

صندوق الجزيرة موطن ريت التقرير السنوي 2019

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل

هو شركة الجزيرة للأسواق المالية وعنوانها الرئيسي: ص.ب. 20438 الرياض 11455، المملكة العربية السعودية، هاتف 0112256000، فاكس 0112256068. مرخصة من قبل هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 2-38-2007 وتاريخ 8-7-1428هـ، الموافق 22-7-2007م وفقاً للترخيص رقم 37-07076 بممارسة نشاط التعامل كاصيل و وكيل، التعهد بالتغطية، الإدارة، الترتيب، تقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

◀ اسم صندوق الاستثمار

صندوق الجزيرة موطن ريت

◀ أهداف وسياسات الاستثمار وممارسته:

يهدف الصندوق الى الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، تحقق دخلاً دورياً وتوزع نسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق نقداً على المستثمرين خلال فترة عمل الصندوق، مرة واحدة سنوياً بحد أدنى خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الإيجارات. وسيستثمر الصندوق بشكل أساسي في مستودعات الخمر بمدينة جدة وهذه المستودعات مملوكة بشكل كامل لصندوق موطن للدخل العقاري. وسيطبق الصندوق السياسات والممارسات التالية:-

- يستثمر الصندوق ما لا يقل عن 75% من القيمة الاجمالية لأصوله بحسب اخر قوائم مالية مدققة في شراء عقارات مؤجرة او قابله للتأجير ومن ثم توزيع صافي الأرباح بشكل سنوي خلال مدة الصندوق مع امكانية تحقيق ارباح رأسمالية عند بيع اصول الصندوق.
- لمدير الصندوق ان يحتفظ بالعقارات المستثمر بها طيلة عمر الصندوق أو ان يبيعها بعد موافقة المجلس وبما يحقق مصلحة المستثمرين على أن لا تقل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً تحقق دخلاً تأجيرياً ودورياً عن ما نسبته 75% من القيمة الاجمالية لأصول الصندوق بحسب اخر قوائم مالية.
- يحق لمدير الصندوق استثمار نسبة لا تتجاوز 25% من القيمة الاجمالية لأصول الصندوق بحسب اخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري سواء كانت لعقارات مملوكة من قبله او لم تكن، أو لتجديد أو إعادة تطوير تلك العقارات.
- يتم تعيين مدير تشغيل و صيانة لكل مشروع ويحق للمجلس بعد موافقة الهيئة تعديل أو تغيير التعاقد عند تعثر مدير التشغيل والصيانة والتسويق في تحقيق مهامه.

ولمزيد من المعلومات حول سياسات استثمار الصندوق الرجاء الرجوع لشروط واحكام الصندوق

◀ الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات:

تقدّم توزيع 5,900,000.00 ريال سعودي لمالكي الوحدات وبواقع 0.50 ريال للوحدة وما يمثل 5% من القيمة الاسمية لوحدة الصندوق وذلك أرباح النصف الثاني لعام 2018 والنصف الأول لعام 2019. وكانت أحقية الأرباح لمالكي الوحدات المسجلين لدى مركز إيداع الأوراق المالية (تداول) في يوم 2019/06/25.

◀ الأصول المستثمرة:

يستثمر الصندوق بشكل أساسي في مستودعات الخمر بمدينة جدة و القائمة على مساحة إجمالية تبلغ 65,387.71 متر مربع. ويتكون من 6 مستودعات موزعة بنسبة 67.76% موضحة كما في الجدول الدناه. كما ان الصندوق يبحث حالياً عن أصول ذات جودة عالية في كافة القطاعات العقارية ، وسوف يتم الاعلان مباشرة في حال الوصول لأصول مناسبة للصندوق. ولا يوجد عقارات أخرى مملوكة للصندوق حتى كتابة هذا التقرير.

مسلسل	الاسم	عدد المستودعات	المساحة الاجمالية	النسبة	المؤجر	الحالة	رقم العقد	ملاحظات
1	المجمع الأول	10	10,584	16.18%	استرا	مؤجر	1	تم تجديد العقد لمدة خمس سنوات بقيمة إجمالية 7.4 مليون ريال
2	المجمع الثاني	12	10,000	15.29%	بترومين	مؤجر	2	تم تخفيض الإيجار بإجمالي 300 ألف من المدة المتبقية للعقد الأساسي ولك من العام 2018م
3	المجمع الثالث	10	11,229	17.17%	تخزين	مؤجر	3	لا يوجد
4	المجمع الرابع	10	10,671	16.32%	شاغر	شاغر	4	
5	المجمع الخامس	12	12,507	19.12%	شركة الرقيب	مؤجر	5	بداية العقد 1-09-2019م
6	المجمع السادس	10	10,414	15.92%	شاغر	شاغر	6	

◀ أداء الصندوق

جدول مقارنة يغطي السنوات المالية الثلاث الأخيرة

السنة	صافي قيمة أصول الصندوق بنهاية السنة	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة بنهاية السنة	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة خلال السنة	أدنى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة خلال السنة	عدد الوحدات المصدرة بنهاية السنة	الأرباح الموزعة لكل وحدة	نسبة المصروفات
2017	115,755,683	9.8098	10.1713	9.8098	11,800,000	0.25	1.68%
2018	114,140,994	9.6800	10.1050	9.6800	11,800,000	0.25	2.54%
2019	109,629,487	9.2906	9.2906	8.7658	11,800,000	0.50	2.34%

الأداء السابق للصندوق

العائد الإجمالي

الفترة	سنة	3 سنوات	منذ التأسيس
الصندوق	-1.40%	-0.71%	-0.71%

العائد الإجمالي السنوي

الفترة	2017	2018	2019
الصندوق	0.60%	-1.33%	-1.40%

◀ الرسوم الفعلية لسنة 2019 "بالريال السعودي"

نوع الرسم	قيمة الرسم	نسبة الرسم إلى متوسط صافي قيمة الأصول
الحفظ	50,694.45	0.05%
الإدارة	986,430.74	0.90%
التشغيل والصيانة	154,956.09	0.14%
التقييم	12,200.00	0.01%
مصاريف التسجيل	220,000.00	0.20%
مصاريف الادراج	51,570.27	0.05%
المراجع الخارجي	35,000.01	0.03%
مصاريف رقابية	7,500.00	0.01%
مجلس إدارة الصندوق	23,868.50	0.02%
الإهلاك	952,674.74	0.87%
القيمة المضافة	66,945.41	0.06%
اجمالي المصروفات	2,561,840.23	2.34%

◀ التغيرات الجوهرية التي حدثت خلال الفترة و أثرت في الصندوق

لم يطرأ أي تغييرات جوهرية عدا ما تم الإعلان عنه من توقيع عقد مع مستأجر لأحد المستودعات وانتهاء العقد في نهاية الربع الأخير من 2019.

◀ تقرير مجلس إدارة الصندوق سنوي :

الاجتماع المنعقد بتاريخ 20 يونيو 2019

المواضيع التي تم مناقشتها:

- مراجعة التقييمات الخاصة بالصندوق وإدائه.
- مراجعة حالة المستأجرين ووضعهم المالي.

القرارات التي تم اتخاذها :

- الموافقة على توزيع 0.50 ريال لكل وحدة وذلك للنصف الثاني من عام 2018 والنصف الاول لعام 2019.
- الموافقة على تخفيض أسعار الإيجارات وبحد ادنى 80 ريال لكل متر مربع مع عرض فترة سماح للمؤجرين الجدد.
- الموافقة على تمديد مدة الصندوق لتصبح 99 سنة.
- الموافقة على التعديلات على مستندات الصندوق.
- الموافقة على عقد ايجار شركة الرقيب للمفروشات.

الاجتماع المنعقد بتاريخ 9 ديسمبر 2019

المواضيع التي تم مناقشتها:

- مراجعة التقييمات الخاصة بالصندوق واداءه.
- مراجعة حالة المستأجرين ووضعهم المالي.
- مناقشة البدائل المقترحة من مدير الصندوق كبديل لمدير التشغيل الحالي.

القرارات التي تم اتخاذها :

- الموافقة على اداء صيانة لأحد المستودعات بقيمة 30,000 ريال سعودي.
- الموافقة على اختيار شركة نجمة صلة لتكون مدير التشغيل والصيانة للصندوق.
- الموافقة على منح مدير الصندوق صلاحية اجراء الصيانة اللازمة للمستودعات وبحد اقصى 30,000 ريال لكل مستودع خلال السنة المالية.
- الموافقة على القوائم المالية للصندوق والمنتھية في 30-06-2019م (موافقه عن خلال التدوير بالبريد الالكتروني).
- الموافقة على عقد ايجار شركة عالم الوسام التجارية (موافقه عن خلال التدوير بالبريد الالكتروني).
- الموافقة على فسخ عقد ايجار شركة عالم الوسام التجارية (موافقه عن خلال التدوير بالبريد الالكتروني).

- كما انه لا يوجد أي عمولات خاصة تحصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق الجزيرة موطن ريت
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
مع تقرير المراجع المستقل

صفحة	الفهرس
٤-١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٢١-٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى حاملي الوحدات
صندوق الجزيرة موطن ريت
(مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق الجزيرة موطن ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية (مدير الصندوق)، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وقائمة الدخل الشامل، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية و المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

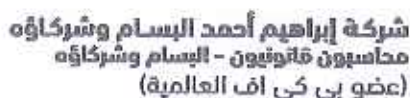
لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الواردة في تقريرنا.

ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية للصندوق. وقد قمنا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

الأمير الرئيسي للمراجعة	الهيئة التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
بملاك صندوق الجزيرة موطن ريث محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مستودعات تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	فيما يتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:
يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحفوظ بها لتسمية رأس المال أو كسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	- حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛
يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية الموجودات قيمته القابلة للاسترداد.	- قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم؛



إلى حاملي الوحدات
صندوق الجزيرة موطن ريت
(مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية
|
تقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

الأمر الرئيسي للمراجعة	القيمة التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	- تقييم المبلغ المقابل للاسترداد، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقا لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا ان القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أقل من القيمة الدفترية لنفس العقار، وبالتالي تم تسجيل الانخفاض من قبل إدارة الصندوق.
نقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظرا لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل لانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهريا على القوائم المالية.	- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٠ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠١٩م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبيد أي شكل من أشكال الاستنتاج التاكديدي بشأنها.

وفيما يتصل بمرجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو محرفة بشكل جوهري بآلية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى حاملي الوحدات
صندوق الجزيرة موطن ريت
(مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمه)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكومة عن القوائم المالية

الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترقى الإدارة أنها ضرورية لتأكيدا من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمشاة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، و إصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية. وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد يطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعدد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في قاعدية الرقابة الداخلية في الصندوق.
- توفير مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدة مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- توفير العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق المرنى العادل.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى حاملي الوحدات
صندوق الجزيرة موطن ريت
(مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملته أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم بالكشف عنها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمطلوبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الانقضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة، ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.



عن البسام وشركاؤه
الرياض، المملكة العربية السعودية

إبراهيم أحمد البسم
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٣٧

التاريخ ٦ شعبان ١٤٤١ هـ
الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٠ م

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

الموجودات	إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
النقدية لدى البنك	٩	١,٤٣٦,٣٦٠	٤,٥٦٦,٦٧٩
إيجارات مدينة		٣,٤١١,٤٧٧	١,٥٤٦,٣٨٣
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٦	٩٦٢,٦٩٧	٢,١٢٥,٣١٦
مصرفقات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى		٢٤,٧١٨	-
الاستثمارات العقارية، صافي	٧	١٠٦,٠١٧,٨٦٨	١٠٩,٩٢٧,٧٨٥
إجمالي الموجودات		١١١,٨٥٣,١٢٠	١١٨,١٦٦,١٦٣
المطلوبات			
أتعاب إدارة الصندوق مستحقة	٩	٢٣٧,٧٣٩	٢٦٣,٢٥٧
إيرادات إيجار غير مكتسبة		١,٦١٨,١٩٢	١,٥٤٢,٨١٨
أتعاب حفظ مستحقة	٩	٢٥,٥٥٦	٢٥,٥٥٦
المصرفقات مستحقة		٣٠٤,٣٦٥	٥٣٠,٨٤٩
إجمالي المطلوبات		٢,١٨٥,٨٥٢	٢,٣٦٢,٤٨٠
صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات		١٠٩,٦٦٧,٢٦٨	١١٥,٨٠٣,٦٨٣
وحدات مصدرة (بالعدد)		١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠
القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة		٩,٢٩	٩,٨١
القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة	١٠	٨,٥٢	٩,٦٧

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

إيرادات	إيضاح	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
إيرادات الإيجارات من الاستثمارات العقارية		٥,١٧١,٨٢٠	٩,٥٦٠,٦٣٥
الربح من الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨	٨٢,٠٢٣	٨٤,٧٢٣
إجمالي الإيرادات		٥,٢٥٣,٨٤٣	٩,٦٤٥,٣٥٨
مصاريف			
مصاريف إدارة عقارات		(١٦٥,٣٣٦)	(٤٢١,٣٩٥)
أكعب إدارة الصندوق	٩	(٩٨٦,٤٣٠)	(١,٠٥٣,٥٨٣)
مصاريف أخرى		(٤٢٨,٥٧٥)	(٥٥٦,٧٨٤)
إجمالي المصاريف من العمليات		(١,٥٨٠,٣٤١)	(٢,٠٣١,٧٦٢)
النقد الناتج من العمليات		٣,٦٧٣,٥٠٢	٧,٦١٣,٥٩٦
هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية	٧	(٢,٩٥٧,٢٤٢)	(٦,٣١٨,٤٨٩)
استهلاك الاستثمارات العقارية	٧	(٩٥٢,٦٧٥)	(٩٢٦,٣٥٣)
صافي (الخسارة) / الدخل للسنة		(٢٣٦,٤١٥)	٣٦٨,٧٥٤
الدخل الشامل الآخر		-	-
صافي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة		(٢٣٦,٤١٥)	٣٦٨,٧٥٤

تشكل الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م		التغيرات من معاملات الوحدات:
-	-		إصدار وحدات
١٢١,٣٣٤,٩٢٩	١١٥,٨٠٣,٦٨٣		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
(٥,٩٠٠,٠٠٠)	(٥,٩٠٠,٠٠٠)	١٢	توزيعات أرباح خلال السنة
٣٦٨,٧٥٤	(٢٢٦,٤١٥)		صافي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
١١٥,٨٠٣,٦٨٣	١٠٩,٦٦٧,٢٦٨		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه التوائم المالية

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٣٦٨,٧٥٤	(٢٣٦,٤١٥)	الأنشطة التشغيلية
		صافي (الخسارة) / الدخل للسنة
		التعديلات لـ:
(٦٣,٦٧٥)	(٤٤,٦٤٢)	الربح المحقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢١,٠٤٨)	(٣٧,٣٨١)	الربح غير المحقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٢٦,٣٥٣	٩٥٢,٦٧٥	استهلاك الاستثمارات العقارية
٦,٣١٨,٤٨٩	٢,٩٥٧,٢٤٢	هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١,١٣٢,٧٣٤)	(١,٨٦٥,٠٩٤)	إيجارات مدينة
	(٢٤,٧١٨)	مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(١٣,٢٦٦)	(٢٥,٥١٨)	أتعاب إدارة الصندوق
٣٩,٩١٠	(٢٢٦,٤٨٤)	مصروفات مستحقة
(٧,٣٢٥)	٧٥,٣٧٤	إيرادات إيجار غير مكتسبة
(٣٥,٥٨١)	-	أتعاب حفظ مستحقة
٦,٣٧٩,٨٧٧	١,٥٢٥,٠٣٩	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
٤,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٤٤,٦٤٢	متحصلات من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٤٤,٦٤٢	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٥,٩٠٠,٠٠٠)	(٥,٩٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح
(٥,٩٠٠,٠٠٠)	(٥,٩٠٠,٠٠٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٤,٤٧٩,٨٧٧	(٣,١٣٠,٣١٩)	التغير في النقدية لدى البنك خلال السنة
٨٦,٨٠٢	٤,٥٦٦,٦٧٩	النقدية لدى البنك في بداية السنة
٤,٥٦٦,٦٧٩	١,٤٣٦,٣٦٠	النقدية لدى البنك في نهاية السنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

(١) الصندوق وأنشطته

صندوق الجزيرة موطن ريت ("ريت") هو صندوق استثماري عقاري متداول متوافق مع معايير الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن حجم الصندوق هو مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي، ومنذ ٩٩ سنة من بداية تشغيله.

شركة الجزيرة للأسواق المالية ("مدير الصندوق")، شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة بموجب سجل التجاري رقم ١٠١٠٣٥١٣١٣، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٣٧-٥٧٠٧٦، يدير ريت.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً تحقق دخلاً دورياً وتوزع نسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق نقداً على المستثمرين خلال فترة عمل الصندوق مرة واحدة سنوياً بحد أدنى خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الإيجارات مع إمكانية تحقيق أرباح رأسمالية عند بيع أصول الصندوق، وسيستثمر الصندوق بشكل أساسي في مستودعات الخضرة بمدينة جدة وهذه مملوكة بالكامل لصندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري.

(٢) اللائحة النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول ("التعليمات") والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية والتي تبين المتطلبات التي يشعير على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٣) أساس الإعداد

٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي المعتمدة بالمملكة العربية السعودية والمعيير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين في المملكة العربية السعودية.

٣-٢ أساس القياس و العملة الوظيفية و عملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة بإعادة تقييم الاستثمار المدرجة بالقيمة الحادثة من خلال الربح أو الخسارة باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي حيث يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية و عملة العرض الخاصة بالصندوق.

٣-٣ الأحكام والتقديرات والاقتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات واقتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية. إن عدم التأكد من الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهري للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في اقتراضاته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. كما إن الحالات والإقتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً حيث أنها قد تطرأ نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق مثل هذه التغيرات تنعكس على الإقتراضات عندما تحدث.

مبدأ الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى مدير الصندوق علم بأي حالات عدم تأكد جوهري قد تؤثر شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعليه، تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل دوري لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض قيمة الأصول، في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد المبلغ القابل للاسترداد. وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد أو الوحدة المولدة للنقد بأنها القيمة الأكبر من قيمة استخدامه أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، ولتقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أما إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة، فيتم الاعتماد على الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة. أما إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة، فيتم الاعتماد على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

القيمة المتبقية و العمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في عين الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التقادم الفعلي. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل مصروف الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

(٣) أساس الإعداد (تتمة)

٤-٣ الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن قياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية والمقاسة بالكلفة المطفأة يتطلب استخدام نماذج معقدة وإفترضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضا في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير تزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان؛
- اختيار النماذج المناسبة والإفترضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة؛
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة؛ و
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية الممثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

(٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة

السياسات المحاسبية المهمة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية موضحة أدناه تم تطبيق هذه السياسات على جميع الفترات المعروضة.

١-٤ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة

(أ) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة التي اعتمدها الصندوق

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩م)
- المعيار الدولي للجنة التفسيرات الدولية رقم ٢٣ ، "عدم الرقن بشأن معاملات ضريبة الدخل"

يتم تحليل تأثير تبني هذه المعايير والسياسات المحاسبية الجديدة والكشف عنها أدناه في الملاحظة ٢-٤.

لا توجد أي تفسيرات أخرى من المعايير الدولية للتقرير المالي أو لجنة تفسيرات المعايير الدولية التي تحتل فعالة ومن المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على الصندوق.

٢-٤ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاح

يشرح هذا الإفصاح تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ عقود الإيجار على القوائم المالية للصندوق، كما يوضح السياسات المحاسبية الجديدة التي تم تطبيقها من ١ يناير ٢٠١٩م، حيث تختلف عن تلك المطبقة في الفترات السابقة.

التأثير على القوائم المالية

(أ) المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ عقود الإيجار

يؤثر المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ في المقام الأول على المحاسبة من قبل المستأجرين وينتج عن الاعتراف بجميع عقود الإيجار تقريبًا في قائمة المركز المالي. يزيل المعيار الفرق الحالي بين عقود التأجير التشغيلي والتمويلي ويتطلب الاعتراف بالأصل (الحق في استخدام العنصر المؤجر) والمسؤولية المالية لدفع الإيجارات لجميع عقود الإيجار تقريبًا. يوجد استثناء اختياري لعقود الإيجار قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة. المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م.

تم إجراء تقييم لآثار تطبيق المعيار الجديد على البيانات المالية للصندوق وبالنظر إلى أن الصندوق لا يتعامل في عقود إيجار، لم يتم تحديد أي آثار جوهرية.

٤ ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

٤-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاح (تتمة)

(ب) المعيار الدولي للجنة التفسيرات الدولية رقم ٢٢، "عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل"

الصندوق محفي من الضرائب ويخضع فقط للضريبة المحجوزة على بعض أرباح الأسهم والفوائد في بعض البلدان. إذا كان الصندوق خاضعاً لضريبة الدخل، بما في ذلك الضرائب المقطعة، فيجب عليه تقديم إفصاحات محددة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١. بالإضافة إلى ذلك، إذا كان الصندوق يخضع لضرائب الدخل في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢، بما في ذلك الضرائب المحتجزة، فينبغي للصندوق أن يفكر فيما إذا كانت هناك أي معاملات ضريبية غير مؤكدة. المعيار الدولي للجنة التفسيرات الدولية رقم ٢٢ "عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل" سري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ م؛ تطبيق سابق مسروح به.

لا يتوقع مجلس إدارة الصندوق أن المعيار الدولي للجنة التفسيرات الدولية رقم ٢٣ سوف يكون له تأثير جوهري على القوائم المالية. لا توجد معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى على المعايير الحالية سارية المفعول للسنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩ م والتي من الممكن أن يكون لها تأثير جوهري على الصندوق.

٤-٣ السياسات المحاسبية

النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية من النقد في الحسابات الجارية لدى بنك محلي. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة الموجودات والمطلوبات.

الذمم المدينة

يتم الاعتراف الأولي بالذمم المدينة بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص الانخفاض في الذمم المدينة بقيمة مساوية لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر.

الاستثمارات العقارية

العقارات المحتفظ بها لتتمة رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها. تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصوماً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي أي ٣٠ سنة أو مدة الصندوق أيهما أقل.

تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للمراجعة والتعديل عند الضرورة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد. وفي هذه الحالة يجب تسجيله مباشرة بقيمته القابلة للاسترداد. تدرج عقائد رأس المال الناتجة عن الاستبعاد بالصافي في قائمة الدخل الشامل إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية. ويتم تسجيلها بالصافي في قائمة الدخل الشامل.

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

تتم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده والذي يكون الأعلى من القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة المستخدمة. عندما تنعكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للمبلغ القابل للاسترداد، ولكن لا يجب أن تزيد القيمة الدفترية المتزايدة عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. لم يتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في قيمة الأصول أو وحدة توليد النقد في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

٤-٤ السياسات المحاسبية (تتمة)

المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

يتم الاعتراف الأولي بالمصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المعطاة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وإن تزايدت الإلزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمتوقع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الاعتراف بالمخصصات لخسارة التشغيل المستقبلية.

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار المدينة من عقود الإيجار التشغيلي للاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المعاملات الاستثمارية

يتم الاعتراف بالمعاملات الاستثمارية على أساس تاريخ المعاملة.

أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

يتم تحميل رسوم الإدارة والنفقات الأخرى بمعدلات ضمن الحدود المذكورة في شروط وأحكام الصندوق. يتم احتساب رسوم الإدارة بشكل يومي وبمصادرها على أساس ربع سنوي.

الزكاة

الزكاة هي التزام على حاملي الوحدات، وبالتالي، لا يتم إدراج أي مخصص لهذا الالتزام في هذه القوائم المالية.

صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة تم الإفصاح عنها في القوائم المالية بتقسيم صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات في نهاية الفترة.

توزيعات الأرباح

سياسة الصندوق هي توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي الدخل كتوزيعات سنوية على أساس نصف سنوي. لا تتضمن الربح الناتج من بيع أي عقار من الاستثمارات العقارية.

الأدوات المالية

أدوات الملكية

أدوات الملكية هي أدوات تستوفي تعريف الملكية من وجهة نظر المصدر؛ أي الأدوات التي لا تحتوي على التزام تعاقدي بالدفع، وبأنه دليل على وجود فائدة متبقية في صافي أصول المصدر.

يصنف الصندوق موجوداته المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يقوم الصندوق بعد ذلك بقياس جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، باستثناء عندما يكون مدير الصندوق قد اختار، عند الاعتراف المبدئي، تعيين استثمار في أسهم رأس المال بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتمثل سياسة الصندوق في تحديد الاستثمارات في الأسهم كموجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تُحتفظ بتلك الاستثمارات لأغراض أخرى غير التجارة. عند استخدام هذه الاختيار، يتم الاعتراف بمكاسب وخسائر القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة إعادة تصنيفها في فترات لاحقة إلى قائمة الدخل، بما في ذلك عند البيع. ولا يتم الإفصاح عن خسائر انخفاض القيمة (وعكس خسائر الانخفاض في القيمة) بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة. توزيعات الأرباح، عندما تمثل عائدًا على هذه الاستثمارات، يتم الإستمرار بالاعتراف بها في قائمة الدخل الشامل عندما يتم تحديد حق الصندوق في استلام الدفعات.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للمدة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٤ ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

٤-٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

الإخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. يعترف الصندوق بمخصص خسائر لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير. يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة للتعكس:

- مبلغ غير متحيز واحتماله مرجح يتم تحديده عن طريق تقييم مدى من النتائج الممكنة؛
- القيمة الزمنية للنقود؛
- المعلومات المعقولة والمزيدة التي تكون متاحة بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما في تاريخ التقرير بشأن أحداث سابقة وظروف خالية وتوقعات بشأن الظروف الاقتصادية المستقبلية.

إلغاء الإعتراف

يتم استبعاد الموجودات المالية، أو جزء منها، عند انتهاء الحقوق التعاقدية لاسلام التدفقات النقدية من الموجودات، أو عندما يتم تحويلها وإما (١) يقوم الصندوق بتحويل جميع مخاطر والمناافع الخاصة بها بشكل جوهري بملكية الموجودات المالية إلى حد كبير، أو (٢) لا يقوم الصندوق بنقل و الاحتفاظ بجميع مخاطر والمناافع الخاصة بملكية الموجودات المالية، ولا يحتفظ الصندوق بالسيطرة.

الإلتزامات المالية

يقوم الصندوق بتصنيف مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يلغي الصندوق الإعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم اطفائه من الإلتزامات التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاءها.

المقاصة

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في قائمة الموجودات و المطلوبات فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملائمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس الصافي أو أن يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

٥) آليات إدارة الصندوق المستحقة وأخرى

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم إدارة بواقع ٠,٩٪ سنوياً من صافي القيمة العادلة لأصول الصندوق تخصب على أساس يومي وتدفع على أساس ربع سنوي. كما يقوم الصندوق بالدفع لمدير الصندوق رسوم إدارية لتغطية المصاريف المباشرة المتعلقة بأعمال الصندوق مثل التكاليف الفعلية المتعلقة بإعداد النشرات والتقارير والإشعارات إلى المستثمرين وحلباتها و مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والرسوم الرقابية ومراجعي الحسابات الخارجيين وأتعاب المثمنين وأية أطراف أخرى تقدم خدمات للصندوق وأية مصروفات استثنائية بحد أقصى ٠,٢٥٪ سنوياً من صافي القيمة العادلة للأصول، وأتعاب حفظ بحد أقصى ٠,١٪ سنوياً من صافي القيمة العادلة للأصول تدفع على أساس ربع سنوي، و رسوم تشغيل وصيانة وتسويق ٥٪ سنوياً من الدخل التاجيري المحصل. ويستحق مدير الصندوق أتعاب أداء بنسبة ٥٪ وذلك قيمة الفرق الإيجابي بين سعر بيع أي عقار مملوك للصندوق وسعر شراءه.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

(٦) استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الجزيرة للمرابحة بالريال السعودي	شركة الجزيرة للأسواق المالية	٦,٢٥٩,٩١	٩٢٥,٣١٦	٩٦٢,٦٩٧
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الجزيرة للمرابحة بالريال السعودي	شركة الجزيرة للأسواق المالية	١٤,٨٠٢,٤٨	٢,١٠٤,٦٢٨	٢,١٢٥,٣١٦

فيما يلي حركة الاستثمارات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
٢,١٢٥,٣١٦	٦,٠٤٠,٥٩٣	الرصيد في بداية السنة
(١,٢٤٤,٦٤٢)	(٤,٠٠٠,٠٠٠)	المبايع خلال السنة
٣٧,٣٨١	٢١,٠٤٨	الأرباح غير المحققة
٤٤,٦٤٢	٦٣,٦٧٥	الأرباح المحققة
٩٦٢,٦٩٧	٢,١٢٥,٣١٦	الرصيد في نهاية السنة

(٧) الاستثمارات العقارية، صافي

الأراضي	المباني	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	التكلفة
٨٥,٨١٧,٢٥٠	٢٥,٨٦٤,٢٦١	١١١,٦٨١,٥١١	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
(٦٨٤,٨١٦)	(٢,٢٧٢,٣٧٦)	(٢,٩٥٧,٢٤٢)	(٦,٣١٨,٤٨٩)	هبوط في القيمة
٨٥,١٣٢,٣٨٤	٢٣,٥٩١,٨٨٥	١٠٨,٧٢٤,٢٦٩	١١١,٦٨١,٥١١	الرصيد في نهاية السنة
-	(١,٧٥٣,٧٢٦)	(١,٧٥٣,٧٢٦)	(٨٢٧,٣٧٣)	الإستهلاك المتراكم
-	(٩٥٢,٦٧٥)	(٩٥٢,٦٧٥)	(٩٢٦,٣٥٣)	الرصيد في بداية السنة
-	(٢,٧٠٦,٤٠١)	(٢,٧٠٦,٤٠١)	(١,٧٥٣,٧٢٦)	الاستهلاك المحمل للسنة
-	(٢,٧٠٦,٤٠١)	(٢,٧٠٦,٤٠١)	(١,٧٥٣,٧٢٦)	الرصيد في نهاية السنة

القيمة الدفترية :

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٨٥,١٣٢,٣٨٤	٢٠,٨٨٥,٤٨٤	١٠٦,٠١٧,٨٦٨
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٨٥,٨١٧,٢٥٠	٢٤,١١٠,٥٣٥	١٠٩,٩٢٧,٧٨٥

١-٧ تتمثل الاستثمارات العقارية في مستودعات الخمر: يمثل مستودعات قلعة على أرضين بلوك شمالي و بلوك جنوبي يقع في طريق الملك فيصل بحي الوادي، مدينة جدة.

٢-٧ جميع العقارات مسجلة باسم الإنماء للاستثمار ("الشركة"). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا تملك أي حصص مسيطرة ولا تسبب أي مخاطر على العقارات.

٣-٧ يقوم مدير الصندوق بشكل دوري بمراجعة عقاراته الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض في قيمة الأصول. يتم اعتبار خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز القيمة الدفترية لكل عقار استثماري قيمتها القابلة للإسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكلفة البيع و قيمة استخدامه. ووفقاً لتقارير التقييم الدورية التي قدمها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٨) الربح من الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
٦٣,٦٧٥	٤٤,٦٤٢	الربح المحقق من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢١,٠٤٨	٣٧,٣٨١	الربح غير المحقق من إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨٤,٧٢٣	٨٢,٠٢٣	

٩) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق، شركة الجزيرة للأسواق المالية "مدير الصندوق"، "بنك الجزيرة" (مساهم في الجزيرة للأسواق المالية) والصناديق الأخرى المدارة الأخرى المدارة من قبل مجلس إدارة الصندوق وشركة الإنماء للاستثمار (أمين الحفظ). يتعامل الصندوق في السياق الاعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة. معاملات الأطراف ذات العلاقة تحكمها قيود اللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية. كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مختمدة من مجلس إدارة الصندوق.

فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال السنة والأرصدة الناتجة عنها:

الرصيد المدون/ (الدائن)		مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م		
(٢٦٢,٢٥٧)	(٢٣٧,٧٣٩)	(١,٠٥٣,٥٨٣)	(٩٨٦,٤٣٠)	أتعاب إدارة الصندوق	الجزيرة للأسواق المالية
٤,٥٦٦,٦٧٩	١,٤٣٦,٣٦٠	-	-	حساب جاري	بنك الجزيرة
(٢٥,٥٥٦)	(٢٥,٥٥٦)	١٩,٤١٨	(٥٠,٠٠٠)	أتعاب حفظ	الإنماء للاستثمار
٢,١٢٥,٣١٦	٩٦٢,٦٩٧	٨٤,٧٢٣	٨٢,٠٢٣	إستثمار في صندوق زميل	صندوق الجزيرة للمرابحة بالريال السعودي
(٤٢,١٣٢)	(٢٢,٠٠٠)	(٤٢,١٣٢)	(٢٣,٨٦٨)	بدل حضور*	اعضاء مجلس إدارة

* بدلات حضور مجلس الإدارة تم إدراجها في قائمة المركز المالي تحت بند المصروفات المستحقة.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للمسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

١٠ أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصندوق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض الجوهرى إن وجد في هذه القوائم المالية. وعليه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أثناء تعرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في ثأثر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين معيّنين هما شركة سنشري ٢١ السعودية وشركة نجوم السلام للتقييم العقاري. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٩ م	شركة سنشري ٢١ السعودية	شركة نجوم السلام للتقييم العقاري	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٨٧,٩٠٢,٠٠٠	١٠٦,٠١٧,٨٦٨	٩٦,٩٥٩,٩٣٤
الإجمالي	٨٧,٩٠٢,٠٠٠	١٠٦,٠١٧,٨٦٨	٩٦,٩٥٩,٩٣٤
٢٠١٨ م	شركة سنشري ٢١ السعودية	شركة نجوم السلام للتقييم العقاري	المتوسط
الاستثمارات العقارية	١٠٧,٢٤٢,٩٣٩	١٠٩,٢٨٧,٢٥٤	١٠٨,٢٦٥,٠٩٦
الإجمالي	١٠٧,٢٤٢,٩٣٩	١٠٩,٢٨٧,٢٥٤	١٠٨,٢٦٥,٠٩٦

تم تقييم الاستثمارات العقارية مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التدفقات النقدية المخصومة وطريقة الدخل.

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
٩٦,٩٥٩,٩٣٤	١٠٨,٢٦٥,٠٩٦	يخصم: القيمة الدفترية
(١٠٦,٠١٧,٨٦٨)	(١٠٩,٩٢٧,٧٨٥)	- الاستثمارات العقارية
(٩,٠٥٧,٩٣٤)	(١,٦٦٢,٦٨٩)	نقص القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية *
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
(٠,٧٧)	(٠,١٤)	الحصة الناقصة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة
		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١٠٩,٦٦٧,٢٦٨	١١٥,٨٠٣,٦٨٣	النقص في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
(٩,٠٥٧,٩٣٤)	(١,٦٦٢,٦٨٩)	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١٠٠,٦٠٩,٣٣٤	١١٤,١٤٠,٩٩٤	

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

١٠ أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تكملة)

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٩,٨١	٩,٢٩	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل
(٠,١٤)	(٠,٧٧)	تعديل القيمة العادلة
٩,٦٧	٨,٥٢	القيمة الناقصة للوحدة على أساس القيمة العادلة
		القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

* جميع العقارات مسجلة باسم الإنماء للاستثمار ("الشركة"). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا تملك أي حصص مسيطرة ولا تسبب أي مخاطر على العقارات.

١١ الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية وشبه النقدية ودمم إيجار مدينة وقياس الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، مستحقات إلى ومن أطراف أخرى، مصروفات الإدارية المستحقة. يتم الإفصاح عن الطرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السببية الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في القوائم المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المستوف بها ويتوي إما التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة ومخاطر معدلات الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية والمخاطر التنظيمية. تراقب إدارة الصندوق على أساس منتظم التقلبات والتغيرات في الاقتصادية العامة وتحقق أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيراً بالنسبة للصندوق.

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان، وهي مخاطر أن يشبب أحد الأطراف للأدوات المالية بخسارة للطرف الآخر من خلال عدم الوفاء بالالتزام من الأطراف ذات العلاقة. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمبالغ إيرادات الإيجار المدينة والمستحق من الأطراف ذات العلاقة والنقد المودع بأرصدة لدى البنوك.

تتمثل سياسة الصندوق بالدخول في عقود أدوات مالية مع أطراف أخرى ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق للحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف أخرى محددة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف الأخرى بشكل مستمر. يتم إيداع النقد لدى مؤسسة مالية مرموقة.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

(١١) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لعناصر قائمة المركز المالي:

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
التقديرة لدى البنك	١,٤٣٦,٣٦٠	٤,٥٦٦,٦٧٩
إيجارات مدينة	٣,٤١١,٤٧٧	١,٥٤٦,٣٨٣

أجرت الإدارة مراجعة كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ واستناداً إلى التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا يوجد حاجة إلى تسجيل خسائر انخفاض في القيمة مقابل القيمة الدفترية للتقديرة وشبه التقديرة وشم الإيجار المدينة حيث أن المبلغ غير جوهري.

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتوقعة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على المبالغ اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بطلبات مالية. يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

تواريخ استحقاق

يوضح الجدول أدناه قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات الهامة للصندوق بناءً على أجال الاستحقاق المتوقعة:

أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
١,٤٣٦,٣٦٠	-	١,٤٣٦,٣٦٠
٣,٤١١,٤٧٧	-	٣,٤١١,٤٧٧
٩٦٢,٦٩٧	-	٩٦٢,٦٩٧
٢٤,٧١٨	-	٢٤,٧١٨
-	١٠٦,٠١٧,٨٦٨	١٠٦,٠١٧,٨٦٨
٥,٨٣٥,٢٥٢	١٠٦,٠١٧,٨٦٨	١١١,٨٥٣,١٢٠
٢٣٧,٧٣٩	-	٢٣٧,٧٣٩
١,٦١٨,١٩٢	-	١,٦١٨,١٩٢
٢٥,٥٥٦	-	٢٥,٥٥٦
٣٠٤,٣٦٥	-	٣٠٤,٣٦٥
٢,١٨٥,٨٥٢	-	٢,١٨٥,٨٥٢

التعاب إدارة الصندوق مستحقة

إيرادات إيجار غير مكتسبة

تعاب حفظ مستحقة

المصروفات مستحقة

إجمالي المطلوبات

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

(١١) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تكملة)

تواريخ استحقاق (تكملة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م			
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٤,٥٦٦,٦٧٩	-	٤,٥٦٦,٦٧٩	النقدية لدى البنك
١,٥٤٦,٣٨٣	-	١,٥٤٦,٣٨٣	إيجارات مدينة
٢,١٢٥,٣١٦	-	٢,١٢٥,٣١٦	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	-	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١٠٩,٩٢٧,٧٨٥	١٠٩,٩٢٧,٧٨٥	-	الاستثمارات العقارية صافي
١١٨,١٦٦,١٦٣	١٠٩,٩٢٧,٧٨٥	٨,٢٣٨,٣٧٨	إجمالي الموجودات
٢٦٣,٢٥٧	٢٦٣,٢٥٧	-	أتعاب إدارة الصندوق مستحقة
١,٥٤٢,٨١٨	١,٥٤٢,٨١٨	-	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٢٥,٥٥٦	٢٥,٥٥٦	-	أتعاب حفظ مستحقة
٥٣٠,٨٤٩	٥٣٠,٨٤٩	-	المصرفات مستحقة
٢,٣٦٢,٤٨٠	٢,٣٦٢,٤٨٠	-	إجمالي المطلوبات

مخاطر العملة

مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. لا يوجد لدى الصندوق أي تعرض كبير لمخاطر العملات حيث أن جميع أصوله ومطلوباته النقدية مقومة بالريال السعودي.

المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتقنية والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي لحقت بسمعته في تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

تقديرات القيمة العادلة

تتكون الأصول المالية للصندوق من النقد والنفذ المعادل، ودخل الإيجار المستحق، والسلف للاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والأصول الأخرى.

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في الأسواق النشطة إلى أسعار السوق المدرجة في نهاية التداول في تاريخ التقارير المالية. يتم تقييم الأدوات التي لم يتم الإبلاغ عن مبيعاتها في يوم التقييم بأحدث سعر للمزايدة.

(١١) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

السوق النشط هو السوق الذي تتم فيه معاملات الأصول أو الالتزامات بتردد وحجم كافيين لتوفير معلومات التفسير على أساس مستمر. يفترض أن القيمة الدفترية ناقصاً انخفاض قيمة الأدوات المالية الممنوحة بالتكلفة المطفأة تقارب قيمها العادلة.

يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:

- مدخلات المستوى الأول هي أسعار مدرجة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو الالتزامات المماثلة التي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات غير الأسعار المعروضة مدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- مدخلات المستوى ٣ هي مدخلات لا يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام.

تشمل الاستثمارات التي تستند قيمها إلى أسعار السوق المدرجة في الأسواق النشطة، وبالتالي يتم تصنيفها ضمن المستوى ١، وتشمل أدوات حقوق الملكية والديون المدرجة النشطة. لا يقوم الصندوق بضبط السعر المعروض لهذه الأدوات.

يصنف الصندوق جميع أصوله المالية باستثناء الأصول المدرجة بالتكلفة المطفأة، بالقيمة العادلة على أنها المستوى ١.

(١٢) توزيعات الأرباح

وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح فيما يتعلق بفترة السنة الكاملة (النصف الثاني من عام ٢٠١٨م والنصف الأول من عام ٢٠١٩م) بمبلغ ٠,٥٠ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٥,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لمالكي الوحدات. تم سدادها في ١١ يوليو ٢٠١٩م.

وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح فيما يتعلق بفترة النصف الأول من العام المالي ٢٠١٨م بمبلغ ٠,٥٠ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٥,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لمالكي الوحدات. تم سدادها في ٧ أغسطس ٢٠١٨م.

(١٣) المعلومات القطاعية

يستثمر الصندوق في عقارين استثماريين في المملكة العربية السعودية. بما أن الصندوق يستثمر في قطاع واحد وفي دولة واحدة، لم يكن هناك عرض للمعلومات القطاعية.

(١٤) آخر يوم تقويم

آخر يوم للتقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

(١٥) اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٠م الموافق ٥ شعبان ١٤٤١هـ.