القسم الخامس

القوائم المالية للصندوق

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

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الفهرس

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

اللحيد و اليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٧٣٥) س.ت: ١٠١٠٤٦٨٣١٤
رأس المال: ١٠٠,٠٠٠ ريال مدفوع بالكامل
شركة ذات مسؤولية محدودة
المملكة العربية السعودية
الرياض طريق الملك فهد حي المحمدية جراند تاور الدور ١٢

اللحيد و اليحيى
محاسبون قانونيون
ALLUHAID & ALYAHYA
CHARTERED ACCOUNTANTS

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 ملخصًا 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 وفقا 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 وفقا لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا 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.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	
يمتلك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من أراضٍ ومبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية. تدرج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. 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).	- 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 تقييم 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: ○ تقويم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم العقارات الاستثمارية.

ص.ب ٨٥٤٥٣ الرياض ١١٦٩١- هاتف: ٣٥٢٦ ٢٦٩ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٤٤١٩ ٢٦٩ ١١ ٩٦٦+

اللحيد و اليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٧٣٥) س.ت: ١٠١٠٤٦٨٣١٤
رأس المال: ١٠٠,٠٠٠ ريال مدفوع بالكامل
شركة ذات مسؤولية محدودة
المملكة العربية السعودية
الرياض طريق الملك فهد حي المحمدية جراند تاور الدور ١٢

اللحيد و اليحيى
محاسبون قانونيون
ALLUHAID & ALYAHYA
CHARTERED ACCOUNTANTS

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

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
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. لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام الأحكام والافتراضات والتقديرات الهامة. كما قد يؤدي استخدام أي مدخلات خاطئة أو أسس غير معقولة في هذه الأحكام والتقديرات (مثل ما يتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق) إلى وجود تحريف جوهري في قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل. *تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للصندوق بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٥-١، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاحين ٦ و٧ حول القوائم المالية المرفقة.*	○ إجراء مناقشات مع الإدارة وتقويم الافتراضات ذات الصلة المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما كان ذلك ممكنًا، ○ 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 والتقديرات المستخدمة في عملية التقييم.

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 نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص 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 بالحوكمة.

ص.ب ٨٥٤٥٣ الرياض ١١٦٩١- هاتف: ٣٥٢٦ ٢٦٩ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٤٤١٩ ٢٦٩ ١١ ٩٦٦+

اللحيد و اليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٧٣٥) س.ت: ١٠١٠٤٦٨٣١٤
رأس المال: ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال مدفوع بالكامل
شركة ذات مسؤولية محدودة
المملكة العربية السعودية
الرياض طريق الملك فهد حي المحمدية جراند تاور الدور ١٢

اللحيد واليحيى
محاسبون قانونيون
ALLUHAID & ALYAHYA
CHARTERED ACCOUNTANTS

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 تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقويم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقا 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 تحريفٍ 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 وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريفٍ جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعَد جوهرية، 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 وفقا 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 جوهرية 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 وفقا 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 تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقا لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد 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.

ص.ب ٨٥٤٥٣ الرياض ١١٦٩١- هاتف: ٢٦٩ ٣٥٢٦ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٢٦٩ ٤٤١٩ ١١ ٩٦٦+

اللحيد و اليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٧٣٥) س.ت: ١٠١٠٤٦٨٣١٤
رأس المال: ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال مدفوع بالكامل
شركة ذات مسؤولية محدودة
المملكة العربية السعودية
الرياض طريق الملك فهد حي المحمدية جراند تاور الدور ١٢

اللحيد واليحيى
محاسبون قانونيون
ALLUHAID & ALYAHYA
CHARTERED ACCOUNTANTS

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 اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون

اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم ٧٣٥
س.ت: ١٠١٠٤٦٨٣١٤
professional
License No. 735
C.R: 1010468314
Alluhaid & Alyahya Chartered Accountants

تركي عبد المحسن اللحيد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ٧ رمضان ١٤٤٤هـ
(٢٩ مارس ٢٠٢٣)

ص.ب ٨٥٤٥٣ الرياض ١١٦٩١- هاتف: ٢٦٩ ٣٥٢٦ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٢٦٩ ٤٤١٩ ١١ ٩٦٦+

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

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

	إيضاح	٢٠٢٢ ريال سعودي	٢٠٢١ ريال سعودي
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
عقارات استثمارية	٦	٦٥٦,٣٢٧,٩٠١	٦٩٠,٧٢٨,١٨٠
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨	٥٧,٨٠٠,٠٠٠	٥٧,٦٠٠,٠٠٠
إجمالي الموجودات غير المتداولة		٧١٤,١٢٧,٩٠١	٧٤٨,٣٢٨,١٨٠
الموجودات المتداولة			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨	-	٦,٣٤٦,٦٧١
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	٩	٨٤٤,٧٠٢	٦٠١,٥٨٦
ذمم إيجار مدينة	١٠	١٨,٨٩٥,٩٧٥	١٧,٧٨٠,٥٥٧
نقدية وشبه نقدية	١١	١٧,٩١١,٩٥٥	٢٠,٦٠٣,٦٠٤
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	١٢	-	٢٥٢,١١٢,٩٦٢
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١٤	٤,٣٦٩,٧٢٦	٩١١,٧٤٢
أتعاب إدارة مستحقة	١٤	١,٠٣٥,٣٧٧	١,٠٣٥,٣٧٧
مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	١٣	٥,٠٠١,٢٩٠	٣٤٢,٣٥٩
إجمالي المطلوبات المتداولة		١٠,٤٠٦,٣٩٣	٢٥٤,٤٠٢,٤٤٠
المطلوبات غير المتداولة			
قرض طويل الأجل – جزء متداول	١٢	٢٥٠,٦٢٢,٣٢٦	-
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	٧,٥٥	٨,٨٥

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

٥

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

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

	إيضاح	٢٠٢٢ ريال سعودي	٢٠٢١ ريال سعودي
الدخل			
دخل إيجار من عقارات استثمارية		١٩,٣٣٩,٥٥٥	-
دخل من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨	٢٦٦,٠٧٦	(١,١٦٦,٧١٠)
توزيعات أرباح	٨	١,٥٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
دخل رسوم إنهاء عقد إيجار		-	١٦,٠٠٠,٠٠٠
إيرادات أخرى		٦,٥٠٠	-
		٢١,١١٢,١٣١	١٦,٨٣٣,٢٩٠
المصاريف			
استهلاك	٦	(١١,٧٦٥,٣٣٢)	(١١,٨٤١,٠٣٧)
مصاريف عمومية وإدارية	١٥	(٦,٠٢٥,١٧٠)	(١,٢٨٩,٤٢٨)
إطفاء تكاليف معاملات	١٢	(١,٠٣٩,٣٦٤)	(١,٣٣٩,١٣٢)
		(١٨,٨٢٩,٨٦٦)	(١٤,٤٦٩,٥٩٧)
ربح العمليات		٢,٢٨٢,٢٦٥	٢,٣٦٣,٦٩٣
أعباء مالية	١٢	(١٠,٩٣٤,٤٦٣)	(٦,٦٨٥,٥١٨)
خسارة السنة قبل الانخفاض في القيمة		(٨,٦٥٢,١٩٨)	(٤,٣٢١,٨٢٥)
خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية	٦	(٣٩,٨٥٤,١٤٦)	(٤,٨٣٣,٦٣٦)
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 جزءًا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

٦

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

	إيضاح	٢٠٢٢ ريال سعودي	٢٠٢١ ريال سعودي
الأنشطة التشغيلية			
صافي خسارة السنة		(٤٨,٥٠٦,٣٤٤)	(٩,١٥٥,٤٦١)
التعديلات لتسوية صافي الخسارة إلى صافي التدفقات النقدية:			
استهلاك	٦	١١,٧٦٥,٣٣٢	١١,٨٤١,٠٣٧
أعباء مالية	١٢	١٠,٩٣٤,٤٦٣	٦,٦٨٥,٥١٨
خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية	٦	٣٩,٨٥٤,١٤٦	٤,٨٣٣,٦٣٦
الدخل من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨	(٢٦٦,٠٧٦)	١,١٦٦,٧١٠
إطفاء تكاليف معاملات	١٢	١,٠٣٩,٣٦٤	١,٣٣٩,١٣٢
		١٤,٨٢٠,٨٨٥	١٦,٧١٠,٥٧٢
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:			
زيادة في ذمم الإيجار المدينة		(١,١١٥,٤١٨)	(١١,٦٧٤,٤٩٩)
زيادة في المصاريف المدفوعة مقدمًا والموجودات الأخرى		(٢٤٣,١١٦)	(٥٦٤,٤٨٣)
زيادة (نقص) في المصاريف المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى		٤,٦٥٨,٩٣١	(٢٤,٦٤١)
		١٨,١٢١,٢٨٢	٤,٤٤٦,٩٤٩
أعباء مالية مدفوعة		(٧,٤٧٦,٤٧٩)	(١٣,٣٠٥,١٤١)
صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية		١٠,٦٤٤,٨٠٣	(٨,٨٥٨,١٩٢)
الأنشطة الاستثمارية			
استبعاد موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		٦,٤١٢,٧٤٧	١١,٥٣٠,٠٠٠
إضافة إلى عقارات استثمارية	٦	(١٧,٢١٩,١٩٩)	(٢,٧١٢,٣٦١)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الاستثمارية		(١٠,٨٠٦,٤٥٢)	٨,٨١٧,٦٣٩
الأنشطة التمويلية			
قرض طويل الأجل مستلم	١٢	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
قرض طويل الأجل مسدد	١٢	(٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠)	-
تكلفة معاملات	١٢	(٢,٥٣٠,٠٠٠)	-
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية		(٢,٥٣٠,٠٠٠)	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
صافي (النقص) الزيادة في النقدية وشبه النقدية		(٢,٦٩١,٦٤٩)	١٩,٩٥٩,٤٤٧
النقدية وشبه النقدية في بداية السنة		٢٠,٦٠٣,٦٠٤	٦٤٤,١٥٧
النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة		١٧,٩١١,٩٥٥	٢٠,٦٠٣,٦٠٤

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

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

	٢٠٢٢ ريال سعودي	٢٠٢١ ريال سعودي
حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في بداية السنة	٥٣٩,٢٥٨,١٥٨	٥٤٨,٤١٣,٦١٩
الخسارة الشاملة		
صافي خسارة السنة	(٤٨,٥٠٦,٣٤٤)	(٩,١٥٥,٤٦١)
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	(٤٨,٥٠٦,٣٤٤)	(٩,١٥٥,٤٦١)
حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية السنة	٤٩٠,٧٥١,٨١٤	٥٣٩,٢٥٨,١٥٨

فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات للسنة المنتهية:

	٢٠٢٢ *وحدات*	٢٠٢١ *وحدات*
الوحدات في بداية ونهاية السنة	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠

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

١- معلومات عامة

صندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقًا للائحة 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 وفقًا 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 للتمديد وفقًا 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 مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٣٧-٠٦٠٣٤ ("مدير الصندوق").

تم تأسيس شركة جدوى الخليل العقارية، 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 أيضًا مسؤوليات تسويق وصيانة العقار والإشراف عليه. ويتم تحديد الأتعاب ذات الصلة على أساس نسبة صافي الربح من العقار.

٢- اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقًا 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

٣-١ *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.

٣-٢ *أسس القياس*

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقًا 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.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

خلال دورة الأعمال المالية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات 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 بيانًا بالأحكام والتقديرات 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 المقدرة 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 التغير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٦.

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بإجراء تقويم 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 للنقدية، 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 المقتناة بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق، بناءً على المعلومات المستقبلية، بإجراء تقويم لخسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة لموجوداته المالية المقيدة بالتكلفة المطفأة. يقوم الصندوق بإثبات 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 تقويم 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:

٥-١ *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. تشتمل 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 المقدرة للموجودات. ويتم إظهار الأراضي بالتكلفة.

تتراوح الأعمار الإنتاجية المقدرة للمباني من ٣ إلى ٣٢ سنة.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٢ 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 للنقدية عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصا تكاليف للبيع 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 للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويخفض 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 وفقًا 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 كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٥-٣ النقدية وشبه النقدية

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

٥-٤ الأدوات المالية

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

٥-٤-١ الإثبات الأولي 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 زائدًا أو ناقصًا 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.

٥-٤-٢ الموجودات المالية – التصنيف والقياس اللاحق

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

أ) نموذج الأعمال الخاص بالصندوق لإدارة الموجودات المالية، و
ب) 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 الآخر.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٤ الأدوات المالية (تتمة)

٥-٤-٣ 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.

٥-٤-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصومة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشتمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها والتعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءًا 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 استنادًا 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.

<u>عرض الانخفاض في القيمة</u>

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 الاثبات الأولي.

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية (أو جزءًا منها) من قائمة المركز المالي الخاصة به، عند استنفادها، 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

<u>الموجودات المالية</u>

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 اثبات 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.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٤ 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 استنفاذها والمطلوبات المالية الجديدة مع الشروط المعدلة في قائمة الدخل الشامل .

٥-٤-٦ 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 آن 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.

٥-٦ 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 الافصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٤ 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.

وبتاريخ 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 أيضًا 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).

٥-٧ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود 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 تقديرٍ لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

٥-٨ إثبات الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل إيجار وإيرادات أخرى من عقارات استثمارية.

يقوم الصندوق بإثبات دفعات الإيجار كدخل الإيجار على أساس القسط الثابت. وبعد 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 سعرًا ثابتًا 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.

٥-٩ أتعاب الإدارة

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

٥-١٠ المصاريف

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

٥-١١ 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.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-١٢ *الزكاة*

إن الزكاة من مسؤولية مالكي الوحدات ولا يجنب لها مخصص في القوائم المالية.

٥-١٣ *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 و(الخسائر)/المكاسب غير المحققة عن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٥-١٤ *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	تاريخ السريان
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.	١ يناير ٢٠٢٢
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 للقرير المالي ٩ "الأدوات المالية"، والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار"، ومعيار المحاسبة الدولي ٤١ "الزراعة".	تسري التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٤١ اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٢، ولم يتم بعد تحديد تاريخ سريان التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "عقود الإيجار".

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

٥-١٥ *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)	١ يناير ٢٠٢٣
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 التعهدات (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

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-١٥ *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*
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
	٨٢٨,٤٧٩,٠٦٠	٦٧,٦٣٧,١٥٢	١٠٤,٥١٤,٠٠٧	٦٥٦,٣٢٧,٩٠١

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*
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
	٨١١,٢٥٩,٨٦١	٥٥,٨٧١,٨٢٠	٦٤,٦٥٩,٨٦١	٦٩٠,٧٢٨,١٨٠

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

٦- العقارات الاستثمارية - تتمة

كانت الحركة في الحساب خلال السنة على النحو التالي:

	٢٠٢٢ ريال سعودي	٢٠٢١ 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 الأخر من خلال إصدار ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ 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 ابراهيم 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 المسيال، وعلى بعد ٥٠٠ متر من المسجد الحرام. إن العقار بحالته الحالية مؤجر بالكامل.

٦-١-٤ *فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة*

برج فندقي 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.

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 فندقي. وعليه، تم هدم المباني في هذه العقارات التي تبلغ قيمتها الدفترية ٣,٠٤٧,٥٩٥ ريال سعودي و١٨٢,١٧١ 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 بإثبات انخفاض في القيمة قدره ٣٩,٨٥٤,١٤٦ 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 - الآثار 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، ووفقًا لمتطلبات هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصًا 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 المقيّمين وهما شركة منصات وباركود (٢٠٢١: شركة منصات وايت كيوبز). وفيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

ذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	*المُقيِّم الأول* *ريال سعودي*	*المُقيِّم 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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	*المُقيِّم الأول* *ريال سعودي*	*المُقيِّم 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:

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

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

	٢٠٢٢ *ريال سعودي*	٢٠٢١ *ريال سعودي*
القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	٦٦٣,٥٣٩,٦٠٢	٧٣٥,٦٥٢,٠٠٠
ناقصًا: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية (إيضاح ٦)	٦٥٦,٣٢٧,٩٠١	٦٩٠,٧٢٨,١٨٠
أرباح غير محققة بناءً على تقييم القيمة العادلة	٧,٢١١,٧٠١	٤٤,٩٢٣,٨٢٠
وحدات مصدرة	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠
حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة	٠,١١	٠,٦٨

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

	٢٠٢٢ *ريال سعودي*	٢٠٢١ *ريال سعودي*
صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية	٤٩٠,٧٥١,٨١٤	٥٣٩,٢٥٨,١٥٨
أرباح غير محققة بناءً على عمليات تقييم العقارات (إيضاح ٧-١)	٧,٢١١,٧٠١	٤٤,٩٢٣,٨٢٠
صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة	٤٩٧,٩٦٣,٥١٥	٥٨٤,١٨١,٩٧٨

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

	٢٠٢٢ *ريال سعودي*	٢٠٢١ *ريال سعودي*
صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية	٧,٤٤	٨,١٧
الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً على عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح٧-١)	٠,١١	٠,٦٨
صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة	٧,٥٥	٨,٨٥

٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

	٢٠٢٢ *ريال سعودي*	٢٠٢١ *ريال سعودي*
غير متداولة		
استثمار في صندوق عقاري خاص (إيضاح ٨-١)	٥٧,٨٠٠,٠٠٠	٥٧,٦٠٠,٠٠٠
متداولة		
استثمار في صندوق استثماري (إيضاح ٨-٢)	-	٦,٣٤٦,٦٧١

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

٨-١ الاستثمار في الصندوق العقاري

يمثل هذا البند استثمارًا 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).

٨-٢ 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: ربحًا قدره ٩٠,٧٩١ ريال سعودي).

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

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

	٢٠٢٢ *ريال سعودي*	٢٠٢١ *ريال سعودي*
ضريبة قيمة مضافة قابلة للاسترداد	٨٣٧,٢٢٧	٦٠١,٥٨٦
مدينون آخرون	٧,٤٧٥	-
	٨٤٤,٧٠٢	٦٠١,٥٨٦

١٠- ذمم الإيجار المدينة

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

وفيما يلي تحليلا بأعمار ذمم الإيجار المدينة:

	٢٠٢٢ *ريال سعودي*	٢٠٢١ *ريال سعودي*
أقل من ٣٠ يوم	٨٥٦,٧٥١	-
من ٣١ حتى ١٢٠ يومًا	١٠,٩١١,٤٤٠	-
أكثر من ١٢٠ يوماً	٧,١٢٧,٧٨٤	١٧,٧٨٠,٥٥٧
	١٨,٨٩٥,٩٧٥	١٧,٧٨٠,٥٥٧

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.

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: ٢٠,٤٥٣,٣٠٦ ريال سعودي).

١٢- قرض طويل الأجل، صافي

	٢٠٢٢ *ريال سعودي*	٢٠٢١ *ريال سعودي*
قرض طويل الأجل	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠
ناقصًا:		
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	٢٥٠,٦٢٢,٣٢٦	٢٥٢,١١٢,٩٦٢

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 الفرنسي وللتمويل 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 وفقًا للأسعار السائدة بين البنوك السعودية ("سايبور") زائدًا ١,٧٥٪ سنويًا، 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 إطفاؤها 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 وفقًا للأسعار السائدة بين البنوك السعودية ("سايبور") زائدًا ٢٪ سنويًا، ويسدد على أساس نصف سنوي. وقام الصندوق بسداد مبلغ القرض القائم بالكامل بتاريخ ٢٩ سبتمبر 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 إطفاؤها 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 متاحًا حتى ٧ فبراير ٢٠٢١، ولم يقم الصندوق بسحب أي مبالغ من التسهيل.

تم رسملة تكاليف المعاملات المتعلقة بالقرض وقدرها ٠,٢٥٪ من تسهيل القرض في القيمة الدفترية للقرض ويتم إطفاؤها 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 *ريال سعودي*	٢٠٢١ *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 *ريال سعودي*	٢٠٢١ *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

١٣- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

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

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدتها

١-١٤ *المعاملات مع الجهات ذات العلاقة*

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

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

(١) أتعاب الإدارة

نظير إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقًا 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 *ريال سعودي*	٢٠٢١ *ريال سعودي*
شركة جدوى الخليل العقارية	٤,١٧٥,٦٦١	٧١٧,٦٧٧
توزيعات أرباح مستحقة	١٧١,٧٢٣	١٧١,٧٢٣
شركة جدوى للاستثمار	٢٢,٣٤٢	٢٢,٣٤٢
	٤,٣٦٩,٧٢٦	٩١١,٧٤٢

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدتها (تتمة)

٢-١٤ *أرصدة الجهات ذات العلاقة (تتمة)*

أتعاب إدارة مستحقة

	٢٠٢٢ *ريال سعودي*	٢٠٢١ *ريال سعودي*
شركة جدوى للاستثمار	١,٠٣٥,٣٧٧	١,٠٣٥,٣٧٧

١٥- المصاريف العمومية والإدارية

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

(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 وذمم 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 وفقًا للسعر السائد في السوق.

١٦- قياس القيمة العادلة (تتمة)

١-١٦ *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 المفصح 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 تشتمل على استخدام نماذج تقييم. تؤخذ المدخلات إلى هذه الطرق من خلال الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكنا، 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 التغيرات 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.

١٦- قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

تم تطبيق طرق التقييم وفقًا 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*	*النطاق* ٢٠٢٢	*النطاق* ٢٠٢١
رسملة الدخل	معدل الرسملة (%)	٦,٥٠-٥,٠٠	٧,٥٠-٥,٥٠
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 المئوية)	٢٠,٠٠	-

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 وفلسفة إدارة المخاطر بوجه عام، وإن مدير صندوق ملزم باتخاذ الإجراءات اللازمة لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار.

١-١٧ *مخاطر السوق*

مخاطر أسعار العمولات

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

يقوم الصندوق بتحليل تعرضه لمخاطر أسعار العمولة بشكل منتظم من خلال مراقبة اتجاهات أسعار العمولات، ويرى أن أثر هذه التغيرات ليس جوهريًا بالنسبة للصندوق.

إن الزيادة / النقص في سعر العمولة 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).

١٧ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

١٧-٢ *مخاطر الائتمان*

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

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالصندوق يقارب القيمة الدفترية للموجودات المالية كما هو مفصح 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 ذمم الإيجار المدينة.

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و٢٠٢٠، 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.

١٧-٣ *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 المخصومة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	*عند الطلب* ريال سعودي	*أقل من ٣ أشهر* ريال سعودي	*٣ إلى ١٢ أشهر* ريال سعودي	*أكثر من ١٢ شهراً* ريال سعودي	*الإجمالي* ريال سعودي
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١٩٤,٠٦٥	-	٤,١٧٥,٦٦١	-	٤,٣٦٩,٧٢٦
أتعاب إدارة مستحقة	-	١,٠٣٥,٣٧٧	-	-	١,٠٣٥,٣٧٧
مطلوبات أخرى	-	٥,٠٠١,٢٩٠	-	-	٥,٠٠١,٢٩٠
قرض طويل الأجل	-	-	-	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠
	١٩٤,٠٦٥	٦,٠٣٦,٦٦٧	٤,١٧٥,٦٦١	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٣,٤٠٦,٣٩٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	*عند الطلب* ريال سعودي	*أقل من ٣ أشهر* ريال سعودي	*٣ إلى ١٢ أشهر* ريال سعودي	*أكثر من ١٢ شهراً* ريال سعودي	*الإجمالي* ريال سعودي
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١٩٤,٠٦٥	١٩,٥٤٦	٦٩٨,١٣١	-	٩١١,٧٤٢
أتعاب إدارة مستحقة	-	١,٠٣٥,٣٧٧	-	-	١,٠٣٥,٣٧٧
مطلوبات أخرى	-	٣٤٢,٣٥٩	-	-	٣٤٢,٣٥٩
قرض طويل الأجل	-	-	-	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠
	١٩٤,٠٦٥	١,٣٩٧,٢٨٢	٦٩٨,١٣١	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٥,٢٨٩,٤٧٨

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- أخر 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 قرارًا وزاريًا 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 ٢٠٢٣. ووفقًا 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