



جدوى ريت الحرمين  
Jadwa REIT Al Haramain

# التقرير السنوي ٢٠٢٥

جدوى للاستثمار  
Jadwa Investment



# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



**صاحب السمو الملكي**

الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود  
ولي العهد



**خادم الحرمين الشريفين**

الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود

## المقر الرئيسي لشركة جدوى للاستثمار

ليسن فالي، برج ٨، طريق الملك خالد،

صندوق بريد ٦٠٦٧٧، الرياض ١١٥٥٥،

المملكة العربية السعودية

هاتف ١١١١ ٢٧٩ ٠١١ ٩٦٦+

فاكس ٧٩٩٢ ٢٩٣ ٠١١ ٩٦٦+

[reit.jadwa.com](http://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
- ٤٢، **القسم الخامس**  
القوائم المالية للصندوق

# رسالة من مدير الصندوق إلى مالكي الوحدات

## السادة/ مالكو وحدات صندوق جدوى ريت الحرمين

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

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

وضمن هذا القطاع غير النفطي، يواصل السوق العقاري في مكة المكرمة الاستفادة من التزام المملكة طويل الأجل بتوسيع نطاق السياحة الدينية. ففي عام ٢٠٢٥ أدى ١.٦٧ مليون حاج فريضة الحج، بينما تجاوز عدد المعتمرين في الربع الأول من عام ٢٠٢٥ أكثر من ١٥.٢ مليون معتمر، منهم ٦.٥٢ مليون زائر دولي. ويعكس هذا النمو المستدام والمتسارع أثر المبادرات الكبرى ضمن رؤية ٢٠٣٠، الهادفة إلى تعزيز الطاقة الاستيعابية والارتقاء بتجربة ضيوف الرحمن.

كما تسهم مشاريع إعادة التطوير واسعة النطاق في محيط المسجد الحرام، وتحسينات البنية التحتية للنقل، وتوسعة قطار الحرمين السريع، واستمرار تطوير المرافق العامة، في دعم الطلب طويل الأجل على أصول الضيافة والتجزئة والمشاريع متعددة الاستخدامات في مكة المكرمة. وفي الوقت ذاته، تبرز المدينة المنورة كوجهة جاذبة للاستثمار العقاري، مدعومة بزخم اقتصادي قوي ونمو متسارع في منظومة السياحة، حيث يشهد القطاع العقاري فيها نشاطًا متناميًا نتيجة زيادة الاستثمارات في تطوير الفنادق والمشاريع متعددة الاستخدامات وإعادة تأهيل الأصول القائمة بالقرب من المسجد النبوي.

شهد عام ٢٠٢٥ مرحلة انتقالية مهمة لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة (الريت) على مستوى العالم، فعلى مدى السنوات الثلاث الماضية، واجه القطاع ما يمكن وصفه بـ«ضغوط التقييم» نتيجة بلوغ أسعار الفائدة أعلى مستوياتها منذ عقود. وقد أثرت هذه البيئة على الصناديق من جانبيين رئيسيين:

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

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

كما أثرت بيئة معدلات الفائدة المرتفعة لفترة أطول على ديناميكيات تقييم الأصول العقارية؛ إذ مع ارتفاع تكاليف الاقتراض، طالب المستثمرون بمعدلات رسملة أعلى، وهو ما يفرض عادةً ضغوطًا نزولية على قيم العقارات. وبالتزامن مع تباطؤ وتيرة الصفقات وتغير توقعات العوائد، أسهمت هذه العوامل في تشكيل بيئة استثمارية أكثر تحفظًا في أسواق الريت محليًا ودوليًا.

على الصعيد المحلي، انخفض قطاع الريت السعودي بنسبة ٧.٩٢٪ خلال عام ٢٠٢٥. ورغم أن هذا التراجع يبدو سلبيًا عند النظر إليه بمعزل عن السياق، إلا أن القطاع تفوق على أداء السوق السعودية ككل، ممثلة في مؤشر السوق الرئيسية (تاسي)، الذي انخفض بنسبة ١٢.٨٤٪ خلال الفترة ذاتها. وبلغ إجمالي عائد قطاع الريت -١.٦٨٪ مقارنة بعائد إجمالي قدره -٩.٨٣٪ لمؤشر تاسي خلال نفس الفترة. ويُعزى هذا الأداء النسبي الأفضل إلى الطبيعة الدفاعية لأصول الريت، التي توفر دخلًا إيجاريًا مستقرًا ومدعومًا بعقود، ما يشكّل عنصر حماية خلال فترات تقلب أسواق الأسهم. كما أسهمت توقعات المستثمرين بوصول دورة أسعار الفائدة إلى ذروتها في أواخر عام ٢٠٢٥ في استقرار تقييمات الأصول العقارية قبل غيرها من القطاعات الدورية.

سجل سعر وحدة الصندوق انخفاضًا بنسبة تقارب ١٦.٨١٪ خلال عام ٢٠٢٥، متراجحًا من ٥.٩٥ ريال سعودي في نهاية عام ٢٠٢٤ إلى ٤.٩٥ ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. ويعكس هذا التراجع الضغوط الأوسع التي واجهها قطاع الريت السعودي في ظل استمرار بيئة أسعار الفائدة المرتفعة خلال معظم العام. وعلى أساس إجمالي العائد، بلغ أداء الصندوق ١٣.٠٧٪. وعلى الرغم من تحسن معدلات الإشغال في سوق الضيافة في مكة المكرمة، تأثر سعر الوحدة أيضًا بتقلبات مؤشر تاسي وبحالة الحذر السائدة تجاه تقييمات الأصول العقارية خلال فترة التحول النقدي.

يملك صندوق جدوى ريت الحرمين محفظة مكونة من أربعة أصول نوعية في مكة المكرمة، موزعة بين قطاع الضيافة بنسبة ٩٦٪ وقطاع التجزئة بنسبة ٤٪. وقد حافظ الصندوق على التزامه تجاه حملة الوحدات، حيث أعلن عن توزيعات نقدية بإجمالي ٠.٣٠ ريال سعودي للوحدة عن العام، بما يعادل ١٩.٨ مليون ريال سعودي، في ظل تحسن ملحوظ في مستويات الإشغال عبر أصوله.

وتُدار العمليات الفندقية لأكبر أصلين في الصندوق من قبل مشغل ذي خبرة، نجح في رفع معدلات الإشغال والحفاظ عليها عند مستويات مرتفعة، مما انعكس إيجابًا على الإيرادات مع توقعات بمزيد من التحسن في الربحية. فقد ارتفع معدل الإشغال في فندق وورث إيليت إلى أكثر من ٨٧٪، كما سجل فندق الأندلسية متوسط إشغال تجاوز ٨٥٪.

وفي جدوى، نواصل تركيزنا على الاستفادة من الفرص المتنامية في سوق العقار في مكة المكرمة واقتصادها القائم على السياحة الدينية، بما يحقق قيمة مستدامة لحملة الوحدات. وبفضل التسهيلات الائتمانية المتاحة وهيكل المديونية المتحفظ، يتمتع صندوق جدوى ريت الحرمين بمرونة تمكّنه من توظيف رأس مال إضافي وتنفيذ استحوادات استراتيجية على أصول عالية الجودة ومدرة للدخل، بما يعزز أداء المحفظة على المدى الطويل.

نتطلع إلى تعزيز هذا الزخم من خلال تكريس الجهود، ومواصلة الانضباط الإداري، وترسيخ التعاون بما يتماشى مع التوجهات العامة لقطاع العقارات، لضمان اقتناص الصندوق للفرص المستقبلية الواعدة.

القسم الأول

# ملخص صندوق جدوى ريت الحرمين



## ملخص الصندوق



# الأداء المالي

## إحصاءات المحفظة الاستثمارية

٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٣	
٤	٤	٤	عدد العقارات
٣,٢٢٧	٣,٢٢٧	٣,٢٢٧	إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)
٥٥,٩٤٤	٥٥,٩٤٤	٤,٦٩٠	إجمالي مسطحات البناء
٧٤%	٧٥%	٥٤,٠%	نسبة إشغال المحفظة
١٠	١٣	٩	عدد المستأجرين
٠,٦٧	٠,٧١	٠	المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير منتهيه
٦٨,١٣١,٩٧٦	٦٦٤,١١١,١١٤	٦٥٩,١٧٣,٨٣٩	القيمة السوقية العادلة

## أداء الصندوق

٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٣	
٥١٥,٢٢٣,٧١٧	٥٠٠,٢٨٥,٧٨٤	٥٠٤,٥٠٨,٤٢٨	٢٠٢٤
٥١٨,٧٧٣,٣٣٥	٥٠٠,٢٨٥,٧٨٤	٥٠٤,٥٠٨,٤٢٨	صافي قيمة الأصول (القيمة العادلة)
٧,٨٦	٧,٥٨	٧,٦٤	صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة
٧,٨٩	٧,٧٥	٧,٧٢	أعلى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة
٧,٦٥	٧,٤٦	٧,٤٩	أدنى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	عدد الوحدات المصدرة
٠,٣	٠,٢	٠,٣	التوزيعات لكل وحدة
١١٥%	١١٥%	١١٦%	نسبة المصروفات من إجمالي قيمة أصول الصندوق
٧,٦٥%	١١٨%	٢,٩١%	العوائد السنوية
٢,١٩%	٠,٩٩%	١,٩%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
٣٨,٢٨%	٦٣,٧٩%	٨٦,٦%	نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق
٢٩,٦%	٢٩,٧١%	٢٩,٨٠%	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول
		١٣ سبتمبر ٢٠٢٧	تاريخ استحقاق القروض
		سنة	مدة انكشاف القروض

## عوائد الصندوق

٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨
٧,٦٥%	١١,٨%	٢,٩١%	١٤,٦٩%	٧,٥٢%	١١,٣١%	٣,٥٩%	٥,٢٥%
٧,٦٥%	٠,٩٠%		١٢,٤٥%				

## مصاريف الصندوق السنوية

٢٠٢٥	
٣,٨٩٠,٨٠١	أتعاب إدارة
٢,٤٣٩,٣٦٦	أتعاب إدارة الأملاك
٤٠,٠٠٠	أتعاب التسجيل
١٢,٩٩٦	أتعاب الإدراج
٦٥٧,٥٧٣	أتعاب مهنية
١٢٩,٢٤٢	أتعاب إدارية
٨٩,٧٧٧	أتعاب حفظ
١١٣,٦٠٠	أتعاب تقييم ممتلكات
٩٦,٧٣٦	تأمين
٤٧,٠٢٥	أتعاب قانونية
٢,٠٠٠	أتعاب الأعضاء
١٢٢,٧٠٠	المصاريف التشغيلية
٣٦٠,٨٨٧	مصاريف أخرى
٨,٤٨٨,٦٤٣	إجمالي المصاريف
١,١٥%	نسبة المصروفات من إجمالي قيمة أصول الصندوق

## نسبة ايجار كل عقار الى اجمالي إيرادات الصندوق

٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٣	
٤٥%	٤٧%	٦٠%	الأندلسية
١٨%	١٩%	٢٥%	التقوى
٣٣%	٢٨%	١٢%	فندق ورت إيليت
٤%	٦%	٣%	مبنى التجزئة

## مقارنة أداء الصندوق السنوي\*

صندوق جدوى ريت الحرمين	مؤشر السوق السعودي الرئيسي (تاسي)	مؤشر الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي
١٣,٧%	٩,٨٣%	١,٦٨%

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

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال سنة ٢٠٢٥

## العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة

القسم الثاني

**وصف محفظة  
الأصول العقارية**

# وصف محفظة الأصول العقارية

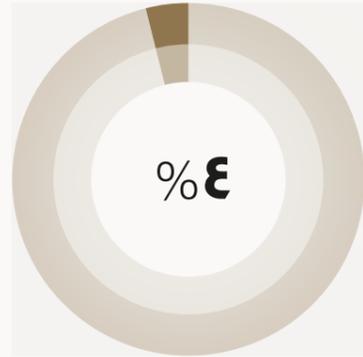
## أصول الصندوق

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

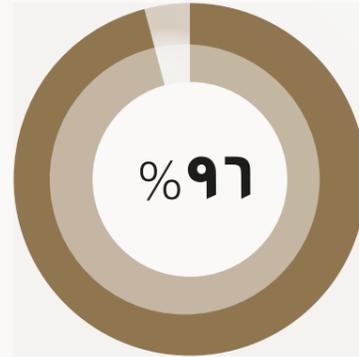
١. فندق الأندلسية
٢. فندق التقوى
٣. فندق ورث إيليت
٤. مبنى التجزئة

٥. وحدات في صندوق الاستثمارات العقارية

## توزيع المحفظة حسب القطاع



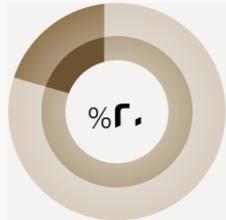
التجزئة



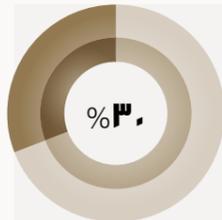
الضيافة

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

## توزيع المحفظة حسب الأصول



فندق  
ورث إيليت



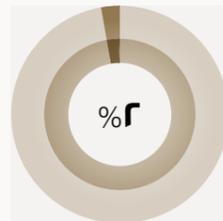
فندق التقوى



فندق الأندلسية



مبنى  
التجزئة



وحدات في صندوق  
الاستثمارات العقارية

## 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 ٢٠٢٥

نسبة العقارات المؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل | 74%

نسبة العقارات الغير مؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل | 26%

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

# فندق الأندلسية

- يستخدم العقار في الوقت الحالي كفندق مصنف من فئة أربعة نجوم، يحمل مسمى العلامة التجارية "فندق الأندلسية".
- 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.
- يتكون العقار من قبو، وطابق أرضي، وميزانين، وطابق خدمات، واثنى عشر طابقاً و سطح.
- يحتوي الطابق الأرضي على ١٠ محلات تجارية.

## فندق الاندلسية

### مكة المكرمة، حي المسفلة

٣٧٩,٠٠٠,٠٠٠

٦,٧%

٦

٣,٤,٤٧٤,٦٨٩

٨٥%

لا ينطبق

٤٤%

الموقع

سعر الاستحواذ

العائد الصافي للاستحواذ

عدد المستأجرين

تقدير القيمة العادلة\*

نسبة الإشغال

مدة الإيجار المتبقية

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

\*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

فندق ثروات الأندلسية  
Tharawat Al Andaloseya Hotel

جدوى ريت الحرمين  
Jadwa REIT Al Haramain

التقرير السنوي ٢٠٢٥  
Annual Report 2025



## فندق التقوى

- يستخدم الفندق في الوقت الحالي لخدمة الحجاج والمعتمرين تحت مسمى العلامة التجارية "فندق التقوى".
- يتكون العقار من ثلاثة طوابق (قبو)، وثمانية عشر طابقاً آخر بما فيها الطابق الأرضي والميزانين والخدمات والمطعم، إضافة إلى السطح.
- يحتوي الفندق الذي يقع على بعد ٩٠٠ متر تقريباً من منى على ٦٩٠ غرفة لاستضافة زوار الأماكن المقدسة من الحجاج والمعتمرين خلال موسم الحج، وشهر رمضان المبارك، وتبلغ الطاقة الاستيعابية للفندق ٣,٥٠٦ حاجاً ومعتمراً.

الموقع	فندق التقوى مكة المكرمة، حي الششة
سعر الاستحواذ	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٦,٨%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢٠٧,٨٤٨,٥٦٦
نسبة الإشغال	٢٣%
مدة الإيجار المتبقية	لا ينطبق
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٣%

\* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

# فندق ورث إيليت

- يستخدم العقار في الوقت الحالي كفندق مصنف من فئة ثلاثة نجوم، يحمل مسمى العلامة التجارية "فندق ورث إيليت".
- يتكون العقار من قبو، وطابق أرضي، وميزانين، وطابق خدمات، وسبعة عشر طابقاً و سطح.
- الفندق الذي يقع على بعد ٥٠٠ متر من الحرم الشريف على ١٦٢ غرفة لأستضافة زوار المشاعر المقدسة في مكة المكرمة من الحجاج والمعتمرين على مدار العام.

الموقع	فندق وورث ايليت مكة المكرمة، حي المسفلة
سعر الاستحواذ	١٦,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	لا ينطبق
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	١٤٢,١٩٢,٨٦١
نسبة الإشغال	٨٧%
مدة الإيجار المتبقية	لا ينطبق
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٢,٠%

\*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

## مبنى التجزئة

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

الموقع	مبنى التجزئة مكة المكرمة، حي المسفلة
سعر الاستحواذ	٢٣,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٦,٧%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢٥,٦٥,٨٦٠
نسبة الإشغال	١٠٠%
مدة الإيجار المتبقية	سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٤%

\*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥



## وحدات في صندوق الاستثمارات العقارية

- قام الصندوق بالاستثمار في صندوق الاستثمارات العقارية (ريف) مدار من قبل جدوى للاستثمار، وهو صندوق استثمار عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية في المملكة العربية السعودية، بإجمالي استثمار قدره ٥٠ مليون ريال سعودي. ويهدف صندوق الاستثمارات العقارية إلى توفير دخل جاري للمستثمرين وتنمية رأس المال على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستحواذ على أصول عقارية مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية.
- ولتمويل استحوذاته، قام صندوق الاستثمارات العقارية بقبول اشتراكات عينية ونقدية بقيمة ١,٦ مليار ريال سعودي، كما تم تمويل المتبقي عن طريق تسهيلات بنكية تقارب ١,٣ مليار ريال سعودي تم الحصول عليها من بنوك محلية لمدة خمس سنوات، على أن يتم سداد كامل مبلغ التمويل في نهاية السنة الخامسة.
- وفي عام ٢٠٢٣، قام الصندوق ببيع أكبر أصوله، والذي كان يمثل أكثر من ٧٠٪ من محفظته الاستثمارية، وتم توزيع متحصلات البيع على مالكي الوحدات. وبعد ذلك، قام الصندوق ببيع أصليين إضافيين هما ريف فلاتس واستثماره صندوق جدوى نمو العقاري. وحتى تاريخه، يقتصر ما تبقى لدى الصندوق على أصل واحد فقط وهو خمسة أبراج مكتبية و برجان مواقف في مجمع ليسن فالي.

٥٠,٠٠٠,٠٠٠

الاستثمار الأولي

٦٣,٦٤١,٥١٤

إجمالي التوزيعات المستلمة حتى تاريخه

١١,٩٤١,٤٣٥

الاستثمار المتبقي

١

عدد عقارات محفظة الصندوق

٢٪

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

القسم الثالث

**تقرير**

**المخاطر**

# تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرمين

## وصف الصندوق

اسم الصندوق	صندوق جدوى ريت الحرمين
شركة إدارة الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
جهة الإدراج	السوق المالية السعودية (تداول) – أبريل ٢٠١٧
نوع الصندوق	صندوق مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية
رأس المال المصرح به	٦٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٦٦,٠٠٠,٠٠٠ وحدة)
مستوى المخاطر وفق الشروط والأحكام	متوسط
صافي قيمة الأصول العادل للوحدة	٧,٨٦ ريال سعودي (صافي قيمة الأصول كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥)
عدد العقارات	٤ عقارات
مدة الصندوق	٩٩ عاماً، قابلة للتديد لغترات إضافية

## المخاطر الرئيسية

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
المخاطر الاقتصادية	قد تتأثر توقعات الصندوق بالتغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، معدلات التضخم واللوائح والقرارات الحكومية الجديدة والأحداث والاتجاهات السياسية.	يقوم مدير الصندوق بمراقبة منتظمة لظروف الاقتصاد الكلي والاتجاهات التنظيمية للقوانين. يتم اتخاذ خطوات استباقية للتخفيف من التأثير أو تقليله قدر الامكان.
المخاطر القانونية والتنظيمية	في حال عدم امتثال الصندوق لأي من الأنظمة والقواعد واللوائح التي تضعها هيئة السوق المالية، يجوز للهيئة تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق.	قام مدير الصندوق بتعيين موظفين مؤهلين لإدارة شؤون الصندوق ومراقبة امتثال الصندوق لجميع المتطلبات التنظيمية، مثل إدارة المخاطر والالتزام. يتخذ الموظفون المؤهلون، تحت إشراف مدير الصندوق، كل ما يلزم من خطوات وإجراءات لإرساء الممارسات والتأكد على تفادي أي ممارسات مخالفة.
مخاطر انخفاض معدلات التشغيل	ويقصد بها عدم تحقيق معدلات التشغيل 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 سالمة مرتفعاً فيما يتعلق بمعدلات التشغيل. يتم تشغيل ٣ عقارات من أصل ٤ من قبل شركة إعمار الضيافة للفنادق، بينما تم تأجير العقار الواحد المتبقي بالكامل.
مخاطر التطوير	تواجه مشاريع التطوير العقاري في المملكة مخاطر تطوير عديدة، تشمل: التأخير في انتهاء أعمال الإنشاءات في الوقت المناسب وتجاوز التكاليف المحددة بما يؤثر على الأرباح و/أو الجدوى المالية للمشروع.	جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق مطورة بشكل كامل. وبالتالي فإن الصندوق غير معرض لأية مخاطر تطوير.
المخاطر الائتمانية	وهي المخاطر المرتبطة بإخفاق المستأجرين في استيفاء التزامات السداد نحو الصندوق.	يجري مدير الصندوق تحليل / تقييم الائتمان قبل الاتفاق مع مستأجرين جدد. وبالنسبة للمستأجرين الحاليين، يتولى مدير الصندوق الرقابة المنتظمة للمستحقات المتأخرة إلى الصندوق ومتابعة سدادها.
مخاطر التمويل	تنشأ مخاطر التمويل في حال عجز الصندوق عن الحصول على التمويل من السوق لمتابعة / توسيع عملياته.	حصل الصندوق على تسهيل ائتماني قدره ٣٠٠ مليون ريال سعودي، ومن هذا المبلغ ٢١٦ مليون ريال سعودي هو المستخدم، مما يجعل مخاطر التمويل في الحد الأدنى.
مخاطر 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.	يواجه الصندوق مخاطر تتمثل في احتمالية عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار الحالية أو في حال كانت القيمة الإيجارية أقل من المتوقع، وهو ما قد يؤثر على دخل الصندوق من مبالغ الإيجار.	من أصل ٤ عقارات، تعتبر ٣ عقارات أصولاً تشغيلية. ويعرض غياب عقود الإيجار طويلة الأجل الصندوق لمخاطر التشغيل. يواصل مدير الصندوق البحث عن فرص لإبرام عقود إيجار تشغيلية طويلة الأجل مع المستأجرين لمساحات في عقاراته.

# تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرمين

## المخاطر الرئيسية

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
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 مشغل العقار	يواجه الصندوق مخاطر تتمثل في احتمالية الإنهاء المبكر لعقود مشغلي العقارات مما يؤثر على أداء العقارات التي يديرها.	توجد بنود في عقود التشغيل تتعلق بالزامية تقديم إخطار مسبق بما ال يقل عن مدة ٣ أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء العقد. مما يعطي مرونة لمدير الصندوق بإجراء ترتيبات بديلة
مخاطر تركيز الطرف المقابل	تنشأ هذه المخاطر عندما يكون لطرف مقابل واحد التركيز الأكبر على الأصول العقارية المؤجرة، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال واجه ذلك الطرف صعوبات في المستقبل.	في الوقت الحالي، يتم تصنيف ٣ عقارات كأصول تشغيلية، بينما يُؤجر عقار واحد. استثمار الصندوق في صندوق استثمار عقاري يحقق دخلاً على شكل توزيعات أرباح، مما يعكس تنوع مصادر الدخل. يتم تقليل مخاطر تركيز الأطراف المقابلة من خلال تنويع المحفظة لتشمل مجموعة واسعة من المستأجرين، بالإضافة إلى استثمار الصندوق في صناديق أخرى.
مخاطر التركيز على القطاع	تنشأ هذه المخاطر عند استثمار جميع الأصول في قطاع محدد، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال واجه ذلك القطاع صعوبات في المستقبل.	تُشكّل أصول الضيافة النسبة الأكبر من إجمالي أصول الصندوق، حيث تمثل ما يقارب ٩٧٪ من المحفظة. فيما تشكل أصول قطاع التجزئة نحو ٣٪، الأمر الذي يعرض الصندوق للمخاطر المرتبطة بقطاع الضيافة. ويواصل الصندوق استكشاف خيارات متعددة للتنويع، بما في ذلك - دون حصر - الاستثمار في صناديق استثمار عقاري خاصة أخرى. وذلك في إطار سعيه لتعزيز تنويع الأصول وتقليل مخاطر التركيز القطاعي.
مخاطر التكلفة الثابتة التي يتحملها الصندوق والتي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات	يتكون جزء كبير من مصاريف الصندوق من مصاريف الصيانة والتكاليف التشغيلية للأصول العقارية ورسوم الإدارة. وبالتالي، إذا انخفض دخل الصندوق، فإن هذه التكاليف تظل ثابتة، مما يؤدي إلى انخفاض توزيع الأرباح على مالكي الوحدات.	تحتسب رسوم الإدارة بناءً على القيمة الصافية لأصول الصندوق والإيرادات السنوية الإجمالية للصندوق، وتدفع نصف سنوي ٧٥٪ من القيمة الصافية لأصول الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، ترتبط إدارة الصندوق بالإيرادات لضمان انخفاض الرسوم في حال انخفاض الإيرادات. يتم مراجعة التكاليف الثابتة الأخرى بشكل دوري من قبل مدير الصندوق، ويتم اتخاذ الإجراءات اللازمة بما يتماشى مع مصلحة حاملي الوحدات.

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
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. ويجهت مدير الصندوق في البحث عن فرص استثمار خارج المدينتين المقدستين لضمان تنويع المخاطر الجغرافية.
مخاطر نسبة الفائدة	نشأ هذه المخاطر بسبب الزيادة في نسبة الفائدة، الأمر الذي يؤثر على صافي دخل الصندوق.	يتم رفع الرفع المالي للصندوق باستخدام تسهيلات ذات معدل عائِم (مسعرة بسعر سايبور + ١,٧٥٪) وأي تغيير سلبي في سايبور سيؤدي إلى ارتفاع مصاريف الفائدة وبالتالي انخفاض إجمالي العوائد لمالكي الوحدات. يعمل مدير الصندوق على التخفيف من تأثير معدل الفائدة عن طريق بيع الأصول الأقل عائداً واستخدام عائدات البيع لشراء أصول ذات عائد أفضل وسداد الديون.
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.
مخاطر الرافعة المالية	وهي المخاطر التي تتمثل في عدم قدرة الصندوق على توليد الدخل الضروري لسداد الأعباء المتعلقة بالدين مما يؤدي إلى دخول الصندوق في حالة إفلاس.	يراقب مدير الصندوق عن كثب التدفقات النقدية الخاصة بالصندوق وحالته بشكل عام، وذلك لضمان توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات سداد ديون عند حلولها. علاوة على ذلك، يراقب مدير الصندوق عن كثب التعهدات والاشتراطات المطلوب المحافظة عليها في اتفاقية التسهيلات البنكية الموقعة، وقد تم استيفاء جميع التعهدات والاشتراطات كما في ٢٠٢٥/١٢/٣١.
مخاطر التخارج	وهي المخاطر المتعلقة بعدم القدرة مخاطر التخارج على التخارج من الأصول العقارية في الوقت المستهدف ووفقاً الاستراتيجية الصندوق. تزداد هذه المخاطر أهمية مع اقتراب الصندوق من نهاية مدته واقتراب مرحلة التخارج.	تعتبر مدة الصندوق طويلة (٩٩ عام L ، قابلة للتديد) وال تزال وحدات الصندوق قابلة للتداول في سوق الأسهم، مما يمنح مالكي الوحدات القدرة على الخروج في الوقت الذي يختارونه بناءً على أسعار السوق السائدة في وقت تخارجهم. كما أن الصندوق قد استثمار في أصول عقارية ذات جودة عالية مما يسهل عملية التخارج منها.
مخاطر تقييم الأصول	يؤدي التقييم الخاطئ للعقارات لخصائر افتراضية وأخرى في السمعة التجاري.	يضمن مدير الصندوق أن يتم إبلاغ المثلثين المهنيين المستقلين بصورة واضحة بأحدث المعلومات التي يطلبونها من أجل إجراء تقييم للعقارات بغرض الحد من مخاطر التقييم الخاطئ. بالإضافة إلى ذلك ، تتم التقييمات على يد اثنين من المثلثين المستقلين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). يستخدم مدير الصندوق متوسط تقييمين للأغراض إعداد التقارير و اتخاذ القرارات.
مخاطر البيئة والمجتمع والحوكمة (ESG)	يقصد بهذه المخاطر العوامل الثلاثة التي تؤخذ بعين الاعتبار عند قياس أثر الاستدامة والأثر المجتمعي للاستثمار	كجزء من التحليل المالي التقليدي وإجراءات العناية الواجبة، توضع في الحسبان المخاطر الناشئة بسبب المشكلات البيئية للعقارات واللوائح البيئية من أجل عمليات التقييم التي يجريها المثلثون المستقلون. كما أن زيادة وعي مدير الصندوق بالمخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة لاتضمن الألتأثر نتائجه المالية تأثيراً سلبياً بوقوع أي من تلك الأحداث.

# تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرمين

## الخاتمة

يتعرض صندوق جدوى ريت الحرمين لمجموعة من المخاطر المُحددة أعلاه، والتي قد تؤثر على أدائه. وقد عملت شركة إدارة الصندوق على التخفيف من حدة هذه المخاطر إلى حد بعيد من خلال الإجراءات المتخذة. ومن أصل ٤ عقارات، يخضع عقار واحد لعقد إيجار مدته عام واحد، فيما تُصنّف العقارات الثلاثة الأخرى كأصول تشغيلية تُديرها شركة الضيافة الفندقية أُل الدياثة. ويُعرّض غياب عقود الإيجار طويلة الأجل الصندوق لمخاطر الإشغال. وتواصل شركة إدارة الصندوق استكشاف فرص الاستثمار والتنويع الجديدة، بما فيها الاستثمار في صناديق أخرى، بهدف توفير دخل مستقر للمستثمرين. كما يتعرض الصندوق لمخاطر التركيز القطاعي، إذ يُستمد جزء كبير من دخل الإيجار من العقارات الفندقية، مما يعرضه للمخاطر الكامنة في قطاع الضيافة.



القسم الرابع  
**حكومة  
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	ليسن فالي، برج ٨، طريق الملك خالد، صندوق بريد ٦٠٦٧٧، الرياض ١١٥٥٥، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني	www.jadwa.com

## استثمار مدير الصندوق :

لا يوجد

## 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 ١٠١ 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.

## تفويض الصلاحيات لأطراف ثالثة

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

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

## تغييرات شروط واحكام الصندوق :

لا يوجد

# حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

اسم	شركة إسناد
العنوان	الرياض، المملكة العربية السعودية
الهاتف	+٩٦٦ ١٢ ٢٦ ٤١١
الموقع الإلكتروني	www.esnadrealstate.com

## المثمنون

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

اسم	برايس ووترهاوس كوبرز (بي دبليو سي)
العنوان	برج المملكة، الطابق ٢١ طريق الملك فهد، الرياض ١١٤٤، المملكة العربية
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٢١١ ٠٤٠٠
الموقع الإلكتروني	www.pwc.com/m1

## مستشار ضريبة القيمة المضافة

## تضارب المصالح

وقد يوجد تضارب في المصالح أو ينشأ هذا التضارب من وقت لآخر بين الصندوق وشركة جدوى للاستثمار أو الشركات التابعة أو الزميلة لها وأعضاء مجلس إدارتها ومسؤوليها وموظفيها ووكلائها وغيره من الصناديق الأخرى التي ترعاها أو تديرها. 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.

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 ٢٠٢٥م. وللتوضيح، فإن أمين الحفظ المعين، شركة البلاد المالية، مملوكة بالكامل لبنك البلاد. كما أن أحد أعضاء مجلس إدارة شركة جدوى للاستثمار هو أحد المساهمين في إحدى الشركات المؤسسة لبنك البلاد (بنسبة لا تمثل السيطرة).

## أمين الحفظ

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

## المحاسب القانوني

اسم	الوحيد 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

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

# حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

## مجلس إدارة الصندوق

يقوم مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على حل تضارب المصالح. ويتألف مجلس إدارة الصندوق اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م من أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق. يتوجب على أعضاء مجلس إدارة الصندوق بذل أفضل الممارسات تجاه المستثمرين وذلك بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، كما سيبدلون قساري جهودهم لحل تضارب المصالح بحسن نية كما يروونه 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).

## لا يوجد تغيرات جوهرية

## اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

عقد مدير الصندوق اجتماعين لمجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٥م

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

- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية ومدينة مكة المكرمة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥م
- مراجعة أداء الصندوق في النصف الأول من عام ٢٠٢٥م
- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية ومدينة مكة المكرمة خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٥م
- مراجعة أداء الصندوق في النصف الثاني من عام ٢٠٢٥م

## القرارات المصدرة من مجلس إدارة الصندوق خلال عام ٢٠٢٥م

- الموافقة على القوائم المالية السنوية لصندوق جدوى ريت الحرمين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
- الموافقة على القوائم المالية السنوية لصندوق جدوى ريت الحرمين للسنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

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

## الدكتورة نوف الشريف

(عضو مجلس إدارة)

وهي نائبة رئيس قسم الأبحاث الاقتصادية في شركة جدوى للاستثمار. قبل التحاقها بجدوى قامت بتدريس الاقتصاد في جامعة الأمير سلطان، قبل ذلك عملت كمحللة أبحاث أولى في هيئة السوق المالية، وفي وقت متقدم من مسيرتها المهنية عملت كمحللة اقتصادية أولى في قسم الأبحاث الاقتصادية ببنك الرياض. تخرجت د. نوف مع مرتبة الشرف من جامعة الملك سعود حيث حصلت على بكالوريوس ودرجة الماجستير في الاقتصاد. ثم حصلت على الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة ساسكس في المملكة المتحدة.

## الدكتور وليد المزيد

(عضو مستقل)

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

## نادر العمري

(عضو مجلس إدارة)

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

## عادل القاضي

(عضو مستقل)

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

# حوكمة صندوق جدوى ريت 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 بدر عبد العزیز العمر

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

## 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 أحمد عبد الرحمن القايدي

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

# 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:

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

## بالإضافة الى ذلك:

1. يجوز للصندوق الاستثمار مباشرة في أسهم الشركات العقارية المدرجة فقط.
2. 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.
3. تكون معاملات المراجعة 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  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
القوائم المالية  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الصفحة	الفهرس
٤ - ١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٧	قائمة التدفقات النقدية
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٢٨ - ٩	إيضاحات حول القوائم المالية

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

القوائم المالية  
وتقرير المراجع المستقل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

#### أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
لتقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	<ul style="list-style-type: none"> <li>تقييم مدى ملائمة منهجية التقييم والافتراضات والتقديرية المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية؛</li> <li>إجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛</li> <li>اختبار مدى ملائمة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية، مثل القيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق،</li> </ul>
لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام الأحكام والتقديرية الهامة من قبل الإدارة والمقيمين الخارجيين. كما قد يؤدي استخدام أي مدخلات خاطئة أو أسس غير معقولة في هذه الأحكام والتقديرية (مثل ما يتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق) إلى وجود تحريف جوهري في قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل.	<ul style="list-style-type: none"> <li>التأكد من صحة خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة في قائمة الدخل الشامل خلال السنة، و</li> </ul>
تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للصندوق بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٥،١، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في إيضاح ٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في إيضاحين ٦ و ٧ حول القوائم المالية المرفقة.	<ul style="list-style-type: none"> <li>التأكد من أن القوائم المالية تتضمن إفصاحات كافية بشأن منهجية التقييم والأحكام والافتراضات والتقديرية المستخدمة في عملية التقييم.</li> </ul>

#### المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٥

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

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

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

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

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

#### الرأي

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

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

#### أساس الرأي

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

#### أمور المراجعة الرئيسية

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

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:
يمتلك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من أراضي ومبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	- الحصول على فهم آلية وضوابط تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية من خلال تنفيذ إجراءات تفصيلية.
تدرج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	- مطابقة قيمة جميع العقارات المحتفظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر عن الخبير المستقل الذي استعانت به الإدارة؛
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ٦٧٦,٥ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٦٦٤,١ مليون) وذلك بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ١٠١ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٨٩,٧ مليون) ومخصص الانخفاض المتراكم في القيمة وقدره ٥٩,٩ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٨٣,٧ مليون).	- تقييم كفاءة وقدرات وموضوعية الخبير الذي استعانت به الإدارة وفهم العمل الذي قام به؛
	- على أساس العينة، قمنا بما يلي:

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

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

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

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

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

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، ومن ثم نعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو ما لم نر، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن الليد والبيحى محاسبون قانونيون



تري عبد المحسن اللعيد  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (٤٢٨)

الرياض: ١٩ رمضان ١٤٤٧ هـ  
(٨ مارس ٢٠٢٦)

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

#### مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعمول بها الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقييم مقدر الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسماً هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

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

#### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرياً في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف أي تحريف جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- 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 تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.

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

الموجودات	٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
عقارات استثمارية	٦٦٤,١١١,١١٤	٦٧٦,٥٨٢,٣٥٨	٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٠,٦١٧,٤٨٥	١١,٩٤١,٤٣٥	٨
<b>إجمالي الموجودات غير المتداولة</b>	<b>٦٨٤,٧٢٨,٥٩٩</b>	<b>٦٨٨,٥٢٣,٧٩٣</b>	
<b>الموجودات المتداولة</b>			
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	٥٧,٣٤٤	٩٣,٤٠٠	٩
ذمم إيجار مدينة	١٥,٩٠١,١٩٠	٨,٠٣٧,٥٢٠	١٠
نقدية وشبه نقدية	٢٤,٦٢٨,٤٧٢	٤٣,٠٤٦,٠٣٤	١١
<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>	<b>٤٠,٥٨٧,٠٠٦</b>	<b>٥١,١٧٦,٩٥٤</b>	
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>٧٢٥,٣١٥,٦٠٥</b>	<b>٧٣٩,٧٠٠,٧٤٧</b>	
<b>المطلوبات</b>			
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
قرض طويل الأجل	٢١٤,٦٠٣,٨٠٧	٢١٥,١٠٩,٢٥٣	١٢
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٤,٣٦٤,٤١٤	٤,٣٢٦,٦٥١	١٤
أتعاب إدارة مستحقة	١,٥٠٤,١٩٧	١,٩٧٤,٢٣٨	١٤
مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	٤,٥٥٧,٤٠٣	٣,٠٦٦,٨٨٨	١٣
<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>	<b>١٠,٤٢٦,٠١٤</b>	<b>٩,٣٦٧,٧٧٧</b>	
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>٢٢٥,٠٢٩,٨٢١</b>	<b>٢٢٤,٤٧٧,٠٣٠</b>	
<b>حقوق الملكية</b>			
صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات	٥٠٠,٢٨٥,٧٨٤	٥١٥,٢٢٣,٧١٧	
<b>إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية</b>	<b>٧٢٥,٣١٥,٦٠٥</b>	<b>٧٣٩,٧٠٠,٧٤٧</b>	
وحدات مصدره (بالوحدة)	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	
قيمة الوحدة	٧,٥٨	٧,٨١	
القيمة العادلة للوحدة	٧,٥٨	٧,٨٦	٧

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق جدوى ريت الحرمين  
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
قائمة الدخل الشامل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الدخل	٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح
<b>الدخل</b>			
دخل إيجار من عقارات استثمارية	٤٠,٧٩١,٦٧٣	٤١,٩١٨,٦٧٦	
خسارة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(١,١٤١,٠٧٩)	(١,٧٥٠,٧٦٧)	٨
إيرادات تمويل	١,١٢٨,٢٦٥	١,٢٠٣,٠١٩	١١
توزيعات أرباح	٤٢٣,٧٧٤	-	٨
<b>إجمالي الدخل الشامل</b>	<b>٤١,٢٠٢,٦٣٣</b>	<b>٤١,٣٧٠,٩٢٨</b>	
<b>المصاريف</b>			
استهلاك	(١٠,٦٩٢,٢٦٢)	(١١,٢٧٧,٨٥٤)	٦
أتعاب إدارة	(٣,٧٥٢,١٤٣)	(٣,٨٩٠,٨٠١)	١٤
عكس قيد/مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(٢,٧٩٢,٠٩٣)	١٩٧,٧٥٦	١٠
مصاريف عمومية وإدارية	(٤,٦٠٠,٩٠٣)	(٤,٥٩٧,٨٤٢)	١٥
إطفاء تكاليف معاملات	(٥٠٦,٨٣٠)	(٥٠٥,٤٤٦)	١٢
<b>إجمالي المصاريف</b>	<b>(٢٢,٣٤٤,٢٣١)</b>	<b>(٢٠,٠٧٤,١٨٧)</b>	
<b>ربح العمليات</b>	<b>١٨,٨٥٨,٤٠٢</b>	<b>٢١,٢٩٦,٧٤١</b>	
إيرادات أخرى	-	١,٤٢٤,٤٣١	
أعباء مالية	(١٦,٨٠٧,٤٩٥)	(١٥,٦٩٢,٣٣٧)	١٢
<b>ربح السنة قبل الانخفاض في القيمة</b>	<b>٢,٠٥٠,٩٠٧</b>	<b>٧,٠٢٨,٨٣٥</b>	
عكس قيد انخفاض في قيمة عقارات استثمارية	١٥,٥٠٦,٤٤٩	٢٣,٧٤٩,٠٩٨	٦
<b>صافي ربح السنة</b>	<b>١٧,٥٥٧,٣٥٦</b>	<b>٣٠,٧٧٧,٩٣٣</b>	
الدخل الشامل الأخر	-	-	
<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>	<b>١٧,٥٥٧,٣٥٦</b>	<b>٣٠,٧٧٧,٩٣٣</b>	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	
ﷲ	ﷲ		
١٧,٥٥٧,٣٥٦	٣٠,٧٧٧,٩٣٣		الأنشطة التشغيلية صافي ربح السنة
التعديلات لتسوية صافي الربح إلى صافي التدفقات النقدية:			
١٠,٦٩٢,٢٦٢	١١,٢٧٧,٨٥٤	٦	استهلاك
٥٠٦,٨٣٠	٥٠٥,٤٤٦	١٢	إطفاء تكاليف معاملات
١٦,٨٠٧,٤٩٥	١٥,٦٩٢,٣٣٧	١٢	أعباء مالية
٢,٧٩٢,٠٩٣	(١٩٧,٧٥٦)	١٠	(عكس قيد)/مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(١٥,٥٠٦,٤٤٩)	(٢٣,٧٤٩,٠٩٨)	٦	عكس قيد خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
١,١٤١,٠٧٩	١,٧٥٠,٧٦٧		خسارة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١,١٢٨,٢٦٥)	(١,٢٠٣,٠١٩)		إيرادات تمويل
٣٢,٨٦٢,٤٠١	٣٤,٨٥٤,٤٦٤		
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:			
٢٣,٥٧٦,٦٣٣	-		نقص في المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة
١٨,٦٨٠	١٥,٧٦٣		نقص في المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى
(٣,٠٠٨,١٣٦)	٨,٠٦١,٤٢٦		نقص/(زيادة) في ذمم الإيجار المدينة
٣٠١,٦٧٠	٤٧٠,٠٤١		زيادة في أتعاب الإدارة المستحقة
١,٧٧٦,٧٢٧	(١,٤٩٠,٥١٥)		(نقص) / زيادة في المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
٥,٧٤٢	٨٧,١٢٥		زيادة في المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة
٥٥,٥٣٣,٧١٧	٤١,٩٩٨,٣٠٤		أعباء مالية مدفوعة
(١٤,٦١٤,٢٥٣)	(١٥,٨١٧,٢٢٥)		إيرادات تمويل مستلمة
١,١١٢,٣٧٦	١,١٥١,٢٠٠		
٤٢,٠٣١,٨٤٠	٢٧,٣٣٢,٢٧٩		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية			
-	٦,٩٢٥,٢٨٣	٨	استرداد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٢٣,٠٨٧)	-	٦	إضافة إلى عقارات استثمارية
(١٢٣,٠٨٧)	٦,٩٢٥,٢٨٣		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية			
(٢١,٧٨٠,٠٠٠)	(١٥,٨٤٠,٠٠٠)		توزيعات أرباح
(٢١,٧٨٠,٠٠٠)	(١٥,٨٤٠,٠٠٠)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٢٠,١٢٨,٧٥٣	١٨,٤١٧,٥٦٢		صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية
٤,٤٩٩,٧١٩	٢٤,٦٢٨,٤٧٢		النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٢٤,٦٢٨,٤٧٢	٤٣,٠٤٦,٠٣٤		النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ﷲ	ﷲ	
٥٠٤,٥٠٨,٤٢٨	٥٠٠,٢٨٥,٧٨٤	حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية السنة
الدخل الشامل		
١٧,٥٥٧,٣٥٦	٣٠,٧٧٧,٩٣٣	صافي ربح السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
١٧,٥٥٧,٣٥٦	٣٠,٧٧٧,٩٣٣	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٢١,٧٨٠,٠٠٠)	(١٥,٨٤٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح (إيضاح ١٩)
٥٠٠,٢٨٥,٧٨٤	٥١٥,٢٢٣,٧١٧	حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية السنة
فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات للسنة المنتهية:		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
وحدات	وحدات	
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية ونهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

#### ١- التأسيس والأنشطة

صندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية. والصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم تداوله في وحداته وفقاً لأنظمة ولوائح تداول. يبلغ رأس مال الصندوق ٦٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال وهو مقسم إلى ٦٦,٠٠٠,٠٠٠ وحدة قيمة كل منها ١٠ ريال. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ 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 المدرجة 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 مغلقة مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٠٦٠٣٤٠٣٧ ("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 كافة موجودات الصندوق كما أنها أبرمت اتفاقيات تمويل 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 للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الاستثمار العقارية المتداولة العاملة في المملكة اتباعها.

#### ٣- أسس الإعداد

##### ٣-١ بيان الالتزام

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

##### ٣-٢ أسس القياس

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

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

##### ٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

#### ٤- الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

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

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

##### مبدأ الاستمرارية

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

##### الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

##### الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

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

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

##### خسائر الائتمان المتوقعة عن الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود

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

#### ٤- الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس استثماراته في الصناديق الاستثمارية بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. ويتم تقييم الاستثمار في الصندوق المستثمر فيه على أساس أحدث سعر استرداد متاح لتلك الوحدات لكل صندوق مستثمر فيه، على النحو الذي يحدده مدير الصندوق المستثمر فيه.

يقوم الصندوق بالإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والتي يتم تحديدها من قبل خبراء تقييم عقاري باستخدام طرق التقييم المتعارف عليها والمبادئ المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي - قياس القيمة العادلة. وتم في الإيضاح ٧ بيان الطرق والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

#### ٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

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

##### ١-٥ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من العقارات المكتملة التي يتم الاحتفاظ بها بغرض كسب إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما. تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات بعد خصم الاستهلاك المتراكم و/أو خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على التكلفة المتعلقة بإحلال جزء من العقارات الاستثمارية القائمة عند تكبد تلك التكلفة في حالة الوفاء بمعايير الإثبات.

تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. ويتم إظهار الأراضي بالتكلفة.

تتراوح الأعمار الإنتاجية المقدرة للمباني من ٣ إلى ٣٢ سنة.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧.

##### ٢-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

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

##### ٣-٥ النقدية وشبه النقدية

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

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

##### ٤-٥ الأدوات المالية

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

##### ١-٤-٥ الإثبات الأولى وقياس الأدوات المالية

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

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

##### ٢-٤-٥ الموجودات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

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

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

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

تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقدية وشبه النقدية وضم الإيجار المدينة.

قام الصندوق بقياس استثماراته في صندوق استثماري بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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

##### ٣-٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

كما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق ذمم إيجار مدينة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة لذمم الإيجار المدينة، يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن ذمم الإيجار المدينة الخاصة بالصندوق في إيضاح ١٠ وإيضاح ١٩ في هذه القوائم المالية.

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

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

٥-٤-٥ الأدوات المالية (تتمة)

٥-٤-٥-٤-٤-٥ المطالبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

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

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

تشتمل المطالبات المالية للصندوق على القرض طويل الأجل والمبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة وأتعاب الإدارة المستحقة والمطالبات الأخرى.

٥-٤-٥-٥ تعديل الموجودات المالية والمطالبات المالية

الموجودات المالية

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

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

المطالبات المالية

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

٦-٤-٥ مقاصة الأدوات المالية

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

٧-٤-٥ محاسبة تاريخ التداول

يتم، في الأصل، إثبات كافة عمليات الشراء والبيع الاعتيادية للموجودات المالية والتوقف عن إثباتها بتاريخ التداول (أي التاريخ الذي يصبح فيه الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأدوات المالية). وتتطلب عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية تسليم هذه الموجودات خلال الفترة الزمنية التي تنص عليها الأنظمة أو تلك المتعارف عليها بالسوق. ويتم، في الأصل، إثبات أيضاً كافة الموجودات والمطالبات المالية الأخرى بتاريخ التداول الذي يصبح فيه الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية المتعارف عليها في السوق.

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي المالية أو عندما يتم تحويل الأصل المالي وكافة المخاطر والمنافع المصاحبة له.

يتم التوقف عن إثبات المطالبات المالية عند استنفادها أو سدادها أو إلغائها أو انتهاء مدتها.

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

٥-٥ تصنيف الموجودات والمطالبات كمتداولة وغير متداولة

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

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

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطالبات متداولة وذلك:

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

يصنف الصندوق كافة المطالبات الأخرى كمطالبات غير متداولة.

٦-٥ قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٦-٥ قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

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

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاحي ٧ و٨.

٧-٥ المخصصات

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

٨-٥ إثبات الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل إيجار وإيرادات أخرى من عقارات استثمارية.

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

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

٩-٥ أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب الإدارة وفقاً للمعدلات 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" يعني إجمالي الدخل من تأجير الأصول العقارية، ولا يشمل أي أرباح رأسمالية.

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

١٠-٥ المصاريف

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

١١-٥ صافي قيمة الموجودات

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

١٢-٥ الزكاة

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

١٣-٥ توزيعات الأرباح

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

١٤-٥ التعديلات على المعايير الحالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥

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

عدم القابلية للصراف - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١

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

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

١٥-٥ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات السارية بعد ١ يناير ٢٠٢٥ ولم يتم تطبيقها مبكراً

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

المعايير/ التعديلات على المعايير/ التفسيرات

تاريخ السريان

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

١ يناير ٢٠٢٦

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي

١ يناير ٢٠٢٦

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ - العرض والإفصاح في القوائم المالية

١ يناير ٢٠٢٧

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

١ يناير ٢٠٢٧

يقوم مدير الصندوق حالياً بإجراء تقييم لتحديد جميع الآثار التي ستترتب على تطبيق المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات على القوائم المالية الرئيسية والإيضاحات حول القوائم المالية.

ويرى مدير الصندوق أنه لن يكون للمعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات، باستثناء المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨، أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

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

٦- العقارات الاستثمارية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

البيان	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	الانخفاض المتراكم في القيمة	صافي القيمة الدفترية
	ريال	ريال	(إيضاح ٢-٦)	ريال
فندق ثروات الأندلسية	٣٨١,٤٤٣,٢٢٦	٥٧,٠٩٣,٧٧٦	١٩,٨٧٤,٧٦١	٣٠٤,٤٧٤,٦٨٩
فندق ثروات التقوى	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٢,١٦٢,١٨٦	٨٢٣,٠٠٦	٢٠٧,٠١٤,٨٠٨
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة	١٨٣,٠٧٦,٦٠٨	١,٦٦٤,٠٣٠	٣٩,٢١٩,٧١٧	١٤٢,١٩٢,٨٦١
مبنى بيع بالتجزئة	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	-	٢٢,٩٠٠,٠٠٠
	<u>٨٣٧,٥١٩,٨٣٤</u>	<u>١٠١,٠١٩,٩٩٢</u>	<u>٥٩,٩١٧,٤٨٤</u>	<u>٦٧٦,٥٨٢,٣٥٨</u>

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

البيان	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	الانخفاض المتراكم في القيمة	صافي القيمة الدفترية
	ريال	ريال	(إيضاح ٢-٦)	ريال
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>

كانت الحركة في الحساب خلال السنة على النحو التالي:

التكلفة	٢٠٢٥	٢٠٢٤
الرصيد في بداية السنة	٨٣٧,٥١٩,٨٣٤	٨٣٧,٣٩٦,٧٤٧
إضافات خلال السنة	-	١٢٣,٠٨٧
الرصيد في نهاية السنة	<u>٨٣٧,٥١٩,٨٣٤</u>	<u>٨٣٧,٥١٩,٨٣٤</u>
الاستهلاك المتراكم		
الرصيد في بداية السنة	٨٩,٧٤٢,١٣٨	٧٩,٠٤٩,٨٧٦
الاستهلاك المحمل للسنة	١١,٢٧٧,٨٥٤	١٠,٦٩٢,٢٦٢
الرصيد في نهاية السنة	<u>١٠١,٠١٩,٩٩٢</u>	<u>٨٩,٧٤٢,١٣٨</u>
الانخفاض المتراكم في القيمة		
الرصيد في بداية السنة	٨٣,٦٦٦,٥٨٢	٩٩,١٧٣,٠٣١
عكس قيد الانخفاض في القيمة للسنة	(٢٣,٧٤٩,٠٩٨)	(١٥,٥٠٦,٤٤٩)
الرصيد في نهاية السنة	<u>٥٩,٩١٧,٤٨٤</u>	<u>٨٣,٦٦٦,٥٨٢</u>
صافي القيمة الدفترية	<u>٦٧٦,٥٨٢,٣٥٨</u>	<u>٦٦٤,١١١,١١٤</u>

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

٦- العقارات الاستثمارية - تتمة

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

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قام الصندوق بإثبات استهلاك بمبلغ ١١,٢٧٧,٨٥٤ ريال (٢٠٢٤: ١٠,٦٩٢,٢٦٢ ريال).

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 (٢٠٢٤: ٣,٢٢٧,٢ متر مربع).

١-٦ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

١-٦-١ 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 ابراهيم الخليل.

١-٦-٢ 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.

١-٦-٣ مبنى البيع بالتجزئة

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

١-٦-٤ فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة

يقع البرج الفندق في حي المسفلة. وتم الانتهاء من إعادة تطوير البرج الفندق، وبدأت عمليات الفندق خلال السنة السابقة.

١-٦-٥ تم رهن هذه العقارات الاستثمارية لدى بنك البلاد لضمان تسهيل قرض حصلت عليها الشركة ذات الغرض الخاص من أجل الأغراض الخاصة بالصندوق.

٢-٦ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

تم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها ولاحظت الإدارة أن القيمة الدفترية لعقارين (٢٠٢٤: أربعة عقارات) أقل من القيمة القابلة للاسترداد، وأن القيمة الدفترية لعقارين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: لا شيء) أعلى من القيمة القابلة للاسترداد. وعليه، قامت الإدارة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بإثبات صافي عكس قيد خسارة انخفاض في القيمة قدره ٢٣,٧٤٩,٠٩٨ ريال (٢٠٢٤: عكس قيد انخفاض في القيمة قدره ١٥,٥٠٦,٤٤٩ ريال) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيمة التي حددها المقيّمون المستقلون خلال الفترة المالية كما هو مبين في إيضاح ٧.

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

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

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	المُقيّم الأول رُء	المُقيّم الثاني رُء	المتوسط رُء
فندق ثروات الأندلسية	٣١١,١١٧,٠٠٠	٢٩٧,٨٣٢,٣٧٨	٣٠٤,٤٧٤,٦٨٩
فندق ثروات التقوى	١٩٨,٦٥٢,٠٠٠	٢١٧,٠٤٥,١٣٢	٢٠٧,٨٤٨,٥٦٦
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة	١٥٥,٥٢٩,٠٠٠	١٢٨,٨٥٦,٧٢٢	١٤٢,١٩٢,٨٦١
مبنى بيع بالتجزئة	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٦,٢٣١,٧٢٠	٢٥,٦١٥,٨٦٠
	<u>٦٩٠,٢٩٨,٠٠٠</u>	<u>٦٦٩,٩٦٥,٩٥٢</u>	<u>٦٨٠,١٣١,٩٧٦</u>
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المُقيّم الأول رُء	المُقيّم الثاني رُء	المتوسط رُء
فندق ثروات الأندلسية	٣١٦,١٥٢,٠٠٠	٣٠٧,٠٨٢,٥١٠	٣١١,٦١٧,٢٥٥
فندق ثروات التقوى	١٩٥,٩٧٣,٠٠٠	٢١٧,٠٤٥,١٣٢	٢٠٦,٥٠٩,٠٦٦
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة	١٣٦,٧١٤,٠٠٠	١١٠,٢٠٥,٥١٠	١٢٣,٤٥٩,٧٥٥
مبنى بيع بالتجزئة	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٥٠,٠٧٦	٢٢,٥٢٥,٠٣٨
	<u>٦٧١,٣٣٩,٠٠٠</u>	<u>٦٥٦,٨٨٣,٢٢٨</u>	<u>٦٦٤,١١١,١١٤</u>

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. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل التكلفة:

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٦٦٤,١١١,١١٤	٦٨٠,١٣١,٩٧٦
٦٦٤,١١١,١١٤	٦٧٦,٥٨٢,٣٥٨
-	٣,٥٤٩,٦١٨
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠
-	٠,٠٥

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية  
ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦)

أرباح غير محققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

وحدات مصدرية

حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

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

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

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٥٠٠,٢٨٥,٧٨٤	٥١٥,٢٢٣,٧١٧
-	٣,٥٤٩,٦١٨
<u>٥٠٠,٢٨٥,٧٨٤</u>	<u>٥١٨,٧٧٣,٣٣٥</u>

صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية  
أرباح غير محققة بناءً على تقييم العقارات الاستثمارية (إيضاح ٧-١)

صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٧,٥٨	٧,٨١
-	٠,٠٥
<u>٧,٥٨</u>	<u>٧,٨٦</u>

صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية  
الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم  
القيمة العادلة (إيضاح ٧-١)

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٢٠,٦١٧,٤٨٥	١١,٩٤١,٤٣٥

غير متداولة

استثمار في صندوق استثمار عقاري خاص

يمثل هذا البند استثماراً في ٩٣٥,٨٤٩ وحدة (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 تكلفة هذا الاستثمار ٩,٣٥٨,٤٩١ رُء (٢٠٢٤: ١٤,١٢٥,٧٨٣ رُء).

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قام الصندوق باسترداد ٤٧٦,٧٢٩ وحدة لقاء متحصلات نقدية قدرها ٦,٩٢٥,٢٨٣ رُء. وبلغت التكلفة الأصلية لهذه الوحدات ٤,٧٦٧,٢٩١ رُء. ونتيجة لذلك، قام الصندوق بإثبات ربح محقق قدره ٢,١٥٧,٩٩٢ رُء، تم إدراجه في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة.

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، يمتلك الصندوق ٣,١٢٪ من صندوق الاستثمارات العقارية (٢٠٢٤: ٣,١٢٪).

بعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وافق مجلس إدارة الصندوق على بيع ٩٣٥,٨٤٩ وحدة الخاصة بالصندوق بسعر ١٢,٧٦ رُء للوحدة، بقيمة إجمالية قدرها ١١,٩٤١,٤٣٥ رُء. وقد تبين للإدارة أن سعر البيع المذكور أعلاه يعطي مؤشراً مواتياً به للقيمة العادلة للاستثمار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

بلغت الخسارة غير المحققة عن هذا الاستثمار في الشركة الزميلة ٣,٩٠٨,٧٥٩ رُء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ربحاً قدره ١,١٤١,٠٧٩ رُء).

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، حقق الصندوق دخلاً من توزيعات الأرباح من الشركة الزميلة قدره ٤٢٣,٧٧٤ رُء.

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

٩- المصاريف المدفوعة مقدما والموجودات الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥
₪	₪
٣٧,٤٣٠	٣٧,٥٥٦
١٩,٩١٤	٥٥,٨٤٤
٥٧,٣٤٤	٩٣,٤٠٠

تأمين مدفوع مقدماً  
مدينون آخرون

١٠- ذمم الإيجار المدينة

يمثل هذا الحساب ذمم الإيجار المدينة المستحقة من عقود الإيجار التشغيلي.

٢٠٢٤	٢٠٢٥
₪	₪
١٨,٦٩٣,٢٨٣	١٠,٦٣١,٨٥٧
(٢,٧٩٢,٠٩٣)	(٢,٥٩٤,٣٣٧)
١٥,٩٠١,١٩٠	٨,٠٣٧,٥٢٠

ذمم إيجار مدينة  
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

١٠-١ الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
₪	₪
-	٢,٧٩٢,٠٩٣
٢,٧٩٢,٠٩٣	-
-	(١٩٧,٧٥٦)
٢,٧٩٢,٠٩٣	٢,٥٩٤,٣٣٧

في بداية السنة  
المحمل خلال السنة  
عكس قيد خلال السنة

في نهاية السنة

وفيما يلي تحليلاً بأعمار ذمم الإيجار المدينة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
معدل	مخصص	إجمالي الذمم	معدل	مخصص	إجمالي الذمم
الخسارة	خسائر الائتمان	المدينة	الخسارة	الائتمان	المدينة
%	المتوقعة	₪	%	المتوقعة	₪
٠%	-	٦,٣٥٦,١٣٥	٠%	-	٦,٩٤٨,٩٨٩
٠%	-	٧٨٩,٤٩٣	٠%	-	١٤٧,٢٣٨
٠%	-	٦,٧٦٤,٦٧٦	٢٩%	٢٢١,٨٩٦	٧٥٩,٧١٣
١٣%	٢٨٩,٣٠٨	٢,٢٨٠,١٩٦	٧٦%	٦٥٦,٩٠٤	٨٦٢,٦٢٥
١٠٠%	٢,٥٠٢,٧٨٥	٢,٥٠٢,٧٨٣	١٠٠%	١,٩١٣,٢٩٣	١,٩١٣,٢٩٣
	٢,٧٩٢,٠٩٣	١٨,٦٩٣,٢٨٣		٢,٧٩٢,٠٩٣	١٠,٦٣١,٨٥٨

إن ذمم الإيجار المدينة مضمونة بسندات إذنية.

الانخفاض في القيمة والتعرض للمخاطر

يمكن الرجوع إلى المعلومات حول الانخفاض في قيمة ذمم الإيجار المدينة وتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في إيضاح ١٧.

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

١١- النقدية وشبه النقدية

٢٠٢٤	٢٠٢٥
₪	₪
٢٢,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠
٢,٦٢٨,٤٧٢	٨,٠٤٦,٠٣٤
٢٤,٦٢٨,٤٧٢	٤٣,٠٤٦,٠٣٤

ودائع قصيرة الأجل  
نقد لدى البنك

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، يتم الاحتفاظ بالحسابات البنكية لدى البنك السعودي الفرنسي، وبنك البلاد، وبنك الرياض باسم الشركة ذات الغرض الخاص بإجمالي رصيد بقيمة ٧,٦٢٢,١٥٩ (₪) (٢٠٢٤: ٨٤٥,٠٢٨) (₪).

تمثل الودائع قصيرة الأجل استثمار في ودائع مرابحة وفترة استحقاقها الأصلية ٩٠ يوماً. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت الودائع قصيرة الأجل للصندوق ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ (₪) (٢٠٢٤: ٢٢,٠٠٠,٠٠٠) (₪) وتحمل معدل عمولة قدره ١٠٪ (٢٠٢٤: ٥,٢٠٪).

بلغت إيرادات التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١,٢٠٣,٠١٩ (₪) (٢٠٢٤: ١,١٢٨,٢٦٥) (₪)، وتبلغ إيرادات التمويل المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: بلغت ٥١,٨١٩ (₪) (٢٠٢٤: ١٥,٨٨٩) (₪).

١٢- القرض طويل الأجل، صافي

٢٠٢٤	٢٠٢٥
₪	₪
٢١٥,٩٦٩,٢٠٥	٢١٥,٩٦٩,٢٠٥
٢,٥٣٠,٠٠٠	٢,٥٣٠,٠٠٠
(١,١٦٤,٦٠٢)	(١,٦٧٠,٠٤٨)
١,٣٦٥,٣٩٨	٨٥٩,٩٥٢
٢١٤,٦٠٣,٨٠٧	٢١٥,١٠٩,٢٥٣

قرض طويل الأجل

ناقصاً:

تكاليف معاملات  
إطفاء تكاليف معاملات

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 متجدد متوافق مع أحكام الشريعة إلى الشركة ذات الغرض الخاص قدره ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (₪) 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 وفقاً للأسعار السائدة بين البنوك السعودية ("سايبور") زائداً ١,٧٥٪ سنوياً، ويسدد على أساس نصف سنوي. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قام الصندوق بسحب مبلغ ٢١٥,٩٦٩,٢٠٥ (₪) (٢٠٢٤: ٢١٥,٩٦٩,٢٠٥) (₪) من التسهيل.

تم إطفاء تكاليف المعاملات المتعلقة بالقرض وقدرها ٢,٥٣٠,٠٠٠ (₪) (٢٠٢٤: ٢,٥٣٠,٠٠٠) (₪) على مدى فترة التسهيل. بلغ الإطفاء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٥٠٥,٤٤٦ (₪) (٢٠٢٤: ٥٠٦,٨٣٠) (₪) وتم إظهاره في قائمة الدخل الشامل.

إن التسهيل مضمون بسندات إذنية ورهن العقارات الاستثمارية الخاصة بالصندوق.

بلغت الأعباء المالية مقابل التسهيل أعلاه الذي تم الحصول عليه من بنك البلاد ١٥,٦٩٢,٣٣٧ (₪) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ١٦,٨٠٧,٤٩٥) (₪) والتي تم إظهارها ضمن قائمة الدخل الشامل.

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

١٢ - القرض طويل الأجل، صافي (تتمة)

فيما يلي بيان حركة تكاليف المعاملات:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ﷲ	ﷲ	
١,٨٧٢,٢٢٨	١,٣٦٥,٣٩٨	في بداية السنة
(٥٠٦,٨٣٠)	(٥٠٥,٤٤٦)	إطفاء خلال السنة
١,٣٦٥,٣٩٨	٨٥٩,٩٥٢	في نهاية السنة

١٣ - المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ﷲ	ﷲ	
٢,٢٥٥,٥٣٣	٩٣٦,٥٤٦	مصاريف عمليات الفندق
٤٠٣,٦٨٧	٩١٩,٤٤٩	إيجار مستلم مقدماً
١,٠٢١,٩١٢	٦٠٧,١٤٥	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
١٩٧,٣٢٥	١٧٠,١٢٥	أتعاب تقييم عقارات
٦١,٣٥٣	١٢٦,٥٢٥	أتعاب حفظ
٦١,٤٠٦	٦٣,٢٤٨	رسوم إدارية
١٣,٢١٩	١٨,٨٤٤	أتعاب مهنية
٥٤٢,٩٦٨	٢٢٥,٠٠٦	أخرى
٤,٥٥٧,٤٠٣	٣,٠٦٦,٨٨٨	

١٤ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

١-١٤ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الجهة ذات العلاقة
ﷲ	ﷲ			
١٦,٨٠٧,٤٩٥	١٥,٦٩٢,٣٣٧	أعباء مالية	شركة ذات غرض خاص	شركة جدوى الخليل العقارية
٣,٧٥٢,١٤٣	٣,٨٩٠,٨٠١	أتعاب إدارة	مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	مكافآت	عضو مجلس إدارة	مجلس الإدارة
٤٢٣,٧٧٤	-	توزيعات أرباح استرداد وحدات	جهة منتسبة	صندوق الاستثمارات العقارية
-	٦,٩٢٥,٢٨٣			

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

١٤ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

(١) أتعاب الإدارة

نظير إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل أتعاب إدارة وفقاً للأسس التالية: (أ) ٠,٥٪ سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق، و(ب) ٥٪ من إجمالي الإيرادات السنوية للصندوق، ويتم دفعها على أساس نصف سنوي واحتسابها بناءً على الأداء في كل سنة بشكل منفصل، وذلك بإجمالي حد أقصى قدره ٠,٧٥٪ من صافي قيمة موجودات الصندوق. ولأغراض حساب أتعاب الإدارة، "إجمالي إيرادات الصندوق" يمثل إجمالي الدخل من تأجير الأصول العقارية.

٢-١٤ أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ﷲ	ﷲ	
٤,١٦٤,٦٠٧	٤,٠٣٩,٧١٩	شركة جدوى الخليل العقارية
١٧٧,٤٦٥	٢٦٤,٥٩٠	توزيعات أرباح مستحقة
٢٢,٣٤٢	٢٢,٣٤٢	شركة جدوى للاستثمار
٤,٣٦٤,٤١٤	٤,٣٢٦,٦٥١	

أتعاب إدارة مستحقة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ﷲ	ﷲ	
١,٥٠٤,١٩٧	١,٩٧٤,٢٣٨	شركة جدوى للاستثمار

١٥ - المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ﷲ	ﷲ	
٢,٤١٢,٣٤١	٢,٤٣٩,٣٠٦	أتعاب إدارة عقارات (١)
٥٥٨,١٢٠	٤٧٣,٦٥٨	أتعاب مهنية (٣)
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	رسوم تسجيل
٢٩٧,٢٠٤	٣٥١,١٩٨	مصاريف ضريبة قيمة مضافة
٢٤٩,٧٠٩	٢٥٣,١٥٧	رسوم إدارية
٧٢,٧٢٢	١٢٢,٧٠٠	تكاليف تشغيل عقارات
١٣٥,١٢٢	١٢٠,٩٩٦	رسوم الإدراج في تداول
١٢٥,١٠٠	١١٣,٦٠٠	أتعاب تقييم عقارات
٨٦,٦٩٥	٩٦,٧٣٦	تأمين
١١٢,٥٢١	٨٩,٧٧٧	أتعاب حفظ
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	أتعاب مراجعة
٦٨,٧٧٥	٤٧,٠٢٥	أتعاب قانونية
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (٢)
٢,٥٩٤	٩,٦٨٩	أخرى
٤,٦٠٠,٩٠٣	٤,٥٩٧,٨٤٢	

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

(٢) تتعلق هذه الأتعاب بالمكافأة المدفوعة إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين.

(٣) يتعلق هذا البند بأتعاب مسك الدفاتر للصندوق وأتعاب الخدمات الاستشارية.

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

١٦- قياس القيمة العادلة

١-١٦ 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 سعر العمولة الخاصة 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:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
المستوى ٢	المستوى ٢
⚡	⚡
٢٠,٦١٧,٤٨٥	١١,٩٤١,٤٣٥

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال  
الربح أو الخسارة (إيضاح ٨)

تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثمار في صندوق استثمار عقاري خاص. وتم تحديد القيمة العادلة في تاريخ التقرير بالرجوع إلى سعر البيع اللاحق للوحدات، حيث توفر المعاملة دليلاً قابلاً للملاحظة على القيمة العادلة (المستوى ٢ من التقييم).

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

٢-١٦ الموجودات غير المالية

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

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 التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبنود 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 (٢٠٢٤: اسناد وباركود) كما هو مفصّل عنه في إيضاح ٧. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي تم تقييمها.

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

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

١٦- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢-١٦ الموجودات غير المالية (تتمة)

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

طريقة التقييم	الافتراضات الرئيسية	٢٠٢٥	٢٠٢٤
رسملة الدخل	معدل الرسملة (%)	٨,٠٠٠-٥,٠٠٠	٨,٠٠٠-٥,٠٠٠
التدفقات النقدية المخصومة	معدل العائد معدل الخصم (%)	٦,٠٠٠-٥,٠٠٠ ٨,٨٣	٦,٠٠٠-٥,٠٠٠ ٩,٠٠
طريقة السوق القابلة للمقارنة	السعر لكل متر مربع (بالآلاف الريالات السعودية)	٢٥٤	٢٣٢

١٧- إدارة المخاطر المالية

إن أنشطة الصندوق تعرضه لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في مخاطر أسعار السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقع على عاتق مدير الصندوق مسؤولية تحديد المخاطر وإدارتها. يقوم مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على مدير الصندوق، وهو المسؤول النهائي عن إدارة المخاطر العامة للصندوق.

تحدد وثيقة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق استراتيجية العمل العامة الخاصة به ومدى تحمله للمخاطر و فلسفة إدارة المخاطر بوجه عام، وإن مدير صندوق ملزم باتخاذ الإجراءات اللازمة لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار.

١-١٧ مخاطر السوق

مخاطر أسعار العموالات الخاصة

تمثل مخاطر أسعار العموالات الخاصة المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. تنشأ مخاطر أسعار العمولة الخاصة التي يتعرض لها الصندوق من القروض طويل الأجل، ويتم تحديد هذه الأسعار بالرجوع إلى سايبور وهو ما يعرض الصندوق لمخاطر أسعار العمولة الخاصة المتعلقة بالتدفقات النقدية.

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

إن الزيادة / النقص في سعر العمولة الخاصة بنسبة ١٪، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، كان من شأنه أن يؤدي إلى صافي زيادة/ نقص في إجمالي الدخل الشامل للصندوق بمبلغ قدره ٢,١٨٩,٦٨٨ ⚡ للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٢,١٩٥,٦٨٧ ⚡).

٢-١٧ مخاطر الائتمان

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

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

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

٣-١٧ مخاطر السيولة

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

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

١٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٣-١٧ مخاطر السيولة (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	عند الطلب	أقل من ١٢ أشهر	أكثر من ١٢ شهراً	الإجمالي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٤,٣٢٦,٦٥١	-	-	٤,٣٢٦,٦٥١
أتعاب إدارة مستحقة	-	١,٩٧٤,٢٣٨	-	١,٩٧٤,٢٣٨
مطلوبات أخرى	-	٣,٠٦٦,٨٨٨	-	٣,٠٦٦,٨٨٨
قرض طويل الأجل	-	١٩,١٨٨,٦٦٣	٢٢٦,٥٩٤,٢١٨	٢٤٥,٧٨٢,٨٨١
	٤,٣٢٦,٦٥١	٢٤,٢٢٩,٧٨٩	٢٢٦,٥٩٤,٢١٨	٢٥٥,١٥٠,٦٥٨
	٤,٣٦٤,٤١٤	-	-	٤,٣٦٤,٤١٤
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٤,٣٦٤,٤١٤	-	-	٤,٣٦٤,٤١٤
أتعاب إدارة مستحقة	-	١,٥٠٤,١٩٧	-	١,٥٠٤,١٩٧
مطلوبات أخرى	-	٤,٥٥٧,٤٠٣	-	٤,٥٥٧,٤٠٣
قرض طويل الأجل	-	١٩,٧٨١,٨٧٩	٢٤٢,٤٩٧,١٧٦	٢٦٢,٢٧٩,٠٥٥
	٤,٣٦٤,٤١٤	٢٥,٨٤٣,٤٧٩	٢٤٢,٤٩٧,١٧٦	٢٧٢,٧٠٥,٠٦٩

١٨- 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.

١٩- توزيعات الأرباح

تم توزيع الأرباح التالية وفقاً لشروط وأحكام الصندوق:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح	فترة توزيعات الأرباح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٣ أغسطس ٢٠٢٥	من ١ يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	١٥,٨٤٠,٠٠٠
		١٥,٨٤٠,٠٠٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

تاريخ الإعلان عن توزيعات الأرباح	فترة توزيعات الأرباح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٠ فبراير ٢٠٢٤	من ١ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٨,٥٨٠,٠٠٠
١٨ أغسطس ٢٠٢٤	من ١ يناير ٢٠٢٤ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	١٣,٢٠٠,٠٠٠
		٢١,٧٨٠,٠٠٠

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

٢٠- الزكاة وضريبة الدخل

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

٢١- آخر يوم للتقويم

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

٢٢- الأحداث اللاحقة لتاريخ إعداد القوائم المالية

في ٢١ يناير ٢٠٢٦، وافق مجلس إدارة الصندوق على بيع ٩٣٥,٨٤٩ وحدة من استثمار الصندوق في صندوق الاستثمارات العقارية بسعر ١٢,٧٦ للوحدة، بقيمة إجمالية قدرها ١١,٩٤١,٤٣٥ \$.

في ٢ فبراير ٢٠٢٦، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يوليو ٢٠٢٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ٦,٦٠٠,٠٠٠ \$.

٢٣- اعتماد القوائم المالية

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

reit.jadwa.com

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

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

**حقوق النشر © ٢٠٢٦ أورانوفا للحلول الاستشارية المحدودة**