

التقرير السنوي 2025م

صندوق الجزيرة ريت

صندوق استثمار عقاري متداول (REIT)

MAR 2026

يفيد مدير الصندوق بأن تقارير الصندوق متاحة
عند الطلب وبدون مقابل

شركة الجزيرة للأسواق المالية وعنوانها الرئيسي: ص. ب. 20438 الرياض 12343، المملكة العربية السعودية، هاتف 0112157000، فاكس 0112256068. مرخصة من قبل هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 2-38-2007 وتاريخ 8-7-1428هـ، الموافق 22-7-2007م وفقا للترخيص رقم 07076-37 بممارسة نشاط التعامل كأصيل ووكيل، التعهد بالتغطية، إدارة وتشغيل الصناديق، الترتيب، تقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

المحتوى

01 عن صندوق الجزيرة ريت

02 حوكمة الصندوق

03 تقرير تقويم المخاطر للصندوق

04 القوائم المالية للصندوق

01

عن صندوق الجزيرة ريت

المعلومات الأساسية

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 وصناديق المرابحة بالريال السعودي المطروحة طرماً عاماً وذلك بنسبة لا تتجاوز 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق.

تاريخ الإدراج	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 2025/12/31م)	11.51 ريال

محفظة الصندوق

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 الإيجار للأصل من إجمالي إيجارات أصول الصندوق	100%
نسبة الإشغال	100%

1. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق:

يستثمر الصندوق بشكل أساسي في مشروع مستودعات الخمرَة في مدينة جدة منطقة الخمرَة. 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 10,584م² ويتكون من 10 مستودعات
- المجمع الثاني 10,000م² ويتكون من 12 مستودع
- المجمع الثالث 11,229م² ويتكون من 10 مستودعات
- المجمع الرابع 10,671م² ويتكون من 10 مستودعات
- المجمع الخامس 12,507م² ويتكون من 12 مستودع
- المجمع السادس 10,414م² ويتكون من 10 مستودعات

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.

أداء الصندوق

1. أبرز مؤشرات الصندوق

جدول مقارنة يغطي السنوات المالية الثلاث الأخيرة

الفترة	2023	2024	2025
صافي قيمة أصول الصندوق بنهاية السنة (القيمة العادلة - ريال سعودي)	88,009,835	86,313,788	95,669,211
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة بنهاية السنة (القيمة العادلة - ريال سعودي)	7.4923	7.3147	8.1075
أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة خلال السنة (القيمة العادلة - ريال سعودي)	7.4923	7.9475	8.1075
أدنى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة خلال السنة (القيمة العادلة - ريال سعودي)	7.4437	7.3147	7.9773
عدد الوحدات المصدرة بنهاية السنة	11,800,000	11,800,000	11,800,000
الأرباح الموزعة لكل وحدة (ريال لكل وحدة)	0.3405	0.4000	0.4300
نسبة التكاليف من إجمالي قيمة الأصول	2.99%	3.8948%	2.7267%
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاستراتيجي للصندوق بأداء الصندوق	لا ينطبق		
نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول	لا ينطبق		
مدة انكشاف الأصول المقترضة	لا ينطبق		
تاريخ استحقاق الأصول المقترضة	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%	0.67%	4.95%
نسبة المصروفات غير النقدية من صافي أرباح الصندوق	12.78%	64.49%	12.58%

سجل الأداء السابق للصندوق

العائد الإجمالي

الفترة	سنة	3 سنوات	5 سنوات
الصندوق	10.94%	12.84%	16.49%

* لا يعكس جدول الأداء أعلاه تأثير توزيعات الأرباح خلال الفترات

العائد الإجمالي السنوي

الفترة	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
الصندوق	0.60%	6.10%	-1.41%	-19.08%	5.30%	2.72%	9.02%	-2.37%	10.94%

مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لعام 2025م

نوع الرسم	القيمة بالريال السعودي*	نسبة الرسم إلى متوسط صافي قيمة الأصول
رسوم إدارة الصندوق	801,545	0.8912%
رسوم الحفظ	50,000	0.0556%
أتعاب مجلس إدارة الصندوق	22,000	0.0245%
أتعاب مراجع الحسابات	35,000	0.0389%
رسوم الإدراج	55,353	0.0615%
رسوم التسجيل	220,000	0.2446%
رسوم رقابية	7,500	0.0083%
أتعاب مدير التشغيل والصيانة والتسويق	260,671	0.2898%
صيانة الممتلكات	-	-
أتعاب المقيمين المعتمدين	8,000	0.0089%
الإهلاك	926,353	1.0299%
انخفاض القيمة (الخسارة) / عكس العقارات المحتفظ بها للاستثمار	-	-
مصروفات أخرى	105,210	0.1170%
إجمالي المصروفات	2,491,632	2.7703%

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

أداء الصندوق

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

لا ينطبق

02

حوكمة الصندوق

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 :

لا يوجد تغييرات غير أساسية خلال الفترة.

تقرير مجلس إدارة الصندوق

أعضاء مجلس إدارة الصندوق

بندر عبدالعزيز الحقييل - غير مستقل

عمل في إدارة الأصول والاستثمار العقاري بخبرة تزيد عن 16 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 و الاستثمار.

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

الاجتماع الأول لمجلس إدارة الصندوق المنعقد يوم الاثنين 30 يونيو 2025م	الاجتماع الثاني لمجلس إدارة الصندوق المنعقد يوم الاثنين 15 ديسمبر 2025م
مواضيع النقاش	
<p>- ناقش المجلس آخر التطورات فيما يتعلق بأعمال تحصيل المبالغ الاجبارية من المستأجرين في الصندوق.</p> <p>- تم افادة المجلس بأنه خلال السنة الحالية تم تجديد عقد المستأجر "شركة الموقع المتحد القابضة" (شركة الموقع الرئيس لإدارة الأملاك سابقاً) لمدة 5 سنوات وبقيمة 120 ريال للمتر المربع للسنتين الأولى (بزيادة 50% عن السعر التاجيري في العقد السابق) ومبلغ 130 ريال للمتر المربع للثلاث سنوات الأخيرة، حيث من المتوقع ان يكون أثر الزيادة ايجابياً على الإيرادات للصندوق والتي بدورها تعكس على التوزيعات لمالكي الوحدات بالصندوق.</p> <p>- تم تحديث المجلس بخصوص مناقلة صكوك أصول صندوق الجزيرة ريت من ملكية الانماء للاستثمار (أمين الحفظ للصندوق) الى شركة صندوق موطن الجزيرة العقارية (شركة الصندوق)، حيث تم رفع طلب المناقلة في منصة ناجز وبانتظار الرد وانهاء الاجراء مع أمين الحفظ شركة الانماء المالية.</p>	<p>- ناقش المجلس آخر التطورات فيما يتعلق بأعمال تحصيل المبالغ الاجبارية من المستأجرين في الصندوق.</p> <p>- ناقش المجلس وضع تجديد العقود التي ستنتهي في سنة 2026م والتواصل مع المستأجرين وعمل دراسة لأسعار التأجير.</p> <p>- مناقشة اخر التطورات فيما يتعلق بمناقلة صكوك أصول صندوق الجزيرة ريت من ملكية الانماء للاستثمار (أمين الحفظ للصندوق) إلى شركة صندوق موطن الجزيرة العقارية (شركة الصندوق)، حيث سوف يتم رفع طلب عن طريق كتابة العدل الافتراضية من قبل الإنماء المالية.</p>

تقرير مجلس إدارة الصندوق

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

الاجتماع الثاني لمجلس إدارة الصندوق المنعقد يوم الاثنين 15 ديسمبر 2025م	الاجتماع الأول لمجلس إدارة الصندوق المنعقد يوم الاثنين 30 يونيو 2025م
القرارات التي تمت الموافقة عليها بالتمرير قبل الاجتماع	
<ul style="list-style-type: none"> الموافقة على مذكرة صندوق الجزيرة ريت - الاطلاع والموافقة على القوائم المالية الأولية للنصف الأول لعام 2025م. الموافقة على مذكرة صندوق الجزيرة ريت - تعيين المستشار القانوني لرسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة. الموافقة على مذكرة صندوق الجزيرة ريت/ توزيع الارباح لعام 2025م بإجمالي 5,074,000 ريال. الموافقة على مذكرة صندوق الجزيرة ريت - عقد المستأجر "شركة أسترا للحبوب المحدودة حيث تم نقل العقد من "شركة أسترا للحبوب" إلى "شركة حسن علي الطوري للتجارة". 	<ul style="list-style-type: none"> الموافقة على مسودة القوائم المالية لصندوق الجزيرة ريت للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024م والاطلاع على ميثاق مجلس إدارة الصناديق الاستثمارية المدارة من قبل شركة الجزيرة للأوراق المالية والاطلاع على متطلبات التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق أمين الحفظ - مراجع الحسابات - المستشار الزكوي - Deloitte المقيمين العقاريين، والاطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها. الموافقة على توصية مدير الأملاك بأن يتم تجديد عقد الإيجار للمستودع الشمالي بمجمع رقم "1"، والذي تقدر مساحته بـ 10,670.71 متر مربع، والمؤجر لشركة "الموقع المتحد القابضة" (شركة الموقع الرئيس لإدارة الأملاك سابقاً) مع المستأجر الحالي لمدة خمس سنوات بمبلغ 120 ريال للمتر المربع للسنتين الأولى ومبلغ 130 ريال للمتر المربع للسنوات الثلاث الأخيرة مع عدم قبول فترة السماح المطلوبة من المستأجر. الموافقة على مسودة العقد المجدد للمستأجر الحالي "شركة الموقع المتحد القابضة" لمدة 5 سنوات تبدأ من تاريخ 20/03/2025م وحتى 19/03/2030م وبقيمة 120 ريال للمتر المربع للسنتين الأولى (بزيادة 50% عن السعر التأسيري في العقد السابق) ومبلغ 130 ريال للمتر المربع للثلاث سنوات الأخيرة.

حوكمة الصندوق - مقدمي الخدمات للصندوق

	مراجع الحسابات:
--	-----------------

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

	مدير التشغيل والصيانة والتسويق:
---	---------------------------------

نجمة صلة العقارية	الاسم
المملكة العربية السعودية، ص.ب. 20179 جدة 21413، شارع الأمير سلطان - شمال دوار التاريخ- برج السلطنة	العنوان
هاتف: 920005963 فاكس +966126553846 www.starlink.co	التواصل

	المقيمين المعتمدين:
---	---------------------

اسم المقيم 1	شركة إسناد للتقييم العقاري	اسم المقيم 2	شركة باركود للتقييم
التواصل	هاتف: +966122064111 www.esnadrealestate.com	التواصل	هاتف: 920005564 www.barcode-sa.com

مدير الصندوق:	الجزيرة كابيتال aljazira capital
---------------	-------------------------------------

الاسم	شركة الجزيرة للأسواق المالية
عنوان مدير الصندوق	المملكة العربية السعودية، ص ب 20438 الرياض 12343
التواصل	الهاتف: 8001169999 www.aljaziracapital.com.sa
مدير الصندوق من الباطن و/أو مستشار الاستثمار	لا ينطبق

أمين الحفظ:	الإنماء للاستثمار alinma investment
-------------	--

الاسم	شركة الإنماء 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

مستشار الزكاة والضريبة:	Deloitte.
-------------------------	-----------

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

03

تقرير تقويم المخاطر للصندوق

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 دخلاً دورياً، وتوزع نسبة لا تقل عن 90% من صافي ارباح الصندوق نقداً على المستثمرين خلال فترة عمل الصندوق، مرة واحدة سنوياً بحد أدنى خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الإجازات وسيستثمر الصندوق بشكل اساسي في مستودعات الخمر بمدينة جدة وهذه المستودعات مملوكة بشكل كامل لصندوق الجزيرة ريت.
مدة الصندوق	99 سنة من بداية الصندوق.
مستوى المخاطر	متوسط

المخاطر المحتملة	وصف الخطر	إجراءات التخفيف من الخطر
1 مخاطر السوق العقاري	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.	لقد تم الافصاح عن هذه المخاطر وتم قبولها من قبل حملة الوحدات.
2 مخاطر التضخم	مخاطر عدم ربط الدخل الإيجاري مع مستويات التضخم مما ينعكس سلباً على القيمة العادلة لأصول المحفظة.	يتم تعديل أسعار الإيجار بالزيادة عند التجديد بناء على ظروف السوق. تتراوح مدة عقود الإيجار عادة من 3 إلى 5 سنوات.
3 مخاطر التنفيذ	نظرا لإمكانية استثمار ما يصل إلى 25% من قيمة الصندوق في أصول تحت التطوير. فإن الصندوق معرض لمخاطر تأخر التطوير لأي من الأصول التي يتم تطويرها.	لا يوجد أي استثمارات حالية في مشاريع التطوير العقاري، ولا توجد أي خطط للصندوق للإستثمار في مشاريع التطوير العقاري.
4 مخاطر التأمين وزيادة تكلفة إدارة العقارات الحالية	- التأمين على العقارات. - الزيادة في التكاليف الإجمالية لصيانة وتجديد العقارات الحالية بسبب نفقات غير متوقعة ناتجة عن أحداث طبيعية أو لأي سبب آخر.	يلزم العقد المستأجر بإبرام عقد تأمين لتغطية أي أضرار تلحق بالعقار أو تحمل تكاليف إصلاح هذه الأضرار. في حالة عدم رغبته في إبرام عقد تأمين يجب على المستأجر إعادة العقار كما كان قبل حدوث الضرر. بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تحليل فجوة التأمين، والذي يتضمن الحصول من المستأجرين على جميع وثائق التأمين الخاصة بهم، و التحقق من مبالغ التأمين للتأكد من أنها تتماشى مع تكلفة الاستبدال.
5 مخاطر الإشغال و تجديد العقود	عدم القدرة على تحقيق نسب الإشغال المتوقعة مما يؤثر على ربحية الصندوق.	يقوم مدير العقار بمخاطبة المستأجر قبل انتهاء عقده لمعرفة رغبته في تجديد العقد، أو البدء في البحث عن مستأجر آخر حسب أسعار الإيجار العقاري المحدثة.
6 مخاطر الائتمان	مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم المتعلقة بسداد الإيجار في الوقت المحدد أو بالكامل، وذلك بسبب عدم الاستقرار المالي أو ضعف الجدارة الائتمانية	يتم إجراء مراجعة للجدارة الائتمانية للمستأجرين الجدد. بالإضافة إلى ذلك، يتم إبرام عقود الإيجار من خلال منصة "إيجار"، مما يعزز قابلية التنفيذ القانوني ويوفر حماية أقوى في حالات النزاع أو التخلف عن السداد.
7 مخاطر السيولة	احتمالية أن لا يمتلك الصندوق موارد نقدية كافية للوفاء التام بالتزاماته (مثل خدمة الديون، وأرباح الأسهم، والنفقات التشغيلية، والنفقات الرأسمالية) عند استحقاقها، أو أن يُطلب منه تسوية هذه الالتزامات بشروط غير ملائمة بشكل كبير.	يشرف مدير الصندوق على احتياجات السيولة من خلال السعي المستمر لتوفر أموال كافية للوفاء بالالتزامات عند استحقاقها.
8 المخاطر الإستراتيجية	احتمالية تأثير ربحية العقارات على المدى المتوسط والبعيد نتيجة لعدم القدرة على وضع الاستراتيجية المناسبة وتطبيقها.	لدى الصندوق استراتيجية لزيادة أصوله عن طريق زيادة حجم رأس المال. مع أصول عالية الجودة تولد عوائد جذابة. يقوم مجلس إدارة الصندوق بمراجعة استراتيجية الصندوق بانتظام

المخاطر المحتملة	وصف الخطر	إجراءات التخفيف من الخطر
9	مخاطر الخسارة المحتملة الناتجة عن تركيز محفظة الصندوق على عدد محدود من المستأجرين أو القطاعات أو المواقع الجغرافية	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.
10	مخاطر ضريبة القيمة المضافة	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.
11	التغيرات في الأوضاع الاقتصادية	- التغيرات في الأوضاع الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال: معدلات التضخم، والأحداث والاتجاهات السياسية، والتشريعات الضريبية، والعوامل الأخرى التي تؤثر على فرص الصندوق. - تقلب أسعار الفائدة الذي يؤثر على الصندوق في حال استثماره في الأوراق المالية المرابحة أو عند الحصول على قرض لتمويل أصول الصندوق.
12	مخاطر مدير التشغيل والصيانة والتسويق	- إهمال مدير التشغيل والصيانة والتسويق بالقيام بمهامه المكلف بها. - الانهاء المبكر لعقد مدير التشغيل والصيانة والتسويق مما قد يؤثر سلباً على عمليات العقارات التي يديرها.
13	مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسيين	عدم القدرة على جذب أو الاحتفاظ بالموظفين الرئيسيين مما قد يؤثر على هدف الصندوق وأدائه.
14	المخاطر الشرعية	عدم الالتزام بالضوابط الشرعية مما قد يؤدي الى التخلي عن الاستثمار او جزء منه.
15	مخاطر التقييم	تأمين قيمة العقار لغرض تقدير قيمته من قبل المئتمنين المستقلين او في حالات التقييم الداخلي.
16	مخاطر ضمان توزيعات الأرباح	على الرغم من أن الصندوق ملزم بتوزيع 90% على الأقل من صافي دخله على مالكي الوحدات سنوياً وفقاً لإرشادات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، إلا أنه لا يوجد أي ضمانات على مبالغ التوزيعات المستقبلية، كما قد لا يتمكن الصندوق من إجراء أي توزيعات بسبب أحداث غير متوقعة أو انخفاض في الإيرادات مما قد يؤثر على أداء الصندوق.
17	مخاطر احتمالية تعارض المصالح	قد يخضع الصندوق لحالات مختلفة من تضارب المصالح التي قد تؤدي إلى تحيز الصندوق من غير قصد، بسبب مشاركته مع أطراف مختلفة، مثل مديري الصندوق، المسؤولين، والصيانة المرتبطين بشركات تابعة للصندوق.
		ييسع 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.

04

القوائم المالية للصندوق

القوائم المالية

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

شكراً
لكم

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
القوائم المالية و تقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

صفحة	جدول المحتويات
٣-١	تقرير المراجع المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغيرات في صافي الأصول (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
٧	قائمة التدفقات النقدية
٢٧-٨	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق الجزيرة ريت
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٣/١)

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لصندوق الجزيرة ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للصندوق والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥،
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في صافي الأصول (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين المعتمد في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي إعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

الأمر الرئيسي للمراجعة

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

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
● يمتلك صندوق الجزيرة ريت محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مستودعات تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	● بالنسبة لإنخفاض قيمة الإستثمارات العقارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:
● يتم الإحتفاظ بالعقارات الإستثمارية بغرض تحقيق زيادة في رأس المال و عوائد الإيجار، ويتم إثباتها بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وأي خسائر انخفاض في القيمة المتراكمة. ويتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية للتحقق من وجود انخفاض في القيمة عند وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد.	● تقييم تصميم وتنفيذ واختبار فعالية ضوابط الصندوق المتعلقة بعملية تقييم الإستثمارات العقارية ● حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛ ● تقويم كفاءة وقدرات وموضوعية خبراء التقييم. التوصل إلى فهم لعمل خبراء التقييم؛ ● قمنا بتقييم إستقلالية المقيمين الخارجيين وراجعنا الشروط التعاقدية للصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي مسائل قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم؛



تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق الجزيرة ريت
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٣/٢)

الأمر الرئيسة للمراجعة (تمة)

الأمر الرئيسة للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسة للمراجعة
تقييم الإستثمارات العقارية	
<ul style="list-style-type: none"> لتقييم الانخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الإستعانة بمقيمين عقاريين معتمدين مستقلين لإجراء تقييم معتمد للعقارات الإستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي. لقد إعتبرنا ذلك من أمور المراجعة الرئيسة حيث أن تقييم الإنخفاض في القيمة يتطلب حكماً هاماً من قبل مدير الصندوق ويمكن أن يكون التأثير المحتمل لإنخفاض القيمة إن وجد جوهرياً على القوائم المالية. يرجى الرجوع إلى الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم ٤ المتعلق بالهبوط في قيمة الإستثمارات العقارية، وإيضاح رقم ٥ الذي يحتوي على المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية المتعلقة بالهبوط في القيمة، وإيضاح رقم ١١ المتعلق بالإستثمارات العقارية. 	<ul style="list-style-type: none"> إشراك خبير التدقيق المهني لدينا في تقييم الافتراضات والتقدير الأساسية التي يستخدمها خبراء تقييم العقارات في تحديد القيم العادلة للإستثمارات العقارية؛ تقييم المبلغ القابل للإسترداد، أي أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة في الإستثمارات العقارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه؛ قمنا بمطابقة متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وفقاً لإيضاح رقم ١١ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛ و تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية.

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٥م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

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

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

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 و الاحكام المعمول بها في لوائح صناديق الاستثمار العقاري، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية 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 بالإستمرارية، وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

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

الخبز

هاتف 966 13 893 3378 - ص.ب 4636
فاكس 966 13 893 3349 - الخبز 31952

بدة

هاتف 966 12 662 5333 - ص.ب 5651
فاكس 966 12 662 2294 - جدة 21454

الرياض

هاتف 966 11 206 5333 - ص.ب 69658
فاكس 966 11 206 5444 - الرياض 11657

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق الجزيرة ريت
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٣/٣)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرى، سواءً 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 الجوهرى عند وجوده.

ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع 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:

- 1 تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم إكتشاف التحريف الجوهرى 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.
- 2 الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- 3 تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي قامت بها الإدارة.
- 4 إستنتاج مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، إستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلياً قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- 5 تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكليها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة من أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم بإكتشافها أثناء المراجعة. ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد إلتزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالإستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على إستقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الإقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة. ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، ومن ثم تعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسة 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.



بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون

إبراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٣٣٧
الرياض، المملكة العربية السعودية
١٢ شوال ١٤٤٧ هـ
الموافق: ٣١ مارس ٢٠٢٦ م

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر		ايضاح	
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
			الأصول
			الأصول المتداولة
		٨	النقد لدى البنك
١,٧٥٥,٠٣٥	٢,٠٩٥,٩٦٧	٩	إيجارات مدينة
١٢٨,٠٤٩	٩٦,٠٣٦		دخل الإيجار المستحق
٤٢,٨٩٠	٣٤٩,٧٦٤	١٠	مصروفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى
١٢١,٢٢٩	٥٣,١٩٧		إجمالي الأصول المتداولة
٢,٠٤٧,٢٠٣	٢,٥٩٤,٩٦٤		
			الأصول غير المتداولة
		١١	الاستثمارات العقارية
٨٦,٩٦٤,٣٠٦	٨٨,٧٨٥,٥١٢		إجمالي الأصول غير المتداولة
٨٦,٩٦٤,٣٠٦	٨٨,٧٨٥,٥١٢		إجمالي الأصول
٨٩,٠١١,٥٠٩	٩١,٣٨٠,٤٧٦		
			الالتزامات
			الالتزامات المتداولة
		١٢	آعب الإدارة المستحقة
٢١٢,٨٠٥	٤٠٣,٨٢٣	١٣	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٢,٠١٦,٣٤٢	٢,٠١٦,٣٤٢		آعب حفظ مستحقة
١٥١,٩٤٦	٢٥,٠٠٠		مصروفات مستحقة والتزامات أخرى
٣١٦,٦٢٦	٣٣٣,٥٥٢		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢,٦٩٧,٧١٩	٢,٧٧٨,٧١٧		إجمالي الالتزامات
٢,٦٩٧,٧١٩	٢,٧٧٨,٧١٧		
			صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات
٨٦,٣١٣,٧٩٠	٨٨,٦٠١,٧٥٩		الوحدات المصدرة (بالعدد)
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠		القيمة الدفترية للأصول العائدة للوحدة
٧,٣١	٧,٥١		القيمة العادلة للأصول العائدة للوحدة
٧,٣١	٨,١١	١٥	

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

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	إيضاح	
٦,٤١٤,٢٧٨	٧,٠٥٨,٨٣٦	١٤	الدخل
٩٠,٣٨٢	٤٧,٢٠٧	١٢	إيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية
٦,٥٠٤,٦٦٠	٧,١٠٦,٠٤٣		الربح المحقق من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			إجمالي الدخل
(٢٥٦,١٦٤)	(٢٦٠,٦٧١)		مصروفات
(٨١٣,٥٧٧)	(٨٠١,٥٤٥)	١٢	مصروفات ادارة العقارات
(١,٠٢١,١٦٧)	٢,٧٤٧,٥٥٨	١١	أتعاب إدارة الصندوق
(٩٢٨,٨٩١)	(٩٢٦,٣٥٣)	١١	رد / (الإنخفاض) في قيمة الاستثمارات العقارية
(٤١٠,٣٥٠)	(٤٥٣,٠٦٣)	١٦	إستهلاك الاستثمارات العقارية
(٥٠,٥٥٦)	(٥٠,٠٠٠)		مصروفات اخرى
(٣,٤٨٠,٧٠٥)	٢٥٥,٩٢٦		أتعاب الحفظ
٣,٠٢٣,٩٥٥	٧,٣٦١,٩٦٩		إجمالي الدخل / (المصروفات)
			صافي الدخل للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٣,٠٢٣,٩٥٥	٧,٣٦١,٩٦٩		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
 (المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
 قائمة التغيرات في صافي الأصول (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
 (المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	إيضاح	
٨٨,٠٠٩,٨٣٥	٨٦,٣١٣,٧٩٠		صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
٣,٠٢٣,٩٥٥	٧,٣٦١,٩٦٩		إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٤,٧٢٠,٠٠٠)	(٥,٠٧٤,٠٠٠)	١٩	توزيعات الأرباح خلال السنة
٨٦,٣١٣,٧٩٠	٨٨,٦٠١,٧٥٩		صافي قيمة الأصول 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
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	ايضاح	
			الأنشطة التشغيلية
			صافي الدخل للسنة
٣,٠٢٣,٩٥٥	٧,٣٦١,٩٧٦٩		تسويات لـ:
٩٢٨,٨٩١	٩٢٦,٣٥٣	١١	إهلاك الاستثمارات العقارية
(٩٠,٣٨٢)	(٤٧,٢٠٧)		الربح المحقق من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٠٢١,١٦٧	(٢,٧٤٧,٥٥٨)	١١	(رد) / الإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
			التغيرات في الأصول والالتزامات التشغيلية:
			إيجارات مدينة
(٦٤,٠٢٥)	٣٢,٠١٣		دخل الإيجار المستحق
١٩٨,٦٦٧	(٣٠٦,٨٧٤)		المصروفات المدفوعة مقدماً والأصول الأخرى
(٣٨,٠٩٥)	٦٨,٠٣٢		أتعاب الإدارة المستحقة
١٤,٢٩٢	١٩١,٠١٨		إيرادات الإيجار غير مكتسبة
٦٦,٦٤٢	-		أتعاب الحفظ المستحقة
٥٠,٥٥٦	(١٢٦,٩٤٦)		المصروفات المستحقة والالتزامات الأخرى
(١١,٢٤٦)	١٦,٩٢٥		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
٥,١٠٠,٤٢٢	٥,٣٦٧,٧٢٥		
			الأنشطة الاستثمارية
			متحصلات من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٨٩٠,٣٨٢	٤٠,٤٧,٢٠٧		مدفوعات لشراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥,٨٠٠,٠٠٠)	(٤,٠٠٠,٠٠٠)		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
٩٠,٣٨٢	٤٧,٢٠٧		
			الأنشطة التمويلية
			توزيعات الأرباح
(٤,٧٢٠,٠٠٠)	(٥,٠٧٤,٠٠٠)	١٩	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٤,٧٢٠,٠٠٠)	(٥,٠٧٤,٠٠٠)		
			صافي التغير في النقد في الأرصدة البنكية خلال السنة
٤٧٠,٨٠٤	٣٤٠,٩٣٢		النقد وما في حكمه في بداية السنة
١,٢٨٤,٢٣١	١,٧٥٥,٠٣٥		النقد في الارصدة البنكية في نهاية السنة
١,٧٥٥,٠٣٥	٢,٠٩٥,٩٦٧	٨	

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

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١. الوضع النظامي والأنشطة الرئيسية

صندوق الجزيرة ريت ("ريت") هو صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع أحكام 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 كابيتال ("مدير الصندوق") هي شركة مساهمة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٣٥١٣١٣ ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٠٧٠٧٦، وتدير صندوق استثمار عقاري متداول (ريت)

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 سنة 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 ("اللائحة") 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 الإلتزام

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 الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٣,٣ عملة العرض والنشاط

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

٤,٣ معلومات المقارنة

قام الصندوق بعرض معلومات المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

٤. الأحكام والتقديرات 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 المعطنة للأصول والإلتزامات 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.

كما في تاريخ التقرير، بلغت الإلتزامات المتداولة للصندوق ٢,٧٧٨,٧١٧، والتي تتجاوز أصوله المتداولة البالغة ٢,٥٩٤,٩٦٤. ومع ذلك، فإن هذا يتجاوز، يرجع بشكل رئيسي إلى إدراج إيرادات إيجارية غير مكتسبة بمبلغ ٢,٠١٦,٣٤٢ ضمن الإلتزامات المتداولة. وتمثل هذه الإيرادات إيجارات مستلمة مقدماً. ولا تشير إلى وجود أي مخاطر سيولة، حيث تم استلام النقدية المتعلقة بها بالفعل.

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 الأصول 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 للأصول أو القيمة العادلة للوحدة المُدرة للنقدية ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج عن الأصل تنفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول. 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 المقدر إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الملائم والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملائمة 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 نموذج تقييم ملائم.

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 لاسترداد 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 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.

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٤. الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤,٤ التقديرات والافتراضات غير المؤكدة (تتمة)

٤,٢,٤ الانخفاض في قيمة الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يتضمن تحديد خسائر الائتمان المتوقعة تقديرات رئيسية من قبل الإدارة. مارست الإدارة تقديراتها في تقييم أثر الظروف الاقتصادية الحالية والمستقبلية، بالإضافة إلى عوامل أخرى ذات صلة قد تؤثر على قابلية تحصيل الموجودات المالية. تشمل التقديرات الرئيسية تقدير مخاطر الائتمان، واحتمالية التخلف عن السداد، والتعرض عند التخلف عن السداد، والخسارة في حال التخلف عن السداد.

٥. معلومات 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 والالتزامات.

إيجارات مدينة

يتم قياس الذمم المدينة مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات المباشرة الإضافية 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.

٥. معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

الاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية هي أصول 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 الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً مجمع الاستهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم اطفاء 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 للبيد) في الربح أو الخسارة. عندما يتم بيع الاستثمارات العقارية التي تم تصنيفها في السابق كمتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ متعلق بها ومدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المبقاة.

تتضمن التكلفة النفقات المباشرة لاستحواذ 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 المرسلة.

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 الأصول الأخرى أو تمويلات الأصول. 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 الأصول 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 الأصول غير المتداولة

تتم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ 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 الأصول أو الوحدة المدرة النقد في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

المصروفات المستحقة والالتزامات الأخرى

يتم الإثبات الأولي للمصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزامات قانونية أو تعاقدية ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الالتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارجي للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية ويمكن إجراء تقدير موثوق للمبلغ. لا يتم الاعتراف بالمخصصات لخسارة التشغيل المستقبلية.

٥. المعلومات عن السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 الاستثمارات العقارية في قائمة المركز المالي.

يُعترف بدخل الإيجار من العقود التشغيلية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار، عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يُعترف بتكلفة الحوافز على مدى فترة الإيجار، بناءً على طريقة القسط الثابت، كتحليل للدخل الإيجاري.

أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق رسوم إدارة بنسبة ٠,٩ في المائة سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق، ويتم سدادها على أساس نصف سنوي.

أتعاب الحفظ

الصندوق، ويتم سدادها لأمين الحفظ بشكل ربع سنوي يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوماً سنوية بحد أقصى ٠,١ في المائة من صافي قيمة أصول

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

وفقاً للوائح الزكوية لصناديق الاستثمار، لا تخضع صناديق الاستثمار لتحصيل الزكاة وفقاً لقواعد تحصيل الزكاة من المستثمرين في صناديق الاستثمار، شرط عدم قيامها بأنشطة اقتصادية أو أنشطة استثمارية غير منصوص عليها ضمن أحكام وشروط تلك الصناديق الاستثمارية. وسيتم تحصيل الزكاة من حاملي وحدات الصندوق.

ويجب على مدير الصندوق تقديم إقرار معلومات إلى هيئة الزكاة في غضون مدة لا تتجاوز ١٢٠ يوماً من نهاية السنة المالية. وقد قام مدير الصندوق بتسجيل الصندوق وسيقوم بتقديم إقرار الزكاة السنوي إلى الهيئة.

التوزيعات

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

لدى الصندوق سياسة توزيع أرباح على أساس سنوي بما لا يقل عن ٩٠% من صافي أرباحه (باستثناء المصروفات غير النقدية) في حال اكتمال تحصيل الإيجارات، وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق، وذلك دون احتساب الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية.

٥. معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

حقوق الملكية لكل وحدة

يتم احتساب صافي قيمة الأصول العائدة للوحدة والمفصّل عنها ضمن قائمة المركز المالي، بقسمة صافي قيمة أصول الصندوق على عدد وحداته المتداولة كما في نهاية الفترة.

الوحدات المصدّرة

لدى الصندوق وحدات مصدرّة. عند تصفية الصندوق، تخول هذه الوحدات مالكيها بصافي الأصول 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 أصول الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

ويتم تصنيف الوحدات كحقوق ملكية متى ما استوفت جميع الشروط التالية:

- تمنح المالك حصة تناسبية من صافي أصول 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 التغيير في صافي الأصول المثبتة أو التغيير في القيمة العادلة لصافي أصول الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

الأدوات المالية

الاثبات والقياس الاولي

يتم الاعتراف بالذمم المدينة الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلي عند نشأتها لأول مرة. وتُسجّل جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى عند أن يصبح الصندوق طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن نممًا مدينة من عقود إيجار تشغيلي بدون عنصر تمويل جوهري) أو الالتزام المالي في البداية بالقيمة العادلة، بالإضافة إلى تكاليف المعاملة المباشرة في حالة الأصول أو الالتزامات التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. أما الذمم المدينة الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلي التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري، فتُقاس في البداية بسعر المعاملة.

الأصول المالية

عند الاثبات الاولي 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 بالأصول المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- (ب) تنشأ الشروط التعاقدية للأصول 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 أصول مالية؛ و
- (ب) تنشأ الشروط التعاقدية للأصول 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.

٥. معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
الأدوات المالية (تتمة)

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على أصول مالية محتفظ بها لغرض المتاجرة، أو أصول مالية مصنفة بعد الإثبات الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو أصول مالية يجب قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول 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 كمقتناه بغرض المتاجرة ما لم يصنف كأدوات تحوط فعلية. يتم تصنيف وقياس الأصول 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 يُخفف بشكل كبير.

تدرج الأصول 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.

القياس اللاحق

تطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للأصول المالية:

يتم لاحقاً قياس هذه الأصول بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي دخل فوائد أو دخل توزيعات أرباح، ضمن الربح أو الخسارة.	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
يتم لاحقاً قياس هذه الأصول 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.	الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

إعادة التصنيف

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

لم يعد الاعتراف بالخسائر الائتمانية يعتمد على أن يقوم الصندوق أولاً بتحديد حدث خسارة ائتمانية. بل يقوم الصندوق بأخذ مجموعة أوسع من المعلومات في الاعتبار عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، بما في ذلك الأحداث الماضية، والظروف الحالية، والتوقعات المعقولة والمدعومة التي تؤثر على القدرة المتوقعة على تحصيل التدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بالأداة المالية.

٥. المعلومات الهامة عن السياسات المحاسبية (تتمة) الأدوات المالية (تتمة)

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:

- الأصول 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. يُقِيم 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 عادة 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 بالاعتبار التغييرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

النموذج وإطار العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الانخفاض في قيمة الأصول 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.

السيناريوهات الاقتصادية الكلية المرجحة

يأخذ الصندوق في اعتباره الناتج المحلي الإجمالي، ومعدل التضخم، والإنفاق الحكومي لتطوير السيناريوهات، بهدف الوصول إلى النتيجة الأكثر احتمالاً باستخدام أسوأ وأفضل السيناريوهات. وينتج التحليل القائم على السيناريوهات دمج المعلومات المستقبلية في تقدير انخفاض القيمة باستخدام عدة سيناريوهات اقتصادية كلية. وتعكس تقديرات الخسائر الائتمانية المتوقعة مبلغاً مرجح الاحتمالية وغير متحيز، بناءً على النتائج المحتملة المختلفة.

بعد تعديل المدخلات وفق السيناريوهات الاقتصادية الكلية، يتم حساب احتمالية التخلف عن السداد لكل سيناريو، يليها حساب المعدل المرجح للاحتمالية بناءً على احتمال كل سيناريو. وأخيراً، يتم تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المرجحة

تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقييم أصوله 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".

٥. المعلومات عن السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
الأدوات المالية (تتمة)

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 ١٨٠ يوماً في أي التزام انتمائي هام للصندوق. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل
بعدالة سيناريو التعثر في السداد للصندوق، فإن ذلك يحض لافترض الـ ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩.

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
الانخفاض في القيمة المقدرة في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد الاعتراف بالانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الانخفاض في القيمة
المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة.

المخصص المحدد

يتم الاعتراف بالمخصص المحدد على أساس كل عميل على حدة 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 للأصول 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 أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

الالتزامات المالية

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

تشتمل الالتزامات المالية الخاصة بالصندوق بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى والأطراف ذات علاقة.

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للمسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبلغ بالريال السعودي)

٥. معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
الأدوات المالية (تتمة)

عمليات تعديل الأصول المالية والالتزامات المالية

الأصول المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يجري الصندوق تقييماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصول المالية الأصلية تعتبر منقضية. وفي هذه الحالة، يتم إلغاء الاعتراف بالأصول المالية الأصلية والاعتراف بأصول مالية جديدة بالقيمة العادلة.
إذا كانت التدفقات النقدية للأصول المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفاة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى إلغاء الاعتراف بالأصول 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.

الالتزامات المالية

يلغي الصندوق الاعتراف بالالتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للالتزامات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بالالتزامات المالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية للالتزامات المالية التي تم تمييزها والالتزامات المالية الجديدة بشروط معدلة في قائمة الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الأصول المالية والالتزامات 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 الأصول وتسوية الالتزامات في آن واحد.
يتم عرض الأصول 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 الأصول المحتفظ بها مثل الأصول المالية بغرض البيع وفقاً للسياسة المحاسبية الملزمة للصندوق لهذه الأصول. وبمجرد تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع، لا تخضع الأصول 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 المستمرة.

٦. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات

دخل عدد من التعديلات الجديدة على المعايير، المبينة أدناه، حيز التنفيذ خلال السنة الحالية، إلا أنها لم يكن لها أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

١،٦ المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الصادرة والتي دخلت حيز النفاذ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥ م.

التعديلات على المعايير	الوصف	تدخل حيز النفاذ من السنوات التي تبدأ في أو بعد تاريخ	ملخص التعديلات	تقييم الإدارة
معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١	صعوبة التحويل	١ يناير ٢٠٢٥ م	تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك. تحتوي التعديلات على إفساحات جديدة لمساعدة مستخدمي القوائم المالية في تقييم تأثير استخدام سعر الصرف المقدر	تتم مديرة الصندوق تطبيق هذه التعديلات وتوصل إلى أنها لا تؤثر بشكل جوهري على القوائم المالية للصندوق.

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٦. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات (تمة)

٦,٢ لم يطبق الصندوق التعديل التالي على المعايير الدولية للتقرير المالي التي تم إصدارها ولكنها لم تدخل حيز النفاذ بعد:

لم يطبق الصندوق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة والتعديلات التالية على المعايير الدولية للتقرير المالي والصادرة ولكن لم تدخل حيز النفاذ بعد.

تقييم الإدارة	ملخص التعديلات	تدخل حيز النفاذ من السنوات التي تبدأ في أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير
	توضيح متطلبات توقيت الاعتراف ببعض الأصول والالتزامات المالية وإلغاء الاعتراف بها في تاريخ التسوية، مع استثناء عمليات الشراء والبيع لبعض الأصول والالتزامات المالية التي تستوفي شروط الاستثناء الجديد، يسمح الاستثناء الجديد بإلغاء الاعتراف ببعض الالتزامات المالية التي يتم تسويتها عبر أنظمة الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية. كما تقدم هذه التعديلات إرشادات لتقييم خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية، والتي تنطبق على جميع التدفقات النقدية المحتملة، بما في ذلك تلك الناتجة عن الأهداف المرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة. بالإضافة إلى أن هذه التحديثات سوف تتطلب إيضاحات جديدة وتحديثات أخرى ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧.	١ يناير ٢٠٢٦ م	تصنيف وقياس الأدوات المالية	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧
	تعدل هذه التعديلات متطلبات "الاستخدام الخاص" وأحكام محاسبة التحوط في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ للعقود التي تعرض المنشآت لتقلبات في أسعار الكهرباء نتيجة ظروف طبيعية غير قابلة للتحكم مثل الأحوال الجوية. كما تم إدخال متطلبات إفصاح محددة ضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧.	١ يناير ٢٠٢٦ م	العقود المرجعية للكهرباء المرتبطة بالعوامل الطبيعية	
	يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ للشركات التابعة المؤهلة التي لا تمتلك مساهمة عامة بتطبيق متطلبات إفصاح مخفضة، مع الاستمرار في تطبيق جميع مبادئ الاعتراف والقياس الكاملة للمعيار الدولي للتقارير المالية. يؤثر المعيار على متطلبات الإفصاح فقط ولا يؤثر على الاعتراف أو القياس	١ يناير ٢٠٢٧ م	المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساواة العامة	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩
	يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ عرض والإفصاح في القوائم المالية محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض القوائم المالية، ويضع إطاراً جديداً لعرض والإفصاح عن القوائم المالية. يقدم المعيار تصنيفاً جديداً لبنود الدخل والمصروفات إلى فئات تشغيلية واستثمارية وتمويلية، كما يتطلب عرض مجاميع فرعية جديدة، من بينها الربح أو الخسارة التشغيلية والربح أو الخسارة قبل التمويل وضريبة الدخل. كما يعزز المعيار الإرشادات المتعلقة بتجميع البنود وتفصيلها في القوائم المالية، ويستحدث متطلبات إفصاح إضافية تتعلق بمقاييس الأداء التي تحددها الإدارة. إضافة إلى ذلك، يلغي المعيار بعض الخيارات السابقة المتعلقة بتصنيف الفوائد وتوزيعات الأرباح ضمن قائمة التدفقات النقدية.	١ يناير ٢٠٢٧ م	العرض والإفصاح في القوائم المالية	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٧. أتعاب ادارة الصندوق المستحقة و اتعاب أخرى

أتعاب الإدارة

يستحق مدير الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٠,٩٪ سنويًا من صافي القيمة العادلة لأصول الصندوق، وتحتسب على أساس نصف سنوي

أتعاب الحفظ

يحصل امين الحفظ على أتعاب بحد أقصى ٠,١٪ سنويًا من صافي القيمة العادلة للأصول تدفع على أساس ربع سنوي،

أتعاب 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

يستحق الصندوق رسوماً بنسبة ٤٪ سنويًا من إيرادات الإيجار المحصلة

أخرى

يكون الصندوق مسؤولاً أيضاً عن النفقات المباشرة المتعلقة بأعماله، مثل التكاليف الفعلية لإعداد وطباعة النشرات والتقارير والإشعارات للمستثمرين، ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة، والرسوم الإشرافية، وأتعاب المراجعين الخارجيين، ورسوم المقيمين، وأتعاب مستشاري الزكاة، وأي أطراف أخرى تقدم خدمات للصندوق، بالإضافة إلى أي نفقات استثنائية، وذلك بحد أقصى ٠,٢٥٪ سنويًا من القيمة العادلة الصافية للأصول.

٨. النقد لدى البنك

كما في ٣١ ديسمبر		إيضاح
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٧٥٥,٠٣٥	٢,٠٩٥,٩٦٧	١,٨

أرصدة لدي البنوك

١,٨. الأرصدة محتفظ بها لدى بنك الجزيرة ("طرف ذو علاقة").

٩. إيجارات مدينة

كما في ٣١ ديسمبر		إيضاح
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٥,٣٥٤,٨٤١	٥,٣٢٢,٨٢٨	١,٩
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)	
١٢٨,٠٤٩	٩٦,٠٣٦	

مستحقات من عقود الإيجار
مخصص خسائر انتمائية متوقعة

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)

الرصيد في بداية السنة
تغيرات خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٩. إيجارات مدينة (تتمة)

متأخرة السداد ومنخفضة القيمة						
أكثر من ٣٦٥ يوماً	من ٢٧١ - ٣٦٥ يوماً	من ١٨١ - ٢٧٠ يوماً	من ٩١ - ١٨٠ يوماً	من ١ إلى ٩٠ يوماً	الإجمالي	
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	٩٦,٠٣٦	٥,٣٢٢,٨٢٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	-	٥,٢٢٦,٧٩٢	الإجمالي
%١٠٠	-	-	-	-	%٩٨,٢	الخصائر الإئتمانية المتوقعة
						معدل التغطية
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	١٢٨,٠٤٩	٥,٣٥٤,٨٤١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	-	٥,٢٢٦,٧٩٢	الإجمالي
%١٠٠	-	-	-	-	%٩٧,٦٠	الخصائر الإئتمانية المتوقعة
						معدل التغطية

١٠. مصاريف مدفوعة مقدماً وأصول أخرى

كما في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٤	٢٠٢٥
٥٨,١٣٥	٢٠,٨٨٠
٦٣,٠٩٤	٣٢,٣١٧
١٢١,٢٢٩	٥٣,١٩٧

اتباع ادارة العقارات
ضريبة القيمة المضافة المدينة
الرصيد في نهاية السنة

١١. الاستثمارات العقارية

٢٠٢٥ 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
٧,١٠٢,٢٦٦	٧,١٠٢,٢٦٦	-	مجمع الاستهلاك
٩٢٦,٣٥٣	٩٢٦,٣٥٣	-	الرصيد في بداية السنة
٨,٠٢٨,٦١٩	٨,٠٢٨,٦١٩	-	الاستهلاك المحمل خلال السنة
			الرصيد في نهاية السنة
٢٣,٩٣٣,٤٢٧	٦٣٦,٥٤٢	٢٣,٢٩٦,٨٨٥	الانخفاض في القيمة
(٢,٧٤٧,٥٥٨)	(٦٣٦,٥٤٢)	(٢,١١١,٠١٦)	الرصيد في بداية السنة
٢١,١٨٥,٨٦٩	-	٢١,١٨٥,٨٦٩	رد الانخفاض في القيمة للسنة
			الرصيد في نهاية السنة
٨٨,٧٨٥,٥١٢	١٩,٧٦١,٩٨٠	٦٩,٠٢٣,٥٣٢	القيمة الدفترية:
			الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١١. الاستثمارات العقارية (تتمة)

٢٠٢٤			
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
			مجمع الاستهلاك
٦,١٧٣,٣٧٥	٦,١٧٣,٣٧٥	-	الرصيد في بداية السنة
٩٢٨,٨٩١	٩٢٨,٨٩١	-	الاستهلاك المحمل خلال السنة
٧,١٠٢,٢٦٦	٧,١٠٢,٢٦٦	-	الرصيد في نهاية السنة
			الانخفاض في القيمة
٢٢,٩١٢,٢٦١	-	٢٢,٩١٢,٢٦١	الرصيد في بداية السنة
١,٠٢١,١٦٧	٦٣٦,٥٤٢	٣٨٤,٦٢٥	الانخفاض المكون للسنة
٢٣,٩٣٣,٤٢٨	٦٣٦,٥٤٢	٢٣,٢٩٦,٨٨٦	الرصيد في نهاية السنة
			القيمة الدفترية:
٨٦,٩٦٤,٣٠٦	٢٠,٠٥١,٧٩١	٦٦,٩١٢,٥١٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

١١-١ تتمثل الاستثمارات العقارية في مستودعات تقع على قطعتين من الأرض، أحدهما في الجهة الشمالية والأخرى في الجهة الجنوبية، وتقعان على طريق الملك فيصل في حي الوادي، جدة

١١-٢ جميع العقارات مسجلة باسم شركة موطن العقارية، وهي شركة ذات غرض خاص ("SPV") وتحتفظ هذه الشركة بهذه العقارات لصالح ملكية حق الانتفاع الخاصة بالصندوق، ولا تمتلك أي مصالح مسيطرة ولا تشكل أي مخاطر على العقارات الاستثمارية.

١١-٣ يقوم مدير الصندوق بشكل دوري بمراجعة استثماراته العقارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض في قيمة الأصول. تؤخذ خسارة الانخفاض في القيمة في الاعتبار بالمبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية لكل استثمار عقاري قيمته القابلة للاسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة للأصول ناقصاً تكلفة البيع والقيمة المستخدمة. ووفقاً لتقارير التقييم الدورية المقدمة من الصناديق، فإن خبراء التقييم مستقلون عن الصندوق.

١٢. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

يتعامل الصندوق في سياق العمل 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:

اطراف ذات علاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات	٢٠٢٥	٢٠٢٤
شركة الجزيرة للأسواق المالية	مدير الصندوق	أتعاب إدارة الصندوق	(٨٠١,٥٤٥)	(٨١٣,٥٧٧)
صندوق الجزيرة للمرابحة بالريال السعودي	مدير الصندوق	ربح محقق بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٤٧,٢٠٧	٩٠,٣٨٢
		اشترادات	(٤,٠٠٠,٠٠٠)	(٥,٨٠٠,٠٠٠)
		استردادات	٤,٠٤٧,٢٠٧	٥,٨٩٠,٣٨٢
أعضاء مجلس الإدارة	مجلس الإدارة	بدلات الحضور (إيضاح ١,١٢)	(٢٢,٠٠٠)	(٢١,٩٤٠)

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١,١٢ بدلات حضور مجلس الإدارة تم ادراجها في قائمة المركز المالي تحت بند المصروفات المستحقة.

١,٢ الأرصدة والمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة (تتمة)

٢,١٢ الأرصدة في نهاية السنة

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٢١٢,٨٠٥	٤٠٣,٨٢٣

مستحق الى اطراف ذات علاقة

اتعاب إدارة مستحقة الدفع – شركة الجزيرة كابيتال

١,٣ إيرادات إيجار غير مكتسبة

٢٠٢٤	٢٠٢٥
١,٩٤٩,٧٠٠	٢,٠١٦,٣٤٢
٦,٤٨٠,٩٢٠	٧,٠٥٨,٨٣٦
(٦,٤١٤,٢٧٨)	(٧,٠٥٨,٨٣٦)
٢,٠١٦,٣٤٢	٢,٠١٦,٣٤٢

الرصيد في بداية السنة
إيرادات إيجار محصلة خلال السنة
إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

١,٤ دخل الإيجار من الاستثمارات العقارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٦,٤١٤,٢٧٨	٧,٠٥٨,٨٣٦

دخل الإيجار من إيجار المستودعات

الصندوق كمؤجر

يقوم الصندوق بتأجير استثماراته العقارية، وقد صنف هذه العقود كمقود إيجار تشغيلية، نظرًا لعدم نقلها بشكل جوهري لجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصول. تم الاعتراف بإيرادات الإيجار من قبل الصندوق خلال عام ٢٠٢٥ م بمبلغ ٧,١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ٦,٤ مليون ريال سعودي).

يوضح الجدول أدناه تحليل استحقاق مدفوعات عقود الإيجار، ويعرض المدفوعات التي سيتم استلامها بعد تاريخ التقرير المالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٥,٨٧٦,٥٢٠	٣,٨٠٣,٢٥٦
٢,٥٢٢,٧٧٠	٢,٠٣٠,٩٠٦
٧٥٠,٤٢٠	١,٢٨٠,٤٨٦
-	١,٢٨٠,٤٨٦
٩,١٤٩,٧١٠	٨,٣٩٥,١٣٤

أقل من ١ سنة
من ١ إلى ٢ سنة
من ٢ إلى ٣ سنوات
من ٣ إلى ٤ سنوات

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٥. التأثير في صافي قيمة الأصول 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 الأصول على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص مجمع الاستهلاك وخسائر 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 إسناد للتقييم العقاري. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية :

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
المتوسط	إسناد	باركود
٩٥,٨٥٢,٩٦٤	٨٩,٤٦٣,٠٠٠	١٠٢,٢٤٢,٩٢٨
العقارات الاستثمارية		
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
المتوسط	إسناد	باركود
٨٦,٩٦٤,٣٠٦	٨٤,١٢٧,٢١٢	٨٩,٨٠١,٤٠٠
العقارات الاستثمارية		

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

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨٦,٩٦٤,٣٠٦	٩٥,٨٥٢,٥١١	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
(٨٦,٩٦٤,٣٠٦)	(٨٨,٧٨٥,٥١٢)	بُخصم: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية، صافي
-	٧,٠٦٧,٤٥٢	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
-	٠,٦٠	القيمة لكل وحدة من الزيادة المقدرة في القيمة العادلة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية

صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨٦,٣١٣,٧٩٠	٨٨,٦٠١,٧٥٩	صافي قيمة الأصول كما في القوائم المالية
-	٧,٠٦٧,٤٥٢	الزيادة المقدرة في القيمة العادلة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٨٦,٣١٣,٧٩٠	٩٥,٦٦٩,٢١١	صافي قيمة الأصول على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

صافي قيمة الأصول العائدة لكل وحدة:

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٧,٣١	٧,٥١	صافي قيمة الأصول لكل وحدة كما في القوائم المالية
-	٠,٦٠	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٧,٣١	٨,١١	صافي قيمة الأصول لكل وحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للمنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٦. المصروفات الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	
٢٢٠,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠		رسوم التسجيل الاساسية
٦٧,٣٩٨	٥٥,٣٥٣		رسوم التداول
٣٤,٩٠٤	٣٥,٠٠٠		أتعاب مهنية
٢١,٩٤٠	٢٢,٠٠٠	١٢	أتعاب مجلس الإدارة
٧,٤٨٠	٧,٥٠٠		رسوم هيئة السوق المالية
٨,٠٠٠	٨,٠٠٠		رسوم التقييم
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠		أتعاب التدقيق
٣٠,٦٢٨	٨٥,٢١٠		أخرى
٤١٠,٣٥٠	٤٥٣,٠٦٣		

١٧. قياس القيمة العادلة

تتكون الأصول المالية من النقد لدى البنك، ودخل الإيجار مستحق القبض والأصول الأخرى. وتتكون الالتزامات المالية من دخل الإيجار المؤجل وأتعاب الإدارة والذمم الدائنة الأخرى. إن القيمة العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	التكلفة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
الاستثمارات العقارية	٨٨,٧٨٥,٥١٢	-	-	٩٥,٨٥٢,٩٦٤	٩٥,٨٥٢,٩٦٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التكلفة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
الاستثمارات العقارية	٨٦,٩٦٤,٣٠٦	-	-	٨٦,٩٦٤,٣٠٦	٨٦,٩٦٤,٣٠٦

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 الثالث. 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 للأصول غير المدرجة بالقيمة العادلة ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العادلة، أي الاستثمارات العقارية، تم إجراء التقييم باستخدام طريقة التكلفة وطريقة مقارنة السوق بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة كامعدل الخصم (٥%) ونسبة الإشغال العقارية وسعر المتر المتوقع للاستثمارات العقارية، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى الثالث من تسلسل القيمة العادلة.

لم تكن هناك أي تغييرات في طرق التقييم خلال السنة.

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 وأتعاب الإدارة المستحقة والمصروفات المستحقة. يتم الإفصاح عن طرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة المرتبطة بكل بند.

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٨. الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

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:

كما في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٤	٢٠٢٥
١,٧٥٥,٠٣٥	٢,٠٩٥,٩٦٧
١٢٨,٠٤٩	٩٦,٠٣٦
٤٢,٨٩٠	٣٤٩,٧٦٤
٢,٠٤٧,٢٠٣	٢,٥٤١,٧٦٧

النقد لدى البنك
الإيجارات المدينة - (إيضاح ٩)
دخل الإيجار المستحق

٢,١٨ يوضح الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان وخسائر الائتمان المتوقعة لدمج الإيجار المدينة كما في:

انخفاض القيمة الائتمانية	مخصص الخسارة	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
لا	-	٩٦,٠٣٦	-	٣٠-٠ يوم
لا	-	-	-	١٨٠-٣٠ يوم
نعم	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	%١٠٠	أكثر من ١٨٠ يوم
	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٣٢٢,٨٢٨	%١٠٠	الاجمالي
انخفاض القيمة الائتمانية	مخصص الخسارة	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
لا	-	١٢٨,٠٤٩	-	٣٠-٠ يوم
لا	-	-	-	١٨٠-٣٠ يوم
نعم	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	%١٠٠	أكثر من ١٨٠ يوم
	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٣٥٤,٨٤١	%١٠٠	الاجمالي

يوضح الجدول التالي تفاصيل الملف التعريفي للمخاطر لإجمالي الإيجارات المدينة بناءً على مصفوفة الخسائر الائتمانية المتوقعة للصندوق:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	أقل من ٣٠ يوماً
-	-	ما بين ٣١ إلى ١٨٠ يوماً
٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	أكثر من ١٨٠ يوماً
٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

يقوم الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بنم 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.

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٨. الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

١,١٨ مخاطر الائتمان (تتمة)

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 الالتزام بحدود الائتمان من قبل العملاء الرئيسيين بشكل منتظم من قبل الإدارة المباشرة.

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 الالتزامات المالية الخاصة بالصندوق على أساس الدفعات التعاقدية غير المخصصة:

			٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الإجمالي	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٤٠٣,٨٢٣	-	٤٠٣,٨٢٣	اتعاب إدارة الصندوق المستحقة
٢٥,٠٠٠	-	٢٥,٠٠٠	اتعاب الحفظ المستحقة
٢٤٧,٨٣٣	-	٢٤٧,٨٣٣	الالتزامات الأخرى
٦٧٦,٦٥٦	-	٦٧٦,٦٥٦	إجمالي الالتزامات
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
الإجمالي	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٢١٢,٨٠٥	-	٢١٢,٨٠٥	اتعاب إدارة الصندوق المستحقة
١٥١,٩٤٦	-	١٥١,٩٤٦	اتعاب الحفظ المستحقة
٢٥٠,٧٤٣	-	٢٥٠,٧٤٣	الالتزامات الأخرى
٦١٥,٤٩٤	-	٦١٥,٤٩٤	إجمالي الالتزامات

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 أصوله والتزاماته 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.

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٩. توزيعات الأرباح

في ٢٦ نوفمبر ٢٠٢٥ وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح فيما يتعلق بفترة السنة كاملة (الفترة الكاملة لعام ٢٠٢٥ م) بمبلغ ٠,٤٣ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٥,٠٧٤,٠٠٠ ريال سعودي لمالكي الوحدات.

وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠٢٤، على توزيع أرباح فيما يتعلق بفترة السنة كاملة (الفترة الكاملة لعام ٢٠٢٤ م) بمبلغ ٠,٤ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٤,٧٢٠,٠٠٠ ريال سعودي لمالكي الوحدات.

٢٠. الالتزامات المحتملة والارتباطات

لا توجد التزامات أو ارتباطات محتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤.

٢١. الأحداث اللاحقة

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 ٢٠٢٥ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م).

٢٤. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١١ شوال ١٤٤٧ هـ الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٦ م.