

**صندوق الجزيرة ريت**  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)  
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية  
القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
مع تقرير المراجع المستقل

صفحة	الفهرس
-	تقرير المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الاولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الاولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٧-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الاولية الموجزة

(1 / 1)

## تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة

إلى السادة/ حاملي الوحدات صندوق الجزيرة ريت

### المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية المرفقة الخاصة بصندوق الجزيرة ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، وقائمة الدخل الشامل الأولية، والتغيرات في صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الأولية والتدفقات النقدية الأولية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، وملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

### نطاق الفحص

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

### الاستنتاج

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



عن البسام وشركاؤه

أحمد عبد المجيد المهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم (٤٧٧)

التاريخ: ٢٣ محرم ١٤٤٥ هـ

الموافق: ١٠ أغسطس ٢٠٢٣ م

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية  
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة  
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٨٢٢,٦٩٥	١,٨٦٢,٥١١	٧	النقدية لدى البنوك
-	١٢٧,٥٠٠	٨	إيجارات مدينة، صافي
١٩٣,٠٠٠	١٨٣,١٤١	٩	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٢٥,٩٣٥	٢٥٩,٨٨١		ايرادات ايجار مستحقة القبض
١,١٤١,٦٣٠	٢,٤٣٣,٠٣٣		<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٦,٨٢٤,٣٥٠	١٠	الاستثمارات العقارية، صافي
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٦,٨٢٤,٣٥٠		<b>إجمالي الموجودات غير المتداولة</b>
٨٧,١٣١,٥٣٤	٨٩,٢٥٧,٣٨٣		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
١٩٠,٦٥٥	٣٨٣,٤٠٦	١١	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة
١,٧٤٦,٩٦١	٦٨٥,١٠٤	١٣	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٥٠,٦٩٥	٧٥,٨٣٤		أتعاب حفظ مستحقة
٣٦٣,٩٩٧	٢٧٧,٢٠٢		مصرفات مستحقة و مطلوبات اخرى
٢,٣٥٢,٣٠٨	١,٤٢١,٥٤٦		<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
٢,٣٥٢,٣٠٨	١,٤٢١,٥٤٦		<b>إجمالي المطلوبات</b>
٨٤,٧٧٩,٢٢٦	٨٧,٨٣٥,٨٣٧		<b>صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات</b>
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠		<b>وحدات مصدره (بالعدد)</b>
٧,١٨	٧,٤٤		<b>صافي القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة</b>
٧,١٨	٧,٤٤	١٢	<b>صافي القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة</b>

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية  
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	إيضاح	
			<b>إيرادات</b>
٣,٠٧٩,٧٤٢	٢,٩٨٨,٦٣٢	١٣	إيرادات الإيجارات من الاستثمارات العقارية
٣٩,٧٤٣	-		إيرادات اخرى
٣,١١٩,٤٨٥	٢,٩٨٨,٦٣٢		إجمالي الإيرادات
			<b>مصروفات</b>
(١١٨,٢٣٥)	(١١٤,١٨٧)		مصروفات إدارة العقارات
(٣٧٣,١٩٦)	(٣٨٣,٤٠٥)	١١	أتعاب إدارة الصندوق
(٤٠٨,٤٥٠)	(٢٤٣,٧٣٦)		مصروفات اخرى
(٢٥,١٣٩)	(٢٥,١٣٩)		أتعاب حفظ
(٩٢٥,٠٢٠)	(٧٦٦,٤٦٧)		إجمالي المصروفات
٢,١٩٤,٤٦٥	٢,٢٢٢,١٦٥		الربح التشغيلي
٩٤٥,٦٨٢	١,٢٩٣,٨١٦	١٠	عكس الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(٤٥٩,٣٧٠)	(٤٥٩,٣٧٠)	١٠	استهلاك الاستثمارات العقارية
٢,٦٨٠,٧٧٧	٣,٠٥٦,٦١١		صافي الدخل للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٢,٦٨٠,٧٧٧	٣,٠٥٦,٦١١		صافي الدخل الشامل للفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية  
قائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	إيضاح
٨٢,٥٣٤,١٣٠	٨٤,٧٧٩,٢٢٦	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
٢,٦٨٠,٧٧٧	٣,٠٥٦,٦١١	صافي الدخل الشامل للفترة
٨٥,٢١٤,٩٠٧	٨٧,٨٣٥,٨٣٧	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية  
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	إيضاح	
			<b>الأنشطة التشغيلية</b>
٢,٦٨٠,٧٧٧	٣,٠٥٦,٦١١		صافي الدخل للفترة
			التعديلات لـ:
٤٥٩,٣٧٠	٤٥٩,٣٧٠	١٠	استهلاك الاستثمارات العقارية
(٩٤٥,٦٨٢)	(١,٢٩٣,٨١٦)	١٠	عكس الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية
			<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
(١٢٣,٨٨٢)	(١٣٣,٩٤٦)		ايرادات ايجار مستحقة القبض
١٦١,٤٢٧	١٢٧,٥٠٠		ايجارات مدينة
(٢٤٦,٣١٩)	٩,٨٥٩		مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(١٩٧,٣٧٤)	١٩٢,٧٥١		أتعاب ادارة الصندوق المستحقة
(٧٣٨,٠٣٢)	(١,٠٦١,٨٥٧)		ايجارات مدينة غير مكتسبة
٢٥,١٣٩	٢٥,١٣٩		أتعاب حفظ مستحقة
(١٤٤,٤٢٨)	(٨٦,٧٩٥)		مصرفات مستحقة
٩٣٠,٩٩٦	١,٠٣٩,٨١٦		<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>
٩٣٠,٩٩٦	١,٠٣٩,٨١٦		<b>التغير في النقدية لدى البنوك خلال الفترة</b>
٥٨٥,٤٨٠	٨٢٢,٦٩٥	٧	النقدية لدى البنوك في بداية الفترة
١,٥١٦,٤٧٦	١,٨٦٢,٥١١	٧	النقدية لدى البنوك في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م  
(المبالغ بالريال السعودي)

**١) الصندوق وأنشطته**

صندوق الجزيرة ريت ("ريت") هو صندوق استثماري عقاري متداول متوافق مع معايير الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري ولوائح الريت الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودي ("تداول") وتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح الخاصة به. إن حجم الصندوق هو ١١٨ مليون ريال سعودي، ومدته ٩٩ سنة من بداية تشغيله.

تم إدارة الريت من قبل 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.

شركة الإنماء للاستثمار ("أمين الحفظ") هي أمين حفظ الصندوق.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً والتي تحقق دخلاً دورياً وتوزع نسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق نقداً على المستثمرين خلال فترة عمل الصندوق مرة واحدة سنوياً خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الأرباح، ويستثمر الصندوق بشكل أساسي في مستودعات في جدة.

**٢) اللوائح النظامية**

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والصادرة من قبل هيئة السوق المالية والتي تبيّن المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

**٣) أسس العرض**

**١-٣ بيان الالتزام**

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والتصريحات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين والمراجعين، و يجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية الأخيرة للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة كافة المعلومات المطلوبة عادة لمجموعة كاملة من القوائم المالية؛ ومع ذلك، يتم تضمين السياسات المحاسبية والإيضاحات التفسيرية المختارة لشرح الأحداث والمعاملات الهامة لفهم التغييرات في المركز المالي للصندوق وأدائه منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

السياسات المحاسبية المطبقة متوافقة مع تلك الخاصة بالسنة المالية السابقة وفترة التقرير الأولية المقابلة.

**٢-٣ أساس القياس**

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

**٣-٣ العملة الوظيفية و عملة العرض**

تم عرض هذه القائمة المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية للصندوق. تم تقريب كافة المعلومات المالية المقدمة إلى أقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.



#### ٤) الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

في سياق الأعمال الاعتيادية ، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم الاعتراف بمراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي تتم فيها مراجعة التقديرات وفي أي فترة مستقبلية تتأثر بذلك. الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية هي كما يلي:

#### ٤-١-٤ الأحكام

معلومات حول الأحكام الصادرة عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية. تم تطبيق الحكم في حالات تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار وتصنيف لعقود الإيجار.

#### ٤-١-٤-١ 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 جوهري قد تثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

#### ٤-١-٤-٢ الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كمخصص يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لموجودات المرحلة ١ ، أو الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة لموجودات المرحلة ٢ أو المرحلة ٣. ينتقل الأصل إلى المرحلة الثانية عندما تزداد مخاطر الائتمان الخاصة به بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي. لا يحدد المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ما يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان الخاصة بأصل ما قد زادت بشكل جوهري ، يأخذ صندوق الاستثمار العقاري (ريت) في الاعتبار المعلومات المستقبلية النوعية والكمية المعقولة والمدعومة.

#### ٤-٢-٤ التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

#### ٤-٢-٤-١ الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على الانخفاض في القيمة لجميع الاستثمارات العقارية في تاريخ كل تقرير. ويتم إجراء اختبار للتأكد من وجود انخفاض في قيمة الموجودات عند وجود دليل على أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار سنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل هي القيمة العادلة للموجودات أو القيمة العادلة للوحدة المدرة للنقدية ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة لاسترداد الأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

وعند تقدير القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الملائم والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقييم ملائمة.

بالنسبة للاستثمارات العقارية، يتم إجراء تقييم في كل تاريخ تقرير لمعرفة ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً ربما لم تعد موجودة أو ربما تكون قد انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يقوم صندوق الاستثمار العقاري بتقدير القيمة القابلة للاسترداد الأصل أو الوحدة المدرة للنقد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة لاسترداد الأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. يكون العكس محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بهذا العكس في قائمة الربح أو الخسارة.

يقوم الصندوق بالاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصومة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

#### ٤ ( الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### ٤-٢-٤ التقديرات والافتراضات غير المؤكدة (تتمة)

##### ٤-٢-٤-٢ انخفاض في قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على ثلاث مراحل. يتم تقدير معدلات الخسائر الائتمانية المتوقعة باستخدام مصفوفة المخصص بناءً على ملف مدفوعات الذمم المدينة قبل كل فترة مالية وخسائر الائتمان السابقة المقابلة المتكيدة خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. قام الصندوق بتحديد إجمالي الناتج المحلي باعتباره العامل الأكثر ملائمة، وعليه يقوم الصندوق بتعديل معدلات الخسارة السابقة بناءً على التغييرات المتوقعة في هذه العوامل.

يقوم الصندوق بالاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر عندما تكون هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي. ومع ذلك، إذا لم يكن هناك زيادة في مخاطر الائتمان على الأداة المالية بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي، فإن الصندوق يقيس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.

عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان على أداة مالية قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف الأولي، يفترض الصندوق أن مخاطر الائتمان على الأصل المالي قد زادت بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي عندما تكون الدفعات التعاقدية متأخرة عن موعد استحقاقها بأكثر من ٣٠ يوماً.

يعتبر الأصل المالي ضعيفاً ائتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لذلك الأصل المالي. الدليل على أن الأصل المالي ضعيف ائتمانياً يتضمن بيانات يمكن ملاحظتها حول الأحداث التالية:

- من غير المحتمل أن يدفع المدين التزامه الائتماني للصندوق بالكامل، دون أن يلجأ الصندوق إلى إجراءات مثل فتح دعوى قانونية ضده. أو
- تجاوز الأصل المالي أكثر من ١٨٠ يوماً من تاريخ استحقاقه،

تُقسم طريقة خسارة الائتمان المتوقعة عرض إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمال التعثر عن السداد، الخسارة بافتراض التعثر، التعرضات عند التعثر عن السداد. وفيما يلي وصفاً موجزاً لتلك الأجزاء:

**احتمال التعثر عن السداد:** يمثل احتمال التعثر على مدى أفق زمني معين. ويوفر تقديراً لاحتمال عدم تمكن المقترض من الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون.

**الخسارة بافتراض التعثر عن السداد:** تعرف بأنها النسبة المئوية لمخاطر التعرض التي لا يتوقع استردادها في حالة التعثر عن السداد. وعادة ما يتم عرضها كنسبة مئوية من التعرض للتعثر عن السداد. تمثل تقديراً للخسارة الناتجة عن التعثر عن السداد. ويتم تحديدها بالفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك المتوقعة استلامها من قبل الجهة المقرضة بما في ذلك أية ضمانات.

**التعرضات عند التعثر عن السداد:** يعرف بأنه الديون القائمة في وقت التعثر عن السداد. ويمثل تقدير التعرض لمعدل التعثر المستقبلي، مع الأخذ في الاعتبار التغييرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والعمولة والسحوبات المتوقعة على التسهيلات المتعهد بها.

كما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق إجراءات مستحقة القبض كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن الإجراءات المستحقة القبض.

#### ٥ ( ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تتوافق السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

**٦) اتعاب ادارة الصندوق المستحقة و اتعاب أخرى**

**اتعاب الإدارة**

يدفع الصندوق لمدير الصندوق اتعاب ادارة بنسبة ٠,٩٪ سنوياً من صافي القيمة العادلة لموجودات الصندوق، تحتسب على أساس يومي وتدفع على أساس ربع سنوي.

**اتعاب الحفظ**

يحصل امين الحفظ على أتعاب بحد اقصى ٠,١٪ سنويا من صافي القيمة العادلة للموجودات تدفع على اساس ربع سنوي،

**اتعاب الأداء**

يحق لمدير الصندوق الحصول على اتعاب اداء بنسبة ٥٪ وذلك قيمة الفرق الايجابي بين سعر بيع أي عقار مملوك للصندوق وسعر شراءه.

**رسوم التشغيل والصيانة والتسويق**

يحق لمدير العقارات الحصول على رسوم بنسبة ٤٪ سنوياً من دخل الإيجار المحصّل.

**أخرى**

كما يقوم الصندوق بالدفع لمدير الصندوق رسوم ادارية لتغطية المصروفات المباشرة المتعلقة بأعمال الصندوق مثل التكاليف الفعلية المتعلقة بإعداد النشرات والتقارير والاشعارات إلى المستثمرين وطباعتها و مكافآت اعضاء مجلس الإدارة والأتعاب الرقابية وأتعاب مراجعي الحسابات والمثمنين الخارجيين وأية أطراف أخرى تقّم خدمات للصندوق وأية مصروفات استثنائية بحد اقصى ٠,٢٥٪ سنوياً من القيمة العادلة لصافي الموجودات.

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

(٧) النقدية لدى البنوك

٣٠ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	إيضاح	
٨٢٢,٦٩٥	١,٨٦٢,٥١١	١١	أرصدة بنكية*
٨٢٢,٦٩٥	١,٨٦٢,٥١١		

\* الأرصدة محتفظ بها لدى بنك الجزيرة ("طرف ذو علاقة").

(٨) إيجارات مدينة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	إيضاح	
٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٣٥٤,٢٩٢	١-٨	إيجارات مدينة
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
-	١٢٧,٥٠٠		

١-٨ حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة خلال الفترة / السنة فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)		
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)		الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	-		المكون / (عكس) خلال الفترة / السنة
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)		الرصيد في نهاية الفترة / السنة

(٩) مصروفات مدفوعات مقدماً و موجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)		
٦٩,٨٧٨	٢٧,٤٠٥		رسوم ادارة عقارات
-	١١٠,٩٠٤		رسوم تسجيل
١٢٣,١٢٢	٤٤,٨٣٢		ضريبة قيمة مضافة مُستردة
١٩٣,٠٠٠	١٨٣,١٤١		

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٠ الاستثمارات العقارية، صافي

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	المباني	الأراضي	التكلفة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	٩٠,٢٠٩,٤٠١	الرصيد في بداية الفترة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	٩٠,٢٠٩,٤٠١	الرصيد في نهاية الفترة
(٥,٢٤٧,٠٢١)	(٥,٢٤٧,٠٢١)	-	الإستهلاك المتراكم
(٤٥٩,٣٧٠)	(٤٥٩,٣٧٠)	-	الرصيد في بداية الفترة
(٥,٧٠٦,٣٩١)	(٥,٧٠٦,٣٩١)	-	الإستهلاك المحمل خلال الفترة
			الرصيد في نهاية الفترة
(٢٦,٧٦٣,٠٧٥)	(١,١١١,٠٩٥)	(٢٥,٦٥١,٩٨٠)	الهبوط في القيمة
١,٢٩٣,٨١٦	٨١٢,٧٠٤	٤٨١,١١٢	الرصيد في بداية الفترة
(٢٥,٤٦٩,٢٥٩)	(٢٩٨,٣٩١)	(٢٥,١٧٠,٨٦٨)	عكس القيمة خلال الفترة (١٠-٤)
			الرصيد في نهاية الفترة
٨٦,٨٢٤,٣٥٠	٢١,٧٨٥,٨١٧	٦٥,٠٣٨,٥٣٣	القيمة الدفترية : الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	المباني	الأراضي	التكلفة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	٩٠,٢٠٩,٤٠١	الرصيد في بداية السنة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	٩٠,٢٠٩,٤٠١	الرصيد في نهاية السنة
(٤,٣٢٠,٦٦٨)	(٤,٣٢٠,٦٦٨)	-	الإستهلاك المتراكم
(٩٢٦,٣٥٣)	(٩٢٦,٣٥٣)	-	الرصيد في بداية السنة
(٥,٢٤٧,٠٢١)	(٥,٢٤٧,٠٢١)	-	الإستهلاك المحمل خلال الفترة
			الرصيد في نهاية السنة
(٢٩,٣٦٨,٨١٩)	(٢,٠٣٣,٩١٤)	(٢٧,٣٣٤,٩٠٥)	الهبوط في القيمة
٢,٦٠٥,٧٤٤	٩٢٢,٨١٩	١,٦٨٢,٩٢٥	الرصيد في بداية السنة
(٢٦,٧٦٣,٠٧٥)	(١,١١١,٠٩٥)	(٢٥,٦٥١,٩٨٠)	عكس القيمة خلال السنة (١٠-٤)
			الرصيد في نهاية السنة
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٢١,٤٣٢,٤٨٣	٦٤,٥٥٧,٤٢١	القيمة الدفترية : الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

**صندوق الجزيرة ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م**  
**(المبالغ بالريال السعودي)**

**(١٠) الاستثمارات العقارية، صافي (تنمة)**

١٠-١ تتمثل الاستثمارات العقارية في المستودعات : يمثل مستودعات قائمة على أرضين بلوك شمالي و بلوك جنوبي يقع في طريق الملك فيصل بحي الوادي، مدينة جدة.

١٠-٢ جميع العقارات مسجلة باسم الإنماء للاستثمار ("الشركة"). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا تملك أي حصص مسيطرة ولا تسبب أي مخاطر على الاستثمارات العقارية.

١٠-٣ يقوم مدير الصندوق بشكل دوري بمراجعة استثماراته العقارية بشكل دوري لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض في قيمة الموجودات. يتم اعتبار خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز القيمة الدفترية لكل عقار استثماري قيمتها القابلة للإسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة للموجودات ناقصًا تكلفة البيع و قيمة استخدامه. وفقا لتقارير التقييم الدورية التي قدمها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق.

١٠-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات على النحو التالي :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)			٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)			
اجمالي	المباني	الأراضي	اجمالي	المباني	الأراضي	
٢٩,٣٦٨,٨١٩	٢,٠٣٣,٩١٤	٢٧,٣٣٤,٩٠٥	٢٦,٧٦٣,٠٧٥	١,١١١,٠٩٥	٢٥,٦٥١,٩٨٠	الرصيد في بداية الفترة/السنة
(٢,٦٠٥,٧٤٤)	(٩٢٢,٨١٩)	(١,٦٨٢,٩٢٥)	(١,٢٩٣,٨١٦)	(٨١٢,٧٠٤)	(٤٨١,١١٢)	العكس خلال الفترة/السنة
٢٦,٧٦٣,٠٧٥	١,١١١,٠٩٥	٢٥,٦٥١,٩٨٠	٢٥,٤٦٩,٢٥٩	٢٩٨,٣٩١	٢٥,١٧٠,٨٦٨	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

**(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 من قبل مجلس إدارة الصندوق. 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 الفترة / السنة والأرصدة الناتجة عنها:

الرصيد المدين/ (الدائن)		مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)		
(١٩٠,٦٥٥)	(٣٨٣,٤٠٦)	(٣٧٣,١٩٦)	(٣٨٣,٤٠٥)	أتعاب إدارة الصندوق	الجزيرة للاسواق المالية
٨٢٢,٦٩٥	١,٨٦٢,٥١١	-	-	حساب جاري	بنك الجزيرة
(٨٨,٠٦١)	(١٠,٩٧١)	(١٠,٩١٠)	(١٠,٩١٠)	بدل حضور*	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 الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٢ أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

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

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)		
شركة أمام للتقييم العقاري	شركة باركود	
المتوسط		
٨٦,٨٢٤,٣٥٠	٨٤,٨٥١,٦٠٤	الاستثمارات العقارية
٨٦,٨٢٤,٣٥٠	٨٤,٨٥١,٦٠٤	الإجمالي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)		
شركة أمام للتقييم العقاري	شركة باركود	
المتوسط		
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٣,٨٨٩,٣٧٩	الاستثمارات العقارية
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٣,٨٨٩,٣٧٩	الإجمالي

تم تقييم الاستثمارات العقارية المطورة مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات هامة غير ملحوظة بما فيها التدفقات النقدية المخصومة وطريقة التكلفة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٦,٨٢٤,٣٥٠	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
(٨٥,٩٨٩,٩٠٤)	(٨٦,٨٢٤,٣٥٠)	يخصم: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
-	-	القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
-	-	القيمة لكل وحدة المتعلقة بزيادة القيمة العادلة المقدرة على القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٦,٨٢٤,٣٥٠	صافي قيمة الموجودات كما في القوائم المالية الأولية الموجزة
-	-	القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٦,٨٢٤,٣٥٠	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

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

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	
٧,١٨	٧,٤٤	صافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة على أساس القوائم المالية الأولية الموجزة
-	-	القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٧,١٨	٧,٤٤	صافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة على أساس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

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

١٣ إيرادات الإيجار الغير مكتسبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	
١,٧٢٨,٢٨٣	١,٧٤٦,٩٦١	الرصيد بداية الفترة / السنة
٦,٠٤٣,٤١٢	١,٩٢٦,٧٧٥	إيراد الإيجار المستلم خلال الفترة / السنة
(٦,٠٢٤,٧٣٤)	(٢,٩٨٨,٦٣٢)	إيراد الإيجار المكتسب خلال الفترة / السنة
١,٧٤٦,٩٦١	٦٨٥,١٠٤	الرصيد نهاية الفترة / السنة

١٤ قياس القيمة العادلة

تتكون الموجودات المالية من النقدية لدى البنوك ودخل الإيجارات المدينة والموجودات الأخرى. تتكون المطلوبات المالية من إيرادات الإيجار المؤجلة وأتعاب الإدارة والذمم الدائنة الأخرى. لا تختلف القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية والاستثمارات العقارية المفصّل عنها في نهاية الفترة / السنة:

القيمة العادلة				التصنيف المحاسبي و القيمة الدفترية	
الاجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	التكلفة المحملة	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
٨٦,٨٢٤,٣٥٠	٨٦,٨٢٤,٣٥٠	-	-	٨٦,٨٢٤,٣٥٠	الاستثمارات العقارية
الاجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	التكلفة المحملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٥,٩٨٩,٩٠٤	-	-	٨٥,٩٨٩,٩٠٤	الاستثمارات العقارية

لم تكن هناك تحويلات بين مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال الفترة الحالية أو السنة السابقة.

بالنسبة للموجودات غير المدرجة بالقيمة العادلة والتي تم الإفصاح عن قيمتها العادلة ، أي الاستثمارات العقارية ، تم تحديد التقييم باستخدام نهج التكلفة ونهج مقارنة المبيعات بناءً على المدخلات الهامة غير القابلة للرصد ، وبالتالي تم تضمينه في المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

لم تكن هناك تغييرات على أساليب التقييم خلال الفترة.



صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٥ 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 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 البنوك وإيرادات الإيجار المدينة و اتعاب الادارة المستحقة و المصروفات المستحقة. يتم الإفصاح عن الطرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر.

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان، وهي مخاطر فشل أحد أطراف الادوات المالية في الوفاء بالتزاماته و أن يتسبب في خسارة مالية للطرف الآخر. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	
٨٢٢,٦٩٥	١,٨٦٢,٥١١	النقدية لدى البنوك
-	١٢٧,٥٠٠	ذمم الايجار المدينة – صافي (ايضاح ٨)
١٢٥,٩٣٥	٢٥٩,٨٨١	ايرادات الايجار المستحقة القبض

يوضح الجدول التالي تفاصيل مخاطر ذمم الإيجار المدينة بناءً على مصفوفة الخسائر الائتمانية المتوقعة للصندوق:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	
الخسائر الائتمانية المتوقعة	الخسائر الائتمانية المتوقعة	
-	-	أقل من ٣٠ يوم
-	-	من ٣١ إلى ١٨٠ يوم
-	-	أكثر من ١٨٠ يوم
٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	أكثر من ٣٦٠ يوم
٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لمخاطر الائتمان.

يسعى الصندوق للحد من مخاطر الائتمان الخاصة به فيما يتعلق بذمم الإيجار المدينة عن طريق تحميل الإيجار مقدماً ، وعن طريق مراقبة الأرصدة القائمة بشكل مستمر مع النتائج الفعلية للصندوق.

تدار مخاطر الائتمان على أساس الصندوق. بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية ، لا يتم قبول سوى الأطراف ذات العلاقة التي تتمتع بسمعة حسنة وتصنيف ائتماني جيد.

بالنسبة للعملاء من الشركات والأفراد ، يقوم الصندوق بتقييم التحكم في المخاطر وجودة الائتمان للعميل من خلال مراعاة مركزه المالي وخبراته السابقة وعوامل أخرى. يتم وضع حدود المخاطر الفردية بناءً على التصنيفات الداخلية أو الخارجية وفقاً للحدود التي يضعها مجلس إدارة الصندوق. تتم مراقبة الامتثال لحدود الائتمان من قبل عملاء الجملة بشكل منتظم من قبل الإدارة المباشرة.

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٥ الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

يقدم الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان وخسائر الائتمان المتوقعة لدمج الإيجار المدينة كما في:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد (ريال سعودي)	مخصص الخسارة (ريال سعودي)	انخفاض القيمة الائتمانية
٣٠-٠ يوم	-	-	-	-
١٨٠-٣٠ يوم	-	١٢٧,٥٠٠	-	لا
أكثر من ١٨٠ يوم	-	-	-	-
أكثر من ٣٦٠ يوم	٪١٠٠	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	نعم
الإجمالي	٪٩٧,٦٢	٥,٣٥٤,٢٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	-

  

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد (ريال سعودي)	مخصص الخسارة (ريال سعودي)	انخفاض القيمة الائتمانية
٣٠-٠ يوم	-	-	-	-
١٨٠-٣٠ يوم	-	-	-	-
أكثر من ١٨٠ يوم	-	-	-	-
أكثر من ٣٦٠ يوم	٪١٠٠	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	نعم
الإجمالي	٪١٠٠	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	-

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة المخاطر الناتجة عن عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لسداد التزاماته بالكامل عند استحقاقها أو أنه لا يمكنه القيام بذلك إلا بشروط غير مواتية بشكل جوهري.

يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشأتها، وذلك إما من خلال زيادة حجم الصندوق أو عن طريق الحصول على قروض قصيرة الأجل من بنوك محلية.

يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على أساس الدفعات التعاقدية غير المخصومة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	أقل من سنة ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
اتعاب إدارة الصندوق المستحقة	٣٨٣,٤٠٦	-	٣٨٣,٤٠٦
إيرادات الإيجار غير المكتسبة	٦٨٥,١٠٤	-	٦٨٥,١٠٤
اتعاب الحفظ المستحقة	٧٥,٨٣٤	-	٧٥,٨٣٤
المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى	٢٧٧,٢٠٢	-	٢٧٧,٢٠٢
إجمالي المطلوبات	١,٤٢١,٥٤٦	-	١,٤٢١,٥٤٦

  

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	أقل من سنة ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
اتعاب إدارة الصندوق المستحقة	١٩٠,٦٥٥	-	١٩٠,٦٥٥
إيرادات الإيجار غير المكتسبة	١,٧٤٦,٩٦١	-	١,٧٤٦,٩٦١
اتعاب الحفظ المستحقة	٥٠,٦٩٥	-	٥٠,٦٩٥
المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى	٣٦٣,٩٩٧	-	٣٦٣,٩٩٧
إجمالي المطلوبات	٢,٣٥٢,٣٠٨	-	٢,٣٥٢,٣٠٨

#### ١٥) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

##### مخاطر العملة

مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. لا يوجد لدى الصندوق أي تعرض جوهري لمخاطر العملات حيث أن جميع موجوداته ومطلوباته النقدية مقومة بالريال السعودي.

##### مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار الأسهم التي ستؤثر على دخل الصندوق أو قيمة أدواته المالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحسين العائد. يدير الصندوق مخاطر السوق من خلال الاستثمار في الأوراق المالية منخفضة المخاطر وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

#### ١٦) الالتزامات المحتملة

لا توجد التزامات محتملة كما في تاريخ التقرير.

#### ١٧) الاحداث الاحقة

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

#### ١٨) المعلومات القطاعية

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

#### ١٩) آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م).

#### ٢٠) اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٠ أغسطس ٢٠٢٣ م الموافق ٢٣ محرم ١٤٤٥ هـ.