

جدوى ريت السعودية  
Jadwa REIT Saudi



**التقرير السنوي**

**٢٠٢٤**

جدوى للإستثمار  
Jadwa Investment



# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



**صاحب السمو الملكي**  
الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود  
ولي العهد



**خادم الحرمين الشريفين**  
الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود

## المقر الرئيسي لشركة جدوى للاستثمار

سكاي تورز، طريق الملك فهد

ص ب ٦٠٦٧٧، الرياض ١١٥٥٥

المملكة العربية السعودية

هاتف ١١٢٧٩ ١١١١ +٩٦٦

فاكس ٧٩٩٢ ١١٢٩٣ +٩٦٦

[reit.jadwa.com](http://reit.jadwa.com)

# المحتوى

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

# رسالة من مدير الصندوق إلى مالكي الوحدات

## أعزأؤنا ملك الوحدات،

يسعدنا أن نقدم لكم التقرير السنوي لصندوق جدوى ريت السعودية لعام ٢٠٢٤، ونود أن نشكركم على دعمكم المستمر وثقتكم في الصندوق.

يواصل الاقتصاد السعودي إظهار مرونة، حيث يقود نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الاقتصاد إلى الأمام، نما اقتصاد المملكة بنسبة ١.٣٪ في عام ٢٠٢٤، بدعم من التوسع في الأنشطة غير النفطية على الرغم من تراجع قطاع النفط. وكان قطاع العقارات، على وجه الخصوص، قد شهد نموًا قويًا، حيث بلغت مبيعات العقارات السكنية ١٨ مليار ريال سعودي، بزيادة بنسبة ٥٠٪ مقارنةً بعام ٢٠٢٣. وكان هذا النمو مدفوعًا بعدة عوامل، بما في ذلك المبادرات الحكومية لزيادة نسبة تملك المنازل، وانخفاض أسعار الفائدة، والنمو السكاني المتزايد.

أنشطة العقارات (التي شكلت ١٣.٢٪ من الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي العام الماضي) شهدت نموًا بنسبة ٢.٤٪ حتى الربع الثالث من عام ٢٠٢٤، مقارنة بنسبة ١.٢٪ في كامل عام ٢٠٢٣. استمر النمو في مختلف مشاريع الإسكان تحت برنامج "سكني" التابع لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، حيث تم توفير خيارات دعم سكني لأكثر من ٨٠,٠٠٠ أسرة حتى الربع الثالث من عام ٢٠٢٤. وفي الوقت نفسه، ارتفع حجم الرهن العقاري السكني الجديد في كامل عام ٢٠٢٤ بنسبة ١٦٪، مقارنة بتراجع قدره ٣٥٪ في عام ٢٠٢٣. تُظهر البيانات الأخيرة للبنك المركزي السعودي أن إجمالي القروض العقارية الجديدة بلغ ٩٣.٦ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢٤، مقارنة بـ ٨٠.٨ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢٣.

في عام ٢٠٢٤، ظل قطاع الصناديق العقارية المتداولة (ريت) السعودي تحت الضغط وكان متأخرًا إلى حد كبير عن صناديق الاستثمار العقاري الدولية. حيث تراجع قطاع الريت بشكل كبير مقارنة مع مؤشر تداول (TASI)، الذي سجل ارتفاعًا طفيفًا. ويظل قطاع الريت يواجه تحديات بسبب أسعار الفائدة المرتفعة وإعادة تخصيص الاستثمارات إلى قطاعات وأصول أخرى أكثر جاذبية، بالإضافة إلى تقليص توزيعات الأرباح من قبل العديد من صناديق الريت، ومع ذلك، مع دخول العديد من البنوك المركزية الكبرى، بما في ذلك البنك المركزي السعودي، في دورة تخفيف نقدي، من المتوقع أن تؤدي أسعار الفائدة المنخفضة إلى تقليل تكاليف التمويل لصناديق الريت وتحسين توزيعات الأرباح المتوقعة لها.

كان عام ٢٠٢٤ أيضًا عامًا مليئًا بالتحديات بالنسبة لصندوق جدوى ريت السعودية، ومع ذلك، استمر مدير الصندوق في تحسين أصوله ومحفظته الاستثمارية، حيث ارتفعت القيمة الصافية للأصول لكل وحدة عند القيمة العادلة إلى ١١.٨٣ ريال سعودي في ٢٠٢٤ مقارنة بـ ١١.٣٠ ريال سعودي في العام السابق. يمتلك صندوق جدوى ريت

السعودية محفظة تضم تسعة أصول عالية الجودة عبر قطاعات فرعية مختلفة تشمل السكن، والمكاتب، والتعليم، والعقارات اللوجستية. في عام ٢٠٢٤، قام الصندوق بتوزيع أرباح بقيمة ١٤٩.٢ مليون ريال سعودي، ومنذ تأسيسه.

خلال العام، قام الصندوق باستحواذ على قطعة أرض في جدة بمبلغ ٤٣٣ مليون ريال سعودي، كما أتم عملية بيع مجمع الفنار السكني في الخبر بمبلغ ٩٠ مليون ريال سعودي، تم إتمام عملية بيع المجمع وفقًا للشروط المنصوص عليها في اتفاقية البيع والشراء (SPA)، بما في ذلك الوفاء بجميع الالتزامات التعاقدية التي تم تحديدها في الاتفاقية، بما في ذلك نقل سند ملكية العقار إلى المشتري، وفي تاريخ التصرف، اعترف الصندوق بعائد من التصرف بلغ ١.٢٤ مليون ريال سعودي.

علاوة على ذلك، انتهى عقد مشغل "بوليفارد" (NMR Real Estate)، ووقع الصندوق عقدًا جديدًا مع "سريد" ليكون المشغل الجديد للمجمع، حيث سيتولى المسؤوليات المتعلقة بالإيجار، والتسويق، والإدارة، والتنشغيل، والإشراف.

تستمر مبادرة رؤية المملكة ٢٠٣٠ في دفع النمو والتطور في المملكة العربية السعودية. تهدف المبادرة إلى تنويع الاقتصاد، وتقليل الاعتماد على صادرات النفط، وتطوير مختلف القطاعات بما في ذلك السياحة، والرعاية الصحية، والتعليم، وبناءً على نجاحها في السنوات السابقة، حققت الحكومة تقدمًا كبيرًا في تنفيذ المبادرة، حيث تم إطلاق العديد من المشاريع والمبادرات في عام ٢٠٢٥.

خلال العام، شهد السوق السكني في عدة مدن سعودية نموًا ملحوظًا، مع ارتفاع قيم العقارات، وزيادة النشاط في الرهن العقاري، وإطلاق العديد من المشاريع الجديدة. ويتم دفع الطلب على الوحدات السكنية من خلال النمو السكاني، والتحضر، والمبادرات الحكومية لزيادة نسبة تملك المنازل. كما استمر سوق المكاتب في الرياض في الازدهار، حيث ارتفعت الإيجارات بنسبة ١٨٪ على أساس سنوي، مدفوعة بالطلب من الشركات العالمية والعرض المحدود من المساحات المكتبية المتاحة.

نحن ملتزمون بتحديد الفرص الناشئة في الاقتصاد السعودي المتنوع للاستفادة منها وتحقيق قيمة مستدامة لحاملي الوحدات لدينا. مع توفر تسهيلات ائتمانية جاهزة ومستوى رافعة مالية منخفض، يتمتع الصندوق بمرونة كبيرة لنشر رأس المال الإضافي، مما يعزز محفظته من خلال استحواذات عالية الجودة ومربحة. نتطلع إلى استمرار النجاح والتعاون أثناء التنقل في المشهد الاقتصادي المتغير، لضمان أن يظل الصندوق في وضعية جيدة للاستفادة من الفرص في سوق العقارات السعودي.

القسم الأول

# ملخص صندوق جدوى ريت السعودية

## ملخص الصندوق



## الأداء المالي

## إحصاءات المحفظة الاستثمارية

٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢
٩	٩	٨
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	٣٥٤,٣٤٦	٣٤٨,٣٤٦
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)		
٦١٩,٢١٦,٨٠	٤٥٦,٦١٧	٤٤٧,٦٥٥
إجمالي المساحات المبنية		
%٩٩	%٩٩	%٩٨,٥
نسبة إشغال المحفظة		
٧٨	٦٤	٤٧
عدد المستأجرين		
٩,٥٣	٥,٨١	٤,٤١
المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية		
٢,٥٠٨,١٩٦,٣٥٥	٢,٠١٧,٨١٤,٢٢٦	١,٨٧٣,١٦٣,٦٤٠
القيمة السوقية العادلة		

## مصاريف الصندوق السنوية

٢٠٢٤	
١٦,٦٧٥,٦٠٨	أتعاب الإدارة
٤٠,٠٠٠	رسوم التسجيل
٣٠,٠٠٠	رسوم الإدراج
٣٢,٠٠٠	أتعاب أمين الحفظ
٣٦١,٣٩٠	أتعاب المدير الإداري
٢٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
٧,٠٠٠	رسوم مراجع الحسابات
١١,٣٩٨,٧١١	مصاريف أخرى
٢٩,٥٤٥,٧٠٩	إجمالي المصروفات
%١,٢٨	نسبة المصروفات من إجمالي قيمة أصول الصندوق

## نسبة إيجار كل عقار الى إجمالي ايجارات الصندوق

٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢
%٩,٥٤	%١٠,٠	%١١,٥
%٢٨,٠٩	%٣١,٠	%٣٤,٩
%١١,٠٢	%١٢,٠	%١٤,٠
%٩,٧	%١٠,٠	%١١,٣
%٠,٦٧	%٥,٠	%٥,٢
%٣,٤٢	%٤,٠	%٤,٠
%١,٨٤	%٢,٠	%٢,١
%١٦,١٢	%١٧,٠	%١٦,٩
%٥,٥٨	%٨,٠	-
%١٤,٦٤	-	-

## مقارنة أداء الصندوق السنوي \*

صندوق جدوى ريت السعودية	مؤشر السوق السعودي الرئيسي (تاسي)	مؤشر الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي
%١٩,٥١-	%٣,٣٢	%٩,١٥-

\* 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 ٢٠٢٤

## أداء الصندوق

٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢
١,٧٣٧,١٢٥,٩٥٢	١,٨٣٠,٥٥٨,٧٩٢	١,٧٧٩,٤٩٢,٣٠٣
صافي قيمة الأصول (التكلفة)		
٢,٢٦,٩٥٢,٥٩٠	٢,١٨,٩٨٢,٥٦٤	٢,٠١٨,٥٤٠,١٧٨
صافي قيمة الأصول (القيمة العادلة)		
١١,٨٣	١١,٣٦	١٠,٨٢
صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة		
١١,٨٣	١١,٣٦	١١,١٨
أعلى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة		
١١,٢٢	١٠,٧٩	١٠,٨٢
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		
%١,٢٨	%١,٣٧	%١,١٠
نسبة المصروفات من إجمالي قيمة أصول الصندوق		
%١٦,٢٨	%١٢,٣٨	%٣,٥٧
العوائد السنوية		
%٧,٣٩	%٢,٨٥	%١,١١
نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات		
%٦٧,٩٣	%٢,١٧	%٨٢,٤
نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق		
%١٩,٤٤	%٨,٥٧	%١٧,٨٢
نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول		
٢٠٢٨/٠٨/٢٠		
تاريخ انكشاف القروض		

## عوائد الصندوق

٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨
%١٦,٢٨	%١٢,٣٨	%٣,٥٧	%٢,٤٨	%١١,٣٧	%٧,٨٩	%١٦,٧٠
عائد سنة واحدة						
%٣١,٤٢	%٧,١٠					
عائد ثلاث سنوات						
العائد منذ التأسيس						

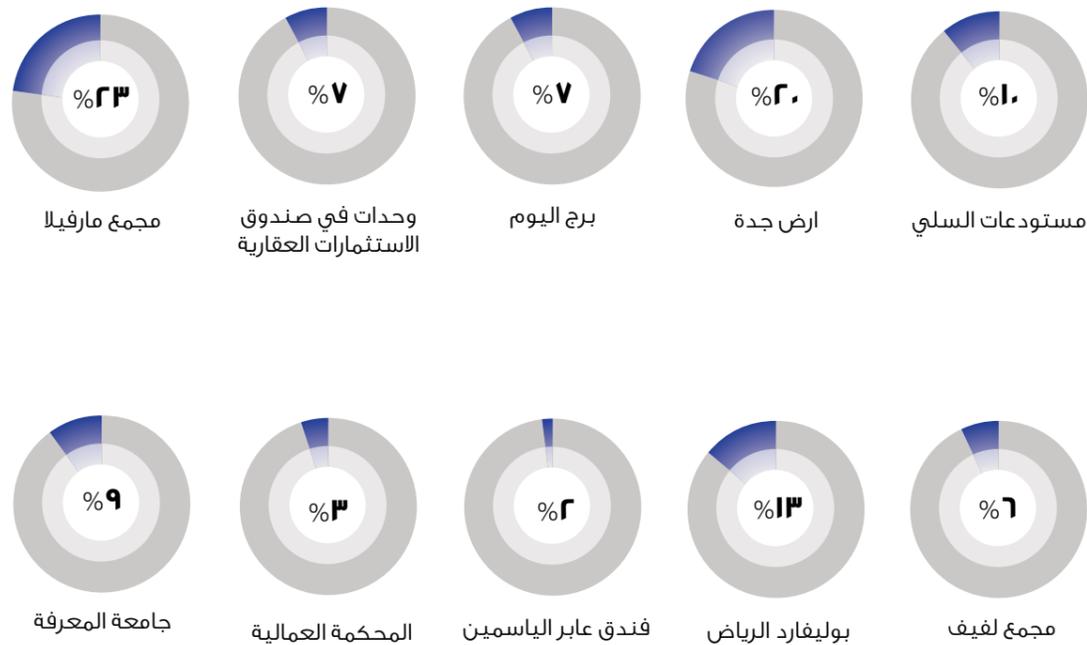
القسم الثاني

وصف محفظة

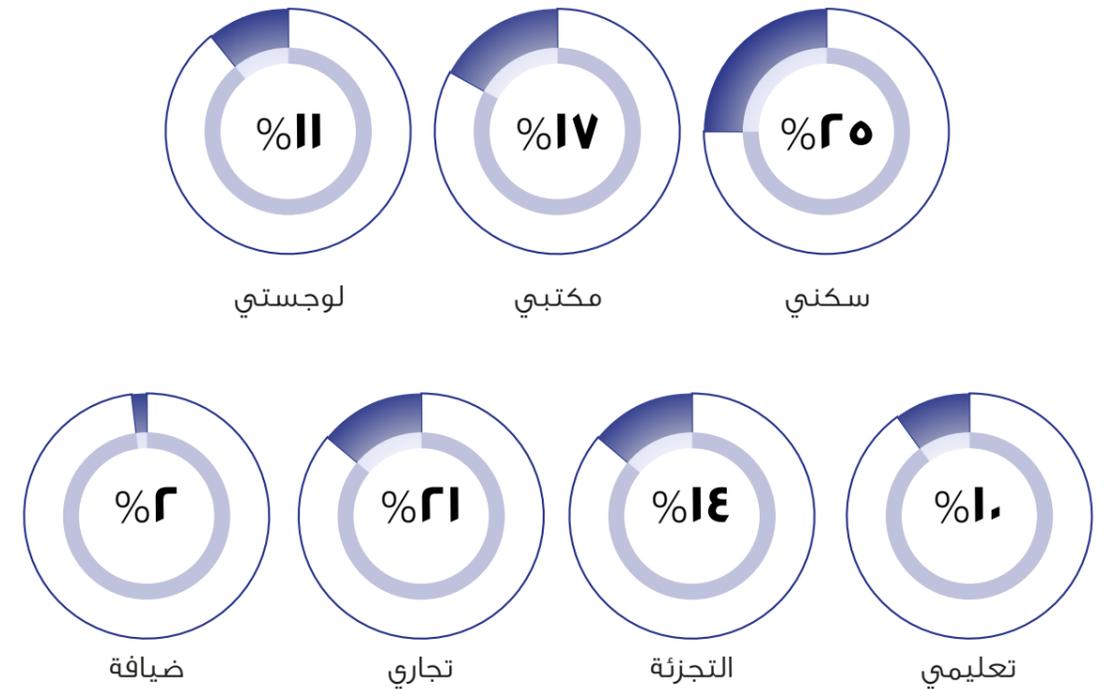
← الأصول العقارية

## 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 أية استثمارات جديدة.

### معدلات إشغال الصندوق

نسبة العقارات المؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل	99%
نسبة العقارات الغير مؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل	1%

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

### المنطقة الشرقية

برج اليوم

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 جامعي مكون من أربعة طوابق، وقيو مكون من طابقين، وطابق ميزانين وسطح مبني من الخرسانة المسلحة. بإجمالي مساحة مسطحات يبلغ حوالي ٤١,٨٣٠ متراً مربعاً.

الموقع	الدرعية، الرياض
سعر الاستحواذ	٢,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٨,٠%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢٤٣,٩٨٨,٥٤٧
نسبة الإشغال	١٠٠%
مدة الإيجار المتبقية	١٣ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٩%

\*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤



## مجمع مارفيلا

- مجمع مارفيلا هو مجمع متعدد الاستخدامات ويضم ٥٩٤ شقة سكنية و٢١ متجرًا للبيع بالتجزئة، ويشتمل المجمع على عدة مباني كل منها مكون من خمسة طوابق ويحتوي على مواقف سفلية للسيارات. تم إنشاء المجمع بشكل رئيسي من الخرسانة المسلحة.
- يتكون المجمع من ثلاثة أنواع من المباني السكنية (أ) و (ب) و (ج)، ويشتمل على مبنى تجاري ومسجد. وتبلغ المساحة الإجمالية لمساحات البناء ١٥٤,٢٨٢,٥٢ مترا مربعا.

### حي الحمراء، الرياض

٦,٦,٠٠٠,٠٠٠

٨,٣%

٢

٦٢٥,٥٠١,١٠٧

١,٠%

٣ سنة

٢٣%

الموقع

سعر الاستحواذ

العائد الصافي للاستحواذ

عدد المستأجرين

تقدير القيمة العادلة\*

نسبة الإشغال

مدة الإيجار المتبقية

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

\*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤



## مستودعات السلي

- مستودعات السلي هي عبارة عن مجمع صناعي يتكون من ٤٢ مستودعا ومباني مكتبية وسكنية وبيوت حراسة إضافة إلى سور محيط بالمجمع مبني من الخرسانة. ومنطقة مفتوحة مسفلتة. وتبلغ المساحة الإجمالية لمسطحات البناء ١٤٣,٤٠٠ متر مربع.
- ويتألف مبنى المكاتب والسكن من طابقين. تم تخصيص الطابق الأرضي منهما للاستخدامات المكتبية، في حين يستخدم الطابق الأول سكنا للعاملين. كما أن المجمع مجهز بنظام إطفاء الحريق.

الموقع	حي السلي، الرياض
سعر الاستحواذ	٢٢١,٦٨,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٩,٠%
عدد المستأجرين	٢٤
تقدير القيمة العادلة*	٢٧١,٤١٥,٣١٩
نسبة الإشغال	١,٠%
مدة الإيجار المتبقية	٥ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	١,٠%

\* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.



## برج اليوم

- يتألف برج اليوم -والذي تم إنشاؤه من الخرسانة المسلحة- بصورة رئيسية من ١٦ طابقا للاستخدامات المكتبية، وقبو مكون من ثلاثة مستويات.
- البرج حديث البناء وتبلغ المساحة الصافية القابلة للتأجير في البرج ١٩,٨٦١ مترا مربعا.

الموقع	الدمام
سعر الاستحواذ	٢٧٥,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٨,٧%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢,٣,٥١٢,٧٣٥
نسبة الإشغال	١٠٠%
مدة الإيجار المتبقية	٢ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٧%

\*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤





## المحكمة العمالية

- تم إنشاء مبنى المحكمة العمالية في العليا بصورة رئيسية من الخرسانة المسلحة، وهو مكون من ثمانية طوابق وقبو يتألف من مستويين كموقف للسيارات، وتم إنشاء واجهة المبنى والسطح الخارجي من الزجاج والألمنيوم.
- وقد تم إنشاء المبنى في عام ٢٠١٨م على أرض مساحتها ٣,٣٠٠ متر مربع، وتبلغ المساحة الإجمالية لمساحات البناء ٨,٣١٢ مترا مربعا.

الموقع	الرياض
سعر الاستحواذ	٥٩,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	١,٢٪
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٨٤,٩٤٦,٨٦٥
نسبة الإشغال	١,٠٪
مدة الإيجار المتبقية	٤ اشهر
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٣٪

\* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

## فندق عابر الياسمين

- تم إنشاء فندق عابر الياسمين بصورة رئيسية من الخرسانة المسلحة، وهو مكون من طابقين وطابق ميزانين، وقبو يستخدم كمواقف سيارات. الجدار الخارجي مبني من الخرسانة ومغطى بألواح زجاجية.
- وقد تم إنشاء الفندق في عام ٢٠١٨هـ على أرض مساحتها ٣,٦٤٠ مترا مربعا، وتبلغ المساحة الإجمالية لمسطحات البناء بما في ذلك القبو ٦,٤٠٥ متر مربع. ويشغل الفندق مساحة ٤,١٧٢ مترا مربعا من إجمالي المساحة القابلة للتأجير، في حين تبلغ المساحة غير المؤجرة والمخصصة لمتاجر البيع بالتجزئة ٢,٠٠٧ مترا مربعا بما في ذلك طابق الميزانين.

الموقع	الرياض
سعر الاستحواذ	٣٤,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٩,١%
عدد المستأجرين	٢
تقدير القيمة العادلة*	٥,١٩٦,٥٧٨
نسبة الإشغال	١٠٠%
مدة الإيجار المتبقية	٦ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٢%

\*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤





## وحدات في صندوق الاستثمارات العقارية

- صندوق الاستثمارات العقارية هو صندوق استثمار عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تتم إدارته من قبل جدوى للاستثمار، يمثل الهدف الاستثماري لصندوق الاستثمارات العقارية في توفير دخل جاري للمستثمرين وتنمية رأس المال على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستحواذ على أصول عقارية مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية.
- تبلغ مدة صندوق الاستثمارات العقارية 10 سنوات قابلة للتديد لفترتين إضافيتين مدة كل فترة منهما خمس سنوات.
- تتكون محفظة صندوق الاستثمارات العقارية من ثلاثة عقارات مدرة للدخل وهي: ريف فلانس، سبعة أبراج تجارية ومكتبية وخدمية في مشروع "ليسن فالي"
- تم تمويل استحوذات صندوق الاستثمارات العقارية عن طريق قبول اشتراكات عينية ونقدية بمبلغ 1,6 مليار ريال سعودي وتم تمويل المتبقي عن طريق قروض بنكية تبلغ ما يقارب 1,3 مليار ريال سعودي تم الحصول عليها من بنوك محلية لمدة خمس سنوات على أن يتم سداد كامل مبلغ التمويل في نهاية السنة الخامسة.

\*١٩٠,١٩٨,٥٤٧

قيمة الاستثمار

٢

عدد عقارات محفظة الصندوق

٪٧

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

\*لقد استلمنا توزيعات رأس المال وتوزيعات أرباح على رأس المال



## بوليفارد الرياض

- مشروع بيع تجزئة متعدد الاستخدام ما بين تجزئة، مطاعم، مكاتب وفندق يقع في حي حطين، مدينة الرياض باجمالي مسطحات بناء ٣٥,٩٩٢ متر مربع. يطل مباشرة على الطريق الرئيسي (طريق الأمير تركي ابن عبدالعزيز الأول)

الموقع	الرياض
سعر الاستحواذ	٣٢,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٧.٧%
عدد المستأجرين	٣٧
تقدير القيمة العادلة*	٣٤١,٥٨٥,٣٤٢
نسبة الإشغال	٩٤%
مدة الإيجار المتبقية	٤ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	١٣%

\*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

## مجمع لفيف

- مشروع مكتبي يقع في حي حطين مدينة الرياض، يحتوي على خمسة عشر بيت مكتبي بأجمالي مسطحات بناء تبلغ ٨,٦٠٠ متر مربع



الموقع	الرياض
سعر الاستحواذ	١٢,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	١٪
عدد المستأجرين	٩
تقدير القيمة العادلة*	١٦٢,٦٣٩,٤٧٩
نسبة الإشغال	١٠٠٪
مدة الإيجار المتبقية	٤ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٦٪

\*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

## أرض جدة

- أرض جدة هي قطعة أرض مستأجرة تمتد على مساحة ١٦١,٢٧٦.٤٣ متر مربع، وتضم مركز تسوق سينومي مول في المنتصف مع عدد من المعارض. تقع الأرض في موقع متميز على شارع الأمير سلطان وتتمتع بإمكانية وصول ممتازة.

الموقع	جدة
سعر الاستحواذ	٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٪٦,٩٢
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٥٣٨,٣٩٥,٠٠٥
نسبة الإشغال	٪١,٠٠
مدة الإيجار المتبقية	٢٢ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٪٢,٠

\*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤



القسم الثالث

# تقرير المخاطر

# تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت السعودية

## تفاصيل الصندوق:

اسم الصندوق	صندوق جدوى ريت السعودية
مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
سوق الإدراج	السوق المالية السعودية (تداول)، في فبراير ٢٠١٨
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية
رأس المال المصرح به	١,٨٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
القيمة العادلة لصافي قيمة الأصول لكل وحدة	١١,٨٣ ريال سعودي (بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤)
عدد الأصول العقارية	٩
مدة الصندوق	٩٩ سنة، قابلة للتديد لفتترات إضافية
مستوى المخاطرة	متوسط إلى مرتفع

## 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.	يتولى مدير الصندوق مسؤولية المراقبة المنتظمة لأوضاع الاقتصاد الكلي والاتجاهات التنظيمية في الأنظمة واللوائح. ويتخذ مدير الصندوق الخطوات الاستباقية اللازمة للتخفيف بأكثر قدر ممكن من آثار تلك العوامل والمخاطر.
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 الامتثال لجميع المتطلبات التنظيمية. مثل إدارة المخاطر والالتزام. ويتخذ الموظفون المؤهلون، تحت إشراف مدير الصندوق، كل ما يلزم من خطوات وإجراءات لإرساء الممارسات والتأكيد على تفادي أي ممارسات مخالفة.
مخاطر انخفاض معدلات الإشغال	يقصد 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 بما يتيح لها تحقيق هامش سلامة مرتفعاً فيما يتعلق بمعدلات الإشغال. من أصل ٩ عقارات، تتمتع ٨ عقارات بعقد إيجار متبقي يزيد عن سنتين، مع استمرار مدير الصندوق في السعي لإبرام عقود إيجار طويلة الأجل تتراوح بين ٣ و ٢٠ 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.	في الوقت الحالي، جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق مطورة تطويراً إنشائياً تاماً. وبذلك، لا يكون الصندوق معرضاً لمخاطر التطوير.
المخاطر الائتمانية	يقصد بها 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 قدره مليار ريال سعودي من البنك السعودي الفرنسي، ومن هذا المبلغ ٥٤٢ مليون ريال سعودي هو المستخدم، مما يضمن أن مخاطر التمويل في حدها الأدنى.
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.	يبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجرين لمساحة إيجارية في الاستثمارات العقارية للصندوق بمدة إيجارية تتراوح من ٣ إلى ٢٠ عاماً. من أصل ٩ عقارات، تتمتع ٨ عقارات بعقد إيجار متبقي يزيد عن سنتين. توفر هذه الإيجارات التشغيلية لمدير الصندوق بنوداً لزيادة إيجارية متفق عليها في العقد.
مخاطر إهمال العقار	يقصد 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.	حاليًا، هناك ٥ عقارات عبارة عن عقارات مستأجر واحد مع مستأجرين مختلفين والباقي ٤ عقارات منعددة المستأجرين. تعتبر مخاطر تركيز الطرف المقابل منخفضة ويتم تخفيفها بشكل أكبر من خلال تنمية المحفظة على مجموعة من المستأجرين وتنويع الصندوق من خلال الاستثمار في صناديق أخرى.
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.	قام الصندوق بتنويع الأصول العقارية لتشمل العقارات المكتبية والسكنية والتجارية المستخدمة في الضيافة والتعليم والخدمات اللوجستية والتجزئة. استثمر الصندوق مبلغ ٤٥٠ مليون ريال سعودي في صندوق عقاري خاص مغلق ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بهدف التنويع في عام ٢٠٢٢. يقوم مدير الصندوق باستمرار باستكشاف الخيارات المختلفة للتنويع.
مخاطر نسب الفائدة	تنشأ هذه المخاطر بسبب الزيادة في نسبة الفائدة، الأمر الذي يؤثر على صافي دخل الصندوق.	يتم تمويل صندوق من خلال استخدام تسهيلات ذات معدل عائم (سايبور + ١.٥%) وأي تغيير سلبي في سايبور سيؤدي إلى ارتفاع مصاريف الربح / الفائدة وبالتالي انخفاض إجمالي العوائد لمالكى الوحدات. يعمل مدير الصندوق على التخفيف من تأثير زيادة الربح / معدل الفائدة عن طريق بيع الأصول الأقل أداءً واستخدام متحصلات البيع لشراء أصول ذات عوائد أفضل وسداد الديون.

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.	تشكل 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 جزئيًا 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 الموقع عليها (تم استيفاء جميع التعهدات والاشتراطات اعتبارًا من ٢٠٢٤/١٢/٣١).
مخاطر التخارج	وهي المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على التخارج من الأصول العقارية في الوقت المستهدف ووفقًا لاستراتيجية الصندوق. تزداد هذه المخاطر أهمية مع اقتراب الصندوق من نهاية مدته واقتراب مرحلة التخارج.	تعتبر مدة الصندوق طويلة (٩٩ عامًا ، قابلة للتديد) ولا 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 تقويم الأصول	يؤدي التقييم الخاطئ للعقارات لخسائر افتراضية وأخرى في السمعة التجارية.	يضمن مدير الصندوق إن 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 لأغراض التقارير واتخاذ القرارات.
مخاطر تذبذب توزيعات الأرباح	وفقًا 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 دائمًا لزيادة صافي دخل الصندوق لضمان أعلى توزيعات أرباح ممكنة. مع دراسة توزيعات الأرباح المستقبلية وتوقيتها لتقليل المخاطر المرتبطة بتقلبات توزيعات الأرباح.
المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة	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 لا تضمن ألا تتأثر نتائجه المالية تأثرًا سلبيًا بوقوع أي من تلك الأحداث.

# تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت السعودية

## الخاتمة

صندوق جدوى ريت السعودية معرّض لمخاطر متنوعة بحسب المبين أعلاه، ما قد يؤثر على أداء الصندوق. ولقد نجح مدير الصندوق في التخفيف من حدة تلك المخاطر إلى حدٍ ما بفضل الإجراءات التي اتخذها. بالإضافة إلى ذلك، فإن الصندوق مستمر في البحث عن فرص الاستثمار والتنويع لتأمين دخل ثابت ومستمر للمستثمرين.

على مر السنين، قام الصندوق بتنويع المستأجرين لتقليل تركيز الدخل من مستأجر واحد. بالإضافة إلى ذلك، قام الصندوق بتنويع العقارات بين العقارات التجارية والصناعية والسكنية، مما يقلل من مخاطر تركيز القطاع في الصندوق. في العام الحالي، قام مدير الصندوق ببيع أحد الأصول وشراء أصل آخر بعقد إيجار طويل الأجل. ويساهم تسهيل الائتمان غير المستخدم بقيمة ٤٥٨ مليون ريال سعودي في تمكين الصندوق من الحفاظ على ميزانية عمومية مرنة لشراء أصول جديدة بسرعة وكفاءة.

أداء الصندوق في عام ٢٠٢٤ مشابه للأداء الجيد له في عام ٢٠٢٣، وبالتالي تظل مستويات المخاطر **"المتوسط إلى مرتفع"**.



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.

الاسم	شركة جدوى للاستثمار
العنوان	سكاى تورز، الطابق الرابع، طريق الملك فهد، ص ب ٦٠٦٧٧ 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 ٨٢,٨ 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.

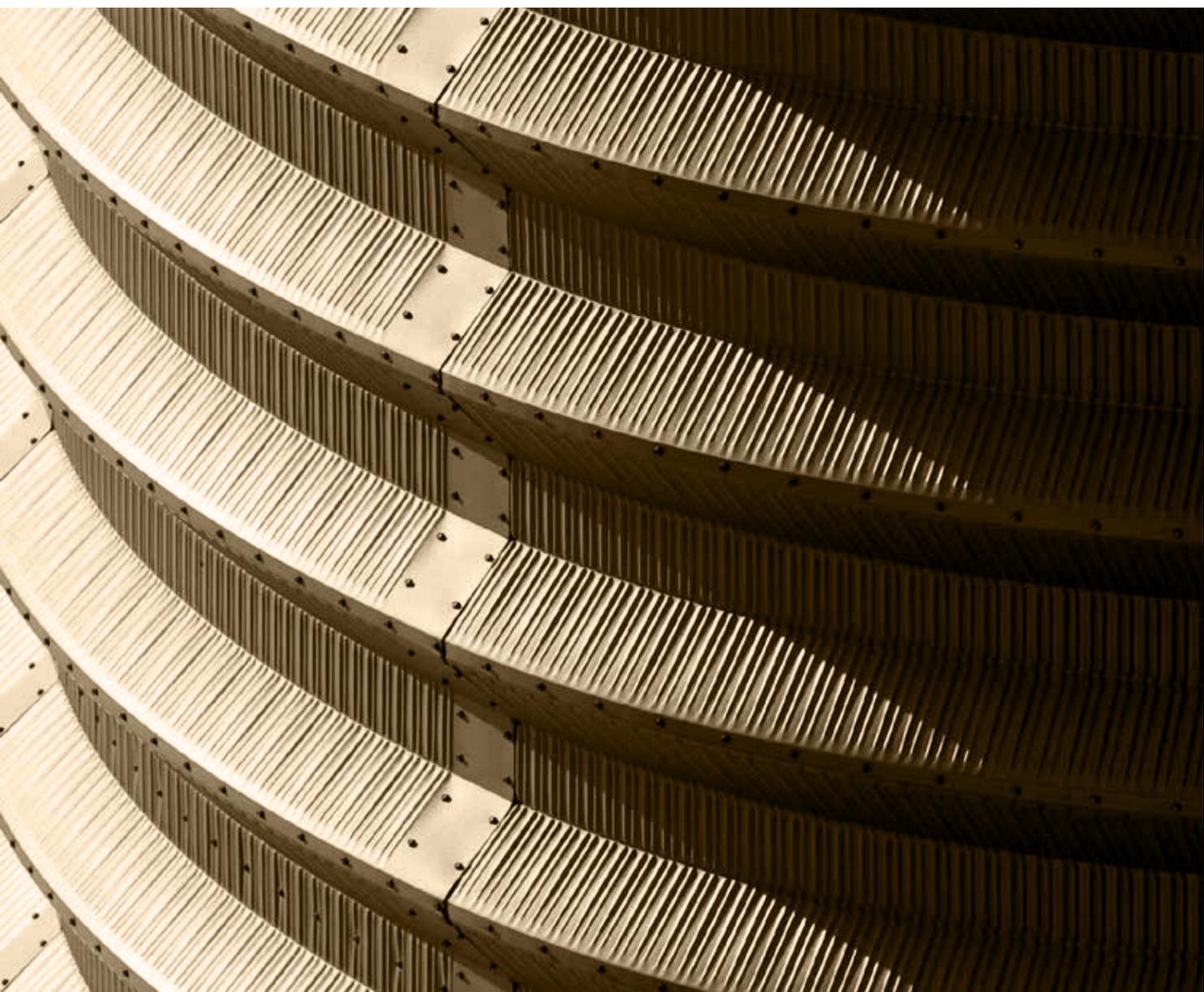
## تفويض الصلاحيات لأطراف ثالثة

تعتبر شركة جدوى للاستثمار بصفتها مدير الصندوق مسؤولة عن تعيين أي طرف ثالث وتحديد مسؤولياته، بما في ذلك شركاتها التابعة.

كما أن الشركة هي المدير الإداري للصندوق، لكنها فوضت بعض المهام الإدارية لشركة أبكس فند سيرفسز (دبي) لتعزيز أداء الصندوق.

## تغييرات شروط واحكام الصندوق:

استثمار مدير الصندوق: يمتلك مدير الصندوق عدد وحدات ١,٥٥٨,٣٥٣,٠٠ لا يوجد. بنسبة ٥,٦٦٪.



# 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 ٢٠٢٤م. 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	سكاي تورز، الطابق الرابع، طريق الملك فهد، ص ب ٦٠٦٧٧، الرياض ١١٥٥٥، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني	www.jadwa.com
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٢٧٩ ١١١١

# حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

## التغيرات الجوهرية

- ١- في تاريخ ٢٠٢٤/٠٢/١٨م، أعلنت شركة جدوى الاستثمار عن إتمامها لعملية شراء أرض مؤجرة في مدينة جدة شارع الأمير سلطان بن عبد العزيز في حي الزهراء وإفراغه للصندوق بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/٠٨م الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٨م. إن الأثر المالي لهذه الصفقة يتوقع أن يكون إيجابيًا بشكل عام والذي سينعكس على نتائج الصندوق خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م وذلك في حال إتمام هذه الصفقة.
- ٢- في تاريخ ٢٠٢٤/٠٢/٢٨م، أعلنت شركة جدوى الاستثمار عن إتمامها لعملية بيع عقار الفنار الجزء السكني الواقع بمدينة الخبر وإفراغه للمشتري وذلك بعد استيفاء كافة شروط العقد واستلام ثمن البيع لصالح الصندوق بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/١٨م الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٢٨م. كما يتوقع أن يكون الأثر إيجابيًا على نتائج الصندوق حيث سيتم إدراج الأثر المالي لعملية البيع ضمن القوائم المالية للصندوق للنصف الأول لهذا العام ٢٠٢٤م. في ٢٠٢٤/٠٢/٢٨م، الموافق ١٤٤٥/٠٨/١٨م، تُعلن شركة جدوى للاستثمار عن إتمام عملية البيع ونقل صك الملكية لمجمع الفنار السكني إلى المشتري بعد استيفاء شروط اتفاقية البيع والشراء. وقد تم استلام مبلغ البيع من قبل الصندوق بمبلغ إجمالي قدره ٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
- في تاريخ ٢٠٢٤/٠٦/٣٠م، أعلنت شركة جدوى الاستثمار عن قيامها بتوقيع اتفاقية بيع وشراء عقار برج اليوم ("العقار") الواقع بمدينة الدمام على طريق الملك فهد في ١٢/٢٤/١٤٤٥م الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٣٠م، وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة بيع العقار. سعر بيع العقار هو مائة وتسعون مليون (١٩٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي (غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية). كما تجدر الإشارة بأن الصندوق كان قد استحوذ على العقار في فبراير من عام ٢٠١٨م وتحصل من خلاله على إجمالي ايجارات بلغت قيمتها مائة وأربعة وعشرون مليون وثمان مائة ألف (١٢٤٨٠,٠٠٠) ريال سعودي، نتج عن ذلك متوسط عائد إيجاري سنوي يبلغ ٧,٥٧٪ طوال هذه المدة. توفر عملية البيع هذه مرونة عالية للصندوق ومركزه المالي، حيث سيتم استخدام متحصلات البيع في العديد من الخيارات والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: - القيام باستحواذات أخرى لأصول عقارية مدرة للدخل ذات جودة عالية - التسديد الجزئي للتسهيلات البنكية القائمة والذي سيساهم في تخفيف الأعباء المالية للصندوق. يود الصندوق التأكيد بأنه لا يوجد أي طرف ذو علاقة في هذه العملية.
- إن الأثر المالي لهذه الصفقة يتوقع أن يكون إيجابيًا على المدى البعيد لأداء الصندوق. في تاريخ ٢٠٢٤/٠٧/٠١م أعلنت شركة جدوى الاستثمار عن إعلان إلحاقها عن توقيع اتفاقية بيع و شراء برج اليوم ("العقار") تم الاستحواذ على العقار في فبراير ٢٠١٨م بسعر مائتان وخمسة وسبعون مليون (٢٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، الفارق بين سعر الشراء وسعر البيع المعلن هو -٣,٩١٪ حسب القوائم المالية الأخيرة تبلغ القيمة الدفترية للعقار مائتان ومليوناً وثمانمائة وسبعة وثلاثون ألفاً وخمسمائة (٢٠١٨٣٧٥٠٠) ريال سعودي، الفارق بين القيمة الدفترية وسعر البيع المعلن هو -٥,٨٦٪، تحصل الصندوق على ايجارات تبلغ مائة وأربعة وعشرون مليوناً وثمانمائة ألف ريال (١٢٤٨٠,٠٠٠) وتم تحصيلها وفي حال إتمام عملية البيع فسيكون الأثر المالي سلبياً على القوائم المالية على المدى القريب حيث سيتم تسجيل خسائر تبلغ قيمتها أحد عشر مليوناً وثلاثة وتسعون ألفاً وسبعمائة وأحد عشر (١١,٩٣٧١١) ريال سعودي وتبلغ قيمة الخسارة للوحدة الواحدة ستة هلالا للوحدة الواحدة (٠,٦)
- في تاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٦م، أعلنت شركة جدوى الاستثمار بصفتها مديرًا لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") عن انتهاء عقد إدارة وتشغيل وتأجير مجمع بوليفارد الرياض ("المجمع") مع شركة نمر العقارية، وتوقيع عقد إدارة وتشغيل وتأجير جديد للمجمع مع شركة سريد المستقبل للتطوير والاستثمار العقاري كمشغل جديد للمجمع، وذلك للقيام بمهام تأجير المجمع وتسويقه وإدارته وتشغيله والإشراف على صيانته. مدة العقد ثلاث سنوات وشهرين ميلادية، ويبدأ سريان مدة العقد من تاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٩م. كما يؤكد مدير الصندوق على عدم وجود أي طرف ذو علاقة فيما يخص تعيين المشغل الجديد. ويتوقع أن ينعكس الأثر المالي إيجابيًا على النتائج المالية للصندوق في الربع الثاني من عام ٢٠٢٥م

# حوكمة صندوق جدوى ريت السعودية

## مجلس إدارة الصندوق

يتولى مجلس إدارة الصندوق مسؤولية الإشراف على حل تضارب المصالح. كما يتألف مجلس إدارة الصندوق اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق.

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

## اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

عقد مجلس إدارة الصندوق اجتماعين خلال عام ٢٠٢٤م

وقد تم عقد الاجتماع الأول في شهر مايو ٢٠٢٤م، وتمت مناقشة النقاط التالية:

- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤م.
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤م.
- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٤م.
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٤م.

## القرارات المصدرة من مجلس إدارة الصندوق خلال عام ٢٠٢٤م:

- الموافقة على القوائم المالية السنوية لصندوق جدوى ريت السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.
- الموافقة على إنهاء عقد الإدارة والتشغيل لمجمع بوليفارد الرياض.
- الموافقة على تعيين شركة سريد المستقبل للتطوير والاستثمار العقاري كمشغل جديد للمجمع وذلك للقيام بمهام الإدارة والتشغيل.
- الموافقة على بيع الأصل العقاري المملوك من قبل الصندوق والمقام عليه برج مكتبي والمعروف باسم برج اليوم والواقع بمدينة الدمام بإجمالي مبلغ ١٩٠ مليون ريال.
- الموافقة على القوائم المالية السنوية لصندوق جدوى ريت السعودية للسنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

# 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 الدكتوراه 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 الإلكترونيات المتقدمة كمدير للمشاريع، يتمتع السيد عادل بخبرة تتجاوز الـ 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:

- أن يتم بيع العقارات وشرائها وفق لصيغة مجازة من هيئة الرقابة الشرعية.
- أن يكون العقار محل الاستثمار معلوما علما نافيا للجهالة.
- أن يكون الثمن معلوما.
- لا يوقع مدير الصندوق أي عقود استئجار على الأصل العقاري إلا بعد تملكه.
- 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:

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

لا تمثل المعلومات آفة الذكر شرحا وملخصا كاملا أو شاملا للتضارب المحتمل في المصالح فيما يتعلق بالاستثمار في وحدات الصندوق. ونوصي بشدة بأن يحصل المستثمرون المحتملون على استشارة مستقلة من مستشاريهم المهنيين.

القسم الخامس

# القوائم المالية للصندوق

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
القوائم المالية  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الصفحة	الفهرس
٤-١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التدفقات النقدية
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٩ - ٣٣	إيضاحات حول القوائم المالية

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

القوائم المالية  
وتقرير المراجع المستقل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤



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



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 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 ٢٠٢٤، وقوائم الدخل والشامل 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 ٢٠٢٤ 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 حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية، ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية 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
<b>تقديم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</b>	قمتنا بالحصول على فهم آلية وضوابط تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية من خلال تنفيذ إجراءات تفصيلية.
بممتلك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من أراضٍ ومبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	قمتنا بمطابقة قيمة جميع العقارات المحتفظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر عن الخبير المستقل الذي استعانت به الإدارة؛
تدرج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	قمتنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية الخبير الذي استعانت به الإدارة وفهم العمل الذي قام به؛
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ٢,٠٣٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ١,٧٢٩ مليون ريال سعودي) بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ٢٣٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٢١٤ مليون ريال سعودي) ومخصص الانخفاض المتراكم في القيمة وقدره ٧٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٦٤ مليون ريال سعودي).	على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعنا به، قمتنا بما يلي:

### 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 عن طريق تعيين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	○ قمتنا بتقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرية المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية؛
لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام الأحكام والتقديرية الهامة من قبل الإدارة والمقيمين الخارجيين. كما قد يؤدي استخدام أي مدخلات خاطئة أو أسس غير معقولة في هذه الأحكام والتقديرية (مثل ما يتعلق بالقيمة الإيجارية المقدره ومعدل العائد المطبق) إلى وجود تحريف جوهري في قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل.	○ قمتنا بإجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛
تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للصندوق بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٥،١، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاحين ٦ و ٧ حول القوائم المالية المرفقة.	○ قمتنا باختبار مدى ملائمة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية، مثل القيمة الإيجارية المقدره ومعدل العائد المطبق،
	- قمتنا بالتأكد من صحة خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة في قائمة الدخل الشامل خلال السنة، و
	- قمتنا بالتأكد من أن القوائم المالية تتضمن إفصاحات كافية بشأن طرق التقييم والأحكام والافتراضات والتقديرية المستخدمة في عملية التقييم.

#### المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٤

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٤، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٤ 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 ٢٠٢٤، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.



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

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

#### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتممة)

• 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 التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم 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 ينبني الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون

تركي عبد المحسن اللحيد  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ٢٦ رمضان ١٤٤٦ هـ  
(٢٦ مارس ٢٠٢٥)



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

### تقرير المراجع المستقل (تتممة) 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 العقاري المعمول بها الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، 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 مقدره الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية 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

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

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 أي تحريف جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد يتطوي 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 تأكد 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 تأكد 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 حول 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 الدخل الشامل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
			<b>الإيرادات</b>
١٤١,٢٥٤,٠٩٤	١٧٧,٩٦٨,٩٩٨	١٨	دخل إيجار من عقارات استثمارية
٥٤,٠٠٠,٠٠٠	٣,٨١٣,٩٦١	٨	توزيعات أرباح
١,١٠١,٣٢٢	١,٦٩٣,٠٠٢	١١	إيرادات تمويل
-	١,٢٤٣,٦١١	٦	مكاسب استبعاد عقارات استثمارية
٤٦,٠٦٥,٥٦٧	(١٠,٢٦٩,٧٥٩)	٨	(خسائر) أرباح غير محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٠,٧٩٣,٦٦٥	-	٨	أرباح محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>٢٨٣,٢١٤,٦٤٨</u>	<u>١٧٤,٤٤٩,٨١٣</u>		
			<b>المصاريف</b>
(٣٨,٥٠٠,٨٠٦)	(٣٧,٨٨٧,٤٠٩)	٦	استهلاك
(١٦,٠١٢,٤٦٣)	(١٦,٦٧٥,٦٠٨)	١٤	أتعاب إدارة
(١,٨٨٧,٠٣٤)	-	١٢	إطفاء تكلفة معاملات
١٥,١٥٠,٠٠٠	(٣,٤١٣,٩٧٩)	١٠, ٩	(مخصص) عكس قيد الانخفاض في قيمة دخل إيجار وموجودات أخرى
(١٢,٤١٠,٦٦٧)	(١٢,٨٧٠,١٠١)	١٥	مصاريف عمومية وإدارية
<u>(٥٣,٦٦٠,٩٧٠)</u>	<u>(٧٠,٨٤٧,٠٩٧)</u>		
٢٢٩,٥٥٣,٦٧٨	١٠٣,٦٠٢,٧١٦		<b>ربح العمليات</b>
-	١,١٤٣,٩٢٨		إيرادات أخرى
(٢٨,٠٥٧,٥٠٧)	(٣٨,٥٥٧,٢٠٣)	١٤, ١٢	أعباء مالية
<u>٢٠١,٤٩٦,١٧١</u>	<u>٦٦,١٨٩,٤٤١</u>		<b>ربح السنة</b>
(١,٢٢١,٨٥٤)	(١٠,٤١٤,٤٥٣)	٦	خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
<u>٢٠٠,٢٧٤,٣١٧</u>	<u>٥٥,٧٧٤,٩٨٨</u>		<b>صافي دخل السنة</b>
-	-		الدخل الشامل الأخر
<u>٢٠٠,٢٧٤,٣١٧</u>	<u>٥٥,٧٧٤,٩٨٨</u>		<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
١,٧٢٩,٣٩٠,٤٥٤	٢,٠٣٨,٣٦٩,٧١٧	٦	عقارات استثمارية
١٩٥,٨٢٧,١٢٢	١٨٥,٥٥٧,٣٦٣	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>١,٩٢٥,٢١٧,٥٧٦</u>	<u>٢,٢٢٣,٩٢٧,٠٨٠</u>		<b>إجمالي الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٥١,٠٩٨,٣٣٠	٨٣٩,٣٥٧	٩	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢٧,٩٤٥,٥٣٢	٢٦,٢٧٣,٩٤٦	١٠	ذمم إيجار مدينة
٦٥,٩٧٤,٤٣١	٥٧,٧٤٨,٧٤٦	١١	نقدية وشبه نقدية
<u>١٤٥,٠١٨,٢٩٣</u>	<u>٨٤,٨٦٢,٠٤٩</u>		<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
<u>٢,٠٧٠,٢٣٥,٨٦٩</u>	<u>٢,٣٠٨,٧٨٩,١٢٩</u>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	١٢	قرض طويل الأجل
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
١,٦٤٥,٧٠٠	٢,٦٤٩,٨٩٨	١٤	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٤,٠٢٧,٢٤٧	١٣,١٤٣,٥٣٠	١٤	مطلوبات عقود
٩,٦٢٥,٣٤٨	٩,٢٤٦,٠٤٦	١٤	أتعاب إدارة مستحقة
٢٢,٢٥٦,٢٨٢	٤,١٢٣,٧٠٣	١٣	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
<u>٣٧,٥٥٤,٥٧٧</u>	<u>٢٩,١٦٣,١٧٧</u>		<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
<u>٢٣٩,٦٧٧,٠٧٧</u>	<u>٥٧١,٦٦٣,١٧٧</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
١,٨٣٠,٥٥٨,٧٩٢	١,٧٣٧,١٢٥,٩٥٢		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
<u>٢,٠٧٠,٢٣٥,٨٦٩</u>	<u>٢,٣٠٨,٧٨٩,١٢٩</u>		<b>إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية</b>
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٦	وحدات مصدرة (بالوحدة)
<u>٩,٨١</u>	<u>٩,٣١</u>		<b>قيمة الوحدة</b>
<u>١١,٣٦</u>	<u>١١,٨٣</u>	٧	القيمة العادلة للوحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	ايضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٧٧٩,٤٩٢,٣٠٣	١,٨٣٠,٥٥٨,٧٩٢	حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في بداية السنة
		الدخل الشامل
٢٠٠,٢٧٤,٣١٧	٥٥,٧٧٤,٩٨٨	صافي دخل السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
٢٠٠,٢٧٤,٣١٧	٥٥,٧٧٤,٩٨٨	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(١٤٩,٢٠٧,٨٢٨)	(١٤٩,٢٠٧,٨٢٨)	٢١ توزيعات أرباح
١,٨٣٠,٥٥٨,٧٩٢	١,٧٣٧,١٢٥,٩٥٢	حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية السنة
		فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات للسنة المنتهية:
٢٠٢٣	٢٠٢٤	ايضاح
وحدات	وحدات	
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٦ الوحدات في بداية ونهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه التوائم المالية.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	ايضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٠٠,٢٧٤,٣١٧	٥٥,٧٧٤,٩٨٨	الأنشطة التشغيلية
		صافي دخل السنة
		التعديلات للبيود غير النقدية والأخرى:
٣٨,٥٠٠,٨٠٦	٣٧,٨٨٧,٤٠٩	٢ استهلاك عقارات استثمارية
١,٢٢١,٨٥٤	١٠,٤١٤,٤٥٣	٢ خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
-	(١,٢٤٣,٦١١)	مكاسب استبعاد عقارات استثمارية
١,٨٨٧,٠٣٤	-	١٢ إطفاء تكلفة معاملات
٢٨,٠٥٧,٥٠٧	٣٨,٥٥٧,٢٠٣	١٤,١٢ أعباء مالية
(١٥,١٥٠,٠٠٠)	٣,٤١٣,٩٧٩	١٠,٠٦ مخصص (عكس قيد) الانخفاض في قيمة نمج إيجار مدينة وموجودات أخرى (أرباح)/خسائر غير محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤٦,٠٦٥,٥٦٧)	١٣,٠١١,٢٣٤	٨ أرباح محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إيرادات تمويل
(٤٠,٧٩٣,٦٦٥)	-	
(١,١٠١,٣٢٢)	(١,٦٩٣,٠٠٢)	
١٦٦,٨٣٠,٩٦٤	١٥٣,٣٨١,١٧٨	
(٢٠,٢٨٦,٢٤٢)	٢٩,٨٤٣,١٥٤	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٤٠,٦٦٠,٤٢٥	(١,٧٤٢,٣٩٣)	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(٣٨,٤٧٦,٤٧٥)	٩١,٤٢٣	نمج إيجار مدينة
٢,٣٣٧,٩٩٤	٩,١١٦,٢٨٣	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
(٦,٥٩٧,٦٢٦)	(٣٧٩,٣٠٢)	مطلوبات عقود
١٦,٨٧٩,٢٤٢	(١٨,١٣٢,٥٧٩)	أتعاب إدارة مستحقة
١٦١,٣٤٨,٢٨٢	١٧٢,١٧٧,٧٦٤	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
(٢٧,٦٠٤,٥٠٧)	(٣٧,٦٤٤,٤٢٨)	أعباء مالية مدفوعة
٦٦٧,٤٤٧	٢,١٠٨,٨٢١	إيرادات تمويل مستلمة
١٣٤,٤١١,٢٢٢	١٣٦,٦٤٢,١٥٧	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(١٣٤,٩٩٧,٣٤٩)	(٤٢٦,٠٣٧,٥١٤)	٢ الأنشطة الاستثمارية
-	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	إضافات إلى عقارات استثمارية
٤٢١,١٣٢,١١٠	-	متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية
٢٨٦,١٣٤,٧٦١	(٣٣٦,٠٣٧,٥١٤)	متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٤٩,٢٠٧,٨٢٨)	(١٤٩,٢٠٧,٨٢٨)	٢١ صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الاستثمارية
٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	٣٤٠,٣٧٧,٥٠٠	١٢ الأنشطة التمويلية
(٤٥٣,١٢٢,٥٠٠)	-	١٢ توزيعات أرباح
(٤٠٠,٢٠٧,٨٢٨)	١٩١,١٦٩,٦٧٢	إضافات إلى قروض طويل الأجل
		قروض طويل الأجل مسدد
٢٠,٣٣٨,١٥٥	(٨,٢٢٥,٦٨٥)	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٤٥,٦٣٦,٢٧٦	٦٥,٩٧٤,٤٣١	صافي (النقص) / الزيادة في النقدية وشبه النقدية
٦٥,٩٧٤,٤٣١	٥٧,٧٤٨,٧٤٦	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
		النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة
-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٩,٢ المعاملات غير النقدية
		إضافات إلى عقارات استثمارية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه التوائم المالية.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

## ١- معلومات عامة

صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وتداول في وحداته وفقاً لأنظمة ولوائح تداول. يبلغ رأسمال الصندوق ١,٨٦٥,٠٩٧,٨٥٠ ريال سعودي وهو مقسم إلى ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ وحدة (٢٠٢٣). يبلغ رأسمال الصندوق ١,٨٦٥,٠٩٧,٨٥٠ ريال سعودي وهو مقسم إلى ١٨٦,٥٠٩,٧٨٥ وحدة. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتجديد 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 ٣٧-٠٦٠٣٤ ("مدير الصندوق").

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

١. شركة مجالات التطوير للعقارات، شركة ذات مسؤولية محدودة 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 ٢٠٢٤، أبرم مدير الصندوق عقد إدارة وتشغيل مع شركة سريد للاستثمار والتطوير العقاري لإدارة وتشغيل مجمع بوليفارد. ويتضمن العقد أيضاً مسؤوليات تسويق وصيانة العقار والإشراف عليه.

## ٢- النواحي النظامية

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

## ٣- أسس الإعداد

## ١-٣ بيان الالتزام

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

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

## 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 الاستمرار في العمل كمشأة مستمرة.

## ٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

## ٤- 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 تقييم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وذلك بناءً على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشمل 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 تقييم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً 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 جوهرية قد يؤثر 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 التقييم بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التغيير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٦.

## الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

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 للنقدية 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 للنقدية 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 تقييم ملائمة. يتم تقدير القيمة الحالية وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم بموجبها خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل الخصم لما قبل الضريبة 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 ٢٠٢٤

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.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المكتناة بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المكتناة 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، مخصصة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها والتعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

وكما في نهاية السنة، يوجد للصندوق إيجارات مستحقة القبض ومبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. وبالنسبة لدخل الإيجار المستحق القبض وموجودات العقود، يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناء 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 الصناديق الاستثمارية بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. 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. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات. إن الأسواق الرئيسية أو الأسواق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الصندوق. 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 لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه الاستخدام الأفضل والأمثل.

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 وأو خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على التكلفة المتعلقة بإحلال 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 المقدرة للموجودات. ويتم إظهار الأراضي بالتكلفة.

تتراوح الأعمار الإنتاجية المقدرة للمباني من ٢٧ إلى ٤٨ سنة.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

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 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 للنفقة عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف للبيع 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.

٣-٥ النقدية وشبه النقدية

لغرض 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

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 الأولي للأداة المالية بقيمتها العادلة زانداً 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 الدخل الشامل الآخر 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 وضم الإيجارات المدينة والضم 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.

لا يوجد لدى الصندوق أي موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٤-٥ الأدوات المالية (تتمة)

٢-٤-٥ الموجودات المالية - التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

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 المكتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعدد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصصة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها والتعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

كما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق ذم إيجار مدينة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة لدم الإيجار المدينة، يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسائر 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 ذم الإيجار المدينة الخاصة بالصندوق في إيضاح ١٠ وإيضاح ١٩ في هذه القوائم المالية.

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

٤-٤-٥ المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

تقاس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يمثل معدل العمولة الفعلي المعدل المستخدم لحصم الدفعات النقدية المستقبلية المقدرة من خلال العمر المتوقع للمطلوبات المالية، أو حينما يكون ملائماً، فترة أقصر إلى صافي القيمة الدفترية عند الإثبات الأولى.

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية (أو جزءاً منها) من قائمة المركز المالي الخاصة به، عند استنفادها، أي عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء مدته.

تشتمل المطلوبات المالية للصندوق على القرض طويل الأجل، ومطلوبات العقود، والمبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة، وأتعاب الإدارة المستحقة، والمطلوبات الأخرى.

٥-٤-٥ تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

في حالة تعديل شروط الأصل المالي، يقوم الصندوق بتقييم 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.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٤-٥ الأدوات المالية (تتمة)

٥-٤-٥ تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

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

٦-٤-٥ مقاصد الأدوات المالية

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

٥-٥ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

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

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

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة:

تعتبر المطلوبات 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 المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية. إن شروط المطلوبات التي يمكن، بناءً على خيار الطرف المقابل، أن تؤدي إلى تسويتها عن طريق إصدار أدوات حقوق ملكية، لا تؤثر على تصنيفها.

يصنف الصندوق كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

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. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما:

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

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

إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه الاستخدام الأفضل والأمثل.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٦-٥ قياس القيمة العادلة (تتمة)

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.

ويتأريخ 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 إيضاح (٧).

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 للفقود.

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

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

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.

١٥-٥ التعديلات على المعايير الحالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤

قام الصندوق بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ (مالم يرد خلاف ذلك).

ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧  
في مايو ٢٠٢٣، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٧) - "قائمة التدفقات النقدية" والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) - "الأدوات المالية": إفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين وتتطلب تقديم إفصاح إضافي عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح عن التعديلات إلى مساعدة مستخدمي القوائم المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين على التزامات المنشأة وتدفعاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦: التزامات الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستحجار  
في سبتمبر ٢٠٢٢، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لتحديد المتطلبات التي يستخدمها البائع - المستأجر في قياس التزام الإيجار الناشئ في معاملة البيع وإعادة الاستحجار، وذلك لضمان عدم قيام البائع - المستأجر بإثبات أي مبلغ من الربح أو الخسارة يتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

١٥.٥ التعديلات على المعايير الحالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ (تتمة)

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١: تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة

في يناير ٢٠٢٠ وأكتوبر ٢٠٢٢، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات ٦٩ إلى ٧٦ من معيار المحاسبة الدولي ١ لتحديد المتطلبات الخاصة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- ما المتصود بحق تأجيل السداد
- أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية الفترة المالية
- أن التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في تأجيل السداد
- أنه فقط إذا كانت إحدى المشتقات الضمنية في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية، فلن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

إضافة إلى ذلك، تم تقديم متطلب يجب بموجبه على المنشأة الإفصاح عند تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية قرض كاللزام غير متداول وعندما يكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مشروطاً بالالتزام بتعهدات مستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

١٦.٥ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير سارية المفعول بعد

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

المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات

تاريخ السريان

١ يناير ٢٠٢٥	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ - عدم القابلية للصرف
١ يناير ٢٠٢٦	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧: تصنيف وقياس الأدوات المالية
١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ - العرض والإفصاح في القوائم المالية
١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٩ - المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات

يرى مدير الصندوق أنه لن يكون لهذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات أثر جوهري على الصندوق. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير، إذ ينطبق ذلك، عند سريانها واعتمادها من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٦- العقارات الاستثمارية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

بتاريخ ٢٥ إبريل ٢٠٢٣، أبرم الصندوق اتفاقية بيع وشراء للاستحواذ على الأرض التجارية المستأجرة التي تقع بمدينة جدة على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز بحي الزهراء، وتبلغ مساحتها الإجمالية ١٦١,٢٧٦ متر مربع. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لم يتم الانتهاء من الإجراءات النظامية المطلوبة لإتمام الصفقة. ومع ذلك، وبتاريخ ١٨ فبراير ٢٠٢٤، تم الانتهاء من الإجراءات النظامية واستحوذ الصندوق على الأرض مقابل إجمالي عوض شراء قدره ٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ويشمل هذا المبلغ سعر شراء قدره ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتكلفة أخرى مرتبطة به مباشرة قدرها ٣٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

البيان	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	خسارة الانخفاض في القيمة ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٢٨١,٠٨٤,٧٠٨	١٧,٤٠٧,٦٧٣	٦١,٨٣٩,٥٣٥	٢٠١,٨٣٧,٥٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٠٣,٥٠٠,٠٠٠	١٦,٨٣٣,٥٧٦	-	١٨٦,٦٦٦,٤٢٤
مستودعات السلي	٢٢٦,٠٥٧,٠٦١	٣٣,١٢٠,٨٥٩	-	١٩٢,٩٣٦,٢٠٢
مجمع مرفيلا السكني	٦١٢,٠٧٤,٠٨٧	١٠٦,٦٠٨,٥٩٩	-	٥٠٥,٤٦٥,٤٨٨
البنار السكني	١١٢,٧٩١,٨٣٦	٢١,٠٤٥,٤٧٢	٢,٤٤٨,٢١٩	٨٩,٢٩٨,١٤٥
فندق عابر الياسمين	٣٤,٦٠١,٢٥٠	٢,٥٧٤,٩٥٨	-	٣٢,٠٢٦,٢٩٢
برج المحكمة العمالية	٦٠,٩١٧,٥٠٠	٥,٢٧٠,٣٥١	-	٥٥,٦٤٧,١٤٩
بوليفارد	٣٤٦,٥٧٣,٣٥٠	١٠,٩٢٧,١٨٣	-	٣٣٥,٦٤٦,١٦٧
مجمع ليفيف	١٢٩,٩٠٠,٠٠٠	٣٢,٩١٣	-	١٢٩,٨٦٧,٠٨٧
	٢,٠٠٧,٤٩٩,٧٩٢	٢١٣,٨٢١,٥٨٤	٦٤,٢٨٧,٧٥٤	١,٧٢٩,٣٩٠,٤٥٤

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٢٣، استحوذ الصندوق على عقارات ليفيف مقابل عوض شراء قدره ١٢٩,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، والذي يشمل سعر شراء بمبلغ ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتكلفة أخرى مرتبطة بها مباشرة قدرها ٩,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

**صندوق جدوى ريت السعودية**  
**(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**٣١ ديسمبر ٢٠٢٤**

**٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)**

كائنات الحركة في الحساب خلال السنة على النحو التالي:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ريال سعودي	ريال سعودي
<b>التكلفة</b>		
الرصيد في بداية السنة	٢,٠٠٧,٤٩٩,٧٩٢	١,٨٧٢,٥٠٢,٤٤٣
إضافات خلال السنة	٤٤٦,٠٣٧,٥١٤	١٣٤,٩٩٧,٣٤٩
استبعادات خلال السنة	(١١٢,٧٩١,٨٣٦)	-
الرصيد في نهاية السنة	٢,٣٤٠,٧٤٥,٤٧٠	٢,٠٠٧,٤٩٩,٧٩٢
<b>الاستهلاك المتراكم</b>		
الرصيد في بداية السنة	٢١٣,٨٢١,٥٨٤	١٧٥,٣٢٠,٧٧٨
الاستهلاك المحمل للسنة	٣٧,٨٨٧,٤٠٩	٣٨,٥٠٠,٨٠٦
استهلاك متعلق بالاستبعادات	(٢١,٥٨٧,٢٢٨)	-
الرصيد في نهاية السنة	٢٣٠,١٢١,٧٦٥	٢١٣,٨٢١,٥٨٤
<b>الانخفاض المتراكم في القيمة</b>		
الرصيد في بداية السنة	٦٤,٢٨٧,٧٥٤	٦٣,٠٦٥,٩٠٠
الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	١٠,٤١٤,٤٥٣	١,٢٢١,٨٥٤
انخفاض في قيمة عقارات مبيعة	(٢,٤٤٨,٢١٩)	-
الرصيد في نهاية السنة	٧٢,٢٥٣,٩٨٨	٦٤,٢٨٧,٧٥٤
<b>صافي القيمة الدفترية</b>	٢,٠٣٨,٣٦٩,٧١٧	١,٧٢٩,٣٩٠,٤٥٤

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، أبرم الصندوق اتفاقية بيع وشراء ("الاتفاقية") لبيع برج صحيفة اليوم بمبلغ ١٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ومع ذلك، اتفق الطرفان لاحقاً على إلغاء الاتفاقية بالتراضي. ونتيجة لذلك، تم فسخ الاتفاقية دون أي غرامات أو تبعات مالية مترتبة على الإلغاء.

لا يؤثر إلغاء الاتفاقية على المركز المالي أو الأداء المالي للصندوق كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

ومع ذلك، قررت الإدارة أن سعر الصفقة المنفق عليه يمثل مؤشراً موثقاً للقيمة العادلة للعقار. وبناءً عليه، تم تخفيض القيمة الدفترية للعقار من ٢٠٠,٤١٤,٤٥٣ ريال سعودي إلى ١٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مما أدى إلى خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ١٠,٤١٤,٤٥٣ ريال سعودي.

إن الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية المقدرة من قبل مقيم مستقل تتراوح من ٣٠ إلى ٥٠ سنة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قام الصندوق بإبتيات استهلاك بمبلغ ٣٧,٨٨٧,٤٠٩ ريال سعودي (٢٠٢٣: ٣٨,٥٠٠,٨٠٦ ريال سعودي).

تشتمل الأراضي المملوكة على أراضٍ مشتركة تم تشييد المباني عليها. قام الصندوق بشراء عقارات في الرياض والدمام وجدة تبلغ مساحتها الإجمالية ١٧,١٧١,١٧١ متر مربع (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣٥٤,٣٤٥,٧٢ متر مربع).

**١-٦ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:**

**١-١-٦ 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.

**٢-١-٦ جامعة المعرفة للعلوم والتقنية**

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

**٣-١-٦ مستودعات السلي**

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

**صندوق جدوى ريت السعودية**  
**(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**٣١ ديسمبر ٢٠٢٤**

**٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)**

**١-٦ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية: (تتمة)**

**١-٦-٤ مجمع مرفيلا السكني**

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

**٥-١-٦ فندق عابر الياسمين**

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

**٢-١-٦ برج المحكمة العمالية**

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

**٧-١-٦ بوليغارد**

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

**٨-١-٦ عقار لفييف**

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

**٩-١-٦ أرض جدة**

إن هذا العقار عبارة عن أرض تجارية تقع في حي الزهراء بجدة.

**٢-٦ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية**

تم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها كما هو موضح أعلاه، ولاحظت الإدارة أن القيمة الدفترية لعقار واحد (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: عقارين) أعلى من القيمة القابلة للاسترداد. وعليه، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قامت الإدارة بإبتيات انخفاض في القيمة قدره ١٠,٤١٤,٤٥٣ ريال سعودي (٢٠٢٣: ١,٢٢١,٨٥٤ ريال سعودي) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيمة التي حددها المقيمون المستقلون خلال الفترة المالية كما هو مبين في إيضاح ٧.

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

طبقاً للمادة ٣٥ 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، ووفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية. وعليه، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض المعلومات ولم يتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين وهما شركة باركود وإسناد (٢٠٢٣: باركود وإسناد). وفيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

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

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩,٨١	٩,٣١	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
١,٥٥	٢,٥٢	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً على عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح ٧-١)
١١,٣٦	١١,٨٣	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٩٥,٨٢٧,١٢٢	١٨٥,٥٥٧,٣٦٣	غير متداولة
		استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٨-١)

١-٨ الاستثمار في شركة زميلة

يمثل هذا البند استثماراً في ١٢,٧١٣,٢٠٥ وحدة (٢٠٢٣: ١٢,٧١٣,٢٠٥ وحدة) في صندوق الاستثمارات العقارية، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ١٢٧,١٣٢,٠٤٩ ريال سعودي (٢٠٢٣: ١٢٧,١٣٢,٠٤٩ ريال سعودي).

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، يمتلك الصندوق ٢٨,٠٧٥٪ من صندوق الاستثمارات العقارية (٢٠٢٣: ٢٨,٠٧٥٪).

بلغت الخسارة غير المحققة عن هذا الاستثمار ١٠,٢٦٩,٧٥٩ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ربحاً غير محقق قدره ٤٦,٠٦٥,٥٦٧ ريال سعودي).

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لم يتم الصندوق باسترداد أي وحدات من وحدات صندوق الاستثمارات العقارية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قام الصندوق باسترداد ٣٢,٢٨٦,٧٩٥ وحدة لقاء مبلغ قدره ٤٢١,١٣٢,١١٠ ريال سعودي. وبلغت القيمة الدفترية لهذا الاستثمار في وقت الاسترداد ٣٨٠,٣٣٨,٤٤٥ ريال سعودي ونتيجة لذلك قام الصندوق بإثبات ربح محقق قدره ٤٠,٧٩٣,٦٦٥ ريال سعودي خلال ٢٠٢٣.

خلال ٢٠٢٤، قام الصندوق بإثبات توزيعات أرباح قدرها ٣,٨١٣,٩٦١ ريال سعودي (٢٠٢٣: ٥٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) من استثماره في الشركة الزميلة.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي	
	٢٠١,٨٣٨,٠٠٠	٢٠١,٨٣٧,٠٠٠	٢٠١,٨٣٧,٥٠٠	برج صحيفة اليوم
	٢٣٥,٤٢٩,٠٠٠	٢١٢,٦٤٥,٠٠٠	٢٢٤,٠٣٧,٠٠٠	جامعة المعرفة للعلوم والتقنية
	٢٦٧,٧٦١,٥٨٣	٢٦٢,٢٣١,٠٠٠	٢٦٤,٩٩٦,٢٩٢	مستودعات السلي
	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠	مجمع مرفيلا السكني
	٨٨,٢٣٥,٢٩٤	٩٠,٣٦١,٠٠٠	٨٩,٢٩٨,١٤٧	الفنار السكني
	٤٦,٧٠٢,١٤٢	٤٦,٧٠٢,٠٠٠	٤٦,٧٠٢,٠٧١	فندق عابر الياسمين
	٧٣,٧٢٠,٠٠٠	٨١,٤٢٩,٠٠٠	٧٧,٥٧٤,٥٠٠	برج المحكمة العمالية
	٣٣٩,١٨٣,٧٧٠	٣٤١,٤٤٦,٠٠٠	٣٤٠,٣١٤,٨٨٥	بوليفارد
	١٤٣,٢٧٧,٦٦٣	١٥٢,٨٣,٠٠٠	١٤٨,٠٥٣,٨٣١	مجمع لفيث
	٢,٠٢١,١٤٧,٤٥٢	٢,٠١٤,٤٨١,٠٠٠	٢,٠١٧,٨١٤,٢٢٦	

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

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٠١٧,٨١٤,٢٢٦	٢,٥٠٨,١٩٦,٣٥٥	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١,٧٢٩,٣٩٠,٤٥٤	٢,٠٣٨,٣٦٩,٧١٧	نقصان: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦)
٢٨٨,٤٢٣,٧٧٢	٤٦٩,٨٢٦,٦٣٨	أرباح غير محققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	وحدات مصدرة
١,٥٥	٢,٥٢	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٨٣٠,٥٥٨,٧٩٢	١,٧٣٧,١٢٥,٩٥٢	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
٢٨٨,٤٢٣,٧٧٢	٤٦٩,٨٢٦,٦٣٨	أرباح غير محققة بناءً على عمليات تقييم العقارات (إيضاح ٧-١)
٢,١١٨,٩٨٢,٥٦٤	٢,٢٠٦,٩٥٢,٥٩٠	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

## ٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

	٢٠٢٣	٢٠٢٤
	ريال سعودي	ريال سعودي
مصاريف مدفوعة مقدماً	٢٠١,٩٦١	٧٢٤,٠٠٢
إيرادات تمويل مستحقة	٤٣٣,٨٧٥	١٨,٠٥٦
مدينون آخرون	١٦٢,٤٩٤	٩٧,٢٩٩
مداخلات ضريبة قيمة مضافة مدينة (١)	٣٠,٣٠٠,٠٠٠	-
دفعة مقدمة لقاء الاستحواذ على العقار	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-
	<u>٥١,٠٩٨,٣٣٠</u>	<u>٨٣٩,٣٥٧</u>

(١) خلال ٢٠١٧، استحوذ الصندوق على عقار من شركة الأثير ("البائع") بمبلغ ٦٠٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، قبل تطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية والذي دخل حيز التنفيذ في ١ يناير ٢٠١٨. وقد تم توقيع اتفاقية البيع والشراء المعنية للاستحواذ على العقار في ديسمبر ٢٠١٧، وتم دفع العوض لقاء الاستحواذ على العقار في ديسمبر ٢٠١٧، إلا أنه تم إصدار سند الملكية المعدل في ١ يناير ٢٠١٨. ونظراً لإتمام الصفقة بالفعل خلال عام ٢٠١٧ (باستثناء تعديل سند الملكية)، لم يتم الصندوق بسداد أي ضريبة قيمة مضافة بشأن الاستحواذ على العقار المذكور.

خلال عام ٢٠٢١، قامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") برفع تقييم ضريبة القيمة المضافة على البائع، حيث تم تقديم مطالبة بضريبة القيمة المضافة شملت مبلغ ٥٪ من ضريبة القيمة المضافة، بالإضافة إلى غرامات عدم فرض الضريبة على المعاملة ذات الصلة وغرامات التأخير في سداد ضريبة القيمة المضافة. تضمنت هذه المطالبة مبلغاً قدره ٣٠,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يعكس نسبة ٥٪ من ضريبة القيمة المضافة.

وفيما يتعلق بالربط المذكور أعلاه، قرر الصندوق تقديم اعتراض إلى الهيئة باعتبار أن الصفقة قد اكتملت بالفعل قبل تاريخ سريان تطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة. ولكي يكون الصندوق مؤهلاً لتقديم اعتراض، تم سداد ضريبة قيمة مضافة قدرها ٥٪ من سعر الاستحواذ إلى الهيئة من قبل البائع خلال عام ٢٠٢١. وفي ضوء انتظار صدور النتيجة النهائية للاعتراض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قام الصندوق بتسجيل مخصص قدره ١٥,١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

انتهت اللجنة الاستئنافية من عقد جلسة الاستماع بشأن الاعتراض المرفوع من قبل الصندوق خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وأصدرت اللجنة حكماً نهائياً لصالح الصندوق بتاريخ ٣ يناير ٢٠٢٤. وعليه، قام الصندوق خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بعكس قيد مخصص الانخفاض في القيمة المثبت سابقاً وقدره ١٥,١٥٠,٠٠٠.

بعد صدور الحكم النهائي من لجنة الاستئناف، قامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") برد كامل مبلغ ضريبة القيمة المضافة إلى البائع، والذي تم تحويله إلى الصندوق خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

## ١٠- ذمم الإيجار المدينة

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

	٢٠٢٣	٢٠٢٤
	ريال سعودي	ريال سعودي
ذمم إيجار مدينة	٣٢,٥١١,١٠٩	٣٤,٢٠٨,٨٨٦
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١٠-١)	(٤,٥٦٥,٥٧٧)	(٧,٩٣٤,٩٤٠)
	<u>٢٧,٩٤٥,٥٣٢</u>	<u>٢٦,٢٧٣,٩٤٦</u>

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

## ١٠- ذمم الإيجار المدينة (تتمة)

## ١٠-١ الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

	٢٠٢٣	٢٠٢٤
	ريال سعودي	ريال سعودي
في بداية السنة	٤,٥٦٥,٥٧٧	٤,٥٦٥,٥٧٧
مجنب خلال السنة	-	٣,٤١٣,٩٧٩
مشطوب خلال السنة	-	(٤٤,٦١٦)
في نهاية السنة	<u>٤,٥٦٥,٥٧٧</u>	<u>٧,٩٣٤,٩٤٠</u>

وفيما يلي تحليلاً بأعمار ذمم الإيجار المدينة:

	٢٠٢٣	٢٠٢٤
	ريال سعودي	ريال سعودي
أقل من ٣٠ يوم	٥,١١٦,١٢٤	١,٩٤١,٩٠٠
من ٩١ حتى ١٢٠ يوماً	١٢,١٠٣,٢٢٥	٦,٤٣٥,٢٤٥
أكثر من ١٢٠ يوماً	١٥,٢٩١,٧٦٠	٢٥,٨٣١,٧٤١
	<u>٣٢,٥١١,١٠٩</u>	<u>٣٤,٢٠٨,٨٨٦</u>

## ١١- النقدية وشبه النقدية

الانخفاض في القيمة والتعرض للمخاطر يمكن الرجوع إلى المعلومات حول الانخفاض في قيمة ذمم الإيجار المدينة وتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في إيضاح ١٩.

## ١١- النقدية وشبه النقدية

	٢٠٢٣	٢٠٢٤
	ريال سعودي	ريال سعودي
نقد لدى البنك	٣٥,٩٧٤,٤٣١	٣٢,٧٤٨,٧٤٦
ودائع قصيرة الأجل	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
	<u>٦٥,٩٧٤,٤٣١</u>	<u>٥٧,٧٤٨,٧٤٦</u>

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، يتم الاحتفاظ بالصناديق لدى البنك السعودي الفرنسي تحت اسم الشركات ذات الغرض الخاص بإجمالي رصيد بقيمة ٢٢,٤٥٢,٠٨٨ ريال سعودي (٢٠٢٣: ١٢,٢٦١,٠٢٦ ريال سعودي).

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت الودائع قصيرة الأجل للصندوق ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٣: ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وتحمل معدل عمولة قدره ٥,٢٠٪ (٢٠٢٣: ٥,٨٥٪).

بلغت إيرادات التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٦٩٣,٠٠٢ ريال سعودي (٢٠٢٣: ١,١٠١,٣٢٢ ريال سعودي)، وتبلغ إيرادات التمويل المستحقة ١٨,٠٥٦ ريال سعودي (٢٠٢٣: ٤٣٣,٨٧٥ ريال سعودي).

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٢- القرض طويل الأجل، صافي (تتمة)

فيما يلي بيان حركة تكاليف المعاملات:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٨٨٧,٠٣٤	-	في بداية السنة
(١,٨٨٧,٠٣٤)	-	الإطفاء المحمل خلال السنة
-	-	في نهاية السنة

١٣- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٩٨,٠٥٨	١,٦٣٠,٠٨٥	مخرجات ضريبة القيمة المضافة
٥٣٥,٠٨٥	٥٣٦,٠٨٥	تأمينات نقدية
٢٠٦,٨٢٦	٣١٣,٥٢٥	أتعاب تقييم عقارات
-	٦٣,٢٢٧	رسوم إدارية
١٠١,٦٢٦	٥٥,٥٠٠	أتعاب مهنية
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
٨٠,٠٠٠	-	أتعاب حفظ
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	مبالغ مستحقة لشراء عقار
١,١٠٤,٦٨٧	١,٤٩٥,٢٨١	أخرى
٢٢,٢٥٦,٢٨٢	٤,١٢٣,٧٠٣	

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:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	اسم الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة
ريال سعودي	ريال سعودي			
١٦,٠١٢,٤٦٣	١٦,٦٧٥,٦٠٨	شركة جدوى للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة (١)
-	٦٧٥,٠٠٠			أتعاب معاملات (إيضاح ١٥)
-	٣,٠٠٠,٠٠٠			رسوم العمولة
٢٨,٠٥٧,٥٠٧	٣٨,٥٥٧,٢٠٣	شركة مجالات التطوير للعقارات	شركة ذات غرض خاص	أعباء مالية
٤٢١,١٣٢,١١٠	-	صندوق الاستثمارات العقارية	شركة زميلة	استردادات
٥٤,٠٠٠,٠٠٠	٣,٨١٣,٩٦١			توزيعات أرباح

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٢- القرض طويل الأجل، صافي

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	قرض طويل الأجل
-	-	نقصاً:
١١,٧٥٠,٠٠٠	-	تكاليف معاملات
(١١,٧٥٠,٠٠٠)	-	إطفاء تكاليف معاملات
-	-	
٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	قرض طويل الأجل، صافي

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

في ١٥ مارس ٢٠٢٢، قام البنك السعودي الفرنسي بزيادة حدود التسهيل البنكي المتوافق مع الشريعة الإسلامية بمبلغ ١٧٠,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وبذلك يصبح إجمالي التسهيل المتاح بقيمة ١,١٧٠,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ويحمل هامش ربح بمعدل سايبور لمدة ٣ أشهر زاندا هامش ربح بواقع ٢٪. وكان المبلغ القائم وقدره ٤٥٣,١٢٢,٥٠٠ ريال سعودي مقابل التسهيل الوارد أعلاه مستحقاً للسداد بتاريخ ٢١ يوليو ٢٠٢٢، وتم سداه بالكامل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

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

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قام الصندوق بسحب مبلغ قدره ٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٠٢,١٢٢,٥٠٠ ريال سعودي) من التسهيل ويستحق السداد بالكامل بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٨.

إن التسهيل مضمون بسندات إئذنية وورهن على الحقوق والحصص الحالية والمستقبلية في العقارات الاستثمارية للصندوق.

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٥٣,١٢٢,٥٠٠	٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	في بداية السنة
٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	٣٤٠,٣٧٧,٥٠٠	مبالغ مسحوبة إضافية مستلمة
(٤٥٣,١٢٢,٥٠٠)	-	قرض مسدد
٢٠٢,١٢٢,٥٠٠	٥٤٢,٥٠٠,٠٠٠	في نهاية السنة

بلغت الأعباء المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣٨,٥٥٧,٢٠٣ ريال سعودي (٢٠٢٣: ٢٨,٠٥٧,٥٠٧ ريال سعودي) والتي تم إظهارها ضمن قائمة الدخل الشامل.

تم إطفاء تكاليف المعاملات المحملة من قبل البنك السعودي الفرنسي مقابل خدمة القرض وقدرها ١,٠٪ من مبلغ تسهيل القرض على مدى فترة التسهيل.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٥- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,٧٤٨,٩١٥	٤,٢٨١,٦٠٦	مصروف عقار
٢,٤٤٢,٨٦٤	١,٨٨٢,١٢٥	مصروف ضريبة قيمة مضافة
٨٨٨,٤٧٠	١,٠٧٠,٣٣٩	أتعاب إدارة عقارات
٤٤٨,٦٩٩	٩٠٩,٥٤٢	أتعاب مهنية
١,٣١٥,٥٩٨	٨٧٦,٠٣٤	مصاريف إصلاح وصيانة
-	٦٧٥,٠٠٠	أتعاب معاملات (١)
٥١٧,٨٧٨	٤٢٣,٦١١	تأمين
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	رسوم تسجيل
٣٧٣,٦٥٥	٣٦١,٣٩٠	رسوم إدارية
٣٦٦,٩٠٠	٣١٠,٤٧٥	أتعاب قانونية
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	رسوم الإدراج في تداول
٣٦٩,٣٩٥	٢٩٨,٨٠٠	أتعاب تقييم عقارات
٣٢٠,٠٠٠	٢٩٤,٥٥٩	أتعاب حفظ
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (٢)
٣٦٦,١٥٨	٢٠٤,٣٨٢	أعباء بنكية
٥٣١,١٣٥	٥٦٢,٢٣٨	أخرى
١٢,٤١٠,٦٦٧	١٢,٨٧٠,١٠١	

(١) وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يستحق مدير الصندوق أتعاب معاملات بنسبة ٠,٧٥٪ على عائدات بيع عقارات استثمارية. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تم دفع هذه الأتعاب إلى مدير الصندوق فيما يتعلق ببيع مجمع الفنار السكني. تتعلق هذه الأتعاب بالمكافأة المدفوعة إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين.

١٦- معاملات الوحدات

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بالعدد	بالعدد	
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	الوحدات في بداية السنة
١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	١٨٦,٥٠٩,٧٨٥	الوحدات في نهاية السنة

خلال السنة، لم يتم الصندوق بإصدار أي وحدات.

١٧- قياس القيمة العادلة

١-١٧ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية وضم 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.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

١-١٤ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

(١) أتعاب الإدارة

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، يمتلك مدير الصندوق ١٠,٥٥٨,٣٥٣ وحدة في الصندوق (٢٠٢٣: ١٠,٥٥٨,٣٥٣ وحدة).

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

٢-١٤ أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٦٦,٤٧٥	١,٨٧٩,٢٥٠	شركة مجالات التطوير للعقارات
٦٠٧,٢١٢	٦٩٨,٦٣٥	توزيعات أرباح مستحقة إلى مالكي الوحدات
٧٢,٠١٣	٧٢,٠١٣	شركة جدوى للاستثمار
١,٦٤٥,٧٠٠	٢,٦٤٩,٨٩٨	

أتعاب الإدارة المستحقة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩,٦٢٥,٣٤٨	٩,٢٤٦,٠٤٦	شركة جدوى للاستثمار

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٧- قياس القيمة العادلة (تتمة)

١-١٧ الأدوات المالية (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٨)	-	١٨٥,٥٥٧,٣٦٣	-	١٨٥,٥٥٧,٣٦٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	١٩٥,٨٢٧,١٢٢	-	١٩٥,٨٢٧,١٢٢

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

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

٢-١٧ الموجودات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصّل عنها:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المستوى ٣ ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٤٣,٩٨٨,٥٤٧
مستودعات السلي	٢٧١,٤١٥,٣١٩
مجمع مرفيلا السكني	٦٢٥,٥٠١,١٠٧
فندق عابر الياسمين	٤٩,٧٢٤,٦٩٣
برج المحكمة العمالية	٨٤,٩٤٦,٨٦٥
بوليفارد	٣٤١,٥٨٥,٣٤٢
مجمع لنيف	١٦٢,٦٣٩,٤٧٧
أرض جدة	٥٣٨,٣٩٥,٠٠٥
	٢,٥٠٨,١٩٦,٣٥٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المستوى ٣ ريال سعودي
برج صحيفة اليوم	٢٠١,٨٣٧,٥٠٠
جامعة المعرفة للعلوم والتقنية	٢٢٤,٠٣٧,٠٠٠
مستودعات السلي	٢٦٤,٩٩٦,٢٩٢
مجمع مرفيلا السكني	٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠
الفنار السكني	٨٩,٢٩٨,١٤٧
فندق عابر الياسمين	٤٦,٧٠٢,٠٧١
برج المحكمة العمالية	٧٧,٥٧٤,٥٠٠
بوليفارد	٣٤٠,٣١٤,٨٨٥
مجمع لنيف	١٤٨,٠٥٣,٨٣١
	٢,٠١٧,٨١٤,٢٢٦

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٧- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢-١٧ الموجودات غير المالية (تتمة)

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 مجدياً، فإن الأمر يتطلب إيداء درجة من التقديرات ليتم تحديد القيمة العادلة. وتشتمل التقديرات على معدل الرسملة ومعدل الخصم.

إن التغيرات 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) (٢٠٢٣) شركة إسناد وباركود) كما هو مفصّل عنه في إيضاح ٧. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفترة 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:

طريقة التقييم	الافتراضات الرئيسية	المعدل
رسملة الدخل	معدل الرسملة (%)	٢٠٢٣ ٢٠٢٤
التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم (%)	٨,٥٠ - ٧ ٨ - ٦,٥
		١٠ - ٨ ١٠,٥ - ٨

١٨- عقود الإيجار التشغيلي

فيما يلي بيان الحد الأدنى لنظم الإيجار المدنية بموجب عقود الإيجار التشغيلي:

أقل من سنة	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات
١٣٩,٢٦٠,٠٤٣	١٦٠,٤١٩,٧٢٥	٣٦٤,١٠١,٠٢٨
٣٦٤,١٠١,٠٢٨	٤١٣,٧٢١,٤٩٨	٢٧١,٩٦٨,٢٤٦
٢٧١,٩٦٨,٢٤٦	١,١٣٠,٠١٥,٦٨٦	
		٧٧٥,٣٢٩,٣١٧
		١,٧٠٤,١٥٦,٩٠٩

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. وتقع مسؤولية إصلاح وصيانة العقار والتأمين عليه على عاتق المستأجر على مدى فترة الإيجار. بلغ دخل إيجار العقارات الاستثمارية المثبت من قبل الصندوق خلال السنة ١٧٧,٩٦٨,٩٩٨ ريال سعودي (٢٠٢٣) : ١٤١,٢٥٤,٠٩٤ ريال سعودي.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

## ١٩- 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 تحملها للمخاطر و فلسفة إدارة المخاطر بوجه عام، وهو ملزم باتخاذ الإجراءات اللازمة لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار.

## ١-١٩ 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 العمولات

تمثل مخاطر أسعار العمولات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العمولات السائدة في السوق. تنشأ مخاطر أسعار العمولة التي يتعرض لها الصندوق من القرض قصير الأجل، ويتم تحديد هذه الأسعار بالرجوع إلى سيور وهو ما يعرض الصندوق لمخاطر أسعار العمولة المتعلقة بالتدفقات النقدية.

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

إن الزيادة / النقص في سعر العمولة بنسبة ١٪، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، كان من شأنه أن يؤدي إلى صافي زيادة/ نقص في إجمالي الدخل الشامل للصندوق بمبلغ قدره ٥,١٥٥,٨٠٥ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٣,٨٣٤,٠٧٥ ريال سعودي).

## ٢-١٩ مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر الخسارة المالية للصندوق في حالة عدم وفاء العميل أو الطرف الأخر بالتزاماته التعاقدية تجاه أداة مالية ما. وكما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق نقدية وشبه نقدية، وذمم إيجار مدينة وذمم مدينة أخرى كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة.

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 ذمم الإيجار المدينة، والمفصّل عنه في إيضاح ١٠.

## ٣-١٩ مخاطر السيولة

تمثل 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.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

## ١٩- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

## ٣-١٩ مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطوبات المالية الخاصة بالصندوق على أساس الدفعات التعاقدية غير المخصصة:

عند الطلب ريال سعودي	خلال ١٢ شهر ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهر ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
-	٣٩,٤٤٩,٧٩٢	٦٤٥,٨١٨,٢٤٩	٦٨٥,٢٦٨,٠٤١
٧٧٠,٦٤٨	-	-	٧٧٠,٦٤٨
-	٤,١٢٣,٧٠٣	-	٤,١٢٣,٧٠٣
٧٧٠,٦٤٨	٤٣,٥٧٣,٤٩٣	٦٤٥,٨١٨,٢٤٩	٦٩٠,١٦٢,٣٩٢

عند الطلب ريال سعودي	خلال ١٢ شهر ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهر ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
-	١٥,٧٥٧,٧١٨	٢٤٥,٢٦٣,٦٢٤	٢٦١,٠٢١,٣٤٣
٦٧٩,٢٢٥	-	-	٦٧٩,٢٢٥
-	٢٢,٢٥٦,٢٨٢	-	٢٢,٢٥٦,٢٨٢
٦٧٩,٢٢٥	٣٨,٠١٤,٠٠٠	٢٤٥,٢٦٣,٦٢٤	٢٨٣,٩٥٦,٨٥٠

## ٢٠- 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.

صندوق جدوى ريت السعودية  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

## ٢١- توزيعات الأرباح

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

## ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح	فترة توزيعات الأرباح	ريال سعودي
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>

## ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح	فترة توزيعات الأرباح	ريال سعودي
٧ مارس ٢٠٢٣	من ١ أكتوبر ٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٧,٣٠١,٩٥٧
٢٢ مايو ٢٠٢٣	من ١ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٣	٣٧,٣٠١,٩٥٧
٢ أغسطس ٢٠٢٣	من ١ إبريل ٢٠٢٣ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٧,٣٠١,٩٥٧
١٩ نوفمبر ٢٠٢٣	من ١ يوليو ٢٠٢٣ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٧,٣٠١,٩٥٧
		<u>١٤٩,٢٠٧,٨٢٨</u>

## ٢٢- الزكاة وضريبة الدخل

أصدرت وزارة المالية قراراً وزارياً 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. ووفقاً للقرار الوزاري، لا يخضع الصندوق لجباية الزكاة أو ضريبة الدخل، ومع ذلك سيتعين عليه تقديم إقرار معلومات إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ (أو من بدء العمليات خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣). وسيكون آخر موعد لتقديم الإقرار إلى الهيئة هو ٣٠ إبريل ٢٠٢٥.

## ٢٣- الأحداث اللاحقة لتاريخ إعداد القوائم المالية

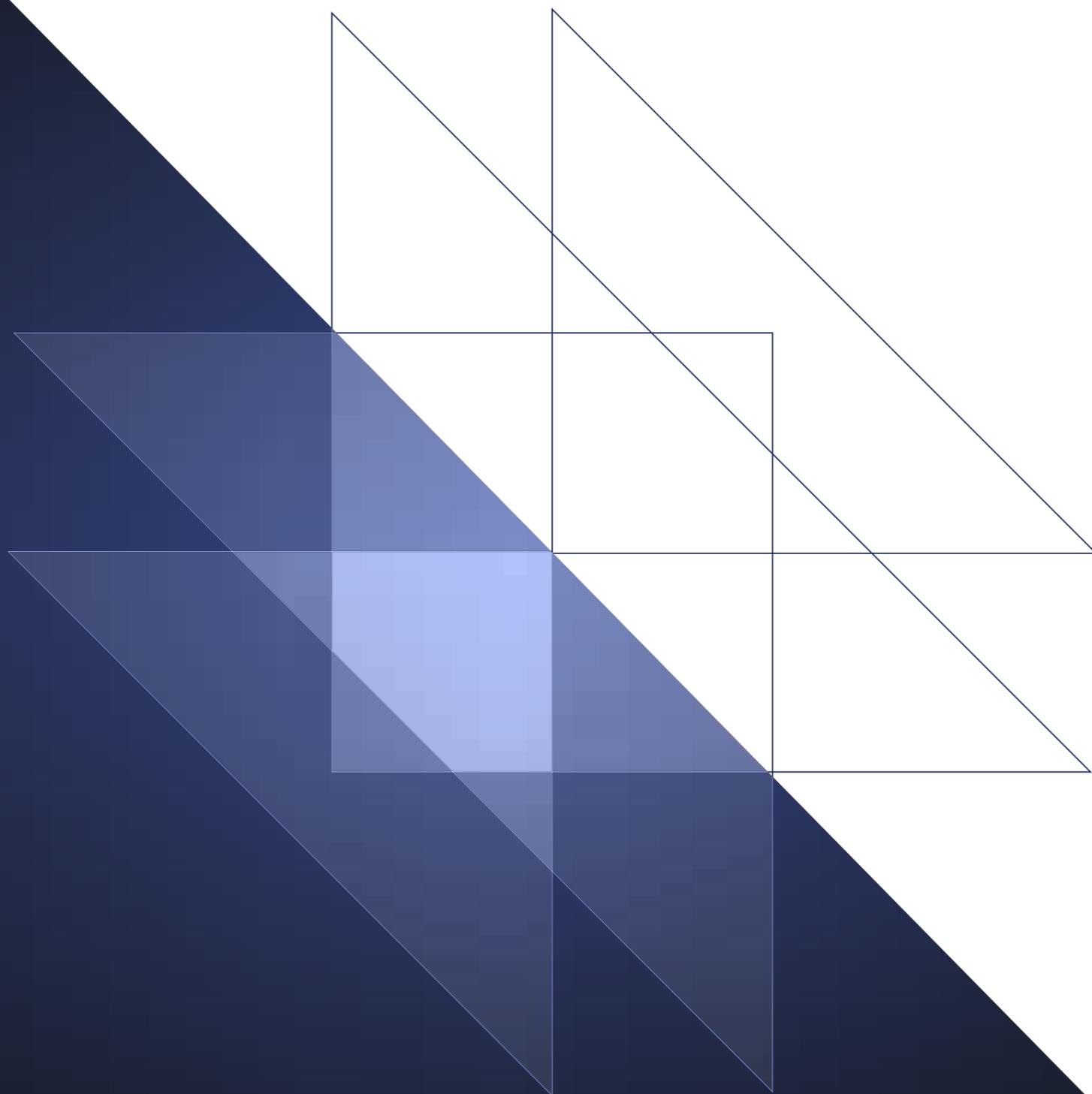
في ١٨ فبراير ٢٠٢٥، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بمبلغ ٣٧,٣٠١,٩٥٧ ريال سعودي.

## ٢٤- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٣).

## ٢٥- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٥ رمضان ١٤٤٦هـ (الموافق ٢٥ مارس ٢٠٢٥).



تم إعداد هذه الوثيقة على وجه الخصوص كجزء من اتفاق تعاقدي بين "أورونوفا" والعميل استناداً إلى نطاق الاتفاق المبرم بينهما. ويقرأ محتوى هذه الوثيقة جنباً إلى جنب مع نطاق الاتفاق المذكور. كما أن محتوى هذه الوثيقة سري ولا يجوز عمل نسخة منه دون موافقة صريحة من "أورونوفا" أو العميل.

حق الطبع والنشر © ٢٠٢٥ لشركة أورونوفا كونسالتينج سوليوشنزبرايفت ليمتد