٩٤٦	٩٥,٩٧٥	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢١,٩٤٦	٣٠,٣٩٥,٩٧٥	

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

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

وفيما يتعلق بالربط المذكور أعلاه، قرر الصندوق تقديم اعتراض إلى الهيئة باعتبار أن المعاملة قد اكتملت بالفعل قبل تاريخ سريان تطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة. ولكي يكون الصندوق مؤهلاً لتقديم اعتراض، تم سداد ضريبة قيمة مضافة قدرها ٥٪ من سعر الاستحواذ إلى الهيئة من قبل البائع خلال عام ٢٠٢١ ولم يتم البت بعد في الاعتراض من قبل الهيئة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. وإن إدارة الصندوق ومستشاريها على ثقة بأن نتيجة الاعتراض ستكون في صالح الصندوق.

١٠- ذمم الإيجار المدينة

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

وفيما يلي تحليلاً بأعمار ذمم الإيجار المدينة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢١,١٥٤,٧٩٨	٤,٧١١,٣٩٧	أقل من ٣٠ يوم
-	٦,٩٤١,١٥٩	من ٩١ حتى ١٢٠ يوماً
١,٣٦٥,٧١٠	٦,٧٢٠,٣٠١	أكثر من ١٢٠ يوماً
٢٢,٥٢٠,٥٠٨	١٨,٣٧٢,٨٥٧	

الانخفاض في القيمة والتعرض للمخاطر

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

١١- النقدية وشبه النقدية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم الاحتفاظ بسنة حسابات بنكية من أصل اثنين وعشرين حساباً بنكياً لدى البنك السعودي الفرنسي باسم الشركات ذات الأغراض الخاصة برصيد إجمالي قدره ٤٢,٢٥٠,٠٠٩ ريال سعودي (٢٠٢٠: سبعة حسابات بنكية من أصل خمسة عشر حساباً بنكياً برصيد إجمالي قدره ١٨,٠٥٧,١٨٣ ريال سعودي).

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٢- القرض طويل الأجل

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

وقد كان التسهيل، والقرض بالتبعية، متاحًا حتى ١ أكتوبر ٢٠٢١ ويستحق السداد بالكامل في ٣١ يوليو ٢٠٢٣. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قام الصندوق بسحب مبلغ ٦٠٣,١٢٢,٥٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٥٧٣,١٢٢,٥٠٠ ريال سعودي) من التسهيل.

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

فيما يلي بيان حركة القرض طويل الأجل:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٢٧,٧٧٢,٥٠٠	٥٧٣,١٢٢,٥٠٠	في بداية السنة
٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من القرض
(٤,٦٥٠,٠٠٠)	-	قرض مسدد
<u>٥٧٣,١٢٢,٥٠٠</u>	<u>٦٠٣,١٢٢,٥٠٠</u>	في نهاية السنة

بلغت الأعباء المالية ١٦,٧٧٢,٤٨٣ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٥,٦١٤,٩٧٩ ريال سعودي) وتم إظهارها في قائمة الدخل الشامل.

تمت رسملة الرسوم المحملة من قبل البنك مقابل خدمة القرض والبالغ قدرها ١,٠٪ من قيمة تسهيل القرض، بما يعادل ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، على أنها "تكاليف معاملات مؤجلة" في قائمة المركز المالي ويتم إطفائها على مدى فترة تسهيل القرض.

فيما يلي بيان حركة تكاليف المعاملات المؤجلة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,١٠٠,٩٧٧	٥,١١٤,٠٠٧	في بداية السنة
(١,٩٨٦,٩٧٠)	(١,٩٨١,٥٤٢)	الإطفاء المحمل خلال السنة
<u>٥,١١٤,٠٠٧</u>	<u>٣,١٣٢,٤٦٥</u>	في نهاية السنة

تم عرض تكاليف المعاملات المؤجلة في قائمة المركز المالي على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,١٣٢,٤٦٥	١,١٥٠,٩٢٣	جزء غير متداول
١,٩٨١,٥٤٢	١,٩٨١,٥٤٢	جزء متداول
<u>٥,١١٤,٠٠٧</u>	<u>٣,١٣٢,٤٦٥</u>	

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣ - المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٩٦,٨٩٧	١,٠٠٨,٣٣٦	مخرجات ضريبة القيمة المضافة
-	٥٠٠,٦٦٧	تأمينات نقدية
٥٨,٨١٠	٨٧,٦٢٠	أتعاب تقييم عقارات
٢٤٧,٣٢٠	٨٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
٣٢,٢٥٠	٦٣,٦٢٥	أتعاب مهنية
-	٣١,٤٧٠	رسوم إدارية
-	١٥,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
١٠,٣٥٨	٦٧١,٣٦٦	أخرى
١,٣٤٥,٦٣٥	٢,٤٥٨,٠٨٤	

١٤ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

١٤-١ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	سم الجهة ذات العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي			
١٣,٩٧٩,٩٤٧	١٣,٤٨٥,٧٥٣	أتعاب إدارة (١)	مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
-	٢,٤٠٠,٠٠٠	أتعاب معاملة بشأن استحواذ على عقارات		
٢١,٨٢٥	٣٠,٠٠٠	مصاريف مدفوعة نيابة عن الصندوق		
٥,٦١٤,٩٧٩	١٦,٧٧٢,٤٨٣	أعباء مالية		شركة مجالات التطوير للعقارات شركة ذات أغراض خاصة
٣٨,١٩٦,٩٥٩	-	دخل إيجار من عقارات استثمارية	مالك وحدات	شركة عبد القادر المهيدب وأولاده
١٤,٠٠٠,٠٠٠	-	استثمار في صندوق استثماري		صندوق جدوى للمرابحة بالريال جهة منتسبة سعودي
-	١٤,٠٠٠,٠٠٠	استرداد الإستثمار		
-	٧١,٢٢٧	مكاسب محققة		
٥٢,٢٦٢	-	مكاسب غير محققة		
٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	استثمار في صندوق استثمار عقاري خاص		صندوق الاستثمارات العقارية شركة زميلة
٨٠,٣٩٠,٠٢٠	(١١,٩٩٠,٠٢٠)	(خسائر) مكاسب غير محققة		

(١) أتعاب الإدارة

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

في ٨ يونيو ٢٠٢٠، قامت شركة عبد القادر المهيدب وأولاده باسترداد وحداتها من الصندوق.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، يمتلك مدير الصندوق ١٠,٥٥٨,٣٥٣ وحدة في الصندوق (٢٠٢٠: ٨,٩٤٤,٧٠٠ وحدة).

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٤ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

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

المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٢٣,٦٨٧	٣٢٧,٩٥٤	توزيعات أرباح مستحقة
٧٢,٠١٢	٧٢,٠١٢	شركة جدوى للاستثمار
٦٦,٣٧٥	٤٩,٨٠٦	شركة مجالات التطوير للعقارات
<u>٣٦٢,٠٧٤</u>	<u>٤٤٩,٧٧٢</u>	

أتعاب إدارة مستحقة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,٣٥٥,٥٠٧	٦,٧٤٥,٠٢٩	شركة جدوى للاستثمار

١٥ - المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٣٠,٢٤٨	٢,٣٦٧,١٩٨	ضريبة غير مباشرة
-	٧٩٩,٤١٩	أتعاب إدارة عقارات
٣٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٥٣٩	رسوم الإدراج في تداول
٣٢١,٢٨٥	٤٥٥,٣٩٨	أتعاب مهنية
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	رسوم تسجيل
١٤٥,٢٨٧	٣٤٢,٥٧٥	أتعاب قانونية
٣٢٠,٠٠٠	٣٢٠,٨٧٧	أتعاب حفظ
١٣٦,٨٥٦	٢٥٩,٩٥١	رسوم إدارية
١٤٧,٧٩٠	١٥٥,٦٢٠	أتعاب تقييم عقارات
٣٠٦,٧٨٢	١٤٥,٢٦٥	تأمين
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (١)
١٢٧,٩٢٥	٢٨٥,٥٣٦	أخرى
<u>٢,٧٥٦,١٧٣</u>	<u>٦,٠٥٢,٣٧٨</u>	

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٦- معاملات الوحدات

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بالعدد	بالعدد	
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية السنة
-	١٩,٢٦٣,٣٦٨	الوحدات المصدرة خلال الفترة بمقابل نقدي (إيضاح ١٦,١)
-	٩,٢٤٦,٤١٧	الوحدات المصدرة خلال الفترة بمقابل غير نقدي (إيضاح ١٦,٢)
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	الوحدات في نهاية السنة

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

١٦-٢ خلال الفترة، قام الصندوق بإصدار ٩,٢٤٦,٤١٧ وحدة مقابل الاستحواذ على عقارات استثمارية (إيضاح ٦)

١٧- قياس القيمة العادلة

١٧-١ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية وذمم الإيجار المدينة والذمم المدينة الأخرى، بينما تتكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة، وأتعاب الإدارة المستحقة، والمطلوبات الأخرى والقرض طويل الأجل.

تعتبر القيمة الدفترية لمعظم الأدوات المالية بمثابة القيمة العادلة لها وذلك نظراً لطبيعتها قصيرة الأجل. وبالنسبة للقرض طويل الأجل، فإن القيمة العادلة له لا تختلف بشكل جوهري عن قيمته الدفترية حيث أن العمولة المستحقة الدفع على القرض مقاربة لسعر السوق الحالي.

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

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
-	٥١٨,٤٠٠,٠٠٠	-	٥١٨,٤٠٠,٠٠٠	وجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٨)
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
-	٥٤٤,٤٤٢,٢٨٢	-	٥٤٤,٤٤٢,٢٨٢	وجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٨)

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٧- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢٠١٧ الموجودات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصّل عنها:

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مجمع مرفيلا السكني	-	-	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠
برج صحيفة اليوم	-	-	٣١٧,١٠٠,٠٠٠	٣١٧,١٠٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	-	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
مستودعات السلي	-	-	٢٥١,٠٠٠,٠٠٠	٢٥١,٠٠٠,٠٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	-	-	٢٢٤,٣٦٥,٠٠٠	٢٢٤,٣٦٥,٠٠٠
برج المحكمة العمالية	-	-	٧٣,٧١٠,٠٠٠	٧٣,٧١٠,٠٠٠
فندق عابر الياسمين	-	-	٣٧,٧٧٠,٠٠٠	٣٧,٧٧٠,٠٠٠
مدرسة روض الجنان	-	-	٣١,١٢٥,٠٠٠	٣١,١٢٥,٠٠٠
	-	-	١,٨٤٤,١٧٠,٠٠٠	١,٨٤٤,١٧٠,٠٠٠

في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة للبنود المسجلة في قائمة المركز المالي من الأسواق المالية النشطة، تحدد قيمتها العادلة باستخدام طرق تقييم ملائمة تشمل على استخدام نماذج تقييم. تؤخذ المدخلات إلى هذه الطرق من خلال الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من التقديرات ليتم تحديد القيمة العادلة. تشمل التقديرات على الاعتبارات الخاصة بالسيولة ومدخلات النماذج المتعلقة بالبنود مثل مخاطر الائتمان والارتباط فيما بينها والتقلبات.

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

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة منصات (ترخيص تقييم رقم ١٦٣٠٠٠٠٠١٢١) وشركة وايت كيويز (ترخيص تقييم رقم ٤٧٤٠٠٠٠٠١٢١) كما هو مفصّل عنه في إيضاح ٧. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها.

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٧- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢-١٧ الموجودات غير المالية (تتمة)

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

		٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
المعدل	الافتراضات الرئيسية	طريقة التقييم	البيان
٨,٠٠٠-٧,٥٠٠	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل	برج صحيفة اليوم
٥,٠٠٠	المصاريف التشغيلية (%)		
٧,٥٠٠-٧,٠٠٠	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
٧,٥٠٠-٧,٠٠٠	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل	مستودعات السلي
٥,٠٠٠	المصاريف التشغيلية (%)		
٧,٧٥-٧,٠٠	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل والتدفقات النقدية المخصصة	مجمع مرفيلا السكني
١٠,٠٠٠	المصاريف التشغيلية (%)		
٦,٥٠٠	معدل الخصم (%)		
٥,٠٠٠ كل ٣ سنوات	معدل النمو (%)		
٨,٠٠٠-٧,٥٠٠	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل	مجمع الفنار السكني والتجاري
٨,٠٠٠	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل والتدفقات النقدية المخصصة	مدرسة روض الجنان
٥,٠٠٠-٣,٠٠٠	معدل الخصم (%)		
٥,٠٠٠ كل ٣ سنوات	معدل النمو (%)		
٨,٠٠٠-٧,٥٠٠	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل	فندق عابر الياسمين
١٠,٠٠٠	المصاريف التشغيلية (%)		
٧,٧٥-٧,٥٠	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل	برج المحكمة العمالية
٥,٠٠٠	المصاريف التشغيلية (%)		
٨,٠٠٠-٧,٥٠٠	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل	بوليفارد
٥,٠٠٠	المصاريف التشغيلية (%)		
		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
المعدل	الافتراضات الرئيسية	طريقة التقييم	البيان
٨,٢٥-٧,٥٠	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل	برج صحيفة اليوم
٧,٢٥-٧,٠٠	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
٨,٥٠-٧,٥٠	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل	مستودعات السلي
٧,٧٥	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل والتدفقات النقدية المخصصة	مجمع مرفيلا السكني
٧,٧٥-٧,٥٠	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل	مجمع الفنار السكني والتجاري
٨,٠٠٠	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل والتدفقات النقدية المخصصة	مدرسة روض الجنان
٨,٥٠-٧,٥٠	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل	فندق عابر الياسمين
٨,٥٠-٧,٧٥	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل	برج المحكمة العمالية

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٨ - عقود الإيجار التشغيلي

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٩,٧٤٨,٤٥٢	٤٤,١٧٦,١٤٣	أقل من سنة
١٨٩,٣٨٨,٠٢١	١٦١,٦١٥,٩٦٤	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٢٤٤,٥٢٢,٩٤٨	٢٣٢,٤٧٢,١٩٤	أكثر من خمس سنوات
<u>٤٨٣,٦٥٩,٤٢١</u>	<u>٤٣٨,٢٦٤,٣٠١</u>	

يقوم الصندوق بإبرام عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجرين بشأن مساحات في عقاراته الاستثمارية. وتتراوح فترات الإيجار الأولية عادةً بين ٣ سنوات و ٢٠ سنة. تنص شروط عقود الإيجار بشكل عام على أن يدفع المستأجر الإيجار الأساسي، مع وجود شروط بشأن الزيادات التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار. وتقع مسؤولية إصلاح وصيانة العقار والتأمين عليه على عاتق المستأجر على مدى فترة الإيجار. بلغ دخل إيجار العقارات الاستثمارية المثبت من قبل الصندوق خلال السنة ١٤٥,١٩٧,٣٠٦ ريال سعودي (٢٠٢٠: ١٣٦,٦٢٨,١٦٠ ريال سعودي).

١٩ - إدارة المخاطر المالية

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

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

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

١٩-١ مخاطر السوق

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

مخاطر أسعار العملات

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

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

إن الزيادة / النقص في سعر العملة بنسبة ١٪، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، كان من شأنه أن يؤدي إلى صافي زيادة/ نقص في إجمالي الدخل الشامل للصندوق بمبلغ قدره ٥,٩٦٩,١٥٩ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ١,٦٥٦,٣٩٥ ريال سعودي).

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٩- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٢-١٩ مخاطر الائتمان

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

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

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

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠، تعتبر الإدارة أن احتمال التعثر في السداد يقترب من الصفر لأن الأطراف المقابلة لديها قدرة قوية على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية على المدى القريب. وبناءً عليه، لم يتم إثبات أي مخصص خسارة حيث أن أي انخفاض في القيمة سيكون غير جوهري على الإطلاق بالنسبة للصندوق.

٣-١٩ مخاطر السيولة

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عند الطلب		
	أقل من ٣ أشهر	أكثر من ١٢ شهراً	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	-	٦٠٣,١٢٢,٥٠٠	٦٠٣,١٢٢,٥٠٠
٣٩٩,٩٦٦	٤٩,٨٠٦	-	٤٤٩,٧٧٢
-	٦,٧٤٥,٠٢٩	-	٦,٧٤٥,٠٢٩
-	٢,٤٥٨,٠٨٤	-	٢,٤٥٨,٠٨٤
٣٩٩,٩٦٦	٩,٢٥٢,٩١٩	٦٠٣,١٢٢,٥٠٠	٦١٢,٧٧٥,٣٨٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	عند الطلب		
	أقل من ٣ أشهر	أكثر من ١٢ شهراً	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	-	٥٧٣,١٢٢,٥٠٠	٥٧٣,١٢٢,٥٠٠
٢٩٥,٦٩٩	٦٦,٣٧٥	-	٣٦٢,٠٧٤
-	٧,٣٥٥,٥٠٧	-	٧,٣٥٥,٥٠٧
-	١,٣٤٥,٦٣٥	-	١,٣٤٥,٦٣٥
٢٩٥,٦٩٩	٨,٧٦٧,٥١٧	٥٧٣,١٢٢,٥٠٠	٥٨٢,١٨٥,٧١٦

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠- القطاعات التشغيلية

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

٢١- توزيعات الأرباح

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

في ١٣ أكتوبر ٢٠٢١، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٣١,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

في ٢٢ أغسطس ٢٠٢١، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ إبريل ٢٠٢١ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢١ بمبلغ ٣١,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

في ٢٤ يونيو ٢٠٢١، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ مارس ٢٠٢١ بمبلغ ٣٠,٠٢٠,٠٠٠ ريال سعودي.

في ٢٥ يناير ٢٠٢١، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٠ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٣٠,٠٢٠,٠٠٠ ريال سعودي.

في ٢ نوفمبر ٢٠٢٠، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يوليو ٢٠٢٠ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي.

في ٢٨ يوليو ٢٠٢٠، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ إبريل ٢٠٢٠ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي.

في ٤ مايو ٢٠٢٠، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يناير ٢٠٢٠ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٠ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي.

في ١٣ يناير ٢٠٢٠، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٩ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٣٠,٠٢٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٢٢- تأثير كوفيد-١٩

في بداية عام ٢٠٢٠، تأكد وجود مرض فيروس كورونا ("كوفيد-١٩") الذي انتشر في جميع أنحاء العالم مسبباً اضطراب في الأنشطة التجارية والاقتصادية. وفيما يلي بيان أثر كوفيد-١٩ على الصندوق:

في ٢١ إبريل ٢٠٢٠، تلقى الصندوق عددًا من الطلبات من بعض المستأجرين للحصول على امتيازات بشأن الإيجارات المستحقة حتى انتهاء الإجراءات الاحترازية المطبقة لاحتواء تفشي كوفيد-١٩ بهدف حماية المواطنين والمقيمين من خلال إغلاق المجمعات التجارية حتى إشعار آخر بالإضافة إلى فرض حظر التجول الكامل. ويقوم مدير الصندوق بتقييم هذه الطلبات على أساس كل حالة على حدة مع مراعاة الإجراءات النظامية والتعاقدية بطريقة تحمي مصالح مالكي الوحدات على المدى القصير والطويل الأجل.

وعليه، قام مدير الصندوق بمعالجة الطلبات بنجاح وخفض قيمة الإيجار لأربعة من عقارات الصندوق.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٢- تأثير كوفيد-١٩ (تتمة)

والجدير بالذكر أن المملكة العربية السعودية قد قدمت ما يزيد عن ٥٩ مليون جرعة لقاح من لقاحات كوفيد-١٩ حتى الآن، وتم تحصين ما يقرب من ٢٤ مليون (حوالي ٧٠٪) من السكان بشكل كامل. ولهذا السبب، شهد عدد الوفيات انخفاضًا ملحوظًا رغم زيادة عدد حالات الإصابات اليومية بمتحور أوميكرون. وهو أيضًا السبب الذي يجعل الإدارة على ثقة من أن الاضطرابات المرتبطة بالجائحة، مثل إجراءات تعليق الأنشطة الترفيهية التي شوهدت في بداية عام ٢٠٢٠، من غير المرجح تطبيقها مرة أخرى. وبناءً على ذلك، بدأت المملكة في تخفيف قيود كوفيد-١٩ وترى الإدارة أن كوفيد-١٩ يمثل مخاطر محدودة على الاقتصاد السعودي مستقبلاً.

وبعد نهاية السنة، أعلنت المملكة عن رفع الإجراءات الاحترازية المتعلقة بالجائحة بناءً على متابعة الوضع الوبائي لجائحة كورونا، وما رفعتة الجهات الصحية المختصة، ولما تم تحقيقه من مكتسبات في مكافحة الجائحة، وتضافر الجهود الوطنية الفعالة من كافة الجهات، والتقدم في برنامج اللقاحات الوطني، وارتفاع نسب التحصين والمناعة ضد الفيروس في المجتمع.

وفي مارس ٢٠٢٢، قررت الحكومة إنهاء الإجراءات الاحترازية والوقائية المتعلقة بمكافحة جائحة كورونا.

٢٣- التغييرات في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، أضاف مدير الصندوق ملحفاً إضافياً للشروط والأحكام ليعكس التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة موجودات الصندوق بمبلغ قدره ٣٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٢٤- الأحداث اللاحقة

في ٢٠ يناير ٢٠٢٢، أعلن الصندوق عن تغيير عضوية مجلس إدارة الصندوق بسبب استقالة الدكتور وليد صالح النمي وتعيين نادر حسن العمري.

في ٧ مارس ٢٠٢٢، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٣٧,٣٠١,٩٥٧ ريال سعودي والتي تمثل ٩٠٪ على الأقل من صافي الأرباح السنوية للصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

٢٥- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم في السنة هو ٣٠ ديسمبر ٢٠٢١.

٢٦- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٨ شعبان ١٤٤٣ هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠٢٢).

reit.jadwa.com

