

جداوى ريت الحرميين
Jadwa REIT Al Haramain

التقرير السنوي

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ



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



خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود

المقر الرئيسي لشركة جدوا للاستثمار
سكاي تورز، طريق الملك فهد
ص ب ٦٧٧، الرياض ١٥٥٥
المملكة العربية السعودية
هاتف ٩٦٦ ٢٧٩ ١١١١
فاكس ٩٦٦ ٢٩٣ ٧٩٩٢
reit.jadwa.com

المحتوى

- ١. **القسم الأول**
ملخص صندوق جدوى ريت الحرمين
- ٢. **القسم الثاني**
وصف محفظة الأصول العقارية
- ٣. **القسم الثالث**
تقرير المخاطر
- ٤٨ **القسم الرابع**
حوكمة الصندوق
- ٤٦ **القسم الخامس**
القوائم المالية للصندوق

رسالة من مدير الصندوق إلى مالكي الوحدات

السادة/ مالكو الوحدات في صندوق جدوى ريت الحرمين

مُطرد. علاوة على ذلك، ولتحقيق المزيد من التنوع والتخفيف من آثار المخاطر والأزمات المشابهة، نحن كمدير للصندوق، وبعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وحافلي الوحدات، قمنا بإدخال تغييرات مؤثرة على استراتيجية الصندوق، وذلك بالسماح له بالاستحواذ على عقارات خارج مكة والمدينة والمملكة، مما أدى إلى التوسيع في استثمارات الصندوق وفي العقارات المتاحة التي يستطيع الصندوق الاستحواذ عليها.

ونتيجة لهذا التحول الاستراتيجي، تمكّن صندوق جدوى ريت الحرمين من تنمية محفظته العقارية في هذه الأوقات الاقتصادية العصيبة، وذلك باستثمار ٥٠ مليون ريال في "صندوق الاستثمارات العقارية"، وهو صندوق استثمار عقاري مغلق متافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، يهدف إلى توفير دخل جاري للمسثمرین وتنمية رأس المال على المدى المتوسط والطويل، وهو الأمر الذي يتماشى مع استراتيجية صندوق جدوى ريت الحرمين. ومن المتوقع أن يثمر هذا الاستثمار عن تحقيق الصندوق متوسط عائدات بنسبة ٦٪ على مدى السنوات الخمس المقبلة، وقد تم تمويل هذا الاستثمار من خلال التسهيلات الائتمانية المتوفّرة لدى الصندوق. علاوة على ذلك، ومع زيادة خيارات الاستثمارات المتاحة، فإن حضورنا في السوق بات قوياً، مع تحرينا المستمر لفرص استثمار مواتية لصندوق جدوى ريت الحرمين.

هذا ويستهل صندوق جدوى ريت الحرمين العام ٢٠٢١ بدلائل مستقبلية إيجابية، مع بدء تلاشي أثر الجائحة وتعافي الأسواق العالمية، لا سيما مع سرعة نشر اللقاح حول العالم، وبالتأكيد، سوف تأتي الأشهر الـ ٢٠ المقبلة بتحديات وفرص جديدة والتي سوف يتمكن الصندوق بفضل مركزه المالي القوي من الاستفادة منها. ومع توفر التسهيلات الائتمانية للصندوق، يتوقع قيامه بضخ المزيد من رأس المال وتنمية محفظته العقارية عبر المزيد من الاستحواذات التي تستهدف حيازة الأصول العقارية عالية الجودة.

يسرنا تقديم التقرير السنوي لصندوق جدوى ريت الحرمين لعام ٢٠٢٠. كما يطيب لنا ونحن نواصل مسيرتنا نحو العام الجديد، أن نقدم لكم شكرنا على دعمكم المتواصل للصندوق خلال هذا العام الاستثنائي. فقد كان العام ٢٠٢٠ هو عامجائحة كورونا (كوفيد-١٩)، والذي شهد أحداثاً وتدابير غير مسبوقة.

فمع سرعة انتشار الفيروس حول العالم، بادرت الحكومات في اتخاذ تدابير صحيّة صارمة، وفي بعض الأحيان لجأت إلى فرض إغلاقات كاملة لحماية مواطنينا. وقد كان الأثر الاقتصادي لجائحة كورونا (كوفيد-١٩) وخيمأً، حيث سادت حالة من القلق والترقب، وتم تفعيل سياسات جديدة للعمل عن بعد، وتأثر العرض والطلب، وكذلك سلاسل الإمداد العالمية. وقد أدى ذلك كله إلى تراجع أسواق المال حول العالم بوتيرة غير مسبوقة. بنظرية متفرّعة في الشأن السعودي، وتحديداً فيما يختص بـمجال السياحة الدينية في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة (بالنظر إلى التركيز الأساسي للصندوق واستراتيجيته المتبعة)، نجد أن جائحة كورونا (كوفيد-١٩)، والتدابير الاحترازية التي اتخذتها الحكومة السعودية الرشيدة قد أدت إلى توقف السياحة الدينية في كل من مكة والمدينة بشكل كامل لمدة ٧ أشهر، بالتزامن مع موسم الحج للعام ١٤٤٠، والذي يُعد من الركائز المحورية للسياحة الدينية ولقطاع الضيافة في مكة بشكل عام، ومع نهاية العام ٢٠٢٠ وتحديداً في شهر أكتوبر الماضي، هّفت الحكومة من تدابير الإغلاق المفروضة على كل من مكة والمدينة وسمحت بـوفود الزوار في أعداد محدودة للغاية.

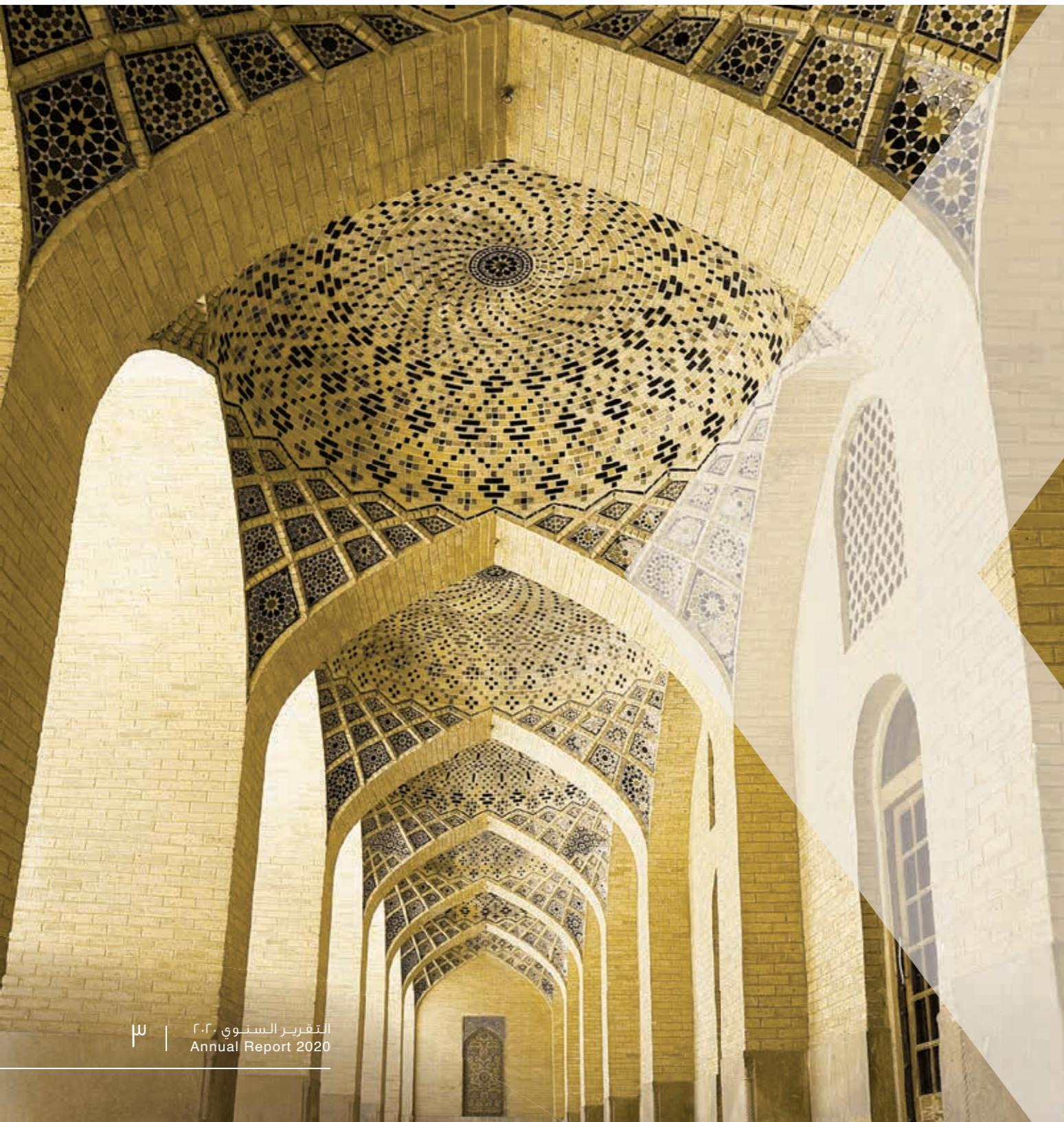
وفي خضم هذه البيئة المليئة بالتحديات والشلل الذي أصاب قطاع السياحة الدينية، والذي أثر بشكل كبير على المستأجرين، كان أداء صندوق جدوى ريت الحرمين خلال العام دون المستوى الأمثل بالمقارنة بالسنوات الماضية. إلا أن الصندوق استفاد من الوضع القائم بتسريع مشروع إعادة التطوير المعلن عنه سابقاً، والذي عند اكتماله سيؤدي إلى تعزيز أداء الصندوق وكذلك الأموال من العمليات على نحو



القسم الأول

ملخص صندوق جدوى ريت الحرمين

ملخص الصندوق



الأداء المالي



العائد من التأسيس	عائد سنة واحدة	عائد ثلاثة سنوات	عائد ٩.٥%
-------------------	----------------	------------------	-----------

٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨
أتعاب الإدارة	١,٣٥,٣٧٧	٢٤٠
رسوم التسجيل	٤,٠٠	٢٠٠
رسوم الإدراج	٤٤,٣٢	٢٠٠
أتعاب أمين الحفظ	١٦,٨٩٩	٢٠٠
أتعاب المدير الإداري	١٣٦,٨٥٦	٢٠٠
أتعاب المحاسب القانوني	٣٥,٠٠	٢٠٠
أتعاب مجلس الإدارة	٢,٠٠	٢٠٠
مصاريف أخرى	٥٨٢,٥٥٤	٢٠٠
إجمالي المصاريف	٢,٥٥٧,٠٦	٢٠٠
إجمالي نسبة المصاريف	٢٠,٣٣%	٢٠٠

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال سنة ٢٠٢٠.

عوائد الصندوق

مصاريف الصندوق السنوية

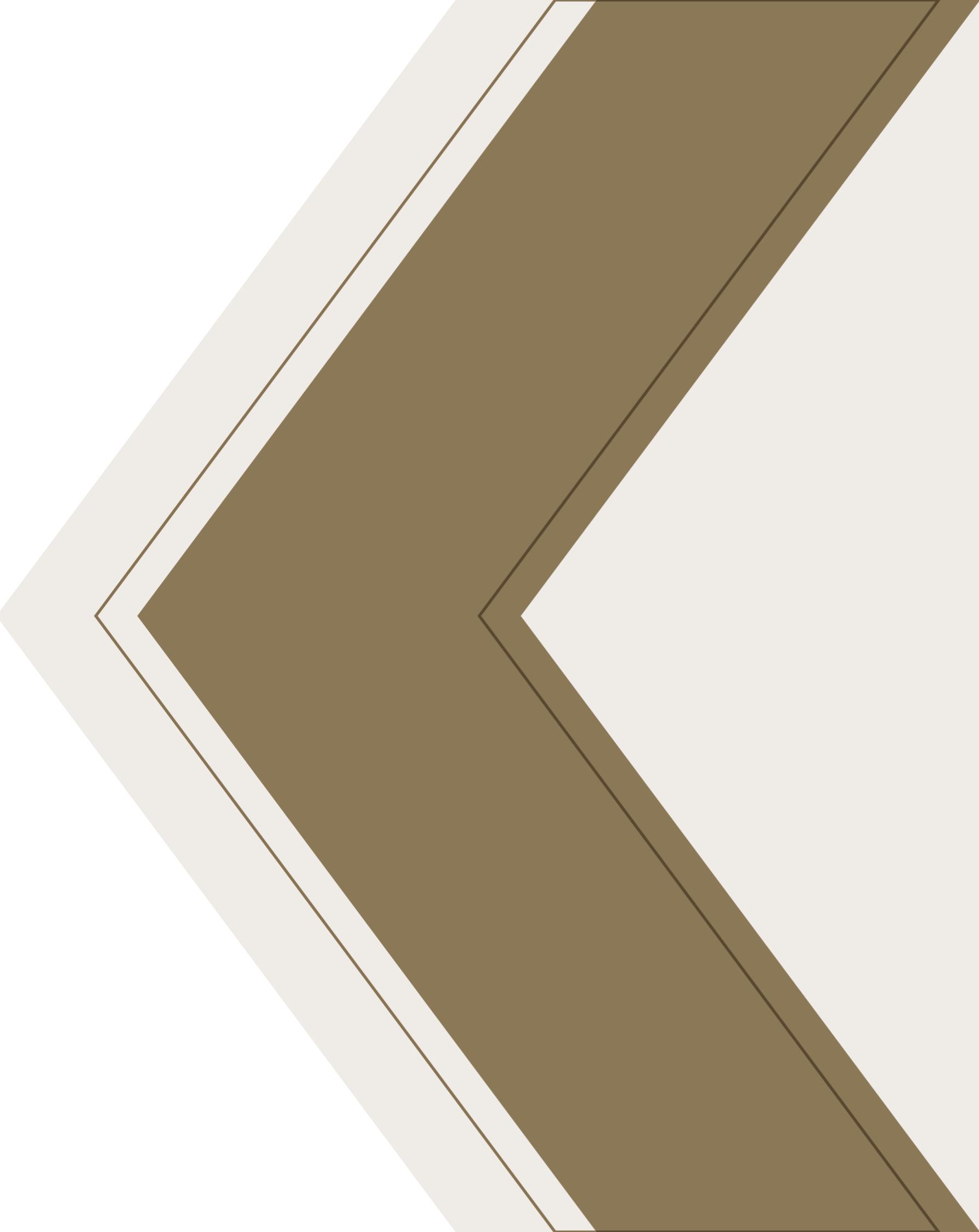
العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة

٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨	عدد العقارات
ضيافة، تجارة تجزئة	ضيافة، تجارة تجزئة	ضيافة، تجارة تجزئة	القطاعات
٣,٢٢٧	٣,٢٢٧	٣,٢٢٧	إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)
٤,٦٩	٤٣,٢٠	٤٣,٢٠	إجمالي مسطحات البناء
٪١٠	٪١٠	٪١٠	نسبة إشغال المحفظة
٢	٢	٢	عدد المستأجرين
٠,٥٤	١,٢٨	١,٣٤	المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية
٧٨٧,٧٣,٢٧٥	٨٦٢,٢٠,٠٠	٨٦١,٩٥,٠٠	القيمة السوقية العادلة

إحصاءات المحفظة الاستثمارية

٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨
صافي قيمة الأصول (التكلفة)	٦٤٦,٣٢٤,٦٨٢	٦٤٨,٤١٣,٦١٩
صافي قيمة الأصول (القيمة العادلة)	٧٦٦,٩٥٧,٣٣٣	٦٣١,٤٥٣,٤,٢
صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة	١,٠٨٦	١,٠٧٩
أعلى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة	١,٠٨٧	١,٠٨١
أدنى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة	١,٠٧٣	٩,٥٧
عدد الوحدات المصدرة	٦٦,٠٠,٠٠	٦٦,٠٠,٠٠
التوزيعات لكل وحدة	٠,٥٦	٠,٤٦
إجمالي نسبة المصاريف	٪١,٦	٪١,٧
العوائد السنوية	٪٥,٥٥	٪٣,٥٩

أداء الصندوق



القسم الثاني

وصف محفظة الأصول العقارية

وصف محفظة الأصول العقارية

توزيع المحفظة حسب القطاع



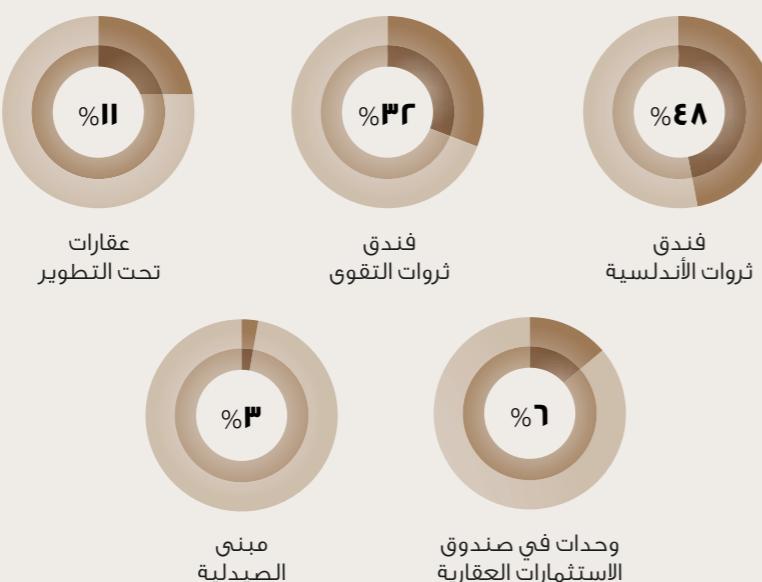
* توزيع المحفظة حسب القطاع يشمل الاستثمار المباشر في الأصول العقارية المدرة للدخل فقط.

أصول الصندوق

ت تكون أصول الصندوق من ٤ عقارات ووحدات في صندوق استثمار عقاري خاص. الأصول هي:

١. فندق ثروات الأندلسية
٢. فندق ثروات التقوى
٣. عقارات تحت التطوير
٤. مبني الصيدلية
٥. وحدات في صندوق الاستثمارات العقارية

توزيع المحفظة حسب الأصول



الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

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

معدلات إشغال الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

نسبة العقارات المؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل ٩٠%

نسبة العقارات الغير مؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل ١٠%

* معدلات اشغال الصندوق تشمل الاستثمار المباشر في الأصول العقارية المدرة للدخل فقط.

فندق ثروات الأندلسية



- يتكون العقار من قبو، وطابق أرضي، مصنف من فئة أربعة نجوم، يحمل مسمى العلامة التجارية "فندق ثروات الأندلسية".
- يحتوي الفندق الذي يقع على بعد ٥٠٠ متر من الحرم الشريف على ٢٩٤ غرفة لاستضافة زوار الأماكن المقدسة في مكة المكرمة من الحاج والمعتمرين على مدار العام.

حي المسفلة،
مكة المكرمة

٣٧٩,٠٠,٠٠

٪٦,٧

١

٤,٤,١٦٥,٠٠

٪١٠

١٧، سنة

٪٤٨

الموقع

سعر الاستحواذ

العائد الصافي للاستحواذ

عدد المستأجرين

تقدير القيمة العادلة*

نسبة الإشغال

مدة الإيجار المتبقية**

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

** انتهى العقد في تاريخ ٢٦ - ٣ - ٢٠٢١ وفقاً لآخر المستأجر في تاريخ ٩ - ٣ - ٢٠٢٠

فندق ثروات التقوى



- يتكون العقار من ثلاثة طوابق (قبو)، وثمانية عشر طابقاً آخر بما فيها الطابق الأرضي والميزانين والخدمات والمطعم، إضافة إلى السطح.
- يحتوي الفندق الذي يقع على بعد ٩٠٠ متر تقريباً من منى على ٧٩ غرفة لاستضافة زوار الأماكن المقدسة من الحجاج والمعتمرين خلال موسم الحج، وشهر رمضان المبارك، ويتبلغ الطاقة الاستيعابية للفندق ٦,٥٠٦ حاجاً ومعتمراً.

حي الشسة، مكة المكرمة

الموقع	
سعر الاستحواذ	٢٥,٠٠٠,٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٦٦,٨%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٦٦٢,٠٠٠,٠٠
نسبة الإشغال	٦١,٠%
مدة الإيجار المتبقية *	٩٣،٠٠ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٣٣%

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

** قام المستأجر بخطار الصندوق في تاريخ ١٨-٨-٢٠٢٠ برغبة بانتهاء مدة العقد القائم في تاريخ ٦-٦-٢٠٢١

عقارات تحت التطوير



- هناك خطة إعادة تطوير مبني فندق ثروات وادي إبراهيم ومبني المطعم التجاري من خلال دمج العقارات وتطويرهما إلى برج فندقي.
- سيترتب على دمج وإعادة تطوير العقارات استغلال كامل مسطحات البناء المسموحة للمبني الواقع في المنطقة المركزية للحرم المكي على شارع إبراهيم الخليل، وسينتهي عن إعادة التطوير زيادة في المساحات القابلة للتأجير وعدد الغرف الفندقية.

حي المسفلة، مكة المكرمة

الموقع	سعر الاستحواذ
العائد الصافي للاستحواذ *	١٦,٠٠,٠٠٠
عدد المستأجرين *	لا ينطبق
تقدير القيمة العادلة *	٩٦,٥٧,٠٠٠
نسبة الإشغال *	لا ينطبق
مدة الإيجار المتبقية *	تم إنهاؤه
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٦٠%

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

** قام الصندوق بإنها عقد الإيجار للبدء بعمالة إعادة تطوير المبني.

مبني الصيدلية



- يحتوي العقار على محلين تجاريين وجاء
- يتكون المبني من طابق أرضي وطابقين علويين وسطح سكني.

طريق المسیال، مکة المکرمة

الموقع	ساحل الاستحواذ
سعر الاستحواذ	٢٣,٠٠,٠٠٠
العائد الصافي للاستحواذ	٦,٧%
عدد المستأجرين	١
تقدير القيمة العادلة*	٢٥,٠٠,٠٠٠
نسبة الإشغال	٦١%
مدة الإيجار المتبقية	٢,٥٥ سنة
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة	٪٣

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

وحدات في صندوق الاستثمارات العقارية



- صندوق الاستثمارات العقارية هو صندوق استثمار عقاري مخلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تتم إدارته من قبل جدوى للاستثمار، يمثل الهدف الاستثماري لصندوق الاستثمارات العقارية في توفير دخل جاري للمستثمرين وتنمية رأس المال على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستحواذ على أصول عقارية مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ حجم الصندوق المستهدف ١٠ مليارات ريال سعودي، ويبلغ حجم الإغلاق الأولي لصندوق الاستثمارات العقارية ٢,٨ مليارات ريال.
- تم تمويل استحواذات صندوق الاستثمارات العقارية عن طريق قبول اشتراكات عينية ونقدية بمبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي وتم تمويل المتبقى عن طريق قروض بنكية تبلغ ما يقارب ١,٣ مليار ريال سعودي تم الحصول عليها من بنوك محلية لمدة خمس سنوات على أن يتم سداد كامل مبلغ التمويل في نهاية السنة الخامسة.
- ت تكون محفظة صندوق الاستثمارات العقارية الأولية من ثلاثة عقارات مدرة للدخل وهي: مجمع النخلة السكني، ريف فلاتس، سبعة أبراج تجارية ومكتبية وخدمية في مشروع "ليسن فاللي"

قيمة الاستثمار

متوسط العائد الصافي المتوقع للاستثمار لخمس سنوات

عدد عقارات محفظة الصندوق

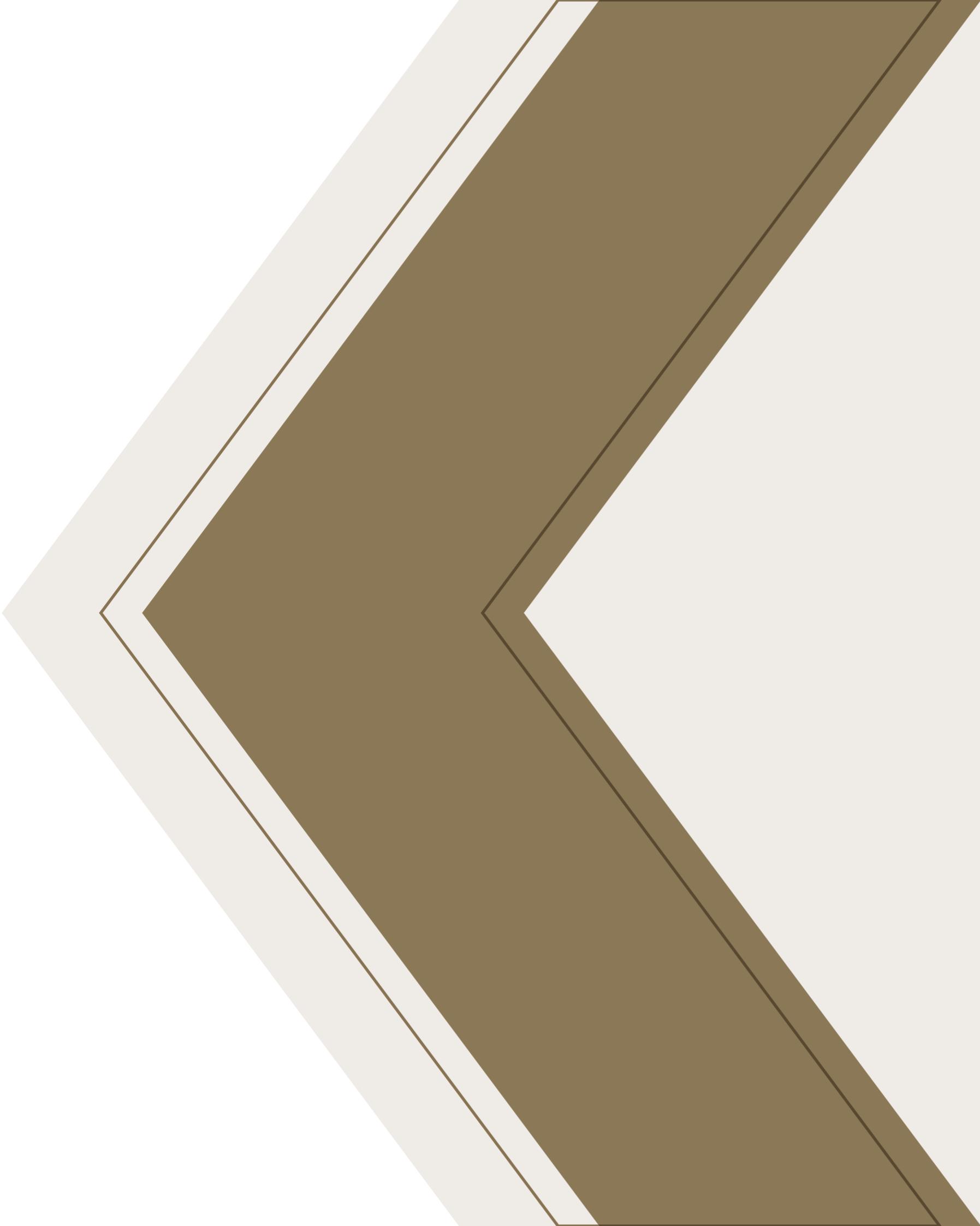
النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

٥٠,٠٠,٠٠,٠٠

٪١٠

٣

٪٦



القسم الثالث

تقرير المخاطر

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرمين

المخاطر الرئيسية

الوصف	المخاطر الرئيسية	النطاق
يقوم مدير الصندوق بمراقبة ظروف الاقتصاد الكلي والتغيرات في الأنظمة بصورة دورية. كما يقوم باتخاذ خطوات استباقية لخفيف الأثر أو تقليله الاقتصادي على عمل الصندوق وأفاقه المستقبلية، والتي تشمل على سبيل المثال، التضخم والأنظمة الحكومية (كوفيد-١٩) وتعليق الحج والعمرة إلى التأثير سلباً على قطاع الضيافة الجديدة والأحداث والتوجهات السياسية. في كل من مكة والمدينة، وقد استفاد مدير الصندوق من الإجراءات الاقتصادية التحفيزية التي وفرتها الحكومة لخفيف الأثر السلبي على الصندوق قدر الإمكان، مثل تأجيل تقديم الإقرار الضريبي لضريبة القيمة المضافة وتعليق رسوم الإدارات.	التغيرات في الظروف الاقتصادية	يُمكن أن تؤثر التغيرات في الظروف الاقتصادية على عمل الصندوق وأفاقه وقد أثرت القيود الحكومية المفروضة بسبب جائحة كورونا (كوفيد-١٩) وتعليق الحج والعمرة إلى التأثير سلباً على قطاع الضيافة الجديدة والأحداث والتوجهات السياسية. في كل من مكة والمدينة، وقد استفاد مدير الصندوق من الإجراءات الاقتصادية التحفيزية التي وفرتها الحكومة لخفيف الأثر السلبي على الصندوق قدر الإمكان، مثل تأجيل تقديم الإقرار الضريبي لضريبة القيمة المضافة وتعليق رسوم الإدارات.
يمكن أن يؤدي عدم الالتزام بالأنظمة والقواعد واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية إلى تعليق التأثيرات التنظيمية مثل التأمين وإدارة المخاطر، وبعرض هؤلاء الموظفين المؤهلين على اتخاذ كافة الخطوات اللازمة من أجل تفادي أي مخالفات لامثال، وذلك تحت إشراف مدير الصندوق.	المخاطر التنظيمية	يمكن أن يؤدي عدم الالتزام بالأنظمة والقواعد واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية إلى تعليق التأثيرات التنظيمية مثل التأمين وإدارة المخاطر، وبعرض هؤلاء الموظفين المؤهلين على اتخاذ كافة الخطوات اللازمة من أجل تفادي أي مخالفات لامثال، وذلك تحت إشراف مدير الصندوق.
مخاطر الإشغال هي المخاطر التي تنتجه عن عدم تحقيق نسب الإشغال المتوقعة، مما يؤثر على ربحية الصندوق. عقود الإيجار لجميع العقارات الثلاثة، وإشعار بانهاء التعاقد لعقارين، ويتولى مدير الصندوق حالياً تقييم مستأجرين محتملين لهذين العقارات، وسيعتمد أي تعاقد تأجيري جديد على رفع القيود المفروضة بسبب الجائحة وعلى الأداء المستقبلي لسوق الضيافة في مكة المكرمة، وإذا استمر فرض تلك القيود من قبل الحكومة، فسيُفَاقِم ذلك من مخاطر عدم تحقيق نسب الإشغال المتوقعة على مستوى كامل قطاع الضيافة في مكة.	مخاطر الإشغال	تتميز جميع العقارات التي استندت عليها الصندوق بمؤشرات اقتصادية قوية وقدرة على توليد النقد، مما يوفر هواش أمان كبيرة لنسبي الإشغال، غير أن تعليق الحج والعمرة بسبب كوفيد-١٩ قد أدى إلى تعليق عقود الإيجار لجميع العقارات الثلاثة، وإشعار بانهاء التعاقد لعقارين، ويتولى مدير الصندوق حالياً تقييم مستأجرين محتملين لهذين العقارات، وسيعتمد أي تعاقد تأجيري جديد على رفع القيود المفروضة بسبب الجائحة وعلى الأداء المستقبلي لسوق الضيافة في مكة المكرمة، وإذا استمر فرض تلك القيود من قبل الحكومة، فسيُفَاقِم ذلك من مخاطر عدم تحقيق نسب الإشغال المتوقعة على مستوى كامل قطاع الضيافة في مكة.
تشتمل المخاطر المرتبطة بمشاريع التطوير العقارية قيد التنفيذ على فنادق في البناء، والتكاليف التي إنجزت هذا المشروع بحلول نهاية عام ٢٠٢٢، غير أن تمديد القيود المتعلقة بالجائحة في المملكة قد يؤخر عملية البناء، ويزيد من مخاطر التطوير للمشروع العقاري.	مخاطر التطوير	استهل الصندوق إعادة تطوير فندق ثروات وادي إبراهيم ومبني المطعم، وذلك من خلال دمج هذين العقارات وتطويرهما وتحويلهما إلى برج التأثير في البناء، والتكاليف التي إنجزت هذا المشروع بحلول نهاية عام ٢٠٢٢، غير أن تمديد القيود المتعلقة بالجائحة في المملكة قد يؤخر عملية البناء، ويزيد من مخاطر التطوير للمشروع العقاري.
تعني المخاطر المتعلقة بعدم قدرة المستأجرين على سداد المبالغ المستحقة للصندوق، بعمليات تحليل/تقدير مالي قبل التعامل مع أي دفعات المؤداة.	مخاطر التحصيل	يقوم مدير الصندوق بعمل تحليل/تقدير مالي قبل التعامل مع أي دفعات المؤداة.

تفاصيل الصندوق

اسم الصندوق	مدير الصندوق	سوق الإدراج	نوع الصندوق	رأس المال المصرح به	صافي قيمة الأصول لكل وحدة بالقيمة العادلة	عدد العقارات	مستوى المخاطر
صندوق جدوى للاستثمار	شركة جدوى للاستثمار	تم إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية (تداول) في أبريل ٢٠١٧	صندوق عقاري مخلق متواافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية	٦٦,٠٠٠ ريال سعودي	٩,٥٧ ريال سعودي (كما بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢٠)	٤ (٣ مطورة و ١ قيد التطوير)	أعلى من المتوسط/مرتفع
صندوق جدوى ريت الحرمين	جدوى ريت الحرمين	تم إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية (تداول) في أبريل ٢٠١٧	...				



تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرميـن

المخاطر الرئيسية

المخاطر الرئيسية	الوصف	القليل من المخاطر
مخاطر التمويل	تحدد مخاطر التمويل عندما يتعدى حصل الصندوق على تسهيلات بنكية مؤكدة من البنك السعودي على الصندوق الحصول على تمويل من الفرنسي بقيمة ٥٠٠ مليون ريال سعودي، منها ٦٧٦ مليون ريال غير مستخدمة بعد، مما يقلل بدرجة كبيرة من مخاطر التمويل التي قد يتعرض لها الصندوق.	تحدد مخاطر التمويل الأصول العقارية في موقع جغرافي على موقع واحد، الأمر الذي قد يكون له تأثير جغرافي محدد واحد، الأمر الذي قد يكون له تأثير جغرافي على الصندوق في حالة تعرض سلبي على الصندوق حد أدنى يبلغ ٦٠٪ من الأصول الكائنة بمدينتي مكة والمدينة، وذلك بدلًا من ٠٠٪. ويمكن استثمار النسبة المتبقية في مشاريع التطوير العقاري المدرة للدخل، الواقعة في سائر المدن سواء داخل أو خارج المملكة، بقيود على حدود الترخيص تبلغ نسبتها ٤٠٪ و ٥٠٪ على التوالي.
مخاطر عقود الإيجار	تعني مخاطر عدم القدرة على تجديد عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجرى العقارات التي يمتلكها الصندوق، وتراوح مدة هذه العقود بين ٣ سنوات و ١٦ سنة، وتلزم هذه العقود أن يدفع المستأجر مبلغ الإيجار الأساسي، وتنص هذه العقود على زيادة مبالغ الإيجار وفقاً للأحكام والالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في العقد. وبالنظر إلى تعليق العمارة بسبب الجائحة العالمية، فإن الصندوق يواجه مخاطر كبيرة تتعلق بعدم القدرة على تجديد عقود الإيجار.	يؤدي الزيادة في أسعار الفائدة إلى تأثير سلباً على الدخل الصافي للصندوق، مما ينعكس على التأثير سلباً على الدين، وعليه، يعتقد مدير الصندوق أن تأثير هذه التغييرات على الصندوق لا يعد جوهرياً، علاوة على ذلك، يمتلك الصندوق حد أدنى يبلغ ٦٠٪ من الأصول الكائنة بمدينتي مكة والمدينة، وذلك بدلًا من ٠٠٪. ويمكن استثمار النسبة المتبقية في مشاريع التطوير العقاري المدرة للدخل، الواقعة في سائر المدن سواء داخل أو خارج المملكة، بقيود على حدود الترخيص تبلغ نسبتها ٤٠٪ و ٥٠٪ على التوالي.
مخاطر إهمال العقارات	تعني هذه المخاطر أي حدث سلبي يؤدي إلى إتلافه، مثل العقارات الصندوق التأكد من أن التغطية التأمينية كافية ضمن نطاق المسؤولية العامة.	تعني عقارات الصندوق مؤمنة ضد الأضرار المحتملة. ويتولى مدير الصندوق المسؤولية التأمينية كافية ضمن نطاق المسؤولية العامة.
مخاطر الترخيص على مستأجر واحد	تنشأ هذه المخاطر عن ترخيص مالك العقاري، وقد كان هذا المستأجر يساهم بالجزء الأكبر من دخل الصندوق منذ تأسيسه، مما عرض الصندوق إلى مخاطر عالية من حيث التدفق النقدي، ويتم التخفيف من أثر هذه المخاطر عبر تقييم مستأجرين آخرين لهذه العقارات وتنمية المحفظة الاستثمارية وتنوع المستأجرين.	تسلّم الصندوق إشعاراً بإنهاء التعاقد من شركة ثروات المشاعر للتطوير والأصول العقارية المؤجرة على مستأجر واحد، مما قد يؤدي إلى نتائج سلبية واحدة، مما قد يؤدي إلى تأثير سلبي في حالة الخلاف مع المستأجر أو تخلفه عن سداد مبالغ الإيجار المستحقة.
مخاطر القطاع على قطاع محدد	تنشأ هذه المخاطر عن ترخيص جميع الأصول العقارية على قطاع واحد، الأمر الذي قد يكون له تأثير سلبي على قطاعات مختلفة للتنويع، حيث قام بتعديل شروطه وأحكامه للسماح بالاستثمار في اتفاقيات إعادة الشراء والإيجار، وصناديق النقد وأسواق المال، ووحدات في صناديق الاستثمار تصل إلى ٢٥٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وفق شروط معينة. وقد قام الصندوق باستثمار ٥٠ مليون ريال في الصناديق العقارية المخلقة المتوقعة مع ضوابط الشريعة بهدف تحقيق التنويع.	تُمثل الفنادق غالبية أصول الصندوق، مما يعرض الصندوق إلى مخاطر كافية في قطاع الضيافة. ويتحلى الصندوق بصفة مستمرة خيارات التأمين على قطاع واحد، الأمر الذي قد يكون له تأثير سلبي على الصندوق في حالة تعرّض هذا القطاع إلى مشاكل في المستقبل.
المخاطر الرئيسية	تشير هذه المخاطر إلى ثلاثة عوامل تؤخذ بها عند قياس استدامة أي استثمار وأثره الاجتماعي.	تشير هذه المخاطر إلى ثلاثة عوامل الناجمة عن المشاكل البيئية للعقارات والأنظمة البيئية بعين الاعتبار من خلال عملية التثمين التي يتم بمعرفة ثمانين مستقلين، ولا تضمن دراسة مدير الصندوق بالمخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحكومة، لا تضمن عدم تأثير نتائجه المالية سلباً حال حدوث أي من تلك الأمور.

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرمين



الخاتمة

يتعرض صندوق جدوى ريت الحرمين لمخاطر مختلفة كما ورد أعلاه، مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق. وقد تم تخفيف هذه المخاطر من خلال الإجراءات التي قام مدير الصندوق باتخاذها. وعلى ضوء تفشي فيروس كورونا (كوفيد-١٩) في العالم خلال العام ٢٠٢٠، قامت الحكومات باتخاذ تدابير وقائية لمنع انتشار الفيروس مثل تعليق الرحلات الجوية الدولية والمحلية لمعظم العام. وقد أثر تفشي فيروس كورونا (كوفيد-١٩) على جميع القطاعات الاقتصادية وعلى الأخص قطاعي السفر والضيافة. ولذلك، يحمل مدير الصندوق بصورة مباشرة مع جميع الأطراف والجهات النظامية للتخفيف من أثر أية مخاطر على أعمالهم وشركتهم، وبسبب الجائحة، تم تعليق الإيجارات لكافحة العقارات الـ٣، مع تسلّم إشعار بإنهاء التعاقد على عقارين، مما أثر سلباً على الدخل الإيجاري للصندوق وعرض الصندوق إلى مخاطر الإشغال ومخاطر تجديد عقود الإيجار، وقد أعلن الصندوق عن إعادة تطوير أحد العقارات التي تعرض الصندوق لمخاطر المفروضة. ومع انطلاق تعميم اللقاحات على مستوى المملكة خلال عام ٢٠٢١، قد تعود الأمور إلى مجريها، مما سوف يحسن معتدل إلى "أعلى من المتوسط/مرتفع".



القسم الرابع

حوكمة الصندوق

حكومة صندوق جدوى ريت الحرميـن

تفويض الصالحيـات لأطراف ثالـثة

نبـذـة عن الصـندـوق

تعتـبر شـركـة جـدـوى لـلاـسـتـثـمـار بـصـفـتـها مدـيرـ الصـندـوق مـسـؤـولـة عـن تـعـيـين أي طـرف ثـالـث وـتـحـدـيد مـسـؤـولـياتـه بـمـا فـي ذـلـك شـرـكـاتـها التـابـعـة. كـمـا أـنـ الشـرـكـة هـيـ المـديـرـ الإـدارـيـ لـلـصـندـوقـ، لـكـنـها فـوـضـت بـعـضـ المـهـامـ الإـدارـيـ لـشـرـكـةـ أـبـكـسـ فـنـدـ سـيرـفـسـزـ (ـدـبـيـ) لـتـعـزـيزـ أـداءـ الصـندـوقـ.

صـندـوقـ جـدـوى رـيـتـ الحـرمـيـنـ هـوـ صـنـدـوقـ اـسـتـثـمـارـ عـقـارـيـ مـقـفـلـ مـتـدـاـولـ مـتـوـافـقـ مـعـ أـحـكـامـ الشـرـيعـةـ إـلـاسـلـامـيـةـ، تـتـمـ إـدـارـتـهـ مـنـ قـبـلـ شـرـكـةـ جـدـوى لـلاـسـتـثـمـارـ. يـعـمـلـ الصـنـدـوقـ وـفـقـاـ لـلـوـائـحـ صـنـادـيقـ اـسـتـثـمـارـ العـقـارـيـ وـالـتـعـلـيمـاتـ الـخـاصـةـ بـصـنـادـيقـ اـسـتـثـمـارـ العـقـارـيـ الـمـتـدـاـولـةـ الصـادـرـةـ عـنـ هـيـئـةـ السـوقـ الـمـالـيـةـ فـيـ الـمـلـكـةـ الـعـرـبـيـةـ السـعـودـيـةـ.

الاسم	شركة جدوى للاستثمار
العنوان	سكـايـ تـورـزـ الطـابـقـ الـرـابـعـ، طـرـيقـ الـمـلـكـ فـهـدـ، صـبـ ٦٦٧ـ، الـمـلـكـةـ الـعـرـبـيـةـ السـعـودـيـةـ
الموقع	www.jadwa.com
الإلكتروني	

نبـذـةـ عنـ شـرـكـةـ جـدـوىـ لـلاـسـتـثـمـارـ

تعـتـبرـ شـرـكـةـ جـدـوىـ لـلاـسـتـثـمـارـ الشـرـكـةـ الـأـوـلـىـ فـيـ إـدـارـةـ اـسـتـثـمـارـ وـتـقـدـيمـ خـدـمـاتـ الـمـشـورـةـ فـيـ الـمـلـكـةـ الـعـرـبـيـةـ السـعـودـيـةـ وـالـمـنـطـقـةـ. وـيـقـعـ المـقـرـرـ الرـئـيـسيـ لـلـشـرـكـةـ فـيـ الـرـيـاضـ، وـلـهـ ثـلـاثـةـ مـكـاتـبـ إـقـلـيمـيـةـ. وـتـخـطـيـ خـدـمـاتـ إـلـادـرـ وـالـمـشـورـةـ الـتـيـ تـقـدـمـهـاـ شـرـكـةـ جـدـوىـ لـلاـسـتـثـمـارـ إـلـىـ عـمـلـائـهـ أـصـوـلـاـ تـزـيدـ قـيـمـتـهـ عـلـىـ ٤٨ـ.٦ـ مـلـيـارـ رـيـالـ سـعـودـيـ.

وـيـضـمـ عـمـلـاءـ الشـرـكـةـ جـهـاتـ حـكـومـيـةـ وـمـسـتـثـمـرـيـنـ مـنـ الـمـؤـسـسـاتـ الـمـلـحـلـيـةـ وـالـدـولـيـةـ، وـشـرـكـاتـ عـائـلـيـةـ رـائـدـةـ وـأـفـرـادـ ذـوـيـ مـلـأـةـ مـالـيـةـ عـالـيـةـ. وـهـيـ مـرـخـصـةـ مـنـ قـبـلـ هـيـئـةـ السـوقـ الـمـالـيـةـ كـمـؤـسـسـةـ سـوقـ مـالـيـةـ. رقمـ التـسـجـيلـ ٦٣٧ـ.٦٣٧ـ.



جدة ريت الحرميں

شركة وايت كيوبس	الاسم
الرياض، المملكة العربية السعودية	العنوان
+٩٦٦ ٠٨٨٦٥	الهاتف
www.white-cubes.com	الموقع الإلكتروني

الاسم	شركة فاليوسترات
العنوان	الطابق السادس، البرج الجنوبي، مؤسسة الملك خالد، مجمع الفيصلية، طريق الملك فهد، الرياض المملكة العربية السعودية
الهاتف	+٩٦٦ ٢٣٩٣ ٥٤٢٧
الموقع الإلكتروني	www.valustrat.com

الاسم	برايس ووترهاوس كوبرز (بي دبليو سي)
العنوان	برج المملكة، الطابق ٢٠ طريق الملك فهد، الرياض ٤٤٦٦٠، المملكة العربية السعودية
الهاتف	+٩٦٦ ٢٣ ٤٠٠٠

المُثمنون

مستشار ضريبة القيمة المضافة

الاسم	شركة البلاد المالية
العنوان	سمارت تور، الطابق الأول، تقاطع طريق الملك فهد مع شارع التحلية، ص ب ١٤، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني	www.albilad-capital.com
الهاتف	+٩٦٦ ٩٢٩ ٦٢٤٥

الاسم	الحديد واليحيى محاسبون قانونيون
العنوان	٦٧٣٣ طريق أبي يكر الصديق، حي التعاون، ص ب ٨٥٤٥٣، الرياض ١٦٩١، المملكة العربية السعودية
الهاتف	+٩٦٦ ٣٥١٦ ٦٧٩ ١٦

أمين الحفظ

المحاسب القانوني

الاسم	شركة جدوا للاستثمار
العنوان	سكاي تورز، الطابق الرابع، طريق الملك فهد، ص ب ٦٦٧٧ الرياض ١٥٥٥ المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني	www.jadwa.com
الهاتف	+٩٦٦ ٢٧٩٣٧٦٦

الاسم	شركة أبو حميد وآل الشيخ والحقباني (بالتعاون مع كليني فور
العنوان	بوابة الأعمال، الطابق ١٥ طريق مطار الملك خالد الدولي، المملكة العربية السعودية.
الهاتف	+٩٦٦ ٤٨١٩٧٠٠
الموقع الإلكتروني	www.ashlawksa.com

المستشار القانوني



حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

تضارب المصالح



لا توجد معاملات تتضمن تضارباً جوهرياً في المصالح بين صندوق جدوى ريت الحرمين وشركة جدوى للاستثمار أو مجلس إدارتها أو أي أطراف ثالثة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. وللتوضيح، فإن أمين الحفظ المعين، شركة البالاد المالية، مملوكة بالكامل لبنك البلاد. كما أن أحد أعضاء مجلس إدارة شركة جدوى للاستثمار هو أحد المساهمين في إحدى الشركات المؤسسة لبنك البلاد (بنسبة لا تمثل السيطرة).

وقد يوجد تضارب في المصالح أو ينشأ هذا التضارب من وقت لآخر بين الصندوق وشركة

حكومة صندوق جدوى ريت الحرميـن

التغييرات الجوهرية

هذه الاستثمارات متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية ومرخصة من قبل الهيئة.

في تاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م أعلنت شركة جدوى للاستثمار عن استثمار صندوق جدوى ريت الحرميـن مبلغ وقدره ٥٥ مليون ريال سعودي في صندوق استثمار عقاري خاص مخلق متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية، مُدار من قبل شركة جدوى للاستثمار. ونظرًا لأن الصندوق الخاص قادر من قبل مدير الصندوق، ومن منطلق الحرص على اتباع معايير الحكومة للتأكد من تحقيق الشفافية وحماية مصالح المستثمرين، ولتجنب تضارب المصالح، امتنع الأعضاء الممثلين لمدير الصندوق في مجلس إدارة الصندوق عن التصويت على توصية مدير الصندوق بالاستثمار في الصندوق الخاص.

تغييرات جوهرية لاحقة:

في تاريخ ٤ مارس ٢٠٢١م تم الإعلان عن تفاصيل الصندوق المذكور في الأعلى وهي: صندوق الاستثمارات العقارية وهو صندوق استثمار عقاري مخلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تتم إدارته من قبل مدير الصندوق، يتمثل الهدف الاستثماري لصندوق الاستثمارات العقارية في توفير دخل جاري للمستثمرين وتنمية رأس المال على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستحواذ على أصول عقارية مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية

بصادرات الاستثمار العقارية المتداولة. في تاريخ ٢٠ نوفمبر ٢٠٢٠م تم الإعلان عن تغييرات أساسية في شروط وأحكام صندوق جدوى ريت الحرميـن بناءً على موافقة مالكي الوحدات في الاجتماع الأول والذي تم عقده بتاريخ ٢٨ صفر ١٤٤٤هـ الموافق ١٥ أكتوبر ٢٠٢٠م، على أن يكون تاريخ سريان التغيير ١٧/٣/٤٤٤٣هـ الموافق ٣٠/١٢/٢٠٢١م، وتفاصيل التغييرات الأساسية تشمل الموافقة على تعديل نسبة تركيز الاستثمارات العقارية للصندوق في مكة المكرمة والمدينة المنورة لتكون بنسبة ٦٠٪ على الأقل من إجمالي أصول الصندوق. بدلًا من كونها لا تقل عن ٦٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق حالياً، الموافقة على توسيع النطاق الجغرافي للاستثمارات الصندوق إضافة إلى مكة المكرمة والمدينة المنورة لتشمل بقية مدن المملكة العربية السعودية وبنسبة تزيد عن ٤٠٪ بحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق، الموافقة على إتاحة خيار الاستثمار في أصول عقارية خارج المملكة العربية السعودية وبما لا يزيد عن ٢٥٪ من إجمالي أصول الصندوق، مع بقاء نسبة التخصيص كما هي بما لا يزيد عن ٢٥٪ من إجمالي أصول الصندوق وإضافة اتفاقيات إعادة الشراء وحقوق المنفعة، النقد وما في حكمه وصادرات أسواق النقد ووحدات في صناديق استثمارية وصناديق الملكية الخاصة التي تستثمر في القطاع العقاري المطروحة طرحاً عاماً أو خاصاً الصندوق أو أي شخص آخر على أن تكون جميع

- تلقي مدير الصندوق إخطاراً بتاريخ ١٨ أغسطس ٢٠٢١م من قبل شركة ثروات المشاعر للتطوير والاستثمار العقاري بصفتها المستأجر لفندق ثروات التقوى إنهاء عقد الإيجار المبرم مع الصندوق وفقاً لعقد الإيجار، حيث ينص عقد الإيجار على أنه يحق للمستأجر إلغاء العقد بعد مضي مدة أربعة سنوات هجرية من تاريخ بداية مدة الإيجار "اجمادى الأولى ١٤٣٩هـ" (مدة الإيجار الالزامية) وذلك بعد إخطار المؤجر خطياً برغبته في الإلغاء بفترة لا تقل عن ٢٠ شهرًا هجرياً قبل تاريخ الإنهاء، وبهذا ستكون نهاية مدة العقد في تاريخ ٤٤٣٥هـ أي ما يعادل ستة عشر شهراً من تاريخ الإخطار.
- في تاريخ ٢٤ أغسطس ٢٠٢١م تم الإعلان عن تغييرات مهمة في شروط وأحكام صندوق جدوى ريت الحرميـن وذلك اعتباراً من تاريخ ٢٠٢١٤٤٢/٥/٩ الموافق ٢٢/٩/٢٠٢١م وتفاصيل التغييرات المهمة تشمل تعديل الغلاف، تعديل إقرارات مدير الصندوق، تعديل قائمة المصطلحات، تعديل أتعاب المدير الإداري، تعديل بند حق التصويت، تعديل وصف الأصول العقارية المبدئية، تعديل ملخص استراتيجيات الصندوق، تعديل مخاطر الاستثمار في الصندوق، تعديل فقرة مؤهلات الأعضاء في بند مجلس إدارة الصندوق، تعديل فقرة التضاربات الجوهرية، تعديل بند القوائم المالية، تعديل بند تضارب المصالح، تعديل بند رفع التقارير لمالكي الوحدات بالإضافة إلى تعديل بند معلومات أخرى وإضافة فقرة اجتماعات مالكي الوحدات بما يتواافق مع التعليمات الخاصة
- في ٣ فبراير ٢٠٢١م، تمت الموافقة على خطة إعادة تطوير مبني فندق ثروات وادي إبراهيم ومبني المطعم ودمجهما إلى برج فندقي. نتيجة لذلك، سيتم إنهاء عقود الإيجار في ٩ مارس ٢٠٢١م، تلقي الصندوق إخطاراً بتعليق عقد إيجار فندق ثروات الأندلسية نظراً لارتفاع العمرة مؤقتاً بسبب تفشي فيروس كورونا وفي نفس التاريخ، تلقي الصندوق إخطاراً آخر يختص بنفس العقار، حيث قام المستأجر بإشعارنا بفسخ عقد الإيجار المبرم وذلك نظراً لتغير ظروف سوق الضيافة في مكة المكرمة. ستكون نهاية العقد في تاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢١م.
- في ٢٩ مارس ٢٠٢١م، تلقي الصندوق إخطارات من مستأجر عقار فندق ثروات التقوى وعقار مبني الصيدلية، بتعليق عقود الإيجار الخاصة بهذين العقارين مؤقتاً إلى أن يتم رفع الإيقاف من قبل الجهات المختصة.
- في ٢٠ أبريل ٢٠٢١م أعلنت شركة جدوى للاستثمار عن إيقاف احتساب رسوم إدارة صندوق جدوى ريت الحرميـن مؤقتاً وبالبالغة ١٪ من صافي قيمة أصول الصندوق وذلك بسبب جائحة كورونا والتي أثرت بشكل مباشر على أصول الصندوق، إذ شملت الإجراءات الاحترازية تعليق العمرة والتي أدت إلى تعليق الإيجارات الخاصة بالصندوق، وسيكون إيقاف الرسوم ابتداءً من تاريخ إغفاء المستأجرين من الإيجارات الموقعة في مارس ٢٠٢١م وحتى تحصيل الإيجارات لأي من العقارات.

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرميين

اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

مجلس إدارة الصندوق

عقد مدير الصندوق اجتماعين لمجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٠

مناقشات الاجتماع الأول في شهر يونيو ٢٠٢٠

- نبذة عن أداء قطاع مكة العقاري خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٠
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٠
- استخدام الصندوق للتسهيلات البنكية للاستحواذ على أصول جديدة وخطط الصندوق المستقبلية للنمو
- التزام الصندوق بجميع القواعد واللوائح

مناقشات الاجتماع الثاني في شهر ديسمبر ٢٠٢٠

- نبذة عن أداء قطاع مكة العقاري خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٠
- وضع وأداء الصندوق خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٠
- خطط مدير الصندوق للاستفادة من التسهيلات البنكية المتبقية لتحقيق خطط نمو الصندوق
- التزام الصندوق بجميع القواعد واللوائح

يقوم مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على حل تضارب المصالح. ويتألف مجلس إدارة الصندوق اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م من أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق.

يتوجب على أعضاء مجلس إدارة الصندوق بذل أفضل الممارسات تجاه المستثمرين وذلك بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، كما سيبذلون قصارى جهودهم لحل تضارب المصالح بحسن نية كما يرونها مناسباً.

يتكون مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء يعينهم مدير الصندوق، اثنان منهم مستقلين. ويجب إشعار مالكي الوحدات بأي تعديل على هيكل مجلس إدارة الصندوق من خلال الإعلان عن ذلك على الموقع الإلكتروني لكل من مدير الصندوق وتداول (السوق المالية السعودية).

حكومة صندوق جدوى ريت الحرميين

يتتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

الدكتور وليد عداس (عضو مستقل)

يشغل الدكتور وليد منصب رئيس قسم البرامج ومراقبة المحفظة في البنك الإسلامي للتنمية. وتولى قبل ذلك منصب مدير الشئون المالية والإدارية في منتدى الطاقة الدولي في الرياض. وهو يحمل درجة الدكتوراه في الاقتصاد من الجامعة الإسلامية في ماليزيا.

الدكتور وليد النمي (عضو مستقل)

يشغل الدكتور وليد حالياً منصب عضو في الهيئة التدريسية في جامعة الملك سعود، ورئيس مجلس إدارة الجمعية السعودية لكلبيات المجتمع. خلال السنوات الماضية، تولى الدكتور وليد العديد من المناصب الإدارية والإشرافية خصوصاً في إدارة مشاريع تقنية المعلومات، مثل إنشاء وإدارة مراكز البيانات الضخمة والمدارس الذكية. وهو يحمل درجة الماجستير من جامعة أتلانتا، ودرجة الدكتوراه من جامعة أوكلahoma.

الدكتورة نوف الشريف (عضو مجلس إدارة)

الدكتورة نوف الشريف كبيرة الاقتصاديين في إدارة البحوث في شركة جدوى للاستثمار. وعملت قبل التحاقها في الشركة محاضرة في الاقتصاد، وإدارة الأعمال والاقتصاد الجزئي والاقتصاد الكلي والمصرفية النقدية في جامعة الأمير سلطان خلال الفترة من ٩٠٠٢م إلى ٢٠١٠م، كما عملت في بنك الرياض خلال الفترة من ديسمبر ٢٠٠٧م إلى نوفمبر ٢٠٠٨م، وتمت ترقيتها خلال تلك الفترة من محلل تخطيط أول إلى رئيس المحللين الاقتصاديين في البنك. وهي تحمل شهادة الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة ساسكس، فالمر، المملكة المتحدة، إضافة إلى حصولها على شهادة الماجستير وشهادة البكالوريوس من كلية إدارة الأعمال، جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية.

يشغل الدكتور وليد حالياً منصب عضو في الهيئة التدريسية في جامعة الملك سعود، ورئيس مجلس إدارة الجمعية السعودية لكلبيات المجتمع. خلال السنوات الماضية، تولى الدكتور وليد العديد من المناصب الإدارية والإشرافية خصوصاً في إدارة مشاريع تقنية المعلومات، مثل إنشاء وإدارة مراكز البيانات الضخمة والمدارس الذكية. وهو يحمل درجة الماجستير من جامعة أتلانتا، ودرجة الدكتوراه من جامعة أوكلahoma.

أسد خان (عضو مجلس إدارة)

يشغل أسد خان منصب رئيس إدارة البحوث الاقتصادية في شركة جدوى للاستثمار، بما في ذلك التطورات المتعلقة بالاقتصاد والطاقة في المملكة العربية السعودية والشرق الأوسط. قبل التحاقه بالعمل في الشركة، عمل أسد في بنك طوكيو ميتسوبishi، يو إف جيه، في لندن، حيث شغل منصب المدير المشارك لفريق أبحاث النفط والغاز لمنطقة أوروبا والشرق الأوسط وإفريقيا، وهو يحمل درجة البكالوريوس في العلوم، تخصص اقتصاد، كلية الدراسات الشرقية والإفريقية (جامعة لندن)، ويتلك خبرة كبيرة في قطاعات الأبحاث الاقتصادية والمصرفية والاستثمارية، واستثمارات تجارة التجزئة والعقارات، كما عمل في قطاع الخدمات المدنية في المملكة المتحدة.

غنايم الغنام (رئيس مجلس إدارة الصندوق)

يشغل غنايم الغنام منصب رئيس إدارة استثمارات العملاء الأفراد والمؤسسات في شركة جدوى للاستثمار، وتولى قبل التحاقه بالشركة منصب مستشار استثمار أول للعملاء الأفراد في إتش إس بي سي السعودية، وهو يمتلك خبرة تتجاوز أربعة عشر عاماً في مجال تطوير الأعمال وإدارة الثروات. كما أنه مسؤول تخطيط مالي معتمد، ويحمل درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة توليدو.

حكومة صندوق جدوى ريت الحرميين

هيئة الرقابة الشرعية

الشيخ بدر عبد العزيز العمر

يمتلك الشيخ بدر عبد العزيز العمر ثمانية عشر عاماً من الخبرة في المصرفية الإسلامية. ويشغل حالياً منصب رئيس إدارة الشريعة في شركة جدوى للاستثمار، وسبق أن تولى العديد من المناصب في مصرف الراجحي، كما سبق له أن كان عضواً في لجنة المصرفية الإسلامية في مؤسسة النقد العربي السعودي.

الشيخ أحمد عبد الرحمن القايد

يشغل الشيخ أحمد عبد الرحمن القايد منصب رئيس إدارة البحوث الشرعية في شركة جدوى للاستثمار، ولديه خبرة مصرفية تتجاوز أربعة عشر عاماً في الخدمات المصرفية الاستثمارية، وأصدر العديد من الأبحاث الشرعية، وسبق له أن عمل مستشاراً شرعياً لمصرف الراجحي في قسم الاستثمار، ومستشاراً لأحكام الشريعة لدى بنك الجزيرة في قسم الخزينة.

معالى الشيخ الدكتور عبد الله المطلق

معالى الشيخ الدكتور عبد الله المطلق أحد أعضاء هيئة كبار العلماء في المملكة، وهو مستشار في الديوان الملكي وسبق أن شغل منصب رئيس قسم الفقه المقارن في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، كما أنه عضو في هيئة الرقابة الشرعية لعدد من المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية.

الشيخ الدكتور محمد علي بن إبراهيم القرى بن عيد

الشيخ الدكتور محمد علي القرى بن عيد هو أستاذ الاقتصاد الإسلامي في جامعة الملك عبد العزيز في جدة، كما أنه أحد الخبراء في مجمع الفقه التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي.

قام مدير الصندوق بتعيين هيئة الرقابة الشرعية لممارسة عملها كمستشار شرعي للصندوق ("هيئة الرقابة الشرعية"). وتكون هذه الهيئة من أربعة علماء مطلعين في مجال الشريعة الإسلامية. وهي تقوم بمراقبة الأعمال التجارية والعمليات والاستثمارات والتمويل المتعلقة بالصندوق لضمان الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية.

- ويقوم مدير الصندوق بمهام الرقابة الشرعية على استثمارات الصندوق والتي تشمل:
- تحقيق التزام الصندوق بالرقابة الشرعية من خلال أعمال المراجعة الدورية.
 - مراجعة الاتفاقيات والعقود المتعلقة بمعاملات الصندوق.
 - متابعة عمليات الصندوق ومراجعة نشاطاته من حيث شرعيتها والنظر في مطابقتها للضوابط الشرعية وتوجيهات هيئة الرقابة الشرعية.
 - رفع أي مسألة إلى هيئة الرقابة الشرعية في حال وجود أي مخالفات شرعية محتملة.
 - إعداد ومتابعة مبالغ التطهير واعتمادها من قبل هيئة الرقابة الشرعية.

وتتولى هيئة الرقابة الشرعية الإشراف على التزام نشاطات الصندوق بضوابط الاستثمار الشرعية وتقديم الاستشارات ذات الصلة.

حكومة صندوق جدوى ريت الحرميين

يتحمل مدير الصندوق أتعاب ونفقات مصاريف هيئة الرقابة الشرعية، بما فيها تلك المتعلقة بمراقبة الأعمال والعمليات والاستثمارات والتمويل المتعلقة بالصندوق. ولن يتم تحويل هذه الأتعاب والنفقات على الصندوق.

وقد استعرضت هيئة الرقابة الشرعية هذه الشروط والأحكام، وتمت الموافقة على هيكل الصندوق وطرح الوحدات عند تأسيس الصندوق، وسيلتزم الصندوق بالضوابط الشرعية المعتمدة.

وفي حال كانت متحصلات الاستثمار أو غيرها من المبالغ التي تلقاها الصندوق لا تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، فسيقوم الصندوق باتخاذ الترتيبات الازمة "لتطهير" هذه المبالغ وفقاً للإجراءات التي تحددها هيئة الرقابة الشرعية من وقت لآخر. وعلى الهيئة تحديد نسبة أو مبالغ التطهير ذات الصلة.

الضوابط الشرعية لاستثمار الصندوق في الأصول العقارية

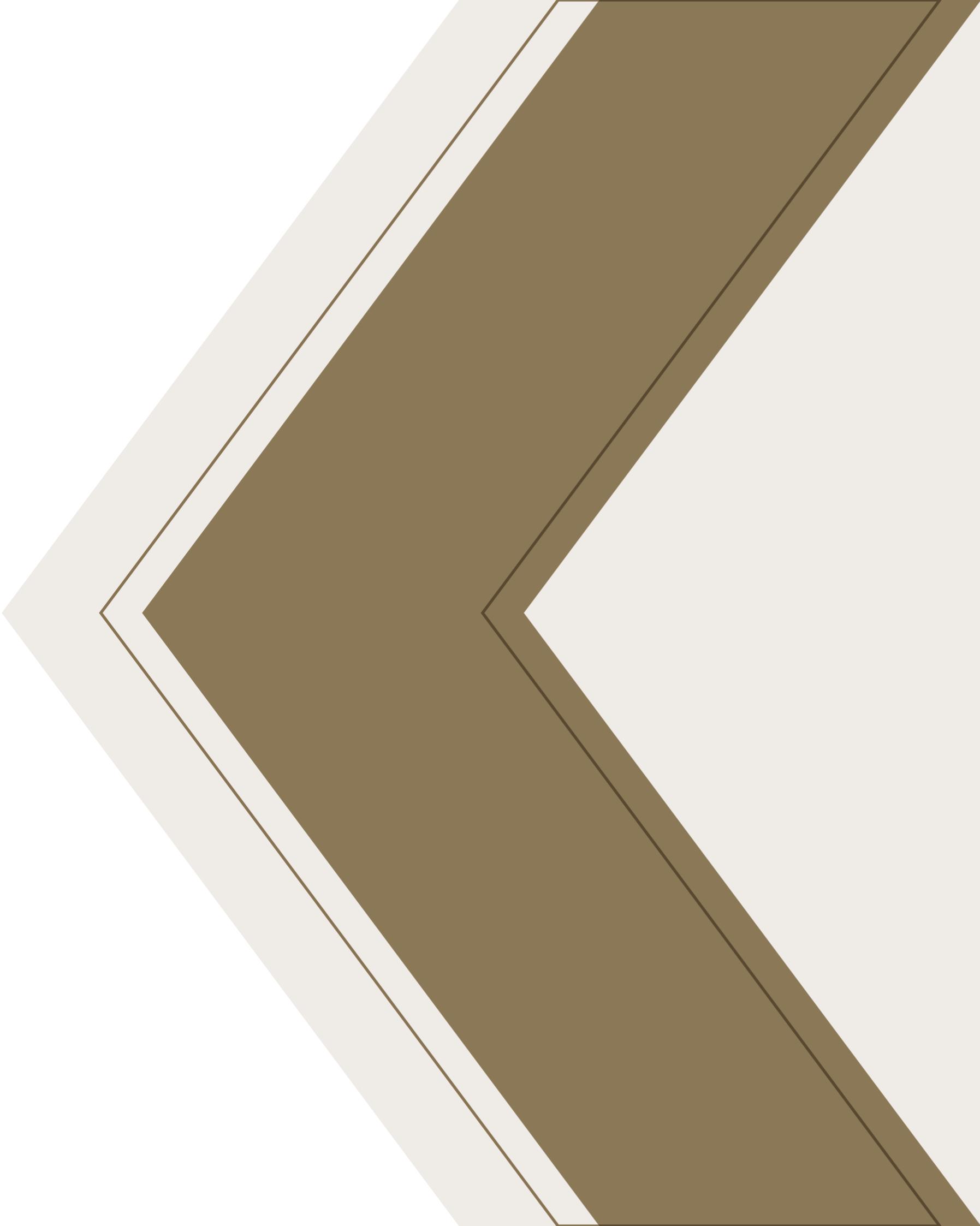
تحتقدر هيئة الرقابة الشرعية أن الأصل في الاستثمار في الأصول العقارية مباح، وهي تؤكد على الضوابط التالية:

- أن يتم بيع العقارات وشرائها وفقاً لصيغة مجازة من هيئة الرقابة الشرعية.
- أن يكون العقار محل الاستثمار معلوماً علماً نافياً للجهالة.
- أن يكون الثمن معلوماً.
- لا يقع مدير الصندوق في عقود استئجار على الأصل العقاري إلا بعد تملكه.
- لا يجوز استئجار العقار من مالكه بثمن مؤجل، ثم إعادة تأجيره على المالك بثمن حال أقل من الثمن المؤجل، ولا يجوز استئجار العقار من مالكه بثمن حال، ثم إعادة تأجيره على المالك بثمن أكثر من الحال.

بالإضافة إلى ذلك:

- يجوز للصندوق الاستثمار مباشرة في أسهم الشركات العقارية المدرجة فقط.
- يمكن للصندوق شراء وحدات في صناديق عقارية أخرى متداولة في السوق المالية السعودية "تداول" فقط إذا كانت هذه الوحدات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ومجازة من قبل هيئة الرقابة الشرعية.
- تكون معاملات المراقبة بالريال السعودي.

لا تمثل المعلومات آنفة الذكر شرحاً ملخصاً كاملاً للتضارب المحتمل في المصالح فيما يتعلق بالاستثمار في وحدات الصندوق، ونوصي بشدة بأن يحصل المستثمرون المحتملون على استشارة مستقلة من مستشاريهم المهنئين.



القسم الخامس

القوائم المالية للصندوق

صفحة

١ – ٤

٥

٦

٧

٨

٣٤ – ٩

فهرس

تقرير المراجع المستقل

قائمة المركز المالي

قائمة الدخل الشامل

قائمة التدفقات النقدية

قائمة التغيرات في صافي الموجودات

إيضاحات حول القوائم المالية

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

القوائم المالية

وتقرير المراجع المستقل

٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

تقرير المراجع المستقل

إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت العرمي
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار) - تتمة

أمور المراحعة الرئيسية - تتمة

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
- أجرينا مطابقة لمتوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، كما هي موضحة في القوائم المالية المرفقة، بقارير المقيمين الخارجيين؛	يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية واحتساب خسائر الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بالمثل الذي تتجاوزه القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد.
- أجرينا تقييماً للقيمة القابلة للاسترداد، والتي هي أعلى من القيمة العادلة والقيمة المستخدمة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة، وفقاً لقارير التقييم المذكورة أعلاه، وتأكدنا من أن انخفاض القيمة، إن وجد، قد جرى إثباته على نحو صائب في قائمة الدخل الشامل على مدار السنة؛ و	لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعين مقيعي عقارات معتمدين مستقلين بفرض إجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.
- كذلك راجعنا مدى كفاية الإفصاحات عن العقارات الاستثمارية المدرجة في القوائم المالية المرفقة.	اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب إصدار حكم هام من قبل الإدارة مع تقييم القيمة القابلة للاسترداد، والتي تزيد على القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة بناء على تقارير التقييم المستقل. وبين مدير الصندوق أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثماريين في نهاية العام كانت أقل من القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ذات العلاقة، وجرى تسجيل انخفاض في القيمة قدره ٥٩,٨٢٦,٢٢٥ ريال سعودي (٢٠١٩ء) في قائمة الدخل الشامل خلال السنة.
	جرى الإفصاح عن سياسات الصندوق الخاصة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح رقم ٥,١، وجرى تضمين الإفصاحات ذات الصلة والمتعلقة بأمور المراجعة الرئيسية المذكورة أعلاه في الإيضاحين رقم ٦ و ٧ بالقوائم المالية المرفقة.

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصيندق جدوى ديت الحرمين ("الصيندق") والمدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، والتي تشتمل على قائمة مالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقوائم الدخل الشامل والتغيرات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات، القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية اليمامة.

في رأينا، أن القوائم المالية ككل تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وأداءه المالي وتدفقاته النتائج المالية المتقدمة في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة للمراجعة والمحاسبين القانونيين (يشار إليها مجتمعة باسم المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية).

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحيها في مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعةنا للقوائم المالية، كما أثبتنا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لقواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لإثباته. أدينا.

أمور المراحعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمتنا المهني، لها أهمية بالغة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تم هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأيًا منفصلاً حول تلك الأمور. أما بخصوص أمور المراجعة الرئيسية، يتم تقديم وصف لكتفيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا في السياق أدناه.

تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت الحرمي
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار) - تتمة

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية - تتمة

- الحصول على فيم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقديم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستثمارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تغير شكلًا كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستثمار في العمل وفقاً لمبدأ الاستثمارية.
- إذا 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 توقف الصندوق عن الاستثمار في العمل وفقاً لمبدأ الاستثمارية.
- تقديم العرض العام، وهيكل ومحنوي القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبّر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضًا عادلاً.

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

كما تقوم بتزويد المكلفين بالحكومة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، وإبلاغه بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بأنها تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، وتقديم ضوابط الالتزام، إذا تطلب ذلك.

تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق جدوى ريت الحرمي
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار) - تتمة

المعلومات الأخرى

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى الملعومات الواردة في التقرير السنوي ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقديرنا عنها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هنا.

لا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولا نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

فيما يخص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار 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 معرفة بشكل جوهري.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحرير جوهري فيه، فإنه يتبع علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحكومة.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحكومة حول القوائم المالية

بعد مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحرير جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقييم مقدرة الصندوق على الاستثمار في العمل وفقاً لمبدأ الاستثمارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستثمارية، وتطبيق مبدأ الاستثمارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك تباين من مدير الصندوق لتصفيه الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

مجلس إدارة الصندوق مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية في الصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريرات الجوهرية في القوائم المالية سواءً كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميمه وتتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف تحرير جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطير الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.



صالح عبد الله الحميدي
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٤)

الرياض: ١٦ شعبان ١٤٤٢ هـ
(٢٠٢١ مارس ٢٩)

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدارم من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدارم من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩
ريال سعودي
إيضاحات

٢٠٢٠
ريال سعودي

٢٠١٩
ريال سعودي
إيضاحات

٢٠١٩
ريال سعودي
إيضاحات

٢٠٢٠
ريال سعودي

الموجودات

الموجودات غير المتدولة

عقارات استثمارية

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

مصاريف مؤجلة

إجمالي الموجودات غير المتدولة

الموجودات المتدولة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

مصاريف مؤجلة - الجزء المتدوال

مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

ذمم إيجار مدينة

إيجار إيجار مستحق

نقدية وشبه نقدية

إجمالي الموجودات المتدولة

إجمالي الموجودات

المطلوبات

المطلوبات غير المتدولة

قرض طويل الأجل

المطلوبات المتدولة

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

أتعاب إدارة مستحقة الدفع

مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى

إجمالي المطلوبات المتدولة

إجمالي المطلوبات

صافي الموجودات

الوحدات المصدرة

قيمة الوحدة

القيمة العادلة للوحدة

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

٥

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

٦

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

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الأنشطة التشغيلية صافي (خسائر) دخل السنة	٢٠١٩	٢٠٢٠	الأنشطة التشغيلية صافي (خسائر) دخل السنة	٢٠١٩	٢٠٢٠
التعديلات على البند غير النقدية والبند الأخرى:			التعديلات على البند غير النقدية والبند الأخرى:		
استهلاك	١٢,٥٥,١٧٦	١١,٩٢٣,٥٧٥	استهلاك	١٢,٥٥,١٧٦	١١,٩٢٣,٥٧٥
خسائر انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية	-	٥٩,٨٢٦,٢٢٥	خسائر انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية	-	٥٩,٨٢٦,٢٢٥
أرباح غير محققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٨,٩٨٤,٧٩٠)	٨	أرباح غير محققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٨,٩٨٤,٧٩٠)	٨
تكاليف تمويل	١٠,٤٢٨,٨٢٥	٥,٧٧٨,٨٠١	تكاليف تمويل	١٠,٤٢٨,٨٢٥	٥,٧٧٨,٨٠١
خسائر التصرف في العقارات الاستثمارية	-	٣,٥٦٣,٤٥٧	خسائر التصرف في العقارات الاستثمارية	-	٣,٥٦٣,٤٥٧
إطفاء مصروفات موجلة	١,٤٤٨,٤٩٣	٩٠,١,٣٢١	إطفاء مصروفات موجلة	١,٤٤٨,٤٩٣	٩٠,١,٣٢١
إطفاء تكاليف معاملات	٥٨٦,١,٣	٥٨٨,٠٠٢	إطفاء تكاليف معاملات	٥٨٦,١,٣	٥٨٨,٠٠٢
العائد على الودائع البنكية	(١,٧,٨١٩)	-	العائد على الودائع البنكية	(١,٧,٨١٩)	-
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:	٤٢,٩٨٤,٥١	٥,٥٥٢,٦٦	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:	٤٢,٩٨٤,٥١	٥,٥٥٢,٦٦
ذمم إيجار مدينة	(٢٠,١٤٧,٣١٣)	١٥,٤٥,٢,٩	ذمم إيجار مدينة	(٢٠,١٤٧,٣١٣)	١٥,٤٥,٢,٩
إيجار إيجار مستحق	١٩,٢٢٥,٤٤٥	٢,٨٢٤,٨٨٣	إيجار إيجار مستحق	١٩,٢٢٥,٤٤٥	٢,٨٢٤,٨٨٣
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	٢٨٢,٩٠	١٦,٤١٣	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	٢٨٢,٩٠	١٦,٤١٣
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٧٤,١٥٥	١١٧,٤٤١	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٧٤,١٥٥	١١٧,٤٤١
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	(٢٤,٢٥٢)	(٢,٥٥٣,٠٩١)	أتعاب إدارة مستحقة الدفع	(٢٤,٢٥٢)	(٢,٥٥٣,٠٩١)
مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	٨١٣,٦٥٨	(٧٢٨,٨٦٢)	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	٨١٣,٦٥٨	(٧٢٨,٨٦٢)
مصروفات تمويل مدفوعة	٤٣,١٩٩,١,٣	٢,٦٧٩,٠٥٨	مصروفات تمويل مدفوعة	٤٣,١٩٩,١,٣	٢,٦٧٩,٠٥٨
عوائد على الودائع المصرفية الواردة	(١,٠٥٩,٥٩٤)	(١١١,٣٥٥)	عوائد على الودائع المصرفية الواردة	(١,٠٥٩,٥٩٤)	(١١١,٣٥٥)
صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية	١٤٣,٦٧٧	-	صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية	١٤٣,٦٧٧	-
الأنشطة الاستثمارية	٣٢,٧٤٦,٨٣٥	٢٠,٥٦٧,٧٠٣	الأنشطة الاستثمارية	٣٢,٧٤٦,٨٣٥	٢٠,٥٦٧,٧٠٣
مدفوعات الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	(٦٧,٦٥٨,٥٩١)	مدفوعات الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	(٦٧,٦٥٨,٥٩١)
إضافة إلى عقارات استثمارية	-	(١٥٦,٠٠)	إضافة إلى عقارات استثمارية	-	(١٥٦,٠٠)
تكلفة الهدم	-	(٣٣٤,١٩١)	تكلفة الهدم	-	(٣٣٤,١٩١)
متحصلات من الودائع قصيرة الأجل	٧,٠٠٠,٠٠	-	متحصلات من الودائع قصيرة الأجل	٧,٠٠٠,٠٠	-
صافي النقدية (المستخدمة في) من النشاطات الاستثمارية	٧,٠٠٠,٠٠	(١٨,١٤٨,٧٨٢)	صافي النقدية (المستخدمة في) من النشاطات الاستثمارية	٧,٠٠٠,٠٠	(١٨,١٤٨,٧٨٢)
الأنشطة التمويلية	-	٥,٠٠٠,٠٠	الأنشطة التمويلية	-	٥,٠٠٠,٠٠
متحصلات قرض طول الأجل	(٣٥,٦٤,٠٠)	(١٣,٢٠,٠٠)	متحصلات قرض طول الأجل	(٣٥,٦٤,٠٠)	(١٣,٢٠,٠٠)
توزيعات حصص الأرباح	(٥,٠,٠٠)	-	توزيعات حصص الأرباح	(٥,٠,٠٠)	-
مصروفات مؤجلة	(٣٦,١٤٠,٠٠)	٣٣,٨٠,٠٠	مصروفات مؤجلة	(٣٦,١٤٠,٠٠)	٣٣,٨٠,٠٠
صافي (النقد) الزيادة في النقدية وشبيه النقدية	٣,٦٦,٨٣٥	(١٠,٧٨١,٠٧٩)	صافي (النقد) الزيادة في النقدية وشبيه النقدية	٣,٦٦,٨٣٥	(١٠,٧٨١,٠٧٩)
النقدية وشبيه النقدية في بداية السنة	٧,٨١٨,٤٠١	١١,٤٢٥,٢٣٦	النقدية وشبيه النقدية في بداية السنة	٧,٨١٨,٤٠١	١١,٤٢٥,٢٣٦
النقدية وشبيه النقدية في نهاية السنة	١١,٤٢٥,٢٣٦	٦٤٤,١٥٧	النقدية وشبيه النقدية في نهاية السنة	١١,٤٢٥,٢٣٦	٦٤٤,١٥٧

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

٨

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

٧

صندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مُقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً للاجنة صناديق الاستثمار العقاري ("الاجنة صناديق الاستثمار العقاري") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدح في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما ينماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلاة. يبلغ رأس المال الصندوق ٦٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ومقسم إلى ١٠٠٠ وحدة قيمية كل منها ١٠ ريال سعودي. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتمديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسياً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

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 والمبالغ المرجحة 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 قرارات مستقبلية متأثرة بهذه التعديلات. فيما يلي الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية:

الأحكام
تعرض المعلومات حول الأحكام المتخذة لتطبيق السياسات المحاسبية التي لها تأثيرات جوهرية على المبالغ المرجحة في القوائم المالية. تم تطبيق الأحكام في حالات تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتضمن عقد إيجار وتصنيف عقود لإيجار سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٦٣٤-٣٧. (مدير الصندوق).

الافتراضات وعدم التأكيد من التقديرات
الأعمال الانتاجية للعقارات الاستثمارية
تقوم الإدارة بتحديد الأعمال الانتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لغرض احتساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل والاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمال الانتاجية سنوياً ويتم تعديل التغير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. يتم الإفصاح عن الأعمال الانتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٦.

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 المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية وتحتار معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية مفصّل عنها في الإيضاح ٦.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المحافظ عليها بالتكلفة المطافأة
يُخضع الصندوق للاجنة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية في ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٢٠) والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول الصادرة عن هيئة السوق المالية في ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦) ومعدل بقرار رقم ١٤٤٠هـ (الموافق ٢٠١٨-١١٥-٢) في ١٣ صفر ١٤٤٠هـ (الموافق ٢٢ أكتوبر ٢٠١٨)، والتي تبين المتطلبات التي يتبعن على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

أسس الإعداد

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 القانونيين.

أساس القياس
تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستثمارية. فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم تسجيلها بالقيمة العادلة.

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

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥ - السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٤-٥ الموجودات المالية - التصنيف والقياس اللاحق - تتمة

- (أ) نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات المالية؛ و
- (ب) خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطफنة إذا نشأت عن الشروط التعاقدية للأصل المالي في تاريخ محددة تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والعاملة على المبلغ الأصلي القائم. عدا ذلك، يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تشتمل الموجودات المالية للصندوق المقاسة بالتكلفة المطففة على النقدية وشبة النقدية وذمم الإيجار المدينة.

قام الصندوق بقياس استثماراته في الصناديق المشتركة وصندوق الاستثمار العقاري الخاص بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى الصندوق موجودات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات أصل مالي عندما تنتهي حقوق التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عند قيام الصندوق بتحويل فعلياً كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بالموجودات المالية، ولم يحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

٣-٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بتنويم خسائر الائتمان المتوقعة على أساس مستقبلي والمرتبطة بأدوات الدين كجزء من موجوداته المالية، المدرجة بالتكلفة المطففة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وتستند خسائر الائتمان المتوقعة على خسائر الائتمان المتوقعة لفترة ١٢ شهراً و خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة لفترة ١٢ شهراً جزءاً من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الناتجة عن أحداث الانخفاض في السداد للأدوات المالية التي يمكن تحقيقها في خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير المالي. ولكن عندما تكون هناك زيادة جوهرية في خسائر الائتمان منذ نشأتها، سوف يستند المخصص على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. عند عدم وجود بند مالي هام في الأدوات المالية المثبتة بالتكلفة المطففة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يمكن للصندوق استخدام منهجمة ميسطة وتقييم المخصص على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر باستخدام مصفوفة المخصص المستقبلي.

٣-٥ التقييم والتحويل

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

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥ - السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

١-٥ العقارات الاستثمارية - تتمة

تستهلك التكالفة ناصحاً القيمة المتبقية المقدرة، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. تدرج الأراضي، من ناحية أخرى، بالتكلفة.

تتراوح الأعمار الإنتاجية المقدرة للمباني من ٣ إلى ٣٢ سنة.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح.

٤-٥ 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 للاستدداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة للمبلغ الذي تتجاوزه به القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاستدداد الذي يمثل القيمة العادلة للأصل القابل للاستدداد، أهاماً أعلاه. يتم تحديد المبلغ القابل للاستدداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا ينبع تدفقات نقدية داخلة مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاستدداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته و يتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاستدداد لوحدة توليد النقد. عند تحديد القيمة العادلة ناصحاً تكاليف الائتمان، تؤخذ معاملات السوق الجديدة، إن وجدت في الاعتبار. وإذا تغير تحديد مثل هذه المعاملات حينئذ يتم استخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق النقدية المخصومة، الذي يموجبة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة في قائمة الدخل الشامل.

عندما تتعكس خسارة الانخفاض في القيمة لحق، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى التقدير المعدل للقيمة القابلة للاستدداد، 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.

٣-٥ النقدية وشبة النقدية

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

٤-٥ الأدوات المالية

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

٤-٥ الإثباتات الأولى وقياس الأدوات المالية

يقوم الصندوق في الأصل بإثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما يصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية. يظهر القياس الأولي للأداة المالية بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، في حالة موجودات مالية أو مطلوبات مالية غير مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة المترتبة بالاستحواذ على أو إصدار الموجودات المالية أو المطلوبات المالية. يتم إدراج تكاليف معاملات الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة الدخل الشامل.

٤-٥-٥ الموجودات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

يتم قياس الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطففة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. هناك معياران يستخدمان لتحديد كيفية تصنيف الموجودات المالية وقياسها:

يقسم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعرّف في السداد، والخسارة بافتراض التعرّف في السداد، والتعرّضات عند التعرّف في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

احتتمالية التعرّف في السداد: تمثل احتمالية التعرّف بالسداد على مدى افق زمني محدد.

١٢

<p style="text-align: right;">٦٣</p> <p>١٤</p> <p>١٣</p>	<p style="text-align: right;">٦٢</p> <p>١٢</p>
<p>٥-٥.١ المطلوبات المالية</p> <p>يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المتميزة والمطلوبات المالية الجديدة بشرط معدلة في قائمة الربح أو الخسارة.</p> <p>٥-٥.٢ عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية</p> <p>تم مقاصدة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصدة المبالغ المثبتة عند وجود نية للتسوية على أسماء الصافي، أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.</p> <p>٥-٥.٣ المخصصات</p> <p>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.</p> <p>٥-٥.٤ إثبات الإيرادات</p> <p>تشتمل الإيرادات على دخل إيجار من العقارات الاستثمارية.</p> <p>يقوم الصندوق بإثبات مدفوعات الإيجار الناتج عن عقود الإيجار بطريقة القسط الثابت. بعد بدء عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو معدل معين (المدفوعات المستندة إلى الأداء أو الاستخدام، على سبيل المثال) عند اكتسابها. عندما يقدم الصندوق حفاظاً للمستأجرين، يتم إثبات تكاليف الحوافز، بطريقة القسط الثابت، كتحفيض لدخل الإيجار.</p> <p>تتضمن العقود سعراً ثابتاً ودفع العميل هذا المبلغ الثابت بناءً على جدول الدفع. إذا تجاوزت الخدمات التي يقدمها الصندوق، المبلغ المدفوع، يتم إثبات دخل إيجار مستحق. أما إذا تجاوزت المدفوعات الخدمات المقدمة، فيتم إثبات دخل إيجار غير مستحق.</p> <p>٥-٥.٥ عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية</p> <p>تقاس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. تظهر المبالغ المفصح عنها كإيرادات بعد خصم المقابل المغير والمدفوعات للعملاء، وهي ليست لخدمات مميزة، وقد يشمل هذا المقابل الخصومات والبدلات التجارية والحسابات والمبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة. لا يمتلك الصندوق عقوداً تتجاوز فيها الفترة بين أداء الخدمة للعميل والدفع من قبل العميل سنة واحدة، ونتيجة لذلك، لا يقوم الصندوق بتعديل سعر المعاملة من أجل القيمة الزمنية للنقد.</p> <p>٥-٥.٦ المطلوبات المالية</p> <p>إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يجري الصندوق تقييمها فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري، وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل كبير، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.</p> <p>٥-٥.٧ أتعاب الإدارة</p> <p>إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المفيدة للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلا إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة.</p>	<p>٥-٥.١ المطلوبات المالية</p> <p>تقيم الخسائر الاتمانية المتوقعة لذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي - تتمة</p> <p>التدفقات النقدية للتدفقات التعاقدية</p> <p>التدفقات النقدية عند التعرض في السداد.</p> <p>التدفقات النقدية المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التعرض، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات المزمعة.</p> <p>٥-٥.٢ السياست المحسية الهمة - تتمة</p> <p>٣-٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية - تتمة</p> <p>٥-٥.٣ عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية</p> <p>تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التغير في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان، ويتم عادة التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التغير في السداد.</p> <p>٥-٥.٤ المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق</p> <p>يتم قياس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطافأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلية. يمثل 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 الأولي.</p> <p>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.</p> <p>٥-٥.٥ عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية</p> <p>تشتمل المطلوبات المالية للصندوق على القروض طويلة الأجل، والمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة، وأنابيب الإدارات مستحقة الدفع ومصاريف مستحقة الدفع.</p> <p>٥-٥.٦ المطلوبات المالية</p> <p>إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يجري الصندوق تقييمها فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري، وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل كبير، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.</p>
<p>١٤</p>	<p>١٣</p>

١٤٥ المعايير، والتعديلات والتفسيرات الجديدة سارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠ غير المطبقة سلفاً. إن المعايير، والتعديلات على المعايير، والتفسيرات التالية لم تصبح سارية المفعول بعد، ولا يتوقع أن يكون لها تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق:

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

المعايير/ التعديلات على المعايير	تاريخ المسوّرات
المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ - عقود التأمين	٢٠٢٣ يناير ١
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩، معيار المحاسبة الدولي ٣٩، المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٤، ٦ و ١٦ - إصلاحات مؤشر الفائدة --- المرحلة ٢	٢٠٢١ يناير ١
الإشارة إلى الإطار المفاهيمي (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣)	٢٠٢٢ يناير ١
العقود المشكّلة بالالتزامات - تكفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧)	٢٠٢٢ يناير ١
التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ١٨ - ٢٠٢٠	٢٠٢٢ يناير ١
العقارات والألات والمعدات - المتخصّصات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦)	٢٠٢٢ يناير ١
تصنيف المطلوبات على أنها مقدّولة أو غير مقدّولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	٢٠٢٣ يناير ١

يرى مدير الصندوق أن هذه المعايير، والتعديلات على المعايير، والتفسيرات لـن تؤثر بوضوح على الصندوق، إذ يعتمد الصندوق اعتماد هذه المعايير، حلماً تتحقق، عندما تصبح سارية المفعول.

٦ - العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمقاييس العقارات الاستثمارية في نهاية السنة:

خسائر انتخابات					الوصف
صافي القيمة	القيمة	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	(الإيصال)	الدفترية
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٤٣٨,٤٦٥,٢٧٥	٥٩,٨٢٦,٢٢٥	-	-	٤٩٨,٢٩١,٥٠٠	أراضي
١٢٦,٣١٢,٩٥٤	-	٢٥,٧٣٦,٠٤٦	٢٥,٧٣٦,٠٤٦	١٥٢,٠٠٠,٠٠٠	فندق ثروات الأندلسية
١٣٩,٧٥,٢٦٣	-	١٨,٢٩٤,٧٣٧	١٨,٢٩٤,٧٣٧	١٥٨,٠٠٠,٠٠٠	فندق ثروات التقوى
-	-	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	مبيت التجربة
١٥٦,٠٠٠	-	-	-	١٥٦,٠٠٠	فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة
٧٠,٦٩٠,٤٩٢	٥٩,٨٢٦,٢٢٥	٤٤,٠٣٠,٧٨٣	٨٠,٨,٥٤٧,٥٠٠		

٨٥ - المصاريف
تتضمن المصادر العمومية والإدارية تكاليف مباشرة وغير مباشرة ليست خصيصاً جزءاً من تكفة المبيعات كما هو متطلب وفقاً للمعايير الدولية للaporan المالي.

٩-٥ صافي قيمة الموجودات
يتم احتساب صافي قيمة الموجودات
السنة.

١٠- الوحدات المصدرة
لدى الصندوق وحدات مصدرة. عند تصفية الصندوق، تخول هذه الوحدات مالكيها بصفي الموجودات المتبقية. ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ولها شروط وظفرو متطابقة. تمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة باسترداد الأموال نقداً بقيمة تناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

١١-٥ الزكاة

١٢-٥ توزيعات الأرباح

لدى الصندوق سياسة تتعلق بتوزيع دفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه، ولا يشمل ذلك الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية والاستثمارات الأخرى، والأرباح غير المحققة من الموجبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

التغيرات على المعايير تاريخ السريان

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ - تعرف الأعمال
تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعايير المحاسبة الدولي ٨ - تعرف الأثر الجوهري
تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٩، ومعايير المحاسبة الدولي ٣٩، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ - اصلاحات مؤشر سعر الفائدة

لهم يك، لتطبيق التعديلات على المعايير الحالية أي تأثير على المبالغ المعروضة في هذه القوائم المالية.

صناديق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

٦- العقارات الاستثمارية - تتمة

٢٠١٩ ديسمبر ٣١
الوصف

الكلفة	الاستهلاك المتراكم	صافي القيمة الدفترية	ريال سعودي	ريال سعودي
أراضي			٤٩٨,٢٩١,٥٠٠	٤٩٨,٢٩١,٥٠٠
فندق ثروات الأندلسية			١٣٣,٢٨٨,٥٤٤	١٨,٧١١,٤٧٦
فندق ثروات التقى			١٤٤,٦٥٤,١٧٢	١٣,٣٤٥,٨٢٨
إبراهيم الخليل ١			٣,٦٣,٩٥٧	٣٤٤,٥٤٣
ميف التجزئة			٣٢,٧٥٥	٦٧,٢٤٥
ابراهيم الخليل ٢			١٨٣,١٥٠	١٦,٨٥٠
			٧٧٩,٥١٤,٠٥٨	٣٢,٤٨٥,٩٤٢
				٨١٢,٠٠٠,٠٠٠

الحركة على الحساب خلال السنة كانت على النحو التالي:

٢٠١٩ ٢٠٢٠
ريال سعودي ريال سعودي

الكلفة
الرصيد في بداية السنة
إضافات خلال السنة
التصرف بال موجودات خلال السنة

٨١٢,٠٠٠,٠٠٠
- ١٥٦,٠٠٠
- (٣,٦٠٨,٥٠٠)

الرصيد في نهاية السنة

٨١٢,٠٠٠,٠٠٠

الاستهلاك المتراكم
الرصيد في بداية السنة
صرف الاستهلاك للسنة
ما يتعلق بالتصرف بال موجودات

٣٢,٤٨٥,٩٤٢
١٢,٠٥٥,١٧٦
- (٣٧٨,٧٣٤)

الرصيد في نهاية السنة

٤٤,٠٣٠,٧٨٣

انخفاض القيمة المتراكم
الرصيد في بداية السنة
خسائر انخفاض القيمة للعقارات الاستثمارية

- - ٥٩,٨٢٦,٢٢٥

الرصيد في نهاية السنة

٥٩,٨٢٦,٢٢٥

صافي القيمة الدفترية

٧٧٩,٥١٤,٠٥٨ ٧٤,٦٩٠,٤٩٢

صناديق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

٦- العقارات الاستثمارية - تتمة

١-٦ تزويج الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية حسب تقديرات مقيم مستقل من ٣ إلى ٣٢ سنة.

٢-٦ تشتمل الأرضي المملوكة على أراضٍ مكتسبة تم تشييد المباني عليها. يتم الاحتفاظ بالأراضي المملوكة مع العقارات في عهدة البلاد المالية. استحوذ الصندوق على عقارات في مكة في موقع مختلف بمساحة إجمالية تبلغ ٢,٢٢٧,٢ متر مربع من الأرضي. تم دفع جزء من المقابل المدفوع للفندقين نقداً وتمتسوبيته جزئياً من خلال إصدار ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة من الصندوق. تم دفع العوض الخاص بالعقارات الأخرى نقداً بالكامل.

٣-٦ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

١-٣-٦ فندق ثروات الأندلسية

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

٢-٣-٦ فندق ثروات التقى

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

٣-٣-٦ ميفي التجزئة

تم شراء العقار كعقار تجاري. ويقع العقار في حي المسفلة، مع إطلالة مباشرة على طريق المسبيال، وعلى بعد ٥٠٠ متر من المسجد الحرام. العقار مؤجر بالكامل حالياً.

٤-٣-٦ 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. تم هدم المبني خلال سنة ٢٠٢٠، ودمج الأرض مع إبراهيم الخليل ٢ (إيضاح ٦,٥).

٥-٣-٦ إبراهيم الخليل ٢

هذا العقار عبارة ميفي تجاري يقع في حي المسفلة، مع إطلالة مباشرة على شارع إبراهيم الخليل، وعلى بعد ٣٥٠ متر من المسجد الحرام. تم هدم المبني خلال سنة ٢٠٢٠، ودمج الأرض مع إبراهيم الخليل ١ (إيضاح ٦,٥).

٦-٣-٦ فندق ٣ نجوم، مكة

برج فندق مفتوح سيتم بناؤه على أرض إبراهيم الخليل ١ المدمجة مع أرض إبراهيم الخليل ٢ بعد هدم المبني (انظر الإيضاح ٦,٥).

٦-٤ تم رهن هذه العقارات الاستثمارية لدى البنك السعودي الفرنسي من أجل ضمان الحصول على تسهيلات حصلت عليها الشركة ذات الأغراض الخاصة من أجل أغراض الصندوق.

٦-٥ في ٤ فبراير ٢٠٢٠، وافق مجلس إدارة الصندوق على إعادة التطوير لدمج إبراهيم الخليل ١ وإبراهيم الخليل ٢ وإعادة تطويرهما ليصبحا برجاً فندقياً. وعليه، فقد جرى التخلص وهدم المبني في هذه العقارات التي تبلغ قيمتها الدفترية ٣,٤٧,٥٩٥ ريال سعودي، على التوالي. تم تسجيل تكاليف الهدم البالغة ٢٣٤,١٩١ ريال سعودي تحت بند "خسائر التصرف في عقارات استثمارية" في قائمة الدخل الشامل.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدارم من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

٦- العقارات الاستثمارية - تتمة

٦-٦ انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية
جرى اختبار العقارات الاستثمارية للتحقق من وجود انخفاض في القيمة ولاحظت الإدارة أن القيم الدفترية لاثنين من العقارات غير قابلة للاستداد. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، أثبتت الإدارة انخفاضاً في القيمة قدره ٥٩,٨٢٦,٢٢٥ ريال سعودي (١٩: لا شيء) من أجل تعديل قيمة عقارها الاستثمارية طبقاً لقيمتها القابلة للاستداد بناءً على متوسط القيم العادلة اعتباراً من بداية الفترة المشمولة بالقرير المحدد من قبل المقيمين المستقلين، كما هو مبين في الملاحظة ٧.

٧- الأثرعلى صافي الموجودات في حالة تقويم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

طبقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقدير موجودات الصندوق بناءً على عمليات تقييم يتم إعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، ووفقاً للمطالبات الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج الاستثمارات في العقارات بالتكلفة ناخصاً للإسهالات والانخفاض في القيمة، إن وجدت، في القوائم المالية، بغض عرض المعلومات فقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه ولم يتم حسابها في دفاتر الصندوق. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين هما شركة فاليو سترايت وشركة المكعبات البيضاء. كما في نهاية السنة، كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

٢٠٢٠ ديسمبر ٣١	المتوسط	المقيم الثاني	المقيم الأول
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
فندق ثروات الأندرسية	٤٠٤,١٦٥,٠٠٠	٤٠٨,٣٣٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠
فندق ثروات التقوى	٢٦٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠
١- إبراهيم الخليل	٧٦,١٢٩,٥٥١	٧٩,١٧٩,١١١	٧٣,٨٠,٠٠٠
٢- مبني التجزئة	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
٢- إبراهيم الخليل	٢٠,٤٣٥,٧٢٤	٢٢,٦١,٠٩٩	١٨,٢٦,٠٥٥
	٧٨٧,٧٣٠,٢٧٥	٧٩٩,١٢٠,٠٠٠	٧٧٦,٣٤٠,٥٥٠

٢٠١٩ ديسمبر ٣١	المتوسط	المقيم الثاني	المقيم الأول
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
فندق ثروات الأندرسية	٤٠٤,١٦٥,٠٠٠	٤٠٨,٣٣٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠
فندق ثروات التقوى	٢٦٧,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠
١- إبراهيم الخليل	١٢٩,٠٠٠,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١٣٣,٠٠٠,٠٠٠
٢- مبني التجزئة	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
٢- إبراهيم الخليل	٣٦,٨٣٥,٠٠٠	٣٦,٧٧,٠٠٠	٣٧,٠٠٠,٠٠٠
	٨٦٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٥٩,٠٠٠,٠٠٠	٨٦٥,٠٠٠,٠٠٠

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

صندوق جدوى ريت الحرمين (المدارم من قبل شركة جدوى للاستثمار)	صندوق جدوى ريت الحرمين (المدارم من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة	إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
٢٠٢٠ ديسمبر ٣١	٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

١٠. ذمم الإيجار المدينية

يمثل هذا الحساب الإيجار المستحق (ذمم الإيجار المدينية) من عقود الإيجار التشغيلي (انظر إيضاح ١٧).

فيما يلي تحليل أعمار الذمم المدينية:

٢٠١٩ ريال سعودي	٢٠٢٠ ريال سعودي	أقل من ٣٠ يوماً
٢١,٥٢٥,٠٠٠	-	٢١,٥٢٦,٧٦٧
-	-	٦,١٠٦,٠٥٨
-	-	٦,١٠٦,٠٥٨
٢١,٥٥٦,٦٦٧	٦,١٠٦,٠٥٨	أقل من ٣٠ يوماً
		٦,١٠٦,٠٥٨

ذمم الإيجار مضمنة بموجب سندات أمر.

انخفاض القيمة والمخاطر الائتمانية

تم ذكر المعلومات المتعلقة بانخفاض قيمة الإيجار المستحق والمخاطر الائتمانية التي تواجه الصندوق في إيضاح ١٨.

١١. النقديّة وشبه النقديّة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم الاحتفاظ بأربعة من أصل تسع حسابات بنكية لدى البنك السعودي الفرنسي تحت اسم الشركات ذات الأغراض الخاصة برصيد إجمالي قدره ٢٢,٤٠٠ ريال سعودي (٢٠١٩: أربعة حسابات بنكية من أصل ثمانية برصيد إجمالي قدره ٧٥٦,٨٨٧،٠٠ ريال سعودي).

١٢. قرض طويل الأجل والمصروفات المؤجلة

٢٠١٩ ريال سعودي	٢٠٢٠ ريال سعودي	قرض طويل الأجل
١٨٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠	نافقاً:
٢,٧٧١,٢٥٠	٢,٧٧١,٢٥٠	تكلفة المعاملة
(١,١٩٣,٨٦١)	(١,٧٨١,٨٦٣)	إطفاء تكاليف المعاملة
١,٥٧٧,٣٨٩	٩٨٩,٣٨٧	
١٨١,٤٢٢,٦١١	٢٣٢,٠١٠,٦١٣	قرض طويل الأجل

صندوق جدوى ريت الحرمين (المدارم من قبل شركة جدوى للاستثمار)	صندوق جدوى ريت الحرمين (المدارم من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة	إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
٢٠٢٠ ديسمبر ٣١	٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

٨. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٩ ريال سعودي	٢٠٢٠ ريال سعودي	متداولة الاستثمار في الصناديق المشتركة (إيضاح ٨,١)
-	١٧,٧١١,١٥٧	
		غير متداولة الاستثمار في صناديق عقارية خاصة (إيضاح ٨,٢)
	٥٨,٩٣٢,٢٤٤	
		١-٨. الاستثمار في الصناديق المشتركة يمثل هذا استثمار الصندوق في ١٧٤,٧٢١,٧٢٢ (٢٠١٩: لا شيء) من صندوق جدوى للمراقبة بالريال السعودي الذي تديره شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ١٧,٦٥٨,٥٩١ ريال سعودي (٢٠١٩: لا شيء) وهو متداول بطبيعته.
		الأرباح غير المحققة من هذا الاستثمار بلغت ٥٢,٥٦٦ ريال سعودي عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٩: لا شيء).

٩. المصاريف المدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٢٠١٩ ريال سعودي	٢٠٢٠ ريال سعودي	مدخلات ضريبة القيمة المضافة تأمين مدفوع مقدماً
-	٣٧,١٠٣	
٥٣,٥١٦	-	
٥٣,٥١٦	٣٧,١٠٣	

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

١٢ - القرض طويل الأجل والمصروفات المؤجلة - تتمة

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

١٢ - القرض طويل الأجل والمصروفات المؤجلة - تتمة

الحركة التي تمت على القرض طويل الأجل كانت كالتالي:		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٨٣,٠٠,٠٠	١٨٣,٠٠,٠٠	في بداية السنة
-	٥٠,٠٠,٠٠	المتحصلات من القروض
١٨٣,٠٠,٠٠	٢٣٣,٠٠,٠٠	في نهاية السنة

الحركة التي تمت على المصروفات المؤجلة كانت كالتالي:		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٦٨٦,٥٩٧	٢,١٣٨,١٠٤	في بداية السنة
٥٠,٠٠,٠٠	-	اضافات خلال السنة
(١,٠٤٨,٤٩٣)	(٩٠,١,٣٢١)	الاطفاء خلال السنة
٢,١٣٨,١٠٤	١,٢٣٦,٧٨٣	في نهاية السنة

يتم عرض المصروفات المؤجلة في قائمة المركز المالي على النحو التالي:		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٢٢٦,٧٨٣	٣٣٧,٩٤٥	الجزء غير المتداول
٩٠,١,٣٢١	٨٩٨,٨٥٨	الجزء المتداول
٢,١٣٨,١٠٤	١,٢٣٦,٧٨٣	

حصل الصندوق على التسهيلات التالية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية من خلال الشركة ذات الأغراض الخاصة كما يلي:

١- في ٢٠١٧ يونيو، قام البنك السعودي الفرنسي بتقديم تسهيل تمويل إسلامي (التورق) إلى الشركة ذات الأغراض الخاصة بمبلغ ٥٠٠,٠٠,٠٠ ريال سعودي لأغراض تمويل العقارات الاستثمارية في الصندوق. أبرمت الشركة ذات الأغراض الخاصة ترتيباً مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لتقديم كافة التحصيلات من القرض الذي حصلت عليه بموجب التسهيلات إلى الصندوق بنفس شروط وأحكام ذلك التسهيل. يتوفر التسهيل والقرض المقابل لذلك حتى ٢٠٢٠ يونيو ويستحق سداده بالكامل في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢.

في ٢٢ أغسطس ٢٠٢٠، قام البنك السعودي الفرنسي بزيادة حد تسهيلات التورق من ٥٠,٠٠,٠٠ ريال سعودي إلى ٥٥,٠٠,٠٠ ريال سعودي. كما قام البنك السعودي الفرنسي بتمديد فترة إئامه القرض حتى ٣١ يونيو ٢٠٢١.

يحمل القرض هامش ربح وفقاً لسعر العمولة بين البنك السعودي ("سيبور") زائداً ٢٪ سنوياً، ويستحق الدفع على أساس نصف سنوي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم سحب مبلغ ٢٣٣,٠٠,٠٠ ريال سعودي (٢٠١٩: ١٨٣,٠٠,٠٠ ريال سعودي) من التسهيل المتاح.

تمت رسملة تكاليف المعاملة المتعلقة بالقرض وقدرها ٢,٧٧١,٢٥٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠٢٠: ٢,٧٧١,٢٥٠ ريال سعودي) في القيمة الدفترية للقرض ويتم إطفاؤها على مدى فترة القرض.

إن التسهيل مضبوط بموجب سندات أمر ورهن نسبة تخطية معينة على الحقوق والخصص الحالية والمستقبلية في العقارات الاستثمارية للصندوق (راجع إيضاح ٦).

بلغت مصروفات التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغاً وقدره ٥,٧٧٨,٥٨١ ريال سعودي (٢٠١٩: ١٠,٤٢٨,٨٢٥ ريال سعودي) والتي تظهر في قائمة الدخل الشامل.

تمت رسملة الأتعاب المحملة من قبل البنك السعودي الفرنسي مقابل خدمة القرض وقدرها ٣,٧٥,٠٠,٠٠ ريال سعودي كـ"مصروفات مؤجلة" في قائمة المركز المالي ويتم إطفاؤها على مدى فترة القرض. بلغ إطفاء مصروفات التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغاً وقدره ٧٣٤,٣٥٠ ريال سعودي (٢٠١٩: ٧٣٢,٣٤٣ ريال سعودي) والذي يظهر في قائمة الدخل الشامل.

٢- في ٨ مايو ٢٠١٨، قام بنك الرياض بتقديم تسهيل إسلامي إلى الشركة ذات الأغراض الخاصة بمبلغ ٢٠٠,٠٠,٠٠ ريال سعودي لأغراض تمويل العقارات الاستثمارية في الصندوق. أبرمت الشركة ذات الأغراض الخاصة ترتيباً مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لتقديم كافة التحصيلات من القرض الذي حصلت عليه بموجب التسهيل إلى الصندوق بنفس شروط وأحكام ذلك التسهيل.

إن التسهيل والقرض المقابل لذلك متاح حتى ٧ فبراير ٢٠٢١ ويستحق سداده بالكامل في ٧ فبراير ٢٠٢٠ و ٢٠١٩، لم يقم الصندوق بسحب أي مبلغ من التسهيل.

تمت رسملة الرسوم التي يفرضها بنك الرياض مقابل خدمة القرض والبالغة ٢٥٪ من تسهيل القرض كـ"مصروفات مؤجلة" في قائمة المركز المالي ويتم إطفاؤها على مدى فترة القرض. بلغ إطفاء مصروفات التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغاً وقدره ١٦٦,٩٧١ ريال سعودي (٢٠١٩: ٣٦,١٥ ريال سعودي) والذي يظهر في قائمة الدخل الشامل.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدقها - تتمة
١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة - تتمة

١٣- المصادر مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٨,٣٧٦	١٦٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
-	١٢٦,٤٣٨	رسوم تأمين
٤٦,٣١٤	٤٤,٨١٠	أتعاب تقييم عقارات
٩١,٢٨١	٣٠,٧١٩	أتعاب مهنية
٨٣٩,٣٣٧	-	ضريبة القيمة المضافة (مخرجات)
٣٠,٥٥٤	-	أتعاب إدارية
١٠,٠٠٠	-	رسوم إشراف أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
-	٥,٠٣٣	أخرى

(١) أتعاب الإدارة

في مقابل إدارة أصول الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحمل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ١٠٪ من صافي قيمة أصول الصندوق المحسوبة والمستحقة الدفع على أساس نصف سنوي بصورة متاخرة.

أعلن مدير الصندوق عن تعليق مؤقت لرسوم إدارة الصندوق اعتباراً من ١ مارس ٢٠٢٠ حتى يستأنف الصندوق تحصيل أي إيجارات، نظراً للتأثير المباشر على أصول الصندوق بسبب تفشي فيروس كورونا.

لمعرفة توزيعات الأرباح على مالكي الوحدات، يرجى الرجوع إلى إيضاح ٢٠٢٠.

٢-١٤ أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٥٨٠,٠٧٤	٧,٣٣٧,٣٠٠	شركة جدوى الخليل العقارية
١٢٤,٦٢٤	١٧١,٧٣٣	مالك الوحدات - توزيعات أرباح غير مدفوعة
٢,٠٠	٢٢,٣٤٢	شركة جدوى للاستثمار
١,٧٤٦,٦٩٨	٧,٥٣١,٣٦٥	

أتعاب إدارة مستحقة الدفع

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,٥٨٨,٤٦٩	١,٠٣٥,٣٧٧	شركة جدوى للاستثمار
٣,٥٨٨,٤٦٩	١,٠٣٥,٣٧٧	

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

٢٠١٩	٢٠٢٠			
ريال سعودي	ريال سعودي	طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة	
٧,١٤٤,٧٨٥	١,٠٣٥,٣٧٧	أتعاب إدارة (١)	مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
-	٢٠,٣٤٢	مصروفات مدفوعة بالنيابة عن الصندوق	أرباح غير محققة	شركة ذات
١٠,٤٢٨,٨٢٥	٥,٧٧٨,٥٨١	مصروفات تمويل	أغراض خاصة	شركة جدوى الخليل العقارية
-	١٧,٧١١,١٥٧			صندوق جدوى للمراقبة
-	٥٢,٥٦٦			تابعة
-	٥٨,٩٣٢,٢٢٤			الاستثمار في صندوق استثمار عقاري خاص
-	٨,٩٣٢,٢٢٤			تابعة
				العقارات
				أرباح غير محققة

صندوق جدوى ريت الحرميين
(المدارم من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

المصاريف العمومية والإدارية - ١٥

ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠		
٣٩٩,٣٦٩	١٨٢,٨٩٥		
٦٩,٩٠٧	١٦٣,٦١٠		
١٥٩,٨٥٧	١٦١,٨٩٩		
١٥٦,٢٤٥	١٤٤,٣٢٠		
١٢٦,٦٣٠	١٢٦,٤٤٢		
١٠٨,٧٨٦	١٣٦,٨٥٦		
١٠٦,٨١٠	١٠٠,١١٧		
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠		
٨٣٥,٩٨٣	-		
٥٢,٧١٧	٤٤,١٩٠		
٢,٤٣٦,٣٠٤	١,٤٨٠,٣٢٩		

(٤) تتعلق هذه الأتعاب بالمبالغ المدفوعة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين.

- ١٦ قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تم بين أطراف متعاملة 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.

يتم تصنيف كافة الأدوات المالية التي يتم إباحتها بالقيمة العادلة أو الأقصى عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل على النحو التالي:

• المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة.

• المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

• المستوى الثالث: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

- ١-٦ الأدوات المالية

ت تكون الموجودات المالية من النقدية وشبة النقدية وذمم الإيجار المدينة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بينما تتكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة، وأنتعاب الإدارية مستحقة الدفع، والمصاريف مستحقة الدفع والقروض طويلة الأجل.

بسبب الطبيعة قصيرة الأجل لمعظم الأدوات المالية، فإن قيمها الدفترية تعتبر مماثلة لقيمها العادلة. بالنسبة للقرض طول الأجل، لا تختلف القيمة العادلة له اختلافاً جوهرياً عن قيمته الدفترية حيث أن الفائدة المستحقة الدفع على القرض تكون مقاربة لسعر السوق الحالي.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدارم من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
٢٠٢٠ ديسمبر

١٦ - قياس القيمة العادلة - تتمة
٢-١٦ الأدوات غير المالية - تتمة

عند عدم إمكانية اشتقاق القيمة العادلة للبنود المفصح عنها في هذه القوائم المالية من الأسواق النشطة، يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام مجموعة متنوعة من طرق التقييم التي تتضمن استخدام نماذج التقييم. يتمأخذ مدخلات هذه النماذج من أسواق قابلة للملاحظة حيثما أمكن، ولكن عندما يكون ذلك غير ممكن، فإنه يتطلب إجراء تدبر لتحديد القيمة العادلة. تشمل التقديرات على اعتبارات السيولة ومدخلات التموذج المتعلقة ببنود مثل مخاطر الائتمان والازدواج والتقلبات.

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

تم تقويم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل فاليوسترات، والمكعبات البيضاء كما تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٧، وهما مقسمين مستقلين معتمدين بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وخيرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها.

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

الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

الافتراضات الرئيسية	نحو التقييم	الوصف
معدل الرسملة	رسملة الدخل	القيم: المكعبات البيضاء
معدل الرسملة	فندق ثروات الأندلسية	
معدل الرسملة	فندق ثروات النقوى	
معدل الرسملة	رسملة الدخل	
سعر المتر المربع من مبيعات العام الحالي لقطع مماثلة من الأراضي في المنطقة (٢٠١٩: معدل الرسملة)	مبي التجزئة	
٢٠٢٠: رسملة الدخل (الأرض)	مقارنة السوق (٢٠١٩: رسملة الدخل)	
٢٠١٩: رسملة الدخل (الأرض)	ابراهيم الخليل ١ (الأرض)	
٢٠٢٠: رسملة الدخل (الأرض)	ابراهيم الخليل ٢ (الأرض)	

انتقالات بين المستويين ٢ و ٣

في عام ٢٠٢٠، قام الصندوق بنقل إبراهيم الخليل ١ وإبراهيم الخليل ٢ من المستوى ٣ إلى المستوى ٢ حيث تم التخلص من المباني في هذه العقارات الاستثمارية وهدمها لخطة الصندوق لدمج قطع الأرض المتبقية وإعادة تطويرها إلى برج فندق، وبناء على ذلك، تم اشتقاق تقييمات العقارات المتبقية باستخدام نحو مقارنة السوق وعرضها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة من المستوى ٢.

١٧ - عقود الإيجار التشغيلي	نحو التقييم	الوصف
فيما يلي ارتباطات الحد الأدنى للإيجارات المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلي:		المقيم: فاليوسترات
٢٠١٩	٢٠٢٠	فندق ثروات الأندلسية
ريال سعودي	ريال سعودي	فندق ثروات النقوى
٤٣,٩٠٦,٧٨٠	٢٠,٦٠٨,٧٥٧	معدل الرسملة
١٤٥,٤٤٩,١٥٣	-	رسملة الدخل
٤٠٥,٩٠٣,٩٥٥	-	مبي التجزئة
٥٩٥,٢٥٩,٨٨٨	٢٠,٦٠٨,٧٥٧	مقارنة السوق (٢٠١٩: رسملة الدخل)

أبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجرين بشأن مساحات في عقاراته الاستثمارية. عادة ما تكون فترة الإيجار الأولية ما بين ثلاث سنوات و ١٦ سنة. خلال العام، تلقى الصندوق إخطارات من مستأجر فندق، ثروات الأندلسية وفندق ثروات النقوى لإنتهاء عقود الإيجار وفقاً لبنود وشروط عقد الإيجار. وعليه، ستنتهي العقود في عام ٢٠٢١ (انظر الإيضاح ٢٢).

وتنص شروط عقود الإيجار بشكل عام على أن يدفع المستأجر الإيجار الأساسي، مع وجود حكم بشأن الزيادة التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار، ويتحمل المستأجر مسؤولية إصلاح وصيانة العقار وتأمينه على مدار فترة الإيجار. بلغت إيرادات الصندوق الإيجار المثبتة من الإيجار خلال السنة ٥٢,٥٦٥,٥٩٩ ريال سعودي (٢٠١٩: ٥٧٧,٧٧٢ ريال سعودي).

الافتراضات الرئيسية	نحو التقييم	الوصف
معدل الخصم، معدل العائد للخروج، معدل النمو	التدفقات النقدية المخصومة	المقيم: فاليوسترات
معدل الخصم، معدل العائد للخروج، معدل النمو	التدفقات النقدية المخصومة	
معدل الرسملة	رسملة الدخل	
سعر المتر المربع من مبيعات العام الحالي لقطع مماثلة من الأرض في المنطقة (٢٠١٩: رسملة الدخل)	مبي التجزئة	
٤٣,٩٠٦,٧٨٠	٢٠,٦٠٨,٧٥٧	مقارنة السوق (٢٠١٩: رسملة الدخل)
-	-	إبراهيم الخليل ١ (الأرض)
-	-	إبراهيم الخليل ٢ (الأرض)
٤٠٥,٩٠٣,٩٥٥	-	
٥٩٥,٢٥٩,٨٨٨	٢٠,٦٠٨,٧٥٧	

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

١٨ إدارة المخاطر المالية

تعرض أنشطة الصندوق لعدد من المخاطر المالية تشمل: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار الفائدة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر العقارات. يشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول في النهاية عن الإدارة العامة يتحمل مدير الصندوق مسؤولية تحديد ومراقبة المخاطر.

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

١٨ مخاطر السوق
يخضع الصندوق للظروف العامة للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، والذي يتأثر في حد ذاته بعده عوامل مثل، على سبيل المثال لا الحصر، النمو العام للاقتصاد الكلي في المملكة، وأسعار العمولة، والطلب والعرض، والتغول، ومشاعر المستثمرين، والسيولة، والمتطلبات النظامية والتنظيمية. تراقب إدارة الصندوق بشكل منتظم التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس جوهري بالنسبة للصندوق.

١٨ مخاطر أسعار الفائدة
وهي تمثل مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداء مالية نتيجة للتغيرات في أسعار العمولة في السوق. تنشأ مخاطر أسعار العمولات الخاصة بالصندوق من الودائع قصيرة الأجل والقرض طويل الأجل. هذه يتم قياسها استنادا إلى سببها الذي يعرض الصندوق لمخاطر أسعار العمولات.

يقوم الصندوق بتحليل تعريضه لمعدل العمولة بشكل منتظم من خلال مراقبة اتجاهات أسعار العمولة، ويرى أن أثر هذه التغيرات ليست جوهري بالنسبة للصندوق.

إن الزيادة / النقص في سعر العمولة بنسبة ١٪، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، من شأنه أن يؤدي إلى زيادة / انخفاض إجمالي الدخل الشامل للصندوق بمبلغ ١,٩٤٤ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠٦١,١٣٩: ٢٠١٩).

١٨ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسارة المالية للصندوق إذا فشل العميل أو الطرف المقابل لأداء مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية.

يقترب الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان المطبقة على الصندوق مع القيمة الدفترية للأصول المالية كما هو مبين في هذه القوائم المالية.

كما في نهاية السنة، يكون لدى الصندوق نقدية وشبه نقدية، وذمم إيجار مدينة، بوصفها موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. تم إثبات شبه النقدية بالقيمة العادلة.

تمثل الأرصدة لدى البنوك ودائع تحت الحطلب لدى مؤسسات مالية ذات سمعة جيدة وذات تصنيف ائتماني من الدرجة الاستثمارية. إن هذه المؤسسات المالية ذات رأس المال الكبير وعالية السيولة بشكل كاف. كما أنها تلتزم بالمتطلبات الصارمة للجودة الرقابية فيما يتعلق بمتطلبات كفاية رأس المال والسيولة. علاوة على ذلك، وبناء على المراجعة الاقتصادية بشكل عام وتقديم توقعات المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية وتحديداً من قبل محلل المالي ذي السمعة الجيدة والوكلاء الآخرين، تعتقد الإدارة أن المؤسسات المالية سوف تستمر في كفاية رأس المال الإيجابي لمتطلبات السيولة. وعليه، تعتقد الإدارة أنه لا يلزم تجنب أي مخصص في هذه المرحلة.

فيما يتعلق بالذمم المدينة، فهي تمثل ذمم مدينة قصيرة الأجل وهي متداولة ويتم تسويتها خلال فترة زمنية قصيرة للغاية. لم يتم تجنب أي مخصص للذمم الإيجار المدينة حيث تتوقع الإدارة أن تكون الذمم المدينة قابلة للاسترداد بالكامل.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

١٨ إدارة المخاطر المالية - تتمة

٣-١٨ مخاطر السيولة
تمثل مخاطر السيولة الصعبويات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال للفوائض بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تزداد مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة ويسليع بعادل قيمته العادلة. تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال المراقبة على أسامي منتظم لتوفير أموال كافية للفوائض بأي التزامات مستقبلية

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

الإجمالي	تحت الطلب	أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهور	أكثر من ١٢ شهر	الإجمالي	تحت الطلب	أقل من ٣ شهور	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	٢٠٢٠ ديسمبر
----------	-----------	---------------	------------------	----------------	----------	-----------	---------------	------------	------------	------------	------------	-------------

٧,٥٣١,٣٦٥	-	٩٦٤,٨٤٣	٦,٣٧٢,٤٥٧	١٩٤,٦٥	٦,٣٧٢,٤٥٧	٩٦٤,٨٤٣	-	-	-	-	-	٢٠٢٠ ديسمبر
١,٠٣٥,٣٧٧	-	-	١,٠٣٥,٣٧٧	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٣٦٧,٠٠	-	-	-	-	-	٣٦٧,٠٠	-	-	-	-	-	-
٢٢٣,٠٠,٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٢٤١,٩٣٣,٧٤٢	٢٣٣,٠٠,٠٠	٩٦٤,٨٤٣	٧,٧٧٤,٨٣٤	١٩٤,٦٥	٦,٣٧٢,٤٥٧	٩٦٤,٨٤٣	-	-	-	-	-	٢٠٢٠ ديسمبر

١,٧٤٦,٦٩٨	-	١,٥٨٠,٧٤	-	١٦٦,٦٤	١٦٦,٦٤	١,٥٨٠,٧٤	-	-	-	-	-	٢٠١٩ ديسمبر
٣,٥٨٨,٤٦٩	-	-	٣,٥٨٨,٤٦٩	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١,٩٥,٨٦٢	-	-	١,٩٥,٨٦٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١٨٣,٠٠,٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١٨٩,٤٣١,٠٢٩	١٨٣,٠٠,٠٠	١,٥٨٠,٧٤	٤,٦٨٤,٣١	١٦٦,٦٤	٦,٣٧٢,٤٥٧	٩٦٤,٨٤٣	-	-	-	-	-	٢٠٢٠ ديسمبر

٤-١٨ مخاطر العقارات

مخاطر العقارات تمثل في المخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للصندوق. حددت إدارة الصندوق المخاطر التالية المتعلقة بعقاراته الاستثمارية:

أن المستأجر قد يصبح عاجزاً عن الدفع مما يتسبب في خسارة كبيرة في إيرادات الإيجار وانخفاض في قيمة الممتلكات المرتبطة به. ولتقليل هذه المخاطر، يقوم الصندوق بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين ويقرر المستوى المناسب للضمان المطلوب عن طريق سندات أمر.

مخاطر المركبة حيث أن جميع العقارات الاستثمارية للصندوق تقع على مقرية من المسجد الحرام بمكة المكرمة. يؤدي ذلك إلى تغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية ليؤثر ذلك بشكل كامل على جميع الاستثمارات العقارية في نفس الوقت. يقوم الصندوق بمراجعة التغيرات في السوق ومحاولة تنوع الاستثمارات في مناطق مختلفة في حدود المنطقة المستثمر فيها، حيث أنها تعد موقعاً مميزاً للاستثمار وتشهد مستوى عالٍ من الإقبال على خدمات الضيافة.

صندوق جدوى ريت الحرمين (المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)	صندوق جدوى ريت الحرمين (المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة	إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
٢٠٢٠ ديسمبر ٣١	٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

٢٢ - أثر فيروس كوفيد-١٩ - تتمة

وقد نجح مدير الصندوق في التعامل مع معظم الطلبات وتعليق عقود الإيجار حتى ترفع السلطات تعليق العمرة. التاريخ الفعلي لتعليق إيجار فندق ثروات الأندلسية وفندق ثروات التقوى هو ١ مارس ٢٠٢٠ بناءً على طلبات المستأجرين بينما التاريخ الفعلي الخاص بمبنى التجزئة هو ٢٣ مارس ٢٠٢٠ وهو تاريخ بدء حظر التجول في المملكة.

أعلن مدير الصندوق تعليقاً مؤقتاً للأتعاب الإدارية للصندوق، بسبب التأثير المباشر لتفشي فيروس كوفيد-١٩ على موجودات الصندوق، حيث أن الإجراءات الاحترازية الخاصة بفيروس كوفيد-١٩، تضمنت على وجه التحديد، تعليق العمرة، مما أدى إلى تعليق إيجارات الصندوق. تعليق الأتعاب الإدارية يكون ساري المفعول من تاريخ تعليق الإيجار للمستأجرين، الموافق ١ مارس ٢٠٢٠، وحتى تاريخ استئناف الصندوق تحصيل أي إيجارات.

بلغ تأثير تعليق عقود الإيجار على إيرادات الإيجارات وأتعاب الإدارية لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ما يقارب ٣٦,٦٤٤,٠٦٨ ريال سعودي و٥,٢٨٨,٠٢١ ريال سعودي على التوالي.

يواصل الصندوق تحديد صافي قيم الموجودات وفقاً للوتبة المنصوص عليها في وثائق العرض، مع تطبيق سياسات التقييم بصفة مستمرة وبحيث يعكس ظروف السوق السائدة. عند تحديد تقييمات العقارات الاستثمارية اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، نظر الصندوق في التأثير المحتمل (استناداً إلى أفضل المعلومات المتاحة) لحالات الشكوك التي تسببتها جائحة كوفيد-١٩ وأخذ في الاعتبار التدابير الاقتصادية وإجراءات التخفيف التي يتعين عليه تقديمها إلى المستأجرين.

أي تغييرات يتم إجراؤها على التقييمات لتقدير التأثير الإجمالي لجائحة كوفيد-١٩ تخضع لمستويات مرتفعة للغاية من الشكوك، حيث لا يتوفّر حالياً سوى القليل من المعلومات الاستشرافية المعقولة والمدعومة بالأدلة والتي يمكن أن تستند إليها هذه التغييرات.

كما هو الحال مع أي تنبؤات اقتصادية، فإن التوقعات واحتمالات الحدوث تخضع لدرجة عالية من الشك المتأصل ومن ثم فقد تختلف النتائج الفعلية اختلافاً كبيراً عن تلك المتوقعة. ستواصل الإدارة مراقبة الوضع، وأي تغييرات ضرورية سيتم إبرادها في الفترات المشتملة بالقارير المستقبلية.

٢٣ - أرقام المقارنة والإقصادات

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة والإقصادات لسنة السابقة لتوافق مع العرض التقديمي لعام ٢٠٢٠. إعادة التصنيف الرئيسية تمت على النحو التالي:

القيمة	معد تصنيفها إلى	معد تصنيفها من	معد تصنيفها إلى
٩٠,١٣٢١	مصاريف مؤجلة - الجزء غير المتداول	مصاريف مؤجلة - الجزء المتداول	

٢٤ - آخر يوم تقويم

كان آخر يوم تقويم لسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٢٥ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للصندوق من قبل مجلس الصندوق بتاريخ ١٦ شعبان ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٩ مارس ٢٠٢١).

١٩ - القطاعات التشغيلية

يتم تنظيم الصندوق في قطاع تشغيل واحد. إن كافة أنشطة الصندوق متربطة ويعتمد كل نشاط على الأنشطة الأخرى. وعليه، تستند كافة القرارات النشغيلية الهامة على تحليل الصندوق كقطاع واحد.

٢٠ - توزيعات الأرباح

في ١٠ مارس ٢٠٢٠، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يوليو ٢٠١٩ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ١٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي واحكام الصندوق والتي تمثل على الأقل ٩٠٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

٢١ - التغيرات في الشروط وأحكام الخاصة بالصندوق

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، أجرى مدير الصندوق بعض التغيرات على شروط وأحكام الصندوق، والتي شملت ما يلي:

- تعديل نسبة ترکز الاستثمارات العقارية للصندوق في مكة المكرمة والمدينة المنورة لتكون لا تقل عن ٦٠٪ من إجمالي أصول الصندوق، بدلاً من كونها ١٠٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- توسيع النطاق الجغرافي لاستثمارات الصندوق إضافة إلى مكة المكرمة والمدينة المنورة لتشمل بقية مدن المملكة العربية السعودية وبنسبة لا تزيد عن ٤٪ بعد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- إتاحة خيار الاستثمار في أصول عقارية خارج المملكة العربية السعودية و بما لا يزيد عن ٥٪ من إجمالي أصول الصندوق.
- تحديث استثمارات الصندوق الأخرى مع بقاء نسبة التخصيص كما هي بما لا يزيد عن ٥٪ من إجمالي أصول الصندوق، وإضافة اتفاقيات إعادة الشراء وحقوق المفعنة، النقد وما في حكمه وصناديق أسواق النقد، وحدات في صناديق استثمارية وصناديق الملكية الخاصة التي تستثمر في القطاع العقاري المطروحة طرحاً عاماً أو خاصاً سواء كانت هذه الصناديق مداراً من قبل مدير الصندوق أو أي شخص آخر على أن تكون جميع هذه الاستثمارات متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية.

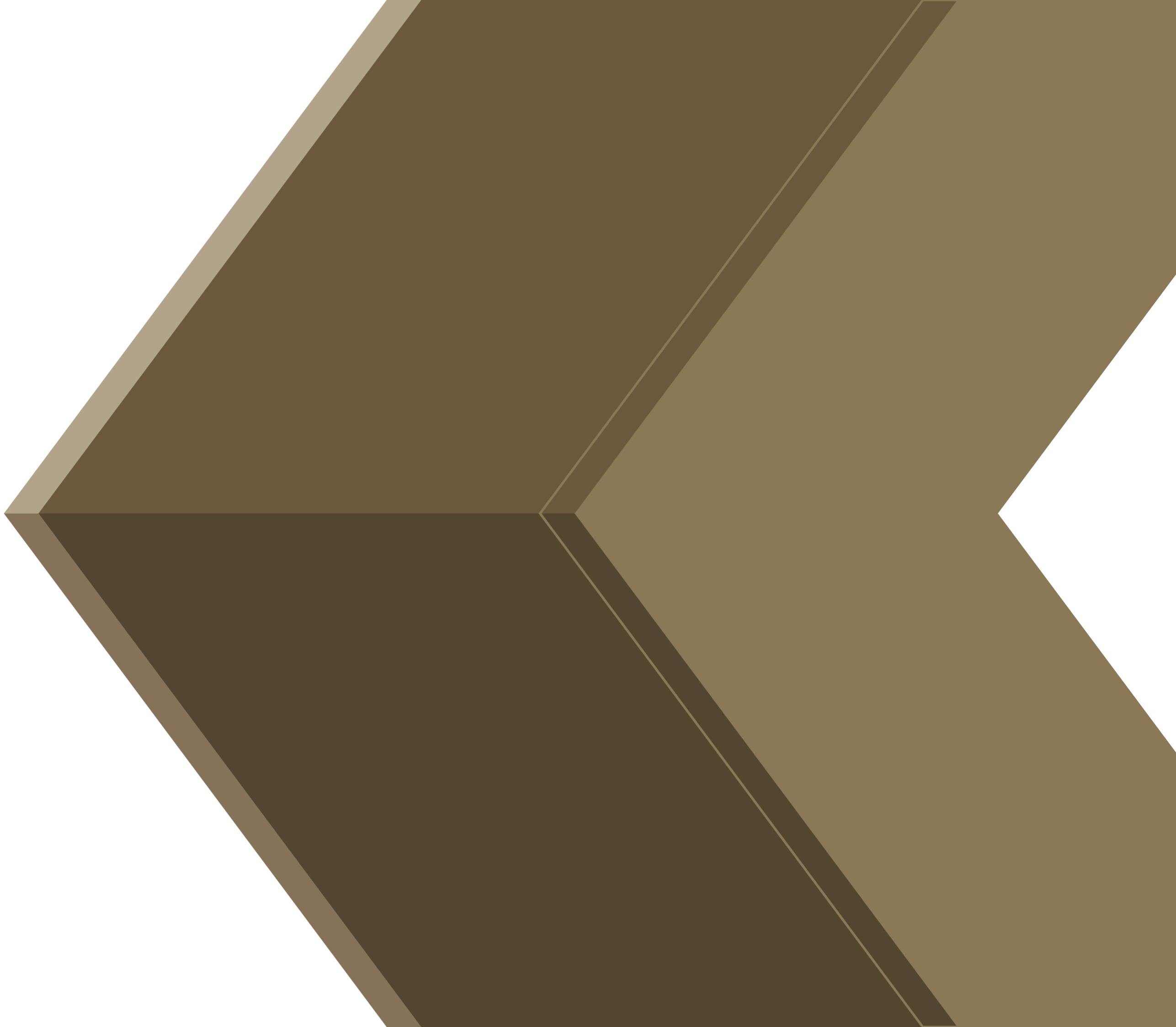
٢٢ - أثر فيروس كوفيد-١٩

في بداية عام ٢٠٢٠ ، تأكّد وجود مرض فيروس كورونا ("كوفيد-١٩") الذي انتشر في جميع أنحاء العالم متسبباً في اضطراب الأنشطة التجارية والاقتصادية، وقد كان أثر كوفيد-١٩ على الصندوق كالتالي:

في ٩ مارس ٢٠٢٠، تلقى الصندوق إشعاراً بتعليق عقد إيجار فندق ثروات الأندلسية بسبب التعليق المؤقت للعمرة بسبب انتشار فيروس كورونا، ثم تلقى الصندوق إشعاراً آخر من مستأجر فندق ثروات الأندلسية بأنه سيتم إنهاء عقد الإيجار بسبب الظروف المتغيرة في قطاع الضيافة بمكة المكرمة. وبناءً على ذلك، فإن نهاية مدة العقد ستكون في ١٣ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٥ فبراير ٢٠٢١) وهو ما يعادل فترة اثنى عشر شهراً هجرية من تاريخ الإشعار.

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

في ٢٨ ذو الحجة ١٤٤١هـ (الموافق ١٨ أغسطس ٢٠٢٠)، تلقى مدير الصندوق إشعاراً من مستأجر فندق ثروات التقوى بإنتهاء عقد الإيجار وفقاً لشروط وأحكام عقد الإيجار، وعليه فإن نهاية مدة العقد ستكون في ١ جمادى الأول ١٤٤٣هـ (الموافق ٥ ديسمبر ٢٠٢١)، وهي أربع سنوات هجرية من بداية مدة الإيجار.



reit.jadwa.com