

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٢٢ ٤٧١٠
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٢٢ ٤٧٢٠

www.ey.com

إرنست و يونغ و شركاهم (محاسبون قانونيون)
المابق ١ و ١٤ - برج الفيصلية
مستوى برود ٢٢٢٢
شارع الملك فهد
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية
رقم التسجيل: ٤٥

EY
لبنان عالمياً
أفضل للعمل

تقرير مراجعي الحسابات الى مالكي الوحدات في صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

نطاق المراجعة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي المرفقة لصندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري (الصندوق) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وقوائم العمليات والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات للفترة من ٢٣ مارس ٢٠١٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (الفترة). إن هذه القوائم المالية من مسؤولية إدارة الصندوق التي أعدتها وقدمتها لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن مسئوليتنا هي إبداء رأينا حول هذه القوائم المالية استناداً الى أعمال المراجعة التي قمنا بها. تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والتي تتطلب أن نقوم بتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على قناعة معقولة بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء جوهرية. تشمل المراجعة على فحص الأدلة، على أساس العينة، المؤيدة للمبالغ والإقصاحات التي تتضمنها القوائم المالية. كما تشمل على تدعيم المبادئ المحاسبية المتبعة والتفكير الهام المطبق من قبل الإدارة والعرض العام للقوائم المالية. باعتبارنا أن مراجعتنا توفر درجة معقولة من القناعة تمكننا من إبداء رأينا حول القوائم المالية.

الرأي المطبق

في رأينا، أن القوائم المالية ككل تظهر بعزل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، ونتائج أعماله وتدفقاته النقدية والتغيرات في صافي موجوداته للفترة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

عن إرنست و يونغ

فهد محمد الطعيمي
محاسب قانوني

قيد سجل المحاسبين القانونيين رقم (٣٥٤)



الرياض : ٤ جمادى الأولى ١٤٣٦ هـ
(٢٣ فبراير ٢٠١٥)

صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

الموجودات	إيضاح	ريال سعودي
رصيد لدى البنك		٢,٢٢٨
استثمارات تجارية	٤	٩,١٩٨,٨٨٤
استثمارات عقارية، بالتكلفة	٥	١١١,١٥٩,١٠٧
إجمالي الموجودات		١٢٠,٣٦٠,٢١٩
المطلوبات		
إيجار مقدم		٢,٨٠٤,٦٥٩
ألعاب مستحقة	٨	٤١٤,٠٨٦
عمولة خاصة مستحقة	٧	١,٨٧٢,٨٨٢
قرض مرابحة	٧	٥٥,٥٧٩,٥٥٤
إجمالي المطلوبات		٦٠,٦٧١,١٨١
صافي الموجودات		٥٩,٦٨٩,٠٣٨
الوحدات المصدرة		٥٦٠,٠٠٠
قيمة الوحدة		١٠٦,٥٩

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

قائمة العمليات

للفترة من ٢٣ مارس ٢٠١٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

ريال سعودي	إيضاح	
		دخل الاستثمار
٧,٠١٦,٨٢٨		دخل من إيجار
٢٣,٨٨٤		أرباح غير محققة عن إعادة تقييم استثمارات تجارية
٧,٠٥٠,٧١٢		
		المصاريف
(١,٨٧٢,٨٨٢)	٧	مصاريف صولات خاصة
(٧٠٥,٨٥٢)	٨	أتعاب إدارة
(٦٢٠,٥٢٢)	٨	أتعاب أخرى
(١٢٤,٧٧١)	٨	أتعاب تشغيل وصيانة
(٣٧,٦٤٧)	٨	أتعاب حفظ
(٣,٣٦١,٦٧٤)		
٣,٦٨٩,٠٣٨		صافي دخل العمليات

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

قائمة التكاليف النقدية

للفترة من ٢٣ مارس ٢٠١٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

ريال سعودي	النشاطات التشغيلية
٣,٦٨٩,٠٣٨	صافي دخل العمليات
	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٩,١٩٨,٨٨٤)	استثمارات تجارية ، صافي
(١١١,١٥٩,١٠٧)	استثمارات عقارية، صافي
٥٥,٥٧٩,٥٥٤	قرض مريحة
٢,٨٠٤,٦٥٩	إيجار مقدم
١,٨٧٢,٨٨٢	عمولات خاصة مستحقة
٤١٤,٠٨٦	أتعاب مستحقة
(٥٥,٩٩٧,٧٧٢)	صافي النقدية المستخدمة في النشاطات التشغيلية
	النشاطات التموينية
٥٦,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من بيع الوحدات
٥٦,٠٠٠,٠٠٠	صافي النقدية من النشاطات التموينية
٢,٢٢٨	الزيادة في الرصيد لدى البنك
٢,٢٢٨	الرصيد لدى البنك في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للفترة من ٢٣ مارس ٢٠١٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

ريال سعودي	
٣,٦٨٩,٠٣٨	التغيرات من العمليات
٥٦,٠٠٠,٠٠٠	صافي دخل العمليات
٥٩,٦٨٩,٠٣٨	مكتسبات من بيع الوحدات
	صافي قيمة الموجودات في نهاية الفترة
	معاملات الوحدات
	فيما يلي ملخصاً بمعاملات الوحدات:
وحدات	وحدات مكتتية
٥٦٠,٠٠٠	الوحدات في نهاية الفترة
٥٦٠,٠٠٠	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١ - عام

صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري (الصندوق) هو صندوق استثمار عقاري محدد المدة ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، أنشئ بموجب اتفاق بين شركة الجزيرة كابيتال (مدير الصندوق) والمستثمرين فيه (مالكي الوحدات). يتمثل الهدف الاستثماري للصندوق في تحقيق دخل منتظم من خلال الاستثمار في العقارات المؤجرة و العاملة في قطاع التخزين مع إمكانية تحقيق زيادة في رأس المال.

قدمت الشرة الخاصة بالصندوق إلى هيئة سوق المالية بتاريخ ٢٢ محرم ١٤٣٥ هـ (الموافق ٢٥ نوفمبر ٢٠١٣) للموافقة عليها. يوجد في الصندوق عدد ثابت من اشتراكات مالكي الوحدات ولمدة محددة بـ ٥ سنوات اعتباراً من تاريخ الإغلاق. الصندوق مصمم للمستثمرين الراغبين في الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية (الشريعة).

بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ٢٢ جمادى الأولى ١٤٣٥ هـ (الموافق ٢٣ مارس ٢٠١٤). إن هذه هي أول قوائم مالية للصندوق، وتغطي الفترة من ٢٣ مارس ٢٠١٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

تمسك دفتر وسجلات الصندوق بالريال السعودي.

٢ - اللوائح التنظيمية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري (اللائحة) المنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٩ جمادى الثاني ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والتي تنص على الأمور التي يتعين على جميع صناديق الاستثمار العقاري العاملة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

٣ - السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الأولية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ونورد فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتشمل على قياس الاستثمارات المكتناه لأغراض المتاجرة بالقيمة العادلة.

تقويم الاستثمارات

تقوم الاستثمارات المشتراة لأغراض المتاجرة بسعر السوق بتاريخ قائمة المركز المالي. تدرج الأرباح والخسائر غير المحققة من إعادة تقويم الاستثمارات وكذا الأرباح والخسائر المحققة الناتجة عن استبعاد الاستثمارات في قائمة العمليات.

تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة. يتم رسملة مصاريف التطوير وأتعاب المطور وأتعاب مهندس استشاري المشروع المتكبدة حتى تاريخه، وتدرج ضمن القيمة الدفترية للعقار.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في الإيضاح (٥) حول القوائم المالية.

إثبات الإيرادات

تتكون الإيرادات الناتجة عن دخل الإيجار من إجمالي المبلغ المستحقة من الإيجار بموجب عقد إيجار. تدرج الأرباح والخسائر المحققة من استبعاد الاستثمارات في قائمة العمليات.

يشتمل دخل المتاجرة على كافة الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المكتناه كاستثمارات تجارية. يتم إثبات الأرباح والخسائر المحققة عن الاستثمارات التجارية المباعة على أساس المتوسط المرجح.

صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣ - السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

المعاملات الاستثمارية

تقيد المعاملات الاستثمارية بتاريخ التداول.

الزكاة وضريبة الدخل

الزكاة وضريبة الدخل من مسؤولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجنب لهما أي مخصص في القوائم المالية.

٤ - الاستثمارات التجارية

فيما يلي ملخصاً بمكونات المحفظة الاستثمارية:

الأرباح غير المحققة	التكلفة	القيمة السوقية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٣,٨٨٤	٩,١٦٥,٠٠٠	٩,١٩٨,٨٨٤	صندوق الجزيرة القوافل

٥ - الاستثمارات العقارية

فيما يلي ملخصاً بمكونات الاستثمارات العقارية في آخر يوم تقويم:

القيمة العادلة	التكلفة	وصف المشروع:
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٠,٧١٦,٧١٤	٥٧,١٠٥,٧٧١	مخازن جدة - المربع الشمالي
٥٥,٢٤٦,٦٦٩	٥٤,٠٥٣,٣٣٦	مخازن جدة - المربع الجنوبي
١١٥,٩٦٣,٣٨٣	١١١,١٥٩,١٠٧	

تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية. تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط قيمة عمليتي تامين للقيمة السوقية تم إجراؤها من قبل خبراء تامين. تخضع هذه الأرقام المبينة على تقديرات خبراء تامين مستقلين لعدم التكد من التقديرات.

تم شراء الاستثمارات العقارية من شركة موطن العقارية.

وحيث أنه لا يسمح للصندوق، من الناحية النظامية، تملك العقارات في المملكة العربية السعودية، فإن صكوك ملكية العقارات مسجلة باسم شركة أمان للتطوير والاستثمار العقاري التي تقوم بحفظ هذا الصكوك.

٦ - الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقويم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

طبقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يجب أن يقوم مدير الصندوق بتأمين موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تامين يتم إعدادها من قبل خبراء تامين مستقلين. كما هو مبين في أحكام وشروط الصندوق، تم احتساب صافي قيمة الموجودات المعلنة، وأتعاب الإدارة وأتعاب الأداء على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. ويطبقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة في هذه القوائم المالية.

صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٦- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقويم الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تنمة)

١) فيما يلي تحليل بالأرباح غير المحققة عن الإستثمارات بناء على عمليات التثمين (القيمة العادلة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤:

ريال سعودي	
١١٥,٩٦٣,٣٨٣	القيمة العادلة للإستثمارات العقارية (إيضاح ٥)
١١١,١٥٩,١٠٧	تكلفة الإستثمارات العقارية (إيضاح ٥)
٤,٨٠٤,٢٧٦	أرباح غير محققة مبنية على أساس عمليات التثمين
٥٦٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة
٨,٥٨	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على عمليات التثمين

٢) فيما يلي تحليلًا لصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤:

ريال سعودي	
٥٩,٦٨٩,٠٣٨	صافي قيمة الموجودات بالكلفة، الظاهرة في هذه القوائم المالية
٤,٨٠٤,٢٧٦	الأرباح غير المحققة المبنية على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ١-٦)
٦٤,٤٩٣,٣١٤	صافي الموجودات بالقيمة العادلة

٣) فيما يلي تحليلًا بصافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤:

ريال سعودي	
١٠٦,٥٩	صافي قيمة الموجودات للوحدة، بالكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
٨,٥٨	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الأرباح غير المحققة المبنية على عمليات تثمين العقارات (إيضاح ١-٦)
١١٥,١٧	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

٧- فرض مرابحة

خلال شهر مارس ٢٠١٤، أبرم الصندوق إتفاقية قرض مرابحة مع بنك الجزيرة (البنك)، شركة متشعبة، بمبلغ ٥٥,٥٧٩,٥٥٤ ريال سعودي. يحمل القرض معدل عمولة خاصة قدره ٤,٢٩%. يستحق السداد في ٢٤ مارس ٢٠١٥. وقد تم الحصول على هذا القرض لسداد جزء من إجمالي قيمة شراء الممتلكات العقارية.

صندوق الجزيرة موطن للشغل العقاري

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٨ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة بواقع ٢% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق، ولأغراض احتساب أتعاب الإدارة و أتعاب الأداء، تم تحديد صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

حمل مدير الصندوق أتعاب أخرى قدرها ٦٢٠,٥٢٢ ريال سعودي طبقاً لشروط الصندوق.

بالإضافة إلى ذلك، حمل مدير الصندوق أتعاب حفظ بواقع ٠,٠٨% سنوياً تحسب على أساس صافي قيمة موجودات الصندوق.

٩ - إدارة المخاطر

مخاطر أسعار العملات الخاصة

تمثل مخاطر أسعار العملات الخاصة المخاطر الناتجة عن تقلب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العملات الخاصة السائدة في السوق. وتاريخ قائمة المركز المالي، لم يتعرض الصندوق لمخاطر أسعار عملات خاصة لأن موجوداته ومطلوباته غير مرتبطة بعملية.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان بشأن الأرصدة لدى البنوك. يقوم مدير الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان وذلك بمراقبتها والتعامل مع أطراف ذات سمعة جيدة فقط.

مخاطر أسعار السوق

تمثل مخاطر أسعار السوق المخاطر الناتجة عن تقلب قيمة الاستثمارات العقارية الخاصة بالصندوق بسبب التغيرات في الأسعار السائدة بالسوق. إن استثمارات الصندوق محفوفة بالشكوك وذلك فيما يتعلق بمخاطر أسعار السوق نتيجة لعدم التأكد من الأسعار المستقبلية. يقوم مدير الصندوق بالحد من مخاطر أسعار السوق وذلك بمراقبة أسعار السوق للاستثمارات العقارية التي قام بها الصندوق.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالتزاماته المالية. تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة. يمكن استرداد الوحدات بتاريخ استحقاق الصندوق، وبالتالي لا يتعرض الصندوق لمخاطر السيولة عند الوفاء باستردادات ملكي الوحدات خلال فترة الصندوق.

مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات التقلبات التي تطرأ على قيمة أداء مالية ما بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. يعتبر الريال السعودي العملة الرئيسية للصندوق. وحيث أن موجودات ومطلوبات الصندوق مسجلة بالريال السعودي، فإن الصندوق لا يتعرض لمخاطر عملات هامة.

المخاطر القانونية

كما هو مبين في الإيضاح (٤)، يحظر على الصندوق من الناحية النظامية تملك العقارات في المملكة العربية السعودية، وبالتالي تسجل صكوك العقارات باسم شركة أمان للاستثمار والتطوير العقاري والتي تعمل كأميناً لهذه الصكوك. يخضع تنفيذ الحقوق والالتزامات ذات العلاقة إلى التفسير والتنفيذ من قبل المحاكم المختصة.

١٠ - آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

١١ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للصندوق من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٤ جمادى الأولى ١٤٣٦ هـ (الموافق ٢٣ فبراير ٢٠١٥).