

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مقفل
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
القوائم المالية
للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
مع
تقرير مراجع الحسابات لحاملي الوحدات

تقرير مراجع الحسابات

إلى / حاملي الوحدات
صندوق الجزيرة موطن ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية

الرأي المطلق:

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق الجزيرة موطن ريت ("الصندوق") والمدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وقائمة الدخل وقائمة التدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الملائمة لظروف الصندوق.

أساس الرأي المطلق:

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعة القوائم المالية، كما وفينا أيضاً بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى وفقاً لتلك القواعد، ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها أهمية بالغة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. لقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور.

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

إلى / حاملي الوحدات
صندوق الجزيرة موطن ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
يمتلك صندوق الجزيرة موطن ريت محفظة من الإستثمارات العقارية تتكون من مستودعات تقع في المملكة العربية السعودية.	بالنسبة لانخفاض قيمة الإستثمارات العقارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:
يتم الإحتفاظ بالإستثمارات العقارية لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها. و تدرج هذه الإستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	- قمنا بتقييم استقلالية للمقيمين 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؛
انخفاض في القيمة.	- قمنا بمراجعة المنهجية المطبقة من قبل المقيمين الخارجيين للتأكد من ملائمتها؛
يتم إعادة قياس الإستثمارات العقارية للخسائر الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات 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.	- حصلنا على تقريرين من مقيمين عقاريين مختلفين / مستقلين لجميع الإستثمارات العقارية كما في يناير ٢٠١٨، وتأكدنا بأن أساليب التقييم مناسبة لاستخدامها في تحديد القيمة كما في تاريخ التقرير.
لنقيم الانخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات عن طريق التعاقد مع مقيمين مستقلين معتمدين للقيام بتقييم رسمي للعقارات الإستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	- استناداً إلى متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه، فقد تأكدنا بأن النقص في القيمة العادلة ليس جوهرياً وليس لفترة طويلة لذلك لم يتم الإعراف بهذا النقص كإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية. و
لقد اعتبرنا هذا من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب إفتراضات هامة من قبل الإدارة وقد يكون التأثير المحتمل للإنخفاض جوهرياً على القوائم المالية.	- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٠ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

إلى / حاملي الوحدات
صندوق الجزيرة موطن ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية و الملائمة لظروف الصندوق وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن إحتيال أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن إدارة الصندوق مسؤولة عن تقويم قدرة الصندوق على الاستمرار في عملياتها وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن غش أو خطأ، وكذلك إصدار تقرير المراجعة الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكتشف دائماً عن الأخطاء الجوهرية عند وقوعها. قد تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر الأخطاء الجوهرية بصورة فردية أو إجمالية إذا كان من المحتمل أن يؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدم بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من أعمال المراجعة، وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بممارسة تقديرنا المهني ونحافظ على التزامنا المهني خلال جميع مراحل المراجعة، كما قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقويم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل إعداد إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

إلى / حاملي الوحدات
صندوق الجزيرة موطن ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية: (تتمة)

• استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كصندوق مستمر.

• تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.

البسام وشركاه
المحاسبون المتحالفون

إبراهيم أحمد البسام
ترخيص رقم (٣٣٧)



الرياض، المملكة العربية السعودية
٩ جمادى الثاني ١٤٣٩ هـ
٢٥ فبراير ٢٠١٨

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مقفل
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٧	إيضاح	
		الموجودات
٨٦,٨٠٢		النقد لدى البنك
٤١٣,٦٤٩		إيجارات مدينة
٦,٠٤٠,٥٩٣	٦	استثمارات مقننة لغرض المتاجرة
١١٧,١٧٢,٦٢٧	٧	استثمارات عقارية
<u>١٢٣,٧١٣,٦٧١</u>		إجمالي الموجودات
		المطلوبات
٢٧٦,٥٢٣	٩	أتعاب إدارة مستحقة
١,٥٥٠,١٤٣		إيرادات إيجار غير مكتسبة
٦١,١٣٧	٥	أتعاب حفظ مستحقة
٤٩٠,٩٣٩		مصرفات مستحقة
<u>٢,٣٧٨,٧٤٢</u>		إجمالي المطلوبات
<u>١٢١,٣٣٤,٩٢٩</u>		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
<u>١١,٨٠٠,٠٠٠</u>		وحدات مصدرة (بالعدد)
<u>١٠,٢٨</u>		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
<u>٩,٨١</u>	١٠	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

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

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مقفل
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
قائمة الدخل

للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٧	إيضاح	
		إيرادات
٩,٠٠٨,٠٢٧		إيرادات إيجار
٤٠,٥٩٣	٨	الربح من الاستثمارات المقتناة بغرض المتاجرة
٩,٠٤٨,٦٢٠		إجمالي الإيرادات
		المصروفات
(٤٢٩,٧١٨)		مصاريف إدارة عقارات
(٩٩٢,٣٠٢)	٩	أتعاب إدارة الصندوق
(٨٠,٥٨٩)		أتعاب الحفظ
(٨٢٧,٣٧٣)		استهلاك الاستثمارات العقارية
(٤٣٣,٧٠٩)		مصروفات أخرى
(٢,٧٦٣,٦٩١)		إجمالي المصروفات
٦,٢٨٤,٩٢٩		صافي دخل الفترة

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

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مقفل
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
قائمة التدفقات النقدية

للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٧	
٦,٢٨٤,٩٢٩	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الدخل للفترة
(٣,٦٥٨)	تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٣٦,٩٣٥)	مكاسب محققة من بيع الإستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة
٨٢٧,٣٧٣	الربح غير محققة من إعادة تقييم الإستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة
	استهلاك الإستثمارات العقارية
(٤١٣,٦٤٩)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٦,٧٠٠,٠٠٠)	إيجارات مستحقة
٧٠٠,٠٠٠	شراء إستثمارات مقتناة لغرض المتاجرة
(١١٨,٠٠٠,٠٠٠)	متحصلات من إستثمارات مقتناة لغرض المتاجرة
٢٧٦,٥٢٣	إستثمارات عقارية
١,٥٥٠,١٤٣	أتعاب إدارة مستحقة
٦١,١٣٧	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٤٩٠,٩٣٩	أتعاب حفظ مستحقة
(١١٤,٩٦٣,١٩٨)	مصاريف مستحقة
	صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢,٩٥٠,٠٠٠)	إصدار وحدات
١١٥,٠٥٠,٠٠٠	توزيعات أرباح
	صافي النقدية من الأنشطة التمويلية
٨٦,٨٠٢	النقد لدى البنك في نهاية الفترة

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

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مقفل
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٧	إيضاح	
١١٨,٠٠٠,٠٠٠		إصدار وحدات
(٢,٩٥٠,٠٠٠)	١٣	توزيعات أرباح خلال الفترة
٦,٢٨٤,٩٢٩		صافي ربح للفترة
<u>١٢١,٣٣٤,٩٢٩</u>		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

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

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مقفل
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الجزيرة موطن ريت ("ريت") هو صندوق استثماري عقاري متداول متوافق مع معايير 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") وتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن حجم الصندوق هو مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي، ومنته عشرة سنوات قابلة للتتمديد لمدة خمس سنوات إضافية بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

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 ٣٧-٠٧٠٧٦، 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 بحد أدنى خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الأيجارات مع إمكانية تحقيق أرباح رأسمالية عند بيع أصول الصندوق، 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 الثاني ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) و ٢٣ محرم ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦) 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
صندوق استثماري مقفل
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد

١-٣ قائمة الإلتزام

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

وكما هو مطلوب من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، يتعين على جميع الصناديق الإنتقال إلى المعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ لإعداد قوائمها المالية. عند إعداد أول قوائم مالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، ستقوم إدارة الصندوق بتحليل أثر تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى على البيانات المالية الحالية والسنة السابقة، وبالتالي سيتم إدراج التعديلات اللازمة في أول قوائم مالية معدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠١٨

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المكتناة للمتاجرة التي يتم تقييمها بالقيمة العادلة 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 والفترة المستقبلية التي تتأثر بهذه التعديلات.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

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

١-٤ النقدية وشبه 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 (ان وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مقل
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٢-٤ اجارات مدينة

يتم إدراج الذمم المدينة المستحقة الدفع بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص أي مبالغ غير قابلة للتحويل. يتم عمل تقدير للحسابات المشكوك في تحصيلها عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل غير ممكن. يتم شطب الديون المعدومة عند تكبدها. إن أي مبالغ مستردة لاحقاً للمبالغ المشطوبة سابقاً تقيد في قائمة الدخل.

٣-٤ الاستثمارات العقارية

يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصصاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصصاً 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 لمدة ٣٠ سنة.

٤-٤ الاستثمارات المقتناة للمتاجرة

يتم الاعتراف بالاستثمارات المقتناة للمتاجرة مبدئياً بالتكلفة في تاريخ الاقتناء، ويتم إعادة قياسها بقيمتها السوقية في كل تاريخ مركز مالي. ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر غير المحققة من إعادة التقييم والأرباح أو الخسائر المحققة من استبعاد الاستثمارات المقتناة للمتاجرة في قائمة الدخل.

٥-٤ تحقق الإيرادات

إيرادات إيجار

يتم الاعتراف بالإيرادات التأجيرية وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

الربح من الاستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة

يتم تحديد الأرباح و الخسائر المحققة من الاستثمارات المقتناة لغرض متاجرة على أساس متوسط التكلفة. تمثل الأرباح أو الخسائر المحققة من الاستثمارات المقتناة للمتاجرة الفرق بين القيمة الدفترية للاستثمارات في بداية السنة أو سعر المعاملة إذا تم شراء الاستثمارات في الفترة الحالية للتقرير وسعر بيعها.

الأرباح والخسائر الغير محققة تمثل الفرق بين القيمة الدفترية للأداة المالية في بداية السنة أو سعر التعامل إذا تم شراؤها خلال السنة و القيمة الدفترية في نهاية سنة التقرير.

٦-٤ المصروفات

تتضمن المصروفات مصاريف إدارة عقارات، أتعاب إدارة الصندوق، أتعاب الحفظ و المصروفات الأخرى و يتم الاعتراف بها وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

٧-٤ الزكاة

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

٨-٤ توزيعات الأرباح

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

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مقفل
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
 للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥. أتعاب الإدارة و المصروفات الأخرى

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم ادارة بواقع ٠,٩% سنوياً من صافي القيمة العادلة لأصول الصندوق تحتسب على أساس يومي وتدفع على أساس ربع سنوي. كما يقوم الصندوق بالدفع لمدير الصندوق رسوم ادارية لتغطية المصاريف المباشرة المتعلقة بأعمال الصندوق مثل التكاليف الفعلية المتعلقة بإعداد النشرات والتقارير والإشعارات الى المستثمرين وطباعتها و مكافأة اعضاء مجلس الادارة والرسوم الرقابية ومراجعي الحسابات الخارجيين واتعاب المثمنين واياة اطراف اخرى تقدر خدمات للصندوق واياة مصاريف استثنائية بحد اقصى ٠,٢٥% سنوياً من صافي القيمة العادلة للاصول ، واتعاب حفظ بحد اقصى ٠,١% سنوياً من صافي القيمة العادلة للاصول تدفع على اساس ربع سنوي ، و رسوم تشغيل وصيانة وتسويق ٥% سنوياً من الدخل التاجيري المحصل. ويستحق مدير الصندوق اتعاب اداء بنسبة ٥% وذلك قيمة الفرق الايجابي بين سعر بيع اي عقار مملوك للصندوق وسعر شراءه.

٦. استثمارات مقتناة لغرض المتاجرة

٦-١ تمثل الاستثمارات المقتناة للمتاجرة صناديق استثمارية مفتوحة مدارة من قبل مدير الصندوق. فيما يلي ملخص قيم الاستثمارات:

البيان	الوحدات	القيمة السوقية ٢٠١٧
صندوق القوافل للمتاجرة بالسلع	٤٢,٩٨٧,٢٧	٦,٠٤٠,٥٩٣

٦-٢ بلغت تكلفة الاستثمارات المقتناة للمتاجرة المبينة أعلاه ٦,٠٠٣,٦٥٨ ريال سعودي.

٧. الاستثمارات العقارية

إيضاح	الأرض	المباني	المجموع	التكلفة
الرصيد في ٢٠ فبراير ٢٠١٧	٩٠,٢٠٩,٤٠١	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	
الإضافات	-	-	-	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٩٠,٢٠٩,٤٠١	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	
الإستهلاك المتراكم				
الرصيد في ٢٠ فبراير ٢٠١٧	-	-	-	
الإستهلاك المحمل للفترة ١-٧	-	(٨٢٧,٣٧٣)	(٨٢٧,٣٧٣)	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	-	(٨٢٧,٣٧٣)	(٨٢٧,٣٧٣)	
القيمة الدفترية:				
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٩٠,٢٠٩,٤٠١	٢٦,٩٦٣,٢٢٦	١١٧,١٧٢,٦٢٧	

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

١-٧ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني لمدة ٣٠ سنة .

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مقلد
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٨. الربح من الإستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة

للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٣,٦٥٨	الربح المحقق من بيع الإستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة
٣٦,٩٣٥	الربح غير المحقق من إعادة تقييم الإستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة
٤٠,٥٩٣	

٩. المعاملات و الأرصدة 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 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 ورصيد الحساب الجاري لدى البنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ٨٦,٨٠٢ ريال سعودي.

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

الرصيد (الدائن) / المنين	مبلغ المعاملة	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٢٠١٧	٢٠١٧		
(٢٧٦,٥٢٣)	٩٩٢,٣٠٢	أتعاب إدارة الصندوق	الجزيرة للأسواق المالية
٦,٠٤٠,٥٩٣	٤٠,٥٩٣	استثمارات مقتناة لغرض المتاجرة	صندوق القوافل للمتاجرة بالسلع
(٢٠,١٣١)	٢٠,١٣١	بدلات حضور*	مجلس ادارة الصندوق

* بدلات حضور مجلس الإدارة تم إدراجها في قائمة المركز المالي تحت بند مصروفات مستحقة.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مقفل
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
 للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠. 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 المتراكم و الإنخفاض الجوهرى 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 وشركة نجوم السلام للتقييم العقاري. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير كما في ١٥ يناير ٢٠١٨ :

<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٧</u>	<u>شركة سنشري ٢١ السعودية</u>	<u>شركة نجوم السلام للتقييم العقاري</u>	<u>المتوسط</u>
الاستثمارات العقارية	١٠٨,٢١٨,٤٨٦	١١٤,٩٦٨,٢٧٨	١١١,٥٩٣,٣٨٢

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:

<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٧</u>	
١١١,٥٩٣,٣٨٢	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمتين
(١١٧,١٧٢,٦٢٧)	يخصم القيمة الدفترية : الاستثمارات العقارية
(٥,٥٧٩,٢٤٥)	نقص القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية *
١١,٨٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
(٠,٤٧)	الحصة الناقصة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

* إن النقص في القيمة العادلة ليس جوهرياً وليس لفترة طويلة لذلك لم يتم الاعتراف بهذا النقص كإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مقفل
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
 للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

<u>٢٠١٧</u>	
١٢١,٣٣٤,٩٢٩	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
(٥,٥٧٩,٢٤٥)	النقص في القيمة العادلة المقدره عن القيمة الدفترية
<u>١١٥,٧٥٥,٦٨٤</u>	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

<u>٢٠١٧</u>	
١٠,٢٨	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
(٠,٤٧)	القيمة (الناقصة) للوحدة على أساس القيمة العادلة
<u>٩,٨١</u>	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 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 والذمم المدينة. يتم إيداع أرصدة البنوك في بنك الجزيرة والذي يعتبر بنك ذو تصنيف مالي جيد.

مخاطر معدلات العمولة الخاصة

تنشأ مخاطر معدلات العمولة الخاصة من احتمالية تأثير تغير معدلات عمولة السوق على الربحية المستقبلية أو على القيمة العادلة للأدوات المالية.

يتعرض الصندوق لمخاطر معدلات العمولة الخاصة للاستثمارات المقننة للمتاجرة حيث أن الصندوق المستثمر يستثمر في سندات الصكوك وإيداعات المرابحة. وإدارة هذه المخاطر يراقب الصندوق التغيرات في معدلات العمولة بشكل منتظم.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مقفل
(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

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 الإيجارات 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.

١٢. 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 المقتناة 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.

١٣. التوزيعات

كما في ٣٠ أكتوبر ٢٠١٧، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية على حاملي الوحدات عن الفترة الأولى من العام المالي ٢٠١٧ بمبلغ ٢,٩٥ مليون ريال سعودي ليصبح إجمالي عدد الوحدات المستحقة ١١,٨ مليون وحدة تستحق كل منها ٠,٢٥ ريال سعودي.

١٤. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

١٥. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠١٨ الموافق ٩ جمادى الثاني ١٤٣٩هـ.