

الخبير ريت
Alkhabeer REIT



التقرير السنوي 2023م

صندوق الخبير ريت

صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل
متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



شركة الخبير المالية

www.alkhabeer.com

ترخيص هيئة السوق المالية 37-07074

سجل تجاري 4030177445

الرقم الموحد: 800 124 7555

المكتب الرئيسي

طريق المدينة

ص.ب 128289

جدة 21362

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 12 658 8888

فاكس: +966 12 658 6663

فرع الرياض

مركز الجميعة التجاري

الطابق الثالث، الوحدة 4

ص.ب 5000

الرياض 12361

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 11 210 1814

فاكس: +966 11 210 1813



التقرير السنوي 2023م

صندوق الخبير ريت

صندوق "الخبير ريت" صندوق استثمار عقاري، متداول، عام، مقفل، متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية، تم إدراجه في السوق المالية السعودية، وتمت الموافقة من قبل هيئة السوق المالية على طرح وتسجيل وحدات صندوق "الخبير ريت" في السوق المالية السعودية (تداول) بتاريخ 7 صفر 1440هـ، الموافق 16 أكتوبر 2018م.

رقم الشهادة الشرعية: (AKC-694-88-03-06-17).

إشعار مهم

لا تمثل هذه الوثيقة عرضاً للشراء أو الاكتتاب أو المشاركة بأي شكل في صندوق الخبير ريت، ولا تشكل الوثيقة (أو أي جزء منها) أساساً ولا ينبغي الاعتماد عليها للقيام بما تقدم، أو محفزاً لإبرام أي تعاقد مهما كان نوعه. يجب على المستثمرين المحتملين قراءة شروط وأحكام صندوق "الخبير ريت" وما ورد فيها بشأن مخاطر الاستثمار ووثائقه الأخرى بعناية ودقة قبل اتخاذ القرار؛ وذلك من خلال الموقع الإلكتروني لشركة "الخبير المالية": www.alkhabeer.com. هذا الاستثمار ليس وديعة نقدية لدى بنك محلي. ويمكن أن ترتفع أو تنخفض قيمة الاستثمار وأي دخل آخر متحقق منه. كما يتوجب على جميع المستثمرين الراغبين في الاستثمار التوصل إلى قرارهم بالتشاور مع مستشاريهم الماليين والقانونيين، وتقييم جميع المخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار. كما لا يمكن إعطاء ضمان بأن النتائج المستهدفة والمتوقعة سوف تتحقق، وبالإضافة إلى ذلك، فإن الأداء السابق لا يضمن النتائج المستقبلية للصندوق. يعد استثمار المستثمر في الصندوق إقراراً منه باطلاع على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

جدول المحتويات

5	خطاب مدير الصندوق.....
6	(أ) معلومات الصندوق الأساسية.....
6	(1) نبذة عامة عن الصندوق.....
6	(2) هدف الصندوق.....
6	(3) استراتيجية استثمار الصندوق.....
6	(4) مزودو الخدمة الرئيسيون.....
7	(ب) ملخص بيانات الصندوق.....
7	(1) البيانات الأساسية للصندوق.....
7	(2) المؤشرات المالية للسنة المالية 2023م.....
7	(3) بيانات القيمة السوقية للصندوق*.....
8	(4) توزيع أرباح السنة المالية (31 ديسمبر 2023م).....
8	(ج) أصول الصندوق.....
8	(1) بيانات أصول الصندوق.....
8	(2) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق (محفظة الصندوق).....
9	(4) أسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق من إجمالي قيمة العقارات.....
10	(5) المؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وجد).....
10	لا ينطبق.....
10	(6) جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق).....
10	(7) العائد الكلي التراكمي (منذ الإدراج).....
11	(8) العائد الكلي السنوي.....
11	(10) جدول يوضح الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام، وإجمالي نسبة المصروفات من إجمالي أصول الصندوق.....
12	(د) مستجدات الصندوق.....
12	(1) مستجدات الصندوق وأية تغييرات أساسية وغير أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق.....
14	(2) أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة.....
14	(3) الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات*.....
15	(4) مقارنة أداء الأسعار.....
15	(5) التقرير السنوي المعتمد من مجلس إدارة الصندوق المتضمن الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه.....
17	(6) بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيئاً بشكل واضح ماهيتها وطرق الاستفادة منها.....
17	(هـ) تقرير تقويم المخاطر.....
21	(و) معلومات عامة عن عقارات الصندوق.....
34	(ح) القوائم المالية للسنة المالية 31 ديسمبر 2023م.....

خطاب مدير الصندوق

السادة/ مالكي الوحدات المحترمين،

يطيب لنا أن نعلن أن صندوق الخبير ريت (الصندوق) قد استكمل - ولله الحمد - بنجاح السنة الرابعة من عملياته. وقد تم إدراج الصندوق بالسوق المالية السعودية بتاريخ 20 مارس 2019م، من خلال الطرح الأولي، حيث استثمر في سبعة أصول عقارية مدرجة للدخل تبلغ قيمتها الإجمالية حوالي مليار ريال سعودي. وقام الصندوق في أغسطس 2020م بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بقيمة 722.8 مليون ريال سعودي (الزيادة الأولى) عن طريق زيادة مبلغ التمويل، وطرح وحدات عينية، والطرح الإضافي الأول للمستثمرين، وذلك للاستحواذ على ثلاثة عقارات إضافية في مدينة الرياض؛ ليصبح عدد عقارات الصندوق عشرة أصول عقارية مدرجة للدخل. كما قام الصندوق في يونيو 2021م بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بقيمة 335.5 مليون ريال سعودي عن طريق زيادة مبلغ التمويل، وطرح وحدات عينية، والطرح الإضافي الثاني للمستثمرين؛ وذلك للاستحواذ على عقارين إضافيين في مدينة جدة؛ ليصبح عدد عقارات الصندوق 12 أصلًا عقاريًا مدرجًا للدخل.

ويجدر بالذكر أن عقارات الصندوق تتوزع جغرافياً في الرياض وجدة وتبوك، وتتوزع في عدد من القطاعات، منها قطاع التجزئة، وقطاع المكاتب الإدارية، القطاع السكني، والقطاع التعليمي، والقطاع اللوجستي. ويبلغ إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 31 ديسمبر 2023م ما يقارب مليار ريال سعودي. ومن شأن تنوع العقارات و توزيعها جغرافياً وقطاعياً تخفيض المخاطر، وتقليل تأثير العقارات بتغيرات السوق الموسمية أو الكلية؛ مما يساعد الصندوق على تحقيق أهدافه على المدى المتوسط والبعيد.

قام الصندوق بتوزيع أرباح نقدية تراكمية عن الفترة من 1 يناير إلى 31 ديسمبر 2023م بلغت 4.2% من رأس المال. وفي هذا الخصوص، مازالت توزيعات الأرباح النقدية منخفضة بالمقارنة مع أداء عام 2019م بشكل رئيسي، وذلك بسبب ثلاثة عوامل رئيسية كما يلي.

أولاً: تأثر أداء بعض المستأجرين بتفشي فيروس (كوفيد-19) حيث استلم مدير الصندوق عدداً من الطلبات من مستأجري العقارات تتعلق بتخفيض القيمة الإيجارية و/أو إعادة جدولة الإيجارات المستحقة، وقام مدير الصندوق بدراسة هذه الطلبات مع المستأجرين؛ مما أدى إلى إعادة جدولة بعض الإيجارات و/أو منح خصومات وإعفاءات بعضها ما زال ممتدًا حتى تاريخه.

ثانياً: تأثر نسبة الأرباح النقدية بسبب عدم القدرة على تحصيل الإيجارات من المستأجر الرئيسي (مستأجر 100% من العقار)، والمتعلق بعقار الصندوق (جالري مول) بمدينة تبوك، وقد أعلن مدير الصندوق في تاريخ 7 أبريل 2021م بأنه قد تقرر فسخ عقد إيجار الموقع المذكور مع المستأجر الرئيسي، حفاظاً على حقوق مالكي الوحدات وتحقيق مستوى أعلى للتحصيل من خلال إسناد هذا العقار لمشغلين جدد يستهدفون رفع الكفاءة التشغيلية للعقار مقارنةً بالمستأجر السابق، وبالتالي تعظيم العوائد التأجيرية المحصلة في السنوات القادمة باذن الله. وعليه، فإن الأثر من هذا التطور وعلى المدى القصير سيكون سلبياً وذلك بسبب انخفاض عوائد الإيجارات مقارنةً بالعقد السابق. كذلك تأثرت التوقعات النقدية لهذا العقار بسبب تمنع المستأجر الرئيسي عن دفع مستحقات مجدولة نتجت عن عدم إكماله عمليات التطوير، ويذكر أن مدير الصندوق أقام دعوى قضائية بهذا الخصوص وصدر حكم قضائي بالتصفية المالية على المستأجر السابق وينتظر مدير الصندوق بدء إجراءات التصفية المالية كجزء من الإجراءات المتوقعة لسداد مستحقات الدائنين بحسب إجراءات المحكمة، وتم إصدار حكم وتم تعيين مصفٍ، ولم تبدأ إجراءات التصفية بعد، ويأمل مدير الصندوق الحصول على مستحقاته مع بدء أعمال التصفية.

ثالثاً: تأثر أداء بعض المستأجرين بسبب ارتفاع تكلفة الإقراض مما أدى في بعض الأحيان إلى تأخر سداد الإيجار المستحق وبالتالي تأثر التوقعات النقدية للصندوق بشكل سلبي.

ومع ذلك، فإن أداء الصندوق حقق بنهاية عام 2023م توزيعات نقدية بلغت 4.2% من رأس مال الصندوق.

الجدير بالذكر أن جميع العقارات مؤجرة بنسبة 100% ما عدا ثلاثة عقارات من 12 عقاراً، وهي: عقار مجمع الملقا السكني، وعقار مركز بلازو، وعقار جالري مول، حيث تبلغ نسبة الإشغال بهما 99% و87% و60% على التوالي كما في ديسمبر 2023م. ويعمل مدير الصندوق حالياً مع الشركات المسؤولة عن إدارة التأجير بمركز بلازو وجالري مول على رفع نسبة الإشغال وجذب مستأجرين إضافيين للوصول إلى نسب الإشغال القصوى.

إلى جانب ذلك، يواصل مدير الصندوق البحث عن فرص استثمارية مختارة متوافقة مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية طويلة الأمد، تساعد مدير الصندوق على تحقيق عوائد منافسة، ومجزية لحملة الوحدات مع العمل باستمرار على توسيع وتنويع قاعدة الأصول التي يمتلكها الصندوق.

إن الغرض من هذا التقرير السنوي هو عرض تفاصيل أداء الصندوق وعملياته كما في 31 ديسمبر 2023م، ونود الإعراب عن شكرنا لجميع مالكي الوحدات على ثقتهم المستمرة.

مدير الصندوق
شركة "الخبير المالية"

(أ) معلومات الصندوق الأساسية

1) نبذة عامة عن الصندوق

صندوق الخبير ريت 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.

2) هدف الصندوق

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تحقيق عوائد إيجابية مستمرة وتوزيعات، نقدية دورية بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك من خلال استثمار ما لا يقل عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة لأصول عقارية مُدرّة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).

3) استراتيجية استثمار الصندوق

يسعى مدير الصندوق إلى تحقيق الأهداف الاستثمارية الخاصة بالصندوق، والتي تركز بشكل رئيسي على تحقيق عوائد تأجيرية دورية من خلال تكوين محفظة استثمارية متنوعة من الأصول العقارية التي تستوفي متطلبات أعمال نفي الجهالة، والتي تشمل دراسات التقييم العقاري وجدوى الاستثمار والدراسات الفنية والمراجعات القانونية وغيرها من الدراسات. وتشتمل المحفظة العقارية للصندوق على عقارات تتركز في القطاع السكني والمكثبي والتجزئة والتعليمي، والموزعة في كلٍّ من مدينة الرياض ومدينة جدة ومدينة تبوك. سوف يسعى الصندوق مستقبلاً إلى الاستثمار في عقارات أخرى قد تشتمل على استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية، والقيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع قيود الاستثمار.

4) مزودو الخدمة الرئيسيون

مدير الصندوق والمشغل	شركة "الخبير المالية".
أمين الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار.
المحاسب القانوني	شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو كرو العالمية).
المستشار الشرعي	دار المراجعة الشرعية ذ.م.م.
المقيّمون	(1) شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري (شركة انماء المتطورة وشريكه للتقييم العقاري سابقاً)، و (2) شركة وايت كيوبز.

(ب) ملخص بيانات الصندوق

(1) البيانات الأساسية للصندوق

4348	رمز تداول
ALKHABEE:AB	رمز بلومبرغ
20 مارس 2019م	تاريخ الإدراج
99 سنة تبدأ من تاريخ الإدراج، قابلة للتمديد	مدة الصندوق
2,007,795,630 ر.س.	حجم أصول الصندوق *
1,410,088,480 ر.س.	إجمالي رأس مال الصندوق
737,500,000 ر.س.	مبلغ التمويل *
36.73%	نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق *

* كما في 31 ديسمبر 2023م (مدققة).

(2) المؤشرات المالية للسنة المالية 2023م

نصف سنوي	فترات التقويم
2,007,795,630 ر.س.	القيمة الإجمالية لأصول الصندوق *
1,192,824,518 ر.س.	صافي قيمة أصول وحدات الصندوق *
2.83%	نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق **
4.41%	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق ***
7.41%	نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق

* كما في 31 ديسمبر 2023م (مدققة).

** مصروفات وأتعاب الصندوق هي كافة مصروفات الصندوق خلال السنة ما عدا تكلفة التمويل.

*** تكاليف الصندوق هي كافة أتعاب ومصروفات الصندوق متضمنة تكاليف التمويل.

(3) بيانات القيمة السوقية للصندوق *

664,423,860 ر.س.	كما في تاريخ الإدراج
617,914,190 ر.س.	كما في 30 يونيو 2019م
724,222,007 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2019م
545,491,989 ر.س.	كما في 30 يونيو 2020م
966,897,812 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2020م
1,000,878,246 ر.س.	كما في 30 يونيو 2021م
1,222,546,712 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2021م
1,140,761,580 ر.س.	كما في 30 يونيو 2022م
1,071,667,245 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2022م
957,450,078 ر.س.	كما في 30 يونيو 2023م
868,614,504 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2023م

* بناءً على سعر الوحدة.

(4) توزيع أرباح السنة المالية (31 ديسمبر 2023م)

سياسة توزيع الأرباح	
الأرباح الموزعة السنوية لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية. ويهدف مدير الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على المستثمرين.	
إجمالي الدخل التأجيلي للسنة	123,723,817 ر.س.
سعر الوحدة بنهاية السنة المالية (31 ديسمبر 2023م)	6.16 ر.س.
الدخل التأجيلي للسنة على سعر الوحدة	14.24%
إجمالي الأرباح الموزعة للسنة *	59,223,716 ر.س.
الربح الموزع لكل وحدة *	0.42 ر.س للوحدة
الربح الموزع على سعر الوحدة الأولي (% من رأس مال الصندوق) *	4.20%
الربح الموزع على سعر الوحدة *	6.82%

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 31 يناير 2024م على مالكي وحدات صندوق "الخبر ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2023م إلى 31 ديسمبر 2023م.

(ج) أصول الصندوق

(1) بيانات أصول الصندوق

عدد العقارات	12 عقاراً
إجمالي مساحة الأراضي	158,129 متراً مربعاً
إجمالي المساحة المبنية	310,692 متراً مربعاً

(2) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق (محفظة الصندوق)

اسم العقار	الملكية	حالة التطوير	المدينة	القطاع العقاري	مساحات البناء (متر مربع)	نسبة الإشغال	نسبة الإيجار لكل أصل من إجمالي إيجارات الصندوق	نسبة قيمة العقارات المؤجرة	نسبة قيمة العقارات غير المؤجرة	نسبة الإيرادات من إجمالي الإيرادات
مجمع الملحق السكني	ملكية حرة	مطورة	الرياض	سكني	41,362	99.20%	10.38%	14.42%	0.12%	1.62%
جاليري مول	حق انتفاع	مطورة	تبوك	تجزئة	43,625	60.25%	2.22%	4.60%	3.04%	17.08%
مركز بلازو	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تجزئة	5,648	80%	2.81%	2.80%	0.70%	15.97%
بي أند كيو (مركز "هوم وركس" سابقاً)	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تجزئة	9,181	100%	3.96%	3.32%	لا يوجد	لا يوجد
مركز "أهلاً كورت"	ملكية حرة	مطورة	جدة	تجزئة	2,758	100%	4.20%	3.36%	لا يوجد	لا يوجد
مركز "بن 2" التجاري	ملكية حرة	مطورة	جدة	متعدد الاستخدامات	21,305	100%	5.40%	4.58%	لا يوجد	لا يوجد
مركز "النخلة" التجاري	ملكية حرة	مطورة	جدة	متعدد الاستخدامات	15,712	100%	9.60%	7.99%	لا يوجد	لا يوجد
برج الجانيس	ملكية حرة	مطورة	الرياض	مكتبي	58,163	100%	24.25%	24.85%	لا يوجد	لا يوجد
كليات الرؤية للتعليم (الفارابي سابقاً)	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تعليمي	44,114	100%	12.93%	10.59%	لا يوجد	16.00%

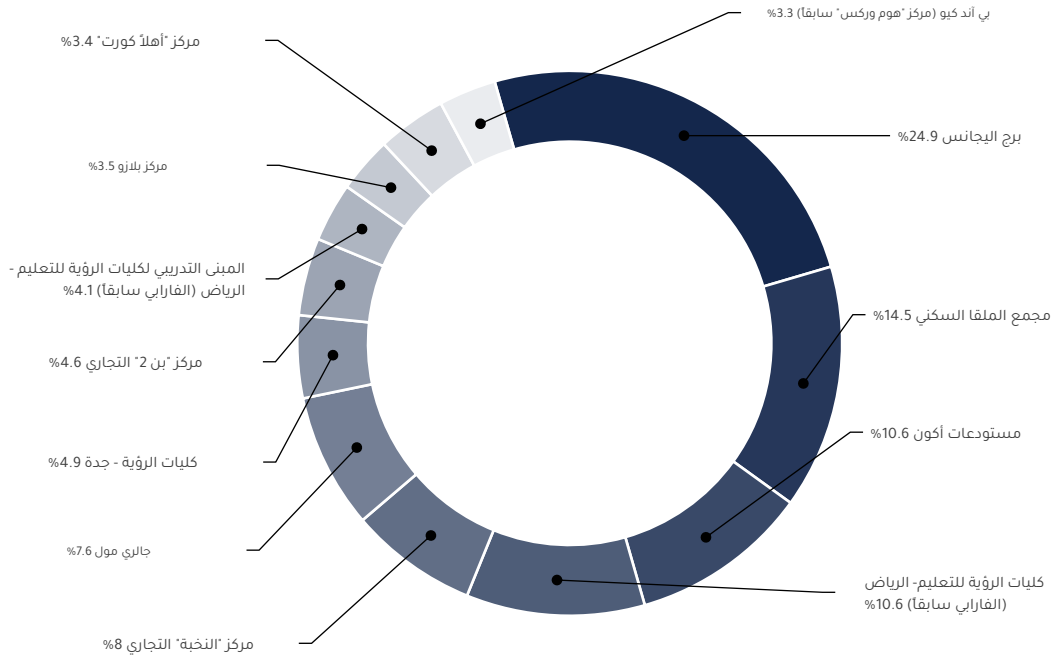
لا يوجد	لا يوجد	%4.11	%5.25	%100	37,449	تعليمي	الرياض	قيد الإنشاء	ملكية حرة	المبنى التدريبي لكليات الرؤية (الفارابي سابقاً)
%1.23	لا يوجد	%4.91	%6.06	%100	15,375	تعليمي	جدة	مطورة	ملكية حرة	كليات الرؤية للتعليم - جدة
%4.22	لا يوجد	%10.63	%12.93	%100	16,000	الإمدادات اللوجستية	جدة	مطورة	ملكية حرة	مستودعات أكون

(3) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

يسعى الصندوق باستمرار إلى الاستثمار في عقارات أخرى قد تشمل استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية، والقيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع قيود الاستثمار. ويستهدف الصندوق الاستثمار في أصول عقارية متنوعة بما يحقق التالي:

- أن تكون العقارات مملوكة ملكية حرة، وأن تكون مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، ويمكن أن يتم استثمار 25% كحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق في عقارات قيد الإنشاء وفي حقوق منفعة.
- أن تقع العقارات في المملكة العربية السعودية باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، ويمكن أن يتم استثمار 25% كحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق في عقارات خارج المملكة.
- الاستحواذ على أصول عقارية في قطاعات متنوعة مثل المكاتب، والمعارض التجارية، والمجمعات السكنية، والمستودعات، ومرافق الدعم اللوجستي، بالإضافة إلى عقارات مخصصة للاستخدام التعليمي والصحي.

(4) أسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق من إجمالي قيمة العقارات



(5) المؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وجد)

لا ينطبق

(6) جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق)

البند	2019م	2020م	2021م	2022م	2023م
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية	600,355,144	896,799,968	1,177,196,036	1,187,477,118	1,192,824,518
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية	9.0357	8.7092	8.3484	8.4213	8.4592
أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية	10.2438	8.9776	8.3922	8.5304	8.4894
أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية	9.0357	8.7092	8.3484	8.4213	8.4592
أعلى سعر لكل وحدة	11.20	11.82	10.02	9.11	7.69
أقل سعر لكل وحدة	8.91	8.15	8.52	7.46	6.02
عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية	66,442,386	102,971,013	141,008,848	141,008,848	141,008,848
توزيع الدخل لكل وحدة *	0.626	0.475	0.500	0.480	0.420
نسبة التكاليف التي تحقها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول	%13.87	%5.07	%7.53	%3.77	%4.41
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق	%34.53	%42.91	%36.62	%36.86	%36.73
مبلغ التمويل ومدة الانكشاف	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (4.10 سنة)	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (3.10 سنة) التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (4.96 سنة)	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (2.10 سنة) التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (3.96 سنة)	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (1.10 سنة) التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (2.96 سنة)	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (7.69 سنة) التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (7.69 سنة)
تاريخ الاستحقاق	التمويل الأول: 6 فبراير 2024م التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025م	التمويل الأول: 6 فبراير 2024م التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025م	التمويل الأول: 6 فبراير 2024م التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025م	التمويل الأول: 6 فبراير 2024م التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025م	التمويل الأول: 7 سبتمبر 2031م التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2031م

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 31 يناير 2024م على مالكي وحدات صندوق "الخبر ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2023م إلى 31 ديسمبر 2023م.

(7) العائد الكلي التراكمي (منذ الإدراج)

البند	2019م	2020م	2021م	2022م	2023م*
إجمالي الأرباح الموزعة	%6.26	%11.01	%16.01	%20.81	%25.01
أداء سعر الوحدة	%9.00	%6.10-	%13.30-	%24.00-	%38.40-
العائد الكلي **	%15.26	%4.91	%2.71	%3.19-	%13.39-

8) العائد الكلي السنوي

البند	2019م	2020م	2021م	2022م	2023م*
إجمالي الأرباح الموزعة	%6.26	%4.75	%5.00	%4.80	%4.20
أداء سعر الوحدة	%9.00	%13.85-	%7.67-	%12.34-	%18.95-
العائد الكلي السنوي**	%15.26	%9.10-	%2.67-	%7.54-	%14.75-

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 31 يناير 2024م على مالكي وحدات صندوق "الخبر ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2023م إلى 31 ديسمبر 2023م.

** العائد الكلي = أداء سعر الوحدة + إجمالي الأرباح الموزعة.

9) ملخص أداء الصندوق عن السنة المالية 2023م

عدد الوحدات	141,008,848
صافي قيمة الأصول عند الإصدار	664,423,860
صافي قيمة الأصول	1,187,477,118
صافي قيمة الأصول للوحدة عند الإصدار	10
صافي قيمة أصول الوحدة	8.4592
صافي العوائد التشغيلية للوحدة	0.44
إجمالي توزيع الأرباح للوحدة*	0.42

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 31 يناير 2024م على مالكي وحدات صندوق "الخبر ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2023م إلى 31 ديسمبر 2023م.

10) جدول يوضح الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام، وإجمالي نسبة المصروفات من إجمالي أصول الصندوق

البند	المبلغ	نسبة المصروفات
رسوم إدارة الصندوق	8,998,722	%0.45
أتعاب مشغل الصندوق	299,957	%0.01
رسوم أمين الحفظ	492,636	%0.02
رسوم تداول / إيداع	693,108	%0.03
رسوم المحاسب القانوني	80,000	%0.00
رسوم لجنة الرقابة الشرعية	15,000	%0.00
بدلات أعضاء مجلس الإدارة	34,000	%0.00
تكاليف التمويل	31,825,865	%1.59
استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل	43,539,904	%2.17
عكس الانخفاض في قيمة استثمارات عقارية	(16,652,035)	%0.83-
خسائر الائتمان المتوقعة	2,205,336	%0.11
أخرى	17,056,258	%0.85
إجمالي رسوم الصندوق ونفقاته	88,588,751	%4.41
قيمة الأصول المدارة	2,007,795,630	

قام مدير الصندوق بتخفيض أتعاب ترتيب وإعادة هيكلية التسهيلات الإئتمانية لتخفيف الأثر المالي على الصندوق. تبلغ نسبة المصروفات غير النقدية مانسبته 82.80% من صافي أرباح الصندوق.

(د) مستجدات الصندوق

1) مستجدات الصندوق وأية تغييرات أساسية وغير أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق

أولاً: فيما يخص زيادة إجمالي أصول الصندوق وعقارات الصندوق وتحديث الشروط والأحكام

تاريخ الإعلان	التفاصيل
3 مارس 2022م	إحاطاً إلى إعلان مدير الصندوق بتاريخ 25 يوليو 2021م، بشأن موافقة مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 5 ذي الحجة 1442هـ الموافق 15 يوليو 2021م، على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الاستحواذ على ثلاثة عقارات (مركز تجاري في مدينة الرياض، ومركز تجاري في مدينة جدة، ومجمع سكني في مدينة الخبر) بقيمة إجمالية قدرها 1.53 مليار ريال، والتي قد تم توقيع مذكرات تفاهم مع مالكيها من قبل مدير الصندوق، وما ورد في الإعلان بخصوص قيام مدير الصندوق بالإعلان عن أية تطورات جوهرية تخص هذا الشأن. بناءً عليه، أعلن مدير الصندوق بأن مجلس إدارة الصندوق قد وافق على توصيته بشأن عدم المضي في عملية الاستحواذ على كل من المركز التجاري في مدينة الرياض، والمركز التجاري في مدينة جدة.
20 مارس 2022م	أعلن مدير الصندوق عن تحديث شروط وأحكام الصندوق، وذلك اعتباراً من تاريخ 17 شعبان 1443هـ الموافق 20 مارس 2022م بناءً على متطلبات الملحق رقم (2) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعدلة والمعلن عنها بتاريخ 1 مارس 2021م.
8 أغسطس 2022م	إحاطاً إلى إعلان مدير الصندوق بتاريخ 15 ذي الحجة 1442هـ الموافق 25 يوليو 2021م، بشأن موافقة مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 5 ذي الحجة 1442هـ الموافق 15 يوليو 2021م، على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الاستحواذ على ثلاثة عقارات (مركز تجاري في مدينة الرياض، ومركز تجاري في مدينة جدة، ومجمع سكني في مدينة الخبر) بقيمة إجمالية قدرها 1.53 مليار ريال، والتي قد تم توقيع مذكرات تفاهم مع مالكيها من قبل مدير الصندوق، وعطفاً على إعلان مدير الصندوق بتاريخ 30 رجب 1443هـ الموافق 3 مارس 2022م، بشأن موافقة مجلس إدارة الصندوق على توصيته بشأن عدم المضي في عملية الاستحواذ على كل من المركز التجاري في مدينة الرياض، والمركز التجاري في مدينة جدة، أعلن مدير الصندوق عن قراره بعدم المضي في عملية الاستحواذ على المجمع السكني بمدينة الخبر، وسحب وإلغاء طلب الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق، علماً بأنه لا يوجد أثر ناتج عن عدم المضي في عملية الاستحواذ.
15 نوفمبر 2023م	أعلن مدير الصندوق عن تحديث غير أساسي على شروط وأحكام "صندوق الخبريت"، وذلك اعتباراً من تاريخ 16 جمادى الأولى 1445هـ الموافق 30 نوفمبر 2023م، 1- قائمة المصطلحات: تم تحديث مسمى (الهيئة العامة للزكاة والدخل) إلى (هيئة الزكاة والضريبة والجمارك) في تعريف "ضريبة القيمة المضافة". 2- دليل الصندوق: تم تحديث قائمة المقيمين المعيّنين للصندوق. 3- ملخص طرح الصندوق: تم إضافة البنود التالية، وذلك للالتزام بتعميم الهيئة فيما يخص التزام مدير الصندوق بقواعد جباية الزكاة: - مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. - الزكاة. وتم تحديث أتعاب مستشار الضريبة. 4- مخاطر الاستثمار في الصندوق: - تم التحديث على بند (مخاطر ضريبة الدخل والزيادة)، وذلك للالتزام بتعميم الهيئة فيما يخص التزام مدير الصندوق بقواعد جباية الزكاة. - تم تحديث مسمى (الهيئة العامة للزكاة والدخل) إلى (هيئة الزكاة والضريبة والجمارك) في المخاطر التالية: أ. مخاطر ضريبة القيمة المضافة. ب. مخاطر ضريبة التصرفات العقارية. ج. مخاطر ضريبة الاستقطاع. 4- الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة: تم التحديث على جميع بنود فقرة (الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة) لتتماشى مع التحديثات التالية: - مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وتحديث مسمى الهيئة حيث ما ينطبق. - تحديث أتعاب مستشار الضريبة. - تحديث احتساب أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين لتصبح بالحد الأقصى المذكور سلفاً في شروط وأحكام الصندوق. 5- أصول الصندوق: تم تحديث قائمة المقيمين المعيّنين للصندوق. 6- مجلس إدارة الصندوق: - تم التحديث على بيانات فقرة مجلس إدارة الصندوق. - تم التحديث على بند تضارب المصالح للالتزام بالأنظمة واللوائح ذات العلاقة. 7- معلومات أخرى: تم التحديث على بند (الزكاة) وذلك للالتزام بتعميم الهيئة فيما يخص التزام مدير الصندوق بقواعد جباية الزكاة.

تاريخ الإعلان

التفاصيل

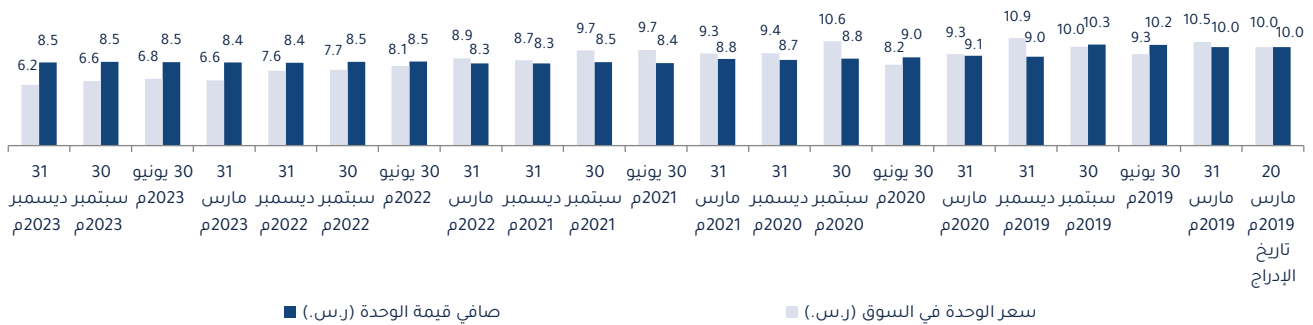
- 8- الملحق (2) - ملخص الإفصاح المالي: تم إضافة البنود التالية، وذلك للالتزام بتعميم الهيئة فيما يخص التزام مدير الصندوق بقواعد جباية الزكاة:
- مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
- الزكاة.
- 9- الملحق (3): مثال لاحتساب الرسوم ونسبة تكاليف الصندوق (Total Expense Ratio):
- تم التحديث على جميع بنود فقرة الملحق (3) لتتماشى مع التحديثات التالية:
- مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، مع إضافة إيضاح فيما يخص مصاريف التسجيل.
- تحديث أتعاب مستشار الضريبة.
- تحديث احتساب أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين لتصبح بالحد الأقصى المذكور سلفاً في شروط وأحكام الصندوق.

ثانياً: فيما يخص التقارير وتوزيع الأرباح

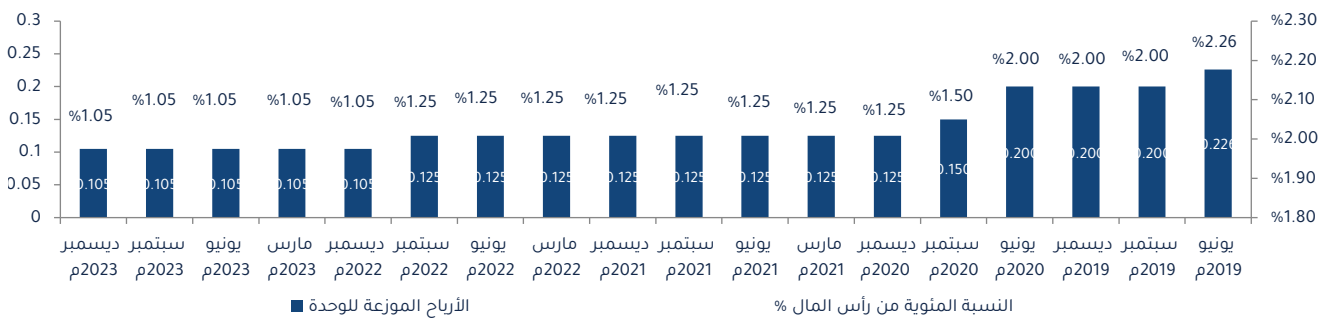
تاريخ الإعلان	التفاصيل
6 يناير 2022م	في تاريخ 6 يناير 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة تقارير التقييم نصف السنوي لأصول الصندوق، وذلك للفترة المنتهية في تاريخ 31 ديسمبر 2022م، والمُعَدَّة من قبل مقيمين معتمدين، وفقاً لسياسة تقييم أصول الصندوق الواردة في شروط وأحكام الصندوق.
11 يناير 2022م	في تاريخ 11 يناير 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان ربع السنوي لصندوق "الخبريت" للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م.
1 مارس 2022م	في تاريخ 1 مارس 2022م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات "صندوق الخيريت"، بنسبة 1.25% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.125 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2021م إلى 31 ديسمبر 2021م.
31 مارس 2022م	في تاريخ 31 مارس 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة التقرير السنوي لصندوق "الخبريت" المتضمن القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021م.
13 أبريل 2022م	في تاريخ 13 أبريل 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان ربع السنوي لصندوق "الخبريت" للفترة المنتهية في 31 مارس 2022م.
8 مايو 2022م	في تاريخ 8 مايو 2022م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات "صندوق الخيريت"، بنسبة 1.25% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.125 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 يناير 2022م إلى 31 مارس 2022م.
13 يوليو 2022م	في تاريخ 13 يوليو 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة تقارير التقييم نصف السنوي لأصول الصندوق، وذلك للفترة المنتهية في تاريخ 30 يونيو 2022م والمُعَدَّة من قبل مقيمين معتمدين وفقاً لسياسة تقييم أصول الصندوق الواردة في شروط وأحكام الصندوق.
20 يوليو 2022م	في تاريخ 20 يوليو 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان ربع السنوي لصندوق "الخبريت" للفترة المنتهية في 30 يونيو 2022م.
31 يوليو 2022م	في تاريخ 31 يوليو 2022م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق "الخبريت"، بنسبة 1.25% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.125 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أبريل 2022م إلى 30 يونيو 2022م.
24 أغسطس 2022م	في تاريخ 24 أغسطس 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة القوائم المالية الأولية المفحوصة للصندوق، للفترة المنتهية في 30 يونيو 2022م.
12 أكتوبر 2022م	في تاريخ 12 أكتوبر 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان ربع السنوي لصندوق "الخبريت" للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022م.
31 أكتوبر 2022م	في تاريخ 31 أكتوبر 2022م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الخيريت، بنسبة 1.25% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.125 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 يوليو 2022م إلى 30 سبتمبر 2022م.
11 يناير 2023م	في تاريخ 11 يناير 2023م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان ربع السنوي لصندوق "الخبريت" للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م.
18 يناير 2023م	في تاريخ 18 يناير 2023م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة تقارير التقييم نصف السنوي لأصول صندوق "الخبريت" للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م.
31 يناير 2023م	في تاريخ 31 يناير 2023م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الخيريت، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2022م إلى 31 ديسمبر 2022م.
30 مارس 2023م	في تاريخ 30 مارس 2023م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة التقرير السنوي لصندوق "الخبريت" المتضمن القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م

تاريخ الإعلان	التفاصيل
13 أبريل 2023م	في تاريخ 13 أبريل 2023م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان ربع السنوي لصندوق "الخبريت" للفترة المنتهية في 31 مارس 2023م.
1 مايو 2023م	في تاريخ 1 مايو 2023م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق "الخبريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 يناير 2023م إلى 31 مارس 2023م.
12 يوليو 2023م	في تاريخ 12 يوليو 2023م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان ربع السنوي لصندوق "الخبريت" للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023م.
20 يوليو 2023م	في تاريخ 20 يوليو 2023م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة تقارير التقييم نصف السنوي لأصول الصندوق، وذلك للفترة المنتهية في تاريخ 30 يونيو 2023م والمُعَدّة من قبل مقيمين معتمدين وفقاً لسياسة تقييم أصول الصندوق الواردة في شروط وأحكام الصندوق.
31 يوليو 2023م	في تاريخ 31 يوليو 2023م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق "الخبريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أبريل 2023م إلى 30 يونيو 2023م.
13 أغسطس 2023م	في تاريخ 13 أغسطس 2023م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة القوائم المالية الأولية المفحوصة للصندوق، للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023م.
11 أكتوبر 2023م	في تاريخ 11 أكتوبر 2023م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان الربع السنوي لصندوق "الخبريت" للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023م.
1 نوفمبر 2023م	في تاريخ 1 نوفمبر 2023م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق "الخبريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 يوليو 2023م إلى 30 سبتمبر 2023م.

(2) أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة

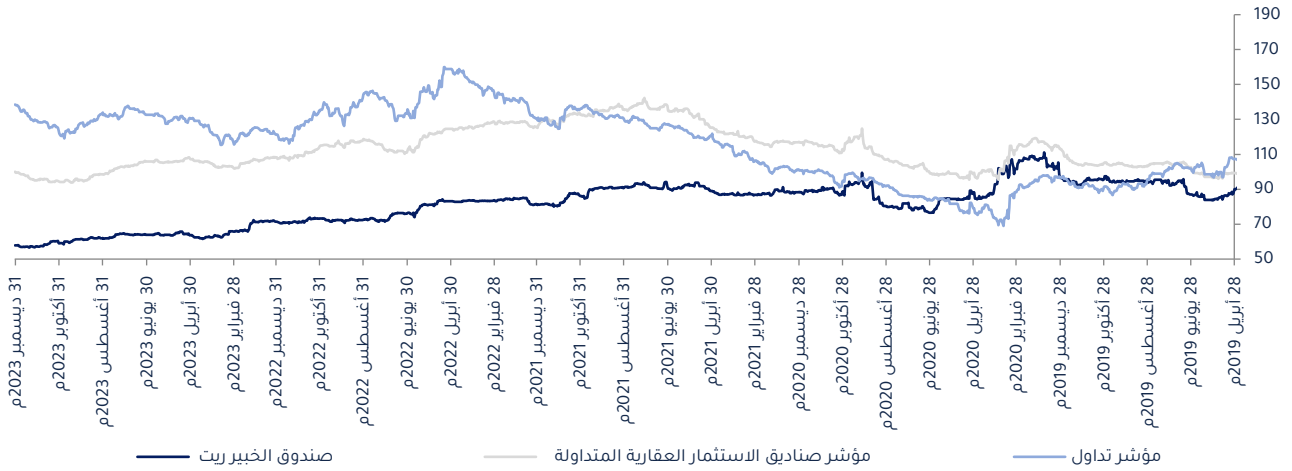


(3) الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات *



* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 31 يناير 2024م على مالكي وحدات صندوق الخيريت، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2023م إلى 31 ديسمبر 2023م.

4) مقارنة أداء الأسعار



* كما في 31 ديسمبر 2023م.

5) التقرير السنوي المعتمد من مجلس إدارة الصندوق، المتضمن الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه

الاجتماع

أهم موضوعات وقرارات مجلس إدارة الصندوق

- تثبيت القرارات المتخذة بنظام التمرير خلال الفترة من تاريخ انعقاد آخر اجتماع لمجلس إدارة الصندوق:
- قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 24 مارس 2022م بشأن الموافقة على القوائم المالية (المراجعة) للفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021م.
 - قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 29 مارس 2022م بشأن الموافقة على التقرير السنوي للعام 2021م الخاص بصندوق "الخيريت".
 - قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 4 أبريل 2022م بشأن الموافقة على الانسحاب من عملية الاستحواذ على عقار فندق فيتوري بالاس.
 - قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 7 أبريل 2022م بشأن الموافقة على تقرير المستثمر الخاص بصندوق "الخيريت" للربع الأول من العام المالي 2022م (تقرير ربع سنوي).
 - قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 19 أبريل 2022م بشأن الموافقة على الملحق التكميلي الخاص بصندوق "الخيريت" والمتعلق بالزيادة الثالثة لإجمالي قيمة أصول الصندوق "الملحق التكميلي".
 - قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 8 مايو 2022م بشأن الموافقة على توزيع أرباح على مالكي وحدات الصندوق عن الفترة من 1 يناير 2022م إلى 31 مارس 2022م (الربع الأول من العام المالي 2022م)، قدرها 17,626,106 ريال سعودي، بما يعادل 0,125 ريال للوحدة ونسبتها إلى السعر الأولي للوحدة 1.25%.
 - قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 14 يوليو 2022م بشأن الموافقة على تقرير المستثمر الخاص بصندوق "الخيريت" للربع الثاني من العام المالي 2022م (تقرير ربع سنوي).
 - قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 27 يوليو 2022م بشأن الموافقة على تعيين ممثلين أمام مجموعة تداول السعودية "تداول".
 - قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 31 يوليو 2022م بشأن الموافقة على توزيع أرباح نقدية عن الفترة من 1 أبريل 2022م إلى 30 يونيو 2022م (الربع الثاني من العام المالي 2022م).
 - قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 17 أغسطس 2022م بشأن الموافقة على القوائم المالية الاولية المختصرة (غير المراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022م.
 - قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 31 أكتوبر 2022م بشأن الموافقة على توزيع أرباح نقدية عن الفترة من 01 يوليو 2022م إلى 30 سبتمبر 2022م (الربع الثالث من العام المالي 2022م).
 - قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 21 نوفمبر 2022م بشأن الاطلاع والتأكد من استقلالية السادة أعضاء مجلس إدارة صندوق "الخيريت".

الاجتماع (رقم 1-2023)
بتاريخ 12 مارس 2023م

الاجتماع

أهم موضوعات وقرارات مجلس إدارة الصندوق

1. ضرورة البحث عن مزودي خدمات لتقديم كافة الخدمات، على سبيل المثال لا الحصر: (الصيانة - التسويق - الإدارة) للأصول المملوكة في الصندوق والمتاحة للتشغيل المباشر (ثلاثة أصول) على أن يتم عرض قائمة بأسماء مزودي الخدمات المقترحين للسادة أعضاء مجلس إدارة الصندوق للمناقشة.
2. عمل دراسة كاملة على جميع العقارات المملوكة في الصندوق.
3. البحث عن مكاتب حمامة متخصصة في القضايا المماثلة لقضايا عقار جاليري مول، وهذه المكاتب يكون موقعها في نفس موقع عقار جاليري مول، على أن يتم تقديم هذه الدراسة للسادة أعضاء مجلس إدارة الصندوق فور الانتهاء منها.
4. أخذ الرأي القانوني من قبل مكتب المحامي الخارجي للصندوق بشأن فسخ عقد الإيجار الخاص بشركة آل سعيدان للعقارات، على أن يتم تأجيل البت في موضوع فسخ العقد لحين التأكد من عدم تجديد عقد وزارة النقل معهم (شركة آل سعيدان للعقارات).
5. دراسة تغيير المشغل الحالي وخفض تكاليف التشغيل لمواجهة ضعف الطلب على عقار جاليري مول. على أن يقوم مدير الصندوق برفع توصياته في هذا الشأن للمجلس بتاريخ 13 أبريل 2023م.
6. وضع جدول زمني تقريبي لتحصيل المبالغ المتأخرة لمعرفة التاريخ التقريبي للحصول عليها.
7. إضافة جدول يوضح عوائد الصندوق مقارنةً بعوائد صناديق الريت المماثلة في السوق.
8. عمل إجراءات واضحة ومحددة يتم فيها منح صلاحيات لإدارة شؤون مجالس ولجان الشركة لإرسال القرارات لإدارة رقابة الالتزام والتبليغ عن غسل الأموال بعد انتهاء الاجتماع مباشرة دون تأخير، وتحديد القرارات المصنفة كتطور جوهري والتي يلزم الإفصاح عنها ونشرها على موقع شركة السوق المالية السعودية (تداول)، تطبيقاً للوائح التنفيذية الصادرة تنفيذاً لأحكام نظام السوق المالية.
9. الإفصاح فوراً عن أية تطورات جوهرية تحدث في أصول الصندوق مهما كانت، وأن يتم مستقبلاً تحديد الشخص المسؤول عن أي تأخير في إبلاغ القرارات إلى الإدارة المذكورة.
10. الموافقة على إبقاء التصنيف الأخضر للصندوق.

الاجتماع رقم (2-2023)
بتاريخ 7 سبتمبر 2023م

1. طلب سعادة الأستاذ/ عمار أحمد شطا - رئيس مجلس إدارة الصندوق، الدعوة الى اجتماع لمجلس إدارة الصندوق في أقرب فرصة خلال شهر أكتوبر لمناقشة خطة تطوير أداء الصندوق وفق استراتيجية واضحة تعتمد من قبل مجلس الإدارة، كما أرفق سعادتته بعض الملاحظات على تقرير مدير الصندوق (مرفق).
2. طلب سعادة الأستاذ/ عادل عبد الله سموم - عضو مجلس إدارة الصندوق، تقريراً عن آخر مستجدات القضايا القانونية القائمة حالياً على الصندوق بصفته مدعياً، و/أو مدعىً عليه، وذلك بهدف معرفة حجمها وتأثيرها على أداء الصندوق إيجاباً وسلباً إذا كان ذلك ممكناً.

تثبيت القرارات المتخذة بنظام التمرير خلال الفترة من تاريخ انعقاد آخر اجتماع لمجلس إدارة الصندوق:

- م. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 3 يناير 2023م بشأن الاطلاع على التقرير السنوي الخاص بالشكاوى والإجراءات المتخذة للعام 2022م.
- ن. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 8 يناير 2023م بشأن الموافقة على تقرير المستثمر الخاص بصندوق "الخبير ريت" للربع الرابع من العام المالي 2022م (تقرير ربع سنوي).
- س. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 12 يناير 2023م بشأن الاطلاع على تقرير تقييم المخاطر وتقرير تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية.
- ع. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 31 يناير 2023م بشأن الموافقة على التوزيعات المقترحة - الربع الرابع من العام المالي 2022م.
- ف. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 22 مارس 2023م بشأن الموافقة على القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2022م.
- ص. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 23 مارس 2023م بشأن الموافقة على التقرير السنوي للعام 2022م الخاص بصندوق الخيريت.
- ق. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 11 أبريل 2023م بشأن الموافقة على تقرير المستثمر الخاص بصندوق "الخبير ريت" للربع الأول من العام المالي 2023م (تقرير ربع سنوي).
- ر. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 30 أبريل 2023م بشأن الموافقة على التوزيعات المقترحة - عن الربع الاول من العام المالي 2023م.
- ش. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 10 يوليو 2023م بشأن الموافقة على تقرير المستثمر الخاص بصندوق "الخبير ريت" للربع الثاني من العام المالي 2023م (تقرير ربع سنوي).
- ت. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 30 يوليو 2023م بشأن الموافقة على التوزيعات المقترحة - عن الربع الثاني من العام المالي 2023م.
- ث. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 8 أغسطس 2023م بشأن الموافقة على القوائم المالية الاولى الموجزة (غير المراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023م.
- خ. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 8 أكتوبر 2023م بشأن الموافقة على تقرير المستثمر الخاص بصندوق "الخبير

الاجتماع رقم (3-2023)
بتاريخ 22 نوفمبر 2023م

الاجتماع

أهم موضوعات وقرارات مجلس إدارة الصندوق

- ريت* للربع الثالث من العام المالي 2023م (تقرير ربع سنوي)
- قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 29 أكتوبر 2023م بشأن الموافقة على مذكرة الشروط والأحكام.
 - قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 31 أكتوبر 2023م بشأن الموافقة على توزيع أرباح نقدية عن الفترة من 1 يوليو 2023م إلى 30 سبتمبر 2023م.
 - التنسيق مع المستشار القانوني للصندوق نحو متابعة المزاد الذي سيتم من خلاله تصفية أصول شركة أبناء سليمان القضيبى للاستفادة من الفرص الاستثمارية التي من الممكن ان تكون استثماراً لصالح صندوق "الخبير ريت".
 - عمل دراسة تفصيلية عن عقار جاليري مول للسنوات الماضية لإثبات تشغيل 50% من المساحات المؤجرة.
 - دراسة عرض الصلح المقدم من قبل شركة نمو المحدودة، بالتنسيق مع المستشار القانوني للصندوق ورفع توصياته في هذا الشأن لمجلس إدارة الصندوق بنظام التمرير.
 - إعداد تحليل لتوقعات كافة الالتزامات المحتملة التي قد تطرأ على الصندوق وتحديد إجمالي مبالغ الالتزامات المتوقعة.
 - التنسيق مع المستشار القانوني للصندوق لدراسة العقد المبرم مع أمانة منطقة تبوك والخاص بعقار جاليري مول، وذلك قبل موعد الاجتماع المحدد مع رئيس قسم الاستثمار بأمانة منطقة تبوك.
 - تحديث جدول مقارنة أداء صناديق الريت بإضافة شركة جدوى للاستثمار.
 - إعداد ثلاثة سيناريوهات لتقارير تحاليل توقعات الربح التشغيلي للصندوق، بالإضافة إلى استحداث التقرير بإضافة العوائد المتوقعة من القضايا القانونية الخاصة بعقارات الصندوق.
 - إعداد خطة تحليلية لنتائج سعر البيع ضمن عدة سيناريوهات بحيث يتم تحديد سعر البيع الأدنى الذي يمكن من خلاله المحافظة على العائد الحالي مع تقليل المخاطر ورفع التوصيات لمجلس الإدارة.
 - الموافقة على إبقاء التصنيف الاخضر للصندوق.
 - قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 11 ديسمبر 2023م بشأن الموافقة على اعتماد اتفاقية الصلح مع شركة نمو المحدودة.
 - قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 13 ديسمبر 2023م بشأن الموافقة على اعتماد دفع رسوم لإدارة تمويل الشركات لدى مدير الصندوق "شركة الخبير المالية"، وذلك نظير أتعاب ترتيب وإعادة هيكلة للتسهيلات الائتمانية.
 - قرار مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 18 ديسمبر 2023م بشأن الاطلاع والتأكد من استقلالية السادة أعضاء مجلس إدارة صندوق "الخبير ريت".

قرارات إضافية تمت بنظام التمرير

6) بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطرق الاستفادة منها

لا ينطبق

(هـ) تقرير تقويم المخاطر

المخاطر المتوقعة

وصف المخاطر

إجراءات الحد من المخاطر

مخاطر تحصيل الإيجارات

• وقّع مدير الصندوق على عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين الرئيسيين، وهو يعمل باستمرار على التأكد من أن الصندوق يتمتع بقاعدة متنوعة وقوية من المستأجرين من القطاع الحكومي والخاص والتي تعتبر أفضل استراتيجية للحد من مخاطر تخلف المستأجرين عن السداد.

• تنفيذ استراتيجيات تسويقية محددة فيما يتعلق بالمحافظة على زيادة نسبة إشغال عقارات الصندوق، وذلك من قبل مديري العقارات والمشغلين ذوي الصلة.

• يبلغ متوسط فترة الإيجار التعاقدية للعقارات المملوكة للصندوق عشر سنوات تقريباً.

• كضمان لسداد القيم الإيجارية للأصول، فقد تم توقيع 259 سنداً لأمر بقيمة 1,644 مليون ريال سعودي كضمان للدفعات الإيجارية.

• يراقب مدير الصندوق أيضاً عن كُثب أداء أصول الصندوق. كما يجتمع مدير الصندوق بانتظام مع وكلاء ومشغلي العقارات من أجل مراقبة أداء الأصول عن كُثب واتخاذ الإجراءات الفورية لضمان تحقيق الصندوق لأهدافه المنشودة.

• عدم قدرة المستأجرين على دفع الإيجارات المستحقة للصندوق حسب العقود المبرمة معهم سواءً كان ذلك بسبب تعثر المستأجر أو عدم توفر سيولة في وقت الاستحقاق، وبالتالي عدم قدرة الصندوق على تحقيق التزامات التوزيعات الدورية أو المستهدفة في المستقبل على مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، أو فشله في ذلك.

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
		<ul style="list-style-type: none"> • اعتمد مجلس إدارة الصندوق سياسة تحصيل للإيجارات وسياسة تصعيد في حال تعثر أي من المستأجرين عن سداد الدفعات المستحقة.
مخاطر التخارج	عدم قدرة مدير الصندوق على تصفية الأصول الأساسية في الوقت المناسب ووفقاً لاستراتيجية الصندوق. وهذا الخطر يزداد أهمية عند اقتراب موعد انتهاء مدته المقررة.	<ul style="list-style-type: none"> • مدة الصندوق طويلة جداً (99 عاماً قابلة للتديد) وتبقى خلالها وحدات الصندوق متداولة في السوق، مما يمنح مالكي الوحدات القدرة على التخارج وقتما يشاؤون بناءً على أسعار السوق السائدة.
مخاطر أسعار الفائدة	مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في معدلات العائد والتي تتأثر بأسعار الفائدة.	<ul style="list-style-type: none"> • للحد من مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة، قام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية: <ol style="list-style-type: none"> 1. فيما يخص مبلغ التمويل المسحوب الأول من مصرف الراجحي والذي يساوي 340 مليون ريال سعودي، قام مدير الصندوق في 19 نوفمبر 2019م بتوقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع البنك السعودي الفرنسي، وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات الائتمانية الموقعة. 2. وفيما يخص مبلغ التمويل المسحوب الثاني من مصرف الراجحي والذي يساوي 397.5 مليون ريال سعودي، قام مدير الصندوق في 27 يوليو 2021م بتوقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي؛ وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات الائتمانية الموقعة.
مخاطر التركيز الجغرافي والعقاري	المخاطر المتعلقة بتركيز أصول الصندوق في قطاع جغرافي أو عقاري معين.	<ul style="list-style-type: none"> • يحرص مدير الصندوق على الحفاظ على مستويات تركيز جغرافي منخفضة، مما يقلل من حدة أثر الركود الاقتصادي الذي قد يؤثر على منطقة جغرافية معينة أو على قطاع عقاري محدد على أصول الصندوق. • تتوزع أصول الصندوق في كلٍّ من قطاعات التجزئة والمكاتب الإدارية والقطاع السكني والقطاع التعليمي والقطاع اللوجستي في كلٍّ من مدينة جدة والرياض وتبوك. ويسعى مدير الصندوق إلى توسيع دائرة التنوع من خلال الاستحواذ على عقارات في مناطق وقطاعات جديدة.
المخاطر التنظيمية والجيوسياسية في بلد الاستثمار	مخاطر احتمال أن يكون للوائح التنظيمية والسياسات والضرائب الحكومية الجديدة أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي، تأثير سلبي على أداء الصندوق و/أو سيولته.	<ul style="list-style-type: none"> • يستثمر الصندوق في الوقت الحالي كل أصوله في المملكة العربية السعودية، ولن تتجاوز نسبة الاستثمار في الخارج عن 25% من حجم الصندوق، وذلك حسب التعليمات الخاصة بالصناديق العقارية المتداولة. • يدير الصندوق مختلف المخاطر الكامنة المتعلقة بالبلد الذي يستثمر فيه، بما في ذلك التغيرات في اللوائح التنظيمية والسياسات والضرائب، من خلال المراقبة الدقيقة للأوضاع التنظيمية / السياسة / الضرائب في المملكة العربية السعودية، والتنبؤ بأي تغيير محتمل والاستعداد له.
المخاطر الاقتصادية	مخاطر تأثير تدهور وضع الاقتصاد الكلي سلباً على أداء الأصول الأساسية وقيمتها وبالتالي على الصندوق.	<ul style="list-style-type: none"> • يواصل مدير الصندوق مراقبته الدقيقة لوضع الاقتصاد الكلي بوجه عام، وأي تطور محدد في القطاع العقاري من أجل ضمان اتخاذ القرارات المناسبة بناءً على ذلك.
المخاطر التشغيلية	تتمثل مخاطر التشغيل في مخاطر تكبد خسارة مباشرة أو غير مباشرة نتيجة لمصاريف تشغيلية أو رأس مالية غير متوقعة لعمل تحسينات وصيانة للعقارات سواء كان ذلك بسبب لدى مزود الخدمات للصندوق، أو لعوامل خارجية أخرى خلاف مخاطر الائتمان والسيولة والعملية والسوق، كتلك التي تنشأ عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.	<ul style="list-style-type: none"> • يدار الصندوق من قبل شركة "الخبير المالية" والتي تتمتع بسجل مميز وخبرة واسعة في إدارة الأصول. • لضمان تطبيق أفضل الممارسات المتعارف عليها، تم إسناد بعض الأنشطة الرئيسية التي تتطلب خبرة متخصصة إلى مزودي خدمات من ذوي الخبرة والسمعة المرموقة وسجل الأداء المتميز. • بوجه عام، يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن في الحد من الخسائر المالية والأضرار التي قد تلحق بسمعته من خلال تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق العوائد لمالكي الوحدات. • يراقب مدير الصندوق أيضاً عن كثب أداء الأصول الأساسية عن طريق الزيارات الدورية، كما أنه يعقد بانتظام اجتماعات مع مديري الأملاك للوقوف على أية أمور / أحداث قد تؤدي إلى ضعف أداء الصندوق.

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
مخاطر الالتزام النظامي	فشل الصندوق في الالتزام بالقوانين والقواعد واللوائح المعمول بها في البلدان التي يستهدف الاستثمار فيها. تشمل هذه المخاطر القانونية والتنظيمية والالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية.	<ul style="list-style-type: none"> يواصل مدير الصندوق مراقبة التزام الصندوق باللوائح والأنظمة وشروطه وأحكامه، وسوف يتخذ جميع الإجراءات اللازمة لتلبية هذه المتطلبات واستيفائها.
مخاطر التقييم	مخاطر أن تصبح القيمة السوقية للصندوق أقل بكثير من صافي قيمة أصوله، وهو ما قد ينشأ نتيجةً للمبالغة في تقدير قيمة الأصول الأساسية بأكثر من قيمتها السوقية الحقيقية.	<p>يتعامل مدير الصندوق مع هذه المخاطر من خلال:</p> <ul style="list-style-type: none"> قبل الاستحواذ: إجراء دراسة العناية الواجبة والتقييم. بعد الاستحواذ: التركيز على تحقيق المنفعة وزيادة القيمة على المدى الطويل بالنسبة لمالكي الوحدات، وعلى قدرته على تحقيق دخل إيجاري دوري دائم وإمكانية النمو على المدى الطويل. كما تخضع مخاطر تقييم وحدات الصندوق بأقل من صافي قيمة الأصول لمعنويات السوق العام والآراء السائدة حول قطاع صناديق الاستثمار العقاري ككل والعقارات بشكل عام. وعند القياس مقابل التقييم العالمي، فإن صناديق الاستثمار العقاري (ريت) تتداول في معظم البلدان بسعر أقل من صافي قيمة الأصول.
مخاطر السيولة	تتمثل مخاطر السيولة في احتمال عدم قدرة الصندوق على تحقيق موارد نقدية كافية للإيفاء بالتزاماته بالكامل في موعد استحقاقها، أو لا يستطيع ذلك إلا بشروط غير مواتية وقاسية بدرجة كبيرة.	<ul style="list-style-type: none"> يراقب مدير الصندوق احتياجات السيولة من خلال ضمان توفر أموال كافية للوفاء بأية التزامات عند نشوئها، إما من خلال تخصيص احتياطي نقدي، أو التصرف بعقارات استثمارية، أو من خلال الحصول على قروض قصيرة الأجل.
مخاطر مدير الصندوق	قد لا تتاح لمالكي الوحدات الفرصة للمشاركة في العمليات أو القرارات اليومية للصندوق أو التحكم فيها، بما في ذلك قرارات الاستثمار والإجراءات التي يتخذها مدير الصندوق، والتي قد يكون لها تأثير على أداء الصندوق.	<ul style="list-style-type: none"> أعد مدير الصندوق أنظمة وضوابط لضمان بقاء الصندوق ملتزماً باللوائح التنظيمية في جميع الأوقات وإدارة مخاطر الصندوق وفقاً لذلك. يعتمد مدير الصندوق على خبرة فريقه الاستثماري ذي الخبرة العالية في العمل بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وتحقيق تطلعات الصندوق من حيث النمو على المدى الطويل. في حال إسناد بعض الوظائف / الأنشطة لجهات خارجية، يقوم مدير الصندوق بإجراء دراسة العناية الواجبة المناسبة على مزودي الخدمات هؤلاء وقبولهم بشروط عمل مدير الصندوق وتقيدهم بها.
مخاطر التطوير	تتعلق بأصول الصندوق تحت التطوير والتي تتضمن تأخير إتمام تنفيذ الأعمال عن الخطة الزمنية المعتمدة، تجاوز التكاليف المقدره للتطوير، عدم القدرة على توقيع عقود تأجير تتناسب مع الإيرادات المتوقعة، تعثر أي من المقاولين، بالإضافة إلى العوامل الخارجة عن إرادة مدير الصندوق المتعلقة بقطاع الإنشاءات (تتضمن سوء الأحوال الجوية والتغيرات البيئية وشح المواد الأولية للبناء في السوق)، والتي تؤدي إلى تعطل إتمام أعمال التطوير مما يؤثر على عدم القدرة على الحصول على الإيرادات المتوقعة عند إتمام التطوير.	<ul style="list-style-type: none"> يستثمر الصندوق معظم أصوله في عقارات مطورة ولن تتجاوز نسبة الاستثمار في الأصول تحت التطوير عن 25% من حجم الصندوق، وذلك حسب القوانين والأنظمة. يقوم مدير الصندوق بإسناد أعمال التطوير لمزودي خدمات ممن لديهم الخبرات والإمكانات لإتمام الأعمال.
المخاطر القانونية	تتعلق بالقضايا المحتملة الناتجة عن نزاعات تتعلق بالعقود الموقعة من قبل الصندوق مع الأطراف النظيرة.	<ul style="list-style-type: none"> يقوم مدير الصندوق بمراجعة العقود قبل توقيعها من قبل المستشار القانوني المعين للصندوق لضمان حقوق الصندوق. في حال حصول نزاع - لا سمح الله - يقوم مدير الصندوق بتعيين مستشار قانوني مؤهل لمتابعة القضية.

إجراءات الحد من المخاطر	وصف المخاطر	المخاطر المتوقعة
<ul style="list-style-type: none"> • يتبع مدير الصندوق عدداً من استراتيجيات للحد من تأثير مثل هذه الأحداث، على سبيل المثال: • توقيع عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين الرئيسيين. • العمل باستمرار على التأكد من أن الصندوق يتمتع بقاعدة متنوعة وقوية من المستأجرين من القطاع الحكومي والخاص. • فئة الأصول والتنوع الجغرافي. • يحرص مدير الصندوق على الحفاظ على مستويات تركيز جغرافي منخفضة، والحرص على أن يكون توزيع أصول الصندوق في قطاعات عقارية متنوعة. وحالياً تتوزع أصول الصندوق في كلٍّ من قطاعات التجزئة والمكاتب الإدارية والقطاع السكني والقطاع التعليمي والقطاع اللوجستي في كلٍّ من مدينة جدة والرياض وتبوك. ويسعى مدير الصندوق إلى توسيع دائرة التنوع من خلال الاستحواذ على عقارات في مناطق وقطاعات جديدة. • إدارة ومراقبة مستمرة للتدفق النقدي للصندوق والتواصل الفعال مع جميع المستأجرين في أصول الصندوق العقارية خلال فترة الأزمة وإيجاد الحلول المناسبة (إن ينطبق) بما يحقق أقصى منفعة للصندوق. • التقيد الصارم بالتدابير الوقائية والقواعد الحكومية الأخرى. 	<ul style="list-style-type: none"> • تفشي جائحة (كوفيد-19) أو أية جائحة صحية أخرى قد يؤدي إلى عدم تمكن العقارات التابعة للصندوق من العمل أو من تحقيق الدخل المتوقع. بسبب حظر التجول في المناطق التي تقع فيها عقارات الصندوق، أو غيره من تبعات الجائحة. • سينتج عن ذلك فترة من التباطؤ الاقتصادي مما قد ينتج عنه تأثير سلبي جوهري على المبالغ المتاحة للتوزيع لمالكي الوحدات. 	<p>مخاطر جائحة (كوفيد-19)</p>

(و) معلومات عامة عن عقارات الصندوق



العقار الأول: مجمع الملقا السكني

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

حي الملقا، شارع وادي هجر المتفرع من طريق الملك فهد، مدينة الرياض.	موقع العقار
24°48'55.08"N 46°36'51.06"E	إحداثيات الموقع
سكني	الاستخدام
ملكية حرة.	نوع الحيازة على العقار
مجمع سكني مغلق.	وصف العقار
18 مبنى تتضمن 025 وحدة سكنية مفروشة مقسمة وفقاً للآتي: عدد 222 وحدة مكونة من ثلاث غرف نوم. • عدد 10 وحدات مكونة من غرفتي نوم. • عدد 18 وحدة مكونة من غرفة نوم واحدة.	مكونات العقار
ثلاثة أدوار وملحق.	عدد الأدوار
يشتمل على مواقف سيارات في القبو بمساحة 10,000 متر مربع ومساح مغطاة ومناطق ترفيه عامة وصالات متعددة الاستخدام ونادٍ رياضي عدد (2).	مرافق العقار
15,925 متراً مربعاً.	مساحة الأرض
41,362 متراً مربعاً.	إجمالي مسطح البناء

العقار الثاني: جالري مول

مدينة تبوك



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الصالحية، تقاطع طريق الملك فهد وطريق الأمير فهد بن سلطان، مدينة تبوك.
إحداثيات الموقع	28°23'37.8"N 36°33'38.1"E
الاستخدام	تجزئة.
نوع الحيازة على العقار	حق انتفاع. وهو عقد استثمار لأرض تملكها الدولة ممثلة بأمانة منطقة تبوك، ليقيم فيها المستثمر سوقاً تجارياً، ويستثمره لمدة 25 سنة (تبدأ من العام 1434هـ) ثم يعيده لأمانة منطقة تبوك وفق صيغة بناء وتشغيل .
وصف العقار	مركز تجاري مغلق.
مكونات العقار	يشمل المركز 139 محلاً تجارياً، و15 مطعماً، و39 كشكاً، وأربعة مقاهي.
عدد الأدوار	قبو ودوران.
مرافق العقار	يشمل 300 موقف سيارات في القبو، إضافةً إلى 600 موقف سيارات خارجي، وثلاثة مصاعد، وستة سلالم كهربائية، وثلاثة مصاعد خدمات، وصالة ترفيه.
مساحة الأرض	41,630 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	43,625 متراً مربعاً.

العقار الثالث: مركز بلازو

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي السليمانية، شارع الملك محمد الخامس، مدينة الرياض.
إحداثيات الموقع	24°42'1.22"N 46°42'7.56"E
الاستخدام	تجزئة.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	مركز تجاري (بلازا).
مكونات العقار	يحتوي العقار على 15 معرضاً تجارياً.
عدد الأدوار	دوران (أرضي وميزانان).
مرافق العقار	يشمل العقار مواقف سيارات بمساحة 3,000 متر مربع.
مساحة الأرض	6,050 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	5,648 متراً مربعاً.

العقار الرابع: بي أند كيو (مركز "هوم وركس" سابقاً)

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الملك فهد، طريق الملك عبد الله، مدينة الرياض.
إحداثيات الموقع	24°43'54.5"N 46°40'16.9"E
الاستخدام	تجزئة.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	مركز بيع تجزئة يحمل اسم العلامة التجارية (هوم وركس "Home Works").
مكونات العقار	مركز تجاري (معرض).
عدد الأدوار	دور واحد إضافةً إلى قبو.
مرافق العقار	مواقف مفتوحة ومواقف بالقبو.
مساحة الأرض	7,000 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء	9,181 متراً مربعاً.

العقار الخامس: مركز "أهلا كورت"

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الأندلس، شارع الأمير محمد بن عبد العزيز، مدينة جدة.
إحداثيات الموقع	21°32'50.87"N 39° 8'23.63"E
الاستخدام	تجزئة.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	مركز تجاري (بلنزا).
مكونات العقار	9 معارض ومكتب إداري.
عدد الأدوار	دوران.
مرافق العقار	مواقف سيارات.
مساحة الأرض	4,342 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	2,758 متراً مربعاً.

العقار السادس: مركز "بن 2" التجاري

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الأمواج، بين طريق الأمير عبد المجيد وطريق الأمير نايف، مدينة جدة.
إحداثيات الموقع	21°45'41.6"N 39°04'42.3"E
الاستخدام	تجزئة / مكتبي.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	ثلاثة مباني تجارية مكتبية.
مكونات العقار	مكون من 21 مكتباً و42 معرضاً تجارياً.
عدد الأدوار	ثلاثة أدوار.
مرافق العقار	مواقف سيارات خارجية.
مساحة الأرض	20,642 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	21,305 أمتار مربعة.

العقار السابع: مركز "النخبة التجاري"

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الأندلس، شارع الأمير محمد بن عبد العزيز، مدينة جدة.
إحداثيات الموقع	21°32'50.86"N 39° 8'22.36"E
الاستخدام	تجزئة / مكثي.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	مركز تجاري مكثي.
مكونات العقار	ستة معارض تجارية و45 مكتباً.
عدد الأدوار	خمسة أدوار وميزانان.
مرافق العقار	مواقف سيارات خارجية ومواقف سيارات في القبو.
مساحة الأرض	4,320 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	15,712 متراً مربعاً.

العقار الثامن: برج اليجانس

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

حي المروج، شارع الملك فهد، مدينة الرياض.	موقع العقار
24°45'28.64"N 46°39'3.72"E	إحداثيات الموقع
مكتبي.	الاستخدام
ملكية حرة.	نوع الحيازة على العقار
برج مكتبي.	وصف العقار
مكاتب.	مكونات العقار
27 دوراً، وخمسة أدوار مواقف سيارات تتسع 720 موقفاً.	عدد الأدوار
يشمل مواقف سيارات، ومطعماً، ومسبحاً، ونادياً صحياً، ومهبط مروحيات.	مرافق العقار
5,695 متراً مربعاً.	مساحة الأرض
58,163 متراً مربعاً.	إجمالي مسطح البناء

العقار التاسع: كليات الرؤية للتعليم (الفارابي سابقاً)

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي إشبيلية، طريق البحر العربي، مدينة الرياض.
إحداثيات الموقع	24°47'31.5"N 46°48'08.2"E
الاستخدام	تعليمي.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	كليات تعليمية.
مكونات العقار	93 مكتباً إدارياً، و67 قاعة دراسية، و26 معملاً.
عدد الأدوار	(خمسة أدوار) دوران، بدروم، وأرضي، ودوران متكرران، ومواقف سيارات تتسع 352 موقفاً.
مرافق العقار	تشمل منطقة استراحة، وكافتيريا، ومصلى.
مساحة الأرض	17,046 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	15,375 متراً مربعاً.

العقار العاشر: المبنى التدريبي لكليات الرؤية (الفارابي سابقاً)

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي إشبيليا، طريق البحر العربي، مدينة الرياض.
إحداثيات الموقع	24°47'33.1"N 46°48'04.5"E
الاستخدام	تعليمي.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	مبنى تدريبي لكليات تعليمية.
مكونات العقار	جارٍ إنهاء أعمال التطوير ليكون المبنى مخصصاً للعيادات التدريبية.
عدد الأدوار	(أربعة أدوار) بدروم، أرضي، ودوران متكرران.
مساحة الأرض	11,340 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)	48,770.76 متر مربع.

العقار الحادي عشر: كليات الرؤية للتعليم بجدة

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الريان، شرق خط الحرمين السريع، جدة.
إحداثيات الموقع	N 39°12'16.7"E 30.6'39°21
الاستخدام	تعليمي.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	كليات تعليمية.
مكونات العقار	استقبال+ مكاتب إدارية + عيادات + معامل + قاعات دراسية + 4 مصاعد.
عدد الأدوار	13 دوراً + قبو + دور أرضي.
مساحة الأرض	3,020,18 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)	13,785 متراً مربعاً.

العقار الثاني عشر: مستودعات أكون

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

يقع العقار عند تقاطع طريق الملك فيصل وشارع الكورنيش الجنوبي، بحي قاعدة الملك فيصل البحرية.	موقع العقار
N 39°11'26.1"E 50.2'19°21	إحداثيات الموقع
خدمات لوجستية.	الاستخدام
ملكية حرة.	نوع الحيازة على العقار
مستودعات تبريد.	وصف العقار
36 ثلاجة (مستودعات باردة) ومكاتب إدارية.	مكونات العقار
1 دور أرضي + ميزانان.	عدد الأدوار
21,118.53 متر مربع.	مساحة الأرض
12,888.83 متر مربع.	إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)

(ح) القوائم المالية للسنة
المالية
31 ديسمبر 2023م

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

القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

الرأي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لصندوق الخبير ريت (صندوق استثمار عقاري متداول) ("الصندوق") المدار من قبل شركة الخبير المالية ("مدير الصندوق")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ 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 ٢٠٢٣، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى 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 التزمنا 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، وفقاً لحكمنا 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:

الكيفية التي تعاملنا بها لمعالجة أمور المراجعة الرئيسية	أمور المراجعة الرئيسية
لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية حول تقييم مخاطر وجود تحريف جوهرى والية مراجعة وفحص تقييم الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل: <ul style="list-style-type: none"> قمنا بالتوصل إلى فهم لإجراءات الإدارة بخصوص تحديد مخاطر التقييم والتخفيف من حدتها. 	الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل انخفاض قيمة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت القيمة الدفترية المدرجة للإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل التي يحتفظ بها الصندوق مبلغ ١,٨٢١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ١,٨٤٥ مليون ريال سعودي).

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تنمة

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

أمور المراجعة الرئيسية - تنمة

أمور المراجعة الرئيسية	الكيفية التي تعاملنا بها لمعالجة أمور المراجعة الرئيسية
<p>يتم قياس الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل عند الاعتراف الأولي بالتكلفة التي تتضمن تكاليف المعاملة. ولاحقاً للاعتراف الأولي، يتم إظهار الإستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة - إن وجدت. إلا أنه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل مع تأثيرها على صافي الموجودات للوحدة.</p> <p>طبقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي 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 المؤتنية 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 ٨ و ٩ حول القوائم المالية التقديرات والاحكام والافتراضات المحاسبية الجوهرية المطبقة في تحديد المبالغ القابلة للاسترداد من الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل كما يبين الإيضاح ٤ تفاصيل السياسات المحاسبية ذات الصلة.</p> <p>يستخدم الصندوق تقارير التقييم من المقيمين المستقلين المعينين بواسطة مدير الصندوق لتقييم القيمة العادلة للعقارات كما في تاريخ التقرير.</p> <p>تم اعتبار هذا الأمر كأمر 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>	<p>قمنا بفحص التفاصيل المتعلقة بجميع التكاليف المرسلة والتأكد من أنها مرسلة بالشكل الصحيح.</p> <p>قمنا بتقييم ما قام به مدير الصندوق من تحديد للأمور التالية:</p> <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. <p>حصلنا على تقارير التقييم التي أعدها اثنان من المقيمين الخارجيين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وقمنا بفحص المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الإستثمارية، كما قمنا بتقييم نموذج العمل والافتراضات والتقديرات التي أستخدمت في احتساب القيم العادلة ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام.</p> <p>قمنا بتقييم الافتراضات 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.</p> <p>قمنا بمقارنة القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المولدة للنقد مع قيمتها الدفترية المدرجة.</p> <p>قمنا بمراجعة الإفصاحات حول القوائم المالية المرفقة.</p> <p>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 الإستثمارية وحق استخدام الأصل.</p> <p>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.</p>

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تامة

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

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٣

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٣، خلاف القوائم المالية وتقريرنا حولها. إن مجلس إدارة الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٣ متاحاً لنا بعد تاريخ هذا التقرير.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المرفقة المعلومات الأخرى، ولن نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك. وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة لنا، وعند القيام بذلك نأخذ بعين الاعتبار فيما إذا كانت هذه المعلومات غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية المرفقة، أو مع المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية المراجعة أو تظهر بشكل آخر على أنها محرقة بشكل جوهري. وعند قراءتنا للتقرير السنوي عندما يكون متاحاً لنا وفي حال وجدنا أي تحريفات جوهريّة فيه، فإنه يتعين علينا الإبلاغ عن هذا الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات مدير الصندوق والمسؤولين 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 جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، يكون مدير الصندوق مسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار والافصاح، 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 (مجلس إدارة 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 الجوهريّة، 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 جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي، ممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية.

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 الجوهريّة 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 الجوهريّة الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، حيث أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد الإفادات 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 والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل مدير الصندوق.

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تنمة

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 – تنمة

- الاستنتاج حول ملائمة استخدام مدير الصندوق لأساس الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإننا مطالبون أن نلفت الانتباه في تقرير المراجعة إلى الايضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فسنقوم 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 بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية التي اكتشفناها خلال المراجعة.
- كما زدنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد إلتزمنا 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 بالحوكمة، 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 الا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

شركة حلول كرو للاستشارات المهنية



عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٢٢٥)



١٥ رمضان ١٤٤٥هـ (٢٥ مارس ٢٠٢٤م)
جدة - المملكة العربية السعودية

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢٢	٢٠٢٣		
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
٢٣,٤٢٦,٩٥٩	٢٧,١١١,٦٦٩		النقد لدى البنوك
٧,٩٦٠,٤٨١	٥,٦٦٤,٤٧٤	٥	ذمم مدينة
٦,٨٤٥,٨٥٧	٦,٤١٤,٧٠٦	٦	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	١٧	مطلوب من طرف ذو علاقة
٣٨,٢٥٢,٠٧٨	٣٩,٢٠٩,٦٣٠		مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة			
١٤١,٤٧٥,٦٤٥	١٣٣,٠٣١,١٦٩	١٨	حق استخدام الأصل
١,٧٠٣,٥٣٨,٦١٣	١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩	٩	استثمارات عقارية
١,٨٤٥,٠١٤,٢٥٨	١,٨٢١,٣٧٠,٢٠٨		مجموع الموجودات غير المتداولة
١,٨٨٣,٢٦٦,٣٣٦	١,٨٦٠,٥٧٩,٨٣٨		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات			
المطلوبات المتداولة			
٧,٢٣٩,٢٤٣	٦,٨٨٦,٤٣٢	٧ ب	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
١,٠٥٥,٨٢٥	١,٠٨٢,٤٩٧	٨ ب	التزامات تأجير - الجزء المتداول
٥٣,٢٠٨,٥٩٩	٥٥,٧٥٩,٩٤٤	١١	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦١,٥٠٣,٦٦٧	٦٣,٧٢٨,٨٧٣		مجموع المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة			
١٤,٥٦٥,٢٩٣	١٣,٧٤٢,٢٣٩	٨ ب	التزامات تأجير - الجزء غير المتداول
٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	١٠	تسهيلات ائتمانية
٧٥٢,٠٦٥,٢٩٣	٧٥١,٢٤٢,٢٣٩		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٨١٣,٥٦٨,٩٦٠	٨١٤,٩٧١,١١٢		مجموع المطلوبات
١,٠٦٩,٦٩٧,٣٧٦	١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦		حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١,٨٨٣,٢٦٦,٣٣٦	١,٨٦٠,٥٧٩,٨٣٨		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨		عدد الوحدات القائمة (وحدة)
٧.٥٨٦٠	٧.٤١٥٢	٩ ج	القيمة الدفترية لحقوق الملكية للوحدة الواحدة
٨.٤٢١٣	٨.٤٥٩٢	٩ ج	القيمة العادلة لحقوق الملكية للوحدة الواحدة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٤) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢٢	٢٠٢٣		
١١٨,٧٦١,٦٦٥	١٢٣,٧٢٣,٨١٧	١٢	إيرادات إيجار
			مصاريف
(٥,٨٥٥,٦٠٨)	(١٠,٦٨٦,٦٧٢)	١٤	أتعاب إدارة العقارات
(٧٩٠,٦٠٧)	(٧٩٢,٥٩٣)	١٤ و ٧	أتعاب إدارية وأتعاب الحفظ
(٩,٠٠٠,٠٨١)	(٨,٩٩٨,٧٢٢)	١٤ و ٧	أتعاب الإدارة
(١٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٢,٢٠٥,٣٣٦)	٥	خسائر الائتمان المتوقعة
(٣,٥٥٥,٨٢٥)	(٧,١٩١,٦٩٤)	١٣	مصاريف أخرى
(٣٤,٢٠٢,١٢١)	(٢٩,٨٧٥,٠١٧)		إجمالي المصاريف
(٣٨,٠٣٠,٣١٨)	(٣١,٨٢٥,٨٦٥)		تكاليف تمويل
(٤٣,٤٠٧,٤٠٣)	(٤٣,٥٣٩,٩٠٤)	٨ و ٩	إستهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
٤٠,٢٥٤,٢٢١	١٦,٦٥٢,٠٣٥	٩	عكس الإنخفاض في قيمة استثمارات عقارية
٤٣,٣٧٦,٠٤٤	٣٥,١٣٥,٠٦٦		الربح للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٤٣,٣٧٦,٠٤٤	٣٥,١٣٥,٠٦٦		إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٤) 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 ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

<u>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر</u>		إيضاح
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات		
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة		
١,٠٩٦,٨٢٥,٧٥٦	١,٠٦٩,٦٩٧,٣٧٦	١٧
(٧٠,٥٠٤,٤٢٤)	(٥٩,٢٢٣,٧١٦)	
٤٣,٣٧٦,٠٤٤	٣٥,١٣٥,٠٦٦	
توزيعات الأرباح		
الدخل الشامل للسنة		
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة		
١,٠٦٩,٦٩٧,٣٧٦	١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦	
ملخص المعاملات بالوحدات خلال السنة على النحو التالي:		
عدد الوحدات في بداية السنة		
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨	
عدد الوحدات في نهاية السنة		
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨	

* لم يتم إصدار أو استبعاد أي وحدات خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢.

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٤) 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 ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:</u>
٤٣,٣٧٦,٠٤٤	٣٥,١٣٥,٠٦٦	الربح للسنة
		تعديلات:
٤٣,٤٠٧,٤٠٣	٤٣,٥٣٩,٩٠٤	استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
(٤٠,٢٥٤,٢٢١)	(١٦,٦٥٢,٠٣٥)	عكس الإنخفاض في قيمة استثمارات عقارية
٨٢٠,٦١٣	٧٨٢,٦١٨	الفائدة المحملة على التزامات التأجير (ضمن تكاليف تمويل)
٣٧,٢٠٩,٧٠٥	٣١,٠٤٣,٢٤٧	تكاليف تمويل
١٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٠٥,٣٣٦	خسائر الائتمان المتوقعة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٧,٩٥٤,٣٥٥)	(٤,٣٠٣,٥٧٩)	ذمم مدينة
٨,١٣٨,٢٢٤	٤٣١,١٥١	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١,٥٩٤,٧٢٤	(٣٥٢,٨١١)	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
(٢٤,٦٠٣,٦٩٢)	(٢٢,٥٨١,٣٦١)	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٧٦,٧٣٤,٤٤٥	٦٩,٢٤٧,٥٣٦	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:</u>
(١,٣٦٥,٤٦٥)	(١,٧٦٧,٩٠٠)	إضافات إلى استثمارات عقارية
(١,١١٥,٧٥٥)	(١,٤٧٥,٩١٩)	إضافات إلى حق استخدام الأصل
(٢,٤٨١,٢٢٠)	(٣,٢٤٣,٨١٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:</u>
(٦٣,٥٢٩,٤٢٤)	(٤٠,٠٢٣,٥٣٧)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)	مدفوعات الإيجار
(٣٦,٦٨٦,٥٢٣)	(٢٠,٧١٦,٤٧٠)	تكاليف تمويل مدفوعة
(١٠١,٧٩٤,٩٤٧)	(٦٢,٣١٩,٠٠٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٢٧,٥٤١,٧٢٢)	٣,٦٨٤,٧١٠	صافي التغير في رصيد النقد لدى البنوك
٥٠,٩٦٨,٦٨١	٢٣,٤٢٦,٩٥٩	رصيد النقد لدى البنوك في بداية السنة
٢٣,٤٢٦,٩٥٩	٢٧,١١١,٦٦٩	رصيد النقد لدى البنوك في نهاية السنة
		بنود غير نقدية:
٦,٩٧٥,٠٠٠	٤,٣٩٤,٢٥٠	توزيعات أرباح عن طريق شطب ذمم مدينة لحاملي الوحدات

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٤) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(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 ("الهيئة"). تم تأسيسه في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م ويُدَار من قبل شركة الخبير المالية "الخبير المالية" أو "مدير الصندوق" (لصالح حملة وحدات الصندوق). الصندوق مدرج في سوق الأسهم السعودية (تداول). ويتم الاشراف على الصندوق بصورة نهائية من قبل مجلس إدارة الصندوق وتعمل شركة الانماء للاستثمار كأمين حفظ للصندوق.

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

وفي تعامله مع حملة الوحدات، فإن مدير الصندوق يعتبر الصندوق منشأة مستقلة. وبناءً عليه، فإن الصندوق يعد قوائمه المالية الخاصة. إضافة لذلك يُعتبر حملة الوحدات كمثلًا 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 الهيئة. يخضع الصندوق لتوجيهات الهيئة الشرعية فيما يتعلق باستثماراته وتعاملاته.

٢ - الجهة المنظمة

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والمنشورة من قبل الهيئة بتاريخ ١٩ جمادى الآخر ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والمعدلة بقرار مجلس الهيئة بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١) والتي تبين 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 إعتدتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. والأحكام المعينة في نظام الصناديق الصادر من الهيئة وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.

أساس القياس

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء البنود التي ينطبق عليها قياس القيمة العادلة، القيمة الحالية، القيمة القابلة للتحقق، والتكلفة الإستبدالية في ضوء اساس الاستحقاق واساس الإستمرارية للصندوق.

عملة النشاط والعرض

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 احتساب 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.

٤- ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

أ) المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات:

اعتمد الصندوق المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مره اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣، ويرى مدير الصندوق أن التعديلات ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ " عقود التأمين "

يحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤، والذي يسمح بمجموعة واسعة من الممارسات في المحاسبة عن عقود التأمين.

- **تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨**
تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية.

- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة**
تتطلب من الشركات أن تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي، عند الإثبات المبدي، تؤدي إلى مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة.

- **تعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ - الإصلاح الضريبي العالمي: القواعد النموذجية للركيزة الثانية**
تمنح هذه التعديلات الشركات إعفاء مؤقتاً من المحاسبة عن الضرائب المؤجلة الناشئة عن الإصلاح الضريبي العالمي التابع لمنظمة التعاون والتنمية الاقتصادية. كما تتضمن التعديلات متطلبات الإفصاح المستهدفة للشركات المتأثرة.

ب) المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م، مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم يتم الصندوق بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية. من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

- تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - التزامات عقود الإيجار على أساس البيع وإعادة التأجير:

تشمل هذه التعديلات متطلبات لمعاملات البيع وإعادة التأجير في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لتوضيح طريقة محاسبة الصندوق عن معاملات البيع وإعادة التأجير بعد تاريخ المعاملة. معاملات البيع وإعادة التأجير التي تعتبر فيها بعض أو جميع مدفوعات عقود الإيجار بأنها مدفوعات عقود إيجار متغيرة تعتمد على المؤشر أو السعر الذي من المحتمل جداً أن يتأثر.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات وتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة
توضح هذه التعديلات كيفية تأثير الشروط التي يجب على الصندوق الامتثال لها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير على تصنيف
المطلوبات. وتهدف هذه التعديلات أيضاً إلى تحسين المعلومات التي يوفرها الصندوق فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ - ترتيبات تمويل المورد
تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل المورد وتأثيراتها على مطلوبات الصندوق والتدفقات النقدية وتعرضها
لمخاطر السيولة. إن متطلبات الإفصاح هي استجابة مجلس معايير المحاسبة الدولية لمخاوف المستثمرين من أن بعض ترتيبات تمويل
موردين الصناديق غير مرئية بشكل كاف، مما يعيق تحليل المستثمرين.
- المعيار الدولي للتقرير المالي (الاستدامة ١) "المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة"
يتضمن هذا المعيار الإطار الأساسي للإفصاح عن المعلومات الجوهرية حول المخاطر والفرص الجوهرية المتعلقة بالاستدامة عبر سلسلة
قيمة المنشأة.
- المعيار الدولي للتقرير المالي (الاستدامة ٢) "الإفصاحات المتعلقة بالمناخ"
يعد هذا المعيار الموضوعي الأول الصادر الذي يحدد متطلبات المنشآت للإفصاح عن المعلومات حول المخاطر والفرص المتعلقة
بالمناخ.
- النقد وما في حكمه**
يمثل النقد وما في حكمه الأرصدة لدى البنوك والودائع البنكية التي تستحق خلال ثلاثة شهور.
- الاستثمارات العقارية**
الاستثمارات العقارية هي أرض أو مبنى أو كليهما أو جزء منهما 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 الاستثمارات العقارية بداية بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملات. تُسجل الاستثمارات العقارية لاحقاً بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك
المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال أجزاء من الاستثمارات العقارية وتكاليف
الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الإنشائية 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 الربح أو الخسارة عند تكبدها.
- يتم فحص القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف
إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. وفي حالة وجود هذا الدليل وزيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد، عندئذ تخفض
الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى.
- يتم التوقف عن إثبات الاستثمارات العقارية 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
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 الاستثمارات العقارية، وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) - "الإيرادات
من العقود مع العملاء".
- تتم التحويلات إلى (من) الاستثمارات العقارية فقط عند وجود تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية 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 استثمارات عقارية، يقوم الصندوق بالمحاسبة عن هذه العقارات طبقاً للسياسات المتبعة
بشأن الاستثمارات العقارية حتى تاريخ تغير الاستخدام.
- فيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للاستثمارات العقارية:

العمر الإنتاجي

٤٠ سنة

البند

مباني

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي.

الإخفاض في قيمة الموجودات 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 تجاوز القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصا 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 للنقد 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 الإخفاض 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، بالوصافي من الاستهلاك أو الإطفاء، فيما لو لم يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة سابقاً.

القروض

يتم تسجيل القروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بالوصافي من تكاليف المعاملة المتكبدة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة مع بيان أي فرق بين المتحصلات (بالوصافي 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 السيويلة، 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 (كلفت 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 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 الآخر 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.

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.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

تحقق الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل الإيجار من الاستثمارات العقارية.

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 عليها بموجب العقد، تظهر المبالغ المصحح عنها كإيرادات بعد خصم المقابل المتغير والمدفوعات للعملاء، وهي ليست لخدمات مميزة، وقد يشمل هذا المقابل والخصومات البدلات التجارية والحسومات والمبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.

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 .

يثبت الصندوق الإيرادات عند الوفاء بالتزام الأداء. ويطبق الصندوق نموذج الخمس خطوات الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء" لتحديد متى يتم إثبات الإيراد على النحو التالي:

الخطوة ١ – تحديد العقد (العقود) مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد؛

الخطوة ٢ – تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل؛

الخطوة ٣ – تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي يتوقع الصندوق الحصول عليه نظير تحويل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى؛

الخطوة ٤ – تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، سيقوم الصندوق بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي يتوقع الصندوق الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥ – إثبات الإيراد متى (أو عندما) تفي المنشأة بالتزام أداء.

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. تشتمل 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 المقدر ومدة الإيجار أيهما أقصر. يخضع حق استخدام الأصول إلى اختبار انخفاض القيمة والعمر الإنتاجي المقدر للأصل المستخدم من قبل الصندوق مدة ١٨ سنة.

المخصصات للالتزامات المحتملة

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون 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 في جوهرها) 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 يمارس 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.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

حكم جوهرى 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.

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 هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، 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

وفقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية فإن الصناديق الاستثمارية غير ملزمة بسداد الزكاة ويتم تقديم فقط إقرار معلومات بإحتساب الوعاء الزكوي للصندوق، 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 أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية مما يلي:

- أ. النقد وما في حكمه
- ب. أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى، أو
- ج. حق تعاقدى لاستلام نقد أو أصل مالي آخر من منشأة أخرى، أو لتبادل الأصول أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون إيجابية للمنشأة، أو
- د. عقد من الممكن أو ستنتم 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 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 بقيس الصندوق موجوداته المالية (غير المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر) بالقيمة العادلة مضافا 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 الربح أو الخسارة.

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 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 المحتفظ 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.

• موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الموجودات المالية المحتفظ بها للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية ولبيعها، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر. التغيرات 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 سابقا في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المبقاة. ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة المحققة في الأرباح والخسائر.

• موجودات مالية مصنفة 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 جزءا 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.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

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. تتكون المطلوبات المالية للصندوق من المصاريف المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى والتسهيلات الائتمانية والتزامات التأجير والمطلوب إلى اطراف ذات 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.

استبعاد الموجودات المالية

يقوم الصندوق باستبعاد الأصل المالي فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل، أو عندما يقوم بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل إلى طرف آخر. إذا لم يحم الصندوق بنقل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية واستمر في السيطرة على الموجودات يعترف الصندوق بحصته المحتفظ بها في الأصل 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 بالأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للأصل 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 الآخر، 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 الربح والخسارة.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية فقط عندما يتم الإغفاء 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 منكبدة في الأرباح والخسائر.

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يطلب 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 تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في السنوات المستقبلية.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما يتعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي 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 ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، 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 سابقاً للصندوق. سبقوم الصندوق بمعايرة المصفوفة لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية السابقة مع المعلومات التي تنسم بالنظرة المستقبلية. 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 تنسم 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 والتلف الطبيعي. يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية السنوية وإجراء التغيرات اللازمة في الفترات الحالية والفترات المستقبلية.

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يتم فحص العقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك انخفاضاً في قيمتها إذا ما أشارت الأحداث أو الظروف إلى أن القيمة الدفترية للاستثمار العقاري غير قابلة للاسترداد. يتم إدراج خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية للعقار الاستثماري المبلغ القابل للاسترداد، حيث يمثل 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 أخرى في الربح أو الخسارة.

الانخفاض في قيمة حق استخدام الأصل

يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيم الدفترية لحق استخدام الأصل لتحديد وجود دليل على الانخفاض في القيمة. في حال وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بالخسارة الناتجة عن الانخفاض في القيمة في حال تجاوزت القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل قيمته القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة لحق استخدام الأصل. يتم فحص حق استخدام الأصل الذي حدث انخفاض في قيمته لعمل عكس قيد محتمل للانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير مالي. يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة فقط بالمقدار الذي يسمح بتجاوز القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل عن القيمة الدفترية التي كان ليتم تحديدها بعد طرح الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة. تدرج خسائر انخفاض القيمة في قائمة الربح والخسارة.

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

٥- ذمم مدينة

٢٠٢٢	٢٠٢٣
٥٧,٩٦٠,٤٨١	٥٧,٨٦٩,٨١٠
(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٢,٢٠٥,٣٣٦)
٧,٩٦٠,٤٨١	٥,٦٦٤,٤٧٤

ذمم مدينة
خسائر الائتمان المتوقعة

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣
٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
١٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٠٥,٣٣٦
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٢,٢٠٥,٣٣٦

الرصيد في بداية السنة
المحمل للسنة

إن تحليل أعمار الذمم المدينة كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
٨٤٥,٥٧٣	١,٣٣١,٣٣٤
٤,٠٠٦,١١٧	٣,٨٥٣,٩٧٨
١,٠٢٥,٨٣٦	٦٣٠,٤٠٩
٥٢,٠٨٢,٩٥٥	٥٢,٠٥٤,٠٨٩
٥٧,٩٦٠,٤٨١	٥٧,٨٦٩,٨١٠

حتى ٩٠ يوم
من ٩١ يوم إلى ١٨٠ يوم
من ١٨١ يوم إلى ٣٦٥ يوم
أكثر من ٣٦٥ يوم

فيما يلي أرصدة الذمم المدينة المنخفضة القيمة بناءً على عمرها:

٢٠٢٣	المجموع	٩٠ يوم ≤	١٨٠ - ٩١ يوم	١٨١ - ٣٦٥ يوم	> ٣٦٥ يوم
٥٧,٨٦٩,٨١٠	١,٣٣١,٣٣٤	٣,٨٥٣,٩٧٨	٦٣٠,٤٠٩	٥٢,٠٥٤,٠٨٩	
%٩٠,٢١	%٠	%٠	%٢٣,٩٩	%١٠٠	
٥٢,٢٠٥,٣٣٦	-	-	١٥١,٢٤٧	٥٢,٠٥٤,٠٨٩	

الانخفاض في القيمة

٢٠٢٢	المجموع	٩٠ يوم ≤	١٨٠ - ٩١ يوم	١٨١ - ٣٦٥ يوم	> ٣٦٥ يوم
٥٧,٩٦٠,٤٨١	٨٤٥,٥٧٣	٤,٠٠٦,١١٧	١,٠٢٥,٨٣٦	٥٢,٠٨٢,٩٥٥	
%٨٦,٢٧	%٠	%٠	%٠	%٩٦,٠٠	
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	

الانخفاض في القيمة

٦- مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣
٦٤,٢١٧	٣٦٥,٩١٠
١,٠٧٢,٥٤٠	٦٦,٩٥٦
٣٠٠,٠٠١	-
٢٣٤,٢٧٧	-
٤,٨٩٤,٨٢٢	٥,٩٥١,٨٤٠
٢٨٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
٦,٨٤٥,٨٥٧	٦,٤١٤,٧٠٦

تكاليف تأمين مدفوعة مقدماً
أمانات ضريبة القيمة المضافة
أتعاب مدير العقارات المدفوعة مقدماً
تكاليف تطوير عقارات مدفوعة مقدماً
عهدة مصاريف تطوير
أرصدة مدينة أخرى

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

٧- معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

تمثل المعاملات مع أطراف ذات علاقة مدفوعات نيابة عن طرف ذو علاقة واتعاب ادارية واتعاب ادارة واتعاب الحفظ وتعيضات الى أعضاء مجلس ادارة الصندوق المستقلين.

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

حجم التعامل للسنة المنتهية في		حجم التعامل للسنة المنتهية في		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
				مصاريف مدفوعة بالنيابة عن الشركة	شركة تابعة لأمين الحفظ	شركة أول الملقا العقارية
		١٤,٣٠٣	٢٠,٧٠٣	تسديدات		
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	(١٤,٣٠٣)	(٢٠,٧٠٣)			
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١					

قامت شركة الخبير المالية بتأسيس شركة أول الملقا العقارية شركة ذات مسئولية محدودة ("شركة ذات غرض خاص") المسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ بتاريخ ١٩ شوال ١٤٣٨هـ (الموافق ١٣ يوليو ٢٠١٧م) بغرض الاحتفاظ وتسجيل العقارات المتعلقة بالصناديق العقارية باسم الشركة، وقد قدم الصندوق مبلغ ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك كرأس مال شركة أول الملقا العقارية. تم تسجيل سند ملكية العقارات باسم شركة أول الملقا العقارية، وأكدت الشركة أنها تملك هذه العقارات بالنيابة عن الصندوق. كون الصندوق هو المنتفع من هذه العقارات، فقد تم تسجيلها في القوائم المالية للصندوق.

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

حجم التعامل للسنة المنتهية في		حجم التعامل للسنة المنتهية في		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات علاقة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
				مصاريف هيكله تمويل*	مدير الصندوق	شركة الخبير المالية
		-	١,٣٠٠,٠٠٠	أتعاب إدارة		
		٩,٠٠٠,٠٨١	٨,٩٩٨,٧٢٢	أتعاب إدارية		
		٣٠٠,٠٠٣	٢٩٩,٩٥٧	تسديدات		
٦,٦٠٨,٢٣٣	٦,٢٣٠,٩٦٦	(٧,٨٤٩,٣٤٢)	(١٠,٩٧٥,٩٤٦)	اتعاب حفظ	أمين الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار
٥٨٩,٠١٠	٦٣٤,٤٦٦	٤٩٠,٦٠٤	٤٩٢,٦٣٦	تسديدات		
		(٣٤٦,٦٢٢)	(٤٤٧,١٨٠)	مكافآت إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق	مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق
		٤٢,٠٠٠	٣٤,٠٠٠	تسديدات		
٤٢,٠٠٠	٢١,٠٠٠	(٤٢,٠٠٠)	(٥٥,٠٠٠)	تسوية أرباح مقابل شطب نهم مدينة	مالك وحدات	مالك وحدات
-	-	٦,٩٧٥,٠٠٠	٤,٣٩٤,٢٥٠			
٧,٢٣٩,٢٤٣	٦,٨٨٦,٤٣٢					

* بموجب شروط وأحكام الصندوق يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكله تمويل بمقدار ١,٥٪ من مبلغ التمويل بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٣ تم توقيع اتفاقية تعديل وإعادة هيكله للتسهيلات الائتمانية حيث تم تمديد فترة السداد لمدة ٦ سنوات إضافية تستحق في ٧ سبتمبر ٢٠٣١، حيث بلغت مصاريف هيكله التمويل مبلغ ١١ مليون ريال سعودي، ولكن بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق قرروا الإكتفاء بي ١,٣ مليون ريال سعودي.

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

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

٨- الاجارات

(أ) حق استخدام الأصل

إن تفاصيل الحركة على حق استخدام الأصل هي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
١٧٨,٦٦٥,٧٣٥	١٧٩,٧٨١,٤٩٠
١,١١٥,٧٥٥	١,٤٧٥,٩١٩
١٧٩,٧٨١,٤٩٠	١٨١,٢٥٧,٤٠٩
٢٨,٤٧٤,٦٣٢	٣٨,٣٠٥,٨٤٥
٩,٨٣١,٢١٣	٩,٩٢٠,٣٩٥
٣٨,٣٠٥,٨٤٥	٤٨,٢٢٦,٢٤٠
١٤١,٤٧٥,٦٤٥	١٣٣,٠٣١,١٦٩

التكلفة:

الرصيد في بداية السنة
إضافات خلال السنة

الرصيد في نهاية السنة

الإستهلاك المتراكم:

الرصيد في بداية السنة
المحمل على السنة

الرصيد في نهاية السنة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

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

اسم العقار	نوع العقار	أسلوب التقييم	موقع العقار	معدل الخصم كما في ٣١ ديسمبر	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر
جالري مول تجاري	تجاري	أسلوب الدخل	تبوك	١١,٠٥٪-١١,٣٢٪	١٥٠,٣٤٥,٠٠٠
				١١,٠٥٪-١١,٣٢٪	١٧١,٩٢٥,٠٠٠

تم تقييم حق استخدام الأصل من قبل اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين والمرخصين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

قام الصندوق بتعيين مقيمان مستقلان لتقييم حق استخدام الأصل كما يلي:

رقم الترخيص	المقيم المعتمد	شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية
١٢١٠٠٠٠٤٧٤	عصام الحسيني	شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري
١٢١٠٠٠٠٢١٩	عمار سندي	

(ب) التزامات تأجير

إن الحركة على التزامات التأجير هي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	الرصيد في بداية السنة
١٦,٣٧٩,٥٠٥	١٥,٦٢١,١١٨	المدفوع خلال السنة
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)	الفائدة المحملة خلال السنة
٨٢٠,٦١٣	٧٨٢,٦١٨	إجمالي التزامات التأجير في نهاية السنة
١٥,٦٢١,١١٨	١٤,٨٢٤,٧٣٦	

تصنف التزامات التأجير كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	الجزء المتداول
١,٠٥٥,٨٢٥	١,٠٨٢,٤٩٧	الجزء غير المتداول
١٤,٥٦٥,٢٩٣	١٣,٧٤٢,٢٣٩	إجمالي التزامات التأجير
١٥,٦٢١,١١٨	١٤,٨٢٤,٧٣٦	

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض الإضافي المطبق على التزامات التأجير ٥,٠١٪ (٢٠٢٢: ٥,٠١٪) إن إجمالي مصاريف الفوائد من التزامات التأجير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بلغت ٧٨٢,٦١٨ ريال سعودي مقابل ٨٢٠,٦١٣ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

يمثل حق استخدام الأصل ايجار مركز جالري مول بموجب ترتيب عقد ايجار حيث تم دفع كامل قيمة العقد مقدما عن مدة العقد.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

٩- استثمارات عقارية

(أ) تفاصيل الاستثمارات العقارية كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
١,٨٥٨,٠٤٥,٠٠٠	١,٨٥٨,٠٤٥,٠٠٠
٤,٩٧٨,١٤٥	٦,٧٤٦,٠٤٥
(٩٣,٢٧٥,٧٦٠)	(١٢٦,٨٩٥,٢٦٩)
(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)	(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)
١,٧٠٣,٥٣٨,٦١٣	١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩

استثمارات في عقارات سكنية وتجارية وارضيات
تكاليف التطوير
الإستهلاك المتراكم
مجمع الانخفاض في القيمة

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣
١٠٦,٤٦٢,٩٩٣	٦٦,٢٠٨,٧٧٢
(٤٠,٢٥٤,٢٢١)	(١٦,٦٥٢,٠٣٥)
٦٦,٢٠٨,٧٧٢	٤٩,٥٥٦,٧٣٧

الرصيد في بداية السنة
عكس الإنخفاض في القيمة

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

٢٠٢٣	أراضي*	عقارات سكنية وتجارية*	الاجمالي
التكلفة:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤٣,٠٤٧,٦٠٣	١,٨٦٣,٠٢٣,١٤٥
إضافات خلال السنة	-	١,٧٦٧,٩٠٠	١,٧٦٧,٩٠٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤٤,٨١٥,٥٠٣	١,٨٦٤,٧٩١,٠٤٥
الإستهلاك المتراكم:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	-	٩٣,٢٧٥,٧٦٠	٩٣,٢٧٥,٧٦٠
المحمل على السنة	-	٣٣,٦١٩,٥٠٩	٣٣,٦١٩,٥٠٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	١٢٦,٨٩٥,٢٦٩	١٢٦,٨٩٥,٢٦٩
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٢١٧,٩٢٠,٢٣٤	١,٧٣٧,٨٩٥,٧٧٦
الانخفاض في القيمة			(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

عقارات سكنية وتجارية*	الاجمالي	أراضي*	:٢٠٢٢
التكلفة:			
			الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
١,٣٤١,٦٨٢,١٣٨	١,٨٦١,٦٥٧,٦٨٠	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	إضافات خلال السنة
١,٣٦٥,٤٦٥	١,٣٦٥,٤٦٥	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١,٣٤٣,٠٤٧,٦٠٣	١,٨٦٣,٠٢٣,١٤٥	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	الاستهلاك المتراكم:
			الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
٥٩,٦٩٩,٥٧٠	٥٩,٦٩٩,٥٧٠	-	المحمل على السنة
٣٣,٥٧٦,١٩٠	٣٣,٥٧٦,١٩٠	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٩٣,٢٧٥,٧٦٠	٩٣,٢٧٥,٧٦٠	-	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١,٢٤٩,٧٧١,٨٤٣	١,٧٦٩,٧٤٧,٣٨٥	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	الانخفاض في القيمة
(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)	(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١,٧٠٣,٥٣٨,٦١٣	١,٧٠٣,٥٣٨,٦١٣	-	

* إن العقارات السكنية والتجارية والأراضي المذكورة والموضحة في الايضاح رقم (١٠) مرهونة لدى احدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات ائتمانية بمبلغ ١,٨٦٤,٧٩١,٠٤٥ ريال سعودي (٢٠٢٢: ١,٨٦٣,٠٢٣,١٤٥ ريال سعودي) فيما عدا مستودعات أكون.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

(د) تتألف الإستثمارات العقارية من المشاريع التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	انخفاض القيمة	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروف سابقا بمركز هوم وركس)	تجزئة	الرياض	٧٩,٩٥٠,٠٠٠	(٢,٩٩٣,٧٥٠)	(١١,٥٧٧,٢٥٠)	٦٥,٣٧٩,٠٠٠	٦٥,٣٧٩,٠٠٠
مركز بلازو	تجزئة	الرياض	٩٥,٦٣٢,٥٠٠	(٥,٩٠٤,٠٦٢)	(٢٠,٩٠٨,٤٣٨)	٦٨,٨٢٠,٠٠٠	٦٨,٨٢٠,٠٠٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣٢٠,٧٤٦,٠٤٥	(٣٢,٧٤٩,١٤١)	(١,٨٤١,٩٠٤)	٢٨٦,١٥٥,٠٠٠	٢٨٦,١٥٥,٠٠٠
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدام	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(١٣,٢٥٥,٧٣٣)	-	١٥٠,٧٤٤,٢٦٧	١٥٧,٢١٥,٠٠٠
مركز أهلا كورت	تجزئة	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(١,٨٨٠,٧١٧)	(٣,٧٤٩,٢٨٣)	٦٦,١٢٠,٠٠٠	٦٦,١٢٠,٠٠٠
مركز بن ٢	متعدد الاستخدام	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(٧,٢٧٩,٥٢٠)	-	٨٤,٩٧٠,٤٨٠	٩٠,١٤٥,٠٠٠
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(١٥,٠٩٦,٥٠٠)	-	٢٠٠,١٥٣,٥٠٠	٢٠٨,٤٣٢,٠٠٠
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(٣,٣٣١,٣٣٣)	-	٦٣,٢٩٣,٦٦٧	٨٠,٨٦٥,٠٠٠
برج اليجانس	مكتبي	الرياض	٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠	(٢٧,٥٣١,٨٧٥)	-	٣٩٦,٨١٨,١٢٥	٤٨٩,٢٢٥,٠٠٠
كليات الرؤية للتعليم – جدة	تعليمي	جدة	١٠٧,٥٠٠,٠٠٠	(٥,٨٦٩,٣٢٤)	(٤,٩٨٥,٦٧٦)	٩٦,٦٤٥,٠٠٠	٩٦,٦٤٥,٠٠٠
مستودعات أكون	لوجستي	جدة	٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠	(١١,٠٠٣,٣١٤)	(٦,٤٩٤,١٨٦)	٢٠٩,٢٤٠,٠٠٠	٢٠٩,٢٤٠,٠٠٠
			١,٨٦٤,٧٩١,٠٤٥	(١٢٦,٨٩٥,٢٦٩)	(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)	١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩	١,٨١٨,٢٤١,٠٠٠

إن الحركة على إنخفاض القيمة خلال السنة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

اسم العقار	الإنخفاض المتراكم في بداية السنة	عكس الإنخفاض / (الإنخفاض) للسنة	الإنخفاض المتراكم في نهاية السنة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروف سابقا بمركز هوم وركس)	(١٣,٧٧١,٠٠٠)	٢,١٩٣,٧٥٠	(١١,٥٧٧,٢٥٠)
مركز بلازو	(٢١,٠٦٩,٢٥٠)	١٦٠,٨١٢	(٢٠,٩٠٨,٤٣٨)
مجمع الملقا السكني	(٩,٥٢٧,٨٠٤)	٧,٦٨٥,٩٠٠	(١,٨٤١,٩٠٤)
مركز أهلا كورت	(٣,٠٧١,٨٠٢)	(٦٧٧,٤٨١)	(٣,٧٤٩,٢٨٣)
كليات الرؤية للتعليم – جدة	(٨,٩٧٨,٤٠٥)	٣,٩٩٢,٧٢٩	(٤,٩٨٥,٦٧٦)
مستودعات أكون	(٩,٧٩٠,٥١١)	٣,٢٩٦,٣٢٥	(٦,٤٩٤,١٨٦)
	(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)	١٦,٦٥٢,٠٣٥	(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢							
اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	انخفاض القيمة	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروف سابقا بمركز هوم وركس)	تجزئة	الرياض	٧٩,٩٥٠,٠٠٠	(٢,٣٩٥,٠٠٠)	(١٣,٧٧١,٠٠٠)	٦٣,٧٨٤,٠٠٠	٦٣,٧٨٤,٠٠٠
مركز بلازو	تجزئة	الرياض	٩٥,٦٣٢,٥٠٠	(٤,٧٢٣,٢٥٠)	(٢١,٠٦٩,٢٥٠)	٦٩,٨٤٠,٠٠٠	٦٩,٨٤٠,٠٠٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣١٨,٩٧٨,١٤٥	(٢٦,٠٠٥,٣٤١)	(٩,٥٢٧,٨٠٤)	٢٨٣,٤٤٥,٠٠٠	٢٨٣,٤٤٥,٠٠٠
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدام	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(١٠,٥٥٩,٦٥٢)	-	١٥٣,٤٤٠,٣٤٨	١٥٣,٩١٥,٠٠٠
مركز أهلا كورت	تجزئة	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(١,٤٩٨,١٩٨)	(٣,٠٧١,٨٠٢)	٦٧,١٨٠,٠٠٠	٦٧,١٨٠,٠٠٠
مركز بن ٢	متعدد الاستخدام	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(٥,٧٩٨,٩٤٠)	-	٨٦,٤٥١,٠٦٠	٨٩,١٦٥,٠٠٠
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(١٠,٥٦٧,٥٥٠)	-	٢٠٤,٦٨٢,٤٥٠	٢٠٧,١٦٥,٠٠٠
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(٢,٣٣١,٩٣٣)	-	٦٤,٢٩٣,٠٦٧	٧٥,٩٨٠,٠٠٠
برج اليجانس	مكتبي	الرياض	٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠	(١٩,٢٧٢,٣١٢)	-	٤٠٥,٠٧٧,٦٨٨	٤٧٥,٠٥٠,٠٠٠
كليات الرؤية للتعليم – جدة	تعليمي	جدة	١٠٧,٥٠٠,٠٠٠	(٣,٥٢١,٥٩٥)	(٨,٩٧٨,٤٠٥)	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٥,٠٠٠,٠٠٠
مستودعات أكون	لوجستي	جدة	٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠	(٦,٦٠١,٩٨٩)	(٩,٧٩٠,٥١١)	٢١٠,٣٤٥,٠٠٠	٢١٠,٣٤٥,٠٠٠
			١,٨٦٣,٠٢٣,١٤٥	(٩٣,٢٧٥,٧٦٠)	(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)	١,٧٠٣,٥٣٨,٦١٣	١,٧٩٠,٨٦٩,٠٠٠

إن الحركة على انخفاض القيمة خلال السنة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
اسم العقار	الإخفاض المتراكم في بداية السنة	عكس الإخفاض / (الإخفاض) للسنة	الإخفاض المتراكم في نهاية السنة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروف سابقا بمركز هوم وركس)	(١٥,٥٥٩,٧٥٠)	١,٧٨٨,٧٥٠	(١٣,٧٧١,٠٠٠)
مركز بلازو	(٢٢,٩٢٥,٠٦١)	١,٨٥٥,٨١١	(٢١,٠٦٩,٢٥٠)
مجمع الملقا السكني	(٣٨,٤٥٧,٨١٩)	٢٨,٩٣٠,٠١٥	(٩,٥٢٧,٨٠٤)
مركز النخبة التجاري	(٧,٥١٦,٤٣١)	٧,٥١٦,٤٣١	-
مركز أهلا كورت	(٥,٧٦٩,٣٢٠)	٢,٦٩٧,٥١٨	(٣,٠٧١,٨٠٢)
مركز بن ٢	(١,٧١٦,٦٤٠)	١,٧١٦,٦٤٠	-
كليات الرؤية للتعليم – جدة	(٨,٣٢٦,١٣٥)	(٦٥٢,٢٧٠)	(٨,٩٧٨,٤٠٥)
مستودعات أكون	(٦,١٩١,٨٣٧)	(٣,٥٩٨,٦٧٤)	(٩,٧٩٠,٥١١)
	(١٠٦,٤٦٢,٩٩٣)	٤٠,٢٥٤,٢٢١	(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

اسم العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم / الرسملة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروف سابقا بمركز هوم وركس)	أسلوب الدخل	٨,٠٢٪ - ٩,٨٪
مركز بلازو	أسلوب الدخل	٨,٥٪ - ١٠,٨٪
مجمع الملقا السكني	أسلوب الدخل	٧,٥٪ - ١٠,٥٥٪
مركز النخبة التجاري	أسلوب الدخل	٩,٥٪ - ١٢٪
مركز أهلا كورت	أسلوب الدخل	٨,٥٪ - ١٢,٨٪
مركز بن ٢	أسلوب الدخل	١٠٪ - ١٢,٣٪
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	أسلوب الدخل	٧,٥٪ - ٩,٥٪
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقا بكليات الفارابي)	أسلوب الدخل والتكلفة	٩,١٪
برج الجانسن	أسلوب الدخل	٨,٥٪ - ٩,٨٪
كليات الرؤية للتعليم - جدة	أسلوب الدخل	٧,٥٪ - ٩٪
مستودعات أكون	أسلوب الدخل	٧,٢٥٪ - ٩٪

تم تقييم الإستثمارات العقارية من قبل اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين والمرخصين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

قام الصندوق بتعيين مقيمان مستقلان لتقييم العقارات الإستثمارية كما يلي:

رقم الترخيص	المقيم المعتمد	
١٢١٠٠٠٠٤٧٤	عصام الحسيني	شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية
١٢١٠٠٠٠٢١٩	عمار سندي	شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الأثر على صافي الموجودات في حالة تقييم العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٣٥ من لائحة صناديق الإستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على متوسط تقييمين تجريههما مقيمين مستقلين. كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق، تستند صافي قيم الموجودات المعلنة إلى القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. ومع ذلك، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة حيث يتم إدراج العقارات الإستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية. وبناءً عليه، تم الإفصاح عن القيمة العادلة لأغراض بيانية ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢,٠٤٢,٨٠٤,٦٣٥	٢,٠٤٦,٠٤٨,٤٥٤	تكلفة الإستثمارات العقارية وحق إستخدام الأصل
(١٣١,٥٨١,٦٠٥)	(١٧٥,١٢١,٥٠٩)	الإستهلاك المتراكم
١,٩١١,٢٢٣,٠٣٠	١,٨٧٠,٩٢٦,٩٤٥	صافي قيمة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل
٥١,٥٧٠,٩٧٠	٩٧,٦٥٩,٠٥٥	صافي عكس الإنخفاض في القيمة
١,٩٦٢,٧٩٤,٠٠٠	١,٩٦٨,٥٨٦,٠٠٠	القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وحق إستخدام الأصل

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

(ب) تتكون حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات باستخدام طريقة القيمة العادلة مما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١,٠٦٩,٦٩٧,٣٧٦	١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١١٧,٧٧٩,٧٤٢	١٤٧,٢١٥,٧٩٢	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم
١,١٨٧,٤٧٧,١١٨	١,١٩٢,٨٢٤,٥١٨	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٧.٥٨٦.٠	٧.٤١٥.٢	حقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة)
٠.٨٣٥.٣	١.٠٤٤.٠	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة)
٨.٤٢١.٣	٨.٤٥٩.٢	صافي حقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة)، بالقيمة العادلة

١٠ - تسهيلات انتمائية

في ٨ يناير ٢٠١٩ تم توقيع اتفاقية تسهيلات انتمائية بين الصندوق وبنك محلي وذلك للحصول على تمويل بنكي بلغت قيمتها ٧٣٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٧٣٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢). تم الحصول على هذه التسهيلات بصورة أساسية بموجب اتفاقية تمويل للصندوق. إن اتفاقية التسهيلات مضمونة بتحصيلات الايجار وان العقارات السكنية والتجارية والأراضي مرهونة لدى البنك ويتم تحميل التسهيلات بعمولات تمويل وفقاً للأسعار السائدة في سوق الإقراض الداخلي بين البنوك السعودية (معدل سايبور لسنة شهر + ٢,٢٥ ٪ - ٢,٥٠ ٪ سنوياً) يستحق السداد بعد ٥ سنوات منذ بداية التسهيل. بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٣ تم توقيع اتفاقية تعديل وإعادة هيكلة للتسهيلات الانتمائية حيث تم تمديد فترة السداد لمدة ٦ سنوات إضافية تستحق في ٧ سبتمبر ٢٠٣١ وتم تعديل عمولة التحويل لتصبح (معدل سايبور لسنة أشهر + ١,٦٥ ٪), كما تم زيادة بند إضافي يخص السحب على المكشوف بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي من الحد الأقصى ١ مليار ريال سعودي.

١١ - مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١٩,٥٦١,٦٩٢	٢٣,٨٥٤,٧٥٨	إيرادات ايجار غير مكتسبة
-	١٤,٨٠٥,٩٢٩	توزيعات أرباح مستحقة
١١,٧٥٨,٩٣٠	٩,٨٣٠,٢٧٤	فوائد تسهيلات انتمائية مستحقة
٥٢٤,٣٠٣	١,١٧٦,٠٨٣	مصاريف مستحقة مقابل إدارة العقارات
-	١,٠٠٠,٠٠٠	مصاريف إعادة جدولة تسهيلات انتمائية
٥٢٣,١٨٢	٤٩٦,٥٠٣	أعباء تمويلية مستحقة
٣٥٤,٠٠٠	٢٥٦,٠٠٠	أتعاب مهنية وإستشارات مستحقة
١٦,٠٩٨,٠١٨	-	تأمين إيجار مسترد
٣٤٣,٧٠٠	-	تأمين مسترد
٢٦٧,٧٣٢	-	حجوزات دائنة
٣,٧٧٧,٠٤٢	٤,٣٤٠,٣٩٧	أرصدة دائنة أخرى
٥٣,٢٠٨,٥٩٩	٥٥,٧٥٩,٩٤٤	

١٢ - إيرادات إيجار

تشتمل الإيرادات على دخل الإيجار من الاستثمارات العقارية.

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.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

١٣ - مصاريف أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١,٣٥٦,٥٠٠	٢,٣٠٤,٦٣٠	مصاريف مرافق
-	٢,٣٠٠,٠٠٠	مصاريف إعادة جدولة تسهيلات ائتمانية
٦٣٠,٦٦٧	٨٠٢,٦٢١	مصاريف تأمين عقارات
٧٠٧,٥٠٠	٦٩٣,١٠٨	رسوم تسجيل وادراج
٣٩٠,٥٥٧	٤٨٦,٨٢٩	أتعاب استشارية وقانونية
١٥٩,٥٠٠	٢٩٩,٩٢٥	أتعاب تقييم العقارات
٣١١,١٠١	٣٠٤,٥٨١	مصاريف أخرى
٣,٥٥٥,٨٢٥	٧,١٩١,٦٩٤	

١٤ - 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 اشتراك 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 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.

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

١٥- الوعاء الزكوي

وفقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية فإن الصناديق الاستثمارية غير ملزمة بسداد الزكاة ويتم تقديم فقط إقرار معلومات بإحتساب الوعاء الزكوي للصندوق، تم التطبيق في بداية ٢٠٢٣ وعليه لم يتم عرض ارقام مقارنة. يتم عرض الوعاء الزكوي كما يلي:

٢٠٢٣	التعديلات على صافي الربح المعدل:
٣٥,١٣٥,٠٦٦	الربح الدفترى للسنة
٢,٢٠٥,٣٣٦	المحمل على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٣٧,٣٤٠,٤٠٢	الربح المعدل للسنة
	الوعاء الزكوي:
١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	مخصصات رصيد أول المدة
٧٥٢,٣٢٤,٧٣٦	قروض طويلة الأجل
١٤,٨٠٥,٢٩٢	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٢,٢٠٥,٣٣٦	الفرق بين الربح المعدل والربح الدفترى
١٩,٥٦١,٦٩٢	إضافات والتزامات أخرى
(١,٨٢١,٣٧٠,٢٠٨)	القيمة الدفترية للموجودات غير المتداولة حسب الهيئة
٦٣,١٣٥,٥٧٤	الوعاء الزكوي
٦٣,١٣٥,٥٧٤	الوعاء الزكوي للصندوق هو الأكبر بين الوعاء الزكوي والربح المعدل
١,٦٢٧,٤٣٣	قيمة الزكاة حسب الوعاء الزكوي للصندوق
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	عدد الوحدات القائمة
٠.٠١١٥	قيمة الزكاة على كل وحدة

١٦- 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.

١٧- توزيعات الأرباح

وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح وفيما يلي تفاصيل هذه التوزيعات:

تاريخ الموافقة	توزيعات أرباح عن الفترة	المبلغ مقابل كل وحدة	المجموع
٢٠٢٣			
٣١ يناير ٢٠٢٣	١ أكتوبر ٢٠٢٢ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٠,١٠٥	١٤,٨٠٥,٩٢٩
٣٠ أبريل ٢٠٢٣	١ يناير ٢٠٢٣ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٣	٠,١٠٥	١٤,٨٠٥,٩٢٩
٣٠ يوليو ٢٠٢٣	١ أبريل ٢٠٢٣ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٠,١٠٥	١٤,٨٠٥,٩٢٩
٣١ أكتوبر ٢٠٢٣	١ يوليو ٢٠٢٣ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٠,١٠٥	١٤,٨٠٥,٩٢٩
			٥٩,٢٢٣,٧١٦
٢٠٢٢			
٣١ يناير ٢٠٢٢	١ أكتوبر ٢٠٢١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٠,١٢٥	١٧,٦٢٦,١٠٦
٨ مايو ٢٠٢٢	١ يناير ٢٠٢٢ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٢	٠,١٢٥	١٧,٦٢٦,١٠٦
٣١ يوليو ٢٠٢٢	١ أبريل ٢٠٢٢ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٠,١٢٥	١٧,٦٢٦,١٠٦
٣١ أكتوبر ٢٠٢٢	١ يوليو ٢٠٢٢ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٠,١٢٥	١٧,٦٢٦,١٠٦
			٧٠,٥٠٤,٤٢٤

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

١٨ - اتفاقيات تحوط

بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩، دخل الصندوق في عقد مقايضة معدلات الربح بقيمة اسمية بلغت ٣٤٠ مليون ريال سعودي وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات بنسبة ثابتة وقدرها ٤,٦٩٪. دخل العقد حيز التنفيذ في ٣١ يناير ٢٠٢٠. والغرض من العقد هو إدارة مخاطر التدفقات النقدية للصندوق التي يترتب عليها معدل ربح.

وبتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢١، 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 حتى ٧ سبتمبر ٢٠٢٥.

يتم اثبات الربح أو الخسارة في القيمة العادلة من اتفاقيات التحوط في قائمة الربح أو الخسارة لتعويض زيادة مصروفات الفائدة على القرض، ويتم تقاصها مقابل مصروف الفائدة على القرض ضمن تكاليف التمويل.

١٩ - آخر يوم للتقييم

آخر يوم للتقييم خلال السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٢٠ - إدارة المخاطر

إن أنشطة الصندوق معرضة إلى مخاطر مالية مختلفة، وتتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (تشمل مخاطر العملة، مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة ومخاطر السعر)، 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 السوق

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.

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 وقام الصندوق لتغطية هذه المخاطر بالدخول في عقود مقايضة وتحوط كما هو مذكور في الايضاح رقم (١٨).

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.

(ب) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق طرف في الوفاء بالتزام ما والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. الصندوق معرض لمخاطر الخسائر المتعلقة بالائتمان والتي يمكن أن تقع نتيجة عدم قدرة الجهة المقابلة أو المصدر أو عدم رغبته في الوفاء بالتزاماته. إن الصندوق معرض لمخاطر الائتمان على أرصده البنكية والذمم المدينة والمطلوب من طرف ذو علاقة والأرصدة المدينة الأخرى.

ويتم الاحتفاظ بمخصص للخسائر الائتمانية ويكون كافيًا حسب تقدير الإدارة لتغطية الخسائر المحتملة للمبالغ المستحقة القبض المتأخرة. في تاريخ كل تقرير مالي، يتم تقييم الأرصدة البنكية فيما إذا كانت تتضمن مخاطر ائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات مالية مرموقة وذات تصنيف ائتماني مصرفي محلي مرتفع، ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من الأرصدة البنكية. ولذلك، فإن احتمالية التعثر تستند إلى العوامل المستقبلية وأي خسائر تنتج عن التعثر لا تكاد تذكر. كما في تاريخ التقرير، لا توجد مواعيد دفع مضي موعدها.

المطلوب من طرف ذو علاقة والأرصدة المدينة الأخرى غير مضمونه، وبدون عائد وليس لديه دفعات ثابتة. لا توجد أي أرصدة مستحقة القبض من الأطراف ذات العلاقة. في تاريخ التقرير تجاوزت موعدها، مع الأخذ بعين الاعتبار للخبرة التاريخية للتعثر ومستقبل الصناعات التي تعمل فيها الأطراف ذات العلاقة. تعتبر الإدارة أن أرصدة الأطراف ذات العلاقة لم تتخضع قيمتها.

عند احتساب مخصص خسارة الائتمان المتوقعة للذمم المدينة والمطلوب من طرف ذو علاقة، يتم استخدام مصفوفة المخصصات على أساس معدلات الخسارة التاريخية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة المعدل للتقديرات المستقبلية.

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

٢٣- أحداث لاحقة

- بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٤، اعتمد مجلس إدارة الصندوق قرار توزيع أرباح عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٣ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٠,١٠٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٤,٨٠٥,٩٢٩ ريال سعودي إلى حملة الوحدات.
- قام مدير الصندوق بالإعلان عن صدور موافقة مجلس إدارة الصندوق المبدئية بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٢٤ على قبول عرض شراء أحد عقارات الصندوق ("الصفقة")، على أن يتم إجراء عمليات التقييم العقاري اللازمة قبل المضي قدماً في تنفيذ الصفقة، وذلك وفقاً لمتطلبات الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.

٢٤- اعتماد القوائم المالية

- تم اعتماد القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٠ رمضان ١٤٤٥هـ (٢٠ مارس ٢٠٢٤م).

ترخيص هيئة السوق المالية 37-07074
سجل تجاري رقم 4030177445

شركة الخبير المالية
رقم المجاني: 800 124 7555
www.alkhabeer.com

الخبير المالية
Alkhabeer Capital

