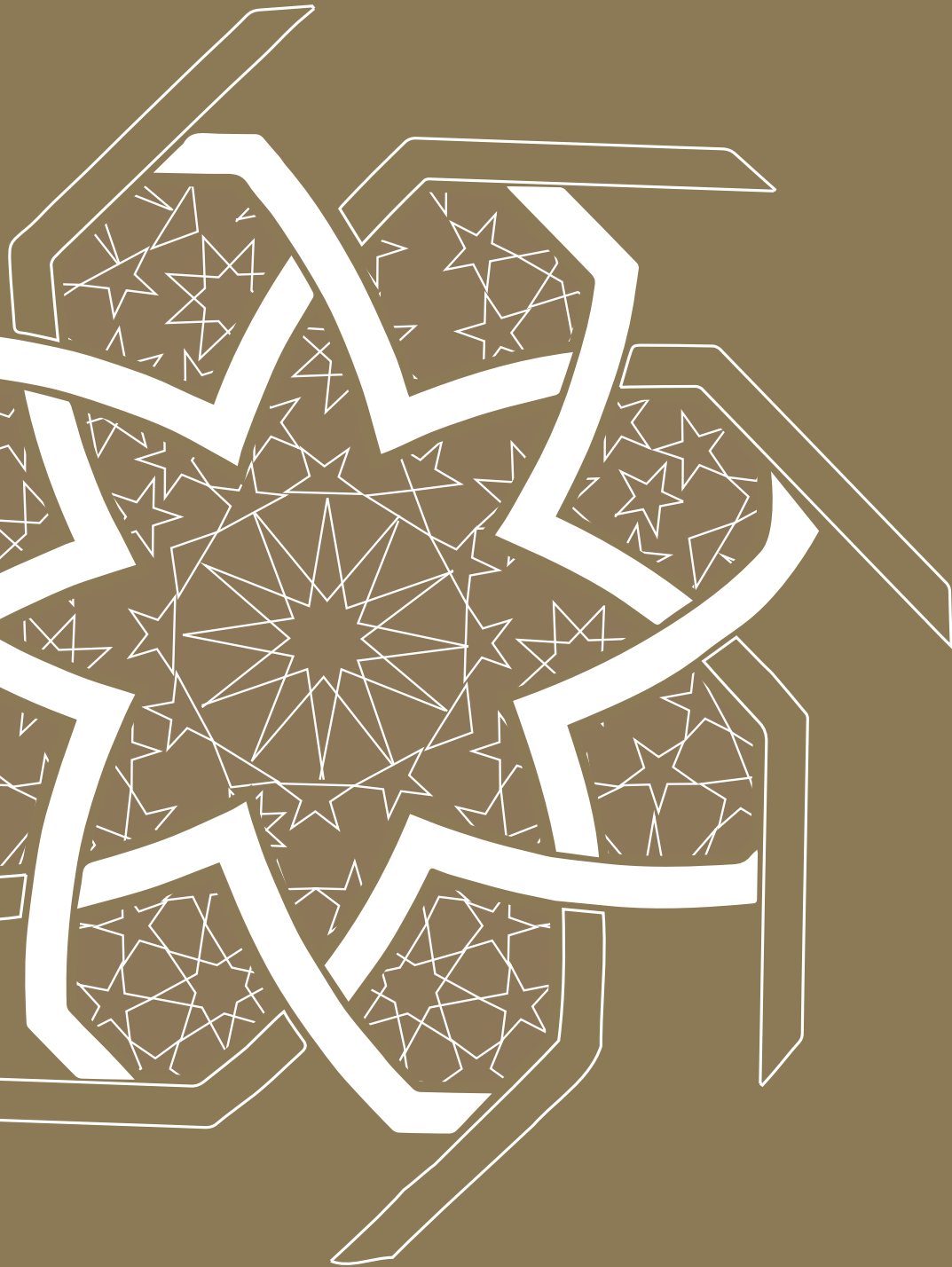
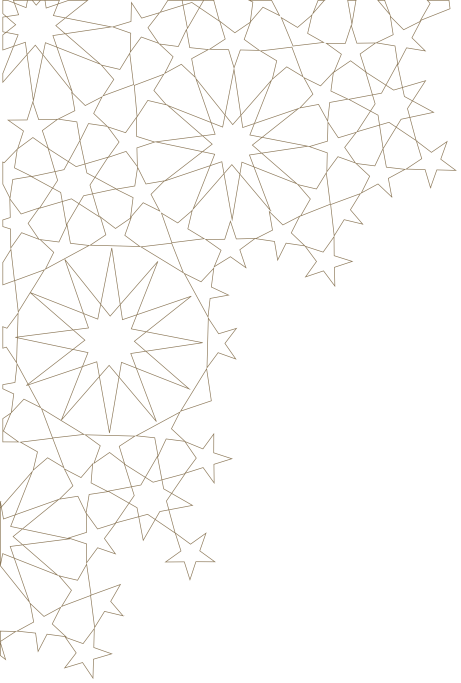


جدوى ريت الحرمين
Jadwa REIT Al Haramain

التقرير النصف السنوي يونيو ٢٠١٨

جدوى للاستثمار
Jadwa Investment





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان
بن عبد العزيز آل سعود



صاحب السمو الملكي
الأمير محمد بن سلمان
بن عبد العزيز آل سعود
ولي العهد



الفهرس

القسم الأول

ملخص صندوق جدوى ريت الحرمين

القسم الثاني

أداء صندوق جدوى ريت الحرمين

القسم الثالث

وصف محفظة الأصول العقارية

القسم الرابع

مدير الصندوق والأطراف الثالثة

القسم الخامس

حوكمة الصندوق

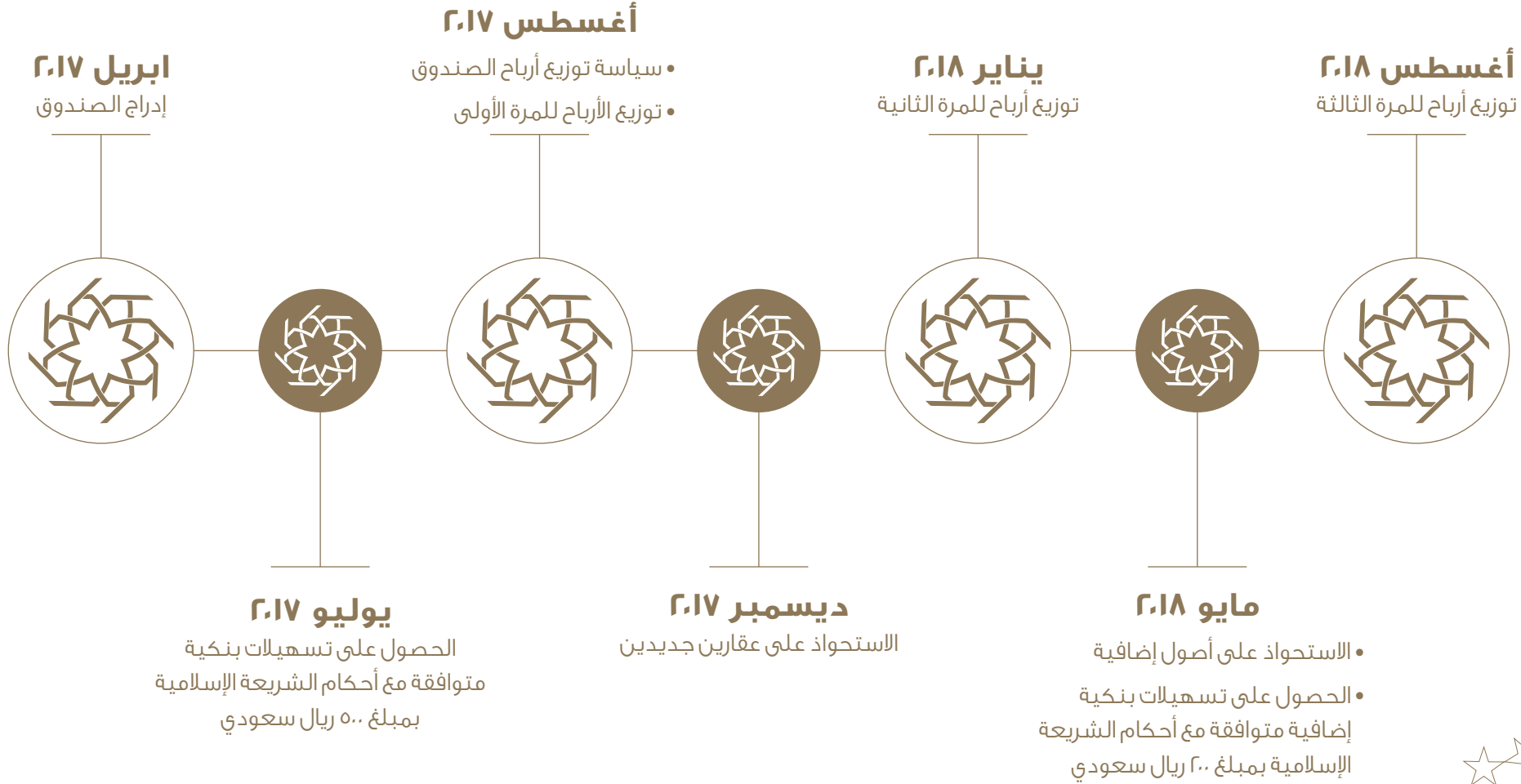
نبذة مختصرة

- صندوق جدوى ريت الحرمين هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية.
- تم إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية "تداول" في شهر أبريل ٢٠١٧، بهدف توفير دخل دوري لمالكي الوحدات عن طريق الاستثمار في أصول عقارية مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية وتحديدًا في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.
- بلغ متوسط القيمة العادلة للأصول العقارية للصندوق ٨٦٢ مليون ريال سعودي وذلك حسب تقارير المئمنين المستقلين في ٣٠ يونيو ٢٠١٨.
- كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨، بلغت صافي قيمة أصول الصندوق ١٠,٨٧ ريال لكل وحدة.
- في مايو ٢٠١٨، حصل الصندوق على تسهيلات بنكية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ٢٠٠ مليون ريال سعودي من بنك الرياض لزيادة محفظة الصندوق من خلال الاستحواذ على أصول مدرة للدخل في مدينتي مكة المكرمة و المدينة والتي تتماشى مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية.
- في مايو، استكمل الصندوق أيضا الاستحواذ على مبنى لبيع التجزئة (مطعم) بمبلغ إجمالي قدره ٣٥ مليون ريال سعودي، والتي تم تمويلها من التسهيلات الائتمانية التي تم الحصول عليها من البنك السعودي الفرنسي.
- بلغ إجمالي التمويل المتحصل ١٨٣ مليون ريال سعودي في نهاية عام ٢٠١٨، وبلغت نسبة التمويل إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق ٢١,٦٪ وهي أدنى بكثير من الحد الأقصى النظامي لنسبة التمويل التي يتعين ألا تتجاوز ٥٠ ٪ من إجمالي قيمة الأصول.
- في أبريل ٢٠١٨، استثمر الصندوق مبلغ ١٢ مليون ريال سعودي من النقد المتاح في صفقات مرابحة.
- في يوليو ٢٠١٨، قام الصندوق بتوزيع أرباح نقدية بقيمة ٢,٨ ريال سعودي/وحدة للنصف الأول من عام ٢٠١٨. تشير توزيعات هذه الأرباح لكل وحدة إلى نمو بنسبة ٨٪ مقارنة بالنصف الثاني من عام ٢٠١٧ كنتيجة لعمليات الاستحواذ التي تمت في الفترة الماضية.
- وعلى إثر ذلك، سيستمر صندوق جدوى ريت الحرمين في العمل على نمو الدخل من العمليات التشغيلية من خلال الاستحواذ على أصول إضافية في مختلف القطاعات لتنويع محفظة الصندوق وزيادة عوائد مالكي الوحدات.

القسم الأول
ملخص صندوق
جدوى ريت الحرمين



ملخص صندوق جدوى ريت الحرمين



القسم الثاني أداء صندوق جدوى ريت الحرمين



أداء صندوق جدوى ريت الحرمين

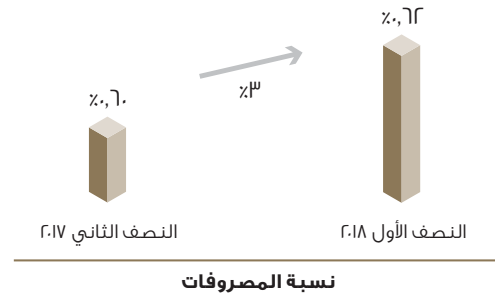
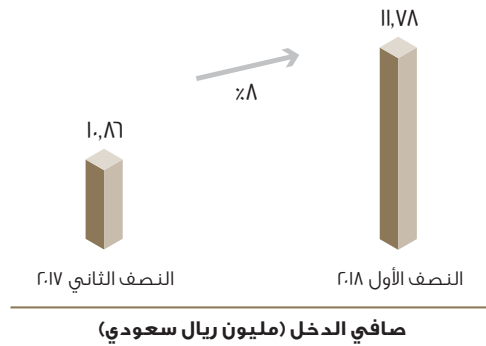
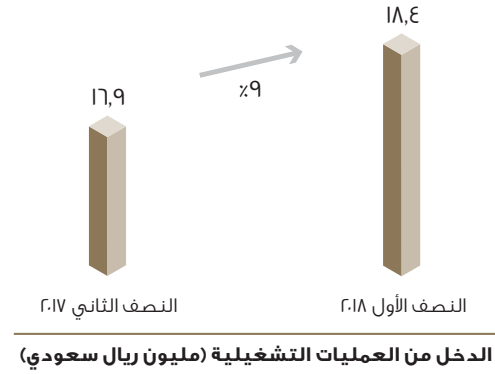
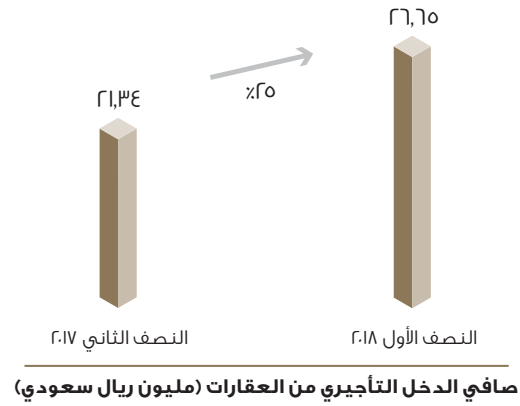
إحصاءات المحفظة الاستثمارية

يونيو ٢٠١٧	يونيو ٢٠١٨	
عقارين	٥ عقارات	عدد العقارات
ضيافة	ضيافة ومحلات لبيع التجزئة	القطاع
٢,٨٥٨ م	٣,٢٢٧ م	إجمالي مساحة الأرض
٤٠,٤٧٥ م	٤٣,٢٥٥ م	إجمالي مساحة مسطحات البناء
٩٨٤ غرفة	١,٠٩٩ غرفة	إجمالي عدد الغرف
٪١٠٠	٪١٠٠	نسبة إشغال العقارات
١	٢	عدد المستأجرين
١٥ سنة	١١,٦ سنوات	المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية
٠	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	إجمالي التمويل المستخدم
٪٠	٪٢١,٦	نسبة تمويل إلى صافي قيمة الأصول
٦٧٣,٦٠,٠٠٠	٨٦,٩٥٠,٠٠٠	القيمة السوقية العادلة*
٤٢,٢٧٤,٠١١ ريال سعودي	٥٤,٣٣٧,٥٧١ ريال سعودي	صافي الدخل السنوي من العقارات

*القيمة السوقية من مئمين مستقلين ومعتدين

مؤشرات الأداء المالي الرئيسية

حقق الصندوق نمواً في الدخل والأرباح نتيجة الاستحواذات خلال الفترة السابقة

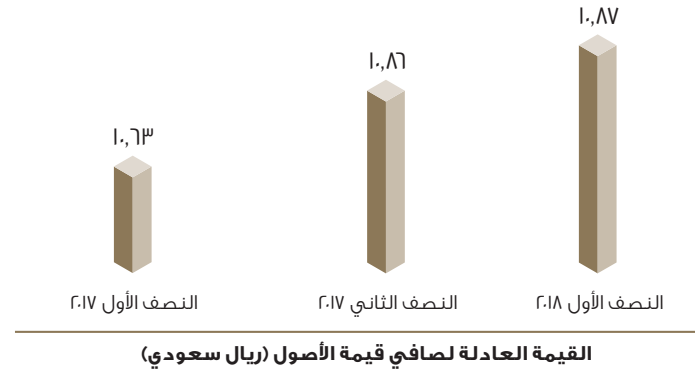
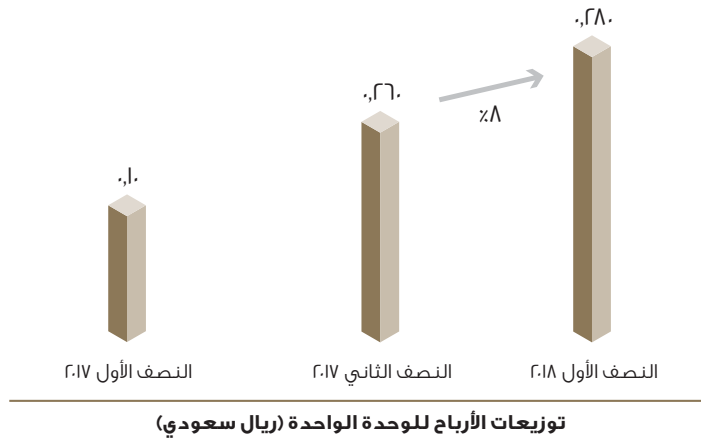


مؤشرات الأداء المالي الرئيسية

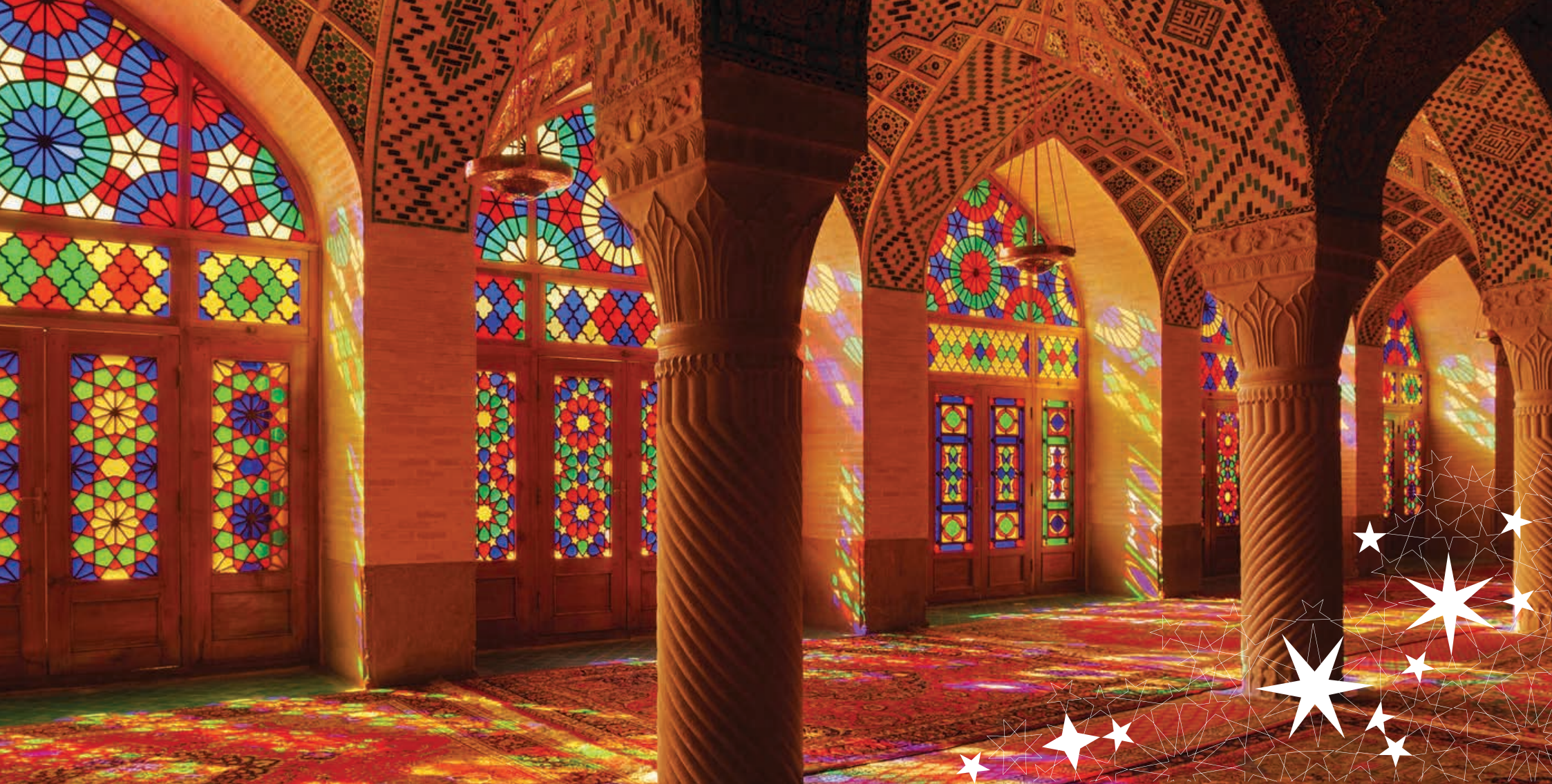
حقق الصندوق نمواً في الدخل والأرباح نتيجة الاستحواذات خلال الفترة السابقة

توزيع الأرباح

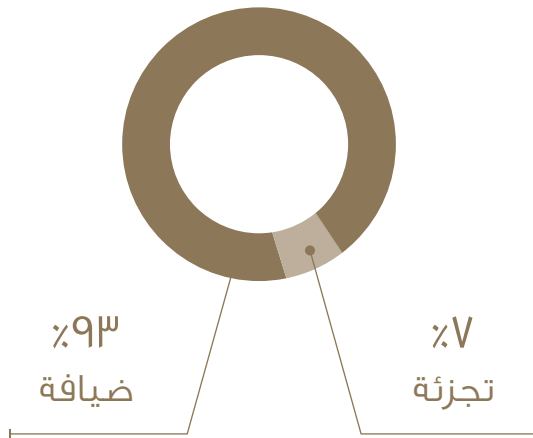
النصف الثاني ٢٠١٧	النصف الأول ٢٠١٨	
٢٠١٨٨٨٢	٢٠١٨٧٨٢٣	تاريخ الإعلان
٢٠١٨٨٨٢٤	خلال عشرين يوماً	تاريخ التوزيع
نقدي	نقدي	طريقة التوزيع
٠,٢٦ ريال سعودي	٠,٢٨ ريال سعودي	المبلغ الموزع \ وحدة



القسم الثالث وصف محفظة الأصول العقارية



توزيع المحفظة حسب القطاع



٣ أصول لقطاع الضيافة

ثروات الأندلسية
ثروات التقوى
ثروات وادي ابراهيم

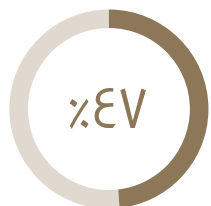
أصلين لقطاع البيع بالتجزئة

مبنى الصيدلة
مبنى مطعم



قيمة الأصول الموزعة

فندق
ثروات الأندلسية



فندق
ثروات التقوى



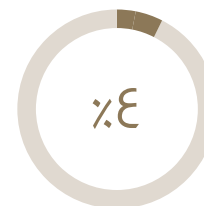
فندق
ثروات وادي ابراهيم



مبنى الصيدلة



مبنى مطعم



ثروات الأندلسية



ضيافة

القطاع

مكة المكرمة، طريق إبراهيم الخليل

الموقع

٤,٤,١٥,٠٠٠ ريال سعودي

متوسط القيمة السوقية العادلة

شركة ثروات المشاعر للاستثمار والتطوير العقاري

المستأجر

٣٧٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

سعر الاستحواذ

٢٥,٢٦١,٢٩٩ ريال سعودي

دخل الإيجار السنوي

٧٦,٦٧

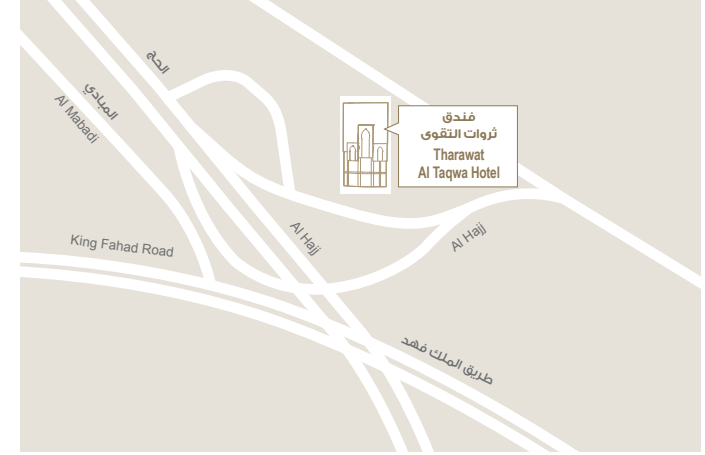
صافي عائد الإيجار

١٤,٢ سنة

المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية

يخضع العقار لضمان لمدة ثلاث سنوات على شكل
سند لأمر مقدمة من المستأجر
الضمانات

ثروات التقوى



ضيافة

القطاع

مكة المكرمة، مني

الموقع

٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

متوسط القيمة السوقية العادلة

شركة ثروات المشاعر للاستثمار والتطوير العقاري

المستأجر

٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

سعر الاستحواذ

١٧,٠١٢,٧١٢ ريال سعودي

دخل الإيجار السنوي

٢٦,٨١

صافي عائد الإيجار

١٤,٢ سنة

المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية

يخضع العقار لضمان لمدة ثمان سنوات على
شكل سند لأمر مقدمة من المستأجر

الضمانات

ثروات وادي ابراهيم



ضيافة

القطاع

مكة المكرمة، طريق ابراهيم الخليل

الموقع

١٢٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

متوسط القيمة السوقية العادلة

شركة ثروات المشاعر
للاستثمار والتطوير العقاري
المستأجر

١٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

سعر الاستحواذ

٨,٢٤٨,٥٨٨ ريال سعودي

دخل الإيجار السنوي

٦,٦٠

صافي عائد الإيجار

٢,٥ سنوات

المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية

يخضع العقار لضمان لمدة ثلاث سنوات على
شكل سند لأمر مقدمة من المستأجر
الضمانات

مبنى الصيدلة



تجزئة

القطاع

مكة المكرمة، طريق المسيل

الموقع

٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

متوسط القيمة السوقية العادية

عقيل عبدالرحمن العقيل

المستأجر

٢٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

سعر الاستحواذ

١,٥٤٦,٦١٠ ريال سعودي

دخل الإيجار السنوي

٧٦,٧٢

صافي عائد الإيجار

٢,٥ سنوات

المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية

يخضع العقار لضمان لمدة ثلاث سنوات على

شكل سند لأمر مقدمة من المستأجر

الضمانات

مبنى مطعم



تجزئة

القطاع

مكة المكرمة، طريق ابراهيم الخليل

الموقع

٣٦,٨٠,٠٠٠ ريال سعودي

متوسط القيمة السوقية العادية

شركة ثروات المشاعر للاستثمار والتطوير العقاري

المستأجر

٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

سعر الاستحواذ

٢,٢٦٨,٣٦٢ ريال سعودي

دخل الإيجار السنوي

٢٦,٤٨

صافي عائد الإيجار

٢,٨ سنوات

المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية

يخضع العقار لضمان لمدة ثلاث سنوات على

شكل سند لأمر مقدمة من المستأجر

الضمانات

القسم الرابع
مدير الصندوق
والأطراف الثالثة



مدير الصندوق والأطراف الثالثة

جدوى للاستثمار
Jadwa Investment



مدير الصندوق



أمين الحفظ



المدير الإداري الفرعي



المحاسب القانوني



in co-operation with
CLIFFORD CHANCE

المستشار القانوني



المقيمون



مستشار ضريبة القيمة المضافة

القسم الخامس حوكمة الصندوق



تضارب المصالح

لا توجد اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، معاملات تتضمن تضارباً جوهرياً في المصالح بين صندوق جدوى ريت الحرمين وشركة جدوى للاستثمار أو مجلس إدارتها أو أية أطراف ثالثة. ولغرض التوضيح، فإن أمين الحفظ المعين، شركة البلاد المالية مملوكة بالكامل لبنك البلاد. كما أن أحد أعضاء مجلس إدارة شركة جدوى للاستثمار واحد من المساهمين في إحدى الشركات التي أسست بنك البلاد نسبة لا تمثل سيطرة. بالإضافة إلى ذلك، فإن أمين الحفظ المعين هو أحد المساهمين في شركة جدوى للاستثمار بنسبة غير مهيمنة.

وقد ينشأ تضارب في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق وشركة جدوى للاستثمار أو شركاتها التابعة أو مدراءها أو مسؤوليها أو موظفيها أو وكلائها، أو الصناديق الأخرى التي تقوم على رعايتها أو إدارتها. وفي حالة التضارب الجوهري في المصالح بين شركة جدوى للاستثمار والصندوق، فإن على الشركة أن تقوم بالإفصاح الكامل عن ذلك لمجلس إدارة الصندوق عن ذلك في أقرب وقت ممكن من الناحية العملية. وستحاول جدوى للاستثمار حل أي تضارب في المصالح بحسن نية، وأخذ مصالح كافة المستثمرين والأطراف ذات العلاقة بعين الاعتبار.

التغييرات الجوهرية

- أعلن الصندوق خلال الفترة الماضية عن التغييرات الجوهرية التالية:
١. الحصول على تسهيلات بنكية من بنك الرياض بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
 ٢. النتائج المالية للفترات المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨.
 ٣. توزيع أرباح نقدية تصل إلى ٢٨ ريال سعودي لكل وحدة.
 ٤. الاستحواذ على عقار إضافي في مكة المكرمة.
 ٥. استثمار النقد في صفقات مربحة بالريال السعودي مع طرف ثالث غير ذي علاقة بمدير الصندوق.

إخلاء مسؤولية:

لا تقدم شركة جدوى للاستثمار أو مدراؤها أو موظفوها أو شركاتها التابعة أية ضمانات أو تعهدات أو التزامات صريحة كانت أو ضمنية. ولا تتحمل أية مسؤولية قانونية، مباشرة أو غير مباشرة، أو المسؤولية عن دقة أية معلومات تتضمنها هذه المادة أو اكتمالها أو الفائدة المرجوة منها. ولا يقصد بهذه المادة استخدامها أو اعتبارها استشارة أو اختيارا لأي نشاط قد يحدث مستقبلا. وما لم يتم النص عليه خلاف ذلك، فإنه يتوجب عدم نسخ المعلومات الواردة في هذه المادة كليا أو جزئيا، بدون الموافقة الخطية المحددة لشركة جدوى للاستثمار، لأنه فحوى هذه الوثيقة هو لغرض الاطلاع فقط، ولا تعتبر الشركة نفسها مقدمة للاستشارات القانونية أو المالية أو أية استشارات أخرى من خلال هذه الوثيقة. ولغرض الفهم الواضح للصندوق وملاءمته لكم وفقا لرغبتكم في المخاطرة، نوصي بطلب استشارة استثمارية متخصصة، لأن الاستثمار في منتجات جدوى رهن بشروطها وأحكامها التي نأمل منكم خلال قراءتها الرجوع إلى المخاطر الرئيسية للاستثمار في المنتج لأن بعض المنتجات معرضة لمخاطر العملات الأجنبية والتغيرات في أسعار صرفها إضافة إلى مخاطر أخرى قد يكون لها تأثيرات سلبية على قيمتها وسعرها. وحيث أن قيمة المنتج تخضع للتقلبات، فإن المستثمر قد لا يستلم كامل المبلغ الذي استثمره في الأصل. ويمكن تغيير المعلومات الواردة في هذه الوثيقة في أي وقت بدون إشعار مسبق. ولا يعد الأداء السابق لجدوى مؤشرا على أية عوائد مستقبلية. هذا وإن جدوى للاستثمار شركة منظمة ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.



المقر الرئيسي لشركة جدوى للاستثمار

سكاي تورز، طريق الملك فهد

ص ب ٦٠٦٧٧، الرياض ١١٥٥٥

المملكة العربية السعودية

هاتف +٩٦٦ ٠١١ ٢٧٩ ١١١١

فاكس +٩٦٦ ٠١١ ٢٩٣ ٧٩٩٢

jadwa.com