

**صندوق الخبير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)

**القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
**وتقرير مراجع الحسابات المستقل**



**Crowe**

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

صندوق الخبير ريت  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
وتقرير مراجع الحسابات المستقل

---

صفحة	فهرس
١ - ٤	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ - ٢٩	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة حاملي الوحدات  
صندوق الخبير ريت  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
جدة، المملكة العربية السعودية

الرأي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لصندوق الخبير ريت (صندوق استثمار عقاري متداول) ("الصندوق")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية والإيضاحات المرفقة والمعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات 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 إلترنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه القواعد.

في اعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملزمة لتوفير أساس معين لإبداء رأينا.

أمر آخر

إن القوائم المالية للصندوق للفترة المنتهية منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ تم مراجعتها من قبل مراجع حسابات آخر الذي أبدى رأي غير معدل حولها بتاريخ ٢٨ إبريل ٢٠٢٠.

أمور المراجعة الرئيسية

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تامة

السادة حاملي الوحدات  
صندوق الخبير ريت  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
جدة، المملكة العربية السعودية

الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع أمور المراجعة الرئيسية	أمور المراجعة الرئيسية
<p>لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية حول تقييم مخاطر وجود تحريف جوهري بخصوص تقييم الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• قمنا بالتوصل إلى فهم لإجراءات الإدارة بخصوص تحديد مخاطر التقييم والتخفيف من حدتها.</li> <li>• قمنا بفحص التفاصيل المتعلقة بتكاليف الاستحواذ والتأكد من أن جميع التكاليف مرسلة بالشكل الصحيح.</li> <li>• قمنا بتقييم ما قام به مدير الصندوق من تحديد للأمور التالية: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ العوامل التي أخذها في الاعتبار عند تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، و</li> <li>○ الأساس المستخدم في تحديد الوحدات المولدة للنقد وهي المستوى الذي عنده تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد.</li> </ul> </li> <li>• قمنا بتقييم القيمة القابلة للاسترداد التي حددها الصندوق باستخدام تقارير التقييم التي أعدها مقيمين مستقلين، وقمنا بتقييم نموذج العمل والافتراضات والتقدير التي استخدمت في احتساب القيم العادلة ناقصاً تكلفة البيع ("القيمة العادلة") والقيمة قيد الاستخدام.</li> <li>• قمنا بتقييم الافتراضات والتقدير الرئيسية المستخدمة، بما في ذلك معدل الخصم، معدل الانتهاء، 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 التأثير.</li> <li>• قمنا بمقارنة القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المولدة للنقد مع قيمتها الدفترية المدرجة.</li> <li>• قمنا بمراجعة الإفصاحات حول القوائم المالية المرفقة.</li> <li>• قمنا بمراجعة الافتراضات والأحكام الرئيسية.</li> </ul>	<p>الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل</p> <p>انخفاض قيمة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل.</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بلغت القيمة الدفترية المدرجة للإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل التي يحتفظ بها الصندوق مبلغ ١,٥٩١ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٩٠٧ مليون ريال سعودي).</p> <p>يتم قياس الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل عند الاعتراف الأولي بالتكلفة التي تتضمن تكاليف المعاملة. ولاحقاً للاعتراف الأولي، يتم إظهار الإستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة - إن وجدت. إلا أنه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للإستثمارات العقارية مع تأثيرها على صافي الموجودات للوحدة.</p> <p>طبقاً لمتطلبات المعايير المحاسبية ذات الصلة، يجب على الصندوق تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة في تاريخ التقرير المالي، وفي حال تحديد مثل هذه المؤشرات، يجب تحديد القيمة القابلة للاسترداد من هذه العقارات.</p> <p>وكجزء من تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بفحص كل من المؤشرات الداخلية والخارجية للانخفاض في القيمة، بما في ذلك ودون أن يقتصر عليه، صافي التدفقات النقدية إلى خارج الصندوق أو الخسائر التشغيلية والتلف الفعلي للأصول والتغيرات والظروف غير المواتية في السوق. كما أن تقييم القيمة القابلة للاسترداد يستلزم استخدام أساليب تقدير معقدة.</p> <p>وبما أن تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة وتقييم المبالغ القابلة للاسترداد، حيثما كان لازماً، يتضمن ممارسة حكماً جوهرياً، فقد تم اعتبار هذا الأمر على أنه أمر رئيسي للمراجعة.</p> <p>الرجاء الرجوع إلى الإيضاحين ٧ و ٨ حول القوائم المالية للاطلاع على التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية الجوهرية المطبقة في تحديد المبالغ القابلة للاسترداد من الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل والإيضاح ٣ للاطلاع على تفاصيل السياسات المحاسبية ذات الصلة.</p>

السادة حاملي الوحدات  
صندوق الخبير ريت  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
جدة، المملكة العربية السعودية  
أمور المراجعة الرئيسية - تتمة

أمور المراجعة الرئيسية	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع أمور المراجعة الرئيسية
<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 تدخلات غير دقيقة في هذا الحكم قد تؤدي إلى تحريفات جوهرية في إفصاحات القوائم المالية.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تقييم مدى استقلالية المقيمين عن الصندوق ومؤهلاتهم المهنية واختصاصاتهم وخبراتهم، والتأكد من أن المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والمساعدة من قبل المختصين لدينا في هذا المجال للتحقق من الافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية.</li> <li>تقييم المدخلات القابلة للملاحظة المستخدمة في التقييم، مثل الدخل من عقود الإيجار، ومعدلات الأشغال، وتفاصيل البنود، وطول فترة عقد الإيجار بالرجوع إلى اتفاقيات عقود الإيجار لعينة من العقارات.</li> </ul>

#### المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٠م

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٠م، خلاف القوائم المالية وتقريرنا حولها. إن مجلس إدارة الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٠ متاحاً لنا بعد تاريخ هذا التقرير. ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولن نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

#### مسؤوليات مدير الصندوق والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

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

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

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن الإشراف على عملية التقارير المالية للصندوق.

#### مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

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

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

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

السادة حاملي الوحدات  
صندوق الخبير ريت  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
جدة، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية – تتمة

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 الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا. وإن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، حيث أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد سوء التمثيل أو تجاوز للرقابة الداخلية.
  - الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، لغايات تصميم إجراءات مراجعة مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
  - تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل مدير الصندوق.
  - الاستنتاج حول ملائمة استخدام مدير الصندوق لأساس الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهرى، فإننا مطالبون أن نلفت الانتباه في تقرير المراجعة إلى الايضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، 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.
  - تقييم 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 أى أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية التي اكتشفناها خلال المراجعة.
- كما زدنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد إنترنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالإستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمر 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 ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم  
محاسبون ومراجعون قانونيون



عبدالله محمد العظم  
ترخيص رقم (٣٣٥)



١٥ شعبان ١٤٤٢هـ (٢٨ مارس ٢٠٢١م)  
جدة – المملكة العربية السعودية

صندوق الخبير ريت  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
(بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	ايضاح	
			<b>الموجودات</b>
١٩,٢٦٨,٥٥٦	٤٤,١٠٨,٨٥٨		النقد لدى البنوك
٢٥,٨٩٨,٧٤٣	٣٥,٦٩٣,٢٢١	٤	ذمم مدينة
٣,٥٢٠,٦٠٩	٧,٢٧٨,٣١٧	٥	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٢٠,٠٠٠	١٩,٢٦٦	٦	مطلوب من طرف ذو علاقة
١٦٩,٠٦٦,٣٩٧	١٥٩,٣١٢,٥٦٥	٧	حق استخدام الأصل
٧٣٨,٣٢٩,٥٩٤	١,٤٣١,٧٨٦,١٩٠	٨	استثمارات عقارية
٩٥٦,١٠٣,٨٩٩	١,٦٧٨,١٩٨,٤١٧		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وصافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات</b>
			<b>المطلوبات</b>
٣٤٧,١١٥,٥٤٢	٧٤٦,٠٥٣,٠٣٨	٩	تسهيلات إئتمانية
٢,٧٥٨,٧٩٧	٥,٨٦٥,٨٥٢	٦	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
١٧,٧٠٩,٢٢٤	١٧,١٠١,٧٠٩	٧	التزامات تأجير
١٦,٧٧٥,١٠٧	٥٣,٠٢٣,٥٩٥	١٠	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٨٤,٣٥٨,٦٧٠	٨٢٢,٠٤٤,١٩٤		<b>مجموع المطلوبات</b>
٥٧١,٧٤٥,٢٢٩	٨٥٦,١٥٤,٢٢٣		<b>صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات</b>
٦٦,٤٤٢,٣٨٦	١٠٢,٩٧١,٠١٣		<b>عدد الوحدات القائمة (وحدة)</b>
٨,٦٠٥١	٨,٣١٤٥	٨	<b>القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة</b>
٩,٠٣٥٧	٨,٧٠٩٢	٨	<b>القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية ويجب أن تقرأ معها ومع تقرير مراجع الحسابات المستقل.

**صندوق الخبير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

للفترة منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح	
٧٢,١٨١,٠٢٨	٨٨,٢٣٠,٥٥٩		إيرادات إيجار
			<b>مصاريف</b>
(١,٥٣٦,٠٦٦)	(٣,٧٣٥,٩٠٦)	١٢	أتعاب إدارة العقارات
(٣٢٤,٠٠٨)	(٥٠٧,٣٨٦)	١٢	أتعاب إدارية وأتعاب الحفظ
(٣,٧٢٠,١٥١)	(٥,٦٣٣,٤٤٢)	١٢	أتعاب الإدارة
(١٥,٧١٩,٨٩٢)	(١٩,٧٥٦,٤٣٩)		تكاليف تمويل
(٢٠,٩٢٧,٨٤٦)	(٢٧,٢٩٩,٠٤٠)	٨,٧	إستهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
(٦٧,٢٦٦,٠٧١)	١,٩٣٩,٠٩٩	٨	عكس خسارة الانخفاض / (الانخفاض) في قيمة استثمارات عقارية
(٦٤١,٣٢٨)	(١٣,٨٥٨,٦٧٢)	٤	مخصص خسائر الإنتمان المتوقعة
(٢٦,٤١٩,٨٤١)	(١٨,٢٤٩,١٩٥)	١١	مصاريف تأسيس الصندوق وأخرى
(١٣٦,٥٥٥,٢٠٣)	(٨٧,١٠٠,٩٨١)		<b>إجمالي المصاريف</b>
(٦٤,٣٧٤,١٧٥)	١,١٢٩,٥٧٨		<b>الربح / (الخسارة) للسنة / للفترة</b>
-	-		<b>الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى</b>
(٦٤,٣٧٤,١٧٥)	١,١٢٩,٥٧٨		<b>إجمالي الربح / (الخسارة) الشاملة للسنة / للفترة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية ويجب أن تقرأ معها ومع تقرير مراجع الحسابات المستقل.



**صندوق الخبير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

للفترة منذ التأسيس بتاريخ	للسنة المنتهية في	ايضاح
١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٢٠١٩		
		<b>صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات</b>
		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة / الفترة
		المتحصلات من الأكتتاب الأولي بالوحدات
		إشراكات نقدية بقيمة اسمية ١٠ ريال لكل وحدة
		إشراكات عينية صادرة مقابل إستثمارات عقارية
		خصم على اصدار الوحدات المكتتب بها
		توزيعات الأرباح
		إجمالي الربح / (الخسارة) الشاملة للسنة / للفترة
		<b>صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة / الفترة</b>
٥٧١,٧٤٥,٢٢٩	٥٧١,٧٤٥,٢٢٩	
٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠	-	
-	٣٧,٩٥٦,٧٧٠	
٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠	٣٢٧,٣٢٩,٥٠٠	
-	(٣٩,٩٨٤,٢٤٨)	
(٢٨,٣٠٤,٤٥٦)	(٤٢,٠٢٢,٦٠٦) ١٤	
(٦٤,٣٧٤,١٧٥)	١,١٢٩,٥٧٨	
٥٧١,٧٤٥,٢٢٩	٨٥٦,١٥٤,٢٢٣	

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية ويجب أن تقرأ معها ومع تقرير مراجع الحسابات المستقل.

**صندوق الخبير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**قائمة التدفقات النقدية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

الفترة منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:</b>
		الربح / (الخسارة) للسنة / للفترة
(٦٤,٣٧٤,١٧٥)	١,١٢٩,٥٧٨	<b>تعديلات:</b>
٢٠,٩٢٧,٨٤٦	٢٧,٢٩٩,٠٤٠	استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
٦٧,٢٦٦,٠٧١	(١,٩٣٩,٠٩٩)	(عكس خسارة الانخفاض) / الانخفاض في قيمة استثمارات عقارية
٢٣٣,٧٢٥	١,٥٤٤,٢٥٤	الفائدة المحملة على التزامات التأجير
١٥,٤٨٦,١٦٧	١٨,٢١٢,١٨٥	تكاليف تمويل
٦٤١,٣٢٨	١٣,٨٥٨,٦٧٢	خسائر الإئتمان المتوقعة
		<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
		مطلوب من طرف ذو علاقة
(٢٠,٠٠٠)	٧٣٤	ذمم مدينة
(٢٦,٥٤٠,٠٧١)	(٢٣,٦٥٣,١٥٠)	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(٣,٥٢٠,٦٠٩)	(٣,٧٥٧,٧٠٨)	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
٢,٧٥٨,٧٩٧	٣,١٠٧,٠٥٥	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٦,٧٧٥,١٠٧	٣٥,٦٧٥,٧١٩	تكاليف تمويل مدفوعة
(٨,٤٤٨,٤٤٥)	(١٦,٧٧٤,٦٨٨)	<b>صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية</b>
٢١,١٨٥,٧٤١	٥٤,٧٠٢,٥٩٢	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:</b>
		إضافات إلى استثمارات عقارية
(٥٤٩,٥٧٨,٥٠٠)	(٤١٧,٥٦٢,٧٠٥)	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية</b>
(٥٤٩,٥٧٨,٥٠٠)	(٤١٧,٥٦٢,٧٠٥)	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:</b>
		صافي الحركة على تسهيلات إئتمانية
٣٣٩,٩٩٩,٩١١	٣٩٧,٤٩٩,٩٩٩	متحصلات من الاكتتاب الأولي بالوحدات
٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠	-	إصدار اشتراكات نقدية
-	٣٣,٨٠٢,٠٢٢	توزيعات أرباح
(٢٨,٣٠٤,٤٥٦)	(٤٢,٠٢٢,٦٠٦)	مدفوعات الإيجار
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)	<b>صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية</b>
٥٤٧,٦٦١,٣١٥	٣٨٧,٧٠٠,٤١٥	
		<b>صافي التغير في رصيد النقد لدى البنوك</b>
١٩,٢٦٨,٥٥٦	٢٤,٨٤٠,٣٠٢	رصيد النقد لدى البنوك في بداية السنة / الفترة
-	١٩,٢٦٨,٥٥٦	رصيد النقد لدى البنوك في نهاية السنة / الفترة
١٩,٢٦٨,٥٥٦	٤٤,١٠٨,٨٥٨	
		<b>بنود غير نقدية:</b>
٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠	٢٩١,٥٠٠,٠٠٠	إشترابات عينية صادرة مقابل إستثمارات عقارية

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية ويجب أن تقرأ معها ومع تقرير مراجع الحسابات المستقل.

**صندوق الخبير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**ايضاحات حول القوائم المالية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

**١ - طبيعة الصندوق والنشاط**

إن صندوق الخبير ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية. تم تأسيسه في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ م ويدار 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 ٢٠١٨ م (الموافق ٨ صفر ١٤٤٠هـ)، وكانت فترة الطرح الأولي ١٥ يوم بدأت من تاريخ ١١ نوفمبر وانتهت في تاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٨، ابتداءً للصندوق أنشطته في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ م وتم إدراج الصندوق في تداول بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٩ م.

وفي تعامله مع حملة الوحدات، فإن مدير الصندوق يعتبر الصندوق منشأة مستقلة. وبناءً عليه، فإن الصندوق يعد قوائمه المالية الخاصة. إضافة لذلك يُعتبر حملة الوحدات 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 - الجهة المنظمة**

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

**٣ - أسس إعداد القوائم المالية**

**بيان الالتزام**

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

**أساس القياس**

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

## عملة العرض

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

## قياس القيمة العادلة

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

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

## الموجودات أو المطلوبات التي تقاس بالقيمة العادلة

- موجودات أو مطلوبات منفصلة.
- مجموعة من الموجودات أو مجموعة من المطلوبات أو مجموعة من الموجودات والمطلوبات.
- مجموعة من السياسات والإيضاحات المحاسبية التي تتطلب إحتساب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية.
- 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 والافتراضات المستخدمة معقولة وكافية.

## التغيرات في السياسات المحاسبية

### أ- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات:

قام الصندوق بتطبيق المعايير والتعديلات والتنقيحات الجديدة التالية على المعايير القائمة الصادرة عن المجلس الدولي لمعيار المحاسبة والتي أصبحت سارية المفعول كما في ١ يناير ٢٠٢٠ والتي قام الصندوق بتطبيقها:

المعيار/ التعديلات	البيان
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣)	تعريف النشاط التجاري
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي (١) و(٨)	تعريف الأهمية النسبية
المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)	الأدوات المالية – مؤشر سعر الفائدة والتحوط

لم يكن هنالك أثر جوهري على القوائم المالية ناتج عن تطبيق المعايير الجديدة والتفسيرات المعدلة التي تنطبق على الصندوق.

**صندوق الخبير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

**المعايير الصادرة ولكن لم تدخل حيز التنفيذ**

فيما يلي المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ حتى تاريخ إصدار القوائم المالية السنوية للصندوق. ينوي الصندوق تطبيق المعايير التالية حالما تصبح نافذة:

المعايير/ التعديلات	البيان	نافذة من الفترات التي تبدأ في أو بعد التواريخ التالية
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١)	عرض القوائم المالية - تصنيف المطلوبات	١ يناير ٢٠٢١ م.
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٣) و معايير المحاسبة الدولية رقم (١٦) و (٣٧)	اندماج الأعمال - الإطار المفاهيمي الممتلكات والآلات والمعدات - عائدات المبيعات من العناصر المنتجة المخصصات والمطلوبات والموجودات المحتملة - تكاليف تقييم العقد	١ يناير ٢٠٢١ م.
التعديلات السنوية للمعايير الدولية للتقرير المالي (دورة ٢٠١٨م - ٢٠٢٠م)	الأدوات المالية- إلغاء الإعراف بمطلوب مالي المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) عقود الإيجار - حوافز الإيجار المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) الزراعة - القيمة العادلة المعيار المحاسبة الدولي رقم (٤١)	١ يناير ٢٠٢١ م.

**ملخص للسياسات المحاسبية الهامة**

**النقد وما في حكمه**

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

**الاستثمارات العقارية**

تتمثل الاستثمارات العقارية بالمحفظ بها بغرض تحقيق إرتفاع في قيمتها أو تحقيق عوائد بالإيجار أو البيع أو كلاهما، يتم تسجيل هذه الاستثمارات بالكلفة ناقصاً مجمع الاستهلاك واي انخفاض في القيمة. يتم استهلاك التكلفة مخصوما منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الانتاجي أو مدة الصندوق أيهما أقل. تشمل تكلفة الاستثمار العقاري تكلفة الأرض وغيرها من النفقات المتعلقة بالتطوير.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية في تاريخ كل تقرير للتأكد إذا ماكان هنالك انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للإسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل وفي حال زيادة القيمة الدفترية عن القيمة المقدرة القابلة للإسترداد لها والتي تمثل القيمة الاعلى للقيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة المقدرة القابلة للإسترداد ويتم الإعراف بخسائر الإنخفاض في قائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم احتساب استهلاك على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للأصناف الرئيسية للموجودات:

العمر الإنتاجي	البند
٤٠ سنة	مباني

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي المملوكة.

## القروض

يتم تسجيل القروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصافي من تكاليف المعاملة المتكبدة، وتقاس لاحقاً بالكلفة المطفأة مع بيان أي فرق بين المتحصلات (الصافي من تكاليف المعاملة) والقيمة المستردة في الأرباح أو الخسائر على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الرسوم المدفوعة على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات للاقتراض إلى الحد الذي يكون عنده من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه الرسوم حتى يتم سحب هذه التسهيلات.

عندما لا يتوفر دليل بأنه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات، تتم رسملة الرسوم كمصاريف مدفوعة مقدماً مقابل خدمات السيولة، ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيل المتعلق بها.

يتطلب المعيار المحاسبي رقم ٢٣ تكاليف الاقتراض" أن يتم إطفاء التكاليف الإضافية للمعاملات باستخدام معدل الفائدة الفعلية. يقوم الصندوق بالمحاسبة عن تكاليف التمويل (كلفة 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.

## 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 الأخر متسقاً مع طبيعة بند المصاريف وظروف الصندوق.

## 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.

## حق استخدام الأصول

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

## مخصصات

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

**صندوق الخبير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

**التزامات عقود الإيجار**

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

**حكم جوهري في تحديد مدة الإيجار للعقود مع خيار التجديد**

يحدد الصندوق مدة عقد الإيجار على أنها المدة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار، إلى جانب أي فترات يغطيها خيار تجديد 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 الأخرى 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 كالالتزام في الفترة التي يتم فيها اعتمادها من قبل مجلس إدارة الصندوق.

**زكاة وضريبة الدخل**

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

**صافي قيمة الموجودات للوحدة**

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

**الأدوات المالية**

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

**صندوق الخبير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**ايضاحات حول القوائم المالية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

**الموجودات المالية**

تتضمن الموجودات المالية ما يلي:

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

**التصنيف والاعتراف الأولي**

يصنف الصندوق موجوداته المالية ضمن فئات القياس التالية:

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

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

بالنسبة للموجودات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يتم تسجيل المكاسب والخسائر إما في الأرباح والخسائر أو الدخل الشامل الآخر. وبالنسبة للاستثمار في أدوات الدين، فإنه يعتمد على نموذج الأعمال الخاص بهذا الإستثمار. 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 قائمة الأرباح والخسائر.

**القياس في الفترة اللاحقة**

**أدوات حقوق الملكية**

يتم قياس جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة وفي حال قررت إدارة الصندوق إختيار عرض ارباح أو خسائر القيمة العادلة في استثمارات حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الآخر، فلا يمكن 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 قائمة الأرباح والخسائر.



**صندوق الخبر ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

**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 جزءاً من علاقة تحوط ضمن الربح أو الخسارة عندما يتم إلغاء الاعتراف أو في حال وجود تدني عليها. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد من الموجودات المالية باستخدام طريقة الفائدة الفعالة.

**• موجودات مالية محددة 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. التغييرات في القيمة العادلة يتم الاعتراف بها من خلال الدخل الشامل الآخر باستثناء الاعتراف بالأرباح أو الخسائر التي تتعلق بانخفاض القيمة وإيرادات الفوائد وأرباح / خسائر عمليات الصرف الأجنبي فيتم الاعتراف بهما في الأرباح والخسائر. وعندما يتم استبعاد الموجودات المالية يتم تحويل الأرباح أو الخسائر المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المبقاة. ويتم الاعتراف بالربح أو الخسائر المحققة في الأرباح والخسائر.

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

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

**طريقة الفائدة الفعالة**

طريقة الفائدة الفعالة هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص دخل الفوائد خلال الفترة ذات العلاقة. ويعتبر معدل الفائدة الفعال هو المعدل الذي 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**

**تصنيف المطلوبات المالية هي 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.

**صندوق الخير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**ايضاحات حول القوائم المالية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

**الاعتراف والقياس**

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

**تفاصيل الأدوات المالية**

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

**استبعاد الموجودات المالية**

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

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

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية فقط عندما يتم 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 متكبدة في قائمة الأرباح والخسائر.

**الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة**

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

**تأثير فيروس كورونا (كوفيد-١٩)**

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

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

**صندوق الخير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

في هذه المرحلة لا يستطيع الصندوق تقدير التأثير المستقبلي لجائحة كوفيد-١٩ بشكل موثوق، نظرا لغياب اليقين بشأن الموعد النهائي المحتمل لانتهاء الجائحة، حيث يمكن أن يستمر في التأثير على اقتصاد العالم. ويعتقد مدير الصندوق أن جائحة كوفيد-١٩ لم يكن لها أثر جوهري على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. ومع ذلك، فإن مدير الصندوق يراقب الوضع باستمرار من خلال فريق العمل الخاص والمكلف بمسؤولية متابعة تطور الأحداث.

### 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 المخضومة. يتم أخذ المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكنا، وعندما لا يكون ذلك مجدية، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الاجتهاد لتحديد القيم العادلة. تشمل الاجتهادات على الاعتبار الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة المصرح عنها للأدوات المالية.

### مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة مقابل عقود الإيجار التشغيلي

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

### الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

### الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يتم فحص العقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك انخفاضا في قيمتها إذا ما أشارت الأحداث او 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 لاحقا، 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 حالا في قائمة الربح أو الخسارة.

**صندوق الخير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**ايضاحات حول القوائم المالية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

**الإخفاض في قيمة الأصول غير المالية**

تتم مراجعة الموجودات الخاضعة للاستهلاك والإطفاء لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. تدرج خسارة الانخفاض في القيمة في الأرباح والخسائر للمبلغ الذي تجاوز القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد. 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 المقدره إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل.

لأغراض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات على أدنى المستويات التي توجد فيها تدفقات نقدية مستقلة (وحدات توليد النقد). تتم مراجعة الانخفاضات السابقة في الموجودات غير المالية (بخلاف الشهرة) لعكس 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، بالصافي من الاستهلاك أو الإطفاء، فيما لو لم يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة سابقاً.

**٤- ذمم مدينة**

	٢٠٢٠	٢٠١٩	
	٥٠,١٩٣,٢٢١	٢٦,٥٤٠,٠٧١	ذمم مدينة مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة
	(١٤,٥٠٠,٠٠٠)	(٦٤١,٣٢٨)	
	٣٥,٦٩٣,٢٢١	٢٥,٨٩٨,٧٤٣	

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

	٢٠٢٠	٢٠١٩	
	٦٤١,٣٢٨	-	الرصيد في بداية السنة / الفترة المحمل للسنة / للفترة
	١٣,٨٥٨,٦٧٢	٦٤١,٣٢٨	
	١٤,٥٠٠,٠٠٠	٦٤١,٣٢٨	

**٥- مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى**

	٢٠٢٠	٢٠١٩	
	٦,٤٦٩,٢١٤	١,٩٢٣,٨٧٦	أمانات ضريبة القيمة المضافة تكاليف تطوير عقارات مدفوعة مقدماً
	٤٨٧,٥١٦	١,٥٦٢,٤٠٠	
	٧١,٥٨٧	٣٤,٣٣٣	مصاريف مدفوعة مقدما أخرى
	٢٥٠,٠٠٠	-	
	٧,٢٧٨,٣١٧	٣,٥٢٠,٦٠٩	

**صندوق الخبير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**ايضاحات حول القوائم المالية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

٦- معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

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

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	حجم التعامل		الرصيد
		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	للفترة منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
شركة أول الملقا العقارية	إيداع رأس المال	-	٢٠,٠٠٠	
	نفقات مدفوعة بالنيابة	(٧٣٤)	-	٢٠,٠٠٠
				١٩,٢٦٦
				٢٠,٠٠٠

قامت شركة الخبير المالية بتأسيس شركة أول الملقا العقارية شركة ذات مسئولية محدودة ("شركة ذات غرض خاص") المسجلة تحت السجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ بتاريخ ١٩ شوال 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 للشركة.

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

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

الأطراف ذات علاقة	طبيعة المعاملة	حجم التعامل		الرصيد
		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	للفترة منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
شركة الخبير المالية (مدير الصندوق)	نفقات مدفوعة بالنيابة عن الصندوق	٢٦,٩٤٠,٤٦٩	١٩,٣٧٠,٥٨٠	-
	أتعاب إدارة	٥,٦٣٣,٤٤٢	٣,٧٢٠,١٥١	٢,٣٩٢,٧٨٩
	أتعاب إدارية	١٨٧,٩٨٥	١٢٤,٠٠٨	١٢٤,٠٠٨
شركة الانماء للاستثمار	اتعاب حفظ	٣١٩,٤٠١	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
مجلس إدارة الصندوق	إجمالي تعويضات إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	٤٢,٤٣٨	٤٢,٠٠٠	٤٢,٠٠٠
				٢,٧٥٨,٧٩٧
				٥,٨٦٥,٨٥٢

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

صندوق الخير ريت  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
(بالريال السعودي)

٧- الأيجارات

(أ) حق إستخدام الأصل

إن الحركة على حق إستخدام الأصل هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
١٦٩,٠٦٦,٣٩٧	١٧٨,٠٠٧,٤٠٨	الرصيد في بداية السنة / الفترة
(٩,٧٥٣,٨٣٢)	(٨,٩٤١,٠١١)	الاستهلاك خلال السنة / الفترة
١٥٩,٣١٢,٥٦٥	١٦٩,٠٦٦,٣٩٧	صافي القيمة الدفترية

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية هي كما يلي:

اسم العقار	نوع العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جالري مول	تجاري	أسلوب الدخل	١١٪ - ١١,٢٥٪	١٦١,٢٣٤,٥٠٠	١٨٣,٤٣٠,٠٠٠

(ب) التزامات تأجير

التزامات التأجير هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
١,٣٦٣,٦١٠	١,٤٢٣,١٨٤	لسنة واحدة
١٥,٧٣٨,٠٩٩	١٦,٢٨٦,٠٤٠	أكثر من سنة واحدة
١٧,١٠١,٧٠٩	١٧,٧٠٩,٢٢٤	إجمالي التزامات تأجير

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض الإضافي المطبق على إلتزامات التأجير ٥,٠١٪. إن إجمالي مصاريف الفوائد من إلتزامات التأجير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بلغت ١,٥٤٤,٢٥٤ ريال سعودي مقابل ٢٣٣,٧٢٥ ريال سعودي للفترة منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

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

٨- إستثمارات عقارية

(أ) إن الحركة على الإستثمارات العقارية المملوكة للصندوق هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
٨١٧,٥٨٢,٥٠٠	٨١٧,٥٨٢,٥٠٠	إستثمارات في عقارات سكنية وتجارية
٧٠٦,٢٢٥,٠٠٠	-	إستحواذ على عقارات
٢,٨٣٧,٧٠٥	-	تكاليف التطوير
(٢٩,٥٣٢,٠٤٣)	(١١,٩٨٦,٨٣٥)	الإستهلاك المتراكم
(٦٥,٣٢٦,٩٧٢)	(٦٧,٢٦٦,٠٧١)	الانخفاض في القيمة
١,٤٣١,٧٨٦,١٩٠	٧٣٨,٣٢٩,٥٩٤	

صندوق الخير ريت  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
(بالريال السعودي)

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
-	٦٧,٢٦٦,٠٧١	الرصيد في بداية السنة / الفترة
٦٧,٢٦٦,٠٧١	(١,٩٣٩,٠٩٩)	(عكس خسارة الإنخفاض) / الإنخفاض في القيمة
٦٧,٢٦٦,٠٧١	٦٥,٣٢٦,٩٧٢	

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

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	عقارات سكنية وتجارية	أراضي*	
<b>التكلفة:</b>			
٨١٧,٥٨٢,٥٠٠	٥١٦,٥٩٠,٧٤٠	٣٠٠,٩٩١,٧٦٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
٧٠٩,٠٦٢,٧٠٥	٥٥٤,٣٥٤,٢٠٥	١٥٤,٧٠٨,٥٠٠	إضافات خلال السنة
١,٥٢٦,٦٤٥,٢٠٥	١,٠٧٠,٩٤٤,٩٤٥	٤٥٥,٧٠٠,٢٦٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
<b>الإستهلاك المتراكم:</b>			
١١,٩٨٦,٨٣٥	١١,٩٨٦,٨٣٥	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
١٧,٥٤٥,٢٠٨	١٧,٥٤٥,٢٠٨	-	المحمل على السنة
٢٩,٥٣٢,٠٤٣	٢٩,٥٣٢,٠٤٣	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١,٤٩٧,١١٣,١٦٢ (٦٥,٣٢٦,٩٧٢)	١,٠٤١,٤١٢,٩٠٢	٤٥٥,٧٠٠,٢٦٠	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١,٤٣١,٧٨٦,١٩٠	١,٠٤١,٤١٢,٩٠٢	٤٥٥,٧٠٠,٢٦٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	عقارات سكنية وتجارية	أراضي*	
<b>التكلفة:</b>			
-	-	-	الرصيد في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨
٨١٧,٥٨٢,٥٠٠	٥١٦,٥٩٠,٧٤٠	٣٠٠,٩٩١,٧٦٠	إضافات خلال الفترة
٨١٧,٥٨٢,٥٠٠	٥١٦,٥٩٠,٧٤٠	٣٠٠,٩٩١,٧٦٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
<b>الإستهلاك المتراكم:</b>			
-	-	-	الرصيد في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨
١١,٩٨٦,٨٣٥	١١,٩٨٦,٨٣٥	-	المحمل على الفترة
١١,٩٨٦,٨٣٥	١١,٩٨٦,٨٣٥	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٨٠٥,٥٩٥,٦٦٥ (٦٧,٢٦٦,٠٧١)	٥٠٤,٦٠٣,٩٠٥	٣٠٠,٩٩١,٧٦٠	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٧٣٨,٣٢٩,٥٩٤	٥٠٤,٦٠٣,٩٠٥	٣٠٠,٩٩١,٧٦٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

\* إن الأراضي المبينة أعلاه مرهونة لدى إحدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات إئتمانية.

**صندوق الخبير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**ايضاحات حول القوائم المالية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

(د) تتألف الإستثمارات العقارية مما يلي:

**كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**

اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	انخفاض القيمة	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مركز هوم وركس	تجزئة	الرياض	٧٩,٩٥٠,٠٠٠	(١,١٩٧,٥٠٠)	(٣٧,٥٠٠)	٧٨,٧١٥,٠٠٠	٧٨,٧١٥,٠٠٠
مركز بلازو	تجزئة	الرياض	٩٥,٦٣٢,٥٠٠	(٢,٣٦١,٦٢٥)	(٨,٩٦٥,٨٧٥)	٨٤,٣٠٥,٠٠٠	٨٤,٣٠٥,٠٠٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣١٦,٨٣٧,٧٠٥	(١٢,٦٣٨,٥١٨)	(٤٨,١٠٤,١٨٧)	٢٥٦,٠٩٥,٠٠٠	٢٥٦,٠٩٥,٠٠٠
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدامات	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(٥,١٦٧,٤٨٩)	-	١٥٨,٨٣٢,٥١١	١٦١,٨٨٠,٠٠٠
مركز أهلا كورت	تجزئة	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(٧٣٣,١٦١)	(٤,٤١٦,٨٣٩)	٦٦,٦٠٠,٠٠٠	٦٦,٦٠٠,٠٠٠
مركز بن ٢	متعدد الاستخدامات	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(٢,٨٣٧,٧٧٩)	(١,٧٢٧,٢٢١)	٨٧,٦٨٥,٠٠٠	٨٧,٦٨٥,٠٠٠
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(١,٥٠٩,٦٥٠)	(٢,٠٧٥,٣٥٠)	٢١١,٦٦٥,٠٠٠	٢١١,٦٦٥,٠٠٠
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(٣٣٣,١٣٣)	-	٦٦,٢٩١,٨٦٧	٦٩,٧٤٠,٠٠٠
برج الجانيس	مكتبي	الرياض	٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠	(٢,٧٥٣,١٨٨)	-	٤٢١,٥٩٦,٨١٢	٤٥٣,٨٢٥,٠٠٠
			١,٥٢٦,٦٤٥,٢٠٥	(٢٩,٥٣٢,٠٤٣)	(٦٥,٣٢٦,٩٧٢)	١,٤٣١,٧٨٦,١٩٠	١,٤٧٠,٥١٠,٠٠٠

**كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩**

اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	انخفاض القيمة	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مركز هوم وركس	تجزئة	الرياض	٧٩,٩٥٠,٠٠٠	(٥٩٨,٧٥٠)	-	٧٩,٣٥١,٢٥٠	٨٣,٥٧٥,٠٠٠
مركز بلازو	تجزئة	الرياض	٩٥,٦٣٢,٥٠٠	(١,١٨٠,٨١٣)	-	٩٤,٤٥١,٦٨٧	٩٧,٤٤٥,٠٠٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣١٤,٠٠٠,٠٠٠	(٦,٠٢٨,٠٢٣)	(٦٧,٢٦٦,٠٧١)	٢٤٠,٧٠٥,٩٠٦	٢٤٠,٧٠٥,٩٠٦
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدامات	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(٢,٤٧١,٤٠٨)	-	١٦١,٥٢٨,٥٩٢	١٦٦,٨٣٠,٠٠٠
مركز أهلا كورت	تجزئة	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(٣٥٠,٦٤٢)	-	٧١,٣٩٩,٣٥٨	٧٢,٨٥٠,٠٠٠
مركز بن ٢	متعدد الاستخدامات	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(١,٣٥٧,١٩٩)	-	٩٠,٨٩٢,٨٠١	٩١,١٧٠,٠٠٠
			٨١٧,٥٨٢,٥٠٠	(١١,٩٨٦,٨٣٥)	(٦٧,٢٦٦,٠٧١)	٧٣٨,٣٢٩,٥٩٤	٧٥٢,٥٧٥,٩٠٦



**صندوق الخبير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**ايضاحات حول القوائم المالية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م:

اسم العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم
مركز هوم وركس	أسلوب السوق والدخل والتكلفة	٨٪ - ٩,٥٪
مركز بلازو	أسلوب السوق والدخل والتكلفة	٨,٢٥٪ - ١٠,٧٥٪
مجمع الملقا السكني	أسلوب السوق والدخل والتكلفة	٨,٥٪ - ١٠٪
مركز النخبة التجاري	أسلوب التكلفة والدخل	٩,٥٪ - ١١,٢٥٪
مركز أهلا كورت	أسلوب التكلفة والدخل	٨,٥٪ - ١١,٢٥٪
مركز بن ٢	أسلوب التكلفة والدخل	٩,٥٪ - ١٢٪
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	أسلوب السوق والدخل	٩٪ - ٧,٥٪
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	أسلوب السوق والدخل والتكلفة	١٠٪ - ١١٪
برج الجانسان	أسلوب السوق والدخل والتكلفة	٨,٥٪ - ٧,٥٪

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

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

طبقا للمادة ٢١ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناء على عمليتي تقييم يتم اعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين، ومع ذلك، ووفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي يتم ادراج الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، وبغرض عرض المعلومات فقد تم الافصاح عن القيمة العادلة أدناه:-

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

٢٠٢٠	٢٠١٩	
١,٧٠٤,٦٥٢,٦١٣	٩٩٥,٥٨٩,٩٠٨	تكلفة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل
(٤٨,٢٢٦,٨٨٦)	(٢٠,٩٢٧,٨٤٦)	الإستهلاك المتراكم
(٢٤,٦٨١,٢٢٧)	(٣٨,٦٥٦,١٥٦)	الانخفاض في القيمة
١,٦٣١,٧٤٤,٥٠٠	٩٣٦,٠٠٥,٩٠٦	القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل

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

٢٠٢٠	٢٠١٩	
٨٥٦,١٥٤,٢٢٣	٥٧١,٧٤٥,٢٢٩	صافي قيمة الموجودات بالقيمة الدفترية
٤٠,٦٤٥,٧٤٥	٢٨,٦٠٩,٩١٥	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم
٨٩٦,٧٩٩,٩٦٨	٦٠٠,٣٥٥,١٤٤	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

**صندوق الخير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٨,٦٠٥١	٨,٣١٤٥	صافي القيمة الدفترية للموجودات للوحدة الواحدة
٠,٤٣٠٦	٠,٣٩٤٧	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم
٩,٠٣٥٧	٨,٧٠٩٢	صافي قيمة الموجودات للوحدة الواحدة، بالقيمة العادلة

**٩- تسهيلات إنتمانية**

لدى الصندوق اتفاقية تسهيلات إنتمانية مع بنك محلي وذلك للحصول على تمويل بنكي بلغت قيمتها ٧٤٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٣٤٧ مليون ريال سعودي). تم الحصول على هذه التسهيلات بصورة أساسية بموجب اتفاقية تمويل للصندوق. إن الاتفاقية التسهيلات مضمونة بتحصيلات الإيجار 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 عند نهاية مدة التمويل.

**١٠- مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى**

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٨,٦٣٥,١٥٠	٤٣,٢٧٨,٦٣٣	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٧,٧٣٢,٣٦٨	٧,٧٣٢,٣٦٨	وديعة ضمان
-	٥٧٢,٧٦٩	أعباء تمويلية مستحقة
١٢٣,٥٦٦	٤٨٠,٤٧٣	مصاريف مستحقة مقابل إدارة العقارات
-	٢٦٧,٧٣٢	حجوزات دائنة
-	٢٤٧,٩٥٠	تأمين مسترد
٢٦٦,١٧٣	١٧٥,٦٥٠	أتعاب مهنية وإستشارات
١٧,٨٥٠	٢٦٨,٠٢٠	أرصدة دائنة أخرى
١٦,٧٧٥,١٠٧	٥٣,٠٢٣,٥٩٥	

**١١- مصاريف تأسيس الصندوق وأخرى**

الفترة منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
-	١٥,٦٤٠,٣٠٥	مصاريف الطرح الإضافي*
١,١٢٦,٩٧٦	١,٠٥٨,٩٩٨	أتعاب استشارية وقانونية
٤٤٩,٠٦٩	٦٤١,٨٦٦	الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج - سنوية
٢٣٢,٢٠٠	٢٦٠,٢٧٥	أتعاب تقييم العقارات
-	-	مصاريف فرق معدل الفائدة
٢٣,٤٤٧,٨٨١	-	مصاريف تأسيس الصندوق
١,١٦٣,٧١٥	٦٤٧,٧٥١	مصاريف أخرى
٢٦,٤١٩,٨٤١	١٨,٢٤٩,١٩٥	

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

**صندوق الخبير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

**١٢ - أتعاب إدارية ومصروفات أخرى**

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

**(أ) الأتعاب الإدارية**

يحق لإداري الصندوق الحصول على أتعاب تعادل ٠,٢٥٪ 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 ٠,٢٥٪ 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 يحتسب ويستحق في كل يوم تقييم.

**(د) رسوم الاشتراك**

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

**(هـ) أتعاب هيكل رأس المال**

١,٥٪ من إجمالي مبالغ الاشتراك (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.

**١٣ - الالتزام بالشرعية**

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

**صندوق الخبير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**ايضاحات حول القوائم المالية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

**١٤ - توزيعات الأرباح**

وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح للفترة منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. فيما يلي تفاصيل هذه التوزيعات:

تاريخ الموافقة	المبلغ مقابل كل وحدة	المجموع
٣١ يوليو ٢٠١٩م	٠,٢٢٦	١٥,٠١٥,٩٧٩,٢٤
٣١ أكتوبر ٢٠١٩م	٠,٢٠	١٣,٢٨٨,٤٧٧,٢٠
٢٨ يناير ٢٠٢٠م	٠,٢٠	١٣,٢٨٨,٤٧٧,٢٠
٢٢ يوليو ٢٠٢٠م	٠,٢٠	١٣,٢٨٨,٤٧٧,٢٠
٢٩ أكتوبر ٢٠٢٠م	٠,١٥	١٥,٤٤٥,٦٥١,٩٥

بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠١٩م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٩م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٩م بمبلغ ٠,٢٢٦ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٥,٠٢ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠١٩م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ يوليو ٢٠١٩م إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م بمبلغ ٠,٢٠ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٣,٢٩ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

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

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

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

**١٥ - الالتزامات والارتباطات المحتملة**

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

**١٦ - آخر يوم للتقييم**

آخر يوم للتقييم خلال السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

**صندوق الخبير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

**١٧ - إدارة المخاطر**

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

**(أ) مخاطر العملة**

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

**(ب) مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة**

إن مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة هي التعرضات لمخاطر مختلفة تتعلق بتأثير تذبذبات أسعار الفائدة في السوق على المركز المالي والتدفقات النقدية للصندوق.

**(ج) مخاطر السعر**

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

**(د) مخاطر الائتمان**

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

**(هـ) مخاطر السيولة**

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
أكثر من سنة واحدة	أقل من سنة واحدة	القيمة الدفترية	
٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٥٣,٠٣٨	٧٤٦,٠٥٣,٠٣٨	<b>مطلوبات مالية غير مشتقة</b>
-	٥,٨٦٥,٨٥٢	٥,٨٦٥,٨٥٢	تسهيلات إئتمانية
١٥,٧٣٨,٠٩٩	١,٣٦٣,٦١٠	١٧,١٠١,٧٠٩	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
١٦,٠٩٨,٠١٨	٣٦,٩٢٥,٥٧٧	٥٣,٠٢٣,٥٩٥	التزامات تأجير
٧٦٩,٣٣٦,١١٧	٥٢,٧٠٨,٠٧٧	٨٢٢,٠٤٤,١٩٤	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩			
أكثر من سنة واحدة	أقل من سنة واحدة	القيمة الدفترية	
٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٧,١١٥,٥٤٢	٣٤٧,١١٥,٥٤٢	<b>مطلوبات مالية غير مشتقة</b>
-	٢,٧٥٨,٧٩٧	٢,٧٥٨,٧٩٧	تسهيلات إئتمانية
١٦,٢٨٦,٠٤٠	١,٤٢٣,١٨٤	١٧,٧٠٩,٢٢٤	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
١٦,٠٩٨,٠١٨	٦٧٧,٠٨٩	١٦,٧٧٥,١٠٧	التزامات تأجير
٣٧٢,٣٨٤,٠٥٨	١١,٩٧٤,٦١٢	٣٨٤,٣٥٨,٦٧٠	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

**صندوق الخير ريت**  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**  
(بالريال السعودي)

**١٨ - قياس القيمة العادلة للأدوات المالية**

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

التكلفة المضافة	القيمة الدفترية			القيمة العادلة	
	القيمة العادلة	المستوى (١)	المستوى (٢)	المستوى (٣)	الإجمالي
<b>٣١ ديسمبر ٢٠٢٠</b>					
<b>موجودات مالية</b>					
النقد لدى البنوك	٤٤,١٠٨,٨٥٨	-	-	-	-
ذمم مدينة	٣٥,٦٩٣,٢٢١	-	-	-	-
مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	٧,٢٧٨,٣١٧	-	-	-	-
مطلوب من طرف ذو علاقة	١٩,٢٦٦	-	-	-	-
	٨٧,٠٩٩,٦٦٢	-	-	-	-
<b>مطلوبات مالية</b>					
تسهيلات إئتمانية	٧٤٦,٠٥٣,٠٣٨	-	-	-	-
مطلوب الى أطراف ذات علاقة	٥,٨٦٥,٨٥٢	-	-	-	-
التزامات تأجير	١٧,١٠١,٧٠٩	-	-	-	-
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٥٣,٠٢٣,٥٩٥	-	-	-	-
	٨٢٢,٠٤٤,١٩٤	-	-	-	-
<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٩</b>					
<b>موجودات مالية</b>					
النقد لدى البنوك	١٩,٢٦٨,٥٥٦	-	-	-	-
ذمم مدينة	٢٥,٨٩٨,٧٤٣	-	-	-	-
مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	٣,٥٢٠,٦٠٩	-	-	-	-
مطلوب من طرف ذو علاقة	٢٠,٠٠٠	-	-	-	-
	٤٨,٧٠٧,٩٠٨	-	-	-	-
<b>مطلوبات مالية</b>					
تسهيلات إئتمانية	٧٤٦,٠٥٣,٠٣٨	-	-	-	-
مطلوب الى أطراف ذات علاقة	٥,٨٦٥,٨٥٢	-	-	-	-
التزامات تأجير	١٧,١٠١,٧٠٩	-	-	-	-
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٥٣,٠٢٣,٥٩٥	-	-	-	-
	٨٢٢,٠٤٤,١٩٤	-	-	-	-

**١٩ - القطاعات التشغيلية**

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

صندوق الخير ريت  
(صندوق استثمار عقاري متداول)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
(بالريال السعودي)

---

٢٠ - أحداث لاحقة

بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢١م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٠م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ٠,١٢٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٢,٨٧ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات.

٢١ - أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للفترة منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ لتتماشى مع أرقام السنة الحالية.

٢٢ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية للإصدار من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٥ مارس ٢٠٢١م.