

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

القوائم المالية الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

وتقرير فحص المراجع المستقل

الصفحة	الفهرس
١	تقرير فحص المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة
٤	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة
٦ - ١٧	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

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 ٢٠٢٥، وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية، 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 نبدى 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 اللحد واليحيى محاسبون قانونيون



تركي عبد المحسن اللحد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)



الرياض: ١٧ صفر ١٤٤٧ هـ
(١١ أغسطس ٢٠٢٥)

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٦٦٤,١١١,١١٤	٦٧٦,٣٨٩,٢١٥	٥	عقارات استثمارية
٢٠,٦١٧,٤٨٥	٢١,٢٥٩,٢٩٩	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٨٤,٧٢٨,٥٩٩	٦٩٧,٦٤٨,٥١٤		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٥٧,٣٤٤	٢١٩,٢٦٩		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٥,٩٠١,١٩٠	٣١,٣٧٢,٥٢٢	٨	ذمم إيجار مدينة
٢٤,٦٢٨,٤٧٢	٣٠,١٧٩,٧٩٧	٩	نقدية وشبه نقدية
٤٠,٥٨٧,٠٠٦	٦١,٧٧١,٥٨٨		إجمالي الموجودات المتداولة
٧٢٥,٣١٥,٦٠٥	٧٥٩,٤٢٠,١٠٢		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٢١٤,٦٠٣,٨٠٧	٢١٤,٨٥٤,٤٥٣	١٠	قرض طويل الأجل
			المطلوبات المتداولة
٤,٣٦٤,٤١٤	٤,٣٥١,٣٥٨	١١	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١,٥٠٤,١٩٧	١,٩٥٠,١٩٤	١١	أتعاب إدارة مستحقة
٤,٥٥٧,٤٠٣	٨,٥٥٨,٧٠٩		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٠,٤٢٦,٠١٤	١٤,٨٦٠,٢٦١		إجمالي المطلوبات المتداولة
٢٢٥,٠٢٩,٨٢١	٢٢٩,٧١٤,٧١٤		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
٥٠٠,٢٨٥,٧٨٤	٥٢٩,٧٠٥,٣٨٨		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
٧٢٥,٣١٥,٦٠٥	٧٥٩,٤٢٠,١٠٢		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠		وحدات مصدرة (بالوحدة)
٧,٥٨	٨,٠٣		قيمة الوحدة
٧,٥٨	٨,٠٧	٦	القيمة العادلة للوحدة

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

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

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

لفترة الستة أشهر المنتهية في		ايضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥		
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
الدخل			
٢٧,٦٥٢,١٥٠	٣٠,٣٤٢,٦٨٣		دخل إيجار من عقارات استثمارية
٥٨٤,٨٠٦	٤٧٩,٩٨١	٩	إيرادات تمويل
(١,٤٤٥,٦٩٢)	٦٤١,٨١٤	٧	دخل/(خسارة) الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٢٣,٧٧٤	-	٧	توزيعات أرباح
٢٧,٢١٥,٠٣٨	٣١,٤٦٤,٤٧٨		
المصاريف			
(٥,٢٤٨,٧١٩)	(٥,٦٠٢,٢٥٥)	٥	استهلاك
(١,٩٠٧,٧٨٢)	(١,٩٨٨,٦٦٢)	١١	أتعاب إدارة
(٤,٠٩٢,٠٥٨)	(٢,٩٢٥,٢٨٧)	٨	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٢٥٢,٠٣٠)	(٢٥٠,٦٤٦)	١٠	إطفاء تكلفة معاملات
(٢,٢٤٢,٣٥٧)	(٢,٧٣٩,٦٣٩)	١٢	مصاريف عمومية وإدارية
(١٣,٧٤٢,٩٤٦)	(١٣,٥٠٦,٤٨٩)		
١٣,٤٧٢,٠٩٢	١٧,٩٥٧,٩٨٩		ربح العمليات
-	١,٤٢٤,٤٣١		إيرادات أخرى
(٨,٥٢٦,٨٣٩)	(٧,٨٤٣,١٧٢)	١٠	أعباء مالية
٤,٩٤٥,٢٥٣	١١,٥٣٩,٢٤٨		ربح الفترة قبل الانخفاض في القيمة
٥,١٢٥,٦٣١	١٧,٨٨٠,٣٥٦	٥	عكس قيد خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
١٠,٠٧٠,٨٨٤	٢٩,٤١٩,٦٠٤		صافي ربح الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
١٠,٠٧٠,٨٨٤	٢٩,٤١٩,٦٠٤		إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

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

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

لفترة الستة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥		
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
١٠,٠٧٠,٨٨٤	٢٩,٤١٩,٦٠٤		الأنشطة التشغيلية
			صافي ربح الفترة
			التعديلات لتسوية صافي الربح (الخسارة) إلى صافي التدفقات النقدية:
٥,٢٤٨,٧١٩	٥,٦٠٢,٢٥٥	٥	استهلاك عقارات استثمارية
٢٥٢,٠٣٠	٢٥٠,٦٤٦	١٠	إطفاء تكلفة معاملات
٨,٥٢٦,٨٣٩	٧,٨٤٣,١٧٢	١٠	أعباء مالية
٤,٠٩٢,٠٥٨	٢,٩٢٥,٢٨٧	٨	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٥,١٢٥,٦٣١)	(١٧,٨٨٠,٣٥٦)	٥	عكس قيد خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية (دخل) / خسارة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٤٤٥,٦٩٢	(٦٤١,٨١٤)	٧	إيرادات تمويل
(٥٨٤,٨٠٦)	(٤٧٩,٩٨١)	٩	
٢٣,٩٢٥,٧٨٥	٢٧,٠٣٨,٨١٣		
٢٣,٥٧٦,٦٣٣	-		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١٤٣,٨٩١)	(١٦٢,٥٧٠)		نقص في المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة
(١٩,٤٧٠,٥٧٠)	(١٨,٣٩٦,٦١٩)		زيادة في المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى
١,٩٠٧,٧٨١	٤٤٥,٩٩٧		زيادة في ذمم الإيجار المدينة
٤,٣٤٧,٣١٠	٤,٠٠١,٣٠٦		زيادة في أتعاب الإدارة المستحقة
٣٦١	٨,٣٠٧,٣١١		زيادة في مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٣٤,١٤٣,٤٠٩	٢١,٢٣٤,٢٣٨		زيادة في المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة
(٦,٠٠٧,٩٦٧)	(١٦,١٦٣,٥٣٩)		أعباء مالية مدفوعة
٥٧٥,٥٥٧	٤٨٠,٦٢٦		إيرادات تمويل مستلمة
٢٨,٧١٠,٩٩٩	٥,٥٥١,٣٢٥		صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(١٢٣,٠٨٨)	-		الأنشطة الاستثمارية
(١٢٣,٠٨٨)	-		إضافات إلى عقارات استثمارية
(١٢٣,٠٨٨)	-		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٨,٥٨٠,٠٠٠)	-	١٤	الأنشطة التمويلية
(٨,٥٨٠,٠٠٠)	-		توزيعات أرباح
٢٠,٠٠٧,٩١١	٥,٥٥١,٣٢٥		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
٤,٤٩٩,٧١٩	٢٤,٦٢٨,٤٧٢		صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية
٢٤,٥٠٧,٦٣٠	٣٠,١٧٩,٧٩٧		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
			النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

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

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

لفترة الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(غير مراجعة)
ريال سعودي

٥٠٤,٥٠٨,٤٢٨ ٥٠٠,٢٨٥,٧٨٤

حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في بداية الفترة

الدخل الشامل

صافي دخل الفترة

الدخل الشامل الآخر للفترة

١٠,٠٧٠,٨٨٤	٢٩,٤١٩,٦٠٤
-	-

إجمالي الدخل الشامل للفترة

١٠,٠٧٠,٨٨٤ ٢٩,٤١٩,٦٠٤

توزيعات أرباح (إيضاح ١٤)

(٨,٥٨٠,٠٠٠) -

حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية الفترة

٥٠٥,٩٩٩,٣١٢ ٥٢٩,٧٠٥,٣٨٨

١- معلومات حول الشركة

صندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً للأنحة 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 ٦٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهو مقسم إلى ٦٦,٠٠٠,٠٠٠ وحدة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد 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 مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٣٧-٠٦٠٣٤ ("مدير الصندوق").

تم تأسيس شركة جدوى الخليل العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٩٥٥٥٣، 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.

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

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

٢- اللوائح النظامية

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

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة ("القوائم المالية") وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ - "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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

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 ١٢ شهراً من نهاية الفترة المالية.

٣ - أسس الإعداد (تتمة)

٢-٣ 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.

٣-٣ 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.

٤-٣ 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.

٤ - 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 والمفصح عنها في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، فيما عدا تطبيق التعديلات على المعايير الحالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥:

١-٤ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق

تسري بعض التعديلات لأول مرة في عام ٢٠٢٥ لكن ليس لها أثر على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ - "أثار التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي": عدم القابلية للصرف

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

لم يكن للتعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

٢-٤ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير سارية المفعول بعد

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

المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات

تاريخ السريان

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية

١ يناير ٢٠٢٦

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ - البيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك

تم تأجيل تاريخ السريان لأجل غير مسمى

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ - العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة

١ يناير ٢٠٢٦

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ - العرض والإفصاحات في القوائم المالية

١ يناير ٢٠٢٧

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٩ - الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة - الإفصاحات

١ يناير ٢٠٢٧

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

٥- العقارات الاستثمارية

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)

البيان	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	الانخفاض المتراكم في القيمة ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	٣٨١,٤٤٣,٢٢٦	٥٤,٢١٢,٠٨٥	٢٢,٧٥٩,٨٥٤	٣٠٤,٤٧١,٢٨٧
فندق ثروات التقوى	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٩,٧٠٤,٤٥٠	٣,٤٣٦,٩٨٣	٢٠٦,٨٥٨,٥٦٧
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة	١٨٣,٠٧٦,٦٠٨	١,٣٢٧,٨٥٨	٣٩,٥٨٩,٣٨٩	١٤٢,١٥٩,٣٦١
مبنى بيع بالتجزئة	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	-	٢٢,٩٠٠,٠٠٠
	<u>٨٣٧,٥١٩,٨٣٤</u>	<u>٩٥,٣٤٤,٣٩٣</u>	<u>٦٥,٧٨٦,٢٢٦</u>	<u>٦٧٦,٣٨٩,٢١٥</u>

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)

البيان	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	الانخفاض المتراكم في القيمة ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	٣٨١,٤٤٣,٢٢٦	٥١,٢٧٦,٩١٤	١٨,٥٤٩,٠٥٧	٣١١,٦١٧,٢٥٥
فندق ثروات التقوى	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٧,٣٦٨,٠٥٨	٦,١٢٢,٨٧٦	٢٠٦,٥٠٩,٠٦٦
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة	١٨٣,٠٧٦,٦٠٨	٩٩٧,١٦٦	٥٨,٦١٩,٦٨٧	١٢٣,٤٥٩,٧٥٥
مبنى بيع بالتجزئة	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٣٧٤,٩٦٢	٢٢,٥٢٥,٠٣٨
	<u>٨٣٧,٥١٩,٨٣٤</u>	<u>٨٩,٧٤٢,١٣٨</u>	<u>٨٣,٦٦٦,٥٨٢</u>	<u>٦٦٤,١١١,١١٤</u>

إن الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية المقدرة من قبل مقيم مستقل تتراوح من ٣ إلى ٣٢ سنة.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، قام الصندوق بإثبات استهلاك بمبلغ ٥,٦٠٢,٢٥٥ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٤: ٥,٢٤٨,٧١٩ 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 ٣,٢٢٧,٢ متر مربع من الأراضي.

١-٥ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

١-١-٥ 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.

٢-١-٥ فندق ثروات التقوى

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

٣-١-٥ مبنى البيع بالتجزئة

تم الاستحواذ على العقار كعقار للبيع بالتجزئة، ويقع في حي المسفلة، مع إطلالة مباشرة على طريق المسبيل، وعلى بعد ٥٠٠ متر من المسجد الحرام. إن العقار بحالته الحالية مؤجر بالكامل.

٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)

١-٥ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية: (تتمة)

١-٥-٤ فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة

يقع البرج الفندق في حي المسفلة. تم الانتهاء من إعادة تطوير البرج الفندق، وبدأت عمليات الفندق خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

١-٥-٥ تم رهن هذه العقارات الاستثمارية لدى بنك البلاد لضمان تسهيل قرض حصلت عليه الشركة ذات الغرض الخاص من أجل الأغراض الخاصة بالصندوق.

٢-٥ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

تم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها ولاحظت الإدارة أن القيمة الدفترية لجميع عقاراتها الثلاثة (٢٠٢٤: أربعة عقارات) أقل من القيمة القابلة للاسترداد. خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، قامت الإدارة بإثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة قدره ١٧,٨٨٠,٣٥٦ ريال سعودي (٢٠٢٤: قامت بإثبات صافي عكس قيد خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٥,١٢٥,٦٣١ 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 ٦.

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

طبقاً للمادة ٣٥ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على عمليتي تقييم يتم إجراؤهما من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين وهما شركة إسناد وباركود (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: شركة إسناد وباركود). وفيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)			
المُقيم الأول	المُقيم الثاني	المتوسط	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٢٠,٦٠٧,٠٠٠	٢٨٨,٣٣٥,٥٧٥	٣٠٤,٤٧١,٢٨٨	فندق ثروات الأندلسية
١٩٦,٦٧٢,٠٠٠	٢١٧,٠٤٥,١٣٣	٢٠٦,٨٥٨,٥٦٦	فندق ثروات التقوى
١٥٥,٤٦٢,٠٠٠	١٢٨,٨٥٦,٧٢٢	١٤٢,١٥٩,٣٦١	فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٦,٢٣١,٧١٩	٢٥,٦١٥,٨٦٠	مبنى بيع بالتجزئة
٦٩٧,٧٤١,٠٠٠	٦٦٠,٤٦٩,١٤٩	٦٧٩,١٠٥,٠٧٥	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)			
المُقيم الأول	المُقيم الثاني	المتوسط	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣١٦,١٥٢,٠٠٠	٣٠٧,٠٨٢,٥١٠	٣١١,٦١٧,٢٥٥	فندق ثروات الأندلسية
١٩٥,٩٧٣,٠٠٠	٢١٧,٠٤٥,١٣٢	٢٠٦,٥٠٩,٠٦٦	فندق ثروات التقوى
١٣٦,٧١٤,٠٠٠	١١٠,٢٠٥,٥١٠	١٢٣,٤٥٩,٧٥٥	فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة
٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٥٠,٠٧٦	٢٢,٥٢٥,٠٣٨	مبنى بيع بالتجزئة
٦٧١,٣٣٩,٠٠٠	٦٥٦,٨٨٣,٢٢٨	٦٦٤,١١١,١١٤	

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

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

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

١-٦ فيما يلي بيان الأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي
٦٧٩,١٠٥,٠٧٥	٦٦٤,١١١,١١٤
٦٧٦,٣٨٩,٢١٥	٦٦٤,١١١,١١٤
٢,٧١٥,٨٦٠	-
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠
٠,٠٤	-

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٥)
أرباح غير محققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
وحدات مصدرة
حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

٢-٦ فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي
٥٢٩,٧٠٥,٣٨٨	٥٠٠,٢٨٥,٧٨٤
٢,٧١٥,٨٦٠	-
٥٣٢,٤٢١,٢٤٨	٥٠٠,٢٨٥,٧٨٤

صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة
أرباح غير محققة بناءً على عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح ٦-١)
صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

٣-٦ فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي
٨,٠٣	٧,٥٨
٠,٠٤	-
٨,٠٧	٧,٥٨

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 ٦-١)
صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٧- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي
٢١,٢٥٩,٢٩٩	٢٠,٦١٧,٤٨٥

غير متداولة
استثمار في صندوق عقاري خاص (إيضاح ٧-١)

٧- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

١-٧ استثمار في صندوق عقاري

يمثل هذا البند استثماراً في ١,٤١٢,٥٧٨ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٤١٢,٥٧٨ وحدة) في صندوق الاستثمارات العقارية، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومدار من قبل مدير الصندوق، وتبلغ تكلفته ١٤,١٢٥,٧٨٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٤,١٢٥,٧٨٣ ريال سعودي).

وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، يمتلك الصندوق حصة ملكية قدرها ٣,١٢٪ في صندوق الاستثمارات العقارية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣,١٢٪).

بلغ الربح غير المحقق عن هذا الاستثمار ٦٤١,٨١٤ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (٣٠ يونيو ٢٠٢٤: خسارة قدره ١,٤٤٥,٦٩٢ ريال سعودي).

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، قام الصندوق بإثبات توزيعات أرباح من استثماره في الصندوق العقاري قدرها ٤٢٣,٧٧٤ ريال سعودي.

٨- ذمم الإيجار المدينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي
١٨,٦٩٣,٢٨٣	٣٧,٠٨٩,٩٠٢
(٢,٧٩٢,٠٩٣)	(٥,٧١٧,٣٨٠)
١٥,٩٠١,١٩٠	٣١,٣٧٢,٥٢٢

ذمم إيجار مدينة
ناقصاً: - مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

وفيما يلي تحليلاً بإجمالي أعمار ذمم الإيجار المدينة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي
٦,٣٥٦,١٣٦	١٩,٦٨٩,٢٤٨
٧,٥٥٤,١٦٩	٩,٤١٤,٢٨٤
٤,٧٨٢,٩٧٨	٧,٩٨٦,٣٧٠
١٨,٦٩٣,٢٨٣	٣٧,٠٨٩,٩٠٢

أقل من ٣٠ يوم
من ٣١ حتى ١٢٠ يوماً
أكثر من ١٢٠ يوماً

إن ذمم الإيجار المدينة مضمونة بسندات إذنية.

٩- النقدية وشبه النقدية

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي	ودائع قصيرة الأجل نقد لدى البنك
٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٢,٠٠٠,٠٠٠	
٢,١٧٩,٧٩٧	٢,٦٢٨,٤٧٢	
٣٠,١٧٩,٧٩٧	٢٤,٦٢٨,٤٧٢	

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، يتم الاحتفاظ بالحسابات لدى البنك السعودي الفرنسي وبنك البلاد وبنك الرياض تحت اسم الشركات ذات الغرض الخاص بإجمالي رصيد بقيمة ١,٩٨٠,٥٨٦ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٨٤٥,٠٢٨ ريال سعودي).

تمثل الودائع قصيرة الأجل استثمار في ودائع مربحة وفترة استحقاقها الأصلية ٩٠ يومًا. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، بلغت الودائع قصيرة الأجل للصندوق ٢٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وتحمل معدل عمولة قدره ٤,٩٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥,٢٠٪).

بلغت إيرادات التمويل للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ٤٧٩,٩٨١ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٤: ٥٨٤,٨٠٦ ريال سعودي)، وتبلغ إيرادات التمويل المستحقة ١٥,٢٤٤ ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٥,٨٨٩ ريال سعودي).

١٠- القرض طويل الأجل

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) ريال سعودي	قرض طويل الأجل ناقصًا: تكلفة معاملات إطفاء تكاليف معاملات
٢١٥,٩٦٩,٢٠٥	٢١٥,٩٦٩,٢٠٥	
٢,٥٣٠,٠٠٠	٢,٥٣٠,٠٠٠	
(١,٤١٥,٢٤٨)	(١,١٦٤,٦٠٢)	
١,١١٤,٧٥٢	١,٣٦٥,٣٩٨	
٢١٤,٨٥٤,٤٥٣	٢١٤,٦٠٣,٨٠٧	قرض طويل الأجل، صافي

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

١. في ١٣ سبتمبر ٢٠٢٢، قام بنك البلاد بمنح تسهيل تمويل إسلامي متجدد إلى الشركة ذات الغرض الخاص وقدره ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لأغراض سداد القرض القائم إلى البنك السعودي الفرنسي والتمويل بشكل جزئي لعملية الاستحواذ على عقارات. 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 ٥ سنوات.

يحمل القرض هامش وفقًا للأسعار السائدة بين البنوك السعودية ("سايبور") زائدًا ١,٧٥٪ سنويًا، ويسدد على أساس نصف سنوي. وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، قام الصندوق بسحب مبلغ ٢١٥,٩٦٩,٢٠٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢١٥,٩٦٩,٢٠٥ ريال سعودي) مقابل التسهيل.

تم إطفاء تكاليف المعاملات المتعلقة بالقرض وقدرها ٢,٥٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢,٥٣٠,٠٠٠ ريال سعودي) على مدى فترة التسهيل. بلغ الإطفاء ٢٥٠,٦٤٦ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٢٥٢,٠٣٠ ريال سعودي) وتم الاعتراف به في قائمة الدخل الشامل.

١٠ - القرض طويل الأجل (تتمة)

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ قيمة قدرها ٧,٨٤٣,١٧٢ ريال سعودي (٢٠٢٤: ٨,٥٢٦,٨٣٩ ريال سعودي) والتي تم الاعتراف به ضمن قائمة الدخل الشامل.

١١ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

١-١١ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

الفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو				
٢٠٢٤	٢٠٢٥			
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الجهة ذات العلاقة
٨,٥٢٦,٨٣٩	٧,٨٤٣,١٧٢	شركة ذات غرض خاص أعباء مالية	شركة جدوى الخليل العقارية	
١,٩٠٧,٧٨٢	١,٩٨٨,٦٦٢	أتعاب إدارة	مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
٤٢٣,٧٧٤	-	توزيعات أرباح	جهة منتسبة	صندوق الاستثمارات العقارية

١ - أتعاب الإدارة

نظير إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل أتعاب إدارة وفقاً للأسس التالية: (أ) نسبة بواقع ٠,٥٪ سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق، و(ب) نسبة بواقع ٥٪ 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 ٠,٧٥٪ من صافي قيمة موجودات الصندوق. ولأغراض حساب أتعاب الإدارة، "إجمالي إيرادات الصندوق" يمثل إجمالي الدخل من تأجير الأصول العقارية، ولا يشمل أي أرباح رأسمالية.

٢-١١ أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
٤,١٦٤,٦٠٧	٤,١٥٥,٧٦٠	شركة جدوى الخليل العقارية
١٧٧,٤٦٥	١٧٣,٢٥٥	توزيعات أرباح مستحقة
٢٢,٣٤٢	٢٢,٣٤٣	شركة جدوى للاستثمار
٤,٣٦٤,٤١٤	٤,٣٥١,٣٥٨	

أتعاب إدارة مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
١,٥٠٤,١٩٧	١,٩٥٠,١٩٤	شركة جدوى للاستثمار

١٢- المصاريف العمومية والإدارية

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٠٧٨,١١١	١,٤٩٤,١٢٧	أتعاب إدارة عقارات (١)
٢٩٢,٩٠٥	٣٢٦,٨١٧	مصاريف ضريبة قيمة مضافة
٢٢٤,٢٤٥	٢٩٧,٤٠٨	أتعاب مهنية (٣)
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	رسوم تسجيل
١٢٦,٦٨٤	١٢٦,٦٦١	رسوم إدارية
٦٩,١٧٨	٥٩,٤٧٩	رسوم الإدراج في تداول
٥٦,٨٠٠	٥٦,٨٠٠	أتعاب تقييم عقارات
٦٣,٦٠١	٣٩,٧٧٧	أتعاب حفظ
٤٣,٧٦٠	٣٧,٤٣٠	تأمين
٨٧,٠٧٣	١٠١,١٤٠	أخرى
٢,٢٤٢,٣٥٧	٢,٧٣٩,٦٣٩	

(١) تتعلق هذه الأتعاب بالأتعاب المدفوعة إلى مدير العقار لتشغيل وصيانة فندق ثروات الأندلسية و فندق ٣ نجوم وفندق ثروات التقوى.

(٢) يتعلق هذا البند بالأتعاب المحاسبية لمسك الدفاتر للصندوق والأتعاب المدفوعة لمستشار الضريبة.

١٣- قياس القيمة العادلة

١٣-١ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية و ذمم 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 تسعييره وفقاً للسعر السائد في السوق.

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

المستوى ٢
ريال سعودي

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)

٢١,٢٥٩,٢٩٩

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح
أو الخسارة (إيضاح ٧)

ريال سعودي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)

٢٠,٦١٧,٤٨٥

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح
أو الخسارة (إيضاح ٧)

١٣- قياس القيمة العادلة (تتمة)

١-١٣ الأدوات المالية (تتمة)

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 ١ والمستوى ٢ والمستوى ٣ خلال الفترة المالية.

٢-١٣ الموجودات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصّل عنها:

المستوى ٣
ريال سعودي

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)

٣٠٤,٤٧١,٢٨٨
٢٠٦,٨٥٨,٥٦٦
١٤٢,١٥٩,٣٦١
٢٥,٦١٥,٨٦٠
٦٧٩,١٠٥,٠٧٥

فندق ثروات الأندلسية
فندق ثروات التقوى
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة
مبنى بيع بالتجزئة

المستوى ٣
ريال سعودي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)

٣١١,٦١٧,٢٥٥
٢٠٦,٥٠٩,٠٦٦
١٢٣,٤٥٩,٧٥٥
٢٢,٥٢٥,٠٣٨
٦٦٤,١١١,١١٤

فندق ثروات الأندلسية
فندق ثروات التقوى
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة
مبنى بيع بالتجزئة

في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة للبنود 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.

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

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة اسناد وباركود (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: شركة اسناد وباركود) كما هو مفصّل عنه في إيضاح ٦. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها.

١٣- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢-١٣ الموجودات غير المالية (تتمة)

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:

طريقة التقييم	الافتراضات الرئيسية	المعدل	
		٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
التدفقات النقدية المخصصة	معدل العائد (%)	٦,٠٠-٥,٠٠	٦,٠٠-٥,٠٠
	معدل الخصم (%)	٩,٠٠-٨,٥٠	٩,٠٠-٨,٥٠
رسملة الدخل	معدل الرسملة (%)	٨	٨

تحليل الحساسية

زيادة بنسبة ٥,٠٪ في معدل الخصم سينتج عنها انخفاض في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بقيمة ٢١,٤٧٢,٧٨٣, وعلیه سينتج عنه خسائر هيوط فالقيمة مقدارہ ٣,٠٧٠,٠٧٠.

إنخفاض بنسبة ١٪ في صافي الدخل المتوقع سينتج عنها انخفاض في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بقيمة ٥,٣٠٨,٨٤٣, وعلیه سينتج عكس في خسائر الهبوط فالقيمة مقدارہ ١٢,٨٨٠,٥٩٥.

١٤- توزيعات الأرباح

لم يتم دفع توزيعات أرباح خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥.

تم توزيع الأرباح التالية وفقاً لشروط وأحكام الصندوق للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤:

تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح	فترة توزيعات الأرباح	ريال سعودي
٢٠ فبراير ٢٠٢٤	من ١ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٨,٥٨٠,٠٠٠
		٨,٥٨٠,٠٠٠

١٥- القطاعات التشغيلية

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

١٦- الأحداث في الفترة اللاحقة

في تاريخ ١٨ فبراير ٢٠٢٥، مدير الصندوق اعتمد توزيعات أرباح لحاملي الوحدات للفترة من ١ يوليو ٢٠٢٤ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ بمبلغ ١٥,٨٤٠,٠٠٠.

١٧- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

١٨- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٧ صفر ١٤٤٦هـ (الموافق ١١ أغسطس ٢٠٢٥).