

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

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل

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

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 بعدل، 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.

أمور المراجعة الرئيسية

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

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
	تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
- الحصول على فهم العمليات والضوابط المحيطة بتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية من خلال تنفيذ إجراءاتنا التفصيلية.	يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من أراضٍ ومبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.
- 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؛	تدرج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.
- قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية الخبير الذي استعانت به الإدارة وفهم العمل الذي قام به؛	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).

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

أمور 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 والتقديرية 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 الإيجابية 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 والتقديرية 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 والتقديرية الهامة من قبل الإدارة والمقيمين الخارجيين. كما قد يؤدي استخدام أي مدخلات خاطئة أو أسس غير معقولة في هذه الأحكام والتقديرية (مثل ما يتعلق بالقيمة الإيجابية 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 ٥-١، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح 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 نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

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

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

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 ضرورة لإعداد قوائم مالية خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غشٍ أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقويم 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 تحريفٍ جوهري ناتج عن غشٍ 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 تحريفٍ جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غشٍ أو خطأ، وتُعد جوهرياً، 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 وتقويم مخاطر وجود تحريفات جوهرياً في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غشٍ أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غشٍ 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.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري 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 جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تمة)

- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.
- كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبغهم 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 اللحد واليحيى محاسبون قانونيون



تركي عبد المحسن اللحد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ١٧ رمضان ١٤٤٥ هـ
(٢٧ مارس ٢٠٢٤)

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

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	الموجودات
ريال سعودي	ريال سعودي		
٦٥٦,٣٢٧,٩٠١	٦٥٩,١٧٣,٨٤٠	٦	الموجودات غير المتداولة
٥٧,٨٠٠,٠٠٠	٢١,٧٥٨,٥٦٤	٨	عقارات استثمارية
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧١٤,١٢٧,٩٠١	٦٨٠,٩٣٢,٤٠٤		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
٣٧,٦٥٢,٦٣٢	٤٣,٨٢١,٦٣٤		إجمالي الموجودات المتداولة
٧٥١,٧٨٠,٥٣٣	٧٢٤,٧٥٤,٠٣٨		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٢٥٠,٦٢٢,٣٢٦	٢١٤,٠٩٦,٩٧٧	١٢	المطلوبات غير المتداولة
			قرض طويل الأجل
٤,٣٦٩,٧٢٦	٢,١٦٥,٤٣٠	١٤	المطلوبات المتداولة
١,٠٣٥,٣٧٧	١,٢٠٢,٥٢٧	١٤	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٥,٠٠١,٢٩٠	٢,٧٨٠,٦٧٦	١٣	أتعاب إدارة مستحقة
			مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٠,٤٠٦,٣٩٣	٦,١٤٨,٦٣٣		إجمالي المطلوبات المتداولة
٢٦١,٠٢٨,٧١٩	٢٢٠,٢٤٥,٦١٠		إجمالي المطلوبات
٤٩٠,٧٥١,٨١٤	٥٠٤,٥٠٨,٤٢٨		حقوق الملكية
٧٥١,٧٨٠,٥٣٣	٧٢٤,٧٥٤,٠٣٨		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
			إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠		وحدات مصدره (بالوحدة)
٧,٤٤	٧,٦٤		قيمة الوحدة
٧,٥٥	٧,٦٤	٧	القيمة العادلة للوحدة

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 الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ايضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
١٩,٣٣٩,٥٥٥	٢٨,٨٨٤,٣٧٨		الدخل
٢٦٦,٠٧٦	١١,٣٢٧,٦٥٤	٨	دخل إيجار من عقارات استثمارية
١,٥٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٨	دخل من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦,٥٠٠	-		توزيعات أرباح
			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>		
٢,٢٨٢,٢٦٥	٢٦,٦٤١,٠٧١		ربح العمليات
(١٠,٩٣٤,٤٦٣)	(١٨,٢٢٥,٤٣٣)	١٢	أعباء مالية
(٨,٦٥٢,١٩٨)	٨,٤١٥,٦٣٨		ربح (خسارة) السنة قبل الانخفاض في القيمة
(٣٩,٨٥٤,١٤٦)	٥,٣٤٠,٩٧٦	٦	عكس قيد (مخصص) خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
<u>(٤٨,٥٠٦,٣٤٤)</u>	<u>١٣,٧٥٦,٦١٤</u>		صافي ربح (خسارة) السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
<u>(٤٨,٥٠٦,٣٤٤)</u>	<u>١٣,٧٥٦,٦١٤</u>		إجمالي الدخل (الخسارة) الشامل للسنة

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
		التعديلات لتسوية صافي الربح (الخسارة) إلى صافي التدفقات النقدية:
١١,٧٦٥,٣٣٢	١١,٤١٢,٧٢٤	٦ استهلاك
١٠,٩٣٤,٤٦٣	١٨,٢٢٥,٤٣٣	١٢ أعباء مالية
٣٩,٨٥٤,١٤٦	(٥,٣٤٠,٩٧٦)	٦ (عكس قيد) مخصص خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية دخل من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٦٦,٠٧٦)	(١١,٣٢٧,٦٥٤)	٨ إطفاء تكاليف معاملات
١,٠٣٩,٣٦٤	٥٠٥,٤٤٦	١٢
١٤,٨٢٠,٨٨٥	٢٧,٢٣١,٥٨٧	
-	(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
		زيادة في أتعاب الإدارة المستحقة
١٨,١٢١,٢٨٢	٥,٥٩٦,٨٨٥	
(٧,٤٧٦,٤٧٩)	(٢٠,٤٢٩,٧٢٩)	أعباء مالية مدفوعة
١٠,٦٤٤,٨٠٣	(١٤,٨٣٢,٨٤٤)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
-	(٦٣,٠٠٠,٠٠٠)	٢-٨ إضافة إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦,٤١٢,٧٤٧	١١٠,٣٦٩,٠٩٠	٢-٨, ١-٨ استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٧,٢١٩,١٩٩)	(٨,٩١٧,٦٨٧)	٦ إضافة إلى عقارات استثمارية
(١٠,٨٠٦,٤٥٢)	٣٨,٤٥١,٤٠٣	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢ قرض طويل الأجل مستلم
(٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٩٠,٠٣٠,٧٩٥)	١٢ قرض طويل الأجل مسدد
(٢,٥٣٠,٠٠٠)	-	١٢ تكلفة معاملات
(٢,٥٣٠,٠٠٠)	(٣٧,٠٣٠,٧٩٥)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٢,٦٩١,٦٤٩)	(١٣,٤١٢,٢٣٦)	صافي النقص في النقدية وشبه النقدية
٢٠,٦٠٣,٦٠٤	١٧,٩١١,٩٥٥	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
١٧,٩١١,٩٥٥	٤,٤٩٩,٧١٩	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

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 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
		إجمالي الدخل (الخسارة) الشامل للسنة
٤٩٠,٧٥١,٨١٤	٥٠٤,٥٠٨,٤٢٨	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

١- معلومات حول الشركة

صندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وبدأ التداول في وحداته 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 للتמיד وفقاً لتقدير مدير الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

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

يُدار الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٣٧-٦٠٣٤ ("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.

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 تقييم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وذلك بناءً على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشتمل على توقعات للأحداث 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 تقييم 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 جوهرى قد يثير 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 المقدرة للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التغيير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٦.

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

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 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 تقييم 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 للنقدية 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. تشتمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها والتعزيزات 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 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 دخل الإيجار المستحق القبض الخاص بالصندوق في إيضاح ١٠ في هذه القوائم المالية.

٤- الأحكام والتفديرات 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 المقدرة للموجودات. ويتم إظهار الأراضي بالتكلفة.

تتراوح الأعمار الإنتاجية المقدرة للمباني من ٣ إلى ٣٢ سنة.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧.

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 التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل 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 للنقدية 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 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 للنقد والمخاطر الملازمة للأصل. يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

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

٥- 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 وذمم الإيجار المدينة.

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

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

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 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 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.

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

٥-٤-٥-٤-٥ 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 إثبات 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.

٥-٤-٥-٥-٥ مقاصة الأدوات 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.

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 (١٦).

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

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

٥-٥ 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 التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لطرق القياس والمدخلات 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. وتتنطبق متطلبات الإفصاح الأخرى على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ أو بعد ذلك التاريخ، ولكن لا تنطبق 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.

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

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

إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية غير سارية بعد:

تاريخ السريان

المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات

١ يناير ٢٠٢٤	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١))
١ يناير ٢٠٢٤	المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١))
١ يناير ٢٠٢٤	التزام الإيجار في البيع وإعادة الاستئجار (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦))
١ يناير ٢٠٢٤	ترتيبات تمويل المورد (تعديلات 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 ملخصًا 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	ريال سعودي	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	صافي القيمة الدفترية
	ريال سعودي	ريال سعودي	خسائر (إيضاح ٦-٢)	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

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

كانت الحركة في الحساب خلال السنة على النحو التالي:

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

٦-١ فيما يلي تفاصيل موجزة عن العقارات الاستثمارية:

٦-١-١ فندق ثروات الأندلسية

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

٦-١-٢ فندق ثروات التقوى

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

٦-١-٣ مبنى البيع بالتجزئة

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

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٦-١-٤ فندق ٣ نجوم، مكة المكرمة

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

٦-١-٥ تم رهن هذه العقارات الاستثمارية لدى بنك البلاد لضمان تسهيل قرض حصلت عليها الشركة ذات الغرض الخاص من أجل الأغراض الخاصة بالصندوق.

٦-٢ 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:

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:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٦٣,٥٣٩,٦٠٢	٦٥٩,١٧٣,٨٤٠	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٦٥٦,٣٢٧,٩٠١	٦٥٩,١٧٣,٨٤٠	ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦)
٧,٢١١,٧٠١	-	أرباح غير محققة بناءً على تقييم القيمة العادلة
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	وحدات مصدرة
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:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٩٠,٧٥١,٨١٤	٥٠٤,٥٠٨,٤٢٨	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
٧,٢١١,٧٠١	-	أرباح غير محققة بناءً على عمليات تقييم العقارات (إيضاح ١-٧)
٤٩٧,٩٦٣,٥١٥	٥٠٤,٥٠٨,٤٢٨	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,٤٤	٧,٦٤	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
٠,١١	-	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الأرباح غير المحققة بناءً على عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح ١-٧)
٧,٥٥	٧,٦٤	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٧,٨٠٠,٠٠٠	٢١,٧٥٨,٥٦٤	غير متداولة
		استثمار في صندوق عقاري خاص (إيضاح ١-٨)

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

١-٨ الاستثمار في الصندوق العقاري

يمثل هذا البند استثماراً 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	تأمين مدفوع مقدماً
٨٣٧,٢٢٧	١٢,٣٦٩	ضريبة قيمة مضافة قابلة للاسترداد
٧,٤٧٥	٤,٠٢٥	مدينون آخرون
<u>٨٤٤,٧٠٢</u>	<u>٦٠,١٣٥</u>	

١٠- الإيجار و ذمم الإيجار المدينة

يمثل هذا الحساب ذمم الإيجار المدينة المستحقة من عقود الإيجار التشغيلي.
وفيما يلي تحليلًا 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 يومًا
٧,١٢٧,٧٨٤	٧,٠٢١,٢٧٤	أكثر من ١٢٠ يومًا
<u>١٨,٨٩٥,٩٧٥</u>	<u>١٥,٦٨٥,١٤٧</u>	

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 ٨٤,٢٣٨,٢٣٨ 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
		ناقصًا:
٩,٥٥١,٢٥٠	٩,٥٥١,٢٥٠	تكاليف معاملات
(٧,١٧٣,٥٧٦)	(٧,٦٧٩,٠٢٢)	إطفاء تكاليف معاملات
<u>٢,٣٧٧,٦٧٤</u>	<u>١,٨٧٢,٢٢٨</u>	
<u>٢٥٠,٦٢٢,٣٢٦</u>	<u>٢١٤,٠٩٦,٩٧٧</u>	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 وفقًا للأسعار السائدة بين البنوك السعودية ("سايبور") زائدًا ١,٧٥٪ سنويًا، 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.

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 تمويل إسلامي (تورق) إلى الشركة ذات الغرض الخاص بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لأغراض تمويل الاستثمارات العقارية للصندوق. قامت الشركة ذات الغرض الخاص بإبرام ترتيب مع الصندوق بموجب اتفاقية قرض طويل الأجل لإقراض الصندوق كافة متحصلات القرض الممنوحة بموجب التسهيل بنفس الشروط والأحكام المنصوص عليها في ذلك التسهيل.

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

يحمل القرض هامش وفقاً للأسعار السائدة بين البنوك السعودية ("سايبور") زانداً 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	
٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	في بداية السنة
٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من القرض
(٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٩٠,٠٣٠,٧٩٥)	قرض مسدد
٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٢١٥,٩٦٩,٢٠٥	في نهاية السنة

فيما يلي بيان حركة تكاليف المعاملات:

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

١٣ - المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

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

١٤ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

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

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

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
<u>-</u>	<u>٢٣,٥٧٦,٦٣٣</u>	

أتعاب إدارة مستحقة

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

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

١٦-١ 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	-	٢١,٧٥٨,٥٦٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	٥٧,٨٠٠,٠٠٠	-	٥٧,٨٠٠,٠٠٠

١٦- قياس القيمة العادلة (تتمة)

١-١٦ 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 المدخلات 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 ("تقييم").

١٦- قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

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

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 العملات

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

يقوم الصندوق بتحليل تعرضه لمخاطر أسعار العملة بشكل منتظم من خلال مراقبة اتجاهات أسعار العملات، ويرى أن أثر هذه التغيرات ليس جوهرياً بالنسبة للصندوق.

إن الزيادة / النقص في سعر العملة 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).

١٧-٢ مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر الخسارة المالية للصندوق في حالة عدم وفاء العميل أو الطرف الآخر بالتزاماته التعاقدية تجاه أداة مالية ما. وكما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق نقدية وشبه نقدية وضم 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 ذمم 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.

١٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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 المخصصة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	عند الطلب ريال سعودي	أقل من ٣ أشهر ريال سعودي	٣ إلى ١٢ شهراً ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهراً 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 شهراً ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهراً 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).

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).