

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية
(صندوق استثمار عقاري مغلق)
(مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية
مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
مع تقرير المراجع المستقل

صفحة	الفهرس
١	تقرير المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي
٣	قائمة الدخل الشامل
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٥	قائمة التدفقات النقدية
١٥-٦	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى / السادة حاملي الوحدات
صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية
مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ("الصندوق")، والذي تتم إدارته 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، فإن 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 والمعايير 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" الوارد في تقريرنا.

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن 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 ترى الإدارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة 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 الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار 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 الجوهرية 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.

تقرير المراجع المستقل

إلى / السادة حاملي الوحدات
صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية
مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواءً 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 الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد 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 فاعلية الرقابة الداخلية في الصندوق.
 - تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
 - التوصل إلى استنتاج بشأن مدة مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرية، 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 ظروفناً مستقبلياً قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
 - تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

عن البسام وشركاؤه

الرياض، المملكة العربية السعودية



إبراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٣٧

١ رجب ١٤٤١ هـ

٢٥ فبراير ٢٠٢٠ م

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية
مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح	
			الموجودات
١٩٥	٣,١٩٠,٦٠٤	١٠	النقدية لدى البنك
-	٦٧٤,٥٠٠		ذمم مدينة
٢,١٠١	١,٢٥٠		مصاريف مدفوعة مقدماً و موجودات أخرى
١٨,٩٣٥,٠٠٠	١٣,٠٥٠,٠٠٠	٦	مخزون العقارات، صافي
١٨,٩٣٧,٢٩٦	١٦,٩١٦,٣٥٤		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٧٠٧,٨١٧	٧٠٧,٨١٧		مصاريف مطور مستحقة
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	١٠	قرض من مدير الصندوق
٣٣٢,٤٢٣	٢١٩,٤٨١	٧	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٤,٣٧٠	٢٢,٠٣٢	١٠	أتعاب حفظ مستحقة
١,٥٥٤,٦١٠	١,٤٤٩,٣٣٠		إجمالي المطلوبات
١٧,٣٨٢,٦٨٦	١٥,٤٦٧,٠٢٤		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٧٤,٩٦٤	١٧٤,٩٦٤		وحدات مصدره (بالعدد)
٩٩,٣٥	٨٨,٤٠		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة

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

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية
مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح	
٢,٥٠٦,٦٩٩	٤,٤٩٠,٠٠٠		الإيرادات من بيع مخزون العقارات
(٢,٥٠٥,١٦٦)	(٤,٨٤٠,٠٠٠)	٦	تكلفة بيع مخزون عقارات
١,٥٣٣	(٣٥٠,٠٠٠)		(الخسائر) / الأرباح من بيع مخزون العقارات
١,٨٤٩	-	٨	الربح من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٦,٦٤٥)	(١٣,٦٦١)	١٠	أتعاب حفظ
(٢٨٦,٥٢٥)	(٥٠٧,٠٠١)	٩	مصاريف أخرى
(١,٦٥٣,٩٧٣)	(١,٠٤٥,٠٠٠)	٦	خسارة الانخفاض في قيمة مخزون العقارات
(١,٩٥٣,٧٦١)	(١,٩١٥,٦٦٢)		صافي خسارة السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(١,٩٥٣,٧٦١)	(١,٩١٥,٦٦٢)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
١٩,٣٣٦,٤٤٧	١٧,٣٨٢,٦٨٦	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
(١,٩٥٣,٧٦١)	(١,٩١٥,٦٦٢)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
١٧,٣٨٢,٦٨٦	١٥,٤٦٧,٠٢٤	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
١٧٤,٩٦٤	١٧٤,٩٦٤	عدد الوحدات بداية السنة
-	-	اشترت وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
-	-	اشترت وحدات - بالحصول على مقابل عيني
١٧٤,٩٦٤	١٧٤,٩٦٤	عدد الوحدات في نهاية السنة

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية
مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
(١,٩٥٣,٧٦١)	(١,٩١٥,٦٦٢)	الأنشطة التشغيلية
		صافي الخسارة للسنة
		التعديلات لـ:
(٢٩,٠١٢)	-	الربح المحقق من بيع الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة
		الخسارة غير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٧,١٦٣	-	خسائر الإنخفاض في قيمة مخزون العقارات
١,٦٥٣,٩٧٣	١,٠٤٥,٠٠٠	الخسائر (الأرباح) من بيع مخزون العقارات
(١,٥٣٣)	٣٥٠,٠٠٠	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٢,١٠٠)	٨٥١	مصاريف مدفوعة مقدما و موجودات اخرى
-	(٦٧٤,٥٠٠)	ذمم مدينة
(١,٦٠٦,٦٩٩)	-	مصاريف مطور مستحقة
٨,١٤٥	٧,٦٦٢	أتعاب حفظ مستحقة
١٩٠,٩٠٠	(١١٢,٩٤٢)	مصاريف أخرى مستحقة
٢,٥٠٦,٦٩٩	٤,٤٩٠,٠٠٠	المتحصل من بيع مخزون العقارات
٧٩٣,٧٧٥	٣,١٩٠,٤٠٩	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
٩٠٠,٠٠٩	-	المتحصل من بيع الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٠٠,٠٠٩	-	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(٦,٥٠٠,٠٠٠)	-	سداد قرض من مدير الصندوق
(٦,٥٠٠,٠٠٠)	-	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٤,٨٠٦,٢١٦)	٣,١٩٠,٤٠٩	التغير في النقدية لدى البنك خلال السنة
٤,٨٠٦,٤١١	١٩٥	النقدية لدى البنك في بداية السنة
١٩٥	٣,١٩٠,٦٠٤	النقدية لدى البنك في نهاية السنة

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

(١) الصندوق وأنشطته

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ("الصندوق") هو صندوق تطوير عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية أنشئ بموجب اتفاق بين شركة الجزيرة للأسواق المالية ("مدير الصندوق") والمستثمرين فيه ("مالكي الوحدات"). يتمثل الهدف الاستثماري للصندوق في تطوير أراضي لم يتم البناء عليها بعد وتم بيعها. تم تأسيس الصندوق بتاريخ ٢٧ شوال ١٤٣٢هـ (الموافق ٢٥ سبتمبر ٢٠١١م) بموجب موافقة هيئة السوق المالية. يوجد في الصندوق عدد ثابت من مالكي الوحدات ولمدة ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ الإغلاق قابل للتمديد لمدة لا تتجاوز سنة واحدة. الصندوق مصمم للمستثمرين الراغبين في الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية. بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ١ ربيع الأول ١٤٣٣هـ (الموافق ٢٤ يناير ٢٠١٢م).

(٢) استحقاق الصندوق

كان من المفترض تصفية الصندوق بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠١٦م، بما في ذلك فترة التمديد لمدة سنة المسموح بها في شروط وأحكام الصندوق، إلا أنه لم يتم تصفية عمليات الصندوق بحلول ٢٣ يناير ٢٠١٦م، وقدم مدير الصندوق طلباً بتمديد مدة الصندوق حتى ٢٤ يوليو ٢٠١٦م إلا أنه تم رفض الطلب من قبل هيئة السوق المالية في خطابها بتاريخ ١٤ شعبان ١٤٣٧هـ (الموافق ٢١ مايو ٢٠١٦م) في خطاب الرفض ألزمت هيئة السوق المالية الصندوق بالتالي:

- ١- إبلاغ مالكي الوحدات بوضع الصندوق مع ذكر سبب تأخير تصفية الصندوق،
- ٢- تقديم تقارير شهرية لحالة الصندوق إلى القسم المختص بهيئة السوق المالية.

بذلك أبلغ مدير الصندوق مالكي الوحدات من خلال الخطاب الموجه لمالكي الوحدات بتاريخ ٣١ مايو ٢٠١٦م، وقد وضح فيها عدم قدرة مدير الصندوق على تصفية الاستثمارات العقارية بسبب وضع السوق الصعب، وبالتالي يتوجب على الصندوق متابعة العمليات حتى يتم بيع / تصريف الاستثمارات العقارية التي يمتلكها الصندوق. يعتقد مدير الصندوق بأن الصندوق لن يكون قادراً على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التصفية. تم إظهار الموجودات بالتكلفة وصافي القيمة البيعية، أيهما أقل، بينما تم إظهار المطلوبات بالمبالغ التي يتوقع سدادها فيها.

(٣) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري (اللائحة) المنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى الثاني ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦م) والتي تنص على الأمور التي يتعين على جميع صناديق الاستثمار العقاري العاملة في المملكة اتباعها.

(٤) أسس الإعداد

٤-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات المالية حسب ترتيب السيولة

٤-٢ أساس القياس و العملة الوظيفية و عملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التصفية كما هو مبين في إيضاح (٢)، وتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية للصندوق.

٤) أسس الإعداد (تتمة)

٤-٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الإلتزامات 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 السنة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في افتراضاته و تقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. كما إن الحالات و الافتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً حيث أنها قد تطرأ نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق مثل هذه التغيرات تنعكس على الافتراضات عندما تحدث.

عند تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق، قامت الإدارة بعمل الأحكام والتقديرات التالية والتي تمثل أهمية للقوائم المالية:

صافي القيمة البيعية لمخزون العقارات

يقيد المخزون العقاري بسعر التكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. يمثل صافي القيمة البيعية سعر البيع التقديري خلال دورة الأعمال العادية ناقصاً تكاليف الإكمال المقدرة والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام البيع. يتحصل الصندوق على تقويمات مستقلة لممتلكاته المحتفظ بها لأغراض التطوير والبيع على أساس نصف سنوي. في نهاية كل فترة تُعد القوائم المالية بشأنها، يقوم مدير الصندوق بتحديث تقويمه لصافي القيمة البيعية لكل عقار، مع الأخذ بعين الاعتبار أحدث التقويمات المستقلة. يقوم مدير الصندوق بتحديد قيمة العقار من ضمن التقديرات المعقولة لصافي القيمة البيعية. إن أفضل دليل لصافي القيمة البيعية هو الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مماثلة. وفي حالة عدم توفر هذه المعلومات، يقوم مدير الصندوق بجمع المعلومات من مجموعة متنوعة من المصادر بما في ذلك الأسعار الحالية في سوق نشط للعقارات ذات الطبيعة المختلفة أو الأسعار الحديثة لعقارات مماثلة في الأسواق الأقل نشاطاً، ويتم تعديلها لتعكس تلك الاختلافات. تتمثل المدخلات الرئيسية في نماذج التقويم في سعر المتر المربع من مبيعات السنة الحالية لعقارات مماثلة.

٥) ملخص السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية موضحة أدناه. يتم تطبيق هذه السياسات باستمرار على جميع السنوات المعروضة ما لم ينص على خلاف ذلك.

٥-١ النقدية لدى البنك

تتكون النقدية لدى البنك من النقد في الحسابات الجارية لدى البنك محلي. يتم قياس النقدية لدى البنك بالتكلفة المطفأة في قائمة الموجودات و المطلوبات.

٥-٢ الذمم المدينة

يتم قياس الذمم المدينة مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص الانخفاض في الذمم المدينة بمبلغ يساوي الخسارة المتوقعة مدى العمر.

٥-٣ مخزون العقارات

يقيد مخزون العقارات المحتفظ بها لأغراض التطوير والبيع خلال دورة الأعمال الاعتيادية في الأصل بالتكلفة. تحدد التكلفة وفقاً لتحديدات معينة وتشمل التكاليف التي يمكن ربطها مباشرة بالاستحواذ والتطوير للممتلكات العقارية، مثل مصاريف التطوير وأتعاب المطور والأتعاب المهنية لمهندس المشروع. يتم قياس الممتلكات العقارية المحتفظ بها لأغراض التطوير لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. يمثل صافي القيمة البيعية سعر البيع التقديري خلال دورة الأعمال العادية ناقصاً تكاليف الإكمال ومصاريف البيع.

٥-٤ مصاريف مستحقة والمطلوبات الأخرى

يتم إثبات المصاريف المستحقة والدائنون الآخرون في الأصل بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.

٥) ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٥ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات قانونية حالية أو متوقعة على الصندوق ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل أن تدفق خارجي للموارد المتضمنة منافع اقتصادية سوف يكون ضروري لسداد الالتزام وأن تكاليف سداد الالتزام محتملة ويمكن قياسها بشكل موثوق به. لا يتم تجنب مخصص لخسائر العمليات المستقبلية.

٦-٥ الزكاة وضريبة الدخل

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

٧-٥ 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.

٨-٥ الاعتراف بالإيرادات

أنشأ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) نموذج من خمس خطوات لحساب الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. فيما يلي نموذج الـ ٥ خطوات:

(أ) تحديد العقد.

(ب) تحديد التزام الأداء.

(ج) تحديد سعر المعاملة.

(د) تخصيص سعر المعاملة.

(هـ) إثبات الإيرادات.

يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن يتدفق عنه منافع اقتصادية للصندوق، وأنه يمكن قياس الإيرادات بشكل موثوق به وذلك بصرف النظر عن التاريخ الذي يتم فيه السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للعرض المستلم باستثناء الخصومات والضرائب والخصومات.

الإيرادات من مخزون العقارات المقتناه للتطوير والبيع:

يقوم الصندوق بتطوير وبيع العقارات السكنية. يتم إثبات الإيرادات عند انتقال السيطرة على الممتلكات إلى العميل. لا تملك العقارات بشكل عام أي استخدام بديل للصندوق. ومع ذلك، لا ينشأ حق ملزم في السداد حتى يتم نقل صك الملكية النظامية إلى العميل. لذلك، يتم إثبات الإيرادات عند نقل صك الملكية النظامية إلى العميل وانتقال السيطرة. يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد. في معظم الحالات، يكون المقابل مستحق عندما يتم نقل الملكية النظامية. وفي حالة أنه قد تم الاتفاق على شروط الدفع المؤجل، على ألا يتجاوز التأجيل اثني عشر شهراً. لا يتم تعديل سعر المعاملة بسبب آثار بند تمويلي هام.

٩-٥ صافي الأرباح أو الخسائر عن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

ان صافي الأرباح أو الخسائر عن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة هي التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المقتناه لأغراض المتاجرة أو المخصصه عند الاثبات الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وباستثناء الفائدة وتوزيعات الأرباح. تتكون الأرباح غير المحققة والخسائر من التغيرات في القيمة العادلة للأرباح المالية للسنة ومن عكس قيد سنة سابقة من الأرباح غير المحققة والخسائر للأدوات المالية والتي تم تحققها في القوائم المالية للسنة. تصنف الأرباح المحققة والخسائر عن استبعاد الأدوات المالية كقيمة عادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم احتسابها باستخدام طريقة تكلفة المتوسط المرجح. إنها تمثل الفرق بين القيمة الدفترية للأداة المالية عند الاثبات الأولي والمبلغ المستبعد أو المدفوعات النقدية أو المقبوضات التي تمت عن مشتقات العقود باستثناء المدفوعات أو المقبوضات بشأن حسابات الضمان لهذه الأدوات.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٠-٥ الأدوات المالية

إن فئات القياس والقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ على النحو التالي:

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩

الموجودات المالية	فئة القياس	القيمة الدفترية
النقدية لدى البنك	التكلفة المطفأة	٣,١٩٠,٦٠٤
ذمم مدينة	التكلفة المطفأة	٦٧٤,٥٠٠
إجمالي الموجودات المالية		٣,٨٦٥,١٠٤
مصاريف مطور مستحقة	التكلفة المطفأة	٧٠٧,٨١٧
قرض من مدير الصندوق	التكلفة المطفأة	٥٠٠,٠٠٠
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	التكلفة المطفأة	٢١٩,٤٨١
أتعاب حفظ مستحقة	التكلفة المطفأة	٢٢,٠٣٢
إجمالي المطلوبات المالية		١,٤٤٩,٣٣٠

أدوات حقوق الملكية

أدوات حقوق الملكية هي أدوات تستوفي تعريف حقوق 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 الأرباح أو الخسائر، باستثناء عندما يختار مدير الصندوق الاعتراف المبدئي، لتعيين استثمار في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. تتمثل سياسة الصندوق في تحديد الاستثمارات في الأسهم باعتبارها القيمة العادلة للدخل الشامل الأخر عندما تحتفظ بتلك الاستثمارات لأغراض أخرى. عند استخدام هذه الاختيار، يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر بالقيمة العادلة في الدخل الشامل الأخر والتي لا يتم إعادة تصنيفها بعد ذلك إلى قائمة الدخل الشامل، بما في ذلك عند الاستبعاد. لا يتم الإفصاح عن خسائر الإنخفاض في القيمة (وعكس خسائر انخفاض القيمة) بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة. تتم المحافظة على توزيعات الأرباح عند تقديم عائد على مثل هذه الاستثمارات في قائمة الدخل الشامل عندما يتم تحديد حق الصندوق في استلام المدفوعات.

انخفاض 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. يظهر قياس خسائر الائتمان المتوقعه:

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

إلغاء الاعتراف

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

المطلوبات المالية

يقوم الصندوق بتصنيف مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه مطلوبات مالية بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة. يلغي الصندوق الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم اعفائه من التزاماته 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 الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو أن يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية
مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٦) مخزون العقارات					
التكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل	صافي القيمة البيعية	إجمالي التكلفة في نهاية السنة	مخزون العقارات المباعة خلال السنة	التكلفة في بداية السنة	
١٣,٠٥٠,٠٠٠	١٣,٠٥٠,٠٠٠	١٤,٠٩٥,٠٠٠	(٤,٨٤٠,٠٠٠)	١٨,٩٣٥,٠٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م أرض في شمال الخبر
١٣,٠٥٠,٠٠٠	١٣,٠٥٠,٠٠٠	١٤,٠٩٥,٠٠٠	(٤,٨٤٠,٠٠٠)	١٨,٩٣٥,٠٠٠	
١٨,٩٣٥,٠٠٠	١٨,٩٣٥,٠٠٠	٢٠,٥٨٨,٩٧٣	(١,٥١٥,١٦٦)	٢٢,١٠٤,١٣٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م أرض في شمال الخبر
-	-	-	(٩٩٠,٠٠٠)	٩٩٠,٠٠٠	أرض في شمال الرياض
١٨,٩٣٥,٠٠٠	١٨,٩٣٥,٠٠٠	٢٠,٥٨٨,٩٧٣	(٢,٥٠٥,١٦٦)	٢٣,٠٩٤,١٣٩	

إجمالي التكلفة في نهاية السنة	صافي القيمة البيعية	خسائر الانخفاض في القيمة	
١٤,٠٩٥,٠٠٠	١٣,٠٥٠,٠٠٠	(١,٠٤٥,٠٠٠)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م أرض في شمال الخبر
١٤,٠٩٥,٠٠٠	١٣,٠٥٠,٠٠٠	(١,٠٤٥,٠٠٠)	
٢٠,٥٨٨,٩٧٣	١٨,٩٣٥,٠٠٠	(١,٦٥٣,٩٧٣)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م أرض في شمال الخبر
٢٠,٥٨٨,٩٧٣	١٨,٩٣٥,٠٠٠	(١,٦٥٣,٩٧٣)	

(٦) مخزون العقارات (تتمة)

تقيد الاستثمارات في مخزون العقارات بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. إن صافي القيمة البيعية تقارب القيمة العادلة للاستثمارات في الممتلكات العقارية بناءً على متوسط قيمة عمليتي تئمين للقيمة السوقية تم إجراؤهما من قبل خبراء تئمين مستقلين مرخصين من قبل تقييم سنشري ٢١ ونجوم السلام. تخضع هذه القيم المبنية على تقديرات خبراء تئمين مستقلين لعدم التأكد من التقديرات. تم شراء الأرض في شمال الخبر، وفي شمال الرياض من كل من سلمان بن زمام الخالدي، وزكي بن عبدالعزيز الشويعر، على التوالي. كما دفع الصندوق عمولات شراء قدرها ١٥٩,٦٨٠ ريال سعودي إلى خالد بن أحمد بن حسن الجمعة عن الأرض في شمال الخبر و ٢٠٥,٧٩٥ ريال سعودي إلى زكي بن عبدالعزيز الشويعر و ١٠٢,٨٩٨ ريال سعودي إلى أساس العقار عن الأرض.

أبرم مدير الصندوق اتفاقية مع شركة عرين القابضة ("المطور") لتقديم خدمات إدارة بشأن تطوير المشاريع. ونظير خدمات إدارة المشروع هذه، يجب على الصندوق دفع أتعاب للمطور على النحو التالي:

- ١- عند تحقيق عائد على المشاريع العقارية بنسبة ٢٠٪ أو أقل، سوف يخضع الصندوق لأتعاب تطوير بنسبة ١٠٪ من الأرباح المحققة على المشاريع العقارية.
- ٢- العائد على المشاريع العقارية بنسبة أعلى من ٢٠٪ إلى ٢٥٪، سوف يخضع الصندوق لأتعاب تطوير بنسبة ٢٠٪ من الأرباح المحققة على المشاريع العقارية الزائدة عن الأتعاب الظاهرة في الفقرة (١) أعلاه.
- ٣- العائد على المشاريع العقارية بنسبة أعلى من ٢٥٪ إلى ٣٠٪، سوف يخضع الصندوق لأتعاب تطوير بنسبة ٥٠٪ من الأرباح المحققة على المشاريع العقارية الزائدة عن الأتعاب الظاهرة في الفقرة (٢) أعلاه.
- ٤- العائد على المشاريع لعقارية بنسبة أعلى من ٣٠٪ سوف يخضع الصندوق لأتعاب تطوير بنسبة ٦٥٪ من الأرباح المحققة على المشاريع العقارية الزائدة عن الأتعاب الظاهرة.

(٧) مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
١٠٧,٣٨٢	٧٣,٣٨٢	مصاريف مجلس الإدارة مستحقة
٥٣,٦٩٢	٥٣,٦٩٢	أتعاب مهنية مستحقة
١٧١,٣٤٩	٩٢,٤٠٧	مصاريف أخرى
٣٣٢,٤٢٣	٢١٩,٤٨١	

(٨) الربح من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
٢٩,٠١١	-	الربح المحقق من بيع الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٧,١٦٢)	-	الخسارة الغير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٨٤٩	-	

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية
مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٩) مصاريف مستحقة و مطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
٤٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	مصاريف مهنية
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	مصاريف مجلس الإدارة
-	٢٩٠,١٩٧	مصاريف أداء
٢٣٦,٥٢٥	١٨٦,٨٠٤	مصاريف أخرى
٢٨٦,٥٢٥	٥٠٧,٠٠١	

١٠) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق، شركة الجزيرة للأسواق المالية "مدير الصندوق" و بنك الجزيرة (مساهم في شركة الجزيرة للأسواق المالية) والصناديق الأخرى المدارة من قبل 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. يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة بواقع ٢٪ سنويا وأتعاب حفظ بواقع ٠,٠٨٪ سنويا يتم احتسابها من صافي قيمة موجودات الصندوق. لأغراض احتساب أتعاب الإدارة، تم تحديد صافي قيمة الموجودات على أساس تكلفة مخزون العقارات. ولأغراض احتساب أتعاب الحفظ، تم تحديد صافي قيمة الموجودات على أساس تكلفة مخزون العقارات (الإيضاح ٦). توقف الصندوق عن احتساب أتعاب الإدارة بعد ٢٣ يناير ٢٠١٦ م التاريخ المفترض لتصفية الصندوق (الإيضاح ٢). يقدم بنك الجزيرة الخدمات المصرفية للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ويحتفظ الصندوق بمبلغ ٣,١٩٠,٦٠٤ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م : ١٩٥ ريال سعودي) في حسابه الجاري لدى البنك. فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال السنة والأرصدة الناتجة عنها:

الرصيد الدائن		مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م		
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-	-	قرض مستحق لمدير الصندوق	الجزيرة للأسواق المالية
١٤,٣٧٠	٢٢,٠٣٢	١٦,٦٤٥	١٣,٦٦١	أتعاب حفظ	

يمتلك الطرف ذو العلاقة (الجزيرة للأسواق المالية) الوحدات التالية كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٧٦,٣٥٩	٧٦,٣٥٩

(١١) أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس مخزون العقارات بالقيمة العادلة:

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الأصول على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسات المحاسبية للصندوق، يتم إدراج مخزون العقارات بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل في هذه القوائم المالية. وعليه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات.

يتم تحديد القيمة العادلة لمخزون العقارات من قبل مقيمين معينين هما شركة سنشري ٢١ السعودية وشركة نجوم السلام للتقييم العقاري (مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	شركة سنشري ٢١ السعودية	شركة نجوم السلام للتقييم العقاري	المتوسط
مخزون الاستثمارات العقارية	١٣,٣٧٠,٠٠٠	١٢,٧٣٠,٠٠٠	١٣,٠٥٠,٠٠٠
الإجمالي	١٣,٣٧٠,٠٠٠	١٢,٧٣٠,٠٠٠	١٣,٠٥٠,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م			
مخزون الاستثمارات العقارية	١٩,٦٢٠,٠٠٠	١٨,٢٥٠,٠٠٠	١٨,٩٣٥,٠٠٠
الإجمالي	١٩,٦٢٠,٠٠٠	١٨,٢٥٠,٠٠٠	١٨,٩٣٥,٠٠٠

فيما يلي تحليل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مقابل القيمة الدفترية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
١٣,٠٥٠,٠٠٠	١٨,٩٣٥,٠٠٠
١٣,٠٥٠,٠٠٠	١٨,٩٣٥,٠٠٠
-	-
١٧٤,٩٦٤	١٧٤,٩٦٤
-	-

القيمة العادلة المقدرة للمخزون العقاري بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين

يخصم: القيمة الدفترية المخزون العقاري

الإنخفاض في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
الوحدات المصدرة (بالعدد)

مقدار الإنخفاض للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
١٥,٤٦٧,٠٢٤	١٧,٣٨٢,٦٨٦
-	-
١٥,٤٦٧,٠٢٤	١٧,٣٨٢,٦٨٦

صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة

النقص في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية

صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للمخزون العقاري

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
٨٨,٤٠	٩٩,٣٥
-	-
٨٨,٤٠	٩٩,٣٥

القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة

مقدار الإنخفاض للوحدة على أساس القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات للوحدة على أساس القيمة العادلة

جميع العقارات مسجلة باسم شركة أمان للتطوير والاستثمار العقاري ("خاصة")، تحتفظ شركة لأغراض خاصة بهذه العقارات ملكية الإنتفاع للصندوق، ولا تملك أية حصص مسيطرة ولا تسبب أية مخاطر على العقارات.

١٢) الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تتعرض 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 لدى البنك، ذمم مدينة، مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، مصاريف مطور مستحقة، قرض من مدير الصندوق، مصاريف مستحقة و مطلوبات أخرى و أتعاب حفظ مستحقة. يتم الإفصاح عن الطرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة 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 المعترف بها وينوي 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 الكلي في المملكة ومخاطر معدلات العمولات ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة ومخاطر المتطلبات التنظيمية والقانونية. تراقب الإدارة بشكل منتظم التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس مهماً للصندوق.

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان والتي تتمثل في تسبب طرف ما بخسائر مالية للطرف الثاني ويكون ذلك بسبب عدم مقدراته بالوفاء بالتزاماته. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في مستحقات الإيجار والمستحقات الأخرى والرصيد لدى البنك.

إن من سياسة الصندوق عند الدخول في عقود الأدوات المالية بأن تكون مع أطراف ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة معينة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار. يتم وضع النقدية لدى مؤسسة مالية ذات سمعة طيبة وتصنيف ائتماني ب ب ١.

يوضح الجدول التالي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان لمحتوى قائمة المركز المالي:

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
النقدية لدى البنك	٣,١٩٠,٦٠٤	١٩٥
ذمم مدينة	٦٧٤,٥٠٠	-

أجرى مدير الصندوق مراجعة كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ وبناءً على التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا توجد حاجة إلى أي خسائر انخفاض في القيمة مقابل القيمة الدفترية للنقدية لدى البنك و الذمم المدينة.

مخاطر السيولة

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

١٢) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

القيم العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستخدم الصندوق التسلسل التالي لتحديد والكشف عن القيمة العادلة للأدوات المالية:

- المستوى ١ - أسعار السوق (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة التي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس.
- المستوى ٢ - هي مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى ٣ - هي مدخلات يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تشتمل الأدوات المالية للصندوق على النقدية لدى البنك، ذمم مدينة، مصاريف مطور مستحقة و قرض من مدير الصندوق و مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى و أتعاب حفظ مستحقة، يتم قياس جميع الأدوات المالية بالتكلفة المطفأة، وتعتبر وقيمتها الدفترية كتقريب معقول للقيمة العادلة.

١٣) معايير هامة جديدة صادرة و غير مطبقة

تم اصدار عدد من المعايير الجديدة والتفسيرات ولكنها غير مطبقة. يعتمد الصندوق اعتماد جميع المعايير والتفسيرات القابلة للتطبيق عند سريان مفعولها. يقوم مدير الصندوق بتقييم أثر هذه المعايير الجديدة والتفسيرات ويعتقد أنه لن يكون لأي منها أي تأثير على القوائم المالية المستقبلية للصندوق.

١٤) آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

١٥) اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١ رجب ١٤٤١هـ (الموافق ٢٥ فبراير ٢٠٢٠م).