

## صندوق الخبير ريت

القوائم المالية

للفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

## صندوق الخبير ريت

### القوائم المالية

للفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

الصفحة	جدول المحتويات
٢	تقرير المراجع المستقل
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٧	قائمة المركز المالي
٨	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
٩	قائمة التدفقات النقدية
١٠ - ٢٥	الإيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المراجع المستقل إلى حملة الوحدات في صندوق الخبير ريت

### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الخبير ريت ("الصندوق") والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات، وقائمة التدفقات النقدية للفترة في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وأداءه المالي وتدفقاته النقدية للفترة في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

### أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في فقرة "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الواردة في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

### الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور. وفيما يتعلق بكل أمر من الأمور المذكورة أدناه، فقد تم تقديم وصف للكيفية التي عالجت بها مراجعتنا كل أمر من هذه الأمور ضمن ذلك السياق.

لقد التزمنا بمسؤولياتنا المذكورة في فقرة "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبناءً عليه، تضمنت مراجعتنا تنفيذ الإجراءات التي صُممت للاستجابة لتقييمنا لمخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية. توفر نتائج إجراءات المراجعة التي قمنا بها - بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور أدناه - أساساً لرأينا حول مراجعة القوائم المالية المرفقة.

## تقرير المراجع المستقل إلى حملة الوحدات في صندوق الخبير ريت (تتمة)

### الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة	الأمور الرئيسية للمراجعة
<p>لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية حول تقييم مخاطر وجود تحريف جوهرى بخصوص تقييم العقارات الاستثمارية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• قمنا بالتوصل إلى فهم لإجراءات الإدارة بخصوص تحديد مخاطر التقييم والتخفيف من حدتها.</li> <li>• قمنا بفحص التفاصيل المتعلقة بتكاليف الاستحواذ والتأكد من أن جميع التكاليف مرسمة بالشكل الصحيح.</li> <li>• قمنا بتقييم ما قام به مدير الصندوق من تحديد للأمور التالية: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ العوامل التي أخذها في الاعتبار عند تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، و</li> <li>○ الأساس المستخدم في تحديد الوحدات المولدة للنقد وهي المستوى الذي عنده تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد.</li> </ul> </li> <li>• قمنا بتقييم القيمة القابلة للاسترداد التي حددها الصندوق باستخدام تقارير التقييم التي أعدها مقيمون مستقلون، وقمنا بتقييم نموذج العمل والافتراضات والتقدير التي استخدمت في احتساب القيم العادلة ناقصاً تكلفة البيع ("القيمة العادلة") والقيمة قيد الاستخدام.</li> <li>• قمنا بتقييم الافتراضات والتقدير الرئيسية المستخدمة، بما في ذلك معدل الخصم، معدل الإنهاء، إيرادات الإيجار السنوية، والمصاريف التشغيلية. وقمنا بفحص تحاليل الحساسية، بما في ذلك تقييم تأثير التغيرات المحتملة المعقولة في معدل الخصم والمصاريف التشغيلية على التدفقات النقدية المتوقعة لتقييم التأثير.</li> <li>• قمنا بمقارنة القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المولدة للنقد مع قيمتها الدفترية المدرجة.</li> <li>• قمنا بتقييم افصاحات القوائم المالية بما في ذلك الافصاحات حول الافتراضات والأحكام الرئيسية.</li> </ul>	<p><b>انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية</b></p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، بلغت القيمة الدفترية المدرجة للعقارات الاستثمارية التي يحتفظ بها الصندوق مبلغ ٩٠٧,٤ مليون ريال سعودي.</p> <p>يتم قياس العقارات الاستثمارية عند الاعتراف الأولي بالتكلفة التي تتضمن تكاليف المعاملة. ولاحقاً للاعتراف الأولي، يتم إظهار العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة - إن وجدت. إلا أنه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مع تأثيرها على صافي الموجودات للوحدة.</p> <p>طبقاً لمتطلبات المعايير المحاسبية ذات الصلة، يجب على الصندوق تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة لعقاراته في تاريخ التقرير المالي. وفي حال تحديد مثل هذه المؤشرات، يجب تحديد القيمة القابلة للاسترداد من هذه العقارات.</p> <p>وكجزء من تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بفحص كل من المؤشرات الداخلية والخارجية للانخفاض في القيمة، بما في ذلك ودون أن يقتصر عليه، صافي التدفقات النقدية إلى خارج الصندوق أو الخسائر التشغيلية والتلف الفعلي للأصول والتغيرات والظروف غير المواتية في السوق. كما أن تقييم القيمة القابلة للاسترداد يستلزم استخدام أساليب تقدير معقدة.</p> <p>وبما أن تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة وتقييم المبالغ القابلة للاسترداد، حيثما كان لازماً، يتضمن ممارسة حكماً جوهرياً، فقد تم اعتبار هذا الأمر على أنه أمر رئيسي للمراجعة.</p> <p>الرجاء الرجوع إلى الإيضاحين ٥ و٧ حول القوائم المالية للاطلاع على التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية الجوهرية المطبقة في تحديد المبالغ القابلة للاسترداد من العقارات الاستثمارية والإيضاح ٤ للاطلاع على تفاصيل السياسات المحاسبية ذات الصلة.</p>

## تقرير المراجع المستقل إلى حملة الوحدات في صندوق الخبير ريت (تتمة)

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠١٩ م تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠١٩ م، خلاف القوائم المالية وتقريرنا حولها. إن مجلس إدارة الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠١٩ م متاحاً لنا بعد تاريخ هذا التقرير.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية المعلومات الأخرى، كما أننا لن نبدي أي شكل من أشكال التأكيد بهذا الخصوص.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، إن مسؤوليتنا تنحصر في قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تكون متاحة، وأثناء القيام بذلك نأخذ في الاعتبار إن كانت المعلومات الأخرى لا تتوافق بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعلومات التي حصلنا عليها خلال المراجعة أو أنها تبدو محرفة بشكل جوهري.

### مسؤوليات الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ولائحة نظام صناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية ووفقاً لأحكام وشروط الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي يرى مدير الصندوق 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 الاستمرار وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على آلية إعداد التقارير المالية للصندوق.

### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرياً إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس التقدير المهني ونبقي على الشك المهني خلال المراجعة. كما إننا نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- 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 للصندوق.

## تقرير المراجع المستقل إلى حملة الوحدات في صندوق الخير ريت (تتمة)

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

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها والتي أعدتها الإدارة.
  - التوصل إلى استنتاج بشأن مدى ملاءمة استخدام الإدارة لإدارة أساس مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن الاستمرار.
  - تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- كما إننا نتواصل مع الإدارة 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 مراجعتنا.
- ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.
- ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور الرئيسية للمراجعة. ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمور، 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 تطغى على المنافع التي تعود إلى المصلحة العامة المترتبة على هكذا إبلاغ.

عن إرنست ويونغ

أحمد إبراهيم رضا

محاسب قانوني  
رقم الترخيص ٣٥٦

٥ رمضان ١٤٤١ هـ  
٢٨ إبريل ٢٠٢٠ م

جدة



صندوق الخبير ريت

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر  
للفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

للفترة من ١٦

ديسمبر ٢٠١٨م إلى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

إيضاح ريال سعودي

٧٢,١٨١,٠٢٨

٧

الإيرادات  
إيرادات الإيجار

٧٢,١٨١,٠٢٨

مصرفات تشغيلية

١,٥٣٦,٠٦٦

مصرفات إدارة العقارات

٣٢٤,٠٠٨

١٢ و٦

أتعاب حفظ وأتعاب إدارية

٣,٧٢٠,١٥١

١٢ و٦

أتعاب إدارة

٢٠,٩٢٧,٨٤٦

٧

استهلاك

٢,٩٧١,٩٦٠

أخرى

٢٩,٤٨٠,٠٣١

إجمالي المصروفات التشغيلية

٤٢,٧٠٠,٩٩٧

الربح التشغيلي

مصرفات غير تشغيلية

١٥,٧١٩,٨٩٢

تكاليف تمويل

٦٤١,٣٢٨

انخفاض قيمة الذمم المدينة

٦٧,٢٦٦,٠٧١

٧

انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية

٢٣,٤٤٧,٨٨١

مصرفات تأسيس

١٠٧,٠٧٥,١٧٢

إجمالي المصروفات غير التشغيلية

(٦٤,٣٧٤,١٧٥)

الخسارة للفترة

-

الدخل الشامل الآخر

(٦٤,٣٧٤,١٧٥)

مجموع الخسارة الشاملة للفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت  
قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	إيضاح	ريال سعودي	
			<b>الموجودات</b>
٩٠٧,٣٩٥,٩٩١	٧		عقارات استثمارية
٢٩,٤٣٩,٣٥٢	٨		إيجار وذمم مدينة أخرى ومبالغ مدفوعة مقدماً
١٩,٢٦٨,٥٥٦			نقد لدى البنوك
<b>٩٥٦,١٠٣,٨٩٩</b>			<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
٣٤٧,١١٥,٥٤٢	٩		قرض بنكي
١٧,٧٠٩,٢٢٤			التزامات إيجار
١٦,٣٦٧,٥١٨	١٠		سلف ووديعة ضمان
٤٠٧,٥٨٩	١١		مصرفات مستحقة الدفع وذمم دائنة أخرى
٢,٧٥٨,٧٩٧	١٢		مستحق لجهات ذات علاقة
<b>٣٨٤,٣٥٨,٦٧٠</b>			<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>٥٧١,٧٤٥,٢٢٩</b>			<b>صافي الموجودات العائدة لحملة الوحدات</b>
<b>٦٦,٤٤٢,٣٨٦</b>			<b>الوحدات المصدرة</b>
			صافي قيمة الموجودات للوحدة بالريال السعودي (باعتبار العقارات الاستثمارية بالتكلفة)
٨,٦٠٥١	٧		
			صافي قيمة الموجودات للوحدة بالريال السعودي (باعتبار العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة)
٩,٠٣٥٧	٧		

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية.



للفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ريال سعودي	إيضاح	
٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠		المتحصلات النقدية من الاكتتاب الأولي بالوحدات
٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠		الوحدات العينية الصادرة مقابل العقارات الاستثمارية
(٢٨,٣٠٤,٤٥٦)	١٦	توزيعات الأرباح
(٦٤,٣٧٤,١٧٥)		إجمالي الخسارة الشاملة للفترة
<u>٥٧١,٧٤٥,٢٢٩</u>		صافي الموجودات في نهاية الفترة

## صندوق الخبير ريت

## قائمة التدفقات النقدية

للفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

للفترة من ١٦ ديسمبر

٢٠١٨م إلى ٣١

ديسمبر ٢٠١٩م

ريال سعودي

إيضاح

الأنشطة التشغيلية	
(٦٤,٣٧٤,١٧٥)	الخسارة للفترة
	تعديل مقابل البنود التالية:
٢٠,٩٢٧,٨٤٦	استهلاك
٦٤١,٣٢٨	انخفاض قيمة الذمم المدينة
٦٧,٢٦٦,٠٧١	انخفاض قيمة عقارات استثمارية
١٥,٧١٩,٨٩٢	تكلفة تمويل
٤٠,١٨٠,٩٦٢	
(٥٤٩,٥٧٨,٥٠٠)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٣٠,٠٨٠,٦٨٠)	عقارات استثمارية
١٦,٣٦٧,٥١٨	إيجار وذمم مدينة أخرى ومبالغ مدفوعة مقدماً
٤٠٧,٥٨٩	سلف ووديعة ضمان
٢,٧٥٨,٧٩٧	مصروفات مستحقة الدفع وذمم دائنة أخرى
	مستحق لجهات ذات علاقة
(٥١٩,٩٤٤,٣١٤)	النقد المستخدم في العمليات
(١٥,٥٦٤,٠٧٦)	تكلفة التمويل المدفوعة
(٥٣٥,٥٠٨,٣٩٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
٣٤٧,١١٥,٥٤٢	الأنشطة التمويلية
٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠	متحصلات من قرض بنكي
(٢٨,٣٠٤,٤٥٦)	متحصلات من الاكتتاب الأولي بالوحدات
(١,٥٧٩,٠٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة لحملة الوحدات
	مدفوعات مقابل التزامات إيجار
٥٥٤,٧٧٦,٩٤٦	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
١٩,٢٦٨,٥٥٦	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠	معلومات إضافية غير نقدية:
	وحدات عينية صادرة مقابل عقارات استثمارية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية.

## ١- طبيعة الصندوق

صندوق الخبير ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية. تم تأسيسه في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م ويُدار من قبل شركة الخبير المالية ("الخبير المالية" أو "مدير الصندوق") لصالح حملة وحدات الصندوق. الصندوق مدرج في سوق الأسهم السعودية (تداول). ويتم الاشراف على الصندوق بصورة نهائية من قبل مجلس إدارة الصندوق وتعمل شركة الانماء للاستثمار كأمين حفظ للصندوق.

الهدف الاستثماري الرئيسي من الصندوق هو تحقيق عوائد من الإيجار وتوزيعات نقدية دورية لا تقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق السنوية من خلال استثمار ما لا يقل عن ٧٥% من إجمالي موجودات الصندوق بناءً على آخر قوائم مالية مراجعة للصندوق في أصول عقارية مُدرة للدخل في المملكة العربية السعودية باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

تم اعتماد شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية ("الهيئة") في ١٦ أكتوبر ٢٠١٨م (الموافق ٧ صفر ١٤٤٠ هـ). كانت فترة الطرح للاكتتاب في الوحدات ما بين ١١ نوفمبر ٢٠١٨م و ٢٩ نوفمبر ٢٠١٨م. ابتداءً الصندوق أنشطته في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م وتم إدراج الصندوق في تداول بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٩م.

وفي تعامله مع حملة الوحدات، فإن مدير الصندوق يعتبر الصندوق منشأة مستقلة. وبناءً عليه، فإن الصندوق يعد قوائمه المالية الخاصة. إضافة لذلك يُعتبر حملة الوحدات كُملاك لموجودات الصندوق ويتم التوزيع بنسبة حصصهم في مجموع عدد الوحدات القائمة.

مدة الصندوق هي ٩٩ سنة منذ تاريخ إدراج الوحدات في تداول. يمكن تمديد مدة الصندوق بناءً على اختيار مدير الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.

يخضع الصندوق لتوجيهات الهيئة الشرعية فيما يتعلق باستثماراته وتعاملاته.

يتم الاحتفاظ بدفاتر وسجلات الصندوق بالريال السعودي والذي يمثل عملة التشغيل والعرض للصندوق.

## ٢- أساس الإعداد

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق فإن السنة المالية للصندوق تبدأ من ١ يناير إلى ٣١ ديسمبر. وبما أن الصندوق قد بدأ عملياته في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م فإن الفترة المالية الأولى هي من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وبالتالي فإن الفترة التي تغطيها هذه القوائم المالية هي من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وبما أن هذه هي المجموعة الأولى من القوائم المالية للصندوق منذ نشأته، فلم يتم تضمينها بمعلومات مقارنة. يعرض الصندوق قائمة مركزه المالي حسب ترتيب السيولة.

## ٢-١ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يُشار إليها جميعاً بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة").

## ٢-٢ أساس القياس

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي وعلى أساس مبدأ الاستمرارية.

### ٣- الجهة المنظمة

تم تأسيس الصندوق وطرح وحداته للاكتتاب بناءً على نظام صناديق الاستثمار العقاري الصادر من قبل هيئة السوق المالية بالقرار رقم ١٩٣-١-٢٠٠٦ تاريخ ١٩/٦/١٤٢٧ هـ ("نظام صناديق الاستثمار العقاري") وطبقاً لتوجيهات هيئة السوق المالية بخصوص صناديق الاستثمار للمتاجرة بالعقار بالقرار رقم ١٣٠-٦-٢٠١٦ تاريخ ٢٣/١/١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠١٦م) ("لائحة نظام صناديق الاستثمار العقاري المتداولة") والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١١٥-٢-٢٠١٨ تاريخ ١٣/٢/١٤٤٠ هـ (الموافق ٢٢/١٠/٢٠١٨م) بخصوص متطلبات تنظيم التعاملات لجميع صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية.

### ٤- السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية:

#### الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد يؤدي إلى نشوء أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

#### الموجودات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ("الأدوات المالية") ثلاث فئات رئيسية للتصنيف بخصوص الموجودات المالية وهي: مقياساً بالتكلفة المطفأة، ومقياساً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ومقياساً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. إن هذا التصنيف يعتمد عموماً على نموذج الأعمال الذي من خلاله يتم إدارة الأصل المالي وما يرتبط به من تدفقات نقدية تعاقدية.

عند الاعتراف الأولي، يتم تصنيف الأصل المالي بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقد لدى البنوك وإيرادات الإيجار المستحقة القبض وغيرها من الذمم المدينة الأخرى.

#### الأصل المالي بالتكلفة المطفأة

يُقاس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا ما استوفى الشرطين التاليين وهو غير محدد بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال الغرض منه هو الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية،
- وينتج عن الشروط التعاقدية لأصل مالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تعتبر فقط مدفوعات لأصل المبلغ وتعتبر أيضاً ربحاً على أصل المبلغ القائم.

#### الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

##### أدوات الدين:

تُقاس أداة الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فقط إذا استوفت الشرطين التاليين وهي غير محددة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال والذي يتحقق الغرض منه عن طريق تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، و
- ينتج عن الشروط التعاقدية لأصل مالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تعتبر فقط مدفوعات لأصل المبلغ وتعتبر أيضاً ربحاً على أصل المبلغ القائم.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تتمة)

أدوات حقوق الملكية:

عند الاعتراف الأولي، بالنسبة لاستثمار حقوق الملكية غير المحتفظ به للمناجزة، فإن الصندوق قد يختار بشكل غير قابل للإلغاء أن تعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الاختيار على أساس كل استثمار على حدة.

الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تُصنف كافة الموجودات المالية الأخرى على أنه تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إضافةً لذلك، وعند الاعتراف الأولي، قد يحدد الصندوق بصورة غير قابلة للإلغاء أصلاً مالياً يفي بالمتطلبات ليتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلص بصورة جوهرية عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ.

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد الاعتراف الأولي بها، باستثناء الفترة التي تلي تغيير الصندوق لنموذج أعماله في إدارة الموجودات المالية.

تقييم نموذج الأعمال

يشير نموذج أعمال الصندوق في إدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة موجوداته المالية من توليد تدفقات نقدية. يحدد نموذج الأعمال فيما إذا كانت التدفقات النقدية ستنشأ من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما.

إلغاء الاعتراف

الموجودات المالية

يقوم الصندوق بإلغاء الاعتراف بأصل مالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي أو تحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يتم بموجبها انتقال كافة المخاطر والمنافع الخاصة بملكية أصل مالي أو التي لا يقوم فيها الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

عند إلغاء الاعتراف بأصل مالي، فإن الفرق بين القيمة الدفترية للأصل (أو القيمة الدفترية المخصصة لجزء من أصل تم استبعاده) ومجموع كل من (١) الثمن المستلم (بما في ذلك أي أصل جديد تم اقتناؤه ناقصاً أي التزام جديد) و(٢) أي مكسب أو خسارة متراكمة مُدرجة في الدخل الشامل الآخر، يتم إدراجها في قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر.

فيما يتعلق بالمعاملات التي لا يحتفظ فيها الصندوق جوهرياً بكافة مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي ويحتفظ بالسيطرة على الأصل، فإن الصندوق يستمر في إدراج الأصل في حدود استثماريته فيه وبحسب تعرضه للتغيرات في قيمة الأصل المحول.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

تُصنف المطلوبات المالية، عند الاعتراف الأولي، كقروض أو ذمم دائنة حسيما هو ملائم. تُسجل جميع المطلوبات المالية في البداية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والذمم الدائنة تسجل بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملات العائدة لها مباشرة.

تتضمن المطلوبات المالية للصندوق قرض بنكي ووديعة ضمان وذمم دائنة أخرى.

القياس اللاحق

بعد الاعتراف الأولي، تقاس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعّال. تدرج المكاسب والخسائر نتيجة لعكس قيد تكلفة الربح من خلال عملية إطفاء معدل الربح الفعّال وعند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

يتم احتساب تكلفة الإطفاء عن طريق الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم والتكاليف التي تعتبر جزء لا يتجزأ من معدل الربح الفعّال. يتم تضمين إطفاء معدل الربح الفعّال كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. ينطبق هذا الصنف بشكل عام على القروض بما فيها الذمم الدائنة الطويلة الأجل.

الانخفاض في القيمة

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) من الشركة تسجيل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع القروض والذمم المدينة غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها. يُخصم النقص بعد ذلك بشكل تقريبي وفقاً لمعدل الربح الأصلي الفعّال.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي المبلغ الذي سيتم استلامه عند بيع أصل أو الدفع لتحويل التزام بين طرفين بموجب معاملة تتم على أسس تجارية بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيسية للموجودات أو المطلوبات، أو
- في حال عدم وجود سوق رئيسية، في أكثر الأسواق منفعة للموجودات أو المطلوبات.

إن السوق الرئيسية أو الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الصندوق.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما باستعمال الافتراضات التي يستخدمها أطراف السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض أن الأطراف في السوق يتصرفون بناءً على ما يحقق أفضل مصالح اقتصادية لهم.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة الاطراف في السوق على تحقيق منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو يبيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق يمكنه استخدام الأصل لتحقيق أفضل منفعة منه.

#### ٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### قياس القيمة العادلة (تتمة)

يستخدم الصندوق أساليب تقييم تتلاءم مع الظروف وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المعطيات الملحوظة ذات العلاقة وتقليص استخدام المعطيات غير الملحوظة.

يتم قياس جميع الموجودات والمطلوبات للوصول إلى القيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية في نطاق هرمية القيم العادلة المبينة أدناه استناداً إلى معطيات المستوى الأدنى الذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير معدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى الثاني: أساليب تقييم يكون فيها الحد الأدنى من المعطيات الجوهرية ملحوظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة لقياس القيمة العادلة.
- المستوى الثالث: أساليب تقييم يكون فيها الحد الأدنى من المعطيات الجوهرية غير ملحوظة لقياس القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد الإدارة ما إذا جرى تنقلات بين مستويات الهيكل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى المستوى الأدنى من المعطيات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير مالي.

بغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، فقد حددت الإدارة فئات من الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة - كما هو موضح أعلاه.

بالنسبة للأوراق المالية التي يتم المتاجرة بها في أسواق مالية منظمة، تتحدد القيمة العادلة من خلال الرجوع إلى سعر الطرح المتداول عند إقفال العمل في تاريخ قائمة المركز المالي.

بالنسبة للأوراق المالية التي لا توجد لها أسعار سوق متداولة، يتم تحديد تقدير معقول للقيمة العادلة من خلال الرجوع إلى القيمة الحالية في السوق لأداة أخرى تكون مماثلة بشكل جوهري أو تستند إلى التدفقات النقدية المتوقعة أو قيمة صافي الموجودات التي تعكس القيمة العادلة للأوراق المالية هذه.

تقاس القيمة العادلة لاستثمار في الأراضي، التي تقارب قيمتها القابلة للتحقق، باستخدام أساليب تقييم تتضمن أساس تكاليف الاستبدال وأسعار الأسواق القابلة للمقارنة والتدفقات النقدية المخصومة بناءً على طريقة الدخل.

##### المقاصة

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نافذ نظاماً بتسوية المبالغ المدرجة إذا توافرت النية لدى الصندوق لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

##### العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي الممتلكات (أراضي أو مباني أو جزء من مباني أو أرض ومبنى معاً) التي يتم الاحتفاظ بها (من قبل المالك أو المستأجر كحق في استعمال الأصل) للحصول من خلالها على عوائد إيجار أو إئناء رأس المال بدلاً من استخدامها في إنتاج أو توريد بضائع أو تقديم خدمات أو لأي أغراض إدارية أو للبيع ضمن الدورة العادية لأعمال الصندوق.

يتم قياس العقارات الاستثمارية بدايةً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب التحويل والأتعاب الاحترافية مقابل الخدمات القانونية وعمولات الإيجار الأولية لتجهيز العقار للوضع اللازم للاستعمال. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة قطع استبدال أي جزء أو مكون لعقار استثماري في حالة استيفاء التكلفة لمعايير الاعتراف.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العقارات الاستثمارية (تتمة)

بعد الاعتراف الأولي، يتم تحميل العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة - إن وجدت. تتضمن التكلفة المصاريف التي تتعلق مباشرةً باقتناء العقار الاستثماري بما في ذلك أتعاب الوساطة. يتم احتساب استهلاك على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. فيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للأصناف الرئيسية للموجودات:

٤٠ سنة

مباني

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي المملوكة.

يتم استبعاد العقار الاستثماري عند البيع أو استبعاده نهائياً من الاستعمال وعدم توقع منافع اقتصادية منه في المستقبل. يتم تضمين المكاسب أو الخسائر من استبعاد العقار الاستثماري - ويحتسب كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد أو البيع والقيمة الدفترية.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه للصندوق من أرصدة بنكية واستثمارات عالية السيولة قصيرة الأجل يمكن تحويلها لمبالغ معلومة من النقد حيث تخضع لمخاطر غير جوهرية في تغير القيمة. يُحمل النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

عقود الإيجار

يقوم الصندوق في بداية عقد الإيجار بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على إيجار. وعقد الإيجار هو العقد الذي يعطي الصندوق الحق في السيطرة على أصل ما لفترة من الزمن مقابل عوض ما.

الصندوق كمستأجر

يطبق الصندوق نموذجاً منفرداً للاعتراف والقياس لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة. يعترف الصندوق بالتزام الإيجار لدفع دفعات الإيجار وتمثل الموجودات حق الاستخدام الحق في استعمال الموجودات الأساسية.

الموجودات حق الاستخدام

يقوم الصندوق بإدراج الموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (تاريخ توافر الأصل للاستعمال). يتم قياس الموجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض في القيمة وتُعدل بحسب أي إعادة قياس للالتزامات عقود الإيجار. تتضمن تكلفة الموجودات حق الاستخدام قيمة التزامات عقود الإيجار المسجلة والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ودفعات الإيجار المدفوعة في أو قبل تاريخ بداية العقد ناقصاً أي محفزات إيجار مستلمة. إلا إذا كان الصندوق متأكداً بشكل معقول من أنه سيستحوذ على ملكية المأجور في نهاية مدة عقد الإيجار، فإنه يتم استهلاك الموجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار أو العمر الإنتاجي المقدر للأصل - أيهما أقصر. والعمر الإنتاجي المقدر للأصل هو ١٨ سنة.

تخضع الموجودات حق الاستعمال لانخفاض القيمة.

التزامات الإيجار

في بداية عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإدراج التزامات الإيجار المُقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار طوال مدة الإيجار. تتضمن دفعات الإيجار دفعات ثابتة (بما فيها الدفعات الثابتة غير الجوهرية) ناقصاً أي محفزات إيجار مستحقة الاستلام، ودفعات إيجار متغيرة القيمة بناءً على المؤشر أو المعدل، والمبالغ المتوقع دفعها مقابل ضمانات المبالغ المتبقية.



٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود الإيجار (تتمة)

التزامات الإيجار (تتمة)

تتضمن دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء الذي من المتوقع بقوة أن يمارسه الصندوق ودفعات الغرامات المتصلة بإنهاء العقد فيما إذا كانت شروط الإيجار تعطي الصندوق الحق في إنهاء عقد الإيجار. ودفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ثابت يتم إدراجها كمصروف (إلا إذا تم تكبيدها لإنتاج بضاعة) في الفترة التي يحصل فيها الدفع أو تستدعي الظروف الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، يستخدم الصندوق معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ ابتداء العقد فيما إذا كان معدل الربح الضمني في العقد لا يمكن تحديده بشكل فوري. بعد بداية العقد يتم زيادة مبلغ التزامات الإيجار ليعكس اعتماد الربح وخفض المبلغ عند دفع الإيجارات. كما أنه يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات الإيجار إذا ما كان هناك تعديلاً أو تغييراً في مدة العقد أو تغييراً في مدفوعات الإيجار (أي تغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن التغيير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد مثل هذه مدفوعات الإيجار) أو تغيير في تقييم خيار شراء الأصل الأساسي.

عقود الإيجار القصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المتدنية القيمة

يقوم الصندوق بتطبيق استثناء الاعتراف بعقود الإيجار القصيرة الأجل على ما لديها من عقود إيجار قصيرة الأجل للمكائن والمعدات (مدة الإيجار ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار الشراء). كما يقوم بتطبيق استثناء الاعتراف بعقود الإيجار للموجودات المنخفضة القيمة على ما لديها من عقود إيجار بخصوص المعدات المكتبية والتي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إدراج دفعات الإيجار سواءً بالنسبة للعقود قصيرة الأجل أو للموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت طوال مدة سريان عقد الإيجار.

الصندوق كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي بموجبها لا يقوم الصندوق بتحويل جميع المخاطر والمنافع من ملكية الأصل بصورة جوهرية كعقود إيجار تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ويتم تضمين هذه الإيرادات في بند الإيرادات ضمن قائمة الربح أو الخسارة نظراً لطبيعتها التشغيلية. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة جراء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وإدراجها طوال مدة سريان عقد الإيجار على نفس الأساس بالنسبة لإيرادات الإيجار. يتم إدراج الإيرادات الطارئة كإيرادات في الفترة التي تكتسب خلالها.

تكاليف التمويل

يتم إدراج تكاليف التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر مقابل جميع الأدوات المالية التي تحمل عمولات خاصة باستخدام طريقة معدل العمولة الخاصة الفعال.

توزيعات الأرباح

يتم تسجيل توزيعات الأرباح الأولية والنهائية كالتزام في الفترة التي يتم اعتمادها فيها من قبل مجلس إدارة الصندوق.

المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى

يتم إدراج المطلوبات مقابل المبالغ التي يجب دفعها في المستقبل مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة سواءً تم تقديم بها فواتير أم لم يتم.

#### ٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### المُخصّصات

تُدرج المخصّصات عندما يكون لدى الشركة التزام قانوني أو ضمني ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال أن يُطلب من الصندوق سداد هذا الالتزام من خلال تدفقات نقدية للمصادر إلى خارج الصندوق تجسد منافع اقتصادية ويكون بالإمكان إجراء تقدير يُعتمد به لمبلغ الالتزام. لا يدرج المخصص ضمن خسارة التشغيل المستقبلية.

##### الضريبة والزكاة

الضريبة والزكاة هما التزام على حملة الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذا الالتزام في هذه القوائم المالية.

##### تحقق الإيرادات

يتم إدراج إيرادات الإيجار على أساس الاستحقاق طبقاً لشروط وأحكام عقد الإيجار. يتم إدراج المكاسب الرأسمالية الناتجة عن بيع عقار استثماري حال تنفيذ عقد البيع.

#### ٥- التقديرات والاحكام والافتراضات المحاسبية الجوهرية

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق قيام الإدارة باستعمال تقديرات وأحكام وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المصرح عنها والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن المطلوبات الطارئة. قد يؤدي عدم التيقن لهذه الافتراضات والتقديرات إلى معطيات قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في السنوات المستقبلية.

##### قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما يتعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي بناءً على الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، فإنه يتم تحديد قيمتها العادلة باستعمال أساليب تقييم بما فيها نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الاجتهاد لتحديد القيم العادلة. تشمل الاجتهادات على الاعتبار الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة المصرح عنها للأدوات المالية.

##### الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

يحدد مدير الصندوق الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية من أجل احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستعمال المتوقع للموجودات والاهتراء والتلف الطبيعي. يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وإجراء التغيرات اللازمة في الفترات الحالية والفترات المستقبلية.

##### الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يتم فحص العقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك انخفاضاً في قيمتها إذا ما أشارت الأحداث أو الظروف إلى أن القيمة الدفترية للاستثمار العقاري غير قابلة للاسترداد. يتم إدراج خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية للعقار الاستثماري المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد هو صافي سعر بيع الأصل أو القيمة قيد الاستعمال - أيهما أعلى. ولأغراض التقييم، يتم تجميع العقارات الاستثمارية في مستواها الأدنى التي يتوقع عندها إمكانية تحديد التدفقات النقدية من كل منها (وحدات توليد تدفقات نقدية). وعندما يتم عكس قيد خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار الاستثماري أو الوحدة المولدة للنقد على التقدير المعدل للمبلغ القابل للاسترداد، إلا أن القيمة الدفترية الزائدة يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان ممكن تحديدها، فيما إذا لم يتم إدراج أي خسائر انخفاض في القيمة مقابل الاستثمار العقاري أو الوحدة المولدة للنقد في فترات سابقة. يتم إدراج عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات حالاً في قائمة الربح أو الخسارة.

## ٦- أتعاب إدارة ومصروفات أخرى

## أتعاب الإدارة

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب تعادل ٩% سنوياً (كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق) من صافي متحصلات الإيجار أو ٠,٧٥% سنوياً من صافي قيمة الموجودات حسب آخر تقييم للصندوق - أيهما أقل.

## أتعاب الحفظ

يحق لأمين الحفظ الحصول على أتعاب تعادل ٠,٢٥% سنوياً (كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق) من إجمالي الموجودات استناداً إلى آخر قوائم مالية مراجعة، أو ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً كحدٍ أدنى مع رسم لمرة واحدة فقط مقداره ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي يحتسب ويستحق في كل يوم تقييم (تاريخ التقرير).

## أتعاب إدارية

يحق لإداري الصندوق الحصول على أتعاب تعادل ٠,٢٥% سنوياً (كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق) من صافي قيمة الموجودات تحتسب وتستحق في كل يوم تقييم (تاريخ التقرير).

## ٧- عقارات استثمارية

(١) كانت الحركة في العقارات الاستثمارية خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
ريال سعودي

٩٩٥,٥٨٩,٩٠٨  
(٢٠,٩٢٧,٨٤٦)  
(٦٧,٢٦٦,٠٧١)

٩٠٧,٣٩٥,٩٩١

اقتناء عقارات خلال الفترة  
استهلاك  
مخصص انخفاض القيمة

صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة

(٢) تتكون العقارات الاستثمارية مما يلي:

اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاقتناء ريال سعودي	الاستهلاك ريال سعودي	انخفاض القيمة ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي	القيمة العادلة ريال سعودي
مركز هوم وركس	تجاري	الرياض	٧٩,٩٥٠,٠٠٠	(٥٩٨,٧٥٠)	-	٧٩,٣٥١,٢٥٠	٨٣,٥٧٥,٠٠٠
مركز بلازو	تجاري	الرياض	٩٥,٦٣٢,٥٠٠	(١,١٨٠,٨١٣)	-	٩٤,٤٥١,٦٨٧	٩٧,٤٤٥,٠٠٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣١٤,٠٠٠,٠٠٠	(٦,٠٢٨,٠٢٣)	(٦٧,٢٦٦,٠٧١)	٢٤٠,٧٠٥,٩٠٦	٢٤٠,٧٠٥,٩٠٦
جالري مول	تجاري	تبوك	١٧٨,٠٠٧,٤٠٨	(٨,٩٤١,٠١١)	-	١٦٩,٠٦٦,٣٩٧	١٨٣,٤٣٠,٠٠٠
مركز النخبة التجاري	تجاري	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(٢,٤٧١,٤٠٨)	-	١٦١,٥٢٨,٥٩٢	١٦٦,٨٣٠,٠٠٠
أهلاً كورت	تجاري	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(٣٥٠,٦٤٢)	-	٧١,٣٩٩,٣٥٨	٧٢,٨٥٠,٠٠٠
مركز بن ٢	تجاري	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(١,٣٥٧,١٩٩)	-	٩٠,٨٩٢,٨٠١	٩١,١٧٠,٠٠٠
			٩٩٥,٥٨٩,٩٠٨	(٢٠,٩٢٧,٨٤٦)	(٦٧,٢٦٦,٠٧١)	٩٠٧,٣٩٥,٩٩١	٩٣٦,٠٠٥,٩٠٦

## ٧- عقارات استثمارية (تتمة)

(٣) صافي قيمة الموجودات وقيمة الوحدة في الصندوق على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
ريال سعودي٥٧١,٧٤٥,٢٢٩  
٢٨,٦٠٩,٩١٥

٦٠٠,٣٥٥,١٤٤

٨,٦٠٥١

٠,٤٣٠٦

٩,٠٣٥٧

صافي قيمة الموجودات (مع اعتبار العقارات الاستثمارية بالتكلفة)  
مكاسب غير محققة بناءً على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

## صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة  
التأثير على صافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات  
الاستثمارية

## صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

(٤) قامت شركة الخبير المالية (مدير الصندوق) بتأسيس شركة ذات غرض خاص (شركة أول الملقا العقارية) مسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ تاريخ ١٩ شوال ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٣ يوليو ٢٠١٧م). الهدف الرئيسي من الشركة ذات الغرض الخاص هو الاحتفاظ وتسجيل العقارات المتعلقة بالصناديق العقارية باسم الشركة.

(٥) إن صكوك ملكية جميع العقارات الاستثمارية - باستثناء جالري مول - (لكونه يمثل حق انتفاع بموجب ترتيب عقد إيجار تشغيلي وقد تم الدفع مقدماً عن مدة استمرارية العقد) مسجلة باسم الشركة ذات الغرض الخاص. أكدت الشركة ذات الغرض الخاص بأنها تحتفظ بالعقارات الاستثمارية لصالح الصندوق. وبما أن الصندوق هو المالك المستفيد من هذه العقارات فقد تم تسجيل العقارات الاستثمارية في القوائم المالية.

(٦) وفقاً للمادة ٢١ من نظام صناديق الاستثمار العقارية الصادر عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، قام مدير الصندوق بتقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المتوفرة لدى الصندوق طبقاً لتقييمين يدهما مقيمين مستقلين - باستثناء مجمع الملقا السكني الذي قامت الإدارة بإجراء المزيد من التعديلات ليعكس بشكل أفضل القيمة العادلة للعقار الاستثماري بما يتماشى مع التدفقات النقدية المستقبلية المعدلة المتوقعة مقابل العقار المذكور أعلاه إلا أنه وبناءً على المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، يتم تحميل الاستثمار في العقارات بالتكلفة ناقصاً للاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة (إن وجد) في هذه القوائم المالية.

(٧) تم تنفيذ التقييم على العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م من قبل وايت كيوبز وأبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري وهما مقيمين عقاريين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".

(٨) تشمل قيمة جالري مول حق استخدام الأصل المتعلق بالإيجار. بلغ صافي المبلغ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ١٨,١٧١,٤١٩ ريال سعودي بالصافي بعد استبعاد الاستهلاك المتراكم بمبلغ ٩٦٠,٩٨٩ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

(٩) بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة من العقارات الاستثمارية خلال الفترة ٧٢,٢ مليون ريال سعودي. وبلغت المصروفات المباشرة المتكبدة فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية التي تولد عنها إيرادات إيجار خلال الفترة ١,٨ مليون ريال سعودي. خلال الفترة وكما في نهاية الفترة، لم يكن هناك أي قيود على تحقق العقارات الاستثمارية أو تحويل الإيرادات ومنتجات البيع. ليس لدى الصندوق أي التزامات تعاقدية لشراء أو بناء أو تطوير عقارات استثمارية أو تنفيذ أعمال إصلاح أو صيانة أو تحسينات.

## ٧- عقارات استثمارية (تتمة)

(١٠) تتضمن تكلفة الاقتناء تكاليف الأرض والمباني بما في ذلك أي تكاليف معاملات. كانت قيمة الأرض عند الاقتناء وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ٣٠١ مليون ريال سعودي.

(١١) العمر الإنتاجي التقديري للمباني يُقدر بأربعين سنة باستثناء أي أصل حق استخدام حيث يتقرر عمره الإنتاجي بمدة العقد الأساسي.

(١٢) فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

اسم العقار	طريقة التقييم	معدل الخصم	معدل الانتهاء
مركز هوم وركس	خصم التدفقات النقدية	٨,٠٠% - ٩,٠٠%	٧,٦٠%
مركز بلازو	خصم التدفقات النقدية وطريقة الدخل	٨,٢٥% - ١٠,٥٠%	٧,٢٠%
مجمع الملقا السكني	خصم التدفقات النقدية وطريقة الدخل	٨,٥٠% - ١٠,٥٠%	٨,٠٠%
جالري مول	خصم التدفقات النقدية	١١,٠٠% - ١٢,٢٥%	١٢,٧٠%
مركز النخبة التجاري	خصم التدفقات النقدية وطريقة الدخل	٩,٥٠% - ١١,٥٠%	٩,٨٠%
أهلاً كورت	خصم التدفقات النقدية وطريقة الدخل	٨,٥٠% - ١١,٢٥%	٩,٥٠%
مركز بن ٢	خصم التدفقات النقدية وطريقة الدخل	٩,٥٠% - ١٢,٠٠%	١٠,٣٠%

(١٣) سيؤدي زيادة / نقص بنسبة ٥% في الافتراضات الأساسية إلى زيادة / نقص في القيم العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ ٤٦,٨ مليون ريال سعودي.

## ٨- إيجارات وذمم مدينة أخرى ومبالغ مدفوعة مقدماً

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
ريال سعودي

٢٥,٨٩٨,٧٤٣

١,٥٩٦,٧٣٣

١,٩٢٣,٨٧٦

٢٠,٠٠٠

٢٩,٤٣٩,٣٥٢

إيرادات إيجار مستحقة القبض

مبالغ مدفوعة مقدماً

ضريبة قيمة مضافة مستحقة القبض

أخرى

## ٩- قرض بنكي

حصل الصندوق على قرض بنكي من بنك محلي خلال دورة أعماله العادية وبموجب الشروط والأحكام التجارية السائدة بين البنوك السعودية (معدل سايبور لستة شهور + ٢,٢٥% سنوياً) يستحق السداد على مدى ٥ سنوات. القرض مضمون بتحصيلات الإيجار المستقبلية.

صندوق الخبير ريت  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٠- سلف ووديعة ضمان

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
ريال سعودي

٧,٧٣٢,٣٦٨  
٨,٣٦٥,٦٥٠  
٢٦٩,٥٠٠

١٦,٣٦٧,٥١٨

وديعة ضمان  
إيجار مقدم غير مكتسب  
إيجار مقدم مستلم

١١- مصروفات مستحقة لذمم دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
ريال سعودي

١٨٠,٠٧٣  
١٢٣,٥٦٦  
٨٦,١٠٠  
١٧,٨٥٠

٤٠٧,٥٨٩

أتعاب مهنية مستحقة  
مصروفات مستحقة مقابل إدارة العقارات  
أتعاب تقييم مستحقة الدفع  
أخرى

١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

فيما يلي ملخص بالمعاملات الرئيسية التي تمت خلال الفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

الرصيد مستحق الدفع / (مستحق القبض)	مبالغ المعاملات للفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ريال سعودي	طبيعة المعاملة	اسم الجهة ذات العلاقة
-	١٩,٣٧٠,٥٨٠	مصروفات مدفوعة من مدير الصندوق نيابة عن الصندوق	شركة الخبير المالية (مدير الصندوق)
(٢,٣٩٢,٧٨٩)	٣,٧٢٠,١٥١	أتعاب إدارة	
(١٢٤,٠٠٨)	١٢٤,٠٠٨	أتعاب إدارية	
(٢٠٠,٠٠٠)	٢٠٠,٠٠٠	أتعاب حفظ	شركة الانماء للاستثمار
(٤٢,٠٠٠)	٤٢,٠٠٠	إجمالي تعويضات إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	مجلس إدارة الصندوق
١٨,٣٣٥,٥٢١	٤٧,٥٧٠,٠٩١	إيرادات الإيجار	حملة الوحدات

## ١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، بلغت الحسابات البنكية للصندوق ٣ آلاف ريال سعودي و ١٩,٣ مليون ريال سعودي باسم مدير الصندوق والشركة ذات الغرض الخاص على التوالي، والتي تعمل نيابةً عن الصندوق.

ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، لدى مدير الصندوق استثمار في الصندوق بعدد ٤,٨٩٤,٤٥٠ وحدة بقيمة ٥٣,٣ مليون ريال سعودي.

## ١٣- الالتزامات والارتباطات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، دخل الصندوق في عقد مقايضة معدلات الربح بقيمة اسمية ٣٤٠ مليون ريال سعودي وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات بنسبة ثابتة وقدرها ٤,٦٩%. يدخل العقد حيز التنفيذ في ٣١ يناير ٢٠٢٠م. والغرض من العقد هو إدارة مخاطر التدفقات النقدية للصندوق التي يترتب عليها معدل ربح.

## ١٤- إدارة المخاطر

إن هدف الصندوق من إدارة المخاطر هو توفير وحماية مصالح حملة الوحدات. إن المخاطر جزء من أنشطة الصندوق، إلا أنها تُدار من خلال سلسلة إجراءات تتمثل في التعرف المستمر على المخاطر وقياس ومراقبة المخاطر في إطار حدود وضوابط محددة. إن إجراءات إدارة المخاطر جوهرية بالنسبة لاستمرارية الصندوق في تحقيق أرباح. إن الصندوق معرض لمخاطر السوق (والتي تتضمن مخاطر أسعار العمولة ومخاطر العملة)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة التي تنشأ من الأدوات المالية المتوافرة لدى الصندوق. كما أن الصندوق معرض لمخاطر التشغيل.

تقع على مدير الصندوق مسؤولية التعرف على المخاطر ورصدها. إن من مسؤولية مجلس إدارة الصندوق المعين من مدير الصندوق الإشراف على عمل الصندوق وتقع عليه في النهاية مسؤولية الإدارة الكلية للصندوق.

يتم مراقبة وإدارة المخاطر بشكل رئيسي بناءً على حدود يضعها مجلس إدارة الصندوق. ولدى الصندوق توجيهات استثمارية في إطار الاستراتيجية الكلية لأعمال الصندوق واستعداده لتقبل المخاطر وفلسفته العامة لإدارة المخاطر والتزامه في اتخاذ الإجراءات المناسبة.

## مخاطر أسعار العمولة

تنشأ مخاطر أسعار العمولة من احتمالية أن تؤثر التقلبات في أسعار العمولة السائدة في السوق على الربحية المستقبلية أو القيمة العادلة للتدفقات النقدية للأدوات المالية. الصندوق غير معرض لمخاطر جوهرية من أسعار العمولة نظراً لوجود عقد مقايضة لأسعار العمولة.

## مخاطر العملة

مخاطر العملة هي مخاطر تغير قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. لا يقيم الصندوق بتنفيذ أي معاملات من خلال عملات أجنبية خلال الفترة. وبالتالي، فإن الصندوق غير معرض لمخاطر العملة.

## مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق طرف ما في أداة مالية في سداد التزام ما والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية.

يعمل الصندوق على إدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة المخاطر وتقييم التعامل مع بعض الأطراف المقابلة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار. الصندوق معرض لمخاطر الائتمان على المبالغ المدفوعة مقدماً إلى المطور. بالنسبة لهذه المبالغ فإن التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان يمثل القيمة الدفترية الواردة في قائمة المركز المالي.

## ١٤- إدارة المخاطر (تتمة)

## مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر مواجهة الصندوق صعوبة في الحصول على الأموال لمقابلة ارتباطاته المتصلة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة جراء عدم قدرة الصندوق على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة.

يتم مراقبة احتياجات السيولة بصفة منتظمة ويتأكد مدير الصندوق من توافر أموال كافية لمواجهة أي التزامات قد تنشأ.

فيما يلي ملخص مواعيد استحقاق الموجودات والمطلوبات غير المخصصة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	أقل من سنة واحدة ريال سعودي	أكثر من سنة واحدة ريال سعودي	لا يوجد موعد ثابت ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
<b>الموجودات</b>				
	-	-	٩٠٧,٣٩٥,٩٩١	٩٠٧,٣٩٥,٩٩١
	٢٩,٤٣٩,٣٥٢	-	-	٢٩,٤٣٩,٣٥٢
	١٩,٢٦٨,٥٥٦	-	-	١٩,٢٦٨,٥٥٦
	٤٨,٧٠٧,٩٠٨	-	٩٠٧,٣٩٥,٩٩١	٩٥٦,١٠٣,٨٩٩
<b>المطلوبات</b>				
	٧,١١٥,٥٤٢	٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٣٤٧,١١٥,٥٤٢
	١,٤٢٣,١٨٤	١٦,٢٨٦,٠٤٠	-	١٧,٧٠٩,٢٢٤
	٢٦٩,٥٠٠	١٦,٠٩٨,٠١٨	-	١٦,٣٦٧,٥١٨
	٤٠٧,٥٨٩	-	-	٤٠٧,٥٨٩
	٢,٧٥٨,٧٩٧	-	-	٢,٧٥٨,٧٩٧
	١١,٩٧٤,٦١٢	٣٧٢,٣٨٤,٠٥٨	-	٣٨٤,٣٥٨,٦٧٠

## مخاطر التشغيل

مخاطر التشغيل هي مخاطر التعرض لخسارة مباشرة أو غير مباشرة نتيجة مجموعة من الأسباب المرتبطة بإجراءات التشغيل والتقنية والبنية التحتية المعززة لأنشطة الصندوق على المستوى الداخلي أو الخارجي في نطاق عمل مقدم الخدمة للصندوق ومن عوامل خارجية غير مخاطر الائتمان والسوق والعملية مثل تلك الناشئة من متطلبات قانونية ونظامية.

إن هدف الصندوق هو إدارة مخاطر التشغيل من أجل إيجاد توازن ما بين الحد من الخسائر المالية وبين إلحاق الضرر بسمعة الصندوق مع السعي لتحقيق أهداف الاستثمار بتحقيق عوائد للمستثمرين.



**١٥- المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ**

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة، ولكن لم تدخل حيز التنفيذ بعد، حتى تاريخ إصدار التقرير المالي. يعترف الصندوق بتطبيق هذه المعايير، إذا ما انطبقت عليه، عند دخولها حيز التنفيذ.

**تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيير المحاسبة الدولي (٣٩) والمعيير الدولي للتقرير المالي (٧) "هيكلية مؤشر سعر الفائدة"**

في سبتمبر ٢٠١٩م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيير المحاسبة الدولي (٣٩) والمعيير الدولي للتقرير المالي (٧) تضمنت المرحلة الأولى من جهود المجلس في الاستجابة لتأثيرات هيكلية معدلات الفائدة بين البنوك على التقارير المالية. تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة والتي تمكن محاسبة التحوط من الاستمرار خلال فترة عدم التيقن قبل استبدال مؤشر سعر الفائدة الحالي ببديل والذي يعتبر بلا مخاطر سعر فائدة إلى حد بعيد.

تنطبق التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠م أو بعد هذا التاريخ ويجب أن تطبق بأثر رجعي. ومع ذلك، لا يمكن لأي علاقات تحوط والتي سبق إعادة تحديدها أن يتم إعادتها لسابق حالتها عند التطبيق، كما لا يمكن لأي علاقات تحوط أن يتم تحديد مدى لفائدة منها إلا بعد وقوع الحدث المتحوط له. يُسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عنه. لا تنطبق هذه التعديلات على الصندوق.

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) ومعيير المحاسبة الدولي (٨) "تعريف المعلومات الجوهرية"**  
في أكتوبر ٢٠١٨م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) "عرض القوائم المالية" ومعيير المحاسبة الدولي (٨) لتتماشى مع تعريف "المعلومات الجوهرية" على مستوى جميع المعايير ولتوضيح بعض جوانب التعريف. يوضح التعريف الجديد "بأن المعلومات تكون جوهرية إذا كان من المعقول أن يتم توقع حذف أو تحريف أو حجب للتأثير على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون للقوائم المالية ذات الأغراض العامة على أساس تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية حول منشأة معينة ذات تقارير مالية". توضح التعديلات أن الجوهرية تعتمد على طبيعة أو ضخامة المعلومات أو كليهما. ينبغي على المنشأة تقييم المعلومات سواءً على مستوى جزئي أو كلي مع معلومات أخرى لتحديد إن كانت جوهرية أم لا في سياق القوائم المالية.

تنطبق التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠م أو بعد هذا التاريخ ويجب أن تطبق بأثر مستقبلي. يسمح بالتطبيق المبكر. لن يكون للتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

**هيكلية مؤشرات سعر الفائدة**

تجري هيكلية أساسية لمؤشرات الفائدة الرئيسية على مستوى العالم لاستبدال أو إعادة هيكلية معدلات الفائدة بين البنوك (الأييور) بمعدلات بديلة خالية من المخاطر (يُشار إليها بـ "إعادة هيكلية الأيبور"). الصندوق لديه مخاطر فيما يتعلق بمعدلات الفائدة بين البنوك على أدواته المالية التي سيتم استبدالها أو إعادة هيكلتها كجزء من هذه المبادرة على نطاق واسع في الأسواق. هناك عدم تيقن بخصوص توقيت وطرق التحوّل. يتوقع الصندوق أن إعادة هيكلية الأيبور سيكون له تأثير تشغيلي وتأثير من حيث إدارة المخاطر وتأثير محاسبي على كافة خطوط أعماله. تتطلع إدارة الصندوق إلى تحديد المخاطر التشغيلية التي قد تنشأ نتيجة إعادة هيكلية الأيبور.

## ١٦- توزيعات الأرباح

وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح ربع سنوية مرتين خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. فيما يلي تفاصيل هذه التوزيعات:

المجموع ريال سعودي	المبلغ مقابل كل وحدة ريال سعودي	تاريخ الموافقة
١٥,٠١٥,٩٧٩,٢٠	٠,٢٢٦	٣١ يوليو ٢٠١٩م
١٣,٢٨٨,٤٧٧,٢٠	٠,٢٠	٣١ أكتوبر ٢٠١٩م

بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠٢٠م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ٣١ أكتوبر ٢٠١٩م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بمبلغ ٠,٢٠ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٣,٢٩ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح لاحقاً للفترة المنتهية وبالتالي لم يتم احتسابها في القوائم المالية.

## ١٧- آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

## ١٨- حدث لاحق

إن تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد ١٩) في ازدياد وتطور. وبالتالي، من الصعب الآن التنبؤ بمستوى ومدى تأثيره الكلي على الأعمال والاقتصاد. لقد أثر انتشار الفيروس كوفيد ١٩ على الطلب على النفط والمنتجات البترولية. كما أن التطورات الأخيرة في مارس ٢٠٢٠م على الصعيد الدولي تسببت في المزيد من تقلبات الأسعار في أسواق السلع.

لا يزال مدى استمرار هذه التأثيرات غير مؤكد ويعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها وبشكل دقيق في الوقت الحاضر من حيث معدل تحوّل فيروس كورونا ومدى وفعالية إجراءات الاحتواء المتخذة. في إطار الضبابية الاقتصادية الراهنة، لا يمكن عمل تقدير موثوق به لمدى وحجم التأثير في تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية. إن هذه التطورات قد تؤثر على نتائجنا المالية وتدفقاتنا النقدية ومركزنا المالي.

## ١٩- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية للإصدار من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٧ إبريل ٢٠٢٠م (الموافق ٤ رمضان ١٤٤١هـ).