

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

القوائم المالية الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

وتقرير فحص المراجع المستقل



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

مقدمة:

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، وملخصاً بالسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إظهار نتيجة فحص هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص:

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

نتيجة الفحص:

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

التقرير حول المتطلبات النظامية والتنظيمية الأخرى:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، لم يكن الصندوق ملتزماً بالشرط الوارد في المادة (٤٦) من لائحة صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، حيث تمثل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل تأجيلي دوري ما نسبته ٧٢,٨١٪ من إجمالي قيمة موجودات الصندوق، وهو ما يقل عن الحد الأدنى للنسبة المطلوبة وقدرها ٧٥٪.

عن الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون




تركي عبد المحسن الوحيد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ٢٧ محرم ١٤٤٥ هـ
(١٤ أغسطس ٢٠٢٣)

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

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
١,٦٣٤,١١٥,٧٦٥	١,٦١٣,٢٤٢,١٨٢	٥	الموجودات غير المتداولة
٥٣٠,١٠٠,٠٠٠	٥٢٤,٧٠٠,٠٠٠	٧	عقارات استثمارية
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,١٦٤,٢١٥,٧٦٥	٢,١٣٧,٩٤٢,١٨٢		إجمالي الموجودات غير المتداولة
١٥,٢٢٨,٢١٣	٧,٩٠٧,٧٧١	٨	الموجودات المتداولة
٦٨,٦٠٥,٩٥٧	٣٦,٧٢٧,٦٥٣		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٤٥,٦٣٦,٢٧٦	٣٣,٠٢٢,٩٥٤		ذمم إيجار مدينة
			نقدية وشبه نقدية
١٢٩,٤٧٠,٤٤٦	٧٧,٦٥٨,٣٧٨		إجمالي الموجودات المتداولة
٢,٢٩٣,٦٨٦,٢١١	٢,٢١٥,٦٠٠,٥٦٠		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٤٥١,٢٣٥,٤٦٦	٤٥٢,٨٤٦,٥٦٦	٩	المطلوبات المتداولة
٣٩,٦٦٩,١٧٥	٢,٨٠٠,٠٧٩	١٢	قرض طويل الأجل - جزء متداول
١,٦٨٩,٢٥٣	٤٢,٥٨٩		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١٦,٢٢٢,٩٧٤	٩,٤٠٥,٨٨٩	١٢	مطلوبات عقود
٥,٣٧٧,٠٤٠	٤,١٣٦,٠٧٢	١٠	أتعاب إدارة مستحقة
			مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٥١٤,١٩٣,٩٠٨	٤٦٩,٢٣١,١٩٥		إجمالي المطلوبات المتداولة
٥١٤,١٩٣,٩٠٨	٤٦٩,٢٣١,١٩٥		إجمالي المطلوبات
١,٧٧٩,٤٩٢,٣٠٣	١,٧٤٦,٣٦٩,٣٦٥		حقوق الملكية
٢,٢٩٣,٦٨٦,٢١١	٢,٢١٥,٦٠٠,٥٦٠		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
			وحدات مصدرة (بالوحدة)
٩,٥٤	٩,٣٦		قيمة الوحدة
١٠,٨٢	١٠,٧٢	٦	القيمة العادلة للوحدة

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

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو					
٢٠٢٢	٢٠٢٣				
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)				
ريال سعودي	ريال سعودي	ايضاح			
					الدخل
٨٢,٢١٦,٥٥٠	٦٧,٧٠٨,٩١٦				دخل إيجار من عقارات استثمارية
١٣,٥٠٠,٠٠٠	٤٠,٥٠٠,٠٠٠	١٢			توزيعات أرباح
(١,٧٩٦,٨٣٨)	(٥,٤٠٠,٠٠٠)	٧			صافي خسارة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١,٠٠٠				إيرادات أخرى
٩٣,٩١٩,٧١٢	١٠٢,٨٠٩,٩١٦				
					المصاريف
(٢١,٠٩٢,٦٤٣)	(١٩,١٠٠,٩٥٢)	٥			استهلاك عقارات استثمارية
(٧,٧١٧,٨٠٧)	(٧,٤٨٥,٦٤٤)	١٢			أتعاب إدارة
-	(٧,٥٧٥,٠٠٠)	٨			مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(١,٣٥٧,٦٢٨)	(١,٦١١,١٠٠)	٩			إطفاء تكاليف معاملات
(٣,٦٧٠,١٩٩)	(٦,٦٤٨,٨٧٨)	١١			مصاريف عمومية وإدارية
(٣٣,٨٣٨,٢٧٧)	(٤٢,٤٢١,٥٧٤)				
٦٠,٠٨١,٤٣٥	٦٠,٣٨٨,٣٤٢				ربح العمليات
(٩,٠٩٣,٩٤٦)	(١٦,٥٧٧,٩٦٤)	٩			أعباء مالية
٥٠,٩٨٧,٤٨٩	٤٣,٨١٠,٣٧٨				ربح الفترة
(٥,٣٥٧,٦٧٤)	(٢,٣٢٩,٤٠٢)	٥			خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٤٥,٦٢٩,٨١٥	٤١,٤٨٠,٩٧٦				صافي دخل الفترة
-	-				الدخل الشامل الآخر
٤٥,٦٢٩,٨١٥	٤١,٤٨٠,٩٧٦				إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		ايضاح	الأنشطة التشغيلية صافي دخل الفترة
٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي		
٤٥,٦٢٩,٨١٥	٤١,٤٨٠,٩٧٦		
			التعديلات للبنود غير النقدية والأخرى:
٢١,٠٩٢,٦٤٣	١٩,١٠٠,٩٥٢	٥	استهلاك عقارات استثمارية
٩,٠٩٣,٩٤٦	١٦,٥٧٧,٩٦٤	٩	أعباء مالية
-	٧,٥٧٥,٠٠٠	٨	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
١,٧٩٦,٨٣٨	٥,٤٠٠,٠٠٠	٧	صافي خسارة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٣٥٧,٦٧٤	٢,٣٢٩,٤٠٢	٥	خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
١,٣٥٧,٦٢٨	١,٦١١,١٠٠	٩	إطفاء تكاليف معاملات
٨٤,٣٢٨,٥٤٤	٩٤,٠٧٥,٣٩٤		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٥٠٧,٠٣٥	(٢٥٤,٥٥٨)		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(٣٤,٣٠٦,٠٣٧)	٣١,٨٧٨,٣٠٤		ذمم إيجار مدينة
١٩٤,٢٦٣	(٣٨,١٨١,٤٤٤)		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
(١,٨٥١,٦٥٧)	(١,٦٤٦,٦٦٤)		مطلوبات عقود
١,٦٧٨,١٦٨	(٦,٨١٧,٠٨٥)		أتعاب إدارة مستحقة
٢,٦٦٠,٩٩٩	(١,٢٤٠,٩٦٨)		مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٥٣,٢١١,٣١٥	٧٧,٨١٢,٩٧٩		
(٨,٩٦٤,٩٩٣)	(١٥,٢٦٥,٦١٦)		
٤٤,٢٤٦,٣٢٢	٦٢,٥٤٧,٣٦٣		
			أعباء مالية مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(١,١٤٧,١٥٢)	(٥٥٦,٧٧١)		إضافات إلى عقارات استثمارية
٢٢,٥٠٠,٠٠٠	-		متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣٧,٠٠٠,٠٠٠)	-		إضافات إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٥,٦٤٧,١٥٢)	(٥٥٦,٧٧١)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٧٤,٦٠٣,٩١٤)	(٧٤,٦٠٣,٩١٤)	١٥	توزيعات أرباح
(١,٧٥٠,٠٠٠)	-		تكلفة معاملات
٤,٢٥٩,٢٥٥	-		حسابات مكشوفة لدى البنوك
(٧٢,٠٩٤,٦٥٩)	(٧٤,٦٠٣,٩١٤)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٤٣,٤٩٥,٤٨٩)	(١٢,٦١٣,٣٢٢)		صافي النقص في النقدية وشبه النقدية
٦٢,١٦٩,٤٩٢	٤٥,٦٣٦,٢٧٦		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
١٨,٦٧٤,٠٠٣	٣٣,٠٢٢,٩٥٤		النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٣٠		إيضاح	
٢٠٢٢	٢٠٢٣		
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
١,٨٥١,٠٥٨,٦٣٩	١,٧٧٩,٤٩٢,٣٠٣		حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في بداية الفترة
٤٥,٦٢٩,٨١٥	٤١,٤٨٠,٩٧٦		الدخل الشامل
-	-		صافي دخل الفترة
٤٥,٦٢٩,٨١٥	٤١,٤٨٠,٩٧٦		الدخل الشامل الآخر للفترة
(٧٤,٦٠٣,٩١٤)	(٧٤,٦٠٣,٩١٤)	١٥	إجمالي الدخل الشامل للفترة
١,٨٢٢,٠٨٤,٥٤٠	١,٧٤٦,٣٦٩,٣٦٥		توزيعات أرباح
			حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية الفترة

١- معلومات حول الشركة

صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وبدأ التداول في وحداته وفقاً لأنظمة ولوائح تداول. يبلغ رأسمال الصندوق ١,٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهو مقسم إلى ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: يبلغ رأسمال الصندوق ١,٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهو مقسم إلى ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ 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. وتمتلك الشركات ذات الغرض الخاص أصول الصندوق كما أنها أبرمت اتفاقيات تمويل نيابة عن الصندوق.

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

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

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

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

٢- اللوائح النظامية

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، لم يكن الصندوق ملتزماً بالشرط الوارد في المادة ٤٦ من لائحة صناديق الاستثمار العقارية المتداولة بشأن ما يلي:

- تمثل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً تحقق دخلاً تأجيرياً دورياً ما نسبته ٧٢,٨١٪ 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.

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة ("القوائم المالية") وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ - "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تشمل هذه القوائم المالية على كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

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

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٣- أسس الإعداد (تتمة)

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 استخدام التقديرات

خلال دورة الأعمال المالية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية المصرح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات والفترات المستقبلية المتأثرة بذلك.

٣-٤ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة والمفصح عنها في القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، فيما عدا تطبيق المعايير الجديدة السارية كما في ١ يناير ٢٠٢٣.

٤-١ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق

يسري العديد من التعديلات لأول مرة في عام ٢٠٢٣ لكن ليس لها أثر على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

تاريخ السريان

المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات

١ يناير ٢٠٢٣	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) – "عقود التأمين"
١ يناير ٢٠٢٣	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١)
١ يناير ٢٠٢٣	الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي ٢)
١ يناير ٢٠٢٣	تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨)
١ يناير ٢٠٢٣	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢)

٤-٢ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير سارية المفعول بعد

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

تاريخ السريان

المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات

١ يناير ٢٠٢٤	المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
١ يناير ٢٠٢٤	الالتزام بالإيجار في البيع وإعادة الاستئجار (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦)
١ يناير ٢٠٢٤	ترتيبات تمويل الموردين (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧)

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

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٥- العقارات الاستثمارية

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)

البيان	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٢٨٠,٧٨٧,٦٧٨	١٦,٣٩٣,٦٢٨	٦٢,٥٥٦,٥٥٠	٢٠١,٨٣٧,٥٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٠٣,٥٠٠,٠٠٠	١٥,٤٢٠,٥١٤	-	١٨٨,٠٧٩,٤٨٦
مستودعات السلي	٢٢٣,٣٤٢,٦٠٠	٣٠,٣٣٤,٧٤٦	-	١٩٣,٠٠٧,٨٥٤
مجمع مرفيلا السكني	٦١٠,٥٤٥,٠٠٠	٩٧,٦٥٤,٢٥٤	-	٥١٢,٨٩٠,٧٤٦
مجمع الفنار السكني	١١٢,٧٩١,٨٣٦	١٩,٣٣٥,٤٣٧	٢,٨٣٨,٧٥٢	٩٠,٦١٧,٦٤٧
فندق عابر الياسمين	٣٤,٦٠١,٢٥٠	٢,٢٦١,٦٠٤	-	٣٢,٣٣٩,٦٤٦
برج المحكمة العمالية	٦٠,٩١٧,٥٠٠	٤,٦٢٨,٩٨٦	-	٥٦,٢٨٨,٥١٤
بوليفارد	٣٤٦,٥٧٣,٣٥٠	٨,٣٩٢,٥٦١	-	٣٣٨,١٨٠,٧٨٩
	١,٨٧٣,٠٥٩,٢١٤	١٩٤,٤٢١,٧٣٠	٦٥,٣٩٥,٣٠٢	١,٦١٣,٢٤٢,١٨٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)

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

١-٥ إن الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية المقدرة من قبل مقيم مستقل تتراوح من ٣٠ إلى ٥٠ سنة. خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، قام الصندوق بإثبات استهلاك بمبلغ ١٩,١٠٠,٩٥٢ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٢١,٠٩٢,٦٤٣ ريال سعودي).

٢-٥ تشتمل الأراضي المملوكة على أراضٍ مشتركة تم تشييد المباني عليها. قام الصندوق بشراء عقارات في الرياض والخبر والدمام تبلغ مساحتها الإجمالية ٣٤٨,٣٤٥,٧٢ متر مربع (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٤٨,٣٤٥,٧٢ متر مربع).

٣-٥ بتاريخ ٢٥ إبريل ٢٠٢٣، أبرم الصندوق اتفاقية شراء وبيع متعلقة بالأرض التجارية المستأجرة التي تقع بمدينة جدة على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز بحي الزهراء، وتبلغ مساحتها ١٦١,٢٧٦ متر مربع لقاء سعر شراء قدره ٤٠٠ مليون ريال سعودي. ومع ذلك، لم يتم الانتهاء بعد من الإجراءات النظامية المتعلقة بإتمام المعاملة كما في نهاية الفترة.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٥-٤ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

- ٥-٤-١ 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.
- ٥-٤-٢ جامعة المعرفة للطوم والتقنية**
إن هذا العقار عبارة عن منشأة تعليمية تم إنشاؤها بالكامل في حي الدرعية بالرياض.
- ٥-٤-٣ مستودعات السلي**
إن هذا العقار عبارة عن مجمع صناعي يقع في الركن الشرقي من طريق هارون الرشيد وشارع الصفا، داخل حي السلي، بالرياض.
- ٥-٤-٤ 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.
- ٥-٤-٥ مجمع الفنار السكني**
إن هذا العقار هو مجمع سكني يقع في الركن الجنوبي الغربي من طريق الملك فيصل وشارع ١، داخل حي الروابي، بالخبر.
- ٥-٤-٦ فندق عابر الياسمين**
إن هذا العقار عبارة عن منشأة ضيافة ومشروع بيع بالتجزئة يقع في حي الياسمين، بالرياض.
- ٥-٤-٧ برج المحكمة العمالية**
إن هذا العقار عبارة عن برج مكتبي تشغله المحكمة العمالية ويقع في حي الصحافة بالرياض.
- ٥-٤-٨ بوليفارد**
إن هذا العقار عبارة عن مجمع تجاري ومكتبي رئيسي يقع في حي حطين، بالرياض.
- ٥-٥ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية**

تم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها ولاحظت الإدارة أن القيمة الدفترية لعقارين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: عقار واحد) أعلى من القيمة القابلة للاسترداد. وعليه، قامت الإدارة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ بإثبات انخفاض في القيمة قدره ٢,٣٢٩,٤٠٢ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٥,٣٥٧,٦٧٤ ريال سعودي) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيمة التي حددها المقيمون المستقلون خلال الفترة المالية كما هو مبين في إيضاح ٦.

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

طبقاً للمادة ٣٦ 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، 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.

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

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين وهما شركة باركود وإسناد (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: باركود ومنصات). وفيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	المُقيم الأول ريال سعودي	المُقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٢٠١,٨٣٨,٠٠٠	٢٠١,٨٣٧,٠٠٠	٢٠١,٨٣٧,٥٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٣٥,٤٢٩,٠٠٠	٢١٢,٤١٣,٠٠٠	٢٢٣,٩٢١,٠٠٠
مستودعات السلي	٢٦٥,٣١٨,٨٩١	٢٥٨,٩٧١,٠٠٠	٢٦٢,١٤٤,٩٤٦
مجمع مرفيلا السكني	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني	٨٨,٢٣٥,٢٩٤	٩٣,٠٠٠,٠٠٠	٩٠,٦١٧,٦٤٧
فندق عابر الياسمين	٤٦,٧٠٢,١٤٢	٤٥,٢٧٠,٠٠٠	٤٥,٩٨٦,٠٧١
برج المحكمة العمالية	٧٣,٧٢٠,٠٠٠	٨١,٤٢٩,٠٠٠	٧٧,٥٧٤,٥٠٠
بوليفارد	٣٣٧,٩١٦,٢٤٧	٣٤١,٣٢٤,٠٠٠	٣٣٩,٦٢٠,١٢٤
	١,٨٧٤,١٥٩,٥٧٤	١,٨٥٩,٢٤٤,٠٠٠	١,٨٦٦,٧٠١,٧٨٨

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

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

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

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٣

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

٦-١ فيما يلي بيان الأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي
١,٨٦٦,٧٠١,٧٨٨	١,٨٧٣,١٦٣,٦٤٠
١,٦١٣,٢٤٢,١٨٢	١,٦٣٤,١١٥,٧٦٥
٢٥٣,٤٥٩,٦٠٦	٢٣٩,٠٤٧,٨٧٥
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥
١,٣٦	١,٢٨

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
ناقصاً: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
(إيضاح ٥)
أرباح غير محققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
وحدات مصدرة
حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

٦-٢ فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي
١,٧٤٦,٣٦٩,٣٦٥	١,٧٧٩,٤٩٢,٣٠٣
٢٥٣,٤٥٩,٦٠٦	٢٣٩,٠٤٧,٨٧٥
١,٩٩٩,٨٢٨,٩٧١	٢,٠١٨,٥٤٠,١٧٨

صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
أرباح غير محققة بناءً على عمليات تقييم العقارات (إيضاح ١-٦)
صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

٦-٣ فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي
٩,٣٦	٩,٥٤
١,٣٦	١,٢٨
١٠,٧٢	١٠,٨٢

صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً
على عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح ١-٦)
صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٧- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي
٥٢٤,٧٠٠,٠٠٠	٥٣٠,١٠٠,٠٠٠

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

٧-١ الاستثمار في شركة زميلة
يمثل هذا البند استثماراً في ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة) في صندوق الاستثمارات العقارية، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، يمتلك الصندوق ٢٨,٠٨٪ من صندوق الاستثمارات العقارية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٧,٧٤٪).
بلغت الخسارة غير المحققة عن هذا الاستثمار ٥,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: خسارة غير محققة قدرها ١,٩٢٩,٧٧٢ ريال سعودي).

٧-٢ الاستثمار في صندوق استثماري
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، لا يمتلك الصندوق أي وحدات في صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار. وقد قام الصندوق باسترداد استثماره في الصندوق الاستثماري خلال ٢٠٢٢.

بلغت الأرباح المحققة عن استرداد هذا الاستثمار لا شيء للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٦٨,٣٢٨ ريال سعودي).
بلغت الأرباح غير المحققة عن هذا الاستثمار لا شيء للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٦٤,٦٠٦ ريال سعودي).

٨- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي
٧,٥٧٥,٠٠٠	١٥,١٥٠,٠٠٠
٢٥٥,٣٠٨	-
٧٧,٤٦٣	٧٨,٢١٣
٧,٩٠٧,٧٧١	١٥,٢٢٨,٢١٣

مدخلات ضريبة قيمة مضافة مدينة (١)
مصاريف مدفوعة مقدماً
مدينون آخرون

٨- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى (تتمة)

(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 يتم الصندوق بسداد أي ضريبة قيمة مضافة بشأن الاستحواذ على العقار المذكور.

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

وفيما يتعلق بالربط المذكور أعلاه، قرر الصندوق تقديم اعتراض إلى الهيئة باعتبار أن المعاملة قد اكتملت بالفعل قبل تاريخ سريان تطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة. ولكي يكون الصندوق مؤهلاً لتقديم اعتراض، تم سداد ضريبة قيمة مضافة قدرها ٥٪ من سعر الاستحواذ إلى الهيئة من قبل البائع خلال عام ٢٠٢١ ولم يتم البت بعد في الاعتراض من قبل الهيئة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣. وقام الصندوق بتجنيب مخصص قدره ٧,٥٧٥,٠٠٠ ريال سعودي لقاء الانخفاض في قيمة المبلغ المستحق المذكور أعلاه خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: لا شيء) في ضوء الوضع الحالي للاعتراض القائم وتوقع استرداد المبلغ من الهيئة.

٩- القرض طويل الأجل، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٤٥٣,١٢٢,٥٠٠	٤٥٣,١٢٢,٥٠٠	قرض طويل الأجل
		ناقصاً:
١١,٧٥٠,٠٠٠	١١,٧٥٠,٠٠٠	تكاليف معاملات
(٩,٨٦٢,٩٦٦)	(١١,٤٧٤,٠٦٦)	إطفاء تكاليف معاملات
١,٨٨٧,٠٣٤	٢٧٥,٩٣٤	
٤٥١,٢٣٥,٤٦٦	٤٥٢,٨٤٦,٥٦٦	قرض طويل الأجل، صافي

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

في ١٥ مارس ٢٠٢٢، قام البنك السعودي الفرنسي بزيادة حدود التسهيل البنكي المتوافق مع الشريعة الإسلامية بمبلغ ١٧٠,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وبذلك يصبح إجمالي التسهيل المتاح بقيمة ١,١٧٠,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

يستحق القرض السداد بالكامل في ٣١ يوليو ٢٠٢٣. وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، قام الصندوق بسحب مبلغ ٤٥٣,١٢٢,٥٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤٥٣,١٢٢,٥٠٠ ريال سعودي) من التسهيل.

وبعد تاريخ ٢ أغسطس ٢٠٢٣، قام البنك السعودي الفرنسي بخفض حدود التسهيل البنكي المتوافق مع الشريعة الإسلامية بمبلغ ١٧٠,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وبذلك يصبح التسهيل المتاح بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وافق البنك السعودي الفرنسي بتمديد سداد القرض حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٨.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٩- القرض طويل الأجل، صافي (صافي)

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

فيما يلي بيان حركة القرض طويل الأجل:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي	
٤٥٣,١٢٢,٥٠٠	٦٠٣,١٢٢,٥٠٠	في بداية الفترة
-	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	قروض مسددة
<u>٤٥٣,١٢٢,٥٠٠</u>	<u>٤٥٣,١٢٢,٥٠٠</u>	في نهاية الفترة

بلغت الأعباء المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣: ١٦,٥٧٧,٩٦٤ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٩,٠٩٣,٩٤٦ ريال سعودي) والتي تم إظهارها ضمن قائمة الدخل الشامل.

تم رسملة تكاليف المعاملات المحملة من قبل البنك السعودي الفرنسي مقابل خدمة القرض وقدرها ١,٠٪ من تسهيل القرض في القيمة الدفترية للقرض ويتم إطفائها على مدى فترة تسهيل القرض.

فيما يلي بيان حركة تكاليف المعاملات:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي	
١,٨٨٧,٠٣٤	٣,١٣٢,٤٦٥	في بداية الفترة
-	١,٧٥٠,٠٠٠	إضافات خلال الفترة
(١,٦١١,١٠٠)	(٢,٩٩٥,٤٣١)	الإطفاء المحمل خلال الفترة
<u>٢٧٥,٩٣٤</u>	<u>١,٨٨٧,٠٣٤</u>	في نهاية الفترة

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٠- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي	
١,٩٩٤,٩٤٤	٣,٤٥٨,٥٢٧	مخرجات ضريبة القيمة المضافة
٥٤٥,٥٨٥	٥٤٠,٦٧٦	تأمينات نقدية
٣١٧,٢٤٠	٢٠٦,٤٣٠	أتعاب تقييم عقارات
٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
٦٤,٣٤٩	٥٨,٢٣٧	رسوم إدارية
٥٣,٦٢٥	٤٦,١٢٥	أتعاب مهنية
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
١,٠٦٠,٣٢٩	٩٦٧,٠٤٥	أخرى
<u>٤,١٣٦,٠٧٢</u>	<u>٥,٣٧٧,٠٤٠</u>	

١١- المصاريف العمومية والإدارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٢,٥٠٣,٠٨٢	١,٧٣٨,٥١١	مصروف عقار
١,٩٦٧,٢٥٩	٥٩٨,٩٢٤	مصروف ضريبة قيمة مضافة
٥٢٨,٤٧٣	-	أتعاب إدارة عقارات (١)
٢٧٣,٩٤٦	٤٢,٠٩٨	تأمين
٢٤٩,٠٢٥	٢٢,٩٧٥	أتعاب قانونية
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	رسوم تسجيل
١٩٠,٨١٠	٨١,٨١٠	أتعاب تقييم عقارات
١٨٢,١٦٣	٨٩,٢٦١	رسوم إدارية
١٦٣,٠٠٢	٣٨٠,٦٨٩	أتعاب مهنية
١٦٠,٠٠٠	١٦٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
١٤٨,٧٦٧	١٤٨,٧٦٦	رسوم الإدراج في تداول
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (٢)
٧٢,٣٥١	١٩٧,١٦٥	أخرى
<u>٦,٦٤٨,٨٧٨</u>	<u>٣,٦٧٠,١٩٩</u>	

- (١) يتعلق هذا البند بالأتعاب المدفوعة لمديرين العقار مقابل تشغيل وصيانة البوليغارد وبرج المحكمة العمالية.
- (٢) 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 الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

١-١٢ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة
فيما يلي تفاصيل المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال الفترة:

مبلغ المعاملات		طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	اسم الجهة ذات العلاقة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣			
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)			
ريال سعودي	ريال سعودي			
٧,٧١٧,٨٠٧	٧,٤٨٥,٦٤٤	أتعاب إدارة (١)	مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
٩,٠٩٣,٩٤٦	١٦,٥٧٧,٩٦٤	أعباء مالية	شركة ذات غرض خاص	شركة مجالات التطوير للعقارات
٣٧,٠٠٠,٠٠٠	-	الاستثمار في صندوق استثماري	جهة منتسبة	صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي
٢٢,٥٠٠,٠٠٠	-	استرداد		
١٣,٥٠٠,٠٠٠	٤٠,٥٠٠,٠٠٠	توزيعات أرباح	شركة زميلة	صندوق الاستثمارات العقارية

١- أتعاب الإدارة

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، يمتلك مدير الصندوق ١٠,٥٥٨,٣٥٣ وحدة في الصندوق (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٠,٥٥٨,٣٥٣ وحدة).

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

٢-١٢ أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

(أ) مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥١٣,٤٧٥	١,٨٢٥,٨٢٤	شركة مجالات التطوير للعقارات
٣٧,٨٣١,١٨٨	٩٠٢,٢٤٤	توزيعات أرباح مستحقة
١,٣٢٤,٥١٢	٧٢,٠١١	شركة جدوى للاستثمار
٣٩,٦٦٩,١٧٥	٢,٨٠٠,٠٧٩	

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

١٢-٢ أرصدة الجهات ذات العلاقة (تتمة)

ب) أتعاب إدارة مستحقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي
٩,٤٠٥,٨٨٩	١٦,٢٢٢,٩٧٤

شركة جدوى للاستثمار

١٣- قياس القيمة العادلة

١٣-١ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية وذمم الإيجار المدينة والموجودات الأخرى، بينما تتكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة 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 العملة المستحقة الدفع على هذا القرض يعاد تسعيرها وفقاً للسعر السائد في السوق.

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)	-	٥٢٤,٧٠٠,٠٠٠	-	٥٢٤,٧٠٠,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)	-	٥٣٠,١٠٠,٠٠٠	-	٥٣٠,١٠٠,٠٠٠

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والتي تمثل استثمار في صندوق استثمار عقاري خاص، باستخدام صافي قيمة الموجودات 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 الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٣- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢-١٣ الموجودات غير المالية
يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصّل عنها:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مجمع مرفيلا السكني	-	-	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠
بوليفارد	-	-	٣٣٩,٦٢٠,١٢٤	٣٣٩,٦٢٠,١٢٤
مستودعات السلي	-	-	٢٦٢,١٤٤,٩٤٦	٢٦٢,١٤٤,٩٤٦
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	-	-	٢٢٣,٩٢١,٠٠٠	٢٢٣,٩٢١,٠٠٠
برج صحيفة اليوم	-	-	٢٠١,٨٣٧,٥٠٠	٢٠١,٨٣٧,٥٠٠
مجمع الفنار السكني	-	-	٩٠,٦١٧,٦٤٧	٩٠,٦١٧,٦٤٧
برج المحكمة العمالية	-	-	٧٧,٥٧٤,٥٠٠	٧٧,٥٧٤,٥٠٠
فندق عابر الياسمين	-	-	٤٥,٩٨٦,٠٧١	٤٥,٩٨٦,٠٧١
	-	-	١,٨٦٦,٧٠١,٧٨٨	١,٨٦٦,٧٠١,٧٨٨

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مجمع مرفيلا السكني	-	-	٦١٣,٧٠٤,٨٢٠	٦١٣,٧٠٤,٨٢٠
بوليفارد	-	-	٣٤١,١١٧,٧٥٥	٣٤١,١١٧,٧٥٥
مستودعات السلي	-	-	٢٦٢,٣٦٥,٧٥٨	٢٦٢,٣٦٥,٧٥٨
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	-	-	٢٢٧,٥٨١,١٦٧	٢٢٧,٥٨١,١٦٧
برج صحيفة اليوم	-	-	٢٠١,٨٣٧,٤٣٢	٢٠١,٨٣٧,٤٣٢
مجمع الفنار السكني	-	-	١٠٩,٣٧٥,٠٠٠	١٠٩,٣٧٥,٠٠٠
برج المحكمة العمالية	-	-	٧٣,٣٩٨,٤٦٢	٧٣,٣٩٨,٤٦٢
فندق عابر الياسمين	-	-	٤٣,٧٨٣,٢٤٦	٤٣,٧٨٣,٢٤٦
	-	-	١,٨٧٣,١٦٣,٦٤٠	١,٨٧٣,١٦٣,٦٤٠

في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة للبنود المسجلة في قائمة المركز المالي من الأسواق المالية النشطة، تحدد قيمتها العادلة باستخدام طرق تقييم ملائمة تشتمل على استخدام نماذج تقييم. تؤخذ المدخلات إلى هذه الطرق من خلال الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من التقديرات ليتم تحديد القيمة العادلة. وتشتمل التقديرات على معدل الرسلة ومعدل الخصم.

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

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة إسناد (ترخيص تقييم رقم ١١٠٠٠٠٥٤) وشركة باركود (ترخيص تقييم رقم ١٢١٠٠٠٠٠٠١) (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: شركة منصات وباركود) كما هو مفصّل عنه في إيضاح ٥. 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 للمساحين 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 الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٤- القطاعات التشغيلية

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

١٥- توزيعات الأرباح

تم توزيع الأرباح التالية وفقاً لشروط وأحكام الصندوق:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)

تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح	فترة توزيعات الأرباح	ريال سعودي
٧ مارس ٢٠٢٣	من ١ أكتوبر ٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٧,٣٠١,٩٥٧
٢٢ مايو ٢٠٢٣	من ١ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٣	٣٧,٣٠١,٩٥٧
		<u>٧٤,٦٠٣,٩١٤</u>

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)

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

١٦- بيانات المقارنة

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

١٧- الأحداث اللاحقة

في ٣١ يوليو ٢٠٢٣ قام صندوق الإستثمارات العقارية بتوزيع أرباح قدرها ٠,٣٠ ريال سعودي لمالكي الوحدات، وفقاً لذلك إستلم الصندوق مبلغ ١٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي في الفترة اللاحقة.

في ٢ أغسطس ٢٠٢٣، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ إبريل ٢٠٢٣ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ بمبلغ ٣٧,٣٠١,٩٥٧ ريال سعودي والتي تمثل ٩٠٪ على الأقل من صافي الأرباح السنوية للصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

كما هو مبين في الإيضاح ٩، قام البنك السعودي الفرنسي بتاريخ ٢ أغسطس ٢٠٢٣ بخفض حدود التسهيل البنكي المتوافق مع الشريعة الإسلامية بمبلغ ١٧٠,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وبذلك يصبح التسهيل المتاح بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وافق البنك السعودي الفرنسي بتمديد فترة سداد القرض حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٨.

١٨- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٢٩ يونيو ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٢).

١٩- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٧ محرم ١٤٤٥ هـ (الموافق ١٤ أغسطس ٢٠٢٣).