

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
وتقرير الفحص
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

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

مقدمة:

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، وملخصًا بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها بشكل عادل ووفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إظهار نتيجة فحص هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص:

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص القوائم المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي، إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص أقل نطاقاً إلى حد كبير من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. عليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج:

بناءً على فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون



صالح اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٧٣٥)

الرياض: ١٠ محرم ١٤٤٣ هـ
(١٨ أغسطس ٢٠٢١)

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٧٠٤,٦٩٠,٤٩٢	٦٩٤,٥٣٢,٤٠١	٥	عقارات استثمارية
٥٨,٩٣٢,٢٢٤	٥٨,١١٤,٦٠٠	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٣٧,٩٢٥	١٢٤,٣٩٨	٨	مصروفات مؤجلة
<u>٧٦٣,٩٦٠,٦٤١</u>	<u>٧٥٢,٧٧١,٣٩٩</u>		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١٧,٧١١,١٥٧	١٧,٠١٧,٠٦٢	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨٩٨,٨٥٨	٧٣٢,٣٤٤	٨	مصروفات مؤجلة - جزء متداول
٣٧,١٠٣	٦٨٦,٩٠٠		مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٦,١٠٦,٠٥٨	١,٧٨٠,٥٥٨		ذمم إيجار مدينة
-	٨,٠٠٠,٠٠٠	١٣	ذمم مدينة أخرى
٦٤٤,١٥٧	٢,٣٨١,٤٧٣		نقدية وشبه نقدية
<u>٢٥,٣٩٧,٣٣٣</u>	<u>٣٠,٥٩٨,٣٣٧</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
<u>٧٨٩,٣٥٧,٩٧٤</u>	<u>٧٨٣,٣٦٩,٧٣٦</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٢٣٢,٠١٠,٦١٣	٢٣٢,٣٠٣,١٤٣	٨	قرض طويل الأجل
			المطلوبات المتداولة
٧,٥٣١,٣٦٥	١٠,٤٠٨,٨٦٥	٩	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
١,٠٣٥,٣٧٧	١,٠٣٥,٣٧٧	٩	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٣٦٧,٠٠٠	٣٢٥,٩٤٥		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
<u>٨,٩٣٣,٧٤٢</u>	<u>١١,٧٧٠,١٨٧</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
<u>٢٤٠,٩٤٤,٣٥٥</u>	<u>٢٤٤,٠٧٣,٣٣٠</u>		إجمالي المطلوبات
<u>٥٤٨,٤١٣,٦١٩</u>	<u>٥٣٩,٢٩٦,٤٠٦</u>		صافي الموجودات
<u>٦٦,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٦٦,٠٠٠,٠٠٠</u>		الوحدات المصدرة
<u>٨,٣١</u>	<u>٨,١٧</u>		قيمة الوحدة
<u>٩,٥٧</u>	<u>٨,٦٢</u>	٦	القيمة العادلة لكل وحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

لفترة الستة أشهر المنتهية		إيضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي		
٨,٠٦٧,٧٧٢	-		الدخل
-	(٧١١,٨٠٤)	٧	دخل إيجار من عقارات استثمارية
-	٨٥	٧	خسائر غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، صافي مكاسب محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>٨,٠٦٧,٧٧٢</u>	<u>(٧١١,٧١٩)</u>		
(٥,٩٣٨,٢٤٥)	(٥,٨٧١,٨٥٧)	٥	المصاريف
(٧٣١,٧٧١)	(٦٠٣,٣٣٨)	١٠	استهلاك
(٤٤٨,١٩٨)	(٣٨٠,٠٤١)	٨	مصاريف عمومية وإدارية
(٢٩٢,٣٩٥)	(٢٩٢,٥٣٠)	٨	إطفاء مصروفات مؤجلة
(١,٠٣٥,٣٧٧)	-	٩	إطفاء تكاليف معاملات
			أتعاب إدارة
<u>(٨,٤٤٥,٩٨٦)</u>	<u>(٧,١٤٧,٧٦٦)</u>		
(٣٧٨,٢١٤)	(٧,٨٥٩,٤٨٥)		الخسارة التشغيلية
-	٨,٠٠٠,٠٠٠	١٣	دخل آخر
(٣,٦٥٩,١٨٤)	(٣,٣٤٥,٩٦٧)	٨	مصروفات تمويل
(٣,٥٣٠,٥٣٧)	-	٥	خسارة استبعاد عقارات استثمارية
<u>(٧,٥٦٧,٩٣٥)</u>	<u>(٣,٢٠٥,٤٥٢)</u>		خسارة الفترة
(٦٠,٤٨٤,٤٧٥)	(٥,٩١١,٧٦١)	٥	خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(٦٨,٠٥٢,٤١٠)	(٩,١١٧,٢١٣)		صافي خسارة الفترة بعد الانخفاض في القيمة
-	-		الدخل الشامل الآخر
<u>(٦٨,٠٥٢,٤١٠)</u>	<u>(٩,١١٧,٢١٣)</u>		إجمالي الخسارة الشاملة للفترة

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

لفترة الستة أشهر المنتهية		إيضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي		
(٦٨,٠٥٢,٤١٠)	(٩,١١٧,٢١٣)		الأنشطة التشغيلية صافي خسارة الفترة
			التعديلات على البنود غير النقدية والبنود الأخرى:
٦٠,٤٨٤,٤٧٥	٥,٩١١,٧٦١	٥	خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٥,٩٣٨,٢٤٥	٥,٨٧١,٨٥٧	٥	استهلاك
٣,٦٥٩,١٨٤	٣,٣٤٥,٩٦٧	٨	مصرفات تمويل
-	٧١١,٨٠٤	٧	خسائر غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، صافي
٤٤٨,١٩٨	٣٨٠,٠٤١	٨	إطفاء مصرفات مؤجلة
٢٩٢,٣٩٥	٢٩٢,٥٣٠	٨	إطفاء تكاليف معاملات
-	(٨٥)	٧	مكاسب محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣,٥٣٠,٥٣٧	-	٥	خسارة استبعاد عقارات استثمارية
٦,٣٠٠,٦٢٤	٧,٣٩٦,٦٦٢		
(١٧٢,٨٦٩)	(٦٤٩,٧٩٧)		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
١١,٠٨٢,٨٣٧	٤,٣٢٥,٥٠٠		مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
-	(٨,٠٠٠,٠٠٠)		ذمم إيجار مدينة
٢,٧١٠,٤٧٥	-		ذمم مدينة أخرى
١١٧,٤٤٠	-		دخل إيجار مستحق الدفع
(٢,٥٥٣,٠٩٢)	-		مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٩٩٧,٨٠٣	(٤١,٠٥٥)		أتعاب إدارة مستحقة الدفع
			مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٨,٤٨٣,٢١٨	٣,٠٣١,٣١٠		
-	(٤٦٨,٤٦٧)		مصرفات تمويل مدفوعة
١٨,٤٨٣,٢١٨	٢,٥٦٢,٨٤٣		صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
-	٨٠٠,٠٠٠	٧	متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٧٢,٠٠٠)	(١,٦٢٥,٥٢٧)	٥	إضافات إلى عقارات استثمارية
(٣٠٠,٧٧١)	-	٥	تكاليف هدم
(٣٧٢,٧٧١)	(٨٢٥,٥٢٧)		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(١٣,٢٠٠,٠٠٠)	-		الأنشطة التمويلية
(١٣,٢٠٠,٠٠٠)	-		توزيعات أرباح
			صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٤,٩١٠,٤٤٧	١,٧٣٧,٣١٦		صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية
١١,٤٢٥,٢٣٦	٦٤٤,١٥٧		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
١٦,٣٣٥,٦٨٣	٢,٣٨١,٤٧٣		النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

لفترة الستة أشهر المنتهية		إيضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي		
٦٢٩,٦٥٨,٤٢٤	٥٤٨,٤١٣,٦١٩		صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية الفترة
(٦٨,٠٥٢,٤١٠)	(٩,١١٧,٢١٣)		الخسارة الشاملة
-	-		صافي خسارة الفترة
(٦٨,٠٥٢,٤١٠)	(٩,١١٧,٢١٣)		الدخل الشامل الآخر للفترة
(١٣,٢٠٠,٠٠٠)	-		الخسارة الشاملة للفترة
			توزيعات أرباح
٥٤٨,٤٠٦,٠١٤	٥٣٩,٢٩٦,٤٠٦		صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية الفترة (غير مراجعة)

١- عام

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

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

تم تأسيس شركة جدوى الخليل العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٩٥٥٥٣، واعتمداها من قبل هيئة السوق المالية كشركة ذات غرض خاص لمصلحة الصندوق. وتمتلك الشركة ذات الأغراض الخاصة جميع موجودات الصندوق والتزاماته التعاقدية. لم يتم توحيد الشركة ذات الأغراض الخاصة في هذه القوائم المالية حيث يتم توحيدها مع الشركة الأم النهائية حيث يكون مالكي الوحدات في الصندوق هم المالكين.

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

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

٢- الجهة التنظيمية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية في ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والتي تم تعديلها بالقرار رقم ٢٢-٢٢١-٢٠٢١ وتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١) والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمارات العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦) والتي تم تعديلها بموجب القرار رقم ٢-١١٥-٢٠١٨ وتاريخ ١٣ صفر ١٤٤٠هـ (الموافق ٢٢ أكتوبر ٢٠١٨)، والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تتضمن هذه القوائم المالية كافة المعلومات والإفصاحات الضرورية في القوائم المالية السنوية، وبالتالي يجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٢-٣ أساس القياس

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية، باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة التي يتم تسجيلها بالقيمة العادلة.

٣-٣ استخدام التقديرات

خلال دورة الأعمال العادية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إثبات مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات والفترات المستقبلية التي تتأثر بهذه التعديلات.

٤-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤- السياسات المحاسبية المهمة

تتوافق السياسات المحاسبية المهمة المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

٤-١ المعايير والتعديلات على المعايير القائمة سارية المفعول في ١ يناير ٢٠٢١
لا توجد معايير أو تعديلات على المعايير أو التفسيرات سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١ والتي لها أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

٤-٢ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة سارية المفعول بعد ١ يناير ٢٠٢١ ولم يتم اتباعها في وقت مبكر
إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية لم يسر مفعولها بعد وليس من المتوقع أن يكون لها أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق:

تاريخ سريان المفعول	المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات
١ يناير ٢٠٢٣	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ (عقود التأمين)
١ يناير ٢٠٢٢	مراجع الإطار المفاهيمي (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣)
١ يناير ٢٠٢٢	العقود الملزمة - تكلفة إتمام العقد (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧)
١ يناير ٢٠٢٢	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي للأعوام ٢٠١٨ - ٢٠٢٠
١ يناير ٢٠٢٢	الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦)
١ يناير ٢٠٢٣	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)
١ يناير ٢٠٢٣	الإفصاح عن السياسات المحاسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ للمعايير الدولية للتقرير المالي)
١ يناير ٢٠٢٣	تعريف التقديرات المحاسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨)
١ يناير ٢٠٢٣	الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)

يرى مدير الصندوق أن هذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات لن تؤثر بشكل واضح على الصندوق. ينوي الصندوق اتباع هذه المعايير، إن وجدت، عندما تصبح سارية المفعول.

٥- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير:

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

الوصف	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	الانخفاض في القيمة المتراكم ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
أراضي	٤٩٨,٢٩١,٥٠٠	-	٦٥,٧٣٧,٩٨٦	٤٣٢,٥٥٣,٥١٤
فندق ثروات الأنديسية	١٥٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,٠٦٠,٤٩٢	-	١٢٢,٩٣٩,٥٠٨
فندق ثروات التقوى	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٧٤٢,١٤٨	-	١٣٧,٢٥٧,٨٥٢
مبنى بيع بالتجزئة	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	-	-
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة	١,٧٨١,٥٢٧	-	-	١,٧٨١,٥٢٧
	<u>٨١٠,١٧٣,٠٢٧</u>	<u>٤٩,٩٠٢,٦٤٠</u>	<u>٦٥,٧٣٧,٩٨٦</u>	<u>٦٩٤,٥٣٢,٤٠١</u>

٥- العقارات الاستثمارية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)

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

كانت الحركة في الحساب خلال الفترة على النحو التالي:

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي		لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي		
٨١٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٨,٥٤٧,٥٠٠	٨١٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٨,٥٤٧,٥٠٠	التكلفة
٧٢,٠٠٠	١,٦٢٥,٥٢٧	٧٢,٠٠٠	١,٦٢٥,٥٢٧	الرصيد في بداية الفترة
(٣,٦٠٨,٥٠٠)	-	(٣,٦٠٨,٥٠٠)	-	إضافات خلال الفترة
<u>٨٠٨,٤٦٣,٥٠٠</u>	<u>٨١٠,١٧٣,٠٢٧</u>	<u>٨٠٨,٤٦٣,٥٠٠</u>	<u>٨١٠,١٧٣,٠٢٧</u>	استبعادات خلال الفترة
				الرصيد في نهاية الفترة
٣٢,٤٨٥,٩٤٢	٤٤,٠٣٠,٧٨٣	٣٢,٤٨٥,٩٤٢	٤٤,٠٣٠,٧٨٣	الاستهلاك المتراكم
٥,٩٣٨,٢٤٥	٥,٨٧١,٨٥٧	٥,٩٣٨,٢٤٥	٥,٨٧١,٨٥٧	الرصيد في بداية الفترة
(٣٧٨,٧٣٤)	-	(٣٧٨,٧٣٤)	-	استهلاك محمل للفترة
<u>٣٨,٠٤٥,٤٥٣</u>	<u>٤٩,٩٠٢,٦٤٠</u>	<u>٣٨,٠٤٥,٤٥٣</u>	<u>٤٩,٩٠٢,٦٤٠</u>	للاستبعادات
				الرصيد في نهاية الفترة
-	٥٩,٨٢٦,٢٢٥	-	٥٩,٨٢٦,٢٢٥	الانخفاض في القيمة المتراكم
٦٠,٤٨٤,٤٧٥	٥,٩١١,٧٦١	٦٠,٤٨٤,٤٧٥	٥,٩١١,٧٦١	الرصيد في بداية الفترة
				خسارة انخفاض في القيمة للفترة
<u>٦٠,٤٨٤,٤٧٥</u>	<u>٦٥,٧٣٧,٩٨٦</u>	<u>٦٠,٤٨٤,٤٧٥</u>	<u>٦٥,٧٣٧,٩٨٦</u>	الرصيد في نهاية الفترة
				صافي القيمة الدفترية
<u>٧٠٩,٩٣٣,٥٧٢</u>	<u>٦٩٤,٥٣٢,٤٠١</u>	<u>٧٠٩,٩٣٣,٥٧٢</u>	<u>٦٩٤,٥٣٢,٤٠١</u>	

١-٥ تتراوح الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية حسب تقديرات مقيم مستقل من ٣ إلى ٣٢ سنة.

٢-٥ تشمل الأراضي المملوكة على أراضٍ مكتسبة تم تشييد المباني عليها. يتم الاحتفاظ بالأراضي المملوكة مع العقارات في عهدة البلاد المالية. استحوذ الصندوق على عقارات في مكة في مواقع مختلفة بمساحة إجمالية تبلغ ٣,٢٢٧,٢ متر مربع من الأراضي. تم دفع جزء من المقابل المدفوع للفندقين نقدًا وتمت تسويته جزئيًا من خلال إصدار ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة من الصندوق. تم دفع العوض الخاص بالعقارات الأخرى نقدًا بالكامل.

٥- العقارات الاستثمارية - تنمة

٣-٥ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

١-٣-٥ فندق ثروات الأندلسية

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

٢-٣-٥ 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.

٣-٣-٥ مبنى البيع بالتجزئة

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

٤-٣-٥ إبراهيم الخليل ١

يقع هذا العقار في حي المسفلة، مع إطلالة مباشرة على شارع إبراهيم الخليل، وعلى بعد ٣٥٠ متر من المسجد الحرام. تم هدم المبنى في عام ٢٠٢٠ ودمجت الأرض مع أرض إبراهيم الخليل ٢ (انظر إيضاح ٥-٥).

٥-٣-٥ إبراهيم الخليل ٢

يقع هذا العقار في حي المسفلة، مع إطلالة مباشرة على شارع إبراهيم الخليل، وعلى بعد ٣٥٠ متر من المسجد الحرام. تم هدم المبنى في عام ٢٠٢٠ ودمجت الأرض مع أرض إبراهيم الخليل ١ (انظر إيضاح ٥-٥).

٦-٣-٥ فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة

برج فندقي مقترح سيتم بناؤه في أرضي إبراهيم الخليل ١ وإبراهيم الخليل ٢ بعد هدم المباني (انظر إيضاح ٥-٥).

٤-٥ تم رهن هذه العقارات الاستثمارية لدى البنك السعودي الفرنسي وذلك لضمان تسهيل دين حصلت عليه الشركة ذات الغرض الخاص من أجل أغراض الصندوق.

٥-٥ في ٤ فبراير ٢٠٢٠، وافق مجلس إدارة الصندوق على خطة إعادة التطوير لدمج إبراهيم الخليل ١ وإبراهيم الخليل ٢ وإعادة تطويرهما إلى برج فندقي. وعليه، فقد تم استبعاد وهدم المباني في هذه الممتلكات التي تبلغ قيمتها الدفترية ٣,٠٤٧,٥٩٥ ريال سعودي و ١٨٢,١٧١ ريال سعودي، على التوالي، خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠. وتم تسجيل تكاليف الهدم البالغة ٣٠٠,٧٧١ ريال سعودي خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠، ضمن "خسارة استبعاد عقارات استثمارية" في قائمة الدخل الشامل.

٦-٥ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

تم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها ولاحظت الإدارة أن القيمة الدفترية لكلا العقارين غير قابلة للاسترداد. خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، قامت الإدارة بإثبات انخفاض في القيمة قدره ٥,٩١١,٧٦١ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٦٠,٤٨٤,٤٧٥ ريال سعودي) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيمة العادلة كما في فترة التقرير، والتي حددها المقيمون المستقلون على النحو المبين في إيضاح ٦.

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

طبقاً للمادة ٣٥ 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 لمتطلبات هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج الاستثمارات في العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجدت، في هذه القوائم المالية. وبناءً عليه، وبغرض عرض المعلومات فقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه ولم تتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق.

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

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين المختارين، وهما شركة منصات العقارية وشركة وايت كيبوس (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: شركة فاليو سترات وشركة وايت كيبوس). كما في تاريخ القوائم المالية، كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)
٣٦٧,١٦٥,٠٠٠	٤٠٨,٣٣٠,٠٠٠	٣٢٦,٠٠٠,٠٠٠	فندق ثروات الأندلسية
٢٤٣,٣٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٢,٦٠٠,٠٠٠	فندق ثروات التقوى
٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	مبنى بيع بالتجزئة
٩٠,٦٩٣,٠٠٠	١٠٣,٠٩٥,٠٠٠	٧٨,٢٩١,٠٠٠	فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة
<u>٧٢٤,١٥٨,٠٠٠</u>	<u>٨٠٠,٤٢٥,٠٠٠</u>	<u>٦٤٧,٨٩١,٠٠٠</u>	
المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)
٤٠٤,١٦٥,٠٠٠	٤٠٨,٣٣٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	فندق ثروات الأندلسية
٢٦٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠	فندق ثروات التقوى
٧٦,١٢٩,٥٥١	٧٩,١٧٩,١٠١	٧٣,٠٨٠,٠٠٠	إبراهيم الخليل ١
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	مبنى بيع بالتجزئة
٢٠,٤٣٥,٧٢٤	٢٢,٦١٠,٨٩٩	١٨,٢٦٠,٥٥٠	إبراهيم الخليل ٢
<u>٧٨٧,٧٣٠,٢٧٥</u>	<u>٧٩٩,١٢٠,٠٠٠</u>	<u>٧٧٦,٣٤٠,٥٥٠</u>	

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

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات ناقصًا: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٥)
٧٨٧,٧٣٠,٢٧٥	٧٢٤,١٥٨,٠٠٠	أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم القيمة العادلة
٧٠٤,٦٩٠,٤٩٢	٦٩٤,٥٣٢,٤٠١	الوحدات المصدرة
<u>٨٣,٠٣٩,٧٨٣</u>	<u>٢٩,٦٢٥,٥٩٩</u>	
<u>٦٦,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٦٦,٠٠٠,٠٠٠</u>	
<u>١,٢٦</u>	<u>٠,٤٥</u>	حصّة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

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

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

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	
٥٣٩,٢٩٦,٤٠٦	٥٤٨,٤١٣,٦١٩	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية
٢٩,٦٢٥,٥٩٩	٨٣,٠٣٩,٧٨٣	مكاسب غير محققة مبنية على أساس تقييم العقارات (إيضاح ٦-١)
<u>٥٦٨,٩٢٢,٠٠٥</u>	<u>٦٣١,٤٥٣,٤٠٢</u>	صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	
٨,١٧	٨,٣١	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية
٠,٤٥	١,٢٦	الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بسبب المكاسب غير المحققة بناءً على تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ٦-١)
<u>٨,٦٢</u>	<u>٩,٥٧</u>	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٧- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	
١٧,٠١٧,٠٦٢	١٧,٧١١,١٥٧	متداولة استثمار في صندوق استثمار (إيضاح ٧-١)
٥٨,١١٤,٦٠٠	٥٨,٩٣٢,٢٢٤	غير متداولة استثمار في صندوق عقاري خاص (إيضاح ٧-٢)

١٧- الاستثمار في صندوق استثمار

يمثل هذا البند استثمار الصندوق في ١٦٦,٨٣٠,٥١ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٧٤,٧٢١,٧٢ وحدة) في صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي الذي تديره شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفتها ١٦,٨٦١,٠٥٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٧,٦٥٨,٥٩١ ريال سعودي) وهو متداول بطبيعته.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، قام الصندوق باستبعاد ٧,٨٩١,٢١ وحدة (٢٠٢٠: لا شيء) في صندوق الاستثمار بمبلغ ٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ونتج عن ذلك مكاسب محققة بمبلغ ٨٥ ريال سعودي (٢٠٢٠: لا شيء).

بلغت المكاسب غير المحققة من هذا الاستثمار ١٠٥,٨٢٠ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (٢٠٢٠: لا شيء).

٢-٧ الاستثمار في صندوق عقاري

يمثل هذا البند استثمارًا في ٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٥,٠٠٠,٠٠٠) في صندوق الاستثمارات العقارية، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوافق مع الشريعة تديره شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

بلغت الخسائر غير المحققة من هذا الاستثمار ٨١٧,٦٢٤ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (٢٠٢٠: لا شيء).

٨- القرض طويل الأجل والمصروفات المؤجلة

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠	قرض طويل الأجل
		ناقصا:
		تكلفة معاملة
		إطفاء تكاليف معاملات
٢,٧٧١,٢٥٠	٢,٧٧١,٢٥٠	
(٢,٠٧٤,٣٩٣)	(١,٧٨١,٨٦٣)	
٦٩٦,٨٥٧	٩٨٩,٣٨٧	
٢٣٢,٣٠٣,١٤٣	٢٣٢,٠١٠,٦١٣	القرض طويل الأجل

حصل الصندوق على التسهيلات المتوافقة مع الشريعة من خلال الشركة ذات الغرض الخاص كما يلي:

١. في ٢٠ يوليو ٢٠١٧، قام البنك السعودي الفرنسي بتقديم تسهيل تمويل إسلامي (التورق) إلى الشركة ذات الغرض الخاص بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لأغراض تمويل الاستثمارات العقارية في الصندوق. أبرمت الشركة ذات الأغراض الخاصة ترتيب مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لتقديم كافة المتحصلات من القرض الذي حصلت عليه بموجب التسهيل إلى الصندوق بنفس شروط وأحكام ذلك التسهيل. يتوفر التسهيل والقرض المقابل لذلك حتى ٢٠ يوليو ٢٠٢٠ ويستحق سداده بالكامل في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢.

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

يحمل القرض هامش ربح وفقا لسعر الفائدة بين البنوك السعودية ("سيبور") زائداً ٢٪ سنويا، ويستحق الدفع على أساس نصف سنوي. وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، تم سحب مبلغ ٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) من التسهيل المتاح.

تمت رسملة تكاليف المعاملة المتعلقة بالقرض وقدرها ٢,٧٧١,٢٥٠ ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢,٧٧١,٢٥٠ ريال سعودي) في القيمة الدفترية للقرض ويتم إطفائها على مدى فترة القرض.

إن التسهيل مضمون بموجب سندات لأمر ورهن نسبة تغطية معينة على الحقوق والحصص الحالية والمستقبلية في العقارات الاستثمارية للصندوق (انظر إيضاح ٥).

بلغت مصروفات التمويل للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ مبلغاً وقدره ٣,٣٤٥,٩٦٧ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٣,٦٥٩,١٨٤ ريال سعودي) والتي تظهر في قائمة الدخل الشامل.

تمت رسملة الأتعاب المحملة من قبل البنك السعودي الفرنسي مقابل خدمة القرض وقدرها ٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي كـ "مصروفات مؤجلة" في قائمة المركز المالي ويتم إطفائها على مدى فترة القرض. بلغ إطفاء المصروفات المؤجلة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ما قدره ٣٦٣,١٦١ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٣٦٥,١٦٨ ريال سعودي) والذي يظهر ضمن قائمة الدخل الشامل.

٢. في ٨ مايو ٢٠١٨، قام بنك الرياض بتقديم تسهيل تمويل إسلامي إلى الشركة ذات الغرض الخاص بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لأغراض تمويل الاستثمارات العقارية في الصندوق. أبرمت الشركة ذات الغرض الخاص ترتيب مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لتقديم كافة المتحصلات من القرض الذي حصلت عليه بموجب التسهيل إلى الصندوق بنفس شروط وأحكام ذلك التسهيل.

يتوفر التسهيل والقرض المقابل لذلك حتى ٧ فبراير ٢٠٢١ ويستحق سداده بالكامل في ٧ فبراير ٢٠٢١. إلا أن الصندوق لم يقم بسحب أي مبلغ من التسهيل.

تمت رسملة الأتعاب المحملة من قبل 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 المصروفات المؤجلة للسنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ مبلغاً وقدره ١٦,٨٨٠ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٨٣,٠٣٠ ريال سعودي).

٨- القرض طويل الأجل والمصرفيات المؤجلة - تنمة

فيما يلي الحركة في المصرفيات المؤجلة:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
٢,١٣٨,١٠٤	١,٢٣٦,٧٨٣	في بداية الفترة
(٤٤٨,١٩٨)	(٣٨٠,٠٤١)	إطفاء خلال الفترة
<u>١,٦٨٩,٩٠٦</u>	<u>٨٥٦,٧٤٢</u>	في نهاية الفترة

تُعرض المصرفيات المؤجلة في قائمة المركز المالي على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
٣٣٧,٩٢٥	١٢٤,٣٩٨	جزء غير متداول
٨٩٨,٨٥٨	٧٣٢,٣٤٤	جزء متداول
<u>١,٢٣٦,٧٨٣</u>	<u>٨٥٦,٧٤٢</u>	

٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

٩-١ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل المعاملات الرئيسية مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة / السنة:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو				
٢٠٢٠	٢٠٢١			
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
١,٠٣٥,٣٧٧	-	أتعاب إدارة (١)		شركة جدوى للاستثمار
٥٨,٩٢٤	-	أتعاب إدارية	مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
٣,٦٥٩,١٨٤	٣,٣٤٥,٩٦٧	مصرفيات تمويل	شركة ذات أغراض خاصة	شركة جدوى الخليل العقارية
-	١٠٥,٨٢١	مكاسب غير محققة من استثمار في صندوق استثمار	صندوق متنسبة	صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي
-	٨٥	مكاسب محققة من بيع استثمار في صندوق استثمار		
-	٨١٧,٦٢٤	خسائر غير محققة عن استثمار	صندوق زميل	صندوق الاستثمارات العقارية

١- أتعاب الإدارة

في مقابل إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ١.٠٪ من إجمالي صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق المحسوبة والمستحقة الدفع على أساس نصف سنوي بصورة متأخرة.

أعلن مدير الصندوق تعليقاً مؤقتاً لأتعاب الإدارة الخاصة بالصندوق اعتباراً من ١ مارس ٢٠٢٠ حتى يستأنف الصندوق تحصيل أي إيجارات، نظراً للتأثير المباشر لتفشي فيروس كوفيد-١٩ على أصول الصندوق.

٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها - تنمة

٢-٩ أرصدة الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل أرصدة الأطراف ذات العلاقة الهامة في نهاية الفترة:

المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي
١٠,٢١٤,٨٠٠	٧,٣٣٧,٣٠٠
١٧١,٧٢٣	١٧١,٧٢٣
٢٢,٣٤٢	٢٢,٣٤٢
<u>١٠,٤٠٨,٨٦٥</u>	<u>٧,٥٣١,٣٦٥</u>

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

أتعاب إدارة مستحقة الدفع

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي
١,٠٣٥,٣٧٧	١,٠٣٥,٣٧٧

شركة جدوى للاستثمار

١٠- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
٨٣,٥٨١	١٢٠,٥٧٦
٧٦,٠٢١	٧٧,١٦٥
٥٦,٢٦١	٥٨,٩٢٤
٥٣,٨١٠	٥٤,٣٠٨
٤٠,٩٣٦	٨١,٨٩٩
٤٠,٣٥٢	-
٢١,٣١٧	٨٤,٣٣٠
١٠,٠٠٠	-
٣,٢٨٣	٣,٥٨٧
١٧,٧٧٧	٥٠,٩٨٢
<u>٦٠٣,٣٣٨</u>	<u>٧٣١,٧٧١</u>

أتعاب تسجيل
أتعاب مهنية
أتعاب إدراج في سوق تداول
أتعاب مسؤول
أتعاب تقييم ممتلكات
أتعاب حفظ
تأمين
أتعاب قانونية
أتعاب عضو مجلس إدارة مستقل (١)
ضريبة غير مباشرة
أخرى

(١) هذا يتعلق بالتعويضات المدفوعة للأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق.

١١- قياس القيمة العادلة

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

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

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

- المستوى ١ - الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة
- المستوى ٢ - طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - المهمة لقياس القيمة العادلة - قابلة للرصد بصورة مباشرة أو غير مباشرة
- المستوى ٣ - طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - المهمة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للرصد

١-١١ 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 أطراف ذات علاقة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع والقرض طويل الأجل.

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

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

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)	١٧,٠١٧,٠٦٢	٥٨,١١٤,٦٠٠	-	٧٥,١٣١,٦٦٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)	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 تحويلات بين المستويات ١ و ٢ و ٣ خلال فترة التقرير.

٢-١١ الأدوات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصّل عنها:

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	-	-	٣٦٧,١٦٥,٠٠٠	٣٦٧,١٦٥,٠٠٠
فندق ثروات التقوى	-	-	٢٤٣,٣٠٠,٠٠٠	٢٤٣,٣٠٠,٠٠٠
مبنى بيع بالتجزئة	-	-	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة	-	٩٠,٦٩٣,٠٠٠	-	٩٠,٦٩٣,٠٠٠
	-	٩٠,٦٩٣,٠٠٠	٦٣٣,٤٦٥,٠٠٠	٧٢٤,١٥٨,٠٠٠

١١ - قياس القيمة العادلة - تنمة

٢-١١ الأدوات غير المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	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 بيع بالتجزئة	-	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
إبراهيم الخليل ١ (أرض)	-	٧٦,١٢٩,٥٥١	-	٧٦,١٢٩,٥٥١
إبراهيم الخليل ٢ (أرض)	-	٢٠,٤٣٥,٧٢٤	-	٢٠,٤٣٥,٧٢٤
	-	٩٦,٥٦٥,٢٧٥	٦٩١,١٦٥,٠٠٠	٧٨٧,٧٣٠,٢٧٥

عند عدم إمكانية اشتقاق القيمة العادلة للبند 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 للبند المفصّل عنها في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البند في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة منصات العقارية وشركة وايت كيوبس (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: شركة فاليو سترات وشركة وايت كيوبس) كما تم الإفصاح عنها في إيضاح ٦. وهما مقيمين مستقلين معتمدين بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لمعايير التقييم الخاصة بالمعهد الملكي للمقيمين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولي، والتي تطبقها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

فيما يلي الافتراضات المستخدمة عند تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في نهاية الفترة / السنة:

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

الوصف	منهجية التقييم	الافتراضات الرئيسية
المقيم: شركة منصات العقارية فندق ثروات الأندلسية	رسملة الدخل	معدل الرسملة
فندق ثروات التقوى	رسملة الدخل وتكلفة استبدال الاستهلاك	معدل الرسملة ومعدل الإهلاك
مبنى بيع بالتجزئة فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة (أرض)	رسملة الدخل وتكلفة استبدال الاستهلاك مقارنة السوق	معدل الرسملة ومعدل الإهلاك سعر المتر المربع من مبيعات قطع أراضي مماثلة في المنطقة
الوصف	منهجية التقييم	الافتراضات الرئيسية
المقيم: شركة وايت كيوبز فندق ثروات الأندلسية	رسملة الدخل	معدل الرسملة
فندق ثروات التقوى	رسملة الدخل	معدل الرسملة
مبنى بيع بالتجزئة فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة (أرض)	رسملة الدخل مقارنة السوق	معدل الرسملة سعر المتر المربع من مبيعات قطع أراضي مماثلة في المنطقة

١١- قياس القيمة العادلة - تنمة

٢-١١ الأدوات غير المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)

الوصف	منهجية التقييم	الافتراضات الرئيسية
المقيم: شركة فاليو سترات فندق ثروات الأندلسية فندق ثروات التقوى مبنى بيع بالتجزئة إبراهيم الخليل ١ (أرض) إبراهيم الخليل ٢ (أرض)	التدفقات النقدية المخصصة التدفقات النقدية المخصصة رسملة الدخل مقارنة السوق مقارنة السوق	معدل الخصم، معدل عائد الخروج، معدل النمو معدل الخصم، معدل عائد الخروج، معدل النمو معدل الرسملة الأسعار التاريخية بسبب قلة المعاملات في السوق الأسعار التاريخية بسبب قلة المعاملات في السوق
المقيم: شركة وايت كيوبز فندق ثروات الأندلسية فندق ثروات التقوى مبنى بيع بالتجزئة إبراهيم الخليل ١ (أرض) إبراهيم الخليل ٢ (أرض)	رسملة الدخل رسملة الدخل رسملة الدخل مقارنة السوق مقارنة السوق	معدل الرسملة معدل الرسملة معدل الرسملة الأسعار التاريخية بسبب قلة المعاملات في السوق الأسعار التاريخية بسبب قلة المعاملات في السوق

١٢- القطاعات التشغيلية

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

١٣- تأثير فيروس كوفيد-١٩

في بداية عام ٢٠٢٠، تم تأكيد وجود فيروس كورونا (كوفيد-١٩)، والذي انتشر في جميع أنحاء العالم مما تسبب في اضطراب الأنشطة التجارية والاقتصادية. فيما يلي تأثير فيروس كوفيد-١٩ على الصندوق:

في ٩ مارس ٢٠٢٠، تلقى الصندوق إشعارًا بتعليق عقد إيجار فندق ثروات الأندلسية بسبب التعليق المؤقت للعمرة بسبب تفشي فيروس كوفيد-١٩. كما تلقى الصندوق إشعاراً آخر من مستأجر فندق ثروات الأندلسية بأن عقد الإيجار سينتهي بسبب تغير الظروف في قطاع الضيافة بمكة المكرمة. وعليه، فإن مدة العقد ستنتهي في ١٣ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٥ فبراير ٢٠٢١) أي ما يعادل فترة اثني عشر شهرًا هجرية من تاريخ الإشعار. وخلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، قام الصندوق بإثبات دخل بمبلغ ٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لإنهاء عقد الإيجار قبل تاريخ انتهاء الأجل. وتم تسجيل ذلك تحت بند "الدخل الآخر" في قائمة الدخل الشامل.

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

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 فترة الإيجار.

نجح مدير الصندوق في معالجة معظم الطلبات وتعليق عقود الإيجار حتى ترفع السلطات التعليق للعمرة. إن التاريخ الفعلي لتعليق إيجار فندق ثروات الأندلسية وفندق ثروات التقوى هو ١ مارس ٢٠٢٠ بناءً على طلبات المستأجرين بينما أصبح التاريخ الفعلي لمبنى تجارة التجزئة هو ٢٣ مارس ٢٠٢٠، وهو تاريخ بدء حظر التجول في المملكة.

أعلن مدير الصندوق تعليقاً مؤقتاً لآتعب الإدارة الخاصة بالصندوق، نظراً للتأثير المباشر لتفشي فيروس كوفيد-١٩ على أصول الصندوق. وعلى وجه التحديد، تضمنت الإجراءات الاحترازية لفيروس كوفيد-١٩ تعليق العمرة، مما أدى إلى تعليق إيجارات الصندوق. يسري تعليق آتعب الإدارة من تاريخ تعليق الإيجار للمستأجرين، الموافق ١ مارس ٢٠٢٠، وحتى يستأنف الصندوق تحصيل أي إيجارات.

١٣- تأثير فيروس كوفيد-١٩ - تنمة

بلغ تأثير تعليق عقود الإيجار على دخل الإيجارات وأتعاب الإدارة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ما قدره ١٣,٠٧٩,٠٩٦ ريال سعودي و٢,٨٢٠,٥٣٨ ريال سعودي تقريباً (٢٠٢٠: ١٤,٥٥٣,٦٧٢ ريال سعودي و٢,١٠٥,٢٦٦ ريال سعودي)، على التوالي.

يواصل الصندوق تحديد صافي قيمة الأصول مع تكرارها كما هو موضح في مستندات الطرح، وتطبيق سياسات التقييم بشكل مستمر وعكس ظروف السوق السائدة. وعند تحديد تقييمات العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، فقد نظر الصندوق في التأثير المحتمل (بناءً على أفضل المعلومات المتاحة) لحالات عدم التأكد الناجمة عن وباء كوفيد-١٩ وأخذ في الاعتبار التدابير والإعانة الاقتصادية التي يتعين عليه تقديمها إلى المستأجرين.

تخضع أي تغييرات يتم إجراؤها على التقييمات لتقدير التأثير العام لفيروس كوفيد-١٩ إلى مستويات عالية من عدم التأكد، حيث لا تتوفر حالياً سوى القليل من المعلومات المعقولة والمقبولة التي يمكن الاعتماد عليها والتي تستند إليها هذه التغييرات.

كما هو الحال مع أي توقعات اقتصادية، تخضع التوقعات واحتمالات الحدوث لدرجة عالية من عدم التأكد المتأصل وبالتالي قد تختلف النتائج الفعلية بشكل كبير عن تلك المتوقعة. وستستمر الإدارة في مراقبة الوضع وستعكس أي تغييرات ضرورية في فترات إعداد التقارير المستقبلية.

١٤- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢١.

١٥- اعتماد القوائم المالية

اعتمدت القوائم المالية للصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٠ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ١٨ أغسطس ٢٠٢١).