

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
للإستشارات المهنية - عضو كرو الدولية

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

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) وتقرير فحص مراجع الحسابات المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) وتقرير فحص مراجع الحسابات المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

صفحة

فهرس

١	تقرير مراجع الحسابات المستقل حول فحص القوائم المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
٦ – ٢٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

تقرير مراجع الحسابات المستقل حول فحص القوائم المالية الأولية الموجزة

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

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة لصندوق الخبير ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الخبير المالية ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م، والقوائم الأولية الموجزة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر والتغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية، إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على فحصنا.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للصندوق" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية من إجراء استفسارات بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية والقيام بإجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى، ويعد الفحص أقل نطاقاً بشكل كبير من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد حول جميع الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة، وبالتالي فإننا لا نبيدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية المرفقة لا تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
للاستشارات المهنية



عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٢٢٥)



٢٠ محرم ١٤٤٤ هـ (١٨ أغسطس ٢٠٢٢م)
جدة - المملكة العربية السعودية

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

كمافي ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	كمافي ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	ايضاحات	
			الموجودات
٥٠,٩٦٨,٦٨١	١٩,٨٧١,٥٦٦		النقد لدى البنوك
٢١,٩٨١,١٢٦	١٧,٠١٥,٧٦٥	٤	ذمم مدينة
١٤,٩٨٤,٠٨١	١١,٦٠٧,٥٧٤		مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	٥	مطلوب من طرف ذو علاقة
١٥٠,١٩١,١٠٣	١٤٥,٦٧٧,٤٤٦	٦	حق استخدام الأصل
١,٦٩٥,٤٩٥,١١٧	١,٧١٢,٤٩٦,١٦١	٧	استثمارات عقارية
١,٩٣٣,٦٣٨,٨٨٩	١,٩٠٦,٦٨٧,٢٩٣		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
			المطلوبات
٧٤٥,٩٢١,٩٩٤	٧٤٦,٩٧٥,٠٥٨	٨	تسهيلات إئتمانية
٥,٦٤٤,٥١٩	٤,٤٦٠,٠٧٦	٥	مطلوب الي أطراف ذات علاقة
١٦,٣٧٩,٥٠٥	١٥,٦٢١,١١٨	٦	التزامات تأجير
٦٨,٨٦٧,١١٥	٤٠,٦٢٩,٨٦٦		مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٨٣٦,٨١٣,١٣٣	٨٠٧,٦٨٦,١١٨		مجموع المطلوبات
١,٠٩٦,٨٢٥,٧٥٦	١,٠٩٩,٠٠١,١٧٥		حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١,٩٣٣,٦٣٨,٨٨٩	١,٩٠٦,٦٨٧,٢٩٣		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨		عدد الوحدات القائمة (وحدة)
٧.٧٧٨٤	٧.٧٩٣٨	٧	القيمة الدفترية لحقوق الملكية للوحدة
٨.٣٤٨٤	٨.٥٣٠٤	٧	القيمة العادلة لحقوق الملكية للوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
م ٢٠٢١	م ٢٠٢٢	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	إيضاحات
٥٤,٦٥١,٣٤٠	٥٩,٥٩١,٠٧٣	إيرادات إيجار
		مصاريف
(٣,٢٧٨,٩٤٦)	(٣,٤٦٢,٨٦٠)	٩ اتعاب إدارة العقارات / المرافق
(٣٠٩,٨٦٢)	(٣٩٢,٧٨٨)	٩,٥ اتعاب إدارية وأتعاب الحفظ
(٣,٢٢٧,١٠٢)	(٣,٠٦٧,٨٠١)	٩,٥ اتعاب الإدارة
(١٤,٩٣٤,٥٦٦)	(١٨,١٦٠,٥١١)	تكاليف تمويل
(١٨,٢٨١,٣٣٧)	(٢١,٦٩٣,٧٨٧)	٧,٦ إستهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
(٣٠,٢٢٧,٠٩٤)	٣٢,٤٢٣,٦٧٤	٧ عكس الانخفاض / (الانخفاض) في قيمة استثمارات عقارية
-	(٦,٠٠٠,٠٠٠)	٤ خسائر الإلتزام المتوقعة
(١,٨٤٩,٠٢٠)	(١,٨٠٩,٣٦٩)	مصاريف أخرى
(٧٢,١٠٧,٩٢٧)	(٢٢,١٦٣,٤٤٢)	إجمالي المصاريف
(١٧,٤٥٦,٥٨٧)	٣٧,٤٢٧,٦٣١	الربح / (الخسارة) للفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر
(١٧,٤٥٦,٥٨٧)	٣٧,٤٢٧,٦٣١	اجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	إيضاح
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
٨٥٦,١٥٤,٢٢٣	١,٠٩٦,٨٢٥,٧٥٦	
(٢٥,٧٤٢,٧٥٤)	(٣٥,٢٥٢,٢١٢)	١١
(١٧,٤٥٦,٥٨٧)	٣٧,٤٢٧,٦٣١	
٨١٢,٩٥٤,٨٨٢	١,٠٩٩,٠٠١,١٧٥	

حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
توزيعات الأرباح
اجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للفترة على النحو التالي:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
١٠٢,٩٧١,٠١٣	١٤١,٠٠٨,٨٤٨	
-	-	
-	-	
١٠٢,٩٧١,٠١٣	١٤١,٠٠٨,٨٤٨	

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

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو

٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ٢٠٢١ م (مراجعة)

٣٧,٤٢٧,٦٣١	(١٧,٤٥٦,٥٨٧)
٢١,٦٩٣,٧٨٧	١٨,٢٨١,٣٣٧
(٣٢,٤٢٣,٦٧٤)	٣٠,٢٢٧,٠٩٤
٨٢٠,٦١٣	٨٥٦,٧٩٦
١٧,٣٣٩,٨٩٨	١٤,٠٧٧,٧٧٠
٦,٠٠٠,٠٠٠	-
(٤,٥٢٢,١٣٩)	(٦,٨٤١,٠٢٠)
٣,٣٧٦,٥٠٧	٣٦١,٩٤٩
(١,١٨٤,٤٤٣)	٢,١٣٥,٠٧١
(٢٨,٢٣٧,٢٤٩)	٧,٩١٦,٩٩٣
(١٧,٣٣٩,٨٩٨)	(١٤,٠٧٧,٧٧٠)
٢,٩٥١,٠٣٣	٣٥,٤٨١,٦٣٣

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:

الربح / (الخسارة) للفترة

تعديلات:

استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
(عكس الانخفاض) / الانخفاض في قيمة استثمارات عقارية
الفائدة المحملة على التزامات التأجير
تكاليف تمويل
خسائر الإئتمان المتوقعة

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:

ذمم مدينة

مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
مطلوب الى أطراف ذات علاقة
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
تكاليف تمويل مدفوعة

صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:

إضافات إلى استثمارات عقارية

إضافات إلى حق استخدام الأصل

صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:

صافي الحركة على تسهيلات إئتمانية

توزيعات أرباح مدفوعة

مدفوعات الإيجار

اشتراقات مستحقة

صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية

صافي التغير في رصيد النقد لدى البنوك

رصيد النقد لدى البنوك في بداية الفترة

رصيد النقد لدى البنوك في نهاية الفترة

بنود غير نقدية:

توزيعات أرباح مستحقة

توزيعات أرباح عن طريق شطب ذمم مدينة لحاملي الوحدات

-	١٢,٨٧١,٣٧٧
٣,٤٨٧,٥٠٠	١,٧٤٣,٧٥٠

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الخبير ريت

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ 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 بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ م 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 الإنماء 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 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 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 كمالك 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 لللائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى الآخر ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١) والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣ - أسس إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة

بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" المعتمد بالمملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والمعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي إتمتعها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين على اعتبار أن الأداء المالي للفترة المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م لا تمثل بالضرورة مؤشراً على الأداء المالي المتوقع للفترة التي سوف تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م. ينص المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ على أن الغرض من المعلومات المالية الأولية الموجزة هو تحديث على آخر قوائم مالية سنوية كاملة. وبالتالي، يتطلب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ درجة أقل من الإفصاح في المعلومات المالية الأولية الموجزة مقارنة بالإفصاح الذي تتطلبه المعايير الدولية للتقرير المالي في القوائم المالية السنوية.

صندوق الخبير ريت

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

أساس القياس

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة 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 الأولية الموجزة ويتم عرض قيم الموجودات والمطلوبات وفقاً للسيولة وصنفت على أنها متداولة.

العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة 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 المقاسة 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 الفترة المشمولة بالتقرير في نفس الوقت الذي يحدث فيه التغيير، يعتقد مدير الصندوق بأن التقديرات والافتراضيات المستخدمة معقولة وكافية.

التغيرات في السياسات المحاسبية

المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات:

لا توجد معايير جديدة صادرة، ومع ذلك، هناك عدد من التعديلات على المعايير التي تصبح سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢ وقد تم توضيحها في القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة، ولكن ليس لها تأثير مادي على القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة للمجموعة.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م
(بالريال السعودي)

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 التراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال أجزاء من العقارات الاستثمارية وتكاليف الاقتراض 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 عند تكبدها.

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 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 تغير الاستخدام.

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

فيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للأصناف الرئيسية للموجودات:

البند	العمر الإنتاجي
مباني	٤٠ سنة

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي المملوكة.

القروض

يتم تسجيل القروض ميدنياً بالقيمة العادلة، بالصافي من تكاليف المعاملة المتكبدة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة مع بيان أي فرق بين المتحصلات (بالصافي 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 (تكلفة 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.

صندوق الخبير ريت

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

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 وكالتزامات 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 مباشرة 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.

تحقق الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل إيجار من العقارات الاستثمارية .

يقوم الصندوق بإثبات الإيجار الناتج عن عقود الإيجار بطريقة القسط الثابت . بعد 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.

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 طرف ثالث.

يتم إثبات ندم 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، مطروحاً منها أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة والإهلاك، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس لالتزامات الإيجار. تشتمل تكلفة حق استخدام الأصول على مبلغ مطلوبات الإيجار المعترف بها، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، مطروحاً 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 المقدر ومدة الإيجار أيهما أقصر. يخضع حق استخدام الأصول إلى اختبار انخفاض القيمة. والعمر الإنتاجي المقدر للأصل المستخدم من قبل الصندوق هو ١٨ سنة.

المخصصات والالتزامات المحتملة

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون هناك على الصندوق التزام حالي (قانوني أو تعاقدية) 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.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

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 مضمنة) 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 للتزامات 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.

الذمم المدينة

يتم إثبات الذمم المدينة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة 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 الأولية الموجزة.

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.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

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 ستم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.

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 فيتعتمد 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 مضافا لها تكاليف المعاملات ذات العلاقة المباشرة للاستحواذ 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 أرباح أو خسائر القيمة العادلة في استثمارات حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الآخر، فلا يمكن لاحقا 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 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 جزءا 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 الأولية الموجزة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

• موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الموجودات المالية المحفوظ بها للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية وليبيعها، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة. 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 الخسارة المحققة في الأرباح والخسائر.

• موجودات مالية مقاسة 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 يخصم 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 كالتالي:

- التزام تعاقدي لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى.
- التزام تعاقدي 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 الأولية الموجزة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

استبعاد الموجودات المالية

يقوم الصندوق باستبعاد 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 الصناديق بنقل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية واستمر في السيطرة على الموجودات يعترف الصندوق بحصته المحتفظ 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.

صندوق الخبير ريت

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م

(بالريال السعودي)

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

يتم إلغاء الإعراف بالمطلوبات المالية فقط عندما يتم الإعفاء من المطلوبات أو إلغاؤها أو انتهاء إستحقاقها 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 الأولية الموجزة للصندوق قيام الإدارة باستعمال تقديرات واحكام وافترضاات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. وقد يترتب عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات إلى معطيات قد تتطلب تعديلا جوهريا 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 الأولي الموجز بناء على الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، فإنه يتم قياس 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 التغيرات 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 التغيرات 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 الفعلي في السداد للعميل في المستقبل.

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 التغيرات اللازمة في الفترات الحالية والفترات المستقبلية.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

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 الذي 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 يمكن 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 التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. تدرج خسارة الانخفاض في القيمة في الأرباح والخسائر للمبلغ الذي تتجاوز فيه 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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)
٥٨,٠١٥,٧٦٥	٥٦,٩٨١,١٢٦
(٤١,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٥,٠٠٠,٠٠٠)
<u>١٧,٠١٥,٧٦٥</u>	<u>٢١,٩٨١,١٢٦</u>

ذمم مدينة
خسائر الإئتمان المتوقعة

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)
٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٥٠٠,٠٠٠
٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٥٠٠,٠٠٠
<u>٤١,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٣٥,٠٠٠,٠٠٠</u>

الرصيد في بداية الفترة / السنة
المحمل للفترة / للسنة

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

٥- 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:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	حجم التعامل		الرصيد
		لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (مراجعة)	
شركة أول الملقا العقارية	نفقات مدفوعة بالنيابة	-	-	١٨,٧٨١
		١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	١٨,٧٨١

قامت شركة الخبير المالية بتأسيس شركة أول الملقا العقارية شركة ذات مسؤولية 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.

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

الأطراف ذات علاقة	طبيعة المعاملة	حجم التعامل		الرصيد
		لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (مراجعة)	
شركة الخبير المالية (مدير الصندوق)	نفقات مدفوعة بالنيابة عن الصندوق	-	٣,٩١٧,٥٠٠	٥٢٥,٥٠٠
	أتعاب إدارة	٣,٠٦٧,٨٠١	٣,٢٢٧,١٠٢	٤,٤٨٢,٥٧٢
	أتعاب إدارية	١٤٩,٥٥٠	١٠٧,٥٧٠	١٤٩,٤١٩
	تسديدات لمدير الصندوق	(٤,٦٣١,٩٩١)	(٤,٧٨٦,٩٥١)	
شركة الانماء للاستثمار	اتعاب حفظ	٢٤٣,٢٣٨	٢٠٢,٢٩٢	٤٤٥,٠٢٨
مجلس إدارة الصندوق	إجمالي تعويضات إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	٢٨,٩٥٩	٢٠,٩٥٩	
	تسديدات إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق	(٤٢,٠٠٠)	-	٤٢,٠٠٠
		٤,٤٦٠,٠٧٦	٢٨,٩٥٩	٥,٦٤٤,٥١٩

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

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

٦- الأيجارات

أ) حق إستخدام الأصل

إن تفاصيل الحركة على حق إستخدام الأصل المتعلقة بالصندوق هي كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)
١٧٨,٦٦٥,٧٣٥	١٦٩,٠٦٦,٣٩٧
٣٩٢,٠٣٥	٩,٥٩٩,٣٣٨
١٧٩,٠٥٧,٧٧٠	١٧٨,٦٦٥,٧٣٥
٢٨,٤٧٤,٦٣٢	٩,٧٥٣,٨٣٢
٤,٩٠٥,٦٩٢	١٨,٧٢٠,٨٠٠
٣٣,٣٨٠,٣٢٤	٢٨,٤٧٤,٦٣٢
١٤٥,٦٧٧,٤٤٦	١٥٠,١٩١,١٠٣
-	-
١٤٥,٦٧٧,٤٤٦	١٥٠,١٩١,١٠٣

التكلفة:

الرصيد في بداية الفترة / السنة
إضافات خلال الفترة / السنة

الرصيد في نهاية الفترة / السنة

الاستهلاك المتراكم:

الرصيد في بداية الفترة / السنة
المحمل على الفترة / السنة

الرصيد في نهاية الفترة / السنة

صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة / السنة
الانخفاض في القيمة

الرصيد في نهاية الفترة / السنة

فيما يلي الاقتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة لحق إستخدام الأصل هي كما يلي:

اسم العقار	نوع العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم	القيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)
جالري مول	تجاري	أسلوب الدخل	١١٪ - ١١,٢٥٪	١٧١,١٨٥,٠٠٠	١٦٨,٥٩٧,٠٠٠

ب) التزامات تأجير

إن الحركة على التزامات التأجير هي كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)
١٦,٣٧٩,٥٠٥	١٧,١٠١,٧٠٩
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)
٨٢٠,٦١٣	٨٥٦,٧٩٦
١٥,٦٢١,١١٨	١٦,٣٧٩,٥٠٥

الرصيد في بداية الفترة / السنة

المدفوع خلال الفترة / السنة

الفائدة المحملة خلال الفترة / السنة

إجمالي التزامات تأجير في نهاية الفترة / السنة

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض الإضافي المطبق على التزامات التأجير ٥,٠١٪. إن إجمالي مصاريف القوائد من التزامات التأجير للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م بلغت ٨٢٠,٦١٣ ريال سعودي مقابل ٨٥٦,٧٩٦ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

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

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

٧- استثمارات عقارية

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	
١,٨٥٨,٠٤٥,٠٠٠	١,٥٢٣,٨٠٧,٥٠٠	استثمارات في عقارات سكنية وتجارية
-	٣٣٤,٢٣٧,٥٠٠	إستحواذ على عقارات
٤,٩٧٨,١٤٥	٣,٦١٢,٦٨٠	تكاليف التطوير
(٧٦,٤٨٧,٦٦٥)	(٥٩,٦٩٩,٥٧٠)	الإستهلاك المتراكم
(٧٤,٠٣٩,٣١٩)	(١٠٦,٤٦٢,٩٩٣)	الانخفاض في القيمة
١,٧١٢,٤٩٦,١٦١	١,٦٩٥,٤٩٥,١١٧	

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	
١٠٦,٤٦٢,٩٩٣	٦٥,٣٢٦,٩٧٢	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(٣٢,٤٢٣,٦٧٤)	٤١,١٣٦,٠٢١	(عكس الإنخفاض) / الإنخفاض في القيمة
٧٤,٠٣٩,٣١٩	١٠٦,٤٦٢,٩٩٣	

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة):	أراضي*	عقارات سكنية وتجارية*	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)
التكلفة:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤١,٦٨٢,١٣٨	١,٨٦١,٦٥٧,٦٨٠
إضافات خلال الفترة	-	١,٣٦٥,٤٦٥	١,٣٦٥,٤٦٥
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤٣,٠٤٧,٦٠٣	١,٨٦٣,٠٢٣,١٤٥
الإستهلاك المتراكم:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	-	٥٩,٦٩٩,٥٧٠	٥٩,٦٩٩,٥٧٠
المحمل على الفترة	-	١٦,٧٨٨,٠٩٥	١٦,٧٨٨,٠٩٥
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	-	٧٦,٤٨٧,٦٦٥	٧٦,٤٨٧,٦٦٥
صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٢٦٦,٥٥٩,٩٣٨	١,٧٨٦,٥٣٥,٤٨٠
الانخفاض في القيمة	-	-	(٧٤,٠٣٩,٣١٩)
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٢٦٦,٥٥٩,٩٣٨	١,٧١٢,٤٩٦,١٦١

* إن العقارات والأراضي المبينة أعلاه مرهونة لدى احدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات إئتمانية (إيضاح ٨). ما عدا (مستودعات أكون).

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	عقارات سكنية وتجارية*	أراضي*	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة):
			التكلفة:
١,٥٢٦,٦٤٥,٢٠٥	١,٠٧٠,٩٤٤,٩٤٥	٤٥٥,٧٠٠,٢٦٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م
٣٣٥,٠١٢,٤٧٥	٢٧٠,٧٣٧,١٩٣	٦٤,٢٧٥,٢٨٢	إضافات خلال السنة
١,٨٦١,٦٥٧,٦٨٠	١,٣٤١,٦٨٢,١٣٨	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
			الاستهلاك المتراكم:
٢٩,٥٣٢,٠٤٣	٢٩,٥٣٢,٠٤٣	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م
٣٠,١٦٧,٥٢٧	٣٠,١٦٧,٥٢٧	-	المحمل على السنة
٥٩,٦٩٩,٥٧٠	٥٩,٦٩٩,٥٧٠	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
١,٨٠١,٩٥٨,١١٠	١,٢٨١,٩٨٢,٥٦٨	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(١٠٦,٤٦٢,٩٩٣)	-	-	الانخفاض في القيمة
١,٦٩٥,٤٩٥,١١٧	١,٢٨١,٩٨٢,٥٦٨	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

* إن العقارات والأراضي المبينة أعلاه مرهونة لدى إحدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات إئتمانية (إيضاح ٨). ما عدا (مستودعات أكور).

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

(د) تتألف الإستثمارات العقارية مما يلي:

اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	الانخفاض القيمة*	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروفة سابقاً بمركز هوم وركس)	تجزئة	الرياض	٧٩,٩٥٠,٠٠٠	(٢,٠٩٥,٦٢٥)	(١٥,٠٦٥,٣٧٥)	٦٢,٧٨٩,٠٠٠	٦٢,٧٨٩,٠٠٠
مركز بلازو	تجزئة	الرياض	٩٥,٦٣٢,٥٠٠	(٤,١٣٢,٨٤٤)	(٢٢,٤١٩,٦٥٦)	٦٩,٠٨٠,٠٠٠	٦٩,٠٨٠,٠٠٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣١٨,٩٧٨,١٤٥	(٢٢,٦٥٥,١٠٠)	(١٥,٢٧٣,٠٤٥)	٢٨١,٠٥٠,٠٠٠	٢٨١,٠٥٠,٠٠٠
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدامات	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(٩,٢١١,٦١٢)	(٤,٨٥٨,٣٨٨)	١٤٩,٩٣٠,٠٠٠	١٤٩,٩٣٠,٠٠٠
مركز أهلا كورت	تجزئة	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(١,٣٠٦,٩٣٩)	(٥,٠٠٣,٠٦١)	٦٥,٤٤٠,٠٠٠	٦٥,٤٤٠,٠٠٠
مركز بن ٢	متعدد الاستخدامات	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(٥,٠٥٨,٦٥٠)	(٢٧٦,٣٥٠)	٨٦,٩١٥,٠٠٠	٨٦,٩١٥,٠٠٠
كليات الرؤية (المعروفة سابقاً بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(٨,٣٠٣,٠٧٥)	-	٢٠٦,٩٤٦,٩٢٥	٢١١,٦٦٥,٠٠٠
المنى للتدريسي لكليات الرؤية (المعروفة سابقاً بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(١,٨٣٢,٢٣٣)	-	٦٤,٧٩٢,٧٦٧	٧٥,٩٨٠,٠٠٠
برج الجاناس	مكتبي	الرياض	٤٢٤,٢٥٠,٠٠٠	(١٥,١٤٢,٥٣١)	-	٤٠٩,١٠٧,٤٦٩	٤٧١,٦٥٠,٠٠٠
كليات الرؤية للتعليم - جدة	تعليمي	جدة	١٠٧,٥٠٠,٠٠٠	(٢,٣٤٧,٧٣٠)	(٧,١٥٢,٢٧٠)	٩٨,٠٠٠,٠٠٠	٩٨,٠٠٠,٠٠٠
مستودعات أكون	لوجستي	جدة	٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠	(٤,٤٠١,٣٢٦)	(٣,٩٩١,١٧٤)	٢١٨,٣٤٥,٠٠٠	٢١٨,٣٤٥,٠٠٠
			١,٨٦٣,٠٢٣,١٤٥	(٧٦,٤٨٧,٦٦٥)	(٧٤,٠٣٩,٣١٩)	١,٧١٢,٤٩٦,١٦١	١,٧٩٠,٨٤٤,٠٠٠

*إن الحركة على إنخفاض القيمة خلال الفترة كالتالي:

اسم العقار	الانخفاض المتراكم في بداية الفترة	عكس الانخفاض للفترة	الانخفاض المتراكم في نهاية الفترة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروفة سابقاً بمركز هوم وركس)	(١٥,٠٦٥,٣٧٥)	٤٩٤,٣٧٥	(١٥,٥٥٩,٧٥٠)
مركز بلازو	(٢٢,٤١٩,٦٥٦)	٥٠,٤٠٥	(٢٢,٩٢٥,٠٦١)
مجمع الملقا السكني	(١٥,٢٧٣,٠٤٥)	٢٣,١٨٤,٧٧٤	(٣٨,٤٥٧,٨١٩)
مركز النخبة التجاري	(٤,٨٥٨,٣٨٨)	٢,٦٥٨,٠٤٣	(٧,٥١٦,٤٣١)
مركز أهلا كورت	(٥,٠٠٣,٠٦١)	٧٦٦,٢٥٩	(٥,٧٦٩,٣٢٠)
مركز بن ٢	(٢٧٦,٣٥٠)	١,٤٤٠,٢٩٠	(١,٧١٦,٦٤٠)
كليات الرؤية للتعليم - جدة	(٧,١٥٢,٢٧٠)	١,١٧٣,٨٦٥	(٨,٣٢٦,١٣٥)
مستودعات أكون	(٣,٩٩١,١٧٤)	٢,٢٠٠,٦٦٣	(٦,١٩١,٨٣٧)
	(٧٤,٠٣٩,٣١٩)	٣٢,٤٢٣,٦٧٤	(٤١,٦١٥,٦٤٥)

صندوق الخبر ريت
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	انخفاض القيمة**	صافي القيمة الدفترية	القيمة المتعادلة
مركز بي آند كيو التجاري (المعروفة سابقاً بمركز هوم وركس)	تجزئة	الرياض	٧٩,٩٥٠,٠٠٠	(١,٧٩٦,٢٥٠)	(١٥,٥٥٩,٧٥٠)	٦٢,٥٩٤,٠٠٠	٦٢,٥٩٤,٠٠٠
مركز بلازو	تجزئة	الرياض	٩٥,٦٣٧,٥٠٠	(٣,٥٤٢,٤٣٩)	(٢٢,٩٢٥,٠٦١)	٦٩,١٦٥,٠٠٠	٦٩,١٦٥,٠٠٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣١٧,٦١٢,٦٨٠	(١٩,٣٠٤,٨٦١)	(٣٨,٤٥٧,٨١٩)	٢٥٩,٨٥٠,٠٠٠	٢٥٩,٨٥٠,٠٠٠
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدامات	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(٧,٨٦٣,٥٦٩)	(٧,٥١٦,٤٣١)	١٤٨,٦٢٠,٠٠٠	١٤٨,٦٢٠,٠٠٠
مركز أهلا كورت	تجزئة	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(١,١١٥,٦٨٠)	(٥,٧٦٩,٣٢٠)	٦٤,٨٦٥,٠٠٠	٦٤,٨٦٥,٠٠٠
مركز بن ٢	متعدد الاستخدامات	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(٤,٣١٨,٣٦٠)	(١,٧١٦,٦٤٠)	٨٦,٢١٥,٠٠٠	٨٦,٢١٥,٠٠٠
كليات الرؤية (المعروفة سابقاً بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(٦,٠٣٨,٦٠٠)	-	٢٠٩,٢١١,٤٠٠	٢١١,٦٦٥,٠٠٠
المنى التدريبية لكليات الرؤية (المعروفة سابقاً بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(١,٣٣٢,٥٣٣)	-	٦٥,٢٩٢,٤٦٧	٧١,١٦٠,٠٠٠
برج الجانيس	مكتبي	الرياض	٤٧٤,٣٥٠,٠٠٠	(١١,٠١٢,٧٥٠)	-	٤٦٣,٣٣٧,٢٥٠	٤٦٦,٩٨٠,٥٠٠
كليات الرؤية للتعليم - جدة	تعليمي	جدة	١٠٧,٥٠٠,٠٠٠	(١,١٧٣,٨٦٥)	(٨,٣٢٦,١٣٥)	٩٨,٠٠٠,٠٠٠	٩٨,٠٠٠,٠٠٠
مستودعات أكون	لوجستي	جدة	٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠	(٢,٢٠٠,٦٦٣)	(٦,١٩١,٨٣٧)	٢١٨,٣٤٥,٠٠٠	٢١٨,٣٤٥,٠٠٠
			١,٨٦١,٦٥٧,٦٨٠	(٥٩,٦٩٩,٥٧٠)	(١٠٦,٤٦٢,٩٩٣)	١,٦٩٥,٤٩٥,١١٧	١,٧٥٧,٤٥٩,٥٠٠

*إن الحركة على انخفاض القيمة خلال السنة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)

اسم العقار	الإنخفاض المتراكم في نهاية السنة	عكس الإنخفاض / (الإنخفاض)	الإنخفاض المتراكم في بداية السنة
مركز بي آند كيو التجاري (المعروفة سابقاً بمركز هوم وركس)	(١٥,٥٥٩,٧٥٠)	(١٥,٥٢٢,٢٥٠)	(٣٧,٥٠٠)
مركز بلازو	(٢٢,٩٢٥,٠٦١)	(١٣,٩٥٩,١٨٦)	(٨,٩٦٥,٨٧٥)
مجمع الملقا السكني	(٣٨,٤٥٧,٨١٩)	٩,٦٤٦,٣٦٨	(٤٨,١٠٤,١٨٧)
مركز النخبة التجاري	(٧,٥١٦,٤٣١)	(٧,٥١٦,٤٣١)	-
مركز أهلا كورت	(٥,٧٦٩,٣٢٠)	(١,٣٥٢,٤٨١)	(٤,٤١٦,٨٣٩)
مركز بن ٢	(١,٧١٦,٦٤٠)	١٠,٥٨١	(١,٧٢٧,٢٢١)
كليات الرؤية للتعليم - جدة	(٨,٣٢٦,١٣٥)	(٦,٢٥٠,٧٨٥)	(٢,٠٧٥,٣٥٠)
مستودعات أكون	(٦,١٩١,٨٣٧)	(٦,١٩١,٨٣٧)	-
	(١٠٦,٤٦٢,٩٩٣)	(٤١,١٢٦,٠٢١)	(٦٥,٣٢٦,٩٧٢)

صندوق الخبير ريت

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

فيما يلي الاقتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م:

اسم العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم / الرسملة
مركز بي آند كيو التجاري (المعروفة سابقا بمركز هوم وركس)	أسلوب الدخل	٨٪ - ٩,٥٪
مركز بلازو	أسلوب الدخل	٨,٢٥٪ - ١٠,٧٥٪
مجمع الملقا السكني	أسلوب الدخل	٧,٥٪ - ١٠,٥٪
مركز النخبة التجاري	أسلوب الدخل	٩,٥٪ - ١١,٢٥٪
مركز أهلا كورت	أسلوب الدخل	٨,٥٪ - ١١,٢٥٪
مركز بن ٢	أسلوب الدخل	٩,٥٪ - ١٢٪
كليات الروية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	أسلوب الدخل	٧,٥٪ - ٩٪
المبنى التدريبي لكليات الروية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	أسلوب الدخل والتكلفة	١٠٪
برج اليجانس	أسلوب الدخل	٨,٥٪ - ٩,٥٪
كليات الروية للتعليم - جدة	أسلوب الدخل	٧,٥٪ - ٨,٥٪
مستودعات أكون	أسلوب الدخل	٧,٢٥٪ - ١٠٪

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 الاستهلاك والانخفاض في القيمة، وبغرض عرض المعلومات فقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه:-

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	
٢,٠٤٢,٠٨٠,٩١٥	٢,٠٤٠,٣٢٣,٤١٥	تكلفة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل
(١٠٩,٨٦٧,٩٨٩)	(٨٨,١٧٤,٢٠٢)	الإستهلاك المتراكم
٢٩,٨١٦,٠٧٤	(٢٦,٠٩٢,٧١٣)	عكس الإنخفاض / (الإنخفاض) في القيمة
١,٩٦٢,٠٢٩,٠٠٠	١,٩٢٦,٠٥٦,٥٠٠	القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	
١,٠٩٩,٠٠١,١٧٥	١,٠٩٦,٨٢٥,٧٥٦	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١٠٣,٨٥٥,٣٩٣	٨٠,٣٧٠,٢٨٠	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم
١,٢٠٢,٨٥٦,٥٦٨	١,١٧٧,١٩٦,٠٣٦	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	حقوق الملكية للوحدة
٧.٧٩٣٨	٧.٧٧٨٤	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم
٠.٧٣٦٦	٠.٥٧٠٠	صافي حقوق الملكية للوحدة الواحدة، بالقيمة العادلة
٨.٥٣٠٤	٨.٣٤٨٤	

٨- تسهيلات إنتمانية

لدى الصندوق اتفاقية تسهيلات إنتمانية مع بنك محلي وذلك للحصول على تمويل بنكي بلغت قيمتها ٧٤٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٧٤٥,٩ مليون ريال سعودي). تم الحصول على هذه التسهيلات بصورة أساسية بموجب اتفاقية تمويل للصندوق. إن اتفاقية التسهيلات مضمونة بتحصيلات الإيجار ويتم تحميل التسهيلات بعمولات تمويل وفقاً للأسعار السائدة في سوق الإقراض الداخلي بين البنوك السعودية (معدل سايبور لستة أشهر + ٢,٢٥ ٪ - ٢,٥٠ ٪ سنوياً) يستحق السداد عند نهاية مدة التمويل.

٩- 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 أدنى مع رسوم لمرة واحدة فقط مقدارها ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وتحتسب وتستحق في كل يوم تقييم.

(د) رسوم الإشتراك

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

(هـ) أتعاب هيكل رأس المال

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكل رأس المال بمقدار ١,٥ ٪ من إجمالي مبالغ الإشتراك (النقدية والعينية) التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولي أو عند جمع أي مبالغ إشتراك 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.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م
(بالريال السعودي)

(ز) **اتعاب إدارة العقارات**

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

١٠- **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.

١١- **توزيعات الأرباح**

وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. فيما يلي تفاصيل هذه التوزيعات:

تاريخ الموافقة	المبلغ مقابل كل وحدة	المجموع
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
٣١ يناير ٢٠٢٢م	٠.١٢٥	١٧,٦٢٦,١٠٦.٠٠
٨ مايو ٢٠٢٢م	٠.١٢٥	١٧,٦٢٦,١٠٦.٠٠

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.

بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٢م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢١م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بمبلغ ٠.١٢٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٧.٦٢٦ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م.

بتاريخ ٨ مايو ٢٠٢٢م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٢م إلى ٣١ مارس ٢٠٢٢م بمبلغ ٠.١٢٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٧.٦٢٦ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م.

١٢- **الالتزامات والارتباطات المحتملة**

بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩م، دخل الصندوق في عقد مقايضة معدلات الربح بقيمة اسمية ٣٤٠ مليون ريال سعودي وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات بنسبة ثابتة وقدرها ٤.٦٩٪. ودخل 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 الربح خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات ابتداءً من ١ سبتمبر ٢٠٢١م حتى ٧ سبتمبر ٢٠٢٥م.

١٣- **آخر يوم للتقييم**

آخر يوم للتقييم خلال الفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

١٤ - 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 التغير 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 "الطرح 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 ١٢).

ج) 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.

د) مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته بشأن أداة مالية أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمستحقاته من المستأجرين بموجب عقود الإيجار التشغيلي والاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والنقد وما في حكمه والمستحق من أطراف ذات علاقة وبعض أرصدة النعم المدينة الأخرى.

هـ) 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.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م		
القيمة الدفترية	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة
مطلوبات مالية غير مشتقة		
٧٤٦,٩٧٥,٠٥٨	٩,٤٧٥,٠٥٨	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
٤,٤٦٠,٠٧٦	٣,٩٣٤,٥٧٦	٥٢٥,٥٠٠
١٥,٦٢١,١١٨	١,٥٧٩,٠٠٠	١٤,٠٤٢,١١٨
٤٠,٦٢٩,٨٦٦	٢٤,٥٣١,٨٤٨	١٦,٠٩٨,٠١٨
٨٠٧,٦٨٦,١١٨	٣٩,٥٢٠,٤٨٢	٧٦٨,١٦٥,٦٣٦
مطلوبات مالية غير مشتقة		
القيمة الدفترية	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة
٧٤٥,٩٢١,٩٩٤	٨,٤٢١,٩٩٤	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
٥,٦٤٤,٥١٩	٥,١١٩,٠١٩	٥٢٥,٥٠٠
١٦,٣٧٩,٥٠٥	١,١٦٥,٣٢١	١٥,٢١٤,١٨٤
٦٨,٨٦٧,١١٥	٥٢,٧٦٩,٠٩٧	١٦,٠٩٨,٠١٨

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

١٥ - 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	
	القيمة العادلة	المستوى (١)	المستوى (٢)	المستوى (٣)	الإجمالي
١٩,٨٧١,٥٦٦	-	-	-	-	١٩,٨٧١,٥٦٦
١٧,٠١٥,٧٦٥	-	-	-	-	١٧,٠١٥,٧٦٥
١١,٦٠٧,٥٧٤	-	-	-	-	١١,٦٠٧,٥٧٤
١٨,٧٨١	-	-	-	-	١٨,٧٨١
٤٨,٥١٣,٦٨٦	-	-	-	-	٤٨,٥١٣,٦٨٦
٧٤٦,٩٧٥,٠٥٨	-	-	-	-	٧٤٦,٩٧٥,٠٥٨
٤,٤٦٠,٠٧٦	-	-	-	-	٤,٤٦٠,٠٧٦
١٥,٦٢١,١١٨	-	-	-	-	١٥,٦٢١,١١٨
٤٠,٦٢٩,٨٦٦	-	-	-	-	٤٠,٦٢٩,٨٦٦
٨٠٧,٦٨٦,١١٨	-	-	-	-	٨٠٧,٦٨٦,١١٨

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

موجودات مالية

النقد لدى البنوك
ذمم مدينة
مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
مطلوب من طرف ذو علاقة

مطلوبات مالية

تسهيلات إئتمانية
مطلوب الى أطراف ذات علاقة
التزامات تأجير
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

موجودات مالية

النقد لدى البنوك
ذمم مدينة
مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
مطلوب من طرف ذو علاقة

مطلوبات مالية

تسهيلات إئتمانية
مطلوب الى أطراف ذات علاقة
التزامات تأجير
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

١٦ - 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.

١٧ - 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 الاجتماعية 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 للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م.

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 للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م. ومع ذلك، فإن مدير الصندوق يراقب الوضع باستمرار من خلال فريق العمل الخاص والمكلف بمسؤولية متابعة تطور الأحداث.

١٨ - أحداث لاحقة

بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠٢٢م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع توزيعات أرباح عن الفترة من ١ أبريل ٢٠٢٢م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م بمبلغ ٠,١٢٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٧,٦٢٦ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات.

١٩ - اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة للإصدار من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٩ محرم ١٤٤٤هـ (١٧ أغسطس ٢٠٢٢م).