

جدوى ريت الحرمين
Jadwa REIT Al Haramain

٢٠٢١

التقرير السنوي

جدوى للاستثمار
Jadwa Investment



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



صاحب السمو الملكي

الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود
ولي العهد



خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود

المقر الرئيسي لشركة جدوى للاستثمار

سكاي تاورز، طريق الملك فهد

ص ب ٦٠٦٧٧، الرياض ١١٥٥٥

المملكة العربية السعودية

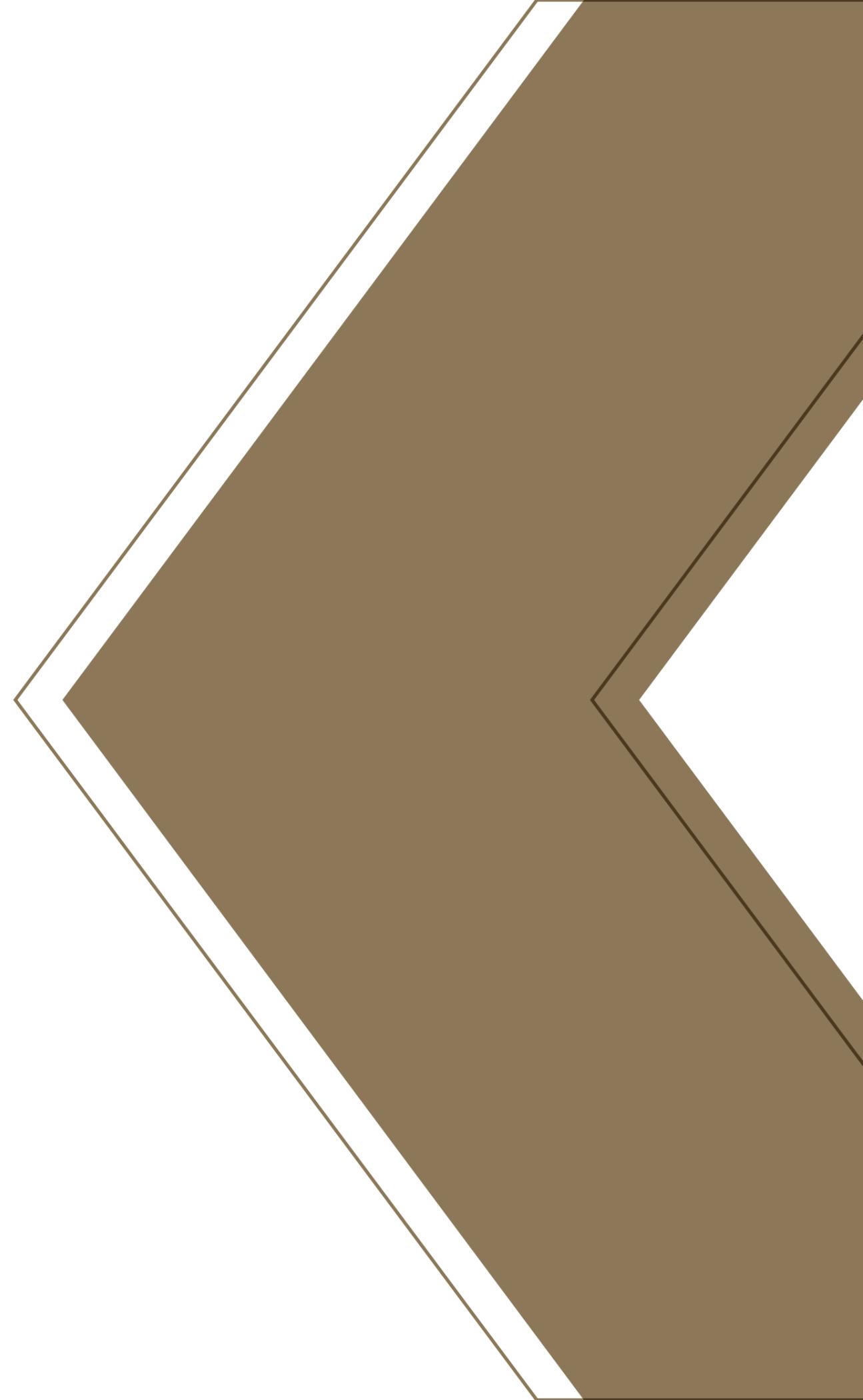
هاتف ١١١١ ٢٧٩ ٠١١ ٩٦٦+

فاكس ٧٩٩٢ ٢٩٣ ٠١١ ٩٦٦+

reit.jadwa.com

المحتوى

- ١، **القسم الأول**
ملخص صندوق جدوى ريت الحرمين
- ٦، **القسم الثاني**
وصف محفظة الأصول العقارية
- ٢٠، **القسم الثالث**
تقرير المخاطر
- ٢٨، **القسم الرابع**
حوكمة الصندوق
- ٤٦، **القسم الخامس**
القوائم المالية للصندوق



رسالة من مدير الصندوق إلى مالكي الوحدات

السادة/ مالكو الوحدات في صندوق جدوى ريت الحرمين

يسعدنا أن نقدم لكم التقرير السنوي لصندوق جدوى ريت الحرمين لعام ٢٠٢١.

كما يطيب لنا ونحن نواصل مسيرتنا نحو عام جديد، أن نقدم شكرنا لمالكي الوحدات على دعمهم المتواصل وثقتهم وإيمانهم بالصندوق خلال العام الماضي.

بعد عام ٢٠٢٠ الاستثنائي الذي شهد حدثاً غير مسبوق في تاريخنا الحديث تمثل في ظهور أحد أسرع الفيروسات انتشاراً في تاريخ البشرية "COVID-19" ، والذي فرض حجباً عالمياً وكان له أثر سلبي ملموس على الاقتصاد العالمي.

يمكن تسمية عام ٢٠٢١ على أنه عام التعافي حيث شهد الربع الأول من العام التوزيع العالمي وعطاء العديد من اللقاحات المعتمدة من مختلف هيئات الغذاء والدواء، جميع الدول الكبرى تتنافس لتأمين إمدادات اللقاح ورفع نسبة السكان الذين تم تطعيمهم في حدودها.

استمرت هذه المبادرات لبقية العام مما نتج عنها تحقيق معظم الدول نسبة عالية من السكان المحصنين وانخفاض عالمي كبير وملحوظ في عدد الإصابات بـ COVID-19 ونتيجة لذلك، تم تخفيف الإجراءات الاحترازية بشكل كبير والمتمثلة في الحجر الكامل أو الجزئي، حظر السفر والتباعد الاجتماعي. وكنتيجة لذلك، تعافى الاقتصاد من انهيار الذي حدث في مارس ٢٠٢٠ وحتى يمكن الاعتبار أنه قد تجاوز المستويات المرتفعة التي حققها ما قبل الجائحة. وبالنظر إلى مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وخاصة قطاع السياحة الدينية (نظراً للهدف الأساسي للصندوق واستراتيجيته)، كان لتفشي COVID-19 أثر سلبي كبير على سوق العقارات في تلك المدينتين حيث أنه خلال ذروة الأزمة توقفت السياحة الدينية وتم إغلاقها بشكل كامل، مما أدى إلى خسائر فادحة للمستثمرين العقاريين في تلك المدن.

ولكن مع تلاشي الأزمة وتخفيف الإجراءات الاحترازية، بدأ قطاع الضيافة في مكة المكرمة والمدينة المنورة بالتعافي من تفشي المرض حيث أعلنت الحكومة مؤخراً عن العديد من القرارات المتعلقة بتخفيف

الكثير من الإجراءات الوقائية، والتي من شأنها أن السماح بدخول المزيد من الزوار إلى المسجد الحرام وزيادة تدفق السياح إلى مكة المكرمة والمدينة المنورة.

وفي ظل هذا التعافي الملحوظ في مكة المكرمة والمدينة المنورة، وعودة السياحة الدينية ، كان أداء صندوق جدوى ريت الحرمين خلال العام دون المستوى الأمثل مقارنة بسنوات ما قبل الجائحة. وبالرغم من ذلك، فقد استفاد الصندوق من تفشي المرض من خلال تسريع مشروع إعادة التطوير المعلن عنه سابقاً والذي يحقق تقدماً كبيراً في عملية التطوير، والذي عند اكتماله سيؤدي إلى تعزيز أداء الصندوق. علاوة على ذلك ، فإن الصندوق يوضع فنادقه لاستقبال حجاج هذا العام من خلال ضمان جاهزيتها بالإضافة إلى تعيين مشغلي عقارات ذوي خبرة عالية لإدارة وتشغيل أصول الصندوق. بالإضافة لذلك، قام الصندوق بتوقيع اتفاقية مع شركة إعمار الضيافة الفندقية، وهي شركة متخصصة في تقديم خدمات الإدارة والتشغيل والتي تتمتع بسجل حافل في سوق مكة، بغرض إدارة وتشغيل فندق ثروات الأندلسية. كما أن الصنوج يقوم حالياً بعملية البحث والتعيين لمشغلي أصقل لبقية أصول الصندوق.

يسير صندوق جدوى ريت الحرمين في عام ٢٠٢٢ بوضع مثالي ونظرة إيجابية للسوق، حيث نتوقع العودة الكاملة للحياة الطبيعية وتلاشي آخر بقايا آثار الجائحة. من المؤكد أن الأشهر الاثني عشر المقبلة ستطرح تحديات جديدة وفرصاً مثيرة، والتي سوف يتمكن الصندوق بفضل مركزه المالي القوي من مواجهتها والاستفادة منها. ومع توفر التسهيلات الائتمانية للصندوق، يتوقع قيامه بضخ المزيد من رأس المال وتنمية محفظته العقارية عبر المزيد من الاستحواذات التي تستهدف حيازة الأصول العقارية عالية الجودة.

القسم الأول

ملخص صندوق جدوى ريت الحرمين

ملخص الصندوق



إدراج الصندوق

أبريل ٢٠١٧

يوليو ٢٠١٧

الحصول على قرض متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي

الاستحواذ على فندق وادي إبراهيم ومبنى تجارة تجزئة (تم تغيير الصيدلية إلى مطعم)

ديسمبر ٢٠١٧

مايو ٢٠١٨

الحصول على قرض متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي إضافة إلى الاستحواذ على مبنى تجارة تجزئة

استثمار ٥٠ مليون ريال سعودي في صندوق الاستثمارات العقارية المدار من قبل جدوى للاستثمار

نوفمبر ٢٠٢٠

الأداء المالي

إحصاءات المحفظة الاستثمارية

٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩	
٤	٤	٥	عدد العقارات
ضيافة، تجارة تجزئة	ضيافة، تجارة تجزئة	ضيافة، تجارة تجزئة	القطاعات
٣,٢٢٧	٣,٢٢٧	٣,٢٢٧	إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)
٤٠,٦٩٠	٤٠,٦٩٠	٤٣,٢٠١	اجمالي مسطحات البناء
٠	٪١٠٠	٪١٠٠	نسبة إشغال المحفظة
٠	٢	٢	عدد المستأجرين
٠	٠.٥٤	١٠.٢٨	المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية
٧٣٥,٦٥٢,٠٠٠	٧٨٧,٧٣٠,٢٧٥	٨٦٢,٠٠٠,٠٠٠	القيمة السوقية العادلة

٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩	
٥٤٨,٤١٣,٦١٩	٥٤٨,٤١٣,٦١٩	٦٢٩,٦٥٨,٤٢٤	صافي قيمة الأصول (التكلفة)
٦٣١,٤٥٣,٤٠٢	٦٣١,٤٥٣,٤٠٢	٧١٢,١٤٤,٣٦٦	صافي قيمة الأصول (القيمة العادلة)
٩.٥٧	٩.٥٧	١٠.٧٩	صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة
١٠.١٣	١٠.١٣	١٠.٨١	أعلى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة
٩.٥٢	٩.٥٢	١٠.٦٨	أدنى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	عدد الوحدات المصدرة
-	-	٠.٤٦	التوزيعات لكل وحدة
٪٠.٣٢	٪٠.٣٢	٪١.٠٧	إجمالي نسبة المصاريف
٪٧.٥٢-	٪١١.٣١-	٪٣.٥٩	العوائد السنوية
٪٠	٪٠	٪٠	نسبة الإيرادات الغير محصلة الى الإيرادات
٪١٤٤,٠٠٠	٪١٩,٧١-	٪٧٢,٠٠	نسبة المصروفات الغير نقدية الى صافي أرباح الصندوق
٪٣١,٨١	٪٢٩,٣٩	٪٢٣,٢١	نسبة القرض للقيمة
		٣١ أغسطس ٢٠٢٢	تاريخ استحقاق القرض

٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢١
٪١٢,١٠	٪٥,٢٥	٪٣,٥٩	٪١١,٣١-	٪٧,٥٢-
عائد سنة واحدة	عائد ثلاث سنوات	العائد منذ التأسيس		
٪٧,٥٢-	٪١٣,٧٢-	٪٢,٣٠		

مصاريف الصندوق السنوية

٢٠٢١	
-	أتعاب الإدارة *
٤٠,٠٠٠	رسوم التسجيل
١٦٥,١٥١	رسوم الإدراج
١١٦,٦٤٨	أتعاب أمين الحفظ
١١٢,٥٣٥	أتعاب المدير الإداري
٣٥,٠٠٠	أتعاب المحاسب القانوني
٢٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
٤٤٠,٠٩٤	مصاريف أخرى
١,٢٨٩,٤٢٨	إجمالي المصاريف
٪٠,١٦	إجمالي نسبة المصاريف

*وافق مجلس إدارة صندوق جدوى ريت الحرمين(الصندوق ٣) على قرار مدير الصندوق بإعفاء الصندوق من رسوم الإدارة مؤقتاً بسبب جائحة كورونا

٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩	
٪٠,٠٠	٪٥٩,٧٦	٪٤٦,٤٩	الاندلسية
٪٠,٠٠	٪٤٠,٢٤	٪٣١,٣١	التقوى
٪٠,٠٠	٪٠,٠٠	٪١٥,١٨	إبراهيم الخليل ١
٪٠,٠٠	٪٠,٠٠	٪٤,١٧	إبراهيم الخليل ٢
٪٠,٠٠	٪٠,٠٠	٪٢,٨٥	مبنى التجزئة

نسبة ايجار كل عقار الى اجمالي إيرادات الصندوق

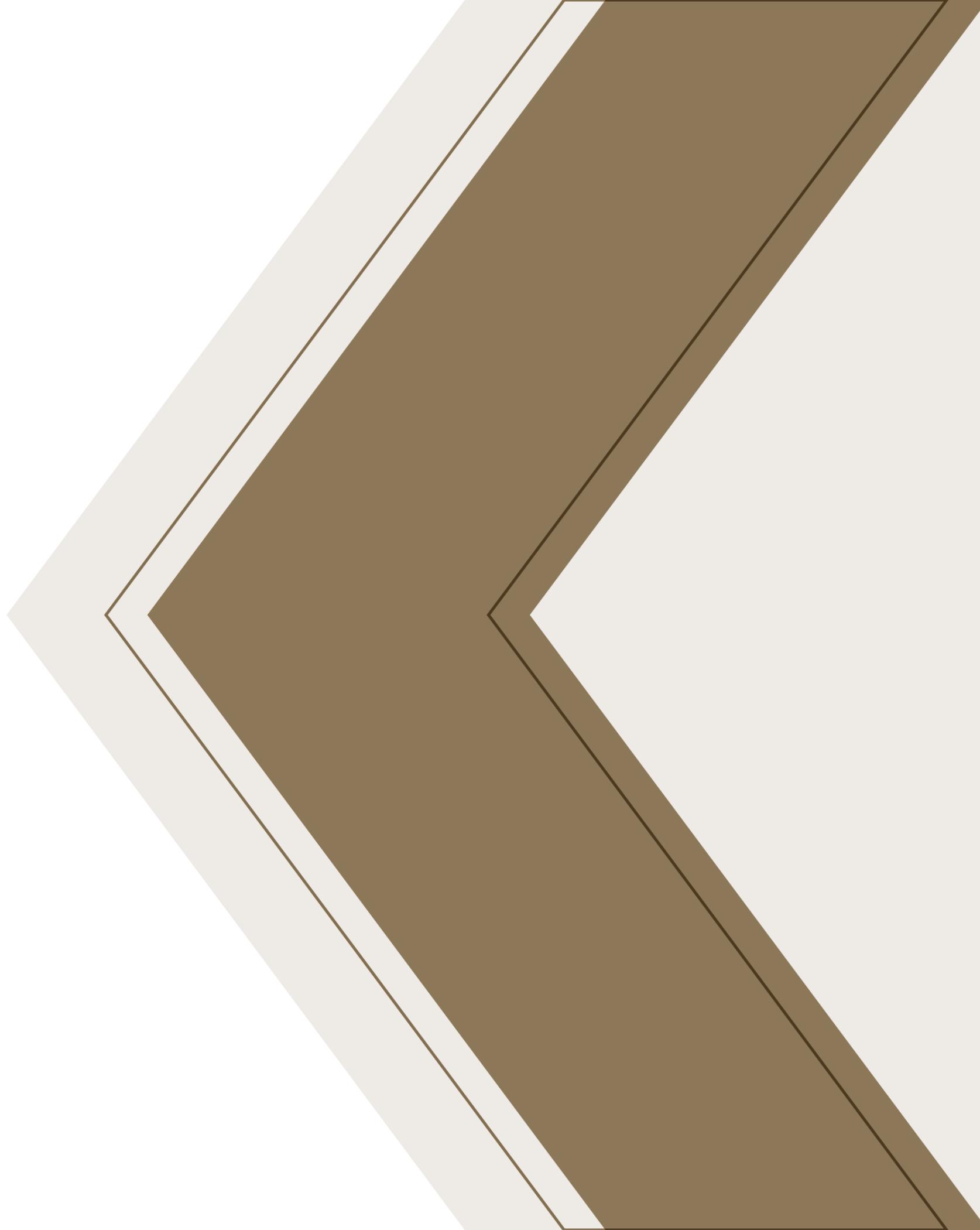
*مقارنة أداء الصندوق السنوي

صندوق جدوى ريت الحرمين	مؤشر السوق السعودي الرئيسي (تاسي)	مؤشر الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي
٪٧,١٠	٪٣٣,١٩	٪١٢,٧٣

*يتم احتساب العائد السنوي للصندوق على أساس مكاسب راس المال من التغيير في سعر تداول الوحدة بالإضافة الي عائد توزيعات الأرباح
مؤشر السوق السعودي الرئيسي (تاسي): مؤشر سوق الأسهم الذي يتتبع أداء جميع الشركات المدرجة في السوق السعودي.
مؤشر الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي: مؤشر سوق الأسهم الذي يتتبع أداء جميع الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي.

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال سنة ٢٠٢١

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة



القسم الثاني

وصف محفظة الأصول العقارية

وصف محفظة الأصول العقارية

أصول الصندوق

تتكون أصول الصندوق من ٤ عقارات و وحدات في صندوق استثمار عقاري خاص. الأصول هي:

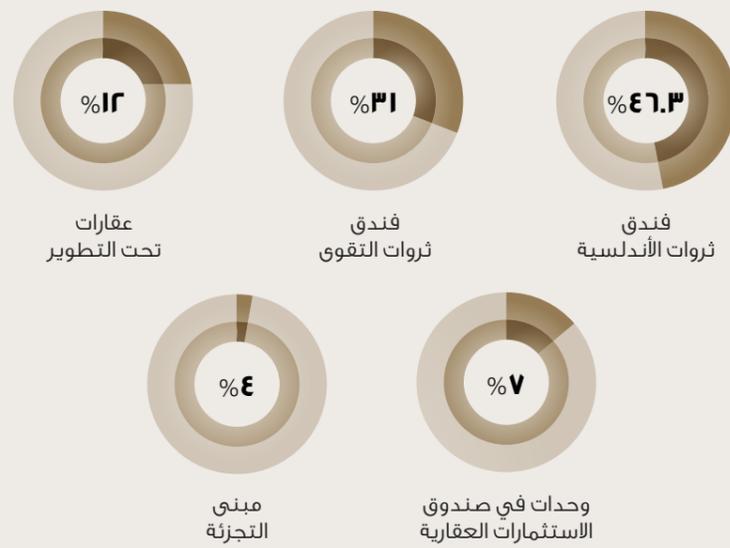
١. فندق ثروات الأندلسية
٢. فندق ثروات التقوى
٣. عقارات تحت التطوير
٤. مبنى التجزئة
٥. وحدات في صندوق الاستثمارات العقارية

توزيع المحفظة حسب القطاع



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

توزيع المحفظة حسب الأصول



الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

لا توجد صفقات نشطة في الوقت الحالي، لكن مدير الصندوق يقوم بمتابعة الفرص الاستثمارية باستمرار

معدلات إشغال الصندوق

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

نسبة العقارات المؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل | %

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

فندق ثروات الأندلسية

- يستخدم العقار في الوقت الحالي كفندق مصنف من فئة أربعة نجوم، يحمل مسمى العلامة التجارية "فندق ثروات الأندلسية".
- يتكون العقار من قبو، وطابق أرضي، وميزانين، وطابق خدمات، واثنى عشر طابقاً و سطح.
- يحتوي الفندق الذي يقع على بعد ٥٠٠ متر من الحرم الشريف على ٢٩٤ غرفة لاستضافة زوار الأماكن المقدسة في مكة المكرمة من الحجاج والمعتمرين على مدار العام.

حي المسفلة، مكة المكرمة

الموقع

٣٧٩,٠٠٠,٠٠٠

سعر الاستحواذ

٦,٧%

العائد الصافي للاستحواذ

١

عدد المستأجرين

٣٦٧,٢١,٠٠٠

تقدير القيمة العادلة*

%

نسبة الإشغال

سنة

مدة الإيجار المتبقية**

٤٦.٣%

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

** انتهى العقد في تاريخ ٢٦ - ٢ - ٢٠٢١ م وفقاً لإخطار المستأجر في تاريخ ٩ - ٣ - ٢٠٢٠ م.



فندق ثروات التقوى

- يستخدم الفندق في الوقت الحالي لخدمة الحجاج والمعتمرين تحت مسمى العلامة التجارية "فندق ثروات التقوى".
- يحتوي الفندق الذي يقع على بعد ٩٠٠ متر تقريبا من منى على ٦٩٠ غرفة لاستضافة زوار الأماكن المقدسة من الحجاج والمعتمرين خلال موسم الحج، وشهر رمضان المبارك، وتبلغ الطاقة الاستيعابية للفندق ٣,٥٠٦ حاجا ومعتمرا.

حي الششعة، مكة المكرمة

الموقع

٢٥,٠٠٠,٠٠٠

سعر الاستحواذ

٦,٨%

العائد الصافي للاستحواذ

١

عدد المستأجرين

٢٤٥,٢٥٠,٠٠٠

تقدير القيمة العادلة*

٠%

نسبة الإشغال

سنة

مدة الإيجار المتبقية **

٣١%

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

** قام المستأجر بإخطار الصندوق في تاريخ ١٨ - ٠٨ - ٢٠٢٠ م برغبته بإنهاء مدة العقد القائم في تاريخ ٠٦ - ١٢ - ٢٠٢١ م.



عقار تحت التطوير

- هناك خطة إعادة تطوير مبنى فندق ثروات وادي إبراهيم ومبنى المطعم التجاري من خلال دمج العقارين وتطويرهما إلى برج فندقي.
- سيترتب على دمج وإعادة تطوير العقارين استغلال كامل مسطحات البناء المسموحة للمباني الواقعة في المنطقة المركزية للحرم المكي على شارع إبراهيم الخليل، وسينتج عن إعادة التطوير زيادة في المساحات القابلة للتأجير وعدد الغرف الفندقية.

الموقع

حي المسفلة، مكة المكرمة

١٦,٠٠٠,٠٠٠

سعر الاستحواذ

لا ينطبق

العائد الصافي للاستحواذ**

لا ينطبق

عدد المستأجرين**

٩٤,٦٠٠,٠٠٠

تقدير القيمة العادلة*

لا ينطبق

نسبة الإشغال**

تم إنهاؤه

مدة الإيجار المتبقية**

١٢٪

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

** قام الصندوق بإنهاء عقد الإيجار للبدء بأعمال إعادة تطوير المبنى.

مبنى التجزئة

- يحتوي العقار على محلين تجاريين وجزء سكني .
- يتكون المبنى من طابق أرضي وطابقين علويين وسطح.

الموقع

طريق المسيال،
مكة المكرمة

٢٣,٠٠٠,٠٠٠

سعر الاستحواذ

٦,٧%

العائد الصافي للاستحواذ

١

عدد المستأجرين

٢٨,٥٩٢,٠٠٠

تقدير القيمة العادلة*

%

نسبة الإشغال

سنة

مدة الإيجار المتبقية

٤%

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.



وحدات في صندوق الاستثمارات العقارية



صندوق
الاستثمارات
العقارية
Real Estate Investment Fund

- صندوق الاستثمارات العقارية هو صندوق استثمار عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تتم إدارته من قبل جدوى للاستثمار، يتمثل الهدف الاستثماري لصندوق الاستثمارات العقارية في توفير دخل جاري للمستثمرين وتنمية رأس المال على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستحواذ على أصول عقارية مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية.
- تبلغ مدة صندوق الاستثمارات العقارية 10 سنوات قابلة للتديد لفترتين إضافيتين مدة كل فترة منهما خمس سنوات.
- تتكون محفظة صندوق الاستثمارات العقارية الأولية من ثلاثة عقارات مدرة للدخل وهي: مجمع النخلة السكني، ريف فلاتس، سبعة أبراج تجارية ومكتبية وخدمية في مشروع "ليسن فالي"
- يبلغ حجم الصندوق المستهدف 1.0 مليار ريال سعودي، ويبلغ حجم الإغلاق الأولي لصندوق الاستثمارات العقارية 2.8 مليار ريال.
- تم تمويل استحوذات صندوق الاستثمارات العقارية عن طريق قبول اشتراكات عينية ونقدية بمبلغ 1.5 مليار ريال سعودي وتم تمويل المتبقي عن طريق قروض بنكية تبلغ ما يقارب 1.3 مليار ريال سعودي تم الحصول عليها من بنوك محلية لمدة خمس سنوات على أن يتم سداد كامل مبلغ التمويل في نهاية السنة الخامسة.

٥٧,٦٠,٠٠٠

قيمة الاستثمار

10%

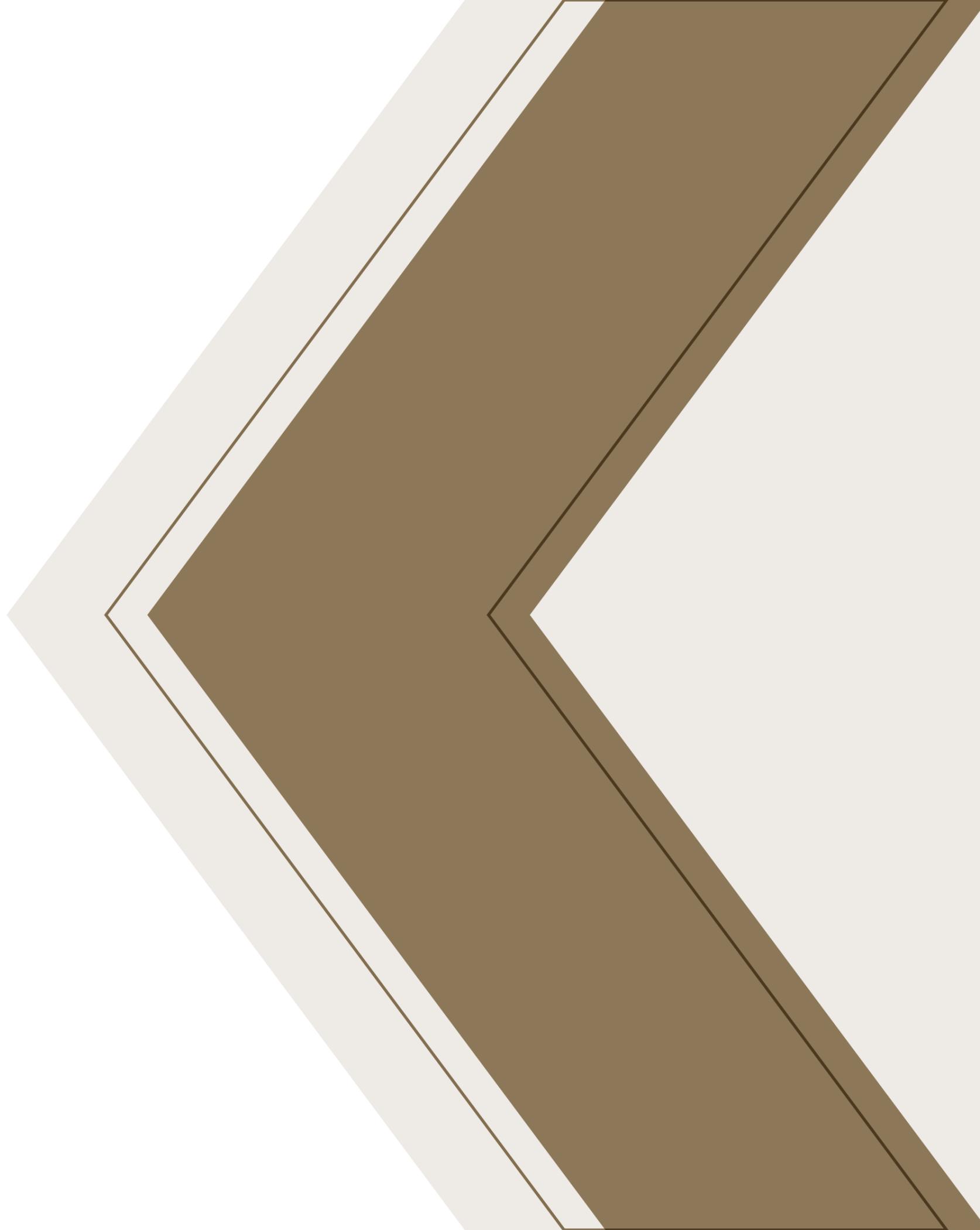
متوسط العائد الصافي المتوقع للاستثمار لخمس سنوات

3

عدد عقارات محفظة الصندوق

7%

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة



القسم الثالث

تقرير المخاطر

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرمين

تفاصيل الصندوق

اسم الصندوق	صندوق جدوى ريت الحرمين
مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
سوق الإدراج	تم إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية (تداول) في أبريل ٢٠١٧
نوع الصندوق	صندوق عقاري مغلق متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية
رأس المال المصرح به	٦٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
صافي قيمة الأصول لكل وحدة بالقيمة العادلة	٨.٨٥ ريال سعودي (كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١)
عدد العقارات	٤ (٣ مطوّرة و ١ قيد التطوير)
مستوى المخاطر	أعلى من المتوسط /مرتفع

المخاطر الرئيسية

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
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 بأكبر قدر ممكن من آثار تلك العوامل والمخاطر. تضرر قطاع الضيافة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة بقيود كوفيد-١٩ التي فرضتها حكومة المملكة وتعليقها موسم الحج والعمرة، ومن جانبه، حرص مدير الصندوق على تعليق أنعاب الإدارة بغرض التخفيف من حدة الأثر السلبي لذلك التعليق على الصندوق.
المخاطر القانونية والتنظيمية	في حال عدم امتثال الصندوق لأي من الأنظمة والقواعد واللوائح التي تضعها هيئة السوق المالية، يجوز للهيئة تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق.	قام مدير الصندوق بتعيين موظفين مؤهلين لإدارة شؤون الصندوق ومراقبة امتثال الصندوق لجميع المتطلبات التنظيمية، مثل إدارة المخاطر والالتزام. يتخذ الموظفون المؤهلون، تحت إشراف مدير الصندوق، كل ما يلزم من خطوات وإجراءات لإرساء الممارسات والتأكد على تفادي أي ممارسات مخالفة.
مخاطر انخفاض معدلات الإشغال	ويقصد بها عدم تحقيق معدلات الإشغال المتوقعة، الأمر الذي من شأنه التأثير على أرباح الصندوق.	جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق تستند إلى مقومات اقتصادية قوية وميزات مدرة للدخل بما يتيح لها تحقيق هامش سلامة مرتفعاً فيما يتعلق بمعدلات الإشغال. ورغم ذلك، فقد تسبب تعليق موسم الحج والعمرة بسبب قيود كوفيد-١٩ في تعليق إيجارات العقارات الثلاثة كلها وإنهاء عقود الإيجار لاثنتين منها. وأي عقد إيجار جديد سيكون مرهوناً برفع قيود كوفيد-١٩ فضلاً عن الأداء المستقبلي لسوق الضيافة في مدينة مكة المكرمة. وفي حال استمرت حكومة المملكة في فرض تلك القيود، قد يزيد ذلك من مخاطر عدم تحقيق معدلات الإشغال المتوقعة في قطاع الضيافة بأكمله في مكة المكرمة.
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.	بدأ الصندوق في تنفيذ خطة إعادة تطوير فندق ثروات وادي إبراهيم ومبنى المطعم التجاري من خلال دمج العقارين وتطويرهما إلى برج فندقي بنهاية العام ٢٠٢٢، ورغم ذلك، فقد تسبب تمديد قيود كوفيد-١٩ في المملكة في تأخير الإتمام المتوقع إلى الربع الأول من عام ٢٠٢٣، وهذه التأخيرات في إتمام المشروع ستزيد من مخاطر التطوير التي تواجه الصندوق.
المخاطر الائتمانية	وهي المخاطر المرتبطة بإخفاق المستأجرين في استيفاء التزامات السداد نحو الصندوق.	يجري مدير الصندوق تحليل / تقييم الائتمان قبل الاتفاق مع مستأجرين جدد، وبالنسبة للمستأجرين الحاليين، يتولى مدير الصندوق الرقابة المنتظمة للمستحقات المتأخرة إلى الصندوق ومتابعة سدادها.
مخاطر التمويل	تنشأ مخاطر التمويل في حال عجز الصندوق عن الحصول على التمويل من السوق لمتابعة / توسيع عملياته.	حصل الصندوق على تسهيل ائتماني قدره ٥٠٠ مليون ريال سعودي من البنك السعودي الفرنسي، ومن هذا المبلغ ٢٤٧ مليون ريال سعودي ما تزال غير مستخدمة، وهو ما يجعل مخاطر التمويل في الحد الأدنى.

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرمين

المخاطر الرئيسية

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
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 ١٦ عاماً. وتنص عقود الإيجار التشغيلي هذه على سداد المستأجر للإيجار الأساسي، كما تتضمن أحكاماً تنص على زيادة القيمة الإيجارية. وبالنظر إلى تعليق موسم العمرة بسبب الجائحة العالمية، يواجه الصندوق مخاطرة كبيرة تتعلق بتجديد عقود الإيجار في ضوء إنهاء اثنين من العقارات لعقود الإيجار الخاصة بها.
مخاطر إهمال العقار	ويقصد بها أي حدث معاكس يؤدي إلى إلحاق الضرر بهيكل العقارات التي يمتلكها الصندوق بما يشكل مخاطرة على إمكانية تحقيق الدخل من تلك العقارات.	جميع الاستثمارات العقارية للصندوق مؤمن عليها من الصندوق، بما يشمل التأمين ضد جميع أضرار الممتلكات. ويضمن مدير الصندوق أن تكون التغطية التأمينية كافية في بوليصة التأمين ضد المسؤولية العامة وبوليصة التأمين ضد جميع مخاطر الممتلكات.
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.	أنهى الصندوق عقد إيجار مع شركة ثروات المشاعر للتطوير والاستثمار العقاري وقد كان هذا المستأجر يساهم بالنسبة الرئيسية من دخل الصندوق من مبالغ الإيجار منذ بداية تأجير الأصل العقاري، وهو الأمر الذي جعل الصندوق عرضة لمخاطر مرتفعة تتعلق بالتدفقات النقدية. ويحرص مدير الصندوق على التخفيف من حدة هذه المخاطر من خلال عمل تقييم لمستأجرين آخرين لهذه العقارات، ويتطلع لتأجير مجموعة عقاراته لعدد من المستأجرين بمجرد رفع قيود كوفيد-١٩.
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.	معظم الأصول العقارية للصندوق فنادق، وهو ما يعرّض الصندوق للمخاطر الكامنة في قطاع الضيافة. ويعمل الصندوق باستمرار على استكشاف الخيارات المتنوعة بغرض التنويع. ولقد استثمر الصندوق مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي في صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية، وذلك بغرض التنويع.

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
مخاطر التركيز على الموقع الجغرافي	تنشأ هذه المخاطر عند استثمار جميع الأصول في مواقع جغرافية محددة، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال تدني الأوضاع الاقتصادية في ذلك الموقع في المستقبل.	بعد التعديلات التي أدخلت على الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق في العام ٢٠٢٠، أصبح بإمكان مدير الصندوق أن يركز استثماراته في مواقع جغرافية في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة بنسبة ٦٠٪ بحد أدنى من إجمالي قيمة أصول الصندوق، مع إمكانية استثمار باقي الأصول وهي ٤٠٪ في مشاريع تطوير عقاري مدرة للدخل في مدن أخرى، داخل المملكة أو خارجها، بنسبة تركيز ٤٠٪ و ٢٥٪ بالترتيب. ويجتهد مدير الصندوق في البحث عن فرص استثمار خارج المدينتين المقدستين لضمان تنويع المخاطر الجغرافية.
مخاطر نسب الفائدة	تنشأ هذه المخاطر بسبب الزيادة في نسبة الفائدة، الأمر الذي يؤثر على صافي دخل الصندوق.	يقوم مدير الصندوق بشكل منتظم بعمل تحليل لمخاطر نسب الفائدة من خلال رصد اتجاهات معدلات الفائدة، ويرى أن هذه التغييرات ليس لها تأثير كبير على الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، فلدى الصندوق خط ائتمان متجدد بمعدلات أرباح تعُدّل كل ٦ شهور بمعدل فائدة بين البنوك السعودية (سايبور) يبلغ +٢٪.
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. ولدى الصندوق تسهيل ائتماني بنكي غير مستخدم يبلغ ٣٤٧ مليون ريال سعودي، وهو ما يخفف جزئياً من مخاطر السيولة النقدية.
مخاطر تقويم الأصول	يؤدي التثمين الخاطئ للعقارات لخسائر افتراضية وأخرى في السمعة التجارية.	يضمن مدير الصندوق أن يتم إبلاغ المثمنين المهنيين المستقلين بصورة واضحة بأحدث المعلومات التي يطلبونها من أجل إجراء تمين للعقارات بغرض الحد من مخاطر التثمين الخاطئ؛ بالإضافة إلى ذلك، تتم التمينات على يد اثنين من المثمنين المستقلين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). يستخدم مدير الصندوق متوسط تمينيين لأغراض إعداد التقارير واتخاذ القرارات.
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 التثمين التي يجريها المثمنون المستقلون. كما أن زيادة وعي مدير الصندوق بالمخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة لا تضمن ألا تتأثر نتائجها المالية تأثيراً سلبياً بوقوع أي من تلك الأحداث.

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرمين

الخاتمة

أن الصندوق معرض لمخاطر تركيز الاستثمارات في قطاع محدد نظراً لأن جزءاً كبيراً من الدخل الإجمالي مستمد من عقاراته الفندقية، وهو ما يعرّض الصندوق للمخاطر الكامنة في قطاع الضيافة. كما أن وجود تسهيل ائتماني غير مستخدم يبلغ ٢٤٧ مليون ريال سعودي من شأنه أن يساعد الصندوق على الاحتفاظ بميزانية مرنة تتيح له شراء أصول جديدة على نحو سريع وفعال. كما أنه من المتوقع أن يتحسن الوضع المالي للصندوق طويل الأجل في ظل اتجاه حكومة المملكة تدريجياً رفع القيود على الحج والعمرة. كما أن التغييرات في أوضاع الاقتصاد الكلي التي تسبب فيها كوفيد-١٩ كان لها تأثير سلبي على الأعمال في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة. وكذلك على أداء الصندوق في العام ٢٠٢٠، وقد استمر ذلك الأثر السلبي في العام ٢٠٢١، ولم يشهد أداء الصندوق تحييراً في العام ٢٠٢١، ومن المتوقع استمرار مخاطر الصندوق بحيث تظل عند مستوى "فوق المتوسط / مرتفع".

صندوق جدوى ريت الحرمين معرّض لمخاطر متنوعة بحسب المبين أعلاه، ما قد يؤثر على أداء الصندوق. ولقد نجح مدير الصندوق في التخفيف من حدة تلك المخاطر إلى حد ما بفضل الإجراءات التي اتخذها. وقد كان لكوفيد-١٩ تأثير على جميع قطاعات الاقتصاد، وكان أشدها تضرراً قطاع السفر والضيافة. وقد تعاون مدير الصندوق بشكل وثيق مع جميع الأطراف والجهات التنظيمية للحد من تأثير الجائحة على أعمالها. ونظراً لاستمرار جائحة فيروس كورونا، فقد توقف الدخل الإجمالي من جميع العقارات الثلاثة. وقد أثر ذلك سلبيًا على دخل الصندوق من الإيرادات وجعل الصندوق عرضة لمخاطر تدني معدلات الإشغال واحتمالية عدم تجديد عقود الإيجار. وقد أعلن الصندوق عن خطة إعادة تطوير أحد تلك العقارات الثلاثة، وهو ما يجعل الصندوق عرضة لمخاطر التطوير. بالإضافة إلى ذلك، فإن الصندوق مستمر في بحثه عن فرص الاستثمار والتنوع لتأمين دخل ثابت ومستمر للمستثمرين، بما في ذلك الاستثمار في صناديق أخرى. هذا إضافة إلى

القسم الرابع

حوكمة الصندوق

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

نبذة عن الصندوق

صندوق جدوى ريت الحرمين 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 والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

الاسم	شركة جدوى للاستثمار
العنوان	سكاي تاورز، الطابق الرابع، طريق الملك فهد، ص ب ٦٠٦٧٧ الرياض ١١٥٥٥، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني	www.jadwa.com

تفويض الصلاحيات لأطراف ثالثة

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

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

نبذة عن شركة جدوى للاستثمار

تعتبر شركة جدوى للاستثمار الشركة الأولى 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 ٥٢.٩ 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 ٦٠٣٤-٣٧.

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

أمين الحفظ

الاسم	شركة البلاد المالية
العنوان	سمارت تور، الطابق الأول، تقاطع طريق الملك فهد مع شارع التحلية، ص ب ١٤٠، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني	www.albilad-capital.com
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٢٩٠ ٦٢٤٥

المحاسب القانوني

الاسم	اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون
العنوان	٦٧٣٣ طريق أبي بكر الصديق، حي التعاون، ص ب ٨٥٤٥٣، الرياض ١١٦٩١، المملكة العربية السعودية
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٢٦٩ ٣٥١٦

المدير الإداري

الاسم	شركة جدوى للاستثمار
العنوان	سكاي تورز، الطابق الرابع، طريق الملك فهد، ص ب ٦٠٦٧٧ الرياض ١١٥٥٥ المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني	www.jadwa.com
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٢٧٩ ١١١١

المستشار القانوني

الاسم	شركة أبو حيمد وآل الشيخ والحقباني (بالتعاون مع كليفورد تشانس إل إل بي)
العنوان	بوابة الأعمال، الطابق ١٥ طريق مطار الملك خالد الدولي، المملكة العربية السعودية.
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٤٨١ ٩٧٠٠
الموقع الإلكتروني	www.ashlawksa.com

المثمنون

الاسم	شركة وايت كيوبس
العنوان	الرياض، المملكة العربية السعودية
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٨١٠ ١٧٦٥
الموقع الإلكتروني	www.white-cubes.com

الاسم	شركة فاليوسترات
العنوان	الطابق السادس، البرج الجنوبي، مؤسسة الملك خالد، مجمع الفيصلية، طريق الملك فهد، الرياض المملكة العربية السعودية
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٢٩٣ ٥١٢٧
الموقع الإلكتروني	www.valustrat.com

مستشار ضريبة القيمة المضافة

الاسم	برايس ووترهاوس كوبرز (بي دبليو سي)
العنوان	برج المملكة، الطابق ٢١ طريق الملك فهد، الرياض ١١٤١٤، المملكة العربية
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٢١١ ٠٤٠٠
الموقع الإلكتروني	www.pwc.com/m1

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

تضارب المصالح

لا توجد معاملات تتضمن تضارباً جوهرياً في المصالح بين صندوق جدوى ريت الحرمين وشركة جدوى للاستثمار أو مجلس إدارتها أو أي أطراف ثالثة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. 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). 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. وعندما يكون هناك تضارب جوهري في المصالح لشركة جدوى للاستثمار مع الصندوق، ستقوم الشركة بالإفصاح الكامل عن ذلك لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وستحاول الشركة حل أي تضارب في المصالح من خلال ممارسة حكمها بحسن نية مع مراعاة مصالح جميع المستثمرين والأطراف المتأثرة ككل.

وقد يوجد تضارب في المصالح أو ينشأ هذا التضارب من وقت لآخر بين الصندوق وشركة

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

مجلس إدارة الصندوق

يقوم مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على حل تضارب المصالح. ويتألف مجلس إدارة الصندوق اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م 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 قسارى 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).

التغييرات الجوهرية

لا يوجد تغييرات جوهرية خلال السنة

اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

عقد مدير الصندوق اجتماعين لمجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢١

وقد تم عقد الاجتماع الأول في شهر يونيو ٢٠٢١م، وتمت مناقشة النقاط التالية:

- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية ومدينة مكة المكرمة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢١
- وضع وأداء بعد جائحة كورونا وحالة عقود الإيجار
- آخر تطورات مشروع إعادة تطوير العقار الفندقية

أما الاجتماع الثاني فقد عقد في شهر ديسمبر ٢٠٢١م، وتمت مناقشة النقاط التالية:

- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية ومدينة مكة المكرمة خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢١
- الدخل التأجيرى لعقارات الصندوق وعملية إختيار المشغلين المحتملين
- الموافقة على تعديل شروط وأحكام الصندوق

القرارات المصدرة من مجلس إدارة الصندوق خلال عام ٢٠٢١:

- قرار الموافقة على توقيع عقد المقاول العام وعقد الإشراف الهندسي لمشروع مبنى الخليل الفندقية إحدى عقارات صندوق جدوى ريت الحرمين.
- قرار اعتماد القوائم المالية السنوية لصندوق جدوى ريت الحرمين للسنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- قرار اعتماد القوائم المالية النصف سنوية لصندوق جدوى ريت الحرمين للفترة المنتهية بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١.
- الموافقة على تعيين شركة جود للصيانة والتشغيل، لغرض تقديم خدمات إدارة وصيانة ممتلكات وأصول الصندوق العقارية.
- الموافقة على تعيين ن شركة خالد نصار وشركاؤه – للمحاماة والاستشارات القانونية لتقديم ما يلزم من خدمات قانونية للصندوق.

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

يتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

غنام الغنام

(رئيس مجلس إدارة الصندوق)

يشغل غنام الغنام منصب 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 أربعة عشر عاما في مجال تطوير الأعمال وإدارة الثروات. كما أنه مسؤول تخطيط مالي معتمد، ويحمل درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة توليدو.

أسد خان

(عضو مجلس إدارة)

يشغل أسد خان منصب رئيس إدارة البحوث الاقتصادية في شركة جدوى للاستثمار، بما في ذلك التطورات المتعلقة بالاقتصاد والطاقة في المملكة العربية السعودية والشرق الأوسط. قبل التحاقه بالعمل في الشركة، عمل أسد في بنك طوكيو ميتسوبيشي، يو إف جي، في لندن، حيث شغل منصب المدير المشارك لفريق أبحاث النفط والغاز لمنطقة أوروبا والشرق الأوسط وإفريقيا، وهو يحمل درجة البكالوريوس في العلوم، تخصص اقتصاد، كلية الدراسات الشرقية والإفريقية (جامعة لندن)، ويمتلك خبرة كبيرة في قطاعات الأبحاث الاقتصادية والمصرفية الاستثمارية، واستثمارات تجارة التجزئة والعقارات، كما عمل في قطاع الخدمات المدنية في المملكة المتحدة.

الدكتورة نوف الشريف

(عضو مجلس إدارة)

الدكتورة نوف الشريف كبيرة الاقتصاديين في إدارة البحوث في شركة جدوى للاستثمار. وعملت قبل التحاقها في الشركة محاضرة في الاقتصاد، وإدارة الأعمال والاقتصاد الجزئي والاقتصاد الكلي والمصرفية النقدية في جامعة الأمير سلطان خلال الفترة من ٢٠٠٩م إلى ٢٠١١م. كما عملت في بنك الرياض خلال الفترة من ديسمبر ٢٠٠٧م إلى نوفمبر ٢٠٠٨م، وتمت ترقيتها خلال تلك الفترة من محلل تخطيط أول إلى رئيس المحللين الاقتصاديين في البنك. وهي تحمل شهادة الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة ساسيكس، فالمر، المملكة المتحدة، إضافة إلى حصولها على شهادة الماجستير وشهادة البكالوريوس من كلية إدارة الأعمال، جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية.

الدكتور وليد عداس

(عضو مستقل)

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

نادر العمري

(عضو 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 واترلو في كندا. حصل السيد/نادر على شهادات في إدارة العقارات والتمويل والتصميم والقيادة من كلية هارفارد للعمال في الولايات المتحدة، وحاصل أيضا على شهادة مهنية في التمويل العقاري والاستثمار من جامعة نيويورك في الولايات المتحدة

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

هيئة الرقابة الشرعية

قام مدير الصندوق بتعيين هيئة الرقابة الشرعية لممارسة عملها كمستشار شرعي للصندوق ("هيئة الرقابة الشرعية"). وتتكون هذه الهيئة من أربعة علماء مطلعين في مجال الشريعة الإسلامية. وهي تقوم 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 أن شغل منصب رئيس قسم الفقه المقارن في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، كما أنه عضو في هيئة الرقابة الشرعية لعدد من المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية.

الشيخ الدكتور محمد علي بن إبراهيم القرني بن عيد

الشيخ الدكتور محمد علي القرني بن عيد هو أستاذ الاقتصاد الإسلامي في جامعة الملك عبد العزيز في جدة، كما أنه أحد الخبراء في مجمع الفقه التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي.

الشيخ بدر عبد العزیز العمر

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

الشيخ أحمد عبد الرحمن القايد

يشغل الشيخ أحمد عبد الرحمن القايد منصب رئيس إدارة البحوث الشرعية في شركة جدوى للاستثمار، ولديه خبرة مصرفية تتجاوز أربعة عشر عاما في الخدمات المصرفية الاستثمارية، وأصدر العديد من الأبحاث الشرعية، وسبق له أن عمل مستشارا شرعيا لمصرف الراجحي في قسم الاستثمار، ومستشارا لأحكام الشريعة لدى بنك الجزيرة في قسم الخزينة.

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

الضوابط الشرعية لاستثمار الصندوق في الأصول العقارية

تعتقد هيئة الرقابة الشرعية أن الأصل في الاستثمار في الأصول العقارية مباح، وهي تؤكد على الضوابط التالية:

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

بالإضافة الى ذلك:

١. يجوز للصندوق الاستثمار مباشرة في أسهم الشركات العقارية المدرجة فقط.
٢. يمكن للصندوق شراء وحدات في صناديق عقارية أخرى متداولة في السوق المالية السعودية "تداول" فقط إذا كانت هذه الوحدات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ومجازة من قبل هيئة الرقابة الشرعية.
٣. تكون معاملات المرابحة بالريال السعودي.

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 حال 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.

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 الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

رقم الصفحة	المحتويات
٤ - ١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التدفقات النقدية
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٢٨ - ٩	إيضاحات حول القوائم المالية



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

تقرير حول مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") والمدار من قبل شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وأداءه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

عدم تأكد جوهرى متعلق بمبدأ الاستمرارية

نلفت الانتباه إلى إيضاح ١ حول الانتباه إلى إيضاح ١ حول القوائم المالية المرفقة، والذي يشير إلى أن الصندوق لم يقم بإثبات دخل الإيجار من العقارات الاستثمارية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بسبب تعليق وإنهاء عقود الإيجار مع المستأجرين. وتشير هذه الأحوال إلى وجود عدم تأكد جوهرى قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها أهمية بالغة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. ولقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور.



تقرير المراجع المستقل - تمة
إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

أمور المراجعة الرئيسية - تمة

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
<p>تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</p> <p>يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من أرض ومباني تجارية يقعان في المملكة العربية السعودية.</p> <p>يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لغرض زيادة رأس المال و / أو عائدات الإيجار وتدرج بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p> <p>لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين بغرض إجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ٦٩١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٧٠٥ مليون ريال سعودي) والتي ظهرت بعد خصم استهلاك متراكم قدره ٥٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٤٤ مليون ريال سعودي) ومخصص انخفاض في القيمة متراكم قدره ٦٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٦٠ مليون ريال سعودي).</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب أحكامًا وتقديرات مهمة من قبل الإدارة والمقيمين الخارجيين. وقد يؤدي أي إدخال غير دقيق أو أسس غير معقولة مستخدمة في هذه الأحكام والتقديرات (مثل ما يتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة وملف العائد المطبق) إلى أخطاء جوهرية في قائمة المركز المالي وفي قائمة الدخل الشامل.</p> <p>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للصندوق بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ١-٥، وتم الإفصاح عن التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية المهمة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في إيضاح ٤ وإدراج الإفصاحات ذات الصلة حول العقارات الاستثمارية في الإيضاحين ٦ و٧ حول القوائم المالية المرفقة.</p>	<p>لقد قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية، من بين أمور أخرى:</p> <ul style="list-style-type: none">- حصلنا على المعلومات حول المؤهلات المهنية والكفاءة والخبرة للمقيمين المستقلين للصندوق ولاحظنا أن المقيمين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)؛- قمنا بمراجعة تقييم العقارات الاستثمارية والتي تضمنت:<ul style="list-style-type: none">○ مراجعة الافتراضات التي يستخدمها المقيمون المستقلون في إجراء تقييمهم وتقييم المنهجيات المعتمدة؛○ تقييم مفصل لعينة من تقييم الممتلكات الفردية بفحص مدخلات التقييم الرئيسية والافتراضات المطبقة.- طابقنا قيمة جميع العقارات المحتفظ بها في نهاية السنة مع التقييم الوارد في تقرير التقييم للمقيمين المستقلين.- قمنا بفحص دقة خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة في قائمة الدخل الشامل خلال السنة؛ و- تأكدنا من أن القوائم المالية تحتوي على إفصاحات كافية تتعلق بالعقارات الاستثمارية.



تقرير المراجع المستقل - تتمه إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت الحرمين (المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١ بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع حولها. ومن المتوقع أن يتاح لنا التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١ بعد تاريخ تقرير المراجع.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا نبدي أي شكل من أشكال التأكيدات حولها.

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

عندما نقرأ التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١ ويتبين لنا وجود أخطاء جوهرية به، فإنه يتعين علينا إبلاغ المكلفين بالحوكمة بذلك.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها العادل، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وأحكام اللوائح النظامية لصناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية، لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري سواءً بسبب غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقويم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم ينو مدير الصندوق تصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهري في القوائم المالية سواءً كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

**تقرير المراجع المستقل - تنمة
إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)**

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية - تنمة

- 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.
- تقييم 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، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- سنقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.
- كما نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، وإبلاغه بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بأنها تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، وتقديم ضوابط الالتزام، إذا تطلب ذلك.
- ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها أهمية بالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، واعتبارها أمور مراجعة رئيسية. سنقوم بتبيان هذه الأمور في تقريرنا ما لم تحظر الأنظمة والقوانين الإفصاح العلني عن هذا الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب التبعات السلبية للإبلاغ والتي تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن اللحيد و اليحيى محاسبون قانونيون





صالح عبد الله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ٢٨ شعبان ١٤٤٣ هـ
(٣١ مارس ٢٠٢٢)

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

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	الموجودات
ريال سعودي	ريال سعودي		
٧٠٤,٦٩٠,٤٩٢	٦٩٠,٧٢٨,١٨٠	٦	الموجودات غير المتداولة
٥٨,٩٣٢,٢٢٤	٥٧,٦٠٠,٠٠٠	٨	عقارات استثمارية
٣٣٧,٩٢٥	-	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			موجودات أخرى
<u>٧٦٣,٩٦٠,٦٤١</u>	<u>٧٤٨,٣٢٨,١٨٠</u>		إجمالي الموجودات غير المتداولة
١٧,٧١١,١٥٧	٦,٣٤٦,٦٧١	٨	الموجودات المتداولة
٩٣٥,٩٦١	١,٠٨٩,١٤٦	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦,١٠٦,٠٥٨	١٧,٧٨٠,٥٥٧	١٠	موجودات أخرى
٦٤٤,١٥٧	٢٠,٦٠٣,٦٠٤	١١	ذمم إيجار مدينة
			نقدية وشبه نقدية
<u>٢٥,٣٩٧,٣٣٣</u>	<u>٤٥,٨١٩,٩٧٨</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
<u>٧٨٩,٣٥٧,٩٧٤</u>	<u>٧٩٤,١٤٨,١٥٨</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٢٣٢,٠١٠,٦١٣	-	١٢	المطلوبات غير المتداولة
			قرض طويل الأجل
-	٢٥٢,٦٠٠,٥٢٢	١٢	المطلوبات المتداولة
٧,٥٣١,٣٦٥	٩١١,٧٤٢	١٤	قرض طويل الأجل - جزء متداول
١,٠٣٥,٣٧٧	١,٠٣٥,٣٧٧	١٤	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٣٦٧,٠٠٠	٣٤٢,٣٥٩	١٣	أتعاب الإدارة مستحقة الدفع
			مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
<u>٨,٩٣٣,٧٤٢</u>	<u>٢٥٤,٨٩٠,٠٠٠</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
<u>٢٤٠,٩٤٤,٣٥٥</u>	<u>٢٥٤,٨٩٠,٠٠٠</u>		إجمالي المطلوبات
٥٤٨,٤١٣,٦١٩	٥٣٩,٢٥٨,١٥٨		حقوق الملكية
٧٨٩,٣٥٧,٩٧٤	٧٩٤,١٤٨,١٥٨		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
<u>٦٦,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٦٦,٠٠٠,٠٠٠</u>		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
			الوحدات المصدرة (بالوحدات)
<u>٨,٣١</u>	<u>٨,١٧</u>		قيمة الوحدة
<u>٩,٥٧</u>	<u>٨,٨٥</u>	٧	القيمة العادلة لكل وحدة

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

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

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٨,٠٦٧,٧٧٢	-		الدخل
			دخل إيجار من عقارات استثمارية
٨,٩٨٤,٧٩٠	(١,٢٥٧,٥٠١)	٨	خسارة) / مكاسب غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
-	٩٠,٧٩١	٨	الربح أو الخسارة
-	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨	مكاسب محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١٦,٠٠٠,٠٠٠	٢١	دخل توزيعات أرباح
			دخل أتعاب إنهاء عقد إيجار
١٧,٠٥٢,٥٦٢	١٦,٨٣٣,٢٩٠		
			المصاريف
(١١,٩٢٣,٥٧٥)	(١١,٨٤١,٠٣٧)	٦	استهلاك
(١,٤٨٠,٣٢٩)	(١,٢٨٩,٤٢٨)	١٥	مصاريف عمومية وإدارية
(١,٠٣٥,٣٧٧)	-	١٤	أتعاب إدارة
(١,٤٨٩,٣٢٣)	(١,٣٣٩,١٣٢)	١٢	إطفاء تكاليف معاملة
(١٥,٩٢٨,٦٠٤)	(١٤,٤٦٩,٥٩٧)		
١,١٢٣,٩٥٨	٢,٣٦٣,٦٩٣		الربح التشغيلي
(٥,٧٧٨,٥٨١)	(٦,٦٨٥,٥١٨)	١٢	مصروفات تمويل
(٣,٥٦٣,٩٥٧)	-		خسارة استبعاد عقارات استثمارية
(٨,٢١٨,٥٨٠)	(٤,٣٢١,٨٢٥)		خسارة السنة قبل الانخفاض في القيمة
(٥٩,٨٢٦,٢٢٥)	(٤,٨٣٣,٦٣٦)	٦	خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(٦٨,٠٤٤,٨٠٥)	(٩,١٥٥,٤٦١)		صافي خسارة السنة
-	-		دخل شامل آخر
(٦٨,٠٤٤,٨٠٥)	(٩,١٥٥,٤٦١)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

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

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
ريال سعودي	ريال سعودي		صافي خسارة السنة
(٦٨,٠٤٤,٨٠٥)	(٩,١٥٥,٤٦١)		
			التعديلات لتسوية صافي الخسارة إلى صافي التدفقات النقدية:
١١,٩٢٣,٥٧٥	١١,٨٤١,٠٣٧	٦	استهلاك
٥,٧٧٨,٥٨١	٦,٦٨٥,٥١٨	١٢	مصروفات تمويل
٥٩,٨٢٦,٢٢٥	٤,٨٣٣,٦٣٦	٦	خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(٨,٩٨٤,٧٩٠)	١,٢٥٧,٥٠١	٨	خسائر / مكاسب) غير محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٩٠,٧٩١)	٨	مكاسب محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٤٨٩,٣٢٣	١,٣٣٩,١٣٢	١٢	إطفاء تكاليف معاملة
٣,٥٦٣,٩٥٧	-		خسارة استبعاد عقارات استثمارية
٥,٥٥٢,٠٦٦	١٦,٧١٠,٥٧٢		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
١٥,٤٥٠,٢٠٩	(١١,٦٧٤,٤٩٩)		(زيادة) نقص في نم إيجار مدينة
٢,٨٢٤,٨٨٣	-		نقص في دخل إيجار مستحق الدفع
١٦,٤١٣	(٥٦٤,٤٨٢)		(زيادة) نقص في موجودات أخرى
١١٧,٤٤١	-		زيادة في مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
(٢,٥٥٣,٠٩١)	-		نقص في أتعاب إدارة مستحقة الدفع
(٧٢٨,٨٦٣)	(٢٤,٦٤١)		نقص في مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٢٠,٦٧٩,٠٥٨	٤,٤٤٦,٩٥٠		
(١١١,٣٥٥)	(١٣,٣٠٥,١٤١)		مصروفات تمويل مدفوعة
٢٠,٥٦٧,٧٠٣	(٨,٨٥٨,١٩١)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
-	١١,٥٣٠,٠٠٠		استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٥٦,٠٠٠)	(٢,٧١٢,٣٦١)	٦	إضافات إلى عقارات استثمارية
(٦٧,٦٥٨,٥٩١)	-	٨	استحواذ على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣٣٤,١٩١)	-	٦	تكاليف هدم
(٦٨,١٤٨,٧٨٢)	٨,٨١٧,٦٣٩		صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢	قرض طويل الأجل مستلم
(١٣,٢٠٠,٠٠٠)	-	٢٠	توزيعات
٣٦,٨٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٠,٧٨١,٠٧٩)	١٩,٩٥٩,٤٤٧		صافي الزيادة (النقص) في النقدية وشبه النقدية
١١,٤٢٥,٢٣٦	٦٤٤,١٥٧		النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٦٤٤,١٥٧	٢٠,٦٠٣,٦٠٤	١١	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

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

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٢٩,٦٥٨,٤٢٤	٥٤٨,٤١٣,٦١٩	حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية السنة
(٦٨,٠٤٤,٨٠٥)	(٩,١٥٥,٤٦١)	الخسارة الشاملة
-	-	صافي خسارة السنة
(٦٨,٠٤٤,٨٠٥)	(٩,١٥٥,٤٦١)	الدخل الشامل الآخر للسنة
(١٣,٢٠٠,٠٠٠)	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٥٤٨,٤١٣,٦١٩	٥٣٩,٢٥٨,١٥٨	توزيعات
		٢٠
		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية السنة

فيما يلي ملخص المعاملات في الوحدات في نهاية السنة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح
الوحدات	الوحدات	
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	١٦
٨,٣١	٨,١٧	٨
		الوحدات في بداية ونهاية السنة
		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة في نهاية السنة

١- معلومات عن الشركة

صندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتوافق مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. يبلغ رأسمال الصندوق ٦٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ومقسم إلى ٦٦,٠٠٠,٠٠٠ وحدة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد موافقة هيئة السوق المالية.

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

تتم إدارة الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق")، 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.

تم تأسيس شركة جدوى الخليل العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٩٥٥٥٣، واعتمداها من قبل هيئة السوق المالية كشركة ذات غرض خاص لمصلحة الصندوق. وتمتلك الشركة ذات الأغراض الخاصة جميع عقارات الصندوق والتزاماته التعاقدية.

قام الصندوق بتعيين شركة البلاد للاستثمار ("أمين الحفظ") لتكون بمثابة أمين الحفظ. ويدفع الصندوق أتعاب أمين الحفظ.

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

لم يتم الصندوق بإثبات دخل الإيجار من العقارات الاستثمارية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بسبب تعليق وإنهاء عقود الإيجار مع العملاء. وتشير هذه الأحوال إلى وجود عدم تأكد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية (إيضاح (٢١)).

٢- الجهة التنظيمية

يعمل الصندوق وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري") وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ("التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة") الصادرة عن هيئة السوق المالية. وتفصل اللائحة متطلبات الصناديق العقارية والصناديق العقارية المتداولة داخل المملكة العربية السعودية.

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام
أعدت هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٣ أساس القياس
أعدت هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية، باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة التي يتم تسجيلها بالقيمة العادلة.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة

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

الأحكام

معلومات حول الأحكام الصادرة عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المثبتة في القوائم المالية. تم تطبيق الأحكام في حالات تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار وتصنيف عقود الإيجار.

عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أي مؤشرات حدوث انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير. يتم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تكون هناك مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيمة النقدية. وعند إجراء عمليات احتساب القيمة الحالية، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية وتختار معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. ويتم الإفصاح عن الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية في إيضاح ٦.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة

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

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

٥- السياسات المحاسبية المهمة

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

١-٥ العقارات الاستثمارية

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

تستهلك التكلفة ناقصًا القيمة المتبقية المقدرة، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. أما الأراضي، فتدرج بالتكلفة.

تتراوح الأعمار الإنتاجية المقدرة للمباني من ٣ سنوات إلى ٣٢ سنة.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧.

٥- السياسات المحاسبية المهمة - تمة

٢-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقصًا تكلفة البيع والقيمة الحالية، أيهما أعلى. وتُحدد القيمة القابلة للاسترداد للأصل الفردي، إلا إذا لم يتم الأصل بانتاج تدفقات نقدية صادرة مستقلة إلى حد كبير عن تلك الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة الموجودات. وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد قيمته القابلة للاسترداد، يعتبر الأصل منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف الاستبعاد، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة بعين الاعتبار. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، فيتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند القيمة المستخدمة إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، حيث يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. كما يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

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

٣-٥ النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية من الأرصدة لدى البنوك والاستثمارات القابلة للتحويل بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة وفترة استحقاقها ثلاثة أشهر أو أقل عند شرائها.

٤-٥ الأدوات المالية

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

١-٤-٥ الإثبات الأولي للأدوات المالية وقياسها

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

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

٢-٤-٥ الموجودات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

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

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

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

تشتمل الموجودات المالية الخاصة بالصندوق على النقدية وشبه النقدية ونجم الإيجار المدينة.

قام الصندوق بقياس استثماراته في صندوق الاستثمار وصندوق الاستثمار العقاري الخاص بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

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

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

٥- السياسات المحاسبية المهمة - تنمة

٤-٥ الأدوات المالية - تنمة

٣-٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بإثبات مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، والمخصومة على أساس تقريب لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع ضمانات محتفظ بها أو تحسينات ائتمانية أخرى تعد جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

لدى الصندوق، كما في نهاية السنة، نتم إيجار مدينة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. وبالنسبة لضم الإيجار المدينة، يطبق الصندوق منهجية مبسطة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، لا ينتج الصندوق التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكن بدلاً من ذلك، يقوم بإثبات مخصص خسارة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى العمر بتاريخ كل تقرير مالي. كما أنشأ الصندوق مصفوفة مخصص تستند إلى خبرته السابقة في خسارة الائتمان، والمعدلة للعوامل المستقبلية الخاصة بالذمم المدينة والبيئة الاقتصادية. تم الإفصاح عن المعلومات حول خسائر الائتمان المتوقعة على ذمم الإيجار المدينة للصندوق في الإيضاحين ١٠ و ١٨ حول هذه القوائم المالية.

عرض الانخفاض في القيمة

يتم خصم مخصصات الخسارة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

تُعرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بضم الإيجار المدينة بشكل منفصل في قائمة الدخل الشامل.

٤-٤-٥ المطبوعات المالية - التصنيف والقياس اللاحقان

يتم قياس المطبوعات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويمثل معدل الفائدة الفعلي السعر الذي يخصم المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة خلال العمر المتوقع للمطبوعات المالية، أو عند الاقتضاء، خلال فترة أقصر إلى صافي القيمة الدفترية عند الإثبات الأولي.

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

تشتمل المطبوعات المالية للصندوق على القرض طويل الأجل والمبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى.

تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة اختلافاً جوهرياً. وإذا اختلفت التدفقات النقدية اختلافاً جوهرياً، فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي الأصلي تعتبر منتهية الصلاحية. وفي هذه الحالة، يُستبعد الأصل المالي الأصلي ويتم إثبات الأصل المالي الجديد بالقيمة العادلة.

أما إذا لم تختلف التدفقات النقدية للأصل المعدل بالدرجة بالتكلفة المطفأة اختلافاً جوهرياً، فإن التعديل لا يؤدي إلى استبعاد الأصل المالي. وفي هذه الحالة، يعيد الصندوق احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي ويثبت المبلغ الذي يُعجل إجمالي القيمة الدفترية كمكاسب أو خسائر تعديل في قائمة الدخل الشامل.

المطلوبات المالية

يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات المطبوعات المالية عندما يتم تعديل شروطها وتكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفاً جوهرياً. وفي هذه الحالة، يتم إثبات المطبوعات المالية الجديدة بالقيمة العادلة على أساس الشروط المعدلة. كما يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المميزة والمطلوبات المالية الجديدة ذات الشروط المعدلة في قائمة الدخل الشامل.

٥-٤-٥ مقاصة الأدوات المالية

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

٥- السياسات المحاسبية المهمة - تمة

- ٥-٥ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة مقابل غير متداولة
- يقوم الصندوق بعرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس متداول/غير متداول. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:
- عندما يتوقع تحقيقها أو بنوى بيعها أو استهلاكها خلال دورة العمليات العادية
 - في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة
 - عندما يتوقع تحقيقها خلال اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية، أو
 - عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أي مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة التشغيل العادية
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية. إن شروط الالتزام التي قد ينتج عنها، بناءً على خيار الطرف المقابل، تسويتها عن طريق إصدار أدوات ملكية لا تؤثر على تصنيفها.

يصنف الصندوق كافة المطلوبات الأخرى كغير متداولة.

٦-٥ قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والمبين، على النحو التالي، بناءً على مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ - الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة
- المستوى ٢ - طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - المهمة لقياس القيمة العادلة - قابلة للرصد بصورة مباشرة أو غير مباشرة
- المستوى ٣ - طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - المهمة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للرصد.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية بالقيمة العادلة على أساس متكرر، يحدد الصندوق ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى من المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة. ويحدد الصندوق السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر والقياس غير المتكرر.

في تاريخ كل تقرير، يقوم الصندوق بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يلزم إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. وبالنسبة لهذا التحليل، يتحقق الصندوق من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم من خلال مطابقة المعلومات الواردة في حساب التقييم بالقيود والوثائق الأخرى ذات الصلة. كما يقارن الصندوق التغيير في القيمة العادلة لكل أصل والالتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، حدد الصندوق فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، كما هو موضح أعلاه. كما إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو حيث يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة تمت مناقشتها في إيضاح ٧.

٥- السياسات المحاسبية المهمة - تمة

٧-٥ المخصصات

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

٨-٥ إثبات الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل الإيجار والدخل الآخر من العقارات الاستثمارية.

يقوم الصندوق بإثبات دفعات الإيجار كدخل إيجار على أساس القسط الثابت. وبعد بدء عقد الإيجار، يثبت الصندوق مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل (على سبيل المثال، المدفوعات المستندة إلى الأداء أو الاستخدام) عند اكتسابها. وعندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز بطريقة القسط الثابت، كتخفيض لدخل الإيجار.

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

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

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

٩-٥ أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب الإدارة بمعدل ١,٠٪ سنويًا من صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق. يتم احتساب أتعاب الإدارة ويستحق دفعها على أساس نصف سنوي بصورة متأخرة.

١٠-٥ المصاريف

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

١١-٥ صافي قيمة الموجودات

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

١٢-٥ الزكاة

إن الزكاة من مسؤولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجب لهما أي مخصص في القوائم المالية.

١٣-٥ توزيعات الأرباح

يتبع الصندوق سياسة توزيع ودفع ٩٠٪ على الأقل من صافي أرباحه، ولا يشمل الربح الناتج عن بيع الموجودات العقارية الأساسية والاستثمارات الأخرى (والخسائر)/المكاسب غير المحققة عن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

١٤-٥ التعديلات على المعايير القائمة سارية المفعول في ١ يناير ٢٠٢١

قام الصندوق باتباع التعديلات على المعايير القائمة التالية الصادرة وسارية المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢١:

تاريخ سريان المفعول

التعديلات على المعايير

إصلاح معيار سعر الفائدة - المرحلة الثانية (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦)

١ يناير ٢٠٢١

لم يكن لتطبيق التعديلات على المعايير القائمة أي أثر على المبالغ المعروضة في هذه القوائم المالية.

٥- السياسات المحاسبية المهمة - تمة

١٥-٥ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة سارية المفعول بعد ١ يناير ٢٠٢١ ولم يتم اتباعها في وقت مبكر المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية لم تصبح سارية المفعول بعد:

تاريخ سريان المفعول

المعايير / التعديلات على المعايير	الممتلكات والألات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦)
١ يناير ٢٠٢٢	العقود الملزمة - تكلفة إتمام العقد (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧)
١ يناير ٢٠٢٢	مراجع الإطار المفاهيمي (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣)
١ يناير ٢٠٢٢	عقود الإيجار: تخفيض الإيجارات بسبب فيروس كوفيد-١٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦)
١ يناير ٢٠٢٢	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي للأعوام ٢٠١٨ - ٢٠٢٠
١ يناير ٢٠٢٢	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)
١ يناير ٢٠٢٣	السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء: تعريفات التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨)
١ يناير ٢٠٢٣	ضرائب الدخل: الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)
١ يناير ٢٠٢٣	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ (عقود التأمين)

يرى مدير الصندوق أن هذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير على الصندوق. ينوي الصندوق اتباع هذه المعايير، إن وجدت، عندما تصبح سارية المفعول.

٦- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الوصف	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	القيمة (إيضاح ٦-٢) ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	٣٧٩,٠٠٠,٠٠٠	٣٢,٥٤١,٦٩٧	-	٣٤٦,٤٥٨,٣٠٣
فندق ثروات التقوى	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٢٣٠,١٢٣	-	٢٢٦,٧٦٩,٨٧٧
مبنى بيع بالتجزئة	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	-	٢٢,٩٠٠,٠٠٠
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة (*)	١٥٩,٢٥٩,٨٦١	-	٦٤,٦٥٩,٨٦١	٩٤,٦٠٠,٠٠٠
	<u>٨١١,٢٥٩,٨٦١</u>	<u>٥٥,٨٧١,٨٢٠</u>	<u>٦٤,٦٥٩,٨٦١</u>	<u>٦٩٠,٧٢٨,١٨٠</u>

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الوصف	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	القيمة (إيضاح ٦-٢) ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	٣٧٩,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٦٣٦,٠٤٦	-	٣٥٣,٣٦٣,٩٥٤
فندق ثروات التقوى	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٢٩٤,٧٣٧	-	٢٣١,٧٠٥,٢٦٣
مبنى بيع بالتجزئة	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	-	٢٢,٩٠٠,٠٠٠
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة (*)	١٥٦,٥٤٧,٥٠٠	-	٥٩,٨٢٦,٢٢٥	٩٦,٧٢١,٢٧٥
	<u>٨٠٨,٥٤٧,٥٠٠</u>	<u>٤٤,٠٣٠,٧٨٣</u>	<u>٥٩,٨٢٦,٢٢٥</u>	<u>٧٠٤,٦٩٠,٤٩٢</u>

* هذا العقار قيد التطوير. يرجى الرجوع إلى إيضاح ٦-١-٤ لمزيد من التفاصيل.

٦- العقارات الاستثمارية - تنمة

كانت الحركة في الحساب خلال السنة على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨١٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٨,٥٤٧,٥٠٠	التكلفة
١٥٦,٠٠٠	٢,٧١٢,٣٦١	الرصيد في بداية السنة
(٣,٦٠٨,٥٠٠)	-	إضافات خلال السنة
٨٠٨,٥٤٧,٥٠٠	٨١١,٢٥٩,٨٦١	استبعادات خلال السنة
		الرصيد في نهاية السنة
٣٢,٤٨٥,٩٤٢	٤٤,٠٣٠,٧٨٣	الاستهلاك المتراكم
١١,٩٢٣,٥٧٥	١١,٨٤١,٠٣٧	الرصيد في بداية السنة
(٣٧٨,٧٣٤)	-	مصرف استهلاك للسنة
٤٤,٠٣٠,٧٨٣	٥٥,٨٧١,٨٢٠	متعلق باستبعادات
		الرصيد في نهاية السنة
-	٥٩,٨٢٦,٢٢٥	الانخفاض في القيمة المتراكم
٥٩,٨٢٦,٢٢٥	٤,٨٣٣,٦٣٦	الرصيد في بداية السنة
		خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٥٩,٨٢٦,٢٢٥	٦٤,٦٥٩,٨٦١	الرصيد في نهاية السنة
٧٠٤,٦٩٠,٤٩٢	٦٩٠,٧٢٨,١٨٠	صافي القيمة الدفترية

تتراوح الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية حسب تقديرات مقيم مستقل من ٣ سنوات إلى ٣٢ سنة.

إن كافة العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه مبنية على أراضي تملك حر. يتم الاحتفاظ بالأراضي المملوكة مع العقارات في عهدة البلاد المالية. استحوذ الصندوق على عقارات في مكة في مواقع مختلفة بمساحة إجمالية تبلغ ٣,٢٢٧,٢ متر مربع من الأراضي. وتم دفع جزء من عوض فندق ثروات الأندلسية وفندق ثروات التقوى نقدًا وتمت تسوية جزء من خلال إصدار ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة من الصندوق. تم دفع العوض الخاص بالعقارات الأخرى نقدًا بالكامل.

١-٦ تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

١-١-٦ فندق ثروات الأندلسية

هذا العقار عبارة عن فندق مكتمل بناؤه ومدار، ويقع في منطقة المسفلة على بعد حوالي نصف كيلو متر من المسجد الحرام، ويستفيد من الإطلالة المباشرة على طريق إبراهيم الخليل.

٢-١-٦ فندق ثروات التقوى

هذا العقار عبارة عن فندق إقامة للحج مشيد بالكامل ويقع في حي الششة مع إطلالة مباشرة على تقاطع طريق الحج وطريق الملك فهد.

٣-١-٦ مبنى البيع بالتجزئة

تم شراء العقار كممتلكات للبيع بالتجزئة. ويقع العقار في حي المسفلة، مع إطلالة مباشرة على طريق المسيل، وعلى بعد ٥٠٠ متر من المسجد الحرام. إن العقار في حالته الحالية مؤجر بالكامل.

٤-١-٦ فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة

برج فندقي يتم تطويره حاليًا في أرضي إبراهيم الخليل ١ وإبراهيم الخليل ٢ المدمجتين بعد هدم المباني (انظر إيضاح ٦-١-٦).

٥-١-٦ تم رهن هذه العقارات الاستثمارية لدى البنك السعودي الفرنسي وذلك لضمان تسهيل دين حصلت عليه الشركة ذات الأغراض الخاصة من أجل أغراض الصندوق.

٦- العقارات الاستثمارية - تمة

٦-١-٦ في ٤ فبراير ٢٠٢٠، وافق مجلس إدارة الصندوق على خطة إعادة التطوير لدمج إبراهيم الخليل ١ وإبراهيم الخليل ٢ وإعادة تطويرهما إلى برج فندقى. وعليه، فقد تم هدم المباني في هذه الممتلكات التي تبلغ قيمتها الدفترية ٣,٠٤٧,٥٩٥ ريال سعودي و ١٨٢,١٧١ ريال سعودي، على التوالي، خلال ٢٠٢٠. وتم تسجيل تكاليف الهدم البالغة ٣٠٠,٧٧١ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، ضمن "خسارة استبعاد عقارات استثمارية" في قائمة الدخل الشامل.

٢-٦ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

تم اختبار العقارات الاستثمارية للتحقق من وجود انخفاض في القيمة ولاحظت الإدارة أن القيم الدفترية لثلاثة عقارات (٢٠٢٠: اثنان) أعلى من القيمة القابلة للاسترداد. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قامت الإدارة بإببات انخفاض في القيمة قدره ٦٤,٥٩٦,٥٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٥٩,٨٢٦,٢٢٥ ريال سعودي) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيمة العادلة كما في فترة التقرير، والتي حددها المقيّمون المستقلون على النحو المبين 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 إعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، ووفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج الاستثمارات في العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجدت، في هذه القوائم المالية. وبناءً عليه، وبغرض عرض المعلومات فقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه ولم تتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين المستقلين وهما شركة منصات وشركة وايت كيوبس. كما في تاريخ التقرير، كان تقييم العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	٣٢١,٥٠٠,٠٠٠	٤١٢,٩٢٠,٠٠٠	٣٦٧,٢١٠,٠٠٠
فندق ثروات التقوى	٢٢٢,٦٠٠,٠٠٠	٢٦٧,٩٠٠,٠٠٠	٢٤٥,٢٥٠,٠٠٠
مبنى بيع بالتجزئة	٢١,٠٠٠,٠٠٠	٣٦,١٨٤,٠٠٠	٢٨,٥٩٢,٠٠٠
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة	٨٢,٠٠٠,٠٠٠	١٠٧,٢٠٠,٠٠٠	٩٤,٦٠٠,٠٠٠
	<u>٦٤٧,١٠٠,٠٠٠</u>	<u>٨٢٤,٢٠٤,٠٠٠</u>	<u>٧٣٥,٦٥٢,٠٠٠</u>
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٨,٣٣٠,٠٠٠	٤٠٤,١٦٥,٠٠٠
فندق ثروات التقوى	٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٢,٠٠٠,٠٠٠
مبنى بيع بالتجزئة	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة	٩١,٣٤٠,٥٥٠	١٠١,٧٩٠,٠٠٠	٩٦,٥٦٥,٢٧٥
	<u>٧٧٦,٣٤٠,٥٥٠</u>	<u>٧٩٩,١٢٠,٠٠٠</u>	<u>٧٨٧,٧٣٠,٢٧٥</u>

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تم تقييم العقارات الاستثمارية مع الأخذ بعين الاعتبار عدد من العوامل، من بينها المنطقة ونوع العقار. وفيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل التكلفة:

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

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

٢٠٢٠ ريال سعودي	٢٠٢١ ريال سعودي	
٧٨٧,٧٣٠,٢٧٥	٧٣٥,٦٥٢,٠٠٠	القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات
٧٠٤,٦٩٠,٤٩٢	٦٩٠,٧٢٨,١٨٠	ناقصاً: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٦)
٨٣,٠٣٩,٧٨٣	٤٤,٩٢٣,٨٢٠	أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم القيمة العادلة
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة
١,٢٦	٠,٦٨	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

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

٢٠٢٠ ريال سعودي	٢٠٢١ ريال سعودي	
٥٤٨,٤١٣,٦١٩	٥٣٩,٢٥٨,١٥٨	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية
٨٣,٠٣٩,٧٨٣	٤٤,٩٢٣,٨٢٠	مكاسب غير محققة مبنية على أساس تقييمات العقارات (إيضاح ٧-١)
٦٣١,٤٥٣,٤٠٢	٥٨٤,١٨١,٩٧٨	صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة

٧-٣ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات.

٢٠٢٠ ريال سعودي	٢٠٢١ ريال سعودي	
٨,٣١	٨,١٧	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية
١,٢٦	٠,٦٨	الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على حساب المكاسب غير المحققة بناءً على تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ٧-١)
٩,٥٧	٨,٨٥	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٠ ريال سعودي	٢٠٢١ ريال سعودي	
٥٨,٩٣٢,٢٢٤	٥٧,٦٠٠,٠٠٠	غير متداولة استثمار في صندوق عقاري خاص (إيضاح ٨-١)
١٧,٧١١,١٥٧	٦,٣٤٦,٦٧١	متداولة استثمار في صندوق استثمار (إيضاح ٨-٢)

٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - تمة

٨-١ الاستثمار في صندوق عقاري
يمثل هذا البند استثماراً في ٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (٢٠٢٠: ٥,٠٠٠,٠٠٠) في صندوق الاستثمار العقاري، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوافق مع الشريعة تديره شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).
بلغت الخسارة غير المحققة من هذا الاستثمار ١,٣٣٢,٢٢٤ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: مكاسب قدرها ٨,٩٣٢,٢٢٤ ريال سعودي).
خلال ٢٠٢١، قام الصندوق بإثبات توزيعات أرباح قدرها ٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من استثماره في صندوق عقاري (٢٠٢٠: لا شيء) (٤)

٨-٢ الاستثمار في صندوق استثمار
يمثل هذا البند استثمار الصندوق في ٥٢,٣٠١,٥٨ وحدة (٢٠٢٠: ١٧٤,٧٢١,٧٢ وحدة) في صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي الذي تديره شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ٦,٢٥٧,٢٤٧ ريال سعودي (٢٠٢٠: ١٧,٦٥٨,٥٩١ ريال سعودي) وهو متداول بطبيعته.
بلغت المكاسب المحققة من استرداد الاستثمار ٩٠,٧٩١ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: لا شيء). بلغت المكاسب غير المحققة من هذا الاستثمار ٧٤,٧٢٣ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٥٢,٥٦٦ ريال سعودي).

٩- الموجودات الأخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٧,١٠٣	٦٠١,٥٨٦	متداولة
٨٩٨,٨٥٨	٤٨٧,٥٦٠	ضريبة قيمة مضافة قابلة للاسترداد
		تكاليف معاملات مؤجلة (إيضاح ١٢)
٩٣٥,٩٦١	١,٠٨٩,١٤٦	
٣٣٧,٩٢٥	-	غير متداولة
		تكاليف معاملات مؤجلة (إيضاح ١٢)

١٠- ذمم الإيجار المدينة

يمثل هذا الحساب ذمم الإيجار المدينة من عقود الإيجار التشغيلي (إيضاح ١٧). فيما يلي تحليل أعمار ذمم الإيجار المدينة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦,١٠٦,٠٥٨	١٧,٧٨٠,٥٥٧	أقل من ١٢٠ يوماً
٦,١٠٦,٠٥٨	١٧,٧٨٠,٥٥٧	

إن ذمم الإيجار المدينة مضمونة بسندات إذنية.

الانخفاض في القيمة والتعرض للمخاطر
يتضمن إيضاح ١٨ معلومات حول الانخفاض في قيمة ذمم الإيجار المدينة وتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان.

١١- النقدية وشبه النقدية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم الاحتفاظ بأربعة حسابات بنكية من أصل تسعة لدى البنك السعودي الفرنسي وبنك الرياض تحت اسم الشركة ذات الأغراض الخاصة بإجمالي رصيد قدره ٢٠,٤٥٣,٣٠٦ ريال سعودي (٢٠٢٠: أربعة حسابات بنكية من أصل تسعة بإجمالي رصيد قدره ٢٢,٤٠٠ ريال سعودي).

١٢ - القرض طويل الأجل، صافي

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	قرض طويل الأجل
٢,٧٧١,٢٥٠	٢,٧٧١,٢٥٠	ناقصا:
(١,٧٨١,٨٦٣)	(٢,٣٧١,٧٧٢)	تكاليف معاملة
		إطفاء تكاليف معاملة
٩٨٩,٣٨٧	٣٩٩,٤٧٨	
٢٣٢,٠١٠,٦١٣	٢٥٢,٦٠٠,٥٢٢	قرض طويل الأجل، صافي

حصل الصندوق على التسهيلات المتوافقة مع الشريعة من خلال الشركة ذات الغرض الخاص كما يلي:

١. في ٢٠ يوليو ٢٠١٧، قام البنك السعودي الفرنسي بتقديم تسهيل تمويل إسلامي ("التورق") إلى الشركة ذات الأغراض الخاصة بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لأغراض تمويل العقارات الاستثمارية في الصندوق. أبرمت الشركة ذات الأغراض الخاصة ترتيب مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لتقديم كافة المتحصلات من القرض الذي حصلت عليه بموجب التسهيل إلى الصندوق بنفس شروط وأحكام ذلك التسهيل. كان التسهيل متاحًا حتى ٢٠ يوليو ٢٠٢٠ ويستحق سداؤه بالكامل في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢.

في ٢٣ أغسطس ٢٠٢٠، قام البنك السعودي الفرنسي بزيادة حد التورق من ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ومدد إتاحة القرض حتى ٣١ يوليو ٢٠٢١.

يحمل القرض هامش ربح وفقا لسعر الفائدة بين البنوك السعودية ("سيبور") زائدًا ٢٪ سنويًا، ويستحق الدفع على أساس نصف سنوي. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قام الصندوق بسحب قرض إضافي بقيمة ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) من التسهيل.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم سداد تكلفة المعاملة المتعلقة بالقرض بمبلغ ٢,٧٧١,٢٥٠ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٢,٧٧١,٢٥٠ ريال سعودي) والتي يتم إطفائها على مدى فترة القرض.

إن التسهيل مضمون بموجب سندات لأمر ويتطلب الامتثال لنسبة تغطية معينة على الحقوق والحصص الحالية والمستقبلية في العقارات الاستثمارية للصندوق.

بلغت مصروفات التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغًا وقدره ٦,٦٨٥,٥١٨ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٥,٧٧٨,٥٨١ ريال سعودي) والتي تظهر في قائمة الدخل الشامل.

تم رسملة الأتعاب المحملة من قبل البنك السعودي الفرنسي مقابل خدمة القرض وقدرها ٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي كـ "تكاليف معاملة مؤجلة" ضمن "الموجودات الأخرى" في قائمة المركز المالي، وإطفائها على مدى فترة تسهيل القرض. بلغ الإطفاء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغًا وقدره ٧٣٢,٣٤٣ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٧٣٤,٣٥٠ ريال سعودي) والذي يظهر في قائمة الدخل الشامل.

٢. في ٨ مايو ٢٠١٨، قام بنك الرياض بتقديم تسهيل تمويل إسلامي إلى الشركة ذات الأغراض الخاصة بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لأغراض تمويل العقارات الاستثمارية في الصندوق. أبرمت الشركة ذات الأغراض الخاصة ترتيب مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لتقديم كافة المتحصلات من القرض الذي حصلت عليه بموجب التسهيل إلى الصندوق بنفس شروط وأحكام ذلك التسهيل.

كان التسهيل متاحًا حتى ٧ فبراير ٢٠٢١ واستحق سداؤه بالكامل في ٧ فبراير ٢٠٢١. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم يقم الصندوق بسحب أي مبلغ من التسهيل.

تمت رسملة الأتعاب المحملة من قبل بنك الرياض مقابل خدمة القرض والبالغة ٠,٢٥٪ من تسهيل القرض كـ "تكاليف معاملة مؤجلة" ضمن "الموجودات الأخرى" في قائمة المركز المالي، وإطفائها على مدى فترة تسهيل القرض. بلغ الإطفاء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغًا وقدره ١٦,٨٨٠ ريال سعودي (٢٠٢٠: ١٦٦,٩٧١ ريال سعودي).

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٢ - القرض طويل الأجل، صافي - تنمة

كانت حركة القرض طويل الأجل على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٨٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠	في بداية السنة
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من قرض
<u>٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠</u>	في نهاية السنة

فيما يلي الحركة في تكاليف المعاملة المؤجلة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,١٣٨,١٠٤	١,٢٣٦,٧٨٣	في بداية السنة
(٩٠١,٣٢١)	(٧٤٩,٢٢٣)	إطفاء خلال السنة
<u>١,٢٣٦,٧٨٣</u>	<u>٤٨٧,٥٦٠</u>	في نهاية السنة

تُعرض تكاليف المعاملة المؤجلة في قائمة المركز المالي ضمن "الموجودات الأخرى" على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٣٧,٩٢٥	-	جزء غير متداول
٨٩٨,٨٥٨	٤٨٧,٥٦٠	جزء متداول
<u>١,٢٣٦,٧٨٣</u>	<u>٤٨٧,٥٦٠</u>	

١٣ - المصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٢٦,٤٣٨	٩٤,٧٧٨	أتعاب تأمين
١٦٠,٠٠٠	٨٥,٩١٠	أتعاب حفظ
٤٤,٨١٠	٦٧,٦٢٠	أتعاب تقييم ممتلكات
٣٠,٧١٩	٣٥,٠٩٤	أتعاب مهنية
-	٢٨,١٢٥	أتعاب مسؤول
٥,٠٣٣	٣٠,٨٣٢	أخرى
<u>٣٦٧,٠٠٠</u>	<u>٣٤٢,٣٥٩</u>	

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تكملة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٤- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصنتها

١-١٤ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة الرئيسية خلال السنة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي			شركة جدوى للاستثمار
١,٠٣٥,٣٧٧	-	أتعاب إدارة (١)	مدير الصندوق	
٢٠,٣٤٢	-	مصاريف مدفوعة نيابة عن الصندوق		
٥,٧٧٨,٥٨١	٦,٦٨٥,٥١٨	مصرفات تمويل	شركة ذات أغراض خاصة	شركة جدوى الخليل العقارية
١٧,٦٥٨,٥٩١	-	الاستثمار في صندوق استثمار	شركة منتسبة	صندوق جدوى للمرابحة
-	١١,٤٠١,٣٤٤	استرداد الإستثمار		بالريال السعودي
٥٢,٥٦٦	٧٤,٧٢٣	مكاسب غير محققة		
-	٩٠,٧٩١	مكاسب محققة		
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	استثمار في صندوق استثمار عقاري خاص		
٨,٩٣٢,٢٢٤	(١,٣٣٢,٢٢٤)	(خسائر) مكاسب غير محققة	شركة منتسبة	صندوق الاستثمار العقاري

(١) أتعاب الإدارة

في مقابل إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ١,٠٪ من إجمالي صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق المحسوبة ومستحقة الدفع على أساس نصف سنوي بصورة متأخرة.

نظراً للتأثير المباشر لتفشي فيروس كوفيد-١٩ على العقارات الاستثمارية للصندوق، أعلن مدير الصندوق عن تعليق مؤقت لتحميل أتعاب الإدارة على الصندوق اعتباراً من ١ مارس ٢٠٢٠ حتى إعادة شغل عقارات الصندوق واستئناف الصندوق تحصيل دخل الإيجار.

بالنسبة لتوزيعات الأرباح على مالكي الوحدات، يرجى الرجوع إلى إيضاح ٢٠.

٢-١٤ أرصدة الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل أرصدة الأطراف ذات العلاقة الرئيسية في نهاية السنة:

المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,٣٣٧,٣٠٠	٧١٧,٦٧٧	شركة جدوى الخليل العقارية
١٧١,٧٢٣	١٧١,٧٢٣	توزيعات ارباح مستحقة
٢٢,٣٤٢	٢٢,٣٤٢	شركة جدوى للاستثمار
<u>٧,٥٣١,٣٦٥</u>	<u>٩١١,٧٤٢</u>	

أتعاب الإدارة مستحقة الدفع

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٠٣٥,٣٧٧	١,٠٣٥,٣٧٧	شركة جدوى للاستثمار

١٥ - المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	أتعاب تسجيل
١٤٤,٣٢٠	١٦٥,١٥١	أتعاب إدراج في سوق تداول
١٨٢,٨٩٥	١١٣,٥٨١	أتعاب مهنية
١٣٦,٨٥٦	١١٢,٥٣٥	أتعاب مسؤول
١٦١,٨٩٩	١١٦,٦٤٨	أتعاب حفظ
١٠٠,١١٧	٩٧,٦٢٠	أتعاب تقييم ممتلكات
١٢٦,٤٤٢	٩٧,٤٦٥	تأمين
١٦٣,٦١٠	٢١,٩١٧	أتعاب قانونية
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	أتعاب عضو مجلس إدارة مستقل (١)
٤٤,١٩٠	١٤٤,٥١١	أخرى
<u>١,٤٨٠,٣٢٩</u>	<u>١,٢٨٩,٤٢٨</u>	

(١) هذا يتعلق بالتعويضات المدفوعة للأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق.

١٦ - قياس القيمة العادلة

١-١٦ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية وضم الإيجار المدينة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. بينما تتكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى والقرض طويل الأجل.

ونظرًا لطبيعة معظم الأدوات المالية قصيرة الأجل، فإن قيمتها الدفترية تعتبر نفس قيمتها العادلة. بالنسبة للقرض طويل الأجل، لا تختلف القيمة العادلة جوهريًا عن قيمته الدفترية لأن الفائدة المستحقة على هذا القرض تقارب القيمة الحالية في السوق.

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

الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٨)
<u>٦٣,٩٤٦,٦٧١</u>	-	<u>٦٣,٩٤٦,٦٧١</u>	-	
الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٨)
<u>٧٦,٦٤٣,٣٨١</u>	-	<u>٧٦,٦٤٣,٣٨١</u>	-	

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة باستخدام صافي قيمة الأصول غير المعدلة (تقييم المستوى ٢).

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات ١ و ٢ و ٣ خلال فترة التقرير.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٦- قياس القيمة العادلة - تمة

٢-١٦ الأدوات غير المالية
يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصّل عنها:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	-	-	-	٣٦٧,٢١٠,٠٠٠
فندق ثروات التقوى	-	-	-	٢٤٥,٢٥٠,٠٠٠
مبنى بيع بالتجزئة	-	-	-	٢٨,٥٩٢,٠٠٠
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة	-	-	-	٩٤,٦٠٠,٠٠٠
	-	-	-	٧٣٥,٦٥٢,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	-	-	-	٤٠٤,١٦٥,٠٠٠
فندق ثروات التقوى	-	-	-	٢٦٢,٠٠٠,٠٠٠
مبنى بيع بالتجزئة	-	-	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة	-	-	-	٩٦,٥٦٥,٢٧٥
	-	-	-	٧٨٧,٧٣٠,٢٧٥

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

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

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة منصات (رقم ترخيص تقييم: ١٢١٠٠٠٠١٦٣) وشركة وايت كيويز (رقم ترخيص تقييم: ١٢١٠٠٠٠٤٧٤) كما تم الإفصاح عن ذلك في إيضاح ٧. وهما مقيمين مستقلين معتمدين بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لمعايير التقييم الخاصة بالمعهد الملكي للمقيمين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولي، والتي تطبقها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة عند تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	الافتراضات الرئيسية	منهجية التقييم	الوصف
٦,٠٠٠-٥,٥٠	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل	فندق ثروات الأندلسية
٥٥,٠٠٠-١٥,٠٠	مصاريف تشغيل (%)	رسملة الدخل	فندق ثروات التقوى
٧,٥٠٠-٦,٢٥	معدل الرسملة (%)	رسملة الدخل	مبنى بيع بالتجزئة
٧٥,٥٠٠-١٠	مصاريف تشغيل (%)	رسملة الدخل	فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة
٧,٠٠	معدل الرسملة (%)	مقارنة السوق	
٣٠,٠٠٠-١٠,٠٠	مصاريف تشغيل (%)	رسملة الدخل	
٣٣٥	قيمة الأرض للمتر المربع (الف ريال سعودي)	مقارنة السوق	
٦,٠٠	معدل الرسملة (%)	مقارنة السوق	
٨,٥٠	معدل الخصم (%)	مقارنة السوق	
٣٥,٠٠	مصاريف تشغيل (%)	مقارنة السوق	
٤٠٠	سعر المتر المربع (الف ريال سعودي)	مقارنة السوق	

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٦- قياس القيمة العادلة - تمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	الوصف	منهجية التقييم	الاقتراضات الرئيسية	النطاق
فندق ثروات الأندلسية	التدفقات النقدية المخصصة	عائد الخروج	٦,٥٠	
فندق ثروات التقوى	رسملة الدخل	معدل الخصم	٨,٠٠	
مبنى بيع بالتجزئة	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الرسملة	٦,٢٥-٦,٠٠	
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة	رسملة الدخل	عائد الخروج	٦,٥٠	
	مقارنة السوق	معدل الخصم	٨,٥٠	
		معدل الرسملة	٦,٠٠	
		سعر المتر المربع (ألف ريال سعودي)	٣٩٠-٣١٥	

١٧- ارتباطات عقود الإيجار

فيما يلي الحد الأدنى لزم الإيجار المدينة المستقبلية بموجب عقود الإيجار:

٢٠٢٠	٢٠٢١	أقل من سنة
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٠,٦٠٨,٧٥٧	-	
٢٠,٦٠٨,٧٥٧	-	

خلال عام ٢٠٢٠، تلقى الصندوق إخطارات من مستأجر فندق ثروات الأندلس وفندق ثروات التقوى بإنهاء عقود الإيجار وفقاً لشروط وأحكام الإيجار، وبناءً عليه تم إنهاء العقود. وبالنظر إلى أنه لم يتم شغل أي من العقارات الاستثمارية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لم يتم الصندوق بإثبات أي إيرادات إيجار في عام ٢٠٢١.

١٨- إدارة المخاطر المالية

تعرض أنشطة الصندوق لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يتحمل مدير الصندوق مسؤولية تحديد ومراقبة المخاطر. يشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول في النهاية عن الإدارة العامة للصندوق.

تحدد شروط وأحكام الصندوق إستراتيجيات أعماله العامة، وتحمله للمخاطر وفلسفته العامة لإدارة المخاطر، ويلتزم مدير الصندوق باتخاذ إجراءات لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار.

١٨-١ مخاطر السوق

مخاطر أسعار الفائدة

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

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

إن الزيادة / النقص في سعر الفائدة بنسبة ١٪، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، من شأنه أن يؤدي إلى زيادة / انخفاض إجمالي الدخل الشامل للصندوق بمبلغ ١,٨٨٨,٩١٧ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ١,٩٠٤,٩٤٤ ريال سعودي).

١٨- إدارة المخاطر المالية - تئمة

٢-١٨ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر التسبب بخسارة مالية للصندوق إذا فشل عميل أو طرف آخر لأداة مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. لدى الصندوق، كما في نهاية السنة، نقدية وشبه نقدية وئمة مدينة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة.

إن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان المطبقة على الصندوق يقارب القيمة الدفترية للموجودات المالية كما هو موضح في هذه القوائم المالية. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة الأرصدة القائمة على أساس مستمر. أما بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، فيتعامل الصندوق فقط مع البنوك ذات السمعة الجيدة وذات التصنيف الائتماني الجيد.

يطبق الصندوق المنهجية المسبطة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ لقياس خسائر الائتمان المتوقعة والتي تستخدم مخصص الخسارة المتوقعة مدى العمر لذم الإيجار المدينة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠، ترى الإدارة أنه قد لا تحدث حالات تخلف عن سداد وذلك لأن الأطراف المقابلة لديها القدرة الكافية للوفاء بالتزاماتها التعاقدية على المدى القريب. ونتيجة لذلك، لم يتم إثبات مخصص خسارة لأن أي انخفاض في القيمة سيكون غير جوهري على الإطلاق للصندوق.

٣-١٨ مخاطر السيولة

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	تحت الطلب ريال سعودي	أقل من ٣ شهور ريال سعودي	٣ إلى ١٢ شهرًا ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهرًا ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة	١٩٤,٠٦٥	١٩,٥٤٦	٦٩٨,١٣١	-	٩١١,٧٤٢
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	-	١,٠٣٥,٣٧٧	-	-	١,٠٣٥,٣٧٧
مطلوبات أخرى	-	٣٥٨,١٨٩	-	-	٣٥٨,١٨٩
قرض طويل الأجل	-	-	-	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠
	<u>١٩٤,٠٦٥</u>	<u>١,٤١٣,١١٢</u>	<u>٦٩٨,١٣١</u>	<u>٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢٥٥,٣٠٥,٣٠٨</u>
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	تحت الطلب ريال سعودي	أقل من ٣ شهور ريال سعودي	٣ إلى ١٢ شهرًا ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهرًا ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة	١٩٤,٠٦٥	٦,٢٧٢,٤٥٧	٩٦٤,٨٤٣	-	٧,٥٣١,٣٦٥
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	-	١,٠٣٥,٣٧٧	-	-	١,٠٣٥,٣٧٧
مطلوبات أخرى	-	٣٦٧,٠٠٠	-	-	٣٦٧,٠٠٠
قرض طويل الأجل	-	-	-	٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠
	<u>١٩٤,٠٦٥</u>	<u>٧,٧٧٤,٨٣٤</u>	<u>٩٦٤,٨٤٣</u>	<u>٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢٤١,٩٣٣,٧٤٢</u>

١٩- القطاعات التشغيلية

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

٢٠- توزيعات الأرباح

لم يتم توزيع أرباح خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ١٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

٢١- تأثير كوفيد-١٩ وعدم التأكد الجوهري

في بداية عام ٢٠٢٠، تم تأكيد وجود فيروس كورونا ("كوفيد-١٩")، والذي انتشر في جميع أنحاء العالم مما تسبب في اضطراب الأنشطة التجارية والاقتصادية. وفيما يلي تأثير فيروس كوفيد-١٩ على الصندوق:

في ٩ مارس ٢٠٢٠، تلقى الصندوق إشعارًا بتعليق عقد إيجار فندق ثروات الأندلسية بسبب التعليق المؤقت للعمرة بسبب تفشي فيروس كوفيد-١٩. كما تلقى الصندوق إشعاراً آخر من مستأجر فندق ثروات الأندلسية بأن عقد الإيجار سينتهي بسبب تغير الظروف في قطاع الضيافة بمكة المكرمة. وعليه، فإن مدة العقد كانت في ١٣ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٥ فبراير ٢٠٢١) والتي كانت تعادل فترة اثني عشر شهرًا من تاريخ الإشعار. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قام الصندوق بإثبات دخل بمبلغ ٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لإنهاء عقد الإيجار قبل تاريخ انتهاء الأجل. وتم تسجيل ذلك ضمن "دخل أتعاب إنهاء عقد إيجار" في قائمة الدخل الشامل.

إضافة إلى ذلك، في ٢٩ مارس ٢٠٢٠، تلقى الصندوق إشعاراً من مستأجري فندق ثروات التقوى ومبنى تجارة التجزئة بتعليق عقود الإيجار مؤقتاً لهدين العقارين حتى ترفع السلطات تعليق العمرة.

في ٢٨ ذو الحجة ١٤٤١ هـ (الموافق ١٨ أغسطس ٢٠٢٠)، تلقى مدير الصندوق إشعاراً من مستأجر فندق ثروات التقوى بإنهاء عقد الإيجار وفقاً لشروط وأحكام عقد الإيجار. وعليه، كانت نهاية مدة العقد في ١ جمادى الأولى ١٤٤٣ هـ (الموافق ٥ ديسمبر ٢٠٢١)، وهي أربع سنوات هجرية من بداية فترة الإيجار. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قام الصندوق بإثبات دخل إضافي بمبلغ ٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لإنهاء عقد الإيجار قبل تاريخ انتهاء الأجل. وتم تسجيل ذلك ضمن "دخل أتعاب إنهاء عقد إيجار" في قائمة الدخل الشامل.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لم يتم الصندوق بإثبات أي إيرادات إيجار نتيجة إنهاء عقود الإيجار.

ومن الجدير بالذكر أن المملكة العربية السعودية ("المملكة") قدمت أكثر من ٥٩ مليون جرعة لقاح لكوفيد-١٩ حتى الآن، وتم تطعيم ما يقرب من ٢٤ مليون (حوالي ٧٠ بالمائة) من السكان بشكل كامل. ولهذا السبب، أدى الارتفاع الناجم عن أوميكرون في الحالات اليومية إلى انخفاض شديد في عدد الوفيات. وهو أيضاً السبب الذي يجعل الإدارة على ثقة من أن الاضطرابات المرتبطة بالجائحة، مثل تعليق الأنشطة الترفيهية التي شوهدت في بداية عام ٢٠٢٠، من غير المرجح أن تحدث مرة أخرى. ونتيجة لذلك، بدأت المملكة في تخفيف قيود فيروس كوفيد-١٩ وترى الإدارة أن فيروس كوفيد-١٩ يمثل مخاطر محدودة على الاقتصاد السعودي في المستقبل.

وبعد نهاية السنة، أعلنت المملكة أن رفعها للقيود جاء بناءً على متابعة الوضع الوبائي لفيروس كورونا، وما قدمته الجهات الصحية المختصة، والمكاسب التي تحققت في مكافحة الوباء والجهود الوطنية الفعالة من جميع الجهات، والتقدم في برنامج التطعيم الوطني وارتفاع معدلات التحصين والمناعة ضد الفيروس في المجتمع.

في مارس ٢٠٢٢، قررت الحكومة إنهاء الإجراءات الاحترازية والوقائية المتعلقة بمكافحة جائحة كورونا، وفق ما يلي:

١. تعليق تنفيذ إجراءات التباعد الاجتماعي في المسجد الحرام والمسجد النبوي والمسجد الجامع والمساجد، مع الاستمرار في إلزام ارتداء الكمامة فيه.
٢. تعليق تنفيذ إجراءات التباعد الاجتماعي في جميع الأماكن والأنشطة والفعاليات (المغلقة والمفتوحة).
٣. عدم الحاجة إلى ارتداء الكمامة في الأماكن المفتوحة مع الاستمرار في ارتدائها في الأماكن المغلقة.
٤. عدم اشتراط تقديم نتيجة سلبية لاختبار تفاعل البوليميراز المتسلسل (PCR) معتمد أو اختبار مستضد سريع معتمد قبل القدوم إلى المملكة.
٥. القدوم إلى المملكة بتأشيرات زيارة بجميع أنواعها يشترط الحصول على تأمين لتغطية تكاليف العلاج من الإصابة بفيروس كورونا (كوفيد-١٩) خلال فترة الإقامة في المملكة.
٦. إلغاء تطبيق الحجر الصحي المؤسسي والحجر المنزلي لغرض مكافحة الوباء على الوافدين إلى المملكة.
٧. وقف تعليق الوصول المباشر إلى المملكة ووقف تعليق جميع الرحلات القادمة والمغادرة من المملكة من مختلف الدول.

إن مدير الصندوق بصدد التعامل مع عدد من مديري العقارات لتأجير العقارات الاستثمارية التي تم إنهاء عقودها. وبالنظر إلى أن غالبية القيود قد تم رفعها، خاصة أن الحجاج من داخل وخارج المملكة العربية السعودية يمكنهم زيارة المسجد الحرام دون أي قيود، يتوقع مدير الصندوق أنه من المتوقع أن يتم تأجير العقارات الاستثمارية في عام ٢٠٢٢.

٢١- تأثير كوفيد-١٩ وعدم التأكد الجوهري - تمة

كما يجري مدير الصندوق مناقشات مع البنوك لتجديد / إعادة هيكله التسهيلات الحالية والتي من المتوقع أن تدخل حيز التنفيذ خلال عام ٢٠٢٢.

أعلن مدير الصندوق تعليقاً مؤقتاً لأتباع الإدارة المحملة على الصندوق، نظراً للتأثير المباشر لتفشي كوفيد-١٩ على العقارات الاستثمارية للصندوق. وعلى وجه التحديد، تضمنت الإجراءات الاحترازية لفيروس كوفيد-١٩ تعليق العمرة، مما أدى إلى إنهاء عقد إيجار العقارات الاستثمارية. كان تعليق أتباع الإدارة ساري المفعول من تاريخ طلب تعليق الإيجار من المستأجرين (الموافق ١ مارس ٢٠٢٠) وسيظل معلقاً حتى يتم إعادة شغل عقارات الصندوق ويستأنف الصندوق تحقيق دخل الإيجار.

بالنظر إلى الإجراءات التي اتخذها مدير الصندوق والتطورات الموضحة أعلاه، فقد تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

٢٢- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣٠ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠).

٢٣- الأحداث بعد تاريخ التقرير

أعلن الصندوق في ٢٠ يناير ٢٠٢٢ عن تغيير عضوية مجلس إدارة الصندوق بسبب استقالة الدكتور وليد صالح النمي وتعيين نادر حسن العامري.

في ٢٨ مارس ٢٠٢٢ ، وقع مدير الصندوق عقد إدارة وتشغيل مع شركة إعمار الضيافة للفنادق بغرض إدارة وتشغيل فندق ثروات الأندلسية يتضمن العقد أيضاً مسؤوليات التسويق والصيانة والإشراف على العقار.

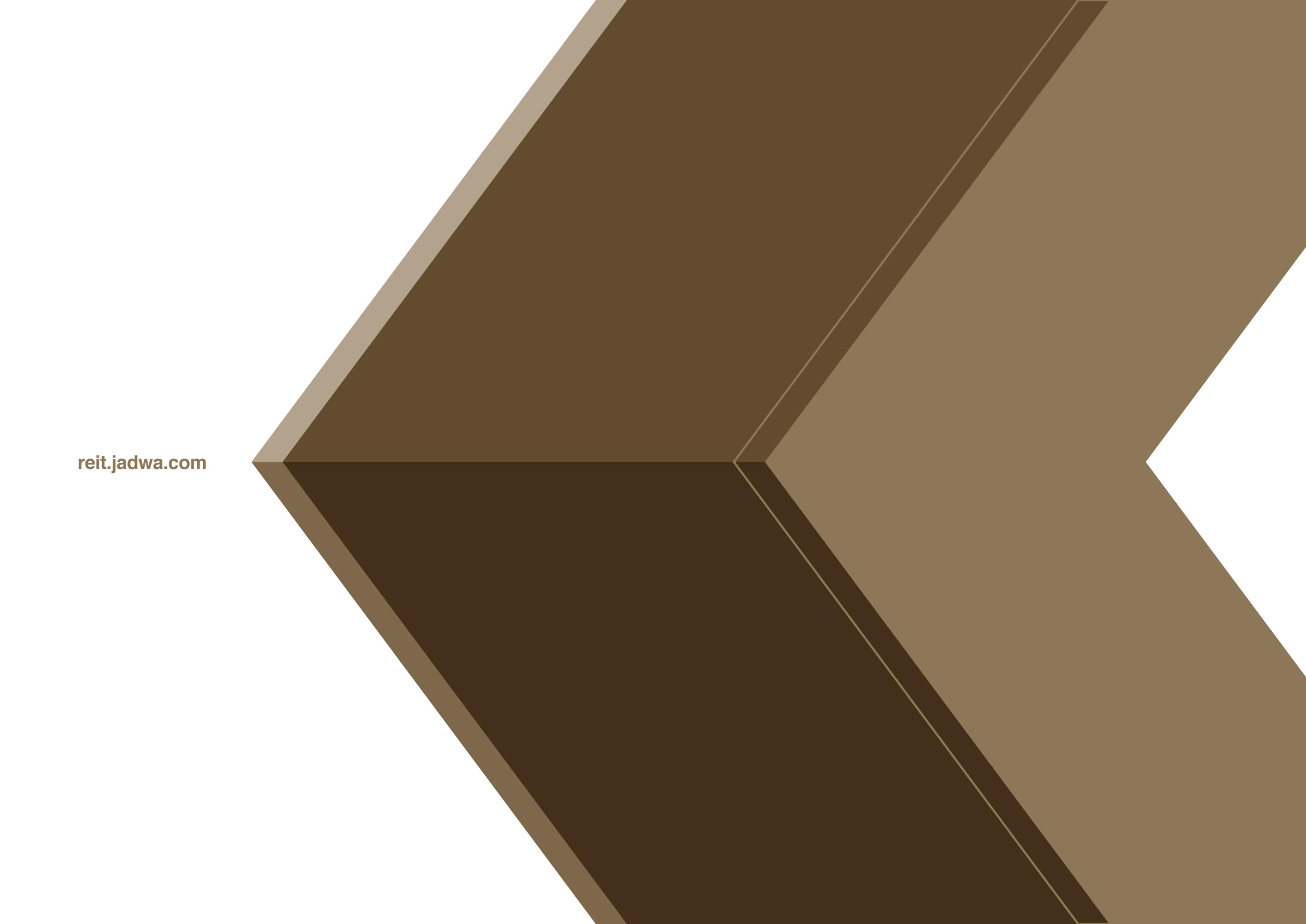
٢٤- المعلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض معلومات السنة السابقة لتتوافق مع عرض السنة الحالية.

٢٥- اعتماد القوائم المالية

اعتمدت القوائم المالية للصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٨ شعبان ١٤٤٣ هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠٢٢).

reit.jadwa.com

The background features a complex geometric pattern of overlapping triangles. The triangles are oriented in various directions, creating a sense of depth and movement. The color palette is monochromatic, consisting of various shades of brown, from dark chocolate to light tan, set against a white background. The overall effect is a modern, minimalist aesthetic.