



التقرير السنوي 2024م

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول (REIT)



.....

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

01 عن صندوق الجزيرة ريت

5	المعلومات الأساسية
6	محفظة الصندوق
7	أداء الصندوق

02 حوكمة الصندوق

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

03 تقرير تقويم المخاطر للصندوق

13

04 القوائم المالية للصندوق

19

عن صندوق
الجزيرة ريت

01

نبذة عن الصندوق:

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

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

كما يستهدف الصندوق الاستثمار في مجال التطوير العقاري وصناديق المرابحة با - ٤ المطروحة طرماً عاماً وذلك بنسبة لا تتجاوز 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق.

تاريخ الإدراج	2017/02/15 م
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	٤
وصف للمؤشر الاسترشادي ومزود الخدمة	لا ينطبق
القيمة الاسمية للوحدة	٤ 10
سعر إقفال الوحدة (كما في 2024/12/31 م)	٤ 15.04

1. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق:

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

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

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

2. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها:

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

1. أبرز مؤشرات الصندوق

جدول مقارنة يغطي السنوات المالية الثلاث الأخيرة

الفترة	2022	2023	2024
صافي قيمة أصول الصندوق بنهاية السنة (القيمة العادلة - ١٤)	84,779,226	88,009,835	86,313,790
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة بنهاية السنة (القيمة العادلة - ١٤)	7.1847	7.4923	7.3147
أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة خلال السنة (القيمة العادلة - ١٤)	7.2216	7.4923	7.9475
أدنى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة خلال السنة (القيمة العادلة - ١٤)	7.1847	7.4437	7.3147
عدد الوحدات المصدرة بنهاية السنة	11,800,000	11,800,000	11,800,000
الأرباح الموزعة لكل وحدة (١٤ لكل وحدة)	0.29	0.3405	0.4000
نسبة التكاليف من إجمالي قيمة الأصول	3.54%	2.99%	3.8948%
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي 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	2.07%	3.97%	0.67%
نسبة المصروفات غير النقدية من صافي أرباح الصندوق	16.27%	12.78%	-64.49%

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

لا ينطبق

سجل الأداء السابق للصندوق العائد الإجمالي

الفترة	سنة	3 سنوات	5 سنوات
الصندوق	-2.37%	4.58%	-14.17%

* لا يعكس جدول الأداء أعلاه تأثير توزيعات الأرباح خلال الفترات

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

مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لعام 2024م

نوع الرسم	القيمة شامل ضريبة القيمة المضافة بـ ١٤	نسبة الرسم إلى متوسط صافي قيمة الأصول
رسوم إدارة الصندوق	813,577	0.9103%
رسوم الحفظ	50,556	0.0565%
أتعاب مجلس إدارة الصندوق	21,940	0.0245%
أتعاب مراجع الحسابات	34,904	0.0390%
رسوم الإدراج	67,398	0.0754%
رسوم التسجيل	220,000	0.2461%
رسوم رقابية	7,480	0.0083%
أتعاب مدير التشغيل والصيانة والتسويق	256,164	0.2866%
صيانة الممتلكات	-	-
أتعاب المقيمين المعتمدين	8,000	0.0089%
الإهلاك	928,891	0.0394%
انخفاض القيمة (الخسارة) / عكس العقارات المحتفظ بها للاستثمار	1,021,167	1.1426%
مصروفات أخرى	50,628	0.0566%
إجمالي المصروفات	3,480,705	3.8948%

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

حكومة
الصندوق

022

التغييرات غير الأساسية



لا يوجد تغييرات غير أساسية خلال الفترة.

التغييرات الأساسية



لا يوجد تغييرات أساسية خلال الفترة.

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 والاستثمار.

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

الاجتماع الأول لمجلس إدارة الصندوق المنعقد يوم الأحد إلى بتاريخ 09 يونيو 2024م

الاجتماع الثاني لمجلس إدارة الصندوق المنعقد يوم الثلاثاء بتاريخ 17 ديسمبر 2024م

مواضيع النقاش

- ناقش المجلس حالة الصندوق والمستأجرين خلال النصف الأول لعام 2024م ومنها تحصيل الأجرة المستحقة على المستأجرين بما يتضمن المستأجر "مؤسسة الموقع الرئيس لإدارة الأملاك" للأجرة المستحقة عليه بتاريخ 2023/09/30م.
- ناقش المجلس عقود المستأجرين المتوقع أن تنتهي خلال السنة والخطة المتبعة معها.
- ناقش المجلس مستجدات الدعوى القضائية لمطالبة المستأجر السابق "شركة تخزين للخدمات المساندة" الصادر ضده حكم نهائي من محكمة الاستئناف بالرياض بإلزامه بدفع الأحكام الصادرة لصالح الصندوق بإجمالي مبلغ 5,928,605 ر.س، حيث وافق المجلس على تفويض المحامي الخاص بالصندوق بالتواصل مع المستأجر بمقترح سداد ما نسبته 76% من إجمالي المبالغ المستحقة عليه بإجمالي مبلغ 4,4 مليون ر.س، على أن يتم دفع 2,2 مليون ر.س في السنة الأولى و 2,2 مليون ر.س خلال السنة الثانية.
- ناقش المجلس مستجدات مناقلة صكوك أصول صندوق الجزيرة ريت من ملكية شركة الانماء للاستثمار (أمين الحفظ) إلى شركة صندوق موطن الجزيرة العقارية (الشركة ذات الغرض الخاص للصندوق).

- ناقش المجلس مستجدات الصندوق ونسبة الأشغال الحالية للمستودعات المتمثلة بنسبة 100%، حيث تم تجديد العقد مع المستأجر "شركة حمد الرقيب" للمستودع رقم 39-54 والمنتهي بشهر أغسطس الماضي، وتم رفع القيمة الإيجارية من 80 ر.س للمتر التأجيري إلى 120 ر.س للمتر التأجيري (زيادة 50% عن السعر التأجيري في العقد السابق) لمدة 3 سنوات، حيث يتوقع أن يكون أثر الزيادة إيجابياً على الإيرادات للصندوق والتي بدورها تنعكس على التوزيعات لمالكي الوحدات بالصندوق.
- ناقش المجلس دراسة السوق لمدير الأملاك للصندوق "شركة نجمة صلة" عن أوضاع الإيجارات في منطقة الخمرة حيث تم تقديم توصيات من قبل مدير الأملاك بزيادة القيمة الإيجارية خلال السنوات القادمة، والطلب من مدير الأملاك بتقديم التوصيات والمقترحات بتحسين العوائد الإيجارية لأصول الصندوق بالإضافة إلى التكلفة في حال الحاجة.
- ناقش المجلس انه تم استلام جميع المبالغ الإيجارية من المستأجرين في سنة 2024م باستثناء "شركة الموقع الرئيس" حيث لم يتم حتى تاريخ الاجتماع بدفع الأجرة المستحقة عليه بتاريخ 30/09/2024م، ويتم التواصل معه من قبل مدير الأملاك واستكمال اجراءات التحصيل اللازمة.
- ناقش المجلس التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات للصندوق، حيث تم توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الجزيرة ريت عن كامل العام 2024م بإجمالي 4,720,000 ر.س وبنسبة 4% إلى السعر الأولي، كما أوصى المجلس بإعداد سياسة لتوزيع الأرباح ومشاركتها مع المجلس لاعتمادها.

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

الاجتماع الثاني لمجلس إدارة الصندوق
المنعقد يوم الثلاثاء بتاريخ 17 ديسمبر 2024م

الاجتماع الأول لمجلس إدارة الصندوق
المنعقد يوم الأحد بتاريخ 09 يونيو 2024م

القرارات التي تمت الموافقة عليها بالتمرير قبل الاجتماع

- الموافقة على مقترح السداد للمستأجر السابق "شركة تخزين للخدمات المساندة".
- الموافقة على القوائم المالية للصندوق للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م.
- الاطلاع على متطلبات التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق.
- تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.
- التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها.
- الموافقة على القوائم المالية الأولية لصندوق الجزيرة ريت لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م.
- الموافقة على تجديد عقد شركة حمد محمد الرقيب وأولاده التجارية.
- الموافقة على مناقلة صكوك أصول صندوق الجزيرة ريت من ملكية شركة الانماء للاستثمار (أمين الحفظ للصندوق) إلى شركة صندوق موطن الجزيرة العقارية (الشركة ذات الغرض الخاص لحفظ أصول الصندوق) كـ "هبة".
- الموافقة على مقترح التوزيعات النقدية على مالكي وحدات الصندوق لعام 2024م.
- الموافقة على العقد الخاص بالمقيم "شركة إسناد للتقييم العقاري" وتعيينه بالصندوق.

حوكمة الصندوق – مقدمي الخدمات للصندوق

مدير الصندوق:



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

مدير التشغيل والصيانة والتسويق:



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

مراجع الحسابات:



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

مستشار الزكاة والضريبة:



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

أمين الحفظ:



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

المقيمين المعتمدين



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

تقرير تقويم
المخاطر للصندوق

03

تقرير تقييم المخاطر

اسم الصندوق

صندوق الجزيرة ريت.



مدة الصندوق

99 سنة من بداية الصندوق.



نوع الصندوق

صندوق استثماري عقاري متداول متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية يتم تداوله في السوق المالية (تداول).



مستوى المخاطر

متوسط.



الهدف

الاستثمار في عقارات مطورة، تحقق دخلاً دورياً، وتوزع نسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق نقداً على المستثمرين خلال فترة عمل الصندوق، مرة واحدة سنوياً بحد أدنى خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الإيجارات وسيستثمر الصندوق بشكل أساسي في مستودعات الخمر بمدينة جدة وهذه المستودعات مملوكة بشكل كامل لصندوق الجزيرة ريت.



 <p>إجراءات التخفيف من الخطر</p>	 <p>وصف الخطر</p>	 <p>المخاطر المحتملة</p>	
<p>تم الإفصاح عن هذه المخاطر لمالكي الوحدات.</p>	<p>أسعار العقارات معرضة للتذبذب بسبب العوامل الاقتصادية والسياسية وعوامل العرض والطلب مما قد يؤدي إلى انخفاض في تقييم الأصول العقارية التي يملكها الصندوق وقد ينعكس ذلك سلباً على قيمة سعر الوحدة.</p>	<p>مخاطر السوق العقاري</p>	<p>1</p>
<p>يتم تعديل أسعار الإيجار بالزيادة عند التجديد بناء على ظروف السوق. تتراوح مدة عقود الإيجار عادة من 3 إلى 5 سنوات.</p>	<p>مخاطر عدم ربط الدخل الإيجاري مع مستويات التضخم مما ينعكس سلباً على القيمة العادلة لأصول المحفظة.</p>	<p>مخاطر التضخم</p>	<p>2</p>
<p>لا يوجد أي استثمارات حالية في مشاريع التطوير العقاري، ولا توجد أي خطط للصندوق للاستثمار في مشاريع التطوير العقاري.</p>	<p>نظراً لإمكانية استثمار ما يصل إلى 25% من قيمة الصندوق في أصول تحت التطوير، فإن الصندوق معرض لمخاطر تأخر التطوير لأي من الأصول التي يتم تطويرها.</p>	<p>مخاطر التنفيذ</p>	<p>3</p>
<p>يلزم العقد المستأجر بإبرام عقد تأمين لتغطية أي أضرار تلحق بالعقار.</p>	<p> < التأمين على العقارات. < الزيادة في التكاليف الإجمالية لصيانة وتجديد العقارات الحالية بسبب نفقات غير متوقعة ناتجة عن أحداث طبيعية أو لأي سبب آخر. </p>	<p>مخاطر التأمين وزيادة تكلفة إدارة العقارات الحالية</p>	<p>4</p>
<p>يقوم مدير الأملاك بمخاطبة المستأجر قبل انتهاء عقده لمعرفة رغبته في تجديد العقد، أو البدء في البحث عن مستأجر آخر حسب أسعار الإيجار العقاري المحدثة.</p>	<p>عدم القدرة على تحقيق نسب الإشغال المتوقعة مما يؤثر على ربحية الصندوق.</p>	<p>مخاطر الإشغال و تجديد العقود</p>	<p>5</p>

 إجراءات التخفيف من الخطر	 وصف الخطر	 المخاطر المحتملة	
<p>يتم إجراء مراجعة للجدارة الائتمانية للمستأجرين الجدد، بالإضافة إلى ذلك، يتم إبرام عقود الإيجار من خلال منصة «إيجار»، مما يوفر حماية أعلى في حالات النزاع أو التخلف عن السداد.</p>	<p>مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم المتعلقة بسداد الإيجار في الوقت المحدد أو بالكامل، وذلك بسبب عدم الاستقرار المالي أو ضعف الجدارة الائتمانية.</p>	<p>مخاطر الائتمان</p>	<p>6</p>
<p>يشرف مدير الصندوق على احتياجات السيولة من خلال ضمان توفر أموال كافية للوفاء بالالتزامات عند استحقاقها.</p>	<p>احتمالية أن لا يمتلك الصندوق موارد نقدية كافية للوفاء بالتزاماته (مثل خدمة الديون، وأرباح الأسهم، والنفقات التشغيلية، والنفقات الرأس مالية) عند استحقاقها، أو أن يُطلب منه تسوية هذه الالتزامات بشروط غير ملائمة بشكل كبير.</p>	<p>مخاطر السيولة</p>	<p>7</p>
<p>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.</p>	<p>احتمالية تأثر ربحية العقارات على المدى المتوسط والبعيد نتيجة لعدم القدرة على وضع الاستراتيجية المناسبة وتطبيقها.</p>	<p>المخاطر الإستراتيجية</p>	<p>8</p>
<p>تم إنشاء الصندوق مع الإفصاح عن المخاطر بالاستثمار بقطاع واحد في شروط وأحكام الصندوق. كما يتم السعي لأن تكون أصول الصندوق متنوعة نسبياً بين مستأجرين مختلفين للتخفيف من خطر التركيز.</p>	<p>مخاطر الخسارة المحتملة الناتجة عن تركيز محفظة الصندوق على عدد محدود من المستأجرين أو القطاعات أو المواقع الجغرافية.</p>	<p>مخاطر التركيز</p>	<p>9</p>
<p>تم تعيين مستشار لضريبة القيمة المضافة من قبل مدير الصندوق لإدارة شؤون ضريبة القيمة المضافة.</p>	<p>نظراً للإجراءات المعقدة والمتطلبات المتغيرة باستمرار لاسترداد ضريبة القيمة المضافة، قد لا يتمكن الصندوق من استرداد مصاريف ضريبة القيمة المضافة التي تم دفعها مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق.</p>	<p>مخاطر ضريبة القيمة المضافة</p>	<p>10</p>

 <p>إجراءات التخفيف من الخطر</p>	 <p>وصف الخطر</p>	 <p>المخاطر المحتملة</p>	
<p>يتم الأخذ بعين الاعتبار التغييرات الاقتصادية ومراجعتها دورياً من قبل مدير الصندوق.</p>	<p>< التغييرات في الأوضاع الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال: معدلات التضخم، والأحداث والاتجاهات السياسية، والتشريعات الضريبية، والعوامل الأخرى التي تؤثر على فرص الصندوق. < تقلب أسعار الفائدة الذي يؤثر على الصندوق في حال استثماره في الأوراق المالية المرابحة أو عند الحصول على قرض لتمويل أصول الصندوق.</p>	<p>التغيرات في الأوضاع الاقتصادية</p>	<p>11</p>
<p>تتم مراجعة أداء مدير الأملاك سنوياً من قبل مدير الصندوق.</p>	<p>< إهمال مدير التشغيل و الصيانة و التسويق بالقيام بمهامه المكلف بها. < الإنهاء المبكر لعقد مدير التشغيل و الصيانة و التسويق مما قد يؤثر سلباً على عمليات العقارات التي يديرها.</p>	<p>مخاطر مدير التشغيل والصيانة والتسويق</p>	<p>12</p>
<p>يملك مدير الصندوق كوادر مؤهلة بإدارة صندوق عقاري مدر للدخل ويسعى لجذب والاحتفاظ بالكوادر.</p>	<p>عدم القدرة على جذب أو الاحتفاظ بالموظفين الرئيسيين مما قد يؤثر على هدف الصندوق وأدائه.</p>	<p>مخاطر الإعتماد على الموظفين الرئيسيين</p>	<p>13</p>
<p>تجري اللجنة الشرعية مراجعة للصندوق بشكل ربع سنوي.</p>	<p>عدم الإلتزام بالضوابط الشرعية مما قد يؤدي إلى التخلي عن الاستثمار أو جزء منه.</p>	<p>المخاطر الشرعية</p>	<p>14</p>
<p>جميع المقيمين للصندوق لديهم تراخيص مزاولة مهنة التقييم العقاري وفق ضوابط الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</p>	<p>تثمين قيمة العقار لغرض تقدير قيمته من قبل المثلثين المستقلين أو في حالات التقييم الداخلي.</p>	<p>مخاطر التقييم</p>	<p>15</p>



مخاطر تذبذب إيرادات الصندوق وتوزيعاته نتيجة لتعثر سداد أحد المستأجرين قابل للحدوث وهو أحد المخاطر التي تم الإفصاح عنها ضمن مخاطر الاستثمار في الصندوق.

على الرغم من أن الصندوق ملزم بتوزيع 90% على الأقل من صافي دخله على مالكي الوحدات سنوياً وفقاً لإرشادات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، إلى 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.

مخاطر ضمان توزيعات الأرباح

16

يسعى مدير الصندوق إلى تجنب أي تضارب بالمصالح بين مدير الصندوق و الأطراف ذات العلاقة، وفي حال حدوثه يقوم مدير الصندوق بعرضه على مجلس إدارة الصندوق للموافقة على ذلك أو رفضه لضمان مصلحة مالكي وحدات الصندوق.

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.

مخاطر احتمالية تعارض المصالح

17

القوائم المالية
للصندوق

04



.....

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

صندوق الجزيرة ريت
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
مع تقرير المراجع المستقل

صفحة	
-	تقرير المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي
٣	قائمة الدخل الشامل
٤	قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات
٥	قائمة التدفقات النقدية
٢٦-٦	إيضاحات حول القوائم المالية



تقرير المراجع المستقل

(٤/١)

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق الجزيرة ريت
الرياض – المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

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 ("مدير الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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 ٢٠٢٤،
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في صافي الأصول 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 عن السياسات المحاسبية والمعلومات التوضيحية 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 لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

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

الخبر

هاتف 966 13893 3378 | ص.ب 4636
فاكس 966 13893 3349 | الخبر 31952

جدة

هاتف 966 126525333 | ص.ب 15651
فاكس 966 12652 2894 | جدة 21454

الرياض

هاتف 966 112065333 | ص.ب 69658
فاكس 966 112065444 | الرياض 11557



تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق الجزيرة ريت
الرياض – المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٢)

الأمر الرئيسي للمراجعة (تممة)

الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة	الأمر الرئيسي للمراجعة
تقييم العقارات الاستثمارية	
<p>بالنسبة لانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛ ■ تقويم كفاءة وقدرات وموضوعية خبراء التقييم. ■ التوصل إلى فهم لأعمال خبراء التقييم. ■ قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم؛ ■ إشراك متخصص لنا في تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرسملة ودخل الإيجار السنوي ونفقات التشغيل والإشغال، التي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية؛ ■ تقييم المبلغ القابل للاسترداد، أي أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة في العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه؛ و ■ قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً لإيضاح رقم ١١ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛ و ■ تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية. 	<p>يملك صندوق الجزيرة ريت محفظة من العقارات الاستثمارية التي تتألف من مبنى سكني ومكاتب و مبنى تجاري ومستودعات تقع في المملكة العربية السعودية.</p> <p>يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لغرض زيادة قيمتها الاستثمارية أو عوائد الإيجار، ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة المتراكمة. ويُعاد قياس العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويُعترف بخسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي يتجاوز به القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد.</p> <p>لتقييم الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمين عقاريين معتمدين مستقلين لإجراء تقييم معتمد للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا ذلك من أمور المراجعة الرئيسية حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكماً هاماً من قبل مدير الصندوق ويمكن أن يكون التأثير المحتمل لانخفاض القيمة إن وجد جوهرياً على القوائم المالية.</p> <p>يرجى الرجوع إلى الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم ٤ المتعلق بالهبوط في قيمة الاستثمارات العقارية، وإيضاح رقم ٥ الذي يحتوي على المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية المتعلقة بالهبوط في القيمة، وإيضاح رقم ١١ المتعلق بالعقارات الاستثمارية.</p>



تقرير المراجع المستقل

(٤/٣)

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق الواحة ريت
الرياض – المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٤م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

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

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى 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 ووفقاً للائحة 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 بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية 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 إدارة الصندوق، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرياً 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:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- 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.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي قامت بها الإدارة

الرياض

هاتف 966 112065333
فاكس 966 138933378
ص.ب 4636
الرياض 11557

جدة

هاتف 966 12652333
فاكس 966 126522894
ص.ب 21454
جدة 21454

الرياض

هاتف 966 112065444
فاكس 966 112065444
ص.ب 69658
الرياض 11557



تقرير المراجع المستقل

(٤/٤)

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق الجزيرة ريت
الرياض – المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تمة)

- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن الصندوق، لإبداء رأي حول القوائم المالية. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة الصندوق والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

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 باكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم أيضاً عند الافتضاء 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 نُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون



أحمد مهندس
محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض، المملكة العربية السعودية
٢٦ رمضان ١٤٤٦ هـ
الموافق: ٢٦ مارس ٢٠٢٥ م

الخبـر

هاتف +966 13 893 3378 ص ب 4636
فاكس +966 13 893 3349 الخبر 31952

جـدة

هاتف +966 12 652 3333 ص ب 15651
فاكس +966 12 652 2894 جدة 21454

الرياض

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

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	ايضاح	
			الأصول
			الأصول المتداولة
١,٢٨٤,٢٣١	١,٧٥٥,٠٣٥	٨	التقديرات لدى البنك
٦٤,٠٢٤	١٢٨,٠٤٩	٩	إيجارات مدينة
٢٤١,٥٥٧	٤٢,٨٩٠		دخل الإيجار المستحق
٨٣,١٣٤	١٢١,٢٢٩	١٠	مصرفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى
١,٦٧٢,٩٤٦	٢,٠٤٧,٢٠٣		إجمالي الأصول المتداولة
			الأصول غير المتداولة
٨٨,٩١٤,٣٦٤	٨٦,٩٦٤,٣٠٦	١١	العقارات الإستثمارية
٨٨,٩١٤,٣٦٤	٨٦,٩٦٤,٣٠٦		إجمالي الأصول غير المتداولة
٩٠,٥٨٧,٣١٠	٨٩,٠١١,٥٠٩		إجمالي الأصول
			الالتزامات
			الالتزامات المتداولة
١٩٨,٥١٣	٢١٢,٨٠٥	١٢	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة
١,٩٤٩,٧٠٠	٢,٠١٦,٣٤٢	١٣	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١٠١,٣٩٠	١٥١,٩٤٦		أتعاب حفظ مستحقة
٣٢٧,٨٧٢	٣١٦,٦٢٦		مصرفات مستحقة والتزامات أخرى
٢,٥٧٧,٤٧٥	٢,٦٩٧,٧١٩		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢,٥٧٧,٤٧٥	٢,٦٩٧,٧١٩		إجمالي الالتزامات
٨٨,٠٠٩,٨٣٥	٨٦,٣١٣,٧٩٠		صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٧,٤٦	٧,٣١		القيمة الدفترية للأصول العائدة للوحدة
٧,٤٩	٧,٣١	١٥	القيمة العادلة للأصول العائدة للوحدة

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

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
٥,٩٧٥,٨٠١	٦,٤١٤,٢٧٨	١٤	الدخل
-	٩٠,٣٨٢	١٢	إيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية
٥,٩٧٥,٨٠١	٦,٥٠٤,٦٦٠		الربح المحقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			إجمالي الدخل
			مصروفات
(٢٣٤,٤٠٧)	(٢٥٦,١٦٤)		مصروفات ادارة العقارات
(٧٨٢,١١٧)	(٨١٣,٥٧٧)	١٢	أتعاب إدارة الصندوق
٣,٨٥٠,٨١٤	(١,٠٢١,١٦٧)	١١	(الانخفاض) / عكس الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
١١٢,٢٤٦	-		إيرادات أخرى
(٩٢٦,٣٥٤)	(٩٢٨,٨٩١)	١١	استهلاك الاستثمارات العقارية
(٦٩٥,٦٧٩)	(٤١٠,٣٥٠)	١٦	مصروفات اخرى
(٥٠,٦٩٥)	(٥٠,٥٥٦)		أتعاب الحفظ
١,٢٧٣,٨٠٨	(٣,٤٨٠,٧٠٥)		إجمالي المصروفات
٧,٢٤٩,٦٠٩	٣,٠٢٣,٩٥٥		صافي الربح للسنة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٧,٢٤٩,٦٠٩	٣,٠٢٣,٩٥٥		إجمالي الدخل الشامل للسنة

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

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
٨٤,٧٧٩,٢٢٦	٨٨,٠٠٩,٨٣٥		صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
٧,٢٤٩,٦٠٩	٣,٠٢٣,٩٥٥		إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٤,٠١٩,٠٠٠)	(٤,٧٢٠,٠٠٠)	١٩	توزيعات الارباح خلال السنة
<u>٨٨,٠٠٩,٨٣٥</u>	<u>٨٦,٣١٣,٧٩٠</u>		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
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	ايضاح	
			الأنشطة التشغيلية
٧,٢٤٩,٦٠٩	٣,٠٢٣,٩٥٥		صافي الدخل للسنة
			تسويات لـ:
٩٢٦,٣٥٤	٩٢٨,٨٩١	١١	اهلاك الاستثمارات العقارية
-	(٩٠,٣٨٢)		الربح المحقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣,٨٥٠,٨١٤)	١,٠٢١,١٦٧	١١	الانخفاض / (عكس) الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
			التغيرات في الأصول والالتزامات التشغيلية:
(٦٤,٠٢٤)	(٦٤,٠٢٥)		ايجارات مدينة
(١١٥,٦٢٢)	١٩٨,٦٦٧		دخل الايجار المستحق
١٠٩,٨٦٦	(٣٨,٠٩٥)		المصروفات المدفوعة مقدماً والأصول الأخرى
٧,٨٥٨	١٤,٢٩٢		أتعاب ادارة الصندوق المستحقة
٢٠٢,٧٣٩	٦٦,٦٤٢		ايرادات الإيجار غير مكتسبة
٥٠,٦٩٥	٥٠,٥٥٦		أتعاب الحفظ المستحقة
(٣٦,١٢٥)	(١١,٢٤٦)		المصروفات المستحقة والالتزامات الأخرى
٤,٤٨٠,٥٣٦	٥,١٠٠,٤٢٢		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
-	٥,٨٩٠,٣٨٢		متحصلات من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٥,٨٠٠,٠٠٠)		مدفوعات لشراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٩٠,٣٨٢		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٤,٠١٩,٠٠٠)	(٤,٧٢٠,٠٠٠)	١٩	توزيعات الأرباح
(٤,٠١٩,٠٠٠)	(٤,٧٢٠,٠٠٠)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٤٦١,٥٣٦	٤٧٠,٨٠٤		صافي التغير في النقد في الأرصدة البنكية خلال السنة
٨٢٢,٦٩٥	١,٢٨٤,٢٣١		النقد وما في حكمه في بداية السنة
١,٢٨٤,٢٣١	١,٧٥٥,٠٣٥	٨	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

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

١. الصندوق وإنشطته

صندوق الجزيرة ريت ("ريت") هو صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع احكام الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم تداوله في السوق المالية السعودية وفقاً للأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن حجم الصندوق هو ١١٨ مليون ريال سعودي، ومدته ٩٩ سنة من بداية تشغيله.

شركة الجزيرة للأسواق المالية ("مدير الصندوق")، شركة مساهمة سعودية مقلدة مسجلة بموجب سجل التجاري رقم ١٠١٠٣٥١٣١٣، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٣٧ - ٠٧٠٧٦، تدير صندوق الاستثمار العقاري.

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

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

٢. اللوائح النظامية

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

٣. أسس العرض

١,٣ بيان الالتزام

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

إعتمد وزير المالية، بموجب القرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) بتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤ هـ (الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٢٢ م)، قواعد الزكاة لصندوق الاستثمار المسموح به من قبل هيئة السوق المالية.

تطبق القواعد اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ م وتتطلب من صناديق الاستثمار التسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. تتطلب القواعد أيضاً من صناديق الاستثمار تقديم إقرار معلومات الزكاة إلى الهيئة في غضون ١٢٠ يوماً من نهاية سنتها المالية، بما في ذلك القوائم المالية المدققة، وسجلات المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، وأي بيانات أخرى تطلبها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. بموجب القواعد، لا تخضع صناديق الاستثمار للزكاة شريطة ألا تمارس أنشطة اقتصادية أو استثمارية غير مشروطة، وذلك وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة من هيئة السوق المالية. وتُحصّل الزكاة من حاملي وحدات الصندوق.

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 ٢٠٢٣ م.

٤. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية ذات الأهمية

في إطار العمل المعتاد، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم الاعتراف بمراجعات التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات والفترات المستقبلية التي تتأثر فيها. الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية هي كما يلي:

١,٤ الأحكام

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

١,١,٤ الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور، كما أنه، ليس لدى إدارة الصندوق أي شكوك جوهرية قد تؤثر على قدرة الصندوق في مواصلة أعماله وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

٢,٤ التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

١,٢,٤ الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على الانخفاض في القيمة لجميع الاستثمارات العقارية في تاريخ كل تقرير. ويتم إجراء اختبار للتأكد من وجود انخفاض في قيمة 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 تدفقات 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 المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الملائم والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام 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 للاسترداد للأصل أو وحدة توليد للنقد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. يكون العكس محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بهذا العكس في قائمة الربح أو الخسارة.

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

٤. الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية ذات الأهمية (تتمة)

٢,٤,٤ التقديرات والافتراضات غير المؤكدة (تتمة)

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

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

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

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

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

- من غير المحتمل أن يدفع المدين التزامه الائتماني للصندوق بالكامل، دون لجوء الصندوق إلى إجراءات مثل فتح دعوى قانونية ضده. أو

- تجاوز الأصل المالي أكثر من ٣٦٥ يوماً من تاريخ استحقاقه،

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

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

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

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

كما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق إجراءات مستحقة القبض كأصول مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. يطبق الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن الإجراءات المستحقة القبض الخاصة بالصندوق في إيضاح ٩ وإيضاح ١٨، في هذه القوائم المالية.

٥. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية

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 الأصول 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.

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 مخصوماً 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 للربند) في الربح أو الخسارة. عندما يتم بيع الاستثمارات العقارية التي تم تصنيفها في السابق كممتلكات 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 بموجبها 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 التغييرات 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 المطفأة 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 ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

دخول 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.

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

أتعاب الإدارة

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

أتعاب الحفظ

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

أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

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

المصروفات الأخرى

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

الزكاة

وفقاً لقواعد الزكاة الخاصة بصناديق الاستثمار، لا تخضع الصناديق الاستثمارية لجباية الزكاة وفق قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية، شريطة ألا تقوم بأعمال اقتصادية أو نشاطات استثمارية لم تنص عليها الشروط والأحكام الخاصة بتلك الصناديق الاستثمارية من قبل هيئة السوق المالية. سيتم تحصيل الزكاة على مالكي وحدات الصندوق.

يتعين على مدير الصندوق تقديم إقرار معلومات للهيئة خلال مدة لا تتجاوز ١٢٠ يوماً من نهاية السنة المالية. قام مدير الصندوق بتسجيل الصندوق وسيقوم بتقديم إقرار معلومات الزكاة السنوي إلى الهيئة.

توزيعات الأرباح

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 سنوية لما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه بحد أدنى خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الإيجارات وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق، لا يشمل الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية.

٥. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

حقوق الملكية لكل وحدة

يتم احتساب صافي قيمة الأصول لكل وحدة عن طريق قسمة حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات المدرجة في الميزانية العمومية على عدد الوحدات المتداولة في نهاية السنة.

الوحدات المصدرة

لدى الصندوق وحدات مصدرية. 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، والتغير في صافي الأصول المثبتة أو التغير في القيمة العادلة لصافي أصول الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي لذمم الإيجارات المدينة المصدرة عند نشوئها. يتم الإثبات الأولي لجميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى عندما يصبح الصندوق طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة من عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي أولياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى استحواذه أو إصداره، للنبذ غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويلي جوهري بسعر المعاملة.

الأصول المالية

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

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين:

- (أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ 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. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الاثبات والقياس الاولي (تتمة)

الأصول 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 الاثبات الاولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو أصول مالية يجب قياسها الزامياً 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 ادوات الدين التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين أعلاه، يمكن تصنيف ادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الاولي، 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.

المعيار الدولي للتقرير المالي ٩

القيمة الدفترية م٢٠٢٣	القيمة الدفترية م٢٠٢٤	فئة القياس
١,٢٨٤,٢٣١	١,٧٥٥,٠٣٥	بالتكلفة المطفأة
٦٤,٠٢٤	١٢٨,٠٤٩	بالتكلفة المطفأة

الأصول المالية
النقد لدى البنك
الإيجارات المدينة

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 الاثبات الاولي 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.

٥. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الأصول المالية

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

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

يطبق الصندوق النهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل:

- 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. وتُعدّل 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 يُعدّل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل. يُقيّم 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 المُقرض تحصيلها، بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

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

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات 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.

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

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

٥. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي (تتمة)

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

تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقييم 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".

تعريف التعثر في السداد:

في السياق السابق، يعتبر الصندوق أن التعثر في السداد يحدث عندما:

- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للصندوق بالكامل دون اللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (ان وجد)، أو
- عندما يكون العميل متأخر في السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للصندوق. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للصندوق، فإن ذلك يحض لافتراض 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 الاثبات 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.

بعد الاثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

المعيار الدولي للتقرير المالي ٩		فئة القياس	الالتزامات المالية
القيمة الدفترية	القيمة الدفترية		
٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م		
١٩٨,٥١٣	٢١٢,٨٠٥	بالتكلفة المطفأة	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة
١٠١,٣٩٠	١٥١,٩٤٦	بالتكلفة المطفأة	أتعاب الحفظ المستحقة

٥. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (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 المطفأة 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 بالتزامات مالية 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

١,٦ المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الصادرة والتي دخلت حيز النفاذ اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٤ م لكنها لا تؤثر بشكل جوهري على القوائم المالية للصندوق.

مختص التعديلات	تدخل حيز النفاذ من السنوات التي تبدأ في أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير
أوضح التعديل • ما المقصود بالحق في تأجيل التسوية، • أن حق التأجيل يجب أن يكون موجودًا في نهاية فترة التقرير، • وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل الخاص بها، • وذلك فقط إذا كان مشتق ضمناً في التزام قابل للتحويل وهو في حد ذاته أداة حقوق ملكية، فإنه لن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفه.	١ يناير ٢٠٢٤ م	تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة	معيير المحاسبة الدولي رقم ١
تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية قيام المنشأة بمحاسبة البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستئجار حيث تكون بعض أو كل دفعات الإيجار عبارة عن دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو سعر.	١ يناير ٢٠٢٤ م	عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستئجار	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦
تتطلب هذه التعديلات إضافة متطلبات إفصاح لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين، و"إشارات توجيهية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، تطلب من الكيانات تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين.	١ يناير ٢٠٢٤ م	ترتيبات تمويل الموردين	معيير المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧

٦. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات (تتمة)

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

ملخص التعديلات	تدخل حيز النفاذ من السنوات التي تبدأ في أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير
تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك. تحتوي التعديلات على إفصاحات جديدة لمساعدة مستخدمي القوائم المالية في تقييم تأثير استخدام سعر الصرف المقدر	١ يناير ٢٠٢٥ م	صعوبة التحويل	معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١
توضح 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 إفصاحات جديدة وتحديثات أخرى.	١ يناير ٢٠٢٦ م	تصنيف وقياس الأدوات المالية	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧
يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ بدلا من معيار المحاسبة الدولي رقم ١، الذي يحدد متطلبات العرض والإفصاح الأساسية للقوائم المالية. تشمل التغييرات، التي تؤثر في الغالب على قائمة الدخل، المتطلبات الخاصة بتصنيف الإيرادات والمصروفات إلى ثلاث فئات جديدة – التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية – وعرض المجموعات الفرعية للربح أو الخسارة التشغيلية والربح أو الخسارة قبل التمويل والضرائب. علاوة على ذلك، يتم عرض المصروفات التشغيلية مباشرة على وجه قائمة الدخل – مصنفة إما حسب الطبيعة (مثل تعويضات الموظفين)، أو حسب الوظيفة (مثل تكلفة المبيعات)، أو باستخدام عرض مختلط. تتطلب المصروفات المعروضة حسب الوظيفة إفصاحات أكثر تفصيلاً حول طبيعتها. يوفر معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ أيضاً إرشادات لتجميع وتفصيل المعلومات في القوائم المالية، ويقدم متطلبات إفصاح جديدة لقياسات الأداء المحددة من قبل الإدارة، ويلغي خيارات التصنيف للفوائد والأرباح في قائمة التدفقات النقدية.	١ يناير ٢٠٢٧ م	العرض والإفصاح في القوائم المالية	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨
يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية ١٩ للشركات التابعة المؤهلة بتقديم إفصاحات مخفضة عند تطبيق معايير الدولية للتقرير المالي في قوائمها المالية.	١ يناير ٢٠٢٧ م	المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩

وتتوقع الإدارة أن يتم اعتماد هذا التعديل في القوائم المالية للصندوق عند تطبيقه، وقد لا يكون لاعتماد هذه التعديلات أي أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولى.

٧. ائتاب ادارة الصندوق المستحقة وائتاب أخرى

ائتاب الإدارة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق ائتاب ادارة بنسبة ٠,٩٪ سنوياً من صافي القيمة العادلة لأصول الصندوق، تحتسب على أساس نصف سنوي.

ائتاب الحفظ

يحصل امين الحفظ على أئتاب بحد اقصى ٠,١٪ سنوياً من صافي القيمة العادلة للأصول تدفع على اساس ربع سنوي،

ائتاب الأداء

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

رسوم التشغيل والصيانة والتسويق

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

أخرى

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

٨. النقد لدى البنك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
١,٢٨٤,٢٣١	١,٧٥٥,٠٣٥	١٢	أرصدة بنكية
١,٢٨٤,٢٣١	١,٧٥٥,٠٣٥		

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

٩. إيجارات مدينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
٥,٢٩٠,٨١٦	٥,٣٥٤,٨٤١		مستحقات من عقود الإيجار
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)	١-٩	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٦٤,٠٢٤	١٢٨,٠٤٩		

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)		الرصيد في بداية السنة
-	-		العكس خلال السنة
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)		الرصيد في نهاية السنة

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٩. إيجارات مدينة (تتمة)

متأخرة السداد ومنخفضة القيمة						السنة
أكثر من ٣٦٥ يوماً	من ٢٧١ - ٣٦٥ يوماً	من ١٨١ - ٢٧٠ يوماً	من ٩١ - ١٨٠ يوماً	من ١ إلى ٩٠ يوماً	الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	١٢٨,٠٤٩	٥,٣٥٤,٨٤١	الإجمالي
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	-	٥,٢٢٦,٧٩٢	الخسائر الائتمانية المتوقعة
%١٠٠	-	-	-	%٠	%٩٧,٦٠	معدل التغطية
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	٦٤,٠٢٤	٥,٢٩٠,٨١٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	-	٥,٢٢٦,٧٩٢	الإجمالي
%١٠٠	-	-	-	%٠	%٩٨,٧٩	الخسائر الائتمانية المتوقعة
						معدل التغطية

١٠. مصاريف مدفوعة مقدماً وأصول أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	اتعاب ادارة العقارات
٥٥,٠٩٨	٥٨,١٣٥	ضريبة القيمة المضافة المستردة
٢٨,٠٣٦	٦٣,٠٩٤	الرصيد في نهاية السنة
٨٣,١٣٤	١٢١,٢٢٩	

١١. العقارات الاستثمارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			التكلفة
الاجمالي	المباني	الأراضي	الرصيد في بداية السنة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	٩٠,٢٠٩,٤٠١	الرصيد في نهاية السنة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	٩٠,٢٠٩,٤٠١	
(٦,١٧٣,٣٧٥)	(٦,١٧٣,٣٧٥)	-	مجمع الاستهلاك
(٩٢٨,٨٩١)	(٩٢٨,٨٩١)	-	الرصيد في بداية السنة
(٧,١٠٢,٢٦٦)	(٧,١٠٢,٢٦٦)	-	الاستهلاك المحمل خلال السنة
			الرصيد في نهاية السنة
(٢٢,٩١٢,٢٦١)	-	(٢٢,٩١٢,٢٦١)	الانخفاض في القيمة
(١,٠٢١,١٦٧)	(٦٣٦,٥٤٢)	(٣٨٤,٦٢٥)	الرصيد في بداية السنة
(٢٣,٩٣٣,٤٢٨)	(٦٣٦,٥٤٢)	(٢٣,٢٩٦,٨٨٦)	الانخفاض في القيمة (١-٤)
			الرصيد في نهاية السنة
٨٦,٩٦٤,٣٠٦	٢٠,٠٥١,٧٩١	٦٦,٩١٢,٥١٥	القيمة الدفترية:
			الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١.١. العقارات الاستثمارية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الاجمالي	المباني	الأراضي	التكلفة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	٩٠,٢٠٩,٤٠١	الرصيد في بداية السنة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	٩٠,٢٠٩,٤٠١	الرصيد في نهاية السنة
			مجمع الاستهلاك
(٦,١٧٣,٣٧٥)	(٦,١٧٣,٣٧٥)	-	الرصيد في بداية السنة
(٩٢٦,٣٥٤)	(٩٢٦,٣٥٤)	-	الاستهلاك المحمل خلال السنة
(٦,١٧٣,٣٧٥)	(٦,١٧٣,٣٧٥)	-	الرصيد في نهاية السنة
			الانخفاض في القيمة
(٢٦,٧٦٣,٠٧٥)	(١,١١١,٠٩٥)	(٢٥,٦٥١,٩٨٠)	الرصيد في بداية السنة
٣,٨٥٠,٨١٤	١,١١١,٠٩٥	٢,٧٣٩,٧١٩	عكس القيمة (١١-٤)
(٢٢,٩١٢,٢٦١)	-	(٢٢,٩١٢,٢٦١)	الرصيد في نهاية السنة
			القيمة الدفترية:
٨٨,٩١٤,٣٦٤	٢١,٦١٧,٢٢٤	٦٧,٢٩٧,١٤٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١-١١ تتمثل العقارات الاستثمارية في المستودعات. يمثل المستودعات القائمة على أرضين بلوك شمالي وبلوك جنوبي ويقع في طريق الملك فيصل في حي الوادي، مدينة جدة.

٢-١١ جميع العقارات مسجلة باسم شركة الإنماء للاستثمار ("أمين الحفظ"). يحتفظ أمين الحفظ بهذه العقارات لملكية الانتفاع لصالح الصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على الاستثمارات العقارية.

٣-١١ 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.

٤-١١ الانخفاض في قيمة الأصول على النحو التالي: -

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
الاجمالي	المباني	الأراضي	الاجمالي	المباني	الأراضي	
(٢٦,٧٦٣,٠٧٥)	(١,١١١,٠٩٥)	(٢٥,٦٥١,٩٨٠)	(٢٢,٩١٢,٢٦١)	-	(٢٢,٩١٢,٢٦١)	الرصيد في بداية السنة
٣,٨٥٠,٨١٤	١,١١١,٠٩٥	٢,٧٣٩,٧١٩	(١,٠٢١,١٦٧)	(٦٣٦,٥٤٢)	(٣٨٤,٦٢٥)	(الانخفاض في القيمة) / العكس
(٢٢,٩١٢,٢٦١)	-	(٢٢,٩١٢,٢٦١)	(٢٣,٩٣٣,٤٢٨)	(٦٣٦,٥٤٢)	(٢٣,٢٩٦,٨٨٦)	الرصيد في نهاية السنة

١.٢. 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 مسار عمله المعتاد مع الأطراف ذات العلاقة. معاملات الأطراف ذات العلاقة تحكمها قيود اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية. كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة معتمدة من مجلس إدارة الصندوق.

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٢. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال السنة والأرصدة الناتجة عنها:

الرصيد المدين / (الدائن)		مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م		
(١٩٨,٥١٣)	(٢١٢,٨٠٥)	(٧٨٢,١١٧)	(٨١٣,٥٧٧)	أتعاب إدارة الصندوق	الجزيرة للأسواق المالية
١,٢٨٤,٢٣١	١,٧٥٥,٠٣٥	-	-	حساب جاري	بنك الجزيرة
-	-	-	٩٠,٣٨٢	ربح محقق بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	
-	-	-	(٥,٨٠٠,٠٠٠)	اشتراقات	المرابحة بالريال السعودي
-	-	-	٥,٨٩٠,٣٨٢	استردادات	
(٢٢,٠٦١)	(٢٢,٠٠١)	(٢٢,٠٠٠)	(٢١,٩٤٠)	بدلات الحضور*	اعضاء مجلس الإدارة

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

١٣. إيرادات إيجار غير مكتسبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١,٧٤٦,٩٦١	١,٩٤٩,٧٠٠	الرصيد في بداية السنة
٦,١٧٨,٥٤٠	٦,٤٨٠,٩٢٠	إيرادات إيجار محصلة خلال السنة
(٥,٩٧٥,٨٠١)	(٦,٤١٤,٢٧٨)	إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة
١,٩٤٩,٧٠٠	٢,٠١٦,٣٤٢	الرصيد في نهاية السنة

١٤. دخل الإيجار من الاستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٥,٩٧٥,٨٠١	٦,٤١٤,٢٧٨	دخل الإيجار من ايجار المستودعات
٥,٩٧٥,٨٠١	٦,٤١٤,٢٧٨	

الصندوق كمؤجر

يقوم الصندوق بتأجير عقاراته الاستثمارية، وقد صنف هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية، نظرًا لعدم نقلها بشكل جوهري لجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصول. تم الاعتراف بإيرادات الإيجار من قبل الصندوق خلال عام ٢٠٢٤ م بمبلغ ٦,٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣ م: ٥,٩ مليون ريال سعودي).

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٦,٤٨٠,٠٣٤	٥,٨٧٦,٥٢٠	أقل من ١ سنة
٥,٨٧٦,٥٢٠	٢,٥٢٢,٧٧٠	من ١ إلى ٢ سنة
٢,٥٢٢,٧٧٠	٧٥٠,٤٢٠	من ٢ إلى ٣ سنوات
٧٥٠,٤٢٠	-	من ٣ إلى ٤ سنوات
١٥,٦٢٩,٧٤٤	٩,١٤٩,٧١٠	

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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:

المتوسط	شركة إسناد للتقييم العقاري	شركة باركود	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٨٦,٩٦٤,٣٠٦	٨٤,١٢٧,٢١٢	٨٩,٨٠١,٤٠٠	الاستثمارات العقارية
٨٦,٩٦٤,٣٠٦	٨٤,١٢٧,٢١٢	٨٩,٨٠١,٤٠٠	الإجمالي
المتوسط	شركة أمام للتقييم العقاري	شركة باركود	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
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 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.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية يُخصم: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية، صافي زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية الوحدات المصدرة (بالعدد) القيمة لكل وحدة من الزيادة المقدرة في القيمة العادلة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٨٩,٣١٣,٠٣٩	٨٦,٩٦٤,٣٠٦	
(٨٨,٩١٤,٣٦٤)	(٨٦,٩٦٤,٣٠٦)	
٣٩٨,٦٧٥	-	
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠	
٠,٠٣	-	

صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	صافي قيمة الأصول كما في القوائم المالية الزيادة المقدرة في القيمة العادلة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية صافي قيمة الأصول على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٨٨,٠٠٩,٨٣٥	٨٦,٣١٣,٧٩٠	
٣٩٨,٦٧٥	-	
٨٨,٩١٤,٣٦٤	٨٦,٣١٣,٧٩٠	

صافي قيمة الأصول العائدة لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	صافي قيمة الأصول لكل وحدة كما في القوائم المالية الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية صافي قيمة الأصول لكل وحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٧,٤٦	٧,٣١	
٠,٠٣	-	
٧,٤٩	٧,٣١	

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

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٦. المصروفات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
٢٠٧,٤٦٠	-		صيانة الممتلكات
٢٢٠,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠		رسوم التسجيل الأساسية
٦٣,٥٧٤	٦٧,٣٩٨		رسوم التداول
٣٥,٠٠٠	٣٤,٩٠٤		رسوم استشارية
٢٢,٠٠٠	٢١,٩٤٠	١٢	أتعاب مجلس الإدارة
٧,٥٠٠	٧,٤٨٠		رسوم هيئة السوق المالية
٤٠,٤٣٣	-		رسوم قانونية
٦,٠٠٠	٨,٠٠٠		رسوم التقييم
٩٣,٧١٢	٥٠,٦٢٨		أخرى
٦٩٥,٦٧٩	٤١٠,٣٥٠		

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:

القيمة العادلة				التصنيف المحاسبي والقيمة الدفترية	
الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	التكلفة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
٨٦,٩٦٤,٣٠٦	٨٦,٩٦٤,٣٠٦	-	-	٨٦,٩٦٤,٣٠٦	الاستثمارات العقارية
الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	التكلفة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
٨٩,٣١٣,٠٣٩	٨٩,٣١٣,٠٣٩	-	-	٨٨,٩١٤,٣٦٤	الاستثمارات العقارية

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 التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه المدخلات يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبند 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 كإعداد الخصم (٨%) ونسبة الإشغال العقارية (٠%) وسعر المتر المتوقع للعقارات الاستثمارية، 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 واتعاب الإدارة المستحقة والمصروفات المستحقة. يتم الإفصاح عن طرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل بند.

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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١,٢٨٤,٢٣١	١,٧٥٥,٠٣٥	النقد لدى البنك
٦٤,٠٢٤	١٢٨,٠٤٩	الإيجارات المدينة - (إيضاح ٩)
٢٤١,٥٥٧	٤٢,٨٩٠	دخل الإيجار المستحق
٨٣,١٣٤	١٢١,٢٢٩	مصروفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد (ريال سعودي)	مخصص الخسارة (ريال سعودي)	انخفاض القيمة الائتمانية
٣٠-٠ يوم	-	١٢٨,٠٤٩	-	لا
٣٠-١٨٠ يوم	-	-	-	-
أكثر من ١٨٠ يوم	١٠٠%	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	نعم
الإجمالي	١٠٠%	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	-

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
الخسارة الائتمانية المتوقعة	الخسارة الائتمانية 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.

يقوم الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بدمج 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.

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 عملاء البيع بالجملة 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 ٢٠٢٤ م
الإجمالي ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي	
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
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
الإجمالي ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي	
١٩٨,٥١٣	-	١٩٨,٥١٣	اتعاب إدارة الصندوق المستحقة
١٠١,٣٩٠	-	١٠١,٣٩٠	اتعاب الحفظ المستحقة
٢٥٩,٣١٣	-	٢٥٩,٣١٣	الالتزامات الأخرى
٥٥٩,٢١٦	-	٥٥٩,٢١٦	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.

١٩. توزيعات الأرباح

في ١٦ ديسمبر ٢٠٢٤ م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح فيما يتعلق بفترة السنة كاملة (الفترة الكاملة لعام ٢٠٢٤ م) بمبلغ ٠,٠٤ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٤,٧٢٠,٠٠٠ ريال سعودي لمالكي الوحدات.

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

٢٠. الالتزامات المحتملة

لا توجد التزامات محتملة كما في تاريخ التقرير.

٢١. الاحداث 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 ٢٠٢٤ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م).

٢٤. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٤ رمضان ١٤٤٦ هـ الموافق ٢٤ مارس ٢٠٢٥ م.



شكراً لكم