

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

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

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 بعدل 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 بإسم 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 المهني، 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.

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمور المراجعة الرئيسي
بالنسبة للانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بإجراءات المراجعة التالية:	تقييم العقارات الاستثمارية يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من أراضي ومباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.
- قمنا بتقييم أوراق الاعتماد والاستقلالية والمؤهلات المهنية والكفاءة والخبرات المهنية لدى مثمني الصندوق، وتأكدنا كذلك من اعتماد المقيمين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم):	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 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) - تنمة

أمور المراجعة الرئيسية - تنمة

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>- أجرينا مطابقة لمتوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما هي موضحة في القوائم المالية المرفقة، بتقارير المقيمين الخارجيين؛</p> <p>- 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</p> <p>- كذلك راجعنا مدى كفاية الإفصاحات عن العقارات الاستثمارية المدرجة في القوائم المالية المرفقة.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>جرى الإفصاح عن سياسات الصندوق الخاصة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح رقم ٥، ١، وجرى تضمين الإفصاحات ذات الصلة والمتعلقة بأمور المراجعة الرئيسية المذكورة أعلاه في الإيضاحين رقم ٦ و٧ بالقوائم المالية المرفقة.</p>

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 نبدي 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) - تنمة

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 ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقويم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية 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 وتقويم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية سواءً 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 إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، 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.

تقرير المراجع المستقل

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية - تنمة

- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- 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 ايضاح ٢ في القوائم المالية المرفقة.

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون




صالح عبد الله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ١٦ شعبان ١٤٤٢ هـ
(٢٩ مارس ٢٠٢١)

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

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

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

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

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
ريال سعودي	ريال سعودي		
١٣٣,٧٣٣,٨٨٨	١٣٦,٦٢٨,١٦٠	١٨	الدخل
-	٨٠,٤٤٢,٢٨٢	٨	إيرادات أيجار من عقارات استثمارية
١٣٣,٧٣٣,٨٨٨	٢١٧,٠٧٠,٤٤٢		أرباح غير محققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣٦,٨٦٩,٤٣٠)	(٣٨,٦٣٩,٦٦٢)	٦	المصاريف
(١٣,١٨٥,٧٢٢)	(١٣,٩٧٩,٩٤٧)	١٥	استهلاك
(٢,٨٩٩,٠٢٣)	(١,٩٨٦,٩٧٠)	١٢	أتعاب إدارة
(٢,٢٢٤,٧٦٤)	(٢,٧٥٦,١٧٣)	١٦	إطفاء مصروفات مؤجلة
			مصاريف عمومية وإدارية
(٥٥,١٧٨,٩٣٩)	(٥٧,٣٦٢,٧٥٢)		
٧٨,٥٥٤,٩٤٩	١٥٩,٧٠٧,٦٩٠		الربح التشغيلي
(١,٩٠٥,٤٥٦)	(٥,٦١٤,٩٧٩)	١٥,١٢	تكاليف تمويل
٧٦,٦٤٩,٤٩٣	١٥٤,٠٩٢,٧١١		صافي دخل السنة
-	-		دخل شامل آخر
٧٦,٦٤٩,٤٩٣	١٥٤,٠٩٢,٧١١		إجمالي الدخل الشامل

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

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

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٧٦,٦٤٩,٤٩٣	١٥٤,٠٩٢,٧١١		الأنشطة التشغيلية
			صافي دخل السنة
			التعديلات على البنود غير النقدية والبنود الأخرى:
٣٦,٨٦٩,٤٣٠	٣٨,٦٣٩,٦٦٢	٦	استهلاك
٢,٨٩٩,٠٢٣	١,٩٨٦,٩٧٠	١٢	إطفاء مصروفات مؤجلة
١,٩٠٥,٤٥٦	٥,٦١٤,٩٧٩	١٥,١٢	تكاليف تمويل
-	(٨٠,٤٤٢,٢٨٢)	٨	أرباح غير محققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١٨,٣٢٣,٤٠٢	١١٩,٨٩٢,٠٤٠		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٣,٢١٠,٩٥٧	٧,١١٣,٢١٣		مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
١,١٠٣,٦٥١	٢,٩٥٨,٥٣١		ذمم إيجار مدينة
-	(٣٨٤,٠٣٤)		مدينون آخرون
١,٠٦٩,٣٠٦	(٨٣٣,٠٤٨)		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢,٢٦٧,٩٤٣	٧٢٣,٠١٣		دخل إيجار غير مكتسب
٤٤,٩٣٩	٦٩١,٤١٥		أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٩٤٧,٩٥٢	١٠١,٦٨٨		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٢٦,٩٦٨,١٥٠	١٣٠,٢٦٢,٨١٨		
(٦٩١,٣٨٨)	(٦,٧٦٢,٦٧٢)		تكاليف تمويل مدفوعة
١٢٦,٢٧٦,٧٦٢	١٢٣,٥٠٠,١٤٦		صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية
			النشاطات الاستثمارية
-	(٤٦٤,٠٠٠,٠٠٠)	٨	مدفوعات الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٢١,٣٣٥,٩٣٧)	(٣٨٦,٠٣٥)	٦	إضافة إلى العقارات الاستثمارية
(١٢١,٣٣٥,٩٣٧)	(٤٦٤,٣٨٦,٠٣٥)		صافي النقدية المستخدمة في النشاطات الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
١٢٧,٧٧٢,٥٠٠	٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢	متحصلات قرض طويل الأجل
(١١٣,٧٦٠,٠٠٠)	(١١٥,٣٤٠,٠٠٠)	٢١	توزيعات حصص الأرباح
(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	١٢	مصروفات مؤجلة
-	(٤,٦٥٠,٠٠٠)	١٢	سداد قرض
٤,٠١٢,٥٠٠	٣٣٠,٠١٠,٠٠٠		صافي النقدية من الأنشطة التمويلية
٨,٩٥٣,٣٢٥	(١٠,٨٧٥,٨٨٩)		صافي (النقص) الزيادة في النقدية وشبه النقدية
٢٠,٤٥٩,٤٢٨	٢٩,٤١٢,٧٥٣		النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٢٩,٤١٢,٧٥٣	١٨,٥٣٦,٨٦٤		النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة
			المعاملات غير النقدية
(٣,٠٠٠,٠٠٠)	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٤.٦	عكس (مخصص) المطالبات القانونية على العقارات الاستثمارية

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

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
ريال سعودي	ريال سعودي		
١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢	١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥		صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية السنة
			الدخل الشامل
٧٦,٦٤٩,٤٩٣	١٥٤,٠٩٢,٧١١		صافي دخل السنة
-	-		دخل شامل آخر للسنة
٧٦,٦٤٩,٤٩٣	١٥٤,٠٩٢,٧١١		إجمالي الدخل الشامل للسنة
(١١٣,٧٦٠,٠٠٠)	(١١٥,٣٤٠,٠٠٠)	٢١	توزيعات حصص الأرباح
١,٥٣٧,٦٩٨,٣٥٥	١,٥٧٦,٤٥١,٠٦٦		صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية السنة

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 للتتمديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

تتم إدارة الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٣٧-٦٠٣٤٠٠٠ ("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 البيضاء.

٢- اللائحة النظامية

يخضع الصندوق لللائحة 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 ٢-١١٥-٢٠١٨ في ١٣ صفر ١٤٤٠هـ (الموافق ٢٢ أكتوبر ٢٠١٨)، والتي تبين المتطلبات التي يتعين على 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.

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

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

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 والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

خلال دورة الأعمال العادية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إثبات مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي تتم فيها مراجعة التقديرات وأي فترات مستقبلية متأثرة بهذه التقديرات. فيما يلي الأحكام والتقديرات 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 للتقرير المالي رقم ١٠.

الافتراضات وعدم التأكد 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 لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير مالي. يعكس قياس خسائر الائتمان المتوقعة:

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة

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

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 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 بموجبية 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 تنعكس 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، وتُسند 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.

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

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

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. وتعدل 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.

٥-٤-٤ المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

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

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

تتضمن المطلوبات المالية للصندوق على المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات الاخرى وقرض طويل الأجل.

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٥-٤-٥ عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يجرى الصندوق تقيماً 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 إلا 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 المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى 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 المطلوبات في آن واحد.

٥-٥ المخصصات

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

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 المقدمة، فيتم إثبات دخل إيجار غير مستحق.

تقاس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. تظهر المبالغ المفصح 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 عقوداً 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 للنقود.

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.

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 المصدرة في نهاية السنة.

١٠-٥ الوحدات المصدرة

لدى الصندوق وحدات مصدرة. 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 نقدا 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 حصص 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:

تاريخ السريان

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

التعديلات على المعايير

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ - تعريف الأعمال

تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨ - تعريف الأثر الجوهري

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.

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

١٤-٥ المعايير، والتعديلات والتفسيرات الجديدة سارية المفعول بعد ١ يناير ٢٠٢٠ ولم يتم تطبيقها سابقاً. 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
المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ - عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣
(تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩، ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩، والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٧، ٤، و١٦) - إصلاحات مؤشر سعر الفائدة --- المرحلة ٢	١ يناير ٢٠٢١
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 ٢٠٢٢
تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	١ يناير ٢٠٢٣

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

٦- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

وصف	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
	<u>١,٦٨١,٩٤١,٦٢٢</u>	<u>١١١,٣٣٣,٥٢٥</u>	<u>١,٥٧٠,٦٠٨,٠٩٧</u>

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦- العقارات الاستثمارية - تنمة

وصف	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	صافي القيمة الدفترية
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
أراضي	٤٩٩,٨٧١,٨٧٠	-	٤٩٩,٨٧١,٨٧٠
برج صحيفة اليوم	١٦٠,١٧٣,٩٥٥	٦,٤٠٦,٥٩٠	١٥٣,٧٦٧,٣٦٥
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٩٨,٨١٧,٦٦٢	٥,٦١٣,٨٥٠	٩٣,٢٠٣,٨١٢
مستودع السلي	١٤٧,٥٣٤,٤٢٥	١١,٠٤٣,١٧٧	١٣٦,٤٩١,٢٤٨
مجمع مارفيلا السكني	٤٩٢,٦٩٦,٨٣٨	٣٥,٥٥٠,٤٢٨	٤٥٧,١٤٦,٤١٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٠٥,٩٠٢,٥٦٤	١٣,٢٥٨,٢٢٩	١٩٢,٦٤٤,٣٣٥
مدرسة روض الجنان	١٩,٠١٦,٥٦٣	٥٥٦,٩٦٤	١٨,٤٥٩,٥٩٩
فندق عابر الياسمين	١٩,٨٧٠,٧٧١	٨٦,٨٥٥	١٩,٧٨٣,٩١٦
برج المحكمة العمالية	٤٠,٦٧٠,٩٣٩	١٧٧,٧٧٠	٤٠,٤٩٣,١٦٩
	<u>١,٦٨٤,٥٥٥,٥٨٧</u>	<u>٧٢,٦٩٣,٨٦٣</u>	<u>١,٦١١,٨٦١,٧٢٤</u>

الحركة في الحساب خلال السنة كانت على النحو التالي:

التكلفة	٢٠٢٠	٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	١,٦٨٤,٥٥٥,٥٨٧	١,٥٦٠,٢١٩,٦٥٠
إضافات خلال السنة	٣٨٦,٠٣٥	١٢٤,٣٣٥,٩٣٧
عكس التكلفة المرسمة (الإيضاح ١٤)	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	-
الرصيد في نهاية السنة	<u>١,٦٨١,٩٤١,٦٢٢</u>	<u>١,٦٨٤,٥٥٥,٥٨٧</u>
الاستهلاك المتراكم		
الرصيد في بداية السنة	٧٢,٦٩٣,٨٦٣	٣٥,٨٢٤,٤٣٣
مصروف الاستهلاك للسنة	٣٨,٦٣٩,٦٦٢	٣٦,٨٦٩,٤٣٠
الرصيد في نهاية السنة	<u>١١١,٣٣٣,٥٢٥</u>	<u>٧٢,٦٩٣,٨٦٣</u>
صافي القيمة الدفترية	<u>١,٥٧٠,٦٠٨,٠٩٧</u>	<u>١,٦١١,٨٦١,٧٢٤</u>

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).

٦- العقارات الاستثمارية - تنمة

٣-٦ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

١-٣-٦ برج صحيفة اليوم

هذا العقار عبارة عن برج مكثي 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، بالرياض.

٨-٣-٦ برج المحكمة العمالية

هذا العقار عبارة عن برج مكثي 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. وبغرض عرض المعلومات فقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه ولم يتم حسابها في دفاتر الصندوق.

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 الممكعبات البيضاء وشركة فاليو سترات. كما في تاريخ التقرير، كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
	٥٣٠,٣٩٠,٠٢٠	غير متداولة استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٨,١)
	١٤,٠٥٢,٢٦٢	متداولة الاستثمار في الصناديق المشتركة (الملاحظة ٨,٢)
-		

١٨- 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 - تمة

٢٨- 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 ١٤,٠٠٠,٠٠٠ 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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢١,٦٤٨	٢١,٩٤٦	مصاريف مدفوعة مقدماً
٧,١١٣,٥١١	-	مدخلات ضريبة القيمة المضافة
٧,١٣٥,١٥٩	٢١,٩٤٦	

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:

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

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 والمصرفيات 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.

١٢- القرض طويل الأجل والمصرفيات المؤجلة - تنمة

بلغت مصرفيات التمويل للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغاً 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 والبالغة ١,٠٪ من تسهيلات القرض، والتي تساوي ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي باعتبارها "مصرفيات مؤجلة" في قائمة المركز المالي ويتم إطفائها على مدى فترة القرض.

الحركة التي تمت على المصرفيات المؤجلة كانت كالتالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٧,١٠٠,٩٧٧	في بداية السنة
١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	الإضافات خلال السنة
(٢,٨٩٩,٠٢٣)	(١,٩٨٦,٩٧٠)	الإطفاء المحمل خلال السنة
<u>٧,١٠٠,٩٧٧</u>	<u>٥,١١٤,٠٠٧</u>	في نهاية السنة

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥,١١٤,٠٠٧	٣,١٣٢,٤٦٥	الجزء غير المتداول
١,٩٨٦,٩٧٠	١,٩٨١,٥٤٢	الجزء المتداول
<u>٧,١٠٠,٩٧٧</u>	<u>٥,١١٤,٠٠٧</u>	

١٣- المبالغ مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٧٩,١٠٩	٩٩٦,٨٩٧	مخرجات ضريبة القيمة المضافة
٨٠,٦٥٨	٢٤٧,٣٢٠	أتعاب حفظ
٤٩,٠٥٩	٥٨,٨١٠	أتعاب تقييم عقارات
٦٨,٠٠١	٣٢,٢٥٠	أتعاب مهنية
٢٩,٦٦٤	-	أتعاب إدارية
٢١,٠٠٠	-	أتعاب قانونية
١٠,٠٠٠	-	أتعاب إشراف أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
٦,٤٥٦	١٠,٣٥٨	أخرى
<u>١,٢٤٣,٩٤٧</u>	<u>١,٣٤٥,٦٣٥</u>	

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٤- مخصص مطالبات قانونية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٣,٠٠٠,٠٠٠	في بداية السنة
٣,٠٠٠,٠٠٠	-	الناتج خلال السنة
-	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	عكس المخصص
٣,٠٠٠,٠٠٠	-	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، ألغي الحكم.

١٥- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

١٥-١ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الجهة ذات العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي			
١٣,١٨٥,٧٢٢	١٣,٩٧٩,٩٤٧	أتعاب إدارة	مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
٨٨٥,٩٣٨	-	أتعاب معاملة بشأن استحواذ على عقارات		
-	٢١,٨٢٥	مصروفات مدفوعة نيابة عن الصندوق		
١,٩٠٥,٤٥٦	٥,٦١٤,٩٧٩	مصروفات تمويل	شركة ذات أغراض خاصة	شركة مجالات التطوير العقاري
٩٠,١٢٥,٠٠٠	٣٨,١٩٦,٩٥٩	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية	مالك وحدات	شركة عبد القادر المهيدب وأولاده
١٤,٦٦٦,٦٦٧	-	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية	مالك وحدات	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
-	١٤,٠٥٢,٢٦٢	الاستثمار في الصناديق المشتركة	تابعة	صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي
-	٥٢,٢٦٢	أرباح غير محققة		
-	٥٣٠,٣٩٠,٠٢٠	الاستثمار في صندوق استثمار عقاري خاص	زميلة	صندوق الاستثمارات العقارية
-	٨٠,٣٩٠,٠٢٠	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 ٠,٧٥٪ 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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٠٨,٧٨٩	٢٢٣,٦٨٧	مالكو الوحدات - توزيعات أرباح غير مدفوعة
٩١٩,٩٥٨	٧٢,٠١٢	شركة جدوى للاستثمار
١,٢١٤,٨١٥	٦٦,٣٧٥	شركة مجالات التطوير العقاري
<u>٢,٣٤٢,٨١٥</u>	<u>٣٦٢,٠٧٤</u>	

(ب) أتعاب الإدارة مستحقة الدفع

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦,٦٦٤,٠٩٢	٧,٣٥٥,٥٠٧	شركة جدوى للاستثمار

١٦- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٠٩,٠٦٣	٥٣٠,٢٤٨	ضريبة غير مباشرة
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	أتعاب التسجيل
٣١٢,٩٧٥	٣٢١,٢٨٥	أتعاب مهنية
٣٢٠,٠٠٠	٣٢٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
١٧٠,٩٢٥	٣٠٦,٧٨٢	تأمين
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	أتعاب الإدراج في تداول
١١٢,٣٤٥	١٤٧,٧٩٠	أتعاب تقييم ممتلكات
٥٣,٨٠١	١٤٥,٢٨٧	أتعاب قانونية
١٣٢,٨٧٠	١٣٦,٨٥٦	أتعاب إدارية
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	أتعاب إشراف أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (أ)
٩٢,٧٨٥	١٢٧,٩٢٥	أخرى
<u>٢,٢٢٤,٧٦٤</u>	<u>٢,٧٥٦,١٧٣</u>	

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

١٧- قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداه 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 ودمم 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	٥٣٠,٣٩٠,٠٢٠	-	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 ١، ٢ 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 حينما 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.

١٧- قياس القيمة العادلة - تنمة

٢-١٧ الأدوات غير المالية - تنمة

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لمعايير التقييم الخاصة بالمعهد الملكي للمقيمين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة حديثاً عن مجلس معايير التقييم الدولي، والتي تطبقها الهيئة السعودية للمقيمين 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:

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

١٨- عقود الإيجار التشغيلي

فيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلي:

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

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 وفلسفة إدارة المخاطر العامة، وهو ملزم باتخاذ إجراءات لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار.

١٩-١ مخاطر السوق

يخضع الصندوق للظروف العامة للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، والذي يتأثر في حد ذاته بعدة عوامل 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 سيبور 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.

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 للذمم الإيجار المدينة حيث تتوقع الإدارة أن تكون الذمم المدينة قابلة للاسترداد بالكامل.

٣-١٩ 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
قرض طويل الأجل	-	-	٥٧٣,١٢٢,٥٠٠	٥٧٣,١٢٢,٥٠٠
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٢٩٥,٦٩٩	٦٦,٣٧٥	-	٣٦٢,٠٧٤
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	-	٧,٣٥٥,٥٠٧	-	٧,٣٥٥,٥٠٧
مصاريف مستحقة الدفع	-	١,٣٤٥,٦٣٥	-	١,٣٤٥,٦٣٥
	<u>٢٩٥,٦٩٩</u>	<u>٨,٧٦٧,٥١٧</u>	<u>٥٧٣,١٢٢,٥٠٠</u>	<u>٥٨٢,١٨٥,٧١٦</u>

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	تحت الطلب ريال سعودي	أقل من ٣ شهور ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهراً ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
قرض طويل الأجل	-	-	١٢٧,٧٧٢,٥٠٠	١٢٧,٧٧٢,٥٠٠
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١,١٢٨,٧٤٧	١,٢١٤,٠٦٨	-	٢,٣٤٢,٨١٥
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	-	٦,٦٦٤,٠٩٢	-	٦,٦٦٤,٠٩٢
مصاريف مستحقة الدفع	-	١,٢٤٣,٩٤٧	-	١,٢٤٣,٩٤٧
	<u>١,١٢٨,٧٤٧</u>	<u>٩,١٢٢,١٠٧</u>	<u>١٢٧,٧٧٢,٥٠٠</u>	<u>١٣٨,٠٢٣,٣٥٤</u>

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 عاجزاً 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 وفقاً 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 وفقاً 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 وفقاً 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 وفقاً 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 متسبباً في اضطراب الأنشطة التجارية والاقتصادية. بناءً عليه، تلقى الصندوق في ٢١ أبريل ٢٠٢٠ عدداً 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.

٢٣- أئرجائحة 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 اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، نظر الصندوق في التأثير المحتمل (استناداً 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 حالياً 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 اختلافاً كبيراً 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 يعتزم مدير الصندوق تقديمه إلى هيئة السوق المالية وتداول فيما يتعلق بالاستحواذ على العقارات المستهدفة (تجاري ومكثبي) من قبل الصندوق. سيتم زيادة إجمالي قيمة الأصول بمبلغ ٣٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من خلال قبول الاشتراكات العينية والنقدية، 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 والافصاحات للسنة السابقة لتتوافق مع العرض التقديمي لعام ٢٠٢٠. إعادة التصنيف الرئيسية تمت على النحو التالي:

معاد تصنيفها من	معاد تصنيفها إلى	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).