

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
وتقرير مراجع الحسابات المستقل



Crowe

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون – عضو كرو الدولية

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
وتقرير مراجع الحسابات المستقل

صفحة	فهرس
٤ - ١	تقرير مراجع الحسابات المستقل حول القوائم المالية
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٣١ - ٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة حاملي الوحدات المحترمين
صندوق الخير ريت - بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
جدة، المملكة العربية السعودية

الرأي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لصندوق الخير ريت (صندوق استثمار عقاري متداول) ("الصندوق") المدار من قبل شركة الخير المالية ("مدير الصندوق")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وقائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية والإيضاحات المرفقة والمعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الاخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية.

نحن مستقلين عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية المتعلقة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما إننا نتزمتنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه القواعد.

في اعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. لكل أمر من أمور المراجعة تم إضافة وصف عن كيفية معالجة الأمور المذكورة من خلال مراجعتنا في السياق أدناه:

مراجعة / خبراء ضرائب / استشارات

عبدالله محمد العظيم
ترخيص رقم (٣٣٥)

مصعب عبدالرحمن آل الشيخ
ترخيص رقم (١٥٨)

سلمان بندير السديري
ترخيص رقم (٤٨٣)

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تمة

السادة حاملي الوحدات المحترمين
صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
جدة، المملكة العربية السعودية

الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع أمور المراجعة الرئيسية	أمور المراجعة الرئيسية
<p>لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية حول تقييم مخاطر وجود تحريف جوهري بخصوص تقييم الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل:</p> <ul style="list-style-type: none"> • قمنا بالتوصل إلى فهم لإجراءات الإدارة بخصوص تحديد مخاطر التقييم والتخفيف من حدتها. • قمنا بفحص التفاصيل المتعلقة بتكاليف الاستحواذ والتأكد من أن جميع التكاليف مرسلة بالشكل الصحيح. • قمنا بتقييم ما قام به مدير الصندوق من تحديد الأمور التالية: <ul style="list-style-type: none"> - العوامل التي أخذها في الاعتبار عند تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، و - الأساس المستخدم في تحديد الوحدات المولدة للنقد وهي المستوى الذي عنده تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد. • قمنا بتقييم القيمة القابلة للاسترداد التي حددها الصندوق باستخدام تقارير التقييم التي أعدها مقيمين مستقلين، وقمنا بتقييم نموذج العمل والاقتراضات والتقديرات التي استخدمت في احتساب القيم العادلة ناقصاً تكلفة البيع ("القيمة العادلة") والقيمة قيد الاستخدام. • قمنا بتقييم الاقتراضات والتقديرات الرئيسية المستخدمة، بما في ذلك معدل الخصم، إيرادات الإيجار، والمصاريف التشغيلية. وقمنا بفحص تحاليل الحساسية، بما في ذلك تقييم تأثير التغيرات المحتملة المعقولة في معدل الخصم والمصاريف التشغيلية على التدفقات النقدية المتوقعة لتقييم الأثر. • قمنا بمقارنة القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المولدة للنقد مع قيمتها الدفترية المدرجة. • قمنا بمراجعة الإفصاحات حول القوائم المالية المرفقة. • قمنا بمراجعة الاقتراضات والأحكام الرئيسية. 	<p>الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل</p> <p>انخفاض قيمة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل.</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بلغت القيمة الدفترية المدرجة للإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل التي يحتفظ بها الصندوق مبلغ ١,٨٤٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ١,٥٩١ مليون ريال سعودي).</p> <p>يتم قياس الإستثمارات العقارية وحق الاستخدام الأصل عند الاعتراف الأولي بالتكلفة التي تتضمن تكاليف المعاملة. ولاحقاً للاعتراف الأولي، يتم إظهار الإستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة - إن وجدت. إلا أنه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل مع تأثيرها على صافي الموجودات للوحدة.</p> <p>طبقاً لمتطلبات المعايير المحاسبية ذات الصلة، يجب على الصندوق تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة 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>يبين الإيضاحين ٧ و ٨ حول القوائم المالية التقديرات والأحكام والاقتراضات المحاسبية الجوهرية المطبقة في تحديد المبالغ القابلة للاسترداد من الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل كما يبين الإيضاح ٣ تفاصيل السياسات المحاسبية ذات الصلة.</p>

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تمة

السادة حاملي الوحدات المحترمين
صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
جدة، المملكة العربية السعودية

أمور المراجعة الرئيسية - تمة

أمور المراجعة الرئيسية	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع أمور المراجعة الرئيسية
<p>يستخدم الصندوق تقارير التقييم من المقيمين المستقلين المعيّنين بواسطة مدير الصندوق لتقييم القيمة العادلة للعقارات كما في تاريخ التقرير.</p> <p>تم اعتبار هذا الأمر كامر مراجعة رئيسي حيث أن التقييم يتطلب حكماً جوهرياً بخصوص مدى مناسبة المنهجية المستخدمة، وأي مدخلات غير دقيقة في هذا الحكم قد تؤدي إلى تحريفات جوهرية في إفصاحات القوائم المالية.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتقييم مدى استقلالية المقيمين عن الصندوق ومؤهلاتهم المهنية واختصاصاتهم وخبراتهم، والتأكد من أن المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والمساعدة من قبل المختصين لدينا في هذا المجال للتحقق من الافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية وحق استخدام الأصل. • تقييم المدخلات القابلة للملاحظة المستخدمة في التقييم، مثل الدخل من عقود الإيجار، ومعدلات الأشغال، وتفصيل البنود، وطول فترة عقد الإيجار بالرجوع إلى اتفاقيات عقود الإيجار لعينة من العقارات.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢١م

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢١م، خلاف القوائم المالية وتقريرنا حولها.

إن مجلس إدارة الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢١م متاحاً لنا بعد تاريخ هذا التقرير.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولن نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

مسؤوليات مدير الصندوق والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط أحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يعتبرها مدير الصندوق ضرورية، لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من تحريفات جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، يكون مدير الصندوق مسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار والإفصاح، عندما ينطبق ذلك، عن أمور تتعلق بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، مالم ينوي مدير الصندوق تصفية الصندوق أو إيقاف أعماله، أو لا يوجد بديلاً واقعياً غير ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة (مدير الصندوق) هو المسؤول عن الإشراف على عملية التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقريرنا الذي يتضمن رأينا.

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً بأن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري، إن وجد.

إن التحريفات يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي، ممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تكملة

السادة حاملي الوحدات المحترمين
صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
جدة، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية – تكملة

كجزء من عملية المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال المراجعة، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا. وإن خطر عدم اكتشاف التحريفات الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد للإفادات المضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، لغايات تصميم إجراءات مراجعة مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
 - تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل مدير الصندوق.
 - الاستنتاج حول ملائمة استخدام مدير الصندوق لأساس الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى يتعلّق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهرى، فإننا مطالبون أن نلفت الانتباه في تقرير المراجعة إلى الايضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مراجعتنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الصندوق عن الاستمرار كمنشأة مستمرة.
 - تقويم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحكومة فيما يتعلق من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أى أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية التي اكتشفناها خلال المراجعة.
- كما زودنا المكلفين بالحكومة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على إستقلاليتنا، وإجراءات الوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.
- ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحكومة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، والتي تعد أمور المراجعة الرئيسية. وتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون



سلمان بندر السديري
ترخيص رقم (٢٨٢)



٢٥ شعبان ١٤٤٣ هـ (٢٨ مارس ٢٠٢٢ م)
جدة - المملكة العربية السعودية

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر
٢٠٢٠ م

كما في ٣١ ديسمبر

ايضاحات ٢٠٢١ م

٤٤,١٠٨,٨٥٨	٥٠,٩٦٨,٦٨١	
٣٥,٦٩٣,٢٢١	٢١,٩٨١,١٢٦	٤
٧,٢٧٨,٣١٧	١٤,٩٨٤,٠٨١	٥
١٩,٢٦٦	١٨,٧٨١	٦
١٥٩,٣١٢,٥٦٥	١٥٠,١٩١,١٠٣	٧
١,٤٣١,٧٨٦,١٩٠	١,٦٩٥,٤٩٥,١١٧	٨
١,٦٧٨,١٩٨,٤١٧	١,٩٣٣,٦٣٨,٨٨٩	

الموجودات

النقد لدى البنوك

نعم مدينة

مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

مطلوب من طرف ذو علاقة

حق استخدام الأصل

استثمارات عقارية

مجموع الموجودات

المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات

المطلوبات

تسهيلات إنتمانية

مطلوب الى أطراف ذات علاقة

التزامات تأجير

مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

مجموع المطلوبات

٧٤٦,٠٥٣,٠٣٨
 ٧٤٥,٩٢١,٩٩٤ | ٩ || ٥,٨٦٥,٨٥٢ | ٥,٦٤٤,٥١٩ | ٦ |
١٧,١٠١,٧٠٩	١٦,٣٧٩,٥٠٥	٧
٥٣,٠٢٣,٥٩٥	٦٨,٨٦٧,١١٥	١٠
٨٢٢,٠٤٤,١٩٤	٨٣٦,٨١٣,١٣٣	

٨٥٦,١٥٤,٢٢٣
 ١,٠٩٦,٨٢٥,٧٥٦ | || ١,٦٧٨,١٩٨,٤١٧ | ١,٩٣٣,٦٣٨,٨٨٩ | |
١٠٢,٩٧١,٠١٣	١٤١,٠٠٨,٨٤٨	
٨,٣١٤٥	٧,٧٧٨٤	٨
٨,٧٠٩٢	٨,٣٤٨٤	٨

حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات

مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

عدد الوحدات القائمة (وحدة)

القيمة الدفترية لحقوق الملكية للوحدة

القيمة العادلة لحقوق الملكية للوحدة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	إيضاحات
٨٨,٢٣٠,٥٥٩	١١٧,٧٧٨,٥٧١	إيرادات إيجار
		مصاريق
(٣,٧٣٥,٩٠٦)	(٧,٠٧١,٥٠٩)	١٢ اتعاب إدارة العقارات / المرافق
(٥٠٧,٢٨٦)	(٧٠٢,٠١٨)	١٢,٦ اتعاب إدارية وأتعاب الحفظ
(٥,٦٣٣,٤٤٢)	(٧,٧٠٩,٦٧٤)	١٢,٦ اتعاب الإدارة
(١٩,٧٥٦,٤٣٩)	(٣٠,٠٣١,٢٤٣)	تكاليف تمويل
(٢٧,٢٩٩,٠٤٠)	(٣٩,٩٤٧,٣١٦)	٨,٧ استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
١,٩٣٩,٠٩٩	(٤١,١٣٦,٠٢١)	٨ (الانخفاض) / عكس الانخفاض في قيمة إستثمارات عقارية
(١٣,٨٥٨,٦٧٢)	(٢٠,٥٠٠,٠٠٠)	٤ خسائر الإنتمان المتوقعة
(١٨,٢٤٩,١٩٥)	(٤,٥١١,٨٠٠)	١١ مصاريق أخرى
(٨٧,١٠٠,٩٨١)	(١٥١,٦٠٩,٥٨١)	إجمالي المصاريق
١,١٢٩,٥٧٨	(٣٣,٨٣١,٠١٠)	(الخسارة) / الربح للسنة
-	-	الدخل الشامل الآخر
١,١٢٩,٥٧٨	(٣٣,٨٣١,٠١٠)	اجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٥٧١,٧٤٥,٢٢٩	٨٥٦,١٥٤,٢٢٣	
٣٧,٩٥٦,٧٧٠	١٥٧,٣٦٥,٠٠٠	
٣٢٧,٣٢٩,٥٠٠	٢٢٣,٠١٣,٣٥٠	
(٣٩,٩٨٤,٢٤٨)	(٤٤,٨٨٠,٨٤٢)	
(٤٢,٠٢٢,٦٠٦)	(٦٠,٩٩٤,٩٦٥)	١٤
١,١٢٩,٥٧٨	(٣٣,٨٣١,٠١٠)	
٨٥٦,١٥٤,٢٢٣	١,٠٩٦,٨٢٥,٧٥٦	

حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
إشترابات نقدية بقيمة اسمية ١٠ ريال لكل وحدة
إشترابات عينية صادرة مقابل إستثمارات عقارية
خصم على إصدار الوحدات المكتتب بها
توزيعات الأرباح
اجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م
٦٦,٤٤٢,٣٨٦	١٠٢,٩٧١,٠١٣
٣,٧٩٥,٦٧٧	١٥,٧٣٦,٥٠٠
٣٢,٧٣٢,٩٥٠	٢٢,٣٠١,٣٣٥
١٠٢,٩٧١,٠١٣	١٤١,٠٠٨,٨٤٨

عدد الوحدات في بداية السنة
إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
عدد الوحدات في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
		(الخسارة) / الربح للسنة
١,١٢٩,٥٧٨	(٣٣,٨٣١,٠١٠)	تعديلات:
		استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
٢٧,٢٩٩,٠٤٠	٣٩,٩٤٧,٣١٦	الانخفاض / (عكس الانخفاض) في قيمة استثمارات عقارية
(١,٩٣٩,٠٩٩)	٤١,١٣٦,٠٢١	الفائدة المحملة على التزامات التأجير
٩٧١,٤٨٥	٨٥٦,٧٩٦	تكاليف تمويل
١٨,٧٨٤,٩٥٤	٢٩,١٧٤,٤٤٧	خسائر الإئتمان المتوقعة
١٣,٨٥٨,٦٧٢	٢٠,٥٠٠,٠٠٠	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
		مطلوب من طرف ذو علاقة
٧٣٤	٤٨٥	ذمم مدينة
(٢٨,٥٣٥,٦٥٠)	(١٣,٧٦٢,٩٠٥)	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(٣,٧٥٧,٧٠٨)	(٧,٧٠٥,٧٦٤)	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
٣,١٠٧,٠٥٥	(٢٢١,٣٣٣)	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٥,٦٧٥,٧١٩	١٥,٢٩٤,٩٣٩	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
٦٦,٥٩٤,٧٨٠	٩١,٣٨٨,٩٩٢	
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
		إضافات إلى استثمارات عقارية
(٤١٧,٥٦٢,٧٠٥)	(١٣٨,٣١٢,٤٧٠)	إضافات إلى حق استخدام الأصل
-	(٦٥٨,٣٢٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(٤١٧,٥٦٢,٧٠٥)	(١٣٨,٩٧٠,٧٩٧)	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
		صافي الحركة على تسهيلات إئتمانية
٣٩٧,٤٩٩,٩٩٩	(١٣١,٠٤٤)	إصدار اشتركاكات نقدية
٣٣,٨٠٢,٠٢٢	١٣٨,٧٩٧,٥٠٣	توزيعات أرباح مدفوعة
(٣٧,١٤٠,١٠٦)	(٥٤,٠١٩,٩٦٥)	مدفوعات الإيجار
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)	تكاليف تمويل مدفوعة
(١٦,٧٧٤,٦٨٨)	(٢٨,٦٢٥,٨٦٦)	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
٣٧٥,٨٠٨,٢٢٧	٥٤,٤٤١,٦٢٨	
		صافي التغير في رصيد النقد لدى البنوك
٢٤,٨٤٠,٣٠٢	٦,٨٥٩,٨٢٣	رصيد النقد لدى البنوك في بداية السنة
١٩,٢٦٨,٥٥٦	٤٤,١٠٨,٨٥٨	رصيد النقد لدى البنوك في نهاية السنة
٤٤,١٠٨,٨٥٨	٥٠,٩٦٨,٦٨١	
		بنود غير نقدية:
		إشتركاكات عينية صادرة مقابل استثمارات عقارية
٢٩١,٥٠٠,٠٠٠	١٩٦,٧٠٠,٠٠٥	توزيعات أرباح عن طريق شطب ذمم مدينة لحاملي الوحدات
٤,٨٨٢,٥٠٠	٦,٩٧٥,٠٠٠	

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

١. طبيعة الصندوق والنشاط

إن 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 ٢٠١٨ م ويُدَار من قبل شركة الخبير المالية "الخبير المالية" أو "مدير الصندوق" (لصالح حملة وحدات الصندوق). الصندوق مدرج في سوق الأسهم السعودية (تداول). ويتم الإشراف على الصندوق بصورة نهائية من قبل مجلس إدارة الصندوق وتعمل شركة الانماء للاستثمار كأمين حفظ للصندوق.

إن الهدف من الصندوق هو تحقيق عوائد إيجابية مستمرة 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 مُدبرة 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 ٢٠١٨ م (الموافق ٨ صفر ١٤٤٠ هـ)، وكانت فترة الطرح الأولي ١٥ يوم بدأت من تاريخ ١١ نوفمبر وانتهت في تاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٨ م، ابتداءً للصندوق أنشطته في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ م وتم إدراج الصندوق في تداول بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٩ م.

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 ككُلاك 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. الجهة المنظمة

يخضع الصندوق للانحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول ("التعليمات") والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١) و ١٩ جمادى الآخر ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) على التوالي والتي تبيّن المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣. أسس إعداد القوائم المالية

بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس القياس

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء البنود التي ينطبق عليها قياس القيمة العادلة، القيمة الحالية، القيمة القابلة للتحقق، والتكلفة الاستبدالية في ضوء مبدأ الاستحقاق وفرض الإستمرارية للصندوق. ليس للصندوق دورة تشغيلية يمكن تعريفها بوضوح ولذلك لا يتم عرض الموجودات والمطلوبات المتداولة وغير المتداولة في قائمة المركز المالي ويتم عرض قيم الموجودات والمطلوبات وفقاً للسيولة وصنفت على أنها متداولة.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

عملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي قد يتم تحصيله من بيع أصل أو دفعه لتحويل إلتزام بين أطراف مطلعة وبنفس شروط التعامل مع الغير، ويعتمد قياس القيمة العادلة على الشروط التالية:

- السوق الرئيسية للموجودات أو المطلوبات، أو
- السوق الأكثر ميزة للموجودات والمطلوبات وذلك في حالة عدم وجود سوق رئيسية، أو
- استخدام التدفقات النقدية المخصومة في حال عدم وجود سوق رئيسية أو السوق الأكثر ميزة.

الموجودات أو المطلوبات التي تقاس بالقيمة العادلة

- موجودات أو مطلوبات منفصلة.
- مجموعة من الموجودات أو مجموعة من المطلوبات أو مجموعة من الموجودات والمطلوبات.
- مجموعة من السياسات والإيضاحات المحاسبية التي تتطلب إحتساب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.
- يستخدم الصندوق مدخلات سوق قابلة للملاحظة قدر الإمكان عند قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات.

يقوم الصندوق بتحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. كما يقوم الصندوق باستخدام المستويات التالية والتي تعكس أهمية المدخلات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة:

- المستوى ١: أسعار معلنة (غير معدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات متماثلة.
- المستوى ٢: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للموجودات والمطلوبات بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣: أساليب تقييم تستخدم مدخلات لها تأثير هام على القيمة العادلة ولكنها ليست مبنية على مدخلات يمكن ملاحظتها.

يعترف الصندوق بالتحويلات بين مستويات القيمة العادلة في نهاية السنة المشمولة بالتقرير في نفس الوقت الذي يحدث فيه التغيير، يعتقد مدير الصندوق بأن التقديرات والافتراضيات المستخدمة معقولة وكافية.

التغيرات في السياسات المحاسبية

أ- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات:

قام الصندوق بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ م. لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة وغير سارية المفعول بعد.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ (إصلاح معيار سعر الفائدة - المرحلة ٢

تعالج تعديلات المرحلة الثانية القضايا التي تنشأ عن تنفيذ الإصلاحات، بما في ذلك استبدال معيار معياري بآخر بديل. توفر تعديلات المرحلة الثانية إعفاءات مؤقتة إضافية من تطبيق متطلبات محاسبة التحوط الخاصة بمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ على علاقات التحوط المتأثرة بشكل مباشر بإصلاح.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "امتيازات الإيجار التي تتعلق بـ كوفيد ١٩"

في ٢٨ مايو ٢٠٢٠ م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية "امتيازات الإيجار التي تتعلق بـ كوفيد ١٩" - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي المعدل ١٦ "عقود الإيجار". تقدم هذه التعديلات إعفاء للمستأجرين من تطبيق المعيار (١٦) - توجيهات حول تعديل عقود الإيجار إلى امتيازات الإيجار الناتجة عن الآثار المباشرة لوباء كوفيد ١٩. كوسيلة عملية مساعدة، في ٣١ مارس ٢٠٢١، نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) تعديلاً إضافياً لتمديد تاريخ الوسيلة العملية من ٣٠ يونيو ٢٠٢١ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢. ويمكن للمستأجرين اختيار حساب امتيازات الإيجار هذه بنفس الطريقة التي كانوا سيفعلون بها إذا لم تكن تعديلات الإيجار. في كثير من الحالات، سينتج عن ذلك محاسبة الامتياز كمدفوعات إيجار متغيرة في الفترة (الفترات) التي يحدث فيها الحدث أو الحالة التي أدت إلى الدفع المخفض.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق خلال السنة.

معايير صادرة لكن لم تدخل حيز التنفيذ بعد

فيما يلي المعايير والتعديلات الجديدة على المعايير التي تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ والتطبيق الأقدم مسموح به؛ ومع ذلك، لم يتم الصندوق بتطبيقها مبكراً في إعداد هذه البيانات المالية.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١، "عرض البيانات المالية" على تصنيف المطلوبات

توضح هذه التعديلات ضيقة النطاق لمعيار المحاسبة الدولي ١، "عرض البيانات المالية"، أن المطلوبات مصنفة على أنها متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. لا يتأثر التصنيف بتوقعات الكيان أو الأحداث بعد تاريخ التقرير (على سبيل المثال، استلام تنازل أو خرق للعهد). يوضح التعديل أيضاً ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي ١ عندما يشير إلى "تسوية" التزام.

تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٣ و ١٦ و ٣٧

في يناير ٢٠٢٠ م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات من ٦٩ إلى ٧٦ من معيار المحاسبة الدولي ١ لتحديد متطلبات تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- يُحدّث المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣، "مجموعات الأعمال" مرجعاً في المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ للإطار المفاهيمي للتقارير المالية دون تغيير المتطلبات المحاسبية لمجموعات الأعمال.
- يحظر معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦، "الممتلكات والمنشآت والمعدات" الشركة من الخصم من تكلفة الممتلكات والآلات والمعدات المبالغ المستلمة من بيع العناصر المنتجة أثناء تحضير الشركة للأصل للاستخدام المقصود. بدلاً من ذلك، سوف تعترف الشركة بعائدات المبيعات هذه والتكلفة ذات الصلة في الربح أو الخسارة.
- المعيار المحاسبي الدولي ٣٧، "المخصصات والالتزامات الطارئة والأصول المحتملة" يحدد التكاليف التي تتضمنها الشركة عند تقييم ما إذا كان العقد سيتسبب في خسارة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١، بيان الممارسة ٢ ومعيار المحاسبة الدولي ٨

تهدف التعديلات إلى تحسين إقصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي البيانات المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.

تعديل على معيار المحاسبة الدولي ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة

تتطلب هذه التعديلات من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي، عند الاعتراف الأولي، تؤدي إلى مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للخصم والخاضعة للضريبة.

ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه الأرصدة لدى البنوك والودائع البنكية التي تستحق خلال ثلاثة شهور. والتي تخضع لمخاطر ضئيلة للتغيرات في القيمة.

الاستثمارات العقارية

العقارات الاستثمارية هي الممتلكات المحتفظ بها إما لتحصيل إيرادات إيجار أو لزيادة رأس المال أو كليهما، ولكنها ليست للبيع ضمن دورة الأعمال العادية أو خلال الاستخدام في الإنتاج أو توريد البضائع أو تقديم الخدمات أو للأغراض الإدارية.

تقاس العقارات الاستثمارية بداية بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملات. تُسجل العقارات الاستثمارية لاحقاً بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المترام وخسائر الانخفاض المترام في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال أجزاء من العقارات الاستثمارية وتكاليف الاقراض المتعلقة بالمشاريع الانشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وعندما يكون ضرورياً استبدال أجزاء هامة من العقارات الاستثمارية على مراحل، فإن الصندوق يقوم بإثبات تلك الأجزاء كموجودات بصورة مستقلة ذات أعمار إنتاجية محددة وتستهلك وفقاً لذلك. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكديدها.

يتم التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية إما عند استبعادها (أي عند انتقال السيطرة إلى الجهة المستلمة) أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام وعدم توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي يتم فيها التوقف عن الإثبات. يتم تحديد مبلغ العوض، الواجب إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية، وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) - "الإيرادات من العقود مع العملاء".

تتم التحويلات إلى (من) العقارات الاستثمارية فقط عند وجود تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقارات الاستثمارية إلى العقارات التي يستحوذ عليها المالك، تعتبر التكلفة المفترضة بشأن المحاسبة اللاحقة بمثابة القيمة العادلة بتاريخ تغيير الاستخدام.

وعندما تصبح العقارات المشغولة من قبل المالك عقارات استثمارية، يقوم الصندوق بالمحاسبة عن هذه العقارات طبقاً للسياسات المتبعة بشأن الممتلكات والألات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للأصناف الرئيسية للموجودات:

العمر الإنتاجي

٤٠ سنة

البند

مباني

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي المملوكة.

القروض

يتم تسجيل القروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصافي من تكاليف المعاملة المتكبدة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة مع بيان أي فرق بين المتحصلات (الصافي من تكاليف المعاملة) والقيمة المستردة في الأرباح أو الخسائر على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الرسوم المدفوعة على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات للاقتراض إلى الحد الذي يكون عنده من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه الرسوم حتى يتم سحب هذه التسهيلات. عندما لا يتوفر دليل بأنه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات، تتم رسملة الرسوم كمصاريف مدفوعة مقدماً مقابل خدمات السيولة، ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيل المتعلق بها.

يتطلب المعيار المحاسبي رقم "٢٣" تكاليف الاقتراض " أن يتم إطفاء التكاليف الإضافية للمعاملات باستخدام معدل الفائدة الفعلية. يقوم الصندوق بالمحاسبة عن تكاليف التمويل (كافة الفائدة وإطفاء كلفة المعاملات) وفقاً لطريقة معدل الفائدة الفعلية. بالنسبة للقروض ذات أسعار العمولة العائمة، يستخدم معدل الفائدة الفعلية الذي تم تحديده عند الاعتراف المبدئي بمطلوبات القرض على مدى كامل مدة العقد. تتم رسملة تكاليف القروض المتكبدة لأي من الموجودات المؤهلة كجزء من كلفة الموجودات.

مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

يتم إثبات المطلوبات بالمبالغ المستحقة عن الخدمات المستلمة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أم لا.

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

يستخدم الصندوق الأدوات المالية المشتقة، مثل مقايضات أسعار الفائدة، للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة. يتم إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. تدرج المشتقات كأصول مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة والتزامات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

تصنف مقايضات أسعار الفائدة كتحوطات للتدفقات النقدية. يتم إثبات الجزء الفعال من الربح أو الخسارة على أداة التحوط في الدخل الشامل الأخر ضمن احتياطي تحوط مخاطر التدفقات النقدية، في حين يتم الاعتراف بأي جزء غير فعال مباشر في قائمة الربح أو الخسارة. يتم تعديل احتياطي تحوط التدفقات النقدية إلى أقل قيمة بين الربح أو الخسارة المتراكمة على أداة التحوط والتغير المتراكم في القيمة العادلة للبند المتحوط له.

المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وعندما يكون هناك نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي من أجل بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

المصاريف

يتم تصنيف جميع المصاريف كمصاريف تشغيلية ما لم يكن التصنيف الآخر متسقاً مع طبيعة بند المصاريف وظروف الصندوق.

تحقق الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل إيجار من العقارات الاستثمارية .

يقوم الصندوق بإثبات الإيجار الناتج عن عقود الإيجار بطريقة القسط الثابت . يعد بدء عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو معدل معين (المدفوعات المستندة إلى الأداء أو الاستخدام، على سبيل المثال) عند اكتسابها، عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز، بطريقة القسط الثابت، كتخفيض لدخل الإيجار.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(بالريال السعودي)

تتضمن العقود سعراً ثابتاً ويدفع العميل هذا المبلغ بناءً على جدول الدفعات، إذا تجاوزت الخدمات التي يقدمها الصندوق المبلغ المدفوع، يتم إثبات دخل إيجار مستحق، أما إذا تجاوزت المدفوعات الخدمة المقدمة، فيتم إثبات دخل إيجار غير مستحق .

تقاس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد، تظهر المبالغ المفصح عنها كإيرادات بعد خصم المقابل المتغير والمدفوعات للعملاء، وهي ليست لخدمات مميزة، وقد يشمل هذا المقابل والخصومات البدلات التجارية والخصومات والمبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ذات ثالثة .

يتم إثبات ذمم مدينة عند تقديم الخدمات لأن هذه النقطة الزمنية التي يكون فيها المقابل غير مشروط وذلك لأن مرور الوقت ضروري فقط قبل استحقاق الدفع .

حق استخدام الأصول

يعترف الصندوق بحق استخدام الأصول في تاريخ بدء عقد الإيجار (تاريخ توفر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة، مطروحا منها أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة والإهلاك، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس للالتزامات الإيجار. تشمل تكلفة حق استخدام الأصول على مبلغ مطلوبات الإيجار المعترف بها، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، مطروحا منها أي حوافز تأجير مستلمة ما لم يكن الصندوق على يقين معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم إهلاك حق استخدام الأصول المعترف بها على أساس طريقة القسط الثابت على مدى فترة المنفعة من الأصل المقدره ومدة الإيجار أيهما أقصر. تخضع حق استخدام الأصول إلى اختبار انخفاض القيمة. والعمر الإنتاجي المقدر للأصل المستخدم من قبل الصندوق هو ١٨ سنة.

المخصصات للالتزامات المحتملة

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون هناك على الصندوق التزام حالي (قانوني أو تعاقدي) نتيجة أحداث سابقة، ومن المحتمل أن يتطلب تدفق خارجي للموارد التي تنطوي على منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، بالإضافة إلى أنه يمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام.

التزامات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، يعترف الصندوق بمطالبات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي يتعين الالتزام بها على مدى عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة مضمّنة) مطروحا منها حوافز الإيجار المستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية تتضمن مدفوعات الإيجار أيضا سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد أن يمارسه الصندوق ومدفوعات غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كان عقد الإيجار يعكس أن الصندوق تمارس خيار الإنهاء. يتم التعرف على مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤكد الدفع. عند حساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، يستخدم الصندوق التكلفة الداخلية لاقتراض الأموال كمعدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات الإيجار لتعكس تراكم الفائدة وتخفيض مدفوعات الإيجار المقدمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في مدفوعات الإيجار الثابتة المضمونة أو تغيير في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

حكم جوهري في تحديد مدة الإيجار للعقود مع خيار التجديد

يحدد الصندوق مدة عقد الإيجار على أنها المدة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار، إلى جانب أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد أن تتم ممارسته، أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد ألا تمارس.

تكاليف التمويل

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

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

الذمم المدينة

يتم إثبات الذمم المدينة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

توزيعات أرباح

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

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالإيرادات والمصروفات والموجودات بعد خصم ضريبة القيمة المضافة باستثناء:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة عند شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من مصلحة الضرائب، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة اقتناء الأصل أو كجزء من بند المصاريف حسب الاقتضاء.
 - الذمم المدينة والدائنة المذكورة التي تظهر بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المدرجة.
- يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من الهيئة أو مستحقة الدفع كجزء من الذمم المدينة أو الدائنة في قائمة المركز المالي.

زكاة وضريبة الدخل

تعد الزكاة وضريبة الدخل التزاماً على حاملي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الإلتزامات في هذه القوائم المالية.

صافي حقوق الملكية للوحدة

يتم احتساب صافي حقوق الملكية للوحدة والإفصاح عنها في المركز المالي عن طريق قسمة صافي موجودات الصندوق العائدة لحاملي الوحدات على عدد الوحدات المصدرة.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه موجوداً مالياً لمنشأة والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية ما يلي:

- أ. النقد وما في حكمه
- ب. أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى، أو
- ج. حق تعاقدى لاستلام نقد أو موجود مالي آخر من منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون إيجابية للمنشأة، أو
- د. عقد من الممكن أو سيتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

التصنيف والاعتراف الأولي

يصنف الصندوق موجوداته المالية ضمن فئات القياس التالية:

- الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة (إما من خلال الأرباح والخسائر، أو من خلال الدخل الشامل الآخر).
- الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج الأعمال المستخدم في الصندوق لإدارة الموجودات المالية وعلى الشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

بالنسبة للموجودات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يتم تسجيل المكاسب والخسائر إما في الأرباح والخسائر أو الدخل الشامل الآخر. وبالنسبة للاستثمار في أدوات الدين، فإنه يعتمد على نموذج الأعمال الخاص بهذا الاستثمار. أما بالنسبة للاستثمار في أدوات حقوق الملكية فيعتمد ذلك على ما إذا كان الصندوق قد قام بإجراء إختيار لا رجعة فيه في وقت الاعتراف الأولي للمحاسبة عن أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يقوم الصندوق بإعادة تصنيف أدوات الدين فقط عندما يتغير نموذج أعماله لإدارة تلك الموجودات.

عند الاعتراف الأولي يقيس الصندوق موجوداته المالية (غير المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر) بالقيمة العادلة مضافاً لها تكاليف المعاملات ذات العلاقة المباشرة للإستحواذ على الموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر. أما في حالة الموجودات المالية المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر فيتم تسجيل تكاليف المعاملات في قائمة الأرباح والخسائر.

القياس في الفترة اللاحقة

أدوات حقوق الملكية

يتم قياس جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة وفي حال قررت إدارة الصندوق إختيار عرض ارباح أو خسائر القيمة العادلة في استثمارات حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الآخر، فلا يمكن لاحقاً إعادة تصنيف أرباح أو خسائر القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر، ويستمر الاعتراف بتوزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات ضمن الأرباح والخسائر على أنها دخل عندما يثبت حق الصندوق في استلام الدفعات. إن خسائر انخفاض القيمة وعكس خسائر انخفاض القيمة على الاستثمارات في حقوق الملكية التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم معالجتها بشكل منفصل ضمن صافي الموجودات.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة.

أدوات الدين

يعتمد القياس في الفترة اللاحقة لأدوات الدين على نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية للموجودات. وهناك ثلاث فئات للقياس يقوم الصندوق بتصنيف أدوات الدين من خلالها:

• التكلفة المطفأة

الموجودات المالية المحفوظ بها للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في أصل الإستثمار والفوائد العائدة عليه ويتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر من أدوات الدين بالتكلفة المطفأة والتي لا تكون جزءاً من علاقة تحوط ضمن الربح أو الخسارة عندما يتم إلغاء الاعتراف أو في حال وجود تدني عليها. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد من الموجودات المالية باستخدام طريقة الفائدة الفعالة.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

• **موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

الموجودات المالية المحتفظ بها للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية ولييها، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر. التغييرات في القيمة العادلة يتم الاعتراف بها من خلال الدخل الشامل الآخر باستثناء الاعتراف بالأرباح أو الخسائر التي تتعلق بانخفاض القيمة وإيرادات الفوائد وأرباح / خسائر عمليات الصرف الأجنبي فيتم الاعتراف بهما في الأرباح والخسائر. وعندما يتم استبعاد الموجودات المالية يتم تحويل الأرباح أو الخسائر المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المبقاة. ويتم الاعتراف بالربح أو الخسائر المحققة في الأرباح والخسائر.

• **موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر**

الموجودات التي لا تستوفي معايير التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن قياس الإستثمار في أدوات الدين بالسنة اللاحقة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والتي لا تعد جزءاً من علاقة تحوط ضمن الأرباح والخسائر، ويتم الاعتراف بها بالصافي كأرباح أو خسائر في السنة التي تنشأ بها. كما يتم الاعتراف بدخل الفوائد من هذه الموجودات المالية كفوائد مالية ضمن الأرباح والخسائر.

طريقة الفائدة الفعالة

طريقة الفائدة الفعالة هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص دخل الفوائد خلال الفترة ذات العلاقة. ويعتبر معدل الفائدة الفعال هو المعدل الذي يخضم الدفعات النقدية المستقبلية المستلمة من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو إذا كان مناسباً في الفترة الأقصر زمناً، أيهما أنسب، إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي.

انخفاض القيمة

يقوم الصندوق بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة على أساس مستقبلي وذلك للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تعتمد منهجية انخفاض القيمة المطبقة على ما إذا كان هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان.

المطلوبات المالية

تصنف المطلوبات المالية هي كالتالي:

- التزام تعاقدى لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى.
- التزام تعاقدى لتبادل الأدوات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للمنشأة.
- عقد غير مشتق تكون المنشأة ملتزمة بتقديم عدد متغير من أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.

الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية بشكل أولي بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة. تتضمن المطلوبات المالية للصندوق المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى والمطلوب لطرف ذو علاقة.

تقاص الأدوات المالية

يتم إجراء التقاص بين الموجودات والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

استيعاد الموجودات المالية

يقوم الصندوق باستيعاد الموجود المالي فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجود، أو عندما يقوم بتحويل الموجود المالي وكافة مخاطر ومزايا ملكية الموجود إلى طرف آخر. إذا لم يتم الصندوق بنقل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية واستمر في السيطرة على الموجودات يعترف الصندوق بحصته المحفوظ بها في الموجود والالتزام المتعلق بالمبالغ التي قد يدفعها. إذا قام الصندوق بالاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا ملكية الموجودات المالية بشكل جوهري يستمر الصندوق بالاعتراف بالموجودات المالية والاعتراف بالالتزامات المصاحبة للنقد المستلم.

عند إلغاء الاعتراف بالموجود المالي المقاس بالتكلفة المضافة، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للموجود ومبلغ المقابل المستلم والمستحق في الأرباح والخسائر. بالإضافة إلى ذلك، عند إلغاء الاعتراف بالاستثمار في أداة دين مصنفة كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، فإن الأرباح أو الخسائر التي سبق الاعتراف بها ضمن احتياطي إعادة التقييم يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر. عند إلغاء الاعتراف بالاستثمار في أدوات حقوق الملكية التي قام الصندوق باختيار الاعتراف الأولي لها من خلال قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، فإن الأرباح أو الخسائر يتم الاعتراف بها في قائمة الأرباح والخسائر.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية فقط عندما يتم الإعفاء من المطلوبات أو إلغاؤها أو انتهاء استحقاقها وصلاحياتها. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبالغ المدفوعة والمطلوبة، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متكبدة في قائمة الأرباح والخسائر.

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق قيام الإدارة باستعمال تقديرات واحكام 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 تعديلا جوهريا على القيمة الدفترية الموجودات 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 بناء على الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، فإنه يتم تفيد قيمتها العادلة باستعمال أساليب تقييم بما فيها نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكنا، وعندما لا يكون ذلك مجديا، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الاجتهاد لتحديد القيم العادلة. تشمل الاجتهادات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار. يمكن أن تؤثر التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة المصرح عنها للأدوات المالية.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة مقابل عقود الإيجار التشغيلي

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي. تستند مصفوفة المخصص في الأصل إلى معدلات التعثر في السداد التي تمت ملاحظتها سابقا للصندوق. سيقوم الصندوق بمعايرة المصفوفة لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية السابقة مع المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدهور الأوضاع الاقتصادية (أي الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي) على مدى العام المقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد في القطاع العقاري فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. يتم في تاريخ كل تقرير تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها ويتم تحليل التغييرات في التقديرات التي تتسم بالنظرة المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. وتتأثر قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف ووضع الظروف الاقتصادية. قد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالصندوق التعثر لفعلي في السداد للعميل في المستقبل.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

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 والتقدم والتلف الطبيعي. يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية السنوية وإجراء التغييرات 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.

الانخفاض في قيمة الأصول غير المالية

تتم مراجعة الموجودات الخاضعة للاستهلاك والإطفاء لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. تدرج خسارة الانخفاض في القيمة في الأرباح والخسائر للمبلغ الذي تجاوز القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام (أيهما أعلى). عند تقييم القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل.

لأغراض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات على أدنى المستويات التي توجد فيها تدفقات نقدية مستقلة (وحدات توليد النقد). تتم مراجعة الانخفاضات السابقة في الموجودات غير المالية (بخلاف الشهرة) لعكس الانخفاض المحتمل في تاريخ كل تقرير.

يتم تقييم خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها في فترات سابقة في تاريخ كل تقرير لتحديد إمكانية وجود مؤشرات تدل على أن الخسارة قد انخفضت أو لم تعد موجودة. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة، إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى المدى الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصادفي من الاستهلاك أو الإطفاء، فيما لو لم يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة سابقاً.

٤. ذمم مدينة

٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م
٥٦,٩٨١,١٢٦	٥٠,١٩٣,٢٢١
(٣٥,٠٠٠,٠٠٠)	(١٤,٥٠٠,٠٠٠)
<u>٢١,٩٨١,١٢٦</u>	<u>٣٥,٦٩٣,٢٢١</u>

ذمم مدينة
خسائر الإئتمان المتوقعة

إن الحركة على مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م
١٤,٥٠٠,٠٠٠	٦٤١,٣٢٨
٢٠,٥٠٠,٠٠٠	١٣,٨٥٨,٦٧٢
<u>٣٥,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٤,٥٠٠,٠٠٠</u>

الرصيد في بداية السنة
المحمل للسنة

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

إن تحليل أعمار الذمم المدينة كما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م
١٠,١٨٧,٨٩٤	٦٥٥,٢٩٣
٧,٠٦٧,٨٢٠	٥,٨٦٣,٠١٨
١٤,١٣٣,٤٨٩	٦,٣٨٧,٥٧٠
١٨,٨٠٤,٠١٨	٤٤,٠٧٥,٢٤٥
٥٠,١٩٣,٢٢١	٥٦,٩٨١,١٢٦

حتى ٩٠ يوم
من ٩٠ يوم إلى ١٨٠ يوم
من ١٨١ يوم إلى ٣٦٥ يوم
فوق ٣٦٥ يوم

٥. مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م
٦,٤٦٩,٢١٤	٨,٦٨٩,٤٩٣
-	٥٥٤,٤٣٨
٤٨٧,٥١٦	٢٣٤,٢٧٧
٧١,٥٨٧	٣٣١,٠٥١
٢٥٠,٠٠٠	٥,١٧٤,٨٢٢
٧,٢٧٨,٣١٧	١٤,٩٨٤,٠٨١

أمانات ضريبة القيمة المضافة
أتعاب مدير العقارات المدفوعة مقدماً
تكاليف تطوير عقارات مدفوعة مقدماً
مصاريف مدفوعة مقدما
أخرى

٦. معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

تمثل المعاملات مع اطراف ذات علاقة مدفوعات نيابة عن طرف ذو علاقة واتعاب ادارية واتعاب ادارة واتعاب الحفظ وتعويضات الى اعضاء مجلس ادارة الصندوق المستقلين.

(أ) يتكون المطلوب من طرف ذو علاقة مما يلي:

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر		حجم التعامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م		
١٩,٢٦٦	١٨,٧٨١	(٧٣٤)	(٤٨٥)	نفقات مدفوعة بالنيابة	شركة أول الملقا العقارية
١٩,٢٦٦	١٨,٧٨١				

قامت شركة الخبير المالية بتأسيس شركة أول الملقا العقارية شركة ذات مسئولية محدودة ("شركة ذات غرض خاص") المسجلة تحت السجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ بتاريخ ١٩ شوال ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٣ يوليو ٢٠١٧ م) بغرض الاحتفاظ وتسجيل العقارات المتعلقة بالصناديق العقارية باسم الشركة. وقد قدم الصندوق مبلغ ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك كرأس مال للشركة.

تم تسجيل سند ملكية العقارات باسم شركة أول الملقا العقارية. وأكدت الشركة أنها تملك هذه العقارات بالنيابة عن الصندوق. كون الصندوق هو المالك المنتفع من هذه العقارات، فقد تم تسجيلها في القوائم المالية للصندوق.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

(ب) يتكون المطلوب إلى أطراف ذات علاقة مما يلي:

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر		حجم التعامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		طبيعة المعاملة	الأطراف ذات علاقة
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م		
				نفقات مدفوعة بالنيابة عن الصندوق	شركة الخبير المالية (مدير الصندوق)
٥٢٥,٥٠٠	٥٢٥,٥٠٠	٢٦,٩٤٠,٤٦٩	٨,٦٧٥,٠٢٥	أتعاب إدارة	
٤,٦٧٣,٤٦٧	٤,٤٨٢,٥٧٢	٥,٦٣٣,٤٤٢	٧,٧٠٩,٦٧٤	أتعاب إدارية	
١١٣,٤٨٤	١٤٩,٤١٩	١٨٧,٩٨٥	٢٥٦,٩٩٠		
				اتعاب حفظ	شركة الإنماء للاستثمار
٥١٩,٤٠١	٤٤٥,٠٢٨	٣١٩,٤٠١	٤٤٥,٠٢٨	إجمالي تعويضات إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	مجلس إدارة الصندوق
٣٤,٠٠٠	٤٢,٠٠٠	٤٢,٤٣٨	٤٢,٠٠٠		
٥,٨٦٥,٨٥٢	٥,٦٤٤,٥١٩				

(ج) تتم الموافقة على جميع المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة من قبل مدير الصندوق.
٧. الاجارات

(أ) حق استخدام الأصل

إن الحركة على حق استخدام الأصل هي كما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٦٩,٠٦٦,٣٩٧	١٥٩,٣١٢,٥٦٥	الرصيد في بداية السنة
-	٦٥٨,٣٢٧	إضافات تكاليف تطوير
(٩,٧٥٣,٨٣٢)	(٩,٧٧٩,٧٨٩)	الاستهلاك خلال السنة
١٥٩,٣١٢,٥٦٥	١٥٠,١٩١,١٠٣	صافي القيمة الدفترية

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة لحق استخدام الأصل هي كما يلي:

اسم العقار	نوع العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
جالري مول	تجاري	أسلوب الدخل	٩,٥٪ - ١٢٪	١٦٨,٥٩٧,٠٠٠	١٦١,٢٣٤,٥٠٠

(ب) التزامات تأجير

إن الحركة على التزامات التأجير هي كما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٧,٧٠٩,٢٢٤	١٧,١٠١,٧٠٩	الرصيد في بداية السنة
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)	المنقوع خلال السنة
٩٧١,٤٨٥	٨٥٦,٧٩٦	الفائدة المحملة خلال السنة
١٧,١٠١,٧٠٩	١٦,٣٧٩,٥٠٥	إجمالي التزامات تأجير في نهاية السنة

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

التزامات التأجير هي كما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١,٣٦٣,٦١٠	١,١٦٥,٣٢١	لسنة واحدة
١٥,٧٣٨,٠٩٩	١٥,٢١٤,١٨٤	أكثر من سنة واحدة
١٧,١٠١,٧٠٩	١٦,٣٧٩,٥٠٥	إجمالي التزامات تأجير

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض الإضافي المطبق على التزامات التأجير ٥,٠١٪. إن إجمالي مصاريف الفوائد من التزامات التأجير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بلغت ٨٥٦,٧٩٦ ريال سعودي مقابل ٩٧١,٤٨٥ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

يمثل حق استخدام الأصل إيجار مركز جالري مول بموجب ترتيب عقد إيجار وقد تم الدفع مقدما عن مدة استمرارية العقد.

٨. استثمارات عقارية

(أ) إن مكونات الاستثمارات العقارية المملوكة للصندوق هي كما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٨١٧,٥٨٢,٥٠٠	١,٥٢٣,٨٠٧,٥٠٠	استثمارات في عقارات سكنية وتجارية
٧٠٦,٢٢٥,٠٠٠	٣٣٤,٢٣٧,٥٠٠	إستحواذ على عقارات
٢,٨٣٧,٧٠٥	٣,٦١٢,٦٨٠	تكاليف التطوير
(٢٩,٥٣٢,٠٤٣)	(٥٩,٦٩٩,٥٧٠)	الإستهلاك المتراكم
(٦٥,٣٢٦,٩٧٢)	(١٠٦,٤٦٢,٩٩٣)	الانخفاض في القيمة
١,٤٣١,٧٨٦,١٩٠	١,٦٩٥,٤٩٥,١١٧	

(ب) إن الحركة على الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية هي كما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٦٧,٢٦٦,٠٧١	٦٥,٣٢٦,٩٧٢	الرصيد في بداية السنة
(١,٩٣٩,٠٩٩)	٤١,١٣٦,٠٢١	الانخفاض / (عكس الإنخفاض) في القيمة
٦٥,٣٢٦,٩٧٢	١٠٦,٤٦٢,٩٩٣	

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

(ج) إن تفاصيل الحركة على الإستثمارات العقارية المتعلقة بالصندوق هي كما يلي:

٢٠٢١ م:			٢٠٢٠ م:		
عقارات سكنية وتجارية*	عقارات سكنية وتجارية*	أراضي*	عقارات سكنية وتجارية*	عقارات سكنية وتجارية*	أراضي*
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
التكلفة:					
١,٥٢٦,٦٤٥,٢٠٥	١,٠٧٠,٩٤٤,٩٤٥	٤٥٥,٧٠٠,٢٦٠	٨١٧,٥٨٢,٥٠٠	٥١٦,٥٩٠,٧٤٠	٣٠٠,٩٩١,٧٦٠
٣٣٥,٠١٢,٤٧٥	٢٧٠,٧٣٧,١٩٣	٦٤,٢٧٥,٢٨٢	٧٠٩,٠٦٢,٧٠٥	٥٥٤,٣٥٤,٢٠٥	١٥٤,٧٠٨,٥٠٠
١,٨٦١,٦٥٧,٦٨٠	١,٣٤١,٦٨٢,١٣٨	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٥٢٦,٦٤٥,٢٠٥	١,٠٧٠,٩٤٤,٩٤٥	٤٥٥,٧٠٠,٢٦٠
الاستهلاك المتراكم:					
٢٩,٥٣٢,٠٤٣	٢٩,٥٣٢,٠٤٣	-	١١,٩٨٦,٨٣٥	١١,٩٨٦,٨٣٥	-
٣٠,١٦٧,٥٢٧	٣٠,١٦٧,٥٢٧	-	١٧,٥٤٥,٢٠٨	١٧,٥٤٥,٢٠٨	-
٥٩,٦٩٩,٥٧٠	٥٩,٦٩٩,٥٧٠	-	٢٩,٥٣٢,٠٤٣	٢٩,٥٣٢,٠٤٣	-
١,٨٠١,٩٥٨,١١٠	١,٢٨١,٩٨٢,٥٦٨	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٤٩٧,١١٣,١٦٢	١,٠٤١,٤١٢,٩٠٢	٤٥٥,٧٠٠,٢٦٠
(١٠٦,٤٦٢,٩٩٣)			(٦٥,٣٢٦,٩٧٢)		
١,٦٩٥,٤٩٥,١١٧	١,٢٨١,٩٨٢,٥٦٨	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٤٣١,٧٨٦,١٩٠	١,٠٤١,٤١٢,٩٠٢	٤٥٥,٧٠٠,٢٦٠
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م					
إضافات خلال السنة					
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م					
الاستهلاك المتراكم:					
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م					
المحمل على السنة					
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م					
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م					
الانخفاض في القيمة					
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م					
٢٠٢٠ م:					
التكلفة:					
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م					
إضافات خلال السنة					
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م					
الاستهلاك المتراكم:					
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م					
المحمل على السنة					
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م					
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م					
الانخفاض في القيمة					
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م					

* إن العقارات والأراضي المبينة أعلاه مرهونة لدى إحدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات إئتمانية (إيضاح ٩). ما عدا (مستودعات أكون).

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:

اسم العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم
مركز بي أند كيو التجاري (المعروفة سابقا بمركز هوم وركس)	أسلوب الدخل	٨% - ٩,٥%
مركز بلازو	أسلوب الدخل	٨,٥% - ١١,٢٥%
مجمع الملقا السكني	أسلوب الدخل	١٠% - ٧,٢٥%
مركز النخبة التجاري	أسلوب الدخل	٨,٥% - ٧,٥%
مركز أهلا كورت	أسلوب الدخل	٩,٥% - ١١,٢٥%
مركز بن ٢	أسلوب الدخل	١١% - ١١,٢٥%
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	أسلوب الدخل	٨,٥% - ١٠,٥%
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	أسلوب الدخل	٨,٢٥% - ١٠,٧٥%
برج الجانسن	أسلوب الدخل	٨,٥% - ٧,٥%
كليات الرؤية للتعليم - جدة	أسلوب الدخل	٩% - ٧,٥%
مستودعات أكون	أسلوب الدخل والتكلفة	١٠% - ١١%

تم تنفيذ التقييم على الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل من قبل مكتب وايت كيوبز ومكتب أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري ومكتب خبير التثمين العقاري وهم مقيمين عقاريين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

الأثر على صافي الموجودات في حالة تقييم العقارات الاستثمارية وحق استخدام الأصل بالقيمة العادلة

طبقا للمادة ٣٥ من لائحة صناديق الإستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناء على عمليتي تقويم يتم اعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين، ومع ذلك، ووفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي يتم ادراج الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل بالتكلفة ناقصاً بالإستهلاك والانخفاض في القيمة، وبغرض عرض المعلومات فقد تم الاقصاد عن القيمة العادلة أدناه:-

(أ) تتكون القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل مما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١,٧٠٤,٦٥٢,٦١٣	٢,٠٤٠,٣٢٣,٤١٥	تكلفة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل
(٤٨,٢٢٦,٨٨٦)	(٨٨,١٧٤,٢٠٢)	الإستهلاك المتراكم
(٢٤,٦٨١,٢٢٧)	(٢٦,٠٩٢,٧١٣)	الانخفاض في القيمة
١,٦٣١,٧٤٤,٥٠٠	١,٩٢٦,٠٥٦,٥٠٠	القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل

(ب) تتكون صافي قيمة الموجودات باستخدام طريقة القيمة العادلة مما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٨٥٦,١٥٤,٢٢٣	١,٠٩٦,٨٢٥,٧٥٦	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
٤٠,٦٤٥,٧٤٥	٨٠,٣٧٠,٢٨٠	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم
٨٩٦,٧٩٩,٩٦٨	١,١٧٧,١٩٦,٠٣٦	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

(ج) صافي حقوق الملكية للوحدة الواحدة باستخدام القيمة العادلة (متأثرة بالقيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل):

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٨,٣١٤٥	٧,٧٧٨٤	حقوق الملكية للوحدة
٠,٣٩٤٧	٠,٥٧٠٠	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم
٨,٧٠٩٢	٨,٣٤٨٤	صافي حقوق الملكية للوحدة الواحدة، بالقيمة العادلة

٩. تسهيلات إئتمانية

لدى الصندوق اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع بنك محلي وذلك للحصول على تمويل بنكي بلغت قيمتها ٧٤٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٧٤٦ مليون ريال سعودي). تم الحصول على هذه التسهيلات بصورة أساسية بموجب اتفاقية تمويل للصندوق. إن اتفاقية التسهيلات مضمونة بتحصيلات الايجار ويتم تحميل التسهيلات بعمولات تمويل وفقاً للأسعار السائدة في سوق الإقراض الداخلي بين البنوك السعودية (معدل سايبور لستة شهور + ٢,٢٥٪ - ٢,٥٠٪ سنوياً) يستحق السداد عند نهاية مدة التمويل.

١٠. مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٣٤,٩١٢,٩٨٣	٤٩,٨٠٦,٠٢٤	إيرادات ايجار غير مكتسبة
١٦,٠٩٨,٠١٨	١٦,٠٩٨,٠١٨	تأمين ايجار مسترد
٤٨٠,٤٧٣	١,١٠٥,٠٠٠	مصاريف مستحقة مقابل إدارة العقارات
٥٧٢,٧٦٩	٥٤٨,٥٨١	أعباء تمويلية مستحقة
١٧٥,٦٥٠	٤٢٤,٠٠٠	أتعاب مهنية وإستشارات
٢٤٧,٩٥٠	٣٤٣,٧٠٠	تأمين مسترد
٢٦٧,٧٣٢	٢٦٧,٧٣٢	حجوزات دائنة
٢٦٨,٠٢٠	٢٧٤,٠٦٠	أرصدة دائنة أخرى
٥٣,٠٢٣,٥٩٥	٦٨,٨٦٧,١١٥	

١١. مصاريف أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٥٤,٠٦٠	١,٥٣٨,٢٩٥	مصاريف مرافق
١,٠٥٨,٩٩٨	٧٢٤,٣٥٠	أتعاب استشارية وقانونية
٦٤١,٨٦٦	٦٩٤,٥٨٦	الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج - سنوية
٢٦٠,٢٧٥	٤٨٠,٩٧٥	أتعاب تقييم العقارات
١٥,٦٤٠,٣٠٥	١١٨,٢٧٩	مصاريف الطرح الإضافي*
٥٩٣,٦٩١	٩٥٥,٣١٥	مصاريف أخرى
١٨,٢٤٩,١٩٥	٤,٥١١,٨٠٠	

* تشمل مصاريف الطرح الإضافي الغير متكررة على أتعاب هيكل رأس المال وأتعاب هيكل التمويل وتكاليف التعاملات الخاصة بنفي الجهالة للأصول العقارية.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

١٢. أتعاب إدارية ومصروفات أخرى

تتم إدارة الصندوق من قبل مدير الصندوق، ويتم احتساب رسوم وأتعاب الإدارة كما هو منصوص عليه في أحكام وشروط الصندوق كالتالي:

(أ) الأتعاب الإدارية

يحق لإداري الصندوق الحصول على أتعاب تعادل ٠,٠٢٥٪ سنوياً (كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق) من صافي قيمة الموجودات تحتسب وتستحق في كل يوم تقييم.

(ب) 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٪ من صافي قيمة الموجودات حسب آخر تقييم للصندوق – أيهما أقل – على أساس ربع سنوي.

(ج) أتعاب الحفظ

يحق لأمين الحفظ الحصول على أتعاب تعادل ٠,٠٢٥٪ سنوياً (كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق) من إجمالي الموجودات أو ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً كحدٍ أننى مع رسوم لمرة واحدة فقط مقدارها ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتحتسب وتستحق في كل يوم تقييم.

(د) رسوم الاشتراك

رسوم الاشتراك معفاة خلال فترة الطرح الأولى للصندوق. ويحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم اشتراك بنسبة ٢٪ من مبالغ الاشتراك المدفوعة والمخصصة في حال أي طروحات مستقبلية لزيادة رأس مال الصندوق ويتم خصم رسوم الاشتراك هذه عند استلام مبلغ الاشتراك وسداده لمدير الصندوق، وذلك علاوة على مبلغ الاشتراك.

(هـ) أتعاب هيكل رأس المال

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكل رأس المال بمقدار ١,٥٪ من إجمالي مبالغ الاشتراك (النقدية والعينية) التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولى أو عند جمع أي مبالغ اشتراك مستقبلية أخرى سواء نقدية أو عينية.

(و) أتعاب هيكل التمويل

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكل تمويل بمقدار ١,٥٪ من مبلغ التمويل المسحوب من إجمالي مبلغ التسهيلات البنكية المتوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية التي تم الحصول عليه من قبل الصندوق أو أي تابع له.

(ز) أتعاب إدارة العقارات

يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بأتعاب تشغيل وإدارة وصيانة وتأمين جميع العقارات المملوكة من قبل الصندوق بحيث يتم دفع الأتعاب المذكورة من موجودات الصندوق.

١٣. الالتزام بالشريعة

يعمل الصندوق وفقاً لأحكام الشريعة وفقاً لما يقرره المستشار الشرعي. قام المستشار الشرعي بمراجعة وثيقة الطرح العام للصندوق وأكد أنها متوافقة مع أحكام الشريعة.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(بالريال السعودي)

١٤. توزيعات الأرباح

وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. فيما يلي تفاصيل هذه التوزيعات:

تاريخ الموافقة	المبلغ مقابل كل وحدة	المجموع
٢٨ يناير ٢٠٢٠م	٠,٢٠	١٣,٢٨٨,٤٧٧,٢٠
٢٢ يوليو ٢٠٢٠م	٠,٢٠	١٣,٢٨٨,٤٧٧,٢٠
٢٩ أكتوبر ٢٠٢٠م	٠,١٥	١٥,٤٤٥,٦٥١,٩٥
٣١ يناير ٢٠٢١م	٠,١٢٥	١٢,٨٧١,٣٧٦,٦٣
٢٩ أبريل ٢٠٢١م	٠,١٢٥	١٢,٨٧١,٣٧٦,٦٣
٢٩ يوليو ٢٠٢١م	٠,١٢٥	١٧,٦٢٦,١٠٦,٠٠
٣١ أكتوبر ٢٠٢١م	٠,١٢٥	١٧,٦٢٦,١٠٦,٠٠

بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠٢٠م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٩م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بمبلغ ٠,٢٠ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٣,٢٩ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

بتاريخ ٢٢ يوليو ٢٠٢٠م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٠م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م بمبلغ ٠,٢٠ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٣,٢٩ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

بتاريخ ٢٩ أكتوبر ٢٠٢٠م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ يوليو ٢٠٢٠م إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ٠,١٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٥,٤٥ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢١م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٠م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ٠,١٢٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٢,٨٧١ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

بتاريخ ٢٩ أبريل ٢٠٢١م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢١م إلى ٣١ مارس ٢٠٢١م بمبلغ ٠,١٢٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٢,٨٧١ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات تم دفع الأرباح بعد الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

بتاريخ ٢٩ يوليو ٢٠٢١م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ أبريل ٢٠٢١م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢١م بمبلغ ٠,١٢٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٧,٦٢٦ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢١م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ يوليو ٢٠٢١م إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م بمبلغ ٠,١٢٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٧,٦٢٦ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

١٥. الالتزامات والارتباطات المحتملة

بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩م، دخل الصندوق في عقد مقايضة معدلات الريح 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.

وبتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢١م، تم تنفيذ "اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية" مع مصرف الراجحي، وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات المستخدمة في "الطرح الإضافي الأول" وقدرها ٣٩٧,٥ مليون ريال سعودي بنسبة ثابتة وقدرها ٤,٤٤٪، وذلك لحماية الصندوق من تقلبات هامش الريح خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات ابتداءً من ١ سبتمبر ٢٠٢١م حتى ٧ سبتمبر ٢٠٢٥م.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

١٦. آخر يوم للتقييم

آخر يوم للتقييم خلال السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

١٧. إدارة المخاطر

إن أنشطة الصندوق تعرضه إلى مخاطر مالية مختلفة، وتتضمن هذه المخاطر: مخاطر السوق (تشمل مخاطر العملة، مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة ومخاطر الأسعار)، مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر العام للصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية ويسعى إلى التقليل من التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

(أ) مخاطر العملة

إن مخاطر العملة هي مخاطر التغيير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن معظم معاملات الصندوق هي بالريال السعودي.

(ب) مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة

إن مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة هي التعرضات لمخاطر مختلفة تتعلق بتأثير تذبذبات أسعار الفائدة في السوق على المركز المالي والتدفقات النقدية للصندوق وقد تم تنفيذ "اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية" مع مصرف الراجحي، وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات المستخدمة في "ال طرح الإضافي الأول" وقدرها ٣٩٧,٥ مليون ريال سعودي بنسبة ثابتة وقدرها ٤,٤٤٪، وذلك لحماية الصندوق من تقلبات هامش الربح خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات ابتداءً من ١ سبتمبر ٢٠٢١ م حتى ٧ سبتمبر ٢٠٢٥ م. (إيضاح ١٥).

(ب) مخاطر السعر

إن مخاطر السعر هي مخاطر تعرض قيمة الأداة المالية للتقلبات نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء كانت تلك التغيرات ناتجة عن عوامل محددة للأداة أو مصدرها أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق. إن الصندوق غير معرض لمخاطر السعر.

(ج) مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي عدم مقدرة طرف ما للأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الأخرى لخسارة مالية، ليس لدى الصندوق تركيز هام لمخاطر الائتمان. يتم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع. يما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية في نهاية السنة المالية. تم عرض المبالغ الإجمالي وغير مخصومة وتتضمن مدفوعات الفائدة المقدرة.

(د) مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه منشأة ما صعوبات في تأمين السيولة اللازمة لمقابلة الإلتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة عن طريق التأكد بشكل دوري من توفر سيولة كافية.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		
القيمة الدفترية	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة
مطلوبات مالية غير مشتقة		
٧٤٥,٩٢١,٩٩٤	٨,٤٢١,٩٩٤	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
تسهيلات إئتمانية		
٥,٦٤٤,٥١٩	٥,١١٩,٠١٩	٥٢٥,٥٠٠
مطلوب إلى أطراف ذات علاقة		
١٦,٣٧٩,٥٠٥	١,١٦٥,٣٢١	١٥,٢١٤,١٨٤
التزامات تأجير		
٦٨,٨٦٧,١١٥	٥٢,٧٦٩,٠٩٧	١٦,٠٩٨,٠١٨
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى		
٨٣٦,٨١٣,١٣٣	٦٧,٤٧٥,٤٣١	٧٦٩,٣٣٧,٧٠٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		
القيمة الدفترية	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة
مطلوبات مالية غير مشتقة		
٧٤٦,٠٥٣,٠٣٨	٨,٥٥٣,٠٣٨	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
تسهيلات إئتمانية		
٥,٨٦٥,٨٥٢	٥,٨٦٥,٨٥٢	-
مطلوب إلى أطراف ذات علاقة		
١٧,١٠١,٧٠٩	١,٣٦٣,٦١٠	١٥,٧٣٨,٠٩٩
التزامات تأجير		
٥٣,٠٢٣,٥٩٥	٣٦,٩٢٥,٥٧٧	١٦,٠٩٨,٠١٨
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى		
٨٢٢,٠٤٤,١٩٤	٥٢,٧٠٨,٠٧٧	٧٦٩,٣٣٦,١١٧

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

١٨. قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

يظهر الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية بما في ذلك مستوياتها في تسلسل القيمة العادلة. وهي لا تشمل معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

التكلفة المطفأة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة		
		المستوى (١)	المستوى (٢)	المستوى (٣) الإجمالي
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:				
موجودات مالية				
٥٠,٩٦٨,٦٨١	-	-	-	٥٠,٩٦٨,٦٨١
٢١,٩٨١,١٢٦	-	-	-	٢١,٩٨١,١٢٦
١٤,٩٨٤,٠٨١	-	-	-	١٤,٩٨٤,٠٨١
١٨,٧٨١	-	-	-	١٨,٧٨١
٨٧,٩٥٢,٦٦٩	-	-	-	٨٧,٩٥٢,٦٦٩
مطلوبات مالية				
٧٤٥,٩٢١,٩٩٤	-	-	-	٧٤٥,٩٢١,٩٩٤
٥,٦٤٤,٥١٩	-	-	-	٥,٦٤٤,٥١٩
١٦,٣٧٩,٥٠٥	-	-	-	١٦,٣٧٩,٥٠٥
٦٨,٨٦٧,١١٥	-	-	-	٦٨,٨٦٧,١١٥
٨٣٦,٨١٣,١٣٣	-	-	-	٨٣٦,٨١٣,١٣٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م:				
موجودات مالية				
٤٤,١٠٨,٨٥٨	-	-	-	٤٤,١٠٨,٨٥٨
٣٥,٦٩٣,٢٢١	-	-	-	٣٥,٦٩٣,٢٢١
٧,٢٧٨,٣١٧	-	-	-	٧,٢٧٨,٣١٧
١٩,٢٦٦	-	-	-	١٩,٢٦٦
٨٧,٠٩٩,٦٦٢	-	-	-	٨٧,٠٩٩,٦٦٢
مطلوبات مالية				
٧٤٦,٠٥٣,٠٣٨	-	-	-	٧٤٦,٠٥٣,٠٣٨
٥,٨٦٥,٨٥٢	-	-	-	٥,٨٦٥,٨٥٢
١٧,١٠١,٧٠٩	-	-	-	١٧,١٠١,٧٠٩
٥٣,٠٢٣,٥٩٥	-	-	-	٥٣,٠٢٣,٥٩٥
٨٢٢,٠٤٤,١٩٤	-	-	-	٨٢٢,٠٤٤,١٩٤

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

١٩. القطاعات التشغيلية

يقوم الصندوق بتحقيق عوائد إيجابية مستمرة ويتم تنفيذ جميع عمليات الصندوق في المملكة العربية السعودية. وتتم مراقبة عمليات الصندوق من قبل إدارة الصندوق تحت قطاع واحد. وبالتالي لا توجد معلومات منفصلة مطلوبة.

٢٠. تأثير جائحة كورونا (كوفيد/١٩)

خلال سنة ٢٠٢٠م، تأكد ظهور فيروس كورونا المستجد (كوفيد/١٩) وانتشر عبر مناطق جغرافية متعددة، مما تسبب في اضطراب في الأنشطة التجارية والنشاط الاقتصادي. واستجابة لانتشار فيروس كورونا (كوفيد/١٩) وما ينتج عنه من توقف في الأنشطة الإجتماعية والإقتصادية، قام مدير الصندوق بتجهيز فريق عمل لتقييم ومراقبة التأثير المحتمل على أعماله في المملكة العربية السعودية ومناطق جغرافية أخرى يعمل فيها الصندوق. كما اتخذ مدير الصندوق سلسلة من الإجراءات الوقائية لضمان صحة وسلامة موظفيه وعملائه والمجتمع وكذلك لضمان استمرارية عملياته. بما أن الصندوق حقق نتائج إيجابية خلال فترة الجائحة لعام ٢٠٢١م وبالتالي يعتقد مدير الصندوق أن جائحة كوفيد /١٩ لم يكن لها تأثير جوهري على النتائج للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

وحالياً، تتعامل العديد من البلدان باستمرار مع الزيادة المستمرة في الحالات المسجلة لفيروس كوفيد /١٩ والآثار المترتبة على الاقتصاد. ويمر فيروس كوفيد /١٩ بحالة من التطور، حيث يراقب الصندوق عن كثب أي آثار جوهريّة على العمليات واستمرارية أنشطة الأعمال. وتظل أولوية الصندوق هي حماية صحة وسلامة ورعاية الموظفين والعملاء ومالكي الوحدات، بالإضافة إلى دعم الحكومة أثناء عملهم للحد من تأثير تفشي الجائحة.

في هذه المرحلة لا يستطيع الصندوق تقدير التأثير المستقبلي لجائحة كوفيد /١٩ بشكل موثوق، نظراً لغياب اليقين بشأن الموعد النهائي المحتمل لانتهاج الجائحة، حيث يمكن أن يستمر في التأثير على اقتصاد العالم. ويعتقد مدير الصندوق أن جائحة كوفيد /١٩ لم يكن لها أثر جوهري على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. ومع ذلك، فإن مدير الصندوق يراقب الوضع باستمرار من خلال فريق العمل الخاص والمكلف بمسؤولية متابعة تطور الأحداث.

٢١. أحداث لاحقة

بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٢م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع توزيعات أرباح عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢١م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بمبلغ ٠,١٢٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٧,٦٣ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات.

٢٢. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية للإصدار من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٤ شعبان ١٤٤٣ هـ (٢٧ مارس ٢٠٢٢م).