



جدوى ريت الحرمين
Jadwa REIT Al Haramain



٢٠٢٢

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
- ٤٢، **القسم الخامس**
القوائم المالية للصندوق



رسالة من مدير الصندوق إلى مالكي الوحدات

السادة/ مالكو وحدات صندوق جدوى ريت الحرمين

يسعدنا أن نقدم لكم التقرير السنوي لصندوق جدوى ريت الحرمين لعام ٢٠٢٢. كما يطيب لنا ونحن نواصل مسيرتنا نحو عام جديد، أن نقدم شكرنا لمالكي الوحدات على دعمهم المتواصل وثقتهم بالصندوق خلال العام الماضي. بعد العامين الماضيين والانخفاض الاقتصادي الذي حدث في عام ٢٠٢٠ بسبب ظهور أحد أسرع الفيروسات انتشاراً في تاريخ البشرية "COVID-19" والانتعاش السريع والحاد الذي حدث في عام ٢٠٢١، كان الاعتقاد السائد أن عام ٢٠٢٢ سيكون العام الذي تُستأنف فيه الحياة الطبيعية خالية من أي تأثير للجائحة. في حين أن هذه قد تكون طبيعة الحال بالنسبة للحياة اليومية حيث تم إيقاف التدابير الوقائية مثل التباعد الاجتماعي وحظر التجول بشكل كامل. لا يزال الوضع مختلفاً بالنسبة للمدن المقدسة، حيث استمر تنفيذ الإجراءات الوقائية بشكل معتدل خاصة على الزوار الوافدين حتى الربع الثاني من عام ٢٠٢٢. ومع ذلك، لا يزال الاقتصاد يعاني من عواقب ذلك الاضطراب الاقتصادي بسبب الارتفاع المهول في الطلب على السلع والمشتريات. مع عرض لا يكاد أن يضاها ضغط هذا الطلب بسبب اضطراب سلاسل الامداد ونقص الموارد التي تسببت بها الجائحة، مما أدى إلى ارتفاع نسب التضخم بشكل عام. كان تأثير هذا الخلل واضحاً حيث ارتفعت أسعار الفائدة بشكل كبير خلال الربع الثاني واستمرت في الحفاظ على هذه المستويات المرتفعة مع زيادة البنك الفيدرالي لمعدلات الفائدة بشكل مستمر مع كل اجتماع. وبطبيعة الحال، كان لهذه الأحداث أثرها على الاقتصاد السعودي والقطاع العقاري، حيث انخفض عدد وحجم الصفقات مقارنة بالعام السابق. وبالرغم من ذلك، وبفضل القيادة الرشيدة للحكومة السعودية ومبادراتها الجديدة وخططها لزيادة النمو وتعزيز

الاقتصاد السعودي، تظل الأصول العقارية المدرة للدخل في مختلف قطاعاتها العقارية صلبة بفضل العديد من المحفزات الداعمة مثل زيادة الإنفاق الاستهلاكي، ازدياد النشاط السياحي، واستقطاب الشركات الإقليمية لنقل مقراتها للسعودية، وغيرها الكثير من العوامل المحفزة. تبعاً لذلك، تعافت السياحة الدينية إلى حد كبير مقارنة بمستويات نشاطها والإقبال السابقة حيث أن العمرة الآن متاحة لجميع الزوار على مدار العام وبدأت أعداد زوار الحج والعمرة بالعودة إلى مستوياتها الطبيعية. وبأخذ ظروف السوق بعين الاعتبار، تحسنت مستويات إشغال صندوق جدوى ريت الحرمين بشكل ملحوظ عبر أصوله. حيث تتم إدارة وتشغيل أكبر أصول في الصندوق من قبل مشغل ذو خبرة عالية نجح في زيادة مستويات الإشغال بشكل سريع مما أدى إلى تحقيق تدفقات إيرادات جيدة نسبياً مع توقعات بتحسين ربحية الأصول بشكل أكبر على مدار العام المقبل. بالإضافة إلى ذلك، دخل مشروع إعادة التطوير المرحلة النهائية من عملية البناء ومن المتوقع إستلام الأصل في بداية النصف الثاني من عام ٢٠٢٣.

يسير صندوق جدوى ريت الحرمين في عام ٢٠٢٣ بوضع مثالي ونظرة إيجابية للسوق حيث من المتوقع أن يتعافى الاقتصاد ببطء وثبات من تأثير التضخم المحسوس وارتفاع أسعار الفائدة. من المؤكد أن الأشهر الاثني عشر المقبلة ستطرح تحديات جديدة وفرصاً مثيرة، والتي سوف يتمكن الصندوق بفضل مركزه المالي القوي من مواجهتها والاستفادة 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.

القسم الأول

ملخص صندوق

جدوى ريت الحرمين



ملخص الصندوق



الأداء المالي

إحصاءات المحفظة الاستثمارية

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | ٢٠٢٠ | |
|--------------------|--------------------|--------------------|--|
| ٤ | ٤ | ٤ | عدد العقارات |
| ضيافة، تجارة تجزئة | ضيافة، تجارة تجزئة | ضيافة، تجارة تجزئة | القطاعات |
| ٣,٢٢٧ | ٣,٢٢٧ | ٣,٢٢٧ | إجمالي مساحة الأرض (متر مربع) |
| ٤,٦٩٠ | ٤,٦٩٠ | ٤,٦٩٠ | إجمالي مسطحات البناء |
| ٪٦٤,٠ | ٪٠ | ٪١٠ | نسبة إشغال المحفظة |
| ٩ | ٠ | ٢ | عدد المستأجرين |
| ٠,٦ | ٠ | ٠,٥٤ | المتوسط المرجح لمدة الايجار غير منتهيه |
| ٦٦٣,٥٣٩,٦٠٢ | ٧٣٥,٦٥٢,٠٠٠ | ٧٨٧,٧٣٠,٢٧٥ | القيمة السوقية العادلة |

أداء الصندوق

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | ٢٠٢٠ | |
|------------|-------------|----------------|--|
| ٤٩٣,٠١,٨١٤ | ٥٣٩,٢٥٨,١٥٨ | ٥٤٨,٤١٣,٦١٩ | صافي قيمة الأصول (التكلفة) |
| ٥٠,٢١٣,٥١٥ | ٥٨٤,١٨١,٩٧٨ | ٦٣١,٤٥٣,٤٠٢ | صافي قيمة الأصول (القيمة العادلة) |
| ٧,٥٥ | ٨,٨٥ | ٩,٥٧ | صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة |
| ٨,٨١ | ٩,٦٥ | ١٠,١٣ | أعلى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة |
| ٦,٨٩ | ٨,٥٩ | ٩,٥٢ | أدنى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة |
| ٦٦,٠٠٠,٠٠٠ | ٦٦,٠٠٠,٠٠٠ | ٦٦,٠٠٠,٠٠٠ | عدد الوحدات المصدرة |
| - | - | - | التوزيعات لكل وحدة |
| ٪٠,٨٠ | ٪٠,١٦ | ٪٠,٣٢ | نسبة المصروفات من إجمالي قيمة أصول الصندوق |
| ٪١٤,٦٩- | ٪٧,٥٢- | ٪١١,٣١- | العوائد السنوية |
| ٪٣,٥ | ٪٠ | ٪٠ | نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات |
| ٪٢٦,٤- | ٪١٤٤,٠- | ٪١٩,٧- | نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق |
| ٪٣٣,٣٣ | ٪٣١,٨ | ٪٢٩,٤ | نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول |
| | | ١٣ سبتمبر ٢٠٢٧ | تاريخ انكشاف القروض |

عوائد الصندوق

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | ٢٠٢٠ | ٢٠١٩ | ٢٠١٨ |
|--------------------|-----------------|----------------|-------|-------|
| ٪١٤,٦٩- | ٪٧,٥٢- | ٪١١,٣١- | ٪٣,٥٩ | ٪٥,٢٥ |
| العائد منذ التأسيس | عائد ثلاث سنوات | عائد سنة واحدة | | |
| ٪١٠,٧٠- | ٪٢١,١١- | ٪١٤,٦٩- | | |

مصاريف الصندوق السنوية

| ٢٠٢٢ | |
|-----------|--|
| - | اتعاب إدارة |
| ٤٠,٠٠٠ | رسوم تسجيل |
| ١٦٩,٨٤٧ | رسوم ادراج |
| ١٢٥,٠٨٥ | اتعاب امين الحفظ |
| ١٤٦,٧٩٩ | اتعاب المدير الإداري |
| ٣٥,٠٠٠ | اتعاب المحاسب القانوني |
| ٢٠,٠٠٠ | اتعاب مجلس الإدارة |
| ٥,١٣٣,٤٣٨ | مصاريف أخرى |
| ٦,٣٠,١٦٩ | اجمالي المصاريف |
| ٪٠,٨٠ | نسبة المصروفات من إجمالي قيمة أصول الصندوق |

نسبة ايجار كل عقار الى اجمالي ايجارات الصندوق

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | ٢٠٢٠ | |
|-------|--------|-------|------------------|
| ٪٥١,٠ | ٪٠,٠ | ٪٥٩,٨ | ثروات الأندلسية |
| ٪٤٦,٠ | ٪٠,٠ | ٪٤٠,٢ | ثروات التقوى |
| ٪٠,٠ | ٪٠,٠ | ٪٠,٠ | فندق تحت التطوير |
| ٪٣,٠ | ٪٠,٠٠٠ | ٪٠,٠ | مبنى التجزئة |

مقارنة أداء الصندوق السنوي*

| صندوق جدوى ريت الحرمين | مؤشر السوق السعودي الرئيسي (تاسي) | مؤشر الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي |
|------------------------|-----------------------------------|---|
| ٪١٤,٣٥- | ٪٤,٩٦- | ٪٨,٦١- |

* يتم احتساب العائد السنوي للصندوق على أساس مكاسب رأس المال من التغيير في سعر تداول الوحدة بالإضافة الي عائد توزيعات الأرباح

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال سنة ٢٠٢٢

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة

القسم الثاني

وصف محفظة الأصول العقارية

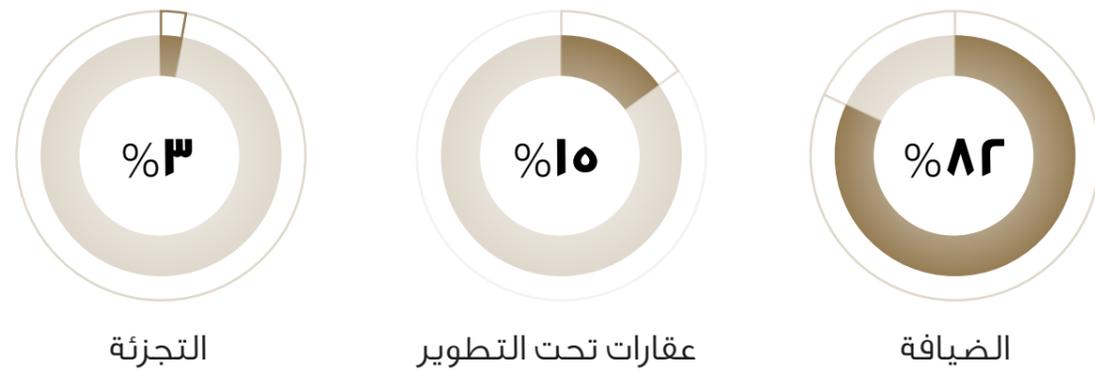
وصف محفظة الأصول العقارية

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. فندق تحت التطوير
٤. مبنى التجزئة
٥. وحدات في صندوق الاستثمارات العقارية

توزيع المحفظة حسب القطاع

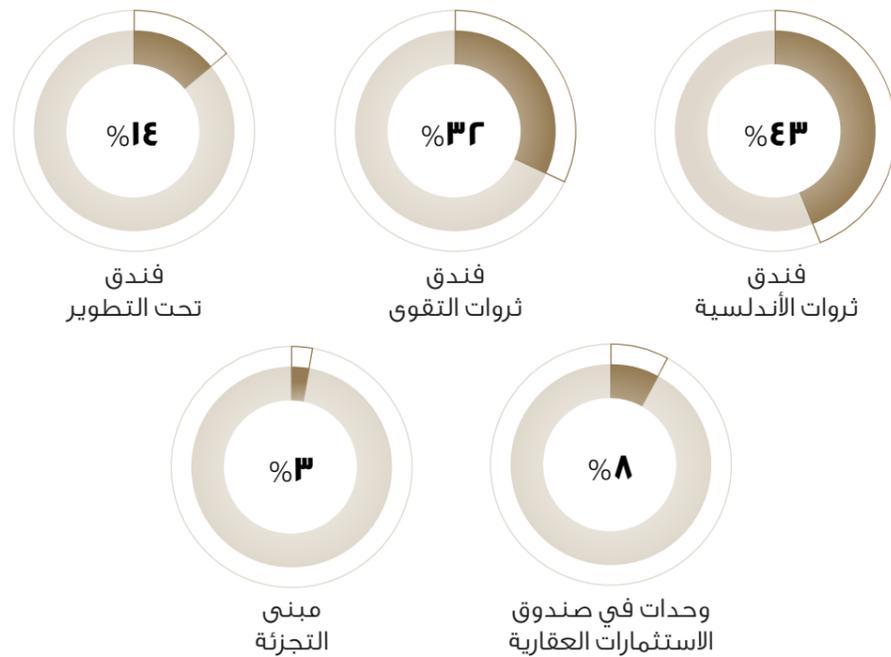


• توزيع المحفظة حسب القطاع يشمل الاستثمار المباشر في الأصول العقارية المدرة للدخل فقط.

الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

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

توزيع المحفظة حسب الأصول



معدلات إشغال الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

| | |
|---|-----|
| نسبة العقارات المؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل | ٦٤% |
| نسبة العقارات الغير مؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل | ٣٦% |

• 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.

الموقع

حي المسفلة،
مكة المكرمة

٣٧٩,٠٠٠,٠٠٠

سعر الاستحواذ

٦,٧%

العائد الصافي للاستحواذ

١

عدد المستأجرين

٣١,٦٤٤,٩٠١

تقدير القيمة العادلة*

٩٢%

نسبة الإشغال

لا ينطبق

مدة الإيجار المتبقية

٤٣%

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.



فندق ثروات التقوى

- يستخدم الفندق في الوقت الحالي لخدمة الحجاج والمعتمرين تحت مسمى العلامة التجارية "فندق ثروات التقوى".
- يتكون العقار من ثلاثة طوابق (قبو)، وثمانية عشر طابقاً آخر بما فيها الطابق الأرضي والميزانين والخدمات والمطعم، إضافة إلى السطح.
- يحتوي الفندق الذي يقع على بعد ٩٠٠ متر تقريباً من منى على ٦٩٠ غرفة لاستضافة زوار الأماكن المقدسة من الحجاج والمعتمرين خلال موسم الحج، وشهر رمضان المبارك، وتبلغ الطاقة الاستيعابية للفندق ٣,٥٠٦ حاجاً ومعتماً.

الموقع

حي الششة،
مكة المكرمة

٢٥,٠٠٠,٠٠٠

سعر الاستحواذ

٦,٨%

العائد الصافي للاستحواذ

١

عدد المستأجرين

٢٢٩,٤٦,١٩١

تقدير القيمة العادلة*

٢٥%

نسبة الإشغال

لا ينطبق

مدة الإيجار المتبقية

٣٢%

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.



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**

١,٢,٠٤٣,٦٨٤

تقدير القيمة العادلة*

لا ينطبق

نسبة الإشغال**

لا ينطبق

مدة الإيجار المتبقية**

١٤%

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

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

مبنى تجاري

- يحتوي العقار على محلين تجاريين وجزء سكني .
- يتكون المبنى من طابق أرضي وطابقين علويين وسطح.

الموقع
طريق المسيال،
مكة المكرمة

سعر الاستحواذ

٢٣,٠٠٠,٠٠٠

العائد الصافي للاستحواذ

٦,٧%

عدد المستأجرين

١

تقدير القيمة العادلة*

٢١,٨٠٤,٨٢٧

نسبة الإشغال

١٠٠%

مدة الإيجار المتبقية

سنة

٣%

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.



وحدات في صندوق الاستثمارات العقارية

- صندوق الاستثمارات العقارية هو صندوق استثمار عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تتم إدارته من قبل جدوى للاستثمار، يمثل 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 ١٠ 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 وخدمة في مشروع "ليسن فالي"
- يبلغ حجم الصندوق المستهدف ١٠ مليار ريال سعودي، ويبلغ حجم الإغلاق الأولي لصندوق الاستثمارات العقارية ٢,٨ مليار ريال.
- تم تمويل استحوذات صندوق الاستثمارات العقارية عن طريق قبول اشتراكات عينية ونقدية بمبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي وتم تمويل المتبقي عن طريق قروض بنكية تبلغ ما يقارب ١,٣ مليار ريال سعودي تم الحصول عليها من بنوك محلية لمدة خمس سنوات على أن يتم سداد كامل مبلغ التمويل في نهاية السنة الخامسة.

٥٧,٨,٠٠٠,٠٠٠

قيمة الاستثمار

١٠٪

متوسط العائد الصافي المتوقع للاستثمار لخمس سنوات

٣

عدد عقارات محفظة الصندوق

٨٪

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 | السوق المالية السعودية (تداول)، في أبريل ٢٠١٧ |
| نوع الصندوق | صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية |
| رأس المال المصرح به | ٦٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي |
| القيمة العادلة لصافي قيمة الأصول لكل وحدة | ٧,٥٥ ريال سعودي (بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢) |
| عدد الأصول العقارية | ٤ (٣ مطورة + ١ قيد التطوير) |
| مدة الصندوق | ٩٩ سنة، قابلة للتمديد لفترات إضافية |
| مستوى المخاطرة | فوق المتوسط / مرتفع |

المخاطر الرئيسية

| نوع المخاطرة | وصف المخاطرة | التخفيف من حدة المخاطرة |
|------------------------------|---|--|
| المخاطر الاقتصادية | قد تتأثر توقعات الصندوق بالتغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، معدلات التضخم واللوائح والقرارات الحكومية الجديدة والأحداث والاتجاهات السياسية. | يتولى مدير الصندوق مسؤولية المراقبة المنتظمة لأوضاع الاقتصاد الكلي والاتجاهات التنظيمية في الأنظمة واللوائح، ويتخذ مدير الصندوق الخطوات الاستباقية اللازمة للتخفيف بأكبر قدر ممكن من آثار تلك العوامل والمخاطر. خففت الحكومة القيود المرتبطة بكوفيد-١٩ للحج والعمرة وقطاع الضيافة في مدينتي مكة والمدينة المنورة، ولكن القطاع لا يزال ضعيفاً مقارنة بالفترة السابقة ومن جانبه، حرص مدير الصندوق على تعليق أتعاب الإدارة بغير التخفيف من حدة الأثر السلبي لذلك التعليق على الصندوق. |
| المخاطر القانونية والتنظيمية | في حال عدم امتثال الصندوق لأي من الأنظمة والقواعد واللوائح التي تضعها هيئة السوق المالية، يجوز للهيئة تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق. | قام مدير الصندوق بتعيين موظفين مؤهلين لإدارة شؤون الصندوق ومراقبة امتثال الصندوق لجميع المتطلبات التنظيمية، مثل إدارة المخاطر والالتزام، يتخذ الموظفون المؤهلون، تحت إشراف مدير الصندوق، كل ما يلزم من خطوات وإجراءات لإرساء الممارسات والتأكد على تفادي أي ممارسات مخالفة. |
| مخاطر انخفاض معدلات الإشغال | ويقصد بها عدم تحقيق معدلات الإشغال المتوقعة، الأمر الذي من شأنه التأثير على أرباح الصندوق. | جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق تستند إلى مقومات اقتصادية قوية وميزات مدرة للدخل بما يتيح لها تحقيق هامش سلامة مرتفعاً فيما يتعلق بمعدلات الإشغال. أدت قيود كوفيد-١٩ إلى تعليق الإيجار لجميع العقارات الثلاثة وإنهاء عقد إيجار عقارين في عام ٢٠٢١، حالياً، تم إشغال عقارين من أصل ٣ عقارات بالكامل وتم تجديد اتفاقية الإيجار. لا يزال قطاع الضيافة في مكة المكرمة والمدينة المنورة منخفض الأداء مقارنة بما قبل كوفيد-١٩، وبالتالي فإن مخاطر عدم تحقيق معدلات الإشغال المتوقعة لا تزال قائمة بالنسبة للصندوق. |
| مخاطر التطوير | تواجه مشاريع التطوير العقاري في المملكة مخاطر تطوير عديدة، تشمل: التأخير في انتهاء أعمال الإنشاءات في الوقت المناسب وتجاوز التكاليف المحددة بما يؤثر على الأرباح و/أو الجدوى المالية للمشروع. | بدأ الصندوق في تنفيذ خطة إعادة تطوير فندق ثروات وادي إبراهيم ومبنى المطعم التجاري من خلال دمج العقارين وتطويرهما إلى برج فندقي بنهاية العام ٢٠٢٢. كان التقدير الأولي لاكتمال المشروع بحلول نهاية سنة ٢٠٢٢ ولكن في ظل الظروف الخارجية على سبيل المثال لا حصر قيود كوفيد-١٩ تم تأجيل الانتهاء إلى الربع الثاني ٢٠٢٣. وهذه التأخيرات في إتمام المشروع ستزيد من مخاطر التطوير التي تواجه الصندوق. |
| المخاطر الائتمانية | وهي المخاطر المرتبطة بإخفاق المستأجرين في استيفاء التزامات السداد نحو الصندوق. | يجري مدير الصندوق تحليل / تقييم الائتمان قبل الاتفاق مع مستأجرين جدد. وبالنسبة للمستأجرين الحاليين، يتولى مدير الصندوق الرقابة المنتظمة للمستحقات المتأخرة إلى الصندوق ومتابعة سدادها. |
| مخاطر التمويل | تنشأ مخاطر التمويل في حال عجز الصندوق عن الحصول على التمويل من السوق لمتابعة / توسيع عملياته. | حصل الصندوق على تسهيل ائتماني قدره ٣٠٠ مليون ريال سعودي، ومن هذا المبلغ ٢٥٣ مليون ريال سعودي هو المستخدم، لطالما تمكن الصندوق من زيادة / تقليل التسهيلات الائتمانية منذ إنشائه، مما يضمن أن مخاطر التمويل في حدها الأدنى. |

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرمين

المخاطر الرئيسية

| نوع المخاطرة | وصف المخاطرة | التخفيف من حدة المخاطرة |
|--|--|--|
| مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار | يواجه الصندوق مخاطر تتمثل في احتمالية عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار الحالية أو في حال كانت القيمة الإيجارية أقل من المتوقع، وهو ما قد يؤثر على دخل الصندوق من مبالغ الإيجار. | يبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجرين لمساحة إيجارية في الاستثمارات العقارية للصندوق بمدة إيجارية تتراوح من ٣ إلى ١٦ عاماً. وتنص عقود الإيجار التشغيلي هذه على سداد المستأجر للإيجار الأساسي، كما تتضمن أحكاماً تنص على زيادة القيمة الإيجارية. وبالنظر إلى تعليق موسم العمرة بسبب الجائحة العالمية، فقد تم إنهاء اتفاقية إيجار عقاريين من ٣ عقارات. في عام ٢٠٢٢، تمكن مدير الصندوق من تجديد عقد الإيجار لواحد من العقارات. يقوم مدير الصندوق بشكل مستمر بتقييم المستأجرين الجدد لتأجير العقارات غير شاغرة للتخفيف من مخاطر تجديد عقد الإيجار. |
| مخاطر إهمال العقار | ويقصد بها أي حدث معاكس يؤدي إلى إلحاق الضرر بهيكل العقارات التي يمتلكها الصندوق بما يشكل مخاطرة على إمكانية تحقيق الدخل من تلك العقارات. | جميع الاستثمارات العقارية للصندوق مؤمن عليها من الصندوق، بما يشمل التأمين ضد جميع أضرار الممتلكات. ويضمن مدير الصندوق أن تكون التغطية التأمينية كافية في بوليصة التأمين ضد المسؤولية العامة وبوليصة التأمين ضد جميع مخاطر الممتلكات. |
| مخاطر مشغل العقار | يواجه الصندوق مخاطر تتمثل في احتمالية الإنهاء المبكر لعقود مشغلي العقارات مما يؤثر على أداء العقارات التي يديرها. | توجد بنود في عقود التشغيل تتعلق بالزامية تقديم إخطار مسبق بما لا يقل عن مدة ٣ أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء العقد. مما يعطي مرونة لمدير الصندوق بإجراء ترتيبات بديلة. |
| مخاطر تركيز الطرف المقابل | تنشأ هذه المخاطر عندما يكون لطرف مقابل واحد التركيز الأكبر على الأصول العقارية المؤجرة، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال واجه ذلك الطرف صعوبات في المستقبل. | أنهى الصندوق عقد إيجار مع شركة ثروات المشاعر للتطوير والاستثمار العقاري وقد كان هذا المستأجر يساهم بالنسبة الرئيسية من دخل الصندوق من مبالغ الإيجار منذ بداية تأجير الأصل العقاري، وهو الأمر الذي جعل الصندوق عرضة لمخاطر مرتفعة تتعلق بالتدفقات النقدية. حيث وقع دبر الصندوق مع مستأجر جديد في عام ٢٠٢٢، أيضاً تلقى الصندوق توزيعات أرباح من استثماراته في صندوق الاستثمارات العقارية الذي يشكل ١٦.٤٪ من إجمالي إيرادات الصندوق في عام ٢٠٢٢ ويتم التخفيف من مخاطر التركيز من خلال زيادة المحفظة على مدار العام من مجموعة من المستأجرين وتنويع الصندوق من خلال الاستثمار في صناديق أخرى. |
| مخاطر التركيز على القطاع | تنشأ هذه المخاطر عند استثمار جميع الأصول في قطاع محدد، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال واجه ذلك القطاع صعوبات في المستقبل. | معظم الأصول العقارية للصندوق فنادق، وهو ما يعرض الصندوق للمخاطر الكامنة في قطاع الضيافة، ويعمل الصندوق باستمرار على استكشاف الخيارات المتنوعة بغرض التنويع. ولقد استثمر الصندوق مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي في صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية، وذلك بغرض التنويع. |

| نوع المخاطرة | وصف المخاطرة | التخفيف من حدة المخاطرة |
|--|--|---|
| مخاطر التركيز على الموقع الجغرافي | تنشأ هذه المخاطر عند استثمار جميع الأصول في مواقع جغرافية محددة، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال تدني الأوضاع الاقتصادية في ذلك الموقع في المستقبل. | بعد التعديلات التي أدخلت على الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق في العام ٢٠٢٠، أصبح بإمكان مدير الصندوق أن يركز استثماراته في مواقع جغرافية في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة بنسبة ٦٠٪ بحد أدنى من إجمالي قيمة أصول الصندوق، مع إمكانية استثمار باقي الأصول وهي ٤٠٪ في مشاريع تطوير عقاري مدرة للدخل في مدن أخرى، داخل المملكة أو خارجها، بنسبة تركيز ٤٠٪ و٢٥٪ بالترتيب. ويجتهد مدير الصندوق في البحث عن فرص استثمار خارج المدينتين المقدستين لضمان تنويع المخاطر الجغرافية. |
| مخاطر نسب الفائدة | تنشأ هذه المخاطر بسبب الزيادة في نسبة الفائدة، الأمر الذي يؤثر على صافي دخل الصندوق. | يتم رفع الرفع المالي للصندوق باستخدام تسهيلات ذات معدل عائم (مسعرة بسعر سايبور + هامش الربح) وأي تغيير سلبي في سايبور سيؤدي إلى ارتفاع مصاريف الفائدة وبالتالي انخفاض إجمالي العوائد لمالكي الوحدات. |
| مخاطر السيولة النقدية | يقصد بها عدم قدرة الصندوق على توفير متطلباته المالية قصيرة الأجل من النقد أو عجزه عن استيفاء أي التزامات سداد عن عقار قائم. | يعمل مدير الصندوق على التخفيف من تأثير معدل الفائدة عن طريق بيع الأصول الأقل عائداً واستخدام عائدات البيع لشراء أصول ذات عائد أفضل وسداد الديون. |
| مخاطر الرافعة المالية | وهي المخاطر التي تتمثل في عدم قدرة الصندوق على توليد الدخل الضروري لسداد الأعباء المتعلقة بالدين مما يؤدي إلى دخول الصندوق في حالة إفلاس. | تشكل التدفقات النقدية الناتجة من تشغيل مجموعة الأصول العقارية المصدر الرئيسي للسيولة والتي تستخدم لخدمة فائدة الدين وتمويل المصروفات العامة والإدارية، ولذا، يتحقق مدير الصندوق من وجود أموال تكفي لسداد الالتزامات في حينه وعلى نحو فعال من حيث التكلفة. |
| مخاطر التخارج | وهي المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على التخارج من الأصول العقارية في الوقت المستهدف ووفقاً لاستراتيجية الصندوق. تزداد هذه المخاطر أهمية مع اقتراب الصندوق من نهاية مدته واقتراب مرحلة التخارج. | يراقب مدير الصندوق عن كثب التدفقات النقدية الخاصة بالصندوق وحالته بشكل عام وذلك لضمان توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات سداد ديون عند حلولها. علاوة على ذلك، يراقب مدير الصندوق عن كثب التعهدات والاشتراطات المطلوب المحافظة عليها في اتفاقية التسهيلات البنكية الموقع عليها (تم استيفاء جميع التعهدات والاشتراطات اعتباراً من ٣١/١٢/٢٠٢٢). |
| مخاطر تقويم الأصول | يؤدي التقييم الخاطئ للعقارات لخسائر افتراضية وأخرى في السمعة التجارية. | تعتبر مدة الصندوق طويلة (٩٩ عاماً، قابلة للتمديد) ولا تزال وحدات الصندوق قابلة للتداول في سوق الأسهم، مما يمنح مالكي الوحدات القدرة على الخروج في الوقت الذي يختارونه بناءً على أسعار السوق السائدة في وقت تخارجهم. كما أن الصندوق قد استثمر في أصول عقارية ذات جودة عالية مما يسهل عملية التخارج منها. |
| المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة | يقصد بهذه المخاطر العوامل الثلاثة التي تؤخذ بعين الاعتبار عند قياس أثر الاستدامة والأثر المجتمعي للاستثمار. | يضمن مدير الصندوق أن يتم إبلاغ المثلثين المهنيين المستقلين بصورة واضحة بأحدث المعلومات التي يطلبونها من أجل إجراء ترمين للعقارات بغرض الحد من مخاطر الترمين الخاطئ. بالإضافة إلى ذلك، تتم الترمينات على يد اثنين من المثلثين المستقلين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). يستخدم مدير الصندوق متوسط ترمينين لأغراض إعداد التقارير واتخاذ القرارات. |

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرمين

الخاتمة

أن الصندوق معرض لمخاطر تركيز الاستثمارات في قطاع محدد نظراً لأن جزءاً كبيراً من الدخل الإيجاري مستمد من عقاراته الفندقية، وهو ما يعرّض الصندوق للمخاطر الكامنة في قطاع الضيافة. كما أن وجود تسهيل ائتماني غير مستخدم يبلغ ٧٩٧ مليون ريال سعودي من شأنه أن يساعد الصندوق على الاحتفاظ بميزانية مرنة تتيح له شراء أصول جديدة على نحو سريع وفعال . كما أن التغييرات في أوضاع الاقتصاد الكلي التي تسبب فيها كوفيد-١٩ كان لها تأثير سلبي على الأعمال في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، وكذلك على أداء الصندوق في العام ٢٠٢٠ و٢٠٢١، وعلى الرغم من تحسن أداء الصندوق في عام ٢٠٢٢ ولكن نظراً للتأخير المشروع إعادة التطوير وعدم إيجار احد العقارات من المتوقع استمرار مخاطر الصندوق بحيث تظل عند مستوى "فوق المتوسط / مرتفع".

صندوق جدوى ريت الحرمين معرّض لمخاطر متنوعة بحسب المبين أعلاه، ما قد يؤثر على أداء الصندوق. ولقد نجح مدير الصندوق في التخفيف من حدة تلك المخاطر إلى حد ما بفضل الإجراءات التي اتخذها. وقد كان لكوفيد-١٩ تأثير على جميع قطاعات الاقتصاد، وكان أشدها تضرراً قطاع السفر والضيافة في سنة ٢٠٢١ و٢٠٢٢. نظراً لتخفيف القيود المرتبطة بكوفيد-١٩ في سنة ٢٠٢٢ تم البدء بإيجار عقارين من اصل ٣ . وجود عقار شاغر أثر سلباً على دخل الصندوق من الإيرادات وجعل الصندوق عرضة لمخاطر تدني معدلات الإشغال واحتمالية عدم تجديد عقود الإيجار. يملك صندوق عقار واحداً تحت التطوير مما يجعل صندوق عرضة الى مخاطر التطوير . بالإضافة إلى ذلك، فإن الصندوق مستمر في بحثه عن فرص الاستثمار والتنويع لتأمين دخل ثابت ومستمر للمستثمرين، بما في ذلك الاستثمار في صناديق أخرى. هذا إضافة إلى



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 |

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 ٥٢,١ 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.

تفويض الصلاحيات لأطراف ثالثة

تعتبر شركة جدوى للاستثمار بصفقتها 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.

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين



| | |
|-------------------|--|
| 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 |

أمين الحفظ

| | |
|---------|---|
| 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 |

المحاسب القانوني

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

المدير الإداري

| | |
|-------------------|---|
| الاسم | شركة أبو حيمد وآل الشيخ والحقباني (بالتعاون مع كليفورده 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 |

المستشار القانوني

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 |

تضارب المصالح

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.

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 ٢٠٢٢م. 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).

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 ٢٠٢٢ 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).

التغييرات الجوهرية

• تعلن شركة جدوى للاستثمار بصفتها مديراً لصندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") عن توقيع عقد إدارة وتشغيل مع شركة إعمار الضيافة الفندقية لغرض إسناد مهام إدارة وتشغيل فندق ثروات الأندلسية ("الفندق") الواقع بمدينة مكة المكرمة، كما يشمل العقد على مهام التسويق والصيانة والإشراف على الفندق..

• تعلن شركة جدوى للاستثمار بصفتها مديراً لصندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") عن توقيع عقد إدارة وتشغيل مع شركة إعمار الضيافة الفندقية لغرض إسناد مهام إدارة وتشغيل فندق ثروات الأندلسية ("الفندق") الواقع بمدينة مكة المكرمة، كما يشمل العقد على مهام التسويق والصيانة والإشراف على الفندق.

• أعلنت شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق") بصفتها مدير صندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") عن قيامها بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مع بنك البلاد ("الاتفاقية") وذلك بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق. تم توقيع الاتفاقية بحدود تسهيلات ائتمانية قدرها ثلاثمائة مليون ريال سعودي (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ر.س) وسيتم استخدامها لغرض سداد كامل التسهيلات الائتمانية القائمة مع البنك السعودي الفرنسي البالغة مائتان وثلاثة وخمسون مليون ريال سعودي (٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠ ر.س) والمتبقي من الحد سوف يتم استخدامه لأهداف الصندوق الاستثمارية

تغييرات جوهرية لاحقة

- في تاريخ ٢٨/٢/٢٠٢٣م، أعلنت شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق") بصفتها مدير صندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق")، عن تغيير في عضوية مجلس إدارة الصندوق بتعيين الدكتور وليد المزيد عضواً مستقلاً في مجلس الإدارة.

اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

عقد مدير الصندوق اجتماعين لمجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٢

وقد تم عقد الاجتماع الأول في شهر يوليو ٢٠٢٢م، وتمت مناقشة النقاط التالية:

- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية ومدينة مكة المكرمة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٢
- الدخول التآجيري لعقارات الصندوق وعملية إختيار المشغلين المحتملين
- آخر تطورات مشروع إعادة تطوير العقار الفندقية
- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية ومدينة مكة المكرمة خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٢
- مراجعة أداء الصندوق في النصف الثاني من عام ٢٠٢٢ وتقييم المشغل
- آخر تطورات مشروع إعادة تطوير العقار الفندقية

القرارات المصدرة من مجلس إدارة الصندوق خلال عام ٢٠٢٢:

- الموافقة على القوائم المالية السنوية لصندوق جدوى ريت الحرمين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
- الموافقة على توقيع اتفاقية إدارة وتشغيل مع شركة إعمار للضيافة بغرض إسناد إدارة وتشغيل فندق ثروات الأندلسية.
- الموافقة على توقيع اتفاقية إدارة وتشغيل مع شركة إعمار للضيافة بغرض إسناد إدارة وتشغيل فندق ثروات التقوى.
- الموافقة على القوائم المالية نصف السنوية لصندوق جدوى ريت السعودية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢.
- قبول استقالة السيد أسد خان من مجلس إدارة الصندوق.
- قبول استقالة الدكتور وليد عداس من مجلس إدارة الصندوق وتعيين السيد عادل القاضي عضواً مستقلاً في مجلس الإدارة.
- الموافقة على حصول الصندوق على تسهيلات بنكية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من بنك البلاد بمبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي وتفويض مدير الصندوق بالتوقيع على جميع الاتفاقيات ذات الصلة.

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.

الدكتورة نوف الشريف

(عضو مجلس إدارة)

وهي نائبة رئيس قسم الأبحاث الاقتصادية في شركة جدوى للاستثمار، قبل التحاقها بجدوى قامت بتدريس الاقتصاد في جامعة الأمير سلطان. قبل ذلك عملت كمحللة أبحاث أولى في هيئة السوق المالية، وفي وقت متقدم من مسيرتها المهنية عملت كمحللة اقتصادية أولى في قسم الأبحاث الاقتصادية ببنك الرياض. تخرجت د. نوف مع مرتبة الشرف من جامعة الملك سعود حيث حصلت على بكالوريوس ودرجة الماجستير في الاقتصاد. ثم حصلت على الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة ساكس في المملكة المتحدة.

نادر العمري

(عضو مستقل)

الشريك التنفيذي والمؤسس لمجموعة الجادة الأولى للتطوير والاستثمار العقاري، ويشغل دور مستشار مالي لعدد من الجهات العامة والخاصة. حاصل على بكالوريوس تجارة في تخصص الاقتصاد من جامعة سانت ماري في كندا، بالإضافة الى درجة الماجستير في الاقتصاد من جامعة واترلوو في كندا. حصل السيد/نادر على شهادات في إدارة العقارات و التمويل والتصميم والقيادة من كلية هارفارد للأعمال في الولايات المتحدة، و حاصل أيضا على شهادة مهنية في التمويل العقاري والاستثمار من جامعة نيويورك في الولايات المتحدة.

عادل القاضي

(عضو مستقل)

يعمل السيد عادل منصب نائب رئيس مجلس إدارة و الرئيس التنفيذي لشركة الحياة للاستثمار، كما عمل من قبل في شركة الالكترونيات المتقدمة كمدير للمشاريع، يتمتع السيد عادل بخبرة تتجاوز ال ٩ أعوام في مجال الاستثمار و تطوير الأعمال، و يحمل شهادة الهندسة الصناعية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن بمرتبة شرف ثانية، بالإضافة الى شهادة مدير مشاريع معتمد من المعهد العالمي لإدارة المشاريع.

*تكوين مجلس الإدارة كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، كما تم تعديل تكوين مجلس إدارة الصندوق في تاريخ ٢٨ فبراير ٢٠٢٣م

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 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 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 أحمد عبد الرحمن القايدي

يشغل الشيخ أحمد عبد الرحمن القايدي 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
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

| الصفحة | الفهرس |
|--------|--------------------------------|
| ٤-١ | تقرير المراجع المستقل |
| ٥ | قائمة المركز المالي |
| ٦ | قائمة الدخل الشامل |
| ٧ | قائمة التدفقات النقدية |
| ٨ | قائمة التغيرات في حقوق الملكية |
| ٢٨ - ٩ | إيضاحات حول القوائم المالية |

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

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

| كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا | أمر المراجعة الرئيسي |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> إجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات ذات الصلة المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما كان ذلك ممكناً، اختبار مدى ملاءمة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية، مثل القيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق، قمنا بالتأكد من صحة خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة في قائمة الدخل الشامل خلال السنة، و قمنا بالتأكد بأن القوائم المالية تتضمن إفصاحات كافية بشأن طرق التقييم والأحكام والافتراضات والتقديرية المستخدمة في عملية التقييم. | <p>لتقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام الأحكام والافتراضات والتقديرية الهامة. كما قد يؤدي استخدام أي مدخلات خاطئة أو أسس غير معقولة في هذه الأحكام والتقديرية (مثل ما يتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق) إلى وجود تحريف جوهري في قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل.</p> <p>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للصندوق بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ١-٥، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في إيضاح ٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في إيضاحين ٦ و ٧ حول القوائم المالية المرفقة.</p> |

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية تلك المعلومات الأخرى، ولا يُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

ويختصص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان 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.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحكومة.

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

التقرير حول مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، 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.

أساس الرأي

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

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

| كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا | أمر المراجعة الرئيسي |
|---|---|
| | الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية |
| <ul style="list-style-type: none"> قمنا بمطابقة قيمة كافة العقارات المحتفظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر عن الخبير المستقل الذي استعانت به الإدارة؛ قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية الخبير الذي استعانت به الإدارة وفهم العمل الذي قام به؛ على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعنا به، قمنا بما يلي: <ul style="list-style-type: none"> تقويم مدى ملاءمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرية المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم العقارات الاستثمارية. | <p>يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من أراضٍ ومبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.</p> <p>تدرج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ٦٥٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٦٩١ مليون ريال سعودي) بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ٦٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٥٦ مليون ريال سعودي) ومخصص الانخفاض المتراكم في القيمة وقدره ١٠٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٦٥ مليون ريال سعودي).</p> |

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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

نقوم 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 أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي أمور المراجعة الرئيسية، ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.



عن الليحي واليحيى محاسبون قانونيون

تركي عبد المحسن الليحي
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ٧ رمضان ١٤٤٤ هـ
(٢٩ مارس ٢٠٢٣)

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

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعمول بها الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

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

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

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

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

- تحديد وتقويم مخاطر وجود تحريفات جوهرياً في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف أي تحريف جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي 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، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

| الموجودات | ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | ايضاح |
|--|-------------|-------------|-------|
| | ريال سعودي | ريال سعودي | |
| الموجودات غير المتداولة | | | |
| عقارات استثمارية | ٦٥٦,٣٢٧,٩٠١ | ٦٩٠,٧٢٨,١٨٠ | ٦ |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | ٥٧,٨٠٠,٠٠٠ | ٥٧,٦٠٠,٠٠٠ | ٨ |
| إجمالي الموجودات غير المتداولة | ٧١٤,١٢٧,٩٠١ | ٧٤٨,٣٢٨,١٨٠ | |
| الموجودات المتداولة | | | |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | - | ٦,٣٤٦,٦٧١ | ٨ |
| مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى | ٨٤٤,٧٠٢ | ٦٠١,٥٨٦ | ٩ |
| ذمم إيجار مدينة | ١٨,٨٩٥,٩٧٥ | ١٧,٧٨٠,٥٥٧ | ١٠ |
| نقدية وشبه نقدية | ١٧,٩١١,٩٥٥ | ٢٠,٦٠٣,٦٠٤ | ١١ |
| إجمالي الموجودات المتداولة | ٣٧,٦٥٢,٦٣٢ | ٤٥,٣٣٢,٤١٨ | |
| إجمالي الموجودات | ٧٥١,٧٨٠,٥٣٣ | ٧٩٣,٦٦٠,٥٩٨ | |
| المطلوبات | | | |
| المطلوبات المتداولة | | | |
| قرض طويل الأجل - جزء متداول | - | ٢٥٢,١١٢,٩٦٢ | ١٢ |
| مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة | ٤,٣٦٩,٧٢٦ | ٩١١,٧٤٢ | ١٤ |
| أتعاب إدارة مستحقة | ١,٠٣٥,٣٧٧ | ١,٠٣٥,٣٧٧ | ١٤ |
| مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى | ٥,٠٠١,٢٩٠ | ٣٤٢,٣٥٩ | ١٣ |
| إجمالي المطلوبات المتداولة | ١٠,٤٠٦,٣٩٣ | ٢٥٤,٤٠٢,٤٤٠ | |
| المطلوبات غير المتداولة | | | |
| قرض طويل الأجل - جزء متداول | ٢٥٠,٦٢٢,٣٢٦ | - | ١٢ |
| إجمالي المطلوبات | ٢٦١,٠٢٨,٧١٩ | ٢٥٤,٤٠٢,٤٤٠ | |
| حقوق الملكية | | | |
| صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات | ٤٩٠,٧٥١,٨١٤ | ٥٣٩,٢٥٨,١٥٨ | |
| إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية | ٧٥١,٧٨٠,٥٣٣ | ٧٩٣,٦٦٠,٥٩٨ | |
| وحدات مصدرة (بالوحدة) | ٦٦,٠٠٠,٠٠٠ | ٦٦,٠٠٠,٠٠٠ | |
| قيمة الوحدة | ٧,٤٤ | ٨,١٧ | |
| القيمة العادلة للوحدة | ٧,٥٥ | ٨,٨٥ | ٧ |

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

| الدخل | ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | ايضاح |
|---|--------------|--------------|-------|
| | ريال سعودي | ريال سعودي | |
| دخل إيجار من عقارات استثمارية | ١٩,٣٣٩,٥٥٥ | - | |
| دخل من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | ٢٦٦,٠٧٦ | (١,١٦٦,٧١٠) | ٨ |
| توزيعات أرباح | ١,٥٠٠,٠٠٠ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | ٨ |
| دخل رسوم إنهاء عقد إيجار | - | ١٦,٠٠٠,٠٠٠ | |
| إيرادات أخرى | ٦,٥٠٠ | - | |
| | ٢١,١١٢,١٣١ | ١٦,٨٣٣,٢٩٠ | |
| المصاريف | | | |
| استهلاك | (١١,٧٦٥,٣٣٢) | (١١,٨٤١,٠٣٧) | ٦ |
| مصاريف عمومية وإدارية | (٦,٠٢٥,١٧٠) | (١,٢٨٩,٤٢٨) | ١٥ |
| إطفاء تكاليف معاملات | (١,٠٣٩,٣٦٤) | (١,٣٣٩,١٣٢) | ١٢ |
| | (١٨,٨٢٩,٨٦٦) | (١٤,٤٦٩,٥٩٧) | |
| ربح العمليات | ٢,٢٨٢,٢٦٥ | ٢,٣٦٣,٦٩٣ | |
| أعباء مالية | | | |
| خسارة السنة قبل الانخفاض في القيمة | (١٠,٩٣٤,٤٦٣) | (٦,٦٨٥,٥١٨) | ١٢ |
| خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية | (٣٩,٨٥٤,١٤٦) | (٤,٨٣٣,٦٣٦) | ٦ |
| صافي خسارة السنة | (٤٨,٥٠٦,٣٤٤) | (٩,١٥٥,٤٦١) | |
| الدخل الشامل الآخر | | | |
| إجمالي الخسارة الشاملة للسنة | (٤٨,٥٠٦,٣٤٤) | (٩,١٥٥,٤٦١) | |

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | إيضاح |
|------------|------------|--|
| ريال سعودي | ريال سعودي | |
| | | الأنشطة التشغيلية |
| | | صافي خسارة السنة |
| | | التعديلات لتسوية صافي الخسارة إلى صافي التدفقات النقدية: |
| | | استهلاك |
| | | أعباء مالية |
| | | خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية |
| | | الدخل من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| | | إطفاء تكاليف معاملات |
| | | التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: |
| | | زيادة في ذمم الإيجار المدينة |
| | | زيادة في المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى |
| | | زيادة (نقص) في المصاريف المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى |
| | | أعباء مالية مدفوعة |
| | | صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية |
| | | الأنشطة الاستثمارية |
| | | استبعاد موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| | | إضافة إلى عقارات استثمارية |
| | | صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الاستثمارية |
| | | الأنشطة التمويلية |
| | | قرض طويل الأجل مستلم |
| | | قرض طويل الأجل مسدد |
| | | تكلفة معاملات |
| | | صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من 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 ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

٧

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | |
|------------|------------|---|
| ريال سعودي | ريال سعودي | |
| | | حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في بداية السنة |
| | | الخسارة الشاملة |
| | | صافي خسارة السنة |
| | | الدخل الشامل الآخر للسنة |
| | | إجمالي الخسارة الشاملة للسنة |
| | | حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية السنة |
| | | فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات للسنة المنتهية: |
| | | الوحدات في بداية ونهاية السنة |

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

٨

صندوق جدوى ريت الحرمين

(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١- معلومات عامة

صندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وبدأ التداول في وحداته وفقاً لأنظمة ولوائح تداول. يبلغ رأسمال الصندوق ٦٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهو مقسم إلى ٦٦,٠٠٠,٠٠٠ وحدة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

يتمثل الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق في توفير دخل دوري للمستثمرين فيه من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية، مع التركيز على الأراضي المقدسة، مكة المكرمة والمدينة المنورة.

يُدار 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 ٣٧-٠٦٠٣٤-٠٦ (مدير الصندوق).

تم تأسيس شركة جدوى الخليل العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٩٥٥٥٣، واعتمادها من قبل هيئة السوق المالية كشركة ذات غرض خاص ("الشركة ذات الغرض الخاص") لصالح الصندوق. وتمتلك الشركة ذات الغرض الخاص كافة موجودات الصندوق كما أنها أبرمت اتفاقيات تمويل نيابة عن الصندوق.

قام الصندوق بتعيين شركة البلاد للاستثمار ("أمين الحفظ") للعمل كأمين حفظ للصندوق. يتم دفع أتعاب الحفظ من قبل الصندوق.

وعلى الرغم من أن الصندوق سيقوم بالاستثمار بشكل أساسي في الأصول العقارية المطورة الجاهزة للاستخدام، إلا أنه قد يستثمر بشكل ثانوي في مشاريع التطوير العقاري بقيمة لا تتجاوز ٢٥٪ من إجمالي قيمة موجودات الصندوق بهدف تحقيق زيادة في قيمة الوحدة، شريطة أن (١) يتم استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق في الأصول العقارية المطورة التي تحقق دخلاً دوري، و (٢) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢٢، أبرم مدير الصندوق عقد إدارة وتشغيل مع شركة إعمار الضيافة الفندقية لغرض إدارة وتشغيل فندق ثروات الأندلسية. ويتضمن العقد أيضاً مسؤوليات تسويق وصيانة العقار والإشراف عليه. ويتم تحديد الأتعاب ذات الصلة على أساس نسبة صافي الربح من العقار.

٢- اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية، والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الاستثمار العقارية المتداولة العاملة في المملكة اتباعها.

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي، فيما عدا الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تم تسجيلها بالقيمة العادلة.

قامت الإدارة بإعداد القوائم المالية على أساس استمراره في العمل كمنشأة مستمرة.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية للصندوق. كما تم تقريب كافة المعلومات المالية إلى أقرب ريال سعودي.

صندوق جدوى ريت الحرمين

(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

خلال دورة الأعمال المالية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقدير والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المصرح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو أي فترات مستقبلية تتأثر بذلك. وفيما يلي بياناً بالأحكام والتقدير المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية:

الأحكام

تم إدراج المعلومات المتعلقة بالأحكام، التي تم إجراؤها عند تطبيق السياسات المحاسبية والتي لها أثر جوهري على المبالغ المثبتة في القوائم المالية. وقد تم تطبيق الأحكام في حالات تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتضمن عقد إيجار وتصنيف عقود لإيجار.

الافتراضات وحالات عدم التأكد من التقديرات

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرّة للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التغيير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرّة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٦.

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بإجراء تقييم للتأكد من وجود أي دليل على وجود انخفاض في قيمة جميع العقارات الاستثمارية. ويتم إجراء اختبار للعقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها عند وجود دليل على أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. وعند احتساب القيمة الحالية، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المدرة للتدفق، واختيار معدل الخصم الملائم وذلك لحساب القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية. وقد تم الإفصاح عن الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية في إيضاح ٦.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المكتناة بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق، بناءً على المعلومات المستقبلية، بإجراء تقييم لخسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة لموجوداته المالية المقيدة بالتكلفة المطفأة. يقوم الصندوق بتأثيرات مخصص خسارة لقاء هذه الخسائر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. يعكس قياس خسائر الائتمان المتوقعة:

- المبلغ المرجح بالاحتمالات غير المتحيزة، والذي تم تحديده عن طريق تقييم عدد من النتائج المحتملة،
- القيمة الزمنية للموارد، و
- المعلومات المعقولة والمؤيدة المتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبررين حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات بشأن الظروف الاقتصادية المستقبلية.

٥- السياسات المحاسبية الهامة

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

١-٥ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من العقارات المكتملة التي يتم الاحتفاظ بها بغرض كسب إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما. تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات بعد خصم الاستهلاك المتراكم و/أو خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على التكلفة المتعلقة بإحلال جزء من العقارات الاستثمارية القائمة عند تكبد تلك التكلفة في حالة الوفاء بمعايير الإثبات.

تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرّة للموجودات. ويتم إظهار الأراضي بالتكلفة.

تتراوح الأعمار الإنتاجية المقدرّة للمباني من ٣ إلى ٣٢ سنة.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧.

**صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)**
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للقيمة عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للقيمة عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويخضع إلى القيمة القابلة للاسترداد له. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقويم ملائمة. يتم تقدير القيمة الحالية وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم بموجبها خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل الخصم لما قبل الزكاة والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيراد مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٣-٥ النقدية وشبه النقدية

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

٤-٥ الأدوات المالية

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

١-٤-٥ الإثبات الأولى وقياس الأدوات المالية

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

يتم القياس الأولي للأداة المالية بقيمتها العادلة زائداً أو ناقصاً تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بعملية شراء أو إصدار الموجودات المالية أو المطلوبات المالية، وذلك في حالة الموجودات أو المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم إثبات تكاليف المعاملات الخاصة بالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كمصاريف في قائمة الدخل الشامل.

٢-٤-٥ الموجودات المالية – التصنيف والقياس اللاحق

يتم قياس الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أو القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يوجد معيارين مستخدمين لتحديد كيفية تصنيف وقياس الموجودات المالية:

- نموذج الأعمال الخاص بالصندوق لإدارة الموجودات المالية، و
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

يقاس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ينتج عنها في تواريخ محددة تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. وبخلاف ذلك، يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقدية وشبه النقدية وذمم الإيجار المدينة.

قام الصندوق بقياس استثماراته في الصندوق الاستثماري والصندوق للاستثمار العقاري الخاص بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

لا يوجد لدى الصندوق أي موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

**صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)**
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٥ الأدوات المالية (تتمة)

٣-٤-٥ الموجودات المالية – التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

يتوقف الصندوق عن إثبات الأصل المالي عند انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عند قيام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل المالي وعدم احتفاظه بالسيطرة على الأصل.

٤-٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المقننة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصومة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها والتعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

كما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق ذمم إيجار مدينة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة لذمم الإيجار المدينة، يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن ذمم الإيجار المدينة الخاصة بالصندوق في إيضاح ١٠ وإيضاح ١٧ في هذه القوائم المالية.

عرض الانخفاض في القيمة

يتم خصم مخصصات الخسائر المتعلقة بالموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بذمم الإيجار المدينة بشكل منفصل في قائمة الشامل الدخل.

٥-٤-٥ المطلوبات المالية – التصنيف والقياس اللاحق

تقاس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يمثل معدل العمولة الفعلي المعدل المستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المقدرة من خلال العمر المتوقع للمطلوبات المالية، أو حيثما يكون ملائماً، فترة أقصر إلى صافي القيمة الدفترية عند الإثبات الأولي.

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية (أو جزءاً منها) من قائمة المركز المالي الخاصة به، عند استفادها، أي عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء مدته.

تشتمل المطلوبات المالية للصندوق على القرض طويل الأجل والمبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة وأتعاب الإدارة المستحقة والمطلوبات الأخرى.

تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

في حالة تعديل شروط الأصل المالي، يقوم الصندوق بتقويم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة تماماً. وفي حالة وجود اختلافات جوهرية في التدفقات النقدية، تعتبر الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية الناتجة من الموجودات المالية الأصلية قد انقضت مدتها. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي الأصلي، ويتم إثبات الأصل المالي الجديد بالقيمة العادلة.

وإذا كانت التدفقات النقدية من الأصل المالي المعدل المسجل بالتكلفة المطفأة غير مختلفة تماماً، فإن التعديل لا يؤدي عندئذ إلى التوقف عن إثبات الأصل المالي. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل إجمالي القيمة الدفترية كمكاسب أو خسائر تعديل في قائمة الدخل الشامل.

صندوق جدوى ريت الحرمين

(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٥ الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

يتوقف الصندوق عن إثبات مطلوبات مالية ما وذلك في حالة تعديل شروطها وأن التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة كانت مختلفة تماماً. وفي مثل هذه الحالة، يتم إثبات أية مطلوبات مالية جديدة وفق الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم استنفادها والمطلوبات المالية الجديدة مع الشروط المعدلة في قائمة الدخل الشامل.

٦-٤-٥ مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في أن واحد.

٥-٥ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

يقوم الصندوق بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي كمتداولة/ غير متداولة. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية. إن شروط المطلوبات التي يمكن، بناءً على خيار الطرف المقابل، أن تؤدي إلى تسويتها عن طريق إصدار أدوات حقوق ملكية، لا تؤثر على تصنيفها.

يصنف الصندوق كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٦-٥ قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية مثل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

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

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

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يستخدم الصندوق طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

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

صندوق جدوى ريت الحرمين

(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٥ قياس القيمة العادلة (تتمة)

- المستوى ١ : الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية. يقوم الصندوق بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر وقياس القيمة العادلة غير المتكرر.

ويتاريخ إعداد كل قوائم مالية، يقوم الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. ولأغراض هذا التحليل، يقوم الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى. كما يقوم الصندوق أيضاً بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغير معقولاً.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح (١٦).

٧-٥ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند جود التزامات (قانونية أو متوقعة) على الصندوق ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

٨-٥ إثبات الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل إيجار وإيرادات أخرى من عقارات استثمارية.

يقوم الصندوق بإثبات دفعات الإيجار كدخل الإيجار على أساس القسط الثابت. ويعد بدء عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو معدل معين (على سبيل المثال، الدفعات المستندة إلى الأداء أو الاستخدام) عند تحققها. وعند قيام الصندوق بتقديم حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز، بطريقة القسط الثابت، كتخفيض في دخل الإيجار.

تتضمن العقود سعراً ثابتاً ويقوم العميل بدفع المبلغ الثابت بناءً على جدول السداد. وفي حالة زيادة قيمة الخدمات المقدمة من قبل الصندوق عن المبلغ المدفوع، فإنه يتم إثباتها كدخل إيجار مستحق. بينما في حالة زيادة الدفعات عن الخدمات المقدمة، فإنه يتم إثباتها كدخل إيجار غير مكتسب.

٩-٥ أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب إدارة بمعدل ١,٠٪ سنوياً من صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق، ويتم احتساب أتعاب الإدارة ودفعها على أساس نصف سنوي.

١٠-٥ المصاريف

تشتمل المصاريف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تشكل على وجه التحديد جزءاً من تكلفة الإيرادات وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي.

١١-٥ صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة والمفصح عنه في القوائم المالية وذلك بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٢-٥ الزكاة
إن الزكاة من مسؤولية مالكي الوحدات ولا يجب لها مخصص في القوائم المالية.

١٣-٥ توزيعات الأرباح
لدى الصندوق سياسة توزيع أرباح ودفعها بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه، ولا يشمل ذلك الربح الناتج عن بيع الأصول العقارية الأساسية والاستثمارات الأخرى (والخسائر)/المكاسب غير المحققة عن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

١٤-٥ التعديلات على المعايير الحالية السارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٢
قام الصندوق بتطبيق التعديلات التالية على المعايير الحالية الصادرة والسارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٢:

التعديلات على المعايير
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) - الإشارة إلى الإطار المفاهيمي، تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) "عمليات تجميع الأعمال" تتضمن تحديث الإشارة السابقة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) دون تغيير متطلباته بشكل كبير.

١ يناير ٢٠٢٢
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٦) "الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود"، والتي تتعلق بأي متحصلات بيع البنود المنتجة أثناء إحضار أصل ما إلى الموقع والحالة اللازمة لتأهيله للعمل على النحو الذي تريده الإدارة.

١ يناير ٢٠٢٢
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٣٧) - العقود المتوقع خسارتها - تكاليف الوفاء بالعقود، تعديل على المعيار فيما يتعلق بالتكاليف التي يجب على الشركة إدراجها كتكلفة الوفاء بالعقود عند تقييم ما إذا كان العقد متوقع خسارته أو خاسرًا.

٢٠٢٠-٢٠١٨
تسري التعديلات على المعيار دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠ تتضمن الإصدارات تعديلات تم إجراؤها على أربعة معايير دولية للتقرير المالي نتيجة مشروع التحسينات السنوية لمجلس معايير المحاسبة الدولية، أي التعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ١ "تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة"، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية"، والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار"، ومعيار المحاسبة الدولي ٤١ "الزراعة".

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

١٥-٥ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات السارية بعد ١ يناير ٢٠٢٢ ولم يتم تطبيقها مبكرًا
إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية غير سارية بعد:

| المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات | تاريخ السريان |
|---|---------------|
| المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) - "عقود التامين" | ١ يناير ٢٠٢٣ |
| التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ وتمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٤) | ١ يناير ٢٠٢٣ |
| تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١) الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي ٢) | ١ يناير ٢٠٢٣ |
| تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨) | ١ يناير ٢٠٢٣ |
| الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢) | ١ يناير ٢٠٢٣ |
| المطلوبات غير المتداولة مع التعديلات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١) | ١ يناير ٢٠٢٤ |
| التزام الإيجار في البيع وإعادة الاستئجار (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦) | ١ يناير ٢٠٢٤ |

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٥-٥ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات السارية بعد ١ يناير ٢٠٢٢ ولم يتم تطبيقها مبكرًا (تتمة)

يرى مدير الصندوق أنه ليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات أثر على الصندوق. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير، إذ ينطبق ذلك، عند سريانها.

٦- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخصًا بمكونات العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | | | | |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------------|----------------------|
| البيان | التكلفة | الاستهلاك المتراكم | خسارة الانخفاض في القيمة (إيضاح ٦-٢) | صافي القيمة الدفترية |
| ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي |
| فندق ثروات الأندلسية | ٣٨١,٤٤٣,٢٢٦ | ٣٩,٣٧١,٦٤١ | ٣١,٤٢٦,٦٨٥ | ٣١٠,٦٤٤,٩٠٠ |
| فندق ثروات التقوى | ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٨,١٦٥,٥١١ | - | ٢٢١,٨٣٤,٤٨٩ |
| مبنى بيع بالتجزئة | ٢٣,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١,٠٩٥,١٧٣ | ٢١,٨٠٤,٨٢٧ |
| فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة (*) | ١٧٤,٠٣٥,٨٣٤ | - | ٧١,٩٩٢,١٤٩ | ١٠٢,٠٤٣,٦٨٥ |
| | <u>٨٢٨,٤٧٩,٠٦٠</u> | <u>٦٧,٦٣٧,١٥٢</u> | <u>١٠٤,٥١٤,٠٠٧</u> | <u>٦٥٦,٣٢٧,٩٠١</u> |

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | | | | |
|------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------|
| البيان | التكلفة | الاستهلاك المتراكم | خسارة انخفاض في قيمة (إيضاح ٦-٢) | صافي القيمة الدفترية |
| ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي |
| فندق ثروات الأندلسية | ٣٧٩,٠٠٠,٠٠٠ | ٣٢,٥٤١,٦٩٧ | - | ٣٤٦,٤٥٨,٣٠٣ |
| فندق ثروات التقوى | ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٣,٢٣٠,١٢٣ | - | ٢٢٦,٧٦٩,٨٧٧ |
| مبنى بيع بالتجزئة | ٢٣,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | - | ٢٢,٩٠٠,٠٠٠ |
| فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة (*) | ١٥٩,٢٥٩,٨٦١ | - | ٦٤,٦٥٩,٨٦١ | ٩٤,٦٠٠,٠٠٠ |
| | <u>٨١١,٢٥٩,٨٦١</u> | <u>٥٥,٨٧١,٨٢٠</u> | <u>٦٤,٦٥٩,٨٦١</u> | <u>٦٩٠,٧٢٨,١٨٠</u> |

* إن هذا العقار تحت التطوير. يرجى الرجوع إلى الإيضاح (٦-١-٤) لمزيد من التفاصيل.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦- العقارات الاستثمارية - تتمة

كانت الحركة في الحساب خلال السنة على النحو التالي:

| | ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | ريال سعودي | ريال سعودي |
| التكلفة | | |
| الرصيد في بداية السنة | ٨١١,٢٥٩,٨٦١ | ٨٠٨,٥٤٧,٥٠٠ |
| إضافات خلال السنة | ١٧,٢١٩,١٩٩ | ٢,٧١٢,٣٦١ |
| الرصيد في نهاية السنة | ٨٢٨,٤٧٩,٠٦٠ | ٨١١,٢٥٩,٨٦١ |
| الاستهلاك المتراكم | | |
| الرصيد في بداية السنة | ٥٥,٨٧١,٨٢٠ | ٤٤,٠٣٠,٧٨٣ |
| الاستهلاك المحمل للسنة | ١١,٧٦٥,٣٣٢ | ١١,٨٤١,٠٣٧ |
| الرصيد في نهاية السنة | ٦٧,٦٣٧,١٥٢ | ٥٥,٨٧١,٨٢٠ |
| الانخفاض المتراكم في القيمة | | |
| الرصيد في بداية السنة | ٦٤,٦٥٩,٨٦١ | ٥٩,٨٢٦,٢٢٥ |
| خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية | ٣٩,٨٥٤,١٤٦ | ٤,٨٣٣,٦٣٦ |
| الرصيد في نهاية السنة | ١٠٤,٥١٤,٠٠٧ | ٦٤,٦٥٩,٨٦١ |
| صافي القيمة الدفترية | ٦٥٦,٣٢٧,٩٠١ | ٦٩٠,٧٢٨,١٨٠ |

إن الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية المقدرة من قبل مقيم مستقل تتراوح من ٣ إلى ٣٢ سنة.

إن كافة العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه مقامة على أراضي مملوكة. ويتم حفظ الأراضي المملوكة مع العقارات لدى شركة البلاد المالية. كما استحوذ الصندوق على عقارات في مكة في مواقع مختلفة بمساحة إجمالية قدرها ٣,٢٢٧,٢ متر مربع من الأراضي. وقد تم سداد جزء من قيمة فندق ثروات الأندلسية وفندق ثروات التقوى نقدًا وتم سداد الجزء الآخر من خلال إصدار ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة من وحدات الصندوق. وتم سداد قيمة العقارات الأخرى نقدًا بالكامل.

٦-١ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

٦-١-١ فندق ثروات الأندلسية

إن هذا العقار عبارة عن فندق مكتمل الإنشاء والتشغيل، ويقع في حي المسفلة على بعد حوالي نصف كيلو متر من المسجد الحرام، ويتمتع بإطلالة مباشرة على طريق إبراهيم الخليل.

٦-١-٢ فندق ثروات التقوى

إن هذا العقار عبارة عن فندق إقامة للحج مكتمل الإنشاء ويقع في حي الششة شمال تقاطع طريق الحج الرئيسي وطريق الملك فهد.

٦-١-٣ مبنى البيع بالتجزئة

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

٦-١-٤ فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة

برج فندي جاري تطويره في أرض إبراهيم الخليل ١ وإبراهيم الخليل ٢ بعد هدم المباني (انظر إيضاح ٦-١-٦).

٦-١-٥ تم رهن هذه العقارات الاستثمارية لدى بنك البلاد لضمان تسهيل قرض حصلت عليه الشركة ذات الغرض الخاص من أجل الأغراض الخاصة بالصندوق.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦- العقارات الاستثمارية - تتمة

٦-١-٦ خلال ٢٠٢٠، اعتمد مجلس إدارة الصندوق خطة إعادة التطوير أرض إبراهيم الخليل ١ وإبراهيم الخليل ٢ وإعادة تطويرهما إلى برج فندي. وعليه، تم هدم المباني في هذه العقارات التي تبلغ قيمتها الدفترية ٣,٠٤٧,٥٩٥ ريال سعودي و ١٨٢,١٧١ ريال سعودي، على التوالي، خلال عام ٢٠٢٠.

٦-٢ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

تم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها ولاحظت الإدارة أن القيمة الدفترية للعقارات الثلاثة (٢٠٢١): عقار واحد) أعلى من القيمة القابلة للاسترداد. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت الإدارة بإبائات انخفاض في القيمة قدره ١,٤٦,٨٥٤,٣٩٩ ريال سعودي (٢٠٢١: ٤,٨٣٣,٦٣٦ ريال سعودي) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيمة التي حددها المقيّمون المستقلون خلال الفترة المالية كما هو مبين في إيضاح ٧.

٧ - 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 إجراؤهما من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، ووفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية. وعليه، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض المعلومات ولم يتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين وهما شركة منصات وباركود (٢٠٢١): شركة منصات وايت كيويز). وفيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

| ذ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | المُقيّم الأول ريال سعودي | المُقيّم الثاني ريال سعودي | المتوسط ريال سعودي |
|--------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| فندق ثروات الأندلسية | ٣١٧,٠٦٥,٩٥١ | ٣٠٤,٢٢٣,٨٥٠ | ٣١٠,٦٤٤,٩٠١ | |
| فندق ثروات التقوى | ٢٤٢,٠٤٥,٦٨٨ | ٢١٦,٠٤٦,٦٩٣ | ٢٢٩,٠٤٦,١٩٠ | |
| مبنى بيع بالتجزئة | ٢١,٨٥٩,٦٥٤ | ٢١,٧٥٠,٠٠٠ | ٢١,٨٠٤,٨٢٧ | |
| فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة | ٩٥,٣١٢,٣١٠ | ١٠٨,٧٧٥,٠٥٨ | ١٠٢,٠٤٣,٦٨٤ | |
| | ٦٧٦,٢٨٣,٦٠٣ | ٦٥٠,٧٩٥,٦٠١ | ٦٦٣,٥٣٩,٦٠٢ | |

| ذ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | المُقيّم الأول ريال سعودي | المُقيّم الثاني ريال سعودي | المتوسط ريال سعودي |
|--------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| فندق ثروات الأندلسية | ٣٢١,٥٠٠,٠٠٠ | ٤١٢,٩٢٠,٠٠٠ | ٣٦٧,٢١٠,٠٠٠ | |
| فندق ثروات التقوى | ٢٢٢,٦٠٠,٠٠٠ | ٢٦٧,٩٠٠,٠٠٠ | ٢٤٥,٢٥٠,٠٠٠ | |
| مبنى بيع بالتجزئة | ٢١,٠٠٠,٠٠٠ | ٣٦,١٨٤,٠٠٠ | ٢٨,٥٩٢,٠٠٠ | |
| فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة | ٨٢,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٧,٢٠٠,٠٠٠ | ٩٤,٦٠٠,٠٠٠ | |
| | ٦٤٧,١٠٠,٠٠٠ | ٨٢٤,٢٠٤,٠٠٠ | ٧٣٥,٦٥٢,٠٠٠ | |

استخدمت الإدارة متوسط عمليتي التقييم لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

وقد تم تقييم العقارات الاستثمارية بعد الأخذ بعين الاعتبار عدد من العوامل، منها مساحة وإيجار العقار ونوعه. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل التكلفة:

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧- الأثار على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة (تتمة)

١-٧ فيما يلي بيان الأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناء على تقييم القيمة العادلة:

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|-------------|-------------|
| ريال سعودي | ريال سعودي |
| ٦٦٣,٥٣٩,٦٠٢ | ٧٣٥,٦٥٢,٠٠٠ |
| ٦٥٦,٣٢٧,٩٠١ | ٦٩٠,٧٢٨,١٨٠ |
| ٧,٢١١,٧٠١ | ٤٤,٩٢٣,٨٢٠ |
| ٦٦,٠٠٠,٠٠٠ | ٦٦,٠٠٠,٠٠٠ |
| ٠,١١ | ٠,٦٨ |

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
ناقصاً: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية (إيضاح ٦)

أرباح غير محققة بناء على تقييم القيمة العادلة

وحدات مصدرة

حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناء على تقييم القيمة العادلة

٢-٧ فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|-------------|-------------|
| ريال سعودي | ريال سعودي |
| ٤٩٠,٧٥١,٨١٤ | ٥٣٩,٢٥٨,١٥٨ |
| ٧,٢١١,٧٠١ | ٤٤,٩٢٣,٨٢٠ |
| ٤٩٧,٩٦٣,٥١٥ | ٥٨٤,١٨١,٩٧٨ |

صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
أرباح غير محققة بناء على عمليات تقييم العقارات (إيضاح ٧-١)

صافي الموجودات بناء على القيمة العادلة

٣-٧ فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|------------|------------|
| ريال سعودي | ريال سعودي |
| ٧,٤٤ | ٨,١٧ |
| ٠,١١ | ٠,٦٨ |
| ٧,٥٥ | ٨,٨٥ |

صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناء على
عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح ٧-١)

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

غير متداولة
استثمار في صندوق عقاري خاص (إيضاح ٨-١)

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|------------|------------|
| ريال سعودي | ريال سعودي |
| ٥٧,٨٠٠,٠٠٠ | ٥٧,٦٠٠,٠٠٠ |
| - | ٦,٣٤٦,٦٧١ |

متداولة
استثمار في صندوق استثماري (إيضاح ٨-٢)

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

١-٨ الاستثمار في الصندوق العقاري

يمثل هذا البند استثماراً في ٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (٢٠٢١: ٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة) في صندوق الاستثمارات العقارية، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢١: ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

بلغ الربح غير المحقق عن هذا الاستثمار ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: خسارة قدرها ١,٣٣٢,٢٢٤ ريال سعودي).

خلال ٢٠٢٢، قام الصندوق بإثبات توزيعات أرباح قدرها ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من استثماره في الصندوق العقاري (٢٠٢١: ٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

٢-٨ الاستثمار في الصندوق الاستثماري

يمثل هذا البند استثمار الصندوق في لا شيء من وحدات (٢٠٢١: ٥٢,٣٠١,٥٨ وحدة) صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته لا شيء (٢٠٢١: ٦,٢٥٧,٢٤٧ ريال سعودي).

بلغ الربح المحقق عن هذا الاستثمار ٦٦,٠٧٦ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ربخاً قدره ٩٠,٧٩١ ريال سعودي).

بلغت الخسارة غير المحققة عن هذا الاستثمار لا شيء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ربخاً قدره ٧٤,٧٢٣ ريال سعودي).

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|------------|------------|
| ريال سعودي | ريال سعودي |
| ٨٣٧,٢٢٧ | ٦٠١,٥٨٦ |
| ٧,٤٧٥ | - |
| ٨٤٤,٧٠٢ | ٦٠١,٥٨٦ |

ضريبة قيمة مضافة قابلة للاسترداد
مدينون آخرون

١٠- ذمم الإيجار المدينة

يمثل هذا الحساب ذمم الإيجار المدينة المستحقة من عقود الإيجار التشغيلي.

وفيما يلي تحليلاً بأعمار ذمم الإيجار المدينة:

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|------------|------------|
| ريال سعودي | ريال سعودي |
| ٨٥٦,٧٥١ | - |
| ١٠,٩١١,٤٤٠ | - |
| ٧,١٢٧,٧٨٤ | ١٧,٧٨٠,٥٥٧ |
| ١٨,٨٩٥,٩٧٥ | ١٧,٧٨٠,٥٥٧ |

أقل من ٣٠ يوم
من ٣١ حتى ١٢٠ يوماً
أكثر من ١٢٠ يوماً

إن ذمم الإيجار المدينة مضمونة بسندات إذنية.

الانخفاض في القيمة والتعرض للمخاطر

يمكن الرجوع إلى المعلومات حول الانخفاض في قيمة ذمم الإيجار المدينة وتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في إيضاح ١٧.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١١- النقدية وشبه النقدية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، هناك حسابات يتم الاحتفاظ بالحسابات البنكية لدى البنك الفرنسي، وبنك البلاد، وبنك الرياض تحت اسم الشركة ذات الغرض الخاص بإجمالي رصيد بقيمة ٢,٥١٣,٧٠٤ ريال سعودي (٢٠٢١: ٢,٤٥٣,٣٠٦ ريال سعودي).

١٢- قرض طويل الأجل، صافي

| | ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|----------------------|-------------|-------------|
| | ريال سعودي | ريال سعودي |
| قرض طويل الأجل | ٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠ |
| ناقصاً: | | |
| تكاليف معاملات | ٩,٥٥١,٢٥٠ | ٧,٠٢١,٢٥٠ |
| إطفاء تكاليف معاملات | (٧,١٧٣,٥٧٦) | (٦,١٣٤,٢١٢) |
| | ٢,٣٧٧,٦٧٤ | ٨٨٧,٠٣٨ |
| قرض طويل الأجل، صافي | ٢٥٠,٨٢٦,٣٢٦ | ٢٥٢,٨٦٢,٩٦٢ |

حصل الصندوق على التسهيلات التالية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من خلال الشركة ذات الغرض الخاص:

١- في ١٣ سبتمبر ٢٠٢٢، قام بنك البلاد بمنح تسهيل تمويل إسلامي متجدد إلى الشركة ذات الغرض الخاص وقدره ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لأغراض سداد القرض القائم إلى البنك السعودي والتمويل بشكل جزئي لعملية الاستحواذ على عقارات أخرى. قامت الشركة ذات الغرض الخاص بإبرام ترتيب مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لإقراض الصندوق كافة متحصلات القرض الممنوحة بموجب التسهيل بنفس الشروط والأحكام المنصوص عليها في ذلك التسهيل. وتمتد فترة استحقاق التسهيل والقرض إلى ٥ سنوات.

يحمل القرض هامش وفقاً للأسعار السائدة بين البنوك السعودية ("سايبور") زائداً ١,٧٥٪ سنوياً، ويسدد على أساس نصف سنوي. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قام الصندوق بسحب مبلغ قدره ٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من التسهيل.

تم رسملة تكاليف المعاملات المتعلقة بالقرض وقدرها ٢,٥٣٠,٠٠٠ ريال سعودي في القيمة الدفترية للقرض ويتم إطفائها على مدى فترة تسهيل القرض. وبلغ الإطفاء ١٥٢,٣٢٦ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وتم إظهاره في قائمة الدخل الشامل.

بلغت الأعباء المالية مقابل تسهيل تمويل إسلامي تم الحصول عليه من بنك البلاد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ قيمة قدرها ٤,١٧٥,٦٦١ ريال سعودي والتي تم إظهارها ضمن قائمة الدخل الشامل.

٢- في ٢٠ يوليو ٢٠١٧، قام البنك السعودي الفرنسي بمنح تسهيل تمويل إسلامي (تورق) إلى الشركة ذات الغرض الخاص بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لأغراض تمويل الاستثمارات العقارية للصندوق. قامت الشركة ذات الغرض الخاص بإبرام ترتيب مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لإقراض الصندوق كافة متحصلات القرض الممنوحة بموجب التسهيل بنفس الشروط والأحكام المنصوص عليها في ذلك التسهيل.

بتاريخ ٢٣ أغسطس ٢٠٢٠، قام البنك السعودي الفرنسي بزيادة حد التورق من ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتمديد إتاحة القرض حتى ٣١ يوليو ٢٠٢١.

يحمل القرض هامش وفقاً للأسعار السائدة بين البنوك السعودية ("سايبور") زائداً ٢٪ سنوياً، ويسدد على أساس نصف سنوي. وقام الصندوق بسداد مبلغ القرض القائم بالكامل بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠٢٢.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٢- القرض طويل الأجل، صافي (تتمة)

تم رسملة تكاليف المعاملات المتعلقة بالقرض وقدرها ٦,٥٢١,٢٥٠ ريال سعودي (٢٠٢١: ٦,٥٢١,٢٥٠ ريال سعودي) في القيمة الدفترية للقرض ويتم إطفائها على مدى فترة القرض. بلغ الإطفاء ٨٨٧,٠٣٨ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ١,٣٢٢,٢٥٢ ريال سعودي) وتم إظهاره في قائمة الدخل الشامل.

إن التسهيل مضمون بسندات إذنية ورهن نسبة تغطية معينة على الحقوق والحصص الحالية والمستقبلية في العقارات الاستثمارية الخاصة بالصندوق.

بلغت الأعباء المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦,٧٥٨,٨٠٢ ريال سعودي (٢٠٢١: ٦,٦٨٥,٥١٨ ريال سعودي) والتي تم إظهارها ضمن قائمة الدخل الشامل.

٣- في ٨ مايو ٢٠١٨، قام بنك الرياض بمنح تسهيل تمويل إسلامي إلى الشركة ذات الغرض الخاص بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لأغراض تمويل الاستثمارات العقارية للصندوق. قامت الشركة ذات الغرض الخاص بإبرام ترتيب مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لإقراض الصندوق كافة متحصلات القرض الممنوحة بموجب التسهيل بنفس الشروط والأحكام المنصوص عليها في ذلك التسهيل.

كان التسهيل متاحاً حتى ٧ فبراير ٢٠٢١، ولم يتم الصندوق بسحب أي مبالغ من التسهيل.

تم رسملة تكاليف المعاملات المتعلقة بالقرض وقدرها ٠,٢٥٪ من تسهيل القرض في القيمة الدفترية للقرض ويتم إطفائها على مدى فترة تسهيل القرض. وقد بلغ الإطفاء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ لا شيء (٢٠٢١: ١٦,٨٨٠ ريال سعودي).

فيما يلي بيان حركة القرض طويل الأجل:

| | ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|------------------|---------------|-------------|
| | ريال سعودي | ريال سعودي |
| في بداية السنة | ٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠ |
| متحصلات من القرض | ٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| قرض مسدد | (٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠) | - |
| في نهاية السنة | ٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠ |

فيما يلي بيان حركة تكاليف المعاملات:

| | ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|-------------------|-------------|-------------|
| | ريال سعودي | ريال سعودي |
| في بداية السنة | ٨٨٧,٠٣٨ | ٢,٢٢٦,١٧٠ |
| إضافات خلال السنة | ٢,٥٣٠,٠٠٠ | - |
| إطفاء خلال السنة | (١,٠٣٩,٣٦٤) | (١,٣٣٩,١٣٢) |
| في نهاية السنة | ٢,٣٧٧,٦٧٤ | ٨٨٧,٠٣٨ |

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٣- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | |
|------------------|----------------|------------------------|
| ريال سعودي | ريال سعودي | |
| ٣,٨٧٩,٥٢٨ | - | مصاريف عمليات الفندق |
| ٦٧٢,٠١٨ | - | دفعات مقدمة من العملاء |
| ١٣٦,٤٣٠ | ٦٧,٦٢٠ | أتعاب تقييم عقارات |
| ١٢٦,٤٣٨ | ٩٤,٧٧٨ | رسوم تأمين |
| ٨٩,٦٦١ | ٨٥,٩١٠ | أتعاب حفظ |
| ٥٩,٦١٨ | ٢٨,١٢٥ | رسوم إدارية |
| ١٧,٥٩٤ | ٣٥,٠٩٤ | أتعاب مهنية |
| ٢٠,٠٠٣ | ٣٠,٨٣٢ | أخرى |
| <u>٥,٠٠١,٢٩٠</u> | <u>٣٤٢,٣٥٩</u> | |

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

١-١٤ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة
فيما يلي تفاصيل المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | طبيعة العلاقة | طبيعة المعاملة | الجهة ذات العلاقة |
|------------|------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| ريال سعودي | ريال سعودي | | | |
| ١٠,٩٣٤,٤٦٣ | ٦,٦٨٥,٥١٨ | شركة ذات غرض أعباء مالية خاص | شركة جدوى الخليل العقارية | شركة جدوى الخليل العقارية |
| ٦,٢٥٧,٢٤٧ | ١١,٤٠١,٣٤٤ | جهة منتسبة | استرداد | صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي |
| ١,٥٠٠,٠٠٠ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | جهة منتسبة | توزيعات أرباح | صندوق الاستثمارات العقارية |

(١) أتعاب الإدارة

نظير إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ١.٠٪ من إجمالي صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق ويتم احتسابها ودفعها على أساس نصف سنوي.

للاطلاع على توزيعات الأرباح على مالكي الوحدات، يرجى الرجوع إلى إيضاح ١٩.

٢-١٤ أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | |
|------------------|----------------|---------------------------|
| ريال سعودي | ريال سعودي | |
| ٤,١٧٥,٦٦١ | ٧١٧,٦٧٧ | شركة جدوى الخليل العقارية |
| ١٧١,٧٢٣ | ١٧١,٧٢٣ | توزيعات أرباح مستحقة |
| ٢٢,٣٤٢ | ٢٢,٣٤٢ | شركة جدوى للاستثمار |
| <u>٤,٣٦٩,٧٢٦</u> | <u>٩١١,٧٤٢</u> | |

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

٢-١٤ أرصدة الجهات ذات العلاقة (تتمة)

أتعاب إدارة مستحقة

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | |
|------------|------------|---------------------|
| ريال سعودي | ريال سعودي | |
| ١,٠٣٥,٣٧٧ | ١,٠٣٥,٣٧٧ | شركة جدوى للاستثمار |

١٥- المصاريف العمومية والإدارية

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | |
|------------------|------------------|--|
| ريال سعودي | ريال سعودي | |
| ٤,٦٩١,٥٣٣ | - | مصاريف تشغيل الفندق |
| ٤٠٠,٠٠٠ | ٤٠٠,٠٠٠ | رسوم تسجيل |
| ١٦٩,٢٥٠ | ٧٨,٥٨١ | أتعاب مهنية |
| ١٦٩,٨٤٧ | ١٦٥,١٥١ | رسوم الإدراج في تداول |
| ١٤٦,٨٠٠ | ١١٢,٥٣٥ | رسوم إدارية |
| ١٢٥,٠٨٥ | ١١٦,٦٤٨ | أتعاب حفظ |
| ١٠٨,١٢٠ | ٩٧,٦٢٠ | أتعاب تقييم عقارات |
| ٣٥,٠٠٠ | ٣٥,٠٠٠ | أتعاب مراجعة |
| ٢٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٠ | أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (١) |
| ١٥,٨٣٠ | ٩٧,٤٦٥ | تأمين |
| ١٥,٧٠٥ | ٢١,٩١٧ | أتعاب قانونية |
| ١٢٨,٠٠٠ | ١٤٤,٥١١ | أخرى |
| <u>٦,٠٢٥,١٧٠</u> | <u>١,٢٨٩,٤٢٨</u> | |

(١) تتعلق هذه الأتعاب بالمكافأة المدفوعة إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين.

١٦- قياس القيمة العادلة

١-١٦ الأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية ونعم الإيجار المدينة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بينما تتكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة، وأتعاب الإدارة المستحقة، والمطلوبات الأخرى والقرض طويل الأجل.

تعتبر القيمة الدفترية لمعظم الأدوات المالية بمثابة القيمة العادلة لها وذلك نظراً لطبيعتها قصيرة الأجل. وبالنسبة للقرض طويل الأجل، فإن القيمة العادلة له لا تختلف بشكل جوهري عن قيمته الدفترية حيث أن العمولة المستحقة الدفع على هذا القرض يعاد تسعيرها وفقاً للسعر السائد في السوق.

**صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)**
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٦- قياس القيمة العادلة (تتمة)

١٦-١ الأدوات المالية (تتمة)

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

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | 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 ٨) | - | ٥٧,٨٠٠,٠٠٠ | - | ٥٧,٨٠٠,٠٠٠ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | 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 ٨) | - | ٦٣,٩٤٦,٦٧١ | - | ٦٣,٩٤٦,٦٧١ |

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

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ والمستوى ٣ خلال الفترة المالية.

٢-١٦ الموجودات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصّل عنها:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | المستوى ١ ريال سعودي | المستوى ٢ ريال سعودي | المستوى ٣ ريال سعودي | الإجمالي ريال سعودي |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| فندق ثروات الأندلسية | - | - | ٣١٠,٦٤٤,٩٠١ | ٣١٠,٦٤٤,٩٠١ |
| فندق ثروات التقوى | - | - | ٢٢٩,٠٤٦,١٩٠ | ٢٢٩,٠٤٦,١٩٠ |
| مبنى بيع بالتجزئة | - | - | ٢١,٨٠٤,٨٢٧ | ٢١,٨٠٤,٨٢٧ |
| فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة | - | - | ١٠٢,٠٤٣,٦٨٤ | ١٠٢,٠٤٣,٦٨٤ |
| | - | - | ٦٦٣,٥٣٩,٦٠٢ | ٦٦٣,٥٣٩,٦٠٢ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | المستوى ١ ريال سعودي | المستوى ٢ ريال سعودي | المستوى ٣ ريال سعودي | الإجمالي ريال سعودي |
| فندق ثروات الأندلسية | - | - | ٣٦٧,٢١٠,٠٠٠ | ٣٦٧,٢١٠,٠٠٠ |
| فندق ثروات التقوى | - | - | ٢٤٥,٢٥٠,٠٠٠ | ٢٤٥,٢٥٠,٠٠٠ |
| مبنى بيع بالتجزئة | - | - | ٢٨,٥٩٢,٠٠٠ | ٢٨,٥٩٢,٠٠٠ |
| فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة | - | - | ٩٤,٦٠٠,٠٠٠ | ٩٤,٦٠٠,٠٠٠ |
| | - | - | ٧٣٥,٦٥٢,٠٠٠ | ٧٣٥,٦٥٢,٠٠٠ |

في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة للبنود المسجلة في قائمة المركز المالي من الأسواق المالية النشطة، تحدد قيمتها العادلة باستخدام طرق تقييم ملائمة تشمل على استخدام نماذج تقييم. تؤخذ المدخلات إلى هذه الطرق من خلال الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من التقديرات ليتم تحديد القيمة العادلة. وتشتمل التقديرات على معدل الرسملة، وسعر العقار لكل متر مربع، وهامش الربح.

إن التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبنود في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

**صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)**
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٦- قياس القيمة العادلة (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة منصات وباركود (٢٠٢١: منصات ووايت كيزبز) كما هو مفصّل عنه في إيضاح ٧. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وقناة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها.

تم تطبيق طرق التقييم وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية والمطبقة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

فيما يلي بيان بالافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

| طريقة التقييم | الافتراضات الرئيسية | ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|------------------------------|--|-------------|-------------|
| رسملة الدخل | معدل الرسملة (%) | ٦,٥٠٠-٥,٠٠٠ | ٧,٥٠٠-٥,٥٠٠ |
| طريقة السوق القابلة للمقارنة | السعر لكل متر مربع (بالآلاف الريالات السعودية) | ٤٠٠-٣٨٠ | ٤٠٠-٣٣٥ |
| تكلفة الاستبدال المستهلكة | تكلفة المبنى لكل متر مربع (بالريال السعودي) | ١,٨٠٠ | - |
| | هوامش الربح (بالنسبة المنوية) | ٢٠,٠٠٠ | - |

١٧- إدارة المخاطر المالية

إن أنشطة الصندوق تعرضه لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في مخاطر أسعار السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقع على عاتق مدير الصندوق مسؤولية تحديد المخاطر والسيطرة عليها. يقوم مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على مدير الصندوق، وهو المسؤول النهائي عن إدارة المخاطر العامة للصندوق.

تحدد وثيقة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق استراتيجية العمل العامة الخاصة به ومدى تحمله للمخاطر ولسفلة إدارة المخاطر بوجه عام، وإن مدير صندوق ملزم باتخاذ الإجراءات اللازمة لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار.

١٧-١ مخاطر السوق

مخاطر أسعار العملات

تمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق. تنشأ مخاطر أسعار العملة التي يتعرض لها الصندوق من الودائع قصيرة الأجل والقرض قصير الأجل، ويتم تحديد هذه الأسعار بالرجوع إلى سييور وهو ما يعرض الصندوق لمخاطر أسعار العملة المتعلقة بالتدفقات النقدية.

يقوم الصندوق بتحليل تعرضه لمخاطر أسعار العملة بشكل منتظم من خلال مراقبة اتجاهات أسعار العملات، ويرى أن أثر هذه التغييرات ليس جوهرياً بالنسبة للصندوق.

إن الزيادة / النقص في سعر العملة بنسبة ١٪، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، كان من شأنه أن يؤدي إلى صافي زيادة/ نقص في إجمالي الدخل الشامل للصندوق بمبلغ قدره ٢,٥٧٨,٦٣٩ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ١,٨٨٨,٩١٧ ريال سعودي).

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٧ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٢-١٧ مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر الخسارة المالية للصندوق في حالة عدم وفاء العميل أو الطرف الأخر بالتزاماته التعاقدية تجاه أداة مالية ما. وكما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق نقدية وشبه نقدية ودمج إيجار مدينة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المضافة.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالصندوق يقارب القيمة الدفترية للموجودات المالية كما هو موضح عنه في هذه القوائم المالية. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة الأرصدة القائمة على أساس مستمر. وبالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، فإن الصندوق يتعامل فقط مع بنوك ذات سمعة جيدة وتصنيف ائتماني مرتفع.

يقوم الصندوق بتطبيق الطريقة المبسطة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، والتي تستخدم مخصص الخسائر المتوقعة على مدى العمر بشأن ذم الإيجار المدينة.

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢٠، تعتبر الإدارة أن احتمال التعثر في السداد يعتبر ضئيلاً لأن الأطراف المقابلة لديها قدرة قوية على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية على المدى القريب. وبناءً عليه، لم يتم إثبات أي مخصص خسارة حيث أن أي انخفاض في القيمة سيكون غير جوهري على الإطلاق بالنسبة للصندوق.

٣-١٧ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. تنشأ مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يقارب القيمة العادلة له. وتتم إدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة توفر الأموال الكافية بصورة منتظمة للوفاء بالتعهدات المستقبلية.

يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على أساس الدفعات التعاقدية غير المخصصة:

| عند الطلب | أقل من ٣ أشهر | ٣ إلى ١٢ أشهر | أكثر من ١٢ شهراً | الإجمالي | |
|------------|---------------|---------------|------------------|-------------|---------------------------------|
| ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ |
| ١٩٤,٠٦٥ | - | ٤,١٧٥,٦٦١ | - | ٤,٣٦٩,٧٢٦ | مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة |
| - | ١,٠٣٥,٣٧٧ | - | - | ١,٠٣٥,٣٧٧ | أتعاب إدارة مستحقة |
| - | ٥,٠٠١,٢٩٠ | - | - | ٥,٠٠١,٢٩٠ | مطلوبات أخرى |
| - | - | - | ٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠ | قرض طويل الأجل |
| ١٩٤,٠٦٥ | ٦,٠٣٦,٦٦٧ | ٤,١٧٥,٦٦١ | ٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٦٣,٤٠٦,٣٩٣ | |
| عند الطلب | أقل من ٣ أشهر | ٣ إلى ١٢ أشهر | أكثر من ١٢ شهراً | الإجمالي | |
| ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ |
| ١٩٤,٠٦٥ | ١٩,٥٤٦ | ٦٩٨,١٣١ | - | ٩١١,٧٤٢ | مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة |
| - | ١,٠٣٥,٣٧٧ | - | - | ١,٠٣٥,٣٧٧ | أتعاب إدارة مستحقة |
| - | ٣٤٢,٣٥٩ | - | - | ٣٤٢,٣٥٩ | مطلوبات أخرى |
| - | - | - | ٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠ | قرض طويل الأجل |
| ١٩٤,٠٦٥ | ١,٣٩٧,٢٨٢ | ٦٩٨,١٣١ | ٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٥٥,٢٨٩,٤٧٨ | |

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٨ - القطاعات التشغيلية

يتكون الصندوق من قطاع تشغيلي واحد. كما أن كافة أنشطة الصندوق مترابطة ويتوقف كل نشاط على الأنشطة الأخرى. وعليه، تستند كافة القرارات التشغيلية الهامة إلى تحليل الصندوق كقطاع واحد.

١٩ - توزيعات الأرباح

لم يتم دفع توزيعات أرباح خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: لا شيء).

٢٠ - آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٣٠ ديسمبر ٢٠٢١).

٢١ - الأحداث اللاحقة لتاريخ إعداد القوائم المالية

أصدرت وزارة المالية قراراً وزارياً رقم ٢٩٧٩١ بتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤هـ (الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٢٢) بشأن بعض قواعد جباية الزكاة التي يتعين على الصناديق الاستثمارية في المملكة العربية السعودية الالتزام بها والمعمول بها للسنة المالية ٢٠٢٢. ووفقاً للقرار الوزاري، لا يخضع الصندوق لجباية الزكاة أو ضريبة الدخل، ومع ذلك سيتعين عليه تقديم إقرار معلومات إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

٢٢ - بيانات المقارنة

أعيد تبويب بعض معلومات السنة السابقة بما يتماشى مع عرض الحسابات في السنة الحالية.

٢٣ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٧ رمضان ١٤٤٤هـ (الموافق ٢٩ مارس ٢٠٢٣).

reit.jadwa.com

تم إعداد هذه الوثيقة على وجه الخصوص كجزء من اتفاق تعاقدي بين «أورونوفا» والعميل استناداً إلى نطاق الاتفاق المبرم بينهما. ويقرأ محتوى هذه الوثيقة جنباً إلى جنب مع نطاق الاتفاق المذكور. كما أن محتوى هذه الوثيقة سري ولا يجوز عمل نسخة منه دون موافقة صريحة من «أورونوفا» أو العميل.

حق الطبع والنشر © ٢٠٢٣ لشركة أورونوفا كونسالتينج

سوليوشنز برايفت ليمتد