



التقرير السنوي 2023م

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول (REIT)



.....

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 8-7-1428هـ، الموافق 22-7-2007م وفقاً للترخيص رقم 37-07076 بممارسة نشاط التعامل كأصيل ووكيل، التعهد بالتغطية، إدارة وتشغيل الصناديق، الترتيب، تقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

01 عن صندوق الجزيرة ريت

5	المعلومات الأساسية
6	محفظة الصندوق
7	أداء الصندوق

02 حوكمة الصندوق

9	التغيرات الأساسية وغير الأساسية التي حدثت خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق
10	تقرير مجلس ادارة الصندوق
12	مقدمي الخدمات للصندوق

03 تقرير تقويم المخاطر للصندوق

13

04 القوائم المالية للصندوق

19

عن صندوق
الجزيرة ريت

01

نبذة عن الصندوق:

صندوق الجزيرة ريت، هو صندوق استثمار عقاري متداول في السوق السعودية ومتوافق مع ضوابط اللجنة الشرعية للجزيرة كابيتال، تم تأسيسه وفقاً لأنظمة ولوائح هيئة السوق المالية.

يهدف الصندوق بشكل أساسي إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، مؤجرة أو قابلة للتأجير بحيث تمثل كحد أدنى نسبة 75% من إجمالي قيمة أصول الصندوق.

كما يستهدف الصندوق الاستثمار في مجال التطوير العقاري و صناديق المرابحة بالريال السعودي المطروحة طرماً عاماً وذلك بنسبة لا تتجاوز 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق.

تاريخ الادراج	2017/02/15م
رمز الصندوق في تداول السعودية	4331
عدد وحدات الصندوق المصدرة	11,800,000 وحدة استثمارية
مدة الصندوق	99 سنة من بداية تشغيله
سياسة توزيع الأرباح	يستهدف الصندوق توزيع ما نسبته 90% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق سنوياً مرة واحدة سنوياً، في حال اكتمال تحصيل الإيجارات
عملة الصندوق	ريال سعودي
وصف للمؤشر الاسترشادي ومزود الخدمة	لا ينطبق
القيمة الاسمية للوحدة	10 ريال
سعر إقفال الوحدة (كما في 31/12/2023م)	16.86 ريال

1. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق:

يستثمر الصندوق بشكل أساسي في مشروع مستودعات الخمرة في مدينة جدة منطقة الخمرة، حيث يتكون المشروع من بلوكين، يحتوي كل بلوك على 3 مجمعات، ويحتوي المجمع الواحد على عدد من المستودعات يتراوح بين 10 إلى 12 مستودع، وهي كالتالي:

المجمع الأول	10,584م ² ويتكون من 10 مستودعات
المجمع الثاني	10,000م ² ويتكون من 12 مستودع
المجمع الثالث	11,229م ² ويتكون من 10 مستودعات
المجمع الرابع	10,671م ² ويتكون من 10 مستودعات
المجمع الخامس	12,507م ² ويتكون من 12 مستودع
المجمع السادس	10,414م ² ويتكون من 10 مستودعات

اسم العقار	مستودعات الخُمرَة
القطاع	اللوجستي (قطاع التخزين)
الملكية	ملكية حرة
حالة التطوير	مكتمل التطوير
مساحة الأرض (متر مربع)	65,387.71
مساحة البناء (متر مربع)	65,404
نسبه الايجار للأصل من اجمالي إيجارات أصول الصندوق	100%
نسبة الإشغال	100%

2. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها:

كما أن الصندوق يسعى بشكل مستمر بالبحث عن الاستثمار في أصول عقارية أخرى ذات جودة عالية ضمن قطاعات ومناطق جغرافية متنوعة، وسوف يتم الإعلان مباشرة في حال الوصول لأصول مناسبة للصندوق. ولا يوجد عقارات أخرى مملوكة للصندوق حتى تاريخ هذا التقرير.

جدول مقارنة يغطي السنوات المالية الثلاث الأخيرة

الفترة	2023	2022	2021
صافي قيمة أصول الصندوق بنهاية السنة (القيمة العادلة - ريال سعودي)	88,009,835	84,779,226	82,534,129
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة بنهاية السنة (القيمة العادلة - ريال سعودي)	7.4923	7.1847	6.9944
أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة خلال السنة (القيمة العادلة - ريال سعودي)	7.4923	7.2216	7.1807
أدنى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة خلال السنة (القيمة العادلة - ريال سعودي)	7.4437	7.1847	6.9655
عدد الوحدات المصدرة بنهاية السنة	11,800,000	11,800,000	11,800,000
الأرباح الموزعة لكل وحدة (ريال لكل وحدة)	0.3405	0.29	0.34
نسبة التكاليف من إجمالي قيمة الأصول	2.99%	3.54%	2.98%
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
مدة انكشاف الأصول المقترضة	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
تاريخ استحقاق الأصول المقترضة	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
نسبة قيمة العقارات المؤجرة في محفظة الصندوق إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة	100%	100%	100%
نسبة قيمة العقارات غير المؤجرة في محفظة الصندوق إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة	0.00%	0.00%	0.00%
نسبة الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	3.97%	2.07%	4.81%
نسبة المصروفات غير النقدية من صافي أرباح الصندوق	12.78%	16.27%	21.59%

2.العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة: لا ينطبق

1. أبرز مؤشرات الصندوق

سجل الأداء السابق للصندوق

العائد الإجمالي

الفترة	سنة	3 سنوات	5 سنوات
الصندوق	9.02%	19.80%	-4.24%

العائد الإجمالي السنوي

الفترة	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
الصندوق	0.60%	6.10%	-1.41%	-19.08%	5.30%	2.72%	9.02%

مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لعام 2023م

نوع الرسم	القيمة شامل ضريبة القيمة المضافة "بالريال السعودي"	نسبة الرسم إلى متوسط صافي قيمة الأصول
رسوم إدارة الصندوق	782,117	0.8698%
رسوم الحفظ	50,695	0.0564%
أتعاب مجلس إدارة الصندوق	22,000	0.0245%
أتعاب مراجع الحسابات	35,000	0.0389%
رسوم الإدراج	63,574	0.0707%
رسوم التسجيل	220,000	0.2447%
رسوم رقابية	7,500	0.0083%
أتعاب مدير التشغيل والصيانة والتسويق	234,407	0.2607%
صيانة الممتلكات	207,460	0.2307%
أتعاب المقيمين المعتمدين	6,000	0.0067%
الإهلاك	926,354	1.0302%
مصروفات أخرى	134,145	0.1492%
إجمالي المصروفات	2,689,252	2.9906%

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

حكومة
الصندوق

0022

حوكمة الصندوق – التغييرات الأساسية وغير الأساسية التي حدثت خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق

◀ التغييرات الأساسية:

* لا يوجد تغييرات أساسية خلال الفترة.

◀ التغييرات غير الأساسية:

1- تم الإعلان بتاريخ 1444-08-24 هـ الموافق 2023-03-16 م عن تحديث شروط وأحكام صندوق الجزيرة ريت لتعكس:

< تغيير لجنة الرقابة الشرعية المعينة إلى اللجنة الشرعية لشركة الجزيرة للأسواق المالية.

< تجديد عقد الإيجار مع مؤسسة الموقع الرئيس لإدارة الأملاك.

2- تم الإعلان بتاريخ 1445-05-01 هـ الموافق 2023-11-15 م عن تحديث شروط وأحكام الصندوق لتعكس:

< تجديد عقد الإيجار مع شركة أسترا للحبوب المحدودة وعقد الإيجار مع شركة سقالة للتخزين.

< تحديث معلومات الإيرادات والإيجارات لأصول الصندوق.

< تعديل على آلية احتساب ودفء رسوم إدارة الصندوق بحيث سيتم احتسابها ودفءها على أساس نصف سنوي.

< تحديث على بند أتعاب مدير التشغيل والصيانة والتسويق بأن يتحمل الصندوق تكاليف الصيانة الدورية لعقارات الصندوق.

< تحديث يتضمن حصول المقيمين على زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

< تحديث على بعض أسماء الصناديق التي يشرف عليها أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

< تحديث حجم الأصول المدارة للجزيرة كابيتال.

< إضافة مخاطر جباية الزكاة وإيضاح يتعلق بقواعد جباية الزكاة من المستثمرين وإضافة معلومات مستشار الزكاة واحتساب الرسوم الخاصة به من ضمن الرسوم الإدارية.

أعضاء مجلس إدارة الصندوق

بندر عبدالعزيز الحقييل
غير مستقل

عمل في إدارة الأصول والاستثمار العقاري بخبرة تزيد عن ١٦ سنة كما ساهم في تأسيس وإطلاق العديد من الصناديق العقارية التي تستثمر في التطوير الإنشائي وتطوير البنية التحتية والصناديق العقارية المدرة للدخل.

م. فهد محمد الجارالله
مستقل

حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة الملك سعود بالرياض، يمتلك خبرة طويلة بإدارة المشاريع والإنشاءات.

أ. عبدالعزيز التويجري
مستقل

حاصل على دبلوم عالي معادل للماجستير في الدراسات البنكية المتقدمة، معهد الإدارة العامة، الرياض. يملك خبرة كبيرة تزيد عن عشرون عاماً في المجال البنكي والاستثمار.

الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه

الاجتماع الاول لمجلس إدارة الصندوق
المنعقد يوم الاربعاء بتاريخ 21 يونيو 2023م

الاجتماع الثاني لمجلس إدارة الصندوق
المنعقد يوم الاثنين بتاريخ 25 ديسمبر 2023م

مواضيع النقاش

- ناقش المجلس حالة الصندوق والمستأجرين خلال النصف الأول لعام 2023م. ناقش المجلس مستجدات الدعوى القضائية لمطالبة شركة تخزين للخدمات المساندة بقضية اجرة المثل للفترة التي استمر فيها المستأجر بشغل العقار بعد إنتهاء مدة الإيجار وبدون تسليمه للمالك و دون دفع قيمة الإيجار لهذه الفترة، وتم افادة المجلس بصدور حكم ابتدائي بإلزام شركة تخزين بدفع مبلغ 701,813 ريال، على أن يتم انتظار مدة 30 يوم من تاريخ الحكم، ليكتسب الحكم القطعية وذلك دون استئناف الطرف الثاني للحكم الابتدائي.
- ناقش المجلس مستجدات الصندوق والمستأجرين خلال النصف الثاني لعام 2023م ومنها طلب المستأجر "مؤسسة الموقع الرئيس لإدارة الأملاك" تأجيل سداد الأجرة المستحقة عليه بتاريخ 30/09/2023م حتى شهر يناير 2024م.
- ناقش المجلس دراسة السوق لمدير الاملاك للصندوق " شركة نجمة صلة" عن اوضاع الإيجارات في منطقة الخمرة.
- ناقش المجلس بانه تم التواصل من قبل المستأجر "شركة تخزين للخدمات المساندة" والذي صدر حكم نهائي سابق من محكمة الاستئناف بالرياض بإلزامه بدفع كامل الأجرة وقدرها 5,226,792 ريال، حيث قدم المستأجر خطتين لتسوية المبالغ المستحقة عليه، المقترح الأول : سداد 38% من المبالغ المستحقة عليها وفق الحكم النهائي بمبلغ ٢ مليون ريال خلال مدة شهر و اعفاؤه عن دفع المبالغ المتبقية، المقترح الثاني: سداد 48% من المبالغ المستحقة عليها وفق الحكم النهائي بمبلغ 2,5 مليون خلال فترة عامين واعفاؤه عن دفع المبالغ المتبقية، وتم اشعاره بأن يتم التواصل مع المحامي الخاص بالصندوق وسيتم دراسة المقترح وعرضه على مجلس إدارة الصندوق.

تقرير مجلس ادارة الصندوق

الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه

الاجتماع الثاني لمجلس إدارة الصندوق
المنعقد يوم الاثنين بتاريخ 25 ديسمبر 2023م

الاجتماع الاول لمجلس إدارة الصندوق
المنعقد يوم الاربعاء بتاريخ 21 يونيو 2023م

القرارات التي تمت الموافقة عليها بالتمرير قبل الاجتماع

- الموافقة على تكاليف الصيانة لمعالجة سقف المستأجر شركة استرا.
- الموافقة على القوائم المالية للصندوق للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م.
- الموافقة على متطلبات التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق.
- الموافقة على القوائم المالية الأولية الموجزة للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2022م.
- الموافقة على تعيين شركة إبراهيم احمد البسام وشركاؤه الخاص بشركة حفظ أصول الصندوق "شركة موطن الجزيرة العقارية".
- الموافقة على تعديلات شروط واحكام الصندوق وعرض السعر المقدم من مستشار الزكاة للصندوق (مكتب ديلويت).
- الموافقة على مقترح التوزيعات النقدية على مالكي وحدات الصندوق.
- الموافقة على تعديل المسمى التجاري لشركة سائلة "عباقر" سابقاً في العقد الإلكتروني.
- الموافقة على تعديلات شروط واحكام الصندوق.
- الموافقة على تعيين شركة إبراهيم احمد البسام وشركاؤه لتقديم الاقرارات الزكوية السنوية من العام 2018 وحتى العام 2022م وتدقيق القوائم المالية السنوية كما في ديسمبر 31 من العام 2018 وحتى العام 2021م.
- الموافقة على دفع قيمة المثلثن العقاري المكلف من قبل المحكمة "شركة تامين الأصول للتقييم العقاري".

حوكمة الصندوق – مقدمي الخدمات للصندوق

مدير الصندوق:



الاسم	شركة الجزيرة للأسواق المالية
العنوان	المملكة العربية السعودية، ص ب 20438 الرياض 11455
التواصل	الهاتف: 8001169999 www.aljaziracapital.com.sa
مدير الصندوق من الباطن و/أو مستشار الاستثمار	لا ينطبق

أمين الحفظ:



الاسم	شركة الإئماء للاستثمار
العنوان	المملكة العربية السعودية، ص.ب. 66333 الرياض 1157، طريق الملك فهد – العليا
التواصل	الهاتف: +966 11 2185999 www.alinmainvestment.com
أمين الحفظ من الباطن	لا ينطبق

المقيمين المعتمدين:



اسم المقيم 1	شركة أمام للتقييم العقاري
التواصل	هاتف: +966599322422 www.amamsaudicom
اسم المقيم 2	شركة باركود للتقييم
التواصل	هاتف: 920005564 www.barcode-sa.com



مدير التشغيل والصيانة والتسويق:



الاسم	نجمة صلة العقارية
العنوان	المملكة العربية السعودية، ص.ب. 20179 جدة 21413، شارع الأمير سلطان – شمال دوار التاريخ – برج السلطنة
التواصل	هاتف: 920005963 فاكس: +96612653846 www.starlink.co

مستشار الزكاة والضريبة:



الاسم	Deloitte and Touche & Co.
العنوان	المملكة العربية السعودية، ص ب 213 الرياض 11411
التواصل	الهاتف: +9660112828400 http://www.deloitte.com

مراجع الحسابات:



الاسم	بي كي إف البسام وشركة
العنوان	المملكة العربية السعودية، ص.ب. 28355 الرياض 11437، شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) – حي السيلمانيه
التواصل	هاتف: +966112065333 www.pkf.com/saudi-arabia

تقرير تقويم
المخاطر للصندوق

03

◀ تقرير تقييم المخاطر

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، تحقق دخلا دوريا، وتوزع نسبة لاتقل عن 90% من صافي ارباح الصندوق نقدا على المستثمرين خلال فترة عمل الصندوق، مرة واحدة سنويا بحد ادنى خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الاجارات و سيستثمر الصندوق بشكل اساسي في مستودعات الخمره بمدينة جدة وهذه المستودعات مملوكة بشكل كامل لصندوق الجزيرة ريت.



مدة الصندوق

99 سنة من بداية الصندوق.



مستوى المخاطر

متوسط.



تقرير المخاطر

 <p>إجراءات التخفيف من الخطر</p>	 <p>وصف الخطر</p>	 <p>المخاطر المحتملة</p>	1
<p>لقد تم الافصاح عن هذه المخاطر وتم قبولها من قبل حملة الوحدات.</p>	<p>اسعار العقارات معرضه للتذبذب بسبب العوامل الاقتصادية والسياسية وعوامل العرض والطلب مما قد يؤدي إلى انخفاض في تقييم الأصول العقارية التي يملكها الصندوق وقد ينعكس ذلك سلباً على قيمة سعر الوحدة.</p>	<p>مخاطر السوق العقاري</p>	2
<p>يتم تعديل الدخل الإيجاري بشكل منتظم وفقاً للعقد الإيجاري.</p>	<p>مخاطر عدم ربط الدخل الإيجاري مع مستويات التضخم مما ينعكس سلباً على القيمة العادلة لأصول المحفظة.</p>	<p>مخاطر التضخم</p>	3
<p>لايوجد أي استثمارات حالية في مشاريع التطوير العقاري، ولا توجد أي خطط للصندوق للإستثمار في مشاريع التطوير العقاري.</p>	<p>نظراً 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.</p>	<p>مخاطر التنفيذ</p>	4
<p>في حال وقوع الضرر على المستودع أثناء سريان عقد الإيجار فإن العقد يلزم المستأجر بأبرام عقد تأميني لتغطية أي أضرار تقع على العقار أو تحمل تكاليف إصلاح هذه الاضرار في حال لم يرغب بإبرام عقد تأميني يلزم المستأجر إعادة العقار كما كان قبل وقوع الضرر. وفيما يتعلق باعمال الصيانة الدورية الخارجية للمستودعات مثل صيانة الأسطح وغيرها فيتم ذلك من خلال استقطاع جزء من ايرادات الصندوق لتغطية هذه النفقات. بالإضافة إلى ذلك، سيتم دراسة تحليل فجوة، والتي تتمثل في الحصول على جميع وثائق التأمين من المستأجرين والتحقق من أن قيمة التأمين تتماشى مع تكلفة إعادة بناء المنشآت.</p>	<p> < التأمين على العقارات. < الزيادة في التكاليف الإجمالية لصيانة وتجديد العقارات الحالية بسبب نفقات غير متوقعة ناتجة عن أحداث طبيعية أو لأي سبب آخر. </p>	<p>مخاطر التأمين وزيادة تكلفة إدارة العقارات الحالية</p>	5
<p>نسبة الإشغال الحالية هي 100%. ويقوم المدير الاداري للصندوق بمخاطبة المستأجر قبل نهاية عقده بـ 3 أشهر لمعرفة رغبته في تجديد العقد ، او البدء بالبحث عن مستأجر آخر وفق أسعار ايجارات العقارات المحدثة.</p>	<p>عدم قدره على تحقيق نسب الإشغال المتوقعة مما يؤثر على ربحية الصندوق.</p>	<p>مخاطر الإشغال وتجديد العقود</p>	

تقرير المخاطر

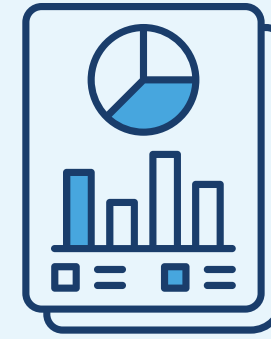
 <p>إجراءات التخفيف من الخطر</p>	 <p>وصف الخطر</p>	 <p>المخاطر المحتملة</p>	
<p>مخاطر تخلف احد المستأجرين عن سداد الايجار قابل للحدوث وهو احد المخاطر اللتي تم الإفصاح عنها ضمن مخاطر الاستثمار في الصندوق، ومن ضمن أدوات تقليل هذه المخاطر يتم تقييم الوضع المالي من قبل إدارة الصندوق والمدير الإداري للصندوق لتقييم قدرة المستأجرين الجدد بهدف التأكد من قدرتهم على السداد من خلال موقع وزارة العدل وتاريخهم الإئتماني.</p>	<p>تخلف المستأجرين الحاليين أو الجدد عن السداد بسبب انخفاض جودة الائتمان.</p>	<p>مخاطر الائتمان</p>	<p>6</p>
<p>يسعى مدير الصندوق إلى أن تكون جميع عقود الإيجار من خلال عقد الإيجار السكني الموحد لوزارة الإسكان الذي يعتبر سند تنفيذي في حال عدم وفاء المستأجر بقيمة الإيجار في الوقت المحدد. وعند إجراء تقييم الائتمان، ستتم بصفة خاصة مراجعة الملاءة المالية للمستأجر للتأكد من أنه في حالة صدور حكم تنفيذي، سيكون لدى المستأجر رأس مال أو أصول كافية تغطي قيمة الإيجار المستحق.</p>	<p>عدم القدرة على تحصيل مبالغ الإيجارات في حالة التعثر.</p>	<p>مخاطر التحصيل</p>	<p>7</p>
<p>لا توجد خطة لبيع احد الاصول.</p>	<p>يمكن لإنخفاض مستوى السيولة في سوق العقارات أن يؤثر على تقييم عقارات الصندوق أو يزيد من صعوبة التخرج من أي أصول الصندوق بالعوائد المطلوبة خلال المهلة الممنوحة. احتمالية انخفاض قيمة الأصول في المستقبل نتيجة لظروف السوق.</p>	<p>مخاطر السيولة و انخفاض قيمة الأصول</p>	<p>8</p>
<p>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.</p>	<p>تأثر ربحية العقارات على المدى المتوسط والبعيد نتيجة لعدم القدرة على وضع الاستراتيجية المناسبة وتطبيقها.</p>	<p>الخطر الإستراتيجي</p>	<p>9</p>
<p>تم إنشاء الصندوق مع الإفصاح عن المخاطر الحالية بنفس التركيز بالاستثمار بقطاع واحد وتم قبوله من قبل المستثمرين و تم الإفصاح عن ذلك في شروط واحكام الصندوق. ولا يوجد أي إختلاف مع الإستراتيجية المعلنة للصندوق، كما أن أصول الصندوق متنوعة نسبياً بين مستأجرين مختلفين للتخفيف من خطر التركيز. تمثل حصة أكبر ثلاث مستأجرين 58% من الإيرادات، منها 24% لأعلى مستأجر.</p>	<p>تركيز جميع الاصول العقاريه على قطاع واحد او منطقته جغرافية واحدة مما قد يكون له تأثير سلبي على الصندوق في حال تعرض القطاع لمشاكل في المستقبل. تركيز معظم الاصول المؤجره او جميعها على مستأجر واحد مما قد يسبب نتائج سلبية في حال تخلف المستأجر عن سداد الأجازات.</p>	<p>تركيز المخاطر</p>	<p>10</p>

 إجراءات التخفيف من الخطر	 وصف الخطر	 المخاطر المحتملة	
<p>تم تعيين مستشار لقيمة القيمة المضافة من قبل مدير الصندوق لإدارة شؤون ضريبة القيمة المضافة، كما يشارك قسم العمليات العقارية بشكل وثيق في تلبية جميع المتطلبات التنظيمية.</p>	<p>نظراً للإجراءات المعقدة والمتطلبات المتغيرة باستمرار لاسترداد ضريبة القيمة المضافة، قد لا يتمكن الصندوق من استرداد مصاريف ضريبة القيمة المضافة التي تم دفعها مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق.</p>	<p>مخاطر ضريبة القيمة المضافة</p>	<p>11</p>
<p>يتم الأخذ بعين الاعتبار التغييرات الاقتصادية ومراجعتها دورياً، من قبل مدير الصندوق، ودراسة تأثيرها على الطلب على الايجارات وأسعار الايجارات، كما أنه لا يوجد حالياً تمويل على الصندوق.</p>	<p> < التغييرات في الأوضاع الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال: معدلات التضخم، والأحداث والاتجاهات السياسية، والتشريعات الضريبية، والعوامل الأخرى التي تؤثر على فرص الصندوق. < تقلب أسعار الفائدة مما يؤثر على الصندوق في حالة قيامه بالاستثمار في أوراق مرابحة مالية أو عند الحصول على قرض لتمويل أصول الصندوق. </p>	<p>التغيرات في الأوضاع الإقتصادية</p>	<p>12</p>
<p>تم اختيار مدير التشغيل والصيانة والتسويق الحالي بعد اجراء مراجعة لثلاث شركات والأخذ بموافقة مجلس إدارة الصندوق ويتم مراجعة أداء المدير الأملاك للصندوق على ان يتم استبداله في حالة وجود أي ملاحظات. و لم تسجل أي ملاحظات على المدير الحالي.</p>	<p> < إهمال مدير التشغيل و الصيانة و التسويق بالقيام بمهامه المكلف بها. < الانهاء المبكر لعقد مدير التشغيل و الصيانة و التسويق مما قد يؤثر سلبا على عمليات العقارات التي يديرها. </p>	<p>مخاطر مدير التشغيل و الصيانة و التسويق</p>	<p>13</p>
<p>يتملك مدير الصندوق كوادر مؤهلة قامت بإدارة صندوق عقاري مدر للدخل سابقاً.</p>	<p>عدم القدرة على جذب أو الاحتفاظ بالموظفين الرئيسيين مما قد يؤثر على هدف الصندوق وأدائه.</p>	<p>مخاطر الإعتماد على الموظفين الرئيسيين</p>	<p>14</p>
<p>تجري اللجنة الشرعية مراجعة للصندوق بشكل ربع سنوي.</p>	<p>عدم الإلتزام بالضوابط الشرعية مما قد يؤدي الى التخلي عن الاستثمار او جزء منه.</p>	<p>المخاطر الشرعية</p>	<p>15</p>

 إجراءات التخفيف من الخطر	 وصف الخطر	 المخاطر المحتملة	
<p>جميع المقيمين للصندوق لديهم تراخيص مزاولة مهنة التقييم العقاري وفق ضوابط الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ويتم مناقشة المقيمين وتوضيح الأسباب في حال وجود اختلاف كبير.</p>	<p>تتمين قيمة العقار لغرض تقدير قيمته من قبل المثلثين المستقلين او في حالات التقييم الداخلي.</p>	<p>مخاطر التثمين</p>	<p>16</p>
<p>مخاطر تذبذب إيرادات الصندوق وتوزيعاته نتيجة لتعثر سداد احد المستأجرين قابل للحدوث وهو أحد المخاطر التي تم الافصاح 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 الاسكان الذي يعتبر سند تنفيذي في حال عدم وفاء المستأجر بقيمة الإيجار بالوقت المحدد. ارتفعت الأرباح الموزعة بنسبة 16.5% على أساس سنوي.</p>	<p>على الرغم من أن الصندوق ملزم بتوزيع 90% على الأقل من صافي دخله على مالكي الوحدات سنوياً وفقاً لإرشادات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، إلا انه لا يوجد أي ضمانات على مبالغ التوزيعات المستقبلية، كما قد لا يتمكن الصندوق من إجراء أي توزيعات بسبب أحداث غير متوقعة أو انخفاض في الإيرادات مما قد يؤثر على أداء الصندوق.</p>	<p>مخاطر ضمان توزيعات الأرباح</p>	<p>17</p>
<p>يسعى مدير الصندوق إلى تجنب أي تضارب بالمصالح 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.</p>	<p>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.</p>	<p>مخاطر احتمالية تعارض المصالح</p>	<p>18</p>

القوائم المالية
للصندوق

04



.....

يتم إعداد القوائم المالية لفترة المحاسبة السنوية لصندوق الاستثمار وفقاً للمعايير المحاسبية المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

صندوق الجزيرة ريت
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
مع تقرير المراجع المستقل

صفحة

-	تقرير المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي
٣	قائمة الدخل الشامل
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٥	قائمة التدفقات النقدية
٢٧-٦	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

الى السادة/ حاملي وحدات صندوق الجزيرة ريت
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

في رأينا، أن القوائم المالية تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لصندوق الجزيرة ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الجزيرة المالية (مدير الصندوق) والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وأدائها المالي وتدفقاتها 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.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للصندوق والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م،
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية ذات الأهمية.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا 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 الموحدة، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

تعتبر الأمور المتعلقة بمراجعة الحسابات في رأينا المهني، ذات أهمية قصوى في مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم معالجة هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وفي تكوين رأينا بشأنها، ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأنها.

تقرير المراجع المستقل

الى السادة/ حاملي وحدات صندوق الجزيرة ريت
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

أمور المراجعة الرئيسية (تمه)

كيف تقوم مراجعتنا بمعالجة الأمور الرئيسية	أمور المراجعة الرئيسية
تقييم الاستثمارات العقارية	
<p>فيما يتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛ ✓ قمنا بتقييم استقلالية وكفاءة المقيمين الخارجين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم؛ ✓ قمنا بتقييم المبلغ القابل للاسترداد، والذي هو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية للعقارات باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض غير جوهري في القيمة، وبالتالي لم يتم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و ✓ قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٥ إلى تقرير المقيمين الخارجين. 	<p>يملك صندوق الجزيرة ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مستودعات تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.</p> <p>يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p> <p>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.</p> <p>لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.</p>

تقرير المراجع المستقل

الى السادة/ حاملي وحدات صندوق الجزيرة ريت
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

معلومات أخرى

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣ م، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات بشأنها. الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق. رأينا في القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى ونحن لا ولن نعبر عن أي شكل من أشكال التأكيد على ذلك. فيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، النظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهريا مع القوائم المالية أو مع معرفتنا التي حصلنا عليها في مراجعة الحسابات، أو يبدو أنه تم تحريفه بشكل جوهري. عندما نقرأ المعلومات الأخرى، إذا استنتجنا أن هناك خطأ جوهريا فيها، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن 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 للأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط احكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهري، 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 عملياتها، أو لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك. والمكلفون بالحوكمة، أي (مجلس إدارة الصندوق)، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهري، 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 الجوهري 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 عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري 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.

تقرير المراجع المستقل

الى السادة/ حاملي وحدات صندوق الجزيرة ريت
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمه)

- 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.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري 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 تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الافصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الافصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الافصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظّل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة 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 الموحدة 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



أحمد عبد المجيد مهندس
محاسب قانوني

أحمد عبد المجيد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ١٨ رمضان ١٤٤٥ هـ

الموافق: ٢٨ مارس ٢٠٢٤ م

الخبير

هاتف: +966 13 893 3378
فاكس: +966 13 893 3349
ص.ب 4636
الخبير 31952

جدة

هاتف: +966 12 652 5333
فاكس: +966 12 652 2894
ص.ب 15651
جدة 21454

الرياض

هاتف: +966 11 206 5333
فاكس: +966 11 206 5444
ص.ب 69658
الرياض 11557

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	ايضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
٨٢٢,٦٩٥	١,٢٨٤,٢٣١	٨	النقد لدى البنك
-	٦٤,٠٢٤	٩	إيجارات مدينة، صافي
١٢٥,٩٣٥	٢٤١,٥٥٧		دخل الإيجار المستحق
١٩٣,٠٠٠	٨٣,١٣٤	١١	مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
١,١٤١,٦٣٠	١,٦٧٢,٩٤٦		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٨,٩١٤,٣٦٤	١٢	استثمارات عقارية، صافي
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٨,٩١٤,٣٦٤		إجمالي الموجودات غير المتداولة
٨٧,١٣١,٥٣٤	٩٠,٥٨٧,٣١٠		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
١٩٠,٦٥٥	١٩٨,٥١٣	١٣	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة
١,٧٤٦,٩٦١	١,٩٤٩,٧٠٠	١٤	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٥٠,٦٩٥	١٠١,٣٩٠		أتعاب حفظ مستحقة
٣٦٣,٩٩٧	٣٢٧,٨٧٢		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٣٥٢,٣٠٨	٢,٥٧٧,٤٧٥		إجمالي المطلوبات المتداولة
٢,٣٥٢,٣٠٨	٢,٥٧٧,٤٧٥		إجمالي المطلوبات
٨٤,٧٧٩,٢٢٦	٨٨,٠٠٩,٨٣٥		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٧,١٨	٧,٤٦		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٧,١٨	٧,٤٩	١٥	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح	
			الدخل
٦,٠٢٤,٧٣٤	٥,٩٧٥,٨٠١	١٠	إيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية
٦,١٠٨	-		الربح المحقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>٦,٠٣٠,٨٤٢</u>	<u>٥,٩٧٥,٨٠١</u>		إجمالي الدخل
			مصروفات
(٢٣٥,٩٥٣)	(٢٣٤,٤٠٧)		مصروفات ادارة العقارات
(٧٥٨,٢٠٣)	(٧٨٢,١١٧)	١٣	أتعاب إدارة الصندوق
٢,٦٠٥,٧٤٤	٣,٨٥٠,٨١٤	١٢	عكس الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
٣٩,٧٤٣	١١٢,٢٤٦		إيرادات أخرى
(٩٢٦,٣٥٣)	(٩٢٦,٣٥٤)	١٢	استهلاك الاستثمارات العقارية
(١,٠١٠,٥٨٥)	(٦٩٥,٦٧٩)	١٦	مصروفات اخرى
(٥٠,١٣٩)	(٥٠,٦٩٥)		أتعاب الحفظ
<u>(٣٣٥,٧٤٦)</u>	<u>١,٢٧٣,٨٠٨</u>		إجمالي المصروفات
<u>٥,٦٩٥,٠٩٦</u>	<u>٧,٢٤٩,٦٠٩</u>		صافي الربح للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
<u>٥,٦٩٥,٠٩٦</u>	<u>٧,٢٤٩,٦٠٩</u>		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح	
٨٢,٥٣٤,١٣٠	٨٤,٧٧٩,٢٢٦		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
٥,٦٩٥,٠٩٦	٧,٢٤٩,٦٠٩		إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٣,٤٥٠,٠٠٠)	(٤,٠١٩,٠٠٠)	١٩	توزيعات الأرباح خلال السنة
٨٤,٧٧٩,٢٢٦	٨٨,٠٠٩,٨٣٥		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	ايضاح	
			الأنشطة التشغيلية
٥,٦٩٥,٠٩٦	٧,٢٤٩,٦٠٩		صافي الدخل للسنة
			لتسويات :-
	-	١٣	الربح المحقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٦,١٠٨)	٩٢٦,٣٥٤	١٢	استهلاك الاستثمارات العقارية
٩٢٦,٣٥٣	(٣,٨٥٠,٨١٤)	١٢	عكس الانخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية
(٢,٦٠٥,٧٤٤)			
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٢٨٧,٦٦١	(٦٤,٠٢٤)		ايجارات مدينة
(١٢٥,٩٣٥)	(١١٥,٦٢٢)		دخل الايجار المستحق
(١٥٢,٨٦٣)	١٠٩,٨٦٦		المصروفات المدفوعة مقدماً و الموجودات الأخرى
(١٩٥,٥٢٩)	٧,٨٥٨		أتعاب ادارة الصندوق المستحقة
١٨,٦٧٨	٢٠٢,٧٣٩		ايرادات الإيجار غير محققة
(٧٤,٨٦١)	٥٠,٦٩٥		أتعاب الحفظ المستحقة
(٨٥,٦٤١)	(٣٦,١٢٥)		المصروفات المستحقة و المطلوبات الأخرى
٣,٦٨١,١٠٧	٤,٤٨٠,٥٣٦		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
٤,٩٠٦,١٠٨	-	١٠	متحصلات من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤,٩٠٠,٠٠٠)	-	١٠	مدفوعات لشراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦,١٠٨	-		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٣,٤٥٠,٠٠٠)	(٤,٠١٩,٠٠٠)	١٩	توزيعات الأرباح
(٣,٤٥٠,٠٠٠)	(٤,٠١٩,٠٠٠)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢٣٧,٢١٥	٤٦١,٥٣٦		صافي التغير في النقد في الأرصدة البنكية خلال السنة
٥٨٥,٤٨٠	٨٢٢,٦٩٥		النقد وما في حكمه في بداية السنة
٨٢٢,٦٩٥	١,٢٨٤,٢٣١	٨	النقد في الأرصدة البنكية في نهاية السنة

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالريال السعودي)
١. الصندوق وأنشطته

صندوق الجزيرة ريت ("ريت") هو صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع احكام الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم تداوله في السوق المالية السعودية وفقاً للأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن حجم الصندوق هو ١١٨ 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، تدير صندوق الاستثمار العقاري.

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

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 الإيجارات ومراعاة سياسة توزيع الأرباح، ويستثمر الصندوق بشكل أساسي في مستودعات بمدينة جدة.

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("لائحة") والصادرة عن هيئة السوق المالية والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣. أسس العرض

١.٣ بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة بالمملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢.٣ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية باستثناء الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٣.٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية إلى أقرب ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٤.٣ بيانات المقارنة

قام الصندوق بعرض بيانات المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

٤. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

في إطار العمل المعتاد، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وإفتراضات من شأنها أن 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 بمراجعات التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات والفترات المستقبلية التي تتأثر فيها. الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية هي كما يلي:

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 الأحكام في حالات تحديد ما إذا كان الاتفاق يحتوي على عقد إيجار وتصنيف لعقود الإيجار.

١.١.٤ 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، كما أنه، ليس لدى إدارة الصندوق أي شكوك جوهرية قد تؤثر على قدرة الصندوق في مواصلة أعماله وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

٢.٤ التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

١.٢.٤ 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 للاسترداد 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 للنقدية 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 وحدة توليد للنقد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد 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 الفائدة الفعلية 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 والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤,٤. التفديرات والافتراضات غير المؤكدة (تتمة)

٤,٢,٤. الانخفاض 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 المتكبدة 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 الإثبات الأولي. ومع ذلك، إذا لم يكن هناك زيادة في مخاطر الائتمان على الأداة المالية بشكل كبير منذ الإثبات 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 الإثبات الأولي، يفترض الصندوق أن مخاطر الائتمان على الأصل المالي قد زادت بشكل كبير منذ الإثبات الأولي عندما تكون المدفوعات 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 منخفض القيمة ائتمانياً يتضمن بيانات يمكن ملاحظتها حول الأحداث التالية:

- من غير المحتمل أن يدفع المدين التزامه الائتماني للصندوق بالكامل، دون لجوء 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 في حالة التعثر عن السداد، التعرضات عند التعثر عن السداد. وفيما يلي وصفاً موجزاً لتلك الأجزاء:

احتمال التعثر عن السداد: يمثل احتمال التعثر على مدى أفق زمني معين. ويوفر تقديرًا 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 تقديرًا 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 إيجارات 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 الإيجارات المستحقة القبض الخاصة بالصندوق في إيضاح ٩ وإيضاح ١,١٩ في هذه القوائم المالية.

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الحسابات الجارية لدى بنك محلي. يتم قياس النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في قائمة الموجودات والمطلوبات.

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إيجارات مدينة

يتم قياس الذمم المدينة مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم دائماً قياس مخصص الخسارة للذمم المدينة بقيمة مساوية للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

الاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما للحصول على دخل من الإيجارات أو رفع قيمة رأس المال أو كليهما، ولكن ليس بغرض بيعها خلال إطار العمل المعتاد، وهي تُستخدم في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. يتم قياس الاستثمارات العقارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولى وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً مجمع الاستهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم إطفاء التكلفة مخصصاً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي أي ٣٠ عاماً أو مدة الصندوق أيهما أقل.

يتم إلغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية 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 الاستثمارات العقارية (التي تحتسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في الربح أو الخسارة. عندما يتم بيع الاستثمارات العقارية التي تم تصنيفها في السابق كمتكاثات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ متعلق بها ومدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المبقاة.

تتضمن التكلفة النفقات المباشرة لاقتناء الاستثمارات العقارية. تتضمن تكلفة الاستثمار العقاري المنشأ ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة، بالإضافة إلى أي تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بالوصول الاستثمار العقاري إلى الحالة التشغيلية للاستخدام المحدد له وتكاليف الاقتراض المرسمة.

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 تلك الناتجة من الموجودات الأخرى أو تمويلات 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. 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 الموجودات أو المبلغ القابل للاسترداد للوحدات المنتجة 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 الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات مبلغ العكس في قائمة الدخل الشامل.

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تتم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد والتي هي الأعلى من القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة المستخدمة. عندما تنعكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقارات إلى التقدير المعدل للمبلغ القابل للاسترداد، ولكن لا يجب أن تزيد القيمة الدفترية المتزايدة عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، لو لم يتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في قيمة الموجودات أو الوحدة المدرة النقد في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

يتم الاثبات الأولي للمصروفات 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 خارجي للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية ويمكن إجراء تقدير موثوق للمبلغ. لا يتم الاعتراف بالمخصصات لخسارة التشغيل المستقبلية.

دخل الإيجار

عند تشغيل الصندوق كمؤجر، يحدد في بداية عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار يمثل إيجاراً تمويلياً أو إيجاراً تشغيلياً.

لتصنيف كل عقد إيجار، يقوم الصندوق بإجراء تقييم شامل ما إذا كان الإيجار ينقل إلى المستأجر معظم المخاطر والمكافآت المرتبطة بملكية الأصل الأساسي. إذا كان هذا الأمر صحيحاً، يتم تصنيف الإيجار إيجاراً تمويلياً، وإذا لم يكن الأمر كذلك، فإنه يُعتبر إيجاراً تشغيلياً. كجزء من هذا التقييم، يأخذ الصندوق في الاعتبار مؤشرات مثل ما إذا كان الإيجار يمثل جزءاً كبيراً من العمر الاقتصادي للأصل.

بناءً على التقييم الذي قام به الصندوق، تم تحديد أن جميع عقود الإيجار الخاصة به هي عقود إيجار تشغيلية. يتم تضمين العقارات التي تم استئجارها بموجب عقود إيجار تشغيلية ضمن الأصول الاستثمارية في البيان المالي للموقف المالي.

يُعتبر دخل الإيجار من العقود التشغيلية باستخدام طريقة الخط العمودي على مدى فترة الإيجار، عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يُعتبر بتكلفة الحوافز على مدى فترة الإيجار، بناءً على الخط العمودي، كتقليل للدخل الإيجاري.

أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق، بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بمعدل ٠,٩ بالمائة سنوياً من صافي القيمة العادلة لموجودات الصندوق ويتم دفعها على أساس نصف سنوي.

أتعاب الحفظ

يقوم الصندوق بدفع أتعاب حفظ سنوياً بحد أقصى ٠,١ في المائة سنوياً من صافي القيمة العادلة لموجودات الصندوق وتُدفع على أساس ربع سنوي لأمين حفظ الصندوق.

أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

يحق لمجلس الإدارة الحصول على أتعاب بحد أقصى ٢٢,٠٠٠ ريال سعودي لحضور اجتماعين كحد أدنى سنوياً، وتُسحق شهرياً وتُدفع سنوياً لأعضاء مجلس إدارة الصندوق.

المصروفات الأخرى

تتضمن المصاريف الأتعاب القانونية والمحاسبية وأتعاب المراجعة والأتعاب الأخرى، ويتم إثباتها في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها على أساس الاستحقاق.

الزكاة

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

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح على مالكي الوحدات في الصندوق كمطلوبات في القوائم المالية للصندوق في الفترة التي يتم فيها الموافقة على توزيعات الأرباح.

لدى الصندوق سياسة توزيع أرباح سنوية لما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه بعد أدنى خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الإجراءات وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق، لا يشمل الأرباح الناتجة عن بيع الموجودات العقارية الأساسية.

حقوق الملكية لكل وحدة

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة عن طريق قسمة حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات المدرجة في الميزانية العمومية على عدد الوحدات المتداولة 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 الافتراضي يعتمد بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، أو التغير في صافي الموجودات المثبتة أو التغير في القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

الأدوات المالية

الإعتراف والقياس الأولي

يتم الإعتراف الأولي بالذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي المُصدرة عند نشأتها. يتم الإعتراف 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 أولياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناؤه أو إصداره، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويلي جوهري بسعر المعاملة.

الأدوات المالية (تتمة)

الإعتراف والقياس الأولي (تتمة)

الموجودات المالية

عند الإعتراف الأولي يتم 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 الشرطين التاليين:

(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 المستحق.

ويجب 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 المستحق.

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.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

تدرج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع اثبات صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

المعيار الدولي للتقرير المالي ٩

القيمة الدفترية ٢٠٢٢ م	القيمة الدفترية ٢٠٢٣ م	فئة القياس
٨٢٢,٦٩٥	١,٢٨٣,٧٣٧	بالتكلفة المطفأة
-	٦٤,٠٢٤	بالتكلفة المطفأة

الموجودات المالية
النقد لدى البنك
الإيجارات المدينة، صافي

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

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 الاعتراف بصافي 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 الاعتراف بدخل الفائدة وأرباح وخسائر الصرف الأجنبي والانخفاض في القيمة ضمن الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ضمن الربح أو الخسارة.

إعادة التصنيف

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

الغاء الاعتراف

يتم الغاء الاعتراف بالأصل المالي عند:

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

(أ) أن يقوم الصندوق بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو
(ب) ألا يقوم الصندوق بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

إن الاعتراف بالخسائر 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 والظروف الحالية والتنبؤات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

يطبق الصندوق النهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ 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 ١٢ 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 خدماته فيها) ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة (تتمة):

- الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة (تتمة):

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

الخسارة بافتراض التعثر عن السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر عن 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.

احتمال التعثر في السداد: يمثل احتمال التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالأخذ باعتبار 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 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 ثم يتم حساب إجمالي القيمة الدفترية ومخصص الخسارة والتكلفة المطفأة للأداة المالية.

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

يقوم الصندوق بإدراج عامل الاقتصاد الكلي المتمثل في 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 ومستقبلية للاقتصاد الكلي. 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 احتمال 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.

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 القطاعات المختلفة فروقات في احتمال التعثر عن السداد وفي معدلات الاسترداد في حالة "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 اللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (ان وجد)، أو
- عندما يكون العميل متأخر في السداد لأكثر من ٣٦٠ 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 انقاص لافتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في معيار التقرير المالي رقم ٩.

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة):

الأدوات المالية (تتمة):

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة (تتمة):

تعريف التعثر في السداد (تتمة):

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه والاعتراف بالخسارة في قائمة الربح أو الخسارة. يتم شطب الذمم المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحصيل كافة الضمانات أو تحويلها إلى الصندوق. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الإنخفاض في القيمة المقدرة في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد الاعتراف بالإنخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الإنخفاض 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 الاعتراف بالمخصص المحدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. يقوم الصندوق بالاعتراف بمخصص محدد للذمم المدينة المستحقة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ المستحقة 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 الاعتراف 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 الذمم الدائنة الأخرى والأطراف ذات علاقة.

بعد الاعتراف الأولي، يتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

المعيار الدولي للتقرير المالي ٩

القيمة الدفترية ٢٠٢٢ م	القيمة الدفترية ٢٠٢٣ م	فئة القياس
١٩٠,٦٥٥	١٩٨,٥١٣	بالتكلفة المطفأة
٥٠,٦٩٥	١٠١,٣٩٠	بالتكلفة المطفأة

المطلوبات المالية

أتعاب إدارة الصندوق المستحقة

أتعاب الحفظ المستحقة

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يجري الصندوق تقيماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية تعتبر منقضية. وفي هذه الحالة، يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية الأصلية والاعتراف بموجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ فإن التعديل لا يؤدي إلى إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي والاعتراف بالمبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

الأدوات المالية (تتمة):

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة):

المطلوبات المالية

يلغي الصندوق الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بمطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم تمييزها 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 مثل الموجودات المالية 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 الربح أو الخسارة من العمليات غير المستمر

٦. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات

المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الصادرة والتي دخلت حيز النفاذ اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٣ م

تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة وطرق الاحتساب المتبعة مع تلك المستخدمة للسنة المالية السابقة، فيما عدا البنود المبينة أدناه:

ملخص التعديلات	تدخل حيز النفاذ من السنوات التي تبدأ في أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير
يغير التعديل تاريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت في المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ عقود التأمين من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ الأداة المالية، بحيث تكون الكيانات ملزمة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ م.	١ يناير ٢٠٢٣ م	تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤)	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤)
يعتبر هذا المعيار المحاسبي جديد وشامل لعقود التأمين حيث يغطي الإثبات والقياس والعرض والإفصاح. وسيحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ بمجرد دخوله حيز النفاذ (إلى جانب تعديلاته اللاحقة) محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ - عقود التأمين الذي تم إصداره سنة ٢٠٠٥ م.	١ يناير ٢٠٢٣ م	عقود التأمين وتعديلاتها	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧
يتناول هذا التعديل مساعدة المنشآت في تحديد السياسات المحاسبية التي يجب الإفصاح عنها في قوائمها المالية.	١ يناير ٢٠٢٣ م	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٢
إن هذه التعديلات بخصوص تعريف التقديرات المحاسبية تساعد المنشآت على التمييز بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية.	١ يناير ٢٠٢٣ م	التعديل على تعريف التقدير المحاسبي	معيار المحاسبة الدولي رقم ٨
تتطلب هذه التعديلات من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الاعتراف الأولي، إلى مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم.	١ يناير ٢٠٢٣ م	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢
تمنح هذه التعديلات الشركات إعفاءً مؤقتاً من محاسبة الضرائب المؤجلة الناشئة عن إصلاح الضرائب الدولية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية. كما تقدم التعديلات متطلبات إفصاح محددة للشركات المتأثرة.	١ يناير ٢٠٢٣ م	إصلاح الضريبة الدولية (قواعد نموذج الركيزة الثانية)	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢

لم يكن لهذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق

٦. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات (تتمة)

المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات سارية المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٣ م ولم يتم تطبيقها في وقت مبكر

وفيما يلي المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي لم تدخل حيز النفاذ بعد ولا يتوقع أن يكون لها تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق ويرد أدناه موجز للمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي صدرت، ولكنها لم تدخل حيز النفاذ بعد، حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق. يعترزم الصندوق تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات، ان طبقت، عندما تدخل حيز النفاذ.

ملخص التعديلات	تدخل حيز النفاذ من السنوات التي تبدأ في أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير
أوضح التعديل ما هو المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وأن هذا الحق في التأجيل يجب أن يكون موجودًا في نهاية فترة التقرير المالي، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل إلا إذا تضمن الالتزام القابل للتحويل مشتقات مالية هي في حد ذاتها أداة حقوق ملكية فلا تؤثر شروط هذا الالتزام في التصنيف.	١ يناير ٢٠٢٤ م	تصنيف المطلوبات إلى متداولة أو غير متداولة	معيار المحاسبة الدولي رقم ١
تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة الاستنجاز في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لتوضيح كيفية معالجة المنشأة لمعاملة البيع وإعادة الاستنجاز محاسبيًا بعد تاريخ المعاملة. ومن المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستنجاز عندما تمثل بعض أو كل دفعات الإيجار دفعات متغيرة لا تستند إلى مؤشر أو معدل.	١ يناير ٢٠٢٤ م	عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستنجاز	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦
تتطلب هذه التعديلات إضافة متطلبات إفصاح تزيد من شفافية اتفاقيات تمويل الموردين، و"الإشارات التوجيهية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، التي تُلزم المنشآت بتقديم معلومات نوعية وكمية عن ترتيبات تمويل الموردين.	١ يناير ٢٠٢٤ م	اتفاقيات تمويل الموردين	معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧
تتضمن التعديلات توجيهات لتحديد متى تكون العملة قابلة للصراف والتحويل وكيف يتم تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك.	١ يناير ٢٠٢٥ م	صعوبة تحويل العملات	معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١

٧. اتعاب ادارة الصندوق المستحقة و اتعاب أخرى

اتعاب الإدارة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق اتعاب ادارة بنسبة ٠,٩٪ سنويًا من صافي القيمة العادلة لموجودات الصندوق، تحتسب على أساس نصف سنوي.

اتعاب الحفظ

يحصل امين الحفظ على أتعاب بحد اقصى ٠,١٪ سنويًا 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٪ سنويًا من دخل الإيجار المحصّل

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٧. اتعاب ادارة الصندوق المستحقة و اتعاب أخرى (تتمة)

أخرى

كما يقوم الصندوق بالدفع لمدير الصندوق رسوم ادارية لتغطية المصروفات المباشرة المتعلقة بأعمال الصندوق مثل التكاليف الفعلية المتعلقة بإعداد النشرات والتقارير والإشعارات إلى المستثمرين وطباعتها و مكافآت اعضاء مجلس الإدارة و الأتعاب الرقابية و أتعاب مراجعي الحسابات و المقيمين الخارجيين و أية أطراف أخرى تقدم خدمات للصندوق و أية مصروفات استثنائية بحد أقصى ٠,٢٥٪ سنوياً من القيمة العادلة لصافي الموجودات.

٨. النقد لدى البنك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح	
٨٢٢,٦٩٥	١,٢٨٤,٢٣١	١٤	أرصدة بنكية
٨٢٢,٦٩٥	١,٢٨٤,٢٣١		

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

٩. إيجارات مدينة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح	
٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٩٠,٨١٦	١,٩	مستحقات من عقود الإيجار
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
-	٦٤,٠٢٤		

١,٩ وفيما يلي الحركة في الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)	الرصيد في بداية السنة
-	-	العكس خلال السنة
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)	الرصيد في نهاية السنة

متأخرة السداد ومنخفضة القيمة						السنة
أكثر من ٣٦٥ يوماً	من ٢٧١ - ٣٦٥ يوماً	من ١٨١ - ٢٧٠ يوماً	من ٩١ - ١٨٠ يوماً	من ١ إلى ٩٠ يوماً	الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	٦٤,٠٢٤	٥,٢٩٠,٨١٦	الإجمالي
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	-	٥,٢٢٦,٧٩٢	الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٠٠٪	-	-	-	٠٪	٩٨,٧٩٪	معدل التغطية
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	-	٥,٢٢٦,٧٩٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	-	٥,٢٢٦,٧٩٢	الإجمالي
١٠٠٪	-	-	-	-	١٠٠٪	الخسائر الائتمانية المتوقعة
						معدل التغطية

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٠. دخل الإيجار من الاستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٦,٠٢٤,٧٣٤	٥,٩٧٥,٨٠١	دخل الإيجار من إيجار المستودعات
٦,٠٢٤,٧٣٤	٥,٩٧٥,٨٠١	

١١. مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٦٩,٨٧٨	٥٥,٠٩٨	اتعاب ادارة العقارات
١٢٣,١٢٢	٢٨,٠٣٦	ضريبة القيمة المضافة المستردة
١٩٣,٠٠٠	٨٣,١٣٤	الرصيد في نهاية السنة

١٢. الاستثمارات العقارية، صافي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الاجمالي	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
(٥,٢٤٧,٠٢١)	(٥,٢٤٧,٠٢١)	-	مجمع الاستهلاك
(٩٢٦,٣٥٤)	(٩٢٦,٣٥٤)	-	الرصيد في بداية السنة
(٦,١٧٣,٣٧٥)	(٦,١٧٣,٣٧٥)	-	الاستهلاك المحمل خلال السنة
			الرصيد في نهاية السنة
(٢٦,٧٦٣,٠٧٥)	(١,١١١,٠٩٥)	(٢٥,٦٥١,٩٨٠)	الانخفاض في القيمة
٣,٨٥٠,٨١٤	١,١١١,٠٩٥	٢,٧٣٩,٧١٩	الرصيد في بداية السنة
(٢٢,٩١٢,٢٦١)	-	(٢٢,٩١٢,٢٦١)	العكس في القيمة (٤,١٢)
			الرصيد في نهاية السنة
٨٨,٩١٤,٣٦٤	٢١,٦١٧,٢٢٤	٦٧,٢٩٧,١٤٠	القيمة الدفترية:
			الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالريال السعودي)
١٢. الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الإجمالي	المباني	الأراضي	
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	٩٠,٢٠٩,٤٠١	التكلفة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	٩٠,٢٠٩,٤٠١	الرصيد في بداية السنة
			الرصيد في نهاية السنة
(٤,٣٢٠,٦٦٨)	(٤,٣٢٠,٦٦٨)	-	مجمع الاستهلاك
(٩٢٦,٣٥٣)	(٩٢٦,٣٥٣)	-	الرصيد في بداية السنة
(٥,٢٤٧,٠٢١)	(٥,٢٤٧,٠٢١)	-	الاستهلاك المحمل خلال السنة
			الرصيد في نهاية السنة
(٢٩,٣٦٨,٨١٩)	(٢,٠٣٣,٩١٤)	(٢٧,٣٣٤,٩٠٥)	الانخفاض في القيمة
٢,٦٠٥,٧٤٤	٩٢٢,٨١٩	١,٦٨٢,٩٢٥	الرصيد في بداية السنة
(٢٦,٧٦٣,٠٧٥)	(١,١١١,٠٩٥)	(٢٥,٦٥١,٩٨٠)	العكس في القيمة (٤,١٢)
			الرصيد في نهاية السنة
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٢١,٤٣٢,٤٨٣	٦٤,٥٥٧,٤٢١	القيمة الدفترية :
			الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١,١٢ تتمثل الإستثمارات العقارية في المستودعات . يمثل المستودعات القائمة على أرضين بلوك شمالي و بلوك جنوبي ويقع في طريق الملك فيصل في حي الوادي، مدينة جدة.

٢,١٢ جميع العقارات مسجلة باسم شركة الإنماء للاستثمار ("الأمين الحفظ"). يحتفظ أمين الحفظ بهذه العقارات لملكية الانتفاع لصالح الصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على الاستثمارات العقارية .

٣,١٢ يقوم مدير الصندوق بشكل دوري بمراجعة استثماراته العقارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض في قيمة الموجودات . تؤخذ خسارة الانخفاض في القيمة في الاعتبار بالمبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية لكل استثمار عقاري قيمته القابلة للإسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكلفة البيع و القيمة المستخدمه. ووفقاً لتقارير التقييم الدورية المقدمة من الصناديق، فإن خبراء التقييم مستقلون عن الصندوق.

٤,١٢ والانخفاض في قيمة الموجودات على النحو التالي :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م			٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م			
الإجمالي	المباني	الأراضي	الإجمالي	المباني	الأراضي	
٢٦,٧٦٣,٠٧٥	١,١١١,٠٩٥	٢٥,٦٥١,٩٨٠	٢٩,٣٦٨,٨١٩	٢,٠٣٣,٩١٤	٢٧,٣٣٤,٩٠٥	الرصيد في بداية السنة
(٣,٨٥٠,٨١٤)	(١,١١١,٠٩٥)	(٢,٧٣٩,٧١٩)	(٢,٦٠٥,٧٤٤)	(٩٢٢,٨١٩)	(١,٦٨٢,٩٢٥)	العكس خلال السنة
٢٢,٩١٢,٢٦١	-	٢٢,٩١٢,٢٦١	٢٦,٧٦٣,٠٧٥	١,١١١,٠٩٥	٢٥,٦٥١,٩٨٠	الرصيد في نهاية السنة

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٣. الأرصدة والمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق، الجزيرة كابيتال "مدير الصندوق"، و"بنك الجزيرة" (مساهم في الجزيرة كابيتال) وصناديق أخرى مدارة من قبل مجلس إدارة الصندوق .

يتعامل الصندوق في مسار عمله المعتاد مع الأطراف ذات العلاقة. معاملات الأطراف ذات العلاقة تحكمها قيود اللوائح الصادرة عن 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 ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م		
(١٩٠,٦٥٥)	(١٩٨,٥١٣)	(٧٥٨,٢٠٣)	(٧٨٢,١١٧)	أتعاب إدارة الصندوق	الجزيرة كابيتال
٨٢٢,٦٩٥	١,٢٨٤,٢٣١	-	-	حساب جاري	بنك الجزيرة
-	-	(٦,١٠٨)	-	ربح محقق بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	المرابحة بالريال السعودي
(٨٨,٠٦١)	(٢٢,٠٦١)	(٢٢,٠٦١)	(٢٢,٠٠٠)	بدلات الحضور*	اعضاء مجلس الإدارة

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

١٤. إيرادات إيجار غير مكتسبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الرصيد في بداية السنة
١,٧٢٨,٢٨٣	١,٧٤٦,٩٦١	إيرادات إيجار محصلة خلال السنة
٦,٠٤٣,٤١٢	٦,١٧٨,٥٤٠	إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة
(٦,٠٢٤,٧٣٤)	(٥,٩٧٥,٨٠١)	الرصيد في نهاية السنة
١,٧٤٦,٩٦١	١,٩٤٩,٧٠٠	

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٥. التأثير في صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

يقوم مدير الصندوق بتقييم الاستثمارات العقارية للصندوق 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 مجمع الاستهلاك و خسائر الانخفاض في القيمة إن وجدت. 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 ٣١ ديسمبر:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	شركة باركود	شركة أمام للتقييم العقاري	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٨٦,٤١٨,٥١٨	٩٢,٢٠٧,٥٥٩	٨٩,٣١٣,٠٣٩
الإجمالي	٨٦,٤١٨,٥١٨	٩٢,٢٠٧,٥٥٩	٨٩,٣١٣,٠٣٩
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	شركة باركود	شركة أمام للتقييم العقاري	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٨٣,٨٨٩,٣٧٩	٨٨,٠٩٠,٤٢٩	٨٥,٩٨٩,٩٠٤
الإجمالي	٨٣,٨٨٩,٣٧٩	٨٨,٠٩٠,٤٢٩	٨٥,٩٨٩,٩٠٤

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٩,٣١٣,٠٣٩	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
(٨٥,٩٨٩,٩٠٤)	(٨٨,٩١٤,٣٦٤)	بُخِصم: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
-	٣٩٨,٦٧٥	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
-	٠,٠٣	القيمة لكل وحدة من الزيادة المقدرة في القيمة العادلة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية

صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٨,٩١٤,٣٦٤	صافي قيمة الموجودات كما في القوائم المالية
-	٣٩٨,٦٧٥	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٨,٩١٤,٣٦٩	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٧,١٨	٧,٤٦	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة كما في القوائم المالية
-	٠,٠٣	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٧,١٨	٧,٤٩	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

* جميع العقارات مسجلة باسم شركة الإنماء للاستثمار ("أمين الحفظ"). يحتفظ أمين الحفظ بهذه العقارات لملكية الانتفاع لصالح الصندوق ولا يمتلك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالريال السعودي)
١٦. المصروفات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح	
٦٠٣,٤٦٠	٢٠٧,٤٦٠		صيانة الممتلكات
٢٢٠,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠		رسوم التسجيل الأساسية
٩٣,٤٦٩	٦٣,٥٧٤		رسوم التداول
٣٥,٠٩٥	٣٥,٠٠٠		رسوم استشارية
٢٢,٠٦١	٢٢,٠٠٠	١٤	أتعاب مجلس الإدارة
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠		رسوم هيئة السوق المالية
-	٤٠,٤٣٣		رسوم قانونية
٨,٠٠٠	٦,٠٠٠		رسوم التقييم
٢١,٠٠٠	٩٣,٧١٢		أخرى
١,٠١٠,٥٨٥	٦٩٥,٦٧٩		

١٧. قياس القيمة العادلة

تتكون الموجودات المالية من النقد لدى البنك ، ودخل الإيجار مستحق القبض والموجودات الأخرى. وتتكون المطلوبات المالية من دخل الإيجار المؤجل وأتعاب الإدارة و الذمم الدائنة الأخرى. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

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

القيمة العادلة				التصنيف المحاسبي والقيمة الدفترية	
الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	التكلفة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
٨٩,٣١٣,٠٣٩	٨٩,٣١٣,٠٣٩	-	-	٨٨,٩١٤,٣٦٤	الاستثمارات العقارية
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٥,٩٨٩,٩٠٤	-	-	٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	التكلفة الدفترية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٥,٩٨٩,٩٠٤	-	-	٨٥,٩٨٩,٩٠٤	الاستثمارات العقارية

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط باستخدام طرق التقييم. وتزيد طرق التقييم هذه من استخدام بيانات السوق القابلة للملاحظة وتعتمد بأقل قدر ممكن على التقديرات الخاصة بالمنشأة. في حالة عدم استناد واحد أو أكثر من المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة، يتم إدراج الأداة ضمن المستوى ٣. إن التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه المدخلات يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبنود المفصّل عنها في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن تسلسل القيمة العادلة.

لم يكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة لتسلسل القيمة العادلة خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

بالنسبة للموجودات غير المدرجة بالقيمة العادلة ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العادلة، أي الاستثمارات العقارية ، تم إجراء التقييم باستخدام طريقة التكلفة وطريقة مقارنة المبيعات بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من تسلسل القيمة العادلة.

لم تكن هناك أي تغييرات في طرق التقييم خلال السنة.

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالريال السعودي)
١٨. الأدوات المالية وإدارة المخاطر

أنشطة الصندوق تعرضه 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 النقد وما في حكمه وإيرادات إيجار مدينة و اتعاب الإدارة المستحقة والمصروفات المستحقة. يتم الإفصاح عن طرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل بند.

١,١٨ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر فشل أحد أطراف الأدوات المالية في الوفاء بالتزامه والتسبب في تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٨٢٢,٦٩٥	١,٢٨٤,٢٣١	النقد وما في حكمه
-	٦٤,٠٢٤	الإيجارات المدينة - صافي (إيضاح ٩)
١٢٥,٩٣٥	٢٤١,٥٥٧	دخل الإيجار المستحق
١٩٣,٠٠٠	٨٣,١٣٤	مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
الخسارة الائتمانية المتوقعة	الخسارة الائتمانية المتوقعة	
-	-	أقل من ٣٠ يومًا
-	-	ما بين ٣١ إلى ١٨٠ يومًا
٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	أكثر من ١٨٠ يومًا
٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

يقوم الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بضم الإيجار المدينة عن طريق تحميل الإيجار مقدماً، ومراقبة الأرصدة القائمة على أساس مستمر مع النتائج الفعلية للصندوق.

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

بالنسبة للعملاء من الشركات والأفراد، يقوم الصندوق بتقييم مراقبة المخاطر والجودة الائتمانية للعميل من خلال مراعاة مركزه المالي وخبراته السابقة وعوامل أخرى. ويتم وضع حدود مخاطر فردية بناءً على درجات التصنيف الداخلية أو الخارجية وفقاً للحدود المقررة من قبل مجلس إدارة الصندوق. ويتم مراقبة الامتثال بحدود الائتمان من قبل عملاء البيع بالجملة بشكل منتظم من قبل الإدارة المباشرة.

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٨. الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

١,١٨ مخاطر الائتمان (تتمة)

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

انخفاض القيمة الائتمانية	مخصص الخسارة (ريال سعودي)	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد (ريال سعودي)	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
لا	-	٦٤,٠٢٤	-	٣٠-٠ يوم
-	-	-	-	١٨٠-٣٠ يوم
نعم	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	١٠٠%	أكثر من ١٨٠ يوم
-	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	١٠٠%	الإجمالي
انخفاض القيمة الائتمانية	مخصص الخسارة (ريال سعودي)	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد (ريال سعودي)	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
-	-	-	-	٣٠-٠ يوم
-	-	-	-	١٨٠-٣٠ يوم
نعم	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	١٠٠%	أكثر من ١٨٠ يوم
-	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	١٠٠%	الإجمالي

٢,١٨ 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:

الإجمالي	أكثر من سنة	أقل من سنة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٩٨,٥١٣	-	١٩٨,٥١٣	اتعاب إدارة الصندوق المستحقة
١,٩٤٩,٧٠٠	-	١,٩٤٩,٧٠٠	إيرادات الإيجار غير المكتسبة
١٠١,٣٩٠	-	١٠١,٣٩٠	اتعاب الحفظ المستحقة
٣٢٧,٨٧٢	-	٣٢٧,٨٧٢	المصروفات المستحقة
٢,٥٧٧,٤٧٥	-	٢,٥٧٧,٤٧٥	إجمالي المطلوبات
الإجمالي	أكثر من سنة	أقل من سنة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٩٠,٦٥٥	-	١٩٠,٦٥٥	اتعاب إدارة الصندوق المستحقة
١,٧٤٦,٩٦١	-	١,٧٤٦,٩٦١	إيرادات الإيجار غير المكتسبة
٥٠,٦٩٥	-	٥٠,٦٩٥	اتعاب الحفظ المستحقة
٣٦٣,٩٩٧	-	٣٦٣,٩٩٧	المصروفات المستحقة
٢,٣٥٢,٣٠٨	-	٢,٣٥٢,٣٠٨	إجمالي المطلوبات

١٨. الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

٣,١٨ 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.

٤,١٨ 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.

١٩. توزيعات الأرباح

في ١٩ نوفمبر ٢٠٢٣ م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح فيما يتعلق بفترة السنة كاملة (كامل الفترة ٢٠٢٣ م) بمبلغ ٠,٣٤٠٥ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٤,٠١٩,٠٠٠ ريال سعودي لمالكي الوحدات.

وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢٢ م على توزيع أرباح فيما يتعلق بفترة السنة كاملة (النصف الثاني من عام ٢٠٢١ م والنصف الأول من عام ٢٠٢٢ م) بمبلغ ٠,٢٩٢ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٣,٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي لمالكي الوحدات. تم سدادها في ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٢ م.

٢٠. الالتزامات المحتملة

لا توجد التزامات محتملة كما في تاريخ التقرير.

٢١. الاحداث الاحقة

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

٢٢. 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.

٢٣. آخر يوم تقييم

آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م).

٢٤. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٤ رمضان ١٤٤٥ هـ الموافق ٢٤ مارس ٢٠٢٤ م.



شكراً لكم