



صندوق الجزيرة ريت التقرير السنوي 2021

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل

هو شركة الجزيرة للأسواق المالية وعنوانها الرئيسي: ص. ب. 20438 الرياض 11455، المملكة العربية السعودية، هاتف 0112256000، فاكس 0112256068. مرخصة من قبل هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 2-38-2007 وتاريخ 7-8-1428هـ، الموافق 2007-7-22م وفقا للترخيص رقم 07076-37 بممارسة نشاط التعامل كأصيل ووكيل، التعهد بالتغطية، الإدارة، الترتيب، تقديم المشورة والحفظ في اعمال الأوراق المالية.



◀ الأصول المستثمرة:

يستثمر الصندوق بشكل اساسي في مستودعات الخمر بمدينة جدة و القائمة على مساحة اجماليه تبلغ 65,387.71 متر مربع. ويتكون من 6 مستودعات مؤجرة بنسبة 100% موضحة كما في الجدول ادناه. كما وتبلغ نسبة الإيرادات الغير محصلة من اجمالي الإيرادات لهذا العام 4.81% ونسبة المصروفات الغير نقدية من صافي الأرباح 21.59%.

كما ان الصندوق يبحث حاليا عن اصول ذات جودة عالية في كافة القطاعات العقارية، وسوف يتم الاعلان مباشرة في حال الوصول لأصول مناسبة للصندوق. ولا يوجد عقارات اخرى مملوكة للصندوق حتى كتابة هذا التقرير.

م	الاسم	عدد المستودعات	المساحة الاجمالية	نسبة الأصل الى اجمالي الاصول	نسبه الدخل الى اجمالي الاجارات	الحالة
1	المجمع الأول	10	10,584	16.18%	23.41%	مؤجر
2	المجمع الثاني	12	10,000	15.29%	16.60%	مؤجر
3	المجمع الثالث	10	11,229	17.17%	15.03%	مؤجر
4	المجمع الرابع	10	10,671	16.32%	16.74%	مؤجر
5	المجمع الخامس	12	12,507	19.12%	14.28%	مؤجر
6	المجمع السادس	10	10,414	15.92%	13.94%	مؤجر

◀ المؤشر الاسترشادي للصندوق:

لا ينطبق

◀ أداء الصندوق

جدول مقارنة يعطي السنوات المالية الثلاث الأخيرة

السنة	صافي قيمة أصول الصندوق بنهاية السنة	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة بنهاية السنة	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة خلال السنة	أدنى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة خلال السنة	عدد الوحدات المصدرة بنهاية السنة	الأرباح الموزعة لكل وحدة	نسبة المصروفات
2019	109,629,487	9.2906	9.2906	8.7658	11,800,000	0.50	2.34%
2020	82,193,003	6.9655	9.2906	6.9655	11,800,000	0.30	2.39%
2021	82,534,129	6.9944	7.1807	6.9655	11,800,000	0.34	2.98%

*لم يحصل الصندوق على أصول مقترض او قروض خلال العام.



الأداء السابق للصندوق

العائد الإجمالي

الفترة	سنة	3 سنوات	5 سنوات
الصندوق	5.30%	-4.55%	-11.16%

العائد الإجمالي السنوي

الفترة	2017	2018	2019	2020	2021
الصندوق	0.60%	6.10%	-1.41%	-19.08%	5.30%

◀ الرسوم الفعلية لسنة 2021 "بالريال السعودي"

نوع الرسم	قيمة الرسم	نسبة الرسم إلى متوسط صافي قيمة الأصول
الحفظ	50,555.56	0.06%
الإدارة	757,052.13	0.90%
التشغيل والصيانة	194,590.64	0.23%
التقييم	24,300.00	0.03%
مصاريف التسجيل	220,000.00	0.26%
مصاريف الادراج	82,560.03	0.10%
المراجع الخارجي	45,000.00	0.04%
مصاريف رقابية	7,500.00	0.01%
مجلس ادارة الصندوق	22,000.00	0.03%
الإهلاك	926,353.30	1.10%
القيمة المضافة	188,248.41	0.22%
اجمالي المصروفات	2,518,160.10	2.98%

*لم تكن هناك ظروف قرر فيها مدير الصندوق الاعفاء من أي رسوم او تخفيضها لهذا العام.

◀ التغييرات الجوهرية التي حدثت خلال الفترة وأثرت في الصندوق

- تم توقيع عقد ايجار للمجمع الثالث مع شركة حمد محمد الرقيب واولاده على ان يبدأ الايجار من تاريخ 01-07-2021م.
- تم تجديد عقد ايجار المجمع الثاني مع شركة بترومين على ان يبدأ الايجار من تاريخ 01-05-2021م. وقد تم تخفيض الايجار بنسبة 39.2% لعقد التجديد.
- تسلم مدير الصندوق صك حكم ابتدائي بتاريخ 19-09-2021م لصالح الصندوق وموضوعها (مطالبة بأجرة عقار) المقامة ضد شركة تخزين للخدمات المساندة حيث قضت المحكمة العامة بالرياض بالاتي:-



أولاً: إلزام المدعى عليها بأن تسلم للصندوق مبلغاً وقدره خمسة ملايين ومئتان وستة وعشرون ألفاً وسبعمائة واثنان وتسعون ريالاً تمثل قيمة الدفعات الإيجارية المستحقة على المستأجر والغير مسددة.

ثانياً: صرف النظر عن مطالبة المدعية بضريبة القيمة المضافة لعدم الاختصاص.

ثالثاً: رد طلب المدعى عليها تخفيض الأجرة المدعى بها.

وقد افهمت المحكمة الطرفين بأن لهما حق الاعتراض على هذا الحكم لمدة ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ صدور الحكم، وفي حال لم يتقدم أحد بإعتراضه خلال 30 يوم من صدور الحكم فيكتسب الحكم القطعية. وقد انقضت المدة وأصدر الحكم النهائي من محكمة الاستئناف وموضوعها مطالبة بأجرة عقار حيث جرى تأييد الحكم الصادر من المحكمة العامة بالرياض لصالح الصندوق وذلك بالزام المدعي عليها بدفع كامل الأجرة وقدرها خمسة ملايين ومئتان وستة وعشرون ألفاً وسبعمائة واثنان وتسعون ريالاً تمثل قيمة الدفعات الإيجارية المستحقة على المستأجر والغير مسددة.

◀ تقرير مجلس ادارة الصندوق سنوي:

الاجتماع المنعقد بتاريخ 30 مايو 2021م

المواضيع التي تم مناقشتها:

- تم استعراض حالة الصندوق والمستأجرين حيث تكالفت الجهود التسويقية بالنجاح وانعكس ذلك على نسبة الاشغال والتي بلغت 100% لهذا العام.
- تم استعراض ومناقشة أسعار مقدمي الخدمات للصندوق وطلبات المستأجرين ومستجدات الدعوى القضائية المقامة على أحد المستأجرين.
- افادة المجلس باستقالة عضو مجلس إدارة الصندوق الأستاذ / زياد بن طارق أبا الخيل بتاريخ 28-02-2021م من مجلس إدارة الصندوق واستقالة الأستاذ / وليد بن عبدالعزيز بن غيث بتاريخ 31-05-2021م.

القرارات التي تم اتخاذها:

- موافقة مجلس إدارة الصندوق على عرض سعر المحاسب والمراجع الخارجي للصندوق شركة البسام وشركاؤه للرسوم السنوية للعام 2021م بقيمة 45,000 ريال.
- موافقة مجلس إدارة الصندوق على زيادة تكاليف الصيانة للمستودعات لتبلغ 76,900 ريال.

الاجتماع المنعقد بتاريخ 30 ديسمبر 2021م

المواضيع التي تم مناقشتها:

- تم استعراض حالة الصندوق والمستأجرين خلال النصف الثاني من العام 2021م.



- ناقش المجلس مقترح زيادة راس مال الصندوق من خلال البحث والاستحواذ على أصول عقارية ذات عوائد جيدة وذات قطاعات مختلفة على ان يتم اعداد دراسة جدوى اقتصادية لهذه الأصول المقترح الاستحواذ عليها وعرضها على المجلس في حينه.
- تم اطلاع المجلس على تقرير أداء مقدمي الخدمة وتقرير المخاطر للصندوق.

القرارات التي تم اتخاذها:

- الموافقة على مقترح توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الجزيرة ريت عن كامل العام 2021م.
- الموافقة على اعتماد القوائم المالية الأولية للفترة المنتهية 30-06-2021م للصندوق.

- كما انه لا يوجد أي عمولات خاصة تحصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة.

اسم الصندوق	صندوق الجزيرة ريت.
نوع الصندوق	صندوق استثماري عقاري متداول متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية يتم تداوله في السوق المالية (تداول).
الهدف	الاستثمار في عقارات مطورة تطوير انشائها، تحقق دخلا دوريا، وتوزع نسبة لا تقل عن 90% من صافي ارباح الصندوق نقدا على المستثمرين خلال فترة عمل الصندوق، مره واحد سنويا بحد ادنى خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الاجارات و سيستثمر الصندوق بشكل اساسي في مستودعات الخمره بمدينة جده وهذه المستودعات مملوكة بشكل كامل لصندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري.
مدة الصندوق	99 سنة من بداية الصندوق.
مستوى المخاطر	متوسط

المخاطر المحتملة	وصف الخطر	إجراءات التخفيف من الخطر
1 مخاطر التنفيذ	نظرا لإمكانية استثمار ما يصل إلى 25% من قيمة الصندوق في أصول تحت التطوير، فإن الصندوق معرض لمخاطر تأخر التطوير لأي من الأصول التي يتم تطويرها.	لا يوجد أي استثمارات حالية في مشاريع التطوير العقاري، ولا توجد أي خطط للصندوق للاستثمار في مشاريع التطوير العقاري.
2 مخاطر التأمين وزيادة تكلفة إدارة العقارات الحالية	- التأمين على العقارات. - الزيادة في التكاليف الإجمالية لصيانة وتجديد العقارات الحالية بسبب نفقات غير متوقعة ناتجة عن أحداث طبيعية أو لأي سبب آخر.	في حال وقوع الضرر على المستودع أثناء سريان عقد الإيجار فإن العقد يلزم المستأجر بإبرام عقد تأميني لتغطية أي أضرار تقع على العقار أو تحمل تكاليف إصلاح هذه الأضرار في حال لم يرغب بإبرام عقد تأميني وإعادة العقار كما كان قبل وقوع الضرر. وفيما يتعلق بأعمال الصيانة الدورية الخارجية للمستودعات مثل صيانة الأسطح وغيرها فيتم ذلك من خلال استقطاع جزء من إيرادات الصندوق لتغطية هذه النفقات .
3 مخاطر الإشغال و تجديد العقود	عدم القدرة على تحقيق نسب الإشغال المتوقعة مما يؤثر على ربحية الصندوق.	نسبة الإشغال الحالية هي 100% بمتوسط فترة إيجار مدتها 4.1 سنوات. ويقوم المدير الإداري للصندوق بمخاطبة المستأجر قبل نهاية عقده ب 3 أشهر لمعرفة رغبته في تجديد العقد ، أو البدء بالبحث عن مستأجر آخر وفق أسعار إيجارات العقارات المحدثة.
4 مخاطر التحصيل	عدم دفع المستأجرين لقيمة الإيجار في الوقت المحدد.	يسعى مدير الصندوق إلى أن تكون جميع عقود الإيجار من خلال عقد الإيجار السكني الموحد لوزارة الإسكان الذي يعتبر سندا تنفيذي في حال عدم وفاء المستأجر بقيمة الإيجار في الوقت المحدد.
5 مخاطر الائتمان	تخلف المستأجرين الحاليين أو الجدد عن السداد بسبب انخفاض جودة الائتمان.	مخاطر تخلف احد المستأجرين عن سداد الإيجار قابل للحدوث وهو احد المخاطر التي تم الإفصاح عنها ضمن مخاطر الاستثمار في الصندوق، ومن ضمن أدوات تقليل هذه المخاطر يتم تقييم الوضع المالي من قبل إدارة الصندوق والمدير الإداري للصندوق لتقييم قدرة المستأجرين الجدد بهدف التأكد من قدرتهم على السداد من خلال موقع وزارة العدل وتاريخهم الائتماني.
6 مخاطر السيولة و انخفاض قيمة الأصول	- يمكن لانخفاض مستوى السيولة في سوق العقارات أن يؤثر على تقييم عقارات الصندوق أو يزيد من صعوبة الترخار من أي أصول الصندوق بالعوائد المطلوبة خلال المهلة الممنوحة. - احتمالية انخفاض قيمة الأصول في المستقبل نتيجة لظروف السوق.	لا توجد خطة لبيع احد الأصول.
7 الخطر الإستراتيجي	تأثر ربحية العقارات على المدى المتوسط والبعيد نتيجة لعدم القدرة على وضع الاستراتيجية المناسبة وتطبيقها.	لدى الصندوق إستراتيجية لزيادة أصوله من خلال زيادة رأس ماله وذلك عن طريق الأصول العقارية ذات الجودة العالية والعوائد الاستثمارية الجاذبة للمستثمرين. يقوم مجلس ادارة الصندوق بمراجعة إستراتيجية الصندوق بشكل مستمر.
8 تركيز المخاطر	- تركيز جميع الأصول العقارية على قطاع واحد او منطقتهم جغرافية واحدة مما قد يكون له تأثير سلبي على الصندوق في حال تعرض القطاع لمشاكل في المستقبل. - تركيز معظم الأصول المؤجرة او جميعها على مستأجر واحد مما قد يسبب نتائج سلبية في حال تخلف المستأجر عن سداد الاجارات.	تم إنشاء الصندوق مع الإفصاح عن المخاطر الحالية بنسب التركيز بالاستثمار بقطاع واحد وتم قبوله من قبل المستثمرين وتم الإفصاح عن ذلك في شروط واحكام الصندوق. ولا يوجد أي اختلاف مع الإستراتيجية المعلنة للصندوق، كما أن أصول الصندوق متنوعة بين مستأجرين مختلفين للتخفيف من خطر التركيز.
9 المخاطر القانونية، التشريعية و مخاطر ضريبة القيمة المضافة	عدم الالتزام بالقوانين والقواعد والخطط الصادرة عن هيئة السوق المالية مما قد يسبب وقف التداول في وحدات الصندوق أو إلغاء الإيداع. بالإضافة إلى المخاطر المرتبطة بتغير ضريبة القيمة المضافة (VAT)، حيث أنه لا يوجد ضمان بأن النظام الضريبي الحالي في المملكة العربية السعودية لن يتغير.	تقوم إدارة الالتزام بمراجعة دورية للصندوق ويتم تقديم التقرير إلى مجلس الإدارة في كل اجتماع لمجلس إدارة الصندوق. لتقييم مدى التزام مدير الصندوق للقواعد والأنظمة الصادرة عن هيئة السوق المالية.
10 التغيرات في الأوضاع الاقتصادية	- التغيرات في الأوضاع الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال: معدلات التضخم، والأحداث والاتجاهات السياسية، والتشريعات الضريبية، والعوامل الأخرى التي تؤثر على فرص الصندوق. 2. تقلب أسعار الفائدة حيث تؤثر على الصندوق في حالة استثماره في أوراق مباحة مالية أو عند الحصول على تمويل لأصول الصندوق.	يتم أخذ التغيرات الاقتصادية بالاعتبار ومراجعتها دورياً، من خلال دراسة المدير الإداري للأوضاع الاقتصادية وتأثيرها مثلاً بجائحة كورونا وتأثيرها على الطلب على الإيجارات وأسعار الإيجارات، كما ان لا يوجد تمويل على الصندوق.
11 مخاطر مدير التشغيل و الصيانة و التسويق	- إهمال مدير التشغيل و الصيانة و التسويق بالقيام بمهامه المكلف بها. - الانهيار المبكر لعقد مدير التشغيل و الصيانة و التسويق مما قد يؤثر سلباً على عمليات العقارات التي يديرها.	تم اختيار مدير التشغيل و الصيانة و التسويق الحالي بعد اجراء مراجعة ثلاث شركات والأخذ بموافقة مجلس إدارة الصندوق ويتم مراجعة أداء المدير الإداري للصندوق على ان يتم استبداله في حالة وجود أي ملاحظات. و لم تسجل أي ملاحظات على المدير الحالي.
12 مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسيين	عدم القدرة على جذب أو الاحتفاظ بالموظفين الرئيسيين مما قد يؤثر على هدف الصندوق وأدائه.	يتملك مدير الصندوق كوادر مؤهلة قامت بإدارة صندوق عقاري مدر للدخل سابقاً.
13 المخاطر الشرعية	عدم الالتزام بالظوابط الشرعية مما قد يؤدي إلى التخلي عن الاستثمار او جزء منه.	تجري اللجنة الشرعية مراجعة للصندوق بشكل ربع سنوي.
14 مخاطر التثمين	تثمين قيمة العقار لعرض تقدير قيمته من قبل المثنين المستقلين او في حالات التقييم الداخلي.	جميع المقيمين للصندوق لديهم تراخيص مزاوله مهنة التقييم العقاري وفق ضوابط الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ويتم مناقشة المقيمين وتوضيح الأسباب في حال وجود اختلاف كبير.
15 مخاطر ضمان توزيعات الأرباح	على الرغم من أن الصندوق ملزم بتوزيع 90% على الأقل من صافي دخله على مالكي الوحدات سنوياً وفقاً لإرشادات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، إلا أنه لا يوجد أي ضمانات على مبالغ التوزيعات المستقبلية، كما قد لا يتمكن الصندوق من إجراء أي توزيعات بسبب أحداث غير متوقعة أو انخفاض الإيرادات مما قد يؤثر على أداء الصندوق.	مخاطر تذبذب إيرادات الصندوق وتوزيعاته نتيجة لتغير سداد احد المستأجرين قابل للحدوث وهو أحد المخاطر التي تم الإفصاح عنها ضمن مخاطر الاستثمار في الصندوق، ومن ضمن أدوات تقليل هذه المخاطر، يسعى مدير الصندوق إلى أن تكون جميع عقود الإيجار من خلال عقد الإيجار السكني الموحد لوزارة الإسكان الذي يعتبر سندا تنفيذي في حال عدم وفاء المستأجر بقيمة الإيجار بالوقت المحدد.
16 مخاطر احتمالية تعارض المصالح	قد يخضع الصندوق لحالات مختلفة من تضارب المصالح التي قد تؤدي إلى تحيز الصندوق من غير قصد، بسبب مشاركته مع أطراف مختلفة، مثل مديري الصندوق، المسؤولين، والصيانة المرتبطين بشركات تابعة للصندوق.	يسعى مدير الصندوق إلى تجنب أي تضارب للمصالح بين مدير الصندوق و الاطراف ذات العلاقة، وفي حال حدوثه يقوم مدير الصندوق بعرضه على مجلس إدارة الصندوق للموافقة على ذلك أو رفضه لضمان مصلحة حملة وحدات الصندوق

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
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
٣٠-٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

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

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الجزيرة ريت ("الصندوق")، والذي تتم إدارته من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، 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 للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

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 وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا 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.

الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر 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.

أمر المراجعة الرئيسي	الكيفية التي تعاملنا بهاء أثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي
يملك صندوق الجزيرة ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مستودعات تجارية تقع في المملكة العربية السعودية. يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحفوظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	لانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية قمنا بإجراءات المراجعة الآتية: - حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛
يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد.	- قمنا بتقييم استقلالية المقيمين 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،

تقرير المراجع المستقل

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

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

الأمر الرئيسية للمراجعة (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	الكيفية التي تعاملنا بهاء أثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي
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.	- قمنا بتقييم المبلغ القابل للاسترداد، والذي هو أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه. قمنا بتحديد أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية هي بشكل جوهري أعلى من القيمة الدفترية للعقارات باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض في القيمة وبالتالي تم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق.
لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل لانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.	- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٣ الى تقرير المقيمين الخارجيين.

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

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

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

تقرير المراجع المستقل

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

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ.

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

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيدات معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع 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 الجوهرية عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، 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 وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد 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 رأي في فاعلية الرقابة الداخلية في الصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدة مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرية، 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 ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

تقرير المراجع المستقل

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

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملته أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء 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 للسنة 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 ينبغي ألا 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 وشركاؤه
الرياض، المملكة العربية السعودية

إبراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٢٣
التاريخ: ٢٥ شعبان ١٤٤٣ هـ
الموافق: ٢٨ مارس ٢٠٢٢ م

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

الموجودات	إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
الموجودات المتداولة			
النقدية لدى البنك	٦	٥٨٥,٤٨٠	٢٣١,٢٧٦
إيجارات مدينة، صافي	٧	٢٨٧,٦٦١	-
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨	-	٤٧٦,٦١١
مصروفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى		٤٠,١٣٧	٣٦٩,٤٤٥
إجمالي الموجودات المتداولة		٩١٣,٢٧٨	١,٠٧٧,٣٣٢
الموجودات غير المتداولة			
الاستثمارات العقارية، صافي	٩	٨٤,٣١٠,٥١٣	٨٣,٣٥٨,١٦٣
إجمالي الموجودات غير المتداولة		٨٤,٣١٠,٥١٣	٨٣,٣٥٨,١٦٣
إجمالي الموجودات		٨٥,٢٢٣,٧٩١	٨٤,٤٣٥,٤٩٥
المطلوبات			
المطلوبات المتداولة			
أتعاب إدارة الصندوق المستحقة	١١	٣٨٦,١٨٤	٢١٢,٧٨٩
إيرادات إيجار غير مكتسبة	١٢	١,٧٢٨,٢٨٣	١,٧٠٦,٤٩٨
أتعاب حفظ مستحقة	١١	١٢٥,٥٥٦	٧٥,٥٥٦
مصروفات مستحقة		٤٤٩,٦٣٨	٢٠٩,٥٢٩
إجمالي المطلوبات المتداولة		٢,٦٨٩,٦٦١	٢,٢٠٤,٣٧٢
إجمالي المطلوبات		٢,٦٨٩,٦٦١	٢,٢٠٤,٣٧٢
صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات		٨٢,٥٣٤,١٣٠	٨٢,٢٣١,١٢٣
وحدات مصدرة (بالعدد)		١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠
القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة		٦,٩٩	٦,٩٦
القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة	١٣	٦,٩٩	٦,٩٦

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	
			إيرادات
٦,٠٧٤,٣٦٧	٥,٢٣٨,٢٥٢	١٤	إيرادات الإيجارات من الاستثمارات العقارية
١٣,٩١٤	١٠,٣٩٤	١٠	الربح من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦,٠٨٨,٢٨١	٥,٢٤٨,٦٤٦		إجمالي الإيرادات
			مصروفات
(١٠٦,٠٦٠)	(٢٠٩,٥٣٠)		مصروفات ادارة عقارات
(٨٨٣,٥٥٤)	(٧٥٧,٠٥٢)	١١	أتعاب إدارة الصندوق
(١,١٠٨,٣١٥)	(٩٤٣,٠٠٧)	١٥	مصارييف اخرى
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	-	٧	مصروف خسائر ائتمانية متوقعة
(٧,٣٢٤,٧٢١)	(١,٩٠٩,٥٨٩)		إجمالي المصروفات
(١,٢٣٦,٤٤٠)	٣,٣٣٩,٠٥٧		الربح التشغيلي / (الخسارة) التشغيلية
(٢١,٩٧١,٧٩١)	١,٨٧٨,٧٠٣	٩	عكس / (هبوط) في قيمة الاستثمارات العقارية
(٦٨٧,٩١٤)	(٩٢٦,٣٥٣)	٩	استهلاك الاستثمارات العقارية
(٢٣,٨٩٦,١٤٥)	٤,٢٩١,٤٠٧		صافي الربح / (الخسارة) للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(٢٣,٨٩٦,١٤٥)	٤,٢٩١,٤٠٧		صافي الربح / (الخسارة) الشاملة للسنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٣) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الجزيرة 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 ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	
-	-		التغيرات من معاملات الوحدات:
			إصدار وحدات
١٠٩,٦٦٧,٢٦٨	٨٢,٢٣١,١٢٣		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
(٣,٥٤٠,٠٠٠)	(٣,٩٨٨,٤٠٠)	١٨	توزيعات أرباح خلال السنة
(٢٣,٨٩٦,١٤٥)	٤,٢٩١,٤٠٧		صافي الربح / (الخسارة) الشاملة للسنة
٨٢,٢٣١,١٢٣	٨٢,٥٣٤,١٣٠		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٣) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	ايضاح	
			الأنشطة التشغيلية
(٢٣,٨٩٦,١٤٥)	٤,٢٩١,٤٠٧		صافي الربح / (الخسارة) للسنة التعديلات :-
(٦,٥٥٩)	(١٠,٣٩٤)	٨	الربح المحقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٧,٣٥٥)	-	٨	الربح غير المحقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٨٧,٩١٤	٩٢٦,٣٥٣	٩	استهلاك الاستثمارات العقارية
٢١,٩٧١,٧٩١	(١,٨٧٨,٧٠٣)	٩	(عكس) / هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	٧	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١,٨١٥,٣١٥)	(٢٨٧,٦٦١)		إيجارات مدينة
(٣٤٤,٧٢٦)	٣٢٩,٣٠٨		مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٢٤,٩٥٠)	١٧٣,٣٩٥		أتعاب ادارة الصندوق المستحقة
٨٨,٣٠٦	٢١,٧٨٥		ايرادات إيجار غير مكتسبة
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠		أتعاب حفظ مستحقة
(٩٤,٨٣٧)	٢٤٠,١٠٩		مصرفات مستحقة
١,٨٣٤,٩١٦	٣,٨٥٥,٥٩٩		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
٥٠٠,٠٠٠	٤٨٧,٠٠٥	٨	المنحصر من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٠٠,٠٠٠	٤٨٧,٠٠٥		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٣,٥٤٠,٠٠٠)	(٣,٩٨٨,٤٠٠)		توزيعات أرباح
(٣,٥٤٠,٠٠٠)	(٣,٩٨٨,٤٠٠)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١,٢٠٥,٠٨٤)	٣٥٤,٢٠٤		التغير في النقدية لدى البنك خلال السنة
١,٤٣٦,٣٦٠	٢٣١,٢٧٦		النقدية لدى البنك في بداية السنة
٢٣١,٢٧٦	٥٨٥,٤٨٠	٦	النقدية لدى البنك في نهاية السنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٣) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

(١) الصندوق وانشطته

صندوق الجزيرة ريت ("ريت") هو صندوق استثماري عقاري متداول متوافق مع معايير الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودي ("تداول") وتم التداول في وحدته 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 مغلقة مسجلة بموجب سجل التجاري رقم ١٠١٠٣٥١٣١٣، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٣٧-٠٧٠٧٦، يدير ريت.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً تحقق دخلاً دورياً وتوزع نسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق نقداً على المستثمرين خلال فترة عمل الصندوق مرة واحدة سنوياً بحد أدنى خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الأرباح مع إمكانية تحقيق أرباح رأسمالية عند بيع أصول الصندوق، ويستثمر الصندوق بشكل أساسي في مستودعات الخمر بمدينة جدة وهذه مملوكة بالكامل لصندوق الجزيرة ريت العقاري.

(٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى الآخر ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١) والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

(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 للمراجعين والمحاسبين في المملكة العربية السعودية.

٢-٣ أساس القياس و العملة الوظيفية و عملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة 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 و عملة العرض الخاصة بالصندوق.

وفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية من خلال تعميمها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦م، فإن الصندوق بحاجة إلى تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لفترة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي.

قامت هيئة السوق المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بالتحقق من مدى مناسبة الاستمرار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة أو خيار إعادة التقييم .

٣) أسس الإعداد (تتمة)

٣-٣ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

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

مبدأ الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى مدير الصندوق علم بأي حالات عدم تأكد جوهرية قد تثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعليه، تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتم 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. وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد أو الوحدة المولدة للنقد بأنها القيمة الأكبر من قيمة استخدامه أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع. ولتقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أما إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة، فيتم الاعتماد على الأسعار المقرة للموجودات المماثلة. أما إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة، فيتم الاعتماد على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي للإستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق القيمة المتبقية المقرة والأعمار الإنتاجية للإستثمارات العقارية لحساب الإستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في عين الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التقادم الفعلي. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل مصروف الإستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

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 الهامة 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 ووزن 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.

(٣) أسس الإعداد (تتمة)

تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لأستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

(٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة

النقدية وشبه النقدية

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

الذمم المدينة

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

الاستثمارات العقارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما للحصول على دخل من الإيجارات أو رفع قيمة رأس المال أو كليهما، ولكن ليس بغرض بيعها خلال السياق الاعتيادي للأعمال، وهي تُستخدم في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم استهلاك التكلفة مخصوماً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي أي ٣٠ سنة أو مدة الصندوق أيهما أقل.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند بيعها أو عندما تكون مشغولة من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها

يتم إثبات أي ربح أو خسارة عند استبعاد العقارات الاستثمارية (التي تحتسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في الربح أو الخسارة. عندما يتم بيع العقارات الاستثمارية التي تم تصنيفها في السابق كمتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ متعلق بها ومدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المبقاة.

تتضمن التكلفة النفقات المباشرة لاقتناء العقار الاستثماري. تتضمن تكلفة العقار الاستثماري المنشأ ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة، بالإضافة إلى أي تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بالوصول بالعقار الاستثماري إلى الحالة التشغيلية للاستخدام المحدد له وتكاليف الاقتراض المرسلة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للصندوق في كل تاريخ تقرير للتأكد من وجود أي مؤشرات على حدوث انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

الاستثمارات العقارية (تتمة)

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق الحديثة، إن وجدت في الاعتبار. وإذا تعذر تحديد مثل هذه المعاملات حينئذ يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، الذي بموجبه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة التي تم إثباتها سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. وفي حالة وجود هذا المؤشر، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات أو وحدات إنتاج النقد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة التي تم الاعتراف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. إن مبلغ العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات مبلغ العكس في قائمة الدخل الشامل.

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

تتم 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 للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده والذي يكون الأعلى من للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة المستخدمة. عندما تتعكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للمبلغ القابل للاسترداد، ولكن لا يجب أن تزيد القيمة الدفترية المتزايدة عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. لم يتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في قيمة الأصول أو وحدة توليد النقد في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

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

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الاعتراف 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 الاعتراف بالمعاملات الاستثمارية على أساس تاريخ المعاملة.

أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

يتم تحميل 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.

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

توزيعات الأرباح

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

حقوق الملكية لكل وحدة

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة عن طريق قسمة حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة

الوحدات المصدرة

لدى الصندوق وحدات مصدرة. عند تصفية الصندوق، تخول هذه الوحدات مالكيها بصافي الموجودات المتبقية. ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ولها شروط وظروف متطابقة. تمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة باسترداد الأموال نقدًا بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق. ويتم تصنيف الوحدات كحقوق ملكية متى ما استوفت جميع الشروط التالية:

- تمنح المالك حصة تناسبية من صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق؛
- تُصنّف في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى؛
- جميع الأدوات المالية في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى لها سمات متطابقة؛
- بصرف النظر عن الالتزام التعاقدى للصندوق بإعادة شراء أو استرداد قيمة الأداة النقدية أو أصل مالي آخر، لا تشمل الأداة على أي سمات أخرى تتطلب التصنيف على أنه باعتباره التزامًا؛ و
- إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة إلى الأداة على مدى عمرها يعتمد بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، والتغير في صافي موجودات الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي المصدرة عند نشوئها. يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما يصبح الصندوق طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة من عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة زائدًا تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناؤه أو إصداره، للبعد غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه مقياس: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

- أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين:

- أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية؛ و
- ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على موجودات مالية مكتتاة بغرض المتاجرة، أو موجودات مالية مصنفة بعد الإثبات الأولى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو موجودات مالية يجب قياسها الزامياً بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الموجودات المالية كمكتتاة بغرض المتاجرة إذا تم اقتناءها بغرض بيعها أو إعادة شراءها في الأجل القريب. كما يتم تصنيف المشتقات المالية بما فيها المشتقات المالية المدمجة المنفصلة كمكتتاة بغرض المتاجرة ما لم يصنف كأدوات تحوط فعلية. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التندفات النقدية التي لا تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بغض النظر عن نموذج الأعمال. وعلى الرغم من ضوابط سندات الدين التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين أعلاه، يمكن تصنيف قياس سندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولى، وإذا تم ذلك، فيُحذف عدم التطابق المحاسبي أو يُخفض بشكل كبير.

تقيّد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9

الموجودات المالية

النقدية لدى البنك	بالتكلفة المطفأة
إيجارات مدينة، صافي	بالتكلفة المطفأة
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	بالتكلفة المطفأة
مصروفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى	بالتكلفة المطفأة

القياس اللاحق

تطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي دخل فوائد أو دخل توزيعات أرباح، ضمن الربح أو الخسارة.
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إثبات دخل الفائدة والصراف الأجنبي والأرباح والخسائر والانخفاض في القيمة ضمن الربح أو الخسارة. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ضمن الربح أو الخسارة.
الاستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر. وعند التوقف عن الإثبات يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتركمة إلى في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى الصندوق مثل هذه الاستثمارات.
الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات في الربح أو الخسارة إلا إذا كانت توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم أبداً إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى الصندوق مثل هذه الاستثمارات.

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد إثباتها الأولى، إلا في الفترة التي يقوم فيها الصندوق بتغيير نموذج أعماله لإدارة الموجودات المالية.

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو يتحمل التزاماً بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:

(أ) قيام الصندوق بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو

(ب) عدم قيام الصندوق بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تستخدم متطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي 9 معلومات أكثر تطليعية للمستقبل لإثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة - "نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة". ويحل محل "نموذج الخسارة المنكبة" في معيار المحاسبة الدولي 39. الأدوات التي تقع ضمن نطاق المتطلبات الجديدة تشتمل على القروض والموجودات المالية الأخرى ذات نوع الدين المقاسة بالتكلفة المطفاة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وموجودات العقود التي يتم إثباتها وقياسها وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 15 والتزامات القروض وبعض عقود الضمان المالي (للمصدر) التي لا تُقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إن إثبات الخسائر الائتمانية لم يعد يعتمد على تحديد الصندوق لحدث الخسارة الائتمانية لأول مرة. وبدلاً من ذلك، يأخذ الصندوق بالاعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم المخاطر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث السابقة والتنبؤات المعقولة والقبالة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

وعند تطبيق منهج النظرة التطليعية للمستقبل، يتم إجراء تمييز بين:

- الأدوات المالية التي لم تتراجع جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولى لها أو تلك التي لها مخاطر ائتمانية منخفضة ("المرحلة 1")^و
 - الأدوات المالية التي تراجعت جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولى لها أو تلك التي مخاطرها الائتمانية غير منخفضة ("المرحلة 2").^و
- "المرحلة 3" ستغطي الموجودات المالية التي لديها دليلاً موضوعياً للانخفاض في القيمة في تاريخ التقرير.
- يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً" للفئة الأولى بينما يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر" في الفئة الثانية.

يتم تحديد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير احتمالها مرجح للخسائر الائتمانية على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي 9 بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل:

- الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة؛

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى 12 شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتُعدل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم خدماتها فيها) ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغييرات المتوقعة في هذه العوامل.

يُقسّم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغييرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

النموذج وإطار العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الانخفاض في قيمة الموجودات المالية. تتضمن نماذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة معلومات من دورة الائتمان الحالية وتقييم المخاطر في مرحلة زمنية معينة. إن الهيكل لأجل الخاص باحتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن استخدامها لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات احتساب المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الدفترية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة المطفأة للأداة المالية ومن ثم احتسابها.

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

يقوم الصندوق بإدراج عامل الاقتصاد الكلي من الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لوضع نماذج متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام النماذج الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى السيناريو يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تقدير الانخفاض في القيمة باستخدام نماذج متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة قيمة غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.

وبعد أن يتم تعديل مدخلات النموذج لنماذج الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل سيناريو وعندئذ يتم احتساب المتوسط المرجح لاحتمالية التعثر في السداد الذي يستند إلى احتمالية النماذج. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية النماذج.

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

الأدوات المالية (يتبع)

تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقييم موجوداته المالية استناداً إلى خصائص المخاطر الائتمانية باستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العميل، وتصنيف العميل وغير ذلك. وتعكس التقسيمات المختلفة فروقات في أحداث احتمالية التعثر في السداد وفي معدلات الاسترداد في حدث "التعثر في السداد".

تعريف التعثر في السداد

في السياق السابق، يعتبر الصندوق أن التعثر في السداد يحدث عندما:
- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للصندوق بالكامل دون قيام الصندوق باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إذا كانت الصندوق يحتفظ به)، أو
- عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من 360 يوماً في أي التزام ائتماني هام للصندوق. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للصندوق، فإن ذلك انقراض لافتراض الـ 90 يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي 9.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة. يتم شطب الذمم المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحقق كافة الضمانات أو تحويلها إلى الصندوق. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة المقدر في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة.

المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. يقوم الصندوق بإثبات مخصص محدد مقابل الذمم المدينة المستحقة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما يقرر الصندوق أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

المطلوبات المالية

يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصوماً منها تكاليف المعاملات المباشرة.

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية و الأخرى والطرف ذو العلاقة والقروض.

بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 9

بالتكلفة المطفأة
بالتكلفة المطفأة
بالتكلفة المطفأة
بالتكلفة المطفأة

المطلوبات المالية

أتعاب إدارة الصندوق المستحقة
إيرادات إيجار غير مكتسبة
أتعاب حفظ مستحقة
مصروفات مستحقة

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

الأدوات المالية (يتبع)

التوقف عن الإثبات

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغائها أو انقضاءها.

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يجري الصندوق تقييماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

المطلوبات المالية

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المتميزة والمطلوبات المالية الجديدة بشروط معدلة في قائمة الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

يتم عرض الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع بصورة منفصلة وتقاس بقيمتها الدفترية قبل تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يتم الاستمرار في قياس بعض الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع وفقاً للسياسة المحاسبية الملائمة للصندوق لهذه الموجودات. وبمجرد تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع، لا تخضع الموجودات للاستهلاك أو الإطفاء.

تم عرض أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع عملية غير مستمرة أو إعادة قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، كجزء من البند الرئيسي الواحد والربح أو الخسارة من العمليات غير المستمرة.

٥) اتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم ادارة بواقع ٠,٩٪ سنوياً من صافي القيمة العادلة لأصول الصندوق تحتسب على أساس يومي وتدفع على أساس ربع سنوي. كما يقوم الصندوق بالدفع لمدير الصندوق رسوم ادارية لتغطية المصاريف المباشرة المتعلقة بأعمال الصندوق مثل التكاليف الفعلية المتعلقة بإعداد النشرات والتقارير والاشعارات إلى المستثمرين وطباعتها ومكافأة اعضاء مجلس الإدارة والرسوم الرقابية ومراسلات الحسابات الخارجيين وأتعاب المثمنين وأية أطراف أخرى تقدم خدمات للصندوق وأية مصروفات استثنائية بحد اقصى ٠,٢٥٪ سنوياً من صافي القيمة العادلة للأصول، وأتعاب حفظ بحد اقصى ٠,١٪ سنوياً من صافي القيمة العادلة للأصول تدفع على اساس ربع سنوي، ورسوم تشغيل وصيانة وتسويق ٥٪ سنوياً من الدخل التأجيري المحصل. ويستحق مدير الصندوق اتعاب اداء بنسبة ٥٪ وذلك قيمة الفرق الايجابي بين سعر بيع أي عقار مملوك للصندوق وسعر شراءه.

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

(٦) النقدية لدى البنك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	أرصدة لدى البنك
٢٣١,٢٧٦	٥٨٥,٤٨٠	
٢٣١,٢٧٦	٥٨٥,٤٨٠	

(٧) إيجارات مدينة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	إيجارات مدينة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٥١٤,٤٥٣		
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)	١-٧	
-	٢٨٧,٦٦١		

١-٧ حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة خلال السنة فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	الرصيد في بداية السنة المكون خلال السنة الرصيد في نهاية السنة
-	٥,٢٢٦,٧٩٢	
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	
٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	

متأخرة السداد ومنخفضة القيمة

السنة	الإجمالي	١ إلى ٩٠ يوماً	٩١ - ١٨٠ يوماً	من ١٨١ - ٢٧٠ يوماً	من ٢٧١ - ٣٦٥ يوماً	أكثر من ٣٦٥ يوماً
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م						
الإجمالي	٥,٥١٤,٤٥٣	٢٨٧,٦٦١	-	-	-	٥,٢٢٦,٧٩٢
رصيد المخصص	٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	-	٥,٢٢٦,٧٩٢
نسبة التغطية	%٩٤,٧٨	-	-	-	-	%١٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م						
الإجمالي	٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	-	٥,٢٢٦,٧٩٢
رصيد المخصص	٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	-	٥,٢٢٦,٧٩٢
نسبة التغطية	%١٠٠	-	-	-	-	%١٠٠

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(ريال سعودي)

٨) استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
-	-	-	شركة الجزيرة للأسواق المالية	صندوق الجزيرة للمرابحة بالريال السعودي
القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
٤٧٦,٦١٢	٤٦٩,٢٥٧	٣,١٨٣	شركة الجزيرة للأسواق المالية	صندوق الجزيرة للمرابحة بالريال السعودي

فيما يلي حركة الاستثمارات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
٩٦٢,٦٩٧	٤٧٦,٦١١	الرصيد في بداية السنة
(٥٠٠,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٥)	المتحصل من البيع خلال السنة
٧,٣٥٥	-	الأرباح غير المحققة
٦,٥٥٩	١٠,٣٩٤	الأرباح المحققة
٤٧٦,٦١١	-	الرصيد في نهاية السنة

٩) الاستثمارات العقارية، صافي

الأراضي	المباني	٢٠٢١م	٢٠٢٠م	التكلفة
٥٩,٧٦٥,٠٣٧	٢٦,٩٨٧,٤٤١	٨٦,٧٥٢,٤٧٨	١٠٨,٧٢٤,٢٦٩	الرصيد في بداية السنة
٣,١٠٩,٤٥٩	(١,٢٣٠,٧٥٦)	١,٨٧٨,٧٠٣	(٢١,٩٧١,٧٩١)	عكس / (هبوط) في القيمة (٩-٤)
٦٢,٨٧٤,٤٩٦	٢٥,٧٥٦,٦٨٥	٨٨,٦٣١,١٨١	٨٦,٧٥٢,٤٧٨	الرصيد في نهاية السنة
-	(٣,٣٩٤,٣١٥)	(٣,٣٩٤,٣١٥)	(٢,٧٠٦,٤٠١)	<u>الإستهلاك المتراكم</u>
-	(٩٢٦,٣٥٣)	(٩٢٦,٣٥٣)	(٦٨٧,٩١٤)	الرصيد في بداية السنة
-	(٤,٣٢٠,٦٦٨)	(٤,٣٢٠,٦٦٨)	(٣,٣٩٤,٣١٥)	الإستهلاك المحمل للسنة
-	(٤,٣٢٠,٦٦٨)	(٤,٣٢٠,٦٦٨)	(٣,٣٩٤,٣١٥)	الرصيد في نهاية السنة
<u>القيمة الدفترية :</u>				
٦٢,٨٧٤,٤٩٦	٢١,٤٣٦,٠١٧	٨٤,٣١٠,٥١٣	٨٤,٣١٠,٥١٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
٥٩,٧٦٥,٠٣٧	٢٣,٥٩٣,١٢٦	٨٣,٣٥٨,١٦٣	٨٣,٣٥٨,١٦٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٩-١ تتمثل الاستثمارات العقارية في مستودعات الخمر: يمثل مستودعات قائمة على أرضين بلوك شمالي و بلوك جنوبي يقع في طريق الملك فيصل بحي الوادي، مدينة جدة.

٩-٢ جميع العقارات مسجلة باسم الإنماء للاستثمار ("الشركة"). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا تملك أي حصص مسيطرة ولا تسبب أي مخاطر على العقارات.

٩-٣ يقوم مدير الصندوق بشكل دوري بمراجعة عقاراته الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض 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 تكلفة البيع و قيمة استخدامه. وفقاً لتقارير التقييم الدورية التي قدمها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق.

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)
(٩) الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

٩-٤ حركة الهبوط في قيمة الأصول على النحو التالي :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م				
الإجمالي	المباني	الأراضي	الإجمالي	المباني	الأراضي	
٣١,٢٤٧,٥٢٢	٨٠٣,١٥٨	٣٠,٤٤٤,٣٦٤	٩,٢٧٥,٧٣١	٤,١٩٨,٧١٤	٥,٠٧٧,٠١٧	الرصيد في بداية السنة
١,٢٣٠,٧٥٦	١,٢٣٠,٧٥٦	-	٢٥,٣٦٧,٣٤٧	-	٢٥,٣٦٧,٣٤٧	المحمل خلال العام
(٣,١٠٩,٤٥٩)	-	(٣,١٠٩,٤٥٩)	(٣,٣٩٥,٥٥٦)	(٣,٣٩٥,٥٥٦)	-	الرد خلال العام
٢٩,٣٦٨,٨١٩	٢,٠٣٣,٩١٤	٢٧,٣٣٤,٩٠٥	٣١,٢٤٧,٥٢٢	٨٠٣,١٥٨	٣٠,٤٤٤,٣٦٤	الرصيد في نهاية السنة

(١٠) الربح من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٦,٥٥٩	١٠,٣٩٤	الربح المحقق من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧,٣٥٥	-	الربح غير المحقق من إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٣,٩١٤	١٠,٣٩٤	

(١١) الأرصدة والمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق، شركة الجزيرة للأسواق المالية "مدير الصندوق"، "بنك الجزيرة" (مساهم في الجزيرة للأسواق المالية) والصناديق الأخرى المدارة الأخرى المدارة من قبل 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		طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م		
(٢١٢,٧٨٩)	(٣٨٦,١٨٤)	(٨٨٣,٥٥٤)	(٧٥٧,٠٥٢)	أتعاب إدارة الصندوق	الجزيرة للأسواق المالية
٢٣١,٢٧٦	٥٨٥,٤٨٠	-	-	حساب جاري	بنك الجزيرة
(٧٥,٥٥٦)	(١٢٥,٥٥٦)	(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)	أتعاب حفظ إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح و الخسارة	الإنماء للاستثمار
٤٧٦,٦١٢	-	١٣,٩٥٤	١٠,٣٩٤	بدل حضور*	صندوق الجزيرة للمرابحة بالريال السعودي
(٤٤,٠٠٠)	(٦٦,٠٠٠)	(٢٢,٠٠٠)	(٢٢,٠٠٠)		اعضاء مجلس الإدارة

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

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

(١٢) إيرادات إيجار غير مكتسبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
١,٦١٨,١٩٢	١,٧٠٦,٤٩٨
(٦,٥٦٤,٦٥٨)	(٥,٢٣٨,٢٥٢)
٦,٦٥٢,٩٦٤	٥,٢٦٠,٠٣٧
١,٧٠٦,٤٩٨	١,٧٢٨,٢٨٣

الرصيد في بداية السنة
إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة (إيضاح ١٤)
إيرادات إيجار مستلمة خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

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

يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض الجوهرى إن وجد في هذه القوائم المالية. وعليه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين معينين هما شركة باركود وشركة أمام للتقييم العقاري. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢١ م	شركة باركود	شركة أمام للتقييم العقاري	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٨٣,٧٩٢,١٩٥	٨٤,٨٢٨,٨٣٠	٨٤,٣١٠,٥١٣
الإجمالي	٨٣,٧٩٢,١٩٥	٨٤,٨٢٨,٨٣٠	٨٤,٣١٠,٥١٣
٢٠٢٠ م	شركة سنشري ٢١ السعودية	شركة نجوم السلام للتقييم العقاري	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٨٣,٣٩٨,٠٠٠	٨٣,٣١٨,٣٢٥	٨٣,٣٥٨,١٦٣
الإجمالي	٨٣,٣٩٨,٠٠٠	٨٣,٣١٨,٣٢٥	٨٣,٣٥٨,١٦٣

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 ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
٨٣,٣٥٨,١٦٣	٨٤,٣١٠,٥١٣
(٨٣,٣٥٨,١٦٣)	(٨٤,٣١٠,٥١٣)
-	-
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠
-	-

القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين

يخصم: القيمة الدفترية

- الاستثمارات العقارية

نقص القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية *

الوحدات المصدرة (بالعدد)

الحصة الناقصة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

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

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٨٣,٣٥٨,١٦٣	٨٤,٣١٠,٥١٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
-	-	الزيادة / (النقص) في القيمة العادلة المقدره عن القيمة الدفترية
٨٣,٣٥٨,١٦٣	٨٤,٣١٠,٥١٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٦,٩٦	٦,٩٩	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
-	-	القيمة الناقصة للوحدة على أساس القيمة العادلة
٦,٩٦	٦,٩٩	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

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

(١٤) دخل الإيجارات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٦,٥٦٤,٦٥٨	٥,٢٣٨,٢٥٢	إيرادات إيجار الإستثمارات العقارية
(٤٩٠,٢٩١)	-	خصم على الإيجارات
٦,٠٧٤,٣٦٧	٥,٢٣٨,٢٥٢	

(١٥) مصاريف أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	
٢٧٧,٥٠٠	٣١٠,١٥٧	٥	رسوم إشراف
٣٥,٠٠٠	٣٥,٠٠٠		أتعاب مهنية
٢٢,٠٠٠	٢٢,٠٠٠	١١	أتعاب مجلس الإدارة
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	١١	أتعاب الحفظ
٧٢٣,٨١٥	٥٢٥,٨٥٠		أخرى
١,١٠٨,٣١٥	٩٤٣,٠٠٧		

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

١٦) الأدوات المالية وإدارة المخاطر

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

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية لدى البنك وإيجارات 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 وبنوي 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 وفره التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية والمخاطر التنظيمية. تراقب إدارة الصندوق على أساس منتظم التقلبات والتغيرات في الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيراً بالنسبة للصندوق.

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق 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 بمبالغ إيرادات الإيجار المدينة والمستحق من الأطراف ذات العلاقة والنقد المودع 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.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	
٢٣١,٢٧٦	٥٨٥,٤٨٠	٦	النقدية لدى البنك
-	٢٨٧,٦٦١		إيجارات مدينة

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لمخاطر الائتمان.

مخاطر الائتمان على الدخل المستحق والإقراض بالهامش والأرصدة المصرفية محدودة على النحو التالي:
- أرصدة نقدية، متضمنة ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية جيدة من BBB وما فوق.
- الإيجارات المدينة والمستحقة من الأطراف ذات العلاقة:

تظهر الإيجارات المدينة بالصافي بعد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة. يطبق الصندوق النهج المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ لقياس خسائر الائتمان المتوقعة والذي يستخدم مخصص خسارة متوقعة مدى الحياة لجميع الإيجارات المدينة.

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على المبالغ اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

(١٦) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

تواريخ استحقاق

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٥٨٥,٤٨٠	-	٥٨٥,٤٨٠	النقدية لدى البنك
٢٨٧,٦٦١	-	٢٨٧,٦٦١	إيجارات مدينة، صافي
-	-	-	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٠,١٣٧	-	٤٠,١٣٧	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٩١٣,٢٧٨	-	٩١٣,٢٧٨	إجمالي الموجودات
٣٨٦,١٨٤	-	٣٨٦,١٨٤	أتعاب إدارة الصندوق مستحقة
١٢٥,٥٥٦	-	١٢٥,٥٥٦	أتعاب حفظ مستحقة
٤٤٩,٦٣٨	-	٤٤٩,٦٣٨	المصرفات مستحقة
٩٦١,٣٧٨	-	٩٦١,٣٧٨	إجمالي المطلوبات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٢٣١,٢٧٦	-	٢٣١,٢٧٦	النقدية لدى البنك
٤٧٦,٦١٢	-	٤٧٦,٦١٢	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٦٩,٤٤٤	-	٣٦٩,٤٤٤	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,٠٧٧,٣٣٢	-	١,٠٧٧,٣٣٢	إجمالي الموجودات
٢١٢,٧٨٩	-	٢١٢,٧٨٩	أتعاب إدارة الصندوق مستحقة
٧٥,٥٥٦	-	٧٥,٥٥٦	أتعاب حفظ مستحقة
٢٠٩,٥٢٩	-	٢٠٩,٥٢٩	المصرفات مستحقة
٤٩٧,٨٧٤	-	٤٩٧,٨٧٤	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.

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(ريال سعودي)

١٦) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

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 داخليًا أو خارجيًا لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان 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

تتكون 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.

السوق النشط هو السوق الذي تتم فيه معاملات الأصول أو الالتزامات بتردد وحجم كافيين لتوفير معلومات التسعير على أساس مستمر. يفترض أن القيمة الدفترية ناقصًا انخفاض قيمة الأدوات المالية الممنوحة بالتكلفة المطفأة تقارب قيمها العادلة. يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:

- مدخلات المستوى ١ هي أسعار مدرجة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو الالتزامات المماثلة 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 ٢، 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 ٢.

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

(١٧) السياسات المحاسبية المهمة (تتمه)

١-١٧ معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة

تتوافق السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. هناك معايير وتعديلات وتفسيرات جديدة تنطبق لأول مرة في عام ٢٠٢١ م، ولكن ليس لها تأثير على القوائم المالية للصندوق.

هناك العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق. ويرى مجلس إدارة الصندوق أن ذلك لن يكون له تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق. يعتزم الصندوق اعتماد تلك التعديلات والتفسيرات، إن طبقت.

١-١-١٧ معايير جديدة، تعديلات على المعايير والتفسيرات

التعديلات

فيما يلي عدد من التعديلات على المعايير الصادرة والتي تسري اعتباراً من هذه السنة ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق، باستثناء ما يذكر بالأسفل.

ملخص للتعديلات	سارية للفترات السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير
تعديل هذه التعديلات متطلبات محددة عن محاسبة التحوط للسماح بمواصلة محاسبة التحوط المتأثرة خلال فترة عدم التأكد قبل تعديل بنود التحوط أو أدوات التحوط المتأثرة بمعايير أسعار الفائدة الحالية كنتيجة للإصلاحات القياسية لأسعار الفائدة الجارية. تقدم التعديلات أيضاً متطلبات إفصاح جديدة على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ لعلاقات التحوط التي تخضع للاستثناءات التي أدخلتها التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩.	١ يناير ٢٠٢١ م	إصلاح مؤشر سعر الفائدة - المرحلة ٢	المعيار الدولي للتقرير المالي ٩،٧،٤،١٦ ومعايير المحاسبة الدولي ٣٩
يمدد هذا التعديل الإعفاء من تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار ذات الصلة بكوفيد ١٩ هو تعديل للدفعات المستحقة في الأصل لعقد إيجار في أو قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (بدلاً من السداد المستحق في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م أو قبله).	١ إبريل ٢٠٢١ م	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ التأجير كوفيد-١٩ امتيازات الإيجار ذات الصلة	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

(١٧) السياسات المحاسبية المهمة (تتمه)

١-١٧ معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة (تتمه)

١-١٧-٢ المعايير الجديدة والتعديلات والمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة الصادرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد

لم يطبق الصندوق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة والتعديلات التالية على المعايير الدولية للتقرير المالي والتي تم إصدارها ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد.

ملخص للتعديلات	سارية للفترات السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير معيار المحاسبة الدولي رقم
تحدد التعديلات أن "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد. وتطبق هذه التعديلات على العقود التي لم تف بها الشركة بجميع التزاماتها بداية من أول فترة تطبق فيها الشركة ذلك التعديل.	١ يناير ٢٠٢٢ م	العقود المجففة - تكلفة إتمام العقد	٣٧
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦: يزيل التعديل توضيح إعادة التعويض لسداد تحسينات العقارات المستأجرة. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩: يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "١٠ في المائة" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي، لا تشمل المنشأة سوى الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض. يجب تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل لأول مرة. معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١: يلغي التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١: يتيح التعديل إعفاءً إضافياً للشركة التابعة أن تصبح مطبق لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فروق الترجمة التراكمية.	١ يناير ٢٠٢٢ م	التعديلات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، ٩، ١٦ والمعيار المحاسبة الدولي ٤١
تحظر التعديلات خصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات أي عائدات من بيع البنود المنتجة قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام. بالإضافة إلى ذلك، توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان أحد الأصول يعمل بشكل صحيح".	١ يناير ٢٠٢٢ م	الممتلكات والألات والمعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦
تم تحديث التعديل ككل للمعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨م بدلاً من إطار عام ١٩٨٩م.	١ يناير ٢٠٢٢ م	إطار مفاهيم التقرير المالي	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣
يعتبر هذا المعيار المحاسبي الجديد الشامل لعقود التأمين التي تغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. بمجرد دخوله حيز التنفيذ، سيحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ (إلى جانب تعديلاته اللاحقة) محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤) الذي تم إصداره في عام ٢٠٠٥م.	١ يناير ٢٠٢٣ م	عقود التأمين	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(ريال سعودي)

(١٧) السياسات المحاسبية المهمة (تتمه)

١-١٧ معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة (تتمه)
١-١٧-٢ المعايير الجديدة والتعديلات والمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة الصادرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد (تتمه)

ملخص للتعديلات	سارية للفترة السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير
أوضح التعديل ما هو المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وأن الحق في التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل وذلك فقط إذا كان متضمناً المشتقات في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.	١ يناير ٢٠٢٣م	تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة	معيير المحاسبة الدولي رقم ١
يتعامل هذا التعديل مع مساعدة المنشآت في تحديد السياسات المحاسبية التي يجب الإفصاح عنها في القوائم المالية.	١ يناير ٢٠٢٣م	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	معيير المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢
هذه التعديلات بخصوص تعريف التقديرات المحاسبية لمساعدة المنشآت على التمييز بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية.	١ يناير ٢٠٢٣م	تعديل تعريف التقدير المحاسبي	معيير المحاسبة الدولي رقم ٨
يتناول هذا التعديل توضيحاً بخصوص محاسبة الضرائب المؤجلة على المعاملات مثل عقود الإيجار والتزامات وقف التشغيل.	١ يناير ٢٠٢٣م	ضرائب الدخل	معيير المحاسبة الدولي رقم ١٢
تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيير المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.	لا ينطبق	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك	تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيير المحاسبة الدولي رقم ٢٨

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق تفسيرات وتعديلات المعايير الجديدة هذه في القوائم المالية للصندوق عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لتطبيق هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير مادي على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولية.

(١٨) توزيعات الأرباح

في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢١م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح فيما يتعلق بفترة السنة الكاملة (النصف الثاني من عام ٢٠٢٠م والنصف الأول من عام ٢٠٢١م) بمبلغ ٠,٣٣٨ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٣,٩٨٨,٤٠٠ ريال سعودي لمالكي الوحدات. تم سدادها في ١٧ ديسمبر ٢٠٢١م.

وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح فيما يتعلق بفترة السنة الكاملة (النصف الثاني من عام ٢٠١٩م والنصف الأول من عام ٢٠٢٠م) بمبلغ ٠,٣٠ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٣,٥٤٠,٠٠٠ ريال سعودي لمالكي الوحدات. تم سدادها في ٢٩ أكتوبر ٢٠٢٠م.

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

١٩) الاحداث اللاحقة

في تاريخ الموافقة على هذه القوائم المالية لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة تتطلب الإفصاح أو التعديل في هذه القوائم المالية.

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

٢١) أرقام المقارنة
تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ لتتماشى مع عرض الفترة الحالية. مع ذلك كان تأثير إعادة التصنيف غير جوهري على العرض للقوائم المالية الموحدة.

٢٢) آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

٢٣) اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠٢٢ م الموافق ٢٤ شعبان ١٤٤٣ هـ.