

## صندوق الخبير ريت

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
للفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

## صندوق الخبير ريت

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
للفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

الصفحة	جدول المحتويات
١	تقرير الفحص حول القوائم المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
٥	قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة
١٥ - ٦	الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

رقم التسجيل: ٤٥/١١/٣٢٣  
رقم السجل التجاري: ٤٠٣٠٢٧١٦٤٤  
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٢٢١ ٨٤٠٠  
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٢٢١ ٨٥٧٥  
ey.ksa@sa.ey.com  
ey.com/mena

شركة إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)  
شركة تضامنية  
طريق الملك عبد العزيز (طريق الملك)  
برج طريق الملك - الدور الثالث عشر  
ص.ب ١٩٩٤  
جدة ٢١٤٤١  
المملكة العربية السعودية  
المركز الرئيس - الرياض



## تقرير الفحص حول القوائم المالية الأولية الموجزة إلى حملة الوحدات في صندوق الخبير ريت

### مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق الخبير ريت ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، والقوائم المالية الأولية الموجزة للدخل الشامل، والتدفقات النقدية، والتغيرات في صافي الموجودات للفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٩م وملخص بالسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسنولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء نتيجة فحص حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

### نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص طبقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص القوائم المالية الأولية على توجيه استفسارات بشكل أساسي إلى الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص أقل نطاقاً بشكلٍ جوهري من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فإنه لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بجميع الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

### نتيجة الفحص

استناداً إلى فحصنا، لم يلفت انتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن إرنست ويونغ

أحمد إبراهيم رضا  
محاسب قانوني  
رقم الترخيص ٣٥٦

٦ أغسطس ٢٠١٩م  
٥ ذو الحجة ١٤٤٠هـ



جدة

MNA/٠٦/٢٠

٣٠ يونيو ٢٠١٩م ريال سعودي (غير مراجعة)	إيضاح		
			<b>الموجودات</b>
٩٦٠,٩٠٢,٦٨٥	٧		عقارات استثمارية
٢٢,٠٢١,٨٦٠	٨		إيجار وذمم مدينة أخرى ومبالغ مدفوعة مقدماً
١٣,٠٦١,٥٠١			نقد لدى البنك
<b>٩٩٥,٩٨٦,٠٤٦</b>			<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
٣٤٦,٩١٥,٤١٣	٩		قرض بنكي
٤,٥٦١,٥٢٥	١٠		سُلف ومصروفات مستحقة الدفع وذمم دائنة أخرى
١,٥٥٥,٧٢١	١١		مستحق لجهات ذات علاقة
<b>٣٥٣,٠٣٢,٦٥٩</b>			<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>٦٤٢,٩٥٣,٣٨٧</b>			<b>صافي الموجودات العائدة لحملة الوحدات</b>
<b>٦٦,٤٤٢,٣٨٦</b>			<b>الوحدات المصدرة</b>
			صافي قيمة الموجودات للوحدة بالريال السعودي (باعتبار العقارات الاستثمارية بالتكلفة)
٩,٦٧٦٩	٧		
			صافي قيمة الموجودات للوحدة بالريال السعودي (باعتبار العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة)
١٠,٢٤٣٨	٧		

صندوق الخبير ريت

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
للفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

للفترة من ١٦

ديسمبر ٢٠١٨م إلى

٣٠ يونيو ٢٠١٩م

ريال سعودي

إيضاح (غير مراجعة)

٢٩,٠٣٣,٧٩٣

الإيرادات

إيرادات إيجار

٢٩,٠٣٣,٧٩٣

مصروفات تشغيلية

مصروفات إدارة العقارات

أتعاب حفظ وأتعاب إدارية

أتعاب إدارة

استهلاك

أخرى

١,١٢٦,٣٥٠

١١٨,٤٦٧

١١ و٦

١,٣٢٧,٣٦٣

١١ و٦

٩,١٥٦,٧٣٤

٧

٨٥٠,٥٤٣

١٢,٥٧٩,٤٥٧

إجمالي المصروفات التشغيلية

١٦,٤٥٤,٣٣٦

الربح التشغيلي

مصروفات غير تشغيلية

تكاليف تمويل

انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية

مصروفات تأسيس

٦,٩١٥,٥٢٩

٦,٣٩٨,٠٨١

٧

٢٤,٦١١,١٩٩

٣٧,٩٢٤,٨٠٩

إجمالي المصروفات غير التشغيلية

(٢١,٤٧٠,٤٧٣)

الخسارة للفترة

-

الدخل الشامل الآخر

(٢١,٤٧٠,٤٧٣)

مجموع الخسارة الشاملة للفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

للفترة من ١٦ ديسمبر  
٢٠١٨م إلى ٣٠  
يونيو ٢٠١٩م  
ريال سعودي  
(غير مراجعة)

(٢١,٤٧٠,٤٧٣)

٩,١٥٦,٧٣٤

٦,٣٩٨,٠٨١

(٥,٩١٥,٦٥٨)

(٥٤٩,٥٧٨,٥٠٠)

(٢٢,٠٢١,٨٦٠)

٤,٥٦١,٥٢٥

١,٥٥٥,٧٢١

(٥٧١,٣٩٨,٧٧٢)

#### الأنشطة التشغيلية

الخسارة للفترة

تعديلات مقابل البنود التالية:

استهلاك

انخفاض قيمة عقارات استثمارية

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:

عقارات استثمارية

إيجار وذمم مدينة أخرى ومبالغ مدفوعة مقدماً

سلف ومصروفات مستحقة الدفع وذمم دائنة أخرى

مستحق لجهات ذات علاقة

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

#### الأنشطة التمويلية

قرض بنكي

متحصلات من الاككتاب الأولي بالوحدات

٣٤٦,٩١٥,٤١٣

٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠

٥٨٤,٤٦٠,٢٧٣

صافي النقد من الأنشطة التمويلية

١٣,٠٦١,٥٠١

التغيرات في النقد وما في حكمه

النقد وما في حكمه في بداية الفترة

-

١٣,٠٦١,٥٠١

النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

معلومات إضافية غير نقدية:

وحدات عينية صادرة مقابل عقارات استثمارية

٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠

قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
للفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

للفترة من ١٦ ديسمبر  
٢٠١٨م إلى ٣٠  
يونيو ٢٠١٩م  
ريال سعودي  
(غير مراجعة)

-

٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠

(٢١,٤٧٠,٤٧٣)

٦٤٢,٩٥٣,٣٨٧

صافي الموجودات في بداية الفترة

المتحصلات من الاكتتاب الأولي بالوحدات

إجمالي الخسارة الشاملة للفترة

صافي الموجودات في نهاية الفترة

## ١- طبيعة الصندوق

صندوق الخبير ريت ("الصندوق") هو صندوق استثماري للمتاجرة بالعقارات مقفل متوافق مع أحكام الشريعة 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.

الهدف الاستثماري الرئيسي من الصندوق هو توليد عوائد من الإيجار وتوزيعات نقدية دورية لا تقل عن ٩٠% من صافي الربح السنوي للصندوق من خلال الاستثمار ليس بأقل من ٧٥% من إجمالي موجودات الصندوق. بناءً على آخر قوائم مالية مراجعة للصندوق، فإن الإيرادات من الموجودات العقارية المدرة للدخل موجودة في المملكة العربية السعودية باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة.

تم اعتماد شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية ("الهيئة") في ١٦ أكتوبر ٢٠١٨م (الموافق ٧ صفر ١٤٤٠ هـ). كانت فترة الطرح للاكتتاب في الوحدات ما بين ١١ نوفمبر ٢٠١٨م و٢٩ نوفمبر ٢٠١٨م. ابتداءً الصندوق أنشطته في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م وتم إدراج الصندوق في تداول بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٩م.

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

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

يخضع الصندوق لتوجيهات الهيئة الشرعية فيما يتعلق باستثماراته وتعاملاته.

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

## ٢- أساس الإعداد

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق فإن السنة المالية للصندوق تبدأ من ١ يناير إلى ٣١ ديسمبر. وبما أن الصندوق قد بدأ عملياته في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م فإن الفترة المالية الأولى هي من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وبالتالي فإن الفترة التي تغطيها هذه القوائم المالية الأولية الموجزة هي من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٩م. وبما أن هذه هي المجموعة الأولى من القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق منذ نشأته، فلم يتم تضمينها بمعلومات مقارنة.

## ٢-١ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

## ٢-٢ أساس القياس

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي وعلى أساس مبدأ الاستمرارية. تم عرض الموجودات والمطلوبات على أساس ترتيب السيولة.



### ٣- الجهة المنظمة

تم تأسيس الصندوق وطرح وحداته للاكتتاب بناءً على نظام صناديق الاستثمار العقارية الصادر من قبل هيئة السوق المالية بالقرار رقم ١٩٣-١-٢٠٠٦ تاريخ ١٩/٦/١٤٢٧ هـ ("نظام صناديق الاستثمار العقارية") وطبقاً لتوجيهات هيئة السوق المالية بخصوص صناديق الاستثمار للمتاجرة بالعقار بالقرار رقم ٦-١٣٠-٢٠١٦ تاريخ ٢٣/١/١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠١٦م) ("توجيهات صناديق الاستثمار العقاري") المتعلقة بمتطلبات تنظيم التعاملات لجميع صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية.

### ٤- السياسات المحاسبية الهامة

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

#### الأدوات المالية

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

#### تصنيف الموجودات المالية

##### الموجودات المالية

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

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

تتألف الموجودات المالية للصندوق من رصيد بنكي فقط.

##### الأصل المالي بالتكلفة المطفأة

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

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

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

###### أدوات الدين:

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

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

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

أدوات حقوق الملكية:

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

الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

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

تقييم نموذج الأعمال

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

إلغاء الاعتراف

الموجودات المالية

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

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

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الانخفاض في القيمة

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

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

ليس لدى الصندوق أي انخفاض جوهري بسبب طبيعة موجوداته المالية القائمة.

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****قياس القيمة العادلة (تتمة)**

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

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

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

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

**المقاصة**

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

**العملات الأجنبية**

تترجم معاملات العملات الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. يتم ترجمة موجودات ومطلوبات العملات الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ قائمة المركز المالي. تُدرج أرباح وخسائر الصرف الأجنبي الناتجة عن الترجمة في قائمة الدخل الشامل.

**العقارات الاستثمارية**

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

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

بعد الاعتراف الأولي، يتم تحميل العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة - إن وجدت. تتضمن التكلفة المصاريف التي تتعلق مباشرةً باقتناء العقار الاستثماري بما في ذلك أتعاب الوساطة.

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

**النقد وما في حكمه**

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

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

##### الموجودات حق الاستعمال

يقوم الصندوق بإدراج الموجودات حق الاستعمال في تاريخ بدء عقد الإيجار (تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستعمال). يتم قياس الموجودات حق الاستعمال بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض في القيمة وتعديل مقابل أي إعادة قياس للالتزامات عقود الإيجار. تتضمن تكلفة الموجودات حق الاستعمال قيمة التزامات عقود الإيجار المسجلة والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ودفعات الإيجار المدفوعة في أو قبل تاريخ بداية العقد ناقصاً أي محفزات إيجار مستلمة. وما لم يكون الصندوق مقتنعاً بشكل معقول في أن ملكية الأصل المؤجر ستؤول إلى المستأجر في نهاية عقد الإيجار، فإن الموجودات حق الاستعمال المدرجة يتم استهلاكها على أساس القسط الثابت طوال العمر الإنتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار - أيهما أقصر. تخضع الموجودات حق الاستعمال لانخفاض القيمة.

##### تكاليف التمويل

يتم إدراج تكاليف التمويل في قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة مقابل جميع الأدوات المالية التي تحمل عمولات خاصة باستخدام طريقة معدل العمولة الخاصة الفعال.

##### توزيعات الأرباح

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

##### المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى

يتم إدراج المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى بدايةً بالقيمة العادلة ولاحقاً يتم قياسها بالتكلفة المضافة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعال.

##### المخصصات

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

##### الضريبة والزكاة

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

##### تحقق الإيرادات

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

#### ٥- التقديرات والاحكام والافتراضات المحاسبية الجوهرية

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

**٥- التقديرات والاحكام والافتراضات المحاسبية الجوهرية (تتمة)****قياس القيمة العادلة للأدوات المالية**

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

**الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية**

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

**الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية**

يتم فحص العقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك انخفاضاً في قيمتها إذا ما أشارت الأحداث أو الظروف إلى أن القيمة الدفترية للاستثمار العقاري غير قابلة للاسترداد. يتم إدراج خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية للعقار الاستثماري المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد هو صافي سعر بيع الأصل أو القيمة قيد الاستعمال - أيهما أعلى. ولأغراض التقييم، يتم تجميع العقارات الاستثمارية في مستواها الأدنى التي يتوقع عندها إمكانية تحديد التدفقات النقدية من كل منها (وحدات توليد تدفقات نقدية). وعندما يتم عكس قيد خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار الاستثماري أو وحدة توليد النقد 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 وحدة توليد النقد في فترات سابقة. يتم إدراج عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات حالاً في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموجزة.

**٦- أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى****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.

**أتعاب الحفظ**

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

**أتعاب إدارية**

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

## ٧- العقارات الاستثمارية

(١) كانت الحركة في العقارات الاستثمارية خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م على النحو التالي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩ م  
ريال سعودي٩٧٦,٤٥٧,٥٠٠  
(٩,١٥٦,٧٣٤)  
(٦,٣٩٨,٠٨١)

اقتناء عقارات خلال الفترة

استهلاك

انخفاض في القيمة

٩٦٠,٩٠٢,٦٨٥

صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة

(٢) تتألف العقارات الاستثمارية مما يلي:

اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي	القيمة العادلة ريال سعودي
مركز هوم وركس	تجاري	الرياض	٧٩,٩٥٠,٠٠٠	٧٩,٦٥٠,٦٢٥	٨٤,٣٨٥,٠٠٠
مركز بلازو	تجاري	الرياض	٩٥,٦٣٢,٥٠٠	٩٥,٠٤٢,٠٩٤	٩٧,٨٧٠,٠٠٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣١٤,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٥,٥٤٠,٠٠٠	٣٠٥,٥٤٠,٠٠٠
جالري مول	تجاري	تبوك	١٥٨,٨٧٥,٠٠٠	١٥٥,٢٤٧,٧١٧	١٨٣,٥٣٥,٠٠٠
مركز النخبة التجاري	تجاري	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	١٦٢,٨٧٦,٦٣٣	١٦٤,٣٠٠,٠٠٠
أهلاً كورت	تجاري	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	٧١,٥٩٠,٦١٦	٧١,٩٨٥,٠٠٠
مركز بن ٢	تجاري	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	٩٠,٩٥٥,٠٠٠	٩٠,٩٥٥,٠٠٠
			٩٧٦,٤٥٧,٥٠٠	٩٦٠,٩٠٢,٦٨٥	٩٩٨,٥٧٠,٠٠٠

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

٣٠ يونيو ٢٠١٩ م  
ريال سعودي٦٤٢,٩٥٣,٣٨٧  
٣٧,٦٦٧,٣١٥صافي قيمة الموجودات (مع اعتبار العقارات الاستثمارية بالتكلفة)  
مكاسب غير محققة بناءً على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

٦٨٠,٦٢٠,٧٠٢

صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

٩,٦٧٦٩

صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة

٠,٥٦٦٩

التأثير على صافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

١٠,٢٤٣٨

صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

## ٧- العقارات الاستثمارية

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

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

(٦) وفقاً للمادة ٢١ من نظام صناديق الاستثمار العقارية الصادر عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم القيمة العادلة للموجودات العقارية للصندوق طبقاً لتقييمين يعهدهما مقيمين مستقلين. إلا أنه وبناءً على المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، يتم تحميل الاستثمار في العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

(٧) تم تنفيذ التقييم على العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م من قبل وايت كيوز أبعاد وهما مقيمين عقاريين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين العقاريين.

## ٨- الإيجارات والذمم المدينة الأخرى والمبالغ المدفوعة مقدماً

٣٠ يونيو ٢٠١٩م

ريال سعودي

٢٠,٥١٩,٩٨٩

٥٥٩,٨٩٨

٩٤١,٩٧٣

٢٢,٠٢١,٨٦٠

إيرادات الإيجار المستحقة القبض

ذمم مدينة مستحقة كضريبة قيمة مضافة

أخرى

## ٩- القرض البنكي

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



صندوق الخبير ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)  
في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م

١٠- السلف والمصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى

فيما يلي المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م:

٣٠ يونيو ٢٠١٩ م  
ريال سعودي

٣,٩٤٥,٠٨١  
٤٥٦,٨١٤  
١١٥,٠٠٠  
٤٤,٦٣٠

٤,٥٦١,٥٢٥

إيجار مدفوع سلفاً  
مصاريف إدارة ممتلكات مستحقة  
أتعاب تقييم مستحقة الدفع  
أخرى

١١- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

فيما يلي ملخص بالمعاملات التي تمت خلال الفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	مبالغ المعاملات للفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	الرصيد المستحق الدفع ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م ريال سعودي
شركة الخبير المالية (مدير الصندوق)	مصروفات مدفوعة من مدير الصندوق نيابة عن الصندوق	١٧,٥٨٣,٦٩٣	١٠٩,٨٩١
	أتعاب إدارة	١,٣٢٧,٣٦٣	١,٣٢٧,٣٦٣
شركة الانماء للاستثمار	أتعاب إداري	٤٨,٠٢٠	٤٨,٠٢٠
	أتعاب حفظ	٧٠,٤٤٧	٧٠,٤٤٧
			١,٥٥٥,٧٢١

أ) كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م، الحسابات البنكية للصندوق بمبلغ ٠,٨ مليون ريال سعودي ومبلغ ١٢,٣ مليون ريال سعودي باسم مدير الصندوق والشركة ذات الغرض الخاص على التوالي، والتي تعمل نيابة عن الصندوق.

ب) كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م، لدى مدير الصندوق استثمار في الصندوق بعدد ٤,٨٩٤,٤٥٠ وحدة بقيمة ٤٥,٥ مليون ريال سعودي.

١٢- آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م.

١٣- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية للإصدار من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٣٠ يوليو ٢٠١٩ م (الموافق ٢٧ ذو القعدة ١٤٤٠هـ).