

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

القوائم المالية الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024

وتقرير فحص المراجع المستقل

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

مقدمة:

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص:

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

الاستنتاج:

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

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون



تركي عبد المحسن اللحيد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ٦ صفر ١٤٤٦ هـ
(١٠ أغسطس ٢٠٢٤)

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في 30 يونيو 2024

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
659,173,840	659,173,840	5	عقارات استثمارية
21,758,564	20,312,872	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
680,932,404	679,486,712		إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
23,576,633	-		مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
60,135	213,275	8	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
15,685,147	31,063,659	9	ذمم إيجار مدينة
4,499,719	24,507,630	10	نقدية وشبه نقدية
43,821,634	55,784,564		إجمالي الموجودات المتداولة
724,754,038	735,271,276		إجمالي الموجودات
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
214,096,977	214,349,007	11	قرض طويل الأجل
المطلوبات المتداولة			
2,165,430	4,684,663	13	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
1,202,527	3,089,735	13	أتعاب إدارة مستحقة
2,780,676	7,127,299	12	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
6,148,633	14,901,697		إجمالي المطلوبات المتداولة
220,245,610	229,250,704		إجمالي المطلوبات
حقوق الملكية			
504,508,428	506,020,572		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
724,754,038	735,271,276		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
66,000,000	66,000,000		وحدات مصدرة (بالوحدة)
7.64	7.67		قيمة الوحدة
7.64	7.67	6	القيمة العادلة للوحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

لفترة الستة أشهر المنتهية في			
30 يونيو	30 يونيو		
2023	2024		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
ريال سعودي	ريال سعودي	إيضاح	
17,886,501	27,652,150		الدخل
-	584,806	10	دخل إيجار من عقارات استثمارية
500,000	(1,445,692)	7	إيرادات تمويل
4,500,000	423,774	7	(الخسارة) الدخل من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			توزيعات أرباح
22,886,501	27,215,038		
(5,757,744)	(5,248,719)	5	المصاريف
-	(1,887,208)	13	استهلاك
-	(4,092,058)	9	أتعاب إدارة
(250,646)	(252,030)	11	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(3,160,049)	(2,241,671)	14	إطفاء تكلفة معاملات
			مصاريف عمومية وإدارية
(9,168,439)	(13,721,686)		
13,718,062	13,493,352		ربح العمليات
(8,716,620)	(8,526,839)	11	أعباء مالية
5,001,442	4,966,513		ربح الفترة قبل الانخفاض في القيمة
(7,519,416)	5,125,631	5	عكس قيد (مخصص) خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(2,517,974)	10,092,144		صافي ربح (خسارة) الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(2,517,974)	10,092,144		إجمالي الدخل (الخسارة) الشامل للفترة

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024

لفترة الستة أشهر المنتهية في		إيضاح	
30 يونيو 2023 (غير مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي		
(2,517,974)	10,092,144		الأنشطة التشغيلية
			صافي ربح (خسارة) الفترة
			التعديلات لتسوية صافي الربح (الخسارة) إلى صافي التدفقات النقدية:
5,757,744	5,248,719	5	استهلاك عقارات استثمارية
250,646	252,030	11	إطفاء تكلفة معاملات
8,716,620	8,526,839	11	أعباء مالية
-	4,092,058	9	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
7,519,416	(5,125,631)	5	(عكس قيد) مخصص خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(500,000)	1,445,692	7	خسارة (دخل) من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو
-	(584,806)	10	الخسارة
			إيرادات تمويل
19,226,452	23,947,045		
-	23,576,633		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
640,677	(143,891)		نقص في المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة
(5,576,743)	(19,470,570)		(زيادة) نقص في المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى
(1,035,377)	1,887,208		زيادة في ذمم الإيجار المدينة
58,203	4,346,623		زيادة (نقص) في أتعاب الإدارة المستحقة
-	361		زيادة في مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
			زيادة في المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة
13,313,212	34,143,409		
(7,908,740)	(6,007,967)		أعباء مالية مدفوعة
-	575,557		دخل تمويل مستلم
5,404,472	28,710,999		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(7,262,181)	(123,088)		إضافة إلى عقارات استثمارية
(7,262,181)	(123,088)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
-	(8,580,000)	16	توزيعات أرباح
-	(8,580,000)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(1,857,709)	20,007,911		صافي الزيادة (النقص) في النقدية وشبه النقدية
17,911,955	4,499,719		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
16,054,246	24,507,630		النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

لفترة الستة أشهر المنتهية في
30 يونيو 2023
(غير مراجعة)
ريال سعودي

30 يونيو
2024
(غير مراجعة)
ريال سعودي

490,751,814 504,508,428

حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في بداية الفترة

الخسارة الشاملة

صافي دخل (خسارة) الفترة
الدخل الشامل الآخر للفترة

(2,517,974) 10,092,144
- -

(2,517,974) 10,092,144

إجمالي الدخل (الخسارة) الشامل للفترة

- (8,580,000)

توزيعات أرباح (إيضاح 16)

488,233,840 506,020,572

حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية الفترة

1- معلومات حول الشركة

صندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وتداول في وحداته وفقاً لأنظمة ولوائح تداول. يبلغ رأسمال الصندوق 660,000,000 ريال سعودي وهو مقسم إلى 66,000,000 وحدة قيمة كل منها 10 ريال سعودي. تبلغ مدة الصندوق 99 سنة قابلة للتجديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

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

يُدار الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مقيدة بالسجل التجاري رقم 1010228782، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم 06034-37 ("مدير الصندوق").

تم تأسيس شركة جدوى الخليل العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة بالسجل التجاري رقم 1010495553، واعتمادها من قبل هيئة السوق المالية كشركة ذات غرض خاص ("الشركة ذات الغرض الخاص") لصالح الصندوق. وتمتلك الشركة ذات الغرض الخاص موجودات الصندوق كما أنها أبرمت ترتيبات بشأن التزامات تعاقدية نيابة عن الصندوق.

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

وعلى الرغم من أن الصندوق سيقوم بالاستثمار بشكل أساسي في الأصول العقارية المطورة الجاهزة للاستخدام، إلا أنه قد يستثمر بشكل ثانوي في مشاريع التطوير العقاري بقيمة لا تتجاوز 25٪ من إجمالي قيمة موجودات الصندوق بهدف تحقيق زيادة في قيمة الوحدة، شريطة أن (1) يتم استثمار ما لا يقل عن 75٪ من إجمالي موجودات الصندوق في الأصول العقارية المطورة التي تحقق دخلاً دوري، و (2) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

خلال عام 2022، أبرم مدير الصندوق عقد إدارة وتشغيل مع شركة إعمار الضيافة الفندقية لغرض إدارة وتشغيل فندق ثروات الأندلسية وفندق ثروات التقوى. ويتضمن العقد أيضاً مسؤوليات تسويق وصيانة العقار والإشراف عليه. ويتم تحديد الأتعاب ذات الصلة على أساس نسبة صافي الربح من العقار.

2- اللوائح النظامية

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

3- أسس الإعداد

1-3 بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة ("القوائم المالية") وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 – "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تشمل هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

قام مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس استمرار الصندوق في العمل كمنشأة مستمرة. ويرى مدير الصندوق عدم وجود حالات عدم تأكد جوهرية قد تثير شكاً كبيراً حول هذا الافتراض. وقد أبدى مدير الصندوق حكماً بأنه من المتوقع بصورة معقولة أن يتوفر لدى الصندوق الموارد الكافية للاستمرار في عملياته التشغيلية في المستقبل المنظور، في فترة لا تقل عن 12 شهراً من نهاية الفترة المالية.

3- أسس الإعداد (تتمة)

2-3 أسس القياس

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

3-3 استخدام التقديرات

خلال دورة الأعمال المالية، يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية المصرح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات والفترات المستقبلية المتأثرة بذلك.

4-3 العملة الوظيفية وعملة العرض

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

4- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

تتماشى المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، فيما عدا تطبيق التعديلات على المعايير الحالية السارية اعتباراً من 1 يناير 2024:

1-4 المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق

يسري العديد من التعديلات لأول مرة في عام 2024 لكن ليس لها أثر على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقرير المالي 7

في مايو 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (7) - "قائمة التدفقات النقدية" والمعيار الدولي للتقرير المالي (7) - "الأدوات المالية": إفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين وتتطلب تقديم إفصاح إضافي عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح عن التعديلات إلى مساعدة مستخدمي القوائم المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

وتوضح قواعد التحول أنه لا يتعين على المنشأة تقديم الإفصاحات في أي فترات أولية في سنة التطبيق الأولي للتعديلات. وعليه، لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي 16: التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار

في سبتمبر 2022، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي 16 لتحديد المتطلبات التي يتعين على البائع - المستأجر استخدامها عند قياس التزامات الإيجار الناتجة عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار، وذلك للتأكد من عدم قيام البائع - المستأجر بإثبات أي مبلغ من الربح أو الخسارة يتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به البائع - المستأجر.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

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

1-4 المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق (تتمة)

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة

في يناير 2020 وأكتوبر 2022، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد المتطلبات الخاصة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

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

بالإضافة إلى ذلك، تم استحداث متطلبات تنص على أنه يجب على المنشأة تقديم الإفصاحات وذلك عند تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية قرض على أنه التزام غير متداول، ويكون حق المنشأة في تأجيل السداد مشروطاً بالتزامها بالتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

2-4 المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير سارية المفعول بعد

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

تاريخ السريان

المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات

1 يناير 2025

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21- عدم القابلية للصرف

يرى مدير الصندوق أنه لن يكون لهذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات أثر جوهري على الصندوق. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير، إذ ينطبق ذلك، عند سريانها.

5- العقارات الاستثمارية

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

30 يونيو 2024 (غير مراجعة)

البيان	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	الانخفاض المتراكم في القيمة	صافي القيمة الدفترية
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	381,443,227	48,474,428	23,691,455	309,277,344
فندق ثروات التقوى	250,000,000	35,063,174	9,508,980	205,427,846
فندق 3 نجوم، مكة المكرمة	183,076,608	660,994	60,446,964	121,968,650
مبنى بيع بالتجزئة	23,000,000	100,000	400,000	22,500,000
	837,519,835	84,298,596	94,047,399	659,173,840

5- العقارات الاستثمارية (تتمة)

31 ديسمبر 2023 (مراجعة)

البيان	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	الانخفاض المتراكم في القيمة ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	381,443,227	45,792,752	26,373,131	309,277,344
فندق ثروات التقوى	250,000,000	32,828,263	11,743,891	205,427,846
فندق 3 نجوم، مكة المكرمة	182,953,520	328,861	60,656,009	121,968,650
مبنى بيع بالتجزئة	23,000,000	100,000	400,000	22,500,000
	<u>837,396,747</u>	<u>79,049,876</u>	<u>99,173,031</u>	<u>659,173,840</u>

إن الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية المقدرة من قبل مقيم مستقل تتراوح من 3 إلى 32 سنة.

خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2024، قام الصندوق بإثبات استهلاك بمبلغ 5,248,719 ريال سعودي (30 يونيو 2023: 5,757,744 ريال سعودي).

إن كافة العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه مقامة على أراضي مملوكة. ويتم حفظ الأراضي المملوكة مع العقارات لدى شركة البلاد المالية. كما استحوذ الصندوق على عقارات في مكة في مواقع مختلفة بمساحة إجمالية قدرها 3,227.2 متر مربع من الأراضي.

1-5 فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

1-1-5 فندق ثروات الأندلسية

إن هذا العقار عبارة عن فندق مكتمل الإنشاء والتشغيل، ويقع في حي المسفلة على بعد حوالي نصف كيلو متر من المسجد الحرام، ويتمتع بإطلالة مباشرة على طريق إبراهيم الخليل. يحق للصندوق إيجار سنوي من عقد الإيجار التشغيلي لهذا الفندق.

2-1-5 فندق ثروات التقوى

إن هذا العقار عبارة عن فندق إقامة للحج مكتمل الإنشاء ويقع في حي النشأة شمال تقاطع طريق الحج الرئيسي وطريق الملك فهد. ويحق للصندوق إيجار سنوي من عقد الإيجار التشغيلي لهذا الفندق.

3-1-5 مبنى البيع بالتجزئة

تم الاستحواذ على العقار كعقار للبيع بالتجزئة، ويقع في حي المسفلة، مع إطلالة مباشرة على طريق المسيل، وعلى بعد 500 متر من المسجد الحرام. إن العقار بحالته الحالية مؤجر بالكامل.

4-1-5 فندق 3 نجوم، مكة المكرمة

يقع البرج الفندق في حي المسفلة. وتم الانتهاء من إعادة تطوير البرج الفندق، وبدأت عمليات الفندق خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

5-1-5 تم رهن هذه العقارات الاستثمارية لدى بنك البلاد لضمان تسهيل قرض حصلت عليه الشركة ذات الغرض الخاص من أجل الأغراض الخاصة بالصندوق.

2-5 الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

تم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها ولاحظت الإدارة أن القيمة الدفترية للعقارات أقل من القيمة القابلة للاسترداد. خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2024، قامت الإدارة بإثبات صافي عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة قدره 5,125,631 ريال سعودي (2023: قامت بإثبات خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 7,519,416 ريال سعودي) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيمة العادلة التي حددها المقيمون المستقلون خلال الفترة المالية كما هو مبين في إيضاح 6.

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

طبقاً للمادة 35 من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على عمليتي تقييم يتم إجراؤهما من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين وهما شركة إسناد وباركود (31 ديسمبر 2023: شركة إسناد وباركود). وفيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

30 يونيو 2024 (غير مراجعة)	المُقيم الأول ريال سعودي	المُقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	311,825,000	306,729,688	309,277,344
فندق ثروات التقوى	194,809,000	216,046,692	205,427,846
فندق 3 نجوم، مكة المكرمة	134,626,000	109,311,300	121,968,650
مبنى بيع بالتجزئة	22,500,000	22,500,000	22,500,000
	663,760,000	654,587,680	659,173,840
31 ديسمبر 2023 (مراجعة)	المُقيم الأول ريال سعودي	المُقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	311,825,000	306,729,688	309,277,344
فندق ثروات التقوى	194,809,000	216,046,692	205,427,846
فندق 3 نجوم، مكة المكرمة	134,626,000	109,311,300	121,968,650
مبنى بيع بالتجزئة	22,500,000	22,500,000	22,500,000
	663,760,000	654,587,680	659,173,840

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

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

1-6 فيما يلي بيان الأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح 5)
659,173,840	659,173,840	أرباح غير محققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
659,173,840	659,173,840	وحدات مصدرة
-	-	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
66,000,000	66,000,000	
-	-	

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

2-6 فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	
504,508,428	506,020,572	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة
-	-	أرباح غير محققة بناءً على عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح 1-6)
504,508,428	506,020,572	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

3-6 فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	
7.64	7.67	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
-	-	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً على عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح 1-6)
7.64	7.67	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

7- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	
21,758,564	20,312,872	غير متداولة
		استثمار في صندوق عقاري خاص (إيضاح 1-7)

1-7 استثمار في صندوق عقاري

يمثل هذا البند استثماراً في 1.412.578 وحدة (31 ديسمبر 2023: 1.412.578 وحدة) في صندوق الاستثمارات العقارية، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته 14,125,783 ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 14,125,783 ريال سعودي).

وكما في 30 يونيو 2024، يمتلك الصندوق حصة ملكية قدرها 3.12% في صندوق الاستثمارات العقارية (31 ديسمبر 2023: 3.12%).

بلغت الخسارة غير المحققة عن هذا الاستثمار 1,445,692 ريال سعودي للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024 (30 يونيو 2023: ربح قدره 500,000 ريال سعودي).

خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2024، قام الصندوق بإثبات توزيعات أرباح قدرها 423,774 ريال سعودي من استثماره في الصندوق العقاري (30 يونيو 2023: 4,500,000 ريال سعودي).

8- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	
43,741	200,000	مصاريف مدفوعة مقدماً
16,394	13,275	مدينون آخرون
60,135	213,275	

9- ذمم الإيجار المدينة

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	
15,685,147	35,155,717	ذمم إيجار مدينة
-	(4,092,058)	ناقصاً: - مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
15,685,147	31,063,659	
2,345,472	22,031,994	فيما يلي تحليلاً بأعمار ذمم الإيجار المدينة:
6,318,401	2,148,968	أقل من 30 يوم
7,021,274	10,974,755	من 31 حتى 120 يوماً
15,685,147	35,155,717	أكثر من 120 يوماً

10- النقدية وشبه النقدية

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	
4,499,719	4,507,630	نقد لدى البنك
-	20,000,000	ودائع قصيرة الأجل
4,499,719	24,507,630	

كما في 30 يونيو 2024، يتم الاحتفاظ بالحسابات لدى البنك السعودي الفرنسي وبنك البلاد وبنك الرياض تحت اسم الشركات ذات الغرض الخاص بإجمالي رصيد بقيمة 283,622 ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 2,513,704 ريال سعودي).

تمثل الودائع قصيرة الأجل استثمار في ودائع مربحة وفترة استحقاقها الأصلية 90 يوماً.

كما في 30 يونيو 2024، بلغت الودائع قصيرة الأجل للصندوق 20,000,000 ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: لا شيء) وتحمل معدل عمولة قدره 5.55% (31 ديسمبر 2023: لا شيء).

بلغت إيرادات التمويل للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024: 584,806 ريال سعودي (30 يونيو 2023: لا شيء)، وتبلغ إيرادات التمويل المستحقة 9,250 ريال سعودي كما في 30 يونيو 2024 (31 ديسمبر 2023: لا شيء).

11- القرض طويل الأجل

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	
215,969,205	215,969,205	قرض طويل الأجل ناقصاً:
2,530,000 (657,772)	2,530,000 (909,802)	تكلفة معاملات إطفاء تكاليف معاملات
1,872,228	1,620,198	
214,096,977	214,349,007	قرض طويل الأجل، صافي

حصل الصندوق على التسهيلات التالية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من خلال الشركة ذات الغرض الخاص:

1. في 13 سبتمبر 2022، قام بنك البلاد بمنح تسهيل تمويل إسلامي متجدد إلى الشركة ذات الغرض الخاص وقدره 300,000,000 ريال سعودي لأغراض سداد القرض القائم إلى البنك السعودي الفرنسي والتمويل بشكل جزئي لعملية الاستحواذ على عقارات أخرى. قامت الشركة ذات الغرض الخاص بإبرام ترتيب مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لإقراض الصندوق كافة متحصلات القرض الممنوحة بموجب التسهيل بنفس الشروط والأحكام المنصوص عليها في ذلك التسهيل. وتمتد فترة استحقاق التسهيل والقرض إلى 5 سنوات.

يحمل القرض هامش وفقاً للأسعار السائدة بين البنوك السعودية ("سايبور") زائداً 1.75% سنوياً، ويسدد على أساس نصف سنوي. وكما في 30 يونيو 2024، قام الصندوق بسحب مبلغ 215,969,205 ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 215.969.205 ريال سعودي) من التسهيل.

تم إطفاء تكاليف المعاملات المتعلقة بالقرض وقدرها 2,530,000 ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 2,530,000 ريال سعودي) على مدى فترة التسهيل. وقد بلغ الإطفاء للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024 252,031 ريال سعودي (2023: 250,646 ريال سعودي) والتي تم إظهارها ضمن قائمة الدخل الشامل.

إن التسهيل مضمون بسندات إذنية ورهن العقارات الاستثمارية الخاصة بالصندوق.

بلغت الأعباء المالية مقابل تسهيل تمويل إسلامي تم الحصول عليه من بنك البلاد للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024 قيمة قدرها 8,526,839 ريال سعودي (30 يونيو 2023: 8,716,620 ريال سعودي) والتي تم إظهارها ضمن قائمة الدخل الشامل.

12- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

31 ديسمبر 2023 (مراجعة) ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة) ريال سعودي	
-	3,101,241	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
1,797,344	2,875,455	مبالغ مستحقة لمشغل الفندق
559,318	592,141	مطلوبات عقود
140,525	169,325	أتعاب تقييم عقارات
68,831	76,384	أتعاب حفظ
-	61,406	رسوم إدارية
13,219	18,844	أتعاب مهنية
126,438	-	رسوم تأمين
75,001	232,503	أخرى
2,780,676	7,127,299	

13- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

13-1 المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو				
2023	2024			
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)			
ريال سعودي	ريال سعودي	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الجهة ذات العلاقة
8,716,620	8,526,839	أعباء مالية	شركة ذات غرض خاص	شركة جدوى الخليل العقارية
-	1,887,208	أتعاب إدارة	مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
4,500,000	423,774	توزيعات أرباح	جهة منتسبة	صندوق الاستثمارات العقارية

1- أتعاب الإدارة

نظير إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل أتعاب إدارة وفقاً للأسس التالية: (أ) نسبة بواقع 0.5% سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق، و(ب) نسبة بواقع 5% من إجمالي الإيرادات السنوية للصندوق، ويتم دفعها على أساس نصف سنوي واحتسابها بناءً على الأداء في كل سنة بشكل منفصل، شريطة ألا يتجاوز إجمالي أتعاب الإدارة نسبة 0.75% من صافي قيمة موجودات الصندوق. ولأغراض حساب أتعاب الإدارة، "إجمالي إيرادات الصندوق" يمثل إجمالي الدخل من تأجير الأصول العقارية، ولا يشمل أي أرباح رأسمالية.

13-2 أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

31 ديسمبر 2023	30 يونيو 2024	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
23,576,633	-	صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

31 ديسمبر 2023	30 يونيو 2024	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
1,971,365	4,490,237	شركة جدوى الخليل العقارية
171,723	172,084	توزيعات أرباح مستحقة
22,342	22,342	شركة جدوى للاستثمار
2,165,430	4,684,663	

أتعاب إدارة مستحقة

31 ديسمبر 2023	30 يونيو 2024	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
1,202,527	3,089,735	شركة جدوى للاستثمار

14- المصاريف العمومية والإدارية

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2023	2024	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
2,003,259	1,078,111	أتعاب إدارة عقارات (1)
-	292,905	مصرف ضريبة قيمة مضافة
208,663	224,245	أتعاب مهنية (3)
200,000	200,000	رسوم تسجيل
131,094	126,684	رسوم إدارية
123,810	56,800	أتعاب تقييم عقارات
73,087	69,178	رسوم الإدراج في تداول
60,610	62,915	أتعاب حفظ
122,403	43,760	تأمين
17,500	30,000	أتعاب مراجعة
4,250	18,275	أتعاب قانونية
10,000	10,000	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (2)
205,373	28,798	أخرى
3,160,049	2,241,671	

- (1) تتعلق هذه الأتعاب بالأتعاب المدفوعة إلى مدير العقار لتشغيل وصيانة فندق ثروات الأندلسية وفندق ثروات التقوى.
(2) تتعلق هذه الأتعاب بالمكافأة المدفوعة إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين.
(3) يتعلق هذا البند بالأتعاب المحاسبية لمسك الدفاتر للصندوق والأتعاب المدفوعة لمستشار الضريبة.

15- قياس القيمة العادلة

1-15 الأدوات المالية

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

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

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

30 يونيو 2024 (غير مراجعة)	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	-	20,312,872	-	20,312,872

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح
أو الخسارة (إيضاح 7)

المستوى 1 ريال سعودي	المستوى 2 ريال سعودي	المستوى 3 ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
31 ديسمبر 2023 (مراجعة)			
-	21,758,564	-	21,758,564
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 7)			

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

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 والمستوى 3 خلال الفترة المالية.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصّل عنها:

المستوى 3 ريال سعودي	30 يونيو 2024 (غير مراجعة)
309,277,344	فندق ثروات الأندلسية
205,427,846	فندق ثروات التقوى
121,968,650	فندق 3 نجوم، مكة المكرمة
22,500,000	مبنى بيع بالتجزئة
659,173,840	

المستوى 3 ريال سعودي	31 ديسمبر 2023 (مراجعة)
309,277,344	فندق ثروات الأندلسية
205,427,846	فندق ثروات التقوى
121,968,650	فندق 3 نجوم، مكة المكرمة
22,500,000	مبنى بيع بالتجزئة
659,173,840	

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

15- قياس القيمة العادلة (تتمة)

15-2 الموجودات غير المالية (تتمة)

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

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة اسناد وباركود (31 ديسمبر 2023: شركة إسناد وباركود) كما هو مفصّل عنه في إيضاح 6. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها.

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

فيما يلي بيان بالافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

المعدل		الافتراضات الرئيسية	طريقة التقييم
31 ديسمبر 2023	30 يونيو 2024		
8.50	8.50	معدل الخصم (%)	التدفقات النقدية المخصومة
8.00-5.00	8.00-5.00	معدل الرسملة (%)	طريقة الدخل

16- توزيعات الأرباح

تم توزيع الأرباح التالية وفقاً لشروط وأحكام الصندوق:

30 يونيو 2024 (غير مراجعة)

ريال سعودي	فترة توزيعات الأرباح	تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح
8,580,000	من 1 يناير 2023 حتى 31 ديسمبر 2023	20 فبراير 2024
8,580,000		

لم يتم دفع توزيعات أرباح خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2023.

17- القطاعات التشغيلية

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

18- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو 30 يونيو 2024 (31 ديسمبر 2023: كان آخر يوم تقويم للسنة هو 31 ديسمبر 2023).

19- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 4 صفر 1446هـ (الموافق 8 أغسطس 2024).