

**صندوق الجزيرة ريت**  
(المدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال)  
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م  
مع تقرير فحص المراجع المستقل

الصفحة

١	تقرير فحص المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في صافي الأصول (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٨ - ٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

## تقرير فحص المراجع المستقل عن الفوائم المالية الأولية الموجزة

إلى السادة/ حاملي وحدات صندوق الجزيرة ريت  
(المدار من شركة الجزيرة كابيتال)  
الرياض – المملكة العربية السعودية

(١/١)

### مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة الخاصة بصندوق الجزيرة ريت ("الصندوق") المدار من شركة الجزيرة كابيتال ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، والفوائم المالية الأولية الموجزة للدخل الشامل والتغيرات في صافي الأصول (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصًا بالسياسات المحاسبية ذات الأهمية والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد هذه الفوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقًا للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) "النقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ونتمثل مسئوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه الفوائم المالية الأولية الموجزة استنادًا إلى فحصنا.

### نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقًا للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قِبَل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص الفوائم المالية الأولية الموجزة من طرح استفسارات، بشكلي أساسي على الأشخاص المسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويُعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقًا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعًا لذلك فإنه لا يُمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبيد أي رأي مراجعة.

### الاستنتاج

استنادًا إلى فحصنا، فإنه لم يتم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن الفوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة غير مُعدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقًا للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن بي كي إف البسام محاسبون  
ومراجعون قانونيون



أحمد عبد المجيد مهندس  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم: ٤٧٧  
الرياض: ٧ صفر ١٤٤٦ هـ  
الموافق: ١١ أغسطس ٢٠٢٤

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة  
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	إيضاح	الأصول
			<b>الأصول المتداولة</b>
١,٢٨٤,٢٣١	٦٢٧,٤٢١	٨	نقد لدى البنوك
-	١,٦٦٣,٦٠٦	٩	استثمارات مدرّجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٤,٠٢٤	٢٦٦,٥٦٦	١٠	إيجارات مدينة، صافي إيرادات تأجير مستحقة
٢٤١,٥٥٧	٤٥٤,٨١٢		مصاريف مدفوعة مقدّمًا وأصول أخرى
٨٣,١٣٤	١٦٩,٥٦٥	١٢	إجمالي الأصول المتداولة
١,٦٧٢,٩٤٦	٣,١٨١,٩٧٠		
			<b>الأصول غير المتداولة</b>
٨٨,٩١٤,٣٦٤	٩١,٥٨٩,٠٦٧	١٣	استثمارات عقارية، صافي إيرادات تأجير غير مكتسبة
٨٨,٩١٤,٣٦٤	٩١,٥٨٩,٠٦٧		إجمالي الأصول غير المتداولة
٩٠,٥٨٧,٣١٠	٩٤,٧٧١,٠٣٧		إجمالي الأصول
			<b>الالتزامات</b>
			<b>الالتزامات المتداولة</b>
١٩٨,٥١٣	٢٠٢,٦٠٧	١٤	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة
١,٩٤٩,٧٠٠	٩٥٧,٤٥٠	١٥	إيرادات تأجير غير مكتسبة
١٠١,٣٩٠	١٢٦,٦٦٨		أتعاب حفظ مستحقة
٣٢٧,٨٧٢	٣٠٨,٧٤٩		مصاريف مستحقة والتزامات أخرى
٢,٥٧٧,٤٧٥	١,٥٩٥,٤٧٤		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢,٥٧٧,٤٧٥	١,٥٩٥,٤٧٤		إجمالي الالتزامات
			<b>صافي قيمة الأصول (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات</b>
٨٨,٠٠٩,٨٣٥	٩٣,١٧٥,٥٦٣		الوحدات المصدرّة (بالعدد)
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠		
			<b>القيمة الدفترية لصافي الأصول العائدة للوحدة</b>
٧,٤٦	٧,٩٠		<b>القيمة العادلة لصافي الأصول العائدة للوحدة</b>
٧,٤٩	٧,٩٥	١٦	

تُعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءًا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	إيضاح	
٢,٩٨٨,٦٣٢	٣,٠٨١,٥٩١	١١	<b>الإيرادات</b>
-	١٦٣,٦٠٦	١٤	إيرادات تأجير استثمارات عقارية أرباح غير محققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,٩٨٨,٦٣٢	٣,٢٤٥,١٩٧		<b>إجمالي الإيرادات</b>
(١١٤,١٨٧)	(١١٤,٧٣٣)		<b>المصاريف</b>
(٣٨٣,٤٠٥)	(٤٠٢,٧٥٠)	١٤	مصاريف ادارة عقارات أتعاب إدارة الصندوق
١,٢٩٣,٨١٦	٣,١٣٦,٦١٢	١٣	عكس مخصص الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(٤٥٩,٣٧٠)	(٤٦١,٩٠٩)	١٣	استهلاك الاستثمارات العقارية
(٢٤٣,٧٣٦)	(٢١١,٤١١)		مصاريف أخرى
(٢٥,١٣٩)	(٢٥,٢٧٨)		أتعاب الحفظ
٦٧,٩٧٩	١,٩٢٠,٥٣١		<b>إجمالي المصاريف</b>
٣,٠٥٦,٦١١	٥,١٦٥,٧٢٨		<b>صافي الربح للفترة</b>
-	-		الدخل الشامل الآخر
٣,٠٥٦,٦١١	٥,١٦٥,٧٢٨		<b>إجمالي الدخل الشامل للفترة</b>

تُعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
قائمة التغيرات في صافي الأصول (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٨٤,٧٧٩,٢٢٦	٨٨,٠٠٩,٨٣٥	صافي قيمة الأصول (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
٣,٠٥٦,٦١١	٥,١٦٥,٧٢٨	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٨٧,٨٣٥,٨٣٧	٩٣,١٧٥,٥٦٣	صافي قيمة الأصول (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

تُعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	إيضاح	
٣,٠٥٦,٦١١	٥,١٦٥,٧٢٨		الأنشطة التشغيلية
			صافي الربح للفترة
			تسويات لـ:
			الأرباح غير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة
-	(١٦٣,٦٠٦)	٩	من خلال الربح أو الخسارة
٤٥٩,٣٧٠	٤٦١,٩٠٩	١٣	استهلاك الاستثمارات العقارية
(١,٢٩٣,٨١٦)	(٣,١٣٦,٦١٢)	١٣	عكس مخصص الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
			التغيرات في الأصول والالتزامات التشغيلية:
(١٢٧,٥٠٠)	(٢٠٢,٥٤٢)		الإيجارات المدينة
(١٣٣,٩٤٦)	(٢١٣,٢٥٥)		إيرادات التأجير المستحقة
٩,٨٥٩	(٨٦,٤٣١)		المصاريف المدفوعة مقدماً والأصول الأخرى
١٩٢,٧٥١	٤,٠٩٤		أتعاب الإدارة المستحقة
(١,٠٦١,٨٥٧)	(٩٩٢,٢٥٠)		إيرادات التأجير غير المكتسبة
٢٥,١٣٩	٢٥,٢٧٨		أتعاب الحفظ المستحقة
(٨٦,٧٩٥)	(١٩,١٢٣)		المصاريف المستحقة والالتزامات الأخرى
١,٠٣٩,٨١٦	٨٤٣,١٩٠		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
-	(١,٥٠٠,٠٠٠)	٩	شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(١,٥٠٠,٠٠٠)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
١,٠٣٩,٨١٦	(٦٥٦,٨١٠)		صافي التغير في الأرصدة النقدية لدى البنوك خلال الفترة
٨٢٢,٦٩٥	١,٢٨٤,٢٣١		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
١,٨٦٢,٥١١	٦٢٧,٤٢١	٨	الأرصدة النقدية لدى البنوك في نهاية الفترة

تُعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

**صندوق الجزيرة ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة**  
**للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م**  
**(المبالغ بالريال السعودي)**

**١. الصندوق وأنشطته**

صندوق الجزيرة ريت ("ريت") هو صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للأنظمة الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية. والصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتداول فيها وفقاً لقواعد ولوائح تداول. ويبلغ حجم الصندوق ١١٨ مليون ريال سعودي، ومدة الصندوق ٩٩ عاماً من بدء تشغيله.

وشركة الجزيرة للأسواق المالية ("مدير الصندوق")، شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٣٥١٣١٣، ومُرخصة من هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٣٧-٠٧٠٧٦، تدير الصندوق العقاري المتداول.

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

يهدف الصندوق بشكل رئيسي إلى الاستثمار في العقارات المبنية بشكل كامل والتي تولد دخلاً دورياً وتوزيع نسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق نقداً على المستثمرين خلال فترة تشغيل الصندوق، على الأقل مرة واحدة سنوياً خلال الربع الثالث من كل عام، وفقاً لسياسة تحصيل الإيجارات وتوزيع الأرباح. وقد استثمر الصندوق بشكل رئيسي في مستودعات بجدة.

**٢. اللوائح النظامية**

يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية. تحدد هذه اللائحة المتطلبات التي يتعين على صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة اتباعها داخل المملكة العربية السعودية.

**٣. أسس العرض**

**١,٣ بيان الالتزام**

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ويجب قراءتها إلى جانب مع آخر قوائم مالية سنوية للصندوق عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م. ولا تعبر بالضرورة نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م عن النتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

**٢,٣ أساس القياس**

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

**٣,٣ العملة العرض والنشاط**

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي، باعتباره عملة النشاط الخاصة بالصندوق. وقد تم تقريب جميع المعلومات المالية إلى أقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

**٤,٣ بيانات المقارنة**

قام الصندوق بعرض بيانات المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.



#### ٤. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

في إطار العمل المعتاد، يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. كما تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بشكل مستمر. ويتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها التعديل والفترات اللاحقة التي تتأثر بهذا التعديل. ويرد فيما يلي الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة:

#### ١,٤ الأحكام

معلومات حول الأحكام الصادرة عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الأولية الموجزة. تم تطبيق الأحكام في حالات تحديد ما إذا كان الاتفاق ينطوي على عقد إيجار وتصنيف لعقود الإيجار.

#### ١,١,٤ استمرارية الصندوق

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وقد خلص إلى أن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل القريب، كما أنه، ليس لدى إدارة الصندوق أي شكوك جوهرية فيما يتعلق بمقدرة الصندوق على مواصلة أعماله وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

#### ٢,٤ الافتراضات والتقديرات 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 مالي. 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 القيمة العادلة للأصل أو القيمة العادلة للوحدة المدرة للنقدية مطروحاً منها تكاليف الاستبعاد أو القيمة الحالية، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد من كل أصل على حدة ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية مستقلة بشكل كبير عن الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يُعتبر 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 مطروحاً منها تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقييم ملائمة.

وبالنسبة للاستثمارات العقارية، يتم إجراء تقييم في كل تاريخ تقرير مالي لمعرفة ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة التي سبق وإثباتها ربما لم تعد موجودة أو ربما تكون قد انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يقوم صندوق الاستثمار العقاري بتقدير القيمة القابلة للاسترداد من الأصل أو وحدة توليد للنقد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة التي سبق وإثباتها فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد من الأصل منذ إثبات آخر خسارة انخفاض في القيمة. ويكون 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 إثبات خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في الفترات السابقة. ويتم إثبات هذا العكس في قائمة الربح أو الخسارة.

يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على جميع أدوات الدين غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وتحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية المتعاقد عليها والمستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق تحصيلها، مخصومة بما يقارب معدل الفائدة الفعلية الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحفوظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط المتعاقد عليها.

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

٢,٤ الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

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

يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة علي ثلاث مراحل. يتم تقدير معدلات خسائر الائتمان المتوقعة باستخدام مصفوفة المخصص بناءً على تحليل دفعات الذمم المدينة قبل كل فترة مالية وخسائر الائتمان السابقة المقابلة المتكيدة خلال هذه الفترة. ويتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. وقام 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 بإثبات خسائر الائتمان المتوقعة علي مدى عمر الأداة المالية عندما تكون هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي. ومع ذلك، إذا لم يكن هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان على الأداة المالية منذ بداية إثباتها، فإن الصندوق يقيس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا.

عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان على أداة مالية قد زادت بشكل جوهري منذ بداية إثباتها، يفترض الصندوق أن مخاطر الائتمان على الأصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ بداية إثباتها عندما تكون الدفعات المتعاقد عليها قد تأخر سدادها بما يتجاوز ٣٠ يومًا.

يُعتبر الأصل المالي منخفض القيمة ائتمانيًا عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لذلك الأصل المالي. والدليل على أن الأصل المالي منخفض القيمة ائتمانيًا 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 يومًا من تاريخ استحقاقه.

يُقسّم نهج خسارة الائتمان المتوقعة عرض إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمال التعثر في السداد، الخسارة بافتراض التعثر في السداد، ومستويات التعرض عند التعثر في السداد. وفيما يلي وصفًا موجزًا لتلك الأجزاء:

**احتمال التعثر في السداد:** هي احتمال حدوث تعثر في سداد دين خلال فترة زمنية معينة. وهي توفر تقديرًا لاحتمالية عدم قدرة المقرض على الوفاء بالتزاماته.

**الخسارة بافتراض التعثر في السداد:** هي نسبة التعرض للمخاطر والتي لا يتوقع استردادها في حالة التعثر في السداد. وعادة ما يتم التعبير عنها كنسبة مئوية من قيمة مستوى التعرض عند التعثر في السداد. وهي تقدير للخسارة الناجمة عن التعثر في السداد، ويتم حسابها من الفرق بين التدفقات النقدية المتعاقد عليها المستحقة والتدفقات النقدية التي يتوقع المقرض تحصيلها، بما في ذلك من أي ضمانات.

**مستويات التعرض عند التعثر في السداد:** يُعرّف بأنه الدين المستحق في وقت التعثر في السداد. وهو تقدير لمستوى التعرض في حالة حدوث تعثر في السداد في المستقبل، مع مراعاة التغييرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير المالي، بما في ذلك سداد أصل الدين والفوائد، والسحوبات المتوقعة على التمويلات المتعهد بها.

وكما في نهاية هذه الفترة، يمتلك الصندوق ذمم إيجار مدينة كأصول مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. يطبق الصندوق نهجًا عامًا في حساب خسائر الائتمان المتوقعة. وقد كَوّن الصندوق مصفوفة مخصصات مبنية على تجربته التاريخية في خسائر الائتمان، مع تعديلها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. ويتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة على ذمم الإيجار المدينة لدى صندوق في الإيضاحين ١٠ و ١٨،١ حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

**٥. المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات**

لم يتم إصدار معايير محاسبية جديدة، ولكن هناك بعض التعديلات على المعايير القائمة والتي ستطبق اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ م. وقد تم توضيح هذه التعديلات في القوائم المالية السنوية، ولكن تأثيرها على القوائم المالية الأولية الموجزة الخاصة بالصندوق لا يُعتبر حوهرياً.

**١,٥ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والمطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ م**

تتطابق السياسات المحاسبية وطرق الحساب المتبعة مع تلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء بعض البنود الموضحة أدناه.

الوصف	تاريخ النفاذ
تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار في حالة البيع وإعادة التأجير.	١ يناير ٢٠٢٤ م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولية ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ بشأن اتفاقيات تمويل الموردين.	١ يناير ٢٠٢٤ م
تعديل على معيار المحاسبة الدولية ١ - الالتزامات غير المتداولة والتعهدات.	١ يناير ٢٠٢٤ م
المعيار الدولي للتقرير المالي للاستدامة ١ - المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة.	١ يناير ٢٠٢٤ م مشروط بمصادقة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين
المعيار الدولي للتقرير المالي للاستدامة ٢ - الإفصاحات المتعلقة بالمناخ	١ يناير ٢٠٢٤ م مشروط بمصادقة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين

لم تسفر هذه التعديلات عن أي تغييرات جوهرية في القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

**٢,٥ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات التي دخلت حيز النفاذ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ م ولم يتم تطبيقها مبكراً**

لم تدخل المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية حيز التنفيذ حتى الآن، ولا يُتوقع أن يكون لها أثر جوهرية على القوائم المالية للصندوق.

ويرد أدناه المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير وتفسيراتها الصادرة ولكن لم تدخل حيز النفاذ بعد حتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق. كما ينوي الصندوق، حسب الاقتضاء، تطبيق هذه المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير وتفسيراتها عند دخولها حيز النفاذ.

الوصف	تاريخ النفاذ
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢٧ - صعوبة تحويل العملات.	١ يناير ٢٠٢٥ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ - العرض والإفصاح في القوائم المالية.	١ يناير ٢٠٢٧ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٩ - تبسيط الإفصاحات المتعلقة بالشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة أمام الجمهور.	١ يناير ٢٠٢٧ م
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ - القوائم المالية الموحدة، ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ - الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمشارك المشترك.	تاريخ النفاذ غير محدد

**٦. ملخص السياسات المحاسبية الهامة**

تتطابق السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للصندوق عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

**٧. أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأتعاب أخرى**

**أتعاب الإدارة**

يقوم الصندوق بسداد أتعاب الإدارة بمعدل سنوي وقدره ٠,٩٪ من القيمة العادلة لصافي أصول الصندوق كل سنة أشهر لصالح مدير الصندوق.

**أتعاب الحفظ**

يتقاضى أمين الحفظ أتعاباً بمعدل سنوي وقدره ٠,١٪ من القيمة العادلة لصافي الأصول كحد أقصى، ذلك وليتم سدادها كل ثلاثة أشهر.

**أتعاب الأداء**

يتقاضى مدير الصندوق أتعاب أداء بنسبة ٥٪ من أي زيادة في سعر بيع العقارات التي يمتلكها الصندوق عن سعر شرائها.

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

٧. أتعاب إدارة الصندوق المستحقة وأتعاب أخرى (تتمة)

رسوم التشغيل والصيانة والتسويق  
ينقضى مدير العقارات أتعابًا بمعدل سنوي وقدره ٤٪ من إيرادات التأجير المحصلة.

أخرى

يتحمل الصندوق أيضًا المصاريف المباشرة المتعلقة بأعمال الصندوق، مثل التكاليف الفعلية لإعداد وطبع النشرات والتقارير والإشعارات للمستثمرين، وأجور أعضاء مجلس الإدارة ومكافآتهم، ورسوم الإشراف، ورسوم مراجعي الحسابات الخارجيين، ورسوم مقيمي العقارات، ورسوم الاستشارات الزكوية، وأي أطراف أخرى تقدم خدمات للصندوق، وأي مصاريف استثنائية، بمعدل سنوي وقدره ٠,٢٥٪ من القيمة العادلة لصافي الأصول كحد أقصى.

٨. النقد لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	إيضاح	
١,٢٨٤,٢٣١	٦٢٧,٤٢١	١٤	أرصدة بنكية
١,٢٨٤,٢٣١	٦٢٧,٤٢١		

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

٩. الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)
١,٦٦٣,٦٠٦	١,٥٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	الجزيرة كابيتال	صندوق الجزيرة للمرابحة بالريال السعودي
القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
-	-	-	الجزيرة كابيتال	صندوق الجزيرة للمرابحة بالريال السعودي

\* تم الاستثمار في طرف ذي علاقة - برجاء انظر إيضاح ١٤.

تتمثل الحركة على الاستثمارات خلال الفترة / السنة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
-	-	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	١,٥٠٠,٠٠٠	الإضافات خلال الفترة / السنة
-	١٦٣,٦٠٦	الأرباح غير المحققة
-	١,٦٦٣,٦٠٦	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٠. الإيجارات المدينة، صافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	إيضاح
٥,٤٩٣,٣٥٨	٥,٢٩٠,٨١٦	
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)	١,١٠
٢٦٦,٥٦٦	٦٤,٠٢٤	

ذمم إيجار مدينة  
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

١,١٠ تتمثل الحركة على خسائر الائتمان المتوقعة خلال الفترة / السنة على النحو التالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)	
-	-	
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)	

الرصيد في بداية الفترة / السنة  
المحمل خلال الفترة / السنة  
الرصيد في نهاية الفترة / السنة

متأخرة السداد ومنخفضة القيمة

الفترة / السنة	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	الإجمالي	١ إلى ٩٠ يوماً	٩١ - ١٨٠ يوماً	١٨١ - ٢٧٠ يوماً	من ٢٧١ يوماً أكثر من ٣٦٥ يوماً
	٥,٤٩٣,٣٥٨	٥,٤٩٣,٣٥٨	٢٦٦,٥٦٦	-	-	-
	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	-
	%٩٥,١٥	%٩٥,١٥	%٠	-	-	-
	٥,٢٩٠,٨١٦	٥,٢٩٠,٨١٦	٦٤,٠٢٤	-	-	-
	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	-
	%٩٨,٧٩	%٩٨,٧٩	%٠	-	-	-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(مراجعة)  
الإجمالي  
خسائر الائتمان المتوقعة  
معدل التغطية

١١. إيرادات تأجير الاستثمارات العقارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	إيرادات تأجير مستودعات
٣,٠٨١,٥٩١	٢,٩٨٨,٦٣٢	
٣,٠٨١,٥٩١	٢,٩٨٨,٦٣٢	

١٢. المصاريف المدفوعة مقدماً والأصول الأخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	أتعاب إدارة العقارات ضريبة القيمة المضافة المستردة الرصيد في نهاية الفترة / السنة
١٢٥,٩٨٩	٥٥,٠٩٨	
٤٣,٥٧٦	٢٨,٠٣٦	
١٦٩,٥٦٥	٨٣,١٣٤	

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٣. الاستثمارات العقارية، صافي

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)		
الإجمالي	المباني	الأراضي
<b>التكلفة:</b>		
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	٩٠,٢٠٩,٤٠١
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	٩٠,٢٠٩,٤٠١
الرصيد في بداية الفترة		
الرصيد في نهاية الفترة		
<b>مجمع الاستهلاك:</b>		
(٦,١٧٣,٣٧٥)	(٦,١٧٣,٣٧٥)	-
(٤٦١,٩٠٩)	(٤٦١,٩٠٩)	-
(٦,٦٣٥,٢٨٤)	(٦,٦٣٥,٢٨٤)	-
الرصيد في بداية الفترة		
الاستهلاك المحمل خلال الفترة		
الرصيد في نهاية الفترة		
<b>الانخفاض في القيمة:</b>		
(٢٢,٩١٢,٢٦١)	-	(٢٢,٩١٢,٢٦١)
٣,١٣٦,٦١٢	-	٣,١٣٦,٦١٢
(١٩,٧٧٥,٦٤٩)	-	(١٩,٧٧٥,٦٤٩)
الرصيد في بداية الفترة		
عكس مخصص الانخفاض في القيمة (٤,١٣)		
الرصيد في نهاية الفترة		
<b>القيمة الدفترية:</b>		
٩١,٥٨٩,٠٦٧	٢١,١٥٥,٣١٥	٧٠,٤٣٣,٧٥٢
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م		
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)		
<b>التكلفة:</b>		
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	٩٠,٢٠٩,٤٠١
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	٩٠,٢٠٩,٤٠١
الرصيد في بداية السنة		
الرصيد في نهاية السنة		
<b>مجمع الاستهلاك:</b>		
(٥,٢٤٧,٠٢١)	(٥,٢٤٧,٠٢١)	-
(٩٢٦,٣٥٤)	(٩٢٦,٣٥٤)	-
(٦,١٧٣,٣٧٥)	(٦,١٧٣,٣٧٥)	-
الرصيد في بداية السنة		
الاستهلاك المحمل خلال السنة		
الرصيد في نهاية السنة		
<b>الانخفاض في القيمة:</b>		
(٢٦,٧٦٣,٠٧٥)	(١,١١١,٠٩٥)	(٢٥,٦٥١,٩٨٠)
٣,٨٥٠,٨١٤	١,١١١,٠٩٥	٢,٧٣٩,٧١٩
(٢٢,٩١٢,٢٦١)	-	(٢٢,٩١٢,٢٦١)
الرصيد في بداية السنة		
عكس مخصص الانخفاض في القيمة (٤,١٣)		
الرصيد في نهاية السنة		
<b>القيمة الدفترية:</b>		
٨٨,٩١٤,٣٦٤	٢١,٦١٧,٢٢٤	٦٧,٢٩٧,١٤٠
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		

١,١٣ تتركز الاستثمارات العقارية في مستودعات تقع على قطعتي أرض، شمالية وجنوبية، على طريق الملك فيصل بحي الوادي بجدة.

٢,١٣ جميع العقارات مسجلة باسم شركة الإنماء للاستثمار ("أمين الحفظ"). ويحوز أمين الحفظ هذه العقارات بالإئابة عن الصندوق ولا يمتلك أي صلاحيات سيطرة على هذه العقارات ولا يشكل أي مخاطر عليها.

٣,١٣ يقوم مدير الصندوق بمراجعة دورية للاستثمارات العقارية لتحديد وجود أي مؤشرات لانخفاض قيمة الأصول. يتم النظر في خسارة انخفاض القيمة عند تجاوز القيمة الدفترية لكل عقار قيمتها القابلة للاسترداد، والتي تتمثل في القيمة العادلة للأصول مطروحاً منها التكلفة البيعية أو القيمة الحالية أيهما أعلى. ووفقاً لتقارير التقييم الدورية المقدمة من الصناديق، يُعتبر خبراء التقييم مستقلين عن الصندوق.

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٣. الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

٤,١٣ يرد فيما يلي الانخفاض في قيمة الأصول

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)			٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)			
الإجمالي	المباني	الأراضي	الإجمالي	المباني	الأراضي	
٢٦,٧٦٣,٠٧٥	١,١١١,٠٩٥	٢٥,٦٥١,٩٨٠	٢٢,٩١٢,٢٦١	-	٢٢,٩١٢,٢٦١	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(٣,٨٥٠,٨١٤)	(١,١١١,٠٩٥)	(٢,٧٣٩,٧١٩)	(٣,١٣٦,٦١٢)	-	(٣,١٣٦,٦١٢)	عكس المخصص خلال الفترة / السنة
٢٢,٩١٢,٢٦١	-	٢٢,٩١٢,٢٦١	١٩,٧٧٥,٦٤٩	-	١٩,٧٧٥,٦٤٩	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

١٤. المعاملات مع الأطراف ذات علاقة وأرصدها

تضم الأطراف ذات علاقة بالصندوق شركة الجزيرة كابيتال ("مدير الصندوق")، وبنك الجزيرة (أحد المساهمين في شركة الجزيرة كابيتال)، وصناديق أخرى مدارة من قبل مدير الصندوق.

يُجري الصندوق معاملات مع الأطراف ذات علاقة في إطار أنشطته المعتادة، والتي تخضع لقيود تحددها اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية. كما تحظى جميع هذه معاملات بموافقة مدير الصندوق.

ويرد أدناه أهم المعاملات التي تمت بين الصندوق والأطراف التي تربطه علاقة بها خلال الفترة / السنة، إضافةً إلى الأرصدة الناتجة عن هذه المعاملات:

الرصيد مدين / (دائن)		حجم المعاملات		طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)		
(١٩٨,٥١٣)	(٢٠٢,٦٠٧)	(٣٨٣,٤٠٥)	(٤٠٢,٧٥٠)	أتعاب إدارة الصندوق	الجزيرة كابيتال
١,٢٨٤,٢٣١	٦٢٧,٤٢١	-	-	حساب جاري	بنك الجزيرة
(٢٢,٠٦١)	(١١,٠٣١)	(١٠,٩١٠)	(١٠,٩٧٠)	بدلات حضور اجتماعات *	أعضاء مجلس الإدارة
-	١,٦٦٣,٦٠٦	-	(١,٥٠٠,٠٠٠)	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	صندوق الجزيرة للمرابحة بالريال السعودي
-	-	-	١٦٣,٦٠٦	أرباح غير محققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	

\* يتم إدراج بدلات حضور اجتماعات مجلس الإدارة ضمن المصاريف المستحقة في المركز المالي.

١٥. إيرادات التأجير غير المكتسبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
١,٧٤٦,٩٦١	١,٩٤٩,٧٠٠	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٦,١٧٨,٥٤٠	٢,٠٨٩,٣٤١	إيرادات تأجير محصلة خلال الفترة / السنة
(٥,٩٧٥,٨٠١)	(٣,٠٨١,٥٩١)	إيرادات تأجير مكتسبة خلال الفترة / السنة
١,٩٤٩,٧٠٠	٩٥٧,٤٥٠	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٦. الأثر الناتج على صافي قيمة الأصول من تقييم الاستثمارات العقارية بقيمتها العادلة

يقوم مدير الصندوق بتقييم الاستثمارات العقارية الخاصة بالصندوق استناداً إلى متوسط تقييمين يصدرهما خبراء تقييم مستقلون. وطبقاً لشروط وأحكام الصندوق، فإنه يتم احتساب صافي قيمة الأصول المعلن عنها على أساس القيمة السوقية. ومع ذلك، وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق، فإن الاستثمارات العقارية تُقدَّر بالتكلفة مطروحاً منها مجمع الاستهلاك وخسائر الانخفاض في قيمتها إذا وُجدت. وبالتالي، فإن القيمة العادلة المفصح عنها أدناه هي للإطلاع فقط ولم يتم تسجيلها في القوائم المالية الخاصة بالصندوق.

ويتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قِبَل اثنتين من المقيمين وهما شركة باركود وشركة أمام للتقييم العقاري. وتاريخ التقييم هو كالتالي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)			
المتوسط	شركة أمام للتقييم العقاري	شركة باركود	
٩٢,١٩٤,٣١٥	٩٤,٧٦٧,٧٠١	٨٩,٦٢٠,٩٢٩	الاستثمارات العقارية
٩٢,١٩٤,٣١٥	٩٤,٧٦٧,٧٠١	٨٩,٦٢٠,٩٢٩	الإجمالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)			
المتوسط	شركة أمام للتقييم العقاري	شركة باركود	
٨٩,٣١٣,٠٣٩	٩٢,٢٠٧,٥٥٩	٨٦,٤١٨,٥١٨	الاستثمارات العقارية
٨٩,٣١٣,٠٣٩	٩٢,٢٠٧,٥٥٩	٨٦,٤١٨,٥١٨	الإجمالي

تم تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير باستخدام عدة عوامل، بما في ذلك مساحة العقار ونوعه، واستناداً إلى أساليب تقييم تعتمد على معطيات هامة لا يمكن ملاحظتها، مثل طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة التكلفة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٨٩,٣١٣,٠٣٩	٩٢,١٩٤,٣١٥	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
(٨٨,٩١٤,٣٦٤)	(٩١,٥٨٩,٠٦٧)	يُخصم: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٣٩٨,٦٧٥	٦٠٥,٢٤٨	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠,٠٣	٠,٠٥	القيمة العائدة للوحدة من الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية

صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٨٨,٠٠٩,٨٣٥	٩٣,١٧٥,٥٦٣	صافي قيمة الأصول كما في القوائم المالية الأولية الموجزة
٣٩٨,٦٧٥	٦٠٥,٢٤٨	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٨٨,٤٠٨,٥١٠	٩٣,٧٨٠,٨١١	صافي قيمة الأصول على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

صافي قيمة الأصول العائدة للوحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٧,٤٦	٧,٩٠	صافي قيمة الأصول العائدة للوحدة كما في القوائم المالية الأولية الموجزة
٠,٠٣	٠,٠٥	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٧,٤٩	٧,٩٥	صافي قيمة الأصول العائدة للوحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية



صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٦. الأثر الناتج على صافي قيمة الأصول من تقييم الاستثمارات العقارية بقيمتها العادلة (تتمة)

\* جميع العقارات مسجلة باسم شركة الإنماء للاستثمار ("أمين الحفظ"). ويحوز أمين الحفظ هذه العقارات بالإنازة عن الصندوق ولا يمتلك أي صلاحيات سيطرة على هذه العقارات ولا يشكل أي مخاطر عليها.

١٧. قياس القيمة العادلة

تشمل الأصول المالية النقد لدى البنوك وإيرادات التأجير المستحقة وأصول أخرى. بينما تتضمن الالتزامات المالية إيرادات التأجير الآجلة وأتعاب الإدارة ودمم دائنة أخرى. ولا تختلف القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية اختلافًا جوهريًا عن قيمتها الدفترية.

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

القيمة العادلة				التصنيف المحاسبي والقيمة الدفترية	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)
المستوى الأول بالريال السعودي	المستوى الثاني بالريال السعودي	المستوى الثالث بالريال السعودي	الإجمالي بالريال السعودي	التكلفة الدفترية	
-	-	٩٢,١٩٤,٣١٥	٩٢,١٩٤,٣١٥	٩١,٥٨٩,٠٦٧	الاستثمارات العقارية
المستوى الأول بالريال السعودي	المستوى الثاني بالريال السعودي	المستوى الثالث بالريال السعودي	الإجمالي بالريال السعودي	التكلفة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
-	-	٨٩,٣١٣,٠٣٩	٨٩,٣١٣,٠٣٩	٨٨,٩١٤,٣٦٤	الاستثمارات العقارية

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشطة باستخدام أساليب التقييم. وتعتمد هذه الأساليب قدر الإمكان على البيانات الملحوظة داخل السوق عند توفرها، وتعتمد بأقل قدر ممكن على التقديرات الخاصة بالمنشأة. وإذا كان أحد المعطيات الهامة أو أكثر لا يستند إلى بيانات ملحوظة داخل السوق، فإن الأداة تدرج ضمن المستوى الثالث. وقد يؤدي تغير الافتراضات حول هذه المعطيات إلى التأثير في القيمة العادلة للبند الواردة في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة ومستوى القيمة العادلة الذي يتم فيه الإفصاح عن هذه البنود.

لم تتم أي تحويلات بين مستويات القيمة العادلة أو يطرأ أي تغيير على تسلسل القيمة العادلة خلال هذه الفترة الحالية أو السنة السابقة.

وبالنسبة للأصول التي لا يتم إدراجها بقيمتها العادلة ولكن يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة، مثل الاستثمارات العقارية، تم تحديد التقييم باستخدام أسلوب التكلفة وأسلوب المقارنة بالمبيعات، وذلك استنادًا إلى المعطيات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها، وبالتالي تم تصنيفها ضمن المستوى الثالث من مستويات القيمة العادلة.

ولم يتم تغيير الأساليب المستخدمة في التقييم خلال هذه الفترة.

١٨. الأدوات المالية وإدارة المخاطر

يُعتبر الصندوق عُرضة لمختلف المخاطر المالية في إطار أنشطته والمتمثلة في مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز البرنامج العام لإدارة المخاطر في الصندوق على حالات عدم التأكد السائدة في الأسواق المالية كما يسعى إلى التقليل من الأثر غير المواتية والمحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تشمل الأدوات المالية الواردة في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بشكل رئيسي النقد وما في حكمه وإيرادات التأجير المستحقة، وأتعاب الإدارة المستحقة، والمصاريف المستحقة. ويتم الإفصاح عن الطرق الخاصة بإثبات كل بند في سياسات محاسبية لكل بند على حدة.

١,١٨ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المرتبطة بعدم قدرة أحد الأطراف المعنية في الأداة المالية على أداء التزاماته مما يتسبب في خسارة مالية للطرف الآخر. ويُعتبر الصندوق عُرضة لمخاطر الائتمان على البنود التالية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	
٦٢٧,٤٢١	١,٢٨٤,٢٣١	النقد لدى البنوك
٢٦٦,٥٦٦	٦٤,٠٢٤	الإيجارات المدينة، صافي (إيضاح ١٠)
٤٥٤,٨١٢	٢٤١,٥٥٧	إيرادات التأجير المستحقة
١٦٩,٥٦٥	٨٣,١٣٤	المصاريف المدفوعة مقدّمًا والأصول الأخرى

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٨. الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

١,١٨ مخاطر الائتمان (تتمة)

يوضح الجدول التالي توزيع مخاطر الائتمان على إجمالي الإيجارات المدينة، وذلك استناداً إلى مصفوفة خسائر الائتمان المتوقعة الخاصة بالصندوق.

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	
خسائر الائتمان المتوقعة	خسائر الائتمان المتوقعة	
-	-	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.

ويسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان على ذمم الإيجار المدينة وذلك من خلال تحصيل الإيجار مقدماً، ومتابعة الأرصدة المستحقة بصفة دورية ومقارنتها بالنتائج الفعلية للصندوق.

كما تتم إدارة مخاطر الائتمان على مستوى كل صندوق. وبالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، فلا يتم التعامل إلا مع أطراف ذات علاقة موثوقة وتتمتع بتصنيفات ائتمانية جيدة وذلك على أساس تعامل مستقل.

يقوم الصندوق بتقييم الرقابة على المخاطر والجودة الائتمانية لعملائه من المؤسسات والأفراد وذلك من خلال مراعاة المركز المالي وتاريخ التعاملات السابقة وعوامل أخرى. كما يتم تحديد سقف الائتمان لكل عميل بناءً على التصنيفات الداخلية أو الخارجية وذلك وفقاً للقيود التي يحددها مجلس إدارة الصندوق. وتتولى الإدارة التشغيلية مسئولية متابعة الالتزام بتلك الحدود الائتمانية بصفة دورية للعملاء التجاريين.

ويوضح الجدول التالي المعلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان ومخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على ذمم الإيجار المدينة:

انخفاض القيمة ائتمانياً	مخصص الخسارة بالريال السعودي	التعرض لمخاطر التعثر في السداد بالريال السعودي	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)
لا يوجد	-	٢٦٦,٥٦٦	%٠	٣٠-٠ يوماً
-	-	-	-	٣٠-١٨٠ يوماً
يوجد	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	%١٠٠	أكثر من ١٨٠ يوماً
-	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٤٩٣,٣٥٨	%٩٥,١٥	الإجمالي
انخفاض القيمة ائتمانياً	مخصص الخسارة بالريال السعودي	التعرض لمخاطر التعثر في السداد بالريال السعودي	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
لا يوجد	-	٦٤,٠٢٤	%٠	٣٠-٠ يوماً
-	-	-	-	٣٠-١٨٠ يوماً
يوجد	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	%١٠٠	أكثر من ١٨٠ يوماً
-	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٩٠,٨١٦	%٩٨,٧٩	الإجمالي

**صندوق الجزيرة ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة**  
**للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م**  
**(المبالغ بالريال السعودي)**

**١٨. الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)**

**٢,١٨ مخاطر السيولة**

مخاطر السيولة هي المخاطر المرتبطة بعدم قدرة الصندوق على توفير السيولة الكافية لتسوية كامل التزاماته المالية عند استحقاقها، أو قدرته على القيام بذلك ولكن بشروط غير مواتية بصورة جوهرية.

يعمل مدير الصندوق على متابعة متطلبات السيولة وذلك من خلال ضمان وجود سيولة كافية لتغطية جميع الالتزامات عند استحقاقها، وذلك إما عن طريق زيادة حجم الصندوق أو الحصول على قروض قصيرة الأجل من بنوك محلية.

يوضح الجدول التالي مجموعات استحقاق التزامات الصندوق المالية على أساس الدفعات المتعاقد عليها غير مخصومة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	أقل من سنة بالريال السعودي	أكثر من سنة بالريال السعودي	الإجمالي بالريال السعودي
أتعاب إدارة الصندوق المستحقة	٢٠٢,٦٠٧	-	٢٠٢,٦٠٧
إيرادات التأجير غير المكتسبة	٩٥٧,٤٥٠	-	٩٥٧,٤٥٠
أتعاب الحفظ المستحقة	١٢٦,٦٦٨	-	١٢٦,٦٦٨
المصاريف المستحقة والالتزامات الأخرى	٣٠٨,٧٤٩	-	٣٠٨,٧٤٩
<b>إجمالي الالتزامات</b>	<b>١,٥٩٥,٤٧٤</b>	<b>-</b>	<b>١,٥٩٥,٤٧٤</b>

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	أقل من سنة بالريال السعودي	أكثر من سنة بالريال السعودي	الإجمالي بالريال السعودي
أتعاب إدارة الصندوق المستحقة	١٩٨,٥١٣	-	١٩٨,٥١٣
إيرادات التأجير غير المكتسبة	١,٩٤٩,٧٠٠	-	١,٩٤٩,٧٠٠
أتعاب الحفظ المستحقة	١٠١,٣٩٠	-	١٠١,٣٩٠
المصاريف المستحقة والالتزامات الأخرى	٣٢٧,٨٧٢	-	٣٢٧,٨٧٢
<b>إجمالي الالتزامات</b>	<b>٢,٥٧٧,٤٧٥</b>	<b>-</b>	<b>٢,٥٧٧,٤٧٥</b>

**٣,١٨ مخاطر العملات**

تتمثل مخاطر العملات في تلك المخاطر المرتبطة بالتغيرات التي تطرأ على قيمة الأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. ولا يُعتبر الصندوق عُرضة لأي مخاطر جوهرية مرتبطة بصرف العملات نظراً لأن جميع أصوله والتزاماته النقدية مقومة بالريال السعودي.

**٤,١٨ مخاطر السوق**

تتمثل مخاطر السوق في تلك المخاطر المصاحبة لتأثر دخل الصندوق أو قيمة أدواته المالية تجاه تقلبات أسعار السوق المتمثلة في أسعار الصرف وأسعار الفائدة وأسعار الأسهم. ويهدف الصندوق إلى إدارة مخاطر السوق التي يتعرض لها والتحكم فيها في حدود مقبولة، مع تحقيق أفضل العوائد. كما يدير الصندوق مخاطر السوق من خلال الاستثمار في الأوراق المالية التي تتعرض لمخاطر محدودة طبقاً لشروط وأحكام الصندوق.

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٩. الالتزامات المحتملة

لم تكن هناك أية التزامات محتملة كما في تاريخ التقرير المالي.

٢٠. الأحداث اللاحقة

كما في تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة، لم تقع أي أحداث لاحقة هامة تستدعي الإفصاح عنها أو تعديل هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

٢١. معلومات القطاعات

يستثمر الصندوق في عقارين داخل المملكة العربية السعودية، ونظرًا لأن استثمارات الصندوق تتركز في قطاع عقاري واحد وفي المملكة العربية السعودية فقط، فإن تقديم معلومات وتفصيل مقسمة حسب القطاعات غير مطلوب.

٢٢. آخر يوم للتقييم

يُعتبر آخر يوم تقييم في هذه الفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م).

٢٣. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١ صفر ١٤٤٦ هـ الموافق ٥ أغسطس ٢٠٢٤ م.