

صندوق الجزيرة ريت  
(المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)  
تقرير فحص المراجع المستقل  
والقوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

صفحة	
١	تقرير فحص المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في صافي الأصول (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٣-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

## تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة

إلى السادة /حاملو الوحدات لصندوق الجزيرة ريت  
إدارة شركة الجزيرة كابيتال  
المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية المرفقة الخاصة بصندوق الجزيرة ريت ("الصندوق") المدار من قبل الجزيرة كابيتال ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م، والقوائم الأولية للدخل الشامل، والتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م، وملخصاً بالسياسات المحاسبية الجوهرية والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

### نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل مراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص القوائم المالية الأولية الموجزة من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويعد 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 نبدى أي رأي مراجعة.

### الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة غير معدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن شركة بي كي اف البسام  
محاسبون ومراجعون قانونيون



إبراهيم البسام  
محاسب قانوني

ترخيص رقم (٣٣٧)

التاريخ: ١٦ صفر ١٤٤٧ هـ

الموافق: ١٠ أغسطس ٢٠٢٥م

الرياض  
هاتف: 966 11 2065333  
فاكس: 966 11 2065448

جدة  
هاتف: 966 12 625333  
فاكس: 966 12 6252994

الرياض  
هاتف: 966 11 2065333  
فاكس: 966 11 2065448

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة  
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة)	ايضاح	
			<b>الأصول</b>
			<b>الأصول المتداولة</b>
١,٧٥٥,٠٣٥	٢,٤٧٩,٧٤٧	٨	النقد لدى البنك
١٢٨,٠٤٩	٣٣٦,٠٩٩	٩	إيجارات مدينة
٤٢,٨٩٠	٩٥٨,٠٩٢		دخل الإيجار المستحق
١٢١,٢٢٩	١٢٤,٩٥١	١٠	مصروفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى
٢,٠٤٧,٢٠٣	٣,٨٩٨,٨٨٩		<b>إجمالي الأصول المتداولة</b>
			<b>الأصول غير المتداولة</b>
٨٦,٩٦٤,٣٠٦	٨٩,٢٥٥,٠٣٠	١١	استثمارات عقارية
٨٦,٩٦٤,٣٠٦	٨٩,٢٥٥,٠٣٠		<b>إجمالي الأصول غير المتداولة</b>
٨٩,٠١١,٥٠٩	٩٣,١٥٣,٩١٩		<b>إجمالي الأصول</b>
			<b>الالتزامات</b>
			<b>الالتزامات المتداولة</b>
٢١٢,٨٠٥	٦١٠,٥٢٧	١٢	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة
٢,٠١٦,٣٤٢	٧٧٠,٦٦٣	١٣	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١٥١,٩٤٦	١٧٦,٩٤٦		أتعاب حفظ مستحقة
٣١٦,٦٢٦	٣١٣,٥٢٤		مصروفات مستحقة والتزامات أخرى
٢,٦٩٧,٧١٩	١,٨٧١,٦٦٠		<b>إجمالي الالتزامات المتداولة</b>
٢,٦٩٧,٧١٩	١,٨٧١,٦٦٠		<b>إجمالي الالتزامات</b>
٨٦,٣١٣,٧٩٠	٩١,٢٨٢,٢٥٩		<b>صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات</b>
			<b>الوحدات المصدرة (بالعدد)</b>
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠		<b>القيمة الدفترية للأصول العائدة للوحدة</b>
٧,٣١	٧,٧٤		<b>القيمة العادلة للأصول العائدة للوحدة</b>
٧,٣١	٧,٩٨	١٥	

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

**صندوق الجزيرة ريت**  
صندوق استثمار عقاري متداول  
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مدققة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة)	إيضاح	
٣,٠٨١,٥٩١	٣,٤٠٨,٦٨٧	١٤	<b>الدخل</b>
١٦٣,٦٠٦	-	١٢	إيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية
٣,٢٤٥,١٩٧	٣,٤٠٨,٦٨٧		الربح غير المحقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			<b>إجمالي الدخل</b>
(١١٤,٧٣٣)	(٩١,٠٩٦)		<b>مصروفات</b>
(٤٠٢,٧٥٠)	(٣٩٧,٧٢٢)	١٢	مصروفات ادارة العقارات
٣,١٣٦,٦١٢	٢,٧٤٧,٥٥٨	١١	أتعاب إدارة الصندوق
(٤٦١,٩٠٩)	(٤٥٦,٨٣٤)	١١	عكس الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(٢١١,٤١١)	(٢١٧,١٢٤)		استهلاك الاستثمارات العقارية
(٢٥,٢٧٨)	(٢٥,٠٠٠)		مصروفات اخرى
١,٩٢٠,٥٣١	١,٥٥٩,٧٨٢		أتعاب الحفظ
			<b>إجمالي المصروفات</b>
٥,١٦٥,٧٢٨	٤,٩٦٨,٤٦٩		<b>صافي الربح للفترة</b>
-	-		الدخل الشامل الآخر
٥,١٦٥,٧٢٨	٤,٩٦٨,٤٦٩		<b>إجمالي الدخل الشامل للفترة</b>

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مدققة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة)	إيضاح
٨٨,٠٠٩,٨٣٥	٨٦,٣١٣,٧٩٠	صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
٥,١٦٥,٧٢٨	٤,٩٦٨,٤٦٩	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٩٣,١٧٥,٥٦٣	٩١,٢٨٢,٢٥٩	صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

**صندوق الجزيرة ريت**  
صندوق استثمار عقاري متداول  
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مدققة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة)	ايضاح	
٥,١٦٥,٧٢٨	٤,٩٦٨,٤٦٩		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
			صافي الدخل للفترة
			تسويات لـ:
٤٦١,٩٠٩	٤٥٦,٨٣٤	١١	اهلاك الاستثمارات العقارية
(٣,١٣٦,٦١٢)	(٢,٧٤٧,٥٥٨)	١١	عكس الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(١٦٣,٦٠٦)	-		الربح غير المحقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,٣٢٧,٤١٩	٢,٦٧٧,٧٤٥		
			<b>التغيرات في الأصول والالتزامات التشغيلية:</b>
(٢٠٢,٥٤٢)	(٢٠٨,٠٥٠)		ايجارات مدينة
(٢١٣,٢٥٥)	(٩١٥,٢٠٢)		دخل الايجار المستحق
(٨٦,٤٣١)	(٣,٧٢٢)		المصروفات المدفوعة مقدماً والأصول الأخرى
٤,٠٩٤	٣٩٧,٧٢٢		أتعاب ادارة الصندوق المستحقة
(٩٩٢,٢٥٠)	(١,٢٤٥,٦٧٩)		ايرادات الإيجار غير مكتسبة
٢٥,٢٧٨	٢٥,٠٠٠		أتعاب الحفظ المستحقة
(١٩,١٢٣)	(٣,١٠٢)		المصروفات المستحقة والالتزامات الأخرى
٨٤٣,١٩٠	٧٢٤,٧١٢		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(١,٥٠٠,٠٠٠)	-		مدفوعات لشراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١,٥٠٠,٠٠٠)	-		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(٦٥٦,٨١٠)	٧٢٤,٧١٢		<b>صافي التغير في النقد في الأرصدة البنكية خلال الفترة</b>
١,٢٨٤,٢٣١	١,٧٥٥,٠٣٥		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٦٢٧,٤٢١	٢,٤٧٩,٧٤٧	٨	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

## ١. الصندوق ونشاطه

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

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

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

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

## ٢. اللوائح النظامية

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

## ٣. أسس العرض

### ١,٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق على أساس مبدأ الاستمرارية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين، ويجب قراءتها إلى جانب مع آخر قوائم مالية سنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

ولا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات المطلوبة عادةً لمجموعة كاملة من القوائم المالية؛ ومع ذلك، فقد تم إدراج السياسات المحاسبية وبعض الإيضاحات المختارة لشرح الأحداث والمعاملات ذات الأهمية لفهم التغيرات في المركز المالي والأداء المالي للصندوق منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

وتتطابق السياسات المحاسبية المتبعة مع تلك السياسات المستخدمة في السنة المالية السابقة وفترة التقرير المالي الأولي المقابلة.

### ٢,٣ أساس القياس

قد تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، مع تعديل قيمة الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

### ٣,٣ استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات

استند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أحكام وتقديرات وافتراضات قامت بها الإدارة، والتي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف الأرقام الفعلية عن هذه التقديرات.

كانت الأحكام الهامة التي اعتمدت عليها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق، وكذلك العوامل الرئيسية التي تسببت في عدم التأكد من هذه التقديرات، مطابقة لما تم ذكره في آخر قوائم مالية سنوية.

### ٤,٣ عملة العرض والنشاط

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

#### ٤. ملخص السياسات المحاسبية ذات الأهمية

تتطبق السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع السياسات المحاسبية المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

#### ٥. المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات

لم يتم إصدار معايير محاسبية جديدة، ولكن هناك بعض التعديلات على المعايير القائمة والتي ستطبق اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٥ م. وقد تم شرح هذه التعديلات في القوائم المالية السنوية، ولكن تأثيرها على القوائم المالية الأولية الموجزة الخاصة بالصندوق لا يُعتبر جوهريًا.

#### ٥,١ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والمطبّقة اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٥ م

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

#### تاريخ النفاذ

#### الوصف

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢٧ - صعوبة تحويل العملات.  
لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

#### ٥,٢ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات التي دخلت حيز النفاذ اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٥ م ولم يتم تطبيقها مبكرًا

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

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

#### تاريخ النفاذ

#### الوصف

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ - التصنيف والقياس للأدوات المالية  
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - المجلد ١١  
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ - العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة  
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ - العرض والإفصاح في القوائم المالية.  
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ - تبسيط الإفصاحات المتعلقة بالشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة  
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ - القوائم المالية الموحدة، ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ - الاستثمارات تاريخ النفاذ غير محدّد في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة.

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

**٦. أتعاب ادارة الصندوق المستحقة و اتعاب أخرى**

**أتعاب الإدارة**

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

**أتعاب الحفظ**

يحصل امين الحفظ على أتعاب بحد اقصى ٠,١٪ سنويا من صافي القيمة العادلة للأصول تدفع على اساس ربع سنوي.

**أتعاب الأداء**

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

**رسوم التشغيل والصيانة والتسويق**

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

**مصروفات أخرى**

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

**٧. النقد لدى البنك**

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة) (بالريال السعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة) (بالريال السعودي)	
٢,٤٧٩,٧٤٧	١,٧٥٥,٠٣٥	أرصدة بنكية
٢,٤٧٩,٧٤٧	١,٧٥٥,٠٣٥	

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

**٨. إيجارات مدينة**

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة) (بالريال السعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة) (بالريال السعودي)	إيضاح
٥,٥٦٢,٨٩١	٥,٣٥٤,٨٤١	١-٨ مستحقات من عقود الإيجار مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)	
٣٣٦,٠٩٩	١٢٨,٠٤٩	

١,٨ وفيما يلي الحركة في الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال الفترة / السنة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة) (بالريال السعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة) (بالريال السعودي)	
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	-	المحمل خلال الفترة / السنة
(٥,٢٢٦,٧٩٢)	(٥,٢٢٦,٧٩٢)	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

٨. إيجارات مدينة (تنمة)

متأخرة السداد ومنخفضة القيمة					الإجمالي	الفترة / السنة ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة) الاجمالي
أكثر من ٣٦٥ يوماً	من ٢٧١ - ٣٦٥ يوماً	من ١٨١ - ٢٧٠ يوماً	من ٩١ - ١٨٠ يوماً	من ١ إلى ٩٠ يوماً		
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	٣٣٦,٠٩٩	٥,٥٦٢,٨٩١	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	-	٥,٢٢٦,٧٩٢	معدل التغطية
%١٠٠	-	-	-	%٠	%٩٣,٩٦	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة)						
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	١٢٨,٠٤٩	٥,٣٥٤,٨٤١	الاجمالي
٥,٢٢٦,٧٩٢	-	-	-	-	٥,٢٢٦,٧٩٢	الخسائر الائتمانية المتوقعة
%١٠٠	-	-	-	%٠	%٩٧,٦٠	معدل التغطية

٩. مصاريف مدفوعة مقدماً وأصول أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة) (بالريال السعودي)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة) (بالريال السعودي)	اتعاب ادارة العقارات ضريبة القيمة المضافة المستردة
٥٨,١٣٥	١١٨,٨٢٠	
٦٣,٠٩٤	٦,١٣١	
١٢١,٢٢٩	١٢٤,٩٥١	

١٠. الاستثمارات العقارية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة)

الاجمالي	المباني	الأراضي	التكلفة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	٩٠,٢٠٩,٤٠١	الرصيد في بداية الفترة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٧٩٠,٥٩٩	٩٠,٢٠٩,٤٠١	الرصيد في نهاية الفترة
(٧,١٠٢,٢٦٦)	(٧,١٠٢,٢٦٦)	-	مجمع الاستهلاك
(٤٥٦,٨٣٤)	(٤٥٦,٨٣٤)	-	الرصيد في بداية الفترة
(٧,٥٥٩,١٠٠)	(٧,٥٥٩,١٠٠)	-	الاستهلاك المحمل خلال الفترة
(٢٣,٩٣٣,٤٢٨)	(٦٣٦,٥٤٢)	(٢٣,٢٩٦,٨٨٦)	الرصيد في نهاية الفترة
٢,٧٤٧,٥٥٨	٦٣٦,٥٤٢	٢,١١١,٠١٦	الانخفاض في القيمة
(٢١,١٨٥,٨٧٠)	-	(٢١,١٨٥,٨٧٠)	الرصيد في نهاية الفترة
٨٩,٢٥٥,٠٣٠	٢٠,٢٣١,٤٩٩	٦٩,٠٢٣,٥٣١	القيمة الدفترية: الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

**صندوق الجزيرة ريت**  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

**١٠. الاستثمارات العقارية (تتمة)**

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة)

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

١٠-١ تتمثل الاستثمارات العقارية في المستودعات. يمثل المستودعات القائمة على أرضين بلوك شمالي وبلوك جنوبي ويقع في طريق الملك فيصل في حي الوادي، مدينة جدة.

١٠-٢ 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.

١٠-٣ يقوم مدير الصندوق بشكل دوري بمراجعة استثماراته العقارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض في قيمة الأصول. تؤخذ خسارة الانخفاض في القيمة في الاعتبار بالمبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية لكل استثمار عقاري قيمته القابلة للاسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة للأصول ناقصاً تكلفة البيع والقيمة المستخدمة. ووفقاً لتقارير التقييم الدورية المقدمة من الصناديق، فإن خبراء التقييم مستقلون عن الصندوق.

١٠-٤ الانخفاض في قيمة الأصول على النحو التالي: -

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة)			٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة)			
الاجمالي	المباني	الأراضي	الاجمالي	المباني	الأراضي	
(٢٢,٩١٢,٢٦١)	-	(٢٢,٩١٢,٢٦١)	(٢٣,٩٣٣,٤٢٨)	(٦٣٦,٥٤٢)	(٢٣,٢٩٦,٨٨٦)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
(١,٠٢١,١٦٧)	(٦٣٦,٥٤٢)	(٣٨٤,٦٢٥)	٢,٧٤٧,٥٥٨	٦٣٦,٥٤٢	٢,١١١,٠١٦	(الانخفاض في القيمة) / العكس خلال الفترة/ السنة
(٢٣,٩٣٣,٤٢٨)	(٦٣٦,٥٤٢)	(٢٣,٢٩٦,٨٨٦)	(٢١,١٨٥,٨٧٠)	-	(٢١,١٨٥,٨٧٠)	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

**١١. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة**

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

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

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١.١. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

الرصيد المدين / (الدائن)		مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة)		
(٢١٢,٨٠٥)	(٦١٠,٥٢٧)	(٤٠٢,٧٥٠)	(٣٩٧,٧٢٢)	أتعاب إدارة الصندوق	الجزيرة للأسواق المالية
١,٧٥٥,٠٣٥	٢,٤٧٩,٧٤٧	-	-	حساب جاري	بنك الجزيرة
(٢٢,٠٠١)	(١٠,٨٥٠)	(١٠,٩٧٠)	(١٠,٨٥٠)	بدلات الحضور*	اعضاء مجلس الإدارة

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

١.٢. إيرادات إيجار غير مكتسبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة) (بالريال السعودي)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة) (بالريال السعودي)	الرصيد في بداية الفترة / السنة
١,٩٤٩,٧٠٠	٢,٠١٦,٣٤٢	إيرادات إيجار محصلة خلال الفترة / السنة
٦,٤٨٠,٩٢٠	٢,١٦٣,٠٠٨	إيرادات إيجار مكتسبة خلال الفترة / السنة
(٦,٤١٤,٢٧٨)	(٣,٤٠٨,٦٨٧)	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
٢,٠١٦,٣٤٢	٧٧٠,٦٦٣	

١.٣. دخل الإيجار من الاستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة) (بالريال السعودي)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة) (بالريال السعودي)	دخل الإيجار من إيجار المستودعات
٣,٠٨١,٥٩١	٣,٤٠٨,٦٨٧	
٣,٠٨١,٥٩١	٣,٤٠٨,٦٨٧	

صندوق الجزيرة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

١٤. التأثير في صافي قيمة الأصول في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

يقوم مدير الصندوق بتقييم الاستثمارات العقارية للصندوق بمتوسط تقييمين أثنتين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الأصول على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص مجمع الاستهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة إن وجدت. وعليه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في القوائم المالية للصندوق.

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

المتوسط	شركة إسناد للتقييم العقاري	شركة باركود	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة)
٩٢,١٠٤,٦٩٥	٨٩,٤٦٢,٥٧٥	٩٤,٧٤٦,٨١٥	الاستثمارات العقارية
٩٢,١٠٤,٦٩٥	٨٩,٤٦٢,٥٧٥	٩٤,٧٤٦,٨١٥	الإجمالي
المتوسط	شركة إسناد للتقييم العقاري	شركة باركود	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة)
٨٦,٩٦٤,٣٠٦	٨٤,١٢٧,٢١٢	٨٩,٨٠١,٤٠٠	الاستثمارات العقارية
٨٦,٩٦٤,٣٠٦	٨٤,١٢٧,٢١٢	٨٩,٨٠١,٤٠٠	الإجمالي

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة) (بالريال السعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة) (بالريال السعودي)	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية يُخصم: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية، صافي زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية الوحدات المصدرة (بالعدد) القيمة لكل وحدة من الزيادة المقدرة في القيمة العادلة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٩٢,١٠٤,٦٩٥	٨٦,٩٦٤,٣٠٦	
(٨٩,٢٥٥,٠٣٠)	(٨٦,٩٦٤,٣٠٦)	
٢,٨٤٩,٦٦٥	-	
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠	
٠,٢٤	-	

صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة) (بالريال السعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة) (بالريال السعودي)	صافي قيمة الأصول كما في الزيادة المقدرة في القيمة العادلة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية صافي قيمة الأصول على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٩١,٢٨٢,٢٥٩	٨٦,٣١٣,٧٩٠	
٢,٨٤٩,٦٦٥	-	
٩٤,١٣١,٩٢٤	٨٦,٣١٣,٧٩٠	

صافي قيمة الأصول العائدة لكل وحدة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة) (بالريال السعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة) (بالريال السعودي)	صافي قيمة الأصول لكل وحدة كما في الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية صافي قيمة الأصول لكل وحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٧,٧٤	٧,٣١	
٠,٢٤	-	
٧,٩٨	٧,٣١	

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

**صندوق الجزيرة ريت**  
صندوق استثمار عقاري متداول  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

**١٥. قياس القيمة العادلة**

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

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

القيمة العادلة				التصنيف المحاسبي والقيمة الدفترية	
الإجمالي	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	التكلفة الدفترية	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة)
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
٩٢,١٠٤,٦٩٥	٩٢,١٠٤,٦٩٥	-	-	٨٩,٢٥٥,٠٣٠	الاستثمارات العقارية
الإجمالي	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	التكلفة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة)
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
٨٦,٩٦٤,٣٠٦	٨٦,٩٦٤,٣٠٦	-	-	٨٦,٩٦٤,٣٠٦	الاستثمارات العقارية

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

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

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

لم تكن هناك أي تغييرات في طرق التقييم خلال الفترة / السنة.

**١٦. الالتزامات المحتملة**

لا توجد التزامات محتملة كما في تاريخ التقرير.

**١٧. الأحداث اللاحقة**

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

**١٨. 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.

**١٩. آخر يوم تقييم**

آخر يوم تقييم للفترة / للسنة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م).

**٢٠. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة**

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٣ صفر ١٤٤٧ هـ الموافق ٧ أغسطس ٢٠٢٥ م.