

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

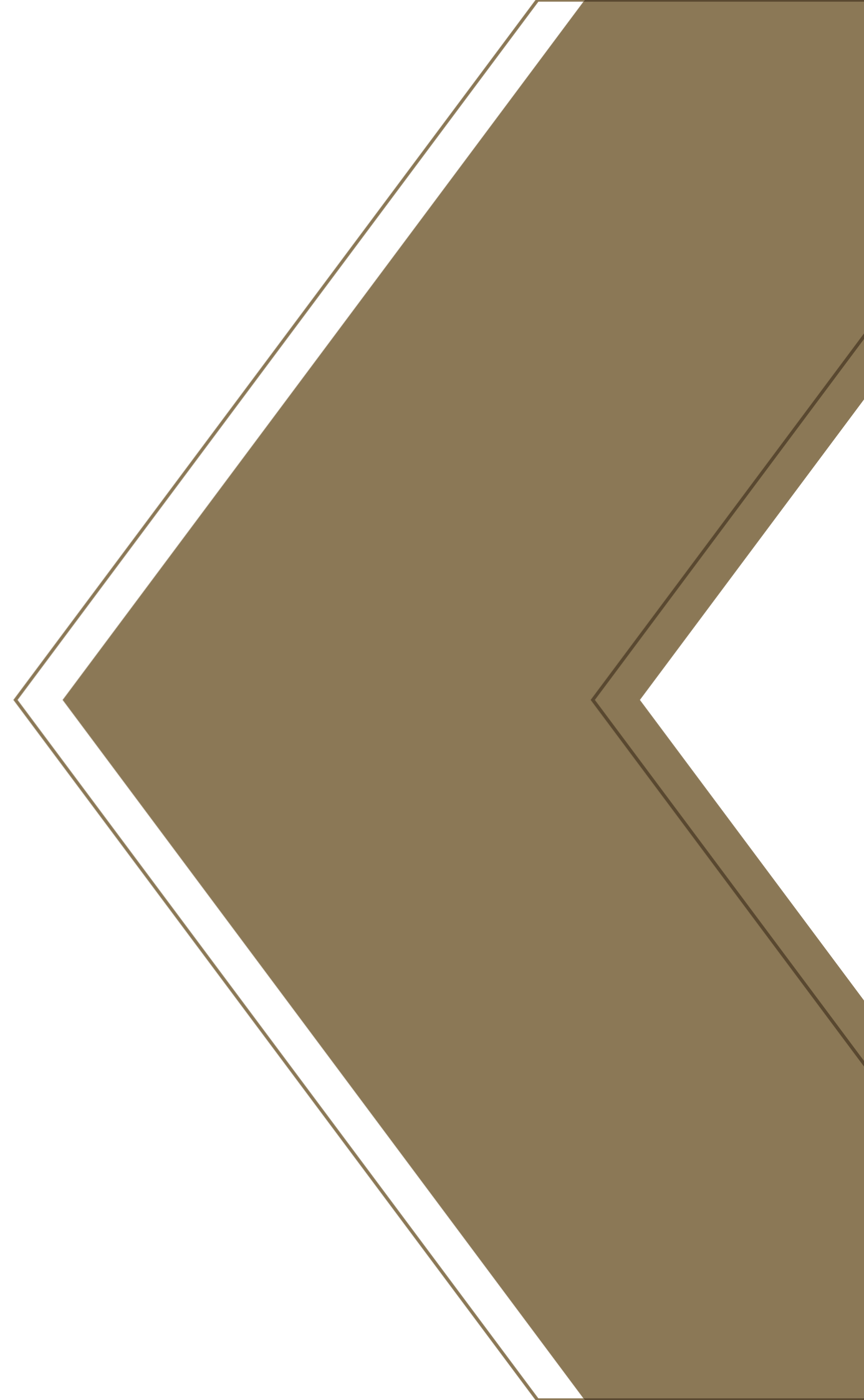
هاتف ١١٢٧٩ ١١١١ +٩٦٦

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

٤٥٠ مليون ريال في "صندوق الاستثمارات العقارية"، وهو صندوق استثمار عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، يهدف إلى توفير دخل جاري للمستثمرين وتنمية رأس المال على المدى المتوسط والطويل، والذي يتماشى مع استراتيجية صندوق جدوى ريت السعودية. ومن المتوقع أن يثمر هذا الاستثمار عن تحقيق متوسط عائدات بنسبة ١٠٪ على مدى السنوات الخمس المقبلة، وقد تم تمويل هذا الاستثمار من خلال التسهيلات الائتمانية المتوفرة لدى الصندوق. علاوة على ذلك وخلال الربع الأول من العام ٢٠٢١، أمّن الصندوق بنجاح الاستحواذ على أهم وأبرز وجهة تجارية في شمال مدينة الرياض، والمتمثلة في بوليغارد الرياض ("العقار")، الذي تم تأجيله للعديد من المستأجرين بنسبة إشغال بلغت ٩٧٪، ويُدْر دخلًا تشغيلياً صافياً يبلغ ٢٩,٣ مليون ريال، وسيتم تمويل هذا الاستحواذ عبر زيادة لرأس المال. هذا الاستحواذ، إلى جانب الهيكل التمويلي، سوف يُعزز من تنوع قطاعات الصندوق وكذلك من توزيعات الأرباح الربعية لمستثمريه، مع تعزيز المركز المالي للصندوق مما يُمكنه من الاستفادة من الفرص المواتية بالسوق.

يستهل صندوق جدوى ريت السعودية العام ٢٠٢١ بدلائل مستقبلية إيجابية، مع بدء تلاشي أثر الجائحة وتعافي الأسواق العالمية، لا سيما مع سرعة نشر اللقاح حول العالم. وبالتأكيد، سوف تأتي الأشهر الـ ١٢ المقبلة بتحديات وفرص جديدة والتي سوف يتمكن الصندوق بفضل مركزه المالي القوي من الاستفادة منها. ومع توفر التسهيلات الائتمانية للصندوق، يُتوقع قيامه بضخ المزيد من رأس المال وتنمية محفظته العقارية عبر المزيد من الاستحواذات التي تستهدف حيازة الأصول العقارية عالية الجودة.

يسرنا تقديم التقرير السنوي لصندوق جدوى ريت السعودية لعام ٢٠٢٠. كما يطيب لنا ونحن نواصل مسيرتنا نحو العام الجديد، أن نقدم لكم شكرنا على دعمكم المتواصل للصندوق خلال هذا العام الاستثنائي. فقد كان عام ٢٠٢٠ هو عام جائحة كورونا (كوفيد-١٩)، والذي شهد أحداثاً وتدابير غير مسبوقة. فمع سرعة انتشار الفيروس حول العالم، بادرت الحكومات في اتخاذ تدابير صحية صارمة، وفي بعض الأحيان لجأت إلى فرض إغلاقات كاملة لحماية مواطنيها. وقد كان الأثر الاقتصادي لجائحة كورونا (كوفيد-١٩) وخيماً، حيث سادت حالة من القلق والترقب، وتم تفعيل سياسات جديدة للعمل عن بعد، وتأثر العرض والطلب، وكذلك سلاسل الإمداد العالمية. وقد أدى ذلك كله إلى تراجع أسواق المال حول العالم بوتيرة غير مسبوقة. وعلى الرغم من هذه التحديات العالمية، يسرنا الإعلان عن أن صندوق جدوى ريت السعودية استمر في النمو بشكل مستقر، وذلك من خلال عمليات استحواذ استراتيجية، محافظاً على توزيع أرباح ربع سنوية مستقرة.

قام الصندوق منذ تأسيسه بـ ١٢ عملية لتوزيع أرباح نقدية ربع سنوية بقيمة إجمالية بلغت ٢,١٠ ريال سعودي للوحدة (٣٣١,٨ مليون ريال سعودي). وكان عام ٢٠٢٠ عامًا جيدًا للصندوق، حيث ارتفعت قيمة أصول الصندوق بنسبة ٢٩٪ من ١,٨٤ مليار ريال سعودي إلى ٢,٣٧ مليار ريال سعودي في ٢٠٢٠، وزاد العدد الإجمالي للعقارات والاستثمارات المملوكة من الصندوق إلى تسعة عقارات.

وقد استمر صندوق جدوى ريت السعودية خلال عام ٢٠٢٠ بالتوسع في محفظته العقارية، وذلك باستثمار

القسم الأول

ملخص صندوق جدوى ريت السعودية

ملخص الصندوق



الأداء المالي

عوائد الصندوق

عائد سنة واحدة	العائد منذ التأسيس
٪١١.٣٧	٪٣٨.١

مصاريف الصندوق السنوية

٢٠٢٠	
١٣,٩٧٩,٩٤٧	أتعاب الإدارة
٤٠,٠٠٠	رسوم التسجيل
٣٠,٠٠٠	رسوم الإدراج
٣٢,٠٠٠	أتعاب أمين الحفظ
١٣٦,٨٥٦	أتعاب المدير الإداري
٤,٠٠٠	أتعاب المحاسب القانوني
٢,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
١,٥٣٩,٣١٧	مصاريف أخرى
١٦,٧٣٦,١٢٠	إجمالي المصروفات
٪٠.٧٧	إجمالي نسبة المصروفات

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال سنة ٢٠٢٠

إحصاءات المحفظة الاستثمارية

٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨	
٨	٨	٥	عدد العقارات
سكني، لوجستي، تجاري، تجارة تجزئة، تعليمي، ضيافة	سكني، لوجستي، تجاري، تجارة تجزئة، تعليمي، ضيافة	سكني، لوجستي، تجاري، تجارة تجزئة، تعليمي، ضيافة	القطاعات
٣٨٧,٤٤٢	٣٨٧,٤٤٢	٣٧٧,٥٠٢	إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)
٤٥٢,١٤	٤٥٢,١٤	٤٢٨,٢٠٠	إجمالي المساحات المبنية
٪١٠٠	٪٩٩.٤	٪١٠٠	نسبة إشغال المحفظة
٦	٦	٣	عدد المستأجرين
٤.٢	٥.٢	٦.٢٠	المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية
١,٨٤٤,١٧,٠٠٠	١,٨٣٩,٧٣٥,٠٠٠	١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠	القيمة السوقية العادلة

أداء الصندوق

٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨	
١,٥٧٦,٤٥١,٠٦٦	١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥	١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢	صافي قيمة الأصول (التكلفة)
١,٨٥٠,١٢,٩٦٩	١,٧٦٥,٥٧١,٦٣١	١,٧٤٣,٢١٣,٦٤٥	صافي قيمة الأصول (القيمة العادلة)
١١.٧١	١١.١٧	١١.٠٣	صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة
١١.٧١	١١.١٧	١١.٠٣	أعلى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة
١١.١٧	١١.٠٦	١٠.٩٤	أدنى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	عدد الوحدات المصدرة
٠.٧٣	٠.٧٣	٠.٦٤	التوزيعات لكل وحدة
٪٠.٧٧	٪٠.٩٢	٪٠.٩٠	إجمالي نسبة المصاريف
٪١١.٣٧	٪٧.٨٩	٪١٦.٧٠	العوائد السنوية

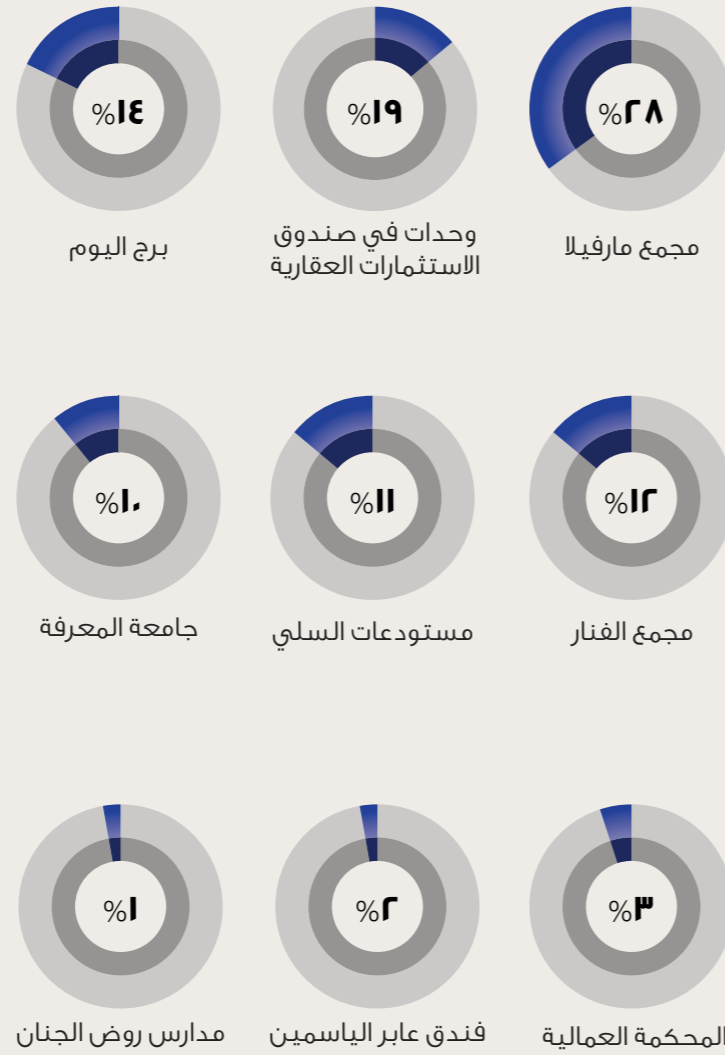


القسم الثاني

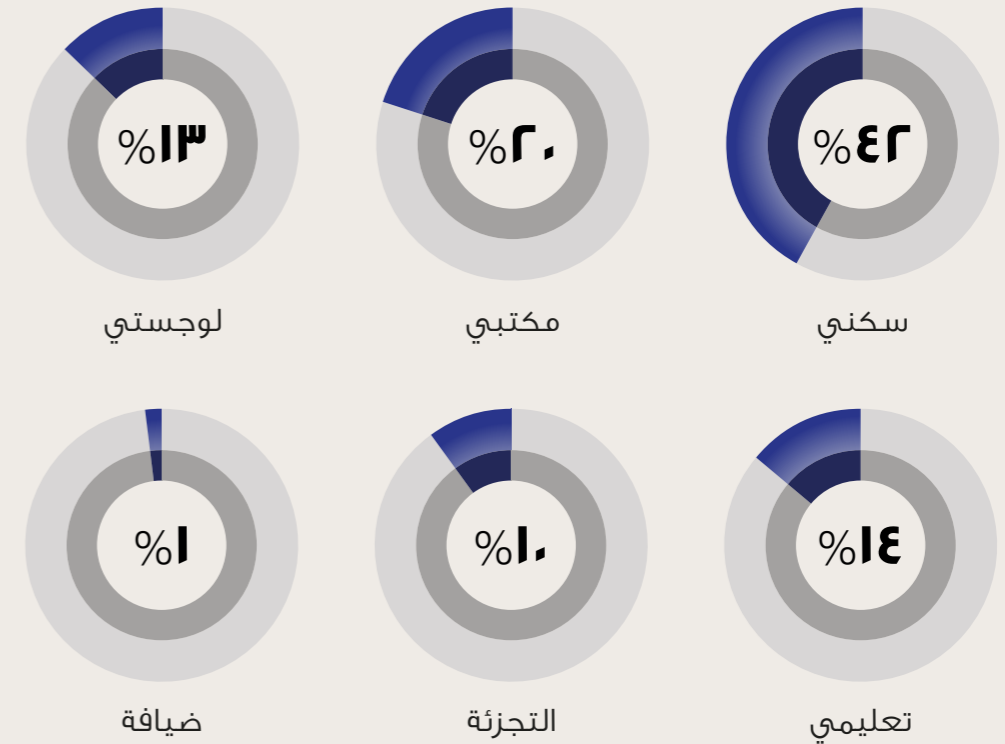
وصف محافظة الأصول العقارية

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

وقع الصندوق اتفاقية بيع وشراء عقار مجمع بوليفارد الرياض ٣ مارس ٢٠٢١م، حيث يقع العقار في مدينة الرياض على طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول في حي حطين شمال مدينة الرياض تحت المسمى التجاري مجمع "بوليفارد الرياض، وهو عبارة عن مجمع تجاري مكتبي مقام على أرض مساحتها الإجمالية ٨,٨٥٤,٣٥ متر مربع.

معدلات إشغال الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م*

نسبة العقارات المؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل | 100%

نسبة العقارات الغير مؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل | %

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

المنطقة الشرقية

برج اليوم
مجمع الفنار



الرياض

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

جامعة المعرفة

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

الدرعية، الرياض

٢,٠٠٠,٠٠٠

٨,٠%

١

٢٢٤,٣٦٥,٠٠٠

١,٠%

١٧,١ سنة

١,٠%

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 ٢٠٢٠.

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

٦٤٥,١,٠٠٠,٠٠٠

%١,٠٠

٢,١ سنة

%٢٨

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 ٢٠٢٠

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

٢٥١,٠٠٠,٠٠٠

%١,٠

٢,١ سنة

%١١

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 ٢٠٢٠

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.

الدمام

٢٧٥,٠٠٠,٠٠٠

%٨,٧

١

٣,٧,٦,٠٠٠,٠٠٠

%١,٠٠

٤,٦ سنة

%١٤

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 ٢٠٢٠

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.

الموقع	الخبر
سعر الاستحواذ	٢٤٣,٩٤٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٨,٣%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
نسبة الإشغال	١٠٠%
مدة الإيجار المتبقية	٣,٢ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	١٢%

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 لمسطحات البناء ٩,٧٠٠ متراً مربعاً.

الموقع	الرياض
سعر الاستحواذ	٢٥,٦٥,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٪٩,٨
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٣١,١٢٥,٠٠٠
نسبة الإشغال	٪١,٠٠
مدة الإيجار المتبقية	٧,٤ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٪١

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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*	٧٣,٧١,٠٠٠
نسبة الإشغال	١,٠٪
مدة الإيجار المتبقية	٥,٠ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٣٪

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

٣٧,٧٧,٠٠٠*

٪١,٠٠

١,٠٥ 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 ٢٠٢٠

وحدات في صندوق الاستثمارات العقارية



صندوق
الاستثمارات
العقارية
Real Estate Investment Fund REIF

- 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.

45,000,000

قيمة الاستثمار

1%

متوسط العائد الصافي المتوقع للاستثمار لخمس سنوات

3

عدد عقارات محفظة الصندوق

19%

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

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 مخلق متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية
رأس المال المصرح به	١,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
صافي قيمة الأصول لكل وحدة بالقيمة العادلة	١١,٧١ ريال سعودي (كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠)
عدد العقارات	٨
مستوى المخاطر	متوسط/معتدل

المخاطر الرئيسية

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
التغيرات في الظروف الاقتصادية	يمكن أن تؤثر التغيرات في الظروف الاقتصادية على عمل الصندوق وأفاقه المستقبلية، والتي تشمل على سبيل المثال، التضخم والأنظمة الحكومية الجديدة والأحداث والتوجهات السياسية.	يقوم مدير الصندوق بمراقبة ظروف الاقتصاد الكلي والتغيرات في الأنظمة بصورة دورية. كما يقوم باتخاذ خطوات استباقية لتخفيف الأثر أو تقليله قدر الإمكان. وقد استفاد مدير الصندوق من كافة الإجراءات الاقتصادية التحفيزية التي وفرتها الحكومة لتخفيف الأثر السلبي على الصندوق قدر الإمكان، مثل تأجيل تقديم الإقرار الضريبي لضريبة القيمة المضافة وتأجيل بعض مصروفات الصندوق للحفاظ على السيولة خلال جائحة كورونا (كوفيد-١٩).
المخاطر التنظيمية	يمكن أن يؤدي عدم الالتزام بالأنظمة والقواعد واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية إلى تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراج الصندوق.	أكد فريق المطابقة الالتزام عدم وجود مخالفات من قبل الصندوق. وقد قام مدير الصندوق بتعيين موظفين مؤهلين لإدارة الصندوق ومراقبة جميع المتطلبات التنظيمية مثل الالتزام وإدارة المخاطر. ويتخذ هؤلاء الموظفين المؤهلين كافة الخطوات التي من شأنها تفادي أي ممارسات لا تمتثل للأنظمة والضوابط، وذلك تحت إشراف مدير الصندوق.
مخاطر التشغيل	مخاطر التشغيل هي المخاطر التي تنتج عن عدم تحقيق نسب التشغيل المتوقعة، مما يؤثر على ربحية الصندوق.	تتميز جميع العقارات التي استحوذ عليها الصندوق بمؤشرات اقتصادية قوية وبالقدرة على توليد النقد، مما يوفر هوامش أمان كبيرة لنسب التشغيل. ولم يستحوذ الصندوق على أية عقارات جديدة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. ويقوم الصندوق عادة بإبرام عقود إيجار طويلة الأجل تتراوح بين ٣ سنوات و ٢٠ سنة، مما يخفف أيضا من مخاطر عدم تحقيق نسب التشغيل المتوقعة.
مخاطر التطوير	تشتمل المخاطر المرتبطة بمشاريع التطوير العقارية على التأخير في البناء، والتكاليف التي تتجاوز الميزانية المحددة والتي قد تؤثر على الربحية وأو الجدوى المالية للمشروع العقاري.	تتميز جميع العقارات التي يمتلكها الصندوق حاليا بأنها مطورة بالكامل، وبالتالي، فإن الصندوق غير معرض لمخاطر التطوير.
مخاطر لتحصيل المستأجرين على سداد المبالغ المستحقة للصندوق.	تعني المخاطر المتعلقة بعدم قدرة المستأجرين على سداد المبالغ المستحقة للصندوق.	يقوم مدير الصندوق بعمل تحليل/تقييم مالي قبل التعامل مع أي مستأجرين جدد، وبالنسبة للمستأجرين الحاليين، يتم رصد المبالغ المستحقة عليهم للصندوق بانتظام ويتولى مدير الصندوق متابعة الدفعات المؤداة.

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت السعودية

المخاطر الرئيسية

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
مخاطر لتمويل	تحدثت مخاطر التمويل عندما يتعذر على الصندوق الحصول على تمويل من السوق لمواصلة و/أو توسيع عملياته.	حصل الصندوق على تسهيلات بنكية مؤكدة من البنك السعودي الفرنسي بقيمة مليار ريال سعودي، منها ٤٢٧ مليون ريال لم تستخدم بعد، مما يقلل بدرجة كبيرة من مخاطر التمويل التي قد يتعرض لها الصندوق.
مخاطر عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار	تعني مخاطر عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار الحالية أو تجديدها بمبالغ إيجار أقل من الإيجارات الحالية، الأمر الذي قد يؤثر على الدخل الإيجاري للصندوق.	يبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجري العقارات التي يمتلكها الصندوق، وتتراوح مدة هذه العقود بين ٣ سنوات و ٢٠ سنة. وتلزم هذه العقود أن يدفع المستأجر مبلغ الإيجار الأساسي. وتنص هذه العقود على زيادة مبالغ الإيجار وفقاً للأحكام والالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في العقد. وبالنظر إلى سيناريو الاقتصاد الكلي الحالي بسبب الجائحة العالمية، يواجه الصندوق مخاطر أعلى فيما يخص بتجديد عقود الإيجار. وذلك بالمقارنة بالسنوات الماضية.
مخاطر إهمال العقارات	تعني هذه المخاطر أي حدث سلبي يؤدي إلى إلحاق ضرر في هيكل العقارات التي يمتلكها الصندوق، الأمر الذي من شأنه أن يعرض الصندوق لمخاطر عدم الحصول على الدخل من هذه العقارات.	جميع عقارات الصندوق مؤمنة ضد الأضرار المحتملة. ويتحمل المستأجر تكلفة التأمين على العقارات طوال مدة الإيجار. مما يخفف من تعرض الصندوق لمخاطر إهمال العقارات.
مخاطر التركيز على مستأجر واحد	تنشأ هذه المخاطر عن تركيز معظم الأصول العقارية المؤجرة على مستأجر واحد، مما قد يؤدي إلى نتائج سلبية في حالة الخلاف مع المستأجر أو تخلفه عن سداد مبالغ الإيجار المستحقة مستقبلاً.	يحصل الصندوق على جزء كبير من إيرادات التأجير من مجموعة المهيدب. وفي حالة قيام هذا المستأجر بإشعار الصندوق بإنهاء التعاقد خلال السنوات القليلة المقبلة، فإن ذلك قد يعرض الصندوق لمخاطر نقص التدفق النقدي بصورة كبيرة. ويتم التخفيف من أثر هذه المخاطر من خلال تنمية المحفظة الاستثمارية وتنويع المستأجرين.
مخاطر التركيز على قطاع محدد	تنشأ هذه المخاطر عن تركيز جميع الأصول العقارية على قطاع واحد، الأمر الذي قد يكون له تأثير سلبي على الصندوق في حالة تعرض هذا القطاع إلى مشاكل في المستقبل.	لم يستحوذ الصندوق على أية عقارات جديدة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. وقد قام مدير الصندوق بتعديل شروطه بحيث تتضمن الاستثمار في صناديق الاستثمار المصريح بها من قبل هيئة السوق المالية، والتي تستثمر في القطاع العقاري. وقد استثمر الصندوق ٤٥٠ مليون ريال في صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوافق مع ضوابط الشريعة، من أجل تحقيق التنويع.

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
زيادة أسعار الفائدة	تؤدي الزيادة في أسعار الفائدة إلى التأثير سلباً على الدخل الصافي للصندوق.	يقوم مدير الصندوق بتحليل تعرضه لسعر الفائدة بانتظام من خلال مراقبته للتغيرات التي تطرأ على هذه الأسعار. ويعتقد مدير الصندوق أن تأثير هذه التغيرات على الصندوق لا يعد جوهرياً. علاوة على ذلك، يمتلك الصندوق حذاً ائتمانياً متجدداً بمعدلات ربحية يُعاد تعيينها كل ٦ أشهر عند سيبور ٢٠٠+ نقطة أساس. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، انخفض سعر الأساس من ٢٢٥ نقطة إلى ١٠٠ نقطة أساس، مما أدى إلى خفض تكلفة الاقتراض بشكل ملحوظ.
مخاطر السيولة	تعني المخاطر التي تترتب عن عدم قدرة الصندوق على الوفاء بالمطالب المالية قصيرة الأجل، أو عدم القدرة على الوفاء بأي التزام للدفع يتعلق بأية عقارات قائمة.	يمثل تدفق النقد المتحصل من تشغيل المحفظة العقارية المصدر الرئيسي للسيولة المستخدمة في خدمة الفائدة على الدين، وتمويل المصروفات العامة والإدارية. وعليه، يضمن مدير الصندوق وجود أموال كافية لإعادة دفع الالتزامات في الوقت المحدد وبكفاءة عالية. ولدى الصندوق تسهيلات ائتمانية غير مستخدمة تبلغ قيمتها ٤٢٧ مليون ريال، مما يقلل جزئياً من مخاطر السيولة.
مخاطر تقييم الأصول	تعني تقييم العقارات بصورة غير صحيحة، الأمر الذي يؤدي إلى تعرض الصندوق لخسائر افتراضية والإضرار بالسمعة.	يضمن مدير الصندوق تزويد المثلثين المهنيين الخارجيين بأحدث المعلومات المطلوبة لتقييم الأصول العقارية بهدف تقليل مخاطر التقييم غير الدقيق. علاوة على ذلك، يتم إجراء التقييم من قبل مثلثين اثنين معتمدين من "تقييم". ويستخدم مدير الصندوق متوسط التقييمين لإعداد التقارير واتخاذ القرارات.
مخاطر القوة القاهرة	الأخطار الناشئة عن بعض الظروف الطارئة مثل جائحة عالمية أو حرب أو أية ظروف أخرى وخيمة قد تؤثر على الآفاق المستقبلية للصندوق.	قام مدير الصندوق بتغيير شروط وأحكام الصندوق بحيث تتضمن "مخاطر القوة القاهرة والظروف الطارئة"، ويتولى مدير الصندوق بصفة منتظمة تقييم القيود المرتبطة بجائحة كوفيد-١٩ في المملكة، ومن ثم إخطار المستثمرين بأثرها المالي. وقد أدى هذا النوع من المخاطر إلى خفض الدخل الإيجاري للصندوق بأقل من ٤٪.
المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة	تشير هذه المخاطر إلى ثلاثة عوامل يؤثر بها عند قياس استدامة أي استثمار وأثره الاجتماعي.	كجزء من التحليل المالي التقليدي والحيطة الواجبة، تؤخذ المخاطر الناجمة عن المشاكل البيئية للعقارات والأنظمة البيئية بعين الاعتبار من خلال عملية التقييم التي تتم بمعرفة مثلثين مستقلين. ولا تضمن دراية مدير الصندوق بالمخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة، لا تضمن عدم تأثر نتائجها المالية سلباً حال حدوث أي من تلك الأمور.

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت السعودية

الخاتمة

الصندوق على إيجاد فرص جديدة للاستثمار والتنويع من أجل توفير مصدر دخل ثابت للمستثمرين. وقد قام الصندوق باستثمار ٤٥٠ مليون ريال في صندوق عقاري خاص مغلق متوافق مع ضوابط الشريعة لتحقيق منافع التنويع.

كذلك يتعرض الصندوق لمخاطر التركيز على مستأجر محدد، حيث يحصل على جزء كبير من إيراداته من مجموعة المهيدب، التي تضم محفظتها نطاقاً متنوعاً من الأصول العقارية التجارية والصناعية والسكنية، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من تعرض الصندوق لمخاطر التركيز. كما أن التسهيلات الائتمانية التي حصل عليها الصندوق بقيمة إجمالية تبلغ ٤٢٧ مليون ريال سعودي تساعد الصندوق في الحفاظ على قائمة مركز مالي مرن، تمكّنه من الاستحواذ على أصول جديدة بسرعة وكفاءة.

ولم تحدث تغيرات كبرى في أداء الصندوق للعام ٢٠٢٠، بالمقارنة للعام ٢٠١٩. ونظراً للتغيرات في الاقتصاد الكلي بسبب جائحة كورونا (كوفيد-١٩)، فقد زادت مخاطر الصندوق بشكل عام من مستوى دون المتوسط/منخفض إلى "متوسط/معتدل".

يتعرض صندوق جدوى ريت السعودية لمخاطر مختلفة كما ورد أعلاه، مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق. وقد تم تخفيف أثر هذه المخاطر من خلال الإجراءات التي قام مدير الصندوق باتخاذها. وعلى ضوء تفشي فيروس كورونا (كوفيد-١٩) في العالم خلال عام ٢٠٢٠، قامت الحكومات باتخاذ تدابير وقائية لمنع انتشار الفيروس مثل تعليق الرحلات الجوية الدولية والمحلية لمعظم العام. وقد أثر تفشي فيروس كورونا (كوفيد-١٩) على جميع القطاعات الاقتصادية وعلى الأخص قطاعي السفر والضيافة. ولذلك، يعمل مدير الصندوق بصورة مباشرة مع جميع الأطراف والجهات النظامية للتخفيف من أية مخاطر على أعمالهم وشركاتهم. وبسبب الجائحة، طالب بعض المستأجرين بخفض الإيجارات، مما أثر سلباً على الدخل الإيجاري للصندوق. وبالنظر إلى تدابير التخفيف من المخاطر أعلاه، نجح الصندوق في خفض تعرضه لمخاطر كورونا (كوفيد-١٩) بتحديد خفض دخله الإيجاري لأقل من ٤٪. ومع انطلاق تعميم اللقاحات على مستوى المملكة خلال عام ٢٠٢١، قد تعود الأمور إلى مجراها، مما سوف يحسن الوضع المالي طويل الأجل للصندوق. هذا ويعمل مدير

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 وفقا 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 أصولا تزيد قيمتها على ٤٨.٦ 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	اللحيد 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 ٢٠٢٠م. 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 تاريخ ٢١ ابريل ٢٠٢٠م، أعلن الصندوق عن تلقيه طلبات لخفض الإيجار بشكل مؤقت من بعض مستأجري العقارات التجارية لحين انتهاء العمل بالإجراءات والتدابير الاحترازية لاحتواء فيروس كورونا المستجد (COVID-19) التي تهدف إلى حماية المواطنين والمقيمين والمتمثلة بإغلاق المجمعات التجارية حتى إشعار آخر بالإضافة إلى حظر التجول الكامل. ويمثل إجمالي طلبات خفض الإيجار تحت الدراسة ما نسبته ٨٪ من إجمالي إيرادات الصندوق السنوية بحسب آخر قوائم مالية مدققة
- في تاريخ ١٢ اغسطس ٢٠٢٠م أعلنت شركة جدوى للاستثمار عن تغييرات مهمة في شروط وأحكام صندوق جدوى ريت السعودية على أن يكون سريان التغيير بتاريخ ١٩/٠١/٢٠٢٠ هـ الموافق ٠٧/٠٩/٢٠٢٠م وتفاصيل التغييرات المهمة شملت على تعديلات في قائمة المصطلحات، تعديل سياسات استثمارات الصندوق، تعديل مخاطر الاستثمار في الصندوق، تعديل بند الحد الأعلى للاشتراك، تعديل بند القوائم المالية وبند رفع التقارير لمالكي الوحدات بالإضافة الى تعديل بند معلومات أخرى وتعديل بند شروط وأحكام الصندوق بما يتوافق مع التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
- في ٥ يوليو ٢٠٢٠م، أعلنت شركة جدوى للاستثمار عن توقيع عقد إيجار جديد للمعارض التجارية التي تخص عقار فندق عابر الياسمين، وبذلك تكون نسبة الإشغال للعقار المشار إليه أعلاه هي ١٠٠٪
- في ٢٨ يوليو ٢٠٢٠م، إلحاقاً لإعلان شركة جدوى للاستثمار الصادر في تاريخ ٢١ أبريل ٢٠٢٠م والمتضمن تلقي طلبات لخفض الإيجار بشكل مؤقت من بعض مستأجري العقارات التجارية الخاصة بصندوق جدوى ريت السعودية نتيجة للأثار السلبية لجائحة فيروس كورونا، أعلنت شركة جدوى للاستثمار عن الأثر المالي المتوقع نظراً للإجراءات والتدابير الاحترازية لمواجهة فيروس كورونا المستجد على صندوق جدوى ريت السعودية وذلك بعد أن تمكن مدير الصندوق من معالجة غالبية طلبات تخفيض الإيجار لعام ٢٠٢٠م. تبعا لذلك، يتوقع مدير الصندوق أن تنخفض إيجارات الصندوق في حدود ٤٪ من إجمالي إيجارات الصندوق السنوية أي ما يعادل تقريباً خمسة ملايين ريال سعودي لعام ٢٠٢٠م.
- في تاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م أعلنت شركة جدوى للاستثمار عن استثمار صندوق جدوى ريت السعودية مبلغ وقدره ٤٥٠ مليون ريال سعودي في صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية، مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار. ونظراً لأن الصندوق الخاص مدار من قبل مدير الصندوق، ومن منطلق الحرص على اتباع معايير الحوكمة للتأكد من تحقيق الشفافية وحماية مصالح المستثمرين، ولتجنب تضارب المصالح، امتنع الأعضاء الممثلين لمدير الصندوق في مجلس إدارة الصندوق عن التصويت على توصية مدير الصندوق بالاستثمار في الصندوق الخاص.
- في تاريخ ٢٢ مارس ٢٠٢١م تم الإعلان عن تفاصيل الصندوق المذكور في الأعلى وهي: صندوق الاستثمارات العقارية وهو صندوق استثمار عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تتم إدارته من قبل مدير الصندوق، 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
- في تاريخ ٣ مارس ٢٠٢١م تم الإعلان عن موافقة مجلس إدارة الصندوق، عن تغيير مقترح في إجمالي قيمة أصول الصندوق، والتي ينوي مدير الصندوق التقدم بها لهيئة السوق المالية وشركة السوق المالية "تداول" للموافقة، وذلك بالاستحواذ على أصل عقاري جديد مستهدف (تجاري ومكتبي) من قبل الصندوق
- في تاريخ ٤ مارس ٢٠٢١م تم الإعلان عن توقيع الصندوق اتفاقية بيع وشراء عقار مجمع بوليفارد الرياض، وفقاً للتفاصيل التالية. تبلغ قيمة الشراء مبلغ وقدره ٣٢٠ مليون ريال سعودي سيتم تمويل عملية الشراء عن طريق زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق التي تمت الموافقة عليها من قبل مجلس إدارة الصندوق والتي تبلغ ٣٧٠ مليون ريال سعودي، وذلك من خلال قبول مساهمة عينية من بائع الأصل العقاري الجديد بمبلغ ١٢٠ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى إصدار وحدات نقدية إضافية في الصندوق بقيمة ٢٥٠ مليون ريال سعودي حيث سيتم تمويل شراء العقار وضريبة التصرفات العقارية الخاصة به وتكاليف الاستحواذ بالإضافة إلى تعزيز المركز المالي للصندوق.

تغييرات جوهرية لاحقة:

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 ٢٠٢٠م 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 قساري جهودهم لحل تضارب المصالح بحسن نية كما يروونه مناسباً.

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

اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

عقد مجلس إدارة الصندوق اجتماعين خلال عام ٢٠٢٠م

وقد تم عقد الاجتماع الأول في شهر يونيو ٢٠٢٠م، وتمت مناقشة النقاط التالية:
أما الاجتماع الثاني فقد عقد في شهر ديسمبر ٢٠٢٠م، وتمت مناقشة النقاط التالية:

- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٠
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٠
- خطط مدير الصندوق للاستفادة من التسهيلات البنكية المتبقية لتحقيق خطط نمو الصندوق، والفرص والعقارات التي يستهدفها مدير الصندوق خلال الفترة
- التزام الصندوق بجميع القواعد واللوائح
- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٠
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٠
- عمليات الاستحواذ الأخيرة التي قام بها الصندوق وتأثيرها الإيجابي على عائداته
- خطط مدير الصندوق للاستفادة من التسهيلات البنكية المتبقية لتحقيق خطط نمو الصندوق، والفرص والعقارات التي يستهدفها مدير الصندوق خلال الفترة
- التزام الصندوق بجميع القواعد واللوائح

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

يتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

غنام الغنام

(رئيس مجلس إدارة الصندوق)

غنام الغنام هو رئيس إدارة استثمارات العملاء الأفراد والمؤسسات في شركة جدوى للاستثمار. وتولى قبل التحاقه بالشركة منصب مستشار استثمار أول للعملاء الأفراد في إتش إس بي سي السعودية، وهو يمتلك خبرة تتجاوز ١٤ عاما في مجال تطوير الأعمال وإدارة الثروات. كما أنه مسؤول تخطيط مالي معتمد، ويحمل درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة توليدو.

أسد خان

(عضو مجلس إدارة)

يشغل أسد خان منصب رئيس إدارة البحوث الاقتصادية في شركة جدوى للاستثمار، بما في ذلك التطورات المتعلقة بالاقتصاد والطاقة في المملكة العربية السعودية والشرق الأوسط. قبل التحاقه بالعمل في الشركة، عمل أسد في بنك طوكيو ميتسوبيشي، يو إف 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 ٢٠٠٩ إلى ٢٠١١. كما عملت في بنك الرياض خلال الفترة من ديسمبر ٢٠٠٧ إلى نوفمبر ٢٠٠٨، وتمت ترقيتها خلال تلك الفترة من محلل تخطيط أول إلى رئيس المحللين الاقتصاديين في البنك. وهي تحمل شهادة الدكتوراة في الاقتصاد من جامعة سسكس، فالمر، المملكة المتحدة، إضافة إلى حصولها على شهادة الماجستير وشهادة البكالوريوس من كلية إدارة الأعمال، جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية.

الدكتور وليد عداس

(عضو مستقل)

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

الدكتور وليد النمي

(عضو مستقل)

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

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

هيئة الرقابة الشرعية

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

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 المراهبة بالريال السعودي

لا تمثل المعلومات أفة 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
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

صفحة	فهرس
١ - ٤	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التدفقات النقدية
٨	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
٩ - ٣٢	إيضاحات حول القوائم المالية

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

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

تقرير المراجع المستقل

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

أمور المراجعة الرئيسية - تنمة

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية واحتساب خسائر الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد.	- أجرينا مطابقة لمتوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما هي موضحة في القوائم المالية المرفقة، بتقارير المقيمين الخارجيين؛ - أجرينا تقييمًا للقيمة القابلة للاسترداد، والتي أعلى من القيمة العادلة والقيمة المستخدمة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة، وفقًا لتقارير التقييم المذكورة أعلاه، وتأكدنا من أن انخفاض القيمة، إن وجد، قد جرى إثباته على نحو صائب في قائمة الدخل الشامل على مدار السنة؛ و - كذلك راجعنا مدى كفاية الإفصاحات عن العقارات الاستثمارية المدرجة في القوائم المالية المرفقة.
لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين بغرض إجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	
اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب إصدار حكم هام من قبل مدير الصندوق مع تقييم القيمة القابلة للاسترداد، والتي تزيد على القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة بناء على تقارير التقييم المستقل.	
جرى الإفصاح عن سياسات الصندوق الخاصة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح رقم ٥،١، وجرى تضمين الإفصاحات ذات الصلة والمتعلقة بأمر المراجعة الرئيسية المذكورة أعلاه في الإيضاحين رقم ٦ و ٧ بالقوائم المالية المرفقة.	

المعلومات الأخرى

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

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

فيما يخص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

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

تقرير المراجع المستقل

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") والمدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقوائم الدخل الشامل، والتدفقات النقدية، والتغيرات في صافي الموجودات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية ككل تظهر بعنل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ 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 القانونيين (يشار إليها مجتمعة باسم المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية).

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 وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المبني، لها أهمية بالغة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. أما بخصوص أمور المراجعة الرئيسية، يتم تقديم وصف لكيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا في السياق ادناه.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
تقييم العقارات الاستثمارية يمتلك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من أراضي ومباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	بالنسبة للانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بإجراءات المراجعة التالية:
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق ١,٥٧٠,٦٠٨,٠٩٧ ريال سعودي (٢٠١٩ : ١,٦١١,٨٦١,٧٢٤ ريال سعودي) كما بلغت القيمة العادلة لهذه العقارات ١,٨٤٤,١٧٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٩ : ١,٨٣٩,٧٣٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي).	- قمنا بتقييم أوراق الاعتماد والاستقلالية والمؤهلات المهنية والكفاءة والخبرات المهنية لدى مئمي الصندوق، وتأكدنا كذلك من اعتماد المقيمين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)؛ - قمنا بالاستعانة بخبير التقييم لدينا لتقييم مدى معقولية منهجية و نهج وافتراضات المقيمين المستقلين للصندوق؛
تسجل العقارات الاستثمارية، المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و / أو تحقيق عائدات الإيجار، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	

تقرير المراجع المستقل

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية - تتمة

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

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

كما نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، وإبلاغه بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بأنها تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، وتقديم ضوابط الالتزام، إذا تطلب ذلك.

ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها أهمية بالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، واعتبارها أمور مراجعة رئيسية. سنقوم بتبيان هذه الأمور في تقريرنا ما لم تحظر الأنظمة والقوانين الإفصاح العلني عن هذا الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب التبعات السلبية للإبلاغ والتي تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

تقرير حول المتطلبات النظامية والتنظيمية الأخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم يمثل الصندوق لشروط المادة ٤ من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة فيما يتعلق بما يلي:

- تمثل القيمة الاستثمارية للصندوق في العقارات المطورة إنشائياً والمؤهلة لتوليد إيرادات إيجارية دورية ٧٢,٧٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وهي أقل من الحد الأدنى المطلوب وهو ٧٥٪.
- قام الصندوق بتوزيع أرباح بمبلغ ١١٥,٣٤٠,٠٠٠ ريال سعودي تمثل ٨٣,٢٪ من صافي ربح الصندوق وهي أقل من الحد الأدنى المطلوب وهو ٩٠٪.
- تمثل استثمارات الصندوق في الصناديق المشتركة وصندوق الاستثمار العقاري الخاص ٢٥,٢٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق، والتي تجاوزت الحد المسموح به والبالغ ٢٥٪.

كشفت إدارة الصندوق عن المبررات لعدم الامتثال لتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة في ابضاح ٢ في القوائم المالية المرفقة.

عن اللحيد و اليحيى محاسبون قانونيون



صالح عبد الله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ١٦ شعبان ١٤٤٢ هـ
(٢٩ مارس ٢٠٢١)

تقرير المراجع المستقل

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

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

يعد مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورة لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقييم مقدره 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 من مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

مجلس ادارة الصندوق مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية في الصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إقادات 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.
- تقديم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما 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، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

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

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الموجودات	٢٠٢٠	٢٠١٩	إيضاحات
	ريال سعودي	ريال سعودي	
الموجودات غير المتداولة			
عقارات استثمارية	١,٥٧٠,٦٠٨,٠٩٧	١,٦١١,٨٦١,٧٢٤	٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥٣٠,٣٩٠,٠٢٠	-	٨
مصاريف مؤجلة	٣,١٣٢,٤٦٥	٥,١١٤,٠٠٧	١٢
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٢,١٠٤,١٣٠,٥٨٢	١,٦١٦,٩٧٥,٧٣١	
الموجودات المتداولة			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٤,٠٥٢,٢٦٢	-	٨
مصاريف مؤجلة - الجزء المتداول	١,٩٨١,٥٤٢	١,٩٨٦,٩٧٠	١٢
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى	٢١,٩٤٦	٧,١٣٥,١٥٩	٩
ذمم إيجار مدينة	٢٢,٥٢٠,٥٠٨	٢٥,٤٧٩,٠٣٩	١٠
مدينون آخرون	٣٨٤,٠٣٤	-	
نقدية وشبه نقدية	١٨,٥٣٦,٨٦٤	٢٩,٤١٢,٧٥٣	١١
إجمالي الموجودات المتداولة	٥٧,٤٩٧,١٥٦	٦٤,٠١٣,٩٢١	
إجمالي الموجودات	٢,١٦١,٦٢٧,٧٣٨	١,٦٨٠,٩٨٩,٦٥٢	
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
قرض طويل الأجل	٥٧٣,١٢٢,٥٠٠	١٢٧,٧٧٢,٥٠٠	١٢
المطلوبات المتداولة			
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٣٦٢,٠٧٤	٢,٣٤٢,٨١٥	١٥
إيراد إيجار غير مكتسب	٢,٩٩٠,٩٥٦	٢,٢٦٧,٩٤٣	
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	٧,٣٥٥,٥٠٧	٦,٦٦٤,٠٩٢	١٥
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	١,٣٤٥,٦٣٥	١,٢٤٣,٩٤٧	١٣
مخصص مطالبات قانونية	-	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٤
إجمالي المطلوبات المتداولة	١٢,٠٥٤,١٧٢	١٥,٥١٨,٧٩٧	
إجمالي المطلوبات	٥٨٥,١٧٦,٦٧٢	١٤٣,٢٩١,٢٩٧	
صافي الموجودات	١,٥٧٦,٤٥١,٠٦٦	١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥	
الوحدات المصدرة	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	
قيمة الوحدة	٩,٩٨	٩,٧٣	
القيمة العادلة للوحدة	١١,٧١	١١,١٧	٧

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

٥

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

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إيضاحات	٢٠٢٠	٢٠١٩	إيضاحات
	ريال سعودي	ريال سعودي	
الدخل			
إيرادات إيجار من عقارات استثمارية	١٣٦,٦٢٨,١٦٠	١٣٣,٧٣٣,٨٨٨	١٨
أرباح غير محققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨٠,٤٤٢,٢٨٢	-	٨
	٢١٧,٠٧٠,٤٤٢	١٣٣,٧٣٣,٨٨٨	
المصاريف			
استهلاك	(٣٨,٦٣٩,٦٦٢)	(٣٦,٨٦٩,٤٣٠)	٦
أتعاب إدارة	(١٣,٩٧٩,٩٤٧)	(١٣,١٨٥,٧٢٢)	١٥
إطفاء مصروفات مؤجلة	(١,٩٨٦,٩٧٠)	(٢,٨٩٩,٠٣٣)	١٢
مصاريف عمومية وإدارية	(٢,٧٥٦,١٧٣)	(٢,٢٢٤,٧٦٤)	١٦
	(٥٧,٣٦٢,٧٥٢)	(٥٥,١٧٨,٩٣٩)	
الربح التشغيلي	١٥٩,٧٠٧,٦٩٠	٧٨,٥٥٤,٩٤٩	
تكاليف تمويل	(٥,٦١٤,٩٧٩)	(١,٩٠٥,٤٥٦)	١٥, ١٢
صافي دخل السنة	١٥٤,٠٩٢,٧١١	٧٦,٦٤٩,٤٩٣	
دخل شامل آخر	-	-	
إجمالي الدخل الشامل	١٥٤,٠٩٢,٧١١	٧٦,٦٤٩,٤٩٣	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

٦

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

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إيضاحات	٢٠٢٠ ريال سعودي	٢٠١٩ ريال سعودي
الأنشطة التشغيلية		
صافي دخل السنة	١٥٤,٠٩٢,٧١١	٧٦,٦٤٩,٤٩٣
التعديلات على البنود غير النقدية والبنود الأخرى:		
استهلاك	٦	٣٦,٨٦٩,٤٣٠
إطفاء مصروفات مؤجلة	١٢	٢,٨٩٩,٠٢٣
تكاليف تمويل	١٥,١٢	١,٩٠٥,٤٥٦
أرباح غير محققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨	-
	١١٩,٨٩٢,٠٤٠	١١٨,٣٢٣,٤٠٢
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى		٣,٢١٠,٩٥٧
ذمم إيجار مدينة		١,١٠٣,٦٥١
مدينون آخرون		-
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة		١,٠٦٩,٣٠٦
دخل إيجار غير مكتسب		٢,٢٦٧,٩٤٣
أتعاب إدارة مستحقة الدفع		٤٤,٩٣٩
مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى		٩٤٧,٩٥٢
	١٣٠,٢٦٢,٨١٨	١٢٦,٩٦٨,١٥٠
تكاليف تمويل مدفوعة		(٦٩١,٣٨٨)
صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية	١٢٣,٥٠٠,١٤٦	١٢٦,٢٧٦,٧٦٢
النشاطات الاستثمارية		
مدفوعات الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨	-
إضافة إلى العقارات الاستثمارية	٦	(١٢١,٣٣٥,٩٣٧)
صافي النقدية المستخدمة في النشاطات الاستثمارية		(١٢١,٣٣٥,٩٣٧)
الأنشطة التمويلية		
متحصلات قرض طويل الأجل	١٢	١٢٧,٧٧٢,٥٠٠
توزيعات حصص الأرباح	٢١	(١١٣,٧٦٠,٠٠٠)
مصروفات مؤجلة	١٢	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)
سداد قرض	١٢	-
صافي النقدية من الأنشطة التمويلية		٤,٠١٢,٥٠٠
صافي (النقص) الزيادة في النقدية وشبه النقدية		٨,٩٥٣,٣٢٥
النقدية وشبه النقدية في بداية السنة		٢٠,٤٥٩,٤٢٨
النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة		٢٩,٤١٢,٧٥٣
المعاملات غير النقدية		
عكس (مخصص) المطالبات القانونية على العقارات الاستثمارية	١٤.٦	(٣,٠٠٠,٠٠٠)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

٧

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إيضاحات	٢٠٢٠ ريال سعودي	٢٠١٩ ريال سعودي
صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية السنة	١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥	١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢
الدخل الشامل		
صافي دخل السنة	١٥٤,٠٩٢,٧١١	٧٦,٦٤٩,٤٩٣
دخل شامل آخر للسنة	-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	١٥٤,٠٩٢,٧١١	٧٦,٦٤٩,٤٩٣
توزيعات حصص الأرباح	(١١٥,٣٤٠,٠٠٠)	(١١٣,٧٦٠,٠٠٠)
صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية السنة	١,٥٧٧,٤٥١,٠٦٦	١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

٨

صندوق جدوى ريت السعودية

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١- عام

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

تم إدارة الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٣٧-٣٤٠٦ ("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 بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٨٥٣٢٢.
٢. شركة جدوى المشاعر العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٩٥٥٥٤.

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

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

٢- اللائحة النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية في ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداول الصادرة عن هيئة السوق المالية في ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦) و المعدل بقرار رقم ٢-١١٥-١٨ في ١٣ صفر ١٤٤٠هـ (الموافق ٢٢ أكتوبر ٢٠١٨)، والتي تبين المتطلبات التي يتعين علي جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم يمثل الصندوق لشروط المادة ٤ من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة فيما يتعلق بما يلي:

- تمثل القيمة الاستثمارية للصندوق في العقارات المطورة إنشائياً والمؤهلة لتوليد إيرادات إيجارية دورية ٧٢,٧٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وهي أقل من الحد الأدنى المطلوب وهو ٧٥٪. ويعود ذلك بشكل رئيسي لسبب التغيير الكبير في القيمة العادلة لاستثماراتها في صندوق الاستثمار العقاري الخاص.
- وزع الصندوق أرباحاً نقدية بمبلغ ١١٥,٣٤٠,٠٠٠ ريال سعودي تمثل ٨٣,٢٪ من صافي دخل الصندوق، وهي أقل من الحد الأدنى المطلوب وهو ٩٠٪. ويرجع ذلك أساساً إلى استبعاد أرباح غير محققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من صافي الدخل المتاح للتوزيع.
- تمثل استثمارات الصندوق في الصناديق المشتركة وصندوق الاستثمار العقاري الخاص ٢٥,٢٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق، والتي تجاوزت الحد المسموح به والبالغ ٢٥٪. ويعود ذلك بشكل رئيسي لسبب التغيير الكبير في القيمة العادلة لاستثماراتها في صندوق الاستثمار العقاري الخاص.

صندوق جدوى ريت السعودية

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

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

٢-٣ أساس القياس

تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية. فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم تسجيلها بالقيمة العادلة.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤- الأحكام والتقدير والتفويضات المحاسبية الهامة

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

الأحكام

تعرض المعلومات حول الأحكام المتخذة لتطبيق السياسات المحاسبية التي لها تأثيرات جوهرية على المبالغ المدرجة في القوائم المالية. تم تطبيق الأحكام في حالات تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتضمن عقد إيجار وتصنيف عقود لإيجار وما إذا كان الصندوق يفي بتعريف الكيان الاستثماري وفقاً للمعيار الدولي لتقرير المالي رقم ١٠.

الافتراضات وعدم التأكيد من التقديرات

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

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

٤- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة - تنمة

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة

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

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة

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

١-٥ العقارات الاستثمارية

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

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

تتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد والذي يمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام. أيهما أعلى. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق الحديثة، إن وجدت في الاعتبار. وإذا تعذر تحديد مثل هذه المعاملات حينئذ يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، الذي بموجبه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملائمة للأصل. ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

عندما تعكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى التقدير المعدل للقيمة القابلة للاسترداد، ولكن يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في قيمة الموجودات أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كدخل مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٣-٥ النقدية وشبه النقدية

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

٤-٥ الأدوات المالية

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

١-٤-٥ الإثبات الأولي وقياس الأدوات المالية

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

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

٢-٤-٥ الموجودات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

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

- (أ) نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات المالية؛ و
(ب) خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي

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

تشتمل الموجودات المالية للصندوق المقاسة بالتكلفة المطفأة على النقدية وشبه النقدية، مدينون آخرون، وذمم الإيجار المدينة.

وفقاً للإعفاء الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ "الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة"، لا يحتسب الصندوق استثماره في شركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وبدلاً من ذلك، اختار الصندوق قياس استثماراته في الشركات الزميلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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

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

٣-٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة الى معلومات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى ١٢ شهرا قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتعديل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. حدد الصندوق أن معدل التضخم ليكون العامل الأكثر ملائمة، وبالتالي يعدل معدلات الخسارة التاريخية استنادا الى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يقسم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة الى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر بالسداد على مدى افق زمني محدد.

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند الى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان، ويتم عادة التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

عرض الانخفاض في القيمة

يتم خصم مخصصات الخسارة للأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفئة من القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي بشكل منفصل في قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر.

٤-٤-٥ المطالبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

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

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

تشتمل المطالبات المالية للصندوق على المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات الأخرى وقرض طويل الأجل.

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يجري الصندوق تقيما فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل كبير، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفئة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي الا التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

المطلوبات المالية

يتوقف الصندوق عن إثبات المطالبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استنادا الى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم ادراج الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المتميزة والمطلوبات المالية الجديدة بشروط معدلة في قائمة الربح أو الخسارة.

٦-٤-٥ مقاصة الأدوات المالية

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

٥-٥ المخصصات

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

٦-٥ إثبات الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل إيجار من العقارات الاستثمارية.

يقوم الصندوق بإثبات مدفوعات الإيجار باعتبارها دخل الإيجار على أساس القسط الثابت. بعد بدء عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو معدل معين (المدفوعات المستندة إلى الأداء أو الاستخدام، على سبيل المثال) عند اكتسابها. عندما يقدم الصندوق بتقديم حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز، بطريقة القسط الثابت، كتخفيض لدخل الإيجار.

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

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥- السياسات المحاسبية الهامة -تمة

٧-٥ أتعاب الإدارة

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

٨-٥ المصاريف

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

٩-٥ صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة مفصّل عنها في القوائم المالية بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرّة في نهاية السنة.

١٠-٥ الوحدات المصدرّة

لدى الصندوق وحدات مصدرّة. عند تصفية الصندوق، تخول هذه الوحدات مالكيها بصافي الموجودات المتبقية. ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ولها شروط وظروف متطابقة. تمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة باسترداد الأموال نقدًا بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

١١-٥ الزكاة

إن الزكاة من مسؤولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجنب لها أي مخصص في القوائم المالية.

١٢-٥ توزيعات حصة الأرباح

لدى الصندوق سياسة تتعلق بتوزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه، ولا يشمل ذلك الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية والاستثمارات الأخرى والأرباح غير المحققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

١٣-٥ التعديلات على المعايير السارية المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٠

قام الصندوق باعتماد التعديلات التالية على المعايير الحالية الصادرة والسارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٠:

التعديلات على المعايير

تاريخ السريان

١ يناير ٢٠٢٠	تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ - تعريف الأعمال
١ يناير ٢٠٢٠	تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
١ يناير ٢٠٢٠	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨ - تعريف الأثر الجوهري
١ يناير ٢٠٢٠	تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٩، ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ - إصلاحات مؤشر سعر الفائدة

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥- السياسات المحاسبية الهامة -تمة

١٤-٥ المعايير، والتعديلات والتفسيرات الجديدة سارية المفعول بعد ١ يناير ٢٠٢٠ ولم يتم تطبيقها سابقًا.

إن المعايير، والتعديلات على المعايير، والتفسيرات التالية لم تصبح سارية المفعول بعد، ولا يتوقع أن يكون لها تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق:

المعايير / التعديلات على المعايير

تاريخ السريان

١ يناير ٢٠٢٣	المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ - عقود التأمين
١ يناير ٢٠٢١	(تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩، ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩، والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٧، ٤، و ١٦) - إصلاحات مؤشر سعر الفائدة -- المرحلة ٢
١ يناير ٢٠٢٢	الإشارة إلى الإطار المفاهيمي (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣)
١ يناير ٢٠٢٢	العقود المثقلة بالالتزامات - تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧)
١ يناير ٢٠٢٢	التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٨ - ٢٠٢٠
١ يناير ٢٠٢٢	العقارات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦)
١ يناير ٢٠٢٣	تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)

يرى مدير الصندوق أن هذه المعايير، والتعديلات على المعايير، والتفسيرات لن تؤثر بوضوح على الصندوق، إذ يعترف الصندوق اعتماد هذه المعايير، حالما تنطبق، عندما تصبح سارية المفعول.

٦- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الوصف	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
أراضي	٤٩٨,٢٤٩,٦٧٥	-	٤٩٨,٢٤٩,٦٧٥
برج صحيفة اليوم	١٦٠,٥٥٩,٩٩٠	٩,٧٧٣,٨١٥	١٥٠,٧٨٦,١٧٥
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٩٧,٤٣٩,٨٥٧	٨,٤٢٤,٣٢٠	٨٩,٠١٥,٥٣٧
مستودع السلي	١٤٧,٥٣٤,٤٢٥	١٦,٥٧٢,٣١٩	١٣٠,٩٦٢,١٠٦
مجمع مارفيلا السكني	٤٩٢,٦٩٦,٨٣٨	٥٣,٣٤٩,٩٥٩	٤٣٩,٣٤٦,٨٧٩
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٠٥,٩٠٢,٥٦٤	١٩,٨٩٦,٤١٢	١٨٦,٠٠٦,١٥٢
مدرسة روض الجنان	١٩,٠١٦,٥٦٣	١,١٥٣,٠١٣	١٧,٨٦٣,٥٥٠
فندق عابر الياسمين	١٩,٨٧٠,٧٧١	٧١٠,١٥٧	١٩,١٦٠,٦١٤
برج المحكمة العمالية	٤٠,٦٧٠,٩٣٩	١,٤٥٣,٥٣٠	٣٩,٢١٧,٤٠٩
	١,٦٨١,٩٤١,٦٢٢	١١١,٣٣٣,٥٢٥	١,٥٧٠,٦٠٨,٠٩٧

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦- العقارات الاستثمارية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الوصف

التكلفة	الاستهلاك المتراكم	صافي القيمة الدفترية
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٤٩٩,٨٧١,٨٧٠	-	٤٩٩,٨٧١,٨٧٠
١٦٠,١٧٣,٩٥٥	٦,٤٠٦,٥٩٠	١٥٣,٧٦٧,٣٦٥
٩٨,٨١٧,٦٦٢	٥,٦١٣,٨٥٠	٩٣,٢٠٣,٨١٢
١٤٧,٥٣٤,٤٢٥	١١,٠٤٣,١٧٧	١٣٦,٤٩١,٢٤٨
٤٩٢,٦٩٦,٨٣٨	٣٥,٥٥٠,٤٢٨	٤٥٧,١٤٦,٤١٠
٢٠,٥٩٠,٢,٥٦٤	١٣,٢٥٨,٢٢٩	١٩٢,٦٤٤,٣٣٥
١٩,٠١٦,٥٦٣	٥٥٦,٩٦٤	١٨,٤٥٩,٥٩٩
١٩,٨٧٠,٧٧١	٨٦,٨٥٥	١٩,٧٨٣,٩١٦
٤٠,٦٧٠,٩٣٩	١٧٧,٧٧٠	٤٠,٤٩٣,١٦٩
١,٦٨٤,٥٥٥,٥٨٧	٧٢,٦٩٣,٨٦٣	١,٦١١,٨٦١,٧٢٤

أراضي

برج صحيفة اليوم

جامعة المعرفة للعلوم والتقنية

مستودع السلي

مجمع مارفيلا السكني

مجمع الفنار السكني والتجاري

مدرسة روض الجنان

فندق عابر الياسمين

برج المحكمة العمالية

الحركة في الحساب خلال السنة كانت على النحو التالي:

التكلفة

الرصيد في بداية السنة

إضافات خلال السنة

عكس التكلفة المرسلة (الإيضاح ١٤)

الرصيد في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم

الرصيد في بداية السنة

مصروف الاستهلاك للسنة

الرصيد في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية

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

٢-٦ تشتمل أراضي التملك الحر على أراضي المملوكة التي تم تشييد المباني عليها. استحوذ الصندوق على عقارات في الرياض والخبر والدمام تبلغ مساحتها الإجمالية ٣٨٧,٤٤٢,٣٩ متر مربع (٢٠١٩: ٣٨٧,٤٤٢,٣٩ متر مربع).

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦- العقارات الاستثمارية - تنمة

٣-٦ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

١-٣-٦ برج صحيفة اليوم

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

٢-٣-٦ جامعة المعرفة للعلوم والتقنية

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

٣-٣-٦ مستودع السلي

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

٤-٣-٦ مجمع مارفيلا السكني

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

٥-٣-٦ مجمع الفنار السكني والتجاري

هذا العقار هو مشروع متعدد الاستخدامات يتكون من وحدات سكنية وتجارية يقع في الركن الجنوبي الغربي من شارع الملك فيصل وشارع ١، داخل حي الروابي، بالخبر.

٦-٣-٦ مدرسة روض الجنان

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

٧-٣-٦ فندق عابر الياسمين

هذا العقار عبارة عن منشأة ضيافة ومشروع بيع بالتجزئة يقع في حي الياسمين، الرياض.

٨-٣-٦ برج المحكمة العمالية

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

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

طبقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على تقييمين يتم إعدادهما من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، ووفقاً للمتطلبات الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج الاستثمارات في العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجدت في القوائم المالية. ويغرض عرض المعلومات فقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه ولم يتم حسابها في دفاتر الصندوق.

صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين وهما شركة المكعبات البيضاء وشركة فاليو سترات. كما في تاريخ التقرير، كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	المقيّم الأول ريال سعودي	المقيّم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٣١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٨٨,٩٠٠,٠٠٠	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٢٨,٥٠٠,٠٠٠	٢٢٠,٧٠٠,٠٠٠	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠
مستودع السلي	٢٧٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٥,٣٠٠,٠٠٠	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠
مجمع مارفيلا السكني	٦٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٤٥,٢٠٠,٠٠٠	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٦٨,٣٠٠,٠٠٠	٢٥٩,٧٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
مدرسة روض الجنان	٣١,٢٥٠,٠٠٠	٣١,٠٠٠,٠٠٠	٣١,١٢٥,٠٠٠
فندق عابر الياسمين	٤٤,٢٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٢,١٠٠,٠٠٠
برج المحكمة العمالية	٧٧,٤٢٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٣,٧١٠,٠٠٠
	<u>١,٨٨٨,٦٧٠,٠٠٠</u>	<u>١,٧٩٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٨٣٩,٧٣٥,٠٠٠</u>

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

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

صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

١- فيما يلي بيان بالمكاسب غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناء على تقييم القيمة العادلة:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات	١,٨٤٤,١٧٠,٠٠٠	١,٨٣٩,٧٣٥,٠٠٠
ناقصاً: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٦)	١,٥٧٠,٦٠٨,٠٩٧	١,٦١١,٨٦١,٧٢٤
أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم القيمة العادلة	<u>٢٧٣,٥٦١,٩٠٣</u>	<u>٢٢٧,٨٧٣,٢٧٦</u>
الوحدات المصدرة	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠
حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناء على تقييم القيمة العادلة	<u>١,٧٣</u>	<u>١,٤٤</u>

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

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
صافي قيمة الموجودات بسعر التكلفة، كما هي موضحة في هذه القوائم المالية	١,٥٧٦,٤٥١,٠٦٦	١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥
مكاسب غير محققة على أساس تقييمات العقارات (الإيضاح ٧,١)	٢٧٣,٥٦١,٩٠٣	٢٢٧,٨٧٣,٢٧٦
صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة	<u>١,٨٥٠,٠١٢,٩٦٩</u>	<u>١,٧٦٥,٥٧١,٦٣١</u>

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

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بسعر التكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية	٩,٩٨	٩,٧٣
الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على حساب الأرباح غير المحققة بناء على تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ٧,١)	١,٧٣	١,٤٤
صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة	<u>١١,٧١</u>	<u>١١,١٧</u>

صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٨-	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٠٢٠	٢٠١٩
		ريال سعودي	ريال سعودي
	غير متداولة	٥٣,٣٩٠,٠٢٠	
	استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٨,١)		
	متداولة	١٤,٠٥٢,٢٦٢	-
	الاستثمار في الصناديق المشتركة (الملاحظة ٨,٢)		

١-٨ الاستثمار في شركات زميلة
يمثل هذا الاستثمار في ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (٢٠١٩: لا شيء) في صندوق الاستثمارات العقارية، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية تديره شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٩: لا شيء). يقع مقر العمل الرئيسي للصندوق في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يمتلك الصندوق ٤٢,٣٦٪ من صندوق الاستثمارات العقارية (٢٠١٩: لا شيء).

المكسب غير المحقق من هذا الاستثمار بلغ ٨٠,٣٩٠,٠٢٠ ريال سعودي عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: لا شيء).
٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - تنمة

٢-٨ الاستثمار في الصناديق المشتركة
يمثل هذا استثمار الصندوق في ١٣٨,٦٢٦,٤٩ وحدة (٢٠١٩: لا شيء) من صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي الذي تديره شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ١٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٩: لا شيء) وهو متداول بطبيعته.

بلغ المكسب غير المحقق من هذا الاستثمار ٥٢,٢٦٢ ريال سعودي عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: لا شيء).

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٢١,٩٤٦	٢١,٦٤٨
-	٧,١١٣,٥١١
٢١,٩٤٦	٧,١٣٥,١٥٩

مصاريف مدفوعة مقدماً
مدخلات ضريبة القيمة المضافة

صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٠- ذمم الإيجار المدينة

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

فيما يلي تحليل أعمار الذمم المدينة:

٢٠٢٠	٢٠١٩	أقل من ٣٠ يوماً
ريال سعودي	ريال سعودي	بين ٣١ إلى ٦٠ يوماً
٢١,١٥٤,٧٩٨	٢٣,٣٤٤,٠٤٣	بين ٦١ إلى ٩٠ يوماً
-	-	بين ٩١ إلى ١٢٠ يوماً
-	-	أكثر من ١٢٠ يوماً
١,٣٦٥,٧١٠	٢,١٣٤,٩٩٦	
٢٢,٥٢٠,٥٠٨	٢٥,٤٧٩,٠٣٩	

انخفاض القيمة والمخاطر الائتمانية

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

١١- النقدية وشبه النقدية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم الاحتفاظ بسبعة حسابات بنكية من أصل خمسة عشر لدى البنك السعودي الفرنسي تحت اسم الشركات ذات الأغراض الخاصة برصيد إجمالي قدره ١٨,٠٥٧,١٨٣ ريال سعودي (٢٠١٩: خمسة حسابات بنكية من أصل تسعة برصيد إجمالي قدره ٢٢,٤٠٨,٧٨٦ ريال سعودي).

١٢- القرض طويل الأجل والمصروفات المؤجلة

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

تتوفر التسهيلات والقرض المقابل لذلك حتى ١ أكتوبر ٢٠٢١ ويستحق سداؤه بالكامل في ٣١ يوليو ٢٠٢٣. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، قام الصندوق بسحب مبلغ ٥٧٣,١٢٢,٥٠٠ ريال سعودي (٢٠١٩: ١٢٧,٧٧٢,٥٠٠) من التسهيل.

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

صندوق جدوى ريت السعودية

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٢- القرض طويل الأجل والمصرفقات المؤجلة - تنمة

بلغت مصرفقات التمويل للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغًا وقدره ٥,٦١٤,٩٧٩ ريال سعودي (٢٠١٩: ١,٩٠٥,٤٥٦ ريال سعودي) والتي تظهر في قائمة الدخل الشامل.

تمت رسملة الرسوم التي يفرضها البنك مقابل خدمة القروض والبالغه ١,٠٪ من تسهيلات القرض، والتي تساوي ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي باعتبارها "مصرفقات مؤجلة" في قائمة المركز المالي ويتم إطفائها على مدى فترة القرض.

الحركة التي تمت على المصرفقات المؤجلة كانت كالتالي:

٢٠٢٠	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٧,١٠٠,٩٧٧	-
(١,٩٨٦,٩٧٠)	(٢,٨٩٩,٠٢٣)
٥,١١٤,٠٠٧	٧,١٠٠,٩٧٧

في بداية السنة

الإضافات خلال السنة

الإطفاء المحمل خلال السنة

في نهاية السنة

يتم عرض المصرفقات المؤجلة في بيان المركز المالي على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٣,١٣٢,٤٦٥	٥,١١٤,٠٠٧
١,٩٨١,٥٤٢	١,٩٨٦,٩٧٠
٥,١١٤,٠٠٧	٧,١٠٠,٩٧٧

الجزء غير المتداول

الجزء المتداول

١٣- المبالغ مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٩٩٦,٨٩٧	٩٧٩,١٠٩
٢٤٧,٣٢٠	٨٠,٦٥٨
٥٨,٨١٠	٤٩,٠٥٩
٣٢,٢٥٠	٦٨,٠٠١
-	٢٩,٦٦٤
-	٢١,٠٠٠
-	١٠,٠٠٠
١٠,٣٥٨	٦,٤٥٦
١,٣٤٥,٦٣٥	١,٢٤٣,٩٤٧

مخرجات ضريبة القيمة المضافة

أتعاب حفظ

أتعاب تقييم عقارات

أتعاب مهنية

أتعاب إدارية

أتعاب قانونية

أتعاب إشراف أعضاء مجلس الإدارة المستقلين

أخرى

صندوق جدوى ريت السعودية

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٤- مخصص مطالبات قانونية

٢٠٢٠	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٣,٠٠٠,٠٠٠	-
(٣,٠٠٠,٠٠٠)	٣,٠٠٠,٠٠٠
-	٣,٠٠٠,٠٠٠

في بداية السنة

الناتج خلال السنة

عكس المخصص

في نهاية السنة

خلال عام ٢٠١٩، تم إثبات مخصص بمبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بشأن دعوى قضائية مرفوعة ضد الصندوق فيما يتعلق بأحد العقارات الاستثمارية. خلال عام ٢٠٢٠، أغلقت المحكمة الدعوى رقم ٢٥٧٠ لسنة ١٤٤١ هـ وحكمت لصالح الصندوق لعدم اختصاص المحاكم التجارية نوعياً بنظر الدعوى، وبناءً عليه، ألغى الحكم.

١٥- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

١-١٥ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

٢٠٢٠	٢٠١٩	الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة
١٣,١٨٥,٧٢٢	١٣,٩٧٩,٩٤٧	شركة جدوى للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة
٨٨٥,٩٣٨	-	شركة جدوى للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب معاملة بشأن استحوذ على عقارات
-	٢١,٨٢٥	شركة جدوى للاستثمار	مدير الصندوق	مصرفقات مدفوعة نيابة عن الصندوق
١,٩٠٥,٤٥٦	٥,٦١٤,٩٧٩	شركة مجال التطوير العقاري	شركة ذات	مصرفقات تمويل
٩٠,١٢٥,٠٠٠	٣٨,١٩٦,٩٥٩	شركة عبد القادر المهيدب وأولاده	مالك وحدات	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية
١٤,٦٦٦,٦٦٧	-	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	مالك وحدات	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية
-	١٤,٠٥٢,٢٦٢	صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي	تابعة	الاستثمار في الصناديق المشتركة
-	٥٢,٢٦٢	صندوق الاستثمارات العقارية	زميلة	أرباح غير محققة
-	٥٣,٣٩٠,٠٢٠	صندوق الاستثمارات العقارية	زميلة	الاستثمار في صندوق استثمار عقاري خاص
-	٨٠,٣٩٠,٠٢٠	صندوق الاستثمارات العقارية	زميلة	أرباح غير محققة

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

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم تعد جامعة المعرفة للعلوم والتقنية تمتلك أي وحدات في الصندوق.

(أ) أتعاب الإدارة

في مقابل إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ٠,٠٧٥٪ من إجمالي صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق المحسوبة والمستحقة الدفع على أساس نصف سنوي بصورة متأخرة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يمتلك مدير الصندوق ٨,٩٤٤,٧٠٠ وحدة في الصندوق (٢٠١٩: ٨,٩٤٤,٧٠٠ وحدة).

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٥- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها - تنمة

٢-١٥ أرصدة الجهات ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة في نهاية السنة:

(أ) المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة

٢٠٢٠	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٢٢٣,٦٨٧	٢٠٨,٧٨٩
٧٢,٠١٢	٩١٩,٩٥٨
٦٦,٣٧٥	١,٢١٤,٨١٥
٣٦٢,٠٧٤	٢,٣٤٢,٨١٥

مالكو الوحدات - توزيعات أرباح غير مدفوعة
شركة جدوى للاستثمار
شركة مجالات التطوير العقاري

(ب) أتعاب الإدارة مستحقة الدفع

٢٠٢٠	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٧,٣٥٥,٥٠٧	٦,٦٦٤,٠٩٢

شركة جدوى للاستثمار

١٦- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٠	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٥٣٠,٢٤٨	٣٠٩,٠٦٣
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
٣٢١,٢٨٥	٣١٢,٩٧٥
٣٢٠,٠٠٠	٣٢٠,٠٠٠
٣٠٦,٧٨٢	١٧٠,٩٢٥
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
١٤٧,٧٩٠	١١٢,٣٤٥
١٤٥,٢٨٧	٥٣,٨٠١
١٣٦,٨٥٦	١٣٢,٨٧٠
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
١٢٧,٩٢٥	٩٢,٧٨٥
٢,٧٥٦,١٧٣	٢,٢٢٤,٧٦٤

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٧- قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

١٧-١ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية وذمم الإيجار المدينة والمدينون الآخرون، بينما تتكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة، وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع، والمصاريف مستحقة الدفع الأخرى والقرض طويل الأجل.

بسبب الطبيعة قصيرة الأجل لمعظم الأدوات المالية، فإن قيمها الدفترية تعتبر مماثلة لقيمها العادلة. بالنسبة للقرض طويل الأجل، لا تختلف القيمة العادلة له اختلافاً جوهرياً عن قيمته الدفترية حيث أن الفائدة المستحقة الدفع على القرض تكون مقاربة لسعر السوق الحالي.

يوضح الجدول التالي القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية، بما في ذلك مستوياتها في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٨)	١٤,٠٥٢,٢٦٢	٥٣,٣٩٠,٠٢٠	-	٥٤٤,٤٤٢,٢٨٢

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

لم تكن هناك انتقالات بين المستويات ٢، ١ و ٣ خلال الفترة المشمولة بالتقرير.

صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٧- قياس القيمة العادلة - تنمة

٢-١٧ الأدوات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصّل عنها:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مجمع مارفيلا 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
مستودع 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
	-	-	١,٨٨٤,١٧٠,٠٠٠	١,٨٨٤,١٧٠,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مجمع مارفيلا السكني	-	-	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠
برج صحيفة اليوم	-	-	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	-	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
مستودع السلي	-	-	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	-	-	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠
برج المحكمة العمالية	-	-	٧٣,٧١٠,٠٠٠	٧٣,٧١٠,٠٠٠
فندق عابر الياسمين	-	-	٤٢,١٠٠,٠٠٠	٤٢,١٠٠,٠٠٠
مدرسة روض الجنان	-	-	٣١,١٢٥,٠٠٠	٣١,١٢٥,٠٠٠
	-	-	١,٨٣٩,٧٣٥,٠٠٠	١,٨٣٩,٧٣٥,٠٠٠

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

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

تم تقويم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل فاليو سترات، والمكعبات البيضاء كما تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٨، وهما مقيّمين مستقلين معتمدين بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها.

صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٧- قياس القيمة العادلة - تنمة

٢-١٧ الأدوات غير المالية - تنمة

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

الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

الوصف	نهج التقييم	الافتراضات الرئيسية
المقيم: فاليو سترات		
برج صحيفة اليوم	رسملة الدخل	معدل الرسملة
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	رسملة الدخل	معدل الرسملة
مستودع السلي	رسملة الدخل	معدل الرسملة
مجمع مارفيلا السكني	رسملة الدخل	معدل الرسملة
مجمع الفنار السكني والتجاري	رسملة الدخل	معدل الرسملة
مدرسة روض الجنان	رسملة الدخل	معدل الرسملة
فندق عابر الياسمين	رسملة الدخل	معدل الرسملة
برج المحكمة العمالية	رسملة الدخل	معدل الرسملة
الوصف	نهج التقييم	الافتراضات الرئيسية
المقيم: المكعبات البيضاء		
برج صحيفة اليوم	رسملة الدخل	معدل الرسملة
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	رسملة الدخل	معدل الرسملة
مستودع السلي	رسملة الدخل	معدل الرسملة
مجمع مارفيلا السكني	رسملة الدخل	معدل الرسملة
مجمع الفنار السكني والتجاري	رسملة الدخل	معدل الرسملة
مدرسة روض الجنان	رسملة الدخل	معدل الرسملة
فندق عابر الياسمين	رسملة الدخل	معدل الرسملة
برج المحكمة العمالية	رسملة الدخل	معدل الرسملة

١٨- عقود الإيجار التشغيلي

فيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
أقل من سنة واحدة	٤٩,٧٤٨,٤٥٢	٥١,٩٦٣,١٩٢
بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات	١٨٩,٣٨٨,٠٢١	١٩١,٣٧٩,٥٤٣
بعد خمس سنوات	٢٤٤,٥٢٢,٩٤٨	٢٦٣,٩٠٤,٣٨٤
	٤٨٣,٦٥٩,٤٢١	٥٠٧,٢٤٧,١١٩

صندوق جدوى ريت السعودية

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٨- عقود الإيجار التشغيلي - تمة

أبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجرين بشأن مساحات في عقاراته الاستثمارية. عادة ما تكون فترة الإيجار الأولية ما بين ثلاث سنوات و ٢٠ سنة. تنص شروط عقود الإيجار بشكل عام على أن يدفع المستأجر الإيجار الأساسي، مع وجود أحكام بشأن الزيادة التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار. بلغت إيرادات الصندوق المعترف بها من الإيجار خلال السنة ١٦٠,٦٢٨,١٣٦ ريال سعودي (٢٠١٩: ١٣٣,٧٣٣,٨٨٨ ريال سعودي).

١٩- إدارة المخاطر المالية

تعرض أنشطة الصندوق لعدد من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر العقارات.

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

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

١٩-١ مخاطر السوق

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

مخاطر أسعار الفائدة

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

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

إن الزيادة / النقص في سعر الفائدة بنسبة ١٪، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، من شأنه أن يؤدي إلى زيادة / انخفاض إجمالي الدخل الشامل للصندوق بمبلغ ١,٦٥٦,٣٩٥ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٤٠٩,٢١٢ ريال سعودي).

١٩-٢ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسارة المالية للصندوق إذا فشل العميل أو الطرف المقابل لأداة مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية.

يقترّب الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان المطبقة على الصندوق مع القيمة الدفترية للأصول المالية كما هو مبين في هذه القوائم المالية.

كما في نهاية السنة، يكون لدى الصندوق نقدية وشبه نقدية، ودمم إيجار مدينة والمدينون الآخرون، بوصفها موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. تم إثبات شبه النقدية بالقيمة العادلة.

صندوق جدوى ريت السعودية

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٩- إدارة المخاطر المالية - تمة

١٩-٢ مخاطر الائتمان - تمة

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

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

١٩-٣ مخاطر السيولة

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	تحت الطلب ريال سعودي	أقل من ٣ شهور ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهراً ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
-	-	-	٥٧٣,١٢٢,٥٠٠	٥٧٣,١٢٢,٥٠٠
٢٩٥,٦٩٩	٦٦,٣٧٥	-	٣٦٢,٠٧٤	٦٦٢,١٧٤
-	٧,٣٥٥,٥٠٧	-	٧,٣٥٥,٥٠٧	١٤,٧١١,٠١٤
-	١,٣٤٥,٦٣٥	-	١,٣٤٥,٦٣٥	٢,٧٥٦,٦٤٩
٢٩٥,٦٩٩	٨,٧٦٧,٥١٧	٥٧٣,١٢٢,٥٠٠	٥٨٢,١٨٥,٧١٦	١,٥٥١,٥٠٤

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	تحت الطلب ريال سعودي	أقل من ٣ شهور ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهراً ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
-	-	-	١٢٧,٧٧٢,٥٠٠	١٢٧,٧٧٢,٥٠٠
١,١٢٨,٧٤٧	١,٢١٤,٠٦٨	-	٢,٣٤٢,٨١٥	٣,٤٧١,٥٢٧
-	٦,٦٦٤,٠٩٢	-	٦,٦٦٤,٠٩٢	١٣,١٣٥,٦١٩
-	١,٢٤٣,٩٤٧	-	١,٢٤٣,٩٤٧	٢,٤٨٩,٥٦٦
١,١٢٨,٧٤٧	٩,١٢٢,١٠٧	١٢٧,٧٧٢,٥٠٠	١٣٨,٠٢٣,٣٥٤	١٤٨,٩٧٤,٦٠٨

صندوق جدوى ريت السعودية

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٩- إدارة المخاطر المالية – تنمة

٤-١٩ مخاطر العقارات

مخاطر العقارات تتمثل في المخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للصندوق. حددت إدارة الصندوق أن المخاطر تتمثل في أن المستأجر قد يصبح عاجزًا عن الدفع مما يتسبب في خسارة كبيرة في إيرادات الإيجار وانخفاض في قيمة الممتلكات المرتبطة به. ولتقليل هذه المخاطر، يقوم الصندوق بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين ويقرر المستوى المناسب للضمان المطلوب عن طريق سندات أمر.

٢٠- القطاعات التشغيلية

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

٢١- توزيعات الأرباح

في ١٣ يناير ٢٠٢٠، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٩ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٣٠,٠٢٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقًا لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

في ٤ مايو ٢٠٢٠، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يناير ٢٠٢٠ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٠ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقًا لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

٢١- توزيعات الأرباح - تنمة

في ٢٨ يوليو ٢٠٢٠، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أبريل ٢٠١٩ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقًا لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

في ٢ نوفمبر ٢٠٢٠، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يوليو ٢٠٢٠ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقًا لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

٢٢- التغييرات في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، أجرى مدير الصندوق بعض التغييرات على شروط وأحكام الصندوق. تم تعديل قسم سياسة تركيز الاستثمار ليشمل الاستثمار في وحدات صناديق الاستثمار، المرخصة من قبل الهيئة العامة لسوق المال، والتي تستثمر في قطاع العقارات ويديرها مدير الصندوق أو أي شخص آخر مرخص له من قبل الهيئة بغرض توسيع مجموعة الاستثمار في الصندوق وتحقيق عوائد أفضل للمستثمرين.

٢٣- أثر جائحة كوفيد-١٩

في بداية عام ٢٠٢٠، تأكد وجود مرض فيروس كورونا ("كوفيد-١٩") الذي انتشر في جميع أنحاء العالم متسببًا في اضطراب الأنشطة التجارية والاقتصادية. بناءً عليه، تلقى الصندوق في ٢١ أبريل ٢٠٢٠ عددًا من الطلبات من بعض المستأجرين لتقديم امتياز على الإيجارات المستحقة حتى انتهاء الإجراءات الاحترازية المطبقة لاحتواء تفشي فيروس كورونا المستجد بهدف حماية المواطنين والمقيمين من خلال إغلاق المجمعات التجارية حتى إشعار آخر بالإضافة إلى حظر التجول الكامل. يقوم مدير الصندوق بتقييم هذه الطلبات على أساس كل حالة على حدة مع مراعاة الإجراءات النظامية والتعاقدية بطريقة تحمي مصالح مالكي الوحدات على كل من المدى القصير والطويل.

٣١

صندوق جدوى ريت السعودية

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٣- أثر جائحة كوفيد-١٩ - تنمة

بناءً عليه، نجح مدير الصندوق في تلبية الطلبات وخفض الإيجار لأربعة من عقاراته. بلغ تأثير امتياز الإيجار على عوائد الإيجار من العقارات الاستثمارية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٥,٣٣٥,٢٠٨ ريال سعودي.

هذا، ويواصل الصندوق تحديد صافي قيم الأصول بالوتيرة المنصوص عليها في وثائق العرض، مع تطبيق سياسات التقييم بصفة مستمرة وبحيث يعكس ظروف السوق السائدة. عند تحديد تقييمات العقارات الاستثمارية اعتبارًا من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، نظر الصندوق في التأثير المحتمل (استنادًا) إلى أفضل المعلومات المتاحة) لحالات الشكوك التي تسببها جائحة كوفيد-١٩ وأخذ في الاعتبار التدابير الاقتصادية وإجراءات التخفيف التي يتعين عليه تقديمها إلى المستأجرين.

أي تغييرات يتم إجراؤها على التقييمات لتقدير التأثير الإجمالي لجائحة كوفيد-١٩ تخضع لمستويات مرتفعة للغاية من الشكوك، حيث لا يتوفر حاليًا سوى القليل من المعلومات الاستشرافية المعقولة والمدعومة بالأدلة والتي يمكن أن تستند إليها هذه التغييرات.

كما هو الحال مع أي تنبؤات اقتصادية، فإن التوقعات واحتمالات الحدوث تخضع لدرجة عالية من الشك المتأصل ومن ثم فقد تختلف النتائج الفعلية اختلافًا كبيرًا عن تلك المتوقعة. ستواصل الإدارة مراقبة الوضع، وأي تغييرات ضرورية سيتم إيرادها في الفترات المشمولة بالتقارير المستقبلية.

٢٤- الأحداث اللاحقة

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

كما في ٣ مارس ٢٠٢١، وافق مجلس الإدارة على التغيير المقترح في إجمالي قيمة أصول الصندوق والذي يعترف مدير الصندوق تقديمه إلى هيئة السوق المالية وتداول فيما يتعلق بالاستحواذ على العقارات المستهدفة (تجاري ومكتبي) من قبل الصندوق. سيتم زيادة إجمالي قيمة الأصول بمبلغ ٣٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من خلال قبول الاشتراكات العينية والتقدية، بعد الحصول على الموافقات اللازمة للاستحواذ على العقار المستهدف.

كما وقع الصندوق بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢١ اتفاقية بيع وشراء لعقار الرياض بوليفارد بمبلغ ٣٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. سيتم تمويل الشراء عن طريق زيادة القيمة الإجمالية للأصول في الصندوق إلى ٣٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، بقبول مساهمة عينية من بائع العقار بمبلغ ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى إصدار وحدات نقدية إضافية في الصندوق بقيمة ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، والتي ستمول شراء الممتلكات وضريبة نقل العقارات وتكاليف الاستحواذ.

٢٥- أرقام المقارنة والافصاحات

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة والإفصاحات للسنة السابقة لتتوافق مع العرض التقديمي لعام ٢٠٢٠. إعادة التصنيف الرئيسية تمت على النحو التالي:

معاد تصنيفها من	معاد تصنيفها الي	القيمة
مصاريف مؤجلة – الجزء غير المتداول	مصاريف مؤجلة – الجزء المتداول	١,٩٨٦,٩٧٠

٢٦- آخر يوم تقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٢٧- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للصندوق من قبل مجلس الصندوق بتاريخ ١٦ شعبان ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٩ مارس ٢٠٢١).

٣٢

reit.jadwa.com

A decorative graphic consisting of several overlapping triangles in various shades of brown and tan, creating a complex geometric pattern. The triangles are arranged in a way that they appear to be layered, with some pointing towards the center and others pointing outwards. The overall effect is a modern, abstract design.