

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
قائمة المركز المالي (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٧
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٧ (غير مراجعة)	إيضاح	الموجودات
٥,٩٦٤,٢٨٢		النقد لدى البنك
١١٠,٩٠٤		مصاريف مدفوعة مقدما
٧٠٤,٠٩٨		ايرادات مستحقة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠		استثمارات عقارية
١٢٤,٧٧٩,٢٨٤		إجمالي الموجودات
		المطلوبات
٤٤٢,٠٦٨		أتعاب إدارة مستحقة
٢,٩٨٠,٦٧٩		ايرادات إيجار غير مكتسبة
٤٧,١١٩		أتعاب حفظ مستحقة
١٩١,٤١٣		مصاريف مستحقة
٣,٦٦١,٢٧٩		إجمالي المطلوبات
١٢١,١١٨,٠٠٥		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١١,٨٠٠,٠٠٠	٩	وحدات مصدرة (بالعدد)
١٠,٢٦		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
١٠,١٧	٩	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
قائمة الدخل (غير مراجعة)
للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ الى ٣٠ يونيو ٢٠١٧
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٧ (غير مراجعة)	<u>إيرادات</u>
٤,٠٠٢,٢١٦	إيرادات إيجار
٤,٠٠٢,٢١٦	إجمالي الإيرادات
(١٦٤,٩٠٦)	<u>المصروفات</u>
(٤٤٢,٠٦٨)	مصاريف إدارة عقارات
(٤٩,١١٩)	أتعاب إدارة الصندوق
(٢٢٨,١١٨)	أتعاب الحفظ
(٨٨٤,٢١١)	مصروفات أخرى
٣,١١٨,٠٠٥	إجمالي المصروفات
٣,١١٨,٠٠٥	صافي دخل الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
قائمة التدفقات النقدية (غير مراجعة)
 للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧
 الى ٣٠ يونيو ٢٠١٧
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٧ (غير مراجعة) <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> ٣,١١٨,٠٠٥ (١١٠,٩٠٤) (٧٠٤,٠٩٨) (١١٨,٠٠٠,٠٠٠) ٤٤٢,٠٦٨ ٢,٩٨٠,٦٧٩ ٤٧,١١٩ ١٩١,٤١٣ <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> (١١٢,٠٣٥,٧١٨)	<p style="text-align: right;">التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الدخل للفترة</p> <p style="text-align: right;">التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: مصاريف مدفوعة مقدما إيرادات مستحقة استثمارات عقارية أتعاب إدارة مستحقة إيرادات إيجار غير مكتسبة أتعاب حفظ مستحقة مصاريف مستحقة صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية</p> <p style="text-align: right;">التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية إصدار وحدات صافي النقدية من الأنشطة التمويلية</p> <p style="text-align: right;">صافي الزيادة في النقدية و شبه النقدية النقدية و شبه النقدية في بداية الفترة النقدية و شبه النقدية في نهاية الفترة</p>
١١٨,٠٠٠,٠٠٠ <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> ١١٨,٠٠٠,٠٠٠ ٥,٩٦٤,٢٨٢ - <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> ٥,٩٦٤,٢٨٢	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧
إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٧

١١٨,٠٠٠,٠٠٠	إصدار وحدات
٣,١١٨,٠٠٥	صافي الدخل للفترة
<u>١٢١,١١٨,٠٠٥</u>	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٧

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الجزيرة موطن ريت ("ريت") هو صندوق استثماري عقاري متداول متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودي ("تداول") وسيتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن رأس مال الصندوق هو مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي، ومدته عشرة سنوات قابلة للتديد خمس سنوات إضافية حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

شركة الجزيرة للأسواق المالية ("مدير الصندوق")، شركة مساهمة سعودية مسجلة بموجب سجل التجاري رقم ١٠١٠٣٥١٣١٣، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٣٧-٠٧٠٧٦، يدير ريت.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً انشائياً تحقق دخلاً دورياً وتوزع نسبة لا تقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق نقداً على المستثمرين خلال فترة عمل الصندوق مرة واحدة سنوياً بعد ادنى خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الإيجارات وسيستثمر الصندوق بشكل أساسي في مستودعات الخمر بمدينة جدة وهذه مملوكة بالكامل لصندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري.

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") و التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول ("التعليمات") و المنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦م) و ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦م) على التوالي والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٧

٣. أسس الإعداد

١-٣ قائمة الإلتزام

تم عرض القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادر عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

٣-٣ عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يعتبر عملة النشاط الرئيسية للصندوق. جميع المعلومات المالية يتم تقريبها لأقرب ريال سعودي.

٤-٣ استخدام الأحكام والتقديرات

في سياق النشاط المعتاد، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة إجراء تقديرات وافتراسات تؤثر في تطبيق السياسات والقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. التعديلات التي تترتب عنها مراجعة التقديرات المحاسبية يتم إظهار أثرها في فترة المراجعة والفترات المستقبلية التي تتأثر بهذه التعديلات.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية:

١-٤ الاستثمارات العقارية

يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". 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 أو مدة الصندوق أيهما أقصر.

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 عائدات رأس المال الناتجة عن الاستبعاد بالصافي في قائمة الدخل إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية.

لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني والمعدات لمدة ٣٠ سنة و ٧ سنوات على التوالي.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٧

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٢-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات

يتم إعادة قياس الموجودات فيما إذا كان هناك أي خسائر نتيجة الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمتها القابلة للاسترداد.

٣-٤ تحقق الإيرادات

إيرادات إيجار

يتم الاعتراف بالإيرادات التأجيرية وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

٤-٤ الزكاة

الزكاة هي التزام على حاملي الوحدات ولم يتم تحميلها على هذه القوائم المالية.

٥-٤ النقدية و شبه النقدية

يمثل النقدية وشبه النقدية من النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية من النقد في الحسابات الجارية لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل (إن وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود.

٨-٤ توزيعات الأرباح

سياسة الصندوق هي توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠% من صافي الدخل كتوزيعات.

٥. أتعاب الإدارة و المصروفات الأخرى

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم إدارة بواقع ٠,٩% سنوياً من صافي القيمة العادلة لأصول الصندوق تحتسب على أساس يومي وتدفع على أساس ربع سنوي. كما يقوم مدير الصندوق باسترداد من الصندوق أي مصروفات أخرى متكبدة نيابة عن الصندوق كأتعاب الحفظ والتي تبلغ ٠,١% سنوياً من صافي القيمة العادلة للأصول تدفع على أساس ربع سنوي، رسوم إدارة العقارات والتي تمثل ٥% من إجمالي إيرادات الإيجار المحصل من العقار ذات الصلة ، أتعاب مراجعة قانونية، تعويضات مجلس الإدارة والأتعاب الأخرى.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٧

٦. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق الجزيرة للأسواق المالية "مدير الصندوق"، "بنك الجزيرة" (مساهم في بنك الجزيرة)، الإنماء للإستثمار "أمين الحفظ" والصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق.

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 معتمدة من مجلس إدارة الصندوق.

يعمل بنك الجزيرة كمصرفي للصندوق وبلغ رصيد الحساب الجاري لدى البنك كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ ٥,٩٦٤,٢٨٢ ريال سعودي.

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

<u>الرصيد الدائن</u>	<u>مبلغ المعاملة</u>	<u>طبيعة العلاقة</u>	<u>الطرف ذو العلاقة</u>
<u>٢٠١٧</u>	<u>٢٠١٧</u>		
٤٤٢,٠٦٨	٤٤٢,٠٦٨	أتعاب إدارة الصندوق	الجزيرة للأسواق المالية
٤٩,١١٩	٤٩,١١٩	اتعاب حفظ	
<u>٤٩١,١٨٧</u>	<u>٤٩١,١٨٧</u>		

٧. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر.

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في الأرصدة لدى البنوك و الإيرادات المستحقة. يتم إيداع أرصدة البنوك في بنك الجزيرة والذي يعتبر بنك ذو تصنيف مالي جيد.

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية.

يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة بشكل مستمر بغرض التأكد من كفاية التمويل المتوفر للوفاء بأي التزامات عند حدوثها.

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 ومخاطر معدلات أسعار الصرف الأجنبية والمخاطر التنظيمية.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٧

٨. القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصل أو سداد إلتزام بين أطراف راغبة في ظروف متكافئة. تتكون الأدوات المالية للصندوق من الموجودات المالية و المطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقد لدى البنوك والاستثمارات المقنتاة لغرض المتاجرة والأرصدة المدينة الأخرى وتتكون المطلوبات المالية من المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى.

بالنسبة للاستثمارات التي يتم تداولها في سوق نشط يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع لأسعار المضاربة في الأسواق المدرجة. لا تختلف القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

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

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق 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 لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج العقارات بالتكلفة ناقص الإستهلاك و الإنخفاض الجوهري إن وجد في هذه القوائم المالية. وعليه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين معينين هما شركة سنشري ٢١ السعودية و شركة نجوم السلام للتقييم العقاري. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير كما في ٣٠ يونيو :

<u>المتوسط</u>	<u>شركة نجوم السلام</u> <u>للتقييم العقاري</u>	<u>شركة سنشري</u> <u>٢١ السعودية</u>	<u>٣٠ يونيو ٢٠١٧</u>
١١٦,٩٠٣,٧٩٩	١١٦,١٠٨,٠٧٥	١١٧,٦٩٩,٥٢٣	الاستثمارات العقارية

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير.

تم تقييم الاستثمارات العقارية مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التحليل المالي وتقسيم قطع الأرض وطريقة التكلفة وطريقة المقارنة المباشرة وطريقة القيمة المتبقية. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مقابل التكلفة:

٢٠١٧	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمتين
١١٦,٩٠٣,٧٩٩	يخصم: القيمة الدفترية :
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	الاستثمارات العقارية
(١,٠٩٦,٢٠١)	نقص القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١١,٨٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
(٠,٠٩)	الحصة الناقصة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٧

٩. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

<u>٢٠١٧</u>	
١٢١,١١٨,٠٠٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
<u>(١,٠٩٦,٢٠١)</u>	النقص في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
<u>١٢٠,٠٢١,٨٠٤</u>	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

<u>٢٠١٧</u>	
١٠,٢٦	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
<u>(٠,٠٩)</u>	القيمة (الناقصة) للوحدة على أساس القيمة العادلة
<u>١٠,١٧</u>	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة

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

١٠. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠١٧.

١١. اعتماد القوائم المالية الأولية

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٠١٧ م الموافق ٢٢٢٢
١٤٣٨هـ.