

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢ (تحت التصفية)
صندوق استثماري عقاري مغلق
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
مع تقرير مراجع الحسابات المستقل

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢ (تحت التصفية)
القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)
مع تقرير مراجع الحسابات المستقل

صفحة	الفهرس
١	تقرير الفحص المحدود من مراجع الحسابات المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة (حقوق الملكية)
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٢-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة

إلى/ حاملي الوحدات المحترمين
صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢
الرياض، المملكة العربية السعودية

المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢ ("الصندوق") المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، والقوائم الأولية الموجزة للدخل الشامل، التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي (حقوق الملكية) والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، و ملخصا بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن إدارة الصندوق هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص القوائم المالية الأولية الموجزة من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناء عليه، فإننا لا نبدى أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة غير معدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن البسام وشركاؤه



إبراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٣٣٧

٢٠ ذو الحجة ١٤٤١هـ
١٠ أغسطس ٢٠٢٠م

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢ (تحت التصفية)

(مدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال)

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

(ريال سعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (غير مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	إيضاح	الموجودات
٢٦,٣٧٣,٨٠٤	٩,٣٨٧,٩٧٩		النقدية لدى البنك
٣,٩١٨,١٣٥	١١,٦٦٥,٢٤٩		ذمم مدينة
٤,٤١٨,١٠٠	٤,١٠٢,٥٢١		مصاريف مدفوعة مقدماً للمطور
٣٧,٨٩٩,٢٦٩	٢١,٦١٤,٣٤٢	٦	مخزون العقارات، صافي
-	٢,٥١٤	٦	مصاريف مدفوعة مقدماً
٧٢,٦٠٩,٣٠٨	٤٦,٧٧٢,٦٠٥		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٥,٨٦٥,٠٠٠	٤,٣٣٠,٠٠٠		دفعات مقدمة من عملاء
٣٢٩,٥٢٤	٥٥٣,٠٩٦		ضريبة القيمة المضافة المستحقة
٣٠٥,٦٨٣	٢٣٧,١٨٢	٨	أتعاب ادارة الصندوق مستحقة
٣٠٥	١٠,١٣٤	٨	أتعاب حفظ مستحقة
٢٢٥,٣٠١	٢٤٨,٤٣٣		أتعاب أخرى مستحقة
٦,٧٢٥,٨١٣	٥,٣٧٨,٨٤٥		إجمالي المطلوبات
٦٥,٨٨٣,٤٩٥	٤١,٣٩٣,٧٦٠		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات (الملكية)
١,١٤٩,٠٠٩	١,١٤٩,٠٠٩		وحدات مصدرة (بالعدد)
٥٧,٣٤	٣٦,٠٣		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٣) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢ (تحت التصفية)

(مدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال)

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

(ريال سعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	إيضاح
١٦,٥٠٢,٣٥٧	١٧,٨٧٥,٢٣٨	إيرادات من بيع مخزون عقارات
(١٦,١٠٦,٣٥٩)	(١٦,٨٠٠,٥٠٥)	تكلفة بيع مخزون عقارات
٣٩٥,٩٩٨	١,٠٧٤,٧٣٣	الدخل من بيع مخزون عقارات
٩٢,٥٥٤	-	٧ الربح من الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
(٧٠٨,٧٠٤)	(٤٨٨,٥٨٤)	٨ أتعاب ادارة الصندوق
(٣٢,٠٤٦)	(١٧,٨٢٩)	٨ أتعاب حفظ
(٢٣٦,٢٦٠)	(٥٥,٦١٩)	مصاريف اخرى
(٢٦٠,٠٠٠)	-	٦ خسارة الانخفاض في قيمة مخزون العقارات
(٧٤٨,٤٥٧)	٥١٢,٧٠١	صافي الدخل / (الخسارة) الفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر
(٧٤٨,٤٥٧)	٥١٢,٧٠١	صافي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢ (تحت التصفية)

(مدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة (حقوق الملكية) (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

(ريال سعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	
٨٢,٨٣٣,٣٩٦	٦٥,٨٨٣,٤٩٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
(٧٤٨,٤٥٧)	٥١٢,٧٠١	صافي الدخل / (الخسارة) الشامل للفترة
(٢٢,٣٨٣,٠٠٠)	٢٥,٠٠٢,٤٣٦	أرباح موزعة إلى مالكي الوحدات
٥٩,٧٠١,٩٣٩	٤١,٣٩٣,٧٦٠	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٣) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢ (تحت التصفية)

(مدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

(ريال سعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
--	--

الأنشطة التشغيلية

صافي الدخل / (الخسارة) للفترة

التعديلات لـ:

الانخفاض في قيمة مخزون الاستثمارات العقارية

الربح غير محقق من إعادة تقييم الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل

صافي الربح المحقق من بيع الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل

الدخل من بيع مخزون عقارات

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:

مصاريف مطور مستحقة

أتعاب إدارة الصندوق المستحقة

أتعاب حفظ مستحقة

أتعاب مستحقة أخرى

ذمم مدينة

مصاريف مدفوعة مقدماً للمطور

دفعات مقدمة من عملاء

ضريبة القيمة المضافة المستحقة

المتحصل من بيع مخزون عقارات

صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية

(٧٤٨,٤٥٧)	٥١٢,٧٠١
٢٦٠,٠٠٠	-
(٢٢١,٧٦٣)	-
١٢٩,٢٠٩	-
(٣٩٥,٩٩٨)	(١,٠٧٤,٧٣٣)
(٩٩٧,٠٠٩)	(٥٦٢,٠٣٢)
(١,٠٨٥,٣٣٢)	-
(٧٦,٠٨٦)	(٦٨,٥٠١)
١٠,٠٤٣	٩,٨٢٩
(١٠٥,٣٢٣)	٢٣,١٣٢
-	(٧,٧٤٧,١١٣)
(٣,٥٥٠,٢٧٩)	٣١٣,٠٦٥
٥,٩٦٥,٠٠٠	(١,٥٣٥,٠٠٠)
-	٢٢٣,٥٧١
١٤,٠٤٣,٦٦٨	١٧,٣٥٩,٦٦٠
١٤,٢٢٤,٦٨٢	٨,٠١٦,٦١١

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:

شراء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

صافي النقد المحصل من الأنشطة الاستثمارية

٨,٢٢١,٧٦٤	-
٨,٢٢١,٧٦٤	-

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:

توزيعات إلى مالكي الوحدات

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

(٢٢,٣٨٣,٠٠٠)	(٢٥,٠٠٢,٤٣٦)
(٢٢,٣٨٣,٠٠٠)	(٢٥,٠٠٢,٤٣٦)

التغير في النقدية لدى البنك خلال الفترة

النقدية لدى البنك في بداية الفترة

النقدية لدى البنك في نهاية الفترة

٦٣,٤٤٦	(١٦,٩٨٥,٨٢٥)
٤,٥٤٤,١٠٠	٢٦,٣٧٣,٨٠٤
٤,٦٠٧,٥٤٦	٩,٣٨٧,٩٧٩

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٣) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

(١) الصندوق وأنشطته

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢ ("الصندوق") هو صندوق تطوير عقاري محدد المدة متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية أنشئ بموجب اتفاق بين شركة الجزيرة كابيتال مدير الصندوق مالكي الوحدات . يتمثل الهدف الاستثماري للصندوق في تطوير أراضي لم يتم البناء عليها بعد و تم بيعها.

تم تأسيس الصندوق بتاريخ ٤ ذو الحجة ١٤٣٤ هـ الموافق ٩ أكتوبر ٢٠١٣ 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.

بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ٢٢ جمادي الأول ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٣ مارس ٢٠١٤ . الصندوق مصمم للمستثمرين الراغبين في الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

(٢) استحقاق الصندوق

كان من المفترض تصفية الصندوق بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠١٨ م ، بما في ذلك سنة التمديد لمدة سنة المسموح بها في شروط وأحكام الصندوق . إلا أنه لم يتم تصفية عمليات الصندوق بحلول ٢٣ مارس ٢٠١٨ م ، وقدم مدير الصندوق طلباً بتمديد مدة الصندوق حتى ٢٣ سبتمبر ٢٠١٩ م والتي تمت الموافقة على الطلب من قبل هيئة السوق المالية في خطابها بتاريخ ١٨ رجب ١٤٣٩ هـ (الموافق ٤ أبريل ٢٠١٨ م)، إلى أنه لم يتم تصفية الصندوق بتاريخ ٢٣ سبتمبر ٢٠١٩ م وقدم مدير الصندوق طلباً بتمديد مدة الصندوق حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ م والتي تمت الموافقة على الطلب من قبل هيئة السوق المالية في خطابها بتاريخ ١٢ محرم ١٤٤١ هـ (الموافق ١١ سبتمبر ٢٠١٩ م). بناء على ما ذكر أعلاه، وشريطة البيع الناجح لكافة المخزون العقاري المتبقي، فإنه من المتوقع بأن يتم تصفية الصندوق خلال سنة من تاريخ إعداد القوائم المالية . وبالتالي، لم يتم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية . تم إظهار موجودات الصندوق بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل، بينما تم إظهار المطلوبات بالمبالغ التي يتوقع سدادها.

(٣) اللوائح النظامية

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

(٤) أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية

٤-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب أن تقرأ جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م. إن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م لا تشكل بالضرورة مؤشراً على البيانات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

القوائم المالية الأولية الموجزة تم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، كما تم تعديلها. باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي.

٤-٢ أساس القياس و العملة الوظيفية و عملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الإحتقاق المحاسبي، وتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية للصندوق.

٤) أسس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

٤-٣ معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة

السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة تتطابق مع تلك المستخدمة والمفصح عنها في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. هناك معايير وتعديلات وتفسيرات جديدة تطبق لأول مرة في عام ٢٠٢٠م ولكن ليس لها تأثير على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق. هناك العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى الصادرة وغير سارية بعد بتاريخ إصدار القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق. يعتقد مجلس إدارة الصندوق، أنه لن يكون لهذه التعديلات والتفسيرات أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق. يعتزم الصندوق تطبيق هذه التعديلات والتفسيرات، إن وجدت.

٥) أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

في كل يوم من أيام التقييم يتقاضى مدير الصندوق من الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٢ في المائة سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق. يسترد مدير الصندوق من الصندوق أي مصاريف يتكبدها نيابة عن الصندوق كأتعاب المراجعة والأتعاب القانونية وأتعاب مجلس الإدارة وغيرها من المصروفات المماثلة. ولا يتوقع أن تتجاوز هذه الأتعاب عن إجمالي ٠,٥ في المائة سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق.

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢ (تحت التصفية)

(مدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(ريال سعودي)

(٦) مخزون العقارات، صافي

التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل	صافي القيمة القابلة للتحقق	إجمالي التكلفة في نهاية الفترة/السنة	مخزون العقارات المباعة خلال الفترة/السنة	مصاريف التطوير المتكبدة خلال الفترة/السنة	التكلفة في بداية الفترة/السنة	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م أرض مشروع عرفة أرض مشروع مكة
-	-	-	(١٣,١٩٥,٤٠٥)	٢٠٠,٠٠٠	١٢,٩٩٥,٤٠٥	
٢١,٦١٤,٣٤٢	٢٢,٧٩٧,٣٠٣	٢١,٦١٤,٣٤٢	(٣,٦٠٥,١٠٠)	٣١٥,٥٧٨	٢٤,٩٠٣,٨٦٤	
٢١,٦١٤,٣٤٢	٢٢,٧٩٧,٣٠٣	٢١,٦١٤,٣٤٢	(١٦,٨٠٠,٥٠٥)	٥١٥,٥٧٨	٣٧,٨٩٩,٢٦٩	
-	-	-	(٥,٦٦٥,٠٠٠)	٣٩٧,٥٠٠	٥,٢٦٧,٥٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م أرض مشروع سحاب أرض مشروع عرفة أرض مشروع الشفا أرض مشروع مكة
١٢,٩٩٥,٤٠٥	١٤,٥٥٠,٠٠٠	١٢,٩٩٥,٤٠٥	(٢٢,١٤١,٥١١)	١,٤٨٩,٥٦٢	٣٣,٦٤٧,٣٥٥	
-	-	-	(٦,٦٤٤,٨٨٤)	٦٢٨,٨٦٥	٦,٠١٦,٠١٩	
٢٤,٩٠٣,٨٦٤	٢٤,٩٠٣,٨٦٤	٢٥,٩١٢,٧٩٦	(١٤,٤٣٢,٢٠٤)	٢,٠٦٠,٠٠٠	٣٨,٢٨٥,٠٠٠	
٣٧,٨٩٩,٢٦٩	٣٩,٤٥٣,٨٦٤	٣٨,٩٠٨,٢٠١	(٤٨,٨٨٣,٥٩٩)	٤,٥٧٥,٩٢٧	٨٣,٢١٥,٨٧٣	

التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل	إجمالي التكلفة في نهاية الفترة/السنة	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م أرض مشروع مكة
-	٢١,٦١٤,٣٤٢	٢١,٦١٤,٣٤٢
-	٢١,٦١٤,٣٤٢	٢١,٦١٤,٣٤٢
(١,٠٠٨,٩٣٣)	٢٤,٩٠٣,٨٦٤	٢٥,٩١٢,٧٩٦
(١,٠٠٨,٩٣٣)	٢٤,٩٠٣,٨٦٤	٢٥,٩١٢,٧٩٦

(٧) الربح من الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	الربح الغير محقق من إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٩٢,٥٥٤	-	
٩٢,٥٥٤	-	

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢ (تحت التصفية)

(مدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

(ريال سعودي)

٨ الأرصدة والمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق، شركة الجزيرة للأسواق المالية "مدير الصندوق" و "مدير الحفظ" "بنك الجزيرة" "مساهم في الجزيرة للأسواق المالية والصناديق الأخرى المدارة من قبل مدير الصندوق وأمين 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 معتمدة من مجلس إدارة الصندوق. يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة بواقع ٢٪ سنوياً وأتعاب حفظ بواقع ٠,٠٨٪ سنوياً 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). يقدم بنك الجزيرة الخدمات المصرفية للصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ويحتفظ الصندوق بمبلغ ٩,٣٨٧,٩٧٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : ٢٦,٣٧٣,٨٠٤ 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 المدين/ (الدائن)	مبلغ المعاملة	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٤٨٨,٥٨٤	٧٠٨,٧٠٤	أتعاب إدارة الصندوق	الجزيرة للأسواق المالية
١٧,٨٢٩	٣٢,٠٤٦	أتعاب حفظ	الجزيرة للأسواق المالية
(٣٠٥,٦٨٣)	(٢٣٧,١٨٢)		
(٣٠٥)	(١٠,١٣٤)		

يشمل حساب حامل الوحدة على وحدات يملكها طرف ذو علاقة على النحو التالي

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠

شركة الجزيرة للأسواق المالية

٩ 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 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 مخزون العقارات بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. 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. (مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين). فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	شركة سنشري ٢١ السعودية	شركة نجوم السلام للتقييم العقاري	المتوسط
مخزون الاستثمارات العقارية	٢٢,٠٥٧,٠٠٠	٢٣,٥٣٧,٦٠٦	٢٢,٧٩٧,٣٠٣
الإجمالي	٢٢,٠٥٧,٠٠٠	٢٣,٥٣٧,٦٠٦	٢٢,٧٩٧,٣٠٣
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م			
مخزون الاستثمارات العقارية	٣٨,٥٦٦,٠٠٠	٤٠,٣٤١,٧٢٧	٣٩,٤٥٣,٨٦٤
الإجمالي	٣٨,٥٦٦,٠٠٠	٤٠,٣٤١,٧٢٧	٣٩,٤٥٣,٨٦٤

٩ أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس مخزون العقارات بالقيمة العادلة (تتمة)

فيما يلي تحليل القيمة العادلة لمخزون العقارات مقابل القيمة الدفترية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٢٢,٧٩٧,٣٠٣	٣٩,٤٥٣,٨٦٤
٢١,٦١٤,٣٤٢	٣٧,٨٩٩,٢٦٩
١,١٨٢,٩٦١	١,٥٥٤,٥٩٥
١,١٤٩,٠٠٩	١,١٤٩,٠٠٩
١,٠٣	١,٣٥

القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
بخصم: القيمة الدفترية المخزون العقاري
الارتفاع في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
الوحدات المصدرة (بالعدد)
مقدار الإنخفاض للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٤١,٣٩٣,٧٦٠	٦٥,٨٨٣,٤٩٦
١,١٨٢,٩٦١	١,٥٥٤,٥٩٥
٤٢,٥٧٦,٧٢١	٦٧,٤٣٨,٠٩١

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل
تعديل القيمة العادلة
الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة
للاستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٣٦,٠٣	٥٧,٣٤
١,٠٣	١,٣٥
٣٧,٠٦	٥٨,٦٩

القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل
تعديل القيمة العادلة
مقدار الزيادة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة
صافي قيمة الموجودات للوحدة على أساس القيمة العادلة

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

١٠ القيمة العادلة

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. السوق النشط هو السوق الذي تتم فيه معاملات الأصول أو الالتزامات بتردد وحجم كافيين لتوفير معلومات التسعير على أساس مستمر. يفترض أن القيمة الدفترية ناقصة 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 المطلوبات المماثلة التي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات غير الأسعار المعروضة المدرجة 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.

تشتمل الاستثمارات التي تستند قيمتها إلى أسعار السوق المدرجة في الأسواق النشطة، وبالتالي يتم تصنيفها ضمن المستوى ٢، وتشمل أدوات حقوق الملكية والديون المدرجة النشطة. لا يقوم الصندوق بضبط السعر المعروض لهذه الأدوات.

(١٠) القيمة العادلة (تتمة)

الأدوات المالية الأخرى، مثل النقدية وشبه النقدية، ذم مدينة و مصاريف مدفوعة مقدماً. وتلك الأدوات هي موجودات مالية قصيرة الأجل التي تقارب قيمتها الدفترية القيمة العادلة لها، نظراً لطبيعتها قصيرة الأجل واحتوائها على الجودة الائتمانية لأطراف أخرى. بالنسبة لكافة الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، فإن القيمة الدفترية لها تقارب قيمتها العادلة.

(١١) إدارة 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 وشبه النقدية وإيجارات مدينة وقياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة، مستحقات من أطراف أخرى، مصاريف إدارية مستحقة، مستحقات لأطراف أخرى وقروض. 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 البيانات 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 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 وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيراً بالنسبة للصندوق.

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق إلى مخاطر إئتمان وهي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في النقدية وشبه النقدية وإيجارات مدينة و مستحق من أطراف ذات علاقة. سياسة الصندوق بإبرام عقود الأدوات المالية مع أطراف ذات سمعة حسنة. يسعى الصندوق للحد من المخاطر الائتمانية من خلال مراقبة التعرض للمخاطر، والحد من المعاملات مع أطراف محددة، والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية للأطراف الأخرى. يتم إيداع أرصدة البنوك في بنك ذو تصنيف مالي جيد.

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.

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.

(١٠) توزيعات الأرباح

كما في ٢٩ مايو ٢٠١٩ وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية على حاملي الوحدات عن النصف الثاني من عام ٢٠١٧ إلى شهر مايو ٢٠١٩ ببلغ ٢٢,٣٨٣,٠٠٠ ريال سعودي ليصبح إجمالي عدد الوحدات المستحقة ١,١٤٩,٠٠٩ وحدة تستحق كل منها ١٩,٤٨ ريال سعودي.

كما في ١٣ يناير ٢٠٢٠ وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية على حاملي الوحدات عن الفترة من شهر مايو ٢٠١٩ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ببلغ ٢٥,٠٠٢,٤٣٦ ريال سعودي ليصبح إجمالي عدد الوحدات المستحقة ١,١٤٩,٠٠٩ وحدة تستحق كل منها ٢١,٧٦ ريال سعودي.

(١١) آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

(١٢) اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل إدارة الصندوق في ١٩ ذوالحجة ١٤٤٠ هـ (الموافق ٩ أغسطس ٢٠٢٠ م).