

صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
القوائم المالية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية
٣٠ يونيو ٢٠١٩

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

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، وقوائم الدخل الشامل والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠١٩، وملخصًا بالسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى، إن إدارة الصندوق مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها بشكل عادل وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إظهار نتيجة فحص هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

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

نتيجة الفحص

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

عن اللحد واليحيى محاسبين قانونيين


صالح عبد الله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)



الرياض: ١٨ ذو الحجة ١٤٤٠ هـ
(١٩ أغسطس ٢٠١٩)

صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مدققة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
١,٥٢٤,٣٩٥,٢١٧	١,٥٤٢,٥٦٧,٢٧٩	٥ عقارات استثمارية
-	٨,٠٩٩,٨٩١	٨ تكاليف مؤجلة
١,٥٢٤,٣٩٥,٢١٧	١,٥٤٠,١٨٦,٨٥٩	
		الموجودات المتداولة
٢٦,٥٨٢,٦٩٠	٢٣,٥٦٢,٢٣١	٧ ذمم إيجار متبينة
١٠,٣٤٦,١١٦	٢٣٢,٠٣٤	مصاريف مدفوعة مقدما و موجودات أخرى
٢٠,٤٥٩,٤٧٨	١٦,٧٠٧,٠٠٨	٧ النقد وما في حكم النقد
٥٧,٣٨٨,٢٢٤	٥٠,٥٠١,٢٧٣	
١,٥٨١,٧٨٣,٤٥١	١,٥٩٠,٦٨٨,١٣٢	
		المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
-	٢٧,١٠٠,٠٠٠	٨ قرض طويل الأجل
		المطلوبات المتداولة
٥٩,٤٤١	١,٢٤٧,٢٢٤	١٠ مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٦,٦١٩,١٥٣	٦,٥٢١,٦٣٠	١٠ أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٢٩٥,٩٩٥	٦٦٥,٢٧٩	٩ مصاريف مستحقة الدفع
٦,٩٧٤,٥٨٩	٨,٤٣٤,١٤٣	
٦,٩٧٤,٥٨٩	٢٥,٥٣٤,١٤٣	
١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢	١,٥٥٥,١٥٣,٩٨٩	
		صافي الموجودات
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١١ الوحدات المبصرة
٩,٩٧	٩,٨٤	قيمة الوحدة
١١,٠٠٣	١١,٠٠٦	٦ القيمة العادلة لكل وحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق جدوى ريت السعودية
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠١٩

لفترة الستة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠١٩	لفترة الستة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠١٨	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٥٢,١٢٨,٥٧٧	٢٥,٥٥٢,٧٨٢		الدخل
			إيرادات إيجار من عقارات استثمارية
(١٧,٦٥٢,٢٧١)	(١٨,١٢٥,٤٣٦)	٥	المصاريف
(٥,٦٨٤,٠٧٣)	(٦,٥٢١,٦٢٠)	١٠	استهلاك
-	(١,٩٠٠,١٠٩)		أتعاب إدارة
(٨٧١,٢١٢)	(١,١٧٠,٧٥٢)		إطفاء تكاليف مؤجلة
			مصاريف عمومية وإدارية
(٢٤,٢٠٧,٧٥٧)	(٢٧,٧١٧,١٢٨)		
٢٧,٩٢٠,٨٢٠	٢٣,٨٣٥,٨٥٤		أرباح التشغيل
	(٦١٠,٧٢٧)	١٠	الرسوم المالية
٢٧,٩٢٠,٨٢٠	٢٣,٢٢٥,١٢٧		الدخل الصافي للفترة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٢٧,٩٢٠,٨٢٠	٢٣,٢٢٥,١٢٧		إجمالي الدخل الشامل

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

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

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مدققة)

لفترة السنة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠١٩

لفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٨	لفترة الستة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠١٩	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٧,٩٢,٨٢٠	٣٧,٢٢٥,١٢٧	النشاطات التشغيلية الدخل الشامل للفترة
١٧,٦٥٢,٣٧١	١٨,١٢٥,٤٣٦	التعديلات على البود غير النقدية والبود الأخرى: استهلاك
-	١,٩٠٠,١٠٩	إطفاء التكاليف الموجزة
-	٦١٠,٢٢٧	الرسوم المالية
٤٥,٥٧٢,١٩١	٥٧,٨٦١,٣٩٩	
(٣٣,٠٨٨,٠٠١)	(٦,٩٧٩,٥٤١)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: نعم إيجار مدينة
(١٣,٤٤١,٨١٥)	١٠,١٦٤,٠٨٢	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٠,٢٤٢,٠٠٦	٥٧٧,٠٦٦	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٥,٦٨٤,٠٧٣	(٩٧,٥٢٣)	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٣٧٤,٢٨٧	٣٦٩,٢٨٤	مصاريف مستحقة الدفع
١٥,٣٤٢,٧٤١	٦١,٨٤٤,٧٢٧	صافي النقدية من النشاطات التشغيلية
(٥٤٣,٦٦٦,٦٥٠)	(٢٥,٨١٧,١٨٧)	النشاطات الاستثمارية شراء عقارات استثمارية
(٥٤٣,٦٦٦,٦٥٠)	(٢٥,٨١٧,١٨٧)	صافي النقدية المستخدمة في النشاطات الاستثمارية
(١٥,٨٠٠,٠٠٠)	(٥٦,٨٨٠,٠٠٠)	النشاطات التمويلية توزيعات أرباح
-	٢٧,١٠٠,٠٠٠	حصيلة القرض
-	(١,٠٠٠,٠٠٠)	تكاليف موجزة
٥٦٣,٤٤٧,٠٠٠	-	متحصلات من وحدات مياحة
٥٤٧,٦٤٧,٠٠٠	(٢٩,٧٨٠,٠٠٠)	صافي النقدية من النشاطات التمويلية
١٩,٣٢٤,٠٩١	(٣,٧٥٢,٤٢٠)	صافي (النقص) الزيادة في النقد وما في حكم النقد
	٢٠,٤٥٩,٤٢٨	النقد وما في حكم النقد في بداية الفترة
١٩,٣٢٤,٠٩١	١٦,٧٠٧,٠٠٨	النقد وما في حكم النقد في نهاية الفترة
١,٠١٦,٥٥٢,٠٠٠	-	المعاملات غير النقدية عقارات استثمارية (تعويضات مقابل بيع وحدات)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات المرحلية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠١٩

لفترة الستة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠١٩	لفترة الستة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠١٨	إيضاح
١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢	-	صافي قيمة الأصول المتعلقة بمالكي الوحدات في بداية الفترة
-	٥٦٣,٤٤٧,٠٠٠	إصدار وحدات نقدًا
-	١,٠١٦,٥٥٣,٠٠٠	مقابل غير تقني
-	١,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠	
٣٧,٢٢٥,١٢٧	٢٧,٩٢٠,٨٢٠	الدخل الشامل للفترة
-	-	صافي الدخل للفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
٣٧,٢٢٥,١٢٧	٢٧,٩٢٠,٨٢٠	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٥٦,٨٨٠,٠٠٠)	(١٥,٨٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح ١٥
١,٥٥٥,١٥٣,٩٨٩	١,٥٩٢,١٢٠,٨٢٠	صافي قيمة الموجودات المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

١- عام

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

تم إدارة الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٣٧-٠٦٠٣٤ ("مدير الصندوق").

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

(١) شركة تطوير المناطق العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة بالسجل التجاري ١٠١٠٣٨٥٣٢٢،

(٢) شركة جدوى المشاعر العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة بالسجل التجاري 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 يتم استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي أصول الصندوق في الأصول العقارية المطورة التي تولد الدخل الدوري، و (٢) لا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية في ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية في ٢٣ محرم ١٤٢٨ هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦)، والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام
تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة غير المدققة (القوائم المالية) وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ (التقرير المالي الأولي) والصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والمعتمدة في المملكة العربية السعودية.

٢-٣ أساس القياس

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

٣-٣ استخدام التقديرات

خلال دورة الأعمال العادية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات 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 يتم فيها مراجعة التقديرات والفترات المستقبلية التي تتأثر بهذه التعديلات.

٤-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة

تتوافق السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في البيانات المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨،

اعتمد الصندوق المعايير الجديدة التالية التي تم إصدارها وأصبحت نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩:

١-٤ المعيار الدولي لتقرير المالي رقم (١٦) ، عقود الإيجار

يؤقر المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم (١٦) نموذجاً محاسبياً واحداً للمستأجر يقوم المستأجر بإثبات أصل "حق الاستخدام" الذي يمثل حق استخدام الأصل محل العقد و التزام عقد الإيجار الذي يمثل التزام القيام بدفعات الإيجار. يوجد خيار عدم الاعتراف بأصول "حق الاستخدام" لعقود الإيجار قصيرة الأجل و منخفضة القيمة. إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي لتقرير المالي رقم (١٦) لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة المالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) كما يميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلية ، و عقود التأجير التمويلية .

يحل المعيار الدولي لتقرير المالي (١٦) محل المعايير و التفسيرات الحالية ، و التي تشمل "معيار المحاسبة الدولي (١٧) عقود الإيجار" ، و تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (٤) "لتحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد الإيجار ، و "عقود الإيجار التشغيلية لتفسير لجنة تفسيرات المعايير رقم (١٥)" ، و تفسير لجنة تفسيرات المعايير رقم (٢٧) تقييم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار .

لم يكن لتطبيق هذا المعيار تأثير على المبالغ المعروضة في هذه القوائم المالية.

٥- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	صافي القيمة الدفترية
الوصف	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
أراضي	٤٦٣,٢٧٢,٦٣٥	-	٤٦٣,٢٧٢,٦٣٥
برج صحيفة اليوم	١٦٠,١٧٣,٩٥٥	٤,٧١٢,٨٩٤	١٥٥,٤٦١,٠٦١
كلية المعرفة	٩٧,٤٣٩,٨٥٧	٤,٢٠٠,٧٨٨	٩٣,٢٣٩,٠٦٩
مستودع السلي	١٤٧,٥٣٤,٤٢٥	٨,٢٦٣,٤٩٩	١٣٩,٢٧٠,٩٢٦
مجمع مارفيلا السكني	٤٩٢,٦٩٦,٨٣٨	٢٦,٦٠٢,٠٣٠	٤٦٦,٠٩٤,٨٠٨
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٠٥,٩٠٢,٥٦٤	٩,٩٢١,٠٠٠	١٩٥,٩٨١,٥٦٤
مدرسة روض الجنان	١٩,٠١٦,٥٦٣	٢٤٩,٦٥٨	١٨,٧٦٦,٩٠٥
	<u>١,٥٣٢,٠٨٦,٩٦٨</u>	<u>٥٣,٩٤٩,٨٦٩</u>	<u>١,٥٣٢,٠٨٦,٩٦٨</u>

٥- العقارات الاستثمارية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	صافي القيمة الدفترية
الوصف	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
أراضي	٤٥٦,٤٧٢,٠١١	-	٤٥٦,٤٧٢,٠١١
برج صحيفة اليوم	١٦٠,١٧٣,٩٥٥	٣,٠٤٦,٨١٢	١٥٧,١٢٧,١٤٣
كلية المعرفة	٩٧,٤٣٩,٨٥٧	٢,٨١٠,٧٦٥	٩٤,٦٢٩,٠٩٢
مستودع السلي	١٤٧,٥٣٤,٤٢٥	٥,٥٢٩,١٤٢	١٤٢,٠٠٥,٢٨٣
مجمع مارفيلا السكني	٤٩٢,٦٩٦,٨٣٨	١٧,٧٩٩,٥٣٠	٤٧٤,٨٩٧,٣٠٨
مجمع الفنار السكني والتجاري	٢٠٥,٩٠٢,٥٦٤	٦,٦٣٨,١٨٤	١٩٩,٢٦٤,٣٨٠
	١,٥٦٠,٢١٩,٦٥٠	٣٥,٨٢٤,٤٣٢	١,٥٢٤,٣٩٥,٢١٧

- ١-٥ تتراوح الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية حسب تقديرات مقيم مستقل من ٣٠ إلى ٥٠ سنة.
- ٢-٥ تشمل الأراضي المملوكة على أراضٍ مكتسبة تم تشييد المباني عليها. استحوذ الصندوق على عقارات في الرياض والخبر والدمام تبلغ مساحتها الإجمالية ٢,٣٩٠,٥٠٢ متر مربع (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢,٣٩٠,٥٠٢ متر مربع). تم دفع جزء من المقابل المدفوع للعقارات نقدًا وتمت تسويته جزئيًا من خلال إصدار ١٠١,٦٥٥,٣٠٠ وحدة من الصندوق، فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:
- ١-٣-٥ برج صحيفة اليوم
هذا العقار عبارة عن مكاتب يقع في حي الحسام، مدينة الدمام.
- ٢-٣-٥ كلية المعرفة
هذا العقار عبارة عن منشأة تعليمية تم إنشاؤها بالكامل في حي الديرة، بالرياض.
- ٣-٣-٥ مستودع السلي
هذا العقار عبارة عن مجمع صناعي يقع في الركن الشرقي من طريق هارون الرشيد وشارع الصفا، داخل حي السلي، بالرياض.
- ٤-٣-٥ مجمع مارفيلا السكني
هذا العقار عبارة عن مجمع سكني يقع على الجانب الجنوبي الشرقي من طريق الملك عبد الله، داخل حي الملك فيصل، بالرياض.
- ٥-٣-٥ 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.
- ٦-٣-٥ مدرسة روض الجنان
هذا العقار هو مرفق تعليمي مشيد بالكامل يقع في حي النخيل بالرياض.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة) - تتمة
٣٠ يونيو ٢٠١٩

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

طبقاً للمادة ٢١ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقويم موجودات الصندوق بناءً على عمليتي تقويم يتم إعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين، ومع ذلك، ووفقاً للمتطلبات في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج الاستثمارات في العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجدت، في هذه القوائم المالية، عليه، ويُعرض عرض المعلومات فقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه ولم تتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين وهم شركة فالبو سترات و شركة آيت كيونس، كما في ٣٠ يونيو، كان تقويم العقارات الاستثمارية كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٣١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٨٨,٩٠٠,٠٠٠	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠
كلية المعرفة	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
	<u>١,٧٢٧,٠٥٠,٠٠٠</u>	<u>١,٦٨٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٧٢٣,٩٢٥,٠٠٠</u>
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٣١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٨٨,٩٠٠,٠٠٠	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠
كلية المعرفة	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
	<u>١,٧٣٥,٨٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٦٤٩,٨٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠</u>

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

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

أ) فيما يلي تحليل بالأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:	
٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي
١,٧٢٣,٩٢٥,٠٠٠	١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠
١,٥٣٢,٠٨٦,٩٦٨	١,٥٢٤,٣٩٥,٢١٧
١٩١,٨٣٨,٠٣٢	١٦٨,٤٠٤,٧٨٣
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠
١,٢٢	١,٠٦

القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات
ناقصاً: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٥)
أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم القيمة العادلة
الوحدات المصدرة
حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

ب) فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

ب) فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات:	
٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي
١,٥٥٥,١٥٣,٩٨٩	١,٥٧٤,٨٠٨,٨٦٢
١٩١,٨٣٨,٠٣٢	١٦٨,٤٠٤,٧٨٣
١,٧٤٦,٩٩٢,٠٢١	١,٧٤٣,٢١٣,٦٤٥

صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية
أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم العقارات (إيضاح ١,٦)
صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة

ج) فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

ج) فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات:	
٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي
٩,٨٤	٩,٩٧
١,٢٢	١,٠٦
١١,٠٦	١١,٠٣

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية
الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على حساب الأرباح غير المحققة
بناءً على تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ١,٦)
صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة) - تمة
٣٠ يونيو ٢٠١٩

٧- الرصيد لدى البنك

اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ، يتم حفظ اثنين من أربعة حسابات مصرفية للصندوق نيابة الشركات ذات الغرض الخاص في البنك السعودي الفرنسي مع إجمالي ١٣,٢٦٤,٩٥١ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٤,٢٨٤,٥٢١ ريال سعودي).

٨- القروض طويلة الأجل

في ١ أكتوبر ٢٠١٨ ، قام البنك السعودي الفرنسي بتقديم تسهيل تمويل إسلامي إلى إحد الشركات ذات الغرض الأغراض الخاصة ، شركة مجالات التطوير العقاري ، 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 الذي حصلت عليه بموجب التسهيل إلى الصندوق بنفس شروط و أحكام ذلك التسهيل .

يتوفر التسهيل والقرض المقابل لذلك ١ أكتوبر ٢٠٢١ ويستحق سداؤه بالكامل في ٣١ يوليو ٢٠٢٣، كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ، تم سحب مبلغ ٢,٧١٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: لا شيء) من التسهيل.

إن التسهيل مضمون بموجب سندات أمر ورهن على الحقوق والحصص الحالية والمستقبلية في العقارات الإستثمارية للصندوق .

تم رسملة الرسوم التي يفرضها البنك مقابل خدمة القروض البالغة ١,٠٪ من قرض التسهيل على أنها "تكاليف مؤجلة" في قائمة المركز المالي ويتم إطفائها على مدة قرض التسهيل .

٩- المصاريف المستحقة الدفع

٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٥٦,٩٠٨	-	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
٩٣,١٥٠	١٦٦,٤٠٣	أتعاب حفظ
٧٦,٠٥٤	٨٠,٦٥٨	اتعاب ادراج
٣٩,١٦٧	٤٨,٩٣٤	أتعاب تقييم عقارات
<u>٦٦٥,٢٧٩</u>	<u>٢٩٥,٩٩٥</u>	

AM

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة) - تتمة
٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٠- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها
فيما يلي تفاصيل المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال الفترة الحالية:

الفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٨	لفترة الستة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ريال سعودي	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
(٣٤,٠٢١)	(١٩٢,١٨٨)	صندوق	مدفوع نيابة عن الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
(٥,٦٨٤,٠٧٣)	(٦,٥٢١,٦٣٠)	مدير	أتعاب إدارة (إيضاح ١-٩)	
(٥٦,١٩٥)	(٥٦,١٩٥)		أتعاب إدارة (إيضاح ٢-٩)	
٣٦,١٣٠,٠٠٠	٤٤,٦٩٢,١٢٤	مالك وحدات	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية	شركة عبد القادر المهديب وأولاده
٦,٤٠٠,٠٠٠	٧,٩٣٤,٢٤٦	مالك وحدات	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية	كلية المعرفة للعلوم والتقنية
(١٠,٠٩٣,٣٩٩)	-	مالك وحدات	مدفوع نيابة عن الصندوق	دار اليوم للمصحافة والنشر والطباعة
-	٦١,٠٧٧	مشتاة ذات	الرسوم المالية	شركة مجالات التطوير العقاري

١٠-١- أتعاب الإدارة

في مقابل إدارة أصول الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشرط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ٠,٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق المحسوبة والمستحقة الدفع على أساس نصف سنوي بصورة متأخرة. لمعرفة توزيعات الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات، يرجى الرجوع إلى إيضاح ١٥.

فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة الرئيسية في نهاية الفترة:

المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ ريال سعودي	
-	٦١,٠٧٧	شركة مجالات التطوير العقاري
٢٥,٤٢٠	٤١٠,٢٩٩	مالكي الوحدات - أرباح غير مدفوعة
٣٤,٠٢١	٢٢٦,٢٠٨	شركة جدوى للاستثمار
٥٩,٤٤١	١,٢٤٧,٢٣٤	

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة) - تنمة
٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٠- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها - تنمة

رسوم الإدارة المستحقة	
٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي
٦,٥٢١,٦٣٠	٦,٦١٩,١٥٣
شركة جدوى للاستثمار	

١١- تعويضات أعضاء مجلس الإدارة المستقلين

خلال الفترة، تم ادراج المصاريف التالية المتعلقة بأعضاء مجلس الإدارة المستقلين ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

لفترة الستة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠١٩	لفترة من ١١ فبراير ٢٠١٨ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٨	أتعاب إشراف مجلس الإدارة
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١٠,٠٠٠	

١٢- معاملات الوحدة

فيما يلي ملخص المعاملات في وحدات الصندوق للفترة:

٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بالأرقام	الوحدات في بداية الفترة
بالأرقام		
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	-	وحدات مصدرة خلال الفترة بمقابل نقدي (إيضاح ١١-١)
-	٥٦,٣٤٤,٧٠٠	وحدات مصدرة خلال الفترة بمقابل غير نقدي (إيضاح ٢-١١)
١٠١,٦٥٥,٣٠٠	-	
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في نهاية الفترة

١٣- قياس القيمة العادلة

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة) - تنمة
٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٣- قياس القيمة العادلة- تنمة

يتم تصنيف كافة الأدوات المالية التي يتم لها إثبات القيمة العادلة أو الإفصاح عنها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، استنادًا إلى مدخلات المستوى الأدنى الهامة بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل، على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في السوق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣: طرق تقويم لا تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

١٣-١ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقد وما في حكم النقد ودمم الإيجار المدينة، بينما تتكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأتعاب الإدارة المستحقة الدفع والمصاريف المستحقة الدفع، إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف كثيرًا عن قيمتها الدفترية.

١٣-٢ الموجودات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصّل عنها:

٣٠ يونيو ٢٠١٩	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	-	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠	-	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠
كلية المعرفة	-	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠	-	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠
مستودع السلي	-	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠	-	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠
مجمع مارفيلا السكني	-	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠	-	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
مدرسة روض الجنان	-	٣١,١٢٥,٠٠٠	-	٣١,١٢٥,٠٠٠
	-	١,٧٢٣,٩٢٥,٠٠٠	-	١,٧٢٣,٩٢٥,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	-	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠	-	٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠
كلية المعرفة	-	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠	-	٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠
مستودع السلي	-	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠	-	٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠
مجمع مارفيلا السكني	-	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠	-	٦٤٥,١٠٠,٠٠٠
مجمع الفنار السكني والتجاري	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
	-	١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠	-	١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠

- ١٣- قياس القيمة العادلة- تمة
عند عدم إمكانية اشتقاق القيمة العادلة للبنود المفصح عنها في هذه القوائم المالية من الأسواق النشطة، فإنه يتم تجديد قيمتها العادلة باستخدام مجموعة متنوعة من أساليب 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 ونماذج المدخلات المتعلقة ببنود مثل مخاطر الائتمان والارتباط والتقلبات.
- قد تؤثر التخيرات في الافتراضات حول هذه العوامل على القيمة العادلة للبنود المفصح عنها في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.
- تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل فالويسترات ووايت كيبوز كما تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٦، وهنا مقيمين مستقلين معتمدين بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وخبرة حديثة في موقع وفترة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها.
- 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 رسمة الدخل وتكلفة الاستبدال المسهكة.

١٤- القطاعات التشغيلية

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

١٥- توزيعات الأرباح

في ١٢ فبراير ٢٠١٩، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح الأسهم على مالكي الوحدات للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية.

في ٢٠ أبريل ٢٠١٩، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح الأسهم على مالكي الوحدات للفترة من ١ يناير ٢٠١٩ إلى ٣١ مارس ٢٠١٩ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لبنود وشروط الصندوق والتي لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية.

١٦- الأحداث اللاحقة

في ٨ يوليو ٢٠١٩، وافق مدير الصندوق على توزيع الأرباح على حاملي الوحدات للفترة من ١ أبريل ٢٠١٩ إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بمبلغ ٢٨,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي لا تقل عن ٩٠٪ من أموال الصندوق صافي الأرباح السنوية.

في ١٠ يوليو ٢٠١٩، قام مدير الصندوق بتعيين السيد غنام كرئيس لمجلس الإدارة والسيد أسد خان والدكتور توف الشريف كأعضاء مجلس إدارة معالين بسبب استقالة السيد ظهير الدين خالد والدكتور فهد التركي من منصب رئيس مجلس الإدارة وعضو مجلس الإدارة التابع، على التوالي.

١٧- يوم التقييم الأخير

كان آخر يوم تقييم لهذه الفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠١٩.

١٨- الموافقة على القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٨ ذو الحجة ١٤٤٠هـ (الموافق ١٩ أغسطس ٢٠١٩).

Am