

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول

(المدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
القوانين المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
مع تقرير مراجع الحسابات المستقل

**صندوق الجزيرة موطن ريت
القواعد المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
مع تقرير مراجع الحسابات المستقل**

صفحة

الفهرس

١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٢	قائمة الموجودات والمطلوبات
٣	قائمة الدخل الشامل
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٥	قائمة التدفقات النقدية
٢١-٦	إيضاحات حول القواعد المالية

تقرير مراجع الحسابات

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

رأي المطلق:

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية المرفقة لصندوق الجزيرة موطن ريت ("الصندوق") المدار من قبل الجزيرة المالية (مدير الصندوق) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، والتي تشمل قائمة الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وقوائم الدخل الشامل، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، قائمة الموجودات والمطلوبات للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

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 وفيما أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك القواعد، وفي اعتقادنا فإن 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 للسنة الحالية. لقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور.

المدينة المنورة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب. ٢١٤٥٤ جدة ١٥٦٥١

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٢٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. ٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

الخبر
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٤٩
ص.ب. ٤٣٦ الخبر ٣١٩٥٢

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب. ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

Info.sa@pkf.com

تقرير مراجع الحسابات (تممة)

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

أمور المراجعة الرئيسية (تممة)

أمر المراجعة الرئيسية	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 الاحفاظ بالإستثمارات العقارية لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من ايجاراتها. و تدرج هذه الإستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوصاً منها الاستهلاك 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؛
يتم إعادة قياس الإستثمارات العقارية لخسائر 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، وتأكدنا بأن أساليب التقييم مناسبة لاستخدامها في تحديد القيمة كما في تاريخ التقرير.
لتقييم الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات عن طريق التعامل مع مقيمين مستقلين معتمدين للقيام بتقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	- تقييم المبلغ القابل للاسترداد ، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً للتقارير للمقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لنفس العقار باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض جوهري في القيمة، وبالتالي تم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و
لقد اعتبرنا هذا من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقييم الإنخفاض في القيمة يتطلب إفتراضات هامة من قبل إدارة الصندوق وقد يكون التأثير المحتمل للإنخفاض جوهرياً على القوائم المالية.	قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٣ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.

المدينة المنورة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٢٢
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب. ٢١٤٥٤ جدة ١٥٦٥١

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. ١١٥٥٧ الرياض

الخبر
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٤٩
ص.ب. ٣١٩٥٢ الخبر

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٢٢
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب. ١٥٧٥١ جدة ٢١٤٥٤

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٢٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. ٦٩٦٥٨ الرياض

Info.sa@pkf.com

تقرير مراجع الحسابات (تمهـة)

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكمة حول القوائم المالية:

إن إدارة الصندوق مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. 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 المكلفوـن بالحكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع حول القوائم المالية:

تمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية كل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن غش أو خطأ، وكذلك إصدار تقرير المراجعة الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد على 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 الإقتصادية التي يتخذها المستخدمين بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من أعمال المراجعة، وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بمارسة 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. وبعد خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطأ الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على توافق 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 إدارة الصندوق.

المدينة المنورة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب. ٢١٤٥٤ جدة ١٥٦٥١

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. ١١٥٥٧ جدة ٦٩٦٥٨

الخبر
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٣٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٨٩٣ ٣٣٤٩
ص.ب. ٣١٩٥٢ الخبر ٤٦٣٦

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٢٨٩٤ ٢١٤٥٤
ص.ب. ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. ١١٥٥٧ الرياض ٦٩٦٥٨

Info.sa@pkf.com

تقرير مراجع الحسابات (تنمية)

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية: (تنمية)

استنتاج مدى ملائمة تطبيق إدارة الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتبعنا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإصلاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإصلاحات 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.

تقدير العرض العام، وهيكل ومحفوظ القوائم المالية، بما في ذلك الإصلاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحكومة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتقويتها المخطط لها والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحكومة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبليهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، ونبليهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحكومة، تحديد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي إلا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.



عن: **البسام وشركائه**
المحاسبون المتحالفون
د. إبراهيم أحمد البسام
ترخيص رقم (٣٣٧)

٢٨ فبراير ٢٠١٩
١٤٤٠ جمادى الآخرة

المدينة المنورة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب. ٢١٤٥٤ ١٥٦٥١ جدة

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. ١١٥٥٧ ٦٩٦٥٨ الرياض

الخبر
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٢ ٣٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٢ ٣٣٤٩
ص.ب. ٣١٩٥٢ ٤٦٣٦ الخبر

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب. ٢١٤٥٤ ١٥٦٥١ جدة

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. ١١٥٥٧ ٦٩٦٥٨ الرياض

Info.sa@pkf.com

صندوق الجزيرة موطن ريت

قائمة الموجودات والمطلوبات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ريال سعودي)

الموجودات	المطلوبات	البيان
النقدية لدى البنك	المصروفات مستحقة	
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل	أتعاب ادارة الصندوق مستحقة	
إيجارات مدينة	أتعاب حفظ مستحقة	
الاستثمارات العقارية، صافي	إيرادات إيجار غير مكتسبة	
إجمالي الموجودات	إجمالي المطلوبات	
٤٩٠,٩٣٩	٥٣٠,٨٤٩	
٢٧٦,٥٢٣	٢٦٣,٢٥٧	١٢
٦١,١٣٧	٢٥,٥٥٦	١٢
١,٥٥٠,١٤٣	١,٥٤٢,٨١٨	
٢,٣٧٨,٧٤٢	٢,٣٦٢,٤٨٠	
١٢١,٣٣٤,٩٢٩	١١٥,٨٠٣,٦٨٣	
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠	
١٠,٢٨	٩,٨١	
٩,٨١	٩,٦٨	١٣
		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
		وحدات مصدرة (بالعدد)
		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
		القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الجزيرة موطن ريت

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

لل فترة من ٢٠ فبراير إلى ٢٠١٧ ديسمبر ٣١	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح	
٩,٠٠٨,٠٢٧	٩,٥٦٠,٦٣٥		<u>إيرادات</u>
٤٠,٥٩٣	٨٤,٧٢٣	١٠	إيرادات الإيجارات
<u>٩,٠٤٨,٦٢٠</u>	<u>٩,٦٤٥,٣٥٨</u>		الربح من الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
			اجمالي الإيرادات
			<u>مصاريف</u>
(٤٢٩,٧١٨)	(٤٢١,٣٩٥)		مصاريف ادارة عقارات
(٩٩٢,٣٠٢)	(١,٠٥٣,٥٨٣)	١٢	أتعاب ادارة الصندوق
(٥١٤,٢٩٨)	(٥٥٦,٧٨٤)		مصاريف اخرى
<u>(١,٩٣٦,٣١٨)</u>	<u>(٢,٠٣١,٧٦٢)</u>		اجمالي المصاريف
<u>٧,١١٢,٣٠٢</u>	<u>٧,٦١٣,٥٩٦</u>		النقد الناتج من العمليات
-	(٦,٣١٨,٤٨٩)	٩	هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية
(٨٢٧,٣٧٣)	(٩٢٦,٣٥٣)	٩	استهلاك الاستثمارات العقارية
<u>٦,٢٨٤,٩٢٩</u>	<u>٣٦٨,٧٥٤</u>		صافي الدخل للسنة / الفترة
-	-		<u>الدخل الشامل الآخر</u>
<u>٦,٢٨٤,٩٢٩</u>	<u>٣٦٨,٧٥٤</u>		صافي الدخل الشامل للسنة / الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الجزيرة موطن ريت

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

لفترة من	للسنة المنتهية
٢٠ فبراير إلى	في ٣١ ديسمبر
٢٠١٧ ديسمبر ٣١	٢٠١٨

التغيرات من معاملات الوحدات:	
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	-
-	١٢١,٣٣٤,٩٢٩
(٢,٩٥٠,٠٠٠)	(٥,٩٠٠,٠٠٠)
٦,٢٨٤,٩٢٩	٣٦٨,٧٥٤
١٢١,٣٣٤,٩٢٩	١١٥,٨٠٣,٦٨٣

شكل الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الجزيرة موطن ريت

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ريال سعودي)

للفترة من
٢٠١٧ دiciembre ٣١ في ٢٠١٨ Diciembre
٢٠١٧ فبراير إلى ٢٠١٨ السنة المنتهية

		الأنشطة التشغيلية
		صافي الدخل للسنة / الفترة
		التعديلات ل:
		الربح المحقق من بيع الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
		الربح غير المحقق من إعادة تقدير الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
		استهلاك الاستثمارات العقارية
		هبوط في قيمة الإستثمارات العقارية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
		إيجارات مدينة
		شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
		تحصيلات من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
		الاستثمارات عقارية
		أتعاب إدارة الصندوق
		مصاريفات مستحقة
		إيرادات إيجار غير مكتسبة
		أتعاب حفظ مستحقة
		صافي النقد المحصل من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة التمويلية
		اصدار وحدات
		توزيعات أرباح
		صافي النقد المحصل من الأنشطة التمويلية
		التغير في النقدية لدى البنك خلال السنة/الفترة
		النقدية لدى البنك في بداية السنة/الفترة
		النقدية لدى البنك في نهاية السنة/الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الجزيرة موطن ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ريال سعودي)

(١) الصندوق وانشطته

صندوق الجزيرة موطن ريت ("ريت") هو صندوق استثماري عقاري متداول متوافق مع معايير الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً لانحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وتم التداول في وحداته بما يتناسب مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن حجم الصندوق هو مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي، ومدته ٩٩ سنة.

شركة الجزيرة للأسواق المالية ("مدير الصندوق")، شركة مساهمة سعودية مقلدة مسجلة بموجب سجل التجاري رقم ١٠١٠٣٥١٣١٠، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٠٧٠٧٦-٣٧، يدير ريت.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق الاستثماري في عقارات مطورة تطويراً انسانياً تحقق دخلاً دوريًا وتوزع نسبة لاقل 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 الايجارات مع امكانية تحقيق أرباح رأسمالية عند بيع أصول الصندوق، وسيستمر الصندوق بشكل اساسي في مستودعات الخمرة بمدينة جدة وهذه مملوكة بالكامل لصندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري.

(٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لانحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول ("التعليمات") و المنشورة من قبل هيئة السوق المالية والتي تبين المتطلبات التي يتبعها جميع الصناديق العقارية والممتداولة في المملكة العربية السعودية ابتعاهما.

(٣) أساس الإعداد

أ- المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. إن مصطلح ("معايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين") في هذه القوائم المالية تعود لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين قبل تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية.

للفترات المالية التي تبدأ في ٢٠ فبراير ٢٠١٧، تلزم اللوائح المطبقة الصندوق بإعداد وعرض القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والإصدارات الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. كجزء من المتطلبات قام الصندوق بإعداد هذه القوائم المالية.

وفقاً لتعليم هيئة السوق المالية من خلال قرارها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦ ينبغي على الصندوق تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والألات والمعدات والاستثمارات العقارية وال موجودات غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لفترة الثلاث سنوات التي تبدأ من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية.

يوجد شرح عن كيفية تأثير تطبيق الانتقال إلى المعايير الدولية للتقارير المالية على صافي قيم الموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ والدخل الشامل للصندوق للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بما في ذلك طبيعة تأثير التغيرات الهامة في السياسات المحاسبية عن تلك المستخدمة في القوائم المالية السنوية للصندوق للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ والتي يتم عرضها في ايضاح ٦.

٣) أسس الإعداد (بيتع)

بـ- أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية وباستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي.

جـ- العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية بالريال السعودي، وهي العملة الوظيفية للصندوق.

٤) أحكام وتقديرات محاسبية مؤثرة

ينطوي إعداد القوائم المالية من الادارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وإفتراضات من شأنها أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات المقيدة. يتم تقييم مثل هذه التقديرات والأحكام بشكل مستمر بناء على الخبرة السابقة وبعض العوامل الأخرى والتي ضمنها توقعات للأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة وفقاً للظروف والمعطيات ونتيجة ذلك تشكل الأساس لعمل الأحكام حول البالغ المرحلة للموجودات والمطلوبات الغير ظاهرة للعيان من مصادر أخرى. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

يتم فحص التقديرات والإفتراضات الأساسية على أساس مفهوم الاستمرارية. يدرج الفحص للتقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها فحص التقديرات، إذا كان الفحص يؤثر فقط على تلك السنة أو في فترة الفحص والفترات المستقبلية إذا كان الفحص يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

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

الاستمرارية

قامت إدارة الصندوق بإجراء تقييم لقدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة وهي مقتنعة بأن الصندوق لديه الموارد الازمة لاستمرار العمل في المستقبل. وعلاوة على ذلك، لا تدرك الإدارة وجود أي شكوك جوهريه قد تلقي بظلال من الشك على قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة. لذلك، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل أكثر تكراراً لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقييم المبلغ الممكن استرداده للأصل.

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد لأصل أو لوحدة توليد النقد هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة ، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية التي تهم الزيمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أو ، إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة ، أو الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة ، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

تحدد إدارة الصندوق الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار استخدام المتوقع للموجودات أو بالاستهلاك الذي ت تعرض له هذه الموجودات. تقوم الادارة بمراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك السنوية عندما ترى الادارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

خسائر انتقامية متوقعة

إن قياس مخصص خسائر الانتقام المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الانتقامي.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الانتقام المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الانتقام
- اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس الخسائر الانتقامية المتوقعة
- إنشاء عدد وزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من خسائر انتقامية متوقعة.
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الانتقامية المتوقعة.

٥) السياسات المحاسبية الهامة

أ. الاستثمارات العقارية

يتم تسجيل العقارات المحفظة بها لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوصاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصوصاً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي أو مدة الصندوق أيهما أقل أي ٣٠ سنة. تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للمراجعة والتعديل عند الضرورة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد. وفي هذه الحالة يجب تسجيله مباشرة بقيمتها القابلة للاسترداد. تدرج عائدات رأس المال الناتجة عن الاستبعاد بالصافي في قائمة الدخل الشامل إذا نشأت نتيجة تجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية.

ب. معاملات الاستثمار

يتم الاعتراف بالمعاملات الاستثمارية اعتباراً من تاريخ المتأخرة.

ج. إيجارات مدينة

السياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٨

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

السياسة المطبقة بعد ١ يناير ٢٠١٨

يتم الاعتراف الأولي بالذمم المدينة بالقيمة العادلة زائداً 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.

د. النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية من النقد في الحسابات الجارية لدى البنك المحلي. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في القوائم المالية.

٥. الاعتراف بالإيراد

فيما يلي معايير اعتراف محددة يجب أيضاً الوفاء بها قبل الاعتراف بالإيرادات:

- إيرادات إيجار

تتكون إيرادات الصندوق بشكل رئيسي من إيجار العقارات الاستثمارية وإيجار عقود المنفعة. ويتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي يتم فيه الوفاء بالتزامات الأداء المتعلقة بعقود العملاء من قبل الصندوق. يتم قياس الإيرادات على أساس الشروط المحددة في العقد مع العميل وتنسبعد المبالغ المحصلة نيابة عن طرف ثالث. ويقوم الصندوق بالاعتراف بالإيرادات عند تحويل السيطرة على السلعة أو المنتج أو الخدمة إلى عميل، بالإضافة إلى الشروط الخاصة للاعتراف بالإيراد يجب تحقيقها قبل عملية الاعتراف بالإيراد.

- دخل عمولات

يتم الإعتراف بدخل العمولات من الودائع لأجل على أساس الاستحقاق في قائمة الدخل الشامل.

صندوق الجزيرة موطن ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ريال سعودي)

٥) السياسات المحاسبية الهامة (تبع)

و. المصاريف

يتم الاعتراف الأولى بالمصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق للالتزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. يتم تحديد المخصصات عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل يعكس تقييمات السوق الحالية لقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة لذلك الالتزام.

ز. توزيعات الأرباح

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

ح. المقصاصة

يتم اجراء المقصاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في قائمة الموجودات والمطلوبات فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس النقصان أو أن يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

ط. الزكاة

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

ي. الانخفاض في قيمة الموجودات

يتم إعادة قياس الموجودات فيما إذا كان هناك أي خسائر نتيجة 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.

صندوق الجزيرة موطن ريت

اصحاحات حول القوائم المالية

لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ريال سعودي)

٥) السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

كـ. الأدوات المالية

- التغير في السياسات المحاسبية

اعتمد الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ "الأدوات المالية" الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) في يوليو ٢٠١٤ مع تاريخ انتقال في ١ يناير ٢٠١٨، والذي أدى إلى تغيرات في نتائج السياسات المحاسبية والتعديلات على المبالغ المعترف بها سابقاً في القوائم المالية.

فيما يلي الإيضاحات المتعلقة بتأثير اعتماد المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ على الصندوق. بالإضافة إلى تفاصيل حول السياسات المحاسبية الدولية المحددة لإعداد التقارير المالية الدولية بالتحديد المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ المطبقة في السنة الحالية (بالإضافة إلى السياسات المحاسبية المتفقة مع الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين المطبقة في الفترات المقارنة) موضحة بالمزيد من التفصيل في الملاحظات أدناه.

التصنيف والقياس للأدوات المالية

يتم مقارنة تصنيف القياس والقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للسياسات المحاسبية السابقة بموجب معايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٩ في ١ يناير ٢٠١٨ في الجدول التالي.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩		معايير المحاسبة السعودية رقم ٩		الموجودات المالية
القيمة الدفترية	فترة القياس	القيمة الدفترية	فترة القياس	
٨٦,٨٠٢	التكلفة المطفأة (القروض والمديونيات)	٨٦,٨٠٢	التكلفة المطفأة (القروض والمديونيات)	النقدية لدى البنك استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل إيجارات المدينة
٦,٠٤٠,٥٩٣ ٤١٣,٦٤٩	القيمة العادلة التكلفة المطفأة	٦,٠٤٠,٥٩٣ ٤١٣,٦٤٩	القيمة العادلة التكلفة المطفأة	اجمالي الموجودات المالية
<u>٦,٥٤١,٠٤٤</u>		<u>٦,٥٤١,٠٤٤</u>		
٢٧٦,٥٢٣ ٤٩٠,٩٣٩ ٦١,١٣٧	التكلفة المطفأة التكلفة المطفأة التكلفة المطفأة	٢٧٦,٥٢٣ ٤٩٠,٩٣٩ ٦١,١٣٧	التكلفة المطفأة التكلفة المطفأة التكلفة المطفأة	المطلوبات المالية انتعاب إدارة الصندوق مستحقة مصاريف مستحقة أنتعاب حفظ مستحقة
<u>٨٢٨,٥٩٩</u>		<u>٨٢٨,٥٩٩</u>		اجمالي المطلوبات المالية

صندوق الجزيرة موطن ريت

اوضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ريال سعودي)

٥) السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ز) الأدوات المالية (تتمة)

- التغير في السياسات المحاسبية (تتمة)

تسوية ارصدة قائمة الموجودات والمطلوبات من معايير المحاسبة السعودية إلى معيار التقرير المالي الدولي ^٩ يوضح الجدول التالي التسويات للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية، من فئة القياس السابقة وفقاً للمعايير المحاسبة السعودية إلى فئات القياس الجديدة الخاصة بها عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ^٩ في ١ يناير ٢٠١٨.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩	١ يناير ٢٠١٨	إعادة قياس	إعادة تصنيف	المعيار المحاسبة السعودية ١ يناير ٢٠١٨
٨٦,٨٠٢	-	-	-	٨٦,٨٠٢
-	-	(١,٠٤٠,٥٩٣)	-	٦,٠٤٠,٥٩٣
٦,٠٤٠,٥٩٣	-	٦,٠٤٠,٥٩٣	-	-
٤١٣,٦٤٩	-	-	-	٤١٣,٦٤٩

الموجودات
النقدية لدى البنك
استثمارات مقتناء بغرض التجارة
استثمارات مدروجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
إيجارات المدينة

المطلوبات
اتّعاب إدارة الصندوق
مصاريف مستحقة
اتّعاب حفظ مستحقة

لم يتم الاعتراف بخسارة إعادة القياس المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة في المخصصات الافتتاحية في ١ يناير ٢٠١٨.

طرق القياس السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠١٨

الاعتراف الأولى والقياس

يتم الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

عند الاعتراف الأولى، يقيس الصندوق الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً في حالة موجودات مالية أو مطلوبات مالية غير مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، تكاليف المعاملات المتدرجة والتي تنسب بشكل مباشر إلى اكتساب أو إصدار الموجودات المالية أو المطلوبات المالية، مثل الرسوم والعمولات.

يتم إدراج تكاليف معاملات الغير مباشرة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في قائمة الدخل الشامل.

بعد الاعتراف الأولى مباشرةً، يتم إثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، والتي ينتج عنها تسجيل خسارة محاسبية في قائمة الدخل الشامل عندما تكون الموجودات نشأت حديثاً.

السياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٨

يتم الاعتراف والغاء الاعتراف بعمليات الشراء أو البيع للموجودات المالية بالطرق المنتظمة في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي يتلزم فيه الصندوق بشراء أو بيع الموجودات. تتطلب عمليات الشراء أو البيع للموجودات المالية بالطرق المنتظمة تسليم تلك الموجودات خلال الإطار الزمني المحدد عامةً بموجب لائحة أو اتفاقية السوق. يتم الاعتراف الأولى لجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى في تاريخ المتاجرة والذي يصبح فيه الصندوق طرفاً في الالتزام التعاوني للأدوات المالية.

٥) السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ز) الأدوات المالية (تتمة)

الانخفاض في الموجودات المالية

السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠١١

يقوم الصندوق بأخذ النظرة المستقبلية في تقييم الخسارة الائتمانية المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المقاسة بالتكلفة المطافأة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وكذلك عقود الضمان المالي. يعترف الصندوق بمخصص خسارة في تاريخ كل تقرير مالي.

- يمثل قياس الخسارة الانهائية المتوقعة: مبلغاً غير متحيز تم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة. القيمة الزمنية للنقد.
 - معلومات معقولة ومتبعة متاحة دون تكبد أي تكلفة أو جهد غير ضروري
 - للأحداث المستقبلية والظروف الاقتصادية.

يحتوي الإيضاح رقم ١٤-أ على مزيد من التفاصيل حول كيفية قياس مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة.

السياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١١

يتم تقييم الموجودات المالية تحديد انخفاض القيمة عندما ثبت وجود دليل موضوعي على أن الصندوق قد لا يكون قادرًا على جمع كافة المبالغ المستحقة. مقدار الانخفاض في القيمة هو الفرق بين القيمة الدفترية والمبلغ المقدر للاسترداد. إن القيمة المقدرة القابلة للاسترداد تمثل القيمة الحالية للتدفقات النقية المخصومة المتوقعة بناءً على معدل العائد الفعلي الأصلي.

الغاء الاعتراف بال موجودات المالية

يتم الغاء الاعتراف بال موجودات المالية، أو جزء منها، عندما تكون الحقوق المتعاقبة لاستلام التدفقات النقية من الموجودات قد انتهت صلاحيتها، أو عندما تم نقلها وإما (أ) يقوم الصندوق بتحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى حد كبير، أو (ب) لا يقوم الصندوق بنقل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية إلى حد كبير، ولم يحتفظ الصندوق بالسيطرة.

المطلوبات المالية

يقوم الصندوق بتصنيف المطلوبات المالية بالتكلفة المطافة ما لم يكن لديه مخصصات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القروض والتسهيلات

بعد الإثباتات الأولى، يتم بعد ذلك قوس القروض والتسهيلات التي تحمل فائدة بالتكلفة المطلوبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الدخل الشامل عندما يتم استبعاد المطلوبات كذلك يتم من خلال عملية إطفاء التكاليف.

لغاء الاعتراف بالمطلوبات

يتم الغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية، عندما يتم الوفاء بالالتزام بموجب الالتزام أو الغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بوحد آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط المطلوبات الحالية بشكل جوهري، يتم التعامل مع مثل هذا التبادل أو التعديل على أنه استبعاد للالتزام الأصلي والاعتراف بمسؤولية جديدة وتم إثبات الفرق في المبالغ المدرجة في قائمة الدخل الشامل.

صندوق الجزيرة موطن ريت

إاصحات حول القوانين المالية

لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ريال سعودي)

اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة (٦)

تعد القوانين المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ أول قوانين مالية للصندوق والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة من قبل المملكة العربية السعودية. بالنسبة لفترات حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، أعد الصندوق قواننه المالية وفقاً للمعايير المحاسبة المقبولة بشكل عام في المملكة العربية السعودية التي أصدرتها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

وبناء على ذلك، أعد الصندوق قواننه المالية التي تتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، إلى جانب الفترات المقارنة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. ويوضح هذا الإيضاح التعديلات الرئيسية التي قام بها الصندوق في إعادة صياغة قوانين الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ والتي تم إعدادها وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للمحاسبة.

الإعفاءات المطبقة

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ "اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة" يتيح إعفاء المستخدمين لأول مرة بإعفاءات معينة من التطبيق باثر رجعي لمتطلبات معينة بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية.

الصندوق طبق الإعفاءات التالية:

الصندوق اعتمد المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ كما هو صادر من مجلس المعايير الدولية للمحاسبة في يوليو ٢٠١٤ مع تاريخ التحول في ١ يناير ٢٠١٨، والذي نتج عنه تعديلات على المبالغ المعترف بها سابقاً في القوانين المالية.

تم إدراج أي تعديلات على القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التحول في بند الأرباح المبقاء أول السنة (١ يناير ٢٠١٨) والاحتياطيات الأخرى للسنة الحالية. وبناء على ذلك، تعكس المعلومات المقيدة في الفترات المقارنة المتطلبات بموجب الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وبالتالي لا يمكن مقارنتها بالمعلومات المقيدة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

وبالتالي، بالنسبة لإاصحات القوانين، فإن التعديلات اللاحقة على إاصحات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ قد تم تطبيقها فقط على السنة الحالية.

- تم إجراء التقسيم التالي على أساس الحقائق والظروف الموجودة في تاريخ التحول إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩:
- تحديد نموذج العمل الذي يتم بموجبه الاحتفاظ بموجودات مالية.
 - تعيين وإلغاء التسميات السابقة لبعض الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

صندوق الجزيرة موطن ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ريال سعودي)

٦) اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة (نتمة)

الجدول أدناه يوضح التسويات المتعلقة ببنود قائمة الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وبنود قائمة الدخل الشامل للسنة منذ التأسيس ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م في معايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين والقانونيين عنها في المعايير الدولية للتقرير المالي وتم عرض الأثر كالتالي:

١-٦ تأثير تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على أرصدة قائمة الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

أرصدة قائمة الموجودات والمطلوبات بعد تطبيق المعايير الدولية لتقارير المالية	أثر اعتماد المعايير الدولية لتقارير المالية	الأرصدة كما تم عرضها سابقاً بالمعايير السعودية لتقارير المالية	الموجودات
٨٦,٨٠٢	-	٨٦,٨٠٢	النقدية لدى البنك
٦,٠٤٠,٥٩٣	-	٦,٠٤٠,٥٩٣	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٤١٣,٦٤٩	-	٤١٣,٦٤٩	إيجارات مدينة
١١٧,١٧٢,٦٢٧	-	١١٧,١٧٢,٦٢٧	الاستثمارات العقارية، صافي
١٢٢,٧١٣,٦٧١	-	١٢٢,٧١٣,٦٧١	اجمالي الموجودات
٤٩٠,٩٣٩	-	٤٩٠,٩٣٩	المطلوبات
٢٧٦,٥٢٣	-	٢٧٦,٥٢٣	مصاريف مستحقة
٦١,١٣٧	-	٦١,١٣٧	أتعاب ادارة الصندوق مستحقة
١,٥٥٠,١٤٣	-	١,٥٥٠,١٤٣	أتعاب حفظ مستحقة
٢,٣٧٨,٧٤٢	-	٢,٣٧٨,٧٤٢	إيرادات إيجار غير مكتسبة
			اجمالي المطلوبات

صندوق الجزيرة موطن ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ريال سعودي)

٦) اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة (تتمة)

٦-٢ تأثير تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على أرصدة قائمة الدخل الشامل للسنة منذ التأسيس ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

أرصدة قائمة الدخل الشامل بعد تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية	أثر اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية	الأرصدة كما تم عرضها سابقاً بالمعايير السعودية للتقارير المالية	إيرادات
٩,٠٠٨,٠٢٧	-	٩,٠٠٨,٠٢٧	إيرادات إيجار
٤٠,٥٩٣	-	٤٠,٥٩٣	الربح من الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٩,٠٤٨,٦٢٠	-	٩,٠٤٨,٦٢٠	اجمالي الإيرادات

مصروفات

(٤٢٩,٧١٨)	-	(٤٢٩,٧١٨)	مصاريف إدارة عقارات
(٩٩٢,٣٠٢)	-	(٩٩٢,٣٠٢)	أتعاب إدارة الصندوق
(٥١٤,٢٩٨)	-	(٥١٤,٢٩٨)	مصروفات أخرى
(١,٩٣٦,٣١٨)	-	(١,٩٣٦,٣١٨)	إجمالي المصروفات
٧,١١٢,٣٠٢	-	٧,١١٢,٣٠٢	النقد الناتج من العمليات
(٨٢٧,٣٧٣)		(٨٢٧,٣٧٣)	استهلاك الاستثمارات العقارية
٦,٢٨٤,٩٢٩	-	٦,٢٨٤,٩٢٩	صافي الدخل الفترة
-	-	-	الدخل الشامل الآخر
٦,٢٨٤,٩٢٩	-	٦,٢٨٤,٩٢٩	صافي الدخل الشامل الفترة

صندوق الجزيرة موطن ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ريال سعودي)

٧) معايير وتفسيرات جديدة غير مطبقة

إن عدد من المعايير الجديدة، التعديلات والتحسينات على المعايير والتفسيرات ستصبح سارية المفعول بعد السنة المالية التي تبدأ في الأول من يناير ٢٠١٩ ، ولم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية، يقوم الصندوق بتقييم تأثير أي من تعديلات تطويرات المعايير الجديدة.

المعايير الجديدة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) عقود الاجار (يطبق في الأول من يناير ٢٠١٩).

يقدم هذا المعيار للمستأجرين نموذج وحيد للمحاسبة عن عقود الاجار في قائمة الموجودات والمطلوبات ، حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بالأصل المتعلق بحق الاستخدام بالإضافة إلى التزام الاجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الاجار وذلك لجميع عقود الاجار ما لم تكن فترة الاجار ١٢ شهراً أو أقل أو يكون الأصل الأساسي ذو قيمة منخفضة . يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الاجار إلى عقود ايجار تمويلي وعقود ايجار تشغيلي ، حيث لم يطرأ تغيير كبير على طريقة المحاسبة المتبعة من المؤجر . ان الصندوق بصدق تقييم الاثر المحتمل على قوانمه المالية من حيث الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح للبنود الواردة في القوائم المالية لفترات المستقبلية .

٨) استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل

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

البيان	٢٠١٨	القيمة السوقية	الوحدات	٢٠١٨
		٢,١٢٥,٣١٦	١٤,٨٠٢,٤٨	صندوق القوافل للمتاجرة بالسلع

بلغت تكلفة الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل المبينة أعلاه ٢,١٠٤,٢٦٨ ريال سعودي .

٩) الاستثمارات العقارية، صافي

المجموع	المباني	الأراضي	التكلفة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	٩٠,٢٠٩,٤٠١	الرصيد في بداية السنة
(٦,٣١٨,٤٨٩)	(١,٩٢٦,٣٣٨)	(٤,٣٩٢,١٥١)	هبوط في القيمة
١١١,٦٨١,٥١١	٢٥,٨٦٤,٢٦١	٨٥,٨١٧,٢٥٠	الرصيد في نهاية السنة

الاستهلاك المترافق	-	-	-
(٨٢٧,٣٧٣)	(٨٢٧,٣٧٣)	-	الرصيد في بداية السنة
(٩٢٦,٣٥٣)	(٩٢٦,٣٥٣)	-	الاستهلاك المحم للسنة
(١,٧٥٣,٧٢٦)	(١,٧٥٣,٧٢٦)	-	الرصيد في نهاية السنة

القيمة الدفترية :	٢٠١٨	٢٠١٧
١٠٩,٩٢٧,٧٨٥	٢٤,١١٠,٥٣٥	٨٥,٨١٧,٢٥٠
١١٧,١٧٢,٦٢٧	٢٦,٩٦٣,٢٢٦	٩٠,٢٠٩,٤٠١

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

صندوق الجزيرة موطن ريت
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(ريال سعودي)

١٠) الربح من الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل

للفترة من ٢٠ فبراير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	لسنة المنتهية ٢٠١٨ في ٣١ ديسمبر
٣,٦٥٨	٦٣,٦٧٥
٣٦,٩٣٥	٢١,٠٤٨
٤٠,٥٩٣	٨٤,٧٢٣

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

١١) اتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأخرى

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم ادارة بواقع ٩٪ سنويًا من صافي القيمة العادلة لأصول الصندوق تحتسب على أساس يومي وتدفع على أساس ربع سنوي. كما يقوم الصندوق بالدفع لمدير الصندوق رسوم ادارية لتفعيل المصارييف المباشرة المتعلقة بأعمال الصندوق مثل التكاليف الفعلية المتعلقة بإعداد النشرات والتقارير والاشعارات الى المستثمرين وطباعتها و مكافأة اعضاء مجلس الادارة والرسوم الرقابية ومراجعي الحسابات الخارجيين واتعاب المثبتين واية اطراف اخرى تقدن خدمات للصندوق وایة مصاريف استثنائية بحد اقصى ٢٥٪ سنويًا من صافي القيمة العادلة للأصول ، واتعاب حفظ بحد اقصى ١٪ سنويًا من صافي القيمة العادلة للأصول تدفع على أساس ربع سنوي ، و رسوم تشغيل وصيانة وتسويق ٥٪ سنويًا من الدخل التأجيري المحصل. ويستحق مدير الصندوق اتعاب اداء بنسبة ٥٪ وذلك قيمة الفرق الايجابي بين سعر بيع اي عقار مملوك للصندوق وسعر شراء.

١٢) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق، شركة الجزيرة للاسواق المالية "مدير الصندوق"، "بنك الجزيرة" (مساهم في الجزيرة للاسواق المالية) والصناديق الأخرى المدارة 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.

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

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة	الرصيد المدين / (الدائن)
الجزيرة للاسواق المالية	أتعاب إدارة الصندوق	(١,٠٥٣,٥٨٣)	٢٠١٧ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
الإنماء للإستثمار	أتعاب حفظ	١٩,٤١٨	(٢٦٣,٢٥٧)
صندوق القوافل للمتاجرة بالسلع	استثمار	٨٤,٧٢٣	(٢٥,٥٥٦)
أعضاء مجلس لإدارة	بدل حضور*	٤٢,١٢٣	٦٠,٤٠,٥٩٣
			(٤٢,١٣٢)

*بدلات حضور مجلس الإدارة تم ادراجها في قائمة الموجودات والمطلوبات تحت بند المصاروفات المستحقة.

(١٣) 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 أثنتين 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 المعترف عليها في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض الجوهري إن وجد في هذه القوائم المالية. وعليه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدنى لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين معينين بما شرکة سنشری ٢١ السعودية وشركة نجوم السلام للتقييم العقاري. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر:

المتوسط	شركة نجوم السلام للتقييم العقاري	شركة سنشری ٢١ السعودية	٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	٢٠١٧ ٣١ ديسمبر
١٠٨,٢٦٥,٠٩٦	١٠٩,٢٨٧,٢٥٤	١٠٧,٢٤٢,٩٣٩		
١١١,٥٩٣,٣٨٢	١١٤,٩٦٨,٢٧٨	١٠٨,٢١٨,٤٨٦		

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. تم تقييم الاستثمارات العقارية مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التدفقات النقية المخصومة وطريقة الدخل.

٢٠١٧ ٣١ ديسمبر	٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
١١١,٥٩٣,٣٨٢	١٠٨,٢٦٥,٠٩٦	
(١١٧,١٧٢,٦٢٧)	(١٠٩,٩٢٧,٧٨٥)	يخصم: القيمة الدفترية
(٥,٥٧٩,٢٤٥)	(١,٦٦٢,٦٨٩)	- الاستثمارات العقارية
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠	نقص القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية *
(٠,٤٧)	(٠,١٤)	الوحدات المصدرة (بالعدد)

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٢٠١٧ ٣١ ديسمبر	٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١٢١,٣٣٤,٩٢٩	١١٥,٨٠٣,٦٨٣	النقص في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
(٥,٥٧٩,٢٤٥)	(١,٦٦٢,٦٨٩)	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١١٥,٧٥٥,٦٨٤	١١٤,٩٤٠,٩٩٤	

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٢٠١٧ ٣١ ديسمبر	٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١٠,٢٨	٩,٨٢	القيمة الناقصة للوحدة على أساس القيمة العادلة
(٠,٤٧)	(٠,١٤)	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة
٩,٨١	٩,٦٨	

* جميع العقارات مسجلة باسم الإنماء للاستثمار ("شركة ذات غرض خاص"). تحفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا تملك أي حصص مسيطرة ولا تتسبب أي مخاطر على العقارات.

٤) 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 النقدية لدى البنك والذمم المدينة. يتم إيداع أرصدة البنوك في البنك السعودي الفرنسي والذي يعتبر بنك ذو تصنيف مالي جيد.

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ نموذج خسارة الائتمان المتوقع من أجل استبدال نموذج الخسارة المتکيدة السابق. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقع، يتم الاعتراف بخسائر الائتمان قبل حدوث حدث ائتماني كما كان الحال في نموذج الخسارة المتکيدة. يتطلب نموذج الانخفاض في القيمة الجديد مزيد من المعلومات في الوقت المناسب ومزيد من المعلومات عن النظرة المستقبلية التي من شأنها أن تعكس بشكل دقيق مخاطر الائتمان الكامنة.

بموجب الإطار العام للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، يتم تصنیف الموجودات المالية إلى ثلاثة إلى الجودة الائتمانية للأصل المحدد.

المرحلة ١: تتضمن الأدوات المالية التي لم تتعرض لزيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولى أو التي لديها مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير. بالنسبة لهذه الموجودات، يتم الاعتراف بخسائر ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهر ويتم احتساب الربح على إجمالي القيمة الدفترية للأصل (أي بدون خصم لمخصص الائتمان).

المرحلة ٢: تتضمن الأدوات المالية التي تعرضت لزيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولى (ما لم يكن لديها مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير) ولكن ليس لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة. بالنسبة لهذه الموجودات، يتم تسجيل الخسارة الائتمانية المتوقعة مدى الحياة، ولكن يظل احتساب الربح على إجمالي القيمة الدفترية للموجود.

المرحلة ٣: تتضمن الأدوات المالية التي لديها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ التقرير. هذه المرحلة لديها الملزمون الذين يعانون من انخفاض ائتماني (متغيرين).

ب) تعريف المتعثر

- يعرف الصندوق أن الموجود المالي متغير عندما: يكون من غير المحتمل أن يدفع المقترض التزاماته الائتمانية للصندوق بالكامل، دون الرجوع من جانب الصندوق إلى إجراءات الضمان (إن وجدت).
- يكون المقترض متاخر في سداد أي التزامات ائتمانية للصندوق لأكثر من ٣٠ يوم. يعتبر السحب على المكتشوف مستحق الدفع بمجرد أن ينتهك العميل حدًا محدداً أو تم إخطاره بحدود أصغر من المبلغ الحالي غير المسدد.

بافتراض ما إذا كان المقترض متغير. ينظر الصندوق للمؤشرات التالية:

- النوعية – على سبيل المثال عدم الالتزام بتمهيد ما;
- الكمية – على سبيل المثال التأخير في السداد وعدم سداد التزام آخر لنفس المصدر إلى الصندوق;
- بحسب البيانات التي يتم تطويرها داخلياً ويتم الحصول عليها من مصادر خارجية.

قد تختلف المدخلات في تقييم ما إذا كان أحد الأدوات المالية في حالة تغير عن السداد وأهميتها قد تتغير مع مرور الوقت لتعكس التغيرات في الظروف.

ويتفق تعريف المتعثر إلى حد كبير مع التعريف الذي يطبقه الصندوق لأغراض رأسمالية تنظيمية.

٤) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

احتمالية التعثر (PD)

من خلال المراجعة السنوية للاستثمارات في أدوات الدين يجب على الصندوق إعداد نماذج التصنيف الإحصائية المستندة على حساب احتمالية التعثر على مدى سنة واحدة للخمس سنوات الماضية سيتم تجميع نماذج التصنيف الإحصائية وفقاً لتصنيفات المخاطر الداخلية ترحيل التقييمات يجب أن يرصد حركة الملزمين إلى المتعثرين على فترات سنوية توفر نماذج التصنيف الإحصائية معدل التعثر المتوسط عن الخمس سنوات سنويًا من خلال دورة احتمالية التعثر يتطلب المعيار الدولي رقم ٩ استخدام برنامج احتمالية التعثر (PD) والذي يعبر عن تقدير نقطة زمنية الذي يعكس التنبؤات الحالية للظروف الاقتصادية المستقبلية لاستخراج احتمالية التعثر في نقطة زمنية، سيقوم الصندوق سنويًا بتصدير بيانات التنبؤ بالاقتصاد الكلي للمتغيرات المختارة من المصادر المناسبة.

الخسارة الناتجة عن التعثر (LGD)

الخسارة الناتجة عن التعثر هي حجم الخسارة الاقتصادية المحتملة في حال وجود تعثر. ويعتمد حساب الخسارة الناتجة عن التعثر إلى خسائر الصندوق في الحسابات المتعثرة بعد النظر في نسب الاسترداد. يتطلب المعيار الدولي رقم ٩ أيضاً تقديراته للنظرية المستقبلية للضمادات بناءً على عوامل الاقتصاد الكلي. إن حساب الخسارة الناتجة عن التعثر مستقل عن تقييم جودة الائتمان وبالتالي يتم تطبيقه بشكل موحد في جميع المراحل. بالنسبة لتقدير الخسارة الناتجة عن التعثر على محفظة الأوراق المالية الغير مضمونة، يقوم الصندوق بحساب الخسارة الناتجة عن التعثر على أساس المبالغ المسترددة الفعلية على المحفظة المتعثرة عن السداد على مدى فترة لا تقل عن ٥ سنوات قبل تاريخ التقييم.

العرض الناتج عند التعثر (EAD)

العرض الناتج عند التخلف عن السداد هو تقدير للمدى الذي قد يتعرض له الصندوق للملزم في حالة التعثر عن السداد. يجب أن يأخذ تقييم التعرض الناتج عند التعثر أي تغيرات متوقعة في العرض بعد تاريخ التقييم. وهذا أمر مهم في حالة الموجودات في المرحلة ٢ حيث قد تكون نقطة التعثر عدة سنوات في المستقبل.

مخاطر السيولة

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

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ريال سعودي)

(١٥) توزيعات أرباح

كما في ١٧ يوليو ٢٠١٨، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية على حاملي الوحدات عن النصف الأول من العام المالي ٢٠١٨ بمبلغ ٩,٥ مليون ريال سعودي ليصبح إجمالي عدد الوحدات المستحقة ١١,٨ مليون وحدة تستحق كل منها ٥٠,٥ ريال سعودي.

(١٦) القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بمحاجها تبادل أصل أو سداد التزام بين أطراف راغبة في ظروف متكافئة تتكون الأدوات المالية للصندوق من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقية لدى البنك واستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل ومصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى وايجارات مدينة وتتكون المطلوبات المالية من المصروفات المستحقة وأتعاب إدارة الصندوق مستحقة وأنتعاب حفظ مستحقة، إيرادات الإيجار الغير مكتسبة. 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.

(١٧) آخر يوم تقدير

آخر يوم للتقدير للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

(١٨) اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠١٩ الموافق ٢٣ جمادى الآخره ١٤٤٠ هـ.