



جدوى ريت الحرمين
Jadwa REIT Al Haramain

التقرير السنوي 2023



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



صاحب السمو الملكي

الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود
ولي العهد



خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود

المقر الرئيسي لشركة جدوى للاستثمار

سكاي تاورز، طريق الملك فهد

ص ب ٦٠٦٧٧، الرياض ١١٥٥٥

المملكة العربية السعودية

هاتف ١١١١ ٢٧٩ ٠١١ ٩٦٦+

فاكس ٧٩٩٢ ٢٩٣ ٠١١ ٩٦٦+

reit.jadwa.com

المحتوى

- ١، **القسم الأول**
ملخص صندوق جدوى ريت الحرمين
- ٦، **القسم الثاني**
وصف محفظة الأصول العقارية
- ٢٠، **القسم الثالث**
تقرير المخاطر
- ٢٨، **القسم الرابع**
حوكمة الصندوق
- ٤٢، **القسم الخامس**
القوائم المالية للصندوق

رسالة من مدير الصندوق إلى مالكي الوحدات



السادة/ مالكو وحدات صندوق جدوى ريت الحرمين

بشكل كبير عبر جميع العقارات. يتم إدارة أعمال الفنادق لأكثر من 100 فندق في المملكة العربية السعودية، مما أدى إلى تحقيق تدفقات إيرادات جيدة نسبياً مع توقعات لمزيد من التحسين في الربحية. بالإضافة إلى ذلك، تم الانتهاء بنجاح من مشروع إعادة التطوير في مرحلته النهائية من البناء، وتم تسليم الأصل في النصف الثاني من عام 2023.

في عام 2024، من المتوقع أن نشهد استمرار نمو قطاع السياحة في المملكة، حيث سيتم افتتاح عدد من الفنادق الفاخرة في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية، بما في ذلك في مكة المكرمة والعلا والرياض والبحر الأحمر. بالإضافة إلى ذلك، ستتوفر عدد من الفعاليات الرياضية والترفيهية في جميع أنحاء المملكة، مما سيعزز قطاع الضيافة. حالياً، يوجد في السعودية 280,000 غرفة فندقية، بالإضافة إلى 200,000 مفتاح إضافي. من جانب الطلب، من المتوقع زيادة أعداد الزوار (سواء كانوا زواراً مسلمين أو غير مسلمين) هذا العام، بفضل جهود التسويق المكثفة جزئياً. فيما يتعلق بمواسم الحج والعمرة، فقد قام 13,050 مليون معتمر عام 2023، وهو أعلى عدد من المعتمرين. شهد العام الماضي زيادة بنسبة 58% في أعداد المعتمرين، مع وجود خمسة ملايين معتمر إضافي مقارنة بعام 2022. وشهدت مناسك الحج أكثر من 1,8 مليون عابر للحج

نسعد بتقديم تقرير صندوق جدوى ريت الحرمين للعام 2023، ونود أن نشكر ملاك الوحدات على دعمهم المستمر وثقتهم في الصندوق خلال العام الماضي. في عام 2023، انكمش الاقتصاد السعودي للمرة الأولى منذ ثلاث سنوات، ويرجع ذلك في المقام الأول إلى تقليص الإنتاج النفطي على خلفية قرارات أوبك+. وفي حين انخفض مكون قطاع النفط في الناتج المحلي الإجمالي، فإنه عوض تأثير المكاسب القوية من القطاع غير النفطي. ونود أن نشير إلى القوة الأساسية لنمو الناتج المحلي الإجمالي السعودي غير النفطي، والذي يمثل الآن غالبية الناتج المحلي الإجمالي وحقق متوسط نمو صحي على مدى السنوات الثلاث الماضية. شهد الاقتصاد السعودي، الذي يعتمد لفترة طويلة على القطاع النفطي، تحولاً كبيراً في السنوات الأخيرة، مدفوعاً بالقيادة الحكيمة للمملكة ومبادراتها الطموحة لرؤية 2030. وقد لعبت هذه الخطة الشاملة والمتعددة الأوجه دوراً أساسياً في تنويع الاقتصاد بنجاح بعيداً عن اعتماده التاريخي على القطاع النفطي وتعزيز النمو في قطاعات متنوعة مثل السياحة والتصنيع والعقارات. وعلى وجه الخصوص، برز قطاع العقارات كنقطة محورية للاستثمار والتطوير، مدفوعاً باهتمام محلي وأجنبي. وبينما نتعامل مع هذه التحولات الاقتصادية الديناميكية، فإننا نظل ملتزمين بالاستفادة من الفرص الناشئة وتقديم قيمة مستدامة لحاملي الوحدات لدينا

كان العام الماضي عامًا صعباً بالنسبة لصناديق الاستثمار العقاري، حيث بقيت أسعار الفائدة للقطاع تحت ضغط، وتأثرت بشكل رئيسي للصناديق ذات الرافعة المالية العالية. انخفض قطاع صناديق الاستثمار العقاري في السعودية بنسبة 7,7% في عام 2023، بينما ارتفع مؤشر السوق السعودي (TASI) بنسبة 14,2%. وكان مؤشر ستاندرد آند بورز لصناديق الاستثمار العقاري السعودية المحلية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية قد انخفض بنسبة 8,7% في عام 2023. وفي هذا السياق، يسعدنا أن نبلغكم بأن صندوق جدوى الحرمين قد حقق عائداً بنسبة 2,91% من خلال إدارته الفعالة وتحسين محفظته المكونة من أربعة عقارات في مكة المكرمة

يسعدنا أن نبلغكم بأن الصندوق أعلن توزيع أرباح بواقع 13 ريال سعودي للوحدة، بما يعادل 8,08 مليون ريال سعودي، خلال عام 2023، حيث استمرت نسبة الأشغال العامة للصندوق في التحسن

مع دخول صندوق جدوى ريت الحرمين عام 2024 يعمل فريق إدارة الصندوق بثقة قوية وتوجه متفائل نحو الاقتصاد السعودي وسوق العقاري، حيث يتوقع تعافي الاقتصاد تدريجياً من تأثيرات أسعار الفائدة المرتفعة، مما يعود بالفائدة على العقارات التابعة للصندوق في قطاعات الضيافة والتجزئة. مع استمرار النمو القوي في الحج والعمرة، يتمتع الصندوق بوضع مناسبة للاستفادة من زيادة عدد الحجاج والمعتمرين، حيث يتم تخصيص 97% من العقارات للضيافة. وعلى الرغم من التحديات المتوقعة في الأشهر القادمة إلى جانب الفرص الواعدة، علاوة على ذلك، بفضل التسهيلات الائتمانية المتاحة ومستوى الرافعة المالية المنخفض، والتي سوف يتمكن الصندوق بفضل مركزه المالي توفر التسهيلات الائتمانية للصندوق، يتوقع قيامه بضخ المزيد من رأس المال وتنمية محفظته العقارية عبر المزيد من الاستحواذات التي تستهدف حيازة الأصول العقارية عالية الجودة

القسم الأول

ملخص صندوق
جدوى ريت الحرمين





ملخص الصندوق



الأداء المالي

إحصاءات المحفظة الاستثمارية

٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١	
٤	٤	٤	عدد العقارات
٣,٢٢٧	٣,٢٢٧	٣,٢٢٧	إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)
٤,٦٩٠	٤,٦٩٠	٤,٦٩٠	إجمالي مسطحات البناء
%٥٤	%٦٤,٠	%٠	نسبة إشغال المحفظة
٩	٩	٠	عدد المستأجرين
٠	٠,٦	٠	المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير منتهيه
٦٥٩,١٧٣,٨٣٩	٦٦٣,٥٣٩,٦٠٢	٧٣٥,٦٥٢,٠٠٠	القيمة السوقية العادلة

أداء الصندوق

٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١	
٥٠٤,٥٠٨,٤٢٨	٤٩٣,٠٠١,٨١٤	٥٣٩,٢٥٨,١٥٨	صافي قيمة الأصول (التكلفة)
٥٠٤,٥٠٨,٤٢٨	٥٠,٢١٣,٥١٥	٥٨٤,١٨١,٩٧٨	صافي قيمة الأصول (القيمة العادلة)
٧,٦٤	٧,٥٥	٨,٨٥	صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة
٧,٧٢	٨,٨١	٩,٦٥	أعلى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة
٧,٤٩	٦,٨٩	٨,٥٩	أدنى صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة لكل وحدة
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	عدد الوحدات المصدرة
٠,١٣	-	-	التوزيعات لكل وحدة
%١,٦	%٠,٨٠	%٠,١٦	نسبة المصروفات من إجمالي قيمة أصول الصندوق
%٢,٩١	%١٤,٦٩-	%٧,٥٢-	العوائد السنوية
%١,٩	%٣,٥	%٠	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
%٨٦,٦	%٢٦,٤-	%١٤٤,٠-	نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق
%٢٩,٨٠	%٣٣,٣٣	%٣١,٨	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول
		١٣ سبتمبر ٢٠٢٧	تاريخ انكشاف القروض

عوائد الصندوق

٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨
%٢,٩١	%١٤,٦٩-	%٧,٥٢-	%١١,٣١-	%٣,٥٩	%٥,٢٥
العائد منذ التأسيس		عائد ثلاث سنوات		عائد سنة واحدة	
%٨,٥٠-		%١٨,٨١-		%٢,٩١	

مصاريف الصندوق السنوية

٢٠٢٣	
١,٢٠٢,٥٢٧,٠٠٠	أتعاب إدارة
٢,٦٩٦,٢٥٩,٠٠٠	أتعاب إدارة الأملاك
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	أتعاب التسجيل
١٤٣,٩٩٣,٠٠٠	أتعاب الإدراج
٥٨٣,٤٧٦,٠٠٠	أتعاب مهنية
٢٥٤,٦٠٨,٠٠٠	أتعاب إدارية
١٢٦,١٥٩,٠٠٠	أتعاب حفظ
٢٠٨,٦٩٥,٠٠٠	أتعاب تقييم ممتلكات
١٧٢,٢٨٤,٠٠٠	تأمين
٢٩,٢٥٠,٠٠٠	أتعاب قانونية
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	أتعاب الأعضاء
٢٤٤,٥٢٨,٠٠٠	المصاريف التشغيلية
١,٥٧١,٠١٢,٠٠٠	مصاريف أخرى
%١,٦	نسبة المصروفات من إجمالي قيمة أصول الصندوق

نسبة ايجار كل عقار الى اجمالي إيرادات الصندوق

٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١	
%٦,٠	%٥,٠	%٠	ثروات الأندلسية
%٢٥,٠	%٤٦,٠	%٠	ثروات التقوى
%١٢,٠	%٠	%٠	فندق ورث إيليت
%٣,٠	%٣,٠	%٠	مبنى التجزئة

مقارنة أداء الصندوق السنوي*

صندوق جدوى ريت الحرمين	مؤشر السوق السعودي الرئيسي (تاسي)	مؤشر الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي
%٥,١-	%١٨,١٠	%٣,٩٨-

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

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال سنة ٢٠٢٣

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة

القسم الثاني

وصف محفظة
الأصول العقارية



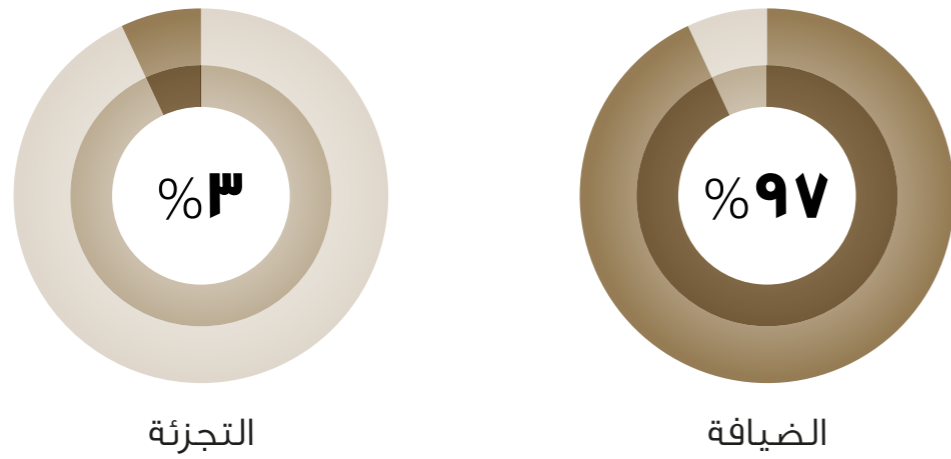
وصف محفظة الأصول العقارية

أصول الصندوق

تتكون أصول الصندوق من ٤ عقارات و وحدات في صندوق استثمار عقاري خاص. الأصول هي:

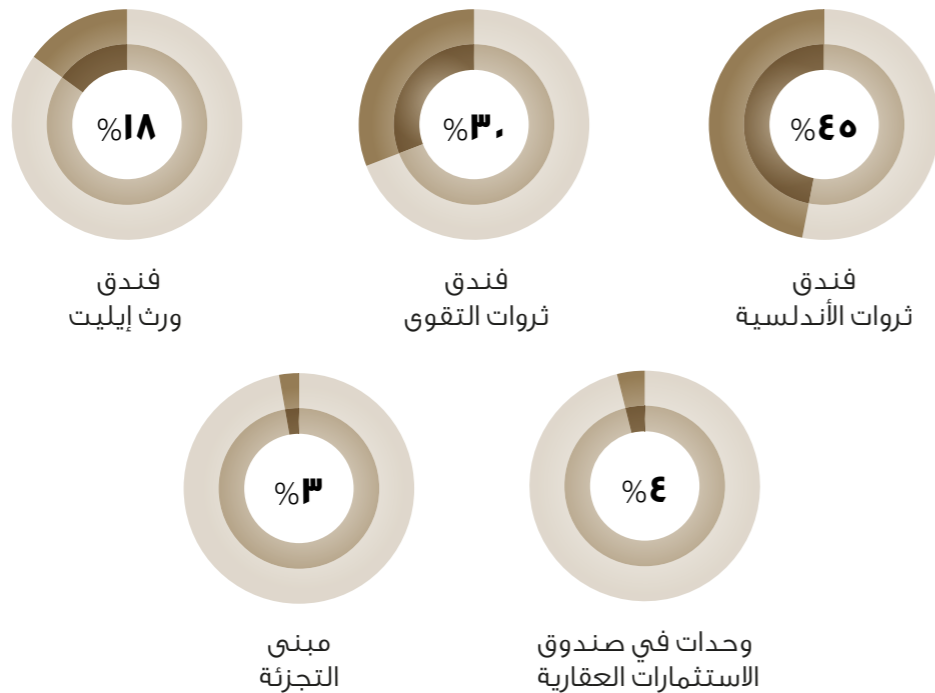
١. فندق ثروات الأندلسية
٢. فندق ثروات التقوى
٣. فندق ورث إيليت
٤. مبنى التجزئة
٥. وحدات في صندوق الاستثمارات العقارية

توزيع المحفظة حسب القطاع



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

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 ٢٠٢٣*

نسبة العقارات المؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل	54%
نسبة العقارات الغير مؤجرة لإجمالي عقارات الصندوق المدرة للدخل	53%

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

فندق ثروات الأندلسية

- يستخدم العقار في الوقت الحالي كفندق مصنف من فئة أربعة نجوم، يحمل مسمى العلامة التجارية "فندق ثروات الأندلسية".
- يحتوي الفندق الذي يقع على بعد ٥٠٠ متر من الحرم الشريف على ٢٩٤ غرفة لاستضافة زوار الأماكن المقدسة في مكة المكرمة من الحجاج والمعتمرين على مدار العام.
- يتكون العقار من قبو، وطابق أرضي، وميزانين، وطابق خدمات، واثنى عشر طابقاً و سطح.
- يحتوي الطابق الأرضي على ١٠ محلات تجارية.

الموقع

حي المسفلة،
مكة المكرمة

٣٧٩,٠٠٠,٠٠٠

سعر الاستحواذ

٦,٧%

العائد الصافي للاستحواذ

١

عدد المستأجرين

٣,٩٢٧٧,٣٤٣

تقدير القيمة العادلة*

٨٩%

نسبة الإشغال

لا ينطبق

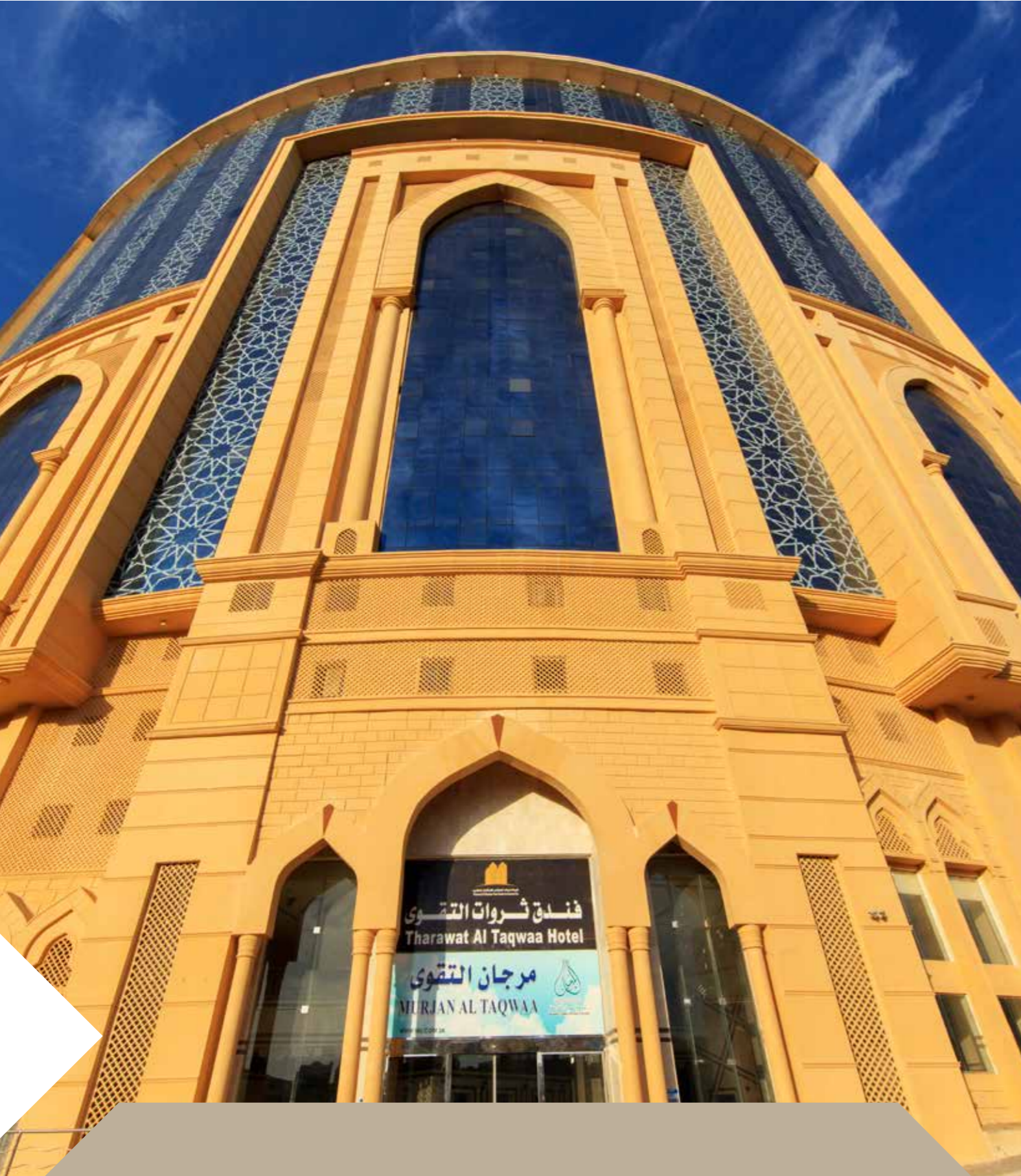
مدة الإيجار المتبقية

٤٥%

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣





فندق ثروات التقوى

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

حي الششة، مكة المكرمة

الموقع

٢٥,٠٠٠,٠٠٠

سعر الاستحواذ

٦,٨%

العائد الصافي للاستحواذ

١

عدد المستأجرين

٢,٥٤٢٧,٨٤٧

تقدير القيمة العادلة*

%

نسبة الإشغال

لا ينطبق

مدة الإيجار المتبقية

٣%

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣



فندق ورث إيليت

- هناك خطة إعادة تطوير مبنى فندق ثروات وادي إبراهيم ومبنى المطعم التجاري من خلال دمج العقارين وتطويرهما إلى برج فندقي.
- سيترتب على دمج وإعادة تطوير العقارين استغلال كامل مسطحات البناء المسموحة للمباني الواقعة في المنطقة المركزية للحرم المكي على شارع إبراهيم الخليل، وسينتج عن إعادة التطوير زيادة في المساحات القابلة للتأجير وعدد الغرف الفندقية.

حي المسفلة، مكة المكرمة

الموقع

١٦,٠٠٠,٠٠٠

سعر الاستحواذ

لا ينطبق

العائد الصافي للاستحواذ**

لا ينطبق

عدد المستأجرين

١٢١,٩٦٨,٦٥٠

تقدير القيمة العادلة*

%٢٧

نسبة الإشغال

لا ينطبق

مدة الإيجار المتبقية**

%١٨

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣



مبنى التجزئة

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

الموقع
طريق المسيال،
مكة المكرمة

٢٣,٠٠٠,٠٠٠

سعر الاستحواذ

٦,٧%

العائد الصافي للاستحواذ

١

عدد المستأجرين

٢٢,٥٠٠,٠٠٠

تقدير القيمة العادلة*

١,٠%

نسبة الإشغال

سنة

مدة الإيجار المتبقية

٣%

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣



وحدات في صندوق الاستثمارات العقارية

- صندوق الاستثمارات العقارية هو صندوق استثمار عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تتم إدارته من قبل جدوى للاستثمار، 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.
- تبلغ مدة صندوق الاستثمارات العقارية ١٠ سنوات قابلة للتمديد لفترتين إضافيتين مدة كل فترة منهما خمس سنوات.
- تتكون محفظة صندوق الاستثمارات العقارية الأولية من ثلاثة عقارات مدرة للدخل وهي: مجمع النخلة السكني، ريف فلاتس، سبعة أبراج تجارية ومكتبية وخدمة في مشروع "ليسن فالي"
- يبلغ حجم الصندوق المستهدف ١٠ مليار ريال سعودي، ويبلغ حجم الإغلاق الأولي لصندوق الاستثمارات العقارية ٢,٨ مليار ريال.
- تم تمويل استحواذات صندوق الاستثمارات العقارية عن طريق قبول اشتراكات عينية ونقدية بمبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي وتم تمويل المتبقي عن طريق قروض بنكية تبلغ ما يقارب ١,٣ مليار ريال سعودي تم الحصول عليها من بنوك محلية لمدة خمس سنوات على أن يتم سداد كامل مبلغ التمويل في نهاية السنة الخامسة.

٢١,٧٥٨,٥٦٤

قيمة الاستثمار

١٠٪

متوسط العائد الصافي المتوقع للاستثمار لخمس سنوات

٢

عدد عقارات محفظة الصندوق

٤٪

النسبة من إجمالي قيمة أصول المحفظة

القسم الثالث

تقرير

المخاطر



تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرمين

المخاطر الرئيسية

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
المخاطر الاقتصادية	قد تتأثر توقعات الصندوق بالتغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، معدلات التضخم واللوائح والقرارات الحكومية الجديدة والأحداث والاتجاهات السياسية	يقوم مدير الصندوق بمراقبة منتظمة لظروف الاقتصاد الكلي والاتجاهات التنظيمية للقوانين، يتم اتخاذ خطوات استباقية للتخفيف من التأثير أو تقليله قدر الإمكان
المخاطر القانونية والتنظيمية	في حال عدم امتثال الصندوق لأي من الأنظمة والقواعد واللوائح التي تضعها هيئة السوق المالية، يجوز للهيئة تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق	قام مدير الصندوق بتعيين موظفين مؤهلين لإدارة شؤون الصندوق ومراقبة امتثال الصندوق لجميع المتطلبات التنظيمية، مثل إدارة المخاطر والالتزام، يتخذ الموظفون المؤهلون، تحت إشراف مدير الصندوق، كل ما يلزم من خطوات وإجراءات لإرساء الممارسات والتأكد على تفادي أي ممارسات مخالفة
مخاطر انخفاض معدلات الإشغال	ويقصد بها عدم تحقيق معدلات الإشغال المتوقعة، الأمر الذي من شأنه التأثير على أرباح الصندوق	جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق تستند إلى مقومات اقتصادية قوية وميزات مدرة للدخل بما يتيح لها تحقيق هامش سلامة مرتفعاً فيما يتعلق بمعدلات الإشغال. يتم تشغيل ٣ عقارات من أصل ٤ من قبل شركة إعمار الضيافة للفنادق، بينما تم تأجير العقار الواحد المتبقي بالكامل
مخاطر التطوير	تواجه مشاريع التطوير العقاري في المملكة مخاطر تطوير عديدة، تشمل: التأخير في انتهاء أعمال الإنشاءات في الوقت المناسب وتجاوز التكاليف المحددة بما يؤثر على الأرباح و/أو الجدوى المالية للمشروع	تم الانتهاء من إعادة تطوير فندق ٣ نجوم في مكة المكرمة وبدأ تشغيل الفندق خلال هذا العام. وفي الوقت الحالي، جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق مطورة بشكل كامل، وبالتالي فإن الصندوق غير معرض لأية مخاطر تطوير
المخاطر الائتمانية	وهي المخاطر المرتبطة بإخفاق المستأجرين في استيفاء التزامات السداد نحو الصندوق.	يجري مدير الصندوق تحليل / تقييم الائتمان قبل الاتفاق مع مستأجرين جدد، وبالنسبة للمستأجرين الحاليين، يتولى مدير الصندوق الرقابة المنتظمة للمستحقات المتأخرة إلى الصندوق ومتابعة سدادها.
مخاطر التمويل	تنشأ مخاطر التمويل في حال عجز الصندوق عن الحصول على التمويل من السوق لمتابعة / توسيع عملياته	حصل الصندوق على تسهيل ائتماني قدره ٣٠٠ مليون ريال سعودي، ومن هذا المبلغ ٢١٥ مليون ريال سعودي هو المستخدم، مما يجعل مخاطر التمويل في الحد الأدنى.
مخاطر احتمالية عدم القدرة على الإيجار الحالية أو في حال كانت القيمة الإيجارية أقل من المتوقع، وهو ما قد يؤثر على دخل الصندوق من مبالغ الإيجار	يواجه الصندوق مخاطر تتمثل في احتمالية عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار الحالية أو في حال كانت القيمة الإيجارية أقل من المتوقع، وهو ما قد يؤثر على دخل الصندوق من مبالغ الإيجار	يبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلي طويلة الأجل مع مستأجرين لمساحة إيجارية في الاستثمارات العقارية للصندوق بمدة إيجارية تتراوح من ٣ إلى ١٦ عاماً، وتنص عقود الإيجار التشغيلي هذه على سداد المستأجر للإيجار الأساسي، كما تتضمن أحكاماً تنص على زيادة القيمة الإيجارية.

تفاصيل الصندوق

اسم الصندوق	صندوق جدوى ريت الحرمين
مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار
سوق الإدراج	السوق المالية السعودية (تداول)، في أبريل ٢٠١٧
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية
رأس المال المصرح به	٦٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
القيمة العادلة لصافي قيمة الأصول لكل وحدة	٧,٦٤ ريال سعودي (بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣)
عدد الأصول العقارية	٤
مدة الصندوق	٩٩ سنة، قابلة للتمديد لفترات إضافية
مستوى المخاطرة	فوق المتوسط / مرتفع

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرمين

المخاطر الرئيسية

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
مخاطر إهمال العقار	ويقصد بها أي حدث معاكس يؤدي إلى إلحاق الضرر بهيكل العقارات التي يمتلكها الصندوق بما يشكل مخاطرة على إمكانية تحقيق الدخل من تلك العقارات.	جميع الاستثمارات العقارية للصندوق مؤمن عليها من الصندوق، بما يشمل التأمين ضد جميع أضرار الممتلكات. ويضمن مدير الصندوق أن تكون التغطية التأمينية كافية في بوليصة التأمين ضد المسؤولية العامة وبوليصة التأمين ضد جميع مخاطر الممتلكات
مخاطر مشغل العقار	يواجه الصندوق مخاطر تتمثل في احتمالية الإنهاء المبكر لعقود مشغلي العقارات مما يؤثر على أداء العقارات التي يديرها	توجد بنود في عقود التشغيل تتعلق بالزامية تقديم إخطار مسبق بما لا يقل عن مدة ٣ أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء العقد. مما يعطي مرونة لمدير الصندوق بإجراء ترتيبات بديلة
مخاطر تركيز الطرف المقابل	تنشأ هذه المخاطر عندما يكون لطرف مقابل واحد التركيز الأكبر على الأصول العقارية المؤجرة، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال واجه ذلك الطرف صعوبات في المستقبل	حاليًا، ١ من أصل ٤ عقارات مؤجرة والباقي ٣ عقارات هي أصول تشغيلية. تلقى الصندوق خلال عام ٢٠٢٣ على توزيع أرباح من الاستثمار في صندوق الاستثمارات العقارية تمثل ١٢,٩٨٪ من إجمالي إيرادات الصندوق في عام ٢٠٢٣ مما يدل على تنوع مصادر الدخل. ويتم التخفيف من مخاطر تركيز الطرف المقابل من خلال تنمية المحفظة على مجموعة من المستأجرين وتنوع الصندوق من خلال الاستثمار في صناديق أخرى
مخاطر التركيز على القطاع	تنشأ هذه المخاطر عند استثمار جميع الأصول في قطاع محدد، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال واجه ذلك القطاع صعوبات في المستقبل	غالبية الأصول العقارية للصندوق هي فنادق، مما يعرض الصندوق للمخاطر الكامنة في قطاع الضيافة. ويستكشف الصندوق باستمرار خيارات متنوعة للتنوع. استثمر الصندوق مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي في صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية في عام ٢٠٢٢ بهدف التنوع. قام الصندوق باسترداد ٣,٥٨٧,٤٢٢ وحدة من صندوق الاستثمار العقاري بمبلغ ٦,٧٩٢,٤٥٧ ريال سعودي. بلغت القيمة الدفترية لهذا الاستثمار في وقت الاسترداد ٤,٤٧٠,٥٩٩ ريال سعودي، ونتيجة لذلك، قام الصندوق بتحقيق ربح محقق قدره ٥,٣٢١,٨٥٨ ريال سعودي. ويستكشف الصندوق باستمرار خيارات متنوعة للتنوع
مخاطر التركيز على الموقع الجغرافي	تنشأ هذه المخاطر عند استثمار جميع الأصول في مواقع جغرافية محددة، ما قد يؤدي إلى حالة معاكسة في حال تدني الأوضاع الاقتصادية في ذلك الموقع في المستقبل	بعد التعديلات التي أدخلت على الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق في العام ٢٠٢٠، أصبح بإمكان مدير الصندوق أن يركز استثماراته في مواقع جغرافية في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة بنسبة ٦٠ ٪ بعد أدنى من إجمالي قيمة أصول الصندوق، مع إمكانية استثمار باقي الأصول وهي ٤٠٪ في مشاريع تطوير عقاري مدرة للدخل في مدن أخرى، داخل المملكة أو خارجها، بنسبة تركيز ٤٠٪ و ٢٥٪ بالترتيب. ويجهت مدير الصندوق في البحث عن فرص استثمار خارج المدينتين المقدمتين لضمان تنوع المخاطر الجغرافية

نوع المخاطرة	وصف المخاطرة	التخفيف من حدة المخاطرة
مخاطر التكلفة الثابتة التي يتحملها الصندوق والتي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات	يتكون جزء كبير من مصاريف الصندوق من مصاريف الصيانة والتكاليف التشغيلية للأصول العقارية ورسوم الإدارة. وبالتالي، إذا انخفض دخل الصندوق، فإن هذه التكاليف تظل ثابتة، مما يؤدي إلى انخفاض توزيع الأرباح على مالكي الوحدات	بلغت الرسوم الإدارية في عام ٢٠٢٣ ما نسبته ٦,١٤٪ من إجمالي المصاريف. علاوة على ذلك، يتأكد الصندوق من أن رسوم الإدارة تمثل نسبة مئوية متغيرة من الإيرادات للتأكد من أنه في حالة انخفاض عقود الإيجار، تنخفض الرسوم أيضًا وفقًا لذلك. بينما تتم مراجعة التكاليف الثابتة الأخرى بشكل دوري لاتخاذ القرار اللازم بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات
مخاطر نسبة الفائدة	تنشأ هذه المخاطر بسبب الزيادة في نسبة الفائدة، الأمر الذي يؤثر على صافي دخل الصندوق	يتم رفع الرفع المالي للصندوق باستخدام تسهيلات ذات معدل عائم (مسعرة بسعر سايبور + ١,٧٥٪) وأي تغيير سلبي في سايبور سيؤدي إلى ارتفاع مصاريف الفائدة وبالتالي انخفاض إجمالي العوائد لمالكي الوحدات يعمل مدير الصندوق على التخفيف من تأثير معدل الفائدة عن طريق بيع الأصول الأقل عائداً واستخدام عائدات البيع لشراء أصول ذات عائد أفضل وسداد الديون
مخاطر السيولة النقدية	يقصد بها عدم قدرة الصندوق على توفير متطلباته المالية قصيرة الأجل من النقد أو عجزه عن استيفاء أي التزامات سداد عن عقار قائم	تشكل التدفقات النقدية الناتجة من تشغيل مجموعة الأصول العقارية المصدر الرئيسي للسيولة والتي تستخدم لخدمة فائدة الدين وتمويل المصروفات العامة والإدارية. ولذا، يتحقق مدير الصندوق من وجود أموال تكفي لسداد الالتزامات في حينه وعلى نحو فعال من حيث التكلفة.
مخاطر الرافعة المالية	وهي المخاطر التي تتمثل في عدم قدرة الصندوق على توليد الدخل الضروري لسداد الأعباء المتعلقة بالدين مما يؤدي إلى دخول الصندوق في حالة إفلاس	يراقب مدير الصندوق عن كثب التدفقات النقدية الخاصة بالصندوق وحالته بشكل عام وذلك لضمان توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات سداد ديون عند حلولها. علاوة على ذلك، يراقب مدير الصندوق عن كثب التعهدات والاشتراطات المطلوب المحافظة عليها في اتفاقية التسهيلات البنكية الموقع عليها (تم استيفاء جميع التعهدات والاشتراطات اعتبارًا من ٢٠٢٣/١٢/٣١)
مخاطر التخارج	وهي المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على التخارج من الأصول العقارية في الوقت المستهدف ووفقًا لاستراتيجية الصندوق. تزداد هذه المخاطر أهمية مع اقتراب الصندوق من نهاية مدته واقتراب مرحلة التخارج	تعتبر مدة الصندوق طويلة (٩٩ عامًا ، قابلة للتديد) ولا تزال وحدات الصندوق قابلة للتداول في سوق الأسهم، مما يمنح مالكي الوحدات القدرة على الخروج في الوقت الذي يختارونه بناءً على أسعار السوق السائدة في وقت تخارجهم. كما أن الصندوق قد استثمر في أصول عقارية ذات جودة عالية مما يسهل عملية التخارج منها
مخاطر تقويم الأصول التجارية	يؤدي التقييم الخاطئ للعقارات لخسائر افتراضية وأخرى في السمعة التجارية	يضمن مدير الصندوق أن يتم إبلاغ المثلثين المهنيين المستقلين بصورة واضحة بأحدث المعلومات التي يطلبونها من أجل إجراء تقييم للعقارات بغرض الحد من مخاطر التقييم الخاطئ، بالإضافة إلى ذلك ، تتم التقييمات على يد اثنين من المثلثين المستقلين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). يستخدم مدير الصندوق متوسط تقييمين لأغراض إعداد التقارير واتخاذ القرارات
المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة	يقصد بهذه المخاطر العوامل الثلاثة التي تؤخذ بعين الاعتبار عند قياس أثر الاستدامة والأثر المجتمعي للاستثمار	كجزء من التحليل المالي التقليدي وإجراءات العناية الواجبة، توضع في الحسبان المخاطر الناشئة بسبب المشكلات البيئية للعقارات واللوائح البيئية من أجل عمليات التقييم التي يجريها المثلثون المستقلون. كما أن زيادة وعي مدير الصندوق بالمخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة لا تضمن ألا تتأثر نتائجها المالية تأثيراً سلبياً بوقوع أي من تلك الأحداث

تقرير مخاطر صندوق جدوى ريت الحرمين

الخاتمة

الصندوق للمخاطر الكامنة في قطاع الضيافة. استثمر الصندوق مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي في صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية في عام ٢٠٢٢ بهدف التنويع. قام الصندوق باسترداد ٣,٥٨٧,٤٢٢ وحدة من صندوق الاستثمار العقاري بمبلغ ٤٦,٧٩٢,٤٥٧ ريال سعودي. بلغت القيمة الدفترية لهذا الاستثمار في وقت الاسترداد ٤١,٤٧٠,٥٩٩ ريال سعودي، ونتيجة لذلك، حقق الصندوق ربحاً محققاً قدره ٥,٣٢١,٨٥٨ ريال سعودي

كما أن التغييرات في أوضاع الاقتصاد الكلي التي تسبب فيها كوفيد-١٩ كان لها تأثير سلبي على الأعمال في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، وكذلك على أداء الصندوق في الأعوام السابقة، لقد تحسن أداء الصندوق في عام ٢٠٢٣ من حيث الدخل الناتج من الأصول المختلفة مما أدى إلى تحسن تصنيف مخاطر الصندوق إلى **"متوسط"** / **معتدل** في عام ٢٠٢٣.

صندوق جدوى ريت الحرمين معرّض لمخاطر متنوعة بحسب المبين أعلاه، ما قد يؤثر على أداء الصندوق. ولقد نجح مدير الصندوق في التخفيف من حدة تلك المخاطر إلى حد ما بفضل الإجراءات التي اتخذها. تم الانتهاء من إعادة تطوير فندق ٣ نجوم في مكة المكرمة وبدأ تشغيل الفندق خلال هذا العام وهذا يخفف من مخاطر إعادة التطوير. عقار واجد من أصل ٤ عقارات موزع بعقد يمتد لسنة بينما العقارات الثالث المتبقية عقارات تشغيلية يتم تشغيلها عن طريق شركة اعمار الضيافة للفنادق، إن عدم وجود عقود إيجار طويلة الأجل يعرض الصندوق لمخاطر الإشغال. فإن الصندوق مستمر في بحثه عن فرص الاستثمار والتنويع لتأمين دخل ثابت ومستمر للمستثمرين، بما في ذلك الاستثمار في صناديق أخرى. هذا إضافة إلى أن الصندوق معرض لمخاطر تركيز الاستثمارات في قطاع محدد نظراً لأن جزءاً كبيراً من الدخل الإيجاري مستمد من عقاراته الفندقية، وهو ما يعرّض



القسم الرابع
حوكمة
الصندوق



حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

نبذة عن الصندوق

صندوق جدوى ريت الحرمين هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. تتم إدارته من قبل شركة جدوى للاستثمار. يعمل الصندوق وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

الاسم	شركة جدوى للاستثمار
العنوان	سكاي تاورز، الطابق الرابع، طريق الملك فهد، ص ب ٦٠٦٧٧ الرياض ١١٥٥٥، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني	www.jadwa.com

نبذة عن شركة جدوى للاستثمار

تعتبر شركة جدوى للاستثمار الشركة الأولى في إدارة الاستثمار وتقديم خدمات المشورة في المملكة العربية السعودية والمنطقة. ويقع المقر الرئيسي للشركة في الرياض، ولها ثلاثة مكاتب إقليمية. وتغطي خدمات الإدارة والمشورة التي تقدمها شركة جدوى للاستثمار إلى عملائها أصولاً تزيد قيمتها على ٥٢,١ مليار ريال سعودي.

ويضم عملاء الشركة جهات حكومية ومستثمرين من المؤسسات المحلية والدولية، وشركات عائلية رائدة وأفراد ذوي ملاءة مالية عالية. وهي مرخصة من قبل هيئة السوق المالية كمؤسسة سوق مالية. رقم التسجيل ٦٠٣٤-٣٧.

تفويض الصلاحيات لأطراف ثالثة

تعتبر شركة جدوى للاستثمار بصفقتها مدير الصندوق مسؤولة عن تعيين أي طرف ثالث وتحديد مسؤولياته بما في ذلك شركاتها التابعة.

كما أن الشركة هي المدير الإداري للصندوق، لكنها فوضت بعض المهام الإدارية لشركة أبكس فند سيرفسز (دبي) لتعزيز أداء الصندوق.

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

المثمنون

شركة وايت كيوبس	الاسم
الرياض، المملكة العربية السعودية	العنوان
+٩٦٦ ١١ ٨١٠ ١٧٦٥	الهاتف
www.white-cubes.com	الموقع الإلكتروني

شركة فاليوسترات	الاسم
الطابق السادس، البرج الجنوبي، مؤسسة الملك خالد، مجمع الفيصلية، طريق الملك فهد، الرياض المملكة العربية السعودية	العنوان
+٩٦٦ ١١ ٢٩٣ ٥١٢٧	الهاتف
www.valustrat.com	الموقع الإلكتروني

برايس ووترهاوس كوبرز (بي دبليو سي)	الاسم
برج المملكة، الطابق ٢١ طريق الملك فهد، الرياض ١١٤٤، المملكة العربية	العنوان
+٩٦٦ ١١ ٢١١٠٤٠٠	الهاتف
www.pwc.com/m1	الموقع الإلكتروني

مستشار ضريبة القيمة المضافة

تضارب المصالح

وقد يوجد تضارب في المصالح أو ينشأ هذا التضارب من وقت لآخر بين الصندوق وشركة جدوى للاستثمار أو الشركات التابعة أو الزميلة لها وأعضاء مجلس إدارتها ومسؤوليها وموظفيها ووكلائها وغيره من الصناديق الأخرى التي ترعاها أو تديرها. وعندما يكون هناك تضارب جوهري في المصالح لشركة جدوى للاستثمار مع الصندوق، ستقوم الشركة بالإفصاح الكامل عن ذلك لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وستحاول الشركة حل أي تضارب في المصالح من خلال ممارسة حكمها بحسن نية مع مراعاة مصالح جميع المستثمرين والأطراف المتأثرة ككل

لا توجد معاملات تتضمن تضارباً جوهرياً في المصالح بين صندوق جدوى ريت الحرمين وشركة جدوى للاستثمار أو مجلس إدارتها أو أي أطراف ثالثة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وللتوضيح، فإن أمين الحفظ المعين، شركة البلاد المالية، مملوكة بالكامل لبنك البلاد. كما أن أحد أعضاء مجلس إدارة شركة جدوى للاستثمار هو أحد المساهمين في إحدى الشركات المؤسسة لبنك البلاد (بنسبة لا تمثل السيطرة)

أمين الحفظ

شركة البلاد المالية	الاسم
سمارت تور، الطابق الأول، تقاطع طريق الملك فهد مع شارع التحلية، ص ب ١٤٠، المملكة العربية السعودية	العنوان
www.albilad-capital.com	الموقع الإلكتروني
+٩٦٦ ١١ ٢٩٠ ٦٢٤٥	الهاتف

المحاسب القانوني

للحيد واليحيى محاسبون قانونيون	الاسم
٦٧٣٣ طريق أبي بكر الصديق، حي التعاون، ص ب ٨٥٤٥٣، الرياض ١١٦٩١، المملكة العربية السعودية	العنوان
+٩٦٦ ١١ ٢٦٩ ٣٥١٦	الهاتف

المدير الإداري

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

المستشار القانوني

شركة أبو حيمد وآل الشيخ والحقباني (بالتعاون مع كليفورد تشانس إل إل بي)	الاسم
بوابة الأعمال، الطابق ١٥ طريق مطار الملك خالد الدولي، المملكة العربية السعودية	العنوان
+٩٦٦ ١١ ٤٨١ ٩٧٠٠	الهاتف
www.ashlawksa.com	الموقع الإلكتروني

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

مجلس إدارة الصندوق

يقوم مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على حل تضارب المصالح. ويتألف مجلس إدارة الصندوق اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق. يتوجب على أعضاء مجلس إدارة الصندوق بذل أفضل الممارسات تجاه المستثمرين وذلك بموجب لأئحة صناديق الاستثمار العقاري، كما سيبدلون قساري جهودهم لحل تضارب المصالح بحسن نية كما يرونه مناسباً. يتكون مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء يعينهم مدير الصندوق، اثنان منهم مستقلين. ويجب إشعار مالكي الوحدات بأي تعديل على هيكل مجلس إدارة الصندوق من خلال الإعلان عن ذلك على الموقع الإلكتروني لكل من مدير الصندوق وتداول (السوق المالية السعودية).

التغيرات الجوهرية

• في تاريخ ٢٢/٠٦/٢٠٢٣م، أعلنت شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق") بصفتها مدير الصندوق ("الصندوق") عن إعلان إلحاق والمتضمن بدء أعمال التطوير الانشائي للفندق الواقع في المنطقة المركزية للحرم المكي بمدينة مكة المكرمة وتحديد على شارع إبراهيم الخليل. يعلن مدير الصندوق عن انتهاء أعمال تطوير البرج الفندقية وجاهزته للعمليات التشغيلية ابتداءً من موسم الحج لعام ١٤٤٤هـ حيث ستسند مهام إدارة وتشغيل الفندق إلى شركة إعمار الضيافة الفندقية بما في ذلك التسويق والصيانة والإشراف على الفندق.

• في تاريخ ٠٤/٠٧/٢٠٢٣م، أعلنت شركة جدوى للاستثمار بصفتها مديراً لصندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") عن تطورات في استثمارها بصندوق الاستثمارات العقارية وذلك بقيام صندوق الاستثمارات العقارية بالتخارج من إحدى عقارته بنجاح "مجمع النخلة السكني" ("العقار") الواقع في مدينة الرياض حي قرطبة. تم التخارج من العقار والذي يشكل أكثر من ٧٠٪ من إجمالي المحفظة العقارية لصندوق الاستثمارات العقارية بمبلغ وقدره ٢,٥ مليار ريال سعودي.

• في تاريخ ٢٧/٠٩/٢٠٢٣م، أعلنت شركة جدوى للاستثمار عن تطورات في استثمار صندوق جدوى ريت الحرمين في صندوق الاستثمارات العقارية وذلك بقيام صندوق الاستثمارات العقارية بالتخارج من إحدى عقارته بنجاح تود شركة جدوى للاستثمار أن تعلن بأنه تم استلام إجمالي توزيعات نقدية بقيمة (٤٦,٧٩٢,٤٥٦) ريال سعودي بواقع (٩,٣٦) ريال للوحدة في صندوق الاستثمارات العقارية.

• في تاريخ ٢١/١١/٢٠٢٣م، أعلنت شركة جدوى للاستثمار بصفتها مديراً لصندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") عن إعلان إلحاق المععلن بتاريخ ٠٤/١٢/١٤٤٤هـ الموافق ٢٢/٠٦/٢٠٢٣م والمتضمن انتهاء أعمال تطوير البرج الفندقية فندق ورت إيليت ("الفندق") وجاهزته للعمليات التشغيلية ابتداءً من موسم الحج لعام ١٤٤٤هـ. بالإضافة إلى إسناد مهام إدارة وتشغيل الفندق إلى شركة إعمار الضيافة الفندقية ("المشغل") بما في ذلك التسويق والصيانة والإشراف على الفندق. تود شركة جدوى للاستثمار الإعلان عن أنه تم الانتهاء من إجراءات توقيع عقد التشغيل ("العقد") مع المشغل والذي قام ببدء أعمال تشغيل للفندق حسب الاتفاقية المبدئية وذلك من بداية موسم الحج لعام ١٤٤٤هـ لحين الانتهاء من إجراءات توقيع العقد.

اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

عقد مدير الصندوق اجتماعين لمجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٣

وقد تم عقد الاجتماع الأول في شهر يوليو ٢٠٢٣م، وتمت مناقشة النقاط التالية:

- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية ومدينة مكة المكرمة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣
- نبذة عن الأداء العام للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية ومدينة مكة المكرمة خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٣
- الدخل التأجيري لعقارات الصندوق وعمليات اختيار المشغلين المحتملين
- مراجعة أداء الصندوق في النصف الثاني من عام ٢٠٢٣ وتقييم المشغل
- آخر تطورات الفندق الجديد

القرارات المصدرة من مجلس إدارة الصندوق خلال عام ٢٠٢٣

- الموافقة على القوائم المالية السنوية لصندوق جدوى ريت الحرمين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.
- الموافقة على تعيين شركة اسناد كمقيم لعقارات الصندوق.
- الموافقة على إعادة تشكيل أعضاء مجلس الإدارة.
- الموافقة على القوائم المالية السنوية لصندوق جدوى ريت السعودية للسنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م.

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

يتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

يعمل حالياً كمستشار قانوني لعدة شركات تجارية وصناعية، وعمل في وزارة العدل لدى المحكمة لعامة والمحكمة القضائية كملزماً قضائياً ومستشاراً قانونياً وشرعياً وأميناً لمجلس إدارة للشركة العربية للأوراق المالية. ولديه الخبرة القانونية في مجالات الأوراق المالية وتصفية الشركات وشركات التطوير والتشغيل العقاري وأحكام الوقف والناظر

الدكتور وليد المزيد (عضو مستقل)

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

نادر العمري (عضو مجلس إدارة)

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

عادل القاضي (عضو مستقل)

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

غنام الغنام (رئيس مجلس إدارة الصندوق)

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

الدكتورة نواف الشريف (عضو مجلس إدارة)

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

هيئة الرقابة الشرعية

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

ويقوم مدير الصندوق بمهام الرقابة الشرعية على استثمارات الصندوق والتي تشمل:

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

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

معالي الشيخ الدكتور عبد الله المطلق

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

الشيخ بدر عبد العزيز العمر

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

الشيخ الدكتور محمد علي بن إبراهيم القرني بن عيد

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

الشيخ أحمد عبد الرحمن القايدي

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

حوكمة صندوق جدوى ريت الحرمين

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

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

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

الضوابط الشرعية لاستثمار الصندوق في الأصول العقارية

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

١. أن يتم بيع العقارات وشرائها وفقا لصيغة مجازة من هيئة الرقابة الشرعية.
٢. أن يكون العقار محل الاستثمار معلوما علما نافيا للجهة.
٣. أن يكون الثمن معلوما.
٤. لا يوقع مدير الصندوق أي عقود استئجار على الأصل العقاري إلا بعد تملكه.
٥. لا يجوز استئجار العقار من مالكه بئمن مؤجل، ثم إعادة تأجيره على المالك بئمن حال أقل من الثمن المؤجل، ولا يجوز استئجار العقار من مالكه بئمن حال، ثم إعادة تأجيره على المالك بئمن أكثر من الحال.

بالإضافة الى ذلك:

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

القسم الخامس

القوائم المالية

للصندوق



صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الصفحة	الفهرس
٤-١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التدفقات النقدية
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٩ - ٣٠	إيضاحات حول القوائم المالية

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

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣



الللحيد واليحيى محاسبون قانونيون
شركة ذات مسؤولية محدودة
س.ت: 1010468314 - رأس المال 100,000 ريال مدفوع بالكامل
المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك فهد
حي المحمدية جراندي تاور الدور 12

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

أمر المراجعة الرئيسية (تتمة)

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

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

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

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.



الللحيد واليحيى محاسبون قانونيون
شركة ذات مسؤولية محدودة
س.ت: 1010468314 - رأس المال 100,000 ريال مدفوع بالكامل
المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك فهد
حي المحمدية جراندي تاور الدور 12

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

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر عدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمر المراجعة الرئيسية

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

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<ul style="list-style-type: none"> الحصول على فهم العمليات والضوابط المحيطة بتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية من خلال تنفيذ إجراءاتنا التفصيلية. قمنا بمطابقة قيمة جميع العقارات المحتفظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر عن الخبير المستقل الذي استعانت به الإدارة؛ قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية الخبير الذي استعانت به الإدارة وفهم العمل الذي قام به؛ 	<p>تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</p> <p>يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من أراضٍ ومبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.</p> <p>تدرج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ٦٥٩,١٧٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٦٥٦,٣٢٧ مليون ريال سعودي) بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ٧٩,٠٤٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٦٧,٦٣٧ مليون ريال سعودي) ومخصص الانخفاض المتراكم في القيمة وقدره ٩٩,١٧٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ١٠٤,٥١٤ مليون ريال سعودي).</p>



اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون
شركة ذات مسؤولية محدودة
س.ت: 1010468314 - رأس المال 100,000 ريال مدفوع بالكامل
المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك فهد
حي المحمدية جرائد تاور الدور 12

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- تقديم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.
- كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

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

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون



تركي عبد المحسن اللحيد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ١٧ رمضان ١٤٤٥ هـ
(٢٧ مارس ٢٠٢٤)



اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون
شركة ذات مسؤولية محدودة
س.ت: 1010468314 - رأس المال 100,000 ريال مدفوع بالكامل
المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك فهد
حي المحمدية جرائد تاور الدور 12

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

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

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

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

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

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

وكجزء من المراجعة 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 وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهرى ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ، أو تزوير، أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- 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 الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهرى، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ايضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
			الدخل
١٩,٣٣٩,٥٥٥	٢٨,٨٨٤,٣٧٨		دخل إيجار من عقارات استثمارية
٢٦٦,٠٧٦	١١,٣٢٧,٦٥٤	٨	دخل من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٥٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٨	توزيعات أرباح
٦,٥٠٠	-		إيرادات أخرى
<u>٢١,١١٢,١٣١</u>	<u>٤٦,٢١٢,٠٣٢</u>		
			المصاريف
(١١,٧٦٥,٣٣٢)	(١١,٤١٢,٧٢٤)	٦	استهلاك
-	(١,٢٠٢,٥٢٧)	١٤	أتعاب إدارة
(٦,٠٢٥,١٧٠)	(٦,٤٥٠,٢٦٤)	١٥	مصاريف عمومية وإدارية
(١,٠٣٩,٣٦٤)	(٥٠٥,٤٤٦)	١٢	إطفاء تكاليف معاملات
<u>(١٨,٨٢٩,٨٦٦)</u>	<u>(١٩,٥٧٠,٩٦١)</u>		
<u>٢,٢٨٢,٢٦٥</u>	<u>٢٦,٦٤١,٠٧١</u>		ربح العمليات
			أعباء مالية
(١٠,٩٣٤,٤٦٣)	(١٨,٢٢٥,٤٣٣)	١٢	ربح (خسارة) السنة قبل الانخفاض في القيمة
(٨,٦٥٢,١٩٨)	٨,٤١٥,٦٣٨		عكس قيد (مخصص) خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(٣٩,٨٥٤,١٤٦)	٥,٣٤٠,٩٧٦	٦	صافي ربح (خسارة) السنة
(٤٨,٥٠٦,٣٤٤)	١٣,٧٥٦,٦١٤		
-	-		الدخل الشامل الأخر
<u>(٤٨,٥٠٦,٣٤٤)</u>	<u>١٣,٧٥٦,٦١٤</u>		إجمالي الدخل (الخسارة) الشامل للسنة

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

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ايضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٦٥٦,٣٢٧,٩٠١	٦٥٩,١٧٣,٨٤٠	٦	عقارات استثمارية
٥٧,٨٠٠,٠٠٠	٢١,٧٥٨,٥٦٤	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>٧١٤,١٢٧,٩٠١</u>	<u>٦٨٠,٩٣٢,٤٠٤</u>		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
-	٢٣,٥٧٦,٦٣٣	١٤	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٨٤٤,٧٠٢	٦٠,١٣٥	٩	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٨,٨٩٥,٩٧٥	١٥,٦٨٥,١٤٧	١٠	ذمم إيجار مدينة
١٧,٩١١,٩٥٥	٤,٤٩٩,٧١٩	١١	نقدية وشبه نقدية
<u>٣٧,٦٥٢,٦٣٢</u>	<u>٤٣,٨٢١,٦٣٤</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
<u>٧٥١,٧٨٠,٥٣٣</u>	<u>٧٢٤,٧٥٤,٠٣٨</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٢٥٠,٦٢٢,٣٢٦	٢١٤,٠٩٦,٩٧٧	١٢	قرض طويل الأجل
			المطلوبات المتداولة
٤,٣٦٩,٧٢٦	٢,١٦٥,٤٣٠	١٤	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١,٠٣٥,٣٧٧	١,٢٠٢,٥٢٧	١٤	أتعاب إدارة مستحقة
٥,٠٠١,٢٩٠	٢,٧٨٠,٦٧٦	١٣	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
<u>١٠,٤٠٦,٣٩٣</u>	<u>٦,١٤٨,٦٣٣</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
<u>٢٦١,٠٢٨,٧١٩</u>	<u>٢٢٠,٢٤٥,٦١٠</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
٤٩٠,٧٥١,٨١٤	٥٠٤,٥٠٨,٤٢٨		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
<u>٧٥١,٧٨٠,٥٣٣</u>	<u>٧٢٤,٧٥٤,٠٣٨</u>		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
			وحدات مصدرية (بالوحدة)
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠		
			قيمة الوحدة
٧,٤٤	٧,٦٤		
			القيمة العادلة للوحدة
٧,٥٥	٧,٦٤	٧	

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

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
(٤٨,٥٠٦,٣٤٤)	١٣,٧٥٦,٦١٤	الأنشطة التشغيلية صافي ربح (خسارة) السنة
١١,٧٦٥,٣٣٢	١١,٤١٢,٧٢٤	التعديلات لتسوية صافي الربح (الخسارة) إلى صافي التدفقات النقدية:
١٠,٩٣٤,٤٦٣	١٨,٢٢٥,٤٣٣	٦ استهلاك
٣٩,٨٥٤,١٤٦	(٥,٣٤٠,٩٧٦)	١٢ أعباء مالية
(٢٦٦,٠٧٦)	(١١,٣٢٧,٦٥٤)	٦ (عكس قيد) مخصص خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية دخل من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٠٣٩,٣٦٤	٥٠٥,٤٤٦	٨ إطفاء تكاليف معاملات
١٤,٨٢٠,٨٨٥	٢٧,٢٣١,٥٨٧	١٢
-	(٢٣,٥٧٦,٦٣٣)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١,١١٥,٤١٨)	٣,٢١٠,٨٢٨	زيادة في المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة
(٢٤٣,١١٦)	٧٨٤,٥٦٧	نقص (زيادة) في ذمم الإيجار المدينة
٤,٦٥٨,٩٣١	(٢,٢٢٠,٦١٤)	نقص (زيادة) في المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى
-	١٦٧,١٥٠	(نقص) زيادة في المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
١٨,١٢١,٢٨٢	٥,٥٩٦,٨٨٥	زيادة في أتعاب الإدارة المستحقة
(٧,٤٧٦,٤٧٩)	(٢٠,٤٢٩,٧٢٩)	أعباء مالية مدفوعة
١٠,٦٤٤,٨٠٣	(١٤,٨٣٢,٨٤٤)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
-	(٦٣,٠٠٠,٠٠٠)	الأنشطة الاستثمارية
٦,٤١٢,٧٤٧	١١٠,٣٦٩,٠٩٠	٢-٨ إضافة إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٧,٢١٩,١٩٩)	(٨,٩١٧,٦٨٧)	٢-٨, ١-٨ استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٠,٨٠٦,٤٥٢)	٣٨,٤٥١,٤٠٣	٦ إضافة إلى عقارات استثمارية
٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
(٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٩٠,٠٣٠,٧٩٥)	الأنشطة التمويلية
(٢,٥٣٠,٠٠٠)	-	١٢ قرض طويل الأجل مستلم
(٢,٥٣٠,٠٠٠)	(٣٧,٠٣٠,٧٩٥)	١٢ قرض طويل الأجل مسدد
(٢,٥٣٠,٠٠٠)	(٣٧,٠٣٠,٧٩٥)	١٢ تكلفة معاملات
(٢,٦٩١,٦٤٩)	(١٣,٤١٢,٢٣٦)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٢٠,٦٠٣,٦٠٤	١٧,٩١١,٩٥٥	صافي النقص في النقدية وشبه النقدية
١٧,٩١١,٩٥٥	٤,٤٩٩,٧١٩	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
		النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

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

٧

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٣٩,٢٥٨,١٥٨	٤٩٠,٧٥١,٨١٤	حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في بداية السنة
(٤٨,٥٠٦,٣٤٤)	١٣,٧٥٦,٦١٤	الدخل (الخسارة) الشامل
-	-	صافي ربح (خسارة) السنة
(٤٨,٥٠٦,٣٤٤)	١٣,٧٥٦,٦١٤	الدخل الشامل الآخر للسنة
٤٩٠,٧٥١,٨١٤	٥٠٤,٥٠٨,٤٢٨	إجمالي الدخل (الخسارة) الشامل للسنة
		حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية السنة
		فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات للسنة المنتهية:
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
وحدات	وحدات	
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية ونهاية السنة

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

٨

**صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣**

١- معلومات حول الشركة

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

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

يُدار الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٣٧-٤٠٦٠٣٤ ("مدير الصندوق").

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

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

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

خلال عام ٢٠٢٢، أبرم مدير الصندوق عقد إدارة وتشغيل مع شركة إعمار الضيافة الفندقية لغرض إدارة وتشغيل فندق ثروات الأندلسية وفندق ثروات التقوى. ويتضمن العقد أيضاً مسؤوليات تسويق وصيانة العقار والإشراف عليه. ويتم تحديد أتعاب التشغيل على أساس نسبة صافي الربح من العقار.

٢- اللوائح النظامية

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

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

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

٢-٣ أسس القياس

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

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

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

**صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣**

٤- الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ إعداد القوائم المالية ومبالغ الإيرادات والمصاريف المصرح عنها خلال السنة. يتم تقويم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وذلك بناءً على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشمل على توقعات الأحداث المستقبلية والتي يعتقد بأنها معقولة وفقاً للظروف. يقوم الصندوق بإجراء التقديرات والافتراضات بشأن المستقبل. وقد تختلف التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك عن النتائج الفعلية ذات العلاقة.

وفيما يلي النواحي الهامة التي استخدمت فيها الإدارة التقديرات والافتراضات أو التي مارست فيها الأحكام:

مبدأ الاستمرارية

قام مجلس الإدارة بالتعاون مع مدير الصندوق بإجراء تقويم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل لمبدأ الاستمرارية، وهما على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة أي علم بعدم تأكد جوهري قد يؤثر شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعليه، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

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

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

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المقتناة بالتكلفة المطفأة

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

وكما في نهاية السنة، يوجد للصندوق إيجارات مستحقة القبض ومبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. وبالنسبة لدخل الإيجار المستحق القبض وموجودات العقود، يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن دخل الإيجار المستحق القبض الخاص بالصندوق في إيضاح ١٠ في هذه القوائم المالية.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤- الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس استثماراته في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات. إن الأسواق الرئيسية أو الأسواق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الصندوق. تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية. إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه الاستخدام الأفضل والأمثل.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى غير المتداولة في سوق نشط، إن وجدت، يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم التي تبدو ملائمة وفقاً للظروف. تشمل طرق التقييم على طريقة السوق (أي، استخدام آخر معاملات تمت في السوق وفقاً لشروط التعامل العادل، والمعدلة عند الضرورة، والرجوع إلى القيمة السوقية الحالية للأدوات الأخرى المماثلة) وطريقة الدخل (أي تحليل التدفقات النقدية المخصومة ونماذج تسعير الخيارات مما يزيد من استخدام بيانات السوق المتاحة والمؤيدة قدر الإمكان).

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

نورد فيما يلي المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية:

١-٥ العقارات الاستثمارية

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

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

تتراوح الأعمار الإنتاجية المقدره للمباني من ٣ إلى ٣٢ سنة.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧.

٢-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

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

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٥ النقدية وشبه النقدية

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

٤-٥ الأدوات المالية

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

١-٤-٥ الإثبات الأولى وقياس الأدوات المالية

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

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

٢-٤-٥ الموجودات المالية – التصنيف والقياس اللاحق

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

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

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

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

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

لا يوجد لدى الصندوق أي موجودات مالية ماسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

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

٣-٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

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

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

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٤-٤-٥ المطالبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

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

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

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

تعديل الموجودات المالية والمطالبات المالية

الموجودات المالية

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

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

المطالبات المالية

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

٥-٤-٥ مقاصة الأنواع المالية

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

٥-٥ تصنيف الموجودات والمطالبات كمتداولة وغير متداولة

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

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

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطالبات متداولة وذلك:

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

يصنف الصندوق كافة المطالبات الأخرى كمطالبات غير متداولة.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٦-٥ قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه الاستخدام الأفضل والأمثل.

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

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

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

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

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

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها في إيضاح (٦).

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٧-٥ محاسبة تاريخ التداول

يتم، في الأصل، إثبات كافة عمليات الشراء والبيع الاعتيادية للموجودات المالية والتوقف عن إثباتها بتاريخ التداول (أي التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأدوات المالية). وتتطلب عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية تسليم هذه الموجودات خلال الفترة الزمنية التي تنص عليها الأنظمة أو تلك المتعارف عليها بالسوق. يتم، في الأصل، إثبات أيضاً كافة الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى بتاريخ التداول الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية المتعارف عليها في السوق.

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي المالية أو عندما يتم تحويل الأصل المالي وكافة المخاطر والمنافع المصاحبة له.

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند استفادها أو سداد الالتزام أو إلغائه أو انتهاء مدته.

٨-٥ المخصصات

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

٩-٥ إثبات الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل إيجار وإيرادات أخرى من عقارات استثمارية.

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

تتضمن العقود سعراً ثابتاً ويقوم العميل بدفع المبلغ الثابت بناءً على جدول السداد. وفي حالة زيادة قيمة الخدمات المقدمة من قبل الصندوق عن المبلغ المدفوع، فإنه يتم إثباتها كموجودات عقود. وفي حالة زيادة المبالغ المدفوعة عن الخدمات المقدمة، فإنه يتم إثباتها كمطلوبات عقود.

١٠-٥ أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب الإدارة وفقاً للمعدلات التالية: (أ) نسبة بواقع ٠,٥٪ سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق، و(ب) نسبة بواقع ٥٪ من إجمالي الإيرادات السنوية للصندوق، ويتم دفعها على أساس نصف سنوي واحتسابها بناءً على الأداء في كل سنة بشكل منفصل، شريطة ألا يتجاوز إجمالي أتعاب الإدارة نسبة ٠,٧٥٪ من صافي قيمة موجودات الصندوق. ولأغراض حساب أتعاب الإدارة، "إجمالي إيرادات الصندوق" يعني إجمالي الدخل من تأجير الأصول العقارية، ولا يشمل أي أرباح رأسمالية.

١١-٥ المصاريف

تشتمل المصاريف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تعتبر بشكل خاص جزءاً من تكلفة الإيرادات.

١٢-٥ صافي قيمة الموجودات

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

١٣-٥ الزكاة

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

١٤-٥ توزيعات الأرباح

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

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

١٥-٥ التعديلات على المعايير الحالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣

قام الصندوق بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ (مالم يرد خلاف ذلك).

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) – "عقود التأمين"

يمثل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) عقود التأمين معيار محاسبة جديد شامل لعقود التأمين يغطي الإثبات والقياس والعرض والإفصاح. ويحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي (٤) عقود التأمين، يسري المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) على كافة أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير الحياة والتأمين المباشر وإعادة التأمين) بصرف النظر عن نوع المنشآت التي تقوم بإصداره، وبعض الضمانات والأدوات المالية التي يتم فيها الاشتراك بصورة اختيارية. سوف تطبق استثناءات قليلة على نطاق ضيق. يتمثل الهدف العام من المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) في تقديم نموذج محاسبي شاملاً لعقود التأمين على نحو أكثر نفعاً وتوافقاً لشركات التأمين، يغطي كافة الجوانب المحاسبية ذات العلاقة. ويستند المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) إلى نموذج عام، يتم استكمالها عن طريق:

- التكيف المحدد للعقود ذات خصائص الاشتراك المباشر (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- الطريقة المبسطة (طريقة توزيع الأقساط) بصورة أساسية للعقود قصيرة المدة.

لم يكن للمعيار الجديد أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨) التمييز بين التغيرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لطرق القياس والمخاتل لإعداد التقديرات المحاسبية. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي ٢
تقدم التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي ٢: "ممارسة الاجتهادات بشأن الأهمية النسبية" إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت في ممارسة الاجتهادات بشأن الأهمية النسبية على عمليات الإفصاح عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات عن السياسات المحاسبية على نحو أكثر فائدة من خلال استبدال مطلب إفصاح المنشآت عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلب الإفصاح عن "المعلومات ذات الأهمية النسبية" عن سياساتها المحاسبية وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية عند اتخاذ القرارات بشأن الإفصاحات عن السياسات المحاسبية. لقد كان للتعديلات أثر على إفصاحات الصندوق عن السياسات المحاسبية، وليس على قياس أو إثبات أو عرض كافة البنود الظاهرة في القوائم المالية.

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢
تضيق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢): "ضريبة الدخل" نطاق استثناء الإثبات الأولي، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي ينتج عنها فروقات مؤقتة متساوية قابلة للاستقطاع وخاضعة للضريبة، مثل عقود الإيجار والتزامات إزالة الموجودات. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

الإصلاح الضريبي العالمي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢
تم إجراء التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢) استجابةً للقواعد النموذجية للركيزة الثانية بشأن تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح التي أصدرتها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، وتتضمن:

- استثناء مؤقت إلزامي من إثبات الضرائب المؤجلة الناشئة عن تطبيق القواعد النموذجية للركيزة الثانية والإفصاح عنها، و
- متطلبات الإفصاح للمنشآت المتأثرة لمساعدة مستخدمي القوائم المالية على أن يفهموا بشكل أفضل مدى خضوع المنشأة لضرائب دخل الركيزة الثانية الناشئة عن تلك التشريعات، وخصوصاً قبل تاريخ سريانها.

ينطبق الاستثناء المؤقت الإلزامي - الذي يتعين الإفصاح عن استخدامه - على الفور. وتتطلب متطلبات الإفصاح الأخرى على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ أو بعد ذلك التاريخ، ولكن لا تطبق تلك المتطلبات على أي فترات أولية تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ أو قبل ذلك التاريخ.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

١٦-٥ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات السارية بعد ١ يناير ٢٠٢٣ ولم يتم تطبيقها ميكزاً

إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية غير سارية بعد:

المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات

تاريخ السريان

١ يناير ٢٠٢٤	تصنيف المطبوعات كمتداولة وغير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
١ يناير ٢٠٢٤	المطبوعات غير المتداولة مع التعديلات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
١ يناير ٢٠٢٤	التزام الإيجار في البيع وإعادة الاستئجار (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦)
١ يناير ٢٠٢٤	ترتيبات تمويل المورد (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧)
١ يناير ٢٠٢٥	عدم القابلية للصرف - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١)

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

٦- العقارات الاستثمارية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الوصف	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	خسارة الانخفاض في القيمة	صافي القيمة الدفترية
	ريال سعودي	ريال سعودي	(إيضاح ٢-٦)	ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	٣٨١,٤٤٣,٢٢٧	٤٥,٧٩٢,٧٥٢	٢٦,٣٧٣,١٣١	٣٠٩,٢٧٧,٣٤٤
فندق ثروات التقوى	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٢,٨٢٨,٢٦٣	١١,٧٤٣,٨٩١	٢٠٥,٤٢٧,٨٤٦
مبنى بيع بالتجزئة	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة	١٨٢,٩٥٣,٥٢٠	٣٢٨,٨٦١	٦٠,٦٥٦,٠٠٩	١٢١,٩٦٨,٦٥٠
	٨٣٧,٣٩٦,٧٤٧	٧٩,٠٤٩,٨٧٦	٩٩,١٧٣,٠٣١	٦٥٩,١٧٣,٨٤٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

كانت الحركة في الحساب خلال السنة على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨٢٨,٤٧٩,٠٦٠	٨١١,٢٥٩,٨٦١	الرصيد في بداية السنة
٨,٩١٧,٦٨٧	١٧,٢١٩,١٩٩	إضافات خلال السنة
٨٣٧,٣٩٦,٧٤٧	٨٢٨,٤٧٩,٠٦٠	الرصيد في نهاية السنة
٦٧,٦٣٧,١٥٢	٥٥,٨٧١,٨٢٠	الاستهلاك المتراكم
١١,٤١٢,٧٢٤	١١,٧٦٥,٣٣٢	الرصيد في بداية السنة
٧٩,٠٤٩,٨٧٦	٦٧,٦٣٧,١٥٢	الاستهلاك المحمل للسنة
٩٩,١٧٣,٠٣١	٦٤,٦٥٩,٨٦١	الرصيد في نهاية السنة
١٠٤,٥١٤,٠٠٧	٣٩,٨٥٤,١٤٦	الانخفاض المتراكم في القيمة
٦٥٩,١٧٣,٨٤٠	١٠٤,٥١٤,٠٠٧	الرصيد في بداية السنة
	(٥,٣٤٠,٩٧٦)	(عكس قيد) مخصص خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
	٩٩,١٧٣,٠٣١	الرصيد في نهاية السنة
	٦٥٦,٣٢٧,٩٠١	صافي القيمة الدفترية

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

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قام الصندوق بإثبات استهلاك بمبلغ ١١,٤١٢,٧٢٤ ريال سعودي (٢٠٢٢): ١١,٧٦٥,٣٣٢ ريال سعودي).

إن كافة العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه مقامة على أراضي مملوكة. ويتم حفظ الأراضي المملوكة مع العقارات لدى شركة البلاد المالية. كما استحوذ الصندوق على عقارات في مكة في مواقع مختلفة بمساحة إجمالية قدرها ٣,٢٢٧,٢ متر مربع من الأراضي (٢٠٢٢: ٣,٢٢٧,٢ متر مربع).

١-٦ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

١-١-٦ فندق ثروات الأندلسية

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

٢-١-٦ فندق ثروات التقوى

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

٣-١-٦ مبنى البيع بالتجزئة

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

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٤-١-٦ فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة

يقع البرج الفندق في حي المسفلة. تم الانتهاء من إعادة تطوير البرج الفندق، وبدأت عمليات الفندق خلال السنة.

٤-١-٧ تم رهن هذه العقارات الاستثمارية لدى بنك البلاد لضمان تسهيل قرض حصلت عليها الشركة ذات الغرض الخاص من أجل الأغراض الخاصة بالصندوق.

٤-٢ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

تم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها ولاحظت الإدارة أن القيمة الدفترية لثلاثة عقارات (٢٠٢٢: لا شيء) أقل من القيمة القابلة للاسترداد، وأن القيمة الدفترية لعقار واحد (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ثلاثة عقارات) أعلى من القيمة القابلة للاسترداد. وعليه، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قامت الإدارة بإثبات صافي عكس قيد الانخفاض في القيمة قدره ٥,٣٤٠,٩٧٧ ريال سعودي (٢٠٢٢: خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٣٩,٨٥٤,١٤٦ ريال سعودي) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيمة التي حددها المقيمون المستقلون خلال الفترة المالية كما هو مبين في إيضاح ٧.

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

طبقاً للمادة ٣٥ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على عمليتي تقييم يتم إجراؤهما من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية. وعليه، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض المعلومات ولم يتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين وهما شركة إسناد وباركود (٢٠٢٢: شركة منصات وباركود). وفيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المُقيّم الأول ريال سعودي	المُقيّم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	٣١١,٨٢٥,٠٠٠	٣٠٦,٧٢٩,٦٨٥	٣٠٩,٢٧٧,٣٤٣
فندق ثروات التقوى	١٩٤,٨٠٩,٠٠٠	٢١٦,٠٤٦,٦٩٣	٢٠٥,٤٢٧,٨٤٧
مبنى بيع بالتجزئة	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة	١٣٤,٦٢٦,٠٠٠	١٠٩,٣١١,٣٠٠	١٢١,٩٦٨,٦٥٠
	<u>٦٦٣,٧٦٠,٠٠٠</u>	<u>٦٥٤,٥٨٧,٦٧٨</u>	<u>٦٥٩,١٧٣,٨٤٠</u>
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	المُقيّم الأول ريال سعودي	المُقيّم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	٣١٧,٠٦٥,٩٥١	٣٠٤,٢٢٣,٨٥٠	٣١٠,٦٤٤,٩٠١
فندق ثروات التقوى	٢٤٢,٠٤٥,٦٨٨	٢١٦,٠٤٦,٦٩٣	٢٢٩,٠٤٦,١٩٠
مبنى بيع بالتجزئة	٢١,٨٥٩,٦٥٤	٢١,٧٥٠,٠٠٠	٢١,٨٠٤,٨٢٧
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة	٩٥,٣١٢,٣١٠	١٠٨,٧٧٥,٠٥٨	١٠٢,٠٤٣,٦٨٤
	<u>٦٧٦,٢٨٣,٦٠٣</u>	<u>٦٥٠,٧٩٥,٦٠١</u>	<u>٦٦٣,٥٣٩,٦٠٢</u>

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

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

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

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

٢٠٢٣ ريال سعودي	٢٠٢٢ ريال سعودي
٦٥٩,١٧٣,٨٤٠	٦٦٣,٥٣٩,٦٠٢
٦٥٩,١٧٣,٨٤٠	٦٥٦,٣٢٧,٩٠١
-	٧,٢١١,٧٠١
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠
-	٠,١١

حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

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

٢٠٢٣ ريال سعودي	٢٠٢٢ ريال سعودي
٥٠٤,٥٠٨,٤٢٨	٤٩٠,٧٥١,٨١٤
-	٧,٢١١,٧٠١
٥٠٤,٥٠٨,٤٢٨	٤٩٧,٩٦٣,٥١٥

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

صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

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

٢٠٢٣ ريال سعودي	٢٠٢٢ ريال سعودي
٧,٦٤	٧,٤٤
-	٠,١١
٧,٦٤	٧,٥٥

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

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٣ ريال سعودي	٢٠٢٢ ريال سعودي
٢١,٧٥٨,٥٦٤	٥٧,٨٠٠,٠٠٠

غير متداولة

استثمار في صندوق عقاري خاص (إيضاح ٨-١)

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

١-٨ الاستثمار في الصندوق العقاري
يمثل هذا البند استثمارًا في ١,٤١٢,٥٧٨ وحدة (٢٠٢٢: ٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة) في صندوق الاستثمارات العقارية، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومدار من قبل شركة جدوى للاستثمار، وتبلغ تكلفته ١٤,١٢٥,٧٨٣ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، يمتلك الصندوق ٣,١٢٪ من صندوق الاستثمارات العقارية (٢٠٢٢: ٣,١٢٪).

بلغ الربح غير المحقق عن هذا الاستثمار ٥,٤٢٩,١٦٣ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ربحاً قدره ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قام الصندوق باسترداد ٣,٥٨٧,٤٢٢ وحدة من وحدات صندوق الاستثمارات العقارية لقاء مبلغ قدره ٤٦,٧٩٢,٤٥٧ ريال سعودي. وبلغت القيمة الدفترية لهذا الاستثمار في وقت الاسترداد ٤١,٤٧٠,٥٩٨ ريال سعودي ونتيجة لذلك قام الصندوق بإثبات ربحاً محققاً قدره ٥,٣٢١,٨٥٨ ريال سعودي (٢٠٢٢: لا شيء).

خلال ٢٠٢٣، قام الصندوق بإثبات توزيعات أرباح قدرها ٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من استثماره في الصندوق العقاري (٢٠٢٢: ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

٢-٨ الاستثمار في صندوق استثماري

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢، لا يمتلك الصندوق أي وحدات استثمارية في صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قام الصندوق بالاستحواذ على ٥٧٠,٨٧٠,٦٩ وحدة (٢٠٢٢: ٥٢,٣٠١,٥٨ وحدة) من وحدات صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي المدار من قبل مدير الصندوق بتكلفة إجمالية قدرها ٦٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٦,٣٤٦,٦٧٦ ريال سعودي). وإضافة إلى ذلك، قام الصندوق باسترداد كافة الوحدات خلال السنة نفسها بمبلغ ٦٣,٥٧٦,٦٣٣ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٦,٤١٢,٧٤٧ ريال سعودي)، ونتيجة لذلك قام الصندوق بإثبات ربح محقق عن هذا الاستثمار قدره ٥٧٦,٦٣٣ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٦٦,٠٧٦ ريال سعودي).

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ريال سعودي	ريال سعودي
-	٤٣,٧٤١
٨٣٧,٢٢٧	١٢,٣٦٩
٧,٤٧٥	٤,٠٢٥
٨٤٤,٧٠٢	٦٠,١٣٥

تأمين مدفوع مقدماً
ضريبة قيمة مضافة قابلة للاسترداد
مدينون آخرون

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٠- الإيجار وضم الإيجار المدينة

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

وفيما يلي تحليلاً بأعمار ذمم الإيجار المدينة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨٥٦,٧٥١	٢,٣٤٥,٤٧٢	أقل من ٣٠ يوم
١٠,٩١١,٤٤٠	٦,٣١٨,٤٠١	من ٣١ حتى ١٢٠ يوماً
٧,١٢٧,٧٨٤	٧,٠٢١,٢٧٤	أكثر من ١٢٠ يوماً
١٨,٨٩٥,٩٧٥	١٥,٦٨٥,١٤٧	

إن ذمم الإيجار المدينة مضمونة بسندات إذنية.

الانخفاض في القيمة والتعرض للمخاطر

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

١١- النقدية وشبه النقدية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، يتم الاحتفاظ بالحسابات البنكية لدى البنك الفرنسي، وبنك البلاد، وبنك الرياض تحت اسم الشركة ذات الغرض الخاص بإجمالي رصيد بقيمة ٨٤,٢٣٨ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٢,٥١٣,٧٠٤ ريال سعودي).

١٢- القرض طويل الأجل، صافي

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٢١٥,٩٦٩,٢٠٥	قرض طويل الأجل ناقصاً:
٩,٥٥١,٢٥٠	٩,٥٥١,٢٥٠	تكاليف معاملات
(٧,١٧٣,٥٧٦)	(٧,٦٧٩,٠٢٢)	إطفاء تكاليف معاملات
٢,٣٧٧,٦٧٤	١,٨٧٢,٢٢٨	
٢٥٠,٦٢٢,٣٢٦	٢١٤,٠٩٦,٩٧٧	قرض طويل الأجل، صافي

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

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

يحمل القرض هامش وفقاً للأسعار السائدة بين البنوك السعودية ("سايبور") زائداً ١,٧٥٪ سنوياً، ويسدد على أساس نصف سنوي. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قام الصندوق بسحب مبلغ قدره ٢١٥,٩٦٩,٢٠٥ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) من التسهيل.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٢- القرض طويل الأجل، صافي (تتمة)

تم إطفاء تكاليف المعاملات المتعلقة بالقرض وقدرها ٢,٥٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٢,٥٣٠,٠٠٠ ريال سعودي) على مدى فترة التسهيل. وقد بلغ الإطفاء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٥٠٥,٤٤٦ ريال سعودي (٢٠٢٢: ١٥٢,٣٢٦ ريال سعودي) والتي تم إظهاره ضمن قائمة الدخل الشامل.

إن التسهيل مضمون بسندات إذنية ورهن العقارات الاستثمارية الخاصة بالصندوق.

بلغت الأعباء المالية مقابل التسهيل أعلاه الذي تم الحصول عليه من بنك البلاد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ قيمة قدرها ١٨,٢٢٥,٤٣٣ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٤,١٧٥,٦٦١ ريال سعودي) والتي تم إظهارها ضمن قائمة الدخل الشامل.

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

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

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

بلغت تكاليف المعاملات المتعلقة بالقرض لا شيء (٢٠٢٢: ٦,٥٢١,٢٥٠ ريال سعودي). وقد بلغ الإطفاء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ لا شيء (٢٠٢٢: ٨٨٧,٠٣٨ ريال سعودي) والذي تم إظهاره ضمن قائمة الدخل الشامل.

بلغت الأعباء المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ لا شيء (٢٠٢٢: ٦,٧٥٨,٨٠٢ ريال سعودي) والتي تم إظهارها ضمن قائمة الدخل الشامل.

فيما يلي بيان حركة القرض طويل الأجل، غير شاملة تكلفة معاملات:

	٢٠٢٢	٢٠٢٣
	ريال سعودي	ريال سعودي
في بداية السنة	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠
متحصلات من القرض	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠
قرض مسدد	(٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٩٠,٠٣٠,٧٩٥)
في نهاية السنة	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٢١٥,٩٦٩,٢٠٥

فيما يلي بيان حركة تكاليف المعاملات:

	٢٠٢٢	٢٠٢٣
	ريال سعودي	ريال سعودي
في بداية السنة	٨٨٧,٠٣٨	٢,٣٧٧,٦٧٤
إضافات خلال السنة	٢,٥٣٠,٠٠٠	-
إطفاء خلال السنة	(١,٠٣٩,٣٦٤)	(٥٠٥,٤٤٦)
في نهاية السنة	٢,٣٧٧,٦٧٤	١,٨٧٢,٢٢٨

صندوق جدوى زيت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٣- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

	٢٠٢٢	٢٠٢٣
	ريال سعودي	ريال سعودي
مبلغ مستحق إلى المشغل	٣,٨٧٩,٥٢٨	١,٧٩٧,٣٤٤
مطلوبات عقود	٦٧٢,٠١٨	٥٥٩,٣١٨
أتعاب تقييم عقارات	١٣٦,٤٣٠	١٤٠,٥٢٥
رسوم تأمين	١٢٦,٤٣٨	١٢٦,٤٣٨
أتعاب حفظ	٨٩,٦٦١	٦٨,٨٣١
أتعاب مهنية	١٧,٥٩٤	١٣,٢١٩
رسوم إدارية	٥٩,٦١٨	-
أخرى	٢٠,٠٠٣	٧٥,٠٠١
	٥,٠٠١,٢٩٠	٢,٧٨٠,٦٧٦

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

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

	٢٠٢٢	٢٠٢٣	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
	ريال سعودي	ريال سعودي			
شركة جدوى الخليل العقارية	١٠,٩٣٤,٤٦٣	١٨,٢٢٥,٤٣٣	شركة ذات غرض خاص	أعباء مالية	شركة جدوى الخليل العقارية
شركة جدوى للاستثمار	-	١,٢٠٢,٥٢٧	مدير الصندوق	أتعاب إدارة	شركة جدوى للاستثمار
صندوق جدوى بالريال السعودي	-	٦٣,٠٠٠,٠٠٠	استثمار في صندوق استثماري		صندوق جدوى بالريال السعودي
صندوق جدوى للمرابحة	٦,٢٥٧,٢٤٧	٦٣,٥٧٦,٦٣٣	جهة منتسبة	استرداد	صندوق جدوى للمرابحة
صندوق الاستثمارات العقارية	١,٥٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	جهة منتسبة	توزيعات أرباح استرداد	صندوق الاستثمارات العقارية
	-	٤٦,٧٩٢,٤٥٧			

(١) أتعاب الإدارة

نظير إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة وفقاً للأسس التالية: (أ) نسبة بواقع ٠.٥٪ سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق، و(ب) نسبة بواقع ٥٪ من إجمالي الإيرادات السنوية للصندوق، ويتم دفعها على أساس نصف سنوي واحتسابها بناءً على الأداء في كل سنة بشكل منفصل، شريطة ألا يتجاوز إجمالي أتعاب الإدارة نسبة ٠.٧٥٪ من صافي قيمة موجودات الصندوق. ولأغراض حساب أتعاب الإدارة، "إجمالي إيرادات الصندوق" يعني إجمالي الدخل من تأجير الأصول العقارية، ولا يشمل أي أرباح رأسمالية.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

٢-١٤ أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,١٧٥,٦٦١	١,٩٧١,٣٦٥	شركة جدوى الخليل العقارية
١٧١,٧٢٣	١٧١,٧٢٣	توزيعات أرباح مستحقة
٢٢,٣٤٢	٢٢,٣٤٢	شركة جدوى للاستثمار
<u>٤,٣٦٩,٧٢٦</u>	<u>٢,١٦٥,٤٣٠</u>	

مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٢٣,٥٧٦,٦٣٣	صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي
-	٢٣,٥٧٦,٦٣٣	
<u>-</u>	<u>٢٣,٥٧٦,٦٣٣</u>	

أتعاب إدارة مستحقة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٠٣٥,٣٧٧	١,٢٠٢,٥٢٧	شركة جدوى للاستثمار
<u>١,٠٣٥,٣٧٧</u>	<u>١,٢٠٢,٥٢٧</u>	

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٥- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٢,٦٩٦,٢٥٩	أتعاب إدارة عقارات (١)
٧,٣١٥	١,٤٣٧,٤٦٤	مصاريف ضريبة قيمة مضافة
١٦٩,٢٥٠	٥٢٣,٤٧٦	أتعاب مهنية
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	رسوم تسجيل
١٤٦,٨٠٠	٢٥٤,٦٠٨	رسوم إدارية
٤,٦٩١,٥٣٣	٢٤٤,٥٢٨	تكاليف تشغيل عقارات
١٠٨,١٢٠	٢٠٨,٦٩٥	أتعاب تقييم عقارات
١٥,٨٣٠	١٧٢,٢٨٤	تأمين
١٦٩,٨٤٧	١٤٣,٩٩٣	رسوم الإدراج في تداول
١٢٥,٠٨٥	١٢٦,١٥٩	أتعاب حفظ
٣٥,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	أتعاب مراجعة
١٥,٧٠٥	٢٩,٢٥٠	أتعاب قانونية
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (٢)
١٢٠,٦٨٥	١٣٣,٥٤٨	أخرى
<u>٦,٠٢٥,١٧٠</u>	<u>٦,٤٥٠,٢٦٤</u>	

(١) تتعلق هذه الأتعاب بالأتعاب المدفوعة إلى مدير العقار لتشغيل وصيانة فندق ثروات الأندلسية وفندق ثروات التقوى. وفي الفترة السابقة، تم تشغيل الفنادق من قبل الصندوق، ولم يتم تحميل أي أتعاب إدارة على الصندوق.

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

١٦- قياس القيمة العادلة

١-١٦ الأدوات المالية

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

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٨)	-	٢١,٧٥٨,٥٦٤	-	<u>٢١,٧٥٨,٥٦٤</u>
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	٥٧,٨٠٠,٠٠٠	-	<u>٥٧,٨٠٠,٠٠٠</u>

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٦- قياس القيمة العادلة (تتمة)

١٦-١ الأدوات المالية (تتمة)

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

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

٢-١٦ الموجودات غير المالية

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصّل عنها:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	-	-	٣٠٩,٢٧٧,٣٤٣	٣٠٩,٢٧٧,٣٤٣
فندق ثروات التقوى	-	-	٢٠٥,٤٢٧,٨٤٧	٢٠٥,٤٢٧,٨٤٧
مبنى بيع بالتجزئة	-	-	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة	-	-	١٢١,٩٦٨,٦٥٠	١٢١,٩٦٨,٦٥٠
				٦٥٩,١٧٣,٨٤٠
				٦٥٩,١٧٣,٨٤٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
فندق ثروات الأندلسية	-	-	٣١٠,٦٤٤,٩٠١	٣١٠,٦٤٤,٩٠١
فندق ثروات التقوى	-	-	٢٢٩,٠٤٦,١٩٠	٢٢٩,٠٤٦,١٩٠
مبنى بيع بالتجزئة	-	-	٢١,٨٠٤,٨٢٧	٢١,٨٠٤,٨٢٧
فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة	-	-	١٠٢,٠٤٣,٦٨٤	١٠٢,٠٤٣,٦٨٤
				٦٦٣,٥٣٩,٦٠٢
				٦٦٣,٥٣٩,٦٠٢

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

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

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة اسناد وباركود (٢٠٢٢: منصات وباركود) كما هو مفصّل عنه في إيضاح ٧. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها.

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

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٦- قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

المعدل	٢٠٢٣	٢٠٢٢	طريقة التقييم	الافتراضات الرئيسية
	٨,٠٠٠-٥,٠٠٠	٦,٥٠٠-٥,٠٠٠	طريقة الدخل	معدل الرسملة (%)
	٨,٥٠	-		معدل الخصم (%)
	٢٥٠	٤٠٠-٣٨٠	طريقة السوق القابلة للمقارنة	السعر لكل متر مربع (بالآلاف الريالات السعودية)

١٧- إدارة المخاطر المالية

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

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

١٧-١ مخاطر السوق

مخاطر أسعار العمولات

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

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

إن الزيادة / النقص في سعر العمولة بنسبة ١٪، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، كان من شأنه أن يؤدي إلى صافي زيادة/ نقص في إجمالي الدخل الشامل للصندوق بمبلغ قدره ٢,٥٢١,٩٣٦ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٢,٥٧٨,٦٣٩ ريال سعودي).

٢-١٧ مخاطر الائتمان

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

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

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

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢، تعتبر الإدارة أن احتمال التعثر في السداد يعتبر ضئيلاً لأن الأطراف المقابلة لديها قدرة قوية على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية على المدى القريب. وبناءً عليه، لم يتم إثبات أي مخصص خسارة حيث أن أي انخفاض في القيمة سيكون غير جوهري على الإطلاق بالنسبة للصندوق.

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتممة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢١- الزكاة وضريبة الدخل

أصدرت وزارة المالية قرارًا وزاريًا رقم ٢٩٧٩١ بتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤هـ (الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٢٢) بشأن بعض قواعد جباية الزكاة التي يتعين على الصناديق الاستثمارية في المملكة العربية السعودية الالتزام بها والمعمول بها للسنة المالية ٢٠٢٣. ووفقًا للقرار الوزاري، لا يخضع الصندوق لجباية الزكاة أو ضريبة الدخل، ومع ذلك سيتعين عليه تقديم إقرار معلومات إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٣. إن الموعد النهائي لتقديم الإقرارات إلى الهيئة هو ٣٠ إبريل ٢٠٢٤.

٢٢- الأحداث اللاحقة لتاريخ إعداد القوائم المالية

في ٢٠ فبراير ٢٠٢٤، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ١ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٨,٥٨٠,٠٠٠ ريال سعودي والتي تمثل ٩٠٪ على الأقل من صافي الأرباح السنوية للصندوق وفقًا لشروط وأحكام الصندوق.

٢٣- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٥ رمضان ١٤٤٥هـ (الموافق ٢٥ مارس ٢٠٢٤).

صندوق جدوى ريت الحرمين
(مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتممة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٧- إدارة المخاطر المالية (تتممة)

٣-١٧ مخاطر السيولة

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	عند الطلب ريال سعودي	أقل من ٣ أشهر ريال سعودي	٣ إلى ١٢ شهرًا ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهرًا ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١٩٤,٠٦٥	-	-	-	١٩٤,٠٦٥
أتعاب إدارة مستحقة	-	١,٢٠٢,٥٢٧	-	-	١,٢٠٢,٥٢٧
مطلوبات أخرى	-	٢,٧٨٠,٦٧٦	-	-	٢,٧٨٠,٦٧٦
قرض طويل الأجل	-	-	-	٢١٧,٩٤٠,٥٧٠	٢١٧,٩٤٠,٥٧٠
	١٩٤,٠٦٥	٣,٩٨٣,٢٠٣	-	٢١٧,٩٤٠,٥٧٠	٢٢٢,١١٧,٨٣٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عند الطلب ريال سعودي	أقل من ٣ أشهر ريال سعودي	٣ إلى ١٢ شهرًا ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهرًا ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١٩٤,٠٦٥	-	-	-	١٩٤,٠٦٥
أتعاب إدارة مستحقة	-	١,٠٣٥,٣٧٧	-	-	١,٠٣٥,٣٧٧
مطلوبات أخرى	-	٥,٠٠١,٢٩٠	-	-	٥,٠٠١,٢٩٠
قرض طويل الأجل	-	-	-	٢٦١,٣٥١,٣٢٢	٢٦١,٣٥١,٣٢٢
	١٩٤,٠٦٥	٦,٠٣٦,٦٦٧	٤,١٧٥,٦٦١	٢٦١,٣٥١,٣٢٢	٢٦٧,٥٨٢,٠٥٤

١٨- القطاعات التشغيلية

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

١٩- توزيعات الأرباح

لم يتم دفع توزيعات أرباح خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: لا شيء).

٢٠- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٢).

reit.jadwa.com

تم إعداد هذه الوثيقة على وجه الخصوص كجزء من اتفاق تعاقدي بين "أورونوفا"
والعميل استناداً إلى نطاق الاتفاق المبرم بينهما. ويقرأ محتوى هذه الوثيقة جنباً إلى
جنب مع نطاق الاتفاق المذكور
كما أن محتوى هذه الوثيقة سري ولا يجوز عمل نسخة منه دون موافقة صريحة من
"أورونوفا" أو العميل
حق الطبع والنشر © ٢٠٢٤ لشركة أورونوفا كونسالتينج سوليوشنزبرايفت ليمتد