

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)

القوائم المالية ذات الغرض الخاص للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
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 ذات الغرض الخاص للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
وتقرير مراجع الحسابات المستقل

| صفحة | فهرس |
|--------|---|
| ٤ - ١ | تقرير مراجع الحسابات المستقل |
| ٥ | قائمة المركز المالي ذات الغرض الخاص |
| ٦ | قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر ذات الغرض الخاص |
| ٧ | قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات ذات الغرض الخاص |
| ٨ | قائمة التدفقات النقدية ذات الغرض الخاص |
| ٣٠ - ٩ | إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص |

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

الرأي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية ذات الغرض الخاص لصندوق الخبير ريت (صندوق استثمار عقاري متداول) ("الصندوق")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي ذات الغرض الخاص كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر ذات الغرض الخاص وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات ذات الغرض الخاص وقائمة التدفقات النقدية ذات الغرض الخاص للفترة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات المرفقة والمعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية ذات الغرض الخاص، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية ذات الغرض الخاص المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي ذات الغرض الخاص للصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية ذات الغرض الخاص للفترة 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 ذات الغرض الخاص.

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

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

لفت إنتباه

كما هو مبين في الإيضاح رقم (١٠) من القوائم المالية ذات الغرض الخاص المرفقة، أنه تم خلال الفترة اكتمال عملية الاشتراكات النقدية والعينية والتي بلغت قيمة الاشتراكات النقدية ١٣٨,٧٩٧,٥٠٣ ريال سعودي والاشتراكات العينية ١٩٦,٧٠٠,٠٠٥ ريال سعودي بسعر الاشتراك المستهدف. بتاريخ لاحق للقوائم المالية بدأ تداول وحدات الصندوق الجديدة بتاريخ ٦ يوليو ٢٠٢١م (الموافق ٢٦ ذو القعدة ١٤٤٢هـ)

أمر آخر

تم إعداد القوائم المالية ذات الغرض الخاص للاستخدام الخاص من قبل إدارة صندوق الخبير ريت وهيئة السوق المالية وحاملي الوحدات فقط، وينبغي ألا يتم استخدامها من قبل أي جهة أخرى، ولا ينبغي الرجوع إلى هذا التقرير من قبل أي شخص آخر دون الحصول على موافقة خطية مسبقة. حيث أن القوائم المالية للصندوق تصدر في ٣١ ديسمبر من كل عام.

مراجعة / خبراء ضرائب / استشارات

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

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية ذات الغرض الخاص للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ذات الغرض الخاص 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:

| أمور المراجعة الرئيسية | الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع أمور المراجعة الرئيسية |
|---|---|
| الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل انخفاض قيمة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل. | لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية حول تقييم مخاطر وجود تحريف جوهري بخصوص تقييم الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل: • قمنا بالتوصل إلى فهم لإجراءات الإدارة بخصوص تحديد مخاطر التقييم والتخفيف من حدتها. • قمنا بفحص التفاصيل المتعلقة بتكاليف الاستحواذ والتأكد من أن جميع التكاليف مرسمة بالشكل الصحيح. • قمنا بتقييم ما قام به مدير الصندوق من تحديد الأمور التالية: ○ 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. |
| 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. | • قمنا بتقييم القيمة القابلة للاسترداد التي حددها الصندوق باستخدام تقارير التقييم التي أعدها مقيمين مستقلين، و قمنا بتقييم نموذج العمل والافتراضات والتقدير التي استخدمت في احتساب القيم العادلة ناقصاً تكلفة البيع ("القيمة العادلة") والقيمة قيد الاستخدام. |
| 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 اساليب تقدير معقدة. | • قمنا بتقييم الافتراضات والتقدير الرئيسية المستخدمة، بما في ذلك معدل الخصم، معدل الانتهاء، إيرادات الإيجار، والمصاريف التشغيلية. و قمنا بفحص تحاليل الحساسية، بما في ذلك تقييم تأثير التغيرات المحتملة المعقولة في معدل الخصم والمصاريف التشغيلية على التدفقات النقدية المتوقعة لتقييم التأثير. |
| 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. | • قمنا بمقارنة القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المولدة للنقد مع قيمتها الدفترية المدرجة. |
| الرجاء الرجوع إلى الإيضاحين ٧ و ٨ حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص للاطلاع على التقديرات والاحكام والافتراضات المحاسبية الجوهرية المطبقة في تحديد المبالغ القابلة للاسترداد من الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل والإيضاح ٣ للاطلاع على تفاصيل السياسات المحاسبية ذات الصلة. | • قمنا بمراجعة الإفصاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص المرفقة. • قمنا بمراجعة الافتراضات والأحكام الرئيسية. |

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

أمور المراجعة الرئيسية – تئمة

| 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 مدخلات غير دقيقة في هذا الحكم قد تؤدي إلى تحريفات جوهرية في إفصاحات القوائم المالية ذات الغرض الخاص.</p> | <ul style="list-style-type: none"> 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 الإفتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية. 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. |

مسؤوليات مدير الصندوق والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية ذات الغرض الخاص

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية ذات الغرض الخاص 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 ذات الغرض الخاص خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية ذات الغرض الخاص، يكون مدير الصندوق مسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار والإفصاح، عندما ينطبق ذلك، عن أمور تتعلق بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم 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 ذات الغرض الخاص

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ذات الغرض الخاص 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 ستكشف دائماً عن أي خطأ جوهري، إن وجد.

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

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية ذات الغرض الخاص – تنمة

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 ذات الغرض الخاص 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 الرقابة 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 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 ذات الغرض الخاص، 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 ذات الغرض الخاص، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية ذات الغرض الخاص 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 التزمنا بالمطلوبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، 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 ذات الغرض الخاص 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 الإيتم 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 (٢٢٥)



٧ محرم ١٤٤٣ هـ (١٥ اغسطس ٢٠٢١ م)
جدة – المملكة العربية السعودية

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
قائمة المركز المالي ذات الغرض الخاص
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ايضاح | |
|--------------------------|-------------------------|-------|---|
| | | | الموجودات |
| ٤٤,١٠٨,٨٥٨ | ٦٧,٠١٧,١٠٤ | | النقد لدى البنوك |
| ٣٥,٦٩٣,٢٢١ | ٤٠,٧٩٠,٤٩١ | ٤ | ذمم مدينة |
| ٧,٢٧٨,٣١٧ | ٦,٩١٦,٣٦٨ | ٥ | مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى |
| ١٩,٢٦٦ | ١٩,٢٦٦ | ٦ | مطلوب من طرف ذو علاقة |
| ١٥٩,٣١٢,٥٦٥ | ١٥٤,٧١٦,٩٢٦ | ٧ | حق استخدام الأصل |
| ١,٤٣١,٧٨٦,١٩٠ | ١,٧٢٣,١٧٥,٠٧٣ | ٨ | استثمارات عقارية |
| <u>١,٦٧٨,١٩٨,٤١٧</u> | <u>١,٩٩٢,٦٣٥,٢٢٨</u> | | مجموع الموجودات |
| | | | المطلوبات وصافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات |
| | | | المطلوبات |
| ٧٤٦,٠٥٣,٠٣٨ | ٧٤٥,٩٩٠,٤٤٥ | ٩ | تسهيلات إئتمانية |
| ٥,٨٦٥,٨٥٢ | ٨,٠٠٠,٩٢٣ | ٦ | مطلوب الى أطراف ذات علاقة |
| ١٧,١٠١,٧٠٩ | ١٦,٣٧٩,٥٠٥ | ٧ | التزامات تأجير |
| - | ٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨ | ١٠ | اشتراكات مستحقة |
| ٥٣,٠٢٣,٥٩٥ | ٧٣,٨١١,٩٦٥ | ١١ | مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى |
| <u>٨٢٢,٠٤٤,١٩٤</u> | <u>١,١٧٩,٦٨٠,٣٤٦</u> | | مجموع المطلوبات |
| <u>٨٥٦,١٥٤,٢٢٣</u> | <u>٨١٢,٩٥٤,٨٨٢</u> | | صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات |
| <u>١٠٢,٩٧١,٠١٣</u> | <u>١٠٢,٩٧١,٠١٣</u> | | عدد الوحدات القائمة (وحدة) |
| ٨,٣١٤٥ | ٧,٨٩٥٠ | ٨ | القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة |
| ٨,٧٠٩٢ | ٨,٣٩٢٢ | ٨ | القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة |

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

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | إيضاح | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------|--|
| ٨٨,٢٣٠,٥٥٩ | ٥٤,٦٥١,٣٤٠ | | إيرادات إيجار |
| | | | مصاريف |
| (٣,٧٣٥,٩٠٦) | (٣,٢٧٨,٩٤٦) | ١٣ | اتعاب إدارة العقارات / المرافق |
| (٥٠٧,٣٨٦) | (٣٠٩,٨٦٢) | ١٣ | اتعاب إدارية و أتعاب الحفظ |
| (٥,٦٣٣,٤٤٢) | (٣,٢٢٧,١٠٢) | ١٣ | اتعاب الإدارة |
| (١٩,٧٥٦,٤٣٩) | (١٤,٩٣٤,٥٦٦) | | تكاليف تمويل |
| (٢٧,٢٩٩,٠٤٠) | (١٨,٢٨١,٣٣٧) | ٨,٧ | إستهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل |
| ١,٩٣٩,٠٩٩ | (٣٠,٢٢٧,٠٩٤) | ٨ | (الانخفاض) / عكس خسارة الانخفاض في قيمة إستثمارات عقارية |
| (١٣,٨٥٨,٦٧٢) | - | ٤ | خسائر الإئتمان المتوقعة |
| (١٨,٢٤٩,١٩٥) | (١,٨٤٩,٠٢٠) | ١٢ | مصاريف تأسيس الصندوق وأخرى |
| (٨٧,١٠٠,٩٨١) | (٧٢,١٠٧,٩٢٧) | | إجمالي المصاريف |
| ١,١٢٩,٥٧٨ | (١٧,٤٥٦,٥٨٧) | | (الخسارة) / الربح للفترة / للسنة |
| - | - | | (الخسارة) / الدخل الشامل الأخرى |
| ١,١٢٩,٥٧٨ | (١٧,٤٥٦,٥٨٧) | | اجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة / للسنة |

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

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ايضاح |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| | | صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات |
| ٥٧١,٧٤٥,٢٢٩ | ٨٥٦,١٥٤,٢٢٣ | صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة / السنة |
| ٣٧,٩٥٦,٧٧٠ | - | إشترابات نقدية بقيمة اسمية ١٠ ريال لكل وحدة |
| ٣٢٧,٣٢٩,٥٠٠ | - | إشترابات عينية صادرة مقابل إستثمارات عقارية |
| (٣٩,٩٨٤,٢٤٨) | - | خصم على إصدار الوحدات المكتتب بها |
| (٤٢,٠٢٢,٦٠٦) | (٢٥,٧٤٢,٧٥٤) | توزيعات الأرباح |
| ١,١٢٩,٥٧٨ | (١٧,٤٥٦,٥٨٧) | إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة / للسنة |
| ٨٥٦,١٥٤,٢٢٣ | ٨١٢,٩٥٤,٨٨٢ | صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة / السنة |

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

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
قائمة التدفقات النقدية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

| السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية: |
| ١,١٢٩,٥٧٨ | (١٧,٤٥٦,٥٨٧) | (الخسارة) / الربح للفترة / للسنة |
| | | تعديلات: |
| ٢٧,٢٩٩,٠٤٠ | ١٨,٢٨١,٣٣٧ | استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل |
| (١,٩٣٩,٠٩٩) | ٣٠,٢٢٧,٠٩٤ | الانخفاض / (عكس خسارة الانخفاض) في قيمة استثمارات عقارية |
| ١,٥٤٤,٢٥٤ | ٨٥٦,٧٩٦ | الفائدة المحملة على التزامات التأجير |
| ١٨,٢١٢,١٨٥ | ١٤,٠٧٧,٧٧٠ | تكاليف تمويل |
| ١٣,٨٥٨,٦٧٢ | - | خسائر الإلتزام المتوقعة |
| | | التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: |
| ٧٣٤ | - | مطلوب من طرف ذو علاقة |
| (٢٣,٦٥٣,١٥٠) | (٥,٠٩٧,٢٧٠) | ذمم مدينة |
| (٣,٧٥٧,٧٠٨) | ٣٦١,٩٤٩ | مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى |
| ٣,١٠٧,٠٥٥ | ٢,١٣٥,٠٧١ | مطلوب الى أطراف ذات علاقة |
| ٣٥,٦٧٥,٧١٩ | ٧,٩١٦,٩٩٣ | مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى |
| (١٦,٧٧٤,٦٨٨) | (١٤,٠٧٧,٧٧٠) | تكاليف تمويل مدفوعة |
| ٥٤,٧٠٢,٥٩٢ | ٣٧,٢٢٥,٣٨٣ | صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية |
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية: |
| (٤١٧,٥٦٢,٧٠٥) | (٣٣٥,٠١٢,٤٧٥) | إضافات إلى استثمارات عقارية |
| - | (٢٨٩,٢٠٠) | إضافات إلى حق استخدام الأصل |
| (٤١٧,٥٦٢,٧٠٥) | (٣٣٥,٣٠١,٦٧٥) | صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية |
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية: |
| ٣٩٧,٤٩٩,٩٩٩ | (٦٢,٥٩٣) | صافي الحركة على تسهيلات إئتمانية |
| ٣٣,٨٠٢,٠٢٢ | - | إصدار اشتركاكات نقدية |
| (٤٢,٠٢٢,٦٠٦) | (١٢,٨٧١,٣٧٧) | توزيعات أرباح مدفوعة |
| - | ٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨ | اشتركاكات مستحقة |
| (١,٥٧٩,٠٠٠) | (١,٥٧٩,٠٠٠) | مدفوعات الإيجار |
| ٣٨٧,٧٠٠,٤١٥ | ٣٢٠,٩٨٤,٥٣٨ | صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية |
| ٢٤,٨٤٠,٣٠٢ | ٢٢,٩٠٨,٢٤٦ | صافي التغير في رصيد النقد لدى البنوك |
| ١٩,٢٦٨,٥٥٦ | ٤٤,١٠٨,٨٥٨ | رصيد النقد لدى البنوك في بداية الفترة / السنة |
| ٤٤,١٠٨,٨٥٨ | ٦٧,٠١٧,١٠٤ | رصيد النقد لدى البنوك في نهاية الفترة / السنة |
| | | بنود غير نقدية: |
| ٢٩١,٥٠٠,٠٠٠ | - | إشتركاكات عينية صادرة مقابل استثمارات عقارية |
| - | ١٢,٨٧١,٣٧٧ | توزيعات ارباح مستحقة |

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

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

١- طبيعة الصندوق والنشاط

إن صندوق الخبير ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية. تم تأسيسه في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ م ويُدَار من قِبَل شركة الخبير المالية "الخبير المالية" أو "مدير الصندوق" (لصالح حملة وحدات الصندوق). الصندوق مدرج في سوق الأسهم السعودية (تداول). ويتم الإشراف على الصندوق بصورة نهائية من قِبَل مجلس إدارة الصندوق وتعمل شركة الإنماء للاستثمار كأمين حفظ للصندوق.

إن الهدف من الصندوق هو تحقيق عوائد إيجابية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية من خلال استثمار ما لا يقل عن ٧٥% من إجمالي موجودات الصندوق بناءً على آخر قوائم مالية مراجعة للصندوق في أصول عقارية مبررة للدخل في المملكة العربية السعودية باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

تم اعتماد شروط وأحكام الصندوق من قِبَل هيئة السوق المالية ("الهيئة") في ١٦ أكتوبر ٢٠١٨ م (الموافق ٨ صفر ١٤٤٠ هـ)، وكانت فترة الطرح الأولي ١٥ يوم بدأت من تاريخ ١١ نوفمبر وانتهت في تاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٨، 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 كملاك 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 قِبَل هيئة السوق المالية بالقرار رقم ١٩٣-١٩٣-٢٠٠٦ تاريخ ١٩/٦/٢٠١٩ هـ ("نظام صناديق الاستثمار العقارية") وطبقة التوجيهات هيئة السوق المالية بخصوص صناديق الاستثمار للمتاجرة بالعقار بالقرار رقم ١٣٠-٦-٢٠١٦ تاريخ ١٣/١/٢٠١٦ هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠١٦ م) ("لائحة نظام صناديق الاستثمار العقارية المتداولة") والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١١٥-٢-٢٠١٨ تاريخ ١٣-٢-٢٠١٨ هـ (الموافق ٢٢/١٠/٢٠١٨ م) بخصوص متطلبات تنظيم التعاملات لجميع صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية.

٣- أسس إعداد القوائم المالية ذات الغرض الخاص

بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية ذات الغرض الخاص 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 ذات الغرض الخاص وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء البنود التي ينطبق عليها قياس القيمة العادلة، القيمة الحالية، القيمة القابلة للتحقق، والتكلفة الاستبدالية في ضوء مبدأ الاستحقاق وفرض الإستمرارية للصندوق.

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

عملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية ذات الغرض الخاص 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 إحساب 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 والافتراضات المستخدمة معقولة وكافية.

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 بالعقارات المحتفظ بها بغرض تحقيق ارتفاع 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 مخصوماً 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.

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

يتم مراجعة القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية في تاريخ كل تقرير للتأكد إذا ما كان 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 الإعتراف بخسائر الإنخفاض في قائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم احتساب استهلاك على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للإستهلاك 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 مبدئيا بالقيمة العادلة، بالصافي من تكاليف المعاملة المتكبدة، وتقاس لاحقا 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 مقدما 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) وفقا 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 اجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية ذات الغرض الخاص 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 متسقا مع طبيعة بند المصاريف وظروف الصندوق.

تحقق الإيرادات

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

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

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 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 مضمنة) مطروحاً منها حوافز الإيجار المستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية تتضمن مدفوعات الإيجار أيضاً 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 المضمنة 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 الأخر ذات الغرض الخاص مقابل جميع الأدوات المالية التي تحمل عمولات خاصة باستخدام طريقة معدل العمولة الخاصة الفعال.

الذمم المدينة

يتم إثبات الذمم المدينة التجارية ميدنياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً مخصص خسائر الائتمان المتوقعة.

توزيعات أرباح

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

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

زكاة وضريبة الدخل

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

صافي قيمة الموجودات للوحدة

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

الأدوات المالية

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

الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية ما يلي:

- النقد وما في حكمه
- أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى، أو
- 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
- عقد من الممكن أو سيتم 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 يقيس الصندوق موجوداته المالية (غير المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر) بالقيمة العادلة مضافاً لها تكاليف المعاملات ذات العلاقة المباشرة للإستحواذ على الموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر. أما في حالة الموجودات المالية المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر فيتم تسجيل تكاليف المعاملات في قائمة الأرباح والخسائر.

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

القياس في الفترة اللاحقة

أدوات حقوق الملكية

يتم قياس جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة وفي حال قررت إدارة الصندوق إختيار عرض أرباح أو خسائر القيمة العادلة في استثمارات حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الآخر، فلا يمكن لاحقاً إعادة تصنيف أرباح أو خسائر القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر، ويستمر الاعتراف بتوزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات ضمن الأرباح والخسائر على أنها دخل عندما تثبت 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.

أدوات الدين

يعتمد القياس في الفترة اللاحقة لأدوات الدين على نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية للموجودات.

وهناك ثلاث فئات للقياس يقوم الصندوق بتصنيف أدوات الدين من خلالها:

● التكلفة المطفأة

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

● موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الموجودات المالية المحفوظ بها للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية وليعها، 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 سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المبقاة. ويتم الاعتراف بالربح أو الخسائر المحققة في الأرباح والخسائر.

● موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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.

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

انخفاض القيمة

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

المطلوبات المالية

تصنف 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 مشق تكون المنشأة ملتزمة بتقديم عدد متغير من أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.

الاعتراف والقياس

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

تقاص الأدوات المالية

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

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 للتدبير 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 باختيار الاعتراف الأولي لها من خلال قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، فإن الأرباح أو الخسائر يتم الاعتراف بها في قائمة الأرباح والخسائر.

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

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية ذات الغرض الخاص للصندوق قيام الإدارة باستعمال تقديرات واحكام وافترضاات 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.

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

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 مجدية، فإن الأمر يتطلب إيداء 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 الذم 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. سيقوم الصندوق بمعايرة المصفوفة لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية السابقة مع المعلومات التي تنتم بالنظر 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 تنتم بالنظر 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 فعلي 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 انخفاضاً في قيمتها إذا ما أشارت الأحداث أو الظروف إلى أن القيمة الدفترية للاستثمار العقاري غير قابلة للاسترداد. يتم إدراج خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية للعقار الاستثماري المبلغ القابل للاسترداد المبلغ القابل للاسترداد هو صافي سعر بيع الأصل أو القيمة قيد الاستعمال - أيهما أعلى. ولأغراض التقييم، يتم تجميع العقارات الاستثمارية في مستواها الأدنى التي يتوقع عندها إمكانية تحديد التدفقات النقدية من كل منها (وحدات توليد تدفقات نقدية). وعندما يتم عكس قيد خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار الاستثماري أو الوحدة المولدة للنقد على التقدير المعدل للمبلغ القابل للاسترداد، إلا أن القيمة الدفترية الزائدة يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان ممكن تحديدها، فيما إذا لم يتم إدراج أي خسائر انخفاض في القيمة مقابل الاستثمار العقاري أو الوحدة المولدة للنقد في فترات سابقة. يتم إدراج عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات حالاً في قائمة الربح أو الخسارة.

الانخفاض في قيمة الأصول غير المالية

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

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

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

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

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| ٥٠,١٩٣,٢٢١ | ٥٥,٢٩٠,٤٩١ | ذمم مدينة |
| (١٤,٥٠٠,٠٠٠) | (١٤,٥٠٠,٠٠٠) | خسائر الإئتمان المتوقعة |
| ٣٥,٦٩٣,٢٢١ | ٤٠,٧٩٠,٤٩١ | |

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

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| ٦٤١,٣٢٨ | ١٤,٥٠٠,٠٠٠ | الرصيد في بداية الفترة / السنة |
| ١٣,٨٥٨,٦٧٢ | - | المحمل للفترة / السنة |
| ١٤,٥٠٠,٠٠٠ | ١٤,٥٠٠,٠٠٠ | |

٥- مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| ٦,٤٦٩,٢١٤ | ٣,٤٢٥,٦٣٠ | أمانات ضريبة القيمة المضافة |
| ٤٨٧,٥١٦ | ٢٣٤,٢٧٧ | تكاليف تطوير عقارات مدفوعة مقدماً |
| ٧١,٥٨٧ | ١٩٨,١٥٦ | مصاريف مدفوعة مقدماً |
| ٢٥٠,٠٠٠ | ٣,٠٥٨,٣٠٥ | أخرى |
| ٧,٢٧٨,٣١٧ | ٦,٩١٦,٣٦٨ | |

٦- معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

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

| الطرف ذو العلاقة | حجم التعامل | | طبيعة المعاملة |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| | للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | |
| شركة أول الملقا العقارية | - | (٧٣٤) | نفقات مدفوعة بالنيابة |
| | ١٩,٢٦٦ | ١٩,٢٦٦ | |
| | ١٩,٢٦٦ | ١٩,٢٦٦ | |

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

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

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

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

| الرصيد | حجم التعامل | | طبيعة المعاملة | الأطراف ذات علاقة |
|-----------------------|----------------------|-------------------|------------------|---|
| | للسنة المنتهية | للفترة المنتهية | | |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
| ٥٢٥,٥٠٠ | ٤,٤٤٣,٠٠٠ | ٢٦,٩٤٠,٤٦٩ | ٣,٩١٧,٥٠٠ | شركة الخبير المالية (مدير الصندوق) |
| ٤,٦٧٣,٤٦٧ | ٣,٢٢٧,١٠٢ | ٥,٦٣٣,٤٤٢ | ٣,٢٢٧,١٠٢ | نفقات مدفوعة بالنيابة عن الصندوق |
| ١١٣,٤٨٤ | ١٠٧,٥٧٠ | ١٨٧,٩٨٥ | ١٠٧,٥٧٠ | أتعاب إدارة |
| ٥١٩,٤٠١ | ٢٠٢,٢٩٢ | ٣١٩,٤٠١ | ٢٠٢,٢٩٢ | أتعاب إدارية |
| | | | | شركة الانماء للاستثمار |
| | | | | مجلس إدارة الصندوق |
| | | | | إجمالي تعويضات إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين |
| ٣٤,٠٠٠ | ٢٠,٩٥٩ | ٤٢,٤٣٨ | ٢٠,٩٥٩ | |
| ٥,٨٦٥,٨٥٢ | ٨,٠٠٠,٩٢٣ | | | |

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

٧- الأيجارات

(أ) حق استخدام الأصل

إن الحركة على حق استخدام الأصل هي كما يلي:

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
|-----------------------|----------------------|--------------------------------|
| ١٦٩,٠٦٦,٣٩٧ | ١٥٩,٣١٢,٥٦٥ | الرصيد في بداية الفترة / السنة |
| - | ٢٨٩,٢٠٠ | إضافات تكاليف تطوير |
| (٩,٧٥٣,٨٣٢) | (٤,٨٨٤,٨٣٩) | الاستهلاك خلال الفترة / السنة |
| ١٥٩,٣١٢,٥٦٥ | ١٥٤,٧١٦,٩٢٦ | |

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ |
|------------|------------|---------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| جالري مول | تجاري | أسلوب الدخل | ١١,٢٥% - ١١% | ١٦٤,٨٥٢,٥٠٠ | ١٦١,٢٣٤,٥٠٠ |

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

(ب) التزامات تأجير

التزامات التأجير هي كما يلي:

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |
|--------------------------|-------------------------|
| ١,٣٦٣,٦١٠ | ١,٢٩٨,٥٥٢ |
| ١٥,٧٣٨,٠٩٩ | ١٥,٠٨٠,٩٥٣ |
| ١٧,١٠١,٧٠٩ | ١٦,٣٧٩,٥٠٥ |

لسنة واحدة
أكثر من سنة واحدة
إجمالي التزامات تأجير

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض الإضافي المطبق على التزامات التأجير ٥.٠١٪. إن إجمالي مصاريف الفوائد من التزامات التأجير للسنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ بلغت ٨٥٦,٧٩٦ ريال سعودي مقابل ١,٥٤٤,٢٥٤ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

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

٨- استثمارات عقارية

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

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |
|--------------------------|-------------------------|
| ٨١٧,٥٨٢,٥٠٠ | ١,٥٢٣,٨٠٧,٥٠٠ |
| ٧٠٦,٢٢٥,٠٠٠ | ٣٣٤,٢٣٧,٥٠٠ |
| ٢,٨٣٧,٧٠٥ | ٣,٦١٢,٦٨٠ |
| (٢٩,٥٣٢,٠٤٣) | (٤٢,٩٢٨,٥٤١) |
| (٦٥,٣٢٦,٩٧٢) | (٩٥,٥٥٤,٠٦٦) |
| ١,٤٣١,٧٨٦,١٩٠ | ١,٧٢٣,١٧٥,٠٧٣ |

استثمارات في عقارات سكنية وتجارية
إستحواذ على عقارات
تكاليف التطوير
الإستهلاك المتراكم
الإنخفاض في القيمة

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

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |
|--------------------------|-------------------------|
| ٦٧,٢٦٦,٠٧١ | ٦٥,٣٢٦,٩٧٢ |
| (١,٩٣٩,٠٩٩) | ٣٠,٢٢٧,٠٩٤ |
| ٦٥,٣٢٦,٩٧٢ | ٩٥,٥٥٤,٠٦٦ |

الرصيد في بداية الفترة / السنة
الإنخفاض / (عكس خسارة الإنخفاض) في القيمة

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
ايضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

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

| الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | عقارات سكنية وتجارية | أراضي* | |
|--------------------------------|-------------------------|-------------|---|
| التكلفة: | | | |
| ١,٥٢٦,٦٤٥,٢٠٥ | ١,٠٧٠,٩٤٤,٩٤٥ | ٤٥٥,٧٠٠,٢٦٠ | الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ |
| ٣٣٥,٠١٢,٤٧٥ | ٢٧٠,٧٣٧,١٩٣ | ٦٤,٢٧٥,٢٨٢ | إضافات خلال الفترة |
| ١,٨٦١,٦٥٧,٦٨٠ | ١,٣٤١,٦٨٢,١٣٨ | ٥١٩,٩٧٥,٥٤٢ | الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |
| الاستهلاك المتراكم: | | | |
| ٢٩,٥٣٢,٠٤٣ | ٢٩,٥٣٢,٠٤٣ | - | الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ |
| ١٣,٣٩٦,٤٩٨ | ١٣,٣٩٦,٤٩٨ | - | المحمل على الفترة |
| ٤٢,٩٢٨,٥٤١ | ٤٢,٩٢٨,٥٤١ | - | الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |
| ١,٨١٨,٧٢٩,١٣٩ (٩٥,٥٥٤,٠٦٦) | ١,٢٩٨,٧٥٣,٥٩٧ | ٥١٩,٩٧٥,٥٤٢ | صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |
| ١,٧٢٣,١٧٥,٠٧٣ | ١,٢٩٨,٧٥٣,٥٩٧ | ٥١٩,٩٧٥,٥٤٢ | الانخفاض في القيمة |
| | | | الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |

| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | عقارات سكنية وتجارية | أراضي* | |
|---------------------------------|-------------------------|-------------|--|
| التكلفة: | | | |
| 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 |
| الاستهلاك المتراكم: | | | |
| 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 | الانخفاض في القيمة |
| | | | الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ |

* إن الأراضي المبيّنة أعلاه مرهونة لدى احدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات إئتمانية. ما عدا الاراضي المستحوذ عليها خلال الفترة وهي مستودعات أكورن وكليات الرؤية للتعليم - جدة.

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

(د) تتألف الإستثمارات العقارية مما يلي:

| 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 | (١,٤٩٦,٨٧٥) | (٨٠٨,١٢٥) | ٧٧,٦٤٥,٠٠٠ | ٧٧,٦٤٥,٠٠٠ |
| مركز بلازو | تجزئة | الرياض | ٩٥,٦٣٢,٥٠٠ | (٢,٩٥٢,٠٣١) | (٩,٤٥٥,٤٦٩) | ٨٣,٢٢٥,٠٠٠ | ٨٣,٢٢٥,٠٠٠ |
| مجمع الملقا السكني | سكني | الرياض | ٣١٧,٦١٢,٦٨٠ | (١٥,٩٧١,٦٨٩) | (٤٩,٥٧٥,٩٩١) | ٢٥٢,٠٦٥,٠٠٠ | ٢٥٢,٠٦٥,٠٠٠ |
| مركز النخبة التجاري | متعدد الاستخدامات | جدة | ١٦٤,٠٠٠,٠٠٠ | (٦,٥١٥,٥٣٠) | (٨,٢٠٩,٤٧٠) | ١٤٩,٢٧٥,٠٠٠ | ١٤٩,٢٧٥,٠٠٠ |
| مركز أهلا كورت | تجزئة | جدة | ٧١,٧٥٠,٠٠٠ | (٩٢٤,٤٢٠) | (٦,٥٠٥,٥٨٠) | ٦٤,٣٢٠,٠٠٠ | ٦٤,٣٢٠,٠٠٠ |
| مركز بن ٢ | متعدد الاستخدامات | جدة | ٩٢,٢٥٠,٠٠٠ | (٣,٥٧٨,٠٦٩) | (٣,١٠٦,٩٣١) | ٨٥,٥٦٥,٠٠٠ | ٨٥,٥٦٥,٠٠٠ |
| كليات الروية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي) | تعليمي | الرياض | ٢١٥,٢٥٠,٠٠٠ | (٣,٧٧٤,١٢٥) | - | ٢١١,٤٧٥,٨٧٥ | ٢١١,٦٦٥,٠٠٠ |
| المنى التدريبي لكليات الروية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي) | تعليمي | الرياض | ٦٦,٦٢٥,٠٠٠ | (٨٣٢,٨٣٣) | - | ٦٥,٧٩٢,١٦٧ | ٧٠,٣١٠,٠٠٠ |
| برج البنجانس | مكتبي | الرياض | ٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠ | (٦,٨٨٢,٩٦٩) | - | ٤١٧,٤٦٧,٠٣١ | ٤٥٣,٨٢٥,٠٠٠ |
| كليات الروية للتعليم - جدة | تعليمي | جدة | ١٠٧,٥٠٠,٠٠٠ | - | (٩,٥٠٠,٠٠٠) | ٩٨,٠٠٠,٠٠٠ | ٩٨,٠٠٠,٠٠٠ |
| مستودعات أكون | لوجستي | جدة | ٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠ | - | (٨,٣٩٢,٥٠٠) | ٢١٨,٣٤٥,٠٠٠ | ٢١٨,٣٤٥,٠٠٠ |
| | | | ١,٨٦١,٦٥٧,٦٨٠ | (٤٢,٩٢٨,٥٤١) | (٩٥,٥٥٤,٠٦٦) | ١,٧٢٣,١٧٥,٠٧٣ | ١,٧٦٤,٢٤٠,٠٠٠ |

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
ايضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

(د) تتألف الإستثمارات العقارية مما يلي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

| القيمة العادلة | صافي القيمة الدفترية | انخفاض القيمة | الإستهلاك المتراكم | تكلفة الاستحواذ والتطوير | موقع العقار | نوع العقار | اسم العقار |
|----------------|-------------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|-------------|-------------------|--|
| ٧٨,٧١٥,٠٠٠ | ٧٨,٧١٥,٠٠٠ | (٣٧,٥٠٠) | (١,١٩٧,٥٠٠) | ٧٩,٩٥٠,٠٠٠ | الرياض | تجزئة | مركز هوم وركس |
| ٨٤,٣٠٥,٠٠٠ | ٨٤,٣٠٥,٠٠٠ | (٨,٩٦٥,٨٧٥) | (٢,٣٦١,٦٢٥) | ٩٥,٦٣٢,٥٠٠ | الرياض | تجزئة | مركز بلازو |
| ٢٥٦,٠٩٥,٠٠٠ | ٢٥٦,٠٩٥,٠٠٠ | (٤٨,١٠٤,١٨٧) | (١٢,٦٣٨,٥١٨) | ٣١٦,٨٣٧,٧٠٥ | الرياض | سكني | مجمع الملقا السكني |
| ١٦١,٨٨٠,٠٠٠ | ١٥٨,٨٣٢,٥١١ | - | (٥,١٢٧,٤٨٩) | ١٦٤,٠٠٠,٠٠٠ | جدة | متعدد الاستخدامات | مركز أهلا كورت |
| ٦٦,٦٠٠,٠٠٠ | ٦٦,٦٠٠,٠٠٠ | (٤,٤١٦,٨٣٩) | (٧٣٣,١٦١) | ٧١,٧٥٠,٠٠٠ | جدة | تجزئة | مركز بن ٢ |
| ٨٧,٦٨٥,٠٠٠ | ٨٧,٦٨٥,٠٠٠ | (١,٧٢٧,٢٢١) | (٢,٨٣٧,٧٧٩) | ٩٢,٢٥٠,٠٠٠ | جدة | متعدد الاستخدامات | كليات الروية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي) |
| ٢١١,٦٦٥,٠٠٠ | ٢١١,٦٦٥,٠٠٠ | (٢,٠٧٥,٣٥٠) | (١,٥٠٩,٦٥٠) | ٢١٥,٢٥٠,٠٠٠ | الرياض | تعليمي | المبنى التدريبي لكليات الروية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي) |
| ٦٩,٧٤٠,٠٠٠ | ٦٦,٢٩١,٨٦٧ | - | (٣٣٣,١٣٣) | ٦٦,٦٢٥,٠٠٠ | الرياض | تعليمي | |
| ٤٥٣,٨٢٥,٠٠٠ | ٤٢١,٥٩٦,٨١٢ | - | (٢,٧٥٣,١٨٨) | ٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠ | الرياض | مكتبي | برج الجاناس |
| ١,٤٤٧,٥١٠,٠٠٠ | ١,٤٣١,٧٨٦,١٩٠ | (٦٥,٣٢٦,٩٧٢) | (٢٩,٥٣٢,٠٤٣) | ١,٥٢٦,٦٤٥,٢٠٥ | | | |

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م:

| اسم العقار | أسلوب التقييم | معدل الخصم |
|--|-----------------------------|----------------|
| مركز هوم وركس | أسلوب السوق والتكلفة والدخل | ٨% - ٩% |
| مركز بلازو | أسلوب السوق والتكلفة والدخل | ٨,٢٥% - ١٠,٧٥% |
| مجمع الملقا السكني | أسلوب السوق والتكلفة والدخل | ٨,٥% - ١٠,٥% |
| 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 والتكلفة والدخل | ٧,٥% - ٩% |
| المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي) | أسلوب السوق والتكلفة والدخل | ٧,٥% - ١٠% |
| برج اليجانس | أسلوب السوق والتكلفة والدخل | ٧,٥% - ٨,٥% |
| كليات الرؤية للتعليم - جدة | أسلوب السوق والتكلفة والدخل | ٧,٥% - ٨,٥% |
| مستودعات أكون | أسلوب السوق والتكلفة والدخل | ٧,٢٥% - ١٠% |

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

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

طبقاً للمادة ٢١ من لائحة صناديق الإستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناء على عمليتي تقويم يتم اعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين، ومع ذلك، ووفقاً 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:

| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | |
|----------------------|-----------------------|---|
| ٢,٠٣٩,٩٥٤,٢٨٩ | ١,٧٠٤,٦٥٢,٦١٣ | تكلفة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل |
| (٦٦,٥٠٨,٢٢٣) | (٤٨,٢٢٦,٨٨٦) | الإستهلاك المتراكم |
| (٤٤,٣٥٣,٥٦٦) | (٢٤,٦٨١,٢٢٧) | الانخفاض في القيمة |
| ١,٩٢٩,٠٩٢,٥٠٠ | ١,٦٣١,٧٤٤,٥٠٠ | القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل |

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

| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | |
|----------------------|-----------------------|--|
| ٨١٢,٩٥٤,٨٨٢ | ٨٥٦,١٥٤,٢٢٣ | صافي قيمة الموجودات بالقيمة الدفترية |
| ٥١,٢٠٠,٥٠٠ | ٤٠,٦٤٥,٧٤٥ | أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم |
| ٨٦٤,١٥٥,٣٨٢ | ٨٩٦,٧٩٩,٩٦٨ | صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة |

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

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

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
|--------------------------|-------------------------|---|
| ٨.٣١٤٥ | ٧.٨٩٥٠ | صافي القيمة الدفترية للموجودات للوحدة الواحدة |
| ٠.٣٩٤٧ | ٠.٤٩٧٢ | أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم |
| ٨.٧٠٩٢ | ٨.٣٩٢٢ | صافي قيمة الموجودات للوحدة الواحدة، بالقيمة العادلة |

٩- تسهيلات إنتمائية

لدى الصندوق اتفاقية تسهيلات انتمائية مع بنك محلي وذلك للحصول على تمويل بنكي بلغت قيمتها ٧٤٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٧٤٦ 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 وفقا 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- اشتراكات مستحقة

تم خلال الفترة اكتمال عملية الاشتراك النقدي ونتج عنها زيادة إجمالي قيمة موجودات الصندوق الثانية بنجاح والتي انتهت بتاريخ ٧ ذوالقعدة ١٤٤٢هـ الموافق ١٧ يونيو ٢٠٢١م، حيث تمت التغطية بنسبة ٣٠٧,٣٦٪ من إجمالي حجم الطرح النقدي البالغ ١٣٨,٧٩٧,٥٠٣ ريال سعودي و تم رد الفائض للمشاركين.

كما تم خلال الفترة أيضا الانتهاء من عملية الاستحواذ على عقاري كليات الرؤية للتعليم بجدة و مستودعات أكون بمقابل نقدي بالإضافة الى اصدار وحدات عينية بقيمة ١٩٦,٧٠٠,٠٠٥ ريال سعودي لتصبح إجمالي مبالغ الاشتراكات العينية والنقدية بقيمة الاشتراك المستهدف مبلغ و قدره ٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨ ريال سعودي.

تم اشعار مركز ايداع الأوراق المالية (إيداع) بتاريخ ٢٠ ذوالقعدة ١٤٤٢هـ الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م بتفاصيل زيادة رأس المال و تفاصيل الأصول العقارية الجديدة التي تم الاستحواذ عليها بغرض ادراج وحدات الصندوق ولم يتم الانتهاء من ادراج وحدات الصندوق الجديدة في تاريخ قائمة المركز المالي ذات الغرض الخاص.

أعلنت تداول السعودية يوم ٢٥ ذوالقعدة ١٤٤٢ هـ الموافق ٥ يوليو ٢٠٢١ م عن البدء بتداول وحدات الصندوق الجديدة اعتبارا من يوم الثلاثاء ٢٦ ذوالقعدة ١٤٤٢هـ الموافق ٦ يوليو ٢٠٢١ م ليصبح عدد الوحدات ١٤١,٠٠٨,٨٤٨ وحدة ، ما نتج عنه الزيادة في القيمة العادلة للوحدة لتصبح ٨,٥٠٧٦ ريال سعودي و تفصيلها كالتالي:

| كما في ٦ يوليو ٢٠٢١ | |
|---------------------|---|
| ٢,٠٤٣,٨٣٥,٧٢٩ | اجمالي قيمة موجودات الصندوق بعد زيادة رأس المال |
| ١,١٩٩,٦٥٢,٨٩٠ | صافي قيمة موجودات الصندوق بعد زيادة رأس المال |
| ١٤١,٠٠٨,٨٤٨ | عدد وحدات الصندوق |
| ٨.٥٠٧٦ | القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة |

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

١١ - مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
|--------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| ٥١,٠١١,٠٠١ | ٥٨,٧٨٦,٣٠٤ | إيرادات إيجار غير مكتسبة |
| - | ١٢,٨٧١,٣٧٧ | توزيعات أرباح مستحقة |
| ٤٨٠,٤٧٣ | ٤٧٢,٨٧٩ | مصاريف مستحقة مقابل إدارة العقارات |
| ٢٦٧,٧٣٢ | ٢٦٧,٧٣٢ | حجوزات دائنة |
| ٢٤٧,٩٥٠ | ٢٦١,٣٠٠ | تأمين مسترد |
| ٥٧٢,٧٦٩ | ١٣٤,٨٩٥ | أعباء تمويلية مستحقة |
| ١٧٥,٦٥٠ | ١٣٠,٢٨٠ | أتعاب مهنية وإستشارات |
| ٢٦٨,٠٢٠ | ٨٨٧,١٩٨ | أرصدة دائنة أخرى |
| ٥٣,٠٢٣,٥٩٥ | ٧٣,٨١١,٩٦٥ | |

١٢ - مصاريف تأسيس الصندوق وأخرى

| للفترة المنتهية في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠ | للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---|
| ١,٠٥٨,٩٩٨ | ٤٢٨,١٥٠ | أتعاب استشارية وقانونية |
| ٦٤١,٨٦٦ | ٣٤٣,٩١٦ | الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج - سنوية |
| ٢٦٠,٢٧٥ | ٧٠,٦٥٠ | أتعاب تقييم العقارات |
| ١٥,٦٤٠,٣٠٥ | - | مصاريف الطرح الإضافي* |
| ٦٤٧,٧٥١ | ١,٠٠٦,٣٠٤ | مصاريف أخرى |
| ١٨,٢٤٩,١٩٥ | ١,٨٤٩,٠٢٠ | |

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

١٣ - 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 مَحَصَلَات الإيجار أو ٠,٧٥٪ من صافي قيمة الموجودات حسب آخر تقييم للصندوق - أيهما أقل - على أساس ربع سنوي.

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

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 كحد أدنى مع رسوم لمرة واحدة فقط مقدارها ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي يحتسب ويستحق 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

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.

١٤- 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.

١٥- توزيعات الأرباح

وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح للفترة منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. 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 |
| ٣١ يناير ٢٠٢١م | ٠,١٢٥ | ١٢,٨٧١,٣٧٦,٦٣ |
| ٢٩ أبريل ٢٠٢١م | ٠,١٢٥ | ١٢,٨٧١,٣٧٦,٦٣ |

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.

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

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.

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

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

١٦- الالتزامات والارتباطات المحتملة

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

١٧- آخر يوم للتقييم

آخر يوم للتقييم خلال الفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

١٨- إدارة المخاطر

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

(أ) مخاطر العملة

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

(ب) مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة

إن مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة هي التعرضات لمخاطر مختلفة تتعلق بتأثير تدفقات 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.

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

(د) مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي عدم مقدرة طرف ما للأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر 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.

| أكثر من سنة واحدة | أقل من سنة واحدة | القيمة الدفترية | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |
|-------------------|------------------|-----------------|---------------------------------|
| ٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠ | ٨,٤٩٠,٤٤٥ | ٧٤٥,٩٩٠,٤٤٥ | مطلوبات مالية غير مشقة |
| - | ٨,٠٠٠,٩٢٣ | ٨,٠٠٠,٩٢٣ | تسهيلات إئتمانية |
| ١٥,٠٨٠,٩٥٣ | ١,٢٩٨,٥٥٢ | ١٦,٣٧٩,٥٠٥ | مطلوب الى أطراف ذات علاقة |
| - | ٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨ | ٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨ | التزامات تأجير |
| ١٦,٠٩٨,٠١٨ | ٥٧,٧١٣,٩٤٧ | ٧٣,٨١١,٩٦٥ | اشتراقات مستحقة |
| ٧٦٨,٦٧٨,٩٧١ | ٤١١,٠٠١,٣٧٥ | ١,١٧٩,٦٨٠,٣٤٦ | مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى |

| أكثر من سنة واحدة | أقل من سنة واحدة | القيمة الدفترية | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ |
|-------------------|------------------|-----------------|---------------------------------|
| ٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠ | ٨,٥٥٣,٠٣٨ | ٧٤٦,٠٥٣,٠٣٨ | مطلوبات مالية غير مشقة |
| - | 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 |

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

١٩ - قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

| التكلفة المطفأة | القيمة الدفترية | | | القيمة العادلة | |
|---------------------------------------|-----------------|-------------|-------------|----------------|----------|
| | القيمة العادلة | المستوى (١) | المستوى (٢) | المستوى (٣) | الإجمالي |
| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | | | | | |
| موجودات مالية | | | | | |
| النقد لدى البنوك | ٦٧,٠١٧,١٠٤ | - | - | - | - |
| ذمم مدينة | ٤٠,٧٩٠,٤٩١ | - | - | - | - |
| مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى | ٦,٩١٦,٣٦٨ | - | - | - | - |
| مطلوب من طرف ذو علاقة | ١٩,٢٦٦ | - | - | - | - |
| | ١١٤,٧٤٣,٢٢٩ | - | - | - | - |
| مطلوبات مالية | | | | | |
| تسهيلات إنتمانية | ٧٤٥,٩٩٠,٤٤٥ | - | - | - | - |
| مطلوب الى أطراف ذات علاقة | ٨,٠٠٠,٩٢٣ | - | - | - | - |
| التزامات تأجير | ١٦,٣٧٩,٥٠٥ | - | - | - | - |
| اشتراقات مستحقة | ٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨ | - | - | - | - |
| مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى | ٧٣,٨١١,٩٦٥ | - | - | - | - |
| | ١,١٧٩,٦٨٠,٣٤٦ | - | - | - | - |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | | | | | |
| موجودات مالية | | | | | |
| 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 | - | - | - | - |
| مطلوبات مالية | | | | | |
| تسهيلات إنتمانية | 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 | - | - | - | - |

٢٠ - 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 الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(بالريال السعودي)

٢١ - أحداث لاحقة

- في ٦ يوليو ٢٠٢١ كانت هناك زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق حيث تمت زيادة رأس المال من ١,٠٢٩,٧١٠,١٣٠ إلى ١,٤١٠,٠٨٨,٤٨٠ ريال سعودي من خلال طرح ٣٨,٠٣٧,٨٣٥ وحدة إضافية مقابل مساهمات عينية ونقدية بسعر الاشتراك المستهدف البالغ ٨,٨٢٠١ ريال سعودي للوحدة. وبالتالي، فإن القيمة الإجمالية للاكتتاب المستهدف في طرح اللاحق الثاني تساوي ٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨ ريال سعودي (بخصم إصدار بمبلغ ٤٤,٨٨٠,٨٤٢ ريال سعودي).
- أعلنت تداول السعودية يوم ٢٥ ذوالقعدة ١٤٤٢ هـ الموافق ٥ يوليو ٢٠٢١م عن البدء بتداول وحدات الصندوق الجديدة اعتباراً من يوم الثلاثاء ٢٦ ذوالقعدة ١٤٤٢ هـ الموافق ٦ يوليو ٢٠٢١م ليصبح عدد الوحدات ١٤١,٠٠٨,٨٤٨ وحدة، ما نتج عنه الزيادة في القيمة العادلة للوحدة لتصبح ٨,٥٠٧٦ ريال سعودي.
- بتاريخ ٢٩ أبريل ٢٠٢١م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢١م إلى ٣١ مارس ٢٠٢١م بمبلغ ٠,١٢٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٢,٨٧١ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات تم دفع الأرباح في ١ يوليو ٢٠٢١م.

٢٢ - اعتماد القوائم المالية ذات الغرض الخاص

تم اعتماد هذه القوائم المالية ذات الغرض الخاص للإصدار من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٥ أغسطس ٢٠٢١م.