

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدارمن قبل شركة جدوى للاستثمار)

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

صفحة	فهرس
١ - ٤	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التدفقات النقدية
٨	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
٩ - ٣٤	إيضاحات حول القوائم المالية

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 ٢٠٢٠، 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 ٢٠٢٠ 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 للمراجعين والمحاسبين القانونيين (يشار إليها مجتمعة بإسم المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية).

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها 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. أما بخصوص أمور المراجعة الرئيسية، يتم تقديم وصف لكيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا في السياق أدناه.

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
بالنسبة للانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بإجراءات المراجعة التالية:	تقييم العقارات الاستثمارية يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من أراضي ومباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.
- قمنا بتقييم أوراق الاعتماد والاستقلالية والمؤهلات المهنية والكفاءة والخبرات المهنية لدى مثمني الصندوق، وتأكدنا كذلك من اعتماد المقيمين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)؛	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق ٧٠٤,٦٩٠,٤٩٢ ريال سعودي (٢٠١٩: ٢٠٥٨: ٧٧٩,٥١٤,٠٥٨ ريال سعودي) كما بلغت القيمة العادلة لهذه العقارات ٧٨٧,٧٣٠,٢٧٥ ريال سعودي (٢٠١٩: ٨٦٢,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي)
- قمنا بالاستعانة بخبير التقييم لدينا لتقييم مدى معقولية منهجية و نهج وافتراضات المقيمين المستقلين للصندوق.	تسجل العقارات الاستثمارية، المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و / أو تحقيق عائدات الإيجار، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.



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
<p>- أجرينا مطابقة لمتوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، كما هي موضحة في القوائم المالية المرفقة، بتقارير المقيمين الخارجيين؛</p> <p>- أجرينا تقييمًا للقيمة القابلة للاسترداد، والتي هي أعلى من القيمة العادلة والقيمة المستخدمة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة، وفقًا لتقارير التقييم المذكورة أعلاه، وتؤكدنا من أن انخفاض القيمة، إن وجد، قد جرى إثباته على نحو صائب في قائمة الدخل الشامل على مدار السنة؛ و</p> <p>- كذلك راجعنا مدى كفاية الإفصاحات عن العقارات الاستثمارية المدرجة في القوائم المالية المرفقة.</p>	<p>يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية واحتساب 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.</p> <p>لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، يقوم مدير 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.</p> <p>اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب إصدار حكم هام من قبل الإدارة مع تقييم القيمة القابلة للاسترداد، والتي تزيد على القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة بناء على تقارير التقييم المستقل. تبين لمدير الصندوق أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارين الاستثماريين في نهاية العام كانت أقل من القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ذات العلاقة، وجرى تسجيل انخفاض في القيمة قدره ٥٩,٨٢٦,٢٢٥ ريال سعودي (٢٠١٩: لا شيء) في قائمة الدخل الشامل خلال السنة.</p> <p>جرى الإفصاح عن سياسات الصندوق الخاصة بالعقارات الاستثمارية في الإفصاح رقم ٥,١، وجرى تضمين الإفصاحات ذات الصلة والمتعلقة بأمور المراجعة الرئيسية المذكورة أعلاه في الإفصاحين رقم ٦ و٧ بالقوائم المالية المرفقة.</p>

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 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 مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

يعد مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن 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 من مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

مجلس إدارة الصندوق مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية 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.

كجزء 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.

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


- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، 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.

كما نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، وإبلاغه بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بأنها تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، وتقديم ضوابط الالتزام، إذا تطلب ذلك.

ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها أهمية بالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، واعتبارها أمور مراجعة رئيسية. سنقوم بتبيان هذه الأمور في تقريرنا ما لم تحظر الأنظمة والقوانين الإفصاح العلني عن هذا الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب التبعات السلبية للإبلاغ والتي تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون


صالح عبد الله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٢)



الرياض: ١٦ شعبان ١٤٤٢ هـ
(٢٩ مارس ٢٠٢١)

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

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
ريال سعودي	ريال سعودي		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٧٧٩,٥١٤,٠٥٨	٧٠٤,٦٩٠,٤٩٢	٦	عقارات استثمارية
-	٥٨,٩٣٢,٢٢٤	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٢٣٦,٧٨٣	٣٣٧,٩٢٥	١٢	مصاريف مؤجلة
<u>٧٨٠,٧٥٠,٨٤١</u>	<u>٧٦٣,٩٦٠,٦٤١</u>		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
-	١٧,٧١١,١٥٧	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٠١,٣٢١	٨٩٨,٨٥٨	١٢	مصاريف مؤجلة - الجزء المتداول
٥٣,٥١٦	٣٧,١٠٣	٩	مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٢١,٥٥٦,٢٦٧	٦,١٠٦,٠٥٨	١٠	ذمم إيجار مدينة
٢,٨٢٤,٨٨٣	-		إيراد إيجار مستحق
١١,٤٢٥,٢٣٦	٦٤٤,١٥٧	١١	نقدية وشبه نقدية
<u>٣٦,٧٦١,٢٢٣</u>	<u>٢٥,٣٩٧,٣٣٣</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
<u>٨١٧,٥١٢,٠٦٤</u>	<u>٧٨٩,٣٥٧,٩٧٤</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
١٨١,٤٢٢,٦١١	٢٣٢,٠١٠,٦١٣	١٢	قرض طويل الأجل
			المطلوبات المتداولة
١,٧٤٦,٦٩٨	٧,٥٣١,٣٦٥	١٤	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٣,٥٨٨,٤٦٩	١,٠٣٥,٣٧٧	١٤	أنعاب إدارة مستحقة الدفع
١,٠٩٥,٨٦٢	٣٦٧,٠٠٠	١٣	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
<u>٦,٤٣١,٠٢٩</u>	<u>٨,٩٣٣,٧٤٢</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
<u>١٨٧,٨٥٣,٦٤٠</u>	<u>٢٤٠,٩٤٤,٣٥٥</u>		إجمالي المطلوبات
<u>٦٢٩,٦٥٨,٤٢٤</u>	<u>٥٤٨,٤١٣,٦١٩</u>		صافي الموجودات
<u>٦٦,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٦٦,٠٠٠,٠٠٠</u>		الوحدات المصدرة
<u>٩,٥٤</u>	<u>٨,٣١</u>		قيمة الوحدة
<u>١٠,٧٩</u>	<u>٩,٥٧</u>	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 ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٥٢,٥٦٥,٥٩٩	٨,٠٦٧,٧٧٢	١٧	الدخل إيراد إيجار من عقارات استثمارية
-	٨,٩٨٤,٧٩٠	٨	أرباح غير محققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٠٧,٨٢٩	-		عوائد ودائع بنكية مستلمة
٥٢,٦٧٣,٤٢٨	١٧,٠٥٢,٥٦٢		
(١٢,٠٥٥,١٧٦)	(١١,٩٢٣,٥٧٥)	٦	المصاريف استهلاك
(٢,٤٣٦,٣٠٤)	(١,٤٨٠,٣٢٩)	١٥	مصاريف عمومية وإدارية
(٧,١٤٤,٧٨٥)	(١,٠٣٥,٣٧٧)	١٤	أتعاب إدارة
(١,٠٤٨,٤٩٣)	(٩٠١,٣٢١)	١٢	إطفاء مصروفات مؤجلة
(٥٨٦,١٠٣)	(٥٨٨,٠٠٢)	١٢	إطفاء تكاليف معاملات
(٢٣,٢٧٠,٨٦١)	(١٥,٩٢٨,٦٠٤)		
٢٩,٤٠٢,٥٦٧	١,١٢٣,٩٥٨		الربح التشغيلي
(١٠,٤٢٨,٨٢٥)	(٥,٧٧٨,٥٨١)	١٢	تكاليف تمويل
-	(٣,٥٦٣,٩٥٧)	٦	خسارة استبعاد عقارات استثمارية
١٨,٩٧٣,٧٤٢	(٨,٢١٨,٥٨٠)		صافي (خسائر) أرباح السنة
-	(٥٩,٨٢٦,٢٢٥)	٦	خسائر انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية
١٨,٩٧٣,٧٤٢	(٦٨,٠٤٤,٨٠٥)		صافي (خسائر) أرباح السنة بعد انخفاض القيمة
-	-		دخل شامل آخر
١٨,٩٧٣,٧٤٢	(٦٨,٠٤٤,٨٠٥)		إجمالي (الخسائر) 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 ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
ريال سعودي	ريال سعودي		
١٨,٩٧٣,٧٤٢	(٦٨,٠٤٤,٨٠٥)		الأنشطة التشغيلية
			صافي (خسائر) دخل السنة
			التعديلات على البنود غير النقدية والبنود الأخرى:
١٢,٠٥٥,١٧٦	١١,٩٢٣,٥٧٥	٦	استهلاك
-	٥٩,٨٢٦,٢٢٥	٦	خسائر انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية
-	(٨,٩٨٤,٧٩٠)	٨	أرباح غير محققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٠,٤٢٨,٨٢٥	٥,٧٧٨,٥٨١	١٢	تكاليف تمويل
-	٣,٥٦٣,٩٥٧	٦	خسائر التصرف في العقارات الاستثمارية
١,٠٤٨,٤٩٣	٩٠١,٣٢١	١٢	إطفاء مصروفات مؤجلة
٥٨٦,١٠٣	٥٨٨,٠٠٢	١٢	إطفاء تكاليف معاملات
(١٠٧,٨٢٩)	-		العائد على الودائع البنكية
٤٢,٩٨٤,٥١٠	٥,٥٥٢,٠٦٦		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٢٠,١٤٧,٣١٣)	١٥,٤٥٠,٢٠٩		ذمم إيجار مدينة
١٩,٢٢٥,٤٤٥	٢,٨٢٤,٨٨٣		إيراد إيجار مستحق
٢٨٢,٩٠٠	١٦,٤١٣		مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٦٤,١٥٥	١١٧,٤٤١		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
(٢٤,٢٥٢)	(٢,٥٥٣,٠٩١)		أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٨١٣,٦٥٨	(٧٢٨,٨٦٣)		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٤٣,١٩٩,١٠٣	٢٠,٦٧٩,٠٥٨		
(١٠,٥٩٥,٩٤٥)	(١١١,٣٥٥)		مصرفات تمويل مدفوعة
١٤٣,٦٧٧	-		عوائد على الودائع المصرفية الواردة
٣٢,٧٤٦,٨٣٥	٢٠,٥٦٧,٧٠٣		صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
-	(٦٧,٦٥٨,٥٩١)	٨	مدفوعات الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(١٥٦,٠٠٠)	٦	إضافة إلى عقارات استثمارية
-	(٣٣٤,١٩١)	٦	تكلفة الهدم
٧,٠٠٠,٠٠٠	-		متحصلات من الودائع قصيرة الأجل
٧,٠٠٠,٠٠٠	(٦٨,١٤٨,٧٨٢)		صافي النقدية (المستخدمة في) من النشاطات الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢	متحصلات قرض طويل الأجل
(٣٥,٦٤٠,٠٠٠)	(١٣,٢٠٠,٠٠٠)	٢٠	توزيعات حصص الأرباح
(٥٠٠,٠٠٠)	-	١٢	مصرفات مؤجلة
(٣٦,١٤٠,٠٠٠)	٣٦,٨٠٠,٠٠٠		صافي النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٣,٦٠٦,٨٣٥	(١٠,٧٨١,٠٧٩)		صافي (النقص) الزيادة في النقدية وشبه النقدية
٧,٨١٨,٤٠١	١١,٤٢٥,٢٣٦	١١	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
١١,٤٢٥,٢٣٦	٦٤٤,١٥٧	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
(المدارمن قبل شركة جدوى للاستثمار)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٤٦,٣٢٤,٦٨٢	٦٢٩,٦٥٨,٤٢٤	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية السنة
١٨,٩٧٣,٧٤٢	(٦٨,٠٤٤,٨٠٥)	(الخسائر) الدخل الشامل
-	-	صافي (خسائر) دخل السنة
١٨,٩٧٣,٧٤٢	(٦٨,٠٤٤,٨٠٥)	دخل شامل آخر للسنة
		(الخسائر) الدخل الشاملة للسنة
(٣٥,٦٤٠,٠٠٠)	(١٣,٢٠٠,٠٠٠)	٢٠ توزيعات حصص الأرباح
٦٢٩,٦٥٨,٤٢٤	٥٤٨,٤١٣,٦١٩	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية السنة

١- عام

صندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً للوائح 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.

تم إدارة الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٣٧-٦٠٣٤٠٠٠ ("مدير الصندوق").

تم تأسيس شركة جدوى الخليل 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 النظامية

يخضع الصندوق لائحة 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) و المعدل بقرار رقم ٢-١١٥-٢٠١٨ في ١٣ صفر ١٤٤٠هـ (الموافق ٢٢ أكتوبر ٢٠١٨)، 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 للمراجعين والمحاسبين القانونيين.

٢-٣ أساس القياس

تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية. فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم تسجيلها بالقيمة العادلة.

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:

الأحكام

تعرض المعلومات حول الأحكام المتخذة لتطبيق السياسات المحاسبية التي لها تأثيرات جوهرية على المبالغ المدرجة في القوائم المالية. تم تطبيق الأحكام في حالات تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتضمن عقد إيجار وتصنيف عقود لإيجار

الافتراضات وعدم التأكيد من التقديرات

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 الإيضاح ٦.

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. الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية موضح عنها في الإيضاح ٦.

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.

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

١-٥ العقارات الاستثمارية - تنمة

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.

تتراوح الأعمار الإنتاجية المقدرة للمباني من ٣ إلى ٣٢ سنة.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧.

٢-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تم 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 أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد والذي يمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام. أيهما أعلى. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق الحديثة، إن وجدت في الاعتبار. وإذا تعذر تحديد مثل هذه المعاملات حينئذ يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، الذي بموجبية يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

عندما تعكس 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 الأخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. هناك معياران يستخدمان لتحديد كيفية تصنيف الموجودات المالية وقياسها:

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

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

- (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.

تتضمن الموجودات المالية للصندوق المقاسة بالتكلفة المطفئة على النقدية وشبه النقدية وضمم الإيجار المدينة.

قام الصندوق بقياس استثماراته في الصناديق المشتركة وصندوق الاستثمار العقاري الخاص بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

لا يوجد لدى الصندوق موجودات مالية يتم قياسها بالقيمة 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.

٣-٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بتقييم 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.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة لضمم مديني عقود الإيجار التشغيلي

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة الى معلومات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتعديل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. حدد الصندوق أن معدل التضخم ليكون العامل الأكثر ملائمة، وبالتالي يعدل معدلات الخسارة التاريخية استناداً الى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يقسم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة الى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر بالسداد على مدى افق زمني محدد.

٥- السياسات المحاسبية الهامة – تنمة

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

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة لدمم مديني عقود الإيجار التشغيلي - تنمة

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند الى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان، ويتم عادة التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

عرض الانخفاض في القيمة

يتم خصم مخصصات الخسارة للأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفئة من القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بدمم مديني عقود الإيجار التشغيلي بشكل منفصل في قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر.

٤-٤-٥ 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 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 القروض طويلة الأجل، والمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة، وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع ومصاريف مستحقة الدفع.

٥-٤-٥ عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يجرى الصندوق تقيماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل كبير، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفئة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي الا التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٥-٤-٥ عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية - تنمة

المطلوبات المالية

يتوقف الصندوق عن اثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المتميزة والمطلوبات المالية الجديدة بشروط معدلة في قائمة الربح أو الخسارة.

٦-٤-٥ مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم بمقاصة 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.

٦-٥ إثبات الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل إيجار من العقارات الاستثمارية.

يقوم الصندوق بإثبات مدفوعات الإيجار الناتج عن عقود الإيجار بطريقة القسط الثابت. بعد بدء عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو معدل معين (المدفوعات المستندة إلى الأداء أو الاستخدام، على سبيل المثال) عند اكتسابها. عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز، بطريقة القسط الثابت، كتخفيض لدخل الإيجار.

تشتمل العقود سعراً ثابتاً ويدفع للعميل 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 عقوداً 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٪ سنوياً من صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق. يتم احتساب أتعاب الإدارة ويستحق دفعها على أساس نصف سنوي بصورة متأخرة.

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٨-٥ المصاريف

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف مباشرة وغير مباشرة ليست خصيصاً جزءاً من تكلفة المبيعات كما هو متطلب وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.

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 السنة.

١٠-٥ الوحدات المصدرة

لدى الصندوق وحدات مصدرة. عند تصفية الصندوق، تخول هذه الوحدات مالكيها بصافي الموجودات المتبقية. ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ولها شروط وظروف متطابقة. تمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة باسترداد الأموال نقداً بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

١١-٥ الزكاة

إن الزكاة من مسؤولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجنب لها أي مخصص في القوائم المالية.

١٢-٥ توزيعات الأرباح

لدى الصندوق سياسة تتعلق بتوزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه، ولا يشمل ذلك الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية والاستثمارات الأخرى والأرباح غير المحققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

١٣-٥ التعديلات على المعايير السارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠

قام الصندوق باعتماد التعديلات التالية على المعايير الحالية الصادرة والسارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠:

تاريخ السريان

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

التعديلات على المعايير

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ - تعريف الأعمال

تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨ - تعريف الأثر الجوهري

تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٩، ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩، والمعيار الدولي لإعداد

التقارير المالية ٧ - إصلاحات مؤشر سعر الفائدة

لم يكن لتطبيق التعديلات على المعايير الحالية أي تأثير على المبالغ المعروضة في هذه القوائم المالية.

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

١٤-٥ المعايير، والتعديلات والتفسيرات الجديدة سارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠ غير المطبقة سلفاً. إن المعايير، والتعديلات على المعايير، والتفسيرات التالية لم تصبح سارية المفعول بعد، ولا يتوقع أن يكون لها تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق:

المعايير / التعديلات على المعايير	تاريخ السريان
المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ - عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣
(تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩، معيار المحاسبة الدولي ٣٩، المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٤، ٧، ١٦) - إصلاحات مؤشر سعر الفائدة --- المرحلة ٢	١ يناير ٢٠٢١
الإشارة إلى الإطار المفاهيمي (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣)	١ يناير ٢٠٢٢
العقود المثقلة بالالتزامات - تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧)	١ يناير ٢٠٢٢
التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٨ - ٢٠٢٠	١ يناير ٢٠٢٢
العقارات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦)	١ يناير ٢٠٢٢
تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	١ يناير ٢٠٢٣

يرى مدير الصندوق أن هذه المعايير، والتعديلات على المعايير، والتفسيرات لن تؤثر بوضوح على الصندوق، إذ يعتمد الصندوق اعتماد هذه المعايير، حالما تنطبق، عندما تصبح سارية المفعول.

٦- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الوصف	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	القيمة (الإيضاح ٦،٦) ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
أراضي	٤٩٨,٢٩١,٥٠٠	-	٥٩,٨٢٦,٢٢٥	٤٣٨,٤٦٥,٢٧٥
فندق ثروات الأندلسية	١٥٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٦٣٦,٠٤٦	-	١٢٦,٣٦٣,٩٥٤
فندق ثروات التقوى	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٢٩٤,٧٣٧	-	١٣٩,٧٠٥,٢٦٣
مبنى التجزئة	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	-	-
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة	١٥٦,٠٠٠	-	-	١٥٦,٠٠٠
	٨٠٨,٥٤٧,٥٠٠	٤٤,٠٣٠,٧٨٣	٥٩,٨٢٦,٢٢٥	٧٠٤,٦٩٠,٤٩٢

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦- العقارات الاستثمارية - تنمة

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

الحركة على الحساب خلال السنة كانت على النحو التالي:

التكلفة	٢٠٢٠	٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	٨١٢,٠٠٠,٠٠٠	٨١٢,٠٠٠,٠٠٠
إضافات خلال السنة	١٥٦,٠٠٠	-
التصرف بالموجودات خلال السنة	(٣,٦٠٨,٥٠٠)	-
الرصيد في نهاية السنة	٨٠٨,٥٤٧,٥٠٠	٨١٢,٠٠٠,٠٠٠
الاستهلاك المتراكم		
الرصيد في بداية السنة	٣٢,٤٨٥,٩٤٢	٢٠,٤٣٠,٧٦٦
مصروف الاستهلاك للسنة	١١,٩٢٣,٥٧٥	١٢,٠٥٥,١٧٦
ما يتعلق بالتصرف بالموجودات	(٣٧٨,٧٣٤)	-
الرصيد في نهاية السنة	٤٤,٠٣٠,٧٨٣	٣٢,٤٨٥,٩٤٢
انخفاض القيمة المتراكم		
الرصيد في بداية السنة	-	-
خسائر انخفاض القيمة للعقارات الاستثمارية	٥٩,٨٢٦,٢٢٥	-
الرصيد في نهاية السنة	٥٩,٨٢٦,٢٢٥	-
صافي القيمة الدفترية	٧٠٤,٦٩٠,٤٩٢	٧٧٩,٥١٤,٠٥٨

٦- العقارات الاستثمارية - تنمة

- ١-٦ تراوح الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية حسب تقديرات مقيم مستقل من ٣ إلى ٣٢ سنة.
- ٢-٦ تشمل 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 النشأة مع إطلالة مباشرة على تقاطع طريق الحج وطريق الملك فهد.
- ٣-٣-٦ مبنى التجزئة
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.
- ٤-٣-٦ 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. تم هدم المبنى خلال سنة ٢٠٢٠ ودمج الأرض مع إبراهيم الخليل ٢ (إيضاح ٦,٥).
- 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. تم هدم المبنى خلال سنة ٢٠٢٠ ودمج الأرض مع إبراهيم الخليل ١ (إيضاح ٦,٥).
- ٦-٣-٦ فندق ٣ نجوم، مكة
برج فندقي مقترح سيتم بناؤه على أرض إبراهيم الخليل ١ المدمجة مع أرض إبراهيم الخليل ٢ بعد هدم المباني (انظر الإيضاح ٦,٥).
- ٤-٦ تم رهن هذه العقارات الاستثمارية لدى البنك السعودي الفرنسي من أجل ضمان الحصول على تسهيلات حصلت عليها الشركة ذات الأغراض الخاصة من أجل أغراض الصندوق.
- ٥-٦ في ٤ فبراير ٢٠٢٠، وافق مجلس إدارة الصندوق على خطة إعادة التطوير لدمج إبراهيم الخليل ١ وإبراهيم الخليل ٢ وإعادة تطويرهما ليصبحا برجًا فندقيًا. وعليه، فقد جرى التخلص وهدم المباني في هذه العقارات التي تبلغ قيمتها الدفترية ٣,٠٤٧,٥٩٥ ريال سعودي و ١٨٢,١٧١ ريال سعودي، على التوالي. تم تسجيل تكاليف الهدم البالغة ١٩١,٣٣٤ ريال سعودي تحت بند "خسائر التصرف في عقارات استثمارية" في قائمة الدخل الشامل.

٦- العقارات الاستثمارية - تمة

٦-٦ انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية

جرى اختبار العقارات الاستثمارية للتحقق من وجود انخفاض في القيمة ولاحظت الإدارة أن القيم الدفترية لاثنتين من العقارات غير قابلة للاسترداد. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، أثبتت الإدارة انخفاضاً في القيمة قدره ٥٩,٨٢٦,٢٢٥ ريال سعودي (٢٠١٩: لا شيء) من أجل تعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية طبقاً لقيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيم العادلة اعتباراً من بداية الفترة المشمولة بالتقرير المحددة من قبل المقيمين المستقلين، كما هو مبين في الملاحظة ٧.

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

طبقاً للمادة ٢٢ 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 الصادرة عن هيئة السوق المالية 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 اثنتين من المقيمين هما شركة فاليو سترات وشركة المكعبات البيضاء. كما في نهاية السنة، كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٨,٣٣٠,٠٠٠	٤٠٤,١٦٥,٠٠٠
فندق ثروات التقوى	٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٢,٠٠٠,٠٠٠
إبراهيم الخليل ١	٧٣,٠٨٠,٠٠٠	٧٩,١٧٩,١٠١	٧٦,١٢٩,٥٥١
مبنى التجزئة	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
ابراهيم الخليل ٢	١٨,٢٦٠,٥٥٠	٢٢,٦١٠,٨٩٩	٢٠,٤٣٥,٧٢٤
	<u>٧٧٦,٣٤٠,٥٥٠</u>	<u>٧٩٩,١٢٠,٠٠٠</u>	<u>٧٨٧,٧٣٠,٢٧٥</u>

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط 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 التجزئة	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
ابراهيم 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>

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

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

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	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨٦٢,٠٠٠,٠٠٠	٧٨٧,٧٣٠,٢٧٥	القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات
٧٧٩,٥١٤,٠٥٨	٧٠٤,٦٩٠,٤٩٢	ناقصًا: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٦)
٨٢,٤٨٥,٩٤٢	٨٣,٠٣٩,٧٨٣	أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم القيمة العادلة
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة
١,٢٥	١,٢٦	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٢٩,٦٥٨,٤٢٤	٥٤٨,٤١٣,٦١٩	صافي قيمة الموجودات بسعر التكلفة، كما هي موضحة في هذه القوائم المالية
٨٢,٤٨٥,٩٤٢	٨٣,٠٣٩,٧٨٣	أرباح غير محققة على أساس تقييمات العقارات (الإيضاح ٧,١)
٧١٢,١٤٤,٣٦٦	٦٣١,٤٥٣,٤٠٢	صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩,٥٤	٨,٣١	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بسعر التكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية
١,٢٥	١,٢٦	الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على حساب الأرباح غير المحققة بناءً على تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ٧,١)
١٠,٧٩	٩,٥٧	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١٧,٧١١,١٥٧	متداولة الاستثمار في الصناديق المشتركة (إيضاح ٨,١)
-	٥٨,٩٣٢,٢٢٤	غير متداولة الاستثمار في صناديق عقارية خاصة (إيضاح ٨,٢)

١-٨ الاستثمار في الصناديق المشتركة

يمثل هذا استثمار الصندوق في ١٧٤,٧٢١,٧٢ وحدة (٢٠١٩: لا شيء) من صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي الذي تديره شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ١٧,٦٥٨,٥٩١ ريال سعودي (٢٠١٩: لا شيء) وهو متداول بطبيعته.

الأرباح غير المحققة من هذا الاستثمار بلغت ٥٢,٥٦٦ ريال سعودي عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: لا شيء).

٢-٨ الاستثمار في الصندوق العقاري

يمثل هذا الاستثمار في ٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (٢٠١٩: لا شيء) في صندوق الاستثمارات العقارية، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية تديره شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٩: لا شيء).

الأرباح غير المحققة من هذا الاستثمار بلغت ٨,٩٣٢,٢٢٤ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: لا شيء).

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٣٧,١٠٣	مدخلات ضريبة القيمة المضافة
٥٣,٥١٦	-	تأمين مدفوع مقدماً
٥٣,٥١٦	٣٧,١٠٣	

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٠- ذمم الإيجار المدينة

يمثل هذا الحساب الإيجار المستحق (ذمم الإيجار المدينة) من عقود الإيجار التشغيلي (انظر إيضاح ١٧).

فيما يلي تحليل أعمار الذمم المدينة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢١,٥٢٥,٠٠٠	-	أقل من ٣٠ يومًا
-	-	بين ٣١ إلى ٦٠ يومًا
-	-	بين ٦١ إلى ٩٠ يومًا
-	-	بين ٩١ إلى ١٢٠ يومًا
٣١,٢٦٧	٦,١٠٦,٠٥٨	أكثر من ١٢٠ يومًا
<u>٢١,٥٥٦,٢٦٧</u>	<u>٦,١٠٦,٠٥٨</u>	

ذمم الإيجار مضمونة بموجب سندات أمر.

انخفاض القيمة والمخاطر الائتمانية

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

١١- النقدية وشبه النقدية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم الاحتفاظ بأربعة من أصل تسع حسابات بنكية لدى البنك السعودي الفرنسي تحت اسم الشركات ذات الأغراض الخاصة برصيد إجمالي قدره ٢٢,٤٠٠ ريال سعودي (٢٠١٩: أربعة حسابات بنكية من أصل ثمانية برصيد إجمالي قدره ١٠,٧٥٦,٨٨٧ ريال سعودي).

١٢- قرض طويل الأجل والمصروفات المؤجلة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٨٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠	قرض طويل الأجل
		ناقصًا:
٢,٧٧١,٢٥٠	٢,٧٧١,٢٥٠	تكلفة المعاملة
(١,١٩٣,٨٦١)	(١,٧٨١,٨٦٣)	إطفاء تكاليف المعاملة
<u>١,٥٧٧,٣٨٩</u>	<u>٩٨٩,٣٨٧</u>	
<u>١٨١,٤٢٢,٦١١</u>	<u>٢٣٢,٠١٠,٦١٣</u>	قرض طويل الأجل

١٢- القرض طويل الأجل والمصروفات المؤجلة - تنمة

حصل الصندوق على التسهيلات التالية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية 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 التسهيلات إلى الصندوق بنفس شروط وأحكام ذلك التسهيل. يتوفر التسهيل والقرض المقابل لذلك حتى ٢٠ يوليو ٢٠٢٠ ويستحق سداؤه بالكامل في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢.

في ٢٣ أغسطس ٢٠٢٠، قام البنك السعودي الفرنسي بزيادة حد تسهيلات التورق من ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. كما قام البنك السعودي الفرنسي بتمديد فترة إتاحة القرض حتى ٣١ يوليو ٢٠٢١.

يحمل القرض هامش ربح وفقاً لسعر العمولة بين البنوك السعودية ("سيبور") زائداً ٢٪ سنوياً، ويستحق الدفع على أساس نصف سنوي. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم سحب مبلغ ٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٩: ١٨٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) من التسهيل المتاح.

تمت رسملة تكاليف المعاملة المتعلقة بالقرض وقدرها ٢,٧٧١,٢٥٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٢,٧٧١,٢٥٠ ريال سعودي) 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 ٢٠٢٠ مبلغاً وقدره ٥,٧٧٨,٥٨١ ريال سعودي (٢٠١٩: ١٠,٤٢٨,٨٢٥ 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 ٢٠٢٠ مبلغاً وقدره ٧٣٤,٣٥٠ ريال سعودي (٢٠١٩: 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 حتى ٧ فبراير ٢٠٢١ ويستحق سداؤه بالكامل في ٧ فبراير ٢٠٢١. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، و٢٠١٩، لم يقم الصندوق بسحب أي مبلغ من التسهيل.

تمت رسملة الرسوم التي يفرضها بنك الرياض مقابل خدمة القرض والبالغة ٢٥,٠٪ 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 ٢٠٢٠ مبلغاً وقدره ١٦٦,٩٧١ ريال سعودي (٢٠١٩: ٣١٦,١٥٠ ريال سعودي) والذي يظهر في قائمة الدخل الشامل.

١٢- القرض طويل الأجل والمصرفيات المؤجلة - تتمة

الحركة التي تمت على القرض طويل الأجل كانت كالتالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٨٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠	في بداية السنة
-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	المتحصلات من القروض
<u>١٨٣,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠</u>	في نهاية السنة

الحركة التي تمت على المصرفيات المؤجلة كانت كالتالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٦٨٦,٥٩٧	٢,١٣٨,١٠٤	في بداية السنة
٥٠٠,٠٠٠	-	اضافات خلال السنة
(١,٠٤٨,٤٩٣)	(٩٠١,٣٢١)	الاطفاء خلال السنة
<u>٢,١٣٨,١٠٤</u>	<u>١,٢٣٦,٧٨٣</u>	في نهاية السنة

يتم عرض المصرفيات المؤجلة في قائمة المركز المالي على النحو التالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٢٣٦,٧٨٣	٣٣٧,٩٢٥	الجزء غير المتداول
٩٠١,٣٢١	٨٩٨,٨٥٨	الجزء المتداول
<u>٢,١٣٨,١٠٤</u>	<u>١,٢٣٦,٧٨٣</u>	

١٣- المصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٨,٣٧٦	١٦٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
-	١٢٦,٤٣٨	رسوم تأمين
٤٦,٣١٤	٤٤,٨١٠	أتعاب تقييم عقارات
٩١,٢٨١	٣٠,٧١٩	أتعاب مهنية
٨٣٩,٣٣٧	-	ضريبة القيمة المضافة (مخرجات)
٣٠,٥٥٤	-	أتعاب إدارية
١٠,٠٠٠	-	رسوم إشراف أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
-	٥,٠٣٣	أخرى
<u>١,٠٩٥,٨٦٢</u>	<u>٣٦٧,٠٠٠</u>	

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:

٢٠١٩	٢٠٢٠	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الجهة ذات العلاقة
٧,١٤٤,٧٨٥	١,٠٣٥,٣٧٧	أتعاب إدارة (١)	مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
-	٢٠,٣٤٢	مصروفات مدفوعة بالنيابة عن الصندوق		
١٠,٤٢٨,٨٢٥	٥,٧٧٨,٥٨١	مصروفات تمويل	شركة ذات أغراض خاصة	شركة جدوى الخليل العقارية
-	١٧,٧١١,١٥٧	الاستثمار في الصناديق المشتركة	تابعة	صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي
-	٥٢,٥٦٦	أرباح غير محققة		
-	٥٨,٩٣٢,٢٢٤	الاستثمار في صندوق استثمار عقاري خاص	تابعة	صندوق الاستثمارات العقارية
-	٨,٩٣٢,٢٢٤	أرباح غير محققة		

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها - تنمة

١٤-١ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة - تنمة

(١) أتعاب الإدارة

في مقابل إدارة أصول الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ١,٠٪ من صافي قيمة أصول الصندوق المحسوبة والمستحقة الدفع على أساس نصف سنوي بصورة متأخرة.

أعلن مدير الصندوق عن تعليق مؤقت لرسوم إدارة الصندوق اعتباراً من ١ مارس ٢٠٢٠ حتى يستأنف الصندوق تحصيل أي إيجارات، نظراً للتأثير المباشر على أصول الصندوق بسبب تفشي فيروس كورونا.

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

٢-١٤ أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

٢٠١٩	٢٠٢٠
ريال سعودي	ريال سعودي
١,٥٨٠,٠٧٤	٧,٣٣٧,٣٠٠
١٦٤,٦٢٤	١٧١,٧٢٣
٢,٠٠٠	٢٢,٣٤٢
<u>١,٧٤٦,٦٩٨</u>	<u>٧,٥٣١,٣٦٥</u>

شركة جدوى الخليل العقارية
مالكو الوحدات - توزيعات أرباح غير مدفوعة
شركة جدوى للاستثمار

أتعاب إدارة مستحقة الدفع

٢٠١٩	٢٠٢٠
ريال سعودي	ريال سعودي
٣,٥٨٨,٤٦٩	١,٠٣٥,٣٧٧
<u>٣,٥٨٨,٤٦٩</u>	<u>١,٠٣٥,٣٧٧</u>

شركة جدوى للاستثمار

١٥- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	أتعاب تسجيل
٣٩٩,٣٦٩	١٨٢,٨٩٥	أتعاب مهنية
٦٩,٩٠٧	١٦٣,٦١٠	أتعاب قانونية
١٥٩,٨٥٧	١٦١,٨٩٩	أتعاب حفظ
١٥٦,٢٤٥	١٤٤,٣٢٠	أتعاب الإدراج في سوق تداول
١٢٦,٦٣٠	١٢٦,٤٤٢	تأمين
١٠٨,٧٨٦	١٣٦,٨٥٦	أتعاب إدارية
١٠٦,٨١٠	١٠٠,١١٧	أتعاب تقييم عقارات
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	أتعاب إشراف أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (أ)
٨٣٥,٩٨٣	-	أتعاب إنهاء
٥٢,٧١٧	٤٤,١٩٠	أخرى
٢,٤٣٦,٣٠٤	١,٤٨٠,٣٢٩	

(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 إثباتها 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 ودمم الإيجار المدينة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بينما تتكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة، وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع، والمصاريف مستحقة الدفع والقروض طويلة الأجل.

بسبب الطبيعة قصيرة الأجل لمعظم الأدوات المالية، فإن قيمها الدفترية تعتبر مماثلة لقيمتها العادلة. بالنسبة للقروض طويلة الأجل، لا تختلف القيمة العادلة له اختلافًا جوهريًا عن قيمته الدفترية حيث أن الفائدة المستحقة الدفع على القرض تكون مقاربة لسعر السوق الحالي.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٦- قياس القيمة العادلة - تنمة

١-١٦ الأدوات المالية - تنمة

يوضح الجدول التالي القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية، بما في ذلك مستوياتها في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٨)	١٧,٧١١,١٥٧	٥٨,٩٣٢,٢٢٤	-	٧٦,٦٤٣,٣٨١

يتم تحديد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وهي استثمار في صندوق استثمار عقاري خاص، باستخدام صافي قيمة الموجودات غير المعدلة (المستوى ٢ من التقييم).

لم تكن هناك انتقالات بين المستويات ١، ٢ و ٣ خلال الفترة المشمولة بالتقرير.

٢-١٦ الأدوات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصح عنها:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	-	-	٤٠٤,١٦٥,٠٠٠	٤٠٤,١٦٥,٠٠٠
فندق ثروات التقوى	-	-	٢٦٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٢,٠٠٠,٠٠٠
مبنى التجزئة	-	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
إبراهيم الخليل ١ (أرض)	-	٧٦,١٢٩,٥٥١	-	٧٦,١٢٩,٥٥١
إبراهيم الخليل ٢ (أرض)	-	٢٠,٤٣٥,٧٢٤	-	٢٠,٤٣٥,٧٢٤
	-	٩٦,٥٦٥,٢٧٥	٦٩١,١٦٥,٠٠٠	٧٨٧,٧٣٠,٢٧٥

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

عند عدم إمكانية اشتقاق القيمة العادلة للبنود المفصح 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 ببنود مثل مخاطر الائتمان والارتباط والتقلبات.

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

تم تقويم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل فاليوسترات، والمكعبات البيضاء 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، والتدفقات النقدية المخصصة والمنهج المقارن.

الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

الوصف	نهج التقييم	الافتراضات الرئيسية
المقيم: فاليوسترات		
فندق ثروات الأندلسية	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم، معدل العائد للخروج، معدل النمو
فندق ثروات التقوى	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم، معدل العائد للخروج، معدل النمو
مبنى التجزئة	رسملة الدخل	معدل الرسملة
إبراهيم الخليل ١ (الأرض)	مقارنة السوق (٢٠١٩: رسملة الدخل)	سعر المتر المربع من مبيعات العام الحالي لقطع مماثلة من الأراضي في المنطقة (٢٠١٩: معدل الرسملة)
إبراهيم الخليل ٢ (الأرض)	مقارنة السوق (٢٠١٩: رسملة الدخل)	سعر المتر المربع من مبيعات العام الحالي لقطع مماثلة من الأراضي في المنطقة (٢٠١٩: معدل الرسملة)

الوصف	نهج التقييم	الافتراضات الرئيسية
المقيم: المكعبات البيضاء		
فندق ثروات الأندلسية	رسملة الدخل	معدل الرسملة
فندق ثروات التقوى	رسملة الدخل	معدل الرسملة
مبنى التجزئة	رسملة الدخل	معدل الرسملة
إبراهيم الخليل ١ (الأرض)	مقارنة السوق (٢٠١٩: رسملة الدخل)	سعر المتر المربع من مبيعات العام الحالي لقطع مماثلة من الأراضي في المنطقة (٢٠١٩: معدل الرسملة)
إبراهيم الخليل ٢ (الأرض)	مقارنة السوق (٢٠١٩: رسملة الدخل)	سعر المتر المربع من مبيعات العام الحالي لقطع مماثلة من الأراضي في المنطقة (٢٠١٩: معدل الرسملة)

انتقالات بين المستويين ٢ و ٣

في عام ٢٠٢٠، قام الصندوق بنقل إبراهيم الخليل ١ وإبراهيم الخليل ١ من المستوى ٣ إلى المستوى ٢ حيث تم التخلص من المباني في هذه العقارات الاستثمارية وهدمها لخطة الصندوق لدمج قطع الأرض المتبقية وإعادة تطويرها إلى برج فندق. وبناءً على ذلك، تم اشتقاق تقييمات العقارات المتبقية باستخدام نهج مقارنة السوق وعرضها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة من المستوى ٢.

١٧- عقود الإيجار التشغيلي

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

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٠,٦٠٨,٧٥٧	٤٣,٩٠٦,٧٨٠	أقل من سنة واحدة
-	١٤٥,٤٤٩,١٥٣	بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
-	٤٠٥,٩٠٣,٩٥٥	بعد خمس سنوات
٢٠,٦٠٨,٧٥٧	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. خلال العام، تلقى الصندوق إخطارات من مستأجر فندق ثروات الأندلسية وفندق ثروات التقوى لإنهاء عقود الإيجار وفقاً لبنود وشروط عقد الإيجار. وعليه، ستنتهي العقود في عام ٢٠٢١ (انظر الإيضاح ٢٢).

وتنص شروط عقود الإيجار بشكل عام على أن يدفع المستأجر الإيجار الأساسي، مع وجود أحكام بشأن الزيادة التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار، ويتحمل المستأجر مسؤولية إصلاح وصيانة العقار وتأمينه على مدار فترة الإيجار. بلغت إيرادات الصندوق الإيجار المثبتة من الإيجار خلال السنة ٨,٠٦٧,٧٧٢ ريال سعودي (٢٠١٩: ٥٢,٥٦٥,٥٩٩ ريال سعودي).

١٨- إدارة المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الصندوق لعدد من المخاطر المالية تشمل: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار الفائدة) 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

وهي تمثل مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار العمولة في السوق. تنشأ مخاطر أسعار العمولات الخاصة بالصندوق من الودائع قصيرة الأجل والقرض طويل الأجل. هذه يتم قياسها استناداً إلى سيبور والذي يعرض الصندوق لمخاطر أسعار العمولات.

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 ١,٩٠٤,٩٤٤ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ١٣٩,١٣٩,٦٦١ ريال سعودي).

١٨-٢ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسارة المالية للصندوق إذا فشل العميل أو الطرف المقابل لأداة مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية.

يقرب الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان المطبقة على الصندوق مع القيمة الدفترية للأصول المالية كما هو مبين في هذه القوائم المالية.

كما في نهاية السنة، يكون لدى الصندوق نقدية وشبه نقدية، ودمم إيجار مدينة، بوصفها موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. تم إثبات شبه النقدية بالقيمة العادلة.

تمثل الأرصدة لدى البنوك وودائع 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.

١٨- إدارة المخاطر المالية - تنمة

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 المخصومة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	تحت الطلب ريال سعودي	أقل من ٣ شهور ريال سعودي	من ٣ إلى ١٢ شهر ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهر ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١٩٤,٠٦٥	٦,٣٧٢,٤٥٧	٩٦٤,٨٤٣	-	٧,٥٣١,٣٦٥
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	-	١,٠٣٥,٣٧٧	-	-	١,٠٣٥,٣٧٧
مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	-	٣٦٧,٠٠٠	-	-	٣٦٧,٠٠٠
قرض طويل الأجل	-	-	-	٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠
	١٩٤,٠٦٥	٧,٧٧٤,٨٣٤	٩٦٤,٨٤٣	٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٤١,٩٣٣,٧٤٢

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	تحت الطلب ريال سعودي	أقل من ٣ شهور ريال سعودي	من ٣ إلى ١٢ شهر ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهرًا ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١٦٦,٦٢٤	-	١,٥٨٠,٠٧٤	-	١,٧٤٦,٦٩٨
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	-	٣,٥٨٨,٤٦٩	-	-	٣,٥٨٨,٤٦٩
مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	-	١,٠٩٥,٨٦٢	-	-	١,٠٩٥,٨٦٢
قرض طويل الأجل	-	-	-	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠
	١٦٦,٦٢٤	٤,٦٨٤,٣٣١	١,٥٨٠,٠٧٤	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨٩,٤٣١,٠٢٩

٤-١٨ مخاطر العقارات

مخاطر العقارات تتمثل في المخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للصندوق. حددت إدارة الصندوق المخاطر التالية المتعلقة بعقاراته الاستثمارية:

- أن المستأجر قد يصبح عاجزًا 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.

- مخاطر المركزية حيث أن جميع العقارات الاستثمارية للصندوق تقع 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 ومحاوله تنوع الاستثمارات في مناطق مختلفة في حدود المنطقة المستثمر فيها، حيث أنها تعد موقعًا مميّزاً للاستثمار وتشهد 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 الأرباح

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

٢١- التغييرات في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، أجرى مدير الصندوق بعض التغييرات على شروط وأحكام الصندوق، والتي شملت ما يلي:

- تعديل نسبة تركيز الاستثمارات العقارية للصندوق في مكة المكرمة والمدينة المنورة لتكون لا تقل عن ٦٠٪ من إجمالي أصول الصندوق، بدلاً من كونها ١٠٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- توسيع النطاق الجغرافي لاستثمارات الصندوق إضافة إلى مكة المكرمة والمدينة المنورة لتشمل بقية مدن المملكة العربية السعودية وبنسبة لا تزيد عن ٤٠٪ بحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- إتاحة خيار الاستثمار في أصول عقارية خارج المملكة العربية السعودية وبما لا يزيد عن ٢٥٪ من إجمالي أصول الصندوق.
- تحديث استثمارات الصندوق الأخرى مع بقاء نسبة التخصيص كما هي بما لا يزيد عن ٢٥٪ من إجمالي أصول الصندوق، وإضافة اتفاقيات إعادة الشراء وحقوق المنفعة، النقد وما في حكمه وصناديق أسواق النقد، وحدات في صناديق استثمارية وصناديق الملكية الخاصة التي تستثمر في القطاع العقاري المطروحة طرماً عاماً أو خاصاً سواء كانت هذه الصناديق مداره من قبل مدير الصندوق أو أي شخص آخر على أن تكون جميع هذه الاستثمارات متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية.

٢٢- أثر فيروس كوفيد-١٩

في بداية عام ٢٠٢٠، تأكد وجود مرض فيروس كورونا ("كوفيد-١٩") الذي انتشر في جميع أنحاء العالم متسبباً في اضطراب الأنشطة التجارية والاقتصادية، وقد كان أثر كوفيد-١٩ على الصندوق كالتالي:

في ٩ مارس ٢٠٢٠، تلقى الصندوق إشعاراً بتعليق عقد إيجار فندق ثروات الأندلسية بسبب التعليق المؤقت للعمرة بسبب انتشار فيروس كورونا، ثم 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 ٢٥ فبراير ٢٠٢١) وهو ما يعادل فترة اثني عشر شهراً هجرياً من تاريخ الإشعار.

في ٢٩ مارس ٢٠٢٠، تلقى الصندوق إشعاراً من مستأجر فندق ثروات التقوى ومبنى التجزئة بتعليق عقود الإيجار مؤقتاً لهذين العقارين حتى ترفع السلطات التعليق سالف الذكر المفروض.

في ٢٨ ذو الحجة ١٤٤١ هـ (الموافق ١٨ أغسطس ٢٠٢٠)، تلقى مدير الصندوق إشعاراً من مستأجر فندق ثروات التقوى بإنهاء عقد الإيجار وفقاً لشروط وأحكام عقد الإيجار، وعليه فإن نهاية مدة العقد ستكون في ١ جمادى الأولى ١٤٤٣ هـ (الموافق ٥ ديسمبر ٢٠٢١)، وهي أربع سنوات هجرية من بداية مدة الإيجار.

٢٢- أثر فيروس كوفيد-١٩ - تنمة

وقد نجح مدير الصندوق في التعامل مع معظم الطلبات وتعليق عقود الإيجار حتى ترفع السلطات تعليق العمرة. التاريخ الفعلي لتعليق إيجار فندق ثروات الأندلسية وفندق ثروات التقوى هو ١ مارس ٢٠٢٠ بناءً على طلبات المستأجرين بينما التاريخ الفعلي الخاص بمبنى التجزئة هو ٢٣ مارس ٢٠٢٠، وهو تاريخ بدء حظر التجول في المملكة.

أعلن مدير الصندوق تعليقًا مؤقتًا للأتعاب الإدارية للصندوق، بسبب التأثير المباشر لتفشي فيروس كوفيد-١٩ على موجودات الصندوق، حيث أن الإجراءات الاحترازية الخاصة بفيروس كوفيد-١٩، تضمنت على وجه التحديد، تعليق العمرة، مما أدى إلى تعليق إيجارات الصندوق. تعليق الأتعاب الإدارية يكون ساري المفعول من تاريخ تعليق الإيجار للمستأجرين، الموافق ١ مارس ٢٠٢٠، وحتى تاريخ استئناف الصندوق تحصيل أي إيجارات.

بلغ تأثير تعليق عقود الإيجار على إيرادات الإيجارات وأتعاب الإدارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ما يقارب ٣٦,٦٤٤,٠٦٨ ريال سعودي و ٥,٢٨٨,٠٢١ ريال سعودي على التوالي.

يواصل الصندوق تحديد صافي قيم الموجودات وفقًا للوتيرة المنصوص عليها في وثائق العرض، مع تطبيق سياسات التقييم بصفة مستمرة وبحيث يعكس ظروف السوق السائدة. عند تحديد تقييمات العقارات الاستثمارية اعتبارًا من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، نظر الصندوق في التأثير المحتمل (استنادًا إلى أفضل المعلومات المتاحة) لحالات الشكوك التي تسببها جائحة كوفيد-١٩ وأخذ في الاعتبار التدابير الاقتصادية وإجراءات التخفيف التي يتعين عليه تقديمها إلى المستأجرين.

أي تغييرات يتم إجراؤها على التقييمات لتقدير التأثير الإجمالي لجائحة كوفيد-١٩ تخضع لمستويات مرتفعة للغاية من الشكوك، حيث لا يتوفر حاليًا سوى القليل من المعلومات الاستشرافية المعقولة والمدعومة بالأدلة والتي يمكن أن تستند إليها هذه التغييرات.

كما هو الحال مع أي تنبؤات اقتصادية، فإن التوقعات واحتمالات الحدوث تخضع لدرجة عالية من الشك المتأصل ومن ثم فقد تختلف النتائج الفعلية اختلافًا كبيرًا عن تلك المتوقعة. ستواصل الإدارة مراقبة الوضع، وأي تغييرات ضرورية سيتم إيرادها في الفترات المشمولة بالتقارير المستقبلية.

٢٣- أرقام المقارنة والافصاحات

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة والافصاحات للسنة السابقة لتتوافق مع العرض التقديمي لعام ٢٠٢٠. إعادة التصنيف الرئيسية تمت على النحو التالي:

معاد تصنيفها من	معاد تصنيفها الى	القيمة
مصاريف مؤجلة - الجزء غير المتداول	مصاريف مؤجلة - الجزء المتداول	٩٠١,٣٢١

٢٤- آخر يوم تقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٢٥- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للصندوق من قبل مجلس الصندوق بتاريخ ١٦ شعبان ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٩ مارس ٢٠٢١).