



جدوى ريت الحرمين
Jadwa REIT Al Haramain

٢٠١٩ التقرير السنوي

جدوى للإستثمار
Jadwa Investment



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



صاحب السمو الملكي
الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود
ولي العهد



خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود

المقر الرئيسي لشركة جدوى للاستثمار
سكاي تاورز، طريق الملك فهد
ص ب ٦٠٦٧٧، الرياض ١١٥٥٥
المملكة العربية السعودية
هاتف ١١١١ ٢٧٩ ٠١١ ٩٦٦+
فاكس ٧٩٩٢ ٢٩٣ ٠١١ ٩٦٦+
reit.jadwa.com

المحتوى

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

رسالة من مدير الصندوق إلى مالكي الوحدات

السادة/ مالكو الوحدات في صندوق جدوى ريت الحرمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد،
من دواعي سرورنا أن نقدم لكم التقرير السنوي
لصندوق جدوى ريت الحرمين لعام ٢٠١٩. مع خالص
شكرنا لكم على دعمكم المتواصل لصندوق جدوى
ريت الحرمين الذي استمر في توزيع أرباح نصف سنوية
ثابتة رغم كل التحديات.

لقد اتسم عام ٢٠١٩ بالاستقرار، حيث لم يشهد حجم
محفظة عقارات صندوق جدوى ريت الحرمين أي تغيير،
والذي بلغت قيمته ٨٦٢ مليون ريال سعودي، وبقي
العدد الإجمالي للعقارات التي استحوذ عليها الصندوق
خمس عقارات. وقام الصندوق للمرة السادسة منذ
تأسيسه بتوزيع أرباح نقدية نصف سنوية بقيمة إجمالية
بلغت ١,٣٨ ريال للوحدة (٩١ مليون ريال سعودي).

تعتبر السياحة الدينية عنصراً أساسياً لاستراتيجية
تنويع مصادر الدخل التي تتبناها حكومة خادم
الحرمين الشريفين حفظه الله، والتي تشكل دعماً
وحافزاً إضافياً لاستراتيجية وهدف الصندوق الأساسي
في الاستحواذ على أصول مميزة في مكة المكرمة
والمدينة المنورة.

وننتج عن المبادرات الحكومية المختلفة التي برهنت
على نجاحها في جذب أعداد كبيرة من الحجاج
والمعتمرين في آخر موسمين للحج والعمرة، كما
أن هنالك خططا لزيادة هذه الأعداد في السنوات
القادمة. ومن المتوقع أن يتحسن قطاع الضيافة بفضل
المبادرات الحكومية التي تتضمنها رؤية ٢٠٣٠ والتي
تهدف إلى زيادة عدد الزوار من المعتمرين والحجاج،
وأعمال التوسعة والتجديد التي يشهدها الحرم المكي
الشريف والأعمال الجارية لتطوير البنية التحتية في
المدينة المنورة.

من وجهة نظرنا، فإن أهمية مكة المكرمة والمدينة
المنورة للأمة الإسلامية، والزيادة في أعداد المسلمين
في العالم، تخلق نظرة إيجابية على قطاع الضيافة
في كلا المدينتين. وبالرغم من أننا ندرك أن هنالك
ضغوطاً حقيقية يتعرض لها قطاع الضيافة على
المدى القصير، وأن استثمارات صندوق جدوى ريت
الحرمين ربما تتأثر سلباً على المدى القريب بمستجدات
مثل تفشي فيروس كورونا (كوفيد-١٩)، إلا أننا نعتقد
أن قطاع الضيافة يتمتع بمؤشرات نمو إيجابية في
ظل مواصلة سياسة الإصلاح والتحول الاقتصادي التي
تعتبر المحرك الرئيسي لسوق العقارات في المملكة
العربية السعودية.

بالإضافة إلى ذلك، يحتفظ صندوق جدوى ريت
الحرمين بمركز مالي قوي، حيث تبلغ نسبة الاقتراض
إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق ٢١,٥٪، مما يوفر
للصندوق سيولة وقوة شرائية كبيرة تمكنه من
الاستثمار في أصول عقارية إضافية في المستقبل.

أخيراً، نؤكد على أن التوسع في المحفظة الاستثمارية
لصندوق جدوى ريت الحرمين يأتي على رأس أولوياتنا
في العام القادم، ولذلك فإننا نحرص على تنويع
القطاعات التي يستثمر الصندوق فيها، الأمر الذي
يترتب عليه بعض التحديات، إلا أن النظرة الإيجابية
لمدير الصندوق نحو استثمارات الصندوق ومسارات
عمله في المستقبل ستمكن الصندوق من الاستمرار
في توفير عوائد وإيرادات ثابتة لمالكي الوحدات
في السنوات القادمة بفضل استراتيجية الصندوق
ومركزه المالي القوي والسيولة الكبيرة المتوفرة
لديه والاستثمارات المستقبلية المتاحة له في مكة
المكرمة.

القسم الأول

ملخص صندوق جدوى ريت الحرمين

ملخص الصندوق

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

ديسمبر
٢٠١٧

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

أبريل
٢٠١٧

مايو
٢٠١٨

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

يوليو
٢٠١٧

إدراج الصندوق

إحصاءات المحفظة الاستثمارية

	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٩
عدد العقارات	٤	٥	٥
القطاعات	ضيافة، تجارة تجزئة	ضيافة، تجارة تجزئة	ضيافة، تجارة تجزئة
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)	٣,١٦٩	٣,٢٢٧	٣,٢٢٧
اجمالي مسطحات البناء	٤٣,٠٨٥	٤٣,٢٠١	٤٣,٢٠١
نسبة إشغال المحفظة	٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠
عدد المستأجرين	٢	٢	٢
المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية	١,٣٤	١,٣٤	١,٢٨
القيمة السوقية العادلة	٨٢٦,٦٠,٠٠٠	٨٦١,٩٥,٠٠٠	٨٦٢,٠٠,٠٠٠

أداء الصندوق

	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٩
صافي قيمة الأصول (التكلفة)	٦٥٨,٣١٢,٣٣٦,٠٠	٦٤٦,٣٢٤,٦٨٢,٠٠	٦٢٩,٦٥٨,٤٢٤,٠٠
صافي قيمة الأصول (القيمة العادلة)	٧١٦,٥٨٢,٩٤٥,٠٠	٧١٦,٩٥٧,٢٣٣,٠٠	٧١٢,١٤٤,٣٦٦,٠٠
صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة	١,٨٥	١,٨٦	١,٧٩
أعلى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة	١,٨٥	١,٨٧	١,٨١
أدنى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة	١,٦٣	١,٧٢	١,٦٨
عدد الوحدات المصدرة	٦٦,٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠,٠٠٠
التوزيعات لكل وحدة	٠,٣٦	٠,٥٦	٠,٤٦
إجمالي نسبة المصاريف	٪٠,٧٣	٪١,٠٦	٪١,٠٧
العوائد السنوية	٪١٢,١٠	٪٥,٢٥	٪٣,٥٩

عوائد الصندوق

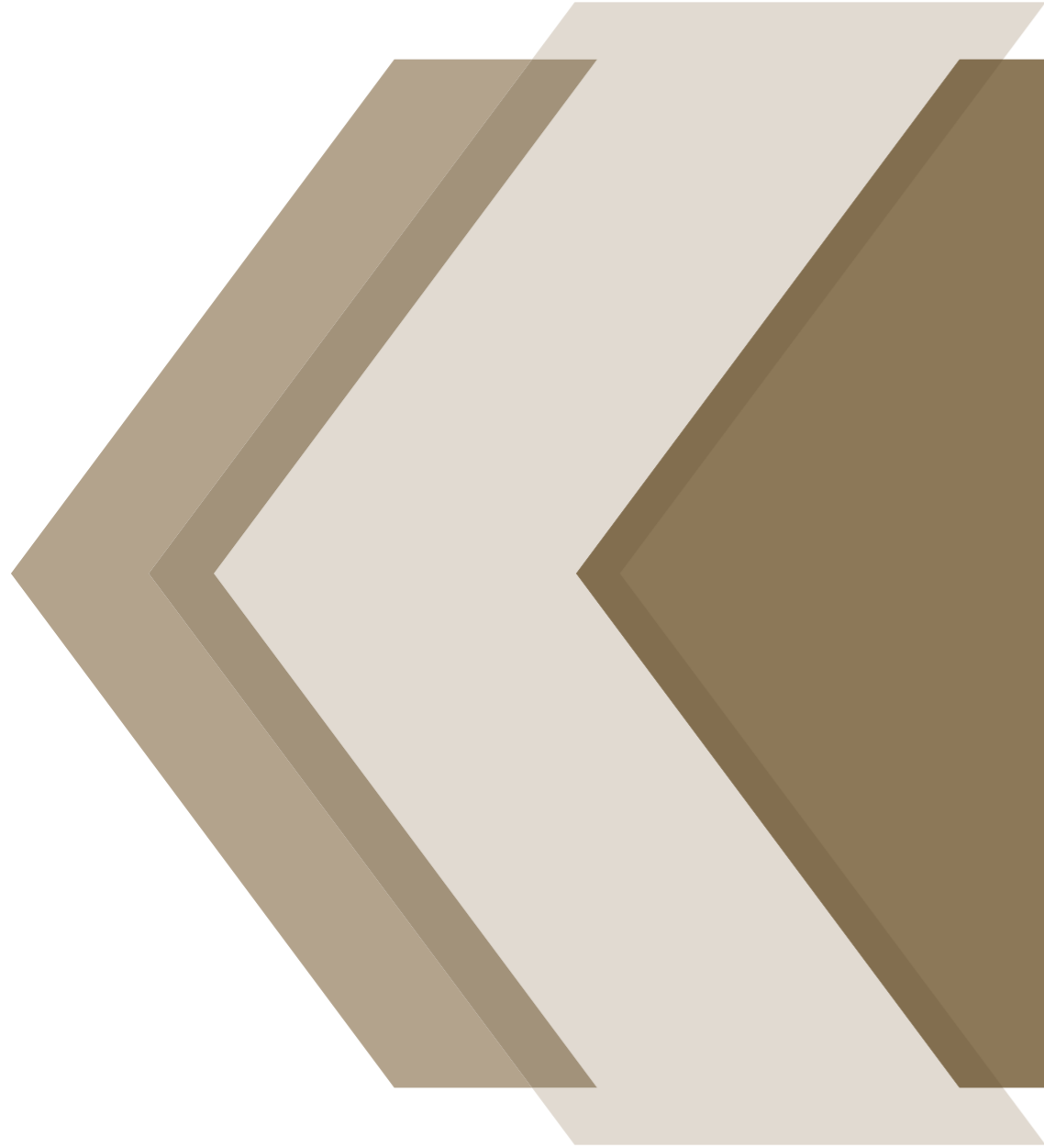
عائد سنة واحدة	عائد ثلاث سنوات (منذ التأسيس)
٪٣,٥٩	٪٢١,٧٠

مصاريف الصندوق السنوية

٢٠١٩	
٧,١٤٤,٧٨٥	أتعاب الإدارة
٤٠,٠٠٠	رسوم التسجيل
١٥٦,٢٤٥	رسوم الإدراج
١٥٩,٨٥٧	أتعاب أمين الحفظ
١٠٨,٧٨٦	أتعاب المدير الإداري
٤٠,٠٠٠	أتعاب المحاسب القانوني
٢٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
٧١٥,٤٣٣	مصاريف أخرى
٨,٧٤٥,١٠٦	إجمالي المصاريف
٪١,٠٧	إجمالي نسبة المصاريف

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال سنة ٢٠١٩

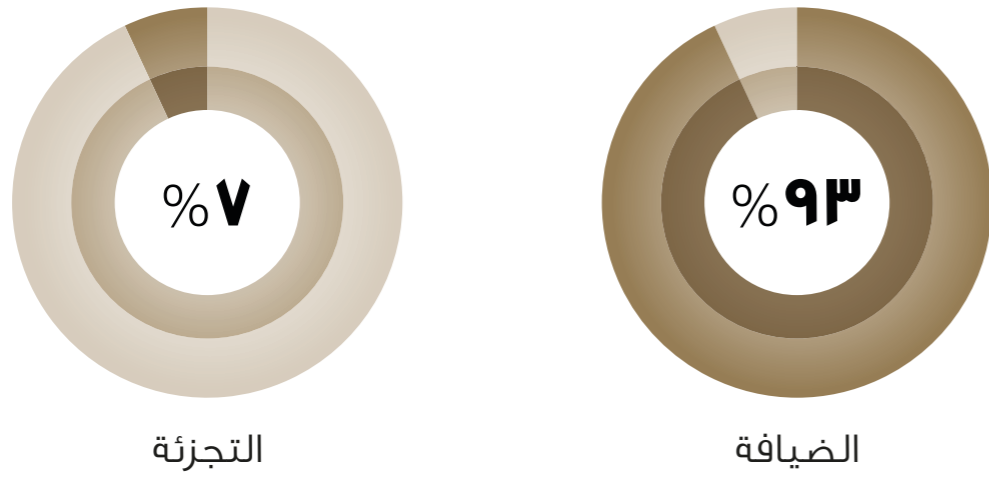
العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة



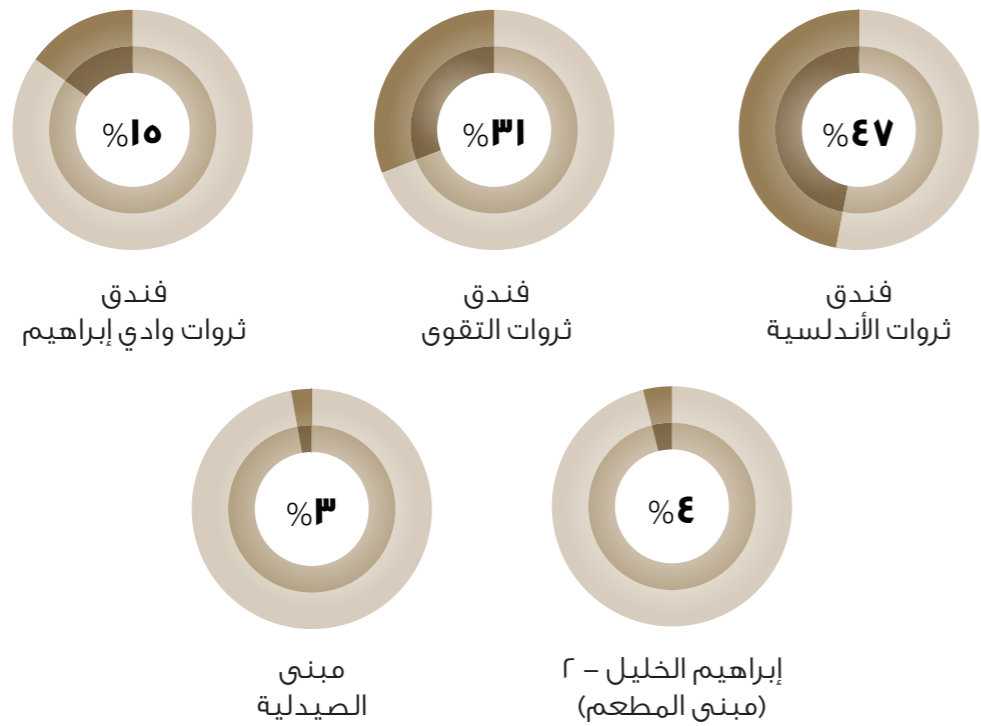
القسم الثاني

وصف محفظة الأصول العقارية

تخصيص المحفظة العقارية حسب القطاع



توزيع المحفظة حسب قيمة العقارات



أصول الصندوق

تتكون أصول الصندوق من 5 عقارات في قطاعات الضيافة والبيع بالتجزئة. الأصول هي:

1. فندق ثروات الأندلسية
2. فندق ثروات التقوى
3. فندق ثروات وادي إبراهيم
4. إبراهيم الخليل - 2 (مبنى المطعم)
5. مبنى الصيدلية

الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

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

معدلات إشغال الصندوق

- 21.0% نسبة العقارات المؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق
- 7.0% نسبة العقارات الغير مؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق

فندق ثروات الأندلسية

- يستخدم العقار في الوقت الحالي كفندق مصنف من فئة أربعة نجوم، يحمل مسمى العلامة التجارية "فندق ثروات 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 وسطح.
- يحتوي الطابق الأرضي على ١٠ محلات تجارية.

حي المسفلة، مكة المكرمة

الموقع

سعر الاستحواذ	٣٧٩,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٦,٧%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٤,٤,١٦٥,٠٠٠
نسبة الإثقال	١,٠%
مدة الإيجار المتبقية**	١,١٦ سنة
النسبة من قيمة إيجارات المحفظة	٤٨%

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

** قام المستأجر بإخطار الصندوق في تاريخ ٩-٣-٢٠٢٠م برغبته بإنهاء مدة العقد القائم في تاريخ ٢٦-٢-٢٠٢١م.

فندق ثروات التقوى

- يستخدم الفندق في الوقت الحالي لخدمة الحجاج والمعتمرين تحت مسمى العلامة التجارية "فندق ثروات التقوى".
- يحتوي الفندق الذي يقع على بعد ٩٠٠ متر تقريبا من منى على ٦٩٠ غرفة لاستضافة زوار الأماكن المقدسة من الحجاج والمعتمرين خلال موسم الحج، وشهر رمضان المبارك، وتبلغ الطاقة الاستيعابية للفندق ٣,٥٠٦ حاجا ومعتمرا.
- يتكون العقار من ثلاثة طوابق (قبو)، وثمانية عشر طابقا آخر بما فيها الطابق الأرضي والميزانين والخدمات والمطعم، إضافة إلى السطح.
- تخضع إيجارات العقار لضمانات متبقي من مدتها ٥,٥ سنة وتشمل سند لأمر مقدم من المستأجر.

حي الششة، مكة المكرمة

الموقع

سعر الاستحواذ	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٦,٨%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠
نسبة الإشغال	١٠٠%
مدة الإيجار المتبقية	١٢,٧ سنة
النسبة من قيمة إيجارات المحفظة	٣٢%

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩



فندق ثروات وادي إبراهيم

- يستخدم العقار في الوقت الحالي لخدمة الحجاج والمعتمرين تحت مسمى العلامة التجارية "فندق ثروات وادي إبراهيم".
- يحتوي الفندق الذي يقع على مسافة ٥٠٠ متر من الحرم الشريف على ٨٥ غرفة لاستضافة زوار الأماكن المقدسة من الحجاج والمعتمرين على مدار العام.
- يتكون العقار من طابق أرضي وأحد عشر طابقاً إضافة إلى السطح.
- يحتوي الطابق الأرضي على محلين تجاريين.

حي المسفلة، مكة المكرمة

الموقع

سعر الاستحواذ	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٥,٥%
عدد المستأجرين**	لا ينطبق
تقدير القيمة العادلة*	١٢٩,٠٠٠,٠٠٠
نسبة الإثغال**	لا ينطبق
مدة الإيجار المتبقية**	تم إنهاؤه
النسبة من قيمة إيجارات المحفظة	١٣%

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

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

مبنى الصيدلية

- يحتوي العقار على محلين تجاريين وجزء سكني.
- يتكون المبنى من طابق أرضي وطابقين علويين وسطح.
- تخضع إيجارات العقار ل ضمانات على شكل سند لأمر.

الموقع طريق المسيال، مكة المكرمة

سعر الاستحواذ	٢٣,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٦,٧%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
نسبة الإشغال	١٠٠%
مدة الإيجار المتبقية	٣,٥٥ سنة
النسبة من قيمة إيجارات المحفظة	٣%

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.



مبنى المطعم

- يقع العقار على قطعة أرض مساحتها ٥٧ مترا مربعا، ويحتوي على مطعم بحالة تشغيلية.
- يتكون العقار الذي يقع داخل المنطقة الوسطى في مكة المكرمة بالقرب من الحرم، من ثلاثة طوابق، ويحتوي على مطعم وسكن في الأعلى.



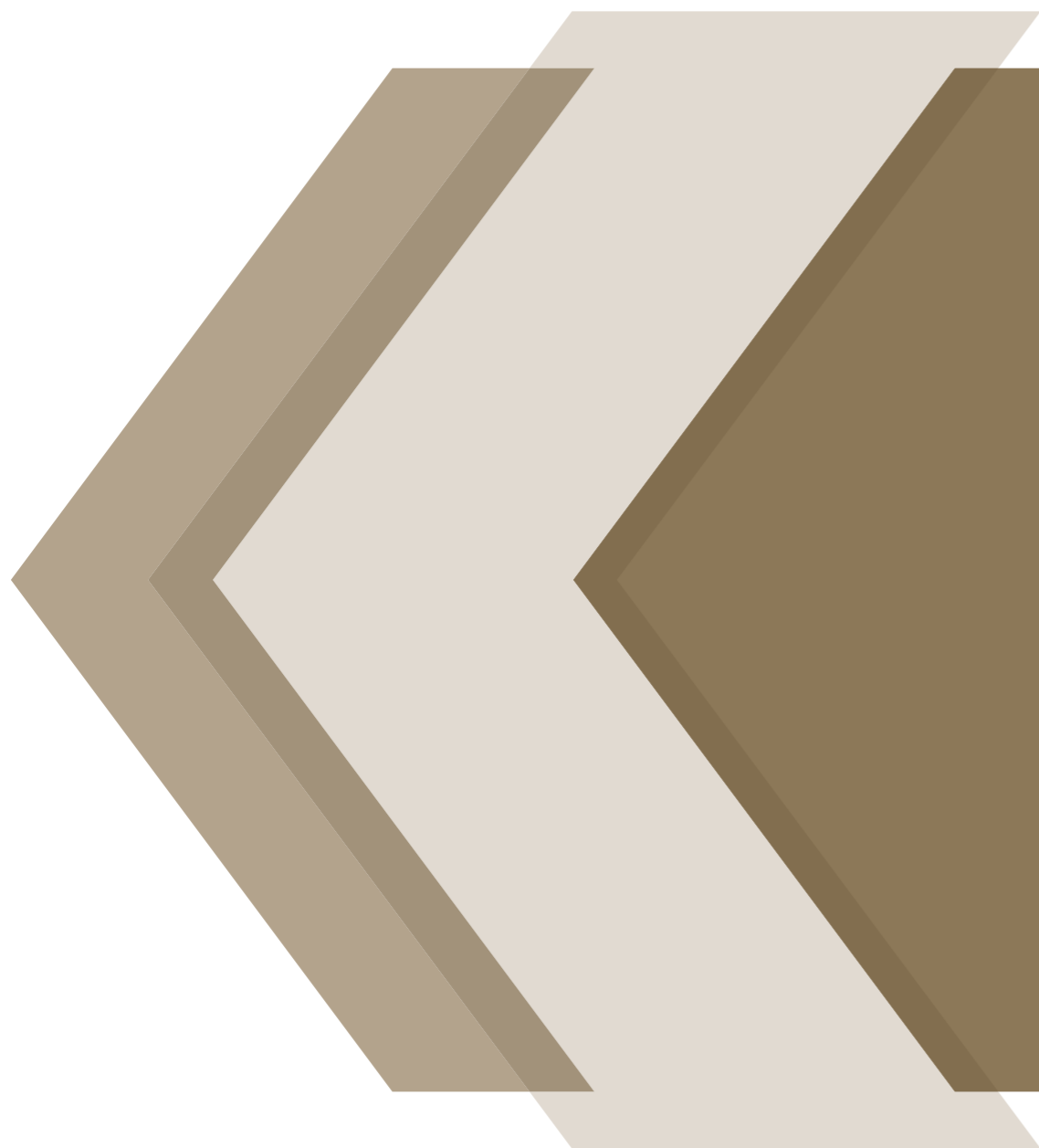
حي المسفلة، مكة المكرمة

الموقع

سعر الاستحواذ	٣٥,٠٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٥,٤%
عدد المستأجرين**	لا ينطبق
تقدير القيمة العادلة*	٣٦,٨٣٥,٠٠٠
نسبة الإثقال**	لا ينطبق
مدة الإيجار المتبقية**	تم إنهاؤه
النسبة من قيمة إيجارات المحفظة	٤%

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

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



القسم الثالث

تقرير المخاطر

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرمين

تفاصيل الصندوق

اسم الصندوق	صندوق جدوى ريت الحرمين
مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
سوق الإدراج	تم إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية (تداول) في شهر أبريل ٢٠١٧
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية
رأس المال المصرح به	٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
صافي قيمة الأصول لكل وحدة بالقيمة العادلة (بالريال السعودي)	١,٧٩ ريال سعودي (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩)
عدد العقارات	خمس عقارات

المخاطر الرئيسية

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
التغيرات في الظروف الاقتصادية	يمكن أن تؤثر التغيرات في الظروف الاقتصادية على عمل الصندوق وآفاقه المستقبلية والتي تشمل على سبيل المثال، التضخم وأسعار الفائدة ومعدلات الأجور وعوامل أخرى أيضا.	يقوم مدير الصندوق بمراقبة ظروف الاقتصاد الكلي والتغيرات في الأنظمة بصورة دورية. كما يقوم باتخاذ خطوات استباقية لتخفيف الأثر أو تقليله قدر الإمكان.
المخاطر التنظيمية	يمكن أن يؤدي عدم الالتزام بالأنظمة والقواعد واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية إلى تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراج الصندوق.	أكد فريق معاينة الالتزام عدم وجود مخالفات من قبل الصندوق بتعيين موظفين مؤهلين لإدارة الصندوق ومراقبة جميع المتطلبات التنظيمية مثل الالتزام وإدارة المخاطر. وتهدف كل هذه النشاطات التي قام بها مدير الصندوق إلى وضع وتأكيد الضوابط التي من شأنها تفادي أي ممارسات لا تمتثل للأنظمة والضوابط.
مخاطر الإشغال	مخاطر الإشغال هي المخاطر التي تنتج عن عدم تحقيق نسب الإشغال المتوقعة، مما يؤثر على ربحية الصندوق.	تتميز جميع العقارات التي استحوذ عليها الصندوق بمؤشرات اقتصادية قوية والقدرة على توليد النقد، مما يوفر هوامش أمان كبيرة لنسب الإشغال. ويقوم الصندوق عادة بإبرام عقود إيجار طويلة الأجل تتراوح بين ثلاثة أعوام وستة عشر عاما مما يخفف أيضا من مخاطر عدم تحقيق نسب الإشغال المتوقعة.
مخاطر التطوير	تشتمل المخاطر المرتبطة بالمشاريع العقارية قيد التطوير على التأخير في البناء، والتكاليف التي تتجاوز الميزانية المحددة والتي قد تؤثر على الربحية و / أو الجدوى المالية للمشروع العقاري.	تتميز جميع العقارات التي يمتلكها الصندوق حاليا بأنها مطورة بالكامل، وبالتالي، فإن الصندوق غير معرض لمخاطر التطوير.

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرمين

المخاطر الرئيسية

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
مخاطر التحصيل	تعني المخاطر المتعلقة بعدم قدرة المستأجرين على سداد المبالغ المستحقة للصندوق.	يقوم مدير الصندوق بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين الحاليين والمحتملين، واتخاذ قرار بشأن المستوى المناسب من الضمانات المطلوبة للإيجار من خلال سندات لأمر.
مخاطر التمويل	تحدث مخاطر التمويل عندما يتعذر على الصندوق الحصول على تمويل من السوق لمواصلة أو توسيع عملياته.	حصل الصندوق على تسهيلات بنكية من بنك الرياض بقيمة ٢٠٠ مليون ريال سعودي، كما أن الصندوق لم يستخدم إلا ١٨٣ مليون ريال سعودي من القرض السابق الذي حصل عليه من البنك السعودي الفرنسي بقيمة ٥٠٠ مليون ريال، وبالتالي فإن الحجم المتوفر من التسهيلات يقلل بدرجة كبيرة من مخاطر التمويل التي قد يتعرض لها الصندوق.
مخاطر عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار	تعني مخاطر عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار الحالية أو تجديدها بمبالغ إيجار أقل من الإيجارات الحالية، الأمر الذي قد يؤثر على الدخل الإيجاري للصندوق.	يبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجري العقارات التي يمتلكها الصندوق، وتتراوح مدة هذه العقود بين ثلاثة أعوام وستة عشر عاماً. وتلزم هذه العقود أن يدفع المستأجر مبلغ الإيجار الأساسي، وتنص هذه العقود على زيادة مبالغ الإيجار وفقاً للأحكام والالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في العقد. وبالنظر لطبيعة الاتفاقيات التعاقدية، تتم مراقبة الزيادة في مبالغ الإيجار وربطها بظروف السوق، مما يقلل بدرجة كبيرة من تعرض الصندوق لمخاطر عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار.

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
مخاطر إهمال العقارات	تعني هذه المخاطر أي حدث سلبي يؤدي إلى إلحاق ضرر في هيكل العقارات التي يمتلكها الصندوق، الأمر الذي من شأنه أن يعرض الصندوق لمخاطر عدم الحصول على الدخل من هذه العقارات وبالتالي التأثير سلباً على دخل الصندوق في المجمل.	جميع العقارات التي يمتلكها الصندوق مؤمنة ضد الأضرار المحتملة. ويتحمل المستأجر تكلفة التأمين على العقارات طوال مدة الإيجار، مما يخفف من تعرض الصندوق لمخاطر إهمال العقارات.
مخاطر التركيز على مستأجر واحد	تنشأ هذه المخاطر عن تركيز معظم الأصول العقارية المؤجرة على مستأجر واحد، مما قد يؤدي إلى نتائج سلبية في حالة الخلاف مع المستأجر أو تخلفه عن سداد مبالغ الإيجار المستحقة مستقبلاً.	يحصل الصندوق على جزء كبير من إيرادات التأجير من شركة ثروات المشاعر للتطوير والاستثمار العقاري. وفي حالة حصول خلاف مع هذا المستأجر أو تخلفه عن السداد في السنوات القليلة القادمة، فإن ذلك قد يعرض الصندوق لمخاطر نقص التدفق النقدي بصورة كبيرة. ويتم التخفيف من هذه المخاطر من خلال تنمية المحفظة الاستثمارية وتنوع المستأجرين.
مخاطر التركيز على قطاع محدد	تنشأ هذه المخاطر عن تركيز جميع الأصول العقارية على قطاع واحد، الأمر الذي قد يكون له تأثير سلبي على الصندوق في حالة تعرض هذا القطاع على مشاكل في المستقبل.	تتركز معظم الأصول العقارية للصندوق في قطاع الضيافة، مما يعرض الصندوق للمخاطر التي تواجه قطاع الضيافة. ويقوم الصندوق باستكشاف خيارات التنوع في القطاعات التي يمكن الاستثمار فيها باستمرار.
زيادة أسعار الفائدة	تؤدي الزيادة في أسعار الفائدة إلى التقليل من جاذبية الصندوق والطلب عليه، مما يؤثر سلباً على أسعار السوق وتكاليف التمويل بالنسبة للاقتراض القائم على السوق.	يقوم مدير الصندوق بتحليل تعرضه لسعر الفائدة بانتظام من خلال مراقبته للتغيرات التي تطرأ على هذه الأسعار. ويعتقد مدير الصندوق أن تأثير هذه التغييرات على الصندوق لا يعد جوهرياً.

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرمين

المخاطر الرئيسية

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
مخاطر السيولة	تعني المخاطر التي تترتب على عدم قدرة الصندوق على الوفاء بالمطالب المالية قصيرة الأجل.	تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة توفر الأموال الكافية بشكل منتظم للوفاء بأي التزامات مستقبلية للصندوق. ويتميز الصندوق بقلّة المطلوبات المترتبة عليه بالمقارنة مع الدخل التشغيلي، مما يوفر هامشاً مريحاً للصندوق في القدرة على سداد الدين.
مخاطر تقييم الأصول العقارية	تعني تقييم العقارات بصورة غير صحيحة، الأمر الذي يؤدي إلى تعرض الصندوق لخسائر افتراضية والإضرار بالسمعة.	يضمن مدير الصندوق تزويد المئتمنين المهنيين الخارجيين بأحدث المعلومات المطلوبة لتقييم الأصول العقارية بهدف تقليل مخاطر التقييم غير الدقيق. علاوة على ذلك، يتم إجراء التقييم من قبل مئتمنين اثنين مرخصين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم". ويستخدم مدير الصندوق متوسط التقييمين لإعداد التقارير واتخاذ القرارات.

الخاتمة

يتعرض صندوق جدوى ريت الحرمين لمخاطر مختلفة كما ورد أعلاه، مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق. وقد تم تخفيف هذه المخاطر من خلال الإجراءات التي قام مدير الصندوق باتخاذها. وعلى ضوء تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) في العالم، قامت حكومة خادم الحرمين الشريفين باتخاذ تدابير وقائية لمنع تفشي الفيروس في المملكة مثل تعليق تأشيرات العمرة والزيارة، وإيقاف أداء العمرة للمواطنين والمقيمين في المملكة مؤقتاً، إضافة إلى تعليق الرحلات الجوية الدولية والمحلية. وما زال الغموض يحيط بالتأثير الذي قد يترتب على تفشي هذا الفيروس. ولذلك، يعمل مدير الصندوق بصورة مباشرة مع جميع المستأجرين للتخفيف من أية مخاطر قد تنتج عن هذا الوضع الذي يشهد تغيرات وتطورات متسارعة، يتعذر معها تقدير الآثار المحتملة لانتشار الفيروس على نتائج الصندوق. ومع ذلك، يعمل مدير الصندوق على وضع خطة لمراجعة الإيجارات مع المستأجرين الرئيسيين الذين تأثروا سلباً بالتدابير الوقائية المذكورة بهدف ضمان استمرار تدفق الإيرادات لمالكي الوحدات.

كذلك يتعرض الصندوق لمخاطر التركيز على قطاع محدد، حيث يحصل على جزء كبير من إيراداته من أصول الضيافة، الأمر الذي من شأنه أن يعرض الصندوق للمخاطر التي تواجه قطاع الضيافة. علاوة على ذلك، فإن ثلاثة من الأصول العقارية الخمسة التي يستحوذ عليها الصندوق مؤجرة لشركة ثروات التقوى للتطوير والاستثمار العقاري، الأمر الذي يعرض الصندوق لمخاطر تركيز معظم العقارات المؤجرة على مستأجر واحد. إلا أن التسهيلات الائتمانية التي حصل عليها الصندوق بقيمة إجمالية تبلغ سبعمائة مليون ريال سعودي تساعد الصندوق في الحفاظ على قائمة مركز مالي من تمكنه من الاستحواذ على أصول جديدة بسرعة وكفاءة.

واعتماداً على المخاطر المختلفة والإجراءات التي قام مدير الصندوق باتخاذها للتخفيف من هذه المخاطر، فإن الصندوق يتعرض لمخاطر من المستوى "العادي / المتوسط" في المجمل.

القسم الرابع

حوكمة الصندوق

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

نبذة عن الصندوق

صندوق جدوى ريت الحرمين هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تتم إدارته من قبل شركة جدوى للاستثمار. يعمل الصندوق وفقا للوائح صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

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

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 أصولا تزيد قيمتها على ٣٦,٧ 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 كشخص مرخص له، رقم التسجيل ٣٧-٠٦٠٣٤.

تفويض الصلاحيات لأطراف ثالثة

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

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

أمين الحفظ

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

المحاسب القانوني

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

المدير الإداري

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

المستشار القانوني

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

المثمنون

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

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

مستشار ضريبة القيمة المضافة

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

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

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 ٢٠١٩م. وللتوضيح، فإن أمين الحفظ المعين، شركة البلاد المالية، مملوكة بالكامل لبنك البلاد. كما أن أحد أعضاء مجلس إدارة شركة جدوى للاستثمار هو أحد المساهمين في إحدى الشركات المؤسسة لبنك البلاد (بنسبة لا تمثل السيطرة).

وقد يوجد تضارب في المصالح أو ينشأ هذا التضارب من وقت لآخر بين الصندوق وشركة جدوى للاستثمار أو الشركات التابعة أو الزميلة لها وأعضاء مجلس إدارتها ومسؤوليها وموظفيها ووكلائها وغيره من الصناديق الأخرى التي ترعاها أو تديرها. وعندما يكون هناك تضارب جوهري في المصالح لشركة جدوى للاستثمار مع الصندوق، ستقوم الشركة بالإفصاح الكامل عن ذلك لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وستحاول الشركة حل أي تضارب في المصالح من خلال ممارسة حكمها بحسن نية مع مراعاة مصالح جميع المستثمرين والأطراف المتأثرة ككل.

تضارب المصالح

التغيرات الجوهريّة

- أعلنت شركة جدوى للاستثمار في عام ٢٠١٩م عن حدوث تغيير في مجلس إدارة صندوق جدوى ريت الحرمين نتج عن استقالة عضو مجلس الإدارة السيد / زهير الدين خالد (رئيس مجلس الإدارة)، واستقالة عضو مجلس الإدارة الدكتور / فهد التركي (عضو). وقد تم تعيين السيد / غنام الغنام رئيساً لمجلس الإدارة، وتعيين السيد / أسد خان (عضو)، وتعيين الدكتورة / نواف الشريف (عضو) وذلك بتاريخ ١١/٦/١٤٤٠هـ، الموافق ١٩/٧/٢٠١٩م.
- في ٣ فبراير ٢٠٢٠، تمت الموافقة على خطة إعادة تطوير مبنى فندق ثروات وادي إبراهيم ومبنى المطعم ودمجها إلى برج فندقي. نتيجة لذلك، تم إنهاء عقود الإيجار.
- في ٩ مارس ٢٠٢٠، تلقى الصندوق إخطار بتعليق عقد إيجار فندق ثروات الأندلسية نظراً لإيقاف العمرة مؤقتاً بسبب تفشي فيروس كورونا. وفي نفس التاريخ، تلقى الصندوق إخطار آخر يختص بنفس العقار، حيث قام المستأجر بإشعارنا بفسخ عقد الإيجار المبرم وذلك نظراً لتغير ظروف سوق الضيافة في مكة المكرمة. وبهذا ستكون نهاية العقد في تاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢١.
- في ٢٩ مارس ٢٠٢٠، تلقى الصندوق إخطارات من مستأجري عقار فندق ثروات التقوى وعقار مبنى الصيدلية، بتعليق عقود الإيجار الخاصة بهذين العقارين مؤقتاً إلى أن يتم رفع الإيقاف من قبل الجهات المختصة.
- في ٧ أبريل ٢٠٢٠، إلحاقاً لإعلانات جدوى للاستثمار المنشورة بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٩م وتاريخ ٢٠٢٠/٣/٢٩م والمتضمنة تلقي مدير الصندوق لخطابات تعليق الإيجارات من مستأجري عقارات صندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") تود جدوى للاستثمار أن توضح أنها تتابع الأحداث الحالية، حيث لا تزال الإجراءات الاحترازية قائمة من إيقاف مؤقت لتأشيرات العمرة والزيارة وكذلك إيقاف العمرة مؤقتاً

للمواطنين والمقيمين في المملكة، إضافةً إلى إيقاف الرحلات الدولية والداخلية، فبالتالي لا يزال إعفاء إيجارات جميع عقارات الصندوق المدرة للدخل مستمر حتى تاريخ الإعلان. من المتوقع بأن يكون الأثر الناتج سلبي على توزيعات أرباح النصف الأول من عام ٢٠٢٠م، وحيث أنه لا توجد مدة زمنية محددة للعمل بتلك الإجراءات الاحترازية، فإنه يتعذر تحديد الأثر بدقة على الصندوق. كما سيقوم مدير الصندوق بمتابعة الأحداث والإعلان عن أي تطورات جوهريّة مستقبلية والعمل على تأجير العقارات لاستخدامات بديلة.

- في ١٨ أبريل ٢٠٢٠، أعلنت شركة جدوى للاستثمار عن تعليق مؤقت لاحتساب رسوم اتعاب الإدارة على صندوق جدوى ريت الحرمين والتي تساوي ١٪ من صافي قيمة أصول الصندوق وذلك بسبب تفشي فيروس كورونا (COVID-١٩) وتأثيره المباشر على أصول الصندوق من خلال الإجراءات المتخذة من حكومة المملكة العربية السعودية والتي من نصت على تعليق العمرة للمواطنين والزوار مما أدى إلى إيقاف إيرادات الصندوق. تعليق احتساب رسوم اتعاب الإدارة بدأ من تاريخ تعليق الإيجارات والذي كان في ١ مارس ٢٠٢٠ وحتى يتم رفع الإجراءات الاحترازية عن منطقة مكة المكرمة ويستأنف الصندوق تحصيل إيراداته بشكل طبيعي. من الجدير بالذكر أن الصندوق يتمتع بمستويات جيدة من السيولة النقدية وذلك بدعم من قرار مدير الصندوق بتخفيض توزيعات الأرباح للنصف الثاني من ٢٠١٩م استجابة لمثل هذه الظروف. بالإضافة إلى ذلك، فإن الانخفاض تكلفة التمويل (SIBOR) ساهم بشكل جيد في الحد من شدة التأثير السلبي المتوقع. سيستمر مدير الصندوق بمراقبة التخيرات والفرص الجديدة في السوق من أجل الاستحواذ على عقارات مدرة للدخل مع أخذ القيمة المتدنية للالتزامات مقارنة بالقيمة السوقية لأجمالي قيمة أصول الصندوق بالاعتبار والتي تساوي ٢١٪ بحسب أحدث قوائم مالية مدققة. تعليق احتساب رسوم اتعاب الإدارة سيخفف التأثير السلبي على الصندوق وسيستمر مدير الصندوق بمراقبة الأوضاع وسيتم الإعلان عن أي تطورات جوهريّة قد تحدث في المستقبل.

مجلس إدارة الصندوق

يقوم مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على حل تضارب المصالح. ويتألف مجلس إدارة الصندوق اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م 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 قصارى جهودهم لحل تضارب المصالح بحسن نية كما يرونه مناسباً.

يتكون مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء يعينهم مدير الصندوق، اثنان منهم من المستقلين. 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).

اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

عقد مدير الصندوق اجتماعين لمجلس الإدارة خلال عام ٢٠١٩م

مناقشات الاجتماع الأول في شهر أغسطس ٢٠١٩م

- نبذة عن أداء قطاع مكة العقاري خلال النصف الأول من عام ٢٠١٩م، والأداء والأرقام القوية التي تم تسجيلها في موسم الحج والعمرة
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الأول من عام ٢٠١٩م
- استخدام الصندوق للتسهيلات البنكية للاستحواذ على أصول جديدة وخطط الصندوق المستقبلية للنمو
- التزام الصندوق بجميع القواعد واللوائح

مناقشات الاجتماع الثاني في شهر ديسمبر ٢٠١٩م

- نبذة عن أداء قطاع مكة العقاري خلال النصف الثاني من عام ٢٠١٩م
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الثاني من عام ٢٠١٩م
- خطط مدير الصندوق للاستفادة من التسهيلات البنكية المتبقية لتحقيق خطط نمو الصندوق
- التزام الصندوق بجميع القواعد واللوائح

يتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماءهم:

غنام الغنام (رئيس مجلس إدارة الصندوق)

يشغل غنام الغنام منصب رئيس إدارة استثمارات العملاء الأفراد والمؤسسات في شركة جدوى للاستثمار. وتولى قبل التحاقه بالشركة منصب مستشار استثمار أول للعملاء الأفراد في إتش إس بي سي السعودية، وهو يمتلك خبرة تتجاوز أربعة عشر عاما في مجال تطوير الأعمال وإدارة الثروات. كما أنه مسؤول تخطيط مالي معتمد، ويحمل درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة توليدو.

أسد خان (عضو مجلس إدارة)

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

الدكتورة نوف الشريف

(عضو مجلس إدارة)

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

الدكتور وليد عداس

(عضو مستقل)

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

الدكتور وليد النمي

(عضو مستقل)

يشغل الدكتور وليد حاليا منصب عضو في الهيئة التدريسية في جامعة الملك سعود، ورئيس مجلس إدارة الجمعية السعودية لكليات المجتمع. خلال السنوات الماضية، تولى الدكتور وليد العديد من المناصب الإدارية والإشرافية خصوصا في إدارة مشاريع تقنية المعلومات، مثل إنشاء وإدارة مراكز البيانات الضخمة والمدارس الذكية. وهو يحمل درجة الماجستير من جامعة أتلانتا، ودرجة الدكتوراة من جامعة أوكلاهوما.

هيئة الرقابة الشرعية

قام مدير الصندوق بتعيين هيئة الرقابة الشرعية لممارسة عملها كمستشار شرعي للصندوق ("هيئة الرقابة الشرعية"). وتتكون هذه الهيئة من أربعة علماء مطلعين في مجال الشريعة الإسلامية. وهي تقوم بمراقبة الأعمال التجارية والعمليات والاستثمارات والتمويل المتعلقة بالصندوق لضمان الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية.

ويقوم مدير الصندوق بمهام الرقابة الشرعية على استثمارات الصندوق والتي تشمل:

- تحقيق التزام الصندوق بالرقابة الشرعية من خلال أعمال المراجعة الدورية.
- مراجعة الاتفاقيات والعقود المتعلقة بمعاملات الصندوق.
- متابعة عمليات الصندوق ومراجعة نشاطاته من حيث شرعيتها والنظر في مطابقتها للضوابط الشرعية وتوجيهات هيئة الرقابة الشرعية.
- رفع أي مسألة إلى هيئة الرقابة الشرعية في حال وجود أي مخالفات شرعية محتملة.
- إعداد ومتابعة مبالغ التطهير واعتمادها من قبل هيئة الرقابة الشرعية.

وتتولى هيئة الرقابة الشرعية الإشراف على التزام نشاطات الصندوق بضوابط الاستثمار الشرعية وتقديم الاستشارات ذات الصلة.

معالي الشيخ الدكتور عبد الله المطلق

معالي الشيخ الدكتور عبد الله المطلق أحد أعضاء هيئة كبار العلماء في المملكة، وهو مستشار في الديوان الملكي وسبق أن شغل منصب رئيس قسم الفقه المقارن في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، كما أنه عضو في هيئة الرقابة الشرعية لعدد من المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية.

الشيخ الدكتور محمد علي بن إبراهيم القرني بن عيد

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

الشيخ بدر عبد العزيز العمر

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

الشيخ أحمد عبد الرحمن القايد

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

الضوابط الشرعية لاستثمار الصندوق في الأصول العقارية

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

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

بالإضافة الى ذلك:

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

يتحمل مدير الصندوق أتعاب ونفقات مصاريف هيئة الرقابة الشرعية، بما فيها تلك المتعلقة بمراقبة الأعمال والعمليات والاستثمارات والتمويل المتعلقة بالصندوق. ولن يتم تحميل هذه الأتعاب والنفقات على الصندوق.

وقد استعرضت هيئة الرقابة الشرعية هذه الشروط والأحكام، وتمت الموافقة على هيكل الصندوق وطرح الوحدات عند تأسيس الصندوق. وسيلتزم الصندوق بالضوابط الشرعية المعتمدة.

وفي حال كانت متحصلات الاستثمار أو غيرها من المبالغ التي تلقاها الصندوق لا تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، فسيقوم الصندوق باتخاذ الترتيبات اللازمة "لتطهير" هذه المبالغ وفقا للإجراءات التي تحددها هيئة الرقابة الشرعية من وقت لآخر. وعلى الهيئة تحديد نسبة أو مبالغ التطهير ذات الصلة.

لا تمثل المعلومات آفة الذكر شرحا وملخصا كاملا أو شاملا للتضارب المحتمل في المصالح فيما يتعلق بالاستثمار في وحدات الصندوق. ونوصي بشدة بأن يحصل المستثمرون المحتملون على استشارة مستقلة من مستشاريهم المهنيين.



القسم الخامس

القوائم المالية للصندوق

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

أمور المراجعة الرئيسية - تنمة

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	بالنسبة للانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بإجراءات المراجعة التالية:
تدرج العقارات الاستثمارية، المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و / أو تحقيق عائدات الإيجار، بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط تعيينهم لدى الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو ربما فرضت قيودًا على نطاق عملهم:
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.	قمنا بفحص المنهجية التي طبقها المقيمون الخارجيون للتأكد من أنها مناسبة:
لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيمي عقارات محتملين مستقلين بغرض إجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	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:
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.	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:
	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)

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 بعديل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي المطلق

تمت مراجعتنا وفقًا 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 وفقًا لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقًا 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 رأيًا منفصلًا حول تلك الأمور.

اللحيد والبيحي محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٧٣٥)
١٣٧٦ طريق أبو بكر الصديق، حي التعاون
ص.ب ٨٥٤٥٣ الرياض -١٦٩١-المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٦١١٩٦١١٥٣، فاكس: ٩٦١١٩٦١١٥٣..
www.lyca.com.sa

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 وتقريرنا عنها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

لا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولا تبدي 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 تقييم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسيماً 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 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، 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.

اللحيد والبيحي
ALLUHAIID & ALYAHYA
www.lyca.com.sa

اللحيد والبيحي محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٧٣٥)
١٣٧٦ طريق أبو بكر الصديق، حي التعاون
ص.ب ٨٥٤٥٣ الرياض -١٦٩١-المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٦١١٩٦١١٥٣، فاكس: ٩٦١١٩٦١١٥٣..
www.lyca.com.sa

تقرير المراجع المستقل

إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من 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 المبني ونحافظ على نزعة الشك المبني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهري في القوائم المالية سواءً كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- 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 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.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

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

عن اللحيد والبيحي محاسبون قانونيون



صالح عبد الله البيحي
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ٢ شعبان ١٤٤١ هـ
(٢٦ مارس ٢٠٢٠)

القوائم المالية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

قائمة المركز المالي

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	١ يناير ٢٠١٨
	ريال سعودي	معاد عرضه (إيضاح ٢١)	معاد عرضه (إيضاح ٢١)
		ريال سعودي	ريال سعودي
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
عقارات استثمارية	٦	٧٧٩,٥١٤,٠٥٨	٧٦٨,٦٢٠,٨٦١
مصاريف مؤجلة	١٢	٢,١٣٨,١٠٤	٣,٤١٨,٩٤٠
إجمالي الموجودات غير المتداولة		٧٨١,٦٥٢,١٦٢	٧٧٢,٠٣٩,٨٠١
الموجودات المتداولة			
ذمم إيجار مدينة	٨	٢١,٥٥٦,٢٦٧	١٨٧,٨٥٣
إيراد إيجار مستحق		٢,٨٢٤,٨٨٣	١١,٧١٤,٢٨٦
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى	٩	٥٣,٥١٦	٣٥,٨٢٧
ودائع قصيرة الأجل	١٠	-	٧,٠٠٠,٠٠٠
نقدية وشبه نقدية	١١	١١,٤٢٥,٢٣٦	٦٦,٦٤٢,٧٣٥
إجمالي الموجودات المتداولة		٣٥,٨٥٩,٩٠٢	٣٨,٥٨٠,٧٠١
إجمالي الموجودات		٨١٧,٥١٢,٠٦٤	٨١٠,٦٢٠,٥٠٢
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
قرض طويل الأجل	١٢	١٨١,٤٢٢,٦١١	١٨٠,٧٩٤,٣٨٥
المطلوبات المتداولة			
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١٤	١,٧٤٦,٦٩٨	٦,١٧٩,٣٩٨
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	١٤	٣,٥٨٨,٤٦٩	٥,٣٦٤,٤١٩
مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	١٣	١,٠٩٥,٨٦٢	٢٩٧,٩٦٤
إجمالي المطلوبات المتداولة		٦,٤٣١,٠٢٩	١١,٥١٣,٧٨١
إجمالي المطلوبات		١٨٧,٨٥٣,٦٤٠	١٩٢,٣٠٨,١٦٦
صافي الموجودات		٦٢٩,٦٥٨,٤٢٤	٦١٨,٣١٢,٣٣٦
الوحدات المصدرة		٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠
قيمة الوحدة		٩,٥٤	٩,٩٧
القيمة العادلة للوحدة	٧	١,٧٩	١,٨٥

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

قائمة الدخل الشامل

إيضاح	٢٠١٩	٢٠١٨
	ريال سعودي	ريال سعودي
الدخل		
دخل إيجار من عقارات استثمارية	١٧	٥٢,٥٦٥,٥٩٩
دخل تمويل		١١,٧١٥
		٥٤,٠٨٥,٩٧٦
المصاريف		
استهلاك	٦	(١٢,٠٥١,٦٢٧)
أتعاب إدارة	١٤	(٧,١٤٤,٧٨٥)
مصاريف عمومية وإدارية	١٥	(٢,٤٣٦,٣٠٤)
إطفاء تكاليف معاملات	١٢	(٥٨٦,١٠٣)
إطفاء مصروفات مؤجلة	١٢	(١,٠٤٨,٤٩٣)
		(٢٢,٢١١,٣٧٦)
الربح التشغيلي		٢٩,٤٠٢,٥٦٧
مصروفات تمويل	١٢	(١,٠٤٢,٨٢٥)
صافي دخل السنة		١٨,٩٧٣,٧٤٢
الدخل الشامل الآخر		-
إجمالي الدخل الشامل للسنة		١٨,٩٧٣,٧٤٢

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

القوائم المالية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

قائمة التدفقات النقدية

إيضاح	٢٠١٩		٢٠١٨	
	ريال سعودي	معاد عرضه	ريال سعودي	معاد عرضه
الأنشطة التشغيلية				
صافي دخل السنة	١٨,٩٧٣,٧٤٢	٢٣,٦٥٢,٣٤٦		
التعديلات على البنود غير النقدية والبنود الأخرى:				
استهلاك	٦	١٢,٠٥٥,١٧٦		١٢,٠٥١,٦٢٧
مصروفات تمويل	١٢	١٠,٤٢٨,٨٢٥		٨,٢٢٢,٢٥٤
إطفاء مصروفات مؤجلة	١٢	١,٤٨,٤٩٣		٧٣٢,٣٤٣
إطفاء تكاليف معاملات	١٢	٥٨٦,١٠٣		٥٩٣,٣٧٣
دخل تمويل		(١٠٧,٨٢٩)		(١٠١,٧١٥)
		٤٢,٩٨٤,٥١٠		٤٥,١٥٠,٢٢٨
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:				
دمم إيجار مدينة		(٢٠,١٤٧,٣١٣)		(١٢,٢٢١,١٠١)
إيراد ايجار مستحق		١٩,٢٢٥,٤٤٥		(١٠,٣٣٦,٤٢٢)
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى		٢٨٢,٩٠٠		(٣٠٠,٥٨٩)
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة		٦٤,١٥٥		(٥,٩١٠,٧٠٩)
أتعاب إدارة مستحقة الدفع		(٢٤,٢٥٢)		(١,٤٢٣,٦٩٨)
مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى		٨١٣,٦٥٨		(١٥,٧٦٠)
		٤٣,١٩٩,١٠٣		٢٥,٩٤٢,٣٢٩
مصروفات تمويل مدفوعة		(١٠,٥٩٥,٩٤٥)		(٦,٦٤١,٢٨٠)
دخل تمويل مستلم		١٤٣,٦٧٧		٦٥,٨٦٧
صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية		٣٢,٧٤٦,٨٣٥		١٩,٣٦٦,٩١٦
الأنشطة الاستثمارية				
متحصلات من ودائع قصيرة الأجل	١٠	٧,٠٠٠,٠٠٠		-
مدفوعات ودائع قصيرة الأجل	١٠	-		(٧,٠٠٠,٠٠٠)
شراء عقارات استثمارية	٦	-		(٣٥٠,٠٠٠)
صافي النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية		٧,٠٠٠,٠٠٠		(٤٢,٠٠٠,٠٠٠)
الأنشطة التمويلية				
توزيعات أرباح	٢٠	(٣٥,٦٤٠,٠٠٠)		(٣٥,٦٤٠,٠٠٠)
مصروفات مؤجلة	١٢	(٥٠٠,٠٠٠)		-
أتعاب هيكله ديون	١٤	-		(٥٥١,٢٥٠)
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		(٣٦,١٤٠,٠٠٠)		(٣٦,١٩١,٢٥٠)
صافي الزيادة (النقص) في النقدية وشبه النقدية		٣,٦٠٨,٨٣٥		(٥٨,٨٢٤,٣٣٤)
النقدية وشبه النقدية في بداية السنة	١١	٧,٨١٨,٤٠١		٦٦,٦٤٢,٧٣٥
النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة	١١	١١,٤٢٥,٢٣٦		٧,٨١٨,٤٠١

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية

١- عام

صندوق جدوى ريت الحرمين («الصندوق») هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً للائحة 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 ٦٦,٠٠٠,٠٠٠ 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 ٣٧-٦٠٣٤. («مدير الصندوق»).

تم تأسيس شركة جدوى الخليل العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٩٥٥٣، واعتمدها من قبل هيئة

السوق المالية كشركة ذات أغراض خاصة لمصلحة الصندوق. تمتلك الشركة ذات الأغراض الخاصة جميع موجودات الصندوق والتزامات 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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٢- اللائحة التنظيمية

يخضع الصندوق للائحة 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 الصادرة عن هيئة السوق المالية في ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦، والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣- أسس الإعداد

٣-١ 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.

٣-٢ أسس 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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

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:

٤-١ 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 التغيير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. يتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٦.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ 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.

٤-٣ 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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

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 ناقصاً 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.

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 التغييرات 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 مبلغ نقدية معروفة وفترة استحقاقها ثلاثة أشهر أو أقل عند شرائها.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٥ الأدوات المالية

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

٥-٤-١ 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.

٥-٤-٢ الموجودات المالية -

التصنيف والقياس اللاحق

أ) 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:

ب) نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات المالية، وخصائص 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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٤-٣ 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 شهرًا وخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. تمثل خسائر الائتمان المتوقعة لفترة ١٢ شهرًا جزءًا من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الناتجة عن أحداث الإخفاق في السداد للأدوات المالية التي يمكن تحقيقها في خلال ١٢ شهرًا 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، وذمم

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٤-٤ المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

يتم قياس المطلوبات المالية لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يمثل معدل العمولة الفعلي السعر الذي يخصم المدفوعات النقدية المستقبلية المقدره خلال العمر المتوقع للمطلوبات المالية، أو عند الاقتضاء، خلال فترة أقصر إلى صافي القيمة الدفترية عند الإثبات الأولي. يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات مطلوبات مالية (أو جزء منها) من قائمة المركز المالي عندما يتم إطفائها فقط، أي عندما يتم دفع الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو تنتهي صلاحيته. تشمل المطلوبات المالية للصندوق على المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع.

٥-٤-٥ مقاصة الأدوات المالية

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

٥-٥ 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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 المفصّل 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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٩-٥ صافي قيمة الموجودات

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

١٠-٥ الزكاة

إن الزكاة من مسؤولية 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.

١٢-٥ المعايير السارية المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩

قام الصندوق باتباع المعايير الجديدة التالية الصادرة والسارية المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩:

١-١٢-٥ 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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٣-٥ المعايير والتفسيرات الصادرة ولم تسر بعد

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.

١٣-١-١ 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 أساساً 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 بتقويم الأثر المحتمل لاتباع المعيار الجديد على القوائم المالية.

٢-١٣-٥ 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 مؤثر سعر الفائدة
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٦- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

كانت الحركة في الحساب خلال السنة على النحو التالي:

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

- 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. استحوز 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 ٣,٠٠٠,٠٠٠ وحدة من الصندوق. تم دفع العوض الخاص بالعقارات الأخرى نقدًا بالكامل.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

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 الصيدلية

تم شراء العقار كعقار تجاري. ويقع العقار في حي المسفلة، مع إطلالة مباشرة على طريق المسيال، وعلى بعد ٥٠٠ متر من المسجد الحرام. العقار مؤجر بالكامل حالياً.

٥-٣-٦ إبراهيم الخليل ٢

هذا العقار عبارة 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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٨٣٣,٠٠٠	٤٠,٤١٥,٠٠٠
فندق ثروات التقوى	٢٧,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠
إبراهيم الخليل ١	١٣٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١٢٩,٠٠٠,٠٠٠
ميني الصيدلية	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
إبراهيم الخليل ٢	٣٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٦,٦٧,٠٠٠	٣٦,٨٣٥,٠٠٠
	٨٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٥٩,٠٠٠,٠٠٠	٨٦٢,٠٠٠,٠٠٠

٧- إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٨٣٣,٠٠٠	٤٠,٤١٥,٠٠٠
فندق ثروات التقوى	٢٧,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠
إبراهيم الخليل ١	١٣٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١٢٩,٠٠٠,٠٠٠
ميني الصيدلية	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
إبراهيم الخليل ٢	٣٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٦,٦٧,٠٠٠	٣٦,٨٣٥,٠٠٠
	٨٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٥٨,٩٠٠,٠٠٠	٨٦١,٩٥٠,٠٠٠

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:

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

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

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
٧,٣٨٠,٧٦٦	٨٢,٤٨٥,٩٤٢	أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم العقارات (إيضاح ٧-١)
٧١٦,٩٥٧,٢٣٣	٧١٢,١٤٤,٣٦٦	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)
١٠,٨٦	١٠,٧٩	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

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 يوماً
-	-	بين ٣١ إلى ٦٠ يوماً
١٤,٨٩٥٤	-	بين ٦١ إلى ٩٠ يوماً
-	-	بين ٩١ إلى ١٢٠ يوماً
-	٣١,٢٦٧	أكثر من ١٢٠ يوماً
١٤,٨٩٥٤	٢١,٥٥٦,٢٦٧	

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
٣٧٢,٢٦٤	٥٣,٥١٦	

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

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 ٢٠١٩، 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

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

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٪.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

١٢- القرض طويل الأجل

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ريال سعودي	معاد عرضه ريال سعودي
قرض طويل الأجل ناقصاً:	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠
تكلفة معاملة	٢,٧٧١,٢٥٠	٢,٧٧١,٢٥٠
إطفاء تكاليف معاملات	(١,١٩٣,٨٦١)	(٦٠٧,٧٥٨)
	١,٥٧٧,٣٨٩	٢,٦٦٣,٤٩٢
القرض طويل الأجل	١٨١,٤٢٢,٦١١	١٨٠,٨٣٦,٥٠٨

حصل الصندوق على التسهيلات المتوافقة مع الشريعة مع 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 سداده 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 رسمة 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 ١,٤٢٨,٨٢٥ ريال سعودي (٢٠١٨): ٨,٢٢٢,٢٥٤ ريال سعودي) والتي تظهر في قائمة الدخل الشامل.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

١٢- القرض طويل الأجل (تتمة)

تمت رسملة الأتعاب المحملة من قبل البنك السعودي الفرنسي مقابل خدمة القرض وقدرها ٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي كـ «مصرفات مؤجلة» في قائمة المركز المالي ويتم إطفائها على مدى فترة القرض. بلغ إطفاء مصرفات التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٢٠١٨ مبلغًا 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 ترتيب مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لتقديم كافة المتحصلات من القرض الذي حصلت عليه بموجب التسهيل إلى الصندوق بنفس شروط وأحكام ذلك التسهيل.

إن التسهيل والقرض المقابل لذلك متاح لمدة سنتين ويستحق سداده بالكامل في ٧ فبراير ٢٠٢١. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لم يقم الصندوق بسحب أي مبلغ من التسهيل. تمت رسملة الرسوم التي يفرضها بنك الرياض مقابل خدمة القرض والبالغة ٢٥٪ من تسهيل القرض كـ «مصرفات مؤجلة» في قائمة المركز المالي ويتم إطفائها على مدى فترة القرض. بلغ إطفاء مصرفات التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغًا وقدره ٣١٦,١٥٠ ريال سعودي (٢٠١٨): لا شيء) والذي يظهر في قائمة الدخل الشامل.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

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	٣,٥٥٤	أتعاب إدارية
-	١,٠٠٠	رسوم إشراف أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
٢٨٢,٢٠٤	١,٠٩٥,٨٦٢	

إيضاحات حول
القوائم المالية
(تتمة)

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:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٢٠١٩ ريال سعودي	٢٠١٨ ريال سعودي
شركة جدوى للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة (إيضاح أ) أتعاب هيكله ديون (إيضاح أأ)	٧,١٤٤,٧٨٥	٧,٢٠٤,٣٩٣
		أتعاب إدارية (إيضاح أأأ)	١٠٨,٧٨٦	١٤٣,٤١٢
شركة جدوى الخليل العقارية	شركة ذات أغراض خاصة	مصرفات تمويل	١,٤٢٨,٨٢٥	٨,٢٢٢,٢٥٤

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

أأ) أتعاب هيكله الديون يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب هيكله ديون تعادل ١,٥٪ من المبلغ المسحوب وفقاً لأي تمويل بالدين حصل عليه الصندوق. يتم احتساب أتعاب هيكله الديون على المبلغ المستخدم من مبلغ السحب

من التسهيل. يتم إثبات هذا المبلغ في القيمة الدفترية للقرض كتكاليف معاملة ويتم إطفأؤه على مدى الفترة التي يتوفر فيها القرض.

أأأ) الأتعاب الإدارية يقوم المسؤول، وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، بتحميل أتعاب إدارية تبلغ قيمتها ٠,٢٪ 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.

إيضاحات حول
القوائم المالية
(تتمة)

١٤- المعاملات مع الجهات
ذات العلاقة وأرصدها
(تتمة)

٢-١٤ أرصدة الجهات ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة في نهاية السنة:

المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة

٢٠١٩ ريال سعودي	٢٠١٨ ريال سعودي
١,٥٨٠,٠٧٤	١,٧٤٧,١٩٣
١٦٤,٦٢٤	١٠٠,٤٧٠
٢,٠٠٠	٢,٠٠٠
١,٧٤٦,٦٩٨	١,٨٤٩,٦٦٣

أتعاب إدارة مستحقة الدفع

٢٠١٩ ريال سعودي	٢٠١٨ ريال سعودي
٣,٥٨٨,٤٦٩	٣,٦١٢,٧٢١

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

١٥- المصاريف العمومية والإدارية

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ريال سعودي	ريال سعودي
أتعاب إنهاء	٨٣٥,٩٨٣	-
أتعاب التسجيل	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٩٣
أتعاب مهنية	٣٩٩,٣٦٩	٣٦٥,٦٦٧
أتعاب حفظ	١٥٩,٨٥٧	١٦٢,٠٠١
أتعاب الإدراج في تداول في سوق تداول	١٥٦,٢٤٥	٢١,٦٥٧
تأمين	١٢٦,٦٣٠	١٢٤,٨٦٥
أتعاب إشراف	١٠٨,٧٨٦	١٤٣,٤١٢
أتعاب تقييم عقارات	١٠٦,٨١٠	١٠٦,٧٦١
أتعاب إشراف أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (أ)	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
أخرى	١٢٢,٦٢٤	٩٦,١٨٤
	٢,٤٣٦,٣٠٤	١,٦٢٩,٦٤٠

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

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 لتي 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 تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

- المستوى الثالث: طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

١٦- 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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

١٦- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٢-١٦ الموجودات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصّل عنها:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	-	٤.٤١٥,٠٠٠	-	٤.٤١٥,٠٠٠
فندق ثروات التقوى	-	٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠
إبراهيم الخليل ١	-	١٢٩,٠٠٠,٠٠٠	-	١٢٩,٠٠٠,٠٠٠
مبنى الصيدلية	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
إبراهيم الخليل ٢	-	٣٦٨٣,٠٠٠	-	٣٦,٨٣٥,٠٠٠
	-	٨٦٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٨٦٢,٠٠٠,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	-	٤.٤١٥,٠٠٠	-	٤.٤١٥,٠٠٠
فندق ثروات التقوى	-	٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠
إبراهيم الخليل ١	-	١٢٩,٠٠٠,٠٠٠	-	١٢٩,٠٠٠,٠٠٠
مبنى الصيدلية	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
إبراهيم الخليل ٢	-	٣٦٨,٠٠٠	-	٣٦٨,٠٠٠
	-	٨٦١,٩٥٠,٠٠٠	-	٨٦١,٩٥٠,٠٠٠

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

١٦- قياس القيمة العادلة (تتمة)

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 التقويم التي تتضمن استخدام نماذج التقويم. 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 ببندود 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 فاليوسترات ووايت كيويز 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 رسمة الدخل وتكلفة الاستبدال المستهلكة.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

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
٦٥٨,٥٨٢,٧٦٨	٥٩٥,٢٥٩,٨٨٨	

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).

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

١٨- إدارة المخاطر المالية

تتعرض 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 للعام 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. تمثل مخاطر أسعار الفائدة أو التدفقات النقدية المستقبلية أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار العمولة في السوق. تنشأ مخاطر أسعار العملات الخاصة بالصندوق من الودائع قصيرة الأجل والقرض طويل الأجل. هذه يتم قياسها استناداً إلى سييور 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 ٢٠,٦١,١٣٩ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ١,٨١,٧٥٠ ريال سعودي).

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

١٨- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

١٨- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	تحت الطلب	أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	أكثر من ١٢ شهراً	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٦٦,٦٢٤	-	١,٥٨٠,٧٤	-	-	١,٧٤٦,٦٩٨
٣,٥٨٨,٤٦٩	-	-	-	-	٣,٥٨٨,٤٦٩
١,٩٥,٨٦٢	-	-	-	-	١,٩٥,٨٦٢
-	-	-	-	-	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠
١٦٦,٦٢٤	٤,٦٨٤,٣٣١	١,٥٨٠,٧٤	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨٩,٤٣١,٠٢٩	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	تحت الطلب	أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	أكثر من ١٢ شهراً	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٠٢,٤٧٠	-	١,٧٤٧,١٩٣	-	-	١,٨٤٩,٦٦٣
٣,٦١٢,٧٢١	-	-	-	-	٣,٦١٢,٧٢١
٢٨٢,٢٠٤	-	-	-	-	٢٨٢,٢٠٤
-	-	-	-	-	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠
١٠٢,٤٧٠	٣,٨٩٤,٩٢٥	١,٧٤٧,١٩٣	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨٨,٧٤٤,٥٨٨	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

١٨- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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 الإيجار 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 مميّزاً للاستثمار ويشهد مستوى عالي من الإقبال على خدمات الضيافة.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

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 إطفاءه 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	إعادة العرض	كما أعيد عرضها
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
قائمة المركز المالي		
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		
مصرفات مؤجلة	٢,٦٨٦,٥٩٧	٢,٦٨٦,٥٩٧
إجمالي الموجودات	٨٣٠,٢١٩,١٨١	٨٣٢,٩٠٥,٧٧٨
قرض طويل الأجل	١٧٧,٨٩٨,٢٢٦	١٨٠,٨٣٦,٥٠٨
إجمالي المطلوبات	١٨٣,٦٤٢,٧١٤	١٨٦,٥٨١,٠٩٦
صافي الموجودات	٦٤٦,٥٧٦,٤٦٧	٦٤٦,٣٢٤,٦٨٢
كما في ١ يناير ٢٠١٨		
مصرفات مؤجلة	٣,٤١٨,٩٤٠	٣,٤١٨,٩٤٠
إجمالي الموجودات	٨٤٧,٢٠١,٥٦٢	٨٥٠,٦٢٠,٥٠٢

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٢١- إعادة العرض (تتمة)

كما ورد سابقاً	إعادة العرض	كما أعيد عرضها
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
قرض طويل الأجل	٣,٧١,٤١٠	١٨,٧٩٤,٣٨٥
إجمالي المطلوبات	٣,٧١,٤١٠	١٩٢,٣٠٨,١٦٦
صافي الموجودات	٦٥٨,٦٣,٨٠٦	٦٥٨,٣١٢,٣٣٦
قائمة الدخل الشامل		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		
إطفاء تكاليف معاملات	٧٧٢,٠٢٨	(٥٩٣,٣٧٣)
إطفاء مصرفات مؤجلة	(٧٣٢,٣٤٣)	(٧٣٢,٣٤٣)
إجمالي الدخل الشامل	٣٩,٦٨٥	٢٣,٦٥٢,٣٤٦
قائمة التدفقات النقدية		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		
صافي دخل السنة	٣٩,٦٨٥	٢٣,٦٥٢,٣٤٦
إطفاء تكاليف معاملات	١,٣٦٥,٤٠١	٥٩٣,٣٧٣
إطفاء مصرفات مؤجلة	-	٧٣٢,٣٤٣
قائمة التغييرات في صافي الموجودات		
كما في ١ يناير ٢٠١٨		
صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات	٦٥٨,٦٣,٨٠٦	٦٥٨,٣١٢,٣٣٦

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

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 فندققي. وعليه تم إنهاء عقود الإيجار. في بداية عام ٢٠٢٠م تم تأكيد وجود فايروس كورونا COVID ١٩ 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 إخطاراً 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. 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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٢٣- أرقام المقارنة

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

القيمة	معاد تصنيفها من	معاد تصنيفها إلى	ريال سعودي
دعم إيجار مدينة	دخل إيجار مستحق		٢٢,٥٠,٣٢٨

٢٤- آخر يوم 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).

reit.jadwa.com

