

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
القواعد المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") والمدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات لسنة المتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية اليابانية.

في رأينا، أن القوائم المالية ككل تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية لسنة المتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

أسباب الرأي المطلق

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 بمراجعة القوائم المالية، كما أنها تزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمتنا المهني، لها أهمية بالغة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية لسنة الحال. لقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأينا منفصلاً حول تلك الأمور.

تقرير المراجع المستقل

أمور المراجعة الرئيسية - تتمة

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>بالنسبة للانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بإجراءات المراجعة التالية:</p>	<p>يمتلك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.</p>
<p>قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط تعبيتهم لدى الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تكون قد أثرت على موضوعاتهم أو ربما فرضت قيودًا على نطاق عملهم؛</p>	<p>درج العقارات الاستثمارية، المحفظ بها الغرض زيادة رأس المال و / أو تحقيق عائدات الإيجار، بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p>
<p>قمنا بفحص المنهجية التي طبقها المقيمون الخارجيون للتتأكد من أنها مناسبة؛</p>	<p> يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية بشأن خسائر الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للأسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للأسترداد.</p>
<p>حصلنا على تقريري تقييم من مقيمي عقارات مختلفين / مستقلين لكافة العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وأكدنا أن طرق التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقارير المالية؛</p>	<p>لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين بفرض إجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p>
<p>استنادًا إلى متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقًا للتقارير التقييم المذكورة أعلاه، فقد قررنا أن متوسط القيمة العادلة أعلى من القيمة الدفترية لتلك العقارات؛</p>	<p>اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب إصدار حكم هام من قبل الإدارة، كما أن الأثر المحتمل للانخفاض قد يكون جوهريًا على القوائم المالية.</p>
<p>قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقًا لإضاح ٧ إلى تقارير المقيم الخارجي.</p>	

تقرير المراجع المستقل

إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدارس من قبل شركة جدوى للاستثمار) - تتمة

مسؤوليات الادارة والمكلفين بالحكمة حول القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقويم مقدرة الصندوق على الاستثمار في العمل وفقاً لمبدأ الاستثمارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستثمارية، وتطبيق مبدأ الاستثمارية في المحاسبة، مالم تكن هناك نية لتصحيفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحكومة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

[مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية](#)

تمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجعة 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 ستكتشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهيرية، بمفردتها 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 المبني ونحافظ على تزعة الشك المبني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقويم مخاطر التحريرات الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطير الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حرف معتمد 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.

تقرير المراجع المستقل

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية - تتمة

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكلاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقيف الصندوق عن الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
 - تقوم العرض العام، وهيكل ومحفوظ القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبّر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضياً عادلاً.

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

عن اللحيد واليحة محاسبون قانونيون



قيد سجل المحاسبين القانونيين رقم (٤٧٣)

صالح بن الله البحري
محاسب قانوني

الرياض: ٢٥ جمادى الثانى ١٤٤٠
 (٢٠١٩ مارس)

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

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٨ ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
٧٦٨,٦٢٠,٨٦١	٧٩١,٥٦٩,٢٣٤	٦	الموجودات غير المتداولة
			عقارات استثمارية
			الموجودات المتداولة
١١,٩٠٢,١٣٩	٢٣,٤٥٩,٢٨٢	٨	ذمم إيجار مدينة
٣٥,٨٢٧	٣٧٢,٢٦٤	٩	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
-	٧,٠٠٠,٠٠٠	١٠	ودائع قصيرة الأجل
٦٦,٦٤٢,٧٣٥	٧,٨١٨,٤٠١	١١	نقدية وشبه نقدية
			إجمالي الموجودات المتداولة
٧٨,٥٨٠,٧٠١	٣٨,٦٤٩,٩٤٧		
			إجمالي الموجودات
٨٤٧,٢٠١,٥٦٢	٨٣٠,٢١٩,١٨١		
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
١٧٧,٠٨٣,٩٧٥	١٧٧,٨٩٨,١٢٦	١٢	قرض طويل الأجل
			المطلوبات المتداولة
٦,١٧٩,٣٩٨	١,٨٤٩,٦٦٣	١٤	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٥,٠٣٦,٤١٩	٣,٦١٢,٧٢١	١٤	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٢٩٧,٩٦٤	٢٨٢,٢٠٤	١٣	مصاريف مستحقة الدفع
			إجمالي المطلوبات المتداولة
١١,٥١٣,٧٨١	٥,٧٤٤,٥٨٨		
			إجمالي المطلوبات
١٨٨,٥٩٧,٧٥٦	١٨٣,٦٤٢,٧١٤		
			صافي الموجودات
٦٥٨,٦٠٣,٨٠٦	٦٤٦,٥٧٦,٤٦٧		
			الوحدات المصدرة
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	١٦	
			قيمة الوحدة
٩,٩٨	٩,٨٠		
			القيمة العادلة للوحدة
١٠,٨٦	١٠,٨٦	٧	

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

صندوق جدوى بيت الحرمين
 (المدارم من قبل شركة جدوى للاستثمار)

قائمة الدخل الشامل

لل فترة من ١٦ أبريل ٢٠١٧	لل فترة من ١ يناير ٢٠١٨
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي

إيضاح

الدخل		
دخل إيجار من عقارات استثمارية		
إيرادات مالية		
<hr/>		
٢٩,٨٧٦,٧١٥	٥٣,٩٨٤,٢٦١	
-	١٠١,٧١٥	
<hr/>	<hr/>	
٢٩,٨٧٦,٧١٥	٥٤,٠٨٥,٩٧٦	
<hr/>		
المصاريف		
استهلاك		
أتعاب إدارة		
مصاريف عمومية وإدارية		
إطفاء تكاليف معاملات		
(٨,٣٧٩,١٣٩)	(١٢,٠٥١,٦٢٧)	٦
(٥,٠٣٦,٤١٩)	(٧,٢٠٤,٣٩٣)	١٤
(١,١٣٧,١٥٧)	(١,٦٢٩,٦٤٠)	١٧
(٥٣,٩٧٥)	(١,٣٦٥,٤٠١)	١٢
<hr/>	<hr/>	
(١٤,٦٠٦,٧٩٠)	(٢٢,٢٥١,٠٦١)	
<hr/>	<hr/>	
١٥,٢٧٠,٠٢٥	٣١,٨٣٤,٩١٥	
<hr/>	<hr/>	
(١٦٦,٢١٩)	(٨,٢٢٢,٢٥٤)	١٤
<hr/>	<hr/>	
١٥,١٠٣,٨٠٦	٢٣,٦١٢,٦٦١	
<hr/>	<hr/>	
١٥,١٠٣,٨٠٦	٢٣,٦١٢,٦٦١	
<hr/>	<hr/>	

الربح التشغيلي

أعباء مالية

صافي دخل الفترة

الدخل الشامل الآخر

اجمالي الدخل الشامل للفترة



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

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

قائمة التدفقات النقدية

لل فترة من ١٦ أبريل ٢٠١٧ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	لل فترة من ١ يناير ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	إيضاح	
١٥,١٠٣,٨٦	٢٣,٦١٢,٦٦١		النهايات التشغيلية صافي دخل الفترة
٨,٣٧٩,١٣٩	١٢,٥١,٦٢٧	٦	التعديلات على البنود غير النقدية والبنود الأخرى:
-	٨,٢٢٢,٢٥٤	١٤	استهلاك
٥٣,٩٧٥	١,٣٦٥,٤٠١	١٢	أعباء مالية
-	(١,١,٧١٥)		إطماء تكاليف معاملات
٢٣,٥٣٦,٩٢٠	٤٥,١٥٠,٢٢٨		إيرادات مالية
(١١,٩٠٢,١٣٩)	(١١,٥٥٧,١٤٣)		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٣٥,٨٢٧)	(٣٠,٠,٥٨٩)		ذمم إيجار مدينة
٦,١٧٩,٣٩٨	(٥,٩١٠,٧٠٩)		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٥,٠٣٦,٤١٩	(١,٤٢٣,٦٩٨)		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢٩٧,٩٦٤	(١٥,٧٦٠)		أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٢٣,١١٢,٧٣٥	٢٥,٩٤٢,٣٢٩		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
-	(٦,٦٤١,٢٨٠)		
-	٦٥,٨٦٧		
٢٣,١١٢,٧٣٥	١٩,٣٦٦,٩١٦		أعباء مالية مدفوعة
			إيرادات مالية مستلمة
			صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
(٤٧٧,٠٠,٠٠)	(٣٥,٠٠,٠٠)	٦	الأنشطة الاستثمارية
-	(٧,٠٠,٠٠)	١٠	مدفوعات عقارات استثمارية
(٤٧٧,٠٠,٠٠)	(٤٢,٠٠,٠٠)		مدفوعات ودائع قصيرة الأجل
			صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٦,٦٠٠,٠٠)	(٣٥,٦٤٠,٠٠)	٢٢	النهايات التمويلية
-	(٥٥١,٢٥٠)	١٢	توزيعات أرباح
٣٦,٠٠٠,٠٠	-		أتعاب هيئة ديون
١٧٧,٠٣٠,٠٠	-		متحصلات من وحدات مباعة
(٩,٩٠٠,٠٠)	-	١٤	قرض طول الأجل مستلم
٥٢,٥٣,٠٠	(٣٦,١٩١,٥٠)		أتعاب هيئة رأس المال
٦٦,٦٤٢,٧٣٥	(٥٨,٨٢٤,٣٣٤)		صافي النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية
-	٦٦,٦٤٢,٧٣٥	١١	صافي (النقص) الزيادة في النقدية وشبه النقدية
٦٦,٦٤٢,٧٣٥	٧,٨١٨,٤٠١	١١	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
٣٠,٠٠,٠٠	-	٦	النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة
			المعاملات غير النقدية
			عقارات استثمارية (تم تعويضها مقابل بيع وحدات)

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

صندوق جدوى ريت الحرمين
 (المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
 قائمة التغيرات في صافي الموجودات

للفترة من ١٦ أبريل ٢٠١٧	للفترة من ١ يناير ٢٠١٨
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي

٦٥٨,٦٠٣,٨٠٦

إيضاح

صافي قيمة الموجودات المتعلقة بمالكي الوحدات في بداية الفترة

إصدارات وحدات

- نقداً

- مقابل غير نقدى

٣٦٠,٠٠٠,٠٠٠

٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠

٦٦٠,٠٠٠,٠٠٠

(٩,٩٠٠,٠٠٠)

١٤

أتعاب هيئة رأس المال

١٥,١٠٣,٨٠٦	٢٣,٦١٢,٦٦١
-	-

١٥,١٠٣,٨٠٦

٢٣,٦١٢,٦٦١

صافي دخل الفترة
 الدخل الشامل الآخر للفترة

إجمالي الدخل الشامل للفترة

(٦,٦٠٠,٠٠٠)

(٣٥,٦٤٠,٠٠٠)

٢٢

توزيعات أرباح

٦٥٨,٦٠٣,٨٠٦

٦٤٦,٥٧٦,٤٦٧

صافي قيمة الموجودات المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية الفترة

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

-١ عام

صندوق جدوى ريت العرمين ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مغلق متواافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("الائحة صناديق الاستثمار العقاري") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرب في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. يبلغ رأس المال الصندوق ٦٦٠،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي ومقسم إلى ٦٦،٠٠٠،٠٠٠ وحدة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتمديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

تم إدارة الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٣٧-٦٠٣٤ ("مدير الصندوق").

تم تأسيس شركة جدوى الخليج العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٩٥٣، واعتمادها من قبل هيئة السوق المالية كشركة ذات أغراض خاصة لمصلحة الصندوق. تمتلك الشركة ذات الأغراض الخاصة جميع موجودات الصندوق والتزاماته التعاقدية. لم يتم توحيد الشركة ذات الأغراض الخاصة في هذه القوائم المالية حيث يتم توحيدها مع الشركة الأم المائية حيث يكون مالكي الوحدات في الصندوق هم المالكين.

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

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

-٢ اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية في ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول الصادرة عن هيئة السوق المالية في ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦)، والتي تبين المتطلبات التي يتبعها جميع الصناديق العقارية المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

-٣ أساس الإعداد

بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

٤-٣ أساس القياس

تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية.

العملة الوظيفية وعملة العرض

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

-٤

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

خلال دورة الأعمال العادية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إثبات مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي تتم فيها مراجعة التقديرات وأي فترات مستقبلية متأثرة بهذه التعديلات. فيما يلي الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية:

-٤

الأعمال الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمال الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لأغراض احتساب الأسملاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل والأسلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمال الإنتاجية سنويًا ويتم تعديل التغير في قسط الأسملاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. يتم الإفصاح عن الأعمال الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في إيضاح

.٦

-٤

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أي مؤشرات حدوث انخفاض في القيمة لكافة العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تكون هناك مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية، عند إجراء عمليات احتساب القيمة الحالية، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية وتختار معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

-٤

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المحافظ عليها بالتكلفة المطافأة

يقوم الصندوق بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة على أساس مستقبلي والمبنية بموجوداته المالية المدرجة بالتكلفة المطافأة. يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسارة مثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير مالي. يعكس قياس خسائر الائتمان المتوقعة:

- مبلغ عادل مرجح الاحتمالية يتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة;
- القيمة الزمنية للموارد؛ و
- المعلومات المعقولة والمدعومة والمتوفرة دون تكلفة أو جهد في تاريخ التقرير المالي حول الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية في المستقبل.

-٥

السياسات المحاسبية الهامة

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

-٥

العقارات الاستثمارية

ت تكون العقارات الاستثمارية من عقارات مكتملة البناء محافظ عليها لغرض تحقيق إيرادات إيجار أو لزيادة رأس المال أو كلهما. تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة بعد خصم الأسملاك المتراكם و/أو خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. تتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري قائماً في وقت تكيد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الإثبات.

تسهلك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى الأعمال الإنتاجية المقدرة للموجودات. تدرج الأرضي، من ناحية أخرى، بالتكلفة.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح .٧.

-٥

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد والذي يمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة الحالية، أيهما أعلى. عندما تتعكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى التقدير المعدل للقيمة القابلة للاسترداد، ولكن يجب لا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في قيمة الموجودات أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كدخل مباشر في قائمة الدخل الشامل.

- ٥- السياسات المحاسبية الهامة - تتمة
- ٣-٥ النقديّة وشبيه النقديّة
ت تكون النقديّة وشبيه النقديّة من الأرصدة لدى البنوك والاستثمارات القابلة للتحويل بسهولة إلى مبالغ نقديّة معروفة وفترة استحقاقها ثلاثة أشهر أو أقل عند شرائها.
- ٤-٥ الأدوات الماليّة
الأداة الماليّة عبارة عن عقد ينشأ عنه موجودات ماليّة لمنشأة ما ومطلوبات ماليّة أو أداة حقوق ملكيّة لمنشأة أخرى.
- ٤-٤-٥ الإثباتات الأولى وقياس الأدوات الماليّة
يقوم الصندوق في الأصل بإثبات الموجودات الماليّة والمطلوبات الماليّة عندما يصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة الماليّة.
يظهر القياس الأولي للأداة الماليّة بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، في حالة موجودات ماليّة أو مطلوبات ماليّة غير مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بالاستحواذ على أو إصدار الموجودات الماليّة أو المطلوبات الماليّة. يتم إدراج تكاليف معاملات الموجودات الماليّة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة الدخل الشامل.
- ٤-٤-٦ الموجودات الماليّة - التصنيف والقياس اللاحق
يتم قياس الموجودات الماليّة لاحقاً بالتكلفة المطافأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. هناك معياران يستخدمان لتحديد كيفية تصنيف الموجودات الماليّة وقياسها:
أ) نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات الماليّة؛ و
ب) خصائص التدفقات التقديمة التعاقدية للأصل المالي.
- يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطافأة إذا نشأت عن الشروط التعاقدية للأصل المالي في تاريخ محددة تدفقات تقديرية تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. عدا ذلك، يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
لا يوجد لدى الصندوق موجودات ماليّة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات أصل مالي عندما تنتهي حقوق التدفقات التقديمة من الأصل المالي أو عند قيام الصندوق بتحويل فعلياً كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بال الموجودات الماليّة، ولم يحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.
- ٤-٤-٧ الانخفاض في قيمة الموجودات الماليّة
يقوم الصندوق بتنقح خسائر الائتمان المتوقعة على أسامن مستقبلية والمرتبطة بأدوات الدين كجزء من موجوداته الماليّة، المدرجة بالتكلفة المطافأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وتستند خسائر الائتمان المتوقعة على خسائر الائتمان المتوقعة لفترة ١٢ شهراً وخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. تمثل خسائر الائتمان المتوقعة لفترة ١٢ شهراً جزءاً من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الناجمة عن أحداث الإخفاق في السداد للأدوات الماليّة التي يمكن تحقيقها في خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير المالي. ولكن عندما تكون هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، سوف يستند المخصص على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. عند عدم وجود بند مالي هام في الأدوات الماليّة المبتدأة بالتكلفة المطافأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يمكن للصندوق استخدام منهجية مبسطة وتقدير المخصص على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر باستخدام مصروف المخصص المستقبلي.
كما في نهاية الفترة، لدى الصندوق أرصدة لدى البنوك وذمم إيجار مدينة كموجودات ماليّة مدرجة بالتكلفة المطافأة.
- تمثل الأرصدة لدى البنوك وداعم تحت الطلب لدى مؤسسات ماليّة ذات سمعة جيدة وذات تصنيف ائتماني من الدرجة الاستثمارية. إن هذه المؤسسات الماليّة ذات رأسمال كبير وعالية السيولة بشكل كاف. كما أنها تلتزم بالمتطلبات الصارمة للجهة الرقابية فيما يتعلق بمتطلبات كفاية رأس المال والسيولة. علاوة على ذلك، وبناء على المراجعة الاقتراضية بشكل عام وتقدير توقعات المؤسسات الماليّة في المملكة العربية السعودية وتحليلاً من قبل المحل المالي ذي السمعة الجيدة والوكالات الأخرى، تعتقد الإدارة أن المؤسسات الماليّة سوف تستمرة في كفاية رأسمالها الإيجاري لمتطلبات السيولة. وعليه، تعتقد الإدارة أنه لا يلزم تجنب أي مخصص في هذه المرحلة.
- فيما يتعلق بذمم الإيجار المدينة، فهي تمثل ذمم مدينة قصيرة الأجل وهي متداولة ويتم تسويتها خلال فترة زمنية قصيرة للغاية. لم يتم تجنب أي مخصص لذمم الإيجار المدينة حيث تتوقع الإدارة أن تكون الذمم المدينة قابلة للاسترداد بالكامل.

-٥ السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٤-٤-٤ المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

يتم قياس المطلوبات المالية لاحقًا بالتكلفة المطافأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلية السعر الذي يخصم المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة خلال العمر المتوقع للمطلوبات المالية، أو عند الاقتضاء، خلال فترة أقصر إلى صافي القيمة الدفترية عند الإثبات الأولى.

يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات مطلوبات مالية (أو جزء منها) من قائمة المركز المالي عندما يتم إطفاؤها فقط، أي عندما يتم دفع الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو تنتهي صلاحيته.

تشتمل المطلوبات المالية للصندوق على المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع.

٤-٤-٥ مقاصة الأدوات المالية

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

٥-٥ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على الصندوق ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

٦-٥ إثبات الإيرادات

يقوم الصندوق بإثبات الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥، الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء:

الخطوة ١. تحديد العقد مع العميل: يُعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها.

الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد المبرم مع العميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ العوض الذي يتوقع الصندوق الحصول عليه في مقابل نقل السلع أو الخدمات المحددة إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة تباعاً عن جهات أخرى.

الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار العوض الذي يتوقع أن يستحقه الصندوق مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥. إثبات الإيرادات عندما (أو كلما) تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

يقوم الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- يستلم العميل ويستفيد في نفس الوقت من المنافع الناتجة عن المنافع المترتبة على إثبات إيرادات الصندوق بذلك؛ أو
- ينتج عن أداء الصندوق إنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
- لا ينتج عن أداء الصندوق إنشاء موجودات ذات استخدام بديل للصندوق وله حق ملزم في استلام الدفعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء، في حالة عدم استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم إثبات الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء. عند قيام الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء من خلال تسليم البضاعة أو الخدمات المحددة، فإنه يقوم بإنشاء أصل مشروط بناءً على مقدار العوض الذي تنتج عن الأداء. عندما يتجاوز مبلغ الفاتورة الصادرة للعميل مبلغ الإيرادات المثبتة، ينتج عن ذلك التزام مشروط. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق القبض، مع الأخذ بعين الاعتبار شروط الدفع المحددة تعاقديًا.

كما يجب استيفاء معايير الإثبات المحددة الموضحة أدناه قبل إثبات الإيرادات.

دخل إيجار

يتم إثبات دخل الإيجار من عقود الإيجارات التشغيلية للعقارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار التشغيلي.

- ٥ السياسات المحاسبية الهامة - تتمة
- ٧-٥ أتعاب الإدارة
يقوم مدير الصندوق بتحمل أتعاب الإدارة بمعدل ١٠٪ سنويًا من صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق. يتم احتساب أتعاب الإدارة ويستحق دفعها على أساس نصف سنوي بصورة متأخرة.
- ٨-٥ المصاري夫
تتضمن المصاري夫 العمومية والإدارية تكاليف مباشرة وغير مباشرة ليست خصيصاً جزءاً من تكلفة المبيعات كما هو متطلب وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.
- ٩-٥ صافي قيمة الموجودات
يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة مفصح عنها في القوائم المالية بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية الفترة.
- ١٠-٥ الزكاة
إن الزكاة من مسؤولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجنب لها أي مخصص في القوائم المالية.
- ١١-٥ توزيعات أرباح
لدى الصندوق سياسة توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه، ولا يشمل ذلك الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية والاستثمارات الأخرى.
- ١٢-٥ المعايير السارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨
قام الصندوق باتباع المعايير الجديدة التالية الصادرة والسارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨:
- ١٢-٥-١ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، الأدوات المالية
يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ منهجية جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية التي تعكس نموذج الأعمال الذي تدار من خلاله الموجودات وخصائص التدفقات النقدية للموجودات. كما يتضمن المعيار ثلاث فئات تصنيف أساسية للموجودات المالية: التي يتم قياسها بالتكلفة المطافأة، وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يقوم المعيار بإلغاء الفئات الحالية للموجودات المحافظ لها حتى تاريخ الاستحقاق والقروض والنذم المدينية والموجودات المتاحة للبيع. يعتقد الصندوق، بناءً على تقييمه، أن متطلبات التصنيف الجديدة ليس لها أي أثر على المحاسبة عن الموجودات المالية.
- ١٢-٥-٢ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ بإحلال نموذج الخسارة المتکبدة محل نموذج خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلي. وهذا يتطلب إصدار حكم هام بشأن الكيفية التي تؤثر بها التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسائر الائتمان المتوقعة، والتي سيتم تحديدها على أساس المتوسط المرجع. سوف ينطبق نموذج الخسارة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطافأة. يعتقد الصندوق، بناءً على تقييمه، أنه لا يوجد أي أثر هام على القوائم المالية من اتباع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ فيما يتعلق بخسائر الائتمان المتوقعة.
- ١٢-٥-٣ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥، الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
يضع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ نموذجاً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء، ويسهّل المعيار، يتم إثبات الإيرادات بمبلغ يعكس القيمة التي تتوقع المنشأة أن تحصل عليها في مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل. لم يكن لتطبيق هذا المعيار أي أثر على المبالغ الواردة في هذه القوائم المالية.
- ١٣-٥ المعايير والتفسيرات الصادرة ولم تسرى بعد
إن المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق موضعحة أدناه. ينوي الصندوق اتباع هذه المعايير، إن وجدت، عندما تصبح سارية المفعول.
- ١٣-٥-١ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦)، عقود الإيجار
يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ نموذج فردي للمحاسبة عن عقود الإيجار في قائمة المركز المالي للمستأجرين. يقوم المستأجر بإثبات حق استخدام موجودات الذي يمثل حقه في استخدام الأصل المعنى ومطلوبات عقود الإيجار التي تمثل التزامه بدفع الإيجار. توجد إعفاءات اختيارية لعقود الإيجار قصيرة الأجل واستئجار البتؤد منخفضة القيمة. تظل عمليات المحاسبة للمؤجر مشابهة للمعيار الحالي - أي أن المؤجرين يواصلون تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجارات تمويلية أو تشغيلية.

-٥ السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

١٣-٥ المعايير والتفسيرات الصادرة ولم تسري بعد - تتمة

١-١٣-٥ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦)، عقود الإيجار- تتمة

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ محل الإرشادات الحالية لعقود الإيجار، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧: عقود الإيجار، والتفسير رقم ٤ الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي: التأكيد فيما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار، والتفسير رقم ١٥ الصادر عن لجنة التفسير الدائمة - عقود الإيجارات التشغيلية - الحوافز، والتفسير رقم ٢٧ الصادر عن لجنة التفسير الدائمة: تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار.

يسري المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، ويسمح بالاتباع المبكر له.

لا يزال الصندوق يقوم بتنقية الأثر المحتمل لاتباع المعيار الجديد على القوائم المالية.

٢-١٣-٥ التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي دورة ٢٠١٧-٢٠١٥

- يوضح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ (عمليات تجميل الأعمال) والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١١ (الترتيبات المشتركة) كيفية قيام المنشأة بالمحاسبة عن زيادة حصتها في عملية مشتركة والتي تستوفي تعريف النشاط التجاري.

○ إذا احتفظ طرف ما بالسيطرة المشتركة (أو حصل عليها)، فإنه لا يعاد قياس الحصة المحتفظ بها سابقًا.

○ إذا حصل طرف ما على السيطرة، فإن المعاصلة عبارة عن عملية تجميع أعمال يتم تحقيقها على مراحل ويقوم الطرف المستحوذ بإعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقًا بالقيمة العادلة.

• يوضح معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ (ضريبة الدخل) أن كافة نتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح (بما في ذلك المدفوعات على الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية) يتم إثباتها بشكل ثابت مع المعاملات التي تنتج عنها الأرباح القابلة للتوزيع - أي في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر أو حقوق الملكية.

• يوضح معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٣ (تكاليف القروض) أن مجموع القروض العام المستخدم لحساب تكاليف القروض المؤهلة يستفي فقط القروض التي تمول على وجه التحديد الموجودات المؤهلة التي لا تزال قيد التطوير أو الإنشاء، يتم إدراج القروض التي كان الهدف منها تمويل الموجودات المؤهلة التي أصبحت جاهزة الآن للاستخدام أو البيع المقصود منها- أو أي موجودات غير مؤهلة- في هذا المجموع العام، بما أن تكاليف التطبيق بأثر رجعي قد تفوق المنافع، فإنه يتم تطبيق التغيرات بأثر مستقبلي على تكاليف القروض المتباينة في أو بعد التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة باتباع التعديلات.

٣-١٣-٥ التعديلات الأخرى

إن المعايير الجديدة أو التعديلات على المعايير التالية لم يسر مفعولها بعد ولم يكن من المتوقع أن يكون لها أثر هام على القوائم المالية للصندوق:

- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (الأدوات المالية)، خصائص المصادر المدفوعة مقدمًا مع التعويض المالي
- معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ (منافع الموظفين)، تعديلات أو خفض أو توسيعة البرنامج
- معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ (الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة)، الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة
- التفسير رقم ٢٣ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي (عدم التأكيد بشأن معاملات ضريبة الدخل)

ال unications الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

٢٠١٨ ديسمبر ٣١

الوصف	التكلفة	الاستهلاك المترافق	صافي القيمة الدفترية
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
أراضي	٤٩٨,٢٩١,٥٠٠	-	٤٩٨,٢٩١,٥٠٠
فندق ثروات الأندلسية	١٥٢,٠٠,٠٠٠	١١,٨٠,٥,٨٢٤	١٤٠,١٩٤,١٧٦
فندق ثروات التقوى	١٥٨,٠٠,٠٠٠	٨,٤١٠,٤٤١	١٤٩,٥٨٩,٥٥٩
إبراهيم الخليل ١	٣,٤٠٨,٥٠٠	١٧٣,٩٠٨	٣,٢٣٤,٥٩٢
مبني الصيدلة	١٠٠,٠٠٠	٣٣,٩٤٢	٦٦,٥٨
ابراهيم الخليل ٢	٢٠,٠٠,٠٠٠	٦,٦٥١	١٩٣,٣٤٩
	٨١٢,٠٠,٠٠٠	٢٠,٤٣٠,٧٦٦	٧٩١,٥٦٩,٢٣٤

٢٠١٧ ديسمبر ٣١

الوصف	التكلفة	الاستهلاك المترافق	صافي القيمة الدفترية
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
أراضي	٤٦٣,٤٩١,٥٠٠	-	٤٦٣,٤٩١,٥٠٠
فندق ثروات الأندلسية	١٥٢,٠٠,٠٠٠	٤,٩٠٠,١٧٤	١٤٧,٩٩,٨٢٦
فندق ثروات التقوى	١٥٨,٠٠,٠٠٠	٣,٤٧٥,٥٣	١٥٤,٥٢٤,٩٤٧
إبراهيم الخليل ١	٣,٤٠٨,٥٠٠	٣,٢٧٣	٣,٤٠٥,٢٢٧
مبني الصيدلة	١٠٠,٠٠٠	٦٣٩	٩٩,٣٦١
	٧٧٧,٠٠,٠٠٠	٨,٣٧٩,١٣٩	٧٦٨,٦٢٠,٨٦١

كانت الحركة في الحساب خلال الفترة على النحو التالي:

صافي القيمة الدفترية	الرصيد في نهاية الفترة	الإضافات خلال الفترة	الرصيد في بداية الفترة	الاستهلاك المترافق
ريال سعودي	٢٠١٨	٢٠١٧	ريال سعودي	ريال سعودي
-	٧٧٧,٠٠,٠٠٠	٧٧٧,٠٠,٠٠٠	٧٧٧,٠٠,٠٠٠	-
٧٧٧,٠٠,٠٠٠	٣٥,٠٠,٠٠٠	-	-	٨,٣٧٩,١٣٩
٧٧٧,٠٠,٠٠٠	٨١٢,٠٠,٠٠٠	-	-	٨,٣٧٩,١٣٩
-	٨,٣٧٩,١٣٩	١٢,٠٥١,٦٢٧	١٢,٠٥١,٦٢٧	٨,٣٧٩,١٣٩
٨,٣٧٩,١٣٩	٢٠,٤٣٠,٧٦٦	-	-	٨,٣٧٩,١٣٩
٧٦٨,٦٢٠,٨٦١	٧٩١,٥٦٩,٢٣٤	-	-	٧٦٨,٦٢٠,٨٦١

تتراوح الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية حسب تقديرات مقيم مستقل من ٢٢ إلى ٣٢ سنة.

١-٦

-٦ العقارات الاستثمارية - تتمة

٢-٦ تشتمل الأراضي المملوكة على أراضي مكتسبة تم تشييد المباني عليها. يتم الاحتفاظ بالأراضي المملوكة مع العقارات في عبادة البلاد المالية.
استحوذ الصندوق على عقارات في مكة في موقع مختلف بمساحة إجمالية تبلغ ٣,٢٢٧,٢ متر مربع من الأرضي. تم دفع جزء من المقابل المدفوع للفندقين نقدياً وتمت تسويته جزئياً من خلال إصدار ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة من الصندوق.

فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

١-٣-٦ فندق ثروات الأنجلوسية

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

٢-٣-٦ فندق ثروات التقوى

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

٣-٣-٦ إبراهيم الخليل ١

هذا العقار عبارة عن برج ضيافة مشيد بالكامل يقع في حي المسفلة، مع إطلالة مباشرة على شارع إبراهيم الخليل، وعلى بعد ٣٥٠ متر من المسجد الحرام.

٤-٣-٦ مبني الصيدلة

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

٥-٣-٦ إبراهيم الخليل ٢

هذا العقار عبارة عن مبني سكني مشيد بالكامل ويقع في حي المسفلة، مع إطلالة مباشرة على شارع إبراهيم الخليل، وعلى بعد ٣٥٠ متر من المسجد الحرام.

تم رهن هذه العقارات الاستثمارية لدى البنك السعودي الفرنسي من أجل ضمان الحصول على تسهيل ديون حصلت عليه الشركة ذات الأغراض الخاصة من أجل أغراض الصندوق.

-٧

الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقويم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة طبقاً للمادة ٢١ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقويم موجودات الصندوق بناءً على عمليتي تقويم يتم إعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، ووفقاً للمتطلبات في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج الاستثمارات في العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجدت ، في هذه القوائم المالية عليه، وبفرض عرض المعلومات فقد تم الإقصاص عن القيمة العادلة أدناه ولم تتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين وهم شركة فاليو سترايت وشركة وايت كيوس، كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨، كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	٢٠١٨ ديسمبر ٣١
٤,٤١٥,٠٠٠	٤,٠٨,٣٠,٠٠٠	٤,٠٠,٠٠,٠٠٠	فندق ثروات الأنجلوسية
٢٦٧,٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠,٠٠٠	٢٧٠,٠٠,٠٠٠	فندق ثروات التقوى
١٢٩,٠٠,٠٠٠	١٢٥,٠٠,٠٠٠	١٣٣,٠٠,٠٠٠	إبراهيم الخليل ١
٢٥,٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠,٠٠٠	مبني الصيدلة
٣٦,٨٠,٠٠٠	٣٦,٦٠,٠٠٠	٣٧,٠٠,٠٠٠	إبراهيم الخليل ٢
٨٦١,٩٥٠,٠٠٠	٨٥٨,٩٠,٠٠٠	٨٦٥,٠٠,٠٠٠	

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

المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	٢٠١٧ ديسمبر ٣١
٤٥,٠٠,٠٠	٤١,٠٠,٠٠	٤,٠٠,٠٠	فندق ثروات الأنجلوسaxonية
٢٦٨,٦٠,٠٠	٢٦٧,٢٠,٠٠	٧٧,٠٠,٠٠	فندق ثروات التقويم
١٢٩,٠٠,٠٠	١٢٥,٠٠,٠٠	١٣٣,٠٠,٠٠	إبراهيم الخليل ١
٢٤,٠٠,٠٠	٢٣,٠٠,٠٠	٢٥,٠٠,٠٠	مبنى المصيبدة
٨٢٦,٦٠,٠٠	٨٢٥,٢٠,٠٠	٨٢٨,٠٠,٠٠	

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

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

-٨ فيما يلي بيان بالأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناء على تقييم القيمة العادلة:

٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٨ ريال سعودي	القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات ناقصاً: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٦)
٨٢٦,٦٠,٠٠	٨٦١,٩٥٠,٠٠	أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم القيمة العادلة
٧٦٨,٦٢٠,٨٦١	٧٩١,٥٦٩,٢٣٤	الوحدات المصدرة
٥٧,٩٧٩,١٣٩	٧٠,٣٨٠,٧٦٦	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناء على تقييم القيمة العادلة
٦٦,٠٠,٠٠	٦٦,٠٠,٠٠	
.٨٨	١,٠٦	

-٩ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٨ ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية أرباح غير محققة مبنية على أساس تقييم العقارات (إيضاح ٦، ١))
٦٥٨,٦٠٣,٨٠٦	٦٤٦,٥٧٦,٤٦٧	صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة
٥٧,٩٧٩,١٣٩	٧٠,٣٨٠,٧٦٦	
٧١٦,٥٨٢,٩٤٥	٧١٦,٩٥٧,٢٣٣	

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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

٣-٧ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات.

٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٨ ريال سعودي	
٩,٩٨	٩,٨٠	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية
٠,٨٨	١,٦	الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على حساب الأرباح غير المحققة بناءً على تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ١٧, ١))
١٠,٨٦	١٠,٨٦	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

-٨ ذمم الإيجار المدينة
يمثل هذا الحساب الإيجار المستحق من عقود الإيجارات التشغيلية (انظر إيضاح ١٩).

فيما يلي تحليل أعمار الذمم المدينة:

٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٨ ريال سعودي	
١٨٧,٨٥٣	١٨,١٢٥,٩٩٢	أقل من ٣٠ يوماً
-	-	بين ٣١ إلى ٦٠ يوماً
١٠,٥٦٥,٨٢٧	٥,٣٣٣,٢٩٠	بين ٦١ إلى ٩٠ يوماً
١,١٤٨,٤٥٩	-	بين ٩١ إلى ١٢٠ يوماً
-	-	أقل من ١٢٠ يوماً
١١,٩٠٢,١٣٩	٢٣,٤٥٩,٢٨٢	

لم يتم تجنب أي مخصص لذمم الإيجار المدينة أعلاه حيث يتوقع الصندوق أن تكون الذمم المدينة قابلة للاسترداد بالكامل. يتم تأمين الذمم المدينة بموجب سندات لأمر.

-٩ المصاريق المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٨ ريال سعودي	
-	٢٢٨,٣٢٦	ضريبة قيمة مضافة مدخلة
٣٥,٨٢٧	١٠٨,٠٩٠	تأمين مدفوع مقدماً
-	٣٥,٨٤٨	عمولة مستحقة القبض
٣٥,٨٢٧	٣٧٢,٣٦٤	

-١٠ الودائع قصيرة الأجل
تمثل الودائع قصيرة الأجل المبلغ المستثمر من قبل الصندوق في مراجحة مع البنك السعودي الفرنسي ولها فترة استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر ولكن أقل من سنة واحدة.
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، بلغت قيمة الودائع قصيرة الأجل للصندوق ٧,٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وتحقق إيرادات مالية بمعدل ٢,٨٥٪.

- ١١ النقدية وشبه النقدية

٢٠١٧	٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٦,٦٤٢,٧٣٥	٢,٨١٨,٤٠١	نقد لدى البنك
-	٥,٠٠٠,٠٠٠	ودائع مرابحة
٦٦,٦٤٢,٧٣٥	٢,٨١٨,٤٠١	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تم الاحتفاظ بحسابين من الحسابات البنكية الأربع لدائن البنك السعودي الفرنسي وبنك الرياض تحت اسم الشركة ذات الأغراض الخاصة بإجمالي رصيد قدره ١٦٢,٧٠٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٤٨,٣٨٤,٨٧٥ ريال سعودي).

بحفظ البنك السعودي الفرنسي بودائع المرابحة التي تحقق إيرادات مالية بمعدل ٢,٦٣٪.

- ١٢ القرض طويل الأجل

٢٠١٧	٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٨٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠	قرض طويل الأجل
٥,٩٧٠,٠٠٠ (٥٣,٩٧٥)	٦,٥٢١,٢٥٠ (١,٤١٩,٣٧٦)	نقصاً: تكلفة معاملة إطفاء تكاليف معاملات
٥,٩١٦,٠٢٥	٥,١٠١,٨٧٤	
١٧٧,٠٨٣,٩٧٥	١٧٧,٨٩٨,١٢٦	القرض طويل الأجل

حصل الصندوق على التسهيلات المتفاقة مع الشريعة من خلال الشركة ذات الأغراض الخاصة كما يلي:

- في ٢٠ يوليو ٢٠١٧، قام البنك السعودي الفرنسي بتقديم تسهيل تمويل إسلامي (التورق) إلى الشركة ذات الأغراض الخاصة بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لأغراض تمويل العقارات الاستثمارية في الصندوق. أبرمت الشركة ذات الأغراض الخاصة ترتيب مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لتقديم كافة المتطلبات من القرض الذي حصلت عليه بموجب التسهيل إلى الصندوق بنفس شروط وأحكام ذلك التسهيل.

يتوفر التسهيل والقرض المقابل لذلك حتى ٢٠ يوليو ٢٠٢٠ ويستحق سداده بالكامل في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢.

يحمل القرض هامش ربح وفقاً لسعر العمولة بين البنك السعودي ("سيبور") زائداً ٢٪ سنوياً، ويستحق الدفع على أساس نصف سنوي. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تم سحب مبلغ ١٨٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من التسهيل المتاح.

تمت رسملة تكاليف المعاملة المتعلقة بالقرض وقدرها ٦,٥٢١,٢٥٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٥,٩٧٠,٠٠٠ ريال سعودي) في القيمة الدفترية للقرض ويتم إطفاؤها على مدى فترة القرض.

إن التسهيل مضمون بموجب سندات إذنية ورهن نسبة تغطية معينة على الحقوق والخصص الحالية والمستقبلية في العقارات الاستثمارية للصندوق (راجع إيضاح ٦).

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

-١٢

القرض طويل الأجل - تتمة

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

يتوفر التسهيل والقرض المقابل لمدة عامين ويستحق سداده بالكامل في ٧ فبراير ٢٠٢١. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، لم يقم الصندوق بسحب أي مبلغ من التسهيل.

إن التسهيل مضمون بموجب سندات إذنية ورهن نسبة تغطية معينة على الحقوق والخصائص الحالية والمستقبلية في العقارات الاستثمارية للصندوق (راجع إيضاح ٦).

-١٣

المصاريف مستحقة الدفع

٢٠١٧	٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٧,٥٠٠	٩٥,٩٠٦	أتعاب مهنية
٨٢,٤٦٦	٨١,٠٠١	أتعاب حفظ
٣١,٤٩	٥٣,٩٨٤	أتعاب إدارية
١٤٠,٠٠	٥١,٣١٣	أتعاب تقييم ممتلكات
١٦,٥٨٩	-	أتعاب قانونية
١٠,٠٠	-	أتعاب إشراف مجلس الإدارة
٢٩٧,٩٦٤	٢٨٢,٢٠٤	

-١٤

المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصادها

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة الرئيسية خلال الفترة:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	ريال سعودي	ال فترة من ١٦ أبريل
شركة جدوى للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة (إيضاح ١-١٤)	٧,٢٠,٤٣٣	٢٠١٧ لل فترة من ١ يناير ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر
شركة جدوى للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب هيئة ديون (إيضاح ٢-١٤)	٥٥١,٢٥٠	٢٠١٧ حتى ٣١ ديسمبر
شركة جدوى للاستثمار	أتعاب إدارية (إيضاح ٣-١٤)	أتعاب هيئة ديون (إيضاح ٢-١٤)	١٤٣,٤١٢	٢٠١٧
شركة جدوى للاستثمار	أتعاب هيئة رأس المال	أتعاب هيئة رأس المال	-	٢٠١٧ حتى ٣١ ديسمبر
شركة جدوى للاستثمار	مصاريف قانونية للشركة ذات الأغراض الخاصة	أتعاب هيئة رأس المال	-	٢٣,٧١٠
شركة جدوى الخليل العقارية	أتعاب مالية	أتعاب مالية	٨,٢٢٢,٢٥٤	٢,٧٥,٠٠٠
شركة جدوى للاستثمار	أتعاب ترتيب قرض (إيضاح ٤,٤)	أتعاب ترتيب قرض	-	١٦٦,٢١٩

أتعاب الإدارة

في مقابل إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحمل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ١٠٪ من إجمالي صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق المحسوبة والمستحقة الدفع على أساس نصف سنوي بصورة متاخرة.

-١٤

- ١٤ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدقها
 ٢-١٤ أتعاب هيئة الديون
 يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب ديون تعادل ١,٥٪ من المبلغ المسحوب وفقاً لأي تمول بالدين حصل عليه الصندوق. يتم احتساب أتعاب هيئة الديون على المبلغ المستخدم من مبلغ السحب من التسهيل. يتم إثبات هذا المبلغ في القيمة الدفترية للقرض كتكاليف معاملة ويتم إطفاؤه على مدى الفترة التي يتتوفر فيها القرض.
- ٣-١٤ الأتعاب الإدارية
 يقوم المسؤول، وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، بتحصيل أتعاب إدارية تبلغ قيمتها ٢٠٠,٠٠٪ من صافي القيمة السوقية لوجودات الصندوق، ويستحق دفعها على أساس نصف سنوي بصورة متاخرة.
- ٤-٤ أتعاب ترتيب القرض
 يتعلق هذا المبلغ بأتعاب الترتيب المدفوعة عند توقيع اتفاقية الحصول على القرض. يتم إثبات أتعاب الترتيب في القيمة الدفترية للقرض كتكاليف معاملة ويتم إطفاؤها على مدى الفترة التي يتتوفر فيها القرض.
 بالنسبة لتوزيعات الأرباح على مالكي الوحدات، يرجى الرجوع إلى إيضاح ٢٢.
 فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة الهامة في نهاية الفترة:

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠١٧	٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦,١٣٦,٢١٩	١,٧٤٧,١٩٣	شركة جدوى الخليل العقارية
١٩,٤٦٩	١٠٠,٤٧٠	مالك الوحدات - توزيعات أرباح غير مدفوعة
٢٣,٧١٠	٢,٠٠٠	شركة جدوى للاستثمار
٦,١٧٩,٣٩٨	١,٨٤٩,٦٦٣	

أتعاب إدارة مستحقة الدفع

٢٠١٧	٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥,٠٣٦,٤١٩	٣,٦١٢,٧٢١	شركة جدوى للاستثمار

-١٥

تعويضات أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
خلال الفترة، تم إدراج المصادر التالية المتعلقة بأعضاء مجلس الإدارة المستقلين ضمن المصادر العمومية والإدارية.
لل فترة من ١ يناير
٢٠١٧ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٢٠١٧ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي
٢٠,٠٠٠
أتعاب إشراف مجلس الإدارة

-١٦ معاملات الوحدات
فيما يلي ملخص المعاملات في وحدات الصندوق:

٢٠١٧ بالأرقام	٢٠١٨ بالأرقams	
-	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية الفترة
٣٦,٠٠٠,٠٠٠	-	الوحدات المصدرة خلال الفترة بمقابل نقدى
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	الوحدات المصدرة خلال الفترة بمقابل غير نقدى
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في نهاية الفترة

-١٧ المصادرات العمومية والإدارية

لل فترة من ١٦ أبريل ٢١٢٠١٨ ٢٠١٧ ديسمبر ريال سعودي	لل فترة من ١ يناير ٢١ حتى ٢٠١٨ ٢٠١٨ ديسمبر ريال سعودي	
٢٨٢,٧٤٠	٤٠٠,٩٣	أتعاب مسجل
٣٥,٠٠٠	٣٦٥,٦٦٧	أتعاب مهنية
٢٢٥,٨٠٦	٢١٠,٦٥٧	أتعاب إدراج في سوق تداول
١١٦,٣٧٠	١٦٢,٠٠١	أتعاب حفظ
٩٨,١٩٧	١٤٣,٤١٢	أتعاب إدارية
٨٥,٩٢٢	١٢٤,٨٦٥	تأمين
١٧٠,٠٠٠	١٠٦,٧٦١	أتعاب تقييم ممتلكات
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	أتعاب إشراف مجلس الإدارة
٥٣,٦٢٨	-	أتعاب إدراج في سوق تداول
٤٩,٤٩٤	٩٦,١٨٤	أخرى
١,١٣٧,١٥٧	١,٦٢٩,٦٤٠	

-١٨ قياس القيمة العادلة

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

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

- تصنف الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الأفضل عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:
- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة
 - المستوى الثاني: طرق تقوم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
 - المستوى الثالث: طرق تقوم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

- ١٨ قياس القيمة العادلة - تتمة

١-١٨ الأدوات المالية

ت تكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية وذمم الإيجار المدينة. بينما تكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع الأخرى والقرض طويل الأجل. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية.

٢-١٨ الأدوات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصحة عنها:

الإجمالي ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ١ ريال سعودي	٢٠١٨ ديسمبر ٣١
٤٠٤,١٥٠,٠٠٠	-	٤٠٤,١٥٠,٠٠٠	-	فندق ثروات الأندلسية
٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠	-	فندق ثروات التقوى
١٢٩,٠٠٠,٠٠٠	-	١٢٩,٠٠٠,٠٠٠	-	إبراهيم الخليل ١
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	مبني المصيبدة
٣٦,٨٠٠,٠٠٠	-	٣٦,٨٠٠,٠٠٠	-	ابراهيم الخليل ٢
٨٦١,٩٥,٠٠٠	-	٨٦١,٩٥,٠٠٠	-	

الإجمالي ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ١ ريال سعودي	٢٠١٧ ديسمبر ٣١
٤٠٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٥,٠٠٠,٠٠٠	-	فندق ثروات الأندلسية
٢٦٨,٦٠٠,٠٠٠	-	٢٦٨,٦٠٠,٠٠٠	-	فندق ثروات التقوى
١٢٩,٠٠٠,٠٠٠	-	١٢٩,٠٠٠,٠٠٠	-	إبراهيم الخليل ١
٢٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٤,٠٠٠,٠٠٠	-	مبني المصيبدة
٨٢٦,٦٠٠,٠٠٠	-	٨٢٦,٦٠٠,٠٠٠	-	

عند عدم إمكانية اشتقاء القيمة العادلة للبنود المفصحة عنها في هذه القوائم المالية من الأسواق النشطة، يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام مجموعة متنوعة من طرق التقويم التي تتضمن استخدام نماذج التقويم. يتم أخذ مدخلات هذه النماذج من أسواق قابلة لللاحظة حينما أمكن، ولكن عندما يكون ذلك غير ممكن، فإنه يتطلب إجراء تقدير لتحديد القيمة العادلة. تشمل التقديرات على اعتبارات السيولة ومدخلات النموذج المتعلقة ببنود مثل مخاطر الائتمان والإرباط والتقلبات.

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

تم تقويم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل فاليوسبرات ووايت كيوز كـأتم الإفصاح عنها في الإيضاح ٧. وهو ما مقيمین مستقلین معتمدين بمؤهلات مهنية معترف بها ذات صلة وخبرة حديثة في موقع وفتحة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لمعايير التقييم الخاصة بالمعهد الملكي للمقيمين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولي الصادرة حديثاً عن مجلس معايير التقييم الدولي، والتي تطبقها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). وتشمل هذه النماذج منهجية رسملة الدخل وتكلفة الاستبدال المستلمة.

-١٩

عقود الإيجارات التشغيلية

فيما يلي ارتياطات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجارات التشغيلية:

٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٨ ريال سعودي	أقل من سنة واحدة بعد ستة واحدة وأقل من خمس سنوات بعد خمس سنوات
٥١,٧٥,٠٠٠	٥٣,٩٤٤,٦٦٨	
١٨٨,٠٠٢,٦٦٢	١٨٣,٣٨٢,٦٩٢	
٤٦٥,٨٠٦,٨٦٦	٤٢١,٤٥٥,٤٠٨	
٧٠,٥١٤,٥٢٨	٦٥٨,٥٨٢,٧٦٨	

أبرم الصندوق عقود إيجارات تشغيلية طويلة الأجل مع مستأجرين أماكن في عقاراته الاستثمارية. عادةً ما تكون فترة الإيجار الأولية ما بين ثلاثة سنوات و١٦ سنة. تنص شروط عقود الإيجار بشكل عام على أن يدفع المستأجر الإيجار الأساسي، مع وجود أحكام بشأن الزيادة التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار. تقع مسؤولية إصلاح العقار وصيانته وتأمينه على مدى فترة الإيجار على عاتق المستأجر.

-٢٠

إدارة المخاطر المالية

تعرض أنشطة الصندوق لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العمولات) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر العقارات.

يتحمل مدير الصندوق مسؤولية تحديد ومراقبة المخاطر. يشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول في النهاية عن الإدارة العامة للصندوق.

لدى الصندوق وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به التي تحدد استراتيجيات أعماله العامة، وتحمله للمخاطر وفلسفه إدارة المخاطر العامة، وهو ملزم باتخاذ إجراءات لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع ارشادات الاستثمار.

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للشروط العامة للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، والذي يتأثر في حد ذاته بعدة عوامل مثل، على سبيل المثال لا الحصر، النمو العام للأقتصاد الكلي في المملكة، وأسعار العمولة، والطلب والعرض، والتمويل، ومشاعر المستثمرين، والسيولة، والمتطلبات النظامية والتنظيمية. تراقب إدارة الصندوق بشكل منتظم التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس جوهرياً بالنسبة للصندوق.

مخاطر أسعار العمولات

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

يقوم الصندوق بتحليله لمعدل العمولة بشكل منتظم من خلال مراقبة اتجاهات أسعار العمولة، ويرى أن أثر هذه التغيرات ليس جوهرياً بالنسبة للصندوق.

إن الزيادة / النقص في سعر العمولة بنسبة٪، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، من شأنه أن يؤدي إلى زيادة / انخفاض إجمالي الدخل الشامل للصندوق بمبلغ ٤٢٣,٠٠٠ ريال سعودي للفترة المتبعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٤٥,٠٠٠ ريال سعودي).

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر التسبب بخسارة مالية للصندوق إذا فشل عميل أو طرف آخر لأداة مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. يتم إيداع النقدية وشهادة النقدية والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك التي لديها تصنيفات ائتمانية جيدة. يسعى الصندوق للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأطراف المقابلة وذلك بوضع حدود ائتمان للأطراف المقابلة الفردية ومراقبة النعم المدينية القائمة.

إن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان المطبقة على الصندوق يقارب القيمة الدفترية للموجودات المالية كما هو موضح في هذه القوائم المالية.

-٢٠

-٤٠ إدارة المخاطر المالية - تتمة

٣-٢ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال للوفاء بالتعهادات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة. تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال المراقبة على أساس منتظم لتوفير أموال كافية للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

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

الإجمالي ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهراً ريال سعودي	٣ إلى ١٢ شهراً ريال سعودي	أقل من ٣ شهور ريال سعودي	تحت الطلب ريال سعودي	٢٠١٨ ديسمبر ٣١
١,٨٤٩,٦٦٣	-	١,٧٤٧,١٩٣	-	١٠,٢٤٧.	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٣,٦١٢,٧٢١	-	-	٣,٦١٢,٧٢١	-	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٢٨٢,٢٠٤	-	-	٢٨٢,٢٠٤	-	مصاريف مستحقة الدفع
١٧٧,٨٩٨,١٢٦	١٧٧,٨٩٨,١٢٦	-	-	-	قرض طويل الأجل
١٨٣,٦٤٢,٧١٤	١٧٧,٨٩٨,١٢٦	١,٧٤٧,١٩٣	٣,٨٩٤,٩٢٥	١٠,٤٧٠.	
الإجمالي ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهراً ريال سعودي	٣ إلى ١٢ شهراً ريال سعودي	أقل من ٣ شهور ريال سعودي	تحت الطلب ريال سعودي	٢٠١٧ ديسمبر ٣١
٦,١٧٩,٣٩٨	-	-	٦,١٣٦,٢١٩	٤٣,١٧٩	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٥,٠٣٦,٤١٩	-	-	٥,٠٣٦,٤١٩	-	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٢٩٧,٩٦٤	-	-	٢٩٧,٩٦٤	-	مصاريف مستحقة الدفع
١٧٧,٠٨٣,٩٧٥	١٧٧,٠٨٣,٩٧٥	-	-	-	قرض طويل الأجل
١٨٨,٥٩٧,٧٥٦	١٧٧,٠٨٣,٩٧٥	-	١١,٤٧٠,٦٠٢	٤٣,١٧٩	

٤-٢ مخاطر العقارات

تتمثل مخاطر العقارات في المخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للصندوق. قامت إدارة الصندوق بتحديد المخاطر التالية المتعلقة بعقاراتها الاستثمارية:

- قد يصبح المستأجر عاجزاً عن الدفع مما يتسبب في خسارة كبيرة في إيرادات الإيجار وتخفيض في قيمة الممتلكات المرتبطة به. ولتنقلي هذه المخاطر، يقوم الصندوق بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين ويقرر المستوى المناسب للضمان المطلوب عن طريق سندات إذنية.
- مخاطر التركيز حيث إن كافة العقارات الاستثمارية للصندوق تقع في محيط المسجد الحرام في مكة المكرمة. هذا يسبب تغيرات في الظروف الاقتصادية والسياسية أو غيرها لتأثيرها على جميع العقارات في نفس الوقت. تقوم إدارة الصندوق بانتظام بتقييم التغيرات في مؤشرات السوق وتتنوع استثماراتها في مناطق مختلفة داخل الموقع الكلي، حيث أن هذا الموقع ممتاز مع ارتفاع مستوى الطلب على وحدات الضيافة.

القطاعات التشغيلية

-٤١

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة

٢٠١٨ ديسمبر ٣١

-٢٢

توزيعات أرباح

في ٢ يناير ٢٠١٨، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يوليو ٢٠١٧ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بمبلغ ١٦٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من قيمة صافي الأرباح السنوية للصندوق.

في ٢٣ يوليو ٢٠١٨، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يناير ٢٠١٨ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٨ بمبلغ ٤٨٠,٠٠٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

-٢٣

الارتباطات والالتزامات المحتملة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، لدى الصندوق التزامات محتملة تتعلق بضريبة القيمة المضافة على إيرادات الإيجار للفترة من ١ يناير ٢٠١٨ حتى ٣١ مايو ٢٠١٨. لم تقم الهيئة العامة للزكاة والدخل بعد بتقديم الريوط على مبلغ ضريبة القيمة المضافة الذي سيتم تحميشه على الصندوق.

-٢٤

آخر يوم تقويم
كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

-٢٥

اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٥ جمادى الثاني ١٤٤٤هـ (الموافق ٣ مارس ٢٠١٩).