

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
القواعد المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
مع تقرير المراجع المستقل

**صندوق الجزيرة موطن ريت
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية**

**القواعد المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
مع تقرير المراجع المستقل**

صفحة

الفهرس

٤-١

تقرير المراجع المستقل

٥

قائمة المركز المالي

٦

قائمة الدخل الشامل

٧

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات

٨

قائمة التدفقات النقدية

٢١-٩

إيضاحات حول القوائم المالية



شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه
محاسبون فاتوبيون - البسام وشركاؤه
(عضو في كي اف العالمية)

تقرير المراجع المستقل

إلى حاملي الوحدات
صندوق الجزيرة موطن ريت
(مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق الجزيرة موطن ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية (مدير الصندوق)، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وقائمة الدخل الشامل، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأدائه المالي وتدقائقه النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا.
ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة براجعتنا للقوائم المالية للصندوق. وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
يملك صندوق الجزيرة موطن ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مستودعات تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	فيما يتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية: - حصلنا على تقريرين للتقدير من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقمنا بتاكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيمة العادلة كما في تاريخ التقرير؛ - 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؛



شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه
محاسبون قانونيون - البسام وشركاؤه
(عضو بي كي اف العالمية)

تقرير المراجع المستقل (نتمة)

إلى حاملي الوحدات
صندوق الجزيرة موطن ريت
(مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

للتقرير عن مراجعة القوائم المالية (نتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة (نتمة)

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
<p>لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.</p> <p>- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٠ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.</p>	<p>- تقييم المبلغ القابل للاسترداد، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أقل من القيمة الدفترية لنفس العقار، وبالتالي تم تسجيل الانخفاض من قبل إدارة الصندوق. و</p>

المعلومات الأخرى

تلاف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠١٩م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجعة عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نندي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيد بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعةنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متنسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو محرفة بشكل جوهري بآية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقدير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

تقرير المراجع المستقل (تمة)

الى حاملي الوحدات صندوق الجزيرة موطن ريت (مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية) الرياض، المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمه)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكمة عن القوائم المالية

الادارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمطابقة للإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وهي المسئولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الإداره أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإداره هي المسئولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، مالم تكن هناك نية لدى الإداره لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو مالم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

النحو والكلمات والجملة في ملخصة القواعد المهمة

- تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية كلّ تخلو من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجعة الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تتشا تشريفات عن غش أو خطأ، وتعد التشريفات الجوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجلتها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

 - تحديد وتقدير مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة ل توفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطير الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعدد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
 - التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأى في فاعلية الرقابة الداخلية في الصندوق.

تقدير مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.

التوصيل إلى استنتاج بشأن مدة مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تتغير شوكراً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.

تقدير العرض العام للقوائم المالية وهياكلها ومحتها، بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.



شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه
محاسبون قانونيون - البسام وشركاؤه
(عضو بي كي اف العالمية)

تقرير المراجع المستقل (نهاية)

إلى حاملي الوحدات
صندوق الجزيرة موطن ريت
(مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (نهاية)

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوفيقها المخطط لها والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية تقوم باكتشافها أثناء المراجعة.
ونقوم أيضاً بالمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وبنلائهم جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، وبنلائهم أيضاً عند الاقضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.
ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية لسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة، ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر يتطلب الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية لقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.



عن البسام وشركاؤه
الرياض، المملكة العربية السعودية

إبراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٣٧

التاريخ ٦ شعبان ١٤٤١ هـ
الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٠ م

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

<u>كمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م</u>	<u>كمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م</u>	<u>ايضاح</u>	
٤,٥٦٦,٦٧٩	١,٤٣٦,٣٦٠	٩	الموجودات
١,٥٤٦,٣٨٣	٣,٤١١,٤٧٧	٦	النقدية لدى البنك
٢,١٢٥,٣١٦	٩٦٢,٦٩٧	٦	إيجارات مدينة
-	٢٤,٧١٨	٧	استثمارات مدروجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٠٩,٩٢٧,٧٨٥	١٠٦,٠١٧,٨٦٨	٧	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١١٨,١٦٦,١٦٣	١١١,٨٥٣,١٢٠		الاستثمارات العقارية، صافي
			إجمالي الموجودات
<hr/>			
٢٦٣,٢٥٧	٢٣٧,٧٣٩	٩	المطلوبات
١,٥٤٢,٨١٨	١,٦١٨,١٩٢	٩	أتعاب إدارة الصندوق مستحقة
٢٥,٥٥٦	٢٥,٥٥٦	٩	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٥٣٠,٨٤٩	٣٠٤,٣٦٥	٩	أتعاب حفظ مستحقة
٢,٣٦٢,٤٨٠	٢,١٨٥,٨٥٢	٩	المصروفات مستحقة
			إجمالي المطلوبات
<hr/>			
١١٥,٨٠٣,٦٨٣	١٠٩,٦٦٧,٢٦٨	١٠	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠		وحدات مصدرة (بالعدد)
٩,٨١	٩,٢٩		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٦٧	٨,٥٢		القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

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

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

<u>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م</u>	<u>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م</u>	<u>إيضاح</u>	
<u>إيرادات</u>			
٩,٥٦٠,٦٣٥	٥,١٧١,٨٢٠		إيرادات الإيجارات من الاستثمارات العقارية
<u>٨٤,٧٢٣</u>	<u>٨٢,٠٤٣</u>	٨	الربح من الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>٩,٦٤٥,٣٥٨</u>	<u>٥,٢٥٣,٨٤٣</u>		اجمالي الإيرادات
<u>مصروفات</u>			
(٤٢١,٣٩٥)	(١٦٥,٣٣٦)		مصروفات إدارة عقارات
(١,٠٥٣,٥٨٣)	(٩٨٦,٤٣٠)	٩	أتعاب إدارة الصندوق
<u>(٥٥٦,٧٨٤)</u>	<u>(٤٢٨,٥٧٥)</u>		مصاريف أخرى
<u>(٢,٠٣١,٧٦٢)</u>	<u>(١,٥٨٠,٣٤١)</u>		اجمالي المصروفات من العمليات
٧,٦١٣,٥٩٦	٣,٦٧٣,٥٠٢		النقد الناتج من العمليات
(٦,٣١٨,٤٨٩)	(٢,٩٥٧,٢٤٤)	٧	هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية
<u>(٩٢٦,٣٥٣)</u>	<u>(٩٥٢,٦٧٥)</u>	٧	استهلاك الاستثمارات العقارية
<u>٣٦٨,٧٥٤</u>	<u>(٢٣٦,٤١٥)</u>		صافي (الخسارة) / الدخل للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
<u>٣٦٨,٧٥٤</u>	<u>(٢٣٦,٤١٥)</u>		صافي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

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

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

<u>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م</u>	<u>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م</u>	
-	-	التغيرات من معاملات الوحدات:
١٢١,٣٣٤,٩٢٩	١١٥,٨٠٣,٦٨٣	إصدار وحدات
(٥,٩٠٠,٠٠٠)	(٥,٩٠٠,٠٠٠)	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
٣٦٨,٧٥٤	(٢٣٦,٤١٥)	توزيعات أرباح خلال السنة
<u>١١٥,٨٠٣,٦٨٣</u>	<u>١٠٩,٦٦٧,٢٦٨</u>	صافي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

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

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

**للسنة المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م**

**للسنة المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م**

الأنشطة التشغيلية

صافي (الخسارة) / الدخل للسنة

التعديلات : -

الربح المحقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
الربح غير المحقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
استهلاك الاستثمارات العقارية
هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية

٣٦٨,٧٥٤

(٢٣٦,٤١٥)

(٦٣,٦٧٥)

(٤٤,٦٤٢)

(٢١,٠٤٨)

(٣٧,٣٨١)

٩٢٦,٣٥٣

٩٥٢,٦٧٥

٦,٣١٨,٤٨٩

٢,٩٥٧,٢٤٢

(١,١٣٢,٧٣٤)

(١,٨٦٥,٠٩٤)

(٢٤,٧١٨)

(١٣,٢٦٦)

(٢٥,٥١٨)

٣٩,٩١٠

(٢٢٦,٤٨٤)

(٧,٣٢٥)

٧٥,٣٧٤

(٣٥,٥٨١)

-

٦,٣٧٩,٨٧٧

١,٥٢٥,٠٣٩

٤,٠٠٠,٠٠٠

١,٢٤٤,٦٤٢

٤,٠٠٠,٠٠٠

١,٢٤٤,٦٤٢

(٥,٩٠٠,٠٠٠)

(٥,٩٠٠,٠٠٠)

(٥,٩٠٠,٠٠٠)

(٥,٩٠٠,٠٠٠)

٤,٤٧٩,٨٧٧

(٣,١٣٠,٣١٩)

٨٦,٨٠٢

٤,٥٦٦,٦٧٩

٤,٥٦٦,٦٧٩

١,٤٣٦,٣٦٠

الأنشطة الاستثمارية

متحصلات من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية

توزيعات أرباح

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

التغير في النقدية لدى البنك خلال السنة

النقدية لدى البنك في بداية السنة

النقدية لدى البنك في نهاية السنة

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

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

(١) الصندوق وانشطته

صندوق الجزيرة موطن ريت ("ريت") هو صندوق استثماري عقاري متداول متوافق مع معايير الشريعة الإسلامية. ويحمل الصندوق وفقاً للائحة 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 يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن حجم الصندوق هو مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي، ومدته ٩٩ سنة من بداية تشغيله.

شركة الجزيرة للأسواق المالية ("مدير الصندوق")، شركة مساهمة سعودية مقلدة مسجلة بموجب سجل التجاري رقم ١٠١٣٥١٣١٣، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية برегистر رقم ٠٧٠٧٦-٣٧، يدير ريت.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق الاستثماري في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً تحقق دخلاً دورياً وتوزع نسبة لائق عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق نقداً على المستثمرين خلال فترة عمل الصندوق مرة واحدة سنوياً بحد أدنى خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الأيجارات مع امكانية تحقيق أرباح رأسمالية عند بيع أصول الصندوق، وسيستثمر الصندوق بشكل أساسي في مستودعات الخمرة بمدينة جدة وهذه مملوكة بالكامل لصندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري.

(٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") و التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول ("التعليمات") و المنصورة من قبل هيئة السوق المالية والتي تبين المتطلبات التي يتبعها جميع الصناديق العقارية والممتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٣) أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

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

٢-٣ أساس القياس و العملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكفة التاريخية المعدلة بإعادة تقييم الاستثمار المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي حيث يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق.

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الادارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وإفتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الإنلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكيد من هذه الإفتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية. إن عدم التأكيد من الإفتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهرى للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في إفتراضاته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية . كما إن الحالات والإفتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً حيث أنها قد تطرأ نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق مثل هذه التغيرات تتعكس على الإفتراضات عندما تحدث.

مبدأ الاستثمارارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقويم لمقدرة الصندوق على الاستثمار في العمل وفقاً لمبدأ الاستثمارارية، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستثمار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى مدير الصندوق علم بأي حالات عدم تأكيد جوهري قد تثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستثمار في العمل وفقاً لمبدأ الاستثمارارية. وعليه، تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستثمارارية.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل دوري لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض قيمة الأصول، في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل.

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد المبلغ القابل للاسترداد. وتمثل القيمة القابلة للاسترداد أو الوحدة المولدة للنقد بأنها القيمة الأكبر من قيمة استخدامه أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع. ولتنقيم قيمة الإستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة لللاحظة أما إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة لللاحظة، فيتم الاعتماد على الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة. أما إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة، فيتم الاعتماد على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

القيمة المتبقية و العمر الإنتاجي للإسثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية للإسثمارات العقارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في عين الاعتبار استخدام المتوقع للموجودات أو التقادم الفعلي. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنويًا وسيتم تعديل مصروف الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٣) أسس الإعداد (نهاية)

٣-٤ **الخسائر الائتمانية المتوقعة**
إن قياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية والمقاسة بالتكلفة المطفأة يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهمة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، مثل:

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

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة

السياسات المحاسبية المهمة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية موضحة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات على جميع الفترات المعروضة.

٤-١ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة

(١) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة التي اعتمدتها الصندوق

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ م)
- المعيار الدولي للجنة التفسيرات الدولية رقم ٢٣ ، "عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل"

يتم تحليل تأثير تبني هذه المعايير والسياسات المحاسبية الجديدة والكشف عنها أدناه في الملاحظة ٢-٤.

لا توجد أي تفسيرات أخرى من المعايير الدولية للتقرير المالي أو لجنة تفسيرات المعايير الدولية التي تعتبر فعالة ومن المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على الصندوق.

٤-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاح

يشرح هذا الإيضاح تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ عقود الإيجار على القوائم المالية للصندوق، كما يوضح السياسات المحاسبية الجديدة التي تم تطبيقها من ١ يناير ٢٠١٩ م، حيث تختلف عن تلك المطبقة في الفترات السابقة.

التأثير على القوائم المالية

(١) المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ عقود الإيجار

يؤثر المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ في المقام الأول على المحاسبة من قبل المستأجرين وينتج عن الاعتراف بجميع عقود الإيجار تقريرياً في قائمة المركز المالي. يزيل المعيار الفرق الحالي بين عقود التأجير التشغيلي والتمويلي ويطلب الاعتراف بالأصل (الحق في استخدام العنصر المؤجر) والمسؤولية المالية لدفع الإيجارات لجميع عقود الإيجار تقريرياً. يوجد استثناء اختياري لعقود الإيجار قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة. المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ ساري المفعول لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ م.

تم إجراء تقييم لأثار تطبيق المعيار الجديد على البيانات المالية للصندوق وبالنظر إلى أن الصندوق لا يتعامل في عقود إيجار، لم يتم تحديد أي آثار جوهرية.

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تممة)

٤-٢- التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاح (تممة)

(ب) المعيار الدولي للجنة النفسيرات الدولية رقم ٢٣ ، "عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل"

الصندوق مغفل عن الضرائب ويختصر فقط للضريبة الممحورة على بعض أرباح الأسهم والفوائد في بعض البلدان. إذا كان الصندوق خاضعاً لضريبة الدخل، بما في ذلك الضرائب المقطعة، فيجب عليه تقديم إيضاحات محددة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ ومتغير المحاسبة الدولي رقم ١. بالإضافة إلى ذلك، إذا كان الصندوق يخضع لضرائب الدخل في نطاق متغير المحاسبة الدولي رقم ١٢، بما في ذلك الضرائب المحتسبة، فينبغي للصندوق أن يفك فيما إذا كانت هناك أي معاملات ضريبية غير مؤكدة. المعيار الدولي للجنة النفسيرات الدولية رقم ٢٣ "عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل" يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩؛ تطبيق سابق مسموح به.

لا يتوقع مجلس إدارة الصندوق أن المعيار الدولي للجنة النفسيرات الدولية رقم ٢٣ سوف يكون له تأثير جوهري على القوائم المالية. لا توجد معايير أو تفسيرات أخرى على المتغيرات المالية سارية المفعول للسنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩ والتي من الممكن أن يكون لها تأثير جوهري على الصندوق.

٤-٣- السياسات المحاسبية

النقدية وشبه النقدية

ت تكون النقدية وشبه النقدية من النقد في الحسابات الجارية لدى بنك محلي. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة الموجودات والمطلوبات.

الذمم العدينية

يتم الاعتراف الأولى بالذمم العدينية بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص الانخفاض في الذمم العدينية بقيمة متساوية لخسائر الإنتمان المتوقعة على مدى العمر.

الاستثمارات العقارية

العقارات المحفظ بها لتنمية رأس المال و/أو للاستفادة من إيجاراتها. 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 أي ٣٠ سنة أو مدة الصندوق أيهما أقل.

تخضع القيم المتبقية والأعمر الإنتاجية للمراجعة والتعدل 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 لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية. ويتم تسجيلها بالصافي في قائمة الدخل الشامل.

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

تم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة للملبغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل الممکن استرداده والذي يكون أعلى من القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة المستخدمة. عندما تتعرض خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للملبغ القابل للاسترداد، ولكن لا يجب أن تزيد القيمة الدفترية المتزايدة عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. لم يتم الاعتراف بأي خسارة إنخفاض في قيمة الأصول أو وحدة توليد النقد في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

٤-٣. السياسات المحاسبية (تتمة)

المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

يتم الاعتراف الأولي بالمصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل القاعدة الفعلية.

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق إلتزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الإعتراف بالمخصصات لخسارة التشغيل المستقبلية.

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار المدينة من عقود الإيجار التشغيلي للاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المعاملات الاستثمارية

يتم الإعتراف بالمعاملات الاستثمارية على أساس تاريخ المعاملة.

أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

يتم تحويل رسوم الإدارة والنفقات الأخرى بمعدلات ضمن الحدود المذكورة في شروط وأحكام الصندوق. يتم احتساب رسوم الإدارة بشكل يومي وسدادها على أساس ربع سنوي.

الزكاة

الزكاة هي التزام على حاملي الوحدات، وبالتالي، لا يتم إدراج أي مخصص لهذا الالتزام في هذه القوائم المالية.

صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة تم الإفصاح عنها في القوائم المالية بتقسيم صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات في نهاية الفترة.

توزيعات الأرباح

سياسة الصندوق هي توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي الدخل كتوزيعات سنوية على أساس نصف سنوي. لا تتضمن الربح الناتج من بيع أي عقار من الاستثمارات العقارية.

الأدوات المالية

أدوات الملكية

أدوات الملكية هي أدوات تستوفي تعريف الملكية من وجهة نظر المصدر؛ أي الأدوات التي لا تحتوي على التزام تعاقدي بالدفع ، وبأنه دليل على وجود فائدة متبعة في صافي أصول المصدر.

يصنف الصندوق موجوداته المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يقوم الصندوق بعد ذلك بقياس جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، باستثناء عندما يكون مدير الصندوق قد اختار، عند الاعتراف المبدئي، تعين استثمار في أسهم رأس المال بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تمثل سياسة الصندوق في تحديد الاستثمارات في الأسهم كموجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تُحتفظ بتلك الاستثمارات لأغراض أخرى غير التجارة. عند استخدام هذه الاختيار، يتم الاعتراف بمكاسب وخسائر القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة إعادة تصنيفها في فترات لاحقة إلى قائمة الدخل ، بما في ذلك عند البيع. ولا يتم الإفصاح عن خسائر انخفاض القيمة (وعكس خسائر الانخفاض في القيمة) بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة. توزيعات الأرباح ، عندما تمثل عائدًا على هذه الاستثمارات، يتم الإستثمار بالاعتراف بها في قائمة الدخل الشامل عندما يتم تحديد حق الصندوق في استلام الدفعات.

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تممة)

٤- ٣- السياسات المحاسبية (تممة)

الانفلاص في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بال الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. يعترف الصندوق بمخصص خسائر لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير. يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة لتعكس:

- مبلغ غير محظوظ واحتمالية مردح يتم تحديده عن طريق تقويم مدى من النتائج الممكنة؛
- القيمة الزمنية للنقد؛
- المعلومات المعقوله والمؤيدة التي تكون متاحة بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لها في تاريخ التقرير بشأن أحداث سابقة وظروف حالية
- وتوقعات بشأن الظروف الاقتصادية المستقبلية.

الغاء الإعتراف

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

الالتزامات المالية

يقوم الصندوق بتصنيف مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يلغى الصندوق الإعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم اعفائه من إلتزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاءها.

المقاصلة

يتم إجراء المقاصلة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في قائمة الموجودات والمطلوبات فقط عندما توفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس الصافي أو أن يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

٥) اتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم ادارة بواقع ٩٪ سنويًا من صافي القيمة العادلة للأصول 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 الغعلية المتعلقة بإعداد النشرات والتقارير والاشعارات إلى المستثمرين وطباعتها و مكافأة اعضاء مجلس الإدارة والرسوم الرقابية ومراجعة الحسابات الخارجيين وأتعاب الممثلين وأية أطراف أخرى تقدم خدمات للصندوق وأية مصروفات استثنائية بحد أقصى ٢٥٪ سنويًا من صافي القيمة العادلة للأصول، وأتعاب حفظ بحد أقصى ١٪ سنويًا من صافي القيمة العادلة للأصول تدفع على أساس ربع سنوي، و رسوم تشغيل وصيانة وتسويقه ٥٪ سنويًا من الدخل التجاري المحصل. ويستحق مدير الصندوق اتعاب اداء بنسبة ٥٪ وذلك قيمة الفرق الايجابي بين سعر بيع أي عقار مملوك للصندوق وسعر شراءه.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٦) استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	كم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٩٦٢,٦٩٧	٩٢٥,٣١٦	٦,٢٥٩,٩١	شركة الجزيرة للأسواق المالية	صندوق الجزيرة للمرابحة بالريال السعودي
القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	كم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
٢,١٢٥,٣١٦	٢,١٠٤,٦٢٨	١٤,٨٠٢,٤٨	شركة الجزيرة للأسواق المالية	صندوق الجزيرة للمرابحة بالريال السعودي

فيما يلي حركة الاستثمارات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٢٠١٩ م ٣١	الرصيد في بداية السنة
٦,٠٤٠,٥٩٣	٢,١٢٥,٣١٦	المباع خلال السنة
(٤,٠٠٠,٠٠٠)	(١,٢٤٤,٦٤٢)	الأرباح غير المحققة
٢١,٠٤٨	٣٧,٣٨١	الأرباح المحققة
٦٣,٦٧٥	٤٤,٦٤٢	الرصيد في نهاية السنة
٢,١٢٥,٣١٦	٩٦٢,٦٩٧	

٧) الاستثمارات العقارية، صافي

٢٠١٨	٢٠١٩	المباني	الأراضي	التكلفة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١١,٦٨١,٥١١	٢٥,٨٦٤,٢٦١	٨٥,٨١٧,٢٥٠	الرصيد في بداية السنة
(٦,٣١٨,٤٨٩)	(٢,٩٥٧,٢٤٢)	(٢,٢٧٢,٣٧٦)	(٦٨٤,٨٦٦)	هبوط في القيمة
١١١,٦٨١,٥١١	١٠٨,٧٢٤,٢٦٩	٢٣,٥٩١,٨٨٥	٨٥,١٣٢,٣٨٤	الرصيد في نهاية السنة
				<u>الاستهلاك المتراكم</u>
(٨٢٧,٣٧٣)	(١,٧٥٣,٧٢٦)	(١,٧٥٣,٧٢٦)	-	الرصيد في بداية السنة
(٩٢٦,٣٥٣)	(٩٥٢,٦٧٥)	(٩٥٢,٦٧٥)	-	الاستهلاك المحمل للسنة
(١,٧٥٣,٧٢٦)	(٢,٧٠٦,٤٠١)	(٢,٧٠٦,٤٠١)	-	الرصيد في نهاية السنة
				<u>القيمة الدفترية :</u>
١٠٩,٩٢٧,٧٨٥	١٠٦,٠١٧,٨٦٨	٢٠,٨٨٥,٤٨٤	٨٥,١٣٢,٣٨٤	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
		٢٤,١١٠,٥٣٥	٨٥,٨١٧,٢٥٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

- ١-٧ تتمثل الاستثمارات العقارية في مستودعات الخمرة: بمثابة مستودعات قائمة على أرضين بلوك شمالي و بلوك جنوي يقع في طريق الملك فيصل بحي الوادي، مدينة جدة.
- ٢-٧ جميع العقارات مسجلة باسم الإنماء للاستثمار ("الشركة"). تحفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا تملك أي حصص مسيطرة ولا تسبب أي مخاطر على العقارات.
- ٣-٧ يقوم مدير الصندوق بشكل دوري بمراجعة عقاراته الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لأنخفاض في قيمة الأصول. يتم اعتبار خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز القيمة الدفترية لكل عقار استثماري قيمتها القابلة للإسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكاليف البيع وقيمة استخدامه. ووفقاً لتقارير التقييم الدورية التي قدمها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسوق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٨) الربح من الإستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٦٣,٦٧٥	٤٤,٦٤٢
٢١,٠٤٨	٣٧,٣٨١
٨٤,٧٢٣	٨٢,٠٢٣

الربح المحقق من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
الربح غير المتحقق من إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح
أو الخسارة

٩) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق، شركة الجزيرة للأسوق المالية "مدير الصندوق"، "بنك الجزيرة" (مساهم في الجزيرة للأسوق المالية) والصناديق الأخرى المدار من قبل مجلس إدارة الصندوق وشركة الإنماء للاستثمار (أمين 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:

الرصيد المدين/ (الدائن)	مبلغ المعاملة					الطرف ذو العلاقة
	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	طبيعة المعاملة	
(٢٦٣,٢٥٧)	(٢٣٧,٧٣٩)	(١,٠٥٣,٥٨٣)	(٩٨٦,٤٣٠)	ألعاب إدارة الصندوق	الجزيرة للأسوق المالية	
٤,٥٦٦,٦٧٩	١,٤٣٦,٣٦٠	-	-	حساب جاري	بنك الجزيرة	
(٢٥,٥٥٦)	(٢٥,٥٥٦)	١٩,٤١٨	(٥٠,٠٠٠)	ألعاب حفظ	الإنماء للاستثمار	
٢,١٢٥,٣١٦	٩٦٢,٦٩٧	٨٤,٧٢٣	٨٢,٠٢٣	استثمار في صندوق	صندوق الجزيرة للمرابحة بالريال	
(٤٢,١٣٢)	(٤٢,٠٠٠)	(٤٢,١٢٣)	(٢٣,٨٦٨)	زميل	السعدي	
				بدل حضور*	أعضاء مجلس لإدارة	

*بدلات حضور مجلس الإدارة تم ادراجها في قائمة المركز المالي تحت بند المصاريف المستحقة.

١) 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 أثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً لسياسة المحاسبة للصندوق، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم والإنخفاض الجوهري إن وجد في هذه القوائم المالية. وعليه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

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

المتوسط	شركة نجوم السلام للتقييم العقاري	شركة سنترى ٢١ السعودية	الاستثمارات العقارية ٢٠١٩ م
	٩٦,٩٥٩,٩٣٤	١٠٦,٠١٧,٨٦٨	٨٧,٩٠٢,٠٠٠
٩٦,٩٥٩,٩٣٤	١٠٦,٠١٧,٨٦٨	٨٧,٩٠٢,٠٠٠	الإجمالي
المتوسط	شركة نجوم السلام للتقييم العقاري	شركة سنترى ٢١ السعودية	٢٠١٨ م
	١٠٨,٢٦٥,٠٩٦	١٠٩,٢٨٧,٢٥٤	الاستثمارات العقارية
١٠٨,٢٦٥,٠٩٦	١٠٩,٢٨٧,٢٥٤	١٠٧,٢٤٢,٩٣٩	الإجمالي

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 النقدية المخصومة وطريقة الدخل.

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
١٠٨,٢٦٥,٠٩٦	٩٦,٩٥٩,٩٣٤		يخصم: القيمة الدفترية
(١٠٩,٩٢٧,٧٨٥)	(١٠٦,٠١٧,٨٦٨)		- الاستثمارات العقارية
(١,٦٦٢,٦٨٩)	(٩,٠٥٧,٩٣٤)		نقص القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية *
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
(٠,١٤)	(٠,٧٧)		الحصة الناقصة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة
			صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١١٥,٨٠٣,٦٨٣	١٠٩,٦٦٧,٢٦٨		النقص في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
(١,٦٦٢,٦٨٩)	(٩,٠٥٧,٩٣٤)		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
١١٤,١٤٠,٩٩٤	١٠٠,٦٠٩,٣٣٤		

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

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٩,٨١	٩,٢٩
(٠,١٤)	(٠,٧٧)
٩,٦٧	٨,٥٢

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

* جميع العقارات مسجلة باسم الإنماء للاستثمار ("الشركة"). تحفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانفاق بالصندوق ولا تملك أي حصة مسيطرة ولا تسبب أي مخاطر على العقارات.

١١) الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التباين بالأسوق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية وذمم الإيجار مدينة وقياس الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، مستحقات إلى ومن أطراف أخرى، مصروفات الإدارية المستحقة، يتم الإفصاح عن الطرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في القوائم المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي 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 وتحتفظ أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيرا بالنسبة للصندوق.

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان، وهي مخاطر أن يتسبب أحد الأطراف للأدوات المالية بخسارة للطرف الآخر من خلال عدم الوفاء بالالتزام من الأطراف ذات العلاقة. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمبانٍ إيرادات الإيجار المدينة والمستحق من الأطراف ذات العلاقة والنقد الموعَد بأرصدة لدى البنوك.

تتمثل سياسة الصندوق بالدخول في عقود أدوات مالية مع أطراف أخرى ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق للحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية ، والحد من المعاملات مع أطراف أخرى محددة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف الأخرى بشكل مستمر. يتم إيداع النقد لدى مؤسسة مالية مرموقة.

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

١١) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لعناصر قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح	
٤,٥٦٦,٦٧٩	١,٤٣٦,٣٦٠	٩	النقدية لدى البنك
١,٥٤٦,٣٨٣	٣,٤١١,٤٧٧		إيجارات مدينة

أجرت الإدارة مراجعة كما هو متطلب بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ واستناداً إلى التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا يوجد حاجة إلى تسجيل خسائر انخفاض في القيمة مقابل القيمة الدفترية للنقدية وشبه النقدية وذمم الإيجار المدينة حيث أن المبلغ غير جوهري.

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على المبالغ اللازمة 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.

تواريخ استحقاق

يوضح الجدول أدناه قائمة استحقاق الموجبات والمطلوبات الهامة للصندوق بناءً على آجال الاستحقاق المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

المجموع	أقل من سنة	أقل من سنة	
١,٤٣٦,٣٦٠	-	١,٤٣٦,٣٦٠	النقدية لدى البنك
٣,٤١١,٤٧٧	-	٣,٤١١,٤٧٧	إيجارات مدينة
٩٦٢,٦٩٧	-	٩٦٢,٦٩٧	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٤,٧١٨	-	٢٤,٧١٨	مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٠٦,٠١٧,٨٦٨	١٠٦,٠١٧,٨٦٨	-	الاستثمارات العقارية، صافي
١١١,٨٥٣,١٢٠	١٠٦,٠١٧,٨٦٨	٥,٨٣٥,٤٥٢	إجمالي الموجبات
٢٣٧,٧٣٩	-	٢٣٧,٧٣٩	أتعاب إدارة الصندوق مستحقة
١,٦١٨,١٩٢	-	١,٦١٨,١٩٢	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٢٥,٥٥٦	-	٢٥,٥٥٦	أتعاب حفظ مستحقة
٣٠٤,٣٦٥	-	٣٠٤,٣٦٥	المصاريف مستحقة
٢,١٨٥,٨٥٢	-	٢,١٨٥,٨٥٢	إجمالي المطلوبات

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

١١) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

تواتر الخسائر (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م			المجموع	أقل من سنة	أقل من سنة
٤,٥٦٦,٦٧٩	-	٤,٥٦٦,٦٧٩			النقدية لدى البنك
١,٥٤٦,٣٨٣	-	١,٥٤٦,٣٨٣			إيجارات مدينة
٢,١٢٥,٣١٦	-	٢,١٢٥,٣١٦			استثمارات مدروجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	-			مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٠٩,٩٢٧,٧٨٥	١٠٩,٩٢٧,٧٨٥	-			الاستثمارات العقارية، صافي
١١٨,١٦٦,١٦٣	١٠٩,٩٢٧,٧٨٥	٨,٢٣٨,٣٧٨			إجمالي الموجودات
٢٦٣,٢٥٧	٢٦٣,٢٥٧	-			أتعاب إدارة الصندوق مستحقة
١,٥٤٢,٨١٨	١,٥٤٢,٨١٨	-			إيرادات إيجار غير مكتسبة
٢٥,٥٥٦	٢٥,٥٥٦	-			أتعاب حفظ مستحقة
٥٣٠,٨٤٩	٥٣٠,٨٤٩	-			المصرفات مستحقة
٢,٣٦٢,٤٨٠	٢,٣٦٢,٤٨٠	-			إجمالي المطلوبات

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.

المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتقنية والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الاتمان والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي لحقت بسمعته في تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

تقديرات القيمة العادلة

ت تكون الأصول المالية للصندوق من النقد والنقد المعادل، ودخل الإيجار المستحق، والسلف للاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والأصول الأخرى.

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.

(١١) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

- السوق النشط هو السوق الذي تم فيه معاملات الأصول أو الالتزامات بتردد وحجم كافيين لتوفير معلومات التسعير على أساس مستمر. يفترض أن القيمة الدفترية ناقصاً انخفاض قيمة الأدوات المالية الممنوعة بالتكلفة المطفأة تقارب قيمها العادلة. يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:
- مدخلات المستوى الأول هي أسعار مدرجة (غير معلنة) في الأسواق النشطة للأصول أو الالتزامات المعاملة التي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس؛
 - مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات غير الأسعار المعروضة مدرجة 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 قيمها إلى أسعار السوق المدرجة في الأسواق النشطة، وبالتالي يتم تصنيفها ضمن المستوى ١، وتشمل أدوات حقوق الملكية والديون المدرجة النشطة. لا يقوم الصندوق بضبط السعر المعروض لهذه الأدوات.

يصنف الصندوق جميع أصوله المالية باستثناء الأصول المدرجة بالتكلفة المطفأة، بالقيمة العادلة على أنها المستوى ١.

(١٢) توزيعات الأرباح

وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح فيما يتعلق بفترة السنة الكاملة (النصف الثاني من عام ٢٠١٨ م والنصف الأول من عام ٢٠١٩ م) بمبلغ ٥٠,٥ مليون ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٥,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لمالكي الوحدات. تم سدادها في ١١ يوليو ٢٠١٩.

وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح فيما يتعلق بفترة النصف الأول من العام المالي ٢٠١٨ م بمبلغ ٥٠,٥٠ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٥,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لمالكي الوحدات. تم سدادها في ٧ أغسطس ٢٠١٨.

(١٣) المعلومات القطاعية

يستثمر الصندوق في عقاريين استثماريين في المملكة العربية السعودية. بما أن الصندوق يستثمر في قطاع واحد وفي دولة واحدة، لم يكن هناك عرض للمعلومات القطاعية.

(٤) آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م.

(٥) اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٠ م الموافق ٥ شعبان ١٤٤١ هـ.