

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022م
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022م
مع تقرير المراجع المستقل

صفحة	الفهرس
-	تقرير المراجع المستقل
3	قائمة المركز المالي
4	قائمة الدخل الشامل
5	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
6	قائمة التدفقات النقدية
16-7	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير فحص المراجع المستقل عن المعلومات المالية الأولية الموجزة

(1/1)

إلى السادة/ مالكي صندوق الجزيرة ريت (مدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال)

المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية المرفقة الخاصة بصندوق الجزيرة ريت (الصندوق) والذي تديره شركة الجزيرة كابيتال (مدير الصندوق) كما في 30 يونيو 2022م، والقوائم الأولية للدخل الشامل، وللتغيرات في صافي الأصول (حقوق الملكية) المنسوبة إلى مالكي الوحدات، والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة الدولية (34) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (2410) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص المعلومات المالية الأولية من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويُعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية الموجزة المرفقة غير مُعدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة (34) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن البسام وشركاؤه



أحمد عبدالمجيد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: 477

26 محرم 1444 هـ

24 أغسطس 2022

الرياض - المملكة العربية السعودية

الخبر

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

جدة

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

الرياض

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

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في 30 يونيو 2022م
(ريال سعودي)

كما في 31 ديسمبر 2021م (مراجعة)	كما في 30 يونيو 2022م (غير مراجعة)	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة
585,480	1,516,476	٦	النقدية لدى البنك
287,661	126,234	٧	إيجارات مدينة، صافي
40,137	286,456	8	مصرفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
-	123,882		ايرادات ايجار مستحقة
913,278	2,053,048		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
84,310,513	84,796,825	9	الاستثمارات العقارية، صافي
84,310,513	84,796,825		إجمالي الموجودات غير المتداولة
85,223,791	86,849,873		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
386,184	188,810	11	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة
1,728,283	990,251		إيرادات إيجار غير مكتسبة
125,556	150,695		أتعاب حفظ مستحقة
449,638	305,210		مصرفات مستحقة
2,689,661	1,634,966		إجمالي المطلوبات المتداولة
2,689,661	1,634,966		إجمالي المطلوبات
82,534,130	85,214,907		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
11,800,000	11,800,000		وحدات مصدره (بالعدد)
6.99	7.22		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
6.99	7.22	12	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من (1) إلى (18) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022م
(ريال سعودي)

للفترة المنتهية في 30 يونيو 2021 (غير مراجعة)	للفترة المنتهية في 30 يونيو 2022م (غير مراجعة)	إيضاح	
			إيرادات
2,525,784	3,079,742	13	إيرادات الإيجارات من الاستثمارات العقارية
4,540 ¹	-	10	الربح من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	39,743		إيرادات أخرى
2,530,324	3,119,485		إجمالي الإيرادات
			مصرفات
(87,747)	(118,235)		مصرفات إدارة عقارات
(370,534)	(373,196)	11	أتعاب إدارة الصندوق
(183,307)	(408,450)		مصاريف أخرى
(25,139)	(25,139)		أتعاب حفظ
(666,727)	(925,020)		إجمالي المصروفات
1,863,597	2,194,465		الربح التشغيلي
1,198,707	945,682	9	عكس في قيمة الاستثمارات العقارية
(459,370)	(459,370)	9	استهلاك الاستثمارات العقارية
2,602,934	2,680,777		صافي الربح للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
2,602,934	2,680,777		صافي الربح الشامل للفترة

تشكل الأيضاحات المرفقة من (1) إلى (18) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022م
(ريال سعودي)

الفترة المنتهية في 30 يونيو 2021م (غير مراجعة)	الفترة المنتهية في 30 يونيو 2022م (غير مراجعة)	إيضاح
82,231,123	82,534,130	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
2,602,934	2,680,777	صافي الربح الشامل للفترة
84,834,057	85,214,907	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (1) إلى (18) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022م
(ريال سعودي)

الفترة المنتهية في 30 يونيو 2021م (غير مراجعة)	الفترة المنتهية في 30 يونيو 2022م (غير مراجعة)	إيضاح	
			الأنشطة التشغيلية
2,602,934	2,680,777		صافي الربح للفترة التعديلات لـ:
(174)	-	10	الربح المحقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(4,366)	-	10	الربح غير المحقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
459,370	459,370	9	استهلاك الاستثمارات العقارية
(1,198,707)	(945,682)	9	عكس في قيمة الإستثمارات العقارية
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
-	(123,882)		إيرادات إيجار مستحقة
-	161,427		إيجارات مدينة
(103,881)	(246,319)		مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
370,868	(197,374)		أتعاب إدارة الصندوق المستحقة
(332,115)	(738,032)		إيرادات إيجار غير مكتسبة
25,139	25,139		أتعاب حفظ مستحقة
237,178	(144,428)		مصروفات مستحقة
2,056,246	930,996		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
120,000	-		المتحصل من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(1,100,000)	-		مدفوعات لشراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أول الخسارة
(980,000)	-		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
1,076,246	930,996		التغير في النقدية لدى البنك خلال الفترة
231,276	585,480	٦	النقدية لدى البنك في بداية الفترة
1,307,522	1,516,476	٦	النقدية لدى البنك في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (1) إلى (18) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

(1) الصندوق وانشطته

صندوق الجزيرة ريت ("ريت") هو صندوق استثماري عقاري متداول متوافق مع معايير الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليقات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودي ("تداول") وتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن حجم الصندوق هو مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي، ومدته 99 سنة من بداية تشغيله.

شركة الجزيرة للأسواق المالية ("مدير الصندوق")، شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة بموجب سجل التجاري رقم 1010351313، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم 07076-37، يدير ريت.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً 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 الأرباح مع إمكانية تحقيق أرباح رأسمالية عند بيع أصول الصندوق، ويستثمر الصندوق بشكل أساسي في مستودعات الخمر بمدينة جدة وهذه مملوكة بالكامل لصندوق الجزيرة ريت العقاري.

(2) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صندوق الاستثمار العقاري ("لائحة") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ 19/6/1427 الموافق 19/9/1442 المعدلة من قبل مجلس إدارة سوق رأس المال. الهيئة بتاريخ 12/7/1442 هـ الموافق 2021/2/24 م تسري من 19/9/1442 هـ (الموافق 1/5/2021) اللائحة الجديدة ("اللوائح المعدلة") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ 19/7/1442 هـ (الموافق 2021/3/1) تفاصيل المتطلبات لجميع أنواع الصناديق العقارية والصناديق العقارية المتداولة داخل المملكة العربية السعودية.

(3) أسس الإعداد

1-3 بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق على أساس مبدأ الاستمرارية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) التقارير المالية الأولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. ويجب أن تقرأ جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية الأخيرة للصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م.

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية؛ ومع ذلك، يتم تضمين السياسات المحاسبية والإيضاحات التفسيرية المختارة لشرح الأحداث والمعاملات التي تعتبر مهمة لفهم التغيرات في المركز المالي للصندوق وأدائه منذ 31 ديسمبر 2021م.

السياسات المحاسبية المتبعة متوافقة مع تلك الخاصة بالسنة المالية السابقة وفترة التقرير الأولية المقابلة.

2-3 أساس القياس و العملة الوظيفية و عملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي باستثناء الاستثمارات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية و عملة العرض للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية المعروضة بالريال السعودي إلى أقرب ريال، ما لم يذكر خلاف ذلك.

(3) أسس الإعداد

3-3 الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرية وافتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرية إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية. إن عدم التأكد من الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في افتراضاته وتقديرته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. كما إن الحالات و الافتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً حيث أنها قد تطرأ نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق مثل هذه التغيرات تنعكس على الافتراضات عندما تحدث.

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. علاوة على ذلك، ليس لدى مدير الصندوق علم بأي حالات عدم تأكد جوهرية قد تثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعليه، تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل دوري لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض قيمة الأصول، في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد المبلغ القابل للاسترداد. وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد أو الوحدة المولدة للنقد بأنها القيمة الأكبر من قيمة استخدامه أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع. ولتقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أما إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة، فيتم الاعتماد على الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة. أما إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة، فيتم الاعتماد على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي للإستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية للإستثمارات العقارية لحساب الإستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرية بعد الأخذ في عين الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التقادم الفعلي. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل مصروف الإستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرية السابقة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن قياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية والمقاسة بالتكلفة المطفأة يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان؛
- اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة؛
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة؛ و
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

(3) أسس الإعداد (تتمة)

تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لأستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

(4) السياسات المحاسبية المهمة

السياسات المحاسبية المهمة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة تتفق مع المستخدمة والمفصح عنها في القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م.

(5) اتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم ادارة بواقع 0,9% سنوياً من صافي القيمة العادلة لأصول الصندوق تحتسب على أساس يومي وتدفع على أساس ربع سنوي. كما يقوم الصندوق بالدفع لمدير الصندوق رسوم ادارية لتغطية المصاريف المباشرة المتعلقة بأعمال الصندوق مثل التكاليف الفعلية المتعلقة بإعداد النشرات والتقارير والاشعارات إلى المستثمرين وطباعتها و مكافأة اعضاء مجلس الإدارة والرسوم الرقابية ومراجعي الحسابات الخارجيين وأتعاب المثمنين وأية أطراف أخرى تقدم خدمات للصندوق وأية مصروفات استثنائية بحد أقصى 0,25% سنوياً من صافي القيمة العادلة للأصول، وأتعاب حفظ بحد أقصى 0,1% سنوياً من صافي القيمة العادلة للأصول تدفع على أساس ربع سنوي، و رسوم تشغيل وصيانة وتسويق 5% سنوياً من الدخل التأجيري المحصل. ويستحق مدير الصندوق أيضاً اتعاب اداء بنسبة 5% وذلك قيمة الفرق الايجابي بين سعر بيع أي عقار مملوك للصندوق وسعر شراءه.

(6) النقدية لدى البنك

31 ديسمبر 2021م (مراجعة)	30 يونيو 2022م (غير مراجعة)	إيضاح	أرصدة لدى البنك
585,480	1,516,476	11	
585,480	1,516,476		

(7) إيجارات مدينة، صافي

31 ديسمبر 2021م (مراجعة)	30 يونيو 2022م (غير مراجعة)	إيضاح	إيجارات مدينة مخصص خسائر انتمائية متوقعة
5,514,453	5,353,026		
(5,226,792)	(5,226,792)	1.7	
287,661	126,234		

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022م
(ريال سعودي)

(7) إيجارات مدينة، صافي (تتمة)

1-7 حركة مخصص خسائر إئتمانية متوقعة خلال الفترة/السنة فيما يلي:

31 ديسمبر 2021م (مراجعة)	30 يونيو 2022م (غير مراجعة)	
5,226,792	5,226,792	الرصيد في بداية الفترة/السنة
-	-	المكون خلال الفترة/السنة
5,226,792	5,226,792	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

متأخرة السداد ومنخفضة القيمة

أكثر من 365 يوماً	من 271 - 365 يوماً	من 181 - 270 يوماً	من 91 - 180 يوماً	1 إلى 90 يوماً	الإجمالي	الفترة/السنة
5,226,792	-	-	-	126,234	5,353,026	30 يونيو 2022م
5,226,792	-	-	-	287,661	5,514,453	31 ديسمبر 2021م

(8) مصروفات مدفوعة مقدماً و أرصدة مدينة أخرى

31 ديسمبر 2021م (مراجعة)	30 يونيو 2022م (غير مراجعة)	
40,137	39,610	رسوم ادارة عقارات
-	110,904	رسوم تسجيل
-	135,942	ضريبة قيمة مضافة مُستردة
40,137	286,456	

(9) الاستثمارات العقارية، صافي

31 ديسمبر 2021م (مراجعة)	30 يونيو 2022م (غير مراجعة)	المباني	الأراضي	التكلفة
118,000,000	118,000,000	27,790,599	90,209,401	الرصيد في بداية الفترة/السنة
118,000,000	118,000,000	27,790,599	90,209,401	الرصيد في نهاية الفترة/السنة
(3,394,315)	(4,320,668)	(4,320,668)	-	الإستهلاك المتراكم
(926,353)	(459,370)	(459,370)	-	الرصيد في بداية الفترة/السنة
(4,320,668)	(4,780,038)	(4,780,038)	-	الإستهلاك المحمل للفترة/السنة
(31,247,522)	(29,368,819)	(2,033,914)	(27,334,905)	الرصيد في نهاية الفترة/السنة
1,878,703	945,682	945,682	-	الهبوط في القيمة
(29,368,819)	(28,423,137)	(1,088,232)	(27,334,905)	الرصيد في بداية الفترة/السنة
				عكس في القيمة خلال الفترة/السنة
				(9-4)
				الرصيد في نهاية الفترة/السنة
	84,796,825	21,922,329	62,874,496	القيمة الدفترية :
84,310,513		21,436,017	62,874,496	الرصيد في 30 يونيو 2022م
				الرصيد في 31 ديسمبر 2021م

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022م
(ريال سعودي)

(9) الاستثمارات العقارية، صافي (تنمة)

- 1-9 تتمثل الاستثمارات العقارية في مستودعات الخمر: يمثل مستودعات قائمة على أرضين بلوك شمالي و بلوك جنوبي يقع في طريق الملك فيصل بحي الوادي، مدينة جدة.
- 2-9 جميع العقارات مسجلة باسم الإنماء للاستثمار ("الشركة"). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا تملك أي حصص مسيطرة ولا تسبب أي مخاطر على العقارات.
- 3-9 يقوم مدير الصندوق بشكل دوري بمراجعة عقاراته الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض في قيمة الأصول. يتم اعتبار خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز القيمة الدفترية لكل عقار استثماري قيمتها القابلة للإسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة للموجودات ناقصًا تكلفة البيع و قيمة استخدامه. وفقا لتقارير التقييم الدورية التي قدمها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق.
- 4-9 حركة الهبوط في قيمة الأصول على النحو التالي :-

30 يونيو 2022م (غير مراجعة)			31 ديسمبر 2021م (مراجعة)			
الإجمالي	المباني	الأراضي	الإجمالي	المباني	الأراضي	
29,368,819	2,033,914	27,334,905	31,247,522	803,158	30,444,364	الرصيد في بداية الفترة/السنة
-	-	-	1,230,756	1,230,756	-	المحمل خلال الفترة/السنة
(945,682)	(945,682)	-	(3,109,459)	-	(3,109,459)	الرد خلال الفترة/السنة
28,423,137	1,088,232	27,334,905	29,368,819	2,033,914	27,334,905	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

(10) الربح من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

للفترة المنتهية في 30 يونيو 2021م (غير مراجعة)	للفترة المنتهية في 30 يونيو 2022م (غير مراجعة)	
174	-	الربح المحقق من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
4,366	-	الربح غير المحقق من إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
4,540	-	

(11) الأرصدة والمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق، شركة الجزيرة للأسواق المالية "مدير الصندوق"، "بنك الجزيرة" (مساهم في الجزيرة للأسواق المالية) والصناديق الأخرى المدارة الأخرى المدارة من قبل مجلس إدارة الصندوق. يتعامل الصندوق في السياق الاعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة. معاملات الأطراف ذات العلاقة تحكمها قيود اللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية. كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة معتمدة من مجلس إدارة الصندوق.

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

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022م
(ريال سعودي)

(11) الأرصدة والمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة (تتمة)

الرصيد المدين/ (الدائن)		مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
31 ديسمبر 2021م (مراجعة)	30 يونيو 2022م (غير مراجعة)	30 يونيو 2021م (غير مراجعة)	30 يونيو 2022م (غير مراجعة)		
(386,184)	(188,810)	(370,534)	(373,196)	أتعاب إدارة الصندوق	الجزيرة للأسواق المالية
585,480	1,516,476	-	-	حساب جاري	بنك الجزيرة
-	-	4,540	-	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح و الخسارة	صندوق الجزيرة للمرابحة بالريال السعودي
(66,000)	(76,910)	(10,910)	(10,910)	بدل حضور*	اعضاء مجلس الإدارة

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

(12) أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق 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 و الإنخفاض الجوهرى إن وجد في هذه القوائم المالية. وعليه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين معينين هما شركة باركود وشركة أمام للتقييم العقاري. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في :

شركة أمام للتقييم العقارى		شركة باركود		30 يونيو 2022م (غير مراجعة)
المتوسط				
84,796,825	85,801,455	83,792,195		الاستثمارات العقارية
84,796,825	85,801,455	83,792,195		الإجمالى
شركة أمام للتقييم العقارى		شركة باركود		31 ديسمبر 2021م (مراجعة)
المتوسط				
84,310,513	84,828,830	83,792,195		الاستثمارات العقارية
84,310,513	84,828,830	83,792,195		الإجمالى

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

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022م
(ريال سعودي)

(12) اثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

31 ديسمبر 2021م (مراجعة)	30 يونيو 2022م (غير مراجعة)	
84,310,513	84,796,825	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
(84,310,513)	(84,796,825)	يخصم منه : القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
-	-	القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية
11,800,000	11,800,000	الوحدات المصدرة (بالعدد)
-	-	القيمة لكل وحدة المتعلقة بالزيادة المقدرة للقيمة العادلة علي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:
31 ديسمبر 2021م (مراجعة)	30 يونيو 2022م (غير مراجعة)	
84,310,513	84,796,825	صافي قيمة الموجودات كما في القوائم المالية الأولية الموجزة
-	-	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
83,310,513	84,796,825	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:
31 ديسمبر 2021م (مراجعة)	30 يونيو 2022م (غير مراجعة)	
6.99	7.22	صافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية الأولية الموجزة
-	-	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
6.99	7.22	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

* جميع العقارات مسجلة باسم الإنماء للاستثمار ("الشركة"). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا تملك أي حصص مسيطرة ولا تسبب أي مخاطر على العقارات.

(13) دخل الإيجارات

30 يونيو 2021م (غير مراجعة)	30 يونيو 2022م (غير مراجعة)	
2,525,784	3,079,742	إيرادات إيجار الإستثمارات العقارية
2,525,784	3,079,742	

(14) الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تتعرض أنشطة الصندوق 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 النقدية لدى البنك وإيجارات مدينة وقياس الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، مستحقات إلى ومن أطراف أخرى، مصروفات إدارية المستحقة. يتم الإفصاح عن الطرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في القوائم المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة ومخاطر معدلات الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية والمخاطر التنظيمية. تراقب إدارة الصندوق على أساس منتظم التقلبات والتغيرات في الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيراً بالنسبة للصندوق.

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان، وهي مخاطر أن يتسبب أحد الأطراف للأدوات المالية بخسارة للطرف الآخر من خلال عدم الوفاء بالالتزام من الأطراف ذات العلاقة. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمبالغ إيرادات الإيجار المدينة والمستحق من الأطراف ذات العلاقة والنقد المودع بأرصدة لدى البنوك.

تتمثل سياسة الصندوق بالدخول في عقود أدوات مالية مع أطراف أخرى ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق للحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف أخرى محددة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف الأخرى بشكل مستمر. يتم إيداع النقد لدى مؤسسة مالية مرموقة.

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لعناصر قائمة المركز المالي:

31 ديسمبر 2021م (مراجعة)	30 يونيو 2022م (غير مراجعة)	إيضاح	
585,480	1,516,476	6	النقدية لدى البنك
287,661	126,234	7	إيجارات مدينة

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لمخاطر الائتمان.

مخاطر الائتمان على الدخل المستحق والأرصدة المصرفية محدودة على النحو التالي:

- أرصدة نقدية، متضمنة ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية جيدة من BBB+ وما فوق.
- الإيجارات المدينة.

تظهر الإيجارات المدينة بالصافي بعد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة. يطبق الصندوق النهج المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لقياس خسائر الائتمان المتوقعة والذي يستخدم مخصص خسارة متوقعة مدى الحياة لجميع الإيجارات المدينة.

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على المبالغ اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

صندوق الجزيرة ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022م
(ريال سعودي)

(14) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

تواريخ استحقاق

يوضح الجدول أدناه قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية الهامة للصندوق بناءً على آجال الاستحقاق المتوقعة:
30 يونيو 2022م (غير مراجعة)

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
1,516,476	-	1,516,476	النقدية لدى البنك
126,234	-	126,234	إيجارات مدينة، صافي
286,456	-	286,456	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
123,882	-	123,882	إيرادات ايجار مستحقة
2,053,048	-	2,053,048	إجمالي الموجودات
188,810	-	188,810	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة
990,251	-	990,251	إيرادات ايجار غير مكتسبة
150,695	-	150,695	أتعاب حفظ مستحقة
305,210	-	305,210	مصروفات مستحقة
1,634,966	-	1,634,966	إجمالي المطلوبات
31 ديسمبر 2021م (مراجعة)			
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
585,480	-	585,480	النقدية لدى البنك
287,661	-	287,661	إيجارات مدينة، صافي
40,137	-	40,137	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
-	-	-	إيرادات ايجار مستحقة
913,278	-	913,278	إجمالي الموجودات
386,184	-	386,184	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة
1,728,283	-	1,728,283	إيرادات ايجار غير مكتسبة
125,556	-	125,556	أتعاب حفظ مستحقة
449,638	-	449,638	مصروفات مستحقة
2,689,661	-	2,689,661	إجمالي المطلوبات

(14) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر العملة

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

المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتقنية والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخليًا أو خارجيًا لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي لحقت بسمعته في تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

تقديرات القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

• في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام ، أو

• في حالة عدم وجود سوق رئيسي ، في السوق الأكثر فائدة للأصل أو الالتزام.

يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بالقيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ، بناءً على أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل ، على النحو التالي:

يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:

- مدخلات المستوى 1 هي أسعار مدرجة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو الالتزامات المماثلة التي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- مدخلات المستوى 2 هي مدخلات غير الأسعار المعروضة مدرجة في المستوى 1 والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- مدخلات المستوى 3 هي مدخلات لا يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام.

(15) الاحداث الاحقة

في تاريخ الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة تتطلب الإفصاح أو التعديل في هذه القوائم المالية.

(16) 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.

(17) آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للفترة هو 30 يونيو 2022م.

(18) اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 22 أغسطس 2022م الموافق 24 محرم 1444هـ.