



# صندوق الجزيرة ريت التقرير السنوي 2022م

## تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل

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

### ◀ الأصول التي يستثمر فيها الصندوق:

يستثمر الصندوق بشكل أساسي في مستودعات الخمر بمدينة جدة والقائمة على مساحة إجمالية تبلغ 65,387.71 متر مربع. ويتكون من 6 مستودعات مؤجرة بنسبة 100% موضحه كما في الجدول ادناه. كما تبلغ نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات لهذا العام 2.09% ونسبة المصروفات الغير نقدية من صافي الأرباح 16.27%.

### الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها:

كما ان الصندوق يبحث حالياً عن أصول ذات جودة عالية في كافة القطاعات العقارية، وسوف يتم الاعلان مباشرة في حال الوصول لأصول مناسبة للصندوق. ولا يوجد عقارات اخرى مملوكة للصندوق حتى كتابة هذا التقرير.

م	الاسم	المساحة الاجمالية (متر مربع)	المساحة المبنية (متر مربع)	نسبة الأصل الى اجمالي الاصول	نسبه الدخل الى اجمالي الايجارات	الحالة
1	مستودعات الخُمرة	65,387.71	65,404	98.69%	100%	مؤجر

### ◀ المؤشر الاسترشادي للصندوق:

لا ينطبق

### ◀ أداء الصندوق

جدول مقارنة يغطي السنوات المالية الثلاث الأخيرة

السنة	صافي قيمة أصول الصندوق بنهاية السنة	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة بنهاية السنة	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة خلال السنة	أدنى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة خلال السنة	عدد الوحدات المصدرة بنهاية السنة	الأرباح الموزعة لكل وحدة	نسبة التكاليف من إجمالي قيمة الأصول
2020	82,193,003	6.9655	9.2906	6.9655	11,800,000	0.30	2.39%
2021	82,534,129	6.9944	7.1807	6.9655	11,800,000	0.34	2.98%
2022	84,779,226	7.1847	7.2216	7.1847	11,800,000	0.29	3.5388%

\*لم يحصل الصندوق على أصول مقترضة او قروض خلال العام.

الأداء السابق للصندوق

العائد الإجمالي

الفترة	سنة	3 سنوات	5 سنوات
الصندوق	2.72%	-22.69%	-30.13%

\* لا يعكس جدول الأداء أعلاه تأثير توزيعات الأرباح خلال الفترات

العائد الإجمالي السنوي

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

◀ الرسوم الفعلية لسنة 2022م "بالريال السعودي"

نوع الرسم	قيمة الرسم	نسبة الرسم إلى متوسط صافي قيمة الأصول
الحفظ	50,139	0.0595%
الإدارة	758,203	0.9000%
صيانة الممتلكات	603,460	0.7163%
إدارة الممتلكات	235,953	0.2801%
التقييم	8,000	0.0095%
مصاريف التسجيل	220,000	0.2611%
مصاريف الإدراج	93,469	0.1110%
المراجع الخارجي	35,096	0.0417%
مصاريف رقابية	7,500	0.0089%
مجلس إدارة الصندوق	22,061	0.0262%
الإهلاك	926,353	1.0996%
مصرفات أخرى	21,000	0.0249%
اجمالي المصروفات	2,981,234	3.5388%

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

◀ التغيرات الأساسية وغير الأساسية التي حدثت خلال الفترة وأثرت في الصندوق

لا يوجد تغيرات جوهرية للعام 2022م.

تم الإعلان بتاريخ 1443/07/07 هـ الموافق 2022/02/08م بتحديث شروط واحكام صندوق الجزيرة ريت وذلك للالتزام بما نص عليه الملحق (2) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعدلة.

## تقرير مجلس إدارة الصندوق:

1. الاجتماع المنعقد بتاريخ 29 يونيو 2022م

### المواضيع التي تم مناقشتها:

- استعراض حالة المستأجرين خلال النصف الأول للعام 2022م، حيث تم افادة المجلس بأن نسبة الإشغال للمستودعات بلغت 100% كذلك تم تجديد عقد ايجار الموقع الرئيس العقارية – المستأجر للمستودع رقم 1 في البلك رقم 4 والذي تقدر مساحته ب 10,670.71 متر مربع بقيمة 80 ريال للمتر التجاري لمدة خمس سنوات، على ان تكون الثلاث سنوات الأولى ملزمة على الطرفين، والسنتين الأخيرة غير ملزمة على الطرفين.
- استعراض مستجدات اعمال الصيانة لعدد من اسقف المستودعات التي تضررت بسبب الامطار، والتي تضررت منها المخزونات للمستأجرين، حيث تم انجاز أعمال الصيانة لمستودع المستأجر شركة عباقر، حيث أنه المستودع الأكثر ضررا، على ان يتم استكمال اعمال الصيانة لبقية المستودعات المتضررة (شركة حمد محمد الرقيب وأولاده التجارية وشركة بترومين)
- مستجدات تنفيذ الحكم النهائي الصادر من محكمة الاستئناف بالرياض المقامة ضد شركة تخزين للخدمات المساندة بإلزام شركة تخزين للخدمات المساندة بدفع كامل الأجرة وقدرها 5,226,792 ريال، وقد تم تكليف المحامي المكلف بالقضية (شركة ريادة للمحاماة) متابعة تنفيذ الحكم، حيث افاد المحامي بأن القرار مازال قائم، ولم يتم سداد المبلغ من قبل المنفذ ضدها، وجرى رفع طلب للمحكمة بشأن تحويل المبالغ المحجوزة في حسابات المنفذ ضدها (ان وجد).
- استعرض المجلس مقترح زيادة رأس المال للصندوق من خلال البحث والاستحواذ على أصول عقارية ذات جودة جيدة وذات قطاعات مختلفة، مع ضرورة أن يتم اعداد دراسة جدوى اقتصادية لهذه الأصول المقترح الاستحواذ عليها وعرضها على المجلس في حينه.

### القرارات التي تم اتخاذها:

- الموافقة على اعتماد القوائم المالية المدققة للفترة المنتهية 31 ديسمبر 2021م لصندوق الجزيرة ريت.
- الموافقة على تجديد عقد ايجار شركة الموقع الرئيس العقارية - المستأجر للمستودع رقم 1 في البلك رقم 4 والذي تقدر مساحته 10,670.71 متر مربع بقيمة 80 ريال للمتر التجاري لمدة خمس سنوات، على ان تكون الثلاث سنوات الأولى ملزمة على الطرفين، والسنتين الأخيرة غير ملزمة على الطرفين.
- الموافقة على توصية مدير التشغيل والصيانة باعتماد عرض السعر لأعمال صيانة سقف المستودعات لمؤسسة عزة الرشيدى لرش الفوم بسماكة 2 سم باستخدام الفوم السعودي او الكويتي او الهينكل الألماني (حيث ان عرض سعرهم المرفق يعتبر الأقل تكلفة من باقي العروض المرفقة وإعطاء ضمان لمدة 10 سنوات) والبدء بصيانة مستودع شركة عباقر، حيث انه المستودع الأكثر ضرور ويحتاج البدء بمعالجة السقف بشكل عاجل والذي قد يستغرق حوالي 21 يوم.
- الموافقة على تكليف شركة ريادة للمحاماة وذلك فيما يخص البدء بإجراءات رفع دعوى قضائية ضد شركة تخزين للخدمات المساندة لمطالبتهم بسداد غرامة التأخير وذلك لعدم تسليمهم للعين المؤجرة بعد انتهاء

العقد بـ148 يوم، وذلك بواقع 15,000 ريال عن كل يوم مضى من دون تسليم العين المؤجرة من قبل المستأجر.

## 2. الاجتماع المنعقد بتاريخ 13 ديسمبر 2022م

### المواضيع التي تم مناقشتها:

- جرى خلال النصف الثاني توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الجزيرة ريت عن كامل العام 2022م بإجمالي أرباح موزعة 3,450,000 ريال (29.2 هلة لكل وحدة استثمارية) ونسبة توزيع إلى السعر الأولي للوحدة.
- تم افادة المجلس بحالة المستأجرين خلال النصف الثاني للعام الحالي، حيث بلغت نسبة الاشغال للمستودعات 100%.
- تم استعراض مستجدات أعمال الصيانة لعدد من اسقف المستودعات التي تضررت بسبب الامطار، والتي تضررت منها المخزونات للمستأجرين، حيث تم انجاز أعمال الصيانة لمستودع المستأجر شركة عباقر، وشركة حمد محمد الرقيب وأولاده التجارية، فيما يتم حاليا الانتهاء من اعمال الصيانة لسقف مستودع شركة بترومين.
- تم إفادة المجلس بشكوى شركة بترومين من المقاول الذي يقوم بأعمال الصيانة للمستودع، حيث يدعي المستأجر بتضرره من أعمال الصيانة التي قام بها المقاول، وقد تم توجيه مدير شركة التشغيل والصيانة للصندوق، بالتوسط بين المقاول والمستأجر لحل الموضوع بشكل ودي، وفي حال لم تنجح هذه الوساطة، فيمكنهم اللجوء الى الجهات المختصة لمعرفة المتسبب بهذه الاضرار وتقييمها.
- تم افادة المجلس بمستجدات تنفيذ الحكم النهائي الصادر من محكمة الاستئناف بالرياض المقامة ضد شركة تخزين للخدمات المساندة بالزام شركة تخزين للخدمات المساندة بدفع كامل الأجرة وقدرها 5,226,792 ريال، حيث قام المستأجر بالتواصل بالهاتف مع المحامي لمحاولة تخفيض المبلغ الصادر فيه امر تنفيذ، حيث عرض المستأجر نسبة 30% والتنازل عن باقي المبلغ، وتم رفض الطلب والمطالبة بكامل المبلغ.
- سيتم ارسال تقارير مقدمي الخدمة وتقرير مخاطر الصندوق لأعضاء المجلس للاطلاع واخذ مرئياتهم.

### القرارات التي تم اتخاذها:

- الموافقة على اعتماد القوائم المالية المدققة للفترة المنتهية 30 يونيو 2022م لصندوق الجزيرة ريت.
- الموافقة على توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الجزيرة ريت عن كامل العام 2022م.

### ◀ العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة:

لا ينطبق

### ◀ تقرير تقييم المخاطر:

مرفق مع التقرير

**صندوق الجزيرة ريت**  
**(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)**  
**القوائم المالية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م**  
**مع تقرير المراجع المستقل**

صفحة

٤-١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٢٩-٩	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المراجع المستقل

إلى/ السادة حاملي الوحدات صندوق الجزيرة ريت المحترمين  
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/١)

### الرأي

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للصندوق والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م،
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

### 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 الأخرى وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

### الأمر الرئيسية للمراجعة

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

أمر المراجعة الرئيسي	الكيفية التي تعاملنا بهاء أثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي
يملك صندوق الجزيرة ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مستودعات تجارية تقع في المملكة العربية السعودية. يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها للتمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	لإنخفاض قيمة الاستثمارات العقارية قمنا بإجراءات المراجعة الآتية: حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مختلفين/ مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛
يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد.	قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم،

#### الخبر

تلفون +966 13 893 3378 | ص.ب 4636  
فاكس +966 13 893 3349 | الخبر 11557

#### جدة

تلفون +966 12 652 5333 | ص.ب 15651  
فاكس +966 12 652 2894 | جدة 21454

#### الرياض

تلفون +966 11 206 5333 | ص.ب 69658  
فاكس +966 11 206 5444 | الرياض 11557



## تقرير المراجع المستقل

إلى/ السادة حاملي الوحدات صندوق الجزيرة ريت المحترمين  
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٢)

الأمر الرئيسية للمراجعة (تمة)

أمر المراجعة الرئيسي	الكيفية التي تعاملنا بهاء أثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي
لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	قمنا بتقييم المبلغ القابل للاسترداد، والذي هو أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه. قمنا بتحديد أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية هي بشكل جوهري أعلى من القيمة الدفترية للعقارات باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض في القيمة وبالتالي تم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق.
لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل لانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.	قمنا بنسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً كما هو مبين في الإيضاح رقم ٩ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.

## المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢م، 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 المحددة 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 محرفة 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

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 لشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة 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 عملياته، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

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

### الخبير

تلفون +966 13 893 3378 ص.ب 4636  
فاكس +966 13 893 3349

### جدة

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

### الرياض

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

## تقرير المراجع المستقل

إلى/ السادة حاملي الوحدات صندوق الجزيرة ريت المحترمين  
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٣)

### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرى، 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 الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى 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 الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.

التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية في الصندوق.

تقديم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.

التوصل إلى استنتاج بشأن مدة مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى، 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 ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.

تقديم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

### الخبر

تلفون +966 13 893 3378  
فاكس +966 13 893 3349

### جدة

تلفون +966 12 652 5333  
فاكس +966 12 652 2894

### الرياض

تلفون +966 11 206 5333  
فاكس +966 11 206 5444

## تقرير المراجع المستقل

إلى/ السادة حاملي الوحدات صندوق الجزيرة ريت المحترمين  
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٤)

### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحكومة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة، ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن البسام وشركاؤه



أحمد عبد المجيد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ٦ رمضان ١٤٤٤ هـ

الموافق: ٢٨ مارس ٢٠٢٣ م

### الخبر

تلفون +966 13 893 3378 ص.ب 4636  
فاكس +966 13 893 3349 الخبر 11557

### جدة

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

### الرياض

تلفون +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 ٢٠٢٢ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	ايضاح	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٥٨٥,٤٨٠	٨٢٢,٦٩٥	٨	النقد لدى البنك
٢٨٧,٦٦١	-	٩	إيجارات مدينة، صافي
-	١٢٥,٩٣٥		دخل الإيجار المستحق
٤٠,١٣٧	١٩٣,٠٠٠	١١	مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٩١٣,٢٧٨	١,١٤١,٦٣٠		<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
٨٤,٣١٠,٥١٣	٨٥,٩٨٩,٩٠٤	١٢	استثمارات عقارية، صافي
٨٤,٣١٠,٥١٣	٨٥,٩٨٩,٩٠٤		<b>إجمالي الموجودات غير المتداولة</b>
٨٥,٢٢٣,٧٩١	٨٧,١٣١,٥٣٤		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
٣٨٦,١٨٤	١٩٠,٦٥٥	١٤	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة
١,٧٢٨,٢٨٣	١,٧٤٦,٩٦١	١٥	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١٢٥,٥٥٦	٥٠,٦٩٥	١٤	أتعاب حفظ مستحقة
٤٤٩,٦٣٨	٣٦٣,٩٩٧		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٦٨٩,٦٦١	٢,٣٥٢,٣٠٨		<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
٢,٦٨٩,٦٦١	٢,٣٥٢,٣٠٨		<b>إجمالي المطلوبات</b>
٨٢,٥٣٤,١٣٠	٨٤,٧٧٩,٢٢٦		<b>صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات</b>
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠		الوحدات مصدرة (بالعدد)
٦,٩٩	٧,١٨		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٦,٩٩	٧,١٨	١٦	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
قائمة الدخل الشامل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيضاح	
			<b>الدخل</b>
٥,٢٣٨,٢٥٢	٦,٠٢٤,٧٣٤		إيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية
١٠,٣٩٤	٦,١٠٨	١٣	الربح المحقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٣٩,٧٤٣		إيرادات أخرى
٥,٢٤٨,٦٤٦	٦,٠٧٠,٥٨٥		<b>إجمالي الدخل</b>
			<b>مصروفات</b>
(٢٠٩,٥٣٠)	(٢٣٥,٩٥٣)		مصروفات ادارة العقارات
(٧٥٧,٠٥٢)	(٧٥٨,٢٠٣)	١٤	أتعاب إدارة الصندوق
١,٨٧٨,٧٠٣	٢,٦٠٥,٧٤٤	١٢	عكس الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(٩٢٦,٣٥٣)	(٩٢٦,٣٥٣)	١٢	استهلاك الاستثمارات العقارية
(٨٩٣,٠٠٧)	(١,٠١٠,٥٨٥)	١٧	مصروفات أخرى
(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,١٣٩)		أتعاب الحفظ
(٩٥٧,٢٣٩)	(٣٧٥,٤٨٩)		<b>إجمالي المصروفات</b>
٤,٢٩١,٤٠٧	٥,٦٩٥,٠٩٦		<b>صافي الربح للسنة</b>
-	-		الدخل الشامل الآخر
٤,٢٩١,٤٠٧	٥,٦٩٥,٠٩٦		<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيضاح	
٨٢,٢٣١,١٢٣	٨٢,٥٣٤,١٣٠		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
٤,٢٩١,٤٠٧	٥,٦٩٥,٠٩٦		إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٣,٩٨٨,٤٠٠)	(٣,٤٥٠,٠٠٠)	٢٠	توزيعات الارباح خلال السنة
٨٢,٥٣٤,١٣٠	٨٤,٧٧٩,٢٢٦		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	ايضاح	
			<b>الأنشطة التشغيلية</b>
٤,٢٩١,٤٠٧	٥,٦٩٥,٠٩٦		صافي الدخل للسنة
			تعديلات لـ:
(١٠,٣٩٤)	(٦,١٠٨)	١٣	الربح المحقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٢٦,٣٥٣	٩٢٦,٣٥٣	١٢	استهلاك الاستثمارات العقارية
(١,٨٧٨,٧٠٣)	(٢,٦٠٥,٧٤٤)	١٢	عكس الانخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية
			<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
(٢٨٧,٦٦١)	٢٨٧,٦٦١		ايجارات مدينة
-	(١٢٥,٩٣٥)		دخل الايجار المستحق
٣٢٩,٣٠٨	(١٥٢,٨٦٣)		المصرفوات المدفوعة مقدماً و الموجودات الأخرى
١٧٣,٣٩٥	(١٩٥,٥٢٩)		أتعاب ادارة الصندوق
٢١,٧٨٥	١٨,٦٧٨		ايرادات الإيجار غير المكتسبة
٥٠,٠٠٠	(٧٤,٨٦١)		أتعاب الحفظ المستحقة
٢٤٠,١٠٩	(٨٥,٦٤١)		المصرفوات المستحقة و المطلوبات الأخرى
٣,٨٥٥,٥٩٩	٣,٦٨١,١٠٧		<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
١,٥٨٧,٠٠٥	٤,٩٠٦,١٠٨	١٠	متحصلات من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١,١٠٠,٠٠٠)	(٤,٩٠٠,٠٠٠)	١٠	مدفوعات لشراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٨٧,٠٠٥	٦,١٠٨		<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية</b>
			<b>الأنشطة التمويلية</b>
(٣,٩٨٨,٤٠٠)	(٣,٤٥٠,٠٠٠)	٢٠	توزيعات الأرباح
(٣,٩٨٨,٤٠٠)	(٣,٤٥٠,٠٠٠)		<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
٣٥٤,٢٠٤	٢٣٧,٢١٥		صافي التغير في النقد في الأرصدة البنكية خلال السنة
٢٣١,٢٧٦	٥٨٥,٤٨٠		النقد وما في حكمه في بداية السنة
٥٨٥,٤٨٠	٨٢٢,٦٩٥	٨	<b>النقد في الأرصدة البنكية في نهاية السنة</b>

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

## ١. الصندوق وانشطته

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

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

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

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

## ٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والصادرة عن هيئة السوق المالية والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة 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 و الإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

### ٢,٣ أساس القياس

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

### ٣,٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

### ٤,٣ بيانات المقارنة

قام الصندوق بعرض بيانات المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

## ٤. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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 للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم الاعتراف بمراجعات التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات والفترات المستقبلية التي تتأثر فيها. الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية هي كما يلي:



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

##### 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 مبدأ الاستمرارية

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

##### ٢.١.٤ الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كمخصص يساوي خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لموجودات المرحلة ١، أو خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر لموجودات المرحلة ٢ أو المرحلة ٣. ينتقل الأصل إلى المرحلة ٢ عندما تزداد مخاطر الائتمان بشكل جوهري منذ الاعتراف الأولي. المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٩ لا يحدد ما الذي يشكل زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. عند تقييم ما إذا كانت المخاطر الائتمانية لاصل ما قد زادت بشكل جوهري، يأخذ صندوق الاستثمار العقاري في الاعتبار المعلومات المستقبلية النوعية والكمية المعقولة والمدعومة.

##### ٢.٤ التفديرات والافتراضات غير المؤكدة

##### ١.٢.٤ الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية

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

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

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

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

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

##### ٤.٢،٤ التفديرات والافتراضات غير المؤكدة (تتمة)

##### ٤.٢،٤ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

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

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

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

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

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

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

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

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

كما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق إجراءات مستحقة القبض كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن الإجراءات المستحقة القبض الخاصة بالصندوق في إيضاح ٩ وإيضاح ١٩،١ في هذه القوائم المالية.

#### ٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

##### النقد وما في حكمه

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

## ٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### إيجارات مدينة

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

### الاستثمارات العقارية

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

يتم إلغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية عند بيعها أو عندما تكون مشغولة من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها.

يتم إثبات أي ربح أو خسارة عند استبعاد الاستثمارات العقارية (التي تحتسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في الربح أو الخسارة. عندما يتم بيع الاستثمارات العقارية التي تم تصنيفها في السابق كمتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ متعلق بها ومدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المبقة.

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

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بشكل كبير عن تلك الناتجة من الموجودات الأخرى أو تمويلات الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق الحديثة، إن وجدت في الاعتبار. وإذا تعذر تحديد مثل هذه المعاملات حينئذ يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، الذي بموجبه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة التي تم إثباتها سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. وفي حالة وجود هذا المؤشر، يقوم الصندوق بتقدير الموجودات أو المبلغ القابل للاسترداد للوحدات المنتجة النقد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة التي تم الاعتراف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. إن مبلغ العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصادف بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات مبلغ العكس في قائمة الدخل الشامل.

### انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

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

## ٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

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

### الاعتراف بالإيرادات

يقوم الصندوق بالاعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق نموذج مكون من خمس خطوات:

- الخطوة ١: تحديد العقد المبرم مع العميل. يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ وينص على الشروط التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء عبارة عن تعهد في عقد مبرم مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة إلى العميل.
- الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة المقابل الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها للعميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام أداء واحد، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عند (أو حال) الوفاء بالتزام الأداء من قبل المنشأ.

### دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار من عقد الإيجار التشغيلي للعقارات على أساس القسط الثابت وذلك على مدار فترة عقد الإيجار التشغيلي.

### أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق، على أساس يومي، بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بمعدل ٠,٩ بالمائة سنوياً من إجمالي قيمة موجودات الصندوق بناءً على آخر تقييم بعد خصم مصروفات الصندوق ويتم دفعها على أساس ربع سنوي.

### أتعاب الحفظ

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

### أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

يحق لمجلس الإدارة الحصول على أتعاب عن كل اجتماع سنوياً لا تقل عن اثنين عن كل اجتماع سنوي، وتُستحق شهرياً وتُدفع سنوياً لأعضاء مجلس إدارة الصندوق.

### المصروفات الأخرى

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

### الزكاة

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

## ٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### توزيعات الأرباح

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

لدى الصندوق سياسة توزيع أرباح سنوية لما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه بحد أدنى خلال الربع الثالث من كل عام، لا يشمل الأرباح الناتجة عن بيع الموجودات العقارية الأساسية.

### حقوق الملكية لكل وحدة

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

### الوحدات المصدرة

لدى الصندوق وحدات مصدرة. عند تصفية الصندوق، تخول هذه الوحدات مالكيها بصافي الموجودات المتبقية. ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ولها شروط وظروف متطابقة. تمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة باسترداد الأموال نقدًا بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

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

- تمنح المالك حصة تناسبية من صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق؛
- تُصنّف في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى؛
- جميع الأدوات المالية في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى لها سمات متطابقة؛
- بصرف النظر عن الالتزام التعاقدى للصندوق بإعادة شراء أو استرداد قيمة الأداة النقدية أو أصل مالي آخر، لا تشمل الأداة على أي سمات أخرى تتطلب التصنيف على أنه باعتباره التزامًا؛ و
- إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة إلى الأداة على مدى عمرها الافتراضي يعتمد بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، والتغير في صافي الموجودات المثبتة أو التغير في القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر أداة.

### الأدوات المالية

#### الإعتراف الأولي والقياس

يتم الإعتراف الأولي بالذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي المُصدرة عند نشوئها. يتم الإعتراف الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما يصبح الصندوق طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة.

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

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الإعتراف الأولي والقياس (تتمة)

الموجودات المالية

عند الإعتراف الأولي يتم تصنيف الأصل المالي على أنه مفاًس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين:

(أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و  
(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي المستحق.

ويجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر إذا استوفى الشرطين التاليين:

(أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية؛ و  
(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي المستحق.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

المعيار الدولي للتقرير المالي ٩

القيمة الدفترية م ٢٠٢١	القيمة الدفترية م ٢٠٢٢	فئة القياس
٥٨٥,٤٨٠	٨٢٢,٦٩٥	بالتكلفة المطفأة
٢٨٧,٦٦١	-	بالتكلفة المطفأة

الموجودات المالية  
النقد لدى البنك  
الإيجارات المدينة، صافي

## ٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية (تتمة)

#### القياس اللاحق

تطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي دخل فوائد أو دخل توزيعات أرباح، ضمن الربح أو الخسارة.
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بدخل الفائدة وربح الصرف الأجنبي و الخسارة والانخفاض في القيمة ضمن الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ضمن الربح أو الخسارة.

#### إعادة التصنيف

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

#### الغاء الاعتراف

يتم الغاء الاعتراف بالأصل المالي عند:

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

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

#### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

#### تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

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

- الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة؛

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتُعدل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم خدماته فيها) ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

## ٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية (تتمة)

#### تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة (تتمة):

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

**الخسارة بافتراض التعثر عن السداد:** تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر عن السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها، بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

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

**التعرضات عند التعثر في السداد:** تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ 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 الموجودات المالية. تتضمن نماذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة معلومات من دورة الائتمان الحالية وتقييم المخاطر في مرحلة زمنية معينة. إن الهيكل الخاص باحتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن استخدامها لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات احتساب المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية ثم يتم حساب إجمالي القيمة الدفترية ومخصص الخسارة والتكلفة المطفأة للأداة المالية.

### نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

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

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

### تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقييم موجوداته المالية استناداً إلى خصائص المخاطر الائتمانية باستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العميل، وتصنيف العميل وغير ذلك. وتعكس القطاعات المختلفة فترات في احتمال التعثر عن السداد وفي معدلات الاسترداد في حالة "التعثر في السداد".

### تعريف التعثر في السداد

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

- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للصندوق بالكامل دون اللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (ان وجد)، أو
- عندما يكون العميل متأخر في السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للصندوق. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للصندوق، فإن ذلك انقاص لافتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في معيار التقرير المالي ٩.



٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة (تتمة):

تعريف التعثر في السداد

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه والاعتراف بالخسارة في قائمة الربح أو الخسارة. يتم شطب الذمم المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحصيل كافة الضمانات أو تحويلها إلى الصندوق. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الإنخفاض في القيمة المقدر في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد الاعتراف بالإنخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الإنخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة.

المخصص المحدد

يتم الاعتراف بالمخصص المحدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. يقوم الصندوق بالاعتراف بمخصص محدد مقابل الذمم المدينة المستحقة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ المستحقة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما يقرر الصندوق أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

المطلوبات المالية

يتم الاعتراف الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصوماً منها تكاليف المعاملات المباشرة.

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية و الأخرى والأطراف ذات علاقة.

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

المعيار الدولي للتقرير المالي ٩		فئة القياس
القيمة الدفترية ٢٠٢١ م	القيمة الدفترية ٢٠٢٢ م	
٣٨٦,١٨٤	١٩٠,٦٥٥	بالتكلفة المطفأة
١٢٥,٥٥٦	٥٠,٦٩٥	بالتكلفة المطفأة

المطلوبات المالية

أتعاب إدارة الصندوق المستحقة

أتعاب الحفظ المستحقة

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

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

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

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

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

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

يتم عرض الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع بصورة منفصلة وتقاس بقيمتها الدفترية قبل تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يتم الاستمرار في قياس بعض الموجودات المحتفظ بها مثل الموجودات المالية بغرض البيع وفقاً للسياسة المحاسبية الملائمة للصندوق لهذه الموجودات. وبمجرد تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع، لا تخضع الموجودات للاستهلاك أو الإطفاء.

تم عرض أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع عملية غير مستمرة أو إعادة قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، كجزء من البند الرئيسي الواحد الربح أو الخسارة من العمليات غير المستمرة.

٦. المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات

المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والسارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢ م

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

التاريخ السريري

١ يناير ٢٠٢٢ م  
١ يناير ٢٠٢٢ م  
١ يناير ٢٠٢٢ م  
١ يناير ٢٠٢٢ م

الوصف

الممتلكات والآلات والمعدات، المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦)  
العقود المثقلة بالتزام - تكاليف الوفاء بالعقود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧)  
الإشارة إلى الإطار المفاهيمي (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)  
التحسينات السنوية على المعيار الدولية للتقرير المالي ٩، ١٦، ١، ٤١ ومعيار المحاسبة الدولي ٤١

لم يكن لهذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

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

إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية غير سارية المفعول بعد ومن غير المتوقع أن يكون لها أي أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

## ٦. المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات (تتمة)

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

وفيما يلي بياناً بالمعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق. يعززم الصندوق تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات، حسب الاقتضاء، عندما تصبح سارية المفعول.

### تاريخ السريان

١ يناير ٢٠٢٣ م  
١ يناير ٢٠٢٣ م  
١ يناير ٢٠٢٣ م  
١ يناير ٢٠٢٣ م  
١ يناير ٢٠٢٣ م  
١ يناير ٢٠٢٣ م  
١ يناير ٢٠٢٣ م

### المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١: تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة  
تعريف التقديرات المحاسبية (معيار المحاسبة الدولي ٨)  
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - " عقود التامين"  
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧)  
الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢)  
تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة — تأجيل تاريخ السريان (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)  
الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي (٢)  
تمديد الإغفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٤)

## ٧. اتعاب ادارة الصندوق المستحقة و اتعاب أخرى

### اتعاب الإدارة

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

### اتعاب الحفظ

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

### اتعاب الأداء

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

### رسوم التشغيل والصيانة والتسويق

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

### أخرى

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

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

٨. النقد لدى البنك

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيضاح	
٥٨٥,٤٨٠	٨٢٢,٦٩٥	١٤	أرصدة بنكية
٥٨٥,٤٨٠	٨٢٢,٦٩٥		

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

٩. إيجارات مدينة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيضاح	
٥,٥١٤,٤٥٣	٥,٢٢٦,٧٩٢		مستحقات من عقود الإيجار
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)	١,٩	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٢٨٧,٦٦١	-		

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)	الرصيد في بداية السنة
-	-	العكس خلال السنة
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)	الرصيد في نهاية السنة

متأخرة السداد ومنخفضة القيمة

أكثر من ٣٦٥ يوماً	من ٢٧١ - ٣٦٥ يوماً	من ١٨١ - ٢٧٠ يوماً	من ٩١ - ١٨٠ يوماً	من ١ إلى ٩٠ يوماً	الإجمالي	السنة
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	-	٥,٢٢٦,٧٩٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	-	٥,٢٢٦,٧٩٢	الإجمالي
١٠٠٪	-	-	-	-	١٠٠٪	الخسائر الائتمانية المتوقعة
						معدل التغطية
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	٢٨٧,٦٦١	٥,٥١٤,٤٥٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	-	٥,٢٢٦,٧٩٢	الإجمالي
١٠٠٪	-	-	-	-	٩٤,٧٨٪	الخسائر الائتمانية المتوقعة
						معدل التغطية

١٠. استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

فيما يلي الحركة في الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة خلال السنة :

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٤٧٦,٦١١	-	الرصيد في بداية السنة
١,١٠٠,٠٠٠	٤,٩٠٠,٠٠٠	الشراء خلال السنة
(١,٥٨٧,٠٠٥)	(٤,٩٠٦,١٠٨)	الاستبعادات خلال السنة
(١٠,٣٩٤)	(٦,١٠٨)	الربح المحقق
-	-	الرصيد في نهاية السنة

١,١٠ يمثل ذلك الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية الخاصة بـ "صندوق المراجعة بالريال السعودي" داخل المملكة العربية السعودية.

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١١. مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٤٠,١٣٧	٦٩,٨٧٨
-	١٢٣,١٢٢
٤٠,١٣٧	١٩٣,٠٠٠

اتعاب ادارة العقارات  
ضريبة القيمة المضافة المستزدة  
الرصيد في نهاية السنة

١٢. الاستثمارات العقارية، صافي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	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
(٣,٣٩٤,٣١٥)	(٣,٣٩٤,٣١٥)	-	الإستهلاك المتراكم
(٩٢٦,٣٥٣)	(٩٢٦,٣٥٣)	-	الرصيد في بداية السنة
(٤,٣٢٠,٦٦٨)	(٤,٣٢٠,٦٦٨)	-	الإستهلاك المحمل خلال السنة
			الرصيد في نهاية السنة
(٣١,٢٤٧,٥٢٢)	(٨٠٣,١٥٨)	(٣٠,٤٤٤,٣٦٤)	الانخفاض في القيمة
١,٨٧٨,٧٠٣	(١,٢٣٠,٧٥٦)	٣,١٠٩,٤٥٩	الرصيد في بداية السنة
(٢٩,٣٦٨,٨١٩)	(٢,٠٣٣,٩١٤)	(٢٧,٣٣٤,٩٠٥)	عكس القيمة (٤,١٢)
			الرصيد في نهاية السنة
٨٤,٣١٠,٥١٣	٢١,٤٣٦,٠١٧	٦٢,٨٧٤,٤٩٦	القيمة الدفترية :
			الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٢. الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

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

٢,١٢ 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 .

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م			٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م			
الإجمالي	المباني	الأراضي	الإجمالي	المباني	الأراضي	
٢٩,٣٦٨,٨١٩	٢,٠٣٣,٩١٤	٢٧,٣٣٤,٩٠٥	٣١,٢٤٧,٥٢٢	٨٠٣,١٥٨	٣٠,٤٤٤,٣٦٤	الرصيد في بداية السنة المحمل
-	-	-	١,٢٣٠,٧٥٦	١,٢٣٠,٧٥٦	-	خلال السنة العكس خلال السنة
(٢,٦٠٥,٧٤٤)	(٩٢٢,٨١٩)	(١,٦٨٢,٩٢٥)	(٣,١٠٩,٤٥٩)	-	(٣,١٠٩,٤٥٩)	الرصيد في نهاية السنة
٢٦,٧٦٣,٠٧٥	١,١١١,٠٩٥	٢٥,٦٥١,٩٨٠	٢٩,٣٦٨,٨١٩	٢,٠٣٣,٩١٤	٢٧,٣٣٤,٩٠٥	

١٣. الربح المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١٠,٣٩٤	٦,١٠٨	الربح المحقق من بيع الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٠,٣٩٤	٦,١٠٨	

١٤. الأرصدة والمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

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

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

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٤. الأرصدة والمعاملات مع الاطراف 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 ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م		
(٣٨٦,١٨٤)	(١٩٠,٦٥٥)	(٧٥٧,٠٥٢)	(٧٥٨,٢٠٣)	أتعاب إدارة الصندوق	الجزيرة كابيتال
٥٨٥,٤٨٠	٨٢٢,٦٩٥	-	-	حساب جاري	بنك الجزيرة
-	-	(١٠,٣٩٤)	(٦,١٠٨)	ربح محقق بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	المرابحة بالريال السعودي
(٦٦,٠٠٠)	(٨٨,٠٦١)	(٢٢,٠٠٠)	(٢٢,٠٦١)	بدلات الحضور*	اعضاء مجلس الإدارة

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

١٥. إيرادات إيجار غير مكتسبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١,٧٠٦,٤٩٨	١,٧٢٨,٢٨٣	الرصيد في بداية السنة
٥,٢٦٠,٠٣٧	٦,٠٤٣,٤١٢	إيرادات إيجار محصلة خلال السنة
(٥,٢٣٨,٢٥٢)	(٦,٠٢٤,٧٣٤)	إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة
١,٧٢٨,٢٨٣	١,٧٤٦,٩٦١	الرصيد في نهاية السنة

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

يقوم مدير الصندوق بتقييم الاستثمارات العقارية للصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم 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 أمام للتقييم العقاري. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر:

متوسط	شركة أمام للتقييم العقاري	شركة باركود	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٨,٠٩٠,٤٢٩	٨٣,٨٨٩,٣٧٩	الاستثمارات العقارية
٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٨,٠٩٠,٤٢٩	٨٣,٨٨٩,٣٧٩	الإجمالي
متوسط	شركة أمام للتقييم العقاري	شركة باركود	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
٨٤,٣١٠,٥١٣	٨٤,٨٢٨,٨٣٠	٨٣,٧٩٢,١٩٥	الاستثمارات العقارية
٨٤,٣١٠,٥١٣	٨٤,٨٢٨,٨٣٠	٨٣,٧٩٢,١٩٥	الإجمالي

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٦. التأثير في صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٨٤,٣١٠,٥١٣	٨٥,٩٨٩,٩٠٤	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
(٨٤,٣١٠,٥١٣)	(٨٥,٩٨٩,٩٠٤)	يخصم: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
-	-	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
-	-	القيمة لكل وحدة من الزيادة المقدرة في القيمة العادلة عن القيمة الدفترية
-	-	للاستثمارات العقارية

صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٨٤,٣١٠,٥١٣	٨٥,٩٨٩,٩٠٤	صافي قيمة الموجودات كما في القوائم المالية
-	-	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٨٤,٣١٠,٥١٣	٨٥,٩٨٩,٩٠٤	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٦,٩٩	٧,١٨	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة كما في القوائم المالية
-	-	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٦,٩٩	٧,١٨	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على أساس القيمة العادلة
		للاستثمارات العقارية

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

١٧. المصروفات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيضاح	
-	٦٠٣,٤٦٠		صيانة المتلكات
٢٢٠,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠		رسوم التسجيل الأساسية
٨٢,٦٥٧	٩٣,٤٦٩		رسوم التداول
٣٥,٠٠٠	٣٥,٠٩٥		رسوم استشارية
٢٢,٠٠٠	٢٢,٠٦١	١٤	أتعاب مجلس الإدارة
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠		رسوم هيئة السوق المالية
٥٢٥,٨٥٠	٢٩,٠٠٠		أخرى
٨٩٣,٠٠٧	١,٠١٠,٥٨٥		



صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٨. قياس القيمة العادلة

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

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

التصنيف المحاسبي والقيمة الدفترية	القيمة العادلة			٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	التكلفة الدفترية
	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣		
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الاستثمارات العقارية	-	-	٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٥,٩٨٩,٩٠٤	٨٥,٩٨٩,٩٠٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	التكلفة الدفترية
الاستثمارات العقارية	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٨٤,٣١٠,٥١٣	-	-	٨٤,٣١٠,٥١٣	٨٤,٣١٠,٥١٣	٨٤,٣١٠,٥١٣

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

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

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

لم تكن هناك أي تغييرات في طرق التقييم خلال السنة.

١٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر

أنشطة الصندوق تعرضه إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقد وما في حكمه وإيرادات إيجار مدينة و أتعاب الإدارة المستحقة والمصروفات المستحقة. يتم الإفصاح عن طرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل بند.

١,١٩ مخاطر الائتمان

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٨٢٢,٦٩٥	٥٨٥,٤٨٠	النقد وما في حكمه
-	٢٨٧,٦٦١	الإيجارات المدينة - صافي (إيضاح ٩)
١٢٥,٩٣٥	-	دخل الإيجار المستحق

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

١.١٩ مخاطر الائتمان (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
الخسارة الائتمانية المتوقعة	الخسارة الائتمانية المتوقعة	
-	-	أقل من ٣٠ يومًا
٢٨٧,٦٦١	-	ما بين ٣١ إلى ١٨٠ يومًا
٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	أكثر من ١٨٠ يومًا
٥,٥١٤,٤٥٣	٥,٢٢٦,٧٩٢	

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

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

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

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد (ريال سعودي)	مخصص الخسارة (ريال سعودي)	انخفاض القيمة الائتمانية
المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)			
-	-	-	-
-	-	-	-
١٠٠٪	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	نعم
١٠٠٪	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	-
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد (ريال سعودي)	مخصص الخسارة (ريال سعودي)	انخفاض القيمة الائتمانية
المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)			
-	-	-	-
-	٢٨٧,٦٦١	-	لا
-	٥,٢٢٦,٧٩٢	٥,٢٢٦,٧٩٢	نعم
-	٥,٥١٤,٤٥٣	٥,٢٢٦,٧٩٢	-

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

٢.١٩ مخاطر السيولة

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

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		
الإجمالي ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي
١٩٠,٦٥٥	-	١٩٠,٦٥٥
١,٧٤٦,٩٦١	-	١,٧٤٦,٩٦١
٥٠,٦٩٥	-	٥٠,٦٩٥
٣٦٣,٩٩٧	-	٣٦٣,٩٩٧
٢,٣٥٢,٣٠٨	-	٢,٣٥٢,٣٠٨
		اتعاب إدارة الصندوق المستحقة
		إيرادات الإيجار غير المكتسبة
		اتعاب الحفظ المستحقة
		المصروفات المستحقة
		إجمالي المطلوبات
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		
الإجمالي ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي
٣٨٦,١٨٤	-	٣٨٦,١٨٤
١,٧٢٨,٢٨٣	-	١,٧٢٨,٢٨٣
١٢٥,٥٥٦	-	١٢٥,٥٥٦
٤٤٩,٦٣٨	-	٤٤٩,٦٣٨
٢,٦٨٩,٦٦١	-	٢,٦٨٩,٦٦١
		اتعاب إدارة الصندوق المستحقة
		إيرادات الإيجار غير المكتسبة
		اتعاب الحفظ المستحقة
		المصروفات المستحقة
		إجمالي المطلوبات

٣.١٩ مخاطر العملة

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

٤.١٩ 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.

٢٠. توزيعات الأرباح

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

وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣٠ ديسمبر ٢٠٢١ م على توزيع أرباح فيما يتعلق بفترة السنة كاملة (النصف الثاني من عام ٢٠٢٠ م والنصف الأول من عام ٢٠٢١ م) بمبلغ ٠,٣٣٨ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٣,٩٨٨,٤٠٠ ريال سعودي لمالكي الوحدات. تم سدادها في ١٧ ديسمبر ٢٠٢١ م.

٢١. الالتزامات المحتملة

لا توجد التزامات محتملة كما في تاريخ التقرير.

٢٢. الاحداث الاحقة

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

٢٣. 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.

٢٤. إعادة تصنيف أرقام المقارنة

خلال السنة، قام الصندوق بإعادة تصنيف في القوائم المالية المقارنة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية.

٢٥. آخر يوم تقييم

آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م).

٢٦. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٥ رمضان ١٤٤٤ هـ الموافق ٢٧ مارس ٢٠٢٣ م.



## تقرير

# تقييم المخاطر

### اسم الصندوق



صندوق الجزيرة ريت

### نوع الصندوق



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

### هدف الصندوق



الاستثمار في عقارات مطورة تطوير انشائيا، تحقق دخلا دوريا، وتوزع نسبة لاتقل عن 90% من صافي ارباح الصندوق نقدا على المستثمرين خلال فترة عمل الصندوق. مره واحد سنويا بحد ادنى خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الاجارات و سيستثمر الصندوق بشكل اساسي في مستودعات الخمره بمدينة جده وهذه المستودعات مملوكه بشكل كامل لصندوق الجزيرة ريت.

### مدة الصندوق

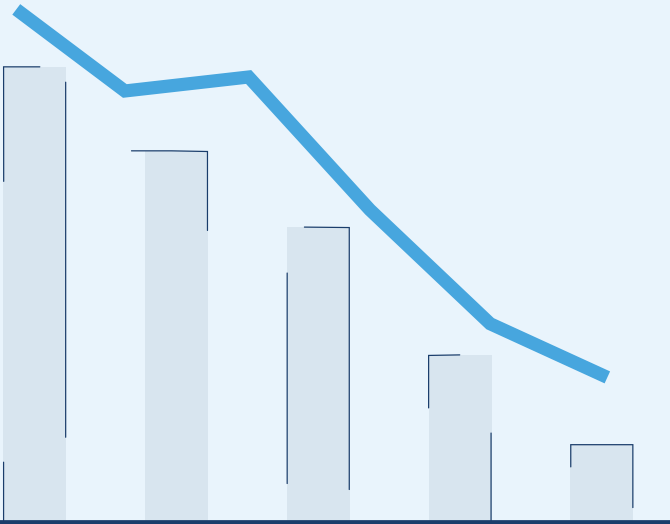


99 سنة من بداية الصندوق.

### مستوى المخاطر



متوسط



إجراءات التخفيف من الخطر	وصف الخطر	المخاطر المحتملة	01
<p>لا يوجد أي استثمارات حالية في مشاريع التطوير العقاري، ولا توجد أي خطط للصندوق للإستثمار في مشاريع التطوير العقاري.</p>	<p>نظرا لإمكانية استثمار ما يصل إلى 25% من قيمة الصندوق في أصول تحت التطوير، فإن الصندوق معرض لمخاطر تأخر التطوير لأي من الأصول التي يتم تطويرها.</p>	<p>مخاطر التنفيذ</p>	02
<p>في حال وقوع الضرر على المستودع أثناء سريان عقد الإيجار فإن العقد يلزم المستأجر بإبرام عقد تأميني لتغطية أي أضرار تقع على العقار أو تحمل تكاليف إصلاح هذه الأضرار في حال لم يرغب بإبرام عقد تأميني وإعادة العقار كما كان قبل وقوع الضرر. وفيما يتعلق بأعمال الصيانة الدورية الخارجية للمستودعات مثل صيانة الأسطح وغيرها فيتم ذلك من خلال استقطاع جزء من إيرادات الصندوق لتغطية هذه النفقات .</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>	03
<p>نسبة الإشغال الحالية هي 100%، بمتوسط فترة إيجار مدتها 21 سنوات. ويقوم المدير الإداري للصندوق بمخاطبة المستأجر قبل نهاية عقده بـ 3 أشهر لمعرفة رغبته في تجديد العقد، أو البدء بالبحث عن مستأجر آخر وفق أسعار إيجارات العقارات المحدثة.</p>	<p>عدم قدره على تحقيق نسب الإشغال المتوقعة مما يؤثر على ربحية الصندوق.</p>	<p>مخاطر الإشغال و تجديد العقود</p>	04
<p>مخاطر تخلف احد المستأجرين عن سداد الإيجار قابل للحدوث وهو احد المخاطر التي تم الإفصاح عنها ضمن مخاطر الاستثمار في الصندوق، ومن ضمن أدوات تقليل هذه المخاطر يتم تقييم الوضع المالي من قبل إدارة الصندوق و المدير الإداري لتقييم قدرة المستأجرين الجدد بهدف التأكد من قدرتهم على السداد من خلال موقع وزارة العدل وتاريخهم الإئتماني.</p>	<p>تخلف المستأجرين الحاليين أو الجدد عن السداد بسبب انخفاض جودة الائتمان.</p>	<p>مخاطر الائتمان</p>	

 <p>إجراءات التخفيف من الخطر</p>	 <p>وصف الخطر</p>	 <p>المخاطر المحتملة</p>	
<p>يسعى مدير الصندوق الى ان تكون جميع عقود الايجار من خلال عقد الايجار السكني الموحد لوزارة الإسكان الذي يعتبر سند تنفيذي في حال عدم وفاء المستأجر بقيمة الإيجار في الوقت المحدد.</p>	<p>عدم القدرة على تحصيل مبالغ الإيجارات في حالة التعثر</p>	<p>مخاطر التحصيل</p>	<p>05</p>
<p>لا توجد خطة لبيع احد الاصول.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يمكن لإنخفاض مستوى السيولة في سوق العقارات أن يؤثر على تقييم عقارات الصندوق أو يزيد من صعوبة التخرج من أي أصول الصندوق بالعوائد المطلوبة خلال المهلة الممنوحة.</li> <li>احتمالية انخفاض قيمة الأصول في المستقبل نتيجة لظروف السوق.</li> </ul>	<p>مخاطر السيولة وانخفاض قيمة الأصول</p>	<p>06</p>
<p>لدى الصندوق إستراتيجية لزيادة أصوله من خلال زيادة رأس ماله وذلك عن طريق الأصول العقارية ذات الجودة العالية والعوائد الاستثمارية الجاذبة للمستثمرين. يقوم مجلس ادارة الصندوق بمراجعة إستراتيجية الصندوق بشكل مستمر.</p>	<p>تأثر ربحية العقارات على المدى المتوسط والبعيد نتيجة لعدم القدرة على وضع الاستراتيجية المناسبة وتطبيقها.</p>	<p>الخطر الإستراتيجي</p>	<p>07</p>
<p>تم إنشاء الصندوق مع الإفصاح عن المخاطر الحالية بنفس التركيز بالاستثمار بقطاع واحد وتم قبوله من قبل المستثمرين و تم الإفصاح عن ذلك في شروط واحكام الصندوق. ولا يوجد أي اختلاف مع الإستراتيجية المعلنة للصندوق، كما أنى اصول الصندوق متنوعة بين مستأجرين مختلفين للتخفيف من خطر التركيز.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تركيز جميع الاصول العقاريه على قطاع واحد او منطقه جغرافية واحدة مما قد يكون له تأثير سلبي على الصندوق في حال تعرض القطاع لمشاكل في المستقبل.</li> <li>تركيز معظم الاصول المؤجره او جميعها على مستأجر واحد مما قد يسبب نتائج سلبية في حال تخلف المستأجر عن سداد الأجازات.</li> </ul>	<p>تركيز المخاطر</p>	<p>08</p>

 <p>إجراءات التخفيف من الخطر</p>	 <p>وصف الخطر</p>	 <p>المخاطر المحتملة</p>	<p>09</p>
<p>تقوم إدارة الالتزام بمراجعة دورية للصندوق ويتم تقديم التقرير الى مجلس الإدارة في كل اجتماع لمجلس إدارة الصندوق. لتقييم مدى التزام مدير الصندوق للقواعد والأنظمة الصادرة عن هيئة السوق المالية.</p>	<p>عدم الالتزام بالقوانين والقواعد والأنظمة الصادرة عن هيئة السوق المالية مما قد يسبب وقف التداول في وحدات الصندوق أو إلغاء الإدراج. بالإضافة إلى المخاطر المرتبطة بتغير ضريبة القيمة المضافة (VAT)، حيث انه لا يوجد ضمان بأن النظام الضريبي الحالي في المملكة العربية السعودية لن يتغير.</p>	<p>المخاطر القانونية، التشريعية و مخاطر ضريبة القيمة المضافة</p>	<p>10</p>
<p>لا يوجد تمويل على الصندوق ولا توجد استثمارات في أوراق مرابحة مالية</p>	<p>تقلب أسعار الفائدة حيث تؤثر على الصندوق في حالة استثماره في أوراق مرابحة مالية أو عند الحصول على تمويل لأصول الصندوق.</p>	<p>مخاطر أسعار الفائدة</p>	<p>11</p>
<p>يتم أخذ التغيرات الاقتصادية بالاعتبار ومراجعتها دورياً، من خلال دراسة المدير الإداري للاوضاع الاقتصادية وتأثيرها مثلًا بجائحة كورونا وتأثيرها على الطلب على الايجارات و أسعار الايجارات، كما ان لا يوجد تمويل على الصندوق.</p>	<p>التغيرات في الأوضاع الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال: معدلات التضخم، والأحداث والاتجاهات السياسية، والتشريعات الضريبية، والعوامل الأخرى التي تؤثر على فرص الصندوق.</p>	<p>التغيرات في الأوضاع الاقتصادية</p>	<p>12</p>
<p>تم اختيار مدير التشغيل والصيانة والتسويق الحالي بعد اجراء مراجعة لثلاث شركات والأخذ بموافقة مجلس إدارة الصندوق ويتم مراجعة أداء مدير الأملاك للصندوق على ان يتم استبداله في حالة وجود أي ملاحظات، و لم تسجل أي ملاحظات على المدير الحالي.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• إهمال مدير التشغيل و الصيانة و التسويق بالقيام بمهامه المكلف بها.</li> <li>• الانهاء المبكر لعقد مدير التشغيل و الصيانة و التسويق مما قد يؤثر سلبا على عمليات العقارات التي يديرها.</li> </ul>	<p>مخاطر مدير التشغيل والصيانة والتسويق</p>	



إجراءات التخفيف من الخطر	وصف الخطر	المخاطر المحتملة	13
<p>يتملك مدير الصندوق كوادر مؤهلة قامت بإدارة صندوق عقاري مدر للدخل سابقاً.</p>	<p>عدم القدرة على جذب أو الاحتفاظ بالموظفين الرئيسيين مما قد يؤثر على هدف الصندوق وأدائه.</p>	<p>مخاطر الإعتماد على الموظفين الرئيسيين</p>	14
<p>تجري اللجنة الشرعية مراجعة للصندوق بشكل ربع سنوي.</p>	<p>عدم الإلتزام بالظوابط الشرعية مما قد يؤدي الى التخلي عن الاستثمار او جزء منه.</p>	<p>المخاطر الشرعية</p>	15
<p>جميع المقيمين للصندوق لديهم تراخيص مزاولة مهنة التقييم العقاري وفق ضوابط الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ويتم مناقشة المقيمين وتوضيح الأسباب في حال وجود اختلاف كبير.</p>	<p>تأمين قيمة العقار لغرض تقدير قيمته من قبل المثلثين المستقلين او في حالات التقييم الداخلي.</p>	<p>مخاطر التثمين</p>	16
<p>مخاطر تذبذب إيرادات الصندوق وتوزيعاته نتيجة لتعثر سداد احد المستأجرين قابل للحدوث وهو أحد المخاطر التي تم الإفصاح عنها ضمن مخاطر الاستثمار في الصندوق، ومن ضمن أدوات تقليل هذه المخاطر، يسعى مدير الصندوق إلى أن تكون جميع عقود الإيجار من خلال عقد الإيجار السكني الموحد لوزارة الاسكان الذي يعتبر سند تنفيذي في حال عدم وفاء المستأجر بقيمة الإيجار بالوقت المحدد.</p>	<p>على الرغم من أن الصندوق ملازم بتوزيع 90% على الأقل من صافي دخله على مالكي الوحدات سنوياً وفقاً لإرشادات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، إلا أنه لا يوجد أي ضمانات على مبالغ التوزيعات المستقبلية، كما قد لا يتمكن الصندوق من إجراء أي توزيعات بسبب أحداث غير متوقعة أو انخفاض في الإيرادات مما قد يؤثر على أداء الصندوق.</p>	<p>مخاطر ضمان توزيعات الأرباح</p>	17
<p>يسعى مدير الصندوق إلى تجنب أي تضارب بالمصالح بين مدير الصندوق واطراف ذات العلاقة، وفي حال حدوثه يقوم مدير الصندوق بعرضه على مجلس إدارة الصندوق للموافقة على ذلك أو رفضه لضمان مصلحة حملة وحدات الصندوق.</p>	<p>قد يخضع الصندوق لحالات مختلفة من تضارب المصالح التي قد تؤدي إلى تحيز الصندوق من غير قصد، بسبب مشاركته مع أطراف مختلفة، مثل مديري الصندوق، المسؤولين، والصيانة المرتبطين بشركات تابعة للصندوق.</p>	<p>مخاطر احتمالية تعارض المصالح</p>	