



جدوى ريت الحرمين
Jadwa REIT Al Haramain

٢٠٢٠

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

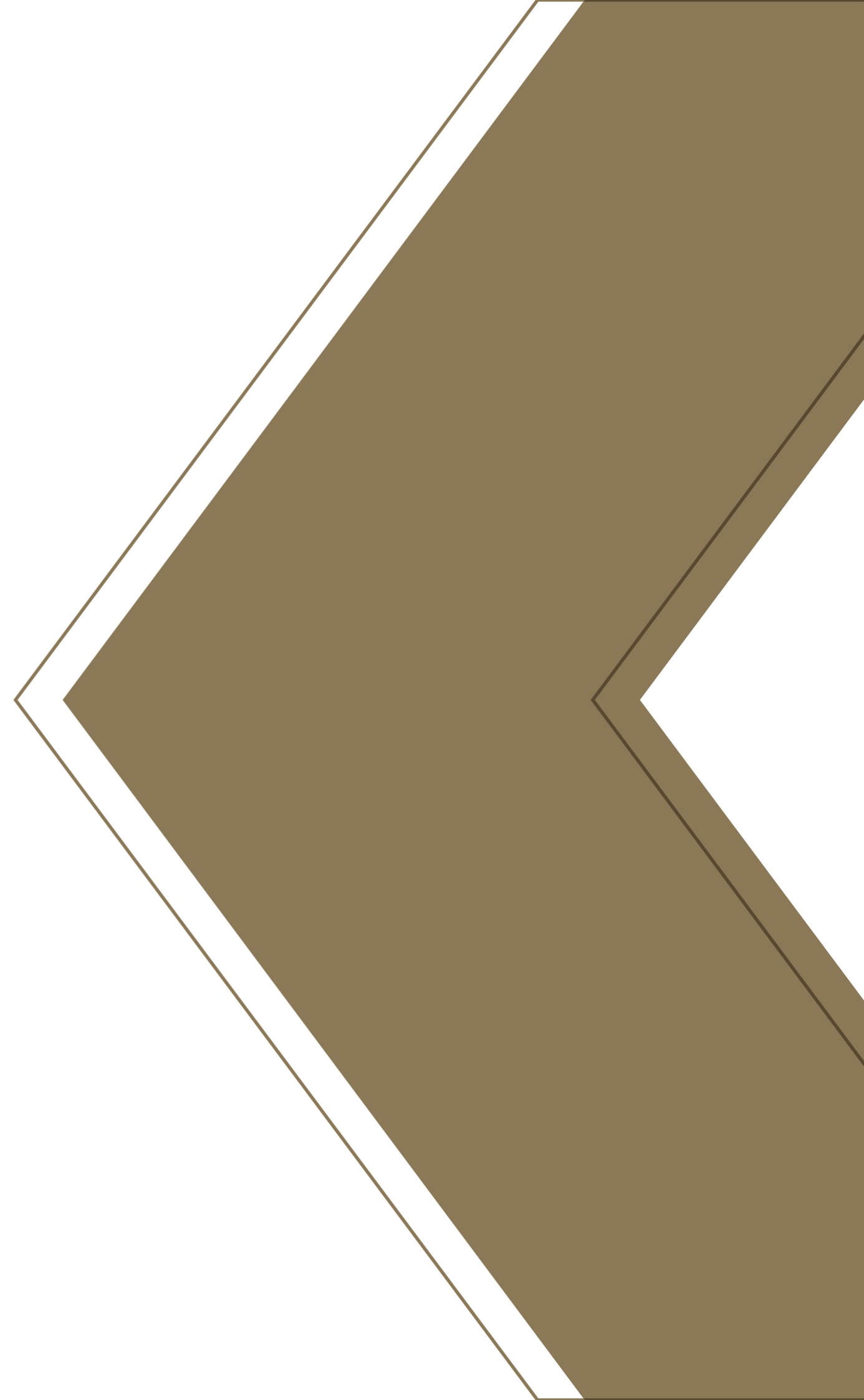
هاتف ١١١١ ٢٧٩ ٠١١ ٩٦٦+

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

مُطرد. علاوةً على ذلك، ولتحقيق المزيد من التنوع والتخفيف من آثار المخاطر والأزمات المشابهة، نحن كمدير للصندوق، وبعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وحاملي الوحدات، قمنا بإدخال تغييرات مؤثرة على استراتيجية الصندوق، وذلك بالسماح له بالاستحواذ على عقارات خارج مكة والمدينة والمملكة، مما أدى إلى التوسع في استثمارات الصندوق وفي العقارات المتاحة التي يستطيع الصندوق الاستحواذ عليها.

ونتيجة لهذا التحول الاستراتيجي، تمكن صندوق جدوى ريت الحرمين من تنمية محفظته العقارية في هذه الأوقات الاقتصادية العصيبة، وذلك باستثمار ٥٠ مليون ريال في "صندوق الاستثمارات العقارية"، وهو صندوق استثمار عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، يهدف إلى توفير دخل جاري للمستثمرين وتنمية رأس المال على المدى المتوسط والطويل، وهو الأمر الذي يتماشى مع استراتيجية صندوق جدوى ريت الحرمين. ومن المتوقع أن يثمر هذا الاستثمار عن تحقيق الصندوق متوسط عائدات بنسبة ١٠٪ على مدى السنوات الخمس المقبلة، وقد تم تمويل هذا الاستثمار من خلال التسهيلات الائتمانية المتوفرة لدى الصندوق. علاوةً على ذلك، ومع زيادة خيارات الاستثمارات المتاحة، فإن حضورنا في السوق بات قوياً، مع تحزينا المستمر لفرص استثمار مواتية لصندوق جدوى ريت الحرمين.

هذا ويستهل صندوق جدوى ريت الحرمين العام ٢٠٢١ بدلائل مستقبلية إيجابية، مع بدء تلاشي أثر الجائحة وتعافي الأسواق العالمية، لا سيما مع سرعة نشر اللقاح حول العالم. وبالتأكيد، سوف تأتي الأشهر الـ ١٢ المقبلة بتحديات وفرص جديدة والتي سوف يتمكن الصندوق بفضل مركزه المالي القوي من الاستفادة منها. ومع توفر التسهيلات الائتمانية للصندوق، يتوقع قيامه بضخ المزيد من رأس المال وتنمية محفظته العقارية عبر المزيد من الاستحواذات التي تستهدف حيازة الأصول العقارية عالية الجودة.

يسرنا تقديم التقرير السنوي لصندوق جدوى ريت الحرمين لعام ٢٠٢٠. كما يطيب لنا ونحن نواصل مسيرتنا نحو العام الجديد، أن نقدم لكم شكرنا على دعمكم المتواصل للصندوق خلال هذا العام الاستثنائي. فقد كان العام ٢٠٢٠ هو عام جائحة كورونا (كوفيد-١٩)، والذي شهد أحداثاً وتدابير غير مسبوقة. فمع سرعة انتشار الفيروس حول العالم، بادرت الحكومات في اتخاذ تدابير صحية صارمة، وفي بعض الأحيان لجأت إلى فرض إغلاقات كاملة لحماية مواطنيها. وقد كان الأثر الاقتصادي لجائحة كورونا (كوفيد-١٩) وخيماً، حيث سادت حالة من القلق والترقب، وتم تفعيل سياسات جديدة للعمل عن بعد، وتأثر العرض والطلب، وكذلك سلاسل الإمداد العالمية. وقد أدى ذلك كله إلى تراجع أسواق المال حول العالم بوتيرة غير مسبوقة. بنظرة متفحصة في الشأن السعودي، وتحديدًا فيما يختص بمجال السياحة الدينية في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة (بالنظر إلى التركيز الأساسي للصندوق واستراتيجيته المتبعة)، نجد أن جائحة كورونا (كوفيد-١٩)، والتدابير الاحترازية التي اتخذتها الحكومة السعودية الرشيدة قد أدت إلى توقف السياحة الدينية في كل من مكة والمدينة بشكل كامل لمدة ٧ أشهر، بالتزامن مع موسم الحج للعام ١٤٤١ هـ، والذي يُعد من الركائز المحورية للسياحة الدينية ولقطاع الضيافة في مكة بشكل عام. ومع نهاية العام ٢٠٢٠ وتحديدًا في شهر أكتوبر الماضي، خففت الحكومة من تدابير الإغلاق المفروضة على كل من مكة والمدينة وسمحت بوفود الزوار في أعداد محدودة للغاية.

وفي خضم هذه البيئة المليئة بالتحديات والتشلل الذي أصاب قطاع السياحة الدينية، والذي أثر بشكل كبير على المستأجرين، كان أداء صندوق جدوى ريت الحرمين خلال العام دون المستوى الأمثل بالمقارنة بالسنوات الماضية. إلا أن الصندوق استفاد من الوضع القائم بتسريع مشروع إعادة التطوير المُعلن عنه سابقاً، والذي عند اكتماله سيؤدي إلى تعزيز أداء الصندوق وكذلك الأموال من العمليات على نحو

القسم الأول

ملخص صندوق جدوى ريت الحرمين

ملخص الصندوق



إدراج الصندوق

أبريل ٢٠١٧

يوليو ٢٠١٧

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

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

ديسمبر ٢٠١٧

مايو ٢٠١٨

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

استثمار ٥٠ مليون ريال سعودي في صندوق الاستثمارات العقارية المدار من قبل جدوى للاستثمار

نوفمبر ٢٠٢٠

الأداء المالي

إحصاءات المحفظة الاستثمارية

	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨
عدد العقارات	٤	٥	٥
القطاعات	ضيافة، تجارة تجزئة	ضيافة، تجارة تجزئة	ضيافة، تجارة تجزئة
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)	٣,٢٢٧	٣,٢٢٧	٣,٢٢٧
اجمالي مسطحات البناء	٤٠,٦٩٠	٤٣,٢٠١	٤٣,٢٠١
نسبة إشغال المحفظة	٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠
عدد المستأجرين	٢	٢	٢
المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية	٠.٥٤	١.٠٢٨	١.٠٣٤
القيمة السوقية العادلة	٧٨٧,٧٣,٢٧٥	٨٦٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٦١,٩٥٠,٠٠٠

أداء الصندوق

	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨
صافي قيمة الأصول (التكلفة)	٥٤٨,٤١٣,٧١٩	٦٢٩,٦٥٨,٤٢٤	٦٤٦,٣٢٤,٦٨٢
صافي قيمة الأصول (القيمة العادلة)	٦٣١,٤٥٣,٤٠٢	٧١٢,١٤٤,٣٦٦	٧١٦,٩٥٧,٢٣٣
صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة	٩.٥٧	١٠.٧٩	١٠.٨٦
أعلى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة	١٠.١٣	١٠.٨١	١٠.٨٧
أدنى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة	٩.٥٢	١٠.٦٨	١٠.٧٢
عدد الوحدات المصدرة	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠
التوزيعات لكل وحدة	-	٠.٤٦	٠.٥٦
إجمالي نسبة المصاريف	٪٠.٣٢	٪١.٧	٪١.٦
العوائد السنوية	٪١١.٣١-	٪٣.٥٩	٪٥.٢٥

عوائد الصندوق

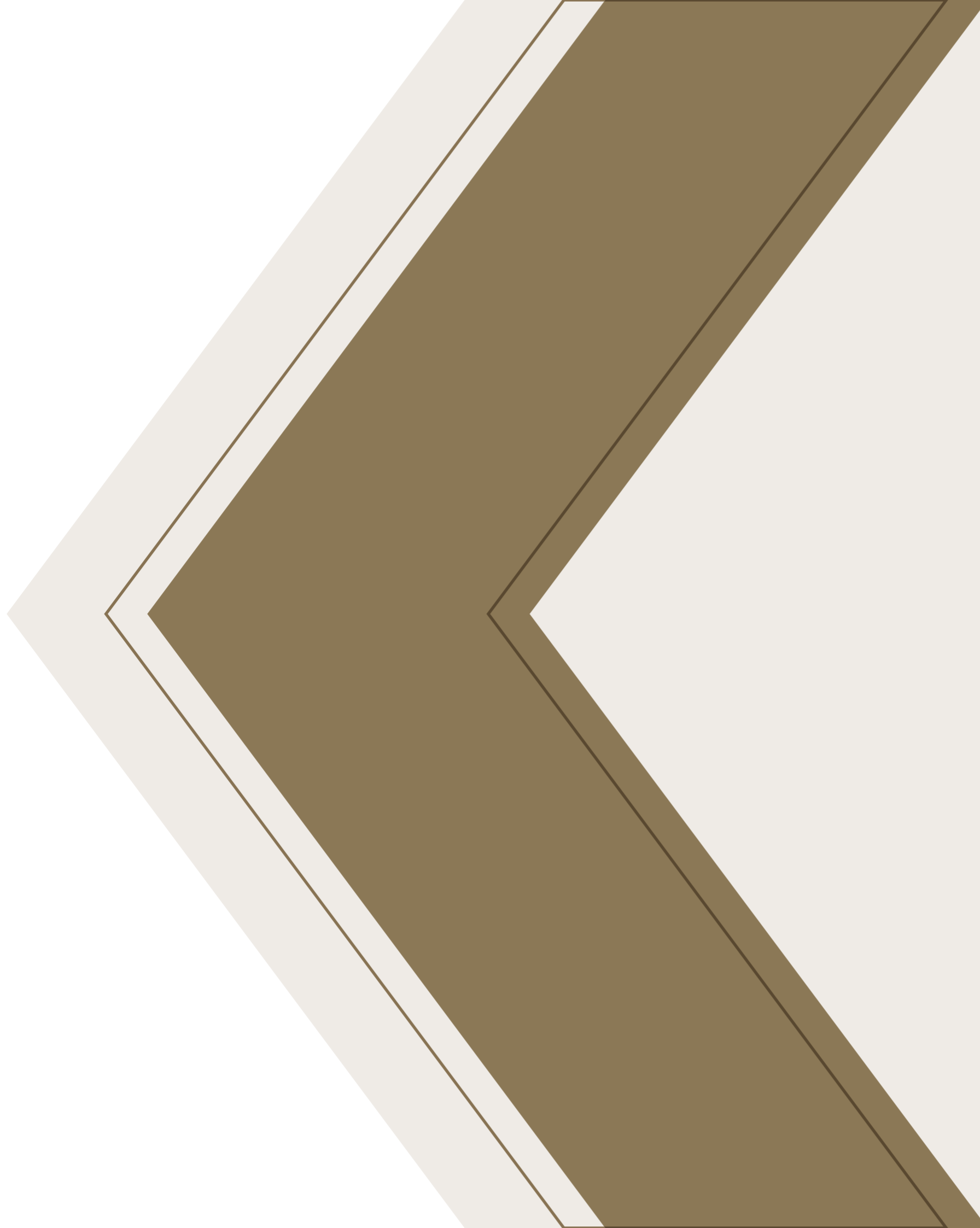
عائد سنة واحدة	عائد ثلاث سنوات	العائد منذ التأسيس
٪١١.٣١-	٪٢.٤-	٪٩.٥

مصاريف الصندوق السنوية

٢٠٢٠	
١,٣٥,٣٧٧	أتعاب الإدارة
٤٠٠,٠٠٠	رسوم التسجيل
١٤٤,٣٢٠	رسوم الإدراج
١٦١,٨٩٩	أتعاب أمين الحفظ
١٣٦,٨٥٦	أتعاب المدير الإداري
٣٥٠,٠٠٠	أتعاب المحاسب القانوني
٢٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
٥٨٢,٢٥٤	مصاريف أخرى
٢,٥١٥,٧٠٦	إجمالي المصاريف
٪٠.٣٢	إجمالي نسبة المصاريف

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال سنة ٢٠٢٠



القسم الثاني

وصف محفظة الأصول العقارية

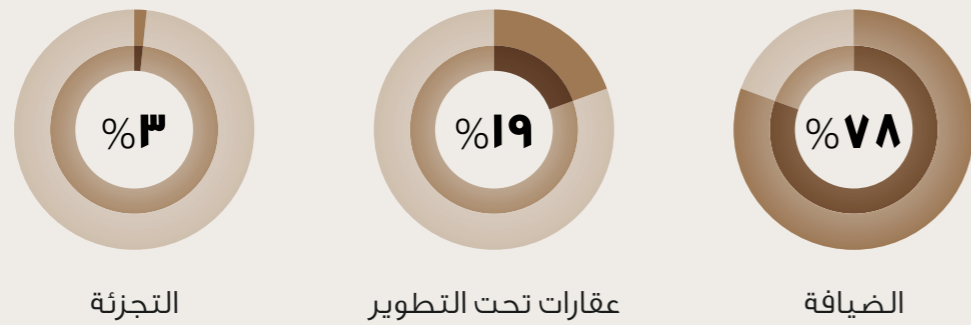
وصف محفظة الأصول العقارية

أصول الصندوق

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

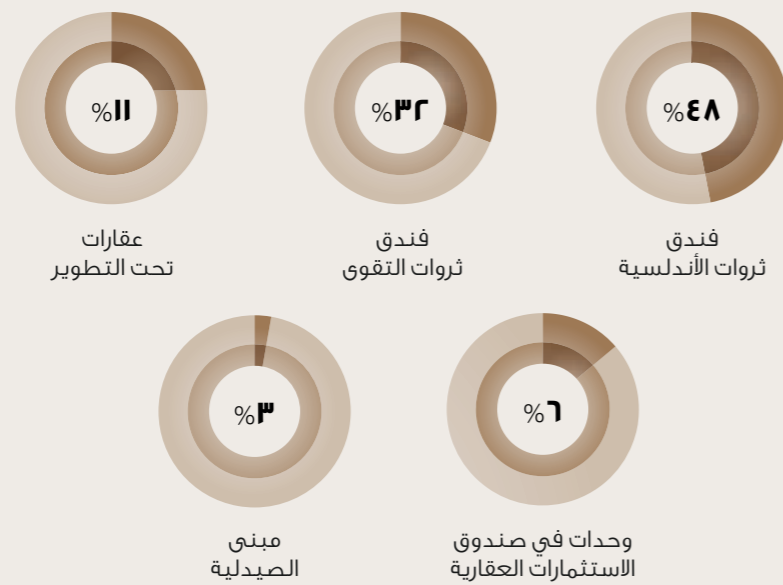
١. فندق ثروات الأندلسية
٢. فندق ثروات التقوى
٣. عقارات تحت التطوير
٤. مبنى الصيدلية
٥. وحدات في صندوق الاستثمارات العقارية

توزيع المحفظة حسب القطاع



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

توزيع المحفظة حسب الأصول



الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

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

معدلات إشغال الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠*

نسبة العقارات المؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل | ١٠٠%

نسبة العقارات الغير مؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل | ٠%

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

فندق ثروات الأندلسية

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

حي المسفلة، مكة المكرمة

الموقع

٣٧٩,٠٠٠,٠٠٠

سعر الاستحواذ

٦,٧%

العائد الصافي للاستحواذ

١

عدد المستأجرين

٤,٤١٦٥,٠٠٠

تقدير القيمة العادلة*

١,٠%

نسبة الإشغال

١٦,٠ سنة

مدة الإيجار المتبقية**

٤٨%

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

** انتهى العقد في تاريخ ٢٦ - ٢ - ٢٠٢١ م وفقاً لإخطار المستأجر في تاريخ ٩ - ٣ - ٢٠٢٠ م.

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.

الموقع حي الششعة، مكة المكرمة

٢٥,٠٠٠,٠٠٠

سعر الاستحواذ

٦,٨%

العائد الصافي للاستحواذ

١

عدد المستأجرين

٢٦٢,٠٠٠,٠٠٠

تقدير القيمة العادلة*

١٠%

نسبة الإشغال

٩٣,٠٠٠ سنة

مدة الإيجار المتبقية **

٣٢%

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

** قام المستأجر بإخطار الصندوق في تاريخ ١٨ - ٠٨ - ٢٠٢٠ م برغبته بإنهاء مدة العقد القائم في تاريخ ٠٦ - ١٢ - ٢٠٢١ م.



عقار تحت التطوير

- هناك خطة إعادة تطوير مبنى فندق ثروات وادي إبراهيم ومبنى المطعم التجاري من خلال دمج العقارين وتطويرهما إلى برج فندقي.
- سيترتب على دمج وإعادة تطوير العقارين استغلال كامل مسطحات البناء المسموحة للمباني الواقعة في المنطقة المركزية للحرم المكي على شارع إبراهيم الخليل، وسينتج عن إعادة التطوير زيادة في المساحات القابلة للتأجير وعدد الغرف الفندقية.

الموقع

حي المسفلة، مكة المكرمة

١٦,٠٠٠,٠٠٠

سعر الاستحواذ

لا ينطبق

العائد الصافي للاستحواذ**

لا ينطبق

عدد المستأجرين**

٩٦,٥٧,٠٠٠

تقدير القيمة العادلة*

لا ينطبق

نسبة الإشغال**

تم إنهاؤه

مدة الإيجار المتبقية**

11%

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

** 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.

الموقع

طريق المسيال،
مكة المكرمة

٢٣,٠٠٠,٠٠٠

سعر الاستحواذ

٦,٧%

العائد الصافي للاستحواذ

١

عدد المستأجرين

٢٥,٠٠٠,٠٠٠

تقدير القيمة العادلة*

١٠٠%

نسبة الإشغال

٢,٥٥ سنة

مدة الإيجار المتبقية

٣%

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.



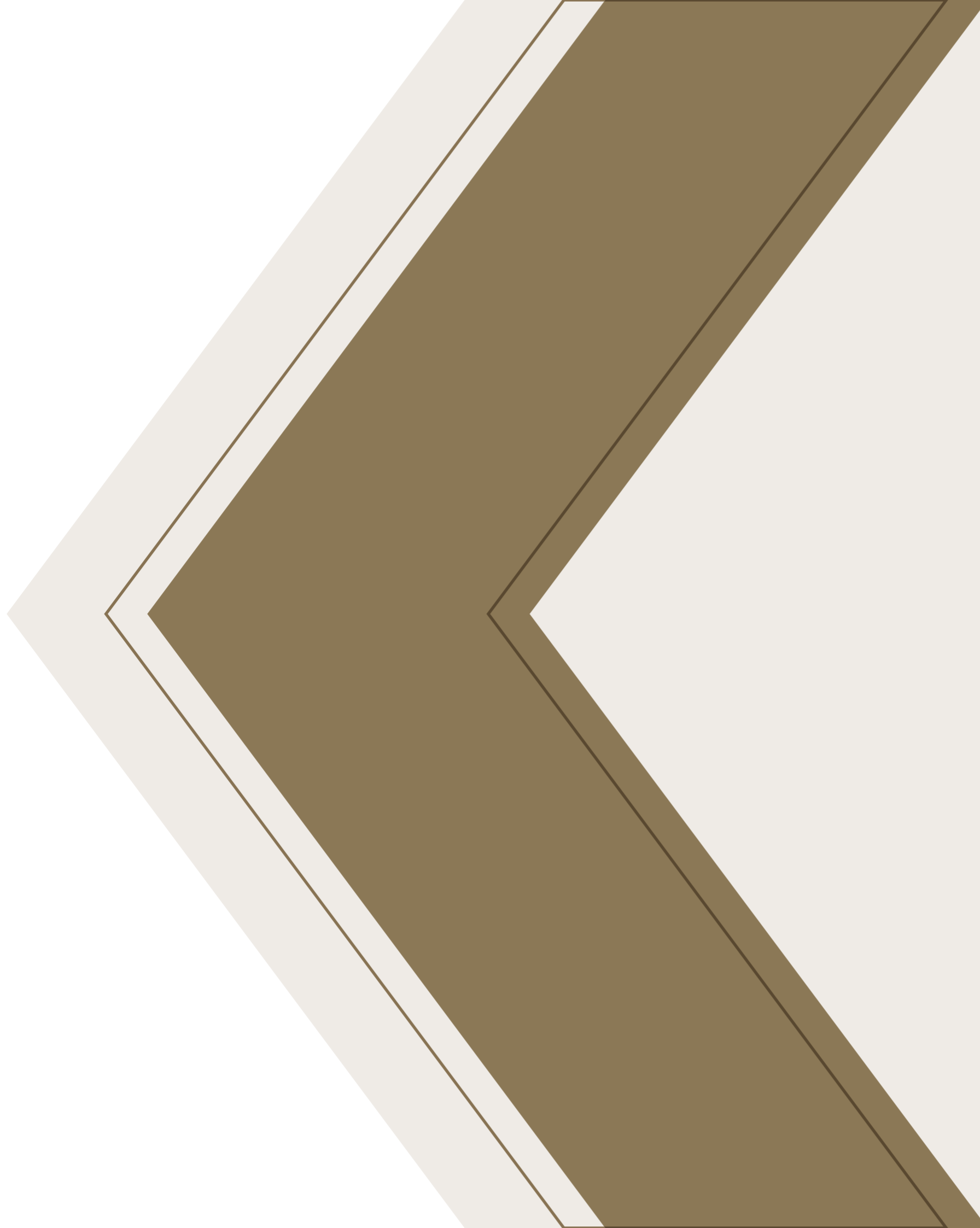
وحدات في صندوق الاستثمارات العقارية



صندوق
الاستثمارات
العقارية
Real Estate Investment Fund

- صندوق الاستثمارات العقارية هو صندوق استثمار عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تتم إدارته من قبل جدوى للاستثمار، يتمثل الهدف الاستثماري لصندوق الاستثمارات العقارية في توفير دخل جاري للمستثمرين وتنمية رأس المال على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستحواذ على أصول عقارية مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية.
- تبلغ مدة صندوق الاستثمارات العقارية 10 سنوات قابلة للتديد لفترتين إضافيتين مدة كل فترة منهما خمس سنوات.
- تتكون محفظة صندوق الاستثمارات العقارية الأولية من ثلاثة عقارات مدرة للدخل وهي: مجمع النخلة السكني، ريف فلاتس، سبعة أبراج تجارية ومكتبية وخدمية في مشروع "ليسن فالي"
- يبلغ حجم الصندوق المستهدف 1.0 مليار ريال سعودي، ويبلغ حجم الإغلاق الأولي لصندوق الاستثمارات العقارية 2.8 مليار ريال.
- تم تمويل استحوذات صندوق الاستثمارات العقارية عن طريق قبول اشتراكات عينية ونقدية بمبلغ 1.5 مليار ريال سعودي وتم تمويل المتبقي عن طريق قروض بنكية تبلغ ما يقارب 1.3 مليار ريال سعودي تم الحصول عليها من بنوك محلية لمدة خمس سنوات على أن يتم سداد كامل مبلغ التمويل في نهاية السنة الخامسة.

5,000,000	قيمة الاستثمار
10%	متوسط العائد الصافي المتوقع للاستثمار لخمس سنوات
3	عدد عقارات محفظة الصندوق
76%	النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة



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 أبريل ٢٠١٧
نوع الصندوق	صندوق عقاري مغلق متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية
رأس المال المصرح به	٦٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
صافي قيمة الأصول لكل وحدة بالقيمة العادلة	٩,٥٧ ريال سعودي (كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠)
عدد العقارات	٤ (٣ مطوّرة و ١ قيد التطوير)
مستوى المخاطر	أعلى من المتوسط/مرتفع

المخاطر الرئيسية

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
التغيرات في الظروف الاقتصادية	يمكن أن تؤثر التغيرات في الظروف الاقتصادية على عمل الصندوق وأفاقه المستقبلية، والتي تشمل على سبيل المثال، التضخم والأنظمة الحكومية الجديدة والأحداث والتوجهات السياسية.	يقوم مدير الصندوق بمراقبة ظروف الاقتصاد الكلي والتغيرات في الأنظمة بصورة دورية، كما يقوم باتخاذ خطوات استباقية لتخفيف الأثر أو تقليله قدر الإمكان. وقد أثرت القيود الحكومية المفروضة بسبب جائحة كورونا (كوفيد-١٩) وتعليق الحج والعمرة إلى التأثير سلباً على قطاع الضيافة في كل من مكة والمدينة. وقد استفاد مدير الصندوق من الإجراءات الاقتصادية التحفيزية التي وفرتها الحكومة لتخفيف الأثر السلبي على الصندوق قدر الإمكان، مثل تأجيل تقديم الإقرار الضريبي لضريبة القيمة المضافة وتعليق رسوم الإدارة.
المخاطر لتنظيمية	يمكن أن يؤدي عدم الالتزام بالأنظمة والقواعد واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية إلى تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراج الصندوق.	أكد فريق مطابقة الالتزام عدم وجود مخالفات من قبل الصندوق. وقد قام مدير الصندوق بتعيين موظفين مؤهلين لإدارة الصندوق ومراقبة جميع المتطلبات التنظيمية مثل الالتزام وإدارة المخاطر. ويحرص هؤلاء الموظفون المؤهلون على اتخاذ كافة الخطوات اللازمة من أجل تفادي أية مخالفات للامتثال، وذلك تحت إشراف مدير الصندوق.
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 وبالقدرة على توليد النقد، مما يوفر هوامش أمان كبيرة لنسب الإشغال. غير أن تعليق الحج والعمرة بسبب كوفيد-١٩ قد أدى إلى تعليق عقود الإيجار لجميع العقارات الثلاثة، وإشعار بإنهاء التعاقد لعقارين. ويتولى مدير الصندوق حالياً تقييم مستأجرين محتملين لهذين العقارين. وسيعتمد أي تعاقد تأجير جديد على رفع القيود المفروضة بسبب الجائحة وعلى الأداء المستقبلي لسوق الضيافة في مكة المكرمة. وإذا استمر فرض تلك القيود من قبل الحكومة، فسيُفأقم ذلك من مخاطر عدم تحقيق نسب الإشغال المتوقعة على مستوى كامل قطاع الضيافة في مكة.
مخاطر التطوير	تشتمل المخاطر المرتبطة بمشاريع التطوير العقارية قيد التنفيذ على التأخير في البناء، والتكاليف التي تتجاوز الميزانية المحددة والتي قد تؤثر على الربحية و/أو الجدوى المالية للمشروع العقاري.	استهل الصندوق إعادة تطوير فندق ثروات وادي إبراهيم ومبنى المطعم، وذلك من خلال دمج هذين العقارين وتطويرهما وتحويلهما إلى برج فندق في خلال العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. ويُتوقع الانتهاء من إنجاز هذا المشروع بحلول نهاية عام ٢٠٢٢، غير أن تمديد القيود المتعلقة بالجائحة في المملكة قد يؤخر عملية البناء ويزيد من مخاطر التطوير التي يجابهها قطاع الضيافة في كل من مكة والمدينة.
مخاطر التحصيل	تعني المخاطر المتعلقة بعدم قدرة المستأجرين على سداد المبالغ المستحقة للصندوق.	يقوم مدير الصندوق بعمل تحليل/تقييم مالي قبل التعامل مع أي مستأجرين جدد، وبالنسبة للمستأجرين الحاليين، يتم رصد المبالغ المستحقة عليهم للصندوق بانتظام ويتولى مدير الصندوق متابعة الدفعات المؤداة.

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرمين

المخاطر الرئيسية

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
مخاطر التمويل	تحدث مخاطر التمويل عندما يتعذر على الصندوق الحصول على تمويل من السوق لمواصلة و/أو توسيع عملياته.	حصل الصندوق على تسهيلات بنكية مؤكدة من البنك السعودي الفرنسي بقيمة ٥٠٠ مليون ريال سعودي، منها ٢٦٧ مليون ريال غير مستخدمة بعد، مما 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 ٣ سنوات و ١٦ سنة، 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 إلى تعليق العمرة بسبب الجائحة العالمية، فإن الصندوق يواجه مخاطر كبيرة تتعلق بعدم القدرة على تجديد عقود الإيجار.
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.	جميع عقارات الصندوق مؤمنة ضد الأضرار المحتملة. ويتولى مدير الصندوق التأكد من أن التغطية التأمينية كافية ضمن نطاق المسؤولية العامة.
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.	تسلّم الصندوق إشعاراً بإنهاء التعاقد من شركة ثروات المشاعر للتطوير والاستثمار العقاري، وقد كان هذا المستأجر يساهم بالجزء الأكبر من دخل الصندوق منذ تأسيسه، مما عرض الصندوق إلى مخاطر عالية من حيث التدفق النقدي. ويتم التخفيف من أثر هذه المخاطر عبر تقييم مستأجرين آخرين لهذه العقارات وتنمية المحفظة الاستثمارية وتنويع 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 إلى مشاكل في المستقبل.	تمثل الفنادق غالبية أصول الصندوق، مما يعرض الصندوق إلى مخاطر كامنة في قطاع الضيافة. ويتحرى الصندوق بصفة مستمرة خيارات مختلفة للتنويع، حيث قام بتعديل شروطه وأحكامه للسماح بالاستثمار في اتفاقيات إعادة الشراء والإيجار، وصناديق النقد وأسواق المال، ووحدات في صناديق الاستثمار تصل إلى ٢٥٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وفق شروط معينة. وقد قام الصندوق باستثمار ٥٠ مليون ريال في الصناديق العقارية المغلقة المتوافقة مع ضوابط الشريعة بهدف تحقيق التنويع.

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقليل من المخاطر
مخاطر التركيز على موقع جغرافي محدد	تنشأ هذه المخاطر عن تركيز جميع الأصول العقارية في موقع جغرافي واحد، الأمر الذي قد يكون له تأثير سلبي على الصندوق في حالة تعرض هذا الموقع إلى مشاكل في المستقبل.	بحسب الشروط والأحكام الأصلية للصندوق، فإنه يجوز فقط الاستثمار في العقارات الكائنة بكل من مكة والمدينة. وقد قلل مدير الصندوق من التركيز الجغرافي عن طريق مراجعة شروط وأحكام الصندوق لتتضمن تخصيص حد أدنى يبلغ ٦٠٪ من الأصول الكائنة بمدينتي مكة والمدينة، وذلك بدلاً من ١٠٠٪. ويمكن استثمار النسبة المتبقية في مشاريع التطوير العقاري المُدرّة للدخل، الواقعة في سائر المدن سواء داخل أو خارج المملكة، بقيود على حدود التركيز تبلغ نسبتها ٤٠٪ و ٢٥٪ على التوالي.
زيادة أسعار الفائدة	تؤدي الزيادة في أسعار الفائدة إلى التأثير سلباً على الدخل الصافي للصندوق.	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، علاوة على ذلك، يمتلك الصندوق حلاً ائتمانياً متجديداً بمعدلات ربحية يُعاد تعيينها كل ٦ أشهر عند سيبور +٢٠٠ نقطة أساس، وخلال العام الماضي، انخفض سعر الأساس من ٢٢٥ نقطة إلى ١٠٠ نقطة أساس، مما أدى إلى خفض تكلفة الاقتراض بشكل ملحوظ.
مخاطر السيولة	تعني المخاطر التي تترتب عن عدم قدرة الصندوق على الوفاء بالمطالب المالية قصيرة الأجل، أو عدم القدرة على الوفاء بأي التزام للدفع يتعلق بأية عقارات قائمة.	يمثل تدفق النقد المتحصل من تشغيل المحفظة العقارية المصدر الرئيسي للسيولة المستخدمة في خدمة الفائدة على الدين، وتمويل المصروفات العامة والإدارية. وعليه، يضمن مدير المشروع وجود أموال كافية لإعادة دفع الالتزامات في الوقت المحدد وبكلفة فعالة. ولدى الصندوق تسهيلات ائتمانية غير مستخدمة تبلغ قيمتها ٢٦٧ مليون ريال، مما يقلل جزئياً من مخاطر السيولة.
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 معتمدين من "تقييم". ويستخدم مدير الصندوق متوسط التقييمين لإعداد التقارير واتخاذ القرارات.
مخاطر القوة القاهرة	الأخطار الناشئة عن بعض الظروف الطارئة مثل جائحة عالمية أو حرب أو أية ظروف أخرى وخيمة قد تؤثر على أفاق الصندوق المستقبلية.	قام مدير الصندوق بتغيير شروط وأحكام الصندوق بحيث تتضمن "مخاطر القوة القاهرة والظروف الطارئة"، ويتولى مدير الصندوق بصفة منتظمة تقييم القيود المرتبطة بجائحة كوفيد-١٩ فيما يخص الحج والعمرة بالمملكة، ومن ثم إخطار المستثمرين بأثرها المالي. وقد أدى هذا النوع من المخاطر إلى تعليق الدخل الإيجاري للصندوق لمدة ٩ أشهر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة	تشير هذه المخاطر إلى ثلاثة عوامل يؤثر بها عند قياس استدامة أي استثمار وأثره الاجتماعي.	كجزء من التحليل المالي التقليدي والحيطة الواجبة، تؤخذ المخاطر الناجمة عن المشاكل البيئية للعقارات والأنظمة البيئية بعين الاعتبار من خلال عملية التقييم التي تتم بمعرفة مئتمنين مستقلين، ولا تضمن دراية مدير الصندوق بالمخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة، لا تضمن عدم تأثير نتائجها المالية سلباً حال حدوث أي من تلك الأمور.

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرمين

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 خلال العام ٢٠٢٠، قامت الحكومات باتخاذ تدابير وقائية لمنع انتشار الفيروس مثل تعليق الرحلات الجوية الدولية والمحلية لمعظم العام. وقد أثر تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) على جميع القطاعات الاقتصادية وعلى الأخص قطاعي السفر والضيافة. ولذلك، يعمل مدير الصندوق بصورة مباشرة مع جميع الأطراف والجهات النظامية للتخفيف من أثر أية مخاطر على أعمالهم وشركاتهم. وبسبب الجائحة، تم تعليق الإيجارات لكافة العقارات الـ ٣، مع تسلم إشعار بإنهاء التعاقد على عقارين، مما أثر سلباً على الدخل الإيجاري للصندوق وعرض الصندوق إلى مخاطر الإشغال ومخاطر تجديد عقود الإيجار. وقد أعلن الصندوق عن إعادة تطوير أحد العقارات التي تعرض الصندوق لمخاطر التطوير. ومع انطلاق تعميم اللقاحات على مستوى المملكة خلال عام ٢٠٢١، قد تعود الأمور إلى مجراها، مما سوف يحسن الوضع المالي طويل الأجل للصندوق. هذا ويعمل مدير الصندوق على إيجاد فرص جديدة للاستثمار والتنويع من أجل توفير مصدر دخل ثابت للمستثمرين. وقد قام الصندوق باستثمار ٥٠ مليون ريال في صندوق عقاري خاص مغلق متوافق مع ضوابط الشريعة لتحقيق منافع التنويع. وتجدر الإشارة إلى أن الصندوق معرض لمخاطر التركيز على قطاع محدد، حيث إن جزءاً كبيراً من الدخل الإيجاري مستمد من العقارات الفندقية، مما يعرض الصندوق لمخاطر كامنة في قطاع الضيافة. كما أن وجود تسهيلات ائتمانية غير مستخدمة تبلغ قيمتها ٢٦٧ مليون ريال تساعد الصندوق في الحفاظ على قائمة مركز مالي مرن تمكنه من الاستحواذ على أصول جديدة بسرعة وكفاءة.

التغييرات التي طرأت على الاقتصاد الكلي بسبب جائحة كورونا (كوفيد-19) قد أثرت سلباً على الأعمال والشركات في مدينتي مكة والمدينة وعلى أداء الصندوق للعام ٢٠٢٠. ومن المتوقع أن يستمر هذا التراجع في العام ٢٠٢١ إلى حين رفع القيود المفروضة من قبل الحكومة على الحج والعمرة. وعليه، فقد فاقم ذلك من مخاطر الصندوق من مستوى متوسط/ معتدل إلى "أعلى من المتوسط/مرتفع".

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 وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

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

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.

نبذة عن شركة جدوى للاستثمار

تعتبر شركة جدوى للاستثمار الشركة الأولى في إدارة الاستثمار وتقديم خدمات المشورة في المملكة العربية السعودية والمنطقة. ويقع المقر الرئيسي للشركة في الرياض، ولها ثلاثة مكاتب إقليمية. وتغطي خدمات الإدارة والمشورة التي تقدمها شركة جدوى للاستثمار إلى عملائها أصولاً تزيد قيمتها على ٤٨.٦ مليار ريال سعودي.

ويضم عملاء الشركة جهات حكومية ومستثمرين من المؤسسات المحلية والدولية، وشركات عائلية رائدة وأفراد ذوي ملاءة مالية عالية. وهي مرخصة من قبل هيئة السوق المالية كمؤسسة سوق مالية، رقم التسجيل ٦٠٣٤-٣٧.

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

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

المدير الإداري

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	برايس 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

تضارب المصالح

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 ٢٠٢٠م. 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.

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

التغيرات الجوهرية

- في ٣ فبراير ٢٠٢٠، تمت الموافقة على خطة إعادة تطوير مبنى فندق ثروات وادي إبراهيم ومبنى المطعم ودمجهما إلى برج فندقية. نتيجة لذلك، سيتم 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. 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 ٢٠ أبريل ٢٠٢٠ أعلنت شركة جدوى للاستثمار عن إيقاف احتساب رسوم إدارة صندوق جدوى ريت الحرمين مؤقتاً والبالغة ١٪ من صافي قيمة أصول الصندوق وذلك بسبب جائحة كورونا والتي أثرت بشكل مباشر على أصول الصندوق. إذ شملت الإجراءات الاحترازية تعليق العمرة والتي أدت إلى تعليق الإيجارات الخاصة بالصندوق، وسيكون إيقاف الرسوم ابتداءً من تاريخ إعفاء المستأجرين من الإيجارات الموافق ١ مارس ٢٠٢٠ وحتى تحصيل الإيجارات لأي من العقارات.
- تلقى مدير الصندوق إخطاراً بتاريخ ١٨ أغسطس ٢٠٢٠ من قبل شركة ثروات المشاعر للتطوير والاستثمار العقاري بصفتها المستأجر لفندق ثروات التقوى لإنهاء عقد الإيجار المبرم مع الصندوق وفقاً لعقد الإيجار، حيث ينص عقد الإيجار على أنه يحق للمستأجر إلغاء العقد بعد مضي مدة أربعة سنوات هجرية من تاريخ بداية مدة الإيجار " ١ جمادى الأولى ١٤٣٩ هـ " (مدة الإيجار الالزامية) وذلك بعد إخطار المؤجر خطياً برغبته في الإلغاء بفترة لا تقل عن ١٢ شهراً هجرياً قبل تاريخ الإنهاء، وبهذا ستكون نهاية مدة العقد في تاريخ ١٤٤٣/٠٥/١ هـ أي ما يعادل ستة عشر شهراً من تاريخ الإخطار.
- في تاريخ ٢٤ أغسطس ٢٠٢٠ تم الاعلان عن تغييرات مهمة في شروط وأحكام صندوق جدوى ريت الحرمين وذلك اعتباراً من تاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ الموافق ٢٠٢٠/٠٩/٢٢م وتفصيل التغييرات المهمة تشمل تعديل الغلاف، تعديل إقرارات مدير الصندوق، تعديل قائمة المصطلحات، تعديل أتعاب المدير الإداري، تعديل بند حق التصويت، تحديث وصف الأصول العقارية المبدئية، تعديل ملخص استراتيجيات الصندوق، تحديث مخاطر الاستثمار في الصندوق، تعديل فقرة مؤهلات الأعضاء في بند مجلس إدارة الصندوق، تعديل فقرة التضاربات الجوهرية، تعديل بند القوائم المالية، تعديل بند تضارب المصالح، تعديل بند رفع التقارير لمالكي الوحدات بالإضافة الى تعديل بند معلومات أخرى وإضافة فقرة اجتماعات مالكي الوحدات بما يتوافق مع التعليمات الخاصة

بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

- في تاريخ ٢٠ نوفمبر ٢٠٢٠ تم الاعلان عن تغييرات أساسية في شروط وأحكام صندوق جدوى ريت الحرمين بناء على موافقة مالكي الوحدات في الاجتماع الأول والذي تم عقده بتاريخ ٢٨ صفر ١٤٤٢هـ الموافق ١٥ أكتوبر ٢٠٢٠م. على أن يكون تاريخ سريان التغيير ١٧/٠٣/١٤٤٢هـ الموافق ٠٣/١١/٢٠٢٠م. وتفصيل التغييرات الأساسية تشمل الموافقة على تعديل نسبة تركيز الاستثمارات العقارية للصندوق في مكة المكرمة والمدينة المنورة لتكون بنسبة ٦٠٪ على الأقل من إجمالي أصول الصندوق. بدال من كونها لا تقل عن ١٠٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق حالياً، الموافقة على توسيع النطاق الجغرافي الاستثمارات الصندوق إضافة إلى مكة المكرمة والمدينة المنورة لتشمل بقية مدن المملكة العربية السعودية وبنسبة ال تزيد عن ٤٠٪ بحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق، الموافقة على إتاحة خيار الاستثمار في أصول عقارية خارج المملكة العربية السعودية وبما ال يزيد عن ٢٥٪ من إجمالي أصول الصندوق، الموافقة على 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 ووحدات في صناديق استثمارية وصناديق الملكية الخاصة التي تستثمر في القطاع العقاري المطروحة طرحاً 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 الهيئة.
 - في تاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م أعلنت شركة جدوى ريت الحرمين مبلغ وقدره ٥٠ مليون ريال سعودي في صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية، فُدار من قبل شركة جدوى للاستثمار. ونظراً لأن الصندوق الخاص فُدار من قبل مدير الصندوق، ومن منطلق الحرص على اتباع معايير الحوكمة للتأكد من تحقيق الشفافية وحماية مصالح المستثمرين، ولتجنب تضارب المصالح، امتنع الأعضاء الممثلين لمدير الصندوق في مجلس إدارة الصندوق عن التصويت على توصية مدير الصندوق بالاستثمار في الصندوق الخاص.
- ### تغييرات جوهرية لاحقة:
- في تاريخ ٤ مارس ٢٠٢١م تم الإعلان عن تفاصيل الصندوق المذكور في الأعلى وهي: صندوق الاستثمارات العقارية وهو صندوق استثمار عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تتم إدارته من قبل مدير الصندوق، يتمثل الهدف الاستثماري لصندوق الاستثمارات العقارية في توفير دخل جاري للمستثمرين وتنمية رأس المال على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستحواذ على أصول عقارية مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

مجلس إدارة الصندوق

يقوم مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على حل تضارب المصالح. ويتألف مجلس إدارة الصندوق اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م 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 قسارى جهودهم لحل تضارب المصالح بحسن نية كما يرونه مناسباً.

يتكون مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء يعينهم مدير الصندوق، اثنان منهم مستقلين. ويجب إشعار مالكي الوحدات بأي تعديل على هيكل مجلس إدارة الصندوق من خلال الإعلان عن ذلك على الموقع الإلكتروني لكل من مدير الصندوق وتداول (السوق المالية السعودية).

اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

عقد مدير الصندوق اجتماعين لمجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٠

مناقشات الاجتماع الأول في شهر يونيو ٢٠٢٠

- نبذة عن أداء قطاع مكة العقاري خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٠
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٠
- استخدام الصندوق للتسهيلات البنكية للاستحواذ على أصول جديدة وخطط الصندوق المستقبلية للنمو
- التزام الصندوق بجميع القواعد واللوائح

مناقشات الاجتماع الثاني في شهر ديسمبر ٢٠٢٠

- نبذة عن أداء قطاع مكة العقاري خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٠
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٠
- خطط مدير الصندوق للاستفادة من التسهيلات البنكية المتبقية لتحقيق خطط نمو الصندوق
- التزام الصندوق بجميع القواعد واللوائح

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

يتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

غنام الغنام

(رئيس مجلس إدارة الصندوق)

يشغل غنام الغنام منصب رئيس إدارة استثمارات العملاء الأفراد والمؤسسات في شركة جدوى للاستثمار. وتولى قبل التحاقه بالشركة منصب مستشار استثمار أول للعملاء الأفراد في إتش إس بي سي السعودية، وهو يمتلك خبرة تتجاوز أربعة عشر 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 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.

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

هيئة الرقابة الشرعية

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

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

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

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

معالي الشيخ الدكتور عبد الله المطلق

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

الشيخ 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 العزیز 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.

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

الضوابط الشرعية لاستثمار الصندوق في الأصول العقارية

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

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 بئمن مؤجل، ثم إعادة تأجيره على المالك بئمن حال أقل من الثمن المؤجل، ولا يجوز استئجار العقار من مالكه بئمن حال، ثم إعادة تأجيره على المالك بئمن أكثر من الحال.

بالإضافة الى ذلك:

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

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
القوائم المالية
كما في 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

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

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

تقرير المراجع المستقل

إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت الحرمين

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار) - تنمة

أمور المراجعة الرئيسية - تنمة

أمور المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
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.	- أجرينا مطابقة لمتوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، كما هي موضحة في القوائم المالية المرفقة، بتقارير المقيمين الخارجيين؛ - أجرينا تقييماً للقيمة القابلة للاسترداد، والتي هي أعلى من القيمة العادلة والقيمة المستخدمة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة، وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه، وتأكدنا من أن انخفاض القيمة، إن وجد، قد جرى إثباته على نحو صائب في قائمة الدخل الشامل على مدار السنة؛ و - كذلك راجعنا مدى كفاية الإفصاحات عن العقارات الاستثمارية المدرجة في القوائم المالية المرفقة.
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.	
جرى الإفصاح عن سياسات الصندوق الخاصة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح رقم ٥,١، وجرى تضمين الإفصاحات ذات الصلة والمتعلقة بأمور المراجعة الرئيسية المذكورة أعلاه في الإيضاحين رقم ٦ و٧ بالقوائم المالية المرفقة.	

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 تشتمل 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 بعديل 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 باسم 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. 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 المبني، 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 ادناه.

أمور المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
تقييم العقارات الاستثمارية يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من أراضي ومباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	بالنسبة للانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بإجراءات المراجعة التالية:
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق ٧٠٤,٦٩٠,٤٩٢ ريال سعودي (٢٠١٩: ٢٠١٩: ٧٧٩,٥١٤,٠٥٨ ريال سعودي) كما بلغت القيمة العادلة لهذه العقارات ٧٨٧,٧٣٠,٢٧٥ ريال سعودي (٢٠١٩: ٨٦٢,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي)	- قمنا بتقييم أوراق الاعتماد والاستقلالية والمؤهلات المهنية والكفاءة والخبرات المهنية لدى مئمة الصندوق، وتأكدنا كذلك من اعتماد المقيمين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)؛ - قمنا بالاستعانة بخبير التقييم لدينا لتقييم مدى معقولية منهجية و نهج وافتراضات المقيمين المستقلين للصندوق.
تسجيل 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) - تتمتع

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية - تتمتع

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

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 و اليحيى محاسبون قانونيون

صالح عبد الله العبد

محاسب قانوني

ترخيص رقم (٤٧٧)

الرياض: ١٦ شعبان ١٤٤٢ هـ

(٢٩ مارس ٢٠٢١)



تقرير المراجع المستقل

إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت الحرمين

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار) - تتمتع

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 المكلفين 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 تقديم مقدره 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، ويُعد 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 الجوهريّة في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف 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.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠٢٠	٢٠١٩	إيضاحات	٢٠٢٠	٢٠١٩	إيضاحات
ريال سعودي	ريال سعودي		ريال سعودي	ريال سعودي	
الموجودات					
الموجودات غير المتداولة					
		٦	٧٧٩,٥١٤,٠٥٨	٧٠٤,٦٩٠,٤٩٢	عقارات استثمارية
		٨	-	٥٨,٩٣٢,٢٢٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
		١٢	١,٢٣٦,٧٨٣	٣٣٧,٩٢٥	مصاريف مؤجلة
			<u>٧٨٠,٧٥٠,٨٤١</u>	<u>٧٦٣,٩٦٠,٦٤١</u>	إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة					
		٨	-	١٧,٧١١,١٥٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
		١٢	٩٠,١٣٢١	٨٩٨,٨٥٨	مصاريف مؤجلة - الجزء المتداول
		٩	٥٣,٥١٦	٣٧,١٠٣	مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
		١٠	٢١,٥٥٦,٢٦٧	٦,١٠٦,٠٥٨	ذمم إيجار مدينة
			٢,٨٢٤,٨٨٣	-	إيراد إيجار مستحق
		١١	١١,٤٢٥,٢٣٦	٦٤٤,١٥٧	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					
		١٢	١٨١,٤٢٢,٦١١	٢٣٢,٠١٠,٦١٣	قرض طويل الأجل
المطلوبات المتداولة					
		١٤	١,٧٤٦,٦٩٨	٧,٥٣١,٣٦٥	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
		١٤	٣,٥٨٨,٤٦٩	١,٠٣٥,٣٧٧	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
		١٣	١,٠٩٥,٨٦٢	٣٦٧,٠٠٠	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
الوحدات المصدرة					
			<u>٦٦,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٦٦,٠٠٠,٠٠٠</u>	
			<u>٩,٥٤</u>	<u>٨,٣١</u>	قيمة الوحدة
		٧	<u>١٠,٧٩</u>	<u>٩,٥٧</u>	القيمة العادلة للوحدة

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

٥

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠٢٠	٢٠١٩	إيضاحات	٢٠٢٠	٢٠١٩	إيضاحات
ريال سعودي	ريال سعودي		ريال سعودي	ريال سعودي	
الدخل					
		١٧	٨,٠٦٧,٧٧٢	٥٢,٥٦٥,٥٩٩	إيراد إيجار من عقارات استثمارية
		٨	٨,٩٨٤,٧٩٠	-	أرباح غير محققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			-	١٠٧,٨٢٩	عوائد ودائع بنكية مستلمة
			<u>١٧,٠٥٢,٥٦٢</u>	<u>٥٢,٦٧٣,٤٢٨</u>	
المصاريف					
		٦	(١١,٩٢٣,٥٧٥)	(١٢,٠٥٥,١٧٦)	استهلاك
		١٥	(١,٤٨٠,٣٢٩)	(٢,٤٣٦,٣٠٤)	مصاريف عمومية وإدارية
		١٤	(١,٠٣٥,٣٧٧)	(٧,١٤٤,٧٨٥)	أتعاب إدارة
		١٢	(٩٠١,٣٢١)	(١٠,٤٨,٤٩٣)	إطفاء مصروفات مؤجلة
		١٢	(٥٨٨,٠٠٢)	(٥٨٦,١٠٣)	إطفاء تكاليف معاملات
			<u>(١٥,٩٢٨,٦٠٤)</u>	<u>(٢٣,٢٧٠,٨٦١)</u>	
			<u>١,١٢٣,٩٥٨</u>	<u>٢٩,٤٠٢,٥٦٧</u>	الربح التشغيلي
تكاليف تمويل					
		١٢	(٥,٧٧٨,٥٨١)	(١٠,٤٢٨,٨٢٥)	تكاليف تمويل
		٦	(٣,٥٦٣,٩٥٧)	-	خسارة استبعاد عقارات استثمارية
			<u>(٨,٣٤٢,٥٣٨)</u>	<u>(١٠,٤٢٨,٨٢٥)</u>	
			<u>٢٩,٠٦١,٤٢٠</u>	<u>١٨,٩٧٣,٧٤٢</u>	صافي (خسائر) أرباح السنة
		٦	(٥٩,٨٢٦,٢٢٥)	-	خسائر انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية
			<u>(٦٨,٠٤٤,٨٠٥)</u>	<u>١٨,٩٧٣,٧٤٢</u>	صافي (خسائر) أرباح السنة بعد انخفاض القيمة
			-	-	دخل شامل آخر
			<u>(٦٨,٠٤٤,٨٠٥)</u>	<u>١٨,٩٧٣,٧٤٢</u>	إجمالي (الخسائر) الدخل الشامل للسنة

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

٦

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠٢٠	٢٠١٩	إيضاحات
ريال سعودي	ريال سعودي	
		الأنشطة التشغيلية
		صافي (خسائر) دخل السنة
		التعديلات على البنود غير النقدية والبنود الأخرى:
		استهلاك
		خسائر انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية
		أرباح غير محققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
		تكاليف تمويل
		خسائر التصرف في العقارات الاستثمارية
		إطفاء مصروفات مؤجلة
		إطفاء تكاليف معاملات
		العائد على الودائع البنكية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
		ذمم إيجار مدينة
		إيراد إيجار مستحق
		مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
		أنعاب إدارة مستحقة الدفع
		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
		مصروفات تمويل مدفوعة
		عوائد على الودائع المصرفية الواردة
		صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
		مدفوعات الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
		إضافة إلى عقارات استثمارية
		تكلفة الهدم
		متحصلات من الودائع قصيرة الأجل
		صافي النقدية (المستخدمة في) من النشاطات الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
		متحصلات قرض طويل الأجل
		توزيعات حصص الأرباح
		مصروفات مؤجلة
		صافي النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
		صافي (النقص) الزيادة في النقدية وشبه النقدية
		النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
		النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

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

٧

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠٢٠	٢٠١٩	إيضاحات
ريال سعودي	ريال سعودي	
		صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية السنة
		(الخسائر) الدخل الشامل
		صافي (خسائر) دخل السنة
		دخل شامل آخر للسنة
		(الخسائر) الدخل الشاملة للسنة
		توزيعات حصص الأرباح
		صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية السنة

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

٨

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

تتم إدارة الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٣٧-٦٠٣٤٠ ("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.

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية في ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول الصادرة عن هيئة السوق المالية في ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦) و المعدل بقرار رقم ٢-١١٥-٢٠١٨ في ١٣ صفر ١٤٤٠هـ (الموافق ٢٢ أكتوبر ٢٠١٨)، والتي تبين المتطلبات التي يتعين علي جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

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.

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.

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

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 التأكد 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 الانتاجية سنويًا ويتم تعديل التغير 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.

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. تندرج 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.

صندوق جدوى ريت الحرمين

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

١-٥ العقارات الاستثمارية - تنمة

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

تراوح 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 ناقصًا تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام. أنهما أعلى. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة الا اذا 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 توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه الى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصًا 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 بموجبه 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 تنعكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقًا، 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 المنشأة 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 طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يظهر القياس الأولي للأداة المالية بالقيمة العادلة زائدًا أو ناقصًا، 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 لاحقًا 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:

صندوق جدوى ريت الحرمين

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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.

تشتمل الموجودات المالية للصندوق المقاسة بالتكلفة المطفنة على النقدية وشبه النقدية وذمم 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 فعليًا كافة

المخاطر والمنافع المرتبطة بالموجودات المالية، ولم يحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

٣-٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بتقويم خسائر الائتمان المتوقعة على أساس مستقبلي والمرتبطة بأدوات الدين كجزء من موجوداته المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وتستند خسائر الائتمان المتوقعة على خسائر الائتمان المتوقعة لفترة ١٢ 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.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم 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 شهرًا 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 استنادا 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.

صندوق جدوى ريت الحرمين

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥- السياسات المحاسبية الهامة – تنمة

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

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي - تنمة

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى 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 المطلقة من القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

٤-٤-٥ المطالبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

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

يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات مطالبات 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 المطالبات المالية للصندوق على الفروض طويلة الأجل، والمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة، وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع ومصاريف مستحقة الدفع.

٥-٤-٥ عمليات تعديل الموجودات المالية والمطالبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يجري 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 المطلقة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلا 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.

صندوق جدوى ريت الحرمين

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥- السياسات المحاسبية الهامة – تنمة

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

المطالبات المالية

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

٦-٤-٥ مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطالبات 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 المطالبات في آن واحد.

٥-٥ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات مالية (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 الموضح 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.

صندوق جدوى ريت الحرمين

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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:

التعديلات على المعايير

تاريخ السريان

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

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.

صندوق جدوى ريت الحرمين

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

١ يناير ٢٠٢١

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

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	الاستهلاك المتراكم	القيمة	خسائر انخفاض	صافي القيمة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩
الوصف

التكلفة	الاستهلاك المتراكم	صافي القيمة الدفترية
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٤٩٨,٢٩١,٥٠٠	-	٤٩٨,٢٩١,٥٠٠
١٥٢,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٧١١,٤٧٦	١٣٣,٢٨٨,٥٢٤
١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٣٤٥,٨٢٨	١٤٤,٦٥٤,١٧٢
٣,٤٠٨,٥٠٠	٣٤٤,٥٤٣	٣,٠٦٣,٩٥٧
١٠٠,٠٠٠	٦٧,٢٤٥	٣٢,٧٥٥
٢٠٠,٠٠٠	١٦,٨٥٠	١٨٣,١٥٠
٨١٢,٠٠٠,٠٠٠	٣٢,٤٨٥,٩٤٢	٧٧٩,٥١٤,٠٥٨

الحركة على الحساب خلال السنة كانت على النحو التالي:

التكلفة	٢٠٢٠	٢٠١٩
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

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦- العقارات الاستثمارية - تنمة

١-٦ تراوح الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية حسب تقديرات مقيم مستقل من ٣ إلى ٣٢ سنة.

٢-٦ تشتمل الأراضي المملوكة على أراضي مكتسبة تم تشييد المباني عليها. يتم الاحتفاظ بالأراضي المملوكة مع العقارات في عهدة البلاد المالية. استحوذ الصندوق على عقارات في مكة في مواقع مختلفة بمساحة إجمالية تبلغ ٣,٢٢٧,٢ متر مربع من الأراضي. تم دفع جزء من المقابل المدفوع للفندقين نقدًا وتمت تسويته جزئيًا من خلال إصدار ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة من الصندوق. تم دفع العوض الخاص بالعقارات الأخرى نقدًا بالكامل.

٣-٦ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

١-٣-٦ فندق ثروات الأندلسية

هذا العقار عبارة عن فندق مكتمل بناؤه، ويقع في منطقة المسفلة على بعد حوالي نصف كيلو متر من المسجد الحرام، ويستفيد من الإطلالة المباشرة على طريق إبراهيم الخليل.

٢-٣-٦ فندق ثروات التقوى

هذا العقار عبارة عن فندق إقامة للحج مشيد بالكامل ويقع في حي الششة مع إطلالة مباشرة على تقاطع طريق الحج وطريق الملك فهد.

٣-٣-٦ 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 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 التخليص 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 ٣٣٤,١٩١ ريال سعودي تحت بند "خسائر التصرف في عقارات استثمارية" في قائمة الدخل الشامل.

صندوق جدوى ريت الحرمين

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦- العقارات الاستثمارية - تنمة

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 ٨٢٦,٢٢٥,٠٠٠ 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 للاستهلاك 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	٢٣,٠٨٠,٠٠٠	٢٩,١٧٩,١٠١	٢٦,١٢٩,٥٥١
مبنى التجزئة	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
إبراهيم 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
إبراهيم الخليل ٢	٣٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٦,٦٧,٠٠٠	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.

صندوق جدوى ريت الحرمين

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

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:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٨٧,٧٣٠,٢٧٥	٨٦٢,٠٠٠,٠٠٠	القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات
٧٠٤,٦٩٠,٤٩٢	٧٧٩,٥١٤,٠٥٨	ناقصاً: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٦)
<u>٨٣,٠٣٩,٧٨٣</u>	<u>٨٢,٤٨٥,٩٤٢</u>	أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم القيمة العادلة
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة
<u>١,٢٦</u>	<u>١,٢٥</u>	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

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

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

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

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

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٠	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
١٧,٧١١,١٥٧	-
٥٨,٩٣٢,٢٢٤	-

متداولة

الاستثمار في الصناديق المشتركة (إيضاح ٨,١)

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

٢٠٢٠	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٧,١٠٣	-
-	٥٣,٥١٦
٣٧,١٠٣	٥٣,٥١٦

مدخلات ضريبة القيمة المضافة

تأمين مدفوع مقدماً

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:

٢٠٢٠	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
-	٢١,٥٢٥,٠٠٠
-	-
-	-
-	-
٦,١٠٦,٠٥٨	٣١,٢٦٧
٦,١٠٦,٠٥٨	٢١,٥٥٦,٢٦٧

أقل من ٣٠ يوماً

بين ٣١ إلى ٦٠ يوماً

بين ٦١ إلى ٩٠ يوماً

بين ٩١ إلى ١٢٠ يوماً

أكثر من ١٢٠ يوماً

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 والمصرفقات المؤجلة

٢٠٢٠	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠
٢,٧٧١,٢٥٠	٢,٧٧١,٢٥٠
(١,٧٨١,٨٦٣)	(١,١٩٣,٨٦١)
٩٨٩,٣٨٧	١,٥٧٧,٣٨٩
٢٣٢,٠١٠,٦١٣	١٨١,٤٢٢,٦١١

قرض طويل الأجل

ناقصاً:

تكلفة المعاملة

إطفاء تكاليف المعاملة

قرض طويل الأجل

صندوق جدوى ريت الحرمين

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 رسمة 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: ٤,٢٨,٨٢٥ ريال سعودي) والتي تظهر في قائمة الدخل الشامل.

تمت رسمة 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، ٢٠١٩، لم يتم الصندوق بسحب أي مبلغ من التسهيل.

تمت رسمة الرسوم التي يفرضها بنك الرياض مقابل خدمة القرض والبالغة ٠,٢٥٪ من تسهيل القرض كـ "مصروفات مؤجلة" في قائمة المركز المالي ويتم إطفائها على مدى فترة القرض. بلغ إطفاء مصروفات التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغاً وقدره ١٦٦,٩٧١ ريال سعودي (٢٠١٩: ٣١٦,١٥٠ ريال سعودي) والذي يظهر في قائمة الدخل الشامل.

صندوق جدوى ريت الحرمين

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٢- القرض طويل الأجل والمصروفات المؤجلة – تنمة

الحركة التي تمت على القرض طويل الأجل كانت كالتالي:

٢٠٢٠	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
١٨٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-
٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠

في بداية السنة
المتحصلات من القروض

في نهاية السنة

الحركة التي تمت على المصروفات المؤجلة كانت كالتالي:

٢٠٢٠	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٢,١٣٨,١٠٤	٢,٦٨٦,٥٩٧
-	٥٠٠,٠٠٠
(٩٠١,٣٢١)	(١,٠٤٨,٤٩٣)
١,٢٣٦,٧٨٣	٢,١٣٨,١٠٤

في بداية السنة
إضافات خلال السنة
الاطفاء خلال السنة

في نهاية السنة

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

٢٠٢٠	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٣٧,٩٢٥	١,٢٣٦,٧٨٣
٨٩٨,٨٥٨	٩٠١,٣٢١
١,٢٣٦,٧٨٣	٢,١٣٨,١٠٤

الجزء غير المتداول
الجزء المتداول

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٣- المصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
أتعاب حفظ	١٦٠,٠٠٠	٧٨,٣٧٦
رسوم تأمين	١٢٦,٤٣٨	-
أتعاب تقييم عقارات	٤٤,٨١٠	٤٦,٣١٤
أتعاب مهنية	٣٠,٧١٩	٩١,٢٨١
ضريبة القيمة المضافة (مخرجات)	-	٨٣٩,٣٣٧
أتعاب إدارية	-	٣٠,٥٥٤
رسوم إشراف أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	-	١٠,٠٠٠
أخرى	٥٠,٣٣	-
	<u>٣٦٧,٠٠٠</u>	<u>١,٠٩٥,٨٦٢</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:

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

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
شركة جدوى الخليل العقارية	٧,٣٣٧,٣٠٠	١,٥٨٠,٠٧٤
مالكو الوحدات - توزيعات أرباح غير مدفوعة	١٧١,٧٢٣	١٦٤,٦٢٤
شركة جدوى للاستثمار	٢٢,٣٤٢	٢,٠٠٠
	<u>٧,٥٣١,٣٦٥</u>	<u>١,٧٤٦,٦٩٨</u>

أتعاب إدارة مستحقة الدفع

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
شركة جدوى للاستثمار	١,٠٣٥,٣٧٧	٣,٥٨٨,٤٦٩

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٥- المصاريف العمومية والإدارية

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

(١) 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 ستم 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 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.

١-١٦ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية وضم 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 طويل الأجل، لا تختلف القيمة العادلة له اختلافاً جوهرياً 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 و ٢ و ٣ خلال الفترة المشمولة بالتقرير.

٢-١٦ الأدوات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصّل 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	٧٦,١٢٩,٥٥١
إبراهيم الخليل ٢ (أرض)	-	٢٠,٤٣٥,٧٢٤	-	٢٠,٤٣٥,٧٢٤	٢٠,٤٣٥,٧٢٤
	-	<u>٩٦,٥٦٥,٢٧٥</u>	<u>٦٩١,١٦٥,٠٠٠</u>	<u>٧٨٧,٧٣٠,٢٧٥</u>	<u>٧٨٧,٧٣٠,٢٧٥</u>

	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
	-	-	-	<u>٨٦٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٨٦٢,٠٠٠,٠٠٠</u>

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٦- قياس القيمة العادلة - تنمة
٢-١٦ الأدوات غير المالية - تنمة

عند عدم إمكانية اشتقاق القيمة العادلة للبنود المفصّل عنها في هذه القوائم المالية من الأسواق النشطة، يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام مجموعة متنوعة من طرق التقييم التي تتضمن استخدام نماذج التقييم. يتم أخذ مدخلات هذه النماذج من أسواق قابلة للملاحظة حيثما أمكن، ولكن عندما يكون ذلك غير ممكن، فإنه يتطلب إجراء تقدير لتحديد القيمة العادلة. تشمل التقديرات على اعتبارات السيولة ومدخلات النموذج المتعلقة ببند 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 تقويم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل فاليوسترات، والمكعبات البيضاء كما تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٧، وهما مقيّمين 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 للمقيّمين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة حديثاً عن مجلس معايير التقييم الدولي، والتي تطبقها الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين (تقييم). وتشمل هذه النماذج منهجية رسملة الدخل وتكلفة الاستبدال المستهلكة، والتدفقات النقدية المخصومة والمنهج المقارن.

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

الوصف	نتج التقييم	الافتراضات الرئيسية
المقيم: فاليوسترات		
فندق ثروات الأندلسية	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم، معدل العائد للخروج، معدل النمو
فندق ثروات التقوى	التدفقات النقدية المخصومة	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)

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٦- قياس القيمة العادلة - تنمة
٢-١٦ الأدوات غير المالية - تنمة

الوصف	نتج 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 ٢ من المستوى ٣ إلى المستوى ٢ حيث تم التخلص من المباني في هذه العقارات الاستثمارية وهدمها لخدمة الصندوق لدمج قطع الأرض المتبقية وإعادة تطويرها إلى برج فندقي. 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
-	١٤٥,٤٤٩,١٥٣
-	٤٠,٥٩٠,٣٩٥
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).

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٨- إدارة المخاطر المالية

تعرض 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 وقلسفة 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 والقروض 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: ٢,٠٦١,١٣٩ ريال سعودي).

١٨-٢ مخاطر الائتمان

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 المخصصة:

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
١٩٤,٠٦٥	٦,٣٧٢,٤٥٧	٩٦٤,٨٤٣	-	٧,٥٣١,٣٦٥	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
-	١,٠٣٥,٣٧٧	-	-	١,٠٣٥,٣٧٧	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
-	-	-	-	-	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
-	٣٦٧,٠٠٠	-	-	٣٦٧,٠٠٠	قرض طويل الأجل
-	-	-	-	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 شهر ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
١٦٦,٦٢٤	-	١,٥٨٠,٠٧٤	-	١,٧٤٦,٦٩٨	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
-	٣,٥٨٨,٤٦٩	-	-	٣,٥٨٨,٤٦٩	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
-	-	-	-	-	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
-	١,٠٩٥,٨٦٢	-	-	١,٠٩٥,٨٦٢	قرض طويل الأجل
-	-	-	-	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠	
١٦٦,٦٢٤	٤,٦٨٤,٣٣١	١,٥٨٠,٠٧٤	-	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨٩,٤٣١,٠٢٩

١٨-٤ مخاطر العقارات

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

- 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.
- مخاطر المركزة 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 ومحاولة تنويع الاستثمارات في مناطق مختلفة في حدود المنطقة المستثمر فيها، حيث أنها تعد موقعاً مميزاً للاستثمار وتشهد مستوى عالي من الإقبال على خدمات الضيافة.

صندوق جدوى ريت الحرمين

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 طرْحاً عاماً أو خاصاً سواء كانت هذه الصناديق مدارة 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 هجرية من تاريخ الإشعار.

في ٢٩ مارس ٢٠٢٠، تلقى الصندوق إشعاراً من مستأجرى 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.

صندوق جدوى ريت الحرمين

(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٢- أثر فيروس كوفيد-١٩ - تتمة

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 تعليقاً مؤقتاً 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.

بواصل الصندوق تحديد صافي قيم الموجودات وفقاً للوثيرة المنصوص عليها في وثائق العرض، مع تطبيق سياسات التقييم بصفة مستمرة وبحيث يعكس ظروف السوق السائدة. عند تحديد تقييمات العقارات الاستثمارية اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، نظر الصندوق في التأثير المحتمل (استناداً 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 حالياً 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 اختلافاً كبيراً 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 والإفصاحات 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	٩٠,١,٣٢١

٢٤- آخريوم 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 ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٩ مارس ٢٠٢١).

reit.jadwa.com

A decorative graphic on the right side of the page, consisting of several overlapping triangles in various shades of brown and tan, creating a geometric, crystalline structure.