



جدوى ريت السعودية
Jadwa REIT Saudi

التقرير السنوي ٢٠٢٥

جدوى للاستثمار
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

ليسن فالي، برج ٨، طريق الملك خالد،

صندوق بريد ٦٠٦٧٧، الرياض ١١٥٥٥،

المملكة العربية السعودية

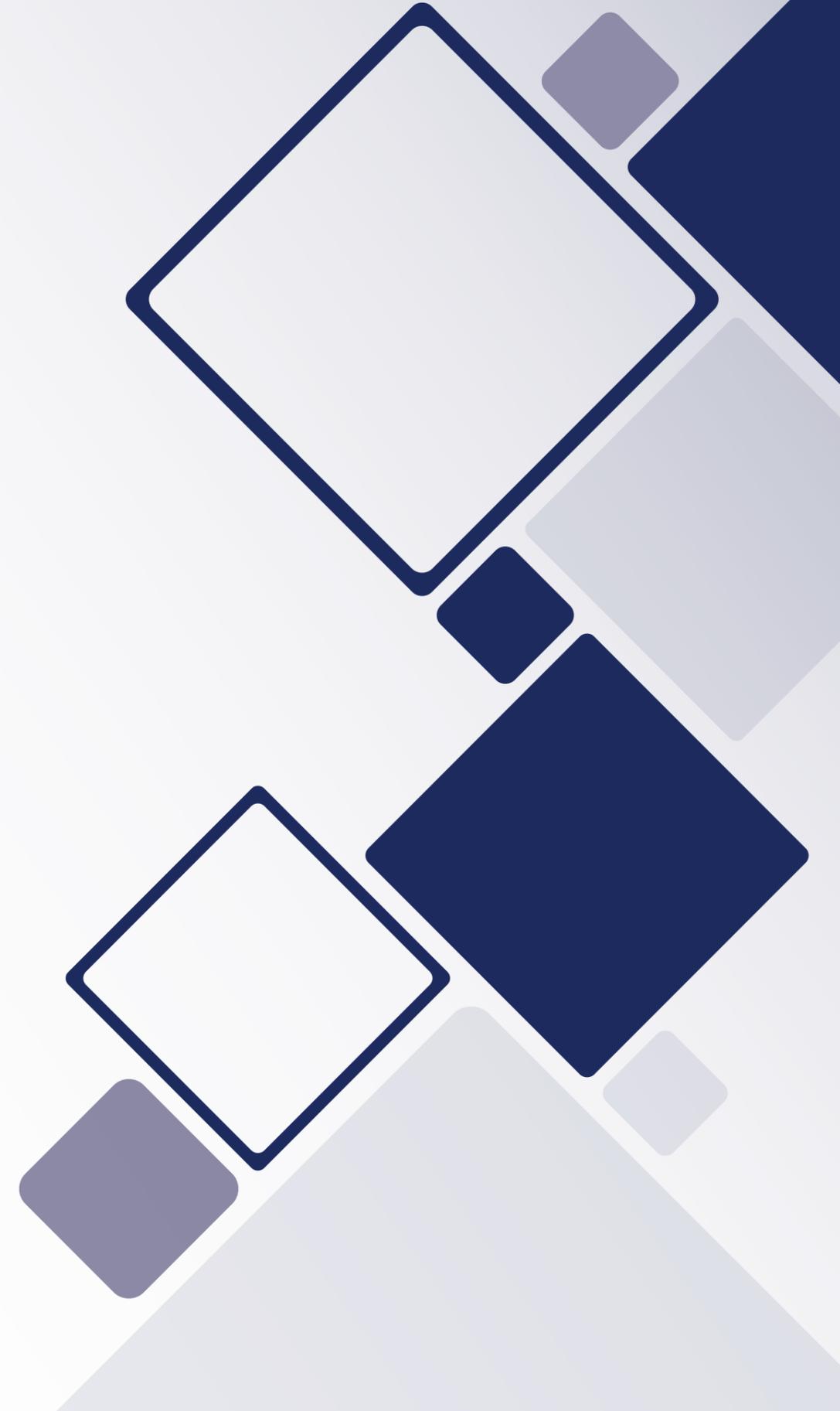
هاتف +٩٦٦ ١١ ٢٧٩ ١١١١

فاكس +٩٦٦ ١١ ٢٩٣ ٧٩٩٢

reit.jadwa.com

المحتوى

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



رسالة من مدير الصندوق إلى مالكي الوحدات

أعزأؤنا حملة الوحدات الكرام،

يسرّنا أن نقدّم لكم التقرير السنوي لصندوق جدوى ريت السعودية لعام ٢٠٢٥، ونتوجّه إليكم بخالص الشكر والتقدير على دعمكم المستمر وثقتكم في الصندوق.

واصل الاقتصاد السعودي مساره التصاعدي خلال عام ٢٠٢٥، حيث سجّل الناتج المحلي الإجمالي نموًا بنسبة ٤.٥٪، وبلغ نمو الناتج المحلي النفطي ٥.٦٪، فيما حقق الناتج المحلي غير النفطي نموًا يقارب ٤.٩٪. ويُعد استمرار قوة القطاع غير النفطي المحرّك الرئيسي لجهود تنويع الاقتصاد في المملكة ضمن مستهدفات رؤية ٢٠٣٠.

ورغم أن القطاع العقاري السكني واجه بعض التحديات، حيث أظهرت قروض الرهن العقاري الجديدة المقدّمة من البنوك – بقيمة ٨٠.٤ مليار ريال سعودي – مؤشرات اعتدال مقارنة بذروة عام ٢٠٢٤ التي بلغت ٩٣.٦ مليار ريال سعودي، إلا أن السوق العقارية بشكل عام لا تزال مدعومة بعوامل هيكلية طويلة الأجل، من أبرزها التوسع الحضري ومبادرات الحكومة لزيادة نسبة تملّك المساكن، مثل برنامج "سكني". كما تشمل العوامل الداعمة الأخرى استمرار النمو السكاني، وتوسّع أعداد القوى العاملة الوافدة، والاستثمارات الضخمة في البنية التحتية (مثل مشروع مترو الرياض وتطوير المطار الجديد)، إضافة إلى الجهود الحكومية الحثيثة لاستقطاب المقرّات الإقليمية للشركات ضمن إطار رؤية ٢٠٣٠. وتواصل هذه العوامل الهيكلية تعزيز الطلب على الأصول السكنية والتجارية ومتعددة الاستخدامات، حتى مع تقلبات ديناميكيات التمويل قصيرة الأجل.

شكّل عام ٢٠٢٥ مرحلة انتقالية مهمة لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة (الريت) على مستوى العالم، فعلى مدار السنوات الثلاث الماضية، واجه القطاع ما يمكن وصفه بـ«ضغوط التقييم» نتيجة تسجيل أسعار فائدة عند أعلى مستوياتها منذ عدة سنوات. وقد أثّرت هذه المستويات المرتفعة على الصناديق من جانبيين رئيسيين:

أولًا: ارتفاع تكلفة التمويل، مما أدى إلى انخفاض التدفّقات النقدية القابلة للتوزيع على حملة الوحدات.

ثانيًا: زيادة جاذبية الأصول منخفضة المخاطر مثل السندات الحكومية، ما دفع جزءًا من رؤوس الأموال إلى التحوّل بعيدًا عن صناديق الريت.

كما أثّرت بيئة معدلات الفائدة المرتفعة لفترة أطول على ديناميكيات تقييم العقارات، إذ مع ارتفاع تكاليف الاقتراض، طالب المستثمرون بمعدلات رسملة أعلى، وهو ما يضع عادةً ضغوطًا نزولية على قيم الأصول العقارية. وبالتوازي مع تباطؤ وتيرة الصفقات وتغير توقعات العوائد، أسهمت هذه العوامل في تشكيل بيئة استثمارية أكثر تحفّظًا في أسواق الريت المحلية والدولية على حد سواء.

كما تعود بعض الضغوط على قطاع الريت إلى تنظيمات الإيجارات التي تم تطبيقها في سبتمبر ٢٠٢٥، والهادفة إلى إعادة تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر ومعالجة الارتفاعات الحادة في أسعار الإيجارات في مدينة الرياض خلال السنوات الأخيرة. ومن أبرز بنود الإطار الجديد تجميد الإيجارات في الرياض لمدة خمس سنوات، وهو ما يُتوقع أن يكون له أثر ملموس على الأصول المدرة للدخل الإيجاري. ومع ذلك، تجدر الإشارة إلى أن هذه التنظيمات لا تنطبق على عقود الإيجار المبرمة قبل عام ٢٠٢٤، حيث يمكن لتلك العقود أن تشهد زيادات سنوية، بينما يتركز الأثر الأكبر على العقود الموقعة أو المجددة اعتبارًا من عام ٢٠٢٤ وما بعده.

في عام ٢٠٢٥، تراجع قطاع الريت السعودي بنسبة ٧.٩٢٪، ورغم أن هذا الأداء قد يبدو سلبيًا عند النظر إليه بشكل منفصل، إلا أن القطاع تفوّق بشكل ملحوظ على أداء السوق السعودية ككل، ممثلة في مؤشر السوق الرئيسية (تاسي)، الذي انخفض بنسبة ١٢.٨٤٪ خلال الفترة ذاتها. وبلغ إجمالي العائد لقطاع الريت –١.٦٨٪ مقارنة بعائد إجمالي قدره –٩.٨٣٪ لمؤشر تاسي خلال نفس الفترة.

ويعود هذا الأداء المتفوق إلى الطبيعة التحوطية لأصول الريت، والتي توفّر دخلًا إيجاريًا مستقرًا ومدعومًا بعقود طويلة الأجل، ما يشكّل عنصر حماية خلال فترات تقلب أسواق الأسهم. إضافة إلى ذلك، فإن توقّعات المستثمرين باقتراب دورة أسعار الفائدة من ذروتها في أواخر عام ٢٠٢٥ أسهمت في استقرار تقييمات الأصول العقارية قبل غيرها من القطاعات الدورية المدرجة في مؤشر تاسي.

وفي ظل هذه المعطيات، أظهر صندوق جدوى ريت السعودية قدرة عالية على الصمود في بيئة مليئة بالتحديات، حيث يمتلك الصندوق محفظة مكوّنة من تسعة أصول نوعية موزعة على عدة قطاعات فرعية مختلفة، بما يشمل أصولًا سكنية وتجارية ومكتبية وتعليمية ولوجستية. وقد أظهر سعر وحدة الصندوق أداءً قويًا، حيث ارتفع بنسبة تقارب ١٠.٨١٪، من ١٠٠٨ ريال سعودي في نهاية عام ٢٠٢٤ إلى ١١١٧ ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، محققًا إجمالي عائد بلغ ١٩.٦٦٪. وبذلك، تفوّق صندوق الريت بفارق ملحوظ على كل من قطاع الريت وكذلك سوق الأسهم السعودية بشكل عام. وحافظ الصندوق على التزامه تجاه حملة الوحدات، حيث قام بتوزيع أرباح نقدية إجمالية بلغت ١٤٩.٢ مليون ريال سعودي خلال الفترة (بواقع ٠.٨٠ ريال سعودي لكل وحدة).

وبالنظر إلى التطورات التنظيمية الأخيرة والأفاق العامة لقطاع العقار في عام ٢٠٢٦، فإنها تمثل اعتبارات استراتيجية مهمة لصندوق جدوى ريت السعودية، ولا يزال السوق العقاري السعودي يستفيد من التحول الاقتصادي المستمر في المملكة ضمن إطار رؤية ٢٠٣٠، والذي يدعم الطلب عبر القطاعات التجارية والسكنية الرئيسية. ومن المتوقع أن تواصل المحركات الهيكلية، مثل تركّز الأنشطة المؤسسية، والنمو الديموغرافي، والاستثمارات الضخمة في البنية التحتية، دعم أساسيات القطاع العقاري على المدى الطويل.

ونؤكّد التزامنا برصد واستثمار الفرص الناشئة في الاقتصاد السعودي الديناميكي، بما يسهم في تحقيق قيمة مستدامة لحملة الوحدات. وبفضل توفر تسهيلات ائتمانية جاهزة ومستوى مديونية منخفض، يتمتع الصندوق بمرونة عالية تمكّنه من توظيف رأس مال إضافي وتوسيع محفظته من خلال استحواذات نوعية ذات أثر تراكمي إيجابي على العوائد، ونتطلع إلى مواصلة النجاح والتعاون معكم في ظل المشهد الاقتصادي المتغير، لضمان جاهزية الصندوق للاقتناص الفرص المتاحة في السوق العقاري السعودي.

القسم الأول

**ملخص صندوق
جدوى ريت
السعودية**

ملخص الصندوق



الأداء المالي

إحصاءات المحفظة الاستثمارية

٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٣
٩	٩	٩
عدد العقارات		
سكني، لوجستي، تجاري، تجارة تجزئة، تعليمي، ضيافة	سكني، لوجستي، تجاري، تجارة تجزئة، تعليمي، ضيافة	سكني، لوجستي، تجاري، تجارة تجزئة، تعليمي، ضيافة
٥٠٨,١١١,١٧	٥٠٨,١١١,١٧	٣٥٤,٣٤٦
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)		
٦١٩,٤٧٨,٦	٦١٩,٢١٦,٨٠	٤٥٦,٦١٧
إجمالي المساحات المبنية		
%٩٩	%٩٩	%٩٩
نسبة إشغال المحفظة		
٧٤	٧٨	٦٤
عدد المستأجرين		
٨,٢٩	٩,٥٣	٥,٨١
المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية		
٢,٥٤٢,١٨٥,٥٤١	٢,٥٠٨,١٩٦,٣٥٥	٢,١٧,٨١٤,٢٢٦
القيمة السوقية العادلة		

أداء الصندوق

٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٣
١,٦٥٢,٥١٦,٤١٠	١,٧٣٧,١٢٥,٩٥٢	١,٨٣٠,٥٥٨,٧٩٢
صافي قيمة الأصول (التكلفة)		
٢,١٩٠,٩٨٠,١٨١	٢,٢٦٦,٩٥٢,٥٩٠	٢,١١٨,٩٨٢,٥٦٤
صافي قيمة الأصول (القيمة العادلة)		
١١,٧٥	١١,٨٣	١١,٣٦
صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة		
١١,٩٠	١١,٨٣	١١,٣٦
أعلى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة		
١١,٧٥	١١,٢٢	١٠,٧٩
أدنى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة		
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥
عدد الوحدات المصدرة		
٠,٨٠	٠,٨٠	٠,٨٠
التوزيعات لكل وحدة		
%١,٣٣	%١,٢٨	%١,٣٧
نسبة المصروفات من إجمالي قيمة أصول الصندوق		
%٦,٠٩	%١١,١٨	%١٢,٣٨
العوائد السنوية		
%٧,٣٥	%٧,٣٩	%٢,٨٥
نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات		
%٥٨,٧	%٦٧,٩٣	%٢,١٧
نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق		
%١٩,٦١	%١٩,٤٤	%٨,٥٧
نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول		
٢٠٢٨/٠٩/٣٠		
تاريخ استحقاق القروض		
سنتان		
مدة انكشاف القروض		

عوائد الصندوق

٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨
%٦,٠٩	%١١,١٨	%١٢,٣٨	%٣,٥٧	%٢,٤٨	%١١,٣٧	%٧,٨٩	%٦,٧٠
العائد منذ التأسيس			عائد ثلاث سنوات				عائد سنة واحدة
%٧٨,٤٠			%٣,٧٨				%٦,٠٩

مصاريف الصندوق السنوية

٢٠٢٥	
١٦,٥٥٦,٥٢٥	أتعاب الإدارة
٤٠,٠٠٠	رسوم التسجيل
٣٠,٠٠٠	رسوم الإدراج
٢١٩,١٦٦	أتعاب أمين الحفظ
١٤٤,٦٧٣	أتعاب المدير الإداري
٢٢٧,٣٠٤	رسوم مهنية
٢,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
٧,٠٠٠	رسوم مراجع الحسابات
١,٧٥,٧٠٥	أتعاب إدارة الأملاك
١,٠٢٩,٦٨٦	مصاريف أخرى
٢٩,٦٧٣,٠٥٩	الإجمالي
%١,٣٣	نسبة المصروفات من إجمالي قيمة أصول الصندوق

نسبة ايجار كل عقار الى اجمالي ايجارات الصندوق

٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٣
%٩	%٩,٥٤	%١,٠٠
%٢٦	%٢٨,٠٩	%٣١,٠٠
%١٣	%١١,٠٢	%١٢,٠٠
%٨	%٩,٧	%١,٠٠
–	%٠,٦٧	%٥,٠٠
%٣	%٣,٤٢	%٤,٠٠
%٢	%١,٨٤	%٢,٠٠
%١٦	%١٦,١٢	%١٧,٠٠
%٧	%٥,٥٨	%٨,٠٠
%١٦	%١٤,٦٤	–

مقارنة أداء الصندوق السنوي *

صندوق جدوى ريت السعودية	مؤشر السوق السعودي الرئيسي (تاسي)	مؤشر الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي
%١٩,٦٦	– ٩,٨٣%	– ١,٦٨%

* يتم احتساب العائد السنوي للصندوق على أساس مكاسب راس المال من التغيير في سعر تداول الوحدة بالإضافة الى عائد توزيعات الأرباح

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة

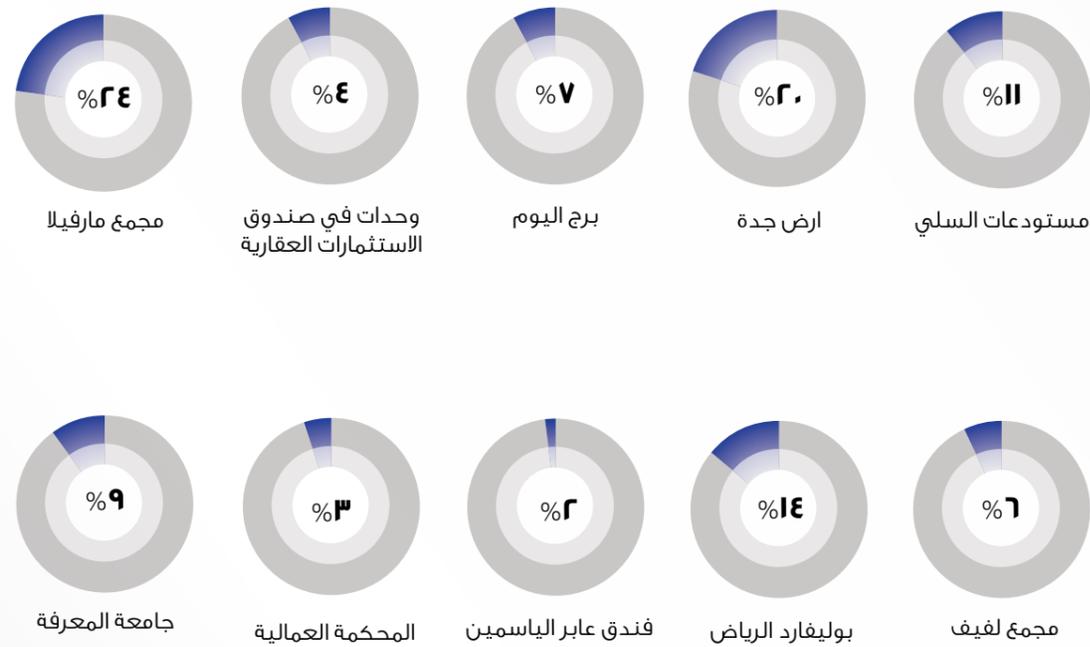
لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال سنة ٢٠٢٥

القسم الثاني

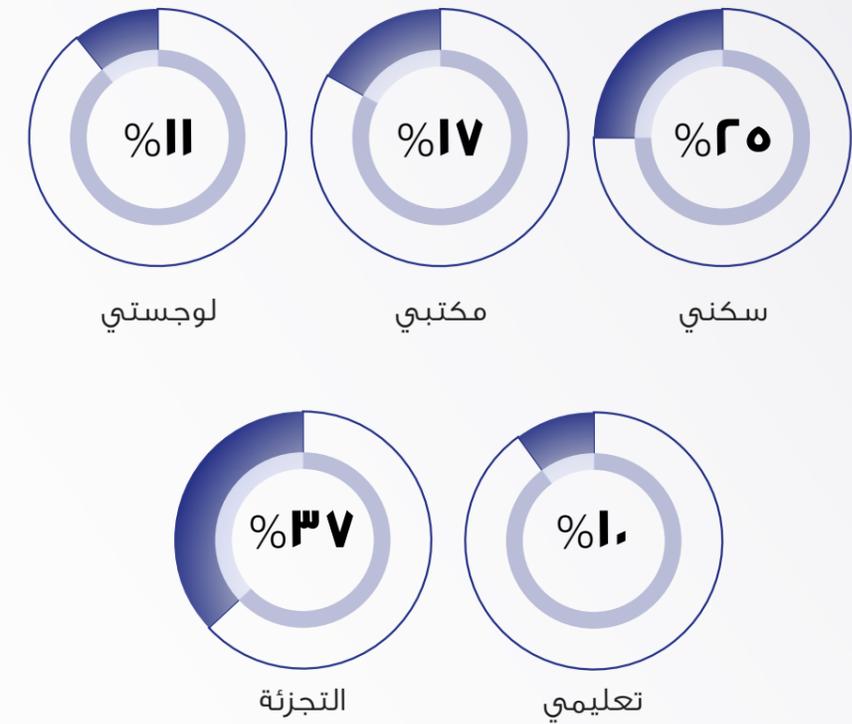
وصف محفظة الأصول العقارية

وصف محفظة الأصول العقارية

توزيع المحفظة حسب الأصول



توزيع المحفظة حسب القطاع



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

الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

لا توجد حالياً معاملات نشطة، لكن مدير الصندوق يقوم بفحص مستمر في حال وجود اية استثمارات جديدة.

معدلات إشغال الصندوق

نسبة العقارات المؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل	٩٩%
نسبة العقارات الغير مؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل	١%

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

المنطقة الشرقية

برج اليوم

المنطقة الشرقية

جدة

ارض جدة

الرياض

مجمع مارفيلا
جامعة المعرفة
مستودعات السلي
المحكمة العمالية
فندق عابر الياسمين
بوليفارد الرياض
مجمع لفيف



جامعة المعرفة

- جامعة المعرفة عبارة عن مبنى تعليمي مكون من أربعة طوابق إضافة إلى طابقين سفليين، بإجمالي مسطحات بناء تبلغ ٣٨,٣٢٩ متر مربع بما في ذلك الطوابق السفلية.

الموقع	الدرعية، الرياض
سعر الاستحواذ	٢,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٨,٠%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢٤٤,٤٨٣,٧٣١
نسبة الإشغال	١٠٠%
مدة الإيجار المتبقية	١٢ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٩%

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

مجمع مارفيلا

- مجمع مارفيلا هو مجمع سكني يضم ٥٩٤ شقة سكنية و٢١ وحدة تجارية. يتكون المجمع من عدة مبانٍ بارتفاع خمسة طوابق مع مواقف سيارات في الطوابق السفلية، بإجمالي مسطحات بناء تبلغ ١٥٨,٧٣٩ متر مربع بما في ذلك الطوابق السفلية.

الموقع	الحمراء، الرياض
سعر الاستحواذ	٦,٦,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٨,٣%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠
نسبة الإشغال	١٠٠%
مدة الإيجار المتبقية	سنتان
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٢,٤%

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

مستودعات السلي

- مستودعات السلي هي عبارة عن مجمع صناعي يضم ٤٢ مستودعاً إضافة إلى مباني مكاتب وسكن عمالة، بإجمالي مسطحات بناء تبلغ ١٤٣,٤٠٠ متر مربع.

الموقع	السلي، الرياض
سعر الاستحواذ	٢٢١,٦٨,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٩,٠%
عدد المستأجرين	٢١
تقدير القيمة العادلة*	٢٩٠,٦٨٥,٨٢٨
نسبة الإشغال	١٠,٠%
المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية	٣ سنوات
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	١١%

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

برج اليوم

- برج مكتبي مكون من ١٦ طابقاً إضافة إلى ٣ طوابق سفلية، بإجمالي مسطحات بناء تبلغ ٣٩,٢٤٢ متر مربع بما في ذلك الطوابق السفلية.

الموقع	الحسام، الدمام
سعر الاستحواذ	٢٧٥,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٨,٧%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	١٩,٠٠٠,٠٠٠
نسبة الإشغال	١٠٠%
مدة الإيجار المتبقية	سنتان
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٧%

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

المحكمة العمالية

- مبنى مكتبي مكون من ٨ طوابق إضافة إلى طابقين سفليين، بإجمالي مسطحات بناء تبلغ ١٤,٩١١ متر مربع بما في ذلك الطوابق السفلية.

الموقع	الصحافة، الرياض
سعر الاستحواذ	٥٩,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٢,١٪
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٨٧,٦٦,٨٠٨
نسبة الإشغال	١,٠٪
مدة الإيجار المتبقية	٣ اشهر
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٣٪

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

فندق عابر الياسمين

- مبنى فندقي يتكون من طابقين إضافة إلى طابق ميزانين وطابق سفلي واحد مخصص لمواقف السيارات، بإجمالي مسطحات بناء تبلغ ٨,٥٩٦ متر مربع بما في ذلك الطوابق السفلية.



الموقع	الياسمين، الرياض
سعر الاستحواذ	٣٣,٥٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٪٩,١
عدد المستأجرين	٢
تقدير القيمة العادلة*	٥٠,٦٢١,٣٩٣
نسبة الإشغال	٪١,٠
المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية	٧ سنوات
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٪٢

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

وحدات في صندوق الاستثمارات العقارية

- قام الصندوق بالاستثمار في صندوق الاستثمارات العقارية (ريف) مدار من قبل جدوى للاستثمار، وهو صندوق استثمار عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية في المملكة العربية السعودية، بإجمالي استثمار قدره ٤٥٠ مليون ريال سعودي. ويهدف صندوق الاستثمارات العقارية إلى توفير دخل جاري للمستثمرين وتنمية رأس المال على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستحواذ على أصول عقارية مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية.
- ولتمويل استحوذاته، قام صندوق الاستثمارات العقارية بقبول اشتراكات عينية ونقدية بقيمة ١,٦ مليار ريال سعودي، كما تم تمويل المتبقي عن طريق تسهيلات بنكية تقارب ١,٣ مليار ريال سعودي تم الحصول عليها من بنوك محلية لمدة خمس سنوات، على أن يتم سداد كامل مبلغ التمويل في نهاية السنة الخامسة.
- وفي عام ٢٠٢٣، قام الصندوق ببيع أكبر أصوله، والذي كان يمثل أكثر من ٧٠٪ من محفظته الاستثمارية، وتم توزيع متحصلات البيع على مالكي الوحدات. وبعد ذلك، قام الصندوق ببيع أصلين إضافيين هما ريف فلاتس واستثماره صندوق جدوى نمو العقاري. وحتى تاريخه، يقتصر ما تبقى لدى الصندوق على أصل واحد فقط وهو خمسة أبراج مكتبية و برجان مواقف في مجمع ليسن فالي.

٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠

الاستثمار الأولي

٥٧٢,٧٧٣,٦٢٤

إجمالي التوزيعات المستلمة حتى تاريخه

١٠٧,٤٧٢,٩١٤

الاستثمار المتبقي

١

عدد عقارات محفظة الصندوق

٤٪

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

بوليفارد الرياض

- مجمع تجاري متعدد الاستخدامات يضم مساحات تجزئة ومكاتب وفندق، ويتكون من ٣ طوابق إضافة إلى طابق سفلي واحد لمواقف السيارات، بإجمالي مسطحات بناء تبلغ ٣٥,٩٩٢ متر مربع بما في ذلك الطوابق السفلية.

الموقع	حطين، الرياض
سعر الاستحواذ	٣٢,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٪٧.٧
عدد المستأجرين	٣٧
تقدير القيمة العادلة*	٣٦٢,٨.٤,٩٢٧
نسبة الإشغال	٪٩٤
المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية	سنتان
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٪١٤

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥





مجمع لفيف

- مجمع مكاتب يضم ١٥ فيلا مكتبية إضافة إلى طابقين سفليين، بإجمالي مسطحات بناء تبلغ ١٨,٩٩١ متر مربع بما في ذلك الطوابق السفلية.

الموقع	الملقا، الرياض
سعر الاستحواذ	١٢٦,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٪١,٠
عدد المستأجرين	٩
تقدير القيمة العادلة*	١٦٤,٩٥٣,٨٤٩
نسبة الإشغال	٪١,٠
المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية	٣ سنوات
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٪٦

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

أرض جدة

- أرض جدة هي قطعة أرض مؤجرة لشركة سينومي (CENOMI) وتستخدم كمركز تجاري، بإجمالي مساحة أرض تبلغ ١٦١,٢٧٦,٤٣ متر مربع.

الموقع	الزهران، جدة
سعر الاستحواذ	٤٣,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٪٦,٩٢
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٥٢٥,٩٧٥,٠٠٥
نسبة الإشغال	٪١,٠٠
مدة الإيجار المتبقية	٢٧ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٪٢,٠

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥



القسم الثالث

تقرير المخاطر

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت السعودية

وصف الصندوق

اسم الصندوق	صندوق جدوى ريت السعودية
شركة إدارة الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
جهة الإدراج	السوق المالية السعودية (تداول) - فبراير ٢٠١٨
نوع الصندوق	صندوق مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية
رأس المال المصرح به	١,٨٦٥,٠٩٧,٨٥٠ ريال سعودي (١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ وحدة)
مستوى المخاطر وفق الشروط والأحكام	متوسط إلى مرتفع
صافي قيمة الأصول العادل للوحدة	١١,٧٥٠ ريال سعودي (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥)
عدد العقارات	٩ عقارات
مدة الصندوق	٩٩ عاماً، قابلة للتمديد لفترات إضافية

المخاطر الرئيسية

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
المخاطر الاقتصادية	قد تتأثر توقعات الصندوق بالتغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، معدلات التضخم واللوائح والقرارات الحكومية الجديدة والأحداث والاتجاهات السياسية.	يقوم مدير الصندوق بمراقبة منتظمة لظروف الاقتصاد الكلي والاتجاهات التنظيمية للقوانين. يتم اتخاذ خطوات استباقية للتخفيف من التأثير أو تقليله قدر الامكان.
المخاطر القانونية والتنظيمية	في حال عدم امتثال الصندوق لأي من الأنظمة والقواعد واللوائح التي تضعها هيئة السوق المالية، يجوز للهيئة تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق.	قام مدير الصندوق بتعيين موظفين مؤهلين لإدارة شؤون الصندوق ومراقبة امتثال الصندوق لجميع المتطلبات التنظيمية، مثل إدارة المخاطر والالتزام. يتخذ الموظفون المؤهلون، تحت إشراف مدير الصندوق، كل ما يلزم من خطوات وإجراءات لإرساء الممارسات والتأكد على تفادي أي ممارسات مخالفة.
مخاطر انخفاض معدلات الإشغال	ويقصد بها عدم تحقيق معدلات الإشغال المتوقعة، الأمر الذي من شأنه التأثير على أرباح الصندوق.	جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق تستند إلى مقومات اقتصادية قوية وميزات مدرة للدخل، مع أعمار اقتصادية تتراوح بين ٣٠ و٥٠ عاماً، بما يتيح لها تحقيق هامش سلامة مرتفعاً فيما يتعلق بمعدلات الإشغال. من أصل ٩ عقارات، تتمتع ٦ عقارات بعقد إيجار متبق يزيد عن سنتين، مع استمرار مدير الصندوق في السعي لإبرام عقود إيجار طويلة الأجل تتراوح بين ٣ و٢٠ سنة.
مخاطر التطوير	تواجه مشاريع التطوير العقاري في المملكة مخاطر تطوير عديدة، تشمل: التأخير في انتهاء أعمال الإنشاءات في الوقت المناسب وتجاوز التكاليف المحددة بما يؤثر على الأرباح و/أو الجدوى المالية للمشروع.	جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق مطورة بشكل كامل، وبالتالي فإن الصندوق غير معرض لأية مخاطر تطوير.
المخاطر الائتمانية	وهي المخاطر المرتبطة بإخفاق المستأجرين في استيفاء التزامات السداد نحو الصندوق.	يجري مدير الصندوق تحليل / تقييم الائتمان قبل الاتفاق مع مستأجرين جدد، وبالنسبة للمستأجرين الحاليين، يتولى مدير الصندوق الرقابة المنتظمة للمستحقات المتأخرة إلى الصندوق ومتابعة سدادها.
مخاطر التمويل	تنشأ مخاطر التمويل في حال عجز الصندوق عن الحصول على التمويل من السوق لمتابعة / توسيع عملياته.	حصل الصندوق على تسهيل ائتماني ملتزم بقيمة ١ مليار ريال سعودي، تم استخدام ٥٤٢ مليون ريال سعودي منه، مما يساهم في إبقاء مخاطر التمويل ضمن مستويات منخفضة ويعزز مرونة الصندوق في إدارة احتياجاته التمويلية.
مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار	يواجه الصندوق مخاطر تتمثل في احتمالية عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار الحالية أو في حال كانت القيمة الإيجارية أقل من المتوقع، وهو ما قد يؤثر على دخل الصندوق من مبالغ الإيجار.	من أصل ٩ عقارات، تُعد ٧ عقارات أصولاً مرتبطة بعقود إيجار متبقية تزيد مدتها على سنتين، ويبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلية طويلة الأجل مع المستأجرين لمساحات في عقاراته الاستثمارية، حيث تتراوح مدد هذه العقود بين سنتين و٢٦ عاماً، مع تضمينها أحكاماً تعاقدية تتيح زيادات دورية في قيمة الإيجار خلال مدة العقد، بما يدعم استقرار الإيرادات.
مخاطر إهمال العقار	ويقصد بها أي حدث معاكس يؤدي إلى إلحاق الضرر بهيكل العقارات التي يمتلكها الصندوق بما يشكل مخاطرة على إمكانية تحقيق الدخل من تلك العقارات.	جميع الاستثمارات العقارية للصندوق مؤمن عليها من الصندوق، بما يشمل التأمين ضد جميع أضرار الممتلكات. ويضمن مدير الصندوق أن تكون التغطية التأمينية كافية في بوليصة التأمين ضد المسؤولية العامة وبوليصة التأمين ضد جميع مخاطر الممتلكات.

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت السعودية

المخاطر الرئيسية

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
مخاطر مشغل العقار	يواجه الصندوق مخاطر تتمثل في احتمالية الإنهاء المبكر لعقود مشغلي العقارات مما يؤثر على أداء العقارات التي يديرها.	توجد بنود في عقود التشغيل تتعلق بالزامية تقديم إخطار مسبق بما لا يقل عن مدة ٣ أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء العقد. مما يعطي مرونة لمدير الصندوق بإجراء ترتيبات بديلة.
مخاطر تركيز الطرف المقابل	تنشأ هذه المخاطر عندما يكون لطرف مقابل واحد التركيز الأكبر على الأصول العقارية المؤجرة، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال واجه ذلك الطرف صعوبات في المستقبل.	في الوقت الحالي، يُصنّف ٥ عقارات كعقارات ذات مستأجر واحد مع اختلاف الأطراف المستأجرة، في حين يضم ٤ عقارات عدة مستأجرين، مما يسهم في توزيع المخاطر التشغيلية، وتنشأ مخاطر تركيز الأطراف المقابلة في حال وجود اعتماد كبير على مستأجر واحد، الأمر الذي قد ينعكس سلباً في حال تعرضه لتحديات مستقبلية.
مخاطر التركيز على القطاع	تنشأ هذه المخاطر عند استثمار جميع الأصول في قطاع محدد، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال واجه ذلك القطاع صعوبات في المستقبل.	إلا أن مستوى مخاطر التركيز يُعد منخفضاً نسبياً، ويتم الحد منه من خلال تنوع قاعدة المستأجرين ضمن المحفظة، إضافة إلى تنوع استثمارات الصندوق عبر الاستثمار في صناعات أخرى، بما يعزز تعدد مصادر الدخل ويقلل الاعتماد على طرف مقابل واحد.
مخاطر نسب الفائدة	نشأ هذه المخاطر بسبب الزيادة في نسبة الفائدة، الأمر الذي يؤثر على صافي دخل الصندوق.	قام الصندوق بتنويع أصوله العقارية لتشمل العقارات المكتبية والسكنية والتجارية المستخدمة في قطاعات الضيافة والتعليم والخدمات اللوجستية والتجزئة، كما يواصل مدير الصندوق استكشاف مختلف الخيارات المتاحة لتعزيز التنوع وتوسيع قاعدة الاستثمارات.
مخاطر البيئة والمجتمع والحوكمة (ESG)	يتم تمويل الصندوق من خلال استخدام تسهيلات ذات معدل عائم (سايبور + ١٥٠ نقطة أساس)، ويُعد الصندوق معرضاً لمخاطر تقلب معدلات الربح/الفائدة، حيث إن أي تغيير سلبي في معدل سايبور قد يؤدي إلى ارتفاع مصاريف الربح/الفائدة، وبالتالي انخفاض إجمالي العوائد لمالكي الوحدات.	يقوم مدير الصندوق بتحليل تعرضه لمخاطر معدلات الربح بشكل دوري من خلال متابعة اتجاهات أسعار الفائدة، ويرى أن أثر هذه التغييرات لا يُعد جوهرياً على الصندوق في الوقت الحالي، كما يعمل على التخفيف من تأثير ارتفاع معدلات الربح/الفائدة عبر بيع الأصول الأقل أداءً واستخدام متحولات البيع في سداد الديون أو إعادة استثمارها في أصول ذات عوائد أفضل، بما يسهم في تعزيز كفاءة الهيكل التمويلي وتحسين العوائد.

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
مخاطر السيولة النقدية	يقصد بها عدم قدرة الصندوق على توفير متطلباته المالية قصيرة الأجل من النقد أو عجزه عن استيفاء أي التزامات سداد عن عقار قائم.	شكل التدفقات النقدية الناتجة من تشغيل مجموعة الأصول العقارية المصدر الرئيسي للسيولة والتي تستخدم لخدمة فائدة الدين وتمويل المصروفات العامة والإدارية، ولذا، يتحقق مدير الصندوق من وجود أموال تكفي لسداد الالتزامات في حينه وعلى نحو فعال من حيث التكلفة. لدى الصندوق تسهيل ائتماني متاح مع البنك بقيمة ٤٥٨ مليون ريال سعودي مما يخفف جزئياً من مخاطر السيولة.
مخاطر الرافعة المالية	وهي المخاطر التي تتمثل في عدم قدرة الصندوق على توليد الدخل الضروري لسداد الأعباء المتعلقة بالدين مما يؤدي إلى دخول الصندوق في حالة إفلاس.	يراقب مدير الصندوق عن كثب التدفقات النقدية الخاصة بالصندوق وحالته بشكل عام، وذلك لضمان توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات سداد ديون عند حلولها. علاوة على ذلك، يراقب مدير الصندوق عن كثب التعهدات والاشتراطات المطلوب المحافظة عليها في اتفاقية التسهيلات البنكية الموقعة (تم استيفاء جميع التعهدات والاشتراطات اعتباراً من ٢٠٢٥/١٢/٣١).
مخاطر التخارج	وهي المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على التخارج من الأصول العقارية في الوقت المستهدف ووفقاً للاستراتيجية الصندوق. تزداد هذه المخاطر أهمية مع اقتراب الصندوق من نهاية مدته واقترب مرحلة التخارج.	تعتبر مدة الصندوق طويلة (٩٩ عاماً)، قابلة للتديد) وال تزال وحدات الصندوق قابلة للتداول في سوق الأسهم، مما يمنح مالكي الوحدات القدرة على الخروج في الوقت الذي يختارونه بناءً على أسعار السوق السائدة في وقت تخارجهم، كما أن الصندوق قد استثمر في أصول عقارية ذات جودة عالية مما يسهل عملية التخارج منها.
مخاطر تقييم الأصول	يؤدي التقييم الخاطئ للعقارات لخسائر افتراضية وأخرى في السمعة التجاري.	يضمن مدير الصندوق أن يتم إبلاغ المثلثين المهنيين المستقلين بصورة واضحة بأحدث المعلومات التي يطلبونها من أجل إجراء تقييم للعقارات بغرض الحد من مخاطر التقييم الخاطئ، بالإضافة إلى ذلك، تتم التقييمات على يد اثنين من المثلثين المستقلين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يستخدم مدير الصندوق متوسط تقييمين للأغراض إعداد التقارير واتخاذ القرارات.
مخاطر تذبذب توزيعات الأرباح	وفقاً لسياسة الصندوق، يجب أن يوزع ٩٠٪ من أرباحه الصافية على حاملي الوحدات، على الرغم من عدم وجود ضمانات بشأن المبالغ الفعلية التي يتم توزيعها من قبل الصندوق، قد يواجه الصندوق أي أحداث غير متوقعة تؤدي إلى انخفاض في صافي دخل الصندوق، مما يؤثر على مبلغ التوزيعات لحاملي الوحدات.	يسعى مدير الصندوق دائماً لزيادة صافي دخل الصندوق لضمان أعلى توزيعات أرباح ممكنة، مع دراسة توزيعات الأرباح المستقبلية وتوقيتها لتقليل المخاطر المرتبطة بتقلبات توزيعات الأرباح.
مخاطر البيئة والمجتمع والحوكمة (ESG)	يقصد بهذه المخاطر العوامل الثلاثة التي تؤخذ بعين الاعتبار عند قياس أثر الاستدامة والأثر المجتمعي للاستثمار.	كجزء من التحليل المالي التقليدي وإجراءات العناية الواجبة، توضع في الحسبان المخاطر الناشئة بسبب المشكلات البيئية للعقارات واللوائح البيئية من أجل عمليات التقييم التي يجريها المثلثون المستقلون، كما أن زيادة وعي مدير الصندوق بالمخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة لاتضمن الأثر نتاجه المالية تأثراً سلبياً بوقوع أي من تلك الأحداث.

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت السعودية

الخاتمة

تعرض صندوق جدوى ريت السعودية لعدد من المخاطر التي قد تؤثر على أدائه، إلا أن شركة إدارة الصندوق عملت على الحد من هذه المخاطر إلى حد كبير من خلال الإجراءات المتخذة. كما تواصل شركة إدارة الصندوق استكشاف فرص استثمارية جديدة وخيارات متنوعة للتنويع، بهدف توفير تدفقات دخل مستقرة للمستثمرين.

وعلى مدى السنوات الماضية، قام الصندوق بتنويع قاعدة المستأجرين للحد من تركّز الدخل لدى مستأجر واحد، إضافةً إلى تنويع استثماراته عبر عقارات تجارية وصناعية وسكنية، مما يساهم في خفض مخاطر التركّز القطاعي. كما يساهم وجود تسهيل ائتماني غير مستخدم بقيمة ٤٥٨ مليون ريال سعودي في تعزيز مرونة المركز المالي للصندوق، وتمكينه من الاستحواذ على أصول جديدة بكفاءة وسرعة.

القسم الرابع

حوكمة الصندوق

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

نبذة عن الصندوق

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

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 أوكس فند سيرفسز (دبي) لتعزيز أداء الصندوق.

استثمار مدير الصندوق:

يملك مدير الصندوق عدد وحدات ١,٥٥٨,٣٥٣,٠٠ بنسبة ٥,٦٦٪.

تغييرات شروط واحكام الصندوق:

لا يوجد.

الاسم

شركة جدوى للاستثمار

العنوان

ليس فالي، برج ٨، طريق الملك خالد، صندوق بريد ٦٦٧٧، الرياض ١١٥٥٥، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني

www.jadwa.com

نبذة عن شركة جدوى للاستثمار

تعتبر شركة جدوى للاستثمار من الشركات الرائدة في إدارة الاستثمار وتقديم خدمات المشورة في المملكة العربية السعودية والمنطقة. ويقع المقر الرئيسي للشركة في الرياض، ولها ثلاثة مكاتب إقليمية. وتغطي خدمات الإدارة والمشورة التي تقدمها شركة جدوى للاستثمار إلى عملائها أصولاً تزيد قيمتها على ١٠ 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 ٣٧-٠٦٠٣٤.

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

المثمنون

اسم	شركة إسناد
العنوان	الرياض، المملكة العربية السعودية
الهاتف	+٩٦٦ ١٢ ٢٦ ٤١١
الموقع الإلكتروني	www.esnadrealstate.com
اسم	شركة باركود
العنوان	الرياض، المملكة العربية السعودية
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٤٠٠ ١١١
الموقع الإلكتروني	www.barcode-sa.com

اسم	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

مستشار ضريبة القيمة المضافة

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 ٢٠٢٥م. 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.

أمين الحفظ

اسم	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

اسم	الوحيد والبيحي 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

اسم	شركة جدوى للاستثمار
العنوان	ليسن فالي، برج ٨، طريق الملك خالد، صندوق بريد ٦٠٦٧٧، الرياض ١١٥٥٥، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني	www.jadwa.com
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٢٧٩ ١١١١

حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

التغييرات الجوهرية

- تعلن شركة جدوى للاستثمار بصفقتها مدير صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق")، توقيع عقد إدارة وتشغيل وتأجير لمجمع ليف المكتبي مع شركة سريد المستقبل للتطوير والإستثمار العقاري كمشغل جديد ("المشغل الجديد") لمجمع ليف المكتبي، وذلك للقيام بمهام تأجير وتسويق وإدارة وتشغيل والإشراف على صيانة المجمع.
- مدة العقد سنة ميلادية واحدة، ويبدأ سريان مدة العقد من تاريخ ١/٦/٢٠٢٥م. كما يؤكد مدير الصندوق على عدم وجود أي طرف ذو علاقة فيما يخص تعيين المشغل الجديد. ويتوقع أن ينعكس الأثر المالي إيجابياً على النتائج المالية للصندوق في الربع الثالث من عام ٢٠٢٥م.

اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

عقد مجلس إدارة الصندوق اجتماعين خلال عام ٢٠٢٥م

وقد تم عقد الاجتماع الأول في شهر مايو ٢٠٢٥م، وتمت مناقشة النقاط التالية:

- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥م.
- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٥م.
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥م.
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٥م.

القرارات المصدرة من مجلس إدارة الصندوق خلال عام ٢٠٢٥م:

- الموافقة على القوائم المالية السنوية لصندوق جدوى ريت السعودية للسنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م.
- الموافقة على القوائم المالية السنوية لصندوق جدوى ريت السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.
- الموافقة على تعيين شركة سريد المستقبل للتطوير والإستثمار العقاري كمشغل جديد للمجمع وذلك للقيام بمهام الإدارة والتشغيل.

مجلس إدارة الصندوق

يتولى مجلس إدارة الصندوق مسؤولية الإشراف على حل تضارب المصالح. كما يتألف مجلس إدارة الصندوق اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م من أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق.

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

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

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 عاماً في مجال تطوير الأعمال وإدارة الثروات. كما أنه مسؤول تخطيط مالي معتمد، ويحمل درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة توليدو.

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 المزيد

(عضو مستقل)

يعمل حالياً كمستشار قانوني لعدة شركات تجارية وصناعية، وعمل في وزارة العدل لدى المحكمة لعامة والمحكمة القضائية كملاًماً قضاياً ومستشاراً قانونياً وشرعياً وأميناً لمجلس إدارة للشركة العربية للأوراق المالية. ولديه الخبرة القانونية في مجالات الأوراق المالية وتصفية الشركات وشركات التطوير والتشغيل العقاري وأحكام الوقف والناظر.

نادر العمري

(عضو غير مستقل)

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

عادل القاضي

(عضو مستقل)

يعمل السيد عادل منصب نائب رئيس مجلس إدارة والرئيس التنفيذي لشركة الحياة للاستثمار، كما عمل من قبل في شركة الالكترونيات المتقدمة كمدير للمشاريع، يتمتع السيد عادل بخبرة تتجاوز ال ٩ أعوام في مجال الاستثمار و تطوير الأعمال، و يحمل شهادة الهندسة الصناعية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن بمرتبة شرف ثانية، بالإضافة إلى شهادة مدير مشاريع معتمد من المعهد العالمي لإدارة المشاريع.

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.

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 بدر عبد العزیز العمر

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

الشيخ أحمد عبد الرحمن القايد

يشغل الشيخ أحمد عبد الرحمن القايد منصب رئيس رئيس المجموعة الشرعية لدى بنك الخليج الدولي، وذلك بعد توليه منصب رئيس إدارة البحوث الشرعية لدى شركة جدوى للاستثمار، ولديه خبرة مصرفية تتجاوز ثمانية عشر (١٨) عاماً في الخدمات المصرفية الاستثمارية. وقد أصدر الشيخ أحمد بن عبد الرحمن القايد عدداً من الأبحاث الشرعية ذات الصلة بالمعاملات المالية المعاصرة، وقد عمل سابقاً كمستشار شرعي لمصرف الراجحي في قسم الاستثمار، وكذلك مستشاراً شرعياً لدى بنك الجزيرة في إدارة الخزينة.

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:

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

بالإضافة الى ذلك:

١. يجوز للصندوق الاستثمار مباشرة في أسهم الشركات العقارية المدرجة فقط.
٢. 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.
٣. تكون معاملات المراهبة بالريال السعودي

القسم الخامس

القوائم المالية للصندوق

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

القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الصفحة	الفهرس
٤ - ١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٧	قائمة التدفقات النقدية
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٣١ - ٩	إيضاحات حول القوائم المالية

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

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥



الليد واليحيى محاسبون قانونيون
شركة ذات مسؤولية محدودة
س.ت: 1010468314 - رأس المال 100,000 ريال مدفوع بالكامل
المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك فهد
حي المحمدية جرائد تاور الدور 12

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

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
لتقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية عن طريق تعيين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	<ul style="list-style-type: none"> تقييم مدى ملائمة منهجيات التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية؛ إجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛ اختبار مدى ملائمة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية، مثل القيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق،
لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام الأحكام والتقديرات الهامة من قبل الإدارة والمقيمين الخارجيين. كما قد يؤدي استخدام أي مدخلات خاطئة أو أسس غير معقولة في هذه الأحكام والتقديرات (مثل ما يتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق) إلى وجود تحريف جوهري في قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل.	<ul style="list-style-type: none"> قمنا بالتأكد من صحة خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة في قائمة الدخل الشامل خلال السنة، و قمنا بالتأكد من أن القوائم المالية تتضمن إفصاحات كافية بشأن منهجيات التقييم والأحكام والافتراضات والتقديرات المستخدمة في عملية التقييم.
تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للصندوق بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ١-٥، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في إيضاح ٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في إيضاحين ٦ و٧ حول القوائم المالية المرفقة.	

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٥

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٥، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٥ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

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

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

وعندما نقرأ التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٥، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.



الليد واليحيى محاسبون قانونيون
شركة ذات مسؤولية محدودة
س.ت: 1010468314 - رأس المال 100,000 ريال مدفوع بالكامل
المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك فهد
حي المحمدية جرائد تاور الدور 12

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وآداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية، ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	<ul style="list-style-type: none"> يمتلك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من أراضٍ ومبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية. تدرج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية ٢,٠٠٤ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢,٠٣٨ مليون Riyal) بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ٢٦٨ مليون Riyal (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٣٠ مليون Riyal) ومخصص الانخفاض المتراكم في القيمة وقدره ٧٠ مليون Riyal (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧٢ مليون Riyal).
قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:	<ul style="list-style-type: none"> قمنا بالحصول على فهم آلية وضوابط تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية من خلال تنفيذ إجراءاتنا تفصيلية. قمنا بمطابقة قيمة جميع العقارات المحتفظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر عن الخبير المستقل الذي استعانت به الإدارة؛ قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية الخبير الذي استعانت به الإدارة وفهم العمل الذي قام به؛ على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعنت به، قمنا بما يلي:



اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون
شركة ذات مسؤولية محدودة
س.ت: 1010468314 - رأس المال 100,000 ريال مدفوع بالكامل
المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك فهد
حي المحمدية جرائد تاور الدور 12

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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

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

كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون



تركي عبد المحسن اللحيد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٢٨)

الرياض: ١٩ رمضان ١٤٤٧هـ
(٨ مارس ٢٠٢٦)



اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون
شركة ذات مسؤولية محدودة
س.ت: 1010468314 - رأس المال 100,000 ريال مدفوع بالكامل
المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك فهد
حي المحمدية جرائد تاور الدور 12

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

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار المعمول بها الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، 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 لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن 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، وتعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

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

- تحديد وتقويم مخاطر وجود تحريفات جوهرياً في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن 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، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا عن المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الموجودات	٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح
الموجودات غير المتداولة			
عقارات استثمارية	٢,٠٣٨,٣٦٩,٧١٧	٢,٠٠٣,٧٢١,٧٧٠	٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٨٥,٥٥٧,٣٦٣	١٠٧,٤٧٢,٩١٤	٨
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٢,٢٢٣,٩٢٧,٠٨٠	٢,١١١,١٩٤,٦٨٤	
الموجودات المتداولة			
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	٨٣٩,٣٥٧	٤٨٤,٨٩٨	٩
ذمم إيجار مدينة	٢٦,٢٧٣,٩٤٦	٤٠,٥٢٦,٩٥٠	١٠
نقدية وشبه نقدية	٥٧,٧٤٨,٧٤٦	٧٥,٣٤٣,٦٥٨	١١
إجمالي الموجودات المتداولة	٨٤,٨٦٢,٠٤٩	١١٦,٣٥٥,٥٠٦	
إجمالي الموجودات	٢,٣٠٨,٧٨٩,١٢٩	٢,٢٢٧,٥٥٠,١٩٠	
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
قرض طويل الأجل	٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	١٢
المطلوبات المتداولة			
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٢,٦٤٩,٨٩٨	٣,٤٠٨,٤٥٦	١٤
مطلوبات عقود	١٣,١٤٣,٥٣٠	١٣,٩٤١,٠١٥	١٤
أتعاب إدارة مستحقة	٩,٢٤٦,٠٤٦	٨,٩٣٣,٩٨٥	١٤
مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	٤,١٢٣,٧٠٣	٦,٢٥٠,٣٢٤	١٣
إجمالي المطلوبات المتداولة	٢٩,١٦٣,١٧٧	٣٢,٥٣٣,٧٨٠	
إجمالي المطلوبات	٥٧١,٦٦٣,١٧٧	٥٧٥,٠٣٣,٧٨٠	
حقوق الملكية			
صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات	١,٧٣٧,١٢٥,٩٥٢	١,٦٥٢,٥١٦,٤١٠	
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	٢,٣٠٨,٧٨٩,١٢٩	٢,٢٢٧,٥٥٠,١٩٠	
وحدات مصدرة (بالعدد)	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	
قيمة الوحدة	٩,٣١	٨,٨٦	
القيمة العادلة للوحدة	١١,٨٣	١١,٧٥	٧

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الإيرادات	٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح
دخل إيجار من عقارات استثمارية	١٧٧,٩٦٨,٩٩٨	١٨٩,٥٦٠,٢٧٦	١٧
خسارة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(١٠,٢٦٩,٧٥٩)	(١٥,٧٥٦,٨٩٧)	٨
إيرادات تمويل	١,٦٩٣,٠٠٢	٢,٠٢٥,٦٩٦	١١
توزيعات أرباح	٣,٨١٣,٩٦١	-	٨
مكاسب استبعاد عقارات استثمارية	١,٢٤٣,٦١١	-	٦
الإيرادات	١٧٤,٤٤٩,٨١٣	١٧٥,٨٢٩,٠٧٥	
المصاريف			
استهلاك	(٣٧,٨٨٧,٤٠٩)	(٣٧,٥١٥,٠٠١)	٦
أتعاب إدارة	(١٦,٦٧٥,٦٠٨)	(١٦,٥٥٦,٥٢٥)	١٤
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(٣,٤١٣,٩٧٩)	(٧,٧٢٥,٣١٦)	١٠
مصاريف عمومية وإدارية	(١٢,٨٧٠,١٠١)	(١٣,١١٦,٥٣٤)	١٥
المصاريف	(٧٠,٨٤٧,٠٩٧)	(٧٤,٩١٣,٣٧٦)	
ربح العمليات	١٠٣,٦٠٢,٧١٦	١٠٠,٩١٥,٦٩٩	
إيرادات أخرى	١,١٤٣,٩٢٨	٨,٨٠٠	
أعباء مالية	(٣٨,٥٥٧,٢٠٣)	(٣٨,٣٦٠,٠٨٤)	١٢, ١٤
ربح السنة	٦٦,١٨٩,٤٤١	٦٢,٥٦٤,٤١٥	
عكس قيد / (مخصص) الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	(١٠,٤١٤,٤٥٣)	٢,٠٣٣,٨٧١	٦
صافي دخل السنة	٥٥,٧٧٤,٩٨٨	٦٤,٥٩٨,٢٨٦	
الدخل الشامل الآخر	-	-	
إجمالي الدخل الشامل للسنة	٥٥,٧٧٤,٩٨٨	٦٤,٥٩٨,٢٨٦	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح
ﷲ	ﷲ	
١,٨٣٠,٥٥٨,٧٩٢	١,٧٣٧,١٢٥,٩٥٢	حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في بداية السنة
الدخل الشامل		
٥٥,٧٧٤,٩٨٨	٦٤,٥٩٨,٢٨٦	صافي دخل السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
٥٥,٧٧٤,٩٨٨	٦٤,٥٩٨,٢٨٦	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(١٤٩,٢٠٧,٨٢٨)	(١٤٩,٢٠٧,٨٢٨)	٢٠ توزيعات أرباح
١,٧٣٧,١٢٥,٩٥٢	١,٦٥٢,٥١٦,٤١٠	حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية السنة
فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات للسنة المنتهية:		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح
وحدات	وحدات	
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٦ الوحدات في بداية ونهاية السنة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح
ﷲ	ﷲ	
٥٥,٧٧٤,٩٨٨	٦٤,٥٩٨,٢٨٦	الأنشطة التشغيلية
صافي دخل السنة		
التعديلات للبيور غير النقدية والأخرى:		
٣٧,٨٨٧,٤٠٩	٣٧,٥١٥,٠٠١	٦ استهلاك عقارات استثمارية
١٠,٤١٤,٤٥٣	(٢,٠٣٣,٨٧١)	٦ (عكس قيد) / مخصص الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(١,٢٤٣,٦١١)	-	مكاسب استبعاد عقارات استثمارية
٣٨,٥٥٧,٢٠٣	٣٨,٣٦٠,٠٨٤	١٢,١٤ أعباء مالية
٣,٤١٣,٩٧٩	٧,٧٢٥,٣١٦	١٠ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
١٠,٢٦٩,٧٥٩	١٥,٧٥٦,٨٩٧	٨ خسارة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١,٦٩٣,٠٠٢)	(٢,٠٢٥,٦٩٦)	إيرادات تمويل
١٥٣,٣٨١,١٧٨	١٥٩,٨٩٦,٠١٧	
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
٢٩,٨٤٣,١٥٤	٣٥٤,٤٥٩	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(١,٧٤٢,٣٩٣)	(٢١,٩٧٨,٣٢٠)	ذمم إيجار مدينة
٩١,٤٢٣	١,٣٩٠,٧٣٣	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٩,١١٦,٢٨٣	٧٩٧,٤٨٥	مطلوبات عقود
(٣٧٩,٣٠٢)	(٣١٢,٠٦١)	أتعاب إدارة مستحقة
(١٨,١٣٢,٥٧٩)	٢,١٢٦,٦٢١	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٧٢,١٧٧,٧٦٤	١٤٢,٢٧٤,٩٣٤	
(٣٧,٦٤٤,٤٢٨)	(٣٨,٩٩٢,٢٥٩)	أعباء مالية مدفوعة
٢,١٠٨,٨٢١	٢,٠٢٥,٦٩٦	إيرادات تمويل مستلمة
١٣٦,٦٤٢,١٥٧	١٠٥,٣٠٨,٣٧١	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية		
(٤٢٦,٠٣٧,٥١٤)	(٨٣٣,١٨٣)	٦ إضافات إلى عقارات استثمارية
-	٦٢,٣٢٧,٥٥٢	٨ متحصلات من استرداد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٠,٠٠٠,٠٠٠	-	متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية
(٣٣٦,٠٣٧,٥١٤)	٦١,٤٩٤,٣٦٩	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
(١٤٩,٢٠٧,٨٢٨)	(١٤٩,٢٠٧,٨٢٨)	٢٠ توزيعات أرباح
٣٤٠,٣٧٧,٥٠٠	-	١٢ قرض طويل الأجل مستلم
١٩١,١٦٩,٦٧٢	(١٤٩,٢٠٧,٨٢٨)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية
(٨,٢٢٥,٦٨٥)	١٧,٥٩٤,٩١٢	صافي الزيادة/(النقص) في النقدية وشبه النقدية
٦٥,٩٧٤,٤٣١	٥٧,٧٤٨,٧٤٦	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٥٧,٧٤٨,٧٤٦	٧٥,٣٤٣,٦٥٨	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة
المعاملات غير النقدية		
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	دفعات مقدمة لقاء عقارات استثمارية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١- التأسيس والأنشطة

صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية، إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وتداول في وحدته وفقاً لأنظمة ولوائح تداول. يبلغ رأس مال الصندوق ١,٨٦٥,٠٩٧,٨٥٠ ريال وهو مقسم إلى ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ وحدة (٢٠٢٤: يبلغ رأس مال الصندوق ١,٨٦٥,٠٩٧,٨٥٠ ريال وهو مقسم إلى ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ وحدة). تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

يُدار 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 ٢٧-٢٠٣٤-٠٦ ("مدير الصندوق").

تم تأسيس المنشآت التالية واعتمادها من قبل هيئة السوق المالية كشركات ذات أغراض خاصة لصالح الصندوق. وتمتلك الشركات ذات الغرض الخاص أصول الصندوق كما أنها أبرمت اتفاقيات تمويل نيابة عن الصندوق.

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

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

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

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

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أبرم مدير الصندوق عقد إدارة وتشغيل مع شركة سريد للتطوير والاستثمار العقاري لإدارة مجمع لفيف وتشغيله. ويتضمن العقد أيضاً مسؤوليات تسويق وصيانة العقار والإشراف عليه.

٢- اللوائح النظامية

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

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها فيما يلي بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣- أسس الإعداد (تتمة)

٢-٣ أسس القياس

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

قامت الإدارة بإعداد القوائم المالية على أساس استمراره في العمل كمنشأة مستمرة.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤- الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ إعداد القوائم المالية ومبالغ الإيرادات والمصاريف المصرح عنها خلال السنة. يتم تقويم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وذلك بناءً على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشتمل على توقعات للأحداث المستقبلية والتي يعتقد بأنها معقولة وفقاً للظروف. يقوم الصندوق بإجراء التقديرات والافتراضات بشأن المستقبل. وقد تختلف التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك عن النتائج الفعلية ذات العلاقة.

فيما يلي النواحي الهامة التي استخدمت فيها الإدارة التقديرات والافتراضات أو التي مارست فيها الأحكام:

مبدأ الاستمرارية

قام مجلس الإدارة بالتعاون مع مدير الصندوق بإجراء تقويم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل لمبدأ الاستمرارية، وهما على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة أي علم بعدم تأكيد جوهرى قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعليه، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

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

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤- الأحكام والتقدير المحاسبية الهامة (تتمة)

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود

وبالنسبة لدخل الإيجار المستحق القبض وموجودات العقود، يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغييرات في مخاطر الائتمان ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن دخل الإيجار المستحق القبض الخاص بالصندوق في إيضاح ١٠ في هذه القوائم المالية.

قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس استثماراته في الصندوق الاستثماري بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. يتم تقدير الاستثمار في الصندوق المستمر فيه على أساس أحدث سعر استرداد متاح لهذه وحدات في كل صندوق مستمر فيه على النحو الذي يحدده مدير الصندوق المستمر فيه.

قام الصندوق بالإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية التي يتم تحديدها من قبل خبراء تقييم عقاري باستخدام طرق التقييم المثبتة والمبادئ المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٣) - "قياس القيمة العادلة". تم توضيح الطرق والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين عند تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح (٧).

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

نورد فيما يلي المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية:

١-٥ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من العقارات التي يتم الاحتفاظ بها بغرض كسب إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما. تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات بعد خصم الاستهلاك المتراكم و/أو خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على التكلفة المتعلقة بإجلاس جزء من العقارات الاستثمارية القائمة عند تكبد تلك التكلفة في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر للموجودات. ويتم إظهار الأراضي بالتكلفة. تتراوح الأعمار الإنتاجية المقدر للمباني من ٢٧ إلى ٤٨ سنة.

٢-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

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

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٥ النقدية وشبه النقدية

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تتكون النقدية وشبه النقدية من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل بفترة استحقاق أصلية قدرها ٩٠ يوماً أو أقل.

٤-٥ الأدوات المالية

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

١-٤-٥ الإثبات الأولى وقياس الأدوات المالية

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

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

٢-٤-٥ الموجودات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

يتم قياس الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يوجد معيارين مستخدمين لتحديد كيفية تصنيف وقياس الموجودات المالية:

- (أ) نموذج الأعمال الخاص بالصندوق لإدارة الموجودات المالية، و
(ب) خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

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

تشتمل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الخاصة بالصندوق على النقدية وشبه النقدية وذمم الإيجارات المدينة والذمم المدينة الأخرى.

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

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

٣-٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

كما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق ذمم إيجار مدينة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة لذمم الإيجار المدينة، يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغييرات في مخاطر الائتمان ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن ذمم الإيجار المدينة الخاصة بالصندوق في إيضاح ١٠ وإيضاح ١٨ في هذه القوائم المالية.

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

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٤-٥ الأدوات المالية (تتمة)

٤-٤-٥ المطالبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

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

يتوقف الصندوق عن إثبات المطالبات المالية (أو جزءاً منها) من قائمة المركز المالي الخاصة به، عند استنفادها، أي عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انتهاء مدته. تشمل المطالبات المالية للصندوق على القرض طويل الأجل، ومطالبات العقود، والمبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة، وأتعاب الإدارة المستحقة، والمطالبات الأخرى.

٥-٤-٥ تعديل الموجودات المالية والمطالبات المالية

الموجودات المالية

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

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

المطالبات المالية

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

٦-٤-٥ مقاصة الأدوات المالية

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

٥-٥ تصنيف الموجودات والمطالبات كمتداولة وغير متداولة

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

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

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة:

تعتبر المطالبات متداولة وذلك:

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

يصنف الصندوق كافة المطالبات الأخرى كمطالبات غير متداولة.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٦-٥ قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

إن قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية يأخذ بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وبأقصى حد.

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

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

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

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

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

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه.

إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاحي ٧ و ٨.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٧-٥ المخصصات

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

٨-٥ إثبات الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل إيجار من عقارات استثمارية.

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

تتضمن العقود سعراً ثابتاً ويقوم العميل بدفع المبلغ الثابت بناءً على جدول السداد. وفي حالة زيادة قيمة الخدمات المقدمة من قبل الصندوق عن المبلغ المدفوع، فإنه يتم إثباتها كموجودات عقود. وفي حالة زيادة المبالغ المدفوعة عن الخدمات المقدمة، فإنه يتم إثباتها كمطلوبات عقود.

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

يتم إثبات دخل الإيجار من عقد الإيجار التشغيلي للعقارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار التشغيلي.

٩-٥ أتعاب الإدارة

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

١٠-٥ المصاريف

تشتمل المصاريف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تعتبر بشكل خاص جزءاً من تكلفة الإيرادات.

١١-٥ صافي قيمة الموجودات

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

١٢-٥ الوحدات المصدرة

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

١٣-٥ الزكاة

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

١٤-٥ توزيعات الأرباح

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

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

١٥-٥ التعديلات على المعايير الحالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥

قام الصندوق بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥ (مالم يرد خلاف ذلك).

عدم القابلية للصرف - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١

تتأثر المنشأة بالتعديلات عندما يكون لديها معاملة أو عملية بعملة أجنبية غير قابلة للصرف إلى عملة أخرى في تاريخ القياس لغرض محدد. تعتبر العملة قابلة للصرف عند وجود إمكانية صرف تلك العملة مقابل عملة أخرى عبر سوق أو آلية صرف ينشأ عنها حقوق والتزامات نافذة.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

١٦-٥ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير سارية المفعول بعد

إن المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية غير سارية بعد. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير، إذ ينطبق ذلك، عند سريانها واعتمادها من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات

تاريخ السريان

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧): تصنيف وقياس ١ يناير ٢٠٢٦
الأدوات المالية

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي
١ يناير ٢٠٢٦

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) - العرض والإفصاحات في القوائم المالية
١ يناير ٢٠٢٧

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩) - الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات
١ يناير ٢٠٢٧

يعمل مدير الصندوق حالياً على تحديد جميع تأثيرات المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات على القوائم المالية الرئيسية والإيضاحات حول القوائم المالية.

يرى مدير الصندوق، بخلاف المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨)، أنه لا يتوقع أن هذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات من شأنها أن يكون لها أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٦- العقارات الاستثمارية - تتمة

كانت الحركة في الحساب خلال السنة على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ﷲ	ﷲ	التكلفة
٢,٠٠٧,٤٩٩,٧٩٢	٢,٣٤٠,٧٤٥,٤٧٠	الرصيد في بداية السنة
٤٤٦,٠٣٧,٥١٤	٨٣٣,١٨٣	إضافات خلال السنة
(١١٢,٧٩١,٨٣٦)	-	استبعادات خلال السنة
٢,٣٤٠,٧٤٥,٤٧٠	٢,٣٤١,٥٧٨,٦٥٣	الرصيد في نهاية السنة
		الاستهلاك المتراكم
٢١٣,٨٢١,٥٨٤	٢٣٠,١٢١,٧٦٥	الرصيد في بداية السنة
٣٧,٨٨٧,٤٠٩	٣٧,٥١٥,٠٠١	الاستهلاك المحمل للسنة
(٢١,٥٨٧,٢٢٨)	-	استهلاك متعلق بالاستبعادات
٢٣٠,١٢١,٧٦٥	٢٦٧,٦٣٦,٧٦٦	الرصيد في نهاية السنة
		الانخفاض المتراكم في القيمة
٦٤,٢٨٧,٧٥٤	٧٢,٢٥٣,٩٨٨	الرصيد في بداية السنة
١٠,٤١٤,٤٥٣	(٢,٠٣٣,٨٧١)	(عكس قيد) / مخصص الانخفاض في القيمة للسنة
(٢,٤٤٨,٢١٩)	-	عكس قيد انخفاض في قيمة عقارات مستبعدة
٧٢,٢٥٣,٩٨٨	٧٠,٢٢٠,١١٧	الرصيد في نهاية السنة
٢,٠٣٨,٣٦٩,٧١٧	٢,٠٠٣,٧٢١,٧٧٠	صافي القيمة الدفترية

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، أبرم الصندوق اتفاقية بيع وشراء ("الاتفاقية") متعلقة ببيع برج صحيفة اليوم مقابل عوض قدره ١٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ﷲ. ولاحقاً، وافق الطرفان بشكل متبادل على إلغاء الاتفاقية، وعليه تم إلغاء الاتفاقية دون فرض أي غرامات أو وجود آثار مالية ناتجة عن ذلك الإلغاء.

مع ذلك تبين للإدارة أن سعر الصفقة المنفق عليه يمثل مؤشراً موثقاً به للقيمة العادلة للعقار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. وعليه، تم خفض القيمة الدفترية للعقار من ٢٠٠,٤١٤,٤٥٣ ﷲ إلى ١٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ﷲ، مما نتج عن ذلك خسارة انخفاض في القيمة قدرها ١٠,٤١٤,٤٥٣ ﷲ. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، استمرت الإدارة في تقييم العقار بنفس القيمة، حيث لم تظهر أي أحداث أو ظروف تشير إلى حدوث تغيير جوهري في القيمة العادلة للعقار.

إن الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية المقدره من قبل مقيم مستقل تتراوح من ٢٧ إلى ٤٨ سنة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قام الصندوق بإثبات استهلاك بمبلغ ٣٧,٥١٥,٠٠١ ﷲ (٢٠٢٤: ٣٧,٨٨٧,٤٠٩ ﷲ).

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٦- العقارات الاستثمارية

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

٢٠٢٥	٢٠٢٤	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	في القيمة	صافي القيمة الدفترية	البيان
٦٢١,٦٤٦,٥٢٥	١٤٢,٩٦١,٠٩٠	٤٧٨,٦٨٥,٤٣٥	-	-	٤٧٨,٦٨٥,٤٣٥	مجمع مرفيلا السكني
٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠	أرض جدة
٣٤٧,٠٣٧,٩٢١	٢١,٠١٦,٩٢٨	٣٢٦,٠٢٠,٩٩٣	-	-	٣٢٦,٠٢٠,٩٩٣	بوليفارد
٢٨١,٧٠١,٧٠٨	٢١,٤٨١,٥٩١	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠,٢٢٠,١١٧	٧٠,٢٢٠,١١٧	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	برج صحيفة اليوم
٢٠٦,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٦٢٥,٤٢٤	١٨٣,٨٧٤,٥٧٦	-	-	١٨٣,٨٧٤,٥٧٦	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
٢٢٦,٢٧٣,٧٤٩	٤٤,٤٤٣,٤٦٥	١٨١,٨٣٠,٢٨٤	-	-	١٨١,٨٣٠,٢٨٤	مستودعات السلي
١٢٩,٩٠٠,٠٠٠	٣,٤٧٠,٠٢٢	١٢٦,٤٢٩,٩٧٨	-	-	١٢٦,٤٢٩,٩٧٨	مجمع لفيف
٦٠,٩١٧,٥٠٠	٧,٨١٨,٣٨٥	٥٣,٠٩٩,١١٥	-	-	٥٣,٠٩٩,١١٥	برج المحكمة العمالية
٣٤,٦٠١,٢٥٠	٣,٨١٩,٨٦١	٣٠,٧٨١,٣٨٩	-	-	٣٠,٧٨١,٣٨٩	فندق عابر الياسمين
٢,٣٤١,٥٧٨,٦٥٣	٢٦٧,٦٣٦,٧٦٦	٢,٠٠٣,٧٢١,٧٧٠	٧٠,٢٢٠,١١٧	٧٠,٢٢٠,١١٧	٢,٠٠٣,٧٢١,٧٧٠	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٤	٢٠٢٥	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	في القيمة	صافي القيمة الدفترية	البيان
٦٢١,٢٧٧,٩١٣	١٢٤,٧٠١,٧٥٢	٤٩٦,٥٧٦,١٦١	-	-	٤٩٦,٥٧٦,١٦١	مجمع مرفيلا السكني
٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠	أرض جدة
٣٤٦,٥٧٣,٣٥٠	١٥,٩٦٨,٨٧٦	٣٣٠,٦٠٤,٤٧٤	-	-	٣٣٠,٦٠٤,٤٧٤	بوليفارد
٢٨١,٧٠١,٧٠٨	١٩,٤٤٧,٧٢٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٢,٢٥٣,٩٨٨	٧٢,٢٥٣,٩٨٨	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	برج صحيفة اليوم
٢٠٦,٥٠٠,٠٠٠	١٩,٧١٦,٨٧١	١٨٦,٧٨٣,١٢٩	-	-	١٨٦,٧٨٣,١٢٩	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
٢٢٦,٢٧٣,٧٤٩	٣٨,٧٨٨,٣٥٤	١٨٧,٤٨٥,٣٩٥	-	-	١٨٧,٤٨٥,٣٩٥	مستودعات السلي
١٢٩,٩٠٠,٠٠٠	١,٧٥٣,٨١٩	١٢٨,١٤٦,١٨١	-	-	١٢٨,١٤٦,١٨١	مجمع لفيف
٦٠,٩١٧,٥٠٠	٦,٥٤٦,١١٢	٥٤,٣٧١,٣٨٨	-	-	٥٤,٣٧١,٣٨٨	برج المحكمة العمالية
٣٤,٦٠١,٢٥٠	٣,١٩٨,٢٦١	٣١,٤٠٢,٩٨٩	-	-	٣١,٤٠٢,٩٨٩	فندق عابر الياسمين
٢,٣٤٠,٧٤٥,٤٧٠	٢٣٠,١٢١,٧٦٥	٢,٠٣٨,٣٦٩,٧١٧	٧٢,٢٥٣,٩٨٨	٧٢,٢٥٣,٩٨٨	٢,٠٣٨,٣٦٩,٧١٧	

في ٢ مارس ٢٠٢٤، قام الصندوق بإكمال عملية استبعاد عقار مجمع الفان السكني الذي يقع بالخبر. وتم تنفيذ هذه الصفقة وفقاً للشروط المنصوص عليها في اتفاقية البيع والشراء ("الاتفاقية"). وتضمن إتمام هذا الاستبعاد الوفاء بكافة الالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في الاتفاقية، بما في ذلك نقل ملكية العقار إلى المشتري. وبتاريخ الاستبعاد، بلغت القيمة الدفترية للعقار ٨٨,٧٥٦,٣٨٩ ﷲ واستلم الصندوق متحصلات استبعاد قدرها ٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ﷲ، وعليه قام الصندوق بإثبات ربح استبعاد قدره ١,٢٤٣,٦١١ ﷲ.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

طبقاً للمادة ٣٧ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على عمليتي تقييم يتم إجراؤهما من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية. وعليه، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض المعلومات ولم يتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين المعتمدين وهما شركة باركود وإسناد (٢٠٢٤): شركة باركود وإسناد). وفيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	المقيم الأول ر.س	المقيم الثاني ر.س	المتوسط ر.س
مجمع مرفيلا السكني	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠
أرض جدة	٥٤٣,٤٧٩,٠١٠	٥٠٨,٤٧١,٠٠٠	٥٢٥,٩٧٥,٠٠٥
بوليفارد	٣٦٥,١٤٢,٨٥٣	٣٦٠,٤٦٧,٠٠٠	٣٦٢,٨٠٤,٩٢٧
برج صحيفة اليوم	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٥٣,٥٣٨,٤٦٢	٢٣٥,٤٢٩,٠٠٠	٢٤٤,٤٨٣,٧٣١
مستودعات السلي	٢٩١,٧١١,٦٥٦	٢٨٩,٦٦٠,٠٠٠	٢٩٠,٦٨٥,٨٢٨
مجمع لفيف	١٦٨,٦٣٣,٦٩٧	١٦١,٢٧٤,٠٠٠	١٦٤,٩٥٣,٨٤٩
برج المحكمة العمالية	٨٩,٣١٤,٦١٥	٨٦,٠٠٧,٠٠٠	٨٧,٦٦٠,٨٠٨
فندق عابر الياسمين	٥٠,٩٤٧,٧٨٥	٥٠,٢٩٥,٠٠٠	٥٠,٦٢١,٣٩٣
	٢,٥٧٧,٧٦٨,٠٧٨	٢,٥٠٦,٦٠٣,٠٠٠	٢,٥٤٢,١٨٥,٥٤١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المقيم الأول ر.س	المقيم الثاني ر.س	المتوسط ر.س
مجمع مرفيلا السكني	٦٢٦,٠٠٢,٢١٣	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٥٠١,١٠٧
أرض جدة	٥٤٣,٤٧٩,٠١٠	٥٣٣,٣١١,٠٠٠	٥٣٨,٣٩٥,٠٠٥
بوليفارد	٣٤٠,٢٦٣,٦٨٣	٣٤٢,٩٠٧,٠٠٠	٣٤١,٥٨٥,٣٤٢
برج صحيفة اليوم	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٥٢,٥٤٨,٠٩٣	٢٣٥,٤٢٩,٠٠٠	٢٤٣,٩٨٨,٥٤٧
مستودعات السلي	٢٧٨,٨١٣,٦٣٨	٢٦٤,٠١٧,٠٠٠	٢٧١,٤١٥,٣١٩
مجمع لفيف	١٦٦,٣٦٤,٩٥٨	١٥٨,٩١٤,٠٠٠	١٦٢,٦٣٩,٤٧٧
برج المحكمة العمالية	٨٤,٣١٤,٧٣٠	٨٥,٥٧٩,٠٠٠	٨٤,٩٤٦,٨٦٥
فندق عابر الياسمين	٤٩,١٥٤,٣٨٥	٥٠,٢٩٥,٠٠٠	٤٩,٧٢٤,٦٩٣
	٢,٥٣٠,٩٤٠,٧١٠	٢,٤٨٥,٤٥٢,٠٠٠	٢,٥٠٨,١٩٦,٣٥٥

استخدمت الإدارة متوسط عمليتي التقييم لأغراض تحديد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، باستثناء عقار برج صحيفة اليوم الذي تم تحديد انخفاض قيمته باستخدام أحدث سعر للمعاملة متاح للعقار المذكور.

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

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٦- العقارات الاستثمارية - تتمة

تشتمل الأراضي المملوكة على أراضٍ مشتركة تم تشييد المباني عليها. قام الصندوق بشراء عقارات في الرياض والدمام وجدة تبلغ مساحتها الإجمالية ٥٠٨,١٧١,١٧ متر مربع (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥٠٨,١٧١,١٧ متر مربع).

٦-١ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

٦-١-١ برج صحيفة اليوم

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

٦-١-٢ جامعة المعرفة للعلوم والتقنية

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

٦-١-٣ مستودعات السلي

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

٦-١-٤ مجمع مرفيلا السكني

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

٦-١-٥ فندق عابر الياسمين

إن هذا العقار عبارة عن منشأة ضيافة وعقار بيع بالتجزئة يقع في حي الياسمين، بالرياض.

٦-١-٦ برج المحكمة العمالية

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

٦-١-٧ بوليفارد

إن هذا العقار عبارة عن مجمع تجاري ومكتبي رئيسي يقع في حي حطين، بالرياض.

٦-١-٨ عقار لفيف

إن هذا العقار عبارة عن مجمع مكتبي يقع في حي حطين في الجزء الشمالي من الرياض.

٦-١-٩ أرض جدة

إن هذا العقار عبارة عن أرض تجارية تقع في حي الزهراء، بمدينة جدة، تم تأجيرها من قبل الصندوق.

٦-٢ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يتم اختبار العقارات الاستثمارية للصندوق للتأكد من وجود أي انخفاض في قيمتها بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قامت الإدارة بإعادة تقييم القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية للصندوق وتبين لها أنه لا يلزم تجنب مخصص انخفاض إضافي وفقاً لعملية التقييم العادل المنفذة. ومع ذلك، بالنسبة للعقار المنخفض القيمة سابقاً، تجاوزت القيمة القابلة للاسترداد قيمته الدفترية، وتم إثبات عكس قيد الانخفاض في القيمة قدره ٢٠,٠٣٣,٨٧١ ر.س، ويقتصر ذلك على مبلغ الانخفاض في القيمة المثبت سابقاً. وتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للسنة على أساس متوسط القيمة العادلة للعقارات كما بتاريخ إعداد القوائم المالية، كما تم تقديره من قبل المقيمين المهنيين المستقلين (إيضاح ٧).

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ﷲ	ﷲ
١٨٥,٥٥٧,٣٦٣	١٠٧,٤٧٢,٩١٤

غير متداولة

استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٨-١)

١-٨ الاستثمار في شركة زميلة

يمثل هذا البند استثماراً في ٨,٤٢٢,٦٤٢ وحدة (٢٠٢٤: ١٢,٧١٣,٢٠٥ وحدة) في صندوق الاستثمارات العقارية، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومدار من قبل مدير الصندوق، وتبلغ تكلفته ٨٤,٢٢٦,٤٢٢ ﷲ (٢٠٢٤: ١٢٧,١٣٢,٠٤٩ ﷲ).

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، يمتلك الصندوق ٢٨,٠٧٥٪ من صندوق الاستثمارات العقارية (٢٠٢٤: ٢٨,٠٧٥٪).

بعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وافق مجلس إدارة الصندوق على بيع ٨,٤٢٢,٦٤٢ وحدة من وحدات استثمار الصندوق في الشركة الزميلة بسعر الوحدة بواقع ١٢,٧٦ ﷲ وبقيمة إجمالية قدرها ١٠٧,٤٧٢,٩١٤ ﷲ. تبين للإدارة أن سعر المذكور يمثل مؤشراً موثقاً به للقيمة العادلة للاستثمار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

بلغت الخسارة غير المحققة عن هذا الاستثمار في الشركة الزميلة ٣٥,١٧٨,٨٢١ ﷲ للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ١٠,٢٦٩,٧٥٩ ﷲ).

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قام الصندوق باسترداد ٤,٢٩٠,٥٦٣ وحدة لقاء متحصلات نقدية قدرها ٦٢,٣٢٧,٥٥٢ ﷲ. وبلغت التكلفة الأصلية لهذه الوحدات ٤٢,٩٠٥,٦٢٨ ﷲ. وعليه، قام الصندوق بإثبات ربح محقق قدره ١٩,٤٢١,٩٢٤ ﷲ والذي تم إدراجه في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، حقق الصندوق توزيعات أرباح قدرها ٣,٨١٣,٩٦١ ﷲ من الشركة الزميلة.

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ﷲ	ﷲ
٧٢٤,٠٠٢	٣٦٨,١٣١
١٨,٠٥٦	٣٩,٣٠٦
٩٧,٢٩٩	٧٧,٤٦١
٨٣٩,٣٥٧	٤٨٤,٨٩٨

مصاريف مدفوعة مقدماً

إيرادات تمويل مستحقة

مدينون آخرون

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ﷲ	ﷲ
٢,٥٠٨,١٩٦,٣٥٥	٢,٥٤٢,١٨٥,٥٤١
٢,٠٣٨,٣٦٩,٧١٧	٢,٠٠٣,٧٢١,٧٧٠
٤٦٩,٨٢٦,٦٣٨	٥٣٨,٤٦٣,٧٧١
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥
٢,٥٢	٢,٨٩

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦)

أرباح غير محققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

وحدات مصدره

حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ﷲ	ﷲ
١,٧٣٧,١٢٥,٩٥٢	١,٦٥٢,٥١٦,٤١٠
٤٦٩,٨٢٦,٦٣٨	٥٣٨,٤٦٣,٧٧١
٢,٢٠٦,٩٥٢,٥٩٠	٢,١٩٠,٩٨٠,١٨١

صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية

أرباح غير محققة بناءً على عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح ٧-١)

صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ﷲ	ﷲ
٩,٣١	٨,٨٦
٢,٥٢	٢,٨٩
١١,٨٣	١١,٧٥

صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية

الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً على

عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح ٧-١)

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١١- النقدية وشبه النقدية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ﷲ	ﷲ	
٣٢,٧٤٨,٧٤٦	٣٥,٣٤٣,٦٥٨	نقد لدى البنك
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل
٥٧,٧٤٨,٧٤٦	٧٥,٣٤٣,٦٥٨	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، يتم الاحتفاظ بالحسابات لدى البنك السعودي الفرنسي تحت اسم الشركات ذات الغرض الخاص بإجمالي رصيد بقيمة ١٧,٣٨٤,٦٢٧ ﷲ (في ٢٠٢٤: ٢٢,٤٥٢,٠٨٨ ﷲ).

تمثل الودائع قصيرة الأجل استثمار في ودائع مرابحة وفترة استحقاقها الأصلية ٩٠ يوماً.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، احتفظ الصندوق بودائع مرابحة قدرها ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ﷲ (٢٠٢٤: ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ﷲ) وحققت متوسط معدل عمولة قدره ٤,٨٧٪ (٢٠٢٤: ٥,٢٠٪).

بلغت إيرادات التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٢,٠٢٥,٦٩٦ ﷲ (٢٠٢٤: ١,٦٩٣,٠٠٢ ﷲ)، وتبلغ إيرادات التمويل المستحقة ٣٩,٣٠٦ ﷲ (٢٠٢٤: ١٨,٠٥٦ ﷲ).

١٢- القرض طويل الأجل

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ﷲ	ﷲ	
٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	قرض طويل الأجل
٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	

بتاريخ ٢ أغسطس ٢٠٢٣، قام البنك الفرنسي السعودي بتجديد اتفاقية التسهيل المذكور أعلاه وخفض الحد إلى ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ﷲ، ويحمل هامش ربح بمعدل سايبور لمدة ٣ أشهر زانداً هامش ربح بواقع ١,٥٪.

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قام الصندوق بسحب مبلغ قدره ٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠ ﷲ (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠ ﷲ) مقابل التسهيل ويستحق السداد بالكامل بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٨.

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

فيما يلي بيان حركة القرض طويل الأجل، غير شاملة تكلفة معاملات:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ﷲ	ﷲ	
٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	في بداية السنة
٣٤٠,٣٧٧,٥٠٠	-	مبالغ مسحوبة إضافية مستلمة
٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	في نهاية السنة

بلغت الأعباء المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٣٨,٣٦٠,٠٨٤ ﷲ (٢٠٢٤: ٣٨,٥٥٧,٢٠٣ ﷲ) والتي تم إظهارها ضمن قائمة الدخل الشامل.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٠- ذمم الإيجار المدينة

يمثل هذا الحساب ذمم الإيجار المدينة المستحقة من عقود الإيجار التشغيلي (إيضاح ١٧).

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ﷲ	ﷲ	
٣٤,٢٠٨,٨٨٦	٥٦,١٨٧,٢٠٦	ذمم إيجار مدينة
(٧,٩٣٤,٩٤٠)	(١٥,٦٦٠,٢٥٦)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١٠-١)
٢٦,٢٧٣,٩٤٦	٤٠,٥٢٦,٩٥٠	

١٠-١ فيما يلي بيان الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ﷲ	ﷲ	
٤,٥٦٥,٥٧٧	٧,٩٣٤,٩٤٠	في بداية السنة
٣,٤١٣,٩٧٩	٧,٧٢٥,٣١٦	مجنّب خلال السنة
(٤٤,٦١٦)	-	مبالغ مشطوبة خلال السنة
٧,٩٣٤,٩٤٠	١٥,٦٦٠,٢٥٦	في نهاية السنة

وفيما يلي تحليلاً بأعمار ذمم الإيجار المدينة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
معدل الخسارة	مخصص خسائر المدينة	إجمالي الذمم المدينة	معدل الخسارة	مخصص خسائر المدينة	إجمالي الذمم المدينة	
%	ﷲ	ﷲ	%	ﷲ	ﷲ	
٠,١٪	١,٠١٤	١,٩٤١,٩٠٤	٠,٣٪	١٧,٢٤٠	٥,٨٥٨,٩٦٢	أقل من ٣٠ يوم
٠,٢٪	٨٨٦	٥٥٢,٩٦٥	٠,٣٪	١,٥٩١	٥٠٧,٣٥٨	من ٣١ حتى ٦٠ يوماً
٠,١٪	٦٥٤	٥٤٦,٠٦٦	٠,٤٪	٤٠,١٥٢	١١,٠٩٥,٥٦٧	من ٦١ حتى ٩٠ يوماً
٠,٢٪	٩,٥٣١	٥,٣٣٦,٢١٥	٠,٨٪	١٢٧,٤٧٦	١٥,٢٢٠,٥٢٠	من ٩١ حتى ١٢٠ يوماً
٢,٠٪	١٣,١٩٨	٦٤٨,٠٥٥	١٥,٧٪	٥٤,٣٦٠	٣٤٥,٤٢٣	من ١٢١ حتى ١٥٠ يوماً
٥,٤٪	٨٧,٢٢٥	١,٦١٣,١٣٥	٢٢,١٪	٢٠,٨٢٧	٩٤,٣٥٨	من ١٥١ حتى ١٨٠ يوماً
٥,٩٪	٧٥٩,٢٨١	١٢,٩١٩,٥١٧	٢٧,٤٪	٢,٨٩٩,٧٩٤	١٠,٥٦٦,٢٠٢	من ١٨١ حتى ٣٦٠ يوماً
٦٦,٣٪	٧,٠٦٣,١٥١	١٠,٦٥١,٠٢٩	١٠٠,٠٪	١٢,٤٩٨,٨١٦	١٢,٤٩٨,٨١٦	أكثر من ٣٦٠ يوماً
	٧,٩٣٤,٩٤٠	٣٤,٢٠٨,٨٨٦		١٥,٦٦٠,٢٥٦	٥٦,١٨٧,٢٠٦	

الانخفاض في القيمة والتعرض للمخاطر

يمكن الرجوع إلى المعلومات حول الانخفاض في قيمة ذمم الإيجار المدينة وتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في إيضاح ١٨.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٣- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ﷲ	ﷲ
مخرجات ضريبة القيمة المضافة	٢,٧٥٢,٣٤٩	١,٦٣٠,٠٨٥
أتعاب إدارة عقارات	١,١٥٨,١٥٧	٤٩٨,٦٧٠
تأمينات نقدية	٥٢٠,٢٥٢	٥٣٦,٠٨٥
أتعاب تقييم عقارات	٢٣٥,٩٢٥	٣١٣,٥٢٥
أتعاب حفظ	١٠٧,٢٧٧	-
أتعاب مهنية	٨٦,٧٥٠	٥٥,٥٠٠
رسوم إدارية	٦٥,٩٣٤	٦٣,٢٢٧
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
أخرى	١,٢٩٣,٦٨٠	٩٩٦,٦١١
	<u>٦,٢٥٠,٣٢٤</u>	<u>٤,١٢٣,٧٠٣</u>

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

١-١٤ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

اسم الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٢٠٢٥	٢٠٢٤
			ﷲ	ﷲ
شركة جدوى للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة (١) أتعاب معاملات (إيضاح ١٥) أتعاب عمولة	١٦,٥٥٦,٥٢٥	١٦,٦٧٥,٦٠٨
شركة مجالات التطوير للعقارات	شركة ذات غرض خاص	أعباء مالية	٣٨,٣٦٠,٠٨٤	٣٨,٥٥٧,٢٠٣
مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة	مكافأة	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
صندوق الاستثمارات العقارية	شركة زميلة	توزيعات الأرباح استرداد وحدات	-	٣,٨١٣,٩٦١
			<u>٦٢,٣٢٧,٥٥٢</u>	<u>-</u>

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

١-١٤ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

(١) أتعاب الإدارة

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، يمتلك مدير الصندوق ١٠,٥٥٨,٣٥٣ وحدة في الصندوق (٢٠٢٤: ١٠,٥٥٨,٣٥٣ وحدة).

للاطلاع على توزيعات الأرباح على ملكي الوحدات، يرجى الرجوع إلى إيضاح ٢٠.

٢-١٤ أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ﷲ	ﷲ
شركة مجالات التطوير للعقارات	٢,٥١١,٤٢٥	١,٨٧٩,٢٥٠
توزيعات أرباح مستحقة إلى ملكي الوحدات	٨٢٥,٠١٨	٦٩٨,٦٣٥
شركة جدوى للاستثمار	٧٢,٠١٣	٧٢,٠١٣
	<u>٣,٤٠٨,٤٥٦</u>	<u>٢,٦٤٩,٨٩٨</u>

أتعاب الإدارة المستحقة

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ﷲ	ﷲ
شركة جدوى للاستثمار	٨,٩٣٣,٩٨٥	٩,٢٤٦,٠٤٦

١٥- المصاريف العمومية والإدارية

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ﷲ	ﷲ
مصرف عقار	٤,٨٤٨,٢١٠	٤,٢٨١,٦٠٦
أتعاب إدارة عقارات (٢)	١,٧٠٥,٧٠٥	١,٠٧٠,٣٣٩
مصاريف إصلاح وصيانة	١,٤٥٢,٥٢٦	٨٧٦,٠٣٤
مصرف ضريبة قيمة مضافة	١,٠٨٤,٠٦٢	١,٨٨٢,١٢٥
تأمين	٩٩٠,٦٣٩	٤٢٣,٦١١
أتعاب قانونية	٨٠٣,٧٥٥	٣١٠,٤٧٥
رسوم تسجيل	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
رسوم إدارية	٣٧١,٩٧٦	٣٦١,٣٩٠
رسوم الإدراج في تداول	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
أتعاب تقييم عقارات	٢٦٩,٨٠٠	٢٩٨,٨٠٠
أتعاب مهنية	٢٢٠,٠٨٥	٩٠٩,٥٤٢
أتعاب حفظ	٢١٩,١٦٦	٢٩٤,٥٥٩
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (٣)	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
أتعاب المعاملات (١)	-	٦٧٥,٠٠٠
أعباء بنكية	١٧٥,٣٧٥	٢٠٤,٣٨٢
أخرى	٢٥٥,٢٣٥	٥٦٢,٢٣٨
	<u>١٣,١١٦,٥٣٤</u>	<u>١٢,٨٧٠,١٠١</u>

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٥- المصاريف العمومية والإدارية (تتمة)

- (١) وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يستحق مدير الصندوق الحصول على أتعاب معاملة بواقع ٠,٧٥٪ من متحصلات استبعاد العقار الاستثماري. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تم دفع هذه الأتعاب إلى مدير الصندوق فيما يتعلق باستبعاد عقار مجمع الفنار السكني. ولم يتم تحميل مثل هذه الأتعاب ودفعها في عام ٢٠٢٥.
- (٢) يتعلق هذا البند بالأتعاب المدفوعة لمديرين العقار نظير تشغيل وصيانة مجمع البوليغارد ومجمع لفييف وبرج المحكمة العمالية.
- (٣) تتعلق هذه الأتعاب بالمكافأة المدفوعة إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين.

١٦- قياس القيمة العادلة

١-١٦ الأدوات المالية

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

تعتبر القيمة الدفترية لمعظم الأدوات المالية بمثابة القيمة العادلة لها وذلك نظراً لطبيعتها قصيرة الأجل. وبالنسبة للقرض طويل الأجل، فإن القيمة العادلة له لا تختلف بشكل جوهري عن قيمته الدفترية حيث أن العمولة المستحقة الدفع على هذا القرض يعاد تسعيرها وفقاً للسعر السائد في السوق.

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

المستوى ٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٨)	١٠٧,٤٧٢,٩١٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٨)	١٨٥,٥٥٧,٣٦٣

تمثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثماراً في صندوق استثمار عقاري خاص. وقد تم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى سعر البيع اللاحق للوحدات، حيث تقدم المعاملة دليلاً قابلاً للملاحظة على القيمة العادلة (مستوى ٢ من التقييم).

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

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المستوى (٣) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. وقد تم الإفصاح عن تفاصيل القيمة العادلة في إيضاح ٧.

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

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٦- قياس القيمة العادلة - تتمة

٢-١٦ الموجودات غير المالية

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

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة إسناد (ترخيص تقييم رقم ١٢١٠٠٠٠٩٣٤) وشركة باركود (ترخيص تقييم رقم ١٢١٠٠٠٠٠٠١) (٢٠٢٤: شركة إسناد وباركود) كما هو مفصّل عنه في إيضاح ٧. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها.

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

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

المعدل	٢٠٢٥	٢٠٢٤	طريقة التقييم	الافتراضات الرئيسية
رسملة الدخل	٨ - ٦,٥	٨ - ٦,٥	معدل الرسملة (%)	٨ - ٦,٥
التدفقات النقدية المخصومة	١٠ - ٨,٥٣	١٠ - ٨	معدل الخصم (%)	١٠ - ٨
معدل العائد (%)	٧,٨ - ٤	٨ - ٤	معدل العائد (%)	٨ - ٤

١٧- عقود الإيجار التشغيلي

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	أقل من سنة
١٦٠,٤١٩,٧٢٥	١٥٦,٣٢٠,٥٥٧	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٤١٣,٧٢١,٤٩٨	٣٥١,٢٢٧,٣٢٢	أكثر من خمس سنوات
١,١٣٠,٠١٥,٦٨٦	١,٠٦٢,٢٨٨,٧٣٠	
١,٧٠٤,١٥٦,٩٠٩	١,٥٦٩,٨٣٦,٦٠٩	

يقوم الصندوق بإبرام عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجرين بشأن مساحات في عقاراته الاستثمارية. وتتراوح فترات الإيجار الأولية عادةً بين ٣ سنوات و ٢٠ سنة. تنص شروط عقود الإيجار بشكل عام على أن يدفع المستأجر الإيجار الأساسي، مع وجود شروط بشأن الزيادات التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار. بلغ دخل إيجار العقارات الاستثمارية المثبت من قبل الصندوق خلال السنة ١٨٩,٥٦٠,٢٧٦ (٢٠٢٤: ١٧٧,٩٦٨,٩٩٨) (٢٠٢٤).

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٨- إدارة المخاطر المالية

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

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

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

١٨-١ مخاطر السوق

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

مخاطر أسعار العملات الخاصة

تتمثل مخاطر أسعار العملات الخاصة بالمخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار العملات الخاصة بالسائدة في السوق. تنشأ مخاطر أسعار العمولة الخاصة التي يتعرض لها الصندوق من القرض طويل الأجل، ويتم تحديد هذه الأسعار بالرجوع إلى سيبور وهو ما يعرض الصندوق لمخاطر أسعار العمولة الخاصة المتعلقة بالتدفقات النقدية.

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

إن الزيادة / النقص في سعر العمولة الخاصة بنسبة ١٪، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، كان من شأنه أن يؤدي إلى صافي زيادة/ نقص في إجمالي الدخل الشامل للصندوق بمبلغ قدره ٥,١٢٩,١٢٨ ريالاً للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤): ٥,١٥٥,٨٠٥ ريالاً.

٢-١٨ مخاطر الائتمان

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

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

يقوم الصندوق بتطبيق الطريقة المبسطة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، والتي تستخدم مخصص الخسائر المتوقعة على مدى العمر بشأن ذم الإيجار المدينة، كما هو مفصّل عنه في إيضاح ١٠.

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٨- إدارة المخاطر المالية - تتمة

٣-١٨ مخاطر السيولة

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	عند الطلب	خلال ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهراً	الإجمالي
-	٣٧,٦٠١,٣٤٤	٦٠٣,٩٠٧,٣٥٨	٦٤١,٥٠٨,٧٠٢	١٢٩٧,٠٣١
٨٩٧,٠٣١	-	-	٨٩٧,٠٣١	٨٩٧,٠٣١
-	٦,٢٥٠,٣٣٠	-	٦,٢٥٠,٣٣٠	٦,٢٥٠,٣٣٠
٨٩٧,٠٣١	٤٣,٨٥١,٦٧٤	٦٠٣,٩٠٧,٣٥٨	٦٤٨,٦٥٦,٠٦٣	١٢٩٧,٠٣١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	عند الطلب	خلال ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهراً	الإجمالي
-	٣٩,٤٤٩,٧٩٢	٦٤٥,٨١٨,٢٤٩	٦٨٥,٢٦٨,٠٤١	١٣٩٠,٥٣٦,٠٨٢
٧٧٠,٦٤٨	-	-	٧٧٠,٦٤٨	٧٧٠,٦٤٨
-	٤,١٢٣,٧٠٣	-	٤,١٢٣,٧٠٣	٤,١٢٣,٧٠٣
٧٧٠,٦٤٨	٤٣,٥٧٣,٤٩٥	٦٤٥,٨١٨,٢٤٩	٦٩٠,١٦٢,٣٩٢	١٣٩٠,٥٣٦,٠٨٢

١٩- القطاعات التشغيلية

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

٢٠- توزيعات الأرباح

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح	فترة توزيعات الأرباح
٣٧,٣٠١,٩٥٧	١٨ فبراير ٢٠٢٥	من ١ أكتوبر ٢٠٢٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٣٧,٣٠١,٩٥٧	٢٧ مايو ٢٠٢٥	من ١ يناير ٢٠٢٥ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٥
٣٧,٣٠١,٩٥٧	٢٠ أغسطس ٢٠٢٥	من ١ إبريل ٢٠٢٥ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٣٧,٣٠١,٩٥٧	١٨ نوفمبر ٢٠٢٥	من ١ يوليو ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
١٤٩,٢٠٧,٨٢٨		

صندوق جدوى ريت السعودية
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠ - توزيعات الأرباح - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح	فترة توزيعات الأرباح	ٳ
٥ فبراير ٢٠٢٤	من ١ أكتوبر ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٧,٣٠١,٩٥٧
١٤ مايو ٢٠٢٤	من ١ يناير ٢٠٢٤ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٤	٣٧,٣٠١,٩٥٧
١٩ أغسطس ٢٠٢٤	من ١ إبريل ٢٠٢٤ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٧,٣٠١,٩٥٧
١١ نوفمبر ٢٠٢٤	من ١ يوليو ٢٠٢٤ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٧,٣٠١,٩٥٧
		<u>١٤٩,٢٠٧,٨٢٨</u>

٢١ - الزكاة وضريبة الدخل

أصدرت وزارة المالية قرارًا وزاريًا رقم ٢٩٧٩١ بتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤هـ (الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٢٢) بشأن بعض قواعد جباية الزكاة التي يتعين على الصناديق الاستثمارية في المملكة العربية السعودية الالتزام بها والمعمول بها من السنة المالية ٢٠٢٣. ووفقًا للقرار الوزاري، لا يخضع الصندوق لجباية الزكاة أو ضريبة الدخل، ومع ذلك سيتعين عليه تقديم إقرار معلومات إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٣ (أو اعتبارًا من بدء العمليات خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣). وسيكون آخر موعد لتقديم الإقرار إلى الهيئة هو ٣٠ إبريل ٢٠٢٦.

٢٢ - الأحداث اللاحقة لتاريخ إعداد القوائم المالية

بتاريخ ٢١ يناير ٢٠٢٦، وافق مجلس إدارة الصندوق على بيع ٨,٤٢٢,٦٤٢ وحدة من وحدات استثمار الصندوق في صندوق الاستثمارات العقارية بسعر الوحدة بواقع ١٢,٧٦ ٳ وبقيمة إجمالية قدرها ١٠٧,٤٧٢,٩١٤ ٳ.

في ٢ فبراير ٢٠٢٦، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ قدره ٣٧,٣٠١,٩٥٧ ٳ.

٢٣ - آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

٢٤ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٤ رمضان ١٤٤٧هـ (الموافق ٣ مارس ٢٠٢٦).

أُعِدُّ هذا المستند تحديداً في إطار الاتفاقية التعاقدية المبرمة بين أوروئوفا والعميل، واستناداً إلى نطاق العمل المحدد. وينبغي قراءة هذا المستند جنباً إلى جنب مع نطاق العمل المتفق عليه.

محتويات هذا المستند سرية ولا يجوز إعادة إنتاجها دون الحصول على الموافقة الصريحة من أوروئوفا أو العميل.

حقوق النشر © ٢٠٢٦ أوروئوفا للحلول الاستشارية المحدودة