

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢
(مدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال)

القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية
إلى مالكي الوحدات في صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢
(مدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال)

الرأي:

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢ ("الصندوق") المدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي:

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 بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

لفت الإنتباه:

تلقت الإنتباه إلى الإيضاح (٢) حول القوائم المالية، والذي يشير إلى أنه تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق على أساس مبدأ التصفية وأسباب استخدام أساس التصفية المحاسبي. لم يتم تعديل رأينا بخصوص هذا الأمر.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام لائحة صناديق الاستثمار المعمول بها الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غشٍ أو خطأ.

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

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غشٍ أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي ستكشف دائماً عن تحريفٍ جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غشٍ أو خطأ، وتعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية
إلى مالكي الوحدات في صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢
(مدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال) - تئمة

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية - تئمة:

وكجزء من المراجعة، وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقويم مخاطر التحريفات 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 تحريف 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 تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقا 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.
 - استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة. عندما يكون التطبيق غير ملائم واستخدمت الإدارة أساس بديل للمحاسبة، نستنتج مدى ملائمة استخدام الإدارة لهذا الأساس المحاسبي البديل. كما نقوم بتقييم مدى كفاية الإفصاحات التي تصف الأساس البديل للمحاسبة وأسباب تطبيقه. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة.
 - تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

عن إرنست ويونغ
فهد محمد الطعيمي
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٣٥٤)



الرياض: ١٩ جمادى الثاني ١٤٤٠هـ
(٢٤ فبراير ٢٠١٩)

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢
(مدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١ يناير ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	إيضاح
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
١٠٨,٤٣٩,١٥٠	٩٨,٣٥٣,٣٩٠	٨٣,٢١٥,٨٧٣	٧
١٠,٦٩٠,١٠٠	-	٨,١٢٩,٢٠٩	١٠
-	-	٢,٠٥٩,٥٢٦	
١٦٧,٣٢٥	٩١٩,٩٩٦	٤,٥٤٤,١٠٠	
١١٩,٢٩٦,٥٧٥	٩٩,٢٧٣,٣٨٦	٩٧,٩٤٨,٧٠٨	
إجمالي الموجودات			
المطلوبات			
المطلوبات المتداولة			
-	٧,١٤٥,٥٠٠	١٣,٠٣٧,٥٠٠	١١
١٠,٢٠٩,٨٦٠	٣,١٢٠,٥٧٥	١,١٨٥,٣٣٢	
١,٦٧٢,٥٢٠	٥٠٠,٦١٢	٤١٣,٤٠٨	١٢
٧١,٣٨١	١٢,١٣٢	٣٢,٢٧١	١٢
١٧٢,٦١٦	٢٢٥,٢٨١	٢٥٩,٣٠١	١٢
-	-	١٨٧,٥٠٠	
١٢,١٢٦,٣٧٧	١١,٠٠٤,١٠٠	١٥,١١٥,٣١٢	
إجمالي المطلوبات			
١٠٧,١٧٠,١٩٨	٨٨,٢٦٩,٢٨٦	٨٢,٨٣٣,٣٩٦	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات
١,١٤٩,٠٠٩	١,١٤٩,٠٠٩	١,١٤٩,٠٠٩	الوحدات المصدرة
٩٣,٢٧	٧٦,٨٢	٧٢,٠٩	صافي الموجودات العائد لكل وحدة

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢
(مدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
		دخل الاستثمار
١٨,١٥٢,٣٦٠	١٨,٢٣٤,٤٥٢	إيرادات من بيع مخزون عقارات
(١٦,٦٧٢,٧٢٢)	(١٩,٤٦٦,٨٧٠)	تكلفة بيع مخزون عقارات
١,٤٧٩,٦٣٨	(١,٢٣٢,٤١٨)	(الخسارة) الدخل من بيع مخزون عقارات
		صافي الأرباح (الخسائر) من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨٣,٩٧٣	١٢٩,٢٠٩	٨
(٩,١٥٩,٦١٣)	(٢,٤٦٢,٦٢٨)	٧
(٢,٠٧٢,٥٦٨)	(١,٦٤٨,٩٤١)	١٢
(٨٢,٠١٠)	(٧١,١٣٨)	١٢
(١٥٢,٥٠٠)	(١٤٩,٩٧٣)	١٢
٢,١٦٨	-	إيرادات أخرى
(١١,٣٨٠,٥٥٠)	(٤,٢٠٣,٤٧١)	
(٩,٩٠٠,٩١٢)	(٥,٤٣٥,٨٨٩)	صافي الخسارة للسنة
-	-	الدخل الشامل الآخر
(٩,٩٠٠,٩١٢)	(٥,٤٣٥,٨٨٩)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢

(مدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠٧,١٧٠,١٩٨	٨٨,٢٦٩,٢٨٦	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في بداية السنة
(٩,٩٠٠,٩١٢)	(٥,٤٣٥,٨٨٩)	إجمالي الخسارة الشاملة
(٩,٠٠٠,٠٠٠)	-	موزعة إلى مالكي الوحدات
٨٨,٢٦٩,٢٨٦	٨٢,٨٣٣,٣٩٧	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في نهاية السنة

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٧	٢٠١٨	
وحدات	وحدات	
١,١٤٩,٠٠٩	١,١٤٩,٠٠٩	الوحدات في بداية ونهاية السنة

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢

(مدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		التدفقات النقدية من النشاطات التشغيلية
(٩,٩٠٠,٩١٢)	(٥,٤٣٥,٨٨٩)	صافي خسارة السنة
		التعديلات لتسوية الخسارة إلى صافي التدفقات النقدية:
٩,١٥٩,٦١٣	٢,٤٦٢,٦٢٨	خسارة انخفاض في قيمة مخزون عقارات
(٤٦٢,٧٦٣)	-	صافي الخسائر من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١,٤٧٩,٦٣٨)	١,٢٣٢,٤١٨	خسارة (أرباح) من بيع مخزون عقارات
٣٧٨,٧٩٠	(١٢٩,٢٠٩)	الحركة في الخسائر (الأرباح) غير المحققة على الاستثمارات التجارية
(٢,٣٠٤,٩١٠)	(١,٨٧٠,٠٥٢)	
		تعديلات رأس المال العامل:
(٧,٠٨٩,٢٨٥)	(١,٩٣٥,٢٤٣)	مصاريف مطور مستحقة
(١,١٧١,٩٠٨)	(٨٧,٢٠٤)	أتعاب إدارة مستحقة
(٥٩,٢٤٩)	٢٠,١٣٩	أتعاب حفظ مستحقة
٥٢,٦٦٥	٣٤,٠٢٠	أتعاب أخرى مستحقة
٧,١٤٥,٥٠٠	٥,٨٩٢,٠٠٠	دفعات مقدمة إلى العملاء
-	١٨٧,٤٩٩	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
-	(٢,٠٥٩,٥٢٦)	مدينون آخرون
٢,٤٠٥,٧٨٥	١١,٤٤٢,٤٧١	مخزون عقارات
(١,٠٢١,٤٠٢)	١١,٦٢٤,١٠٤	صافي النقدية من (المستخدمة في) النشاطات التشغيلية
		النشاطات الاستثمارية
١٠,٧٧٤,٠٧٣	-	استبعاد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٨,٠٠٠,٠٠٠)	شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٠,٧٧٤,٠٧٣	(٨,٠٠٠,٠٠٠)	صافي النقدية (المستخدمة في) من النشاطات الاستثمارية
		النشاط التمويلي
(٩,٠٠٠,٠٠٠)	-	موزعة إلى مالكي الوحدات
(٩,٠٠٠,٠٠٠)	-	صافي النقدية المستخدمة في النشاط التمويلي
٧٥٢,٦٧١	٣,٦٢٤,١٠٤	صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية
١٦٧,٣٢٥	٩١٩,٩٩٦	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٩١٩,٩٩٦	٤,٥٤٤,١٠٠	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

١ - عام

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") والمستثمرين فيه ("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 جمادى 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، بما في ذلك سنة التمديد لمدة سنة المسموح به وفقاً لشروط وأحكام الصندوق. ومع ذلك، لم يتم تصفية الصندوق بحلول ٢٣ مارس ٢٠١٨، وقدم مدير الصندوق طلباً بتمديد مدة الصندوق حتى ٢٣ سبتمبر ٢٠١٩ والتي تمت الموافقة على الطلب من قبل هيئة السوق المالية بخطابها المؤرخ في ١٨ رجب ١٤٣٩ هـ (الموافق ٤ أبريل ٢٠١٨).

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 جمادى الثاني ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والتي تنص على الأمور التي يتعين على جميع صناديق الاستثمار العقاري العاملة في المملكة اتباعها.

٤ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المتبعة في إعداد القوائم المالية:

١-٤ أسس الأعداد

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. كما إن هذه هي أول قوائم مالية أولية للصندوق المعتمدة في المملكة العربية السعودية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. وعليه، تم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١) "تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التصفية كما هو مبين في الإيضاح (٢) أعلاه.

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي. كما يتم تقريب كافة المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٤ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٢-٤ الأدوات المالية

يعتمد تصنيف الموجودات المالية على نموذج الأعمال الخاص بالصندوق لإدارة موجوداتها المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. يقوم الصندوق بتصنيف موجوداته المالية كما يلي:

- الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، أو
- الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل.

إن الذمم المدينة الأخرى والإيرادات المستحقة المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتي من المتوقع أن تنتج عنها تدفقات نقدية تمثل سداد أصل المبلغ والعمولة فقط، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

يقوم الصندوق بتصنيف كافة المطلوبات المالية المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.

القياس الأولي

تقاس الموجودات المالية، في الأصل، بالقيمة العادلة لها، بالإضافة الى تكاليف المعاملات كما في حالة الموجودات المالية غير المدرجة قيمتها العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تقيد المعاملات الخاصة بالموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم إثباتها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل.

القياس اللاحق

أدوات الدين

يقوم الصندوق بإثبات ثلاث فئات تصنيف للقياس اللاحق لأدوات الدين الخاصة بها:

• **التكلفة المطفأة**

إن الموجودات المالية المكتناة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل فيها تلك التدفقات النقدية سداد أصل المبلغ والعمولة فقط، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة ولا تشكل جزءاً من أداة تغطية المخاطر في قائمة الدخل، وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل أو انخفاض قيمته. يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.

• **القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

إن الموجودات المكتناة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، والتي تمثل فيها التدفقات النقدية للموجودات سداد أصل المبلغ والعمولة فقط، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل. ويتم إثبات التغيرات في القيمة الافتراضية من خلال الدخل الشامل الآخر، فيما عدا اثبات أرباح أو خسائر الانخفاض في القيمة، وإيرادات العمولة وأرباح وخسائر الصرف الأجنبي، والتي يتم إثباتها في قائمة الدخل. وعند التوقف عن اثبات الأصل المالي، فإن الأرباح أو الخسائر التراكمية المثبتة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيفها من حقوق الملكية إلى قائمة الدخل، ويتم إثباتها ضمن الأرباح/ (الخسائر) الأخرى. كما يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي. ويتم إظهار أرباح وخسائر الصرف الأجنبي ضمن الإيرادات/ المصاريف الأخرى.

• **القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

إن الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير إثباتها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. كما أن الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل ولا تشكل جزءاً من أداة تغطية المخاطر، ويتم إثباتها وإظهارها بالصافي في قائمة الدخل في السنة التي تنشأ فيها.

أدوات حقوق الملكية

يقوم الصندوق بقياس كافة استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، ويتم إظهار التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات حقوق الملكية في قائمة الدخل الشامل.

٤ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمه

٢-٤ الأدوات المالية - تتمه

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات أصل مالي ما أو جزء من أصل مالي عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق "ترتيبات" فورية" وإذا ما:

(أ) قام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل بشكل جوهري، أو

(ب) لم يقم الصندوق بالتحويل أو الإبقاء على كافة المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل بشكل جوهري، ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

يتم التوقف عن اثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل الالتزامات المالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً، أو بتعديل شروط الالتزامات الحالية، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن اثبات الالتزامات الأصلية واثبات التزامات جديدة. يتم اثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويدير الصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وعندما يكون هناك نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

الانخفاض في القيمة

يقوم الصندوق، بناء على النظرة المستقبلية، بتقويم خسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة لأدوات الدين الخاصة بها كجزء من موجوداتها المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ويتم تحديد خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً وخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. إن خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً تمثل ذلك الجزء من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر، والتي تنتج عن حالات التعثر بشأن أداة مالية ما والتي من المحتمل حدوثها في غضون ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد التقرير المالي. وعند وجود زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، فإنه سيتم تحديد المخصص على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر.

النقدية وشبه النقدية

٣-٤

تشتمل النقدية وشبه النقدية في قائمة المركز المالي على النقد في الصندوق والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك والقابلة للتحويل إلى مبالغ نقدية معروفة، وتخضع لمخاطر هامة من التغيرات في القيمة مع فترات استحقاق أصلية ثلاثة أشهر أو أقل.

إن الاستثمارات قصيرة الأجل غير المقتناة لغرض الوفاء بالتزامات نقدية قصيرة الأجل وحسابات هامش الربح المقيد لا تعتبر كـ "نقدية وشبه نقدية".

ولغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تتكون النقدية وشبه النقدية من النقدية وشبه النقدية كما هو مبين أعلاه، بعد خصم الحسابات المكشوفة لدى البنوك القائمة عندما ينطبق ذلك.

٤-٤ مخزون العقارات

تقيد الممتلكات العقارية المحتفظ بها لأغراض التطوير والبيع خلال دورة الأعمال الاعتيادية في الأصل بالتكلفة. تحدد التكلفة وفقاً لتحديدات معينة وتشمل التكاليف التي يمكن ربطها مباشرة بالاستحواذ والتطوير للممتلكات العقارية، مثل مصاريف التطوير وأتعاب المطور والأتعاب المهنية لمهندس المشروع.

يتم قياس الممتلكات العقارية المحتفظ بها لأغراض التطوير لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. يمثل صافي القيمة البيعية سعر البيع التقديري خلال دورة الأعمال العادية ناقصاً تكاليف الإكمال ومصاريف البيع.

٤ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٥-٤ المصاريف المستحقة والدائنون الآخرون

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

٦-٤ المخصصات

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

٧-٤ الزكاة وضريبة الدخل

طبقاً للنظام الحالي لضريبة الدخل في المملكة العربية السعودية، لا يخضع الصندوق لدفع الزكاة وضريبة الدخل لأن الزكاة وضريبة الدخل من مسئولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجنب لهما أي مخصص في القوائم المالية.

٨-٤ اثبات الإيرادات

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

(أ) تحديد العقد

(ب) تحديد الالتزام الأداء

(ج) تحديد سعر المعاملة

(د) تخصيص سعر المعاملة

(هـ) إثبات الإيرادات

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

الإيرادات من مخزون العقارات المحتفظ به للتطوير والبيع

يقوم الصندوق بتطوير وبيع العقارات السكنية. يتم إثبات الإيرادات عند انتقال السيطرة على الممتلكات إلى العميل. لا تملك العقارات بشكل عام أي استخدام بديل للصندوق. ومع ذلك، لا ينشأ حق ملزم في السداد حتى يتم نقل صك الملكية النظامية إلى العميل. لذلك، يتم إثبات الإيرادات عند نقل صك الملكية النظامية إلى العميل وانتقال السيطرة.

يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. في معظم الحالات، يكون المقابل مستحقاً عندما يتم نقل الملكية النظامية. وفي حالة أنه قد تم الاتفاق على شروط الدفع المؤجل، على ألا يتجاوز التأجيل اثني عشر شهراً. لا يتم تعديل سعر المعاملة بسبب آثار بند تمويلي هام.

٩-٤ صافي الربح أو الخسارة عن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

ان صافي الأرباح أو الخسائر عن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة هي التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المقننه لأغراض المتاجرة أو المخصصه عند الاثبات الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة وباستثناء الفائدة وتوزيعات الأرباح.

تتكون الأرباح غير المحققة والخسائر من التغيرات في القيمة العادلة للأرباح المالية للسنة ومن عكس قيد سنة سابقة من الأرباح غير المحققة والخسائر للأدوات المالية والتي تم تحققها في القوائم المالية للسنة. تصنف الأرباح المحققة والخسائر عن استبعاد الأدوات المالية كقيمة عادلة من خلال الربح والخسارة ويتم احتسابها باستخدام طريقة تكلفة المتوسط المرجح. إنها تمثل الفرق بين القيمة الدفترية للأدوات المالية عند الاثبات الأولي والمبلغ المستبعد أو المدفوعات النقدية أو المقبوضات التي تمت عن مشتقات العقود (باستثناء المدفوعات أو المقبوضات (بشأن حسابات الضمان لهذه الأدوات).

٤ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٤-١٠ المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية إلى ريبالات سعودية بتاريخ أسعار التحويل السائدة حين إجراء المعاملات. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن ترجمة العملات في قائمة الدخل الشامل.

يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بعملات أجنبية إلى ريبالات سعودية بتاريخ إعداد القوائم المالية.

يتم إثبات الفروقات الناتجة عن إعادة تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل كصافي خسائر تحويل عملات أجنبية فيما عدا تلك الناشئة عن الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم إثباتها كعنصر من صافي الربح من الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

٥ - الأحكام المحاسبية الهامة والتقديرية والافتراضات

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية وقيم الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات. يتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية على مبدأ الاستمرارية. ويتم إثبات مراجعات التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها مراجعتها وفي أي سنوات مستقبلية متأثرة.

القيمة العادلة للأوراق المالية غير المدرجة في سوق نشط

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو دفعه عند تحويل التزام ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس.

يستثمر الصندوق في وحدات استرداد في صندوق الجزيرة القوافل لتجارة السلع ("الصندوق المستثمر فيه")، والذي يديره مدير الصندوق. يفتح الصندوق المستثمر فيه استقبال طلبات الاشتراك/ الاسترداد من الأحد إلى الخميس. يتم تحديد صافي قيمة الموجودات الخاصة بمحفظة الصندوق المستثمر فيه يومي الأحد والأربعاء. يتم تحديد قيمة صافي موجودات الصندوق المستثمر فيه لغرض اشتراك/استرداد الوحدات وذلك بقسمة صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في الصندوق المستثمر فيه (القيمة العادلة لموجودات الصندوق المستثمر فيه ناقصاً للمطلوبات) على إجمالي عدد وحدات الصندوق المستثمر فيه القائمة في تاريخ التقييم المعني.

صافي القيمة البيعية للممتلكات العقارية المحفوظ بها للتطوير والبيع

تقيد الممتلكات العقارية المحفوظ بها للتطوير والبيع بسعر التكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. يمثل صافي القيمة البيعية سعر البيع التقديري خلال دورة الأعمال العادية ناقصاً تكاليف الإكمال المقدره والتكاليف المقدره اللازمة لإتمام البيع.

يقوم مدير الصندوق بإجراء تقويمات مستقلة لممتلكاته المحفوظ بها لأغراض التطوير والبيع على أساس نصف سنوي. في نهاية كل سنة تُعد القوائم المالية بشأنها، يقوم مدير الصندوق بتحديث تقويمه لصافي القيمة البيعية لكل عقار، مع الأخذ بعين الاعتبار أحدث التقويمات المستقلة. يقوم مدير الصندوق بتحديد قيمة العقار من ضمن التقديرات المعقولة لصافي القيمة البيعية.

إن أفضل دليل لصافي القيمة البيعية هو الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مماثلة. وفي حالة عدم توفر هذه المعلومات، يقوم مدير الصندوق بجمع المعلومات من مجموعة متنوعة من المصادر بما في ذلك الأسعار الحالية في سوق نشط للعقارات ذات الطبيعة المختلفة أو الأسعار الحديثة لعقارات مماثلة في الأسواق الأقل نشاطاً، ويتم تعديلها لتعكس تلك الاختلافات. تتمثل المدخلات الرئيسية في نماذج التقييم في سعر المتر المربع من مبيعات السنة الحالية لعقارات مماثلة.

٦ - المعايير الصادرة وغير السارية بعد

هناك العديد من المعايير والتفسيرات الصادرة وغير السارية حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق. لم يتم الصناديق بعمل أية تقييمات لتحديد الآثار المحتملة على المبالغ المفصح عنها والإيضاحات التي ينبغي القيام بها بموجب المعايير الجديدة. يعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير، إذ ينطبق ذلك، عند سريانها. فيما يلي ملخصاً بالمعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية بعد:

تسري على الفترات
السنوات التي تبدأ في
أو بعد

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٠) القوائم المالية الموحدة، ومعايير المحاسبة الدولي رقم (٢٨) الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (٢٠١١) توضح هذه التعديلات المتعلقة بمعاملات البيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك.

١ يناير ٢٠١٩ ان هذه التعديلات على المعيار الدولي للأدوات المالية رقم (٩): المتعلق بالدفع المقدم بميزة التعويض العكسي. ان هذه التعديلات متعلقة بالمتطلبات الحالية في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) بخصوص انهاء الحقوق لكي يتم السماح بالقياس بالتكلفة المطفأة (أو يعتمد على نموذج الاعمال بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر) حتى في حالة كانت التعويضات المدفوعة بالسالب.

١ يناير ٢٠١٩ التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي دورة الأعوام ٢٠١٥- ٢٠١٧ دورة التعديل للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٣) والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١١) ومعايير المحاسبة الدولي رقم (١٢) ومعايير المحاسبة الدولي رقم (٢٣)

التفسير (٢٣) الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي - عدم التأكد من المعالجات الضريبية

١ يناير ٢٠١٩ يتناول التفسير تحديد الأرباح الخاضعة للضريبة (الخسائر الضريبية) والأسس الضريبية والخسائر الضريبية غير المستخدمة والإعفاءات الضريبية غير المستخدمة والشرائح الضريبية عند وجود عدم تأكد من معالجات ضريبة الدخل طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٢٢). يتناول التفسير تحديد ما يلي:

- فيما إذا كانت يتعين النظر في المعالجات الضريبية بصورة جماعية.
- الافتراضات بشأن فحص المعالجات الضريبية من قبل السلطات الضريبية.
- تحديد الأرباح الخاضعة للضريبة (الخسائر الضريبية) والأسس الضريبية والخسائر الضريبية غير المستخدمة، والإعفاءات الضريبية غير المستخدمة، والشرائح الضريبية.

أثر التغييرات في الوقائع والظروف.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) عقود الإيجار

١ يناير ٢٠١٩ يحدد المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) كيف يقوم معد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي بإثبات وقياس وعرض والإفصاح عن عقود الإيجار. يقدم المعيار نموذج محاسبة فردي للمستأجر، والذي يتطلب من المستأجر إثبات الموجودات والمطلوبات لكافة عقود الإيجار إلا إذا كانت مدة الإيجار ١٢ شهراً أو أقل أو كان الأصل ذا قيمة منخفضة. يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلية أو عقود إيجار تمويلي، حيث إن منهج المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) بالنسبة لمحاسبة المؤجر لم يتغير كثيراً عن سابقه، معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧).

١ يناير ٢٠٢١ التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. توضح هذه التعديلات بان منشأة ما تقوم بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي رقم (٩) الأدوات المالية للحصص طويلة الأجل في شركة زميلة هو مشروع مشترك الذي يشكل جزءاً من صافي الاستثمارات في الشركات الزميلة أو والمشاريع المشتركة، ولكن لم يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٧) عقود التأمين

١ يناير ٢٠٢٢ يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٧) قياس المطلوبات المالية بالقيمة الحالية للوفاء بالعقود ويقدم طريقة قياس وعرض أكثر اتساقاً لكافة عقود التأمين. تهدف هذه المتطلبات إلى تحقيق الهدف المتمثل في المحاسبة عن عقود التأمين بطريقة متسقة قائمة على المبادئ. يحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٤) عقود التأمين كما في ١ يناير ٢٠٢٢.

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢
(مدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٧ - الاستثمارات العقارية

فيما يلي ملخصاً بمكونات الممتلكات العقارية في آخر يوم تقييم:

وصف المشروع ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	التكلفة في بداية السنة ريال سعودي	مصاريف التطوير المتكبدة خلال السنة ريال سعودي	مخزون العقارات المباعة خلال السنة ريال سعودي	إجمالي التكلفة في نهاية السنة ريال سعودي	صافي القيمة البيعية / القيمة العادلة ريال سعودي	التكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل ريال سعودي
أرض مشروع سهب	١٢,٤٦٠,٠٠٠	٣٥٢,٠٠٠	(٦,٦١٢,٠٠٠)	٦,٢٠٠,٠٠٠	٥,٢٦٧,٥٠٠	٥,٢٦٧,٥٠٠
أرض مشروع مشارف الخزامى	٢,٢٠٦,٧٥٠	-	(٢,٢٠٦,٧٥٠)	-	-	-
أرض مشروع عرقة	٣٥,٦٧٢,٤٠٤	٩٤٩,٨٥٣	(٢,٩٧٤,٩٠٣)	٣٣,٦٤٧,٣٥٤	٣٥,٥١٥,١٣٤	٣٣,٦٤٧,٣٥٤
أرض مشروع الشفا	١٣,٤١٤,٢٣٦	٢٧٥,٠٠٠	(٧,٦٧٣,٢١٧)	٦,٠١٦,٠١٩	٦,٠٤٦,٠٠٠	٦,٠١٦,٠١٩
أرض مشروع مكة	٣٤,٦٠٠,٠٠٠	٥,٢١٥,١٢٨	-	٣٩,٨١٥,١٢٨	٣٨,٢٨٥,٠٠٠	٣٨,٢٨٥,٠٠٠
	٩٨,٣٥٣,٣٩٠	٦,٧٩١,٩٨١	(١٩,٤٦٦,٨٧٠)	٨٥,٦٧٨,٥٠١	٨٥,١١٣,٦٣٤	٨٣,٢١٥,٨٧٣
٣١ ديسمبر ٢٠١٧						
أرض مشروع سهب	١٢,٩٣٠,٩٧٢	-	-	١٢,٩٣٠,٩٧٢	١٢,٤٦٠,٠٠٠	١٢,٤٦٠,٠٠٠
أرض مشروع مشارف الخزامى	٦,٨٥٠,٦٢٥	-	(٤,٤٩٨,٣٧٥)	٢,٣٥٢,٢٥٠	٢,٢٠٦,٧٥٠	٢,٢٠٦,٧٥٠
أرض مشروع عرقة	٣٤,٨٣٦,٨١٦	٥,٧٨٣,٤٢٧	(٢,٦٥٤,٦٩٧)	٣٧,٩٦٥,٥٤٦	٣٥,٦٧٢,٤٠٤	٣٥,٦٧٢,٤٠٤
أرض مشروع الشفا	٢١,٩٣٠,٧٣٧	١,٠٠٣,١٥١	(٩,٥١٩,٦٥١)	١٣,٤١٤,٢٣٧	١٤,٥٢٠,٤٥٢	١٣,٤١٤,٢٣٦
أرض مشروع مكة	٣١,٨٩٠,٠٠٠	٨,٩٥٩,٩٩٨	-	٤٠,٨٤٩,٩٩٨	٣٤,٦٠٠,٠٠٠	٣٤,٦٠٠,٠٠٠
	١٠٨,٤٣٩,١٥٠	١٥,٧٤٦,٥٧٦	(١٦,٦٧٢,٧٢٣)	١٠٧,٥١٣,٠٠٣	٩٩,٤٥٩,٦٠٦	٩٨,٣٥٣,٣٩٠
١ يناير ٢٠١٧						
أرض مشروع سهب	١٢,٨٥٩,٤٥٠	٧١,٥٢٢	-	١٢,٩٣٠,٩٧٢	١٣,٤٣٧,٠٠٠	١٢,٩٣٠,٩٧٢
أرض مشروع مشارف الخزامى	٧,٢٨٨,٥٠٠	-	-	٧,٢٨٨,٥٠٠	٦,٨٥٠,٦٢٥	٦,٨٥٠,٦٢٥
أرض مشروع عرقة	٣٢,٩٩٨,٠٠٠	٤,٣٨٦,٨١٦	-	٣٧,٣٨٤,٨١٦	٣٤,٨٣٦,٨١٦	٣٤,٨٣٦,٨١٦
أرض مشروع الشفا	١٨,٠٥٤,١٣٥	٣,٨٧٦,٦٠٢	-	٢١,٩٣٠,٧٣٧	٢٢,٥٦٠,١٠٨	٢١,٩٣٠,٧٣٧
أرض مشروع مكة	٢٥,٧٣٠,٠٠٠	٦,١٦٠,٠٠٠	-	٣١,٨٩٠,٠٠٠	٣٢,٢٤٠,٠٠٠	٣١,٨٩٠,٠٠٠
	٩٦,٩٣٠,٠٨٥	١٤,٤٩٤,٩٤٠	-	١١١,٤٢٥,٠٢٥	١٠٩,٩٢٤,٥٤٩	١٠٨,٤٣٩,١٥٠

وصف المشروع ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إجمالي التكلفة في نهاية السنة ريال سعودي	صافي القيمة البيعية/ القيمة العادلة ريال سعودي	خسائر الانخفاض ريال سعودي
أرض مشروع سهب	٦,٢٠٠,٠٠٠	٥,٢٦٧,٥٠٠	(٩٣٢,٥٠٠)
أرض مشروع عرقة	٣٣,٦٤٧,٣٥٤	٣٥,٥١٥,١٣٤	-
أرض مشروع الشفا	٦,٠١٦,٠١٩	٦,٠٤٦,٠٠٠	-
أرض مشروع مكة	٣٩,٨١٥,١٢٨	٣٨,٢٨٥,٠٠٠	(١,٥٣٠,١٢٨)
	٨٥,٦٧٨,٥٠١	٨٥,١١٣,٦٣٤	(٢,٤٦٢,٦٢٨)

٧ - الاستثمارات العقارية (تتمة)

وصف المشروع ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إجمالي التكلفة في نهاية السنة ريال سعودي	صافي القيمة البيعية/ القيمة العادلة ريال سعودي	خسائر الانخفاض ريال سعودي
أرض مشروع سهب	١٢,٩٣٠,٩٧٢	١٢,٤٦٠,٠٠٠	(٤٧٠,٩٧٣)
أرض مشروع مشارف الخزامى	٢,٣٥٢,٢٥٠	٢,٢٠٦,٧٥٠	(١٤٥,٥٠٠)
أرض مشروع عرقة	٣٧,٩٦٥,٥٤٦	٣٥,٦٧٢,٤٠٤	(٢,٢٩٣,١٤٢)
أرض مشروع الشفا	١٣,٤١٤,٢٣٧	١٤,٥٢٠,٤٥٢	-
أرض مشروع مكة	٤٠,٨٤٩,٩٩٨	٣٤,٦٠٠,٠٠٠	(٦,٢٤٩,٩٩٨)
	١٠٧,٥١٣,٠٠٣	٩٩,٤٥٩,٦٠٦	(٩,١٥٩,٦١٣)

تقيد الاستثمارات في الممتلكات العقارية بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. صافي القيمة البيعية تقارب القيمة العادلة للاستثمارات في الممتلكات العقارية بناءً على متوسط قيمة عمليتي تئمين للقيمة السوقية تم إجراؤهما من قبل خبراء تئمين مستقلين مرخصين من قبل تقييم. تخضع هذه الأقيام المبنية على تقديرات خبراء تئمين مستقلين لعدم التأكد من التقديرات.

تم شراء الأراضي في مشروع مشارف الخزامى وأرض مشروع سهب ومشروع أرض الشفاء ومشروع مكة من منصور عبدالرحمن الحمد وإبراهيم بن محمد بن سعيدان وهدى بنت نور الدين كتومو وصالح راشد عبدالرحمن الراشد وخالد عبدالله محمد الأشقر على التوالي. دفع الصندوق عمولات شراء قدرها ١٦٩,٨٠٠ ريال سعودي إلى محمد سليمان مسفر أبا الحريث لأرض في مشروع مشارف الخزامى. تم إدراج عمولة الشراء كجزء من تكلفة الممتلكات العقارية.

كما دفع الصندوق عمولة شراء قدرها ٨٤,٥٥٠ ريال سعودي و ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي و ٦٠,٠٠٠ ريال سعودي و ٦٩,١٠٠ ريال سعودي إلى عمر سعيد الدوسري وراكبان فارس القحطاني على التوالي لأرض في مشروع الشفاء. تم إدراج عمولة الشراء كجزء من تكلفة الممتلكات العقارية.

كما دفع الصندوق عمولة شراء قدرها ٧٩٨,٠٠٠ ريال سعودي و ٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ناصر حمد الزباد الخالدي لأراضي في مشروع عرقة ومشروع مكة على التوالي. تم إدراج عمولة الشراء كجزء من تكلفة الممتلكات العقارية.

كما دفع الصندوق عمولة شراء قدرها ٣٨٩,٧٦٩ ريال سعودي إلى عبدالعزيز وغالب شرويد العتيبي لأرض في مشروع الشفاء. تم إدراج عمولة الشراء كجزء من تكلفة الممتلكات العقارية.

وحيث أنه لا يسمح للصندوق، من الناحية النظامية، تملك العقارات في المملكة العربية السعودية، فإن صكوك ملكية العقارات مسجلة بإسم شركة أمان للاستثمار والتطوير العقاري وإبراهيم محمد الحساب الحربي (أرض مشروع مكة فقط) الذي يعمل فقط كأمين لهذه الصكوك وذلك على سبيل الأمانة لصالح الصندوق.

٨ - صافي الأرباح من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
(٣٧٨,٧٩٠)	١٢٩,٢٠٩	حركة في الأرباح (الخسائر) غير المحققة عن الاستثمارات
٤٦٢,٧٦٣	-	أرباح محققة عن بيع استثمارات
٨٣,٩٧٣	١٢٩,٢٠٩	

٩ - الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقويم مخزون العقارات بالقيمة العادلة

طبقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يجب أن يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تقييم يتم إعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين. كما هو مبين في أحكام وشروط الصندوق، تم احتساب صافي قيمة الموجودات المعلنة عنها، وأتعاب الإدارة وأتعاب الأداء على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. وطبقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، تقيد الاستثمارات في الممتلكات العقارية بالتكلفة في هذه القوائم المالية.

(١) فيما يلي تحليلاً بالأرباح غير المحققة عن الممتلكات العقارية بناءً على عمليات تقييم العقارات (القيمة العادلة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ١ يناير ٢٠١٧ كما هو مبين أدناه:

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠٩,٩٢٤,٥٤٩	٩٩,٤٥٩,٦٠٦	٨٥,١١٣,٦٣٤	القيمة العادلة لمخزون العقارات (إيضاح ٧)
١٠٨,٤٣٩,١٥٠	٩٨,٣٥٣,٣٩٠	٨٣,٢١٥,٨٧٣	تكلفة مخزون العقارات (إيضاح ٧)
١,٤٨٥,٣٩٩	١,١٠٦,٢١٦	١,٨٩٧,٧٦١	أرباح غير محققة مبنية على أساس عمليات تقييم العقارات
١,١٤٩,٠٠٩	١,١٤٩,٠٠٩	١,١٤٩,٠٠٩	وحدات مصدرة
١,٢٩	٠,٩٦	١,٠٦٥	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءً على عمليات تقييم العقارات

(٢) فيما يلي تحليلاً لصافي قيمة الموجودات باستخدام القيم العادلة للممتلكات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ١ يناير ٢٠١٧:

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠٧,١٧٠,١٩٨	٨٨,٢٦٩,٢٨٦	٨٢,٨٣٣,٣٩٦	صافي قيمة الموجودات، بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
١,٤٨٥,٣٩٩	١,١٠٦,٢١٦	١,٨٩٧,٧٦١	أرباح غير محققة مبنية على أساس عمليات تقييم عقارات (إيضاح ٩-١)
١٠٨,٦٥٥,٥٩٧	٨٩,٣٧٥,٥٠٢	٨٤,٧٣١,١٥٧	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

٩ - الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقويم مخزون العقارات بالقيمة العادلة - تتمة

٣ (فيما يلي تحليلاً بصافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ١ يناير ٢٠١٧:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	١ يناير ٢٠١٧ ريال سعودي
٧٢,٠٩	٧٦,٨٢	٩٣,٢٧
١,٦٥	٠,٩٦	١,٢٩
٧٣,٧٤	٧٧,٧٨	٩٤,٥٦

صافي قيمة الموجودات للوحدة، بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الأرباح غير المحققة المبنية على عمليات تثمين العقارات (إيضاح ٩-١)
صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

١٠ - القيمة العادلة للأدوات المالية

تصنف كافة الأدوات المالية التي يتم إثباتها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى الأول : الأسعار المتداولة (بدون تعديل) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
المستوى الثاني : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - لها قابلية للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
المستوى الثالث : طرق تقويم لا تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - لها غير قابلية للملاحظة.
إن تقييم أهمية مدخلات معينة يتطلب إبداء الأحكام ومراعاة العوامل المتعلقة بالموجودات أو المطلوبات.

يوضح الجدول أدناه التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ١ يناير ٢٠١٧: بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى، فإن القيمة الدفترية مقارنة بقيمتها العادلة بما في ذلك النقدية وشبه النقدية والمدينون الآخرون والدفوعات المستلمة مقدماً من العملاء والأتعاب المستحقة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨			
المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
-	٨,١٢٩,٢٠٩	-	٨,١٢٩,٢٠٩
-	٨,١٢٩,٢٠٩	-	٨,١٢٩,٢٠٩
الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
الإجمالي			
٣١ ديسمبر ٢٠١٧			
المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
-	-	-	-
-	-	-	-
الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
الإجمالي			

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢
(مدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٠- القيمة العادلة للأدوات المالية – تتمة

١ يناير ٢٠١٧			
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	١٠,٦٩٠,١٠٠	-	١٠,٦٩٠,١٠٠
-	١٠,٦٩٠,١٠٠	-	١٠,٦٩٠,١٠٠

الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
الإجمالي

١١- الدفعات المقدمة من العملاء

خلال السنة الحالية والسنة السابقة، إستلم الصندوق دفعات مقدمة قدرها ١٣,٠٣٧,٥٠٠ ريال سعودي والتي هي دفعة مقدمة مقابل بيع شقق في مشروع أرض مكة. سيتم إتمام عملية بيع تلك الشقق عند تسليمها للعملاء.

١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة بواقع ٢% سنوياً لأغراض احتساب اتعاب الإدارة، تم تحديد صافي قيمة الموجودات على أساس تكلفة الاستثمارات العقارية. تم الإفصاح عن أتعاب الإدارة للسنة في قائمة الدخل الشامل. بالإضافة إلى ذلك، حمل مدير الصندوق أتعاب حفظ بواقع ٠,٠٨% سنوياً يتم إحتسابها من صافي قيمة الموجودات للصندوق. لأغراض احتساب أتعاب الحفظ على أساس القيمة العادلة للاستثمار في الممتلكات العقارية. تم الإفصاح عن أتعاب الحفظ للسنة في قائمة الدخل الشامل.

حمل مدير الصندوق أتعاب أخرى قدرها ١٤٩,٩٧٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٥٢,٥٠٠ ريال سعودي) طبقاً لشروط الصندوق. تم الإفصاح عن أتعاب الإدارة وأتعاب الحفظ المستحقة والأتعاب المستحقة الأخرى إلى مدير الصندوق في السنة/ السنة في قائمة المركز المالي.

يحتفظ الصندوق بحساب بنكي لدى أحد البنوك "جهة ذات علاقة" ولديه استثمارات في صندوق تابع لجهة ذات علاقة. تم الإفصاح عن الرصيد لدى البنك والاستثمارات التجارية كما في نهاية السنة / السنة في قائمة المركز المالي.

يشتمل حساب مالكي الوحدات في ٣١ ديسمبر على النحو التالي.

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١ يناير ٢٠١٧
الوحدات	الوحدات	الوحدات
١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠

محفوظ بها من قبل مدير الصندوق

١٣- إدارة المخاطر وأهداف الإدارة والسياسات

إن المطلوبات المالية الرئيسية هي المصاريف المستحقة.

كما يوجد لدى الصندوق موجودات مالية على شكل نقدية وشبه نقدية والاستثمارات وموجودات متداولة أخرى والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من أعماله العادية ونتيجة مباشرة منها.

تتعرض العمليات المالية للصندوق إلى المخاطر التالية:

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته التعاقدية ناتجة عن خسارة مالية للصندوق وتنتج في الأصل من النقدية وشبه النقدية. يقوم مدير الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان وذلك من خلال مراقبة تعرض الصندوق لمخاطر الائتمان والتأكد من أن الصندوق يتعامل فقط مع أطراف ذو سمعة جيدة ويحفظ بحسابات بنكية لدى البنوك ذو سمعة جيدة وذو جدارة إئتمانية.

الموجودات المالية الأخرى

تشتمل الموجودات المالية الأخرى من المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى. أن مخاطر الائتمان المتعلقة بالموجودات المالية الأخرى تعتبر غير جوهرية ويتوقع الصندوق استردادها بالكامل بالقيمة الدفترية الظاهرة.

قامت الإدارة بتنفيذ إجراء التقييم طبقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ٩. وبناء على هذا التقييم، تعتقد الإدارة بأنه لا حاجة لأية خسارة انخفاض جوهرية في القيمة مقابل القيمة الدفترية للنقدية وشبه النقدية وللموجودات المالية الأخرى.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة.

تدار مخاطر السيولة من خلال التأكد من الأموال المتاحة من الجهات ذات علاقة في كافة الأوقات للوفاء بأية ارتباطات مستقبلية والتسهيلات المالية المتاحة.

مخاطر أسعار السوق

تمثل مخاطر السوق، المخاطر الناتجة عن التغيرات في مخزون استثمارات الصندوق ناتجة عن التغيرات في أسعار السوق. إن استثمارات الصندوق في مخزون العقارات تتأثر بمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من الأسعار المستقبلية.

يقوم مدير الصندوق بالحد من مخاطر أسعار السوق وذلك بمراقبة أسعار السوق لمخزون العقارات للصندوق بانتظام.

مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات التقلبات التي تطرأ على قيمة أداءه مالية ما بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. لا يوجد لدى الصندوق أية تعرضات هامة في مخاطر العملات حيث أن كافة موجوداته النقدية ومطلوباته النقدية مسجلة بالريال السعودي.

١٤- تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي لأول مرة

قام الصندوق بإعداد قوائم مالية مدققة ونشرها لكافة الفترات بما في ذلك السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها والصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين في المملكة العربية السعودية. وكما هو مبين في الإيضاح ٤، تمثل هذه القوائم المالية أول قوائم مالية للصندوق معدة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عليه، قام الصندوق بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي المعتمد في المملكة العربية السعودية لإعداد القوائم المالية للسنة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨، وعرض بيانات سنة المقارنة ذات الصلة. وللوفاء بمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١ المعتمد في المملكة العربية السعودية، فإن الأرصدة الافتتاحية لقائمة المركز المالي للصندوق تم إعدادها في ١ يناير ٢٠١٧ بعد دمج التعديلات المطلوبة لتعكس التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية من معايير المحاسبة المتعارف عليها والصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين المطبق سابقاً. قام الصندوق بتحليل الأثر على قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وكذلك القوائم المالية الأولية لسنة السنة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وفيما يلي التعديلات الهامة في التحول من معايير المحاسبة المتعارف عليها والصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

نظراً لعدم وجود أثر جوهري، لم يتم عمل تسوية مستقلة لتسوية قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ووفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

١٥- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٣١ ديسمبر ٢٠١٧).

١٦- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من مجلس إدارة الصندوق في ١٩ جمادى الثاني ١٤٤٠ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠١٩).