

صندوق جدوى ريت الحرمين  
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)  
القوائم المالية  
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

**الرأي**

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") والمدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية ككل تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

**أساس الرأي المطلق**

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 لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتقادنا 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 أهمية بالغة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور.

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

**أمور المراجعة الرئيسية - تنمة**

| كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا  | أمر المراجعة الرئيسي   |
|--|--|
| بالنسبة للانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بإجراءات المراجعة التالية:   | يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.  |
| قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقرءاء شروط تعيينهم لدى الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو ربما فرضت قيودًا على نطاق عملهم؛                             | تدرج العقارات الاستثمارية، المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و / أو تحقيق عائدات الإيجار، بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.  |
| قمنا بفحص المنهجية التي طبقها المقيمون الخارجيون للتأكد من أنها مناسبة؛  | يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية بشأن خسائر الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد. |
| حصلنا على تقرير تقييم من مقيمي عقارات مختلفين / مستقلين لكافة العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأكدنا أن طرق التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقارير المالية؛ | لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين بغرض إجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.  |
| استنادًا إلى متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقًا لتقارير التقييم المذكورة أعلاه، فقد قررنا أن متوسط القيمة العادلة أعلى من القيمة الدفترية لتلك العقارات؛                        | اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب إصدار حكم هام من قبل الإدارة، كما أن الأثر المحتمل للانخفاض قد يكون جوهريًا على القوائم المالية.  |
| قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقًا لإيضاح ٧ إلى تقارير المقيم الخارجي.  |  |

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

**المعلومات الأخرى**

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقديرنا عنها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

لا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولا نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

فيما يخص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار 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.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

**مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية**

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

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

إن مجلس الإدارة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

**مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية**

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

## تقرير المراجع المستقل

إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت الحرمين  
(المدارمن قبل شركة جدوى للاستثمار) - تنمة

### مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية - تنمة

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

- تحديد وتقويم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

سنقوم 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.

عن اللحيد و اليحيى محاسبون قانونيون





صالح عبد الله اليحيى  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ٢ شعبان ١٤٤١ هـ  
(٢٦ مارس ٢٠٢٠)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

| ١ يناير ٢٠١٨                          | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨                        | ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ | إيضاح | الموجودات   |
|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------|-------|---|
| معاد عرضه<br>(إيضاح ٢١)<br>ريال سعودي | معاد عرضه<br>(إيضاح ٢١)<br>ريال سعودي | ريال سعودي     |       |   |
| ٧٦٨,٦٢٠,٨٦١                           | ٧٩١,٥٦٩,٢٣٤                           | ٧٧٩,٥١٤,٠٥٨    | ٦     | الموجودات غير المتداولة                                       |
| ٣,٤١٨,٩٤٠                             | ٢,٦٨٦,٥٩٧                             | ٢,١٣٨,١٠٤      | ١٢    | عقارات استثمارية<br>مصاريف مؤجلة                              |
| ٧٧٢,٠٣٩,٨٠١                           | ٧٩٤,٢٥٥,٨٣١                           | ٧٨١,٦٥٢,١٦٢    |       | إجمالي الموجودات غير المتداولة                                |
| ١٨٧,٨٥٣                               | ١,٤٠٨,٩٥٤                             | ٢١,٥٥٦,٢٦٧     | ٨     | الموجودات المتداولة   |
| ١١,٧١٤,٢٨٦                            | ٢٢,٠٥٠,٣٢٨                            | ٢,٨٢٤,٨٨٣      |       | ذمم إيجار مدينة<br>إيراد إيجار مستحق                          |
| ٣٥,٨٢٧                                | ٣٧٢,٢٦٤                               | ٥٣,٥١٦         | ٩     | مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى                             |
| -                                     | ٧,٠٠٠,٠٠٠                             | -              | ١٠    | ودائع قصيرة الأجل   |
| ٦٦,٦٤٢,٧٣٥                            | ٧,٨١٨,٤٠١                             | ١١,٤٢٥,٢٣٦     | ١١    | نقدية وشبه نقدية  |
| ٧٨,٥٨٠,٧٠١                            | ٣٨,٦٤٩,٩٤٧                            | ٣٥,٨٥٩,٩٠٢     |       | إجمالي الموجودات المتداولة                                    |
| ٨٥٠,٦٢٠,٥٠٢                           | ٨٣٢,٩٠٥,٧٧٨                           | ٨١٧,٥١٢,٠٦٤    |       | إجمالي الموجودات  |
|                                       |                                       |                |       | المطلوبات   |
| ١٨٠,٧٩٤,٣٨٥                           | ١٨٠,٨٣٦,٥٠٨                           | ١٨١,٤٢٢,٦١١    | ١٢    | المطلوبات غير المتداولة                                       |
|                                       |                                       |                |       | قرض طويل الأجل  |
| ٦,١٧٩,٣٩٨                             | ١,٨٤٩,٦٦٣                             | ١,٧٤٦,٦٩٨      | ١٤    | المطلوبات المتداولة   |
| ٥,٠٣٦,٤١٩                             | ٣,٦١٢,٧٢١                             | ٣,٥٨٨,٤٦٩      | ١٤    | مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة                               |
| ٢٩٧,٩٦٤                               | ٢٨٢,٢٠٤                               | ١,٠٩٥,٨٦٢      | ١٣    | أتعاب إدارة مستحقة الدفع<br>مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى |
| ١١,٥١٣,٧٨١                            | ٥,٧٤٤,٥٨٨                             | ٦,٤٣١,٠٢٩      |       | إجمالي المطلوبات المتداولة                                    |
| ١٩٢,٣٠٨,١٦٦                           | ١٨٦,٥٨١,٠٩٦                           | ١٨٧,٨٥٣,٦٤٠    |       | إجمالي المطلوبات  |
| ٦٥٨,٣١٢,٣٣٦                           | ٦٤٦,٣٢٤,٦٨٢                           | ٦٢٩,٦٥٨,٤٢٤    |       | صافي الموجودات  |
| ٦٦,٠٠٠,٠٠٠                            | ٦٦,٠٠٠,٠٠٠                            | ٦٦,٠٠٠,٠٠٠     |       | الوحدات المصدرة   |
| ٩,٩٧                                  | ٩,٧٩                                  | ٩,٥٤           |       | قيمة الوحدة   |
| ١٠,٨٥                                 | ١٠,٨٦                                 | ١٠,٧٩          | ٧     | القيمة العادلة للوحدة   |

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

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

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

| ٢٠١٨<br>(معاد عرضه)<br>(إيضاح ٢١)<br>ريال سعودي | ٢٠١٩<br>ريال سعودي | إيضاح |   |
|---|--------------------|-------|---|
| ٥٣,٩٨٤,٢٦١                                      | ٥٢,٥٦٥,٥٩٩         | ١٧    | الدخل                                       |
| ١٠١,٧١٥   | ١٠٧,٨٢٩            |       | دخل إيجار من عقارات استثمارية               |
| ٥٤,٠٨٥,٩٧٦                                      | ٥٢,٦٧٣,٤٢٨         |       | دخل تمويل                                   |
| (١٢,٠٥١,٦٢٧)                                    | (١٢,٠٥٥,١٧٦)       | ٦     | المصاريف                                    |
| (٧,٢٠٤,٣٩٣)                                     | (٧,١٤٤,٧٨٥)        | ١٤    | استهلاك                                     |
| (١,٦٢٩,٦٤٠)                                     | (٢,٤٣٦,٣٠٤)        | ١٥    | أنعاب إدارة                                 |
| (٥٩٣,٣٧٣)                                       | (٥٨٦,١٠٣)          | ١٢    | مصاريف عمومية وإدارية                       |
| (٧٣٢,٣٤٣)                                       | (١,٠٤٨,٤٩٣)        | ١٢    | إطفاء تكاليف معاملات<br>إطفاء مصروفات مؤجلة |
| (٢٢,٢١١,٣٧٦)                                    | (٢٣,٢٧٠,٨٦١)       |       |   |
| ٣١,٨٧٤,٦٠٠                                      | ٢٩,٤٠٢,٥٦٧         |       | الربح التشغيلي                              |
| (٨,٢٢٢,٢٥٤)                                     | (١٠,٤٢٨,٨٢٥)       | ١٢    | مصروفات تمويل                               |
| ٢٣,٦٥٢,٣٤٦                                      | ١٨,٩٧٣,٧٤٢         |       | صافي دخل السنة                              |
| -   | -                  |       | الدخل الشامل الأخر                          |
| ٢٣,٦٥٢,٣٤٦                                      | ١٨,٩٧٣,٧٤٢         |       | إجمالي الدخل الشامل للسنة                   |

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

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

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

| ٢٠١٨                    | ٢٠١٩         | إيضاح |  |
|-------------------------|--------------|-------|--|
| معاد عرضه<br>ريال سعودي | ريال سعودي   |       |  |
| ٢٣,٦٥٢,٣٤٦              | ١٨,٩٧٣,٧٤٢   |       | الأنشطة التشغيلية                                  |
|                         |              |       | صافي دخل السنة                                     |
|                         |              |       | التعديلات على البنود غير النقدية والبنود الأخرى:   |
| ١٢,٠٥١,٦٢٧              | ١٢,٠٥٥,١٧٦   | ٦     | استهلاك  |
| ٨,٢٢٢,٢٥٤               | ١٠,٤٢٨,٨٢٥   | ١٢    | مصروفات تمويل                                      |
| ٧٣٢,٣٤٣                 | ١,٠٤٨,٤٩٣    | ١٢    | إطفاء مصروفات مؤجلة                                |
| ٥٩٣,٣٧٣                 | ٥٨٦,١٠٣      | ١٢    | إطفاء تكاليف معاملات                               |
| (١٠١,٧١٥)               | (١٠٧,٨٢٩)    |       | دخل تمويل  |
| ٤٥,١٥٠,٢٢٨              | ٤٢,٩٨٤,٥١٠   |       |  |
|                         |              |       | التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:        |
| (١,٢٢١,١٠١)             | (٢٠,١٤٧,٣١٣) |       | ذمم إيجار مدينة                                    |
| (١٠,٣٣٦,٠٤٢)            | ١٩,٢٢٥,٤٤٥   |       | إيراد إيجار مستحق                                  |
| (٣٠٠,٥٨٩)               | ٢٨٢,٩٠٠      |       | مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى                  |
| (٥,٩١٠,٧٠٩)             | ٦٤,١٥٥       |       | مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة                    |
| (١,٤٢٣,٦٩٨)             | (٢٤,٢٥٢)     |       | أتعاب إدارة مستحقة الدفع                           |
| (١٥,٧٦٠)                | ٨١٣,٦٥٨      |       | مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى                  |
| ٢٥,٩٤٢,٣٢٩              | ٤٣,١٩٩,١٠٣   |       |  |
| (٦,٦٤١,٢٨٠)             | (١٠,٥٩٥,٩٤٥) |       | مصروفات تمويل مدفوعة                               |
| ٦٥,٨٦٧                  | ١٤٣,٦٧٧      |       | دخل تمويل مستلم                                    |
| ١٩,٣٦٦,٩١٦              | ٣٢,٧٤٦,٨٣٥   |       | صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية                  |
|                         |              |       | الأنشطة الاستثمارية                                |
| -                       | ٧,٠٠٠,٠٠٠    | ١٠    | متحصلات من ودائع قصيرة الأجل                       |
| (٧,٠٠٠,٠٠٠)             | -            | ١٠    | مدفوعات ودائع قصيرة الأجل                          |
| (٣٥,٠٠٠,٠٠٠)            | -            | ٦     | شراء عقارات استثمارية                              |
| (٤٢,٠٠٠,٠٠٠)            | ٧,٠٠٠,٠٠٠    |       | صافي النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية |
|                         |              |       | الأنشطة التمويلية                                  |
| (٣٥,٦٤٠,٠٠٠)            | (٣٥,٦٤٠,٠٠٠) | ٢٠    | توزيعات أرباح                                      |
| -                       | (٥٠٠,٠٠٠)    | ١٢    | مصروفات مؤجلة                                      |
| (٥٥١,٢٥٠)               | -            | ١٤    | أتعاب هيكله ديون                                   |
| (٣٦,١٩١,٢٥٠)            | (٣٦,١٤٠,٠٠٠) |       | صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية        |
| (٥٨,٨٢٤,٣٣٤)            | ٣,٦٠٦,٨٣٥    |       | صافي الزيادة (النقص) في النقدية وشبه النقدية       |
| ٦٦,٦٤٢,٧٣٥              | ٧,٨١٨,٤٠١    | ١١    | النقدية وشبه النقدية في بداية السنة                |
| ٧,٨١٨,٤٠١               | ١١,٤٢٥,٢٣٦   | ١١    | النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة                |

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



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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

| ٢٠١٨         | ٢٠١٩         | إيضاح  |
|--------------|--------------|--|
| ريال سعودي   | ريال سعودي   |  |
| ٦٥٨,٦٠٣,٨٠٦  | ٦٤٦,٣٢٤,٦٨٢  | صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية السنة، كما ورد سابقاً |
| (٢٩١,٤٧٠)    | -            | ٢١ تعديلات   |
| ٦٥٨,٣١٢,٣٣٦  | ٦٤٦,٣٢٤,٦٨٢  | صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية السنة، بعد التعديل    |
| ٢٣,٦١٢,٦٦١   | ١٨,٩٧٣,٧٤٢   | الدخل الشامل   |
| ٣٩,٦٨٥       | -            | ٢١ صافي دخل السنة، كما ورد سابقاً<br>تعديلات                                 |
| ٢٣,٦٥٢,٣٤٦   | ١٨,٩٧٣,٧٤٢   | صافي دخل السنة، بعد التعديل  |
| -            | -            | الدخل الشامل الآخر للسنة   |
| ٢٣,٦٥٢,٣٤٦   | ١٨,٩٧٣,٧٤٢   | الدخل الشامل للسنة   |
| (٣٥,٦٤٠,٠٠٠) | (٣٥,٦٤٠,٠٠٠) | ٢٠ توزيعات أرباح   |
| ٦٤٦,٣٢٤,٦٨٢  | ٦٢٩,٦٥٨,٤٢٤  | صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية السنة                 |

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

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

تتم إدارة الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٣٧-٣٤-٠٦٠٣٤ ("مدير الصندوق").

تم تأسيس شركة جدوى للخليج العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٩٥٥٣، واعتمادها من قبل هيئة السوق المالية كشركة ذات أغراض خاصة لمصلحة الصندوق. تمتلك الشركة ذات الأغراض الخاصة جميع موجودات الصندوق والتزاماته التعاقدية. لم يتم توحيد الشركة ذات الأغراض الخاصة في هذه القوائم المالية حيث يتم توحيدها مع الشركة الأم النهائية حيث يكون مالكي الوحدات في الصندوق هم المالكين.

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

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

## ٢- اللائحة التنظيمية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية في ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول الصادرة عن هيئة السوق المالية في ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦)، والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

## ٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام  
تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

## ٢-٣ أساس القياس

تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية.

## ٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

#### ٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

##### ١-٤ الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

##### ٢-٤ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

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

##### ٣-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة على أساس مستقبلي والمرتبطة بموجوداته المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسارة لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير مالي. يعكس قياس خسائر الائتمان المتوقعة: مبلغ عادل مرجح الاحتمالية يتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة؛ القيمة الزمنية للموارد؛ و المعلومات المعقولة والمدعومة والمتوفرة دون تكلفة أو جهد في تاريخ التقرير المالي حول الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية في المستقبل.

#### ٥- السياسات المحاسبية الهامة

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

##### ١-٥ العقارات الاستثمارية

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

تستهلك التكلفة ناقصًا القيمة المتبقية المقدرة، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. تدرج الأراضي، من ناحية أخرى، بالتكلفة.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧.

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد والذي يمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة الاستعمالية، قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عندما تنعكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى التقدير المعدل للقيمة القابلة للاسترداد، ولكن يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في قيمة الموجودات أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كدخل مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٣-٥ النقدية وشبه النقدية

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

٤-٥ الأدوات المالية

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

١-٤-٥ الإثبات الأولي وقياس الأدوات المالية

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

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

٢-٤-٥ الموجودات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

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

(أ) نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات المالية؛ و

(ب) خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي

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

لا يوجد لدى الصندوق موجودات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تمة

٣-٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بتقويم خسائر الائتمان المتوقعة على أساس مستقبلي والمرتبطة بأدوات الدين كجزء من موجوداته المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وتستند خسائر الائتمان المتوقعة على خسائر الائتمان المتوقعة لفترة ١٢ شهراً وخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. تمثل خسائر الائتمان المتوقعة لفترة ١٢ شهراً جزءاً من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الناتجة عن أحداث الإخفاق في السداد للأدوات المالية التي يمكن تحقيقها في خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير المالي. ولكن عندما تكون هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، سوف يستند المخصص على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. عند عدم وجود بند مالي هام في الأدوات المالية المثبتة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يمكن للصندوق استخدام منهجية مبسطة وتقييم المخصص على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر باستخدام مصفوفة المخصص المستقبلي.

كما في نهاية السنة، كان لدى الصندوق نقدية وشبه نقدية، ودمم إيجار مدينة، وفوائد مستحقة القبض، وودائع قصيرة الأجل كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة.

تمثل الأرصدة لدى البنوك ودائع تحت الطلب لدى مؤسسات مالية ذات سمعة جيدة وذات تصنيف ائتماني من الدرجة الاستثمارية. إن هذه المؤسسات المالية ذات رأسمال كبير وعالية السيولة بشكل كاف. كما أنها تلتزم بالمتطلبات الصارمة للجهة الرقابية فيما يتعلق بمتطلبات كفاية رأس المال والسيولة. علاوة على ذلك، وبناءً على المراجعة الاقتصادية بشكل عام وتقييم توقعات المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية وتحديداً من قبل المحلل المالي ذي السمعة الجيدة والوكالات الأخرى، تعتقد الإدارة أن المؤسسات المالية سوف تستمر في كفاية رأسمالها الإيجابي لمتطلبات السيولة. وعليه، تعتقد الإدارة أنه لا يلزم تجنب أي مخصص في هذه المرحلة.

فيما يتعلق بالذمم المدينة، فهي تمثل ذمم مدينة قصيرة الأجل وهي متداولة ويتم تسويتها خلال فترة زمنية قصيرة للغاية. لم يتم تجنب أي مخصص لذمم الإيجار المدينة حيث تتوقع الإدارة أن تكون الذمم المدينة قابلة للاسترداد بالكامل.

٤-٤-٥ المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

يتم قياس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يمثل معدل العمولة الفعلي السعر الذي يخصم المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة خلال العمر المتوقع للمطلوبات المالية، أو عند الاقتضاء، خلال فترة أقصر إلى صافي القيمة الدفترية عند الإثبات الأولى.

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

تشتمل المطلوبات المالية للصندوق على المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع.

٥-٤-٥ مقاصة الأدوات المالية

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

٥-٥ المخصصات

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٦-٥ إثبات الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل إيجار من العقارات الاستثمارية.

يتم إثبات دخل الإيجار الناتج عن عقود الإيجار التشغيلي بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. وعندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز على مدى فترة الإيجار، بطريقة القسط الثابت، كتخفيض لدخل الإيجار.

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

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

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

٧-٥ أتعاب الإدارة

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

٨-٥ المصاريف

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

٩-٥ صافي قيمة الموجودات

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

١٠-٥ الزكاة

إن الزكاة من مسئولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجنب لهما أي مخصص في القوائم المالية.

١١-٥ توزيعات الأرباح

لدى الصندوق سياسة توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه، ولا يشمل ذلك الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية والاستثمارات الأخرى.

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

١٢-٥ المعايير السارية المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩  
قام الصندوق باتباع المعايير الجديدة التالية الصادرة والسارية المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩:

١٢-٥-١ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ (عقود الإيجار)

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ نموذج فردي للمحاسبة عن عقود الإيجار في قائمة المركز المالي للمستأجرين. يقوم المستأجر بإثبات حق استخدام موجودات الذي يمثل حقه في استخدام الأصل المعني ومطلوبات عقود الإيجار التي تمثل التزامه بدفع الإيجار. توجد إعفاءات اختيارية لعقود الإيجار قصيرة الأجل واستئجار البنود منخفضة القيمة. تظل عمليات المحاسبة للمؤجر مشابهة لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ الحالي - أي أن المؤجرين يواصلون تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجارات تمويلي أو تشغيلي.

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ محل الإرشادات الحالية لعقود الإيجار، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧: عقود الإيجار، والتفسير رقم ٤ الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي: التأكد فيما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار، والتفسير رقم ١٥ الصادر عن لجنة التفسير الدائمة - عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز، والتفسير رقم ٢٧ الصادر عن لجنة التفسير الدائمة: تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار.

لم يكن لتطبيق هذا المعيار أي أثر على المبالغ الواردة في هذه القوائم المالية.

١٣-٥ المعايير والتفسيرات الصادرة ولم تسري

إن المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق موضحة أدناه. ينوي الصندوق اتباع هذه المعايير، إن كانت تنطبق، عندما تصبح سارية المفعول.

١٣-٥-١ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ (عقود التأمين)

يضع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ مبادئ إثبات عقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ضمن نطاق المعيار. كما أن الهدف من المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ هو التأكد من أن المنشأة تقدم المعلومات ذات الصلة التي تمثل تلك العقود بأمانة. توفر هذه المعلومات أساسًا لمستخدمي القوائم المالية لتقييم تأثير عقود التأمين على المركز المالي للمنشأة والأداء المالي والتدفقات النقدية.

يسري المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، ويسمح بالاتباع المبكر له.

لا يزال الصندوق يقوم بتقييم الأثر المحتمل لاتباع المعيار الجديد على القوائم المالية.

١٣-٥-٢ التعديلات الأخرى

إن التعديلات التالية على المعايير لم يسر مفعولها بعد ولم يكن من المتوقع أن يكون لها أثر هام على القوائم المالية للصندوق:

- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ - تعريف الأعمال
- التعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقرير المالي
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨ - تعريف الأثر الجوهري
- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٧ - إصلاحات مؤشر سعر الفائدة
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة

٦- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

| وصف                  | ٣١ ديسمبر ٢٠١٩     | التكلفة           | الاستهلاك المتراكم | صافي القيمة الدفترية |
|----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
|                      | ريال سعودي         | ريال سعودي        | ريال سعودي         | ريال سعودي           |
| أراضي                | ٤٩٨,٢٩١,٥٠٠        | -                 | ٤٩٨,٢٩١,٥٠٠        | ٤٩٨,٢٩١,٥٠٠          |
| فندق ثروات الأندلسية | ١٥٢,٠٠٠,٠٠٠        | ١٨,٧١١,٤٧٦        | ١٥٢,٠٠٠,٠٠٠        | ١٣٣,٢٨٨,٥٢٤          |
| فندق ثروات التقوى    | ١٥٨,٠٠٠,٠٠٠        | ١٣,٣٤٥,٨٢٨        | ١٥٨,٠٠٠,٠٠٠        | ١٤٤,٦٥٤,١٧٢          |
| إبراهيم الخليل ١     | ٣,٤٠٨,٥٠٠          | ٣٤٤,٥٤٣           | ٣,٤٠٨,٥٠٠          | ٣,٠٦٣,٩٥٧            |
| مبنى الصيدلة         | ١٠٠,٠٠٠            | ٦٧,٢٤٥            | ١٠٠,٠٠٠            | ٣٢,٧٥٥               |
| إبراهيم الخليل ٢     | ٢٠٠,٠٠٠            | ١٦,٨٥٠            | ٢٠٠,٠٠٠            | ١٨٣,١٥٠              |
|                      | <u>٨١٢,٠٠٠,٠٠٠</u> | <u>٣٢,٤٨٥,٩٤٢</u> | <u>٧٧٩,٥١٤,٠٥٨</u> |                      |

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

| وصف                  | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨     | التكلفة           | الاستهلاك المتراكم | صافي القيمة الدفترية |
|----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
|                      | ريال سعودي         | ريال سعودي        | ريال سعودي         | ريال سعودي           |
| أراضي                | ٤٩٨,٢٩١,٥٠٠        | -                 | ٤٩٨,٢٩١,٥٠٠        | ٤٩٨,٢٩١,٥٠٠          |
| فندق ثروات الأندلسية | ١٥٢,٠٠٠,٠٠٠        | ١١,٨٠٥,٨٢٤        | ١٥٢,٠٠٠,٠٠٠        | ١٤٠,١٩٤,١٧٦          |
| فندق ثروات التقوى    | ١٥٨,٠٠٠,٠٠٠        | ٨,٤١٠,٤٤١         | ١٥٨,٠٠٠,٠٠٠        | ١٤٩,٥٨٩,٥٥٩          |
| إبراهيم الخليل ١     | ٣,٤٠٨,٥٠٠          | ١٧٣,٩٠٨           | ٣,٤٠٨,٥٠٠          | ٣,٢٣٤,٥٩٢            |
| مبنى الصيدلة         | ١٠٠,٠٠٠            | ٣٣,٩٤٢            | ١٠٠,٠٠٠            | ٦٦,٠٥٨               |
| إبراهيم الخليل ٢     | ٢٠٠,٠٠٠            | ٦,٦٥١             | ٢٠٠,٠٠٠            | ١٩٣,٣٤٩              |
|                      | <u>٨١٢,٠٠٠,٠٠٠</u> | <u>٢٠,٤٣٠,٧٦٦</u> | <u>٧٩١,٥٦٩,٢٣٤</u> |                      |

كانت الحركة في الحساب خلال السنة على النحو التالي:

| التكلفة               | ٢٠١٩               | ٢٠١٨               |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
|                       | ريال سعودي         | ريال سعودي         |
| الرصيد في بداية السنة | ٨١٢,٠٠٠,٠٠٠        | ٧٧٧,٠٠٠,٠٠٠        |
| إضافات خلال السنة     | -                  | ٣٥,٠٠٠,٠٠٠         |
| الرصيد في نهاية السنة | <u>٨١٢,٠٠٠,٠٠٠</u> | <u>٨١٢,٠٠٠,٠٠٠</u> |
| الاستهلاك المتراكم    |                    |                    |
| الرصيد في بداية السنة | ٢٠,٤٣٠,٧٦٦         | ٨,٣٧٩,١٣٩          |
| للسنة                 | ١٢,٠٥٥,١٧٦         | ١٢,٠٥١,٦٢٧         |
| الرصيد في نهاية السنة | <u>٣٢,٤٨٥,٩٤٢</u>  | <u>٢٠,٤٣٠,٧٦٦</u>  |
| صافي القيمة الدفترية  | <u>٧٧٩,٥١٤,٠٥٨</u> | <u>٧٩١,٥٦٩,٢٣٤</u> |



٦- العقارات الاستثمارية - تمة

- ١-٦ تتراوح الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية حسب تقديرات مقيم مستقل من ٢٢ إلى ٣٢ سنة.
- ٢-٦ تشتمل الأراضي المملوكة على أراضٍ مكتسبة تم تشييد المباني عليها. يتم الاحتفاظ بالأراضي المملوكة مع العقارات في عهدة البلاد المالية. استحوذ الصندوق على عقارات في مكة في مواقع مختلفة بمساحة إجمالية تبلغ ٣,٢٢٧,٢ متر مربع من الأراضي. تم دفع جزء من المقابل المدفوع للفندقين نقدًا وتمت تسويته جزئيًا من خلال إصدار ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة من الصندوق. تم دفع العوض الخاص بالعقارات الأخرى نقدًا بالكامل.
- ٣-٦ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:
- ١-٣-٦ فندق ثروات الأندلسية  
هذا العقار عبارة عن فندق مكتمل بناؤه، ويقع في منطقة المسفلة على بعد حوالي نصف كيلو متر من المسجد الحرام، ويستفيد من الإطلالة المباشرة على طريق إبراهيم الخليل.
- ٢-٣-٦ فندق ثروات التقوى  
هذا العقار عبارة عن فندق إقامة للحج مشيد بالكامل ويقع في حي الششة مع إطلالة مباشرة على تقاطع طريق الحج وطريق الملك فهد.
- ٣-٣-٦ إبراهيم الخليل ١  
هذا العقار عبارة عن برج ضيافة مشيد بالكامل يقع في حي المسفلة، مع إطلالة مباشرة على شارع إبراهيم الخليل، وعلى بعد ٣٥٠ متر من المسجد الحرام.
- ٤-٣-٦ مبنى الصيدلة  
تم شراء العقار كعقار تجاري. ويقع العقار في حي المسفلة، مع إطلالة مباشرة على طريق المسيل، وعلى بعد ٥٠٠ متر من المسجد الحرام. العقار مؤجر بالكامل حالياً.
- ٥-٣-٦ إبراهيم الخليل ٢  
هذا العقار عبارة عن مبنى تجاري يقع في حي المسفلة، مع إطلالة مباشرة على شارع إبراهيم الخليل، وعلى بعد ٣٥٠ متر من المسجد الحرام.
- ٤-٦ تم رهن هذه العقارات الاستثمارية لدى البنك السعودي الفرنسي من أجل ضمان الحصول على تسهيلات حصلت عليها الشركة ذات الغرض الخاص من أجل أغراض الصندوق.
- ٧- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقويم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

طبقاً للمادة ٢١ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على عمليتي تقييم يتم إعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، ووفقاً للمتطلبات في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج الاستثمارات في العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجدت، في القوائم المالية، بغرض عرض المعلومات فقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه ولم يتم حسائها في دفاتر الصندوق.

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

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين وهم شركة فاليو سترات وشركة وايت كيبوس. في نهاية السنة / الفترة ، كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٩       | المقيم الأول<br>ريال سعودي | المقيم الثاني<br>ريال سعودي | المتوسط<br>ريال سعودي |
|----------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| فندق ثروات الأندلسية | ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠                | ٤٠٨,٣٣٠,٠٠٠                 | ٤٠٤,١٦٥,٠٠٠           |
| فندق ثروات التقوى    | ٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠                | ٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠                 | ٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠           |
| إبراهيم الخليل ١     | ١٣٣,٠٠٠,٠٠٠                | ١٢٥,٠٠٠,٠٠٠                 | ١٢٩,٠٠٠,٠٠٠           |
| مبنى الصيدلة         | ٢٥,٠٠٠,٠٠٠                 | ٢٥,٠٠٠,٠٠٠                  | ٢٥,٠٠٠,٠٠٠            |
| إبراهيم الخليل ٢     | ٣٧,٠٠٠,٠٠٠                 | ٣٦,٦٧٠,٠٠٠                  | ٣٦,٨٣٥,٠٠٠            |
|                      | <u>٨٦٥,٠٠٠,٠٠٠</u>         | <u>٨٥٩,٠٠٠,٠٠٠</u>          | <u>٨٦٢,٠٠٠,٠٠٠</u>    |

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٨       | المقيم الأول<br>ريال سعودي | المقيم الثاني<br>ريال سعودي | المتوسط<br>ريال سعودي |
|----------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| فندق ثروات الأندلسية | ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠                | ٤٠٨,٣٠٠,٠٠٠                 | ٤٠٤,١٥٠,٠٠٠           |
| فندق ثروات التقوى    | ٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠                | ٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠                 | ٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠           |
| إبراهيم الخليل ١     | ١٣٣,٠٠٠,٠٠٠                | ١٢٥,٠٠٠,٠٠٠                 | ١٢٩,٠٠٠,٠٠٠           |
| مبنى الصيدلة         | ٢٥,٠٠٠,٠٠٠                 | ٢٥,٠٠٠,٠٠٠                  | ٢٥,٠٠٠,٠٠٠            |
| إبراهيم الخليل ٢     | ٣٧,٠٠٠,٠٠٠                 | ٣٦,٦٠٠,٠٠٠                  | ٣٦,٨٠٠,٠٠٠            |
|                      | <u>٨٦٥,٠٠٠,٠٠٠</u>         | <u>٨٥٨,٩٠٠,٠٠٠</u>          | <u>٨٦١,٩٥٠,٠٠٠</u>    |

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

تم تقييم العقارات الاستثمارية مع الأخذ بعين الاعتبار عدد من العوامل، من بينها المنطقة ونوع العقار. فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل التكلفة:

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

| ٢٠١٨              | ٢٠١٩              |  |
|-------------------|-------------------|--|
| ريال سعودي        | ريال سعودي        |  |
| ٨٦١,٩٥٠,٠٠٠       | ٨٦٢,٠٠٠,٠٠٠       | القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات                              |
| ٧٩١,٥٦٩,٢٣٤       | ٧٧٩,٥١٤,٠٥٨       | ناقصاً: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٦)           |
| <u>٧٠,٣٨٠,٧٦٦</u> | <u>٨٢,٤٨٥,٩٤٢</u> | أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم القيمة العادلة              |
| ٦٦,٠٠٠,٠٠٠        | ٦٦,٠٠٠,٠٠٠        | الوحدات المصدرة  |
| <u>١,٠٧</u>       | <u>١,٢٥</u>       | حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة |

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

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

| ٢٠١٨               | ٢٠١٩               |  |
|--------------------|--------------------|--|
| ريال سعودي         | ريال سعودي         |  |
| ٦٤٦,٥٧٦,٤٦٧        | ٦٢٩,٦٥٨,٤٢٤        | صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية |
| ٧٠,٣٨٠,٧٦٦         | ٨٢,٤٨٥,٩٤٢         | أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم العقارات (إيضاح ٧-١)        |
| <u>٧١٦,٩٥٧,٢٣٣</u> | <u>٧١٢,١٤٤,٣٦٦</u> | صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة                           |

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

| ٢٠١٨         | ٢٠١٩         |  |
|--------------|--------------|--|
| ريال سعودي   | ريال سعودي   |  |
| ٩,٧٩         | ٩,٥٤         | صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية  |
| ١,٠٧         | ١,٢٥         | الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على حساب الأرباح غير المحققة بناءً على تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ٧-١) |
| <u>١٠,٨٦</u> | <u>١٠,٧٩</u> | صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة   |

٨- ذمم الإيجار المدينة

يمثل هذا الحساب الإيجار المستحق من عقود الإيجار التشغيلي (انظر إيضاح ١٩).

فيما يلي تحليل أعمار الذمم المدينة:

| ٢٠١٨             | ٢٠١٩              |                      |
|------------------|-------------------|----------------------|
| ريال سعودي       | ريال سعودي        |                      |
| -                | ٢١,٥٢٥,٠٠٠        | أقل من ٣٠ يومًا      |
| -                | -                 | بين ٣١ إلى ٦٠ يومًا  |
| ١,٤٠٨,٩٥٤        | -                 | بين ٦١ إلى ٩٠ يومًا  |
| -                | -                 | بين ٩١ إلى ١٢٠ يومًا |
| -                | ٣١,٢٦٧            | أكثر من ١٢٠ يومًا    |
| <u>١,٤٠٨,٩٥٤</u> | <u>٢١,٥٥٦,٢٦٧</u> |                      |

الإيجارات المستحقة مضمون بموجب سندات أمر.

انخفاض القيمة والمخاطر الائتمانية

تم ذكر المعلومات المتعلقة بانخفاض قيمة الإيجار المستحق والمخاطر الائتمانية التي تواجه الصندوق في الإيضاح رقم ١٨.

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

| ٢٠١٨           | ٢٠١٩          |                               |
|----------------|---------------|-------------------------------|
| ريال سعودي     | ريال سعودي    |                               |
| ١٠٨,٠٩٠        | ٥٣,٥١٦        | تأمين مدفوع مقدماً            |
| ٢٢٨,٣٢٦        | -             | ضريبة القيمة المضافة (مدخلات) |
| ٣٥,٨٤٨         | -             | عمولة مستحقة القبض            |
| <u>٣٧٢,٢٦٤</u> | <u>٥٣,٥١٦</u> |                               |

١٠- الودائع قصيرة الأجل

تمثل الودائع قصيرة الأجل المبلغ المستثمر من قبل الصندوق في مرابحة مع البنك السعودي الفرنسي ولها فترة استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر ولكن أقل من سنة واحدة.

كما في ٣١ ديسمبر 2019، بلغت قيمة الودائع قصيرة الأجل للصندوق صفر ريال سعودي (٢٠١٨: ٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وتحقق إيرادات مالية بمعدل ٢,٨٥٪.

١١- النقدية وشبه النقدية

| ٢٠١٨             | ٢٠١٩              |                |
|------------------|-------------------|----------------|
| ريال سعودي       | ريال سعودي        |                |
| ٢,٨١٨,٤٠١        | ١١,٤٢٥,٢٣٦        | نقد لدى البنوك |
| ٥,٠٠٠,٠٠٠        | -                 | ودائع مرابحة   |
| <u>٧,٨١٨,٤٠١</u> | <u>١١,٤٢٥,٢٣٦</u> |                |

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم الاحتفاظ بأربعة حسابات بنكية من أصل خمسة حسابات (٢٠١٨: اثنان من الحسابات البنكية من أصل أربعة) مع البنك السعودي الفرنسي وبنك الرياض باسم الشركات ذات الأغراض الخاصة برصيد إجمالي قدره ١٠,٧٥٦,٨٨٧ ريال سعودي (٢٠١٨: ١٦٢,٧٠٣ ريال سعودي).

يحتفظ البنك السعودي الفرنسي بودائع المرابحة التي تحقق إيرادات مالية بمعدل ٢,٦٣٪.

١٢- القرض طويل الأجل

| ٢٠١٨                    | ٢٠١٩               |                      |
|-------------------------|--------------------|----------------------|
| معاد عرضه<br>ريال سعودي | ريال سعودي         |                      |
| ١٨٣,٠٠٠,٠٠٠             | ١٨٣,٠٠٠,٠٠٠        | قرض طويل الأجل       |
|                         |                    | ناقصاً:              |
| ٢,٧٧١,٢٥٠               | ٢,٧٧١,٢٥٠          | تكلفة معاملة         |
| (٦٠٧,٧٥٨)               | (١,١٩٣,٨٦١)        | إطفاء تكاليف معاملات |
| <u>٢,١٦٣,٤٩٢</u>        | <u>١,٥٧٧,٣٨٩</u>   |                      |
| <u>١٨٠,٨٣٦,٥٠٨</u>      | <u>١٨١,٤٢٢,٦١١</u> | القرض طويل الأجل     |

١٢- القرض طويل الأجل - تنمة

- حصل الصندوق على التسهيلات المتوافقة مع الشريعة من خلال الشركة ذات الأغراض الخاصة كما يلي:
١. في ٢٠ يوليو ٢٠١٧، قام البنك السعودي الفرنسي بتقديم تسهيل تمويل إسلامي (التورق) إلى الشركة ذات الأغراض الخاصة بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لأغراض تمويل العقارات الاستثمارية في الصندوق. أبرمت الشركة ذات الأغراض الخاصة ترتيباً مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لتقديم كافة المتحصلات من القرض الذي حصلت عليه بموجب التسهيل إلى الصندوق بنفس شروط وأحكام ذلك التسهيل.
  - يتوفر التسهيل والقرض المقابل لذلك حتى ٢٠ يوليو ٢٠٢٠ ويستحق سداؤه بالكامل في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢.
  - يحمل القرض هامش ربح وفقاً لسعر العمولة بين البنوك السعودية ("سيبور") زائداً ٢٪ سنوياً، ويستحق الدفع على أساس نصف سنوي. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم سحب مبلغ ١٨٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من التسهيل المتاح.
  - تمت رسملة تكاليف المعاملة المتعلقة بالقرض وقدرها ٢,٧٧١,٢٥٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨ في القيمة الدفترية للقرض ويتم إطفائها على مدى فترة القرض.
  - إن التسهيل مضمون بموجب سندات أمر ورهن نسبة تغطية معينة على الحقوق والحصص الحالية والمستقبلية في العقارات الاستثمارية للصندوق (راجع إيضاح ٦).
  - بلغت مصروفات التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغاً وقدره ١٠,٤٢٨,٨٢٥ ريال سعودي (٢٠١٨: ٨,٢٢٢,٢٥٤ ريال سعودي) والتي تظهر في قائمة الدخل الشامل.
  - تمت رسملة الأتعاب المحملة من قبل البنك السعودي الفرنسي مقابل خدمة القرض وقدرها ٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي كـ "مصروفات مؤجلة" في قائمة المركز المالي ويتم إطفائها على مدى فترة القرض. بلغ إطفاء مصروفات التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨ مبلغاً وقدره ٧٣٢,٣٤٣ ريال سعودي والذي يظهر في قائمة الدخل الشامل.
  ٢. في ٨ مايو ٢٠١٨، قام بنك الرياض بتقديم تسهيل تمويل إسلامي إلى الشركة ذات الأغراض الخاصة بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لأغراض تمويل العقارات الاستثمارية في الصندوق. أبرمت الشركة ذات الأغراض الخاصة ترتيباً مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لتقديم كافة المتحصلات من القرض الذي حصلت عليه بموجب التسهيل إلى الصندوق بنفس شروط وأحكام ذلك التسهيل.
  - إن التسهيل والقرض المقابل لذلك متاح لمدة سنتين ويستحق سداؤه بالكامل في ٧ فبراير ٢٠٢١. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لم يقيم الصندوق يسحب أي مبلغ من التسهيل.
  - تمت رسملة الرسوم التي يفرضها بنك الرياض مقابل خدمة القرض والبالغة ٠,٢٥٪ من تسهيل القرض كـ "مصروفات مؤجلة" في قائمة المركز المالي ويتم إطفائها على مدى فترة القرض. بلغ إطفاء مصروفات التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغاً وقدره ٣١٦,١٥٠ ريال سعودي (٢٠١٨: لا شيء) والذي يظهر في قائمة الدخل الشامل.

١٣- المصاريف المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

| ٢٠١٨       | ٢٠١٩       |   |
|------------|------------|---|
| ريال سعودي | ريال سعودي |   |
| -          | ٨٣٩,٣٣٧    | ضريبة القيمة المضافة (مخرجات)           |
| ٩٥,٩٠٦     | ٩١,٢٨١     | أتعاب مهنية                             |
| ٨١,٠٠١     | ٧٨,٣٧٦     | أتعاب حفظ                               |
| ٥١,٣١٣     | ٤٦,٣١٤     | أتعاب تقييم عقارات                      |
| ٥٣,٩٨٤     | ٣٠,٥٥٤     | أتعاب إدارية                            |
| -          | ١٠,٠٠٠     | رسوم إشراف أعضاء مجلس الإدارة المستقلين |
| ٢٨٢,٢٠٤    | ١,٠٩٥,٨٦٢  |   |

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها  
١-١٤ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

| ٢٠١٨       | ٢٠١٩       | طبيعة المعاملة              | طبيعة العلاقة       | الجهة ذات العلاقة         |
|------------|------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------|
| ريال سعودي | ريال سعودي | أتعاب إدارة (إيضاح أ)       | مدير الصندوق        | شركة جدوى للاستثمار       |
| ٧,٢٠٤,٣٩٣  | ٧,١٤٤,٧٨٥  | أتعاب هيكلية ديون (إيضاح أ) |                     |                           |
| ٥٥١,٢٥٠    | -          | أتعاب إدارية (إيضاح أ)      |                     |                           |
| ١٤٣,٤١٢    | ١٠٨,٧٨٦    | مصرفات تمويل                | شركة ذات أغراض خاصة | شركة جدوى الخليل العقارية |
| ٨,٢٢٢,٢٥٤  | ١٠,٤٢٨,٨٢٥ |                             |                     |                           |

أ) أتعاب الإدارة

في مقابل إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ٠,٠١٪ من إجمالي صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق المحسوبة والمستحقة الدفع على أساس نصف سنوي بصورة متأخرة.

أ) أتعاب هيكلية الديون

يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب هيكلية ديون تعادل ٠,١٥٪ من المبلغ المسحوب وفقاً لأي تمويل بالدين حصل عليه الصندوق. يتم احتساب أتعاب هيكلية الديون على المبلغ المستخدم من مبلغ السحب من التسهيل. يتم إثبات هذا المبلغ في القيمة الدفترية للقرض كتكاليف معاملة ويتم إطفائه على مدى الفترة التي يتوفر فيها القرض.

أ) الأتعاب الإدارية

يقوم المسؤول، وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، بتحميل أتعاب إدارية تبلغ قيمتها ٠,٠٢٪ من صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق، ويستحق دفعها على أساس نصف سنوي بصورة متأخرة.

لمعرفة توزيعات الأرباح على مالكي الوحدات، يرجى الرجوع إلى إيضاح ٢٠.

٢-١٤ أرصدة الجهات ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة في نهاية السنة:

المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة

| ٢٠١٨             | ٢٠١٩             |  |
|------------------|------------------|--|
| ريال سعودي       | ريال سعودي       | شركة جدوى الخليل العقارية                |
| ١,٧٤٧,١٩٣        | ١,٥٨٠,٠٧٤        | مالكو الوحدات - توزيعات أرباح غير مدفوعة |
| ١٠٠,٤٧٠          | ١٦٤,٦٢٤          | شركة جدوى للاستثمار                      |
| ٢,٠٠٠            | ٢,٠٠٠            |  |
| <u>١,٨٤٩,٦٦٣</u> | <u>١,٧٤٦,٦٩٨</u> |  |

أتعاب إدارة مستحقة الدفع

| ٢٠١٨       | ٢٠١٩       |                     |
|------------|------------|---------------------|
| ريال سعودي | ريال سعودي | شركة جدوى للاستثمار |
| ٣,٦١٢,٧٢١  | ٣,٥٨٨,٤٦٩  |                     |

١٥- المصاريف العمومية والإدارية

| ٢٠١٨       | ٢٠١٩       |  |
|------------|------------|--|
| ريال سعودي | ريال سعودي |  |
| -          | ٨٣٥,٩٨٣    | أتعاب إنهاء                                  |
| ٤٠٠,٠٩٣    | ٤٠٠,٠٠٠    | أتعاب التسجيل                                |
| ٣٦٥,٦٦٧    | ٣٩٩,٣٦٩    | أتعاب مهنية                                  |
| ١٦٢,٠٠١    | ١٥٩,٨٥٧    | أتعاب حفظ                                    |
| ٢١٠,٦٥٧    | ١٥٦,٢٤٥    | أتعاب الإدراج في تداول في سوق تداول          |
| ١٢٤,٨٦٥    | ١٢٦,٦٣٠    | تأمين  |
| ١٤٣,٤١٢    | ١٠٨,٧٨٦    | أتعاب إشراف                                  |
| ١٠٦,٧٦١    | ١٠٦,٨١٠    | أتعاب تقييم عقارات                           |
| ٢٠,٠٠٠     | ٢٠,٠٠٠     | أتعاب إشراف أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (أ) |
| ٩٦,١٨٤     | ١٢٢,٦٢٤    | أخرى   |
| ١,٦٢٩,٦٤٠  | ٢,٤٣٦,٣٠٤  |  |

(أ) تتعلق هذه الأتعاب بالمبالغ المدفوعة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين.

١٦- قياس القيمة العادلة

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

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
  - في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.
- يتم تصنيف كافة الأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل على النحو التالي:
- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة
  - المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
  - المستوى الثالث: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

١٦-١ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية وذمم الإيجار والموجودات الأخرى. بينما تتكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع والقرض طويل الأجل.

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

١٦- قياس القيمة العادلة - تمة

٢-١٦ الموجودات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصّل عنها:

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٩       | المستوى ١<br>ريال سعودي | المستوى ٢<br>ريال سعودي | المستوى ٣<br>ريال سعودي | الإجمالي<br>ريال سعودي |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| فندق ثروات الأندلسية | -                       | ٤٠٤,١٦٥,٠٠٠             | -                       | ٤٠٤,١٦٥,٠٠٠            |
| فندق ثروات التقوى    | -                       | ٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠             | -                       | ٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠            |
| إبراهيم الخليل ١     | -                       | ١٢٩,٠٠٠,٠٠٠             | -                       | ١٢٩,٠٠٠,٠٠٠            |
| مبنى الصيدلة         | -                       | ٢٥,٠٠٠,٠٠٠              | -                       | ٢٥,٠٠٠,٠٠٠             |
| إبراهيم الخليل ٢     | -                       | ٣٦,٨٣٥,٠٠٠              | -                       | ٣٦,٨٣٥,٠٠٠             |
|                      | -                       | ٨٦٢,٠٠٠,٠٠٠             | -                       | ٨٦٢,٠٠٠,٠٠٠            |

  

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٨       | المستوى ١<br>ريال سعودي | المستوى ٢<br>ريال سعودي | المستوى ٣<br>ريال سعودي | الإجمالي<br>ريال سعودي |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| فندق ثروات الأندلسية | -                       | ٤٠٤,١٥٠,٠٠٠             | -                       | ٤٠٤,١٥٠,٠٠٠            |
| فندق ثروات التقوى    | -                       | ٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠             | -                       | ٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠            |
| إبراهيم الخليل ١     | -                       | ١٢٩,٠٠٠,٠٠٠             | -                       | ١٢٩,٠٠٠,٠٠٠            |
| مبنى الصيدلة         | -                       | ٢٥,٠٠٠,٠٠٠              | -                       | ٢٥,٠٠٠,٠٠٠             |
| إبراهيم الخليل ٢     | -                       | ٣٦,٨٠٠,٠٠٠              | -                       | ٣٦,٨٠٠,٠٠٠             |
|                      | -                       | ٨٦١,٩٥٠,٠٠٠             | -                       | ٨٦١,٩٥٠,٠٠٠            |

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

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

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل فالبيوسترات ووايت كيبوز كما تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٧. وهما مقيمين مستقلين معتمدين بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لمعايير التقييم الخاصة بالمعهد الملكي للمقيمين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة حديثاً عن مجلس معايير التقييم الدولي، والتي تطبقها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). وتشمل هذه النماذج منهجية رسملة الدخل وتكلفة الاستبدال المستهلكة.



١٧- عقود الإيجار التشغيلي

فيما يلي ارتباطات الحد الأدنى للإيجارات المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلي:

| ٢٠١٨               | ٢٠١٩               |                                 |
|--------------------|--------------------|---------------------------------|
| ريال سعودي         | ريال سعودي         |                                 |
| ٥٣,٩٤٤,٦٦٨         | ٤٣,٩٠٦,٧٨٠         | أقل من سنة واحدة                |
| ١٨٣,٣٨٢,٦٩٢        | ١٤٥,٤٤٩,١٥٣        | بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات |
| ٤٢١,٢٥٥,٤٠٨        | ٤٠٥,٩٠٣,٩٥٥        | بعد خمس سنوات                   |
| <u>٦٥٨,٥٨٢,٧٦٨</u> | <u>٥٩٥,٢٥٩,٨٨٨</u> |                                 |

أبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجرين بشأن مساحات في عقاراته الاستثمارية. عادة ما تكون فترة الإيجار الأولية ما بين ثلاث سنوات و١٦ سنة. تنص شروط عقود الإيجار بشكل عام على أن يدفع المستأجر الإيجار الأساسي، مع وجود أحكام بشأن الزيادة التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار. تقع مسؤولية إصلاح العقار وصيانته وتأمينه على مدى فترة الإيجار على عاتق المستأجر. بلغت إيرادات الصندوق المعترف بها من الإيجار خلال السنة ٥٢,٥٦٥,٥٩٩ ريال سعودي (٢٠١٨:٥٣,٩٨٤,٢٦١).

١٨- إدارة المخاطر المالية

تعرض أنشطة الصندوق لعدد من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العملات) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر العقارات.

يتحمل مدير الصندوق مسؤولية تحديد ومراقبة المخاطر. يشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول في النهاية عن الإدارة العامة للصندوق.

لدى الصندوق وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به التي تحدد استراتيجيات أعماله العامة، وتحمله للمخاطر وفلسفة إدارة المخاطر العامة، وهو ملزم باتخاذ إجراءات لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار.

١٨-١ مخاطر السوق

يخضع الصندوق للظروف العامة للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، والذي يتأثر في حد ذاته بعدة عوامل مثل، على سبيل المثال لا الحصر، النمو العام للاقتصاد الكلي في المملكة، وأسعار العمولة، والطلب والعرض، والتمويل، ومشاعر المستثمرين، والسيولة، والمتطلبات النظامية والتنظيمية. تراقب إدارة الصندوق بشكل منتظم التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليست جوهرية بالنسبة للصندوق.

مخاطر أسعار الفائدة

وتمثل مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار العمولة في السوق. تنشأ مخاطر أسعار العملات الخاصة بالصندوق من الودائع قصيرة الأجل والقروض طويل الأجل. هذه يتم قياسها استناداً إلى سيور والذي يعرض الصندوق لمخاطر أسعار العملات.

يقوم الصندوق بتحليل تعرضه لمعدل العمولة بشكل منتظم من خلال مراقبة اتجاهات أسعار العمولة، ويرى أن أثر هذه التغيرات ليست جوهرية بالنسبة للصندوق.

إن الزيادة / النقص في سعر العمولة بنسبة ١٪، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، من شأنه أن يؤدي إلى زيادة / انخفاض إجمالي الدخل الشامل للصندوق بمبلغ ٢,٠٦١,١٣٩ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ١,٨١٠,٧٥٠ ريال سعودي).

١٨- إدارة المخاطر المالية - تنمة

٢-١٨ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر التسبب بخسارة مالية للصندوق إذا فشل عميل أو طرف آخر لأداة مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. يتم إيداع الأرصدة لدى البنوك التي لديها تصنيفات ائتمانية جيدة. يسعى الصندوق للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأطراف المقابلة وذلك بوضع حدود ائتمان للأطراف المقابلة الفردية ومراقبة الذمم المدينة القائمة.

إن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان المطبقة على الصندوق يقارب القيمة الدفترية للموجودات المالية كما هو موضح في هذه القوائم المالية. يطبق الصندوق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المبسط لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تستخدم لتكوين مخصص الخسارة المتوقعة لمستحقات الإيجار.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨، ترى الإدارة أن احتمال التخلف عن السداد يقترب من الصفر لأن الأطراف المقابلة لديها قدرة عالية على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية على المدى القريب. ونتيجة لذلك، لم يتم الاعتراف بأي مخصص خسارة. حيث أن أي انخفاض في القيمة سيكون غير ذي أهمية على الإطلاق للصندوق.

٣-١٨ مخاطر السيولة

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

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

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ | تحت الطلب<br>ريال سعودي | أقل من ٣ شهور<br>ريال سعودي | من ٣ إلى ١٢       |                                | الإجمالي<br>ريال سعودي |
|----------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------------|
|                |                         |                             | شهر<br>ريال سعودي | أكثر من ١٢ شهراً<br>ريال سعودي |                        |
| ١٦٦,٦٢٤        | -                       | ١,٥٨٠,٠٧٤                   | -                 | -                              | ١,٧٤٦,٦٩٨              |
| -              | ٣,٥٨٨,٤٦٩               | -                           | -                 | -                              | ٣,٥٨٨,٤٦٩              |
| -              | ١,٠٩٥,٨٦٢               | -                           | -                 | -                              | ١,٠٩٥,٨٦٢              |
| -              | -                       | -                           | -                 | ١٨٣,٠٠٠,٠٠٠                    | ١٨٣,٠٠٠,٠٠٠            |
| ١٦٦,٦٢٤        | ٤,٦٨٤,٣٣١               | ١,٥٨٠,٠٧٤                   | ١٨٣,٠٠٠,٠٠٠       | -                              | ١٨٩,٤٣١,٠٢٩            |

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ | تحت الطلب<br>ريال سعودي | أقل من ٣ شهور<br>ريال سعودي | من ٣ إلى ١٢ شهر   |                                | الإجمالي<br>ريال سعودي |
|----------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------------|
|                |                         |                             | شهر<br>ريال سعودي | أكثر من ١٢ شهراً<br>ريال سعودي |                        |
| ١٠٢,٤٧٠        | -                       | ١,٧٤٧,١٩٣                   | -                 | -                              | ١,٨٤٩,٦٦٣              |
| -              | ٣,٦١٢,٧٢١               | -                           | -                 | -                              | ٣,٦١٢,٧٢١              |
| -              | ٢٨٢,٢٠٤                 | -                           | -                 | -                              | ٢٨٢,٢٠٤                |
| -              | -                       | -                           | -                 | ١٨٣,٠٠٠,٠٠٠                    | ١٨٣,٠٠٠,٠٠٠            |
| ١٠٢,٤٧٠        | ٣,٨٩٤,٩٢٥               | ١,٧٤٧,١٩٣                   | ١٨٣,٠٠٠,٠٠٠       | -                              | ١٨٨,٧٤٤,٥٨٨            |

١٨- إدارة المخاطر المالية - تمة

٤-١٨ مخاطر العقارات

وتتمثل بالمخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للصندوق. حددت إدارة الصندوق أن المخاطر تتمثل في أن المستأجر قد يصبح عاجزاً عن الدفع مما يتسبب في خسارة كبيرة في إيرادات والإيجار وانخفاض في قيمة الممتلكات المرتبطة به. ولتقليل هذه المخاطر، يقوم الصندوق بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين ويقرر المستوى المناسب للضمان المطلوب عن طريق سندات أمر.

تقع جميع العقارات الاستثمارية للصندوق على مقربة من المسجد الحرام بمكة المكرمة. يؤدي ذلك إلى تغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية ليؤثر ذلك بشكل كامل على جميع الاستثمارات العقارية في نفس الوقت. يقوم الصندوق بمراجعة التغيرات في السوق ومحاولة تنويع الاستثمارات في مناطق مختلفة في حدود المنطقة المستثمر فيها. حيث يعد موقع مميزاً للاستثمار ويشهد مستوى عالي من الإقبال على خدمات الضيافة.

١٩- القطاعات التشغيلية

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

٢٠- توزيعات أرباح

في ١٨ فبراير ٢٠١٩، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يوليو ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ١٨,٤٨٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من قيمة صافي الأرباح السنوية للصندوق.

في ١٠ يوليو ٢٠١٩، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يناير ٢٠١٩ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بمبلغ ١٧,١٦٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

٢١- إعادة العرض

أعاد الصندوق عرض أرصدة المقارنة فيما يتعلق بأتعاب خدمة القرض الخاصة بتسهيل القرض الذي تم الحصول عليه من البنك السعودي الفرنسي. وحسب اتفاقية تسهيل القرض المبرمة بين الشركة ذات الأغراض الخاصة والبنك السعودي الفرنسي، يجب دفع أتعاب خدمة القرض وقدرها ٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي مسبقاً عند توقيع الاتفاقية. ومع ذلك، تمت معالجة هذا المبلغ كجزء من تكاليف معاملة القرض عندما تم الحصول على القرض وتم إطفائه على مدى فترة القرض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ولكن بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي، فإن الأتعاب التي لا تعد جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي للأداة المالية مثل أتعاب خدمة القروض المدفوعة للبنك السعودي الفرنسي يجب إطفائها على مدى فترة التسهيل:

| كما ورد سابقاً<br>ريال سعودي | إعادة العرض<br>ريال سعودي | كما أعيد عرضها<br>ريال سعودي |
|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
|------------------------------|---------------------------|------------------------------|

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

| كما ورد سابقاً<br>ريال سعودي | إعادة العرض<br>ريال سعودي | كما أعيد عرضها<br>ريال سعودي |                     |
|------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------|
| -                            | ٢,٦٨٦,٥٩٧                 | ٢,٦٨٦,٥٩٧                    | مصرفات مؤجلة        |
| ٨٣٠,٢١٩,١٨١                  | ٢,٦٨٦,٥٩٧                 | ٨٣٢,٩٠٥,٧٧٨                  | إجمالي الموجودات    |
| ١٧٧,٨٩٨,١٢٦                  | ٢,٩٣٨,٣٨٢                 | ١٨٠,٨٣٦,٥٠٨                  | قرض طويل الأجل      |
| ١٨٣,٦٤٢,٧١٤                  | ٢,٩٣٨,٣٨٢                 | ١٨٦,٥٨١,٠٩٦                  | إجمالي المطلوبات    |
| ٦٤٦,٥٧٦,٤٦٧                  | (٢٥١,٧٨٥)                 | ٦٤٦,٣٢٤,٦٨٢                  | صافي الموجودات      |
| -                            | ٣,٤١٨,٩٤٠                 | ٣,٤١٨,٩٤٠                    | كما في ١ يناير ٢٠١٨ |
| ٨٤٧,٢٠١,٥٦٢                  | ٣,٤١٨,٩٤٠                 | ٨٥٠,٦٢٠,٥٠٢                  | مصرفات مؤجلة        |
|                              |                           |                              | إجمالي الموجودات    |

٢١- إعادة العرض - تنمة

| كما ورد سابقا<br>ريال سعودي | إعادة العرض<br>ريال سعودي | كما أعيد عرضها<br>ريال سعودي |                  |
|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------|
| ١٧٧,٠٨٣,٩٧٥                 | ٣,٧١٠,٤١٠                 | ١٨٠,٧٩٤,٣٨٥                  | قرض طويل الأجل   |
| ١٨٨,٥٩٧,٧٥٦                 | ٣,٧١٠,٤١٠                 | ١٩٢,٣٠٨,١٦٦                  | إجمالي المطلوبات |
| ٦٥٨,٦٠٣,٨٠٦                 | (٢٩١,٤٧٠)                 | ٦٥٨,٣١٢,٣٣٦                  | صافي الموجودات   |

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

|                      | ٢٠١٨        | ٢٠١٧      |            |
|----------------------|-------------|-----------|------------|
| إطفاء تكاليف معاملات | (١,٣٦٥,٤٠١) | ٧٧٢,٠٢٨   | (٥٩٣,٣٧٣)  |
| إطفاء مصروفات مؤجلة  | -           | (٧٣٢,٣٤٣) | (٧٣٢,٣٤٣)  |
| إجمالي الدخل الشامل  | ٢٣,٦١٢,٦٦١  | ٣٩,٦٨٥    | ٢٣,٦٥٢,٣٤٦ |

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

|                      | ٢٠١٨       | ٢٠١٧      |            |
|----------------------|------------|-----------|------------|
| صافي دخل السنة       | ٢٣,٦١٢,٦٦١ | ٣٩,٦٨٥    | ٢٣,٦٥٢,٣٤٦ |
| إطفاء تكاليف معاملات | ١,٣٦٥,٤٠١  | (٧٧٢,٠٢٨) | ٥٩٣,٣٧٣    |
| إطفاء مصروفات مؤجلة  | -          | ٧٣٢,٣٤٣   | ٧٣٢,٣٤٣    |

قائمة التغيرات في صافي الموجودات

كما في ١ يناير ٢٠١٨

|   | ٢٠١٨        | ٢٠١٧      |             |
|---|-------------|-----------|-------------|
| صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات | ٦٥٨,٦٠٣,٨٠٦ | (٢٩١,٤٧٠) | ٦٥٨,٣١٢,٣٣٦ |

٢٢- الأحداث اللاحقة

في ٤ فبراير ٢٠٢٠، وافق مجلس الصندوق على خطة إعادة تطوير لدمج إبراهيم الخليل الأول وإبراهيم الخليل الثاني وإعادة تطويرهما في برج فندق. وعليه تم إنهاء عقود الإيجار.

في بداية عام ٢٠٢٠م تم تأكيد وجود فايروس كورونا COVID 19 الذي انتشر في جميع أنحاء العالم مما تسبب في اضطراب الأنشطة التجارية والاقتصادية. تعتبر الإدارة أن هذا الحدث من الأحداث التي لا تتطلب تعديلات بعد فترة التقرير المالي نظراً لأن الوضع متغير وسريع التطور ولا يمكن تقدير الأثر المحتمل على نتائج الصندوق.

وبناءً عليه، في ٩ مارس ٢٠٢٠، تلقى الصندوق إشعاراً بتعليق عقد إيجار فندق ثروات الأندلسية بسبب التعليق المؤقت للعمرة بسبب انتشار فيروس كورونا.

بالنسبة لفترات التقرير اللاحقة، فسيؤثر ذلك على القياس والاعتراف بالموجودات والمطلوبات في القوائم المالية للصندوق. ولا تزال الإدارة تعمل على تقييم الأثر للعام ٢٠٢٠م.

في ٩ مارس ٢٠٢٠ تلقى الصندوق إشعاراً آخر من مستأجر فندق ثروات الأندلسية بأنه سيتم إنهاء عقد الإيجار بسبب الظروف المتغيرة في قطاع الضيافة بمكة المكرمة. وبناءً على ذلك، فإن نهاية مدة العقد ستكون في ١٣ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١) وهو ما يعادل فترة اثني عشر شهراً من تاريخ الإشعار

٢٢- الأحداث اللاحقة - تنمة

في ١٠ مارس ٢٠٢٠، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يوليو ٢٠١٩ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ١٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي كانت على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

٢٣- أرقام المقارنة

تم إجراء إعادة التصنيف التالية على أرقام المقارنة للقوائم المالية للسنة السابقة لتتوافق مع العرض الخاص بعام ٢٠١٩:

| القيمة     | معاد تصنيفها إلى | معاد تصنيفها من |
|------------|------------------|-----------------|
| ريال سعودي | دخول إيجار مستحق | ذمم إيجار مدينة |
| ٢٢,٠٥٠,٣٢٨ |                  |                 |

٢٤- أخريوم تقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٢٥- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢ شعبان ١٤٤١هـ (الموافق ٢٦ مارس ٢٠٢٠).