

الخبير ريت
Alkhabeer REIT



التقرير السنوي ٢٠١٩م

صندوق الخبير ريت

صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل
متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





الخبير المالية
Alkhabeer Capital

مدير الصندوق

شركة الخبير المالية

هاتف: ٩٦٦ ٩٢٠٠١٠٧٠٧+

www.alkhabeer.com

ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-٠٧٠٧٤

سجل تجاري رقم ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥

الإدارة العامة

شركة الخبير المالية

طريق المدينة المنورة

ص.ب. ١٢٨٢٨٩

جدة ٢١٣٦٢

المملكة العربية السعودية

مكتب الرياض

مركز الجمعية التجاري

الطابق الثالث، الوحدة رقم (٤)

ص.ب. ٥٠٠٠

الرياض ١٢٣٦١

المملكة العربية السعودية



التقرير السنوي ٢٠١٩م

صندوق الخبير ريت

"صندوق الخبير ريت" صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية يتم إدراجه بالسوق المالية السعودية، تمت الموافقة من قبل هيئة السوق المالية على طرح وتسجيل وحدات صندوق الخبير ريت في السوق المالية السعودية (تداول) بتاريخ ٧ صفر ١٤٤٠ هـ، الموافق ١٦ أكتوبر ٢٠١٨م.

رقم الشهادة الشرعية: AKC-٦٩٤-٨٨-٠٣-٠٦-١٧-٠٢

إشعار مهم

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





جدول المحتويات

٥	خطاب مدير الصندوق
٧	معلومات الصندوق الأساسية
٨	ملخص بيانات الصندوق
٩	أصول الصندوق
١٢	مستجدات الصندوق
١٧	نظرة على السوق
٢٣	تقرير مجلس إدارة صندوق الخبير ريت
٢٧	تقرير تقييم المخاطر
٣١	معلومات عامة عن عقارات الصندوق
٤١	القوائم المالية للسنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م





خطاب مدير الصندوق

السادة / مالكو الوحدات المحترمين،

يطيب لنا أن نعلن أن صندوق الخبير ريت ("الصندوق") قد استكمل - ولله الحمد - بنجاح السنة الأولى من عملياته. ويستثمر صندوق الخبير ريت الذي تم إدراجه في السوق المالية السعودية بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٩م في سبعة أصول عقارية مدرة للدخل في الرياض وجدة وتبوك، تبلغ قيمتها الإجمالية أكثر من ١ مليار ريال سعودي. وتتوزع استثمارات الصندوق المتنوعة على عدد من القطاعات، منها قطاعات التجزئة والمكاتب الإدارية والقطاع السكني.

إن هدف الاستثمار الرئيسي للصندوق هو تحقيق دخل جارٍ مستمر من الإيجارات وسداد توزيعات نقدية دورية. ووفقاً لهدف الصندوق الاستثماري، قام الصندوق بتوزيع أرباح نقدية تراكمية عن الفترة من ٢٠ مارس إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (أي ٩ أشهر تقريباً) بلغت ٢٦, ٦٪ من رأس المال. ويقوم مدير الصندوق حالياً بتطوير واجهة مجمع الملقا السكني وعمل تحسينات على مرافق المجمع مما سيكون له أثراً إيجابياً بإذن الله على تدفقات الصندوق عند استئناف عملية التأجير.

والجدير بالذكر أن النجاح الذي حققه صندوق الخبير ريت يعود إلى اعتماد مدير الصندوق لمنهجية الاستفادة من الفرص الاستثمارية للاستحواذ على أصول عقارية مدرة للدخل في مدن رئيسية في المملكة العربية السعودية، وإنشاء شراكات استراتيجية مع مطورين عقاريين ومديري عقارات رائدين متخصصين في العقارات المدرة للدخل. وقد أتاح تنوع أصول المحفظة الاستفادة من التنوع الأكبر للمستأجرين وتفادي التعرض لمخاطر التركيز في مدينة واحدة أو قطاع واحد.

غير أن تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) أدى إلى تأثير سلبي على الأسواق المالية العالمية، ولذلك من المتوقع أن تكون سنة ٢٠٢٠م مليئة بالصعوبات. ولكن على الرغم من ذلك، فإن مدير الصندوق ملتزم بواجبه الاستثماري تجاه مالكي الوحدات، وهو يتعامل مع الوضع وفقاً لتوصيات السلطات الحكومية المختصة.

إلى جانب ذلك، يُجري مدير الصندوق حالياً مفاوضات مستمرة مع جميع مقدمي الخدمات والمستأجرين فيما يتعلق بالصندوق. ونحن نبقى متفائلين ونتوقع تعافي المناخ الاستثماري وتحقيقه لأداء إيجابي حالما تتحسر هذه الأزمة الصحية العالمية. كما أننا سوف نواصل البحث عن فرص استثمارية مختارة متوافقة مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية طويلة الأمد.

إن الغرض من هذا التقرير السنوي هو عرض تفاصيل أداء الصندوق وعملياته كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. ونود الإعراب عن شكرنا لجميع مالكي الوحدات على رعايتهم المستمرة.





معلومات الصندوق الأساسية

نبذة عامة عن الصندوق

صندوق الخبير ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.

هدف الصندوق

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تحقيق عوائد إيجارية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية بنسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك من خلال استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في أصول عقارية مُدرة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).

استراتيجية استثمار الصندوق

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

مزودو الخدمة الرئيسيون

مدير الصندوق والإداري	شركة الخبير المالية
أمين الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار
المحاسب القانوني	ارنست ويونغ
المستشار الشرعي	دار المراجعة الشرعية ذ.م.م.
المقيمون	١) شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري (شركة انتماء المتطورة وشريكه للتقييم العقاري سابقاً)، و ٢) شركة وايت كيوبز



ملخص بيانات الصندوق

البيانات الأساسية للصندوق

رمز تداول	٤٣٤٨
رمز بلومبرغ	ALKHABEE:AB
تاريخ الإدراج	٢٠ مارس ٢٠١٩م
مدة الصندوق	٩٩ سنة تبدأ من تاريخ الإدراج، قابلة للتمديد.
حجم أصول الصندوق (عند التأسيس)	١,٠٤,٤٢٣,٨٦٠ ر.س.
إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح الأولي	٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ر.س.
مبلغ التمويل	٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.
نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق*	٪٣٤,٥٢

* القيمة الإجمالية لأصول الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

المؤشرات المالية للسنة المالية ٢٠١٩م (المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م)

فترات التقويم	نصف سنوي
القيمة الإجمالية لأصول الصندوق	٩٨٤,٧١٣,٨١٤ ر.س.
صافي قيمة أصول وحدات الصندوق	٦٠٠,٣٥٥,١٤٤ ر.س.
نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق	٪١١,٤٩
رسوم ومصاريف تأسيس الصندوق غير المتكررة إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق	٪٢,٣٨
نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق*	٪١٣,٨٧
نسبة تكاليف الصندوق غير المتكررة إلى متوسط صافي أصول الصندوق	٪٣,٦٦
نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق*	٪٢١,٣٢

* تتضمن رسوم ومصاريف تأسيس الصندوق غير المتكررة

بيانات القيمة السوقية للصندوق*

كما في تاريخ الإدراج	٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ر.س.
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م	٦١٧,٩١٤,١٩٠ ر.س.
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٧٢٤,٢٢٢,٠٠٧ ر.س.

* بناءً على سعر الوحدة



أصول الصندوق

بيانات أصول الصندوق

عدد العقارات	٧ عقارات
إجمالي مساحة الأراضي	٩٩,٩٠٩ متر مربع
إجمالي المساحة المبنية	١٣٩,٧٦٢ متر مربع

الأصول التي يستثمر فيها الصندوق (محفظة الصندوق)

القطاع العقاري	الملكية	حالة التطوير	المدينة	القطاع العقاري
١	ملكية حرة	مطورة	الرياض	سكني
٢	حق انتفاع	قيد الإنشاء	تبوك	تجزئة
٣	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تجزئة
٤	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تجزئة
٥	ملكية حرة	مطورة	جدة	تجزئة
٦	ملكية حرة	مطورة	جدة	متعدد الاستخدامات
٧	ملكية حرة	مطورة	جدة	متعدد الاستخدامات

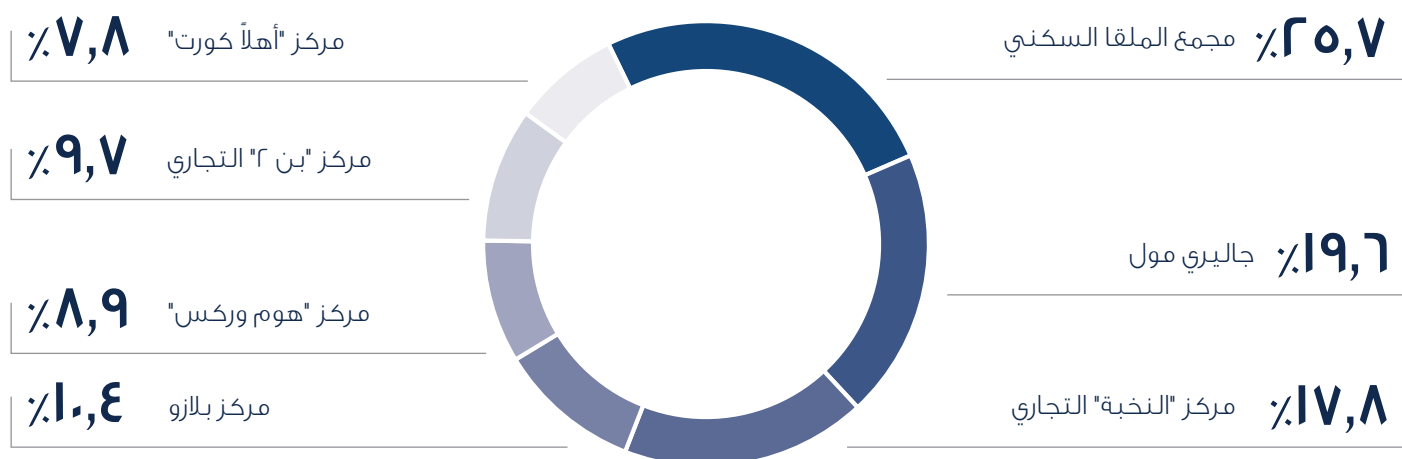
الأصول التي يستهدفها الصندوق

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

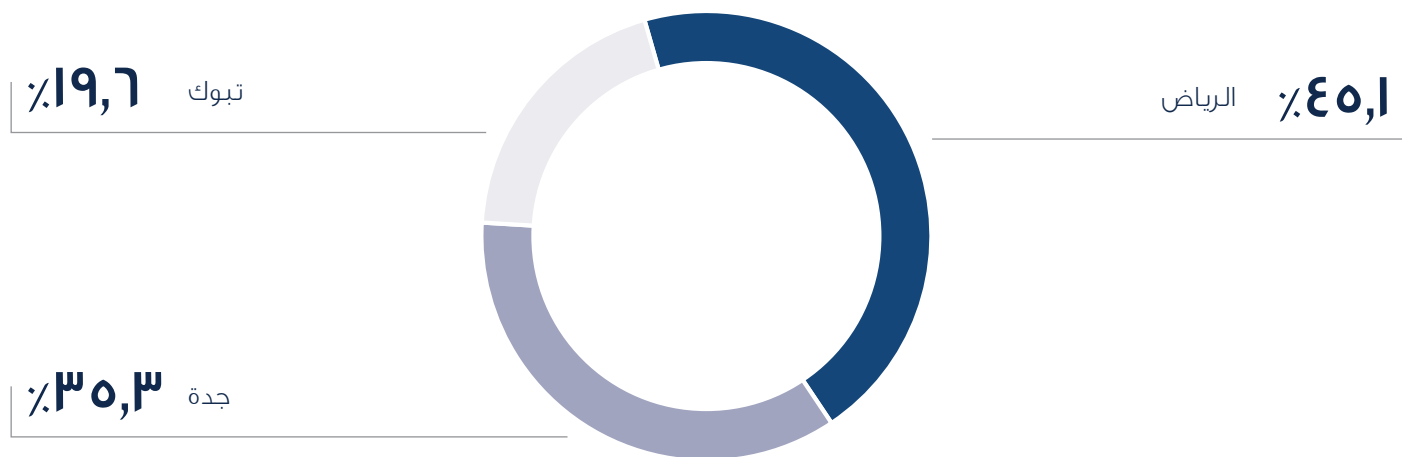
- أن تكون العقارات مملوكة ملكية حرة و أن تكون مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري و دوري، ويمكن أن يتم استثمار ٢٥٪ كحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق في عقارات قيد الإنشاء و في حقوق منفعة.
- أن تقع العقارات في المملكة العربية السعودية باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، ويمكن أن يتم استثمار ٢٥٪ كحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق في عقارات خارج المملكة.
- الاستحواذ على أصول عقارية في قطاعات متنوعة مثل المكاتب، المعارض التجارية، المجمعات السكنية، والمستودعات ومرافق الدعم اللوجستي بالإضافة إلى عقارات مخصصة للاستخدام التعليمي والصحي.



توزيع الاستثمارات حسب القيمة



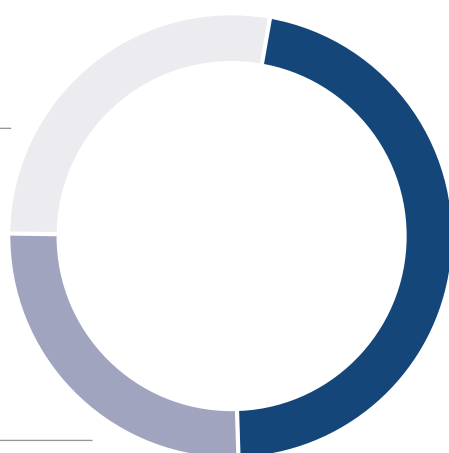
توزيع الاستثمارات حسب الموقع





توزيع الاستثمارات حسب القطاع العقاري

متعدد الاستخدامات
(معارض تجارية ومكاتب إدارية) ٢٧,٦%

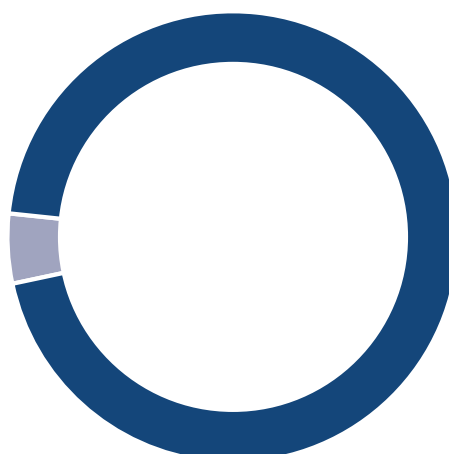


تجزئة
(معارض تجارية ومراكز تسوق مغلقة) ٤٦,٧%

سكني ٢٥,٧%

نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة

نسبة العقارات
غير المؤجرة ٥,٠%



نسبة العقارات المؤجرة ٩٥,٠%



مستجدات الصندوق

مستجدات الصندوق وأي تغييرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق

- أعلن مدير الصندوق عن توقيع "اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية" مع البنك السعودي الفرنسي، وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات المشار إليها أعلاه بنسبة ثابتة وقدرها ٤,٦٩٪ سنوياً، وذلك لحماية عوائد الصندوق من تقلبات هامش الربح وذلك حتى تاريخ ١٠ يناير ٢٠٢٤م.
- قام مدير الصندوق بتوزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت، بنسبة ٢,٢٦٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٢,٢٦ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٩م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٩م.
- قام مدير الصندوق بتوزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت، بنسبة ٢,٠٠٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٢ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ١ يوليو ٢٠١٩م إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م.
- أعلن مدير الصندوق في فترة لاحقة للتقرير السنوي هذا بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠٢٠م عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت، بنسبة ٢,٠٠٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٢ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٩م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وقد قام مدير الصندوق بدفع تلك التوزيعات إلى مالكي الوحدات بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢٠م.
- أعلن مدير الصندوق عن نية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بنسبة ٥١,٦٪ تقريباً بشكل عيني ونقدي، وذلك بعد الحصول على الموافقات اللازمة للاستحواذ على عقارين في مدينة الرياض والمنطقة الشرقية والتي قام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقيات تفاهم مع ملاكها.
- تم الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على تعيين "مكتب أبعاد التوقعات للاستشارات الإدارية" (BEconsult) مستشاراً لدراسات السوق ودراسات الجدوى.


بيانات وحدات الصندوق في نهاية السنة المالية ٢٠١٩م (المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م)

سعر الوحدة في نهاية السنة المالية (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م)	١٠,٩٠ ر. س
أداء سعر الوحدة منذ تاريخ الإدراج	٩,٠٠ %
أعلى سعر في نهاية السنة المالية	١١,٨٦ ر. س
أقل سعر في نهاية السنة المالية	٨,٨٢ ر. س
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية السنة المالية	٦٠٠,٣٥٥,١٤٤ ر. س
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية	٩,٣٥٧ ر. س
أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن السنة المالية	١٠,٢٤٣٨ ر. س
أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن السنة المالية	٩,٣٥٧ ر. س
عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة المالية	٦٦,٤٤٢,٣٨٦ وحدة

توزيع أرباح السنة المالية ٢٠١٩م

سياسة توزيع الأرباح	الأرباح الموزعة السنوية لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية. ويهدف مدير الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على المستثمرين، ولن تقل عدد مرات التوزيع عن مرة واحدة سنوياً.
إجمالي الدخل التأجيلي للسنة	٧٢,١٨١,٠٢٨ ريال سعودي
سعر الوحدة في نهاية السنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	١٠,٩٠ ر. س
الدخل التأجيلي للسنة على سعر الوحدة	٩,٩٧ %
إجمالي الأرباح الموزعة للسنة*	٤١,٥٩٢,٩٣٤ ريال سعودي
الربح الموزع لكل وحدة*	٦٢٦ ريال سعودي للوحدة
الربح الموزع على سعر الوحدة الأولي (٪ من رأس مال الصندوق)*	٦,٢٦ %
الربح الموزع على سعر الوحدة*	٥,٧٤ %

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠٢٠م على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت، بنسبة ٢٠,٠٠٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٠,٢ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٩م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وقد قام مدير الصندوق بدفع تلك التوزيعات إلى مالكي الوحدات بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢٠م.

العائد الكلي منذ الإدراج (من تاريخ الإدراج إلى نهاية السنة المالية ٢٠١٩م)

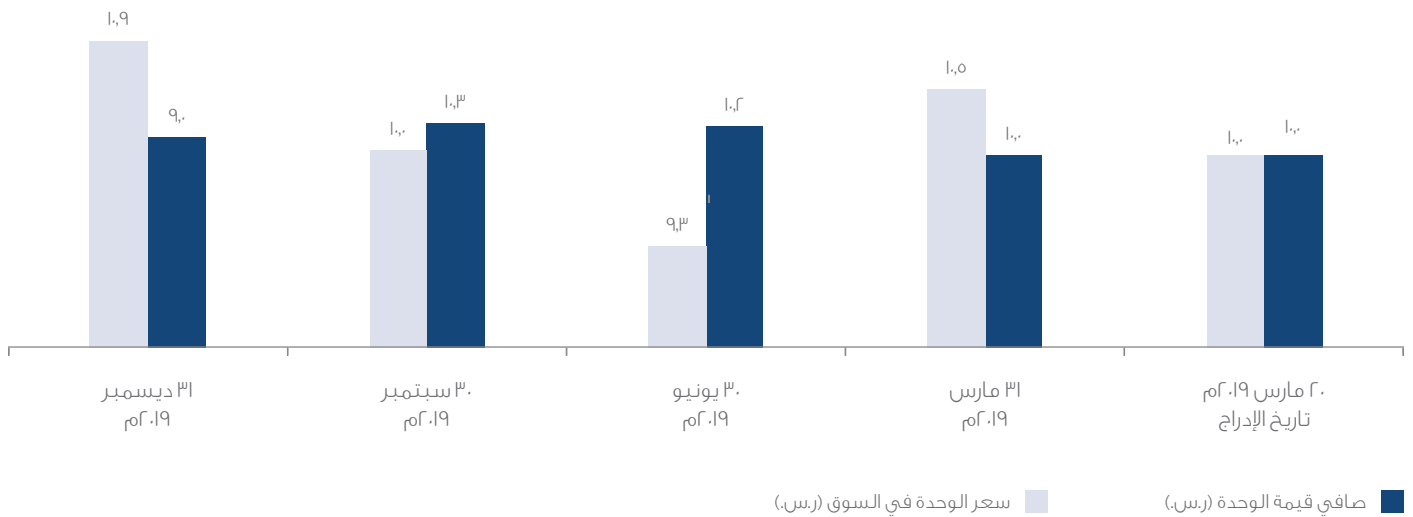
إجمالي الأرباح الموزعة*	٦,٢٦ %
أداء سعر الوحدة	٩,٠٠ %
العائد الكلي**	١٥,٢٦ %

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠٢٠م على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت، بنسبة ٢٠,٠٠٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٠,٢ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٩م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وقد قام مدير الصندوق بدفع تلك التوزيعات إلى مالكي الوحدات بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢٠م.

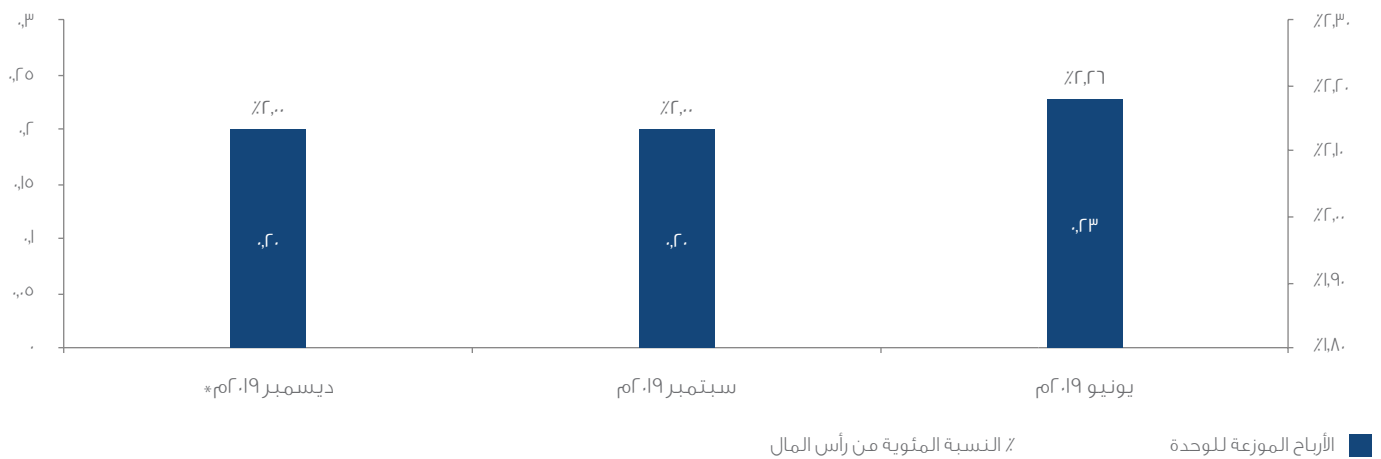
** العائد الكلي = أداء سعر الوحدة + إجمالي الأرباح الموزعة



أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة



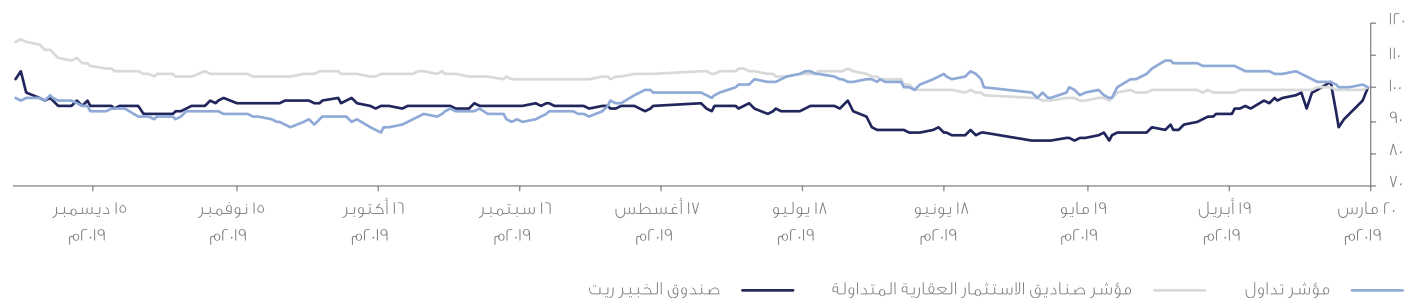
الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات*



* الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠٢٠م على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت، بنسبة ٢٠,٠٠٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٠,٢ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٩م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وقد قام مدير الصندوق بدفع تلك التوزيعات إلى مالكي الوحدات بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢٠م.



مقارنة أداء الأسعار



ملخص أداء الصندوق ورسوم الصندوق ونفقاته

رسوم الصندوق ونفقاته عن السنة المالية ٢٠١٩م*

١٢٤,٠٠٨	أتعاب المدير الإداري
٣,٧٢٠,١٥١	رسوم إدارة الصندوق
١٥,٦٦٦	أتعاب الهيئة الشرعية
٤٤٣,٠٨٢	رسوم تداول
٢٠٠,٠٠٠	رسوم أمين الحفظ
١٠٠,٠٠٠	رسوم المحاسب القانوني
١٣٦,٥٥٥,٢٠٣	إجمالي رسوم الصندوق ونفقاته**
٩٨٤,٧١٣,٨١٤	قيمة الأصول المدارة

* لا توجد عمولات خاصة حصل عليها مدير الصندوق.

** يتضمن مبلغ ٦٧,٢٧ مليون ريال سعودي والذي يمثل انخفاض القيمة الاستثمارية للمقارنات.

ملخص أداء الصندوق عن السنة المالية ٢٠١٩م

٦٦,٤٤٢,٣٨٦	عدد الوحدات
٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠	صافي قيمة الأصول عند الإصدار
٦٠,٣٥٥,١٤٤	صافي قيمة الأصول
١٠	صافي قيمة الأصول للوحدة عند الإصدار
٩,٠٣٥٧	صافي قيمة أصول الوحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
٠,٦٤	صافي العوائد التشغيلية للوحدة
٠,٦٢٦	إجمالي توزيع الأرباح للوحدة*

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠٢٠م على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت، بنسبة ٢,٠٠٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٠,٢ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٩م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وقد قام مدير الصندوق بدفع تلك التوزيعات إلى مالكي الوحدات بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢٠م.





نظرة على السوق

نظرة على الاقتصاد السعودي

نما الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة العربية السعودية بمعدل ٣,٣٪ في العام ٢٠١٩م مقارنةً بمعدل نمو بلغ ٢,٤٪ في العام ٢٠١٨م، حيث تراجع النمو الاقتصادي السعودي لأسباب أهمها انخفاض أسعار النفط وتقليص إنتاج النفط الخام بعد تنفيذ (اتفاق أوبك بلاس). كذلك نما القطاع غير النفطي بمعدل ٣,٣٪ في العام ٢٠١٩م مقارنةً بالسنة السابقة لأسباب أهمها الإصلاحات المستمرة التي بدأت الحكومة بتنفيذها، وتحسن ثقة الشركات، وزيادة الإنفاق الحكومي.

من جهة أخرى، لا يزال المركز المالي للمملكة قوياً رغم وجود عجز في الميزانية يقدر بما مجموعه ١٣١ مليار ريال سعودي أو ٤,٧٪ من الناتج المحلي الإجمالي في العام ٢٠١٩م، مقارنةً بنسبة ٥,٩٪ من الناتج المحلي الإجمالي في العام ٢٠١٨م. وقد أعلنت الحكومة عن ميزانية للعام ٢٠٢٠م بقيمة ١,٠٢ ترليون ريال سعودي تهدف إلى تعزيز النشاط الاقتصادي وتدعيم مبادرات رؤية المملكة ٢٠٣٠م.

هذا ويتوقع صندوق النقد الدولي نمو الاقتصاد السعودي بمعدل ١,٩٪ في العام ٢٠٢٠م وبمعدل ٢,٢٪ في العام ٢٠٢١م بفعل الإصلاحات التي بدأ تنفيذها في إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠م ومبادرات برنامج التحول الوطني. وفي إطار العمل نحو تشجيع نمو القطاع غير النفطي لتحقيق أهداف الرؤية ٢٠٣٠م، نجحت الحكومة السعودية في تنفيذ إصلاحات هيكلية لإيجاد بيئة محفزة لممارسة الأعمال في البلاد. وقد أسهمت هذه الإصلاحات في تحسين ترتيب المملكة في مؤشر "سهولة ممارسة الأعمال" للعام ٢٠١٩م إلى المرتبة ٦٢ مقارنةً بالمرتبة ٩٢ في العام ٢٠١٨م. كذلك نمت الاستثمارات الأجنبية المباشرة لتصل إلى ٣,٥ مليار دولار أمريكي في الأشهر التسعة الأولى من العام ٢٠١٩م مقارنةً بما مجموعه ٣,٢ مليار دولار أمريكي في نفس الفترة من العام ٢٠١٨م. ومن المتوقع أن المبادرات الحكومية الجديدة الهادفة إلى تحسين شفافية السوق والتخفيف من الشروط النظامية في قطاعات مختارة، سوف تؤدي إلى تحفيز النشاط الاقتصادي في المملكة.



القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية

استمر التراجع في القطاع العقاري السعودي في العام ٢٠١٩م نتيجة لانخفاض أسعار بيع وإيجارات العقارات في مختلف الشرائح على الرغم من مواصلة الحكومة في اتخاذ خطوات لتحفيز القطاع. وشهد مؤشر الرقم القياسي لأسعار العقارات الذي تعده الهيئة العامة للإحصاء في المملكة العربية السعودية انخفاضاً حاداً في العام ٢٠١٩م بلغ ٢,٧٪ مقارنةً بما كان عليه في السنة السابقة. وقد تركز هذا التراجع بشكل رئيسي في القطاع السكني حيث انخفضت الأسعار بنسبة ٣,٤٪، تلاه القطاعان التجاري والزراعي مسجلان انخفاضاً في الأسعار بنسبة ١,٥٪ و ٣,٠٪ على التوالي. هذا وقد شهدت معظم الأسواق الكبرى في المملكة، ومنها مدينتي الرياض وجدة، ارتفاعاً في معدلات الشواغر وانخفاضاً في أسعار الإيجارات في جميع القطاعات.

في المقابل، ارتفع حجم العمليات العقارية بشكل كبير في جميع المدن الرئيسية. ووفقاً للبيانات التي أصدرتها وزارة العدل، فقد ازداد عدد العمليات العقارية في المملكة بنسبة ٦٥,٠٪ خلال الأشهر التسعة الأولى من العام ٢٠١٩م مقارنةً بنفس الفترة من السنة السابقة، ليصل إلى ٢٣٣,٨٨٥ عملية، بينما ارتفعت قيمة العمليات العقارية بنسبة ٣٦,٠٪ خلال نفس الفترة مقارنةً بالسنة السابقة، لتصبح ١٣١,٨ مليار ريال سعودي. وكانت العمليات العقارية السكنية التي شكلت ٩٠٪ من إجمالي حجم العمليات و ٧٥٪ من القيمة الإجمالية للعمليات العقارية المحفّز الرئيسي لهذه الزيادة، حيث أدت المنتجات الجذابة التي طرحتها وزارة الإسكان وتسريع تقديم القروض العقارية، إلى ارتفاع الطلب على العقارات السكنية. أما على صعيد العمليات العقارية التجارية، والتي تعتبر المساهم الرئيسي الثاني في العمليات العقارية في المملكة، فقد شهدت أيضاً ارتفاعاً حاداً في النشاط مع ارتفاع عدد العمليات وقيمتها بنسبة ٤٠٪ و ١٩٪ على التوالي خلال التسعة أشهر الأولى من العام ٢٠١٩م مقارنةً بنفس الفترة من السنة السابقة.

إلى جانب ذلك، واصلت المملكة التزامها ببرامج الإسكان المختلفة التي تنفذها وزارة الإسكان، وعملت أيضاً على إنشاء البنية التحتية السياحية لإعادة تشكيل الاقتصاد وإنعاش النشاط في القطاع العقاري. وقد أطلقت وزارة الإسكان في بداية السنة الماضية برنامج سكني ٢٠١٩م الذي يهدف إلى تخصيص ٢٠٠,٠٠٠ وحدة سكنية، شاملةً وحدات الرهن العقاري، والوحدات تحت الإنشاء، والوحدات المباعة على الخريطة (وافي)، وقطع الأراضي المخصصة مجاناً في مناطق رئيسية من المملكة للمستفيدين من البرنامج. ووفقاً لما أوردته مؤسسة النقد العربي السعودي، بلغت قيمة القروض العقارية التي قدمتها البنوك السعودية للعملاء الأفراد والشركات ٢٩٧,٤ مليار ريال سعودي في العام ٢٠١٩م، بارتفاع بنسبة ٢٤,٧٪ مقارنةً بقيمة إجمالي القروض التي تم صرفها في العام ٢٠١٨م. ومن جهة أخرى، وقعت الهيئة العامة للاستثمار اتفاقيات مختلفة مع شركات محلية، منها مدينة الملك عبد الله الاقتصادية، والشركة العقارية السعودية، وشركة سليمان عبدالعزيز الراجحي للاستثمارات العقارية، وشركة سماعة للتطوير العقاري، وشركة جدة الاقتصادية، ومجموعة النحلة، وشركة الأمين للتطوير العقاري، وشركة كنان الدولية، لتوسعة دور المستثمرين المحليين في القطاع العقاري وتحسين فرص الاستثمار من خلال الشركات العالمية.



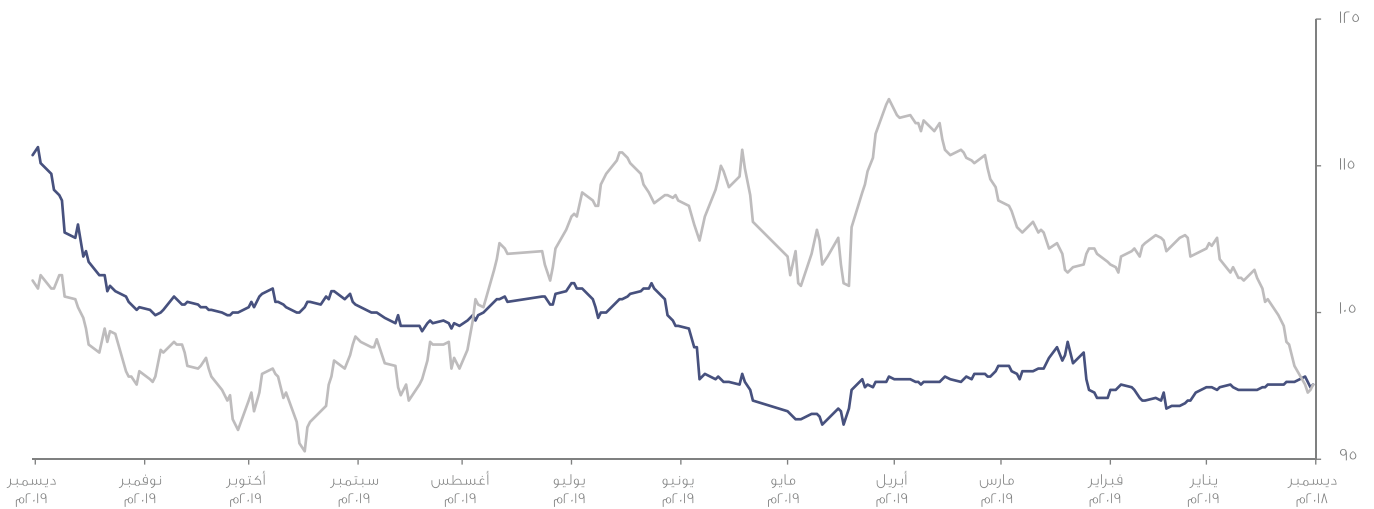
من المتوقع أن تؤدي التدابير الحكومية التي تستهدف زيادة نسبة ملكية المواطنين السعوديين للمنازل وتركيزها على تطوير القطاع العقاري السعودي كجزء من عملية التنويع الاقتصادي الجارية، إلى تحفيز السوق العقارية في المدى المتوسط إلى الطويل. وبالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أيضاً أن يؤدي استحداث التأشيرة الإلكترونية السياحية الدولية، وبناء مختلف المشاريع الضخمة والمدن الذكية في جميع أنحاء المملكة، وإطلاق برنامج الإقامة الدائمة الجديد للعمالة الوافدة الماهرة، إلى دعم القطاع العقاري السعودي وتحفيز الاستثمارات في المرحلة القادمة.

أداء صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (ريت) في المملكة العربية السعودية

أصدرت هيئة السوق المالية السعودية في العام ٢٠١٦م لوائحاً جديدة لتأسيس وإدراج صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (ريت) في سوق تداول. وفي غضون فترة قصيرة امتدت أكثر بقليل من ٣ سنوات، تم إدراج ١٧ صندوق ريت في تداول. وقد بلغت القيمة السوقية لصناديق ريت أكثر من ١٥ مليار ريال سعودي في العام ٢٠١٩م، لتكون بذلك سوق صناديق ريت السعودية أكبر سوق عقاري ناشئ من حيث القيمة في أوروبا والشرق الأوسط وإفريقيا.

تأثرت سوق صناديق ريت في المملكة سلباً بنقص السيولة وتراجع السوق العقاري في النصف الأول من العام ٢٠١٩م. غير أن الجمعية العقارية الأوروبية العامة (إيبرا) أعلنت عن تضمين بضعة صناديق ريت السعودية في مؤشر الاتحاد الوطني لصناديق الاستثمار العقاري (ناريت) للأسواق الناشئة الذي تصدره الجمعية الأوروبية العامة للعقارات (مؤشر فونسي/إيبرا/ناريت)، ما أدى إلى ارتفاع مؤشر صناديق ريت في النصف الثاني من السنة. ونتيجة لذلك، حقق مؤشر صناديق ريت السعودية عوائداً بنسبة ١٥,٨٥٪، ليتفوق بذلك في أدائه على مؤشر تداول لجميع الأسهم السعودية (عوائد بنسبة ٧,١٩٪) خلال العام ٢٠١٩م.

مقارنة أداء الأسعار



مؤشر صناديق ريت (مع تعديل سنة الأساس)

مؤشر جميع الأسهم (مع تعديل سنة الأساس)



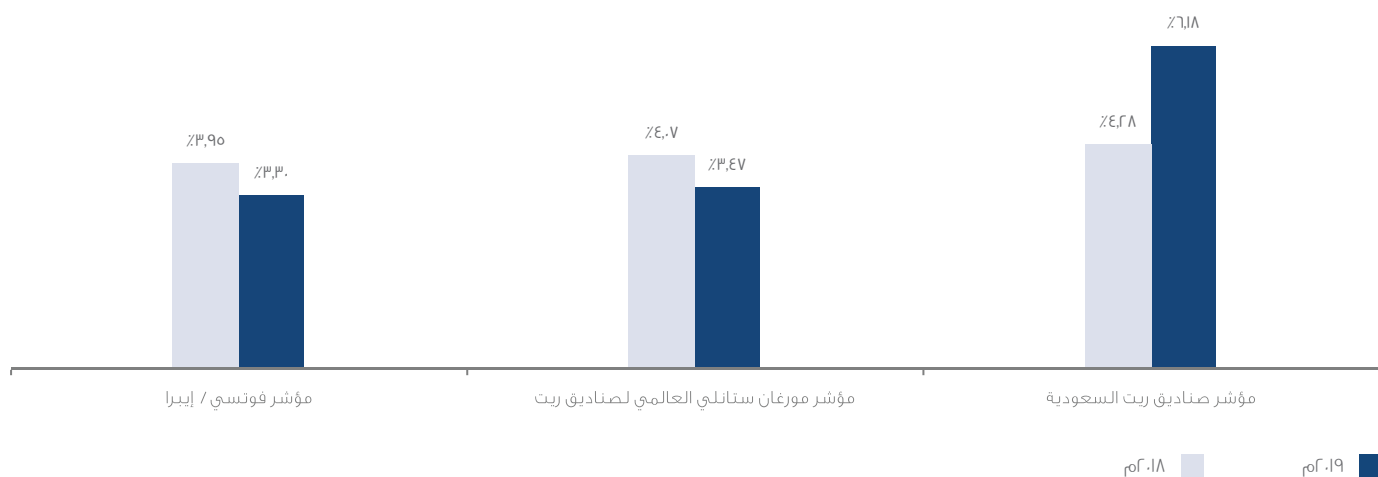
صناديق ريت السعودية مقارنةً بصناديق ريت العالمية

حققت صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (ريت) أداءً جيداً في جميع أنحاء العالم خلال العام ٢٠١٩م، حيث أدى تباطؤ النشاط الاقتصادي العالمي إلى إجبار المصارف المركزية حول العالم على خفض أسعار الفائدة. ومع انخفاض أسعار الفائدة ونشوء مخاوف من ارتفاع معدل التضخم، قام المستثمرون بزيادة استثماراتهم في صناديق ريت. ومن المتوقع أن تستمر الضبابية المحيطة بانتعاش النشاط الاقتصادي العالمي وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة (ريت) وانخفاض أسعار الفائدة، مما يشكل عواملاً تشغل تفكير المستثمرين العالميين في العام ٢٠٢٠م.

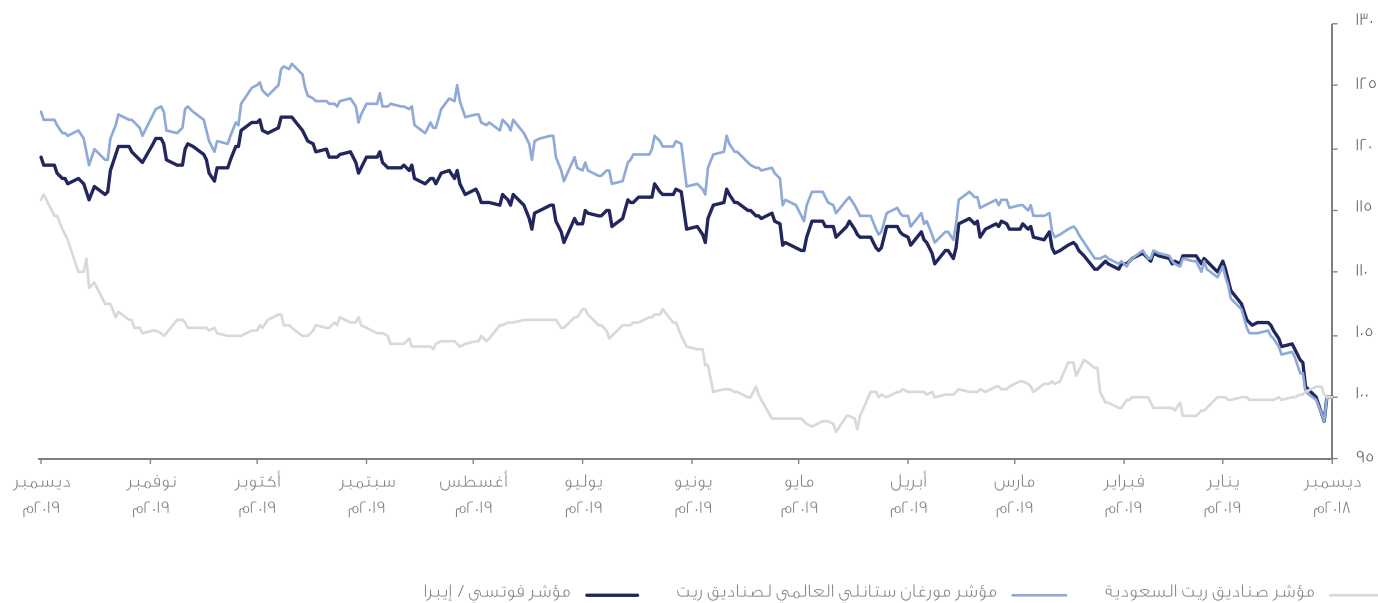
إلى جانب ذلك، أدى الإقبال القوي على صناديق ريت العالمية في العام ٢٠١٩م إلى انخفاض العوائد من الأرباح الموزعة. أما في المملكة العربية السعودية، فقد حدث عكس ذلك، حيث ارتفعت العوائد من الأرباح الموزعة بحوالي ١٩٠ نقطة أساس، لتصل إلى ٦,١٨٪ بحلول نهاية العام ٢٠١٩م مقارنةً بنسبة ٤,٢٨٪ في العام ٢٠١٨م، على الرغم من الإقبال الكبير على مؤشر صناديق ريت السعودية. ويتيح مؤشر صناديق ريت السعودية تحقيق عوائد من الأرباح الموزعة أعلى بكثير مقارنةً بمؤشرات صناديق ريت العالمية.



العائد من الأرباح الموزعة



عوائد مؤشرات صناديق ريت العالمية والسعودية في ٢٠١٩







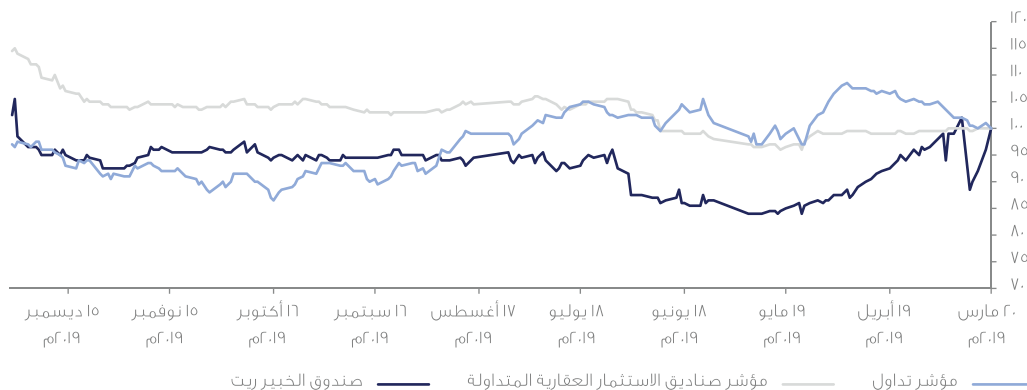
تقرير مجلس إدارة صندوق الخبير ريت

اجتماعات مجلس إدارة صندوق الخبير ريت لعام ٢٠١٩م

الاجتماع	أهم مواضيع وقرارات مجلس إدارة الصندوق
الاجتماع رقم ١ - ٢٠١٩م (بتاريخ ٢٣/٠٤/٢٠١٩م)	١. وافق مجلس إدارة الصندوق بالإجماع على اعتماد ميزانية لإجراء دراسات نفى الجهالة بما يخص الاستحواذ على عقارات إضافية. ٢. وافق مجلس إدارة الصندوق بالإجماع على تفويض مدير الصندوق باعتماد وتوقيع أي عروض مبدئية للاستحواذ وما يترتب على ذلك من تخصيص المبالغ اللازمة لعمل دراسات نفى الجهالة.
الاجتماع رقم ٢ - ٢٠١٩م (بتاريخ ٠٢/٠٧/٢٠١٩م)	١. وافق أعضاء مجلس إدارة الصندوق على اعتماد ميزانية التحسينات لمجمع الملحق السكني.
الاجتماع رقم ٣ - ٢٠١٩م (بتاريخ ٢٥/١١/٢٠١٩م)	١. التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
الاجتماع رقم ٤ - ٢٠١٩م (بتاريخ ٠٣/١٢/٢٠١٩م)	١. أعطى مجلس إدارة الصندوق موافقة مشروطة على الاستحواذ على مركز تجاري في مدينة الخبر وعلى برج إداري في مدينة الرياض. ٢. رفض أعضاء مجلس إدارة الصندوق الاستحواذ على مجمع سكني. ٣. وافق المجلس على اعتماد سياسة الاستثمار المقدمة من مدير الصندوق.
الاجتماع رقم ٥ - ٢٠١٩م (بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠١٩م)	١. الموافقة بالأغلبية على زيادة رأس مال الصندوق بهدف الاستحواذ على أصول عقارية جديدة. ٢. الموافقة على شروط وأحكام الصندوق، وفقاً لما ورد في مسودة الشروط والأحكام.

أداء الصندوق

مقارنة أداء الأسعار





ملخص أداء الصندوق ورسوم الصندوق ونفقاته

رسوم الصندوق ونفقاته عن السنة المالية ٢٠١٩م*	
١٢٤,٠٠٨	أتعاب المدير الإداري
٣,٧٢٠,١٥١	رسوم إدارة الصندوق
١٥,٦٦	أتعاب الهيئة الشرعية
٤٤٣,٠٨٢	رسوم تداول
٢٠,٠٠٠	رسوم أمين الحفظ
١٠,٠٠٠	رسوم المحاسب القانوني
١٣٦,٥٥٥,٢٠٣	إجمالي رسوم الصندوق ونفقاته **
٩٨٤,٧١٣,٨١٤	قيمة الأصول المدارة

* لا توجد عمولات خاصة حصل عليها مدير الصندوق.

** يتضمن مبلغ ٢٧,٠٢٧ مليون ريال سعودي والذي يمثل انخفاض القيمة الاستثمارية للعقارات.

ملخص أداء الصندوق عن السنة المالية ٢٠١٩م	
٦٦,٤٤٢,٣٨٦	عدد الوحدات
٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠	صافي قيمة الأصول عند الإصدار
٦٠,٣٥٥,١٤٤	صافي قيمة الأصول
١٠	صافي قيمة الأصول للوحدة عند الإصدار
٩,٣٥٧	صافي قيمة أصول الوحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
٠,٦٤	صافي العوائد التشغيلية للوحدة
٠,٦٢٦	إجمالي توزيع الأرباح للوحدة*

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠٢٠م على مالكي وحدات صندوق الخير ريت، بنسبة ٢٠,٠٠٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٠,٢ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٩م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وقد قام مدير الصندوق بدفع تلك التوزيعات إلى مالكي الوحدات بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢٠م.







تقرير تقويم المخاطر

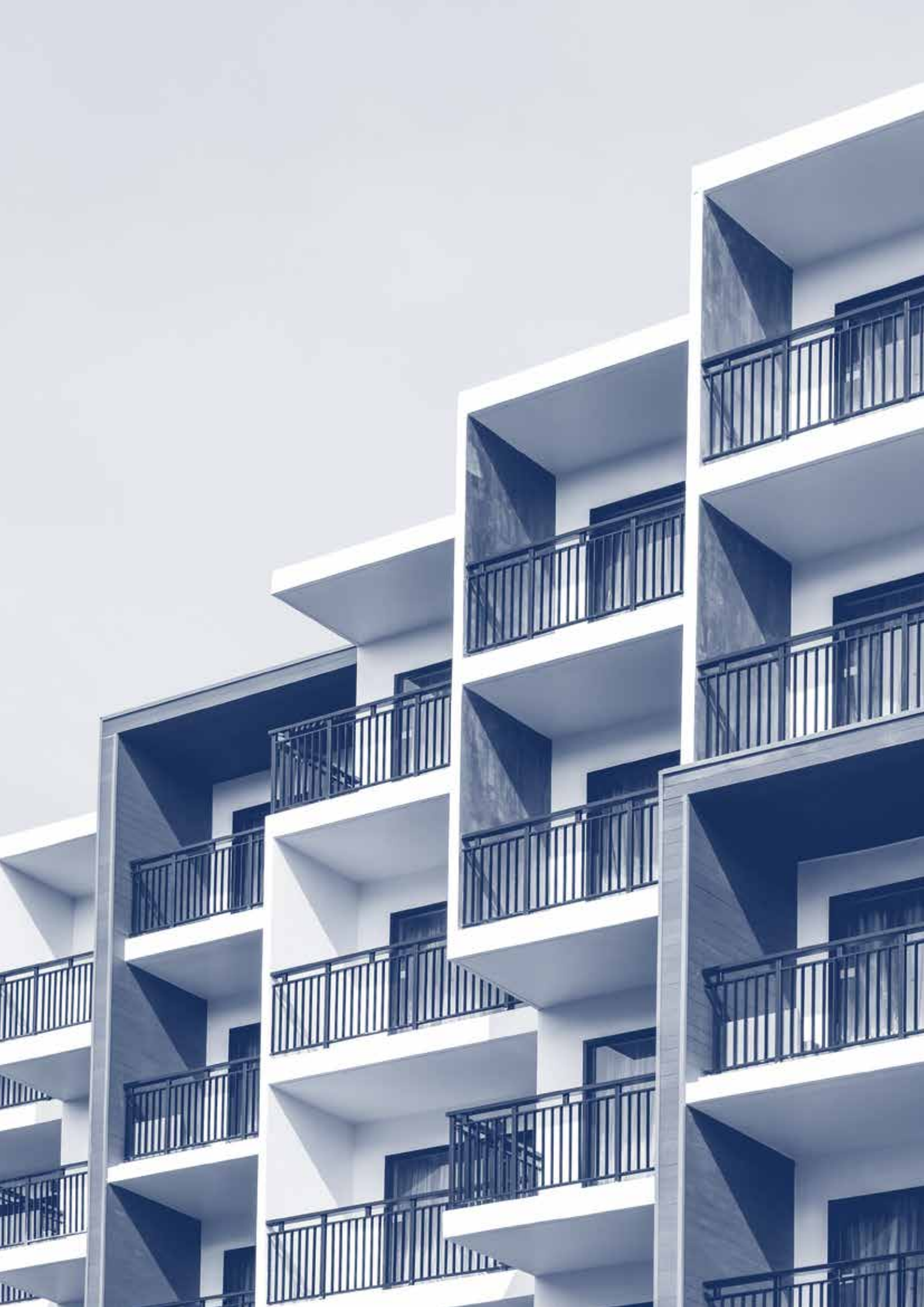
المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
مخاطر تحصيل الإيجارات	عدم قدرة المستأجرين على دفع الإيجارات المستحقة للصندوق حسب العقود المبرمة معهم سواء كان ذلك بسبب تعثر المستأجر أو عدم توفر سيولة في وقت الاستحقاق، وبالتالي عدم قدرة الصندوق على تحقيق التزامات التوزيع الدورية أو المستهدفة في المستقبل على مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، أو فشله في ذلك.	• وقّع الصندوق عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين الرئيسيين، وهو يعمل باستمرار على التأكد من أن الصندوق يتمتع بقاعدة متنوعة وقوية من المستأجرين من القطاع الحكومي والخاص والتي تعتبر أفضل استراتيجية للحد من مخاطر تخلف المستأجرين عن السداد. • تنفيذ استراتيجيات تسويقية محددة فيما يتعلق بالمحافظة على وزيادة نسبة إشغال عقارات الصندوق وذلك من قبل مديري العقارات والمشغلين ذوي الصلة. • يبلغ متوسط الفترة الإيجارية للعقارات المملوكة للصندوق ١٠ سنوات تقريباً (عند بدء الصندوق). • عند بدء الصندوق، تم توقيع مئة سند لأمر بقيمة ٦١٩ مليون ريال سعودي كضمان للدفعات الإيجارية. • يراقب مدير الصندوق أيضاً عن كُثْب أداء أصول الصندوق. كما يجتمع مدير الصندوق بانتظام مع وكلاء ومشغلي العقارات من أجل مراقبة أداء الأصول عن كُثْب واتخاذ الإجراءات الفورية لضمان تحقيق الصندوق لأهدافه المنشودة. • اعتمد مجلس إدارة الصندوق سياسة تحصيل للإيجارات وسياسة تصعيد في حالة تعثر أي من المستأجرين عن سداد الدفعات المستحقة.
مخاطر التخارج	عدم قدرة مدير الصندوق على تصفية الأصول الأساسية في الوقت المناسب ووفقاً لاستراتيجية الصندوق. وهذا الخطر يزداد أهمية عند القرب من موعد انتهاء مدته المقررة.	• مدة الصندوق طويلة جداً (٩٩ عاماً قابلة للتمديد) وتبقى خلالها وحدات الصندوق متداولة في السوق، مما يمنح مالكي الوحدات القدرة على التخارج وقتما يشاؤون بناءً على أسعار السوق السائدة.
مخاطر أسعار الفائدة	مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في معدلات العائد والتي تتأثر بأسعار الفائدة.	• قام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع البنك السعودي الفرنسي وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات الائتمانية الموقعة.
مخاطر التركيز الجغرافي والعقاري	المخاطر المتعلقة بتركيز أصول الصندوق في قطاع جغرافي أو عقاري معين.	• يحرص مدير الصندوق على الحفاظ على مستويات تركيز جغرافي منخفضة، مما يقلل من حدة أثر الركود الاقتصادي الذي قد يؤثر على منطقة جغرافية معينة أو على قطاع عقاري محدد على أصول الصندوق. • تتوزع أصول الصندوق في كل من قطاعات التجزئة والمكاتب الإدارية والقطاع السكني في كل من مدينة جدة والرياض وتبوك. ويسعى مدير الصندوق إلى توسيع دائرة التنوع من خلال الاستحواذ على عقارات في مناطق وقطاعات جديدة.



المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
المخاطر التنظيمية والجيوسياسية في بلد الاستثمار	مخاطر احتمال أن يكون للوائح التنظيمية والسياسات والضرائب الحكومية الجديدة أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي، تأثير سلبي على أداء الصندوق و/ أو سيولته.	• في الوقت الحالي يستثمر الصندوق كل أصوله في المملكة العربية السعودية ولن تتجاوز نسبة الاستثمار في الخارج عن ٢٥٪ من حجم الصندوق، وذلك حسب التعليمات الخاصة بالصناديق العقارية المتداولة. • يدير الصندوق مختلف المخاطر الكامنة المتعلقة بالبلد الذي يستثمر فيه، بما في ذلك التغيرات في اللوائح التنظيمية والسياسات والضرائب، من خلال المراقبة الدقيقة للأوضاع التنظيمية/ السياسية/ الضرائب في المملكة العربية السعودية، والتنبؤ بأي تغيير محتمل والاستعداد له.
المخاطر الاقتصادية	مخاطر أن يؤثر تدهور وضع الاقتصاد الكلي سلباً على أداء الأصول الأساسية وقيمتها وبالتالي على الصندوق.	• يواصل مدير الصندوق مراقبته الدقيقة لوضع الاقتصاد الكلي بوجه عام وأي تطور محدد في القطاع العقاري من أجل ضمان اتخاذ القرارات المناسبة بناء على ذلك.
المخاطر التشغيلية	تتمثل مخاطر التشغيل في مخاطر تكبد خسارة مباشرة أو غير مباشرة نتيجة لمصاريف تشغيلية أو رأسمالية غير متوقعة لعمل تحسينات وصيانة للعقارات سواء كان ذلك بسبب لدى مزود الخدمات للصندوق، أو لعوامل خارجية أخرى خلاف مخاطر الائتمان والسيولة والعملية والسوق، كذلك التي تنشأ عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.	• يدير الصندوق شركة الخبير المالية والتي تتمتع بسجل مميز وخبرة واسعة في إدارة الأصول. • لضمان تطبيق أفضل الممارسات المتعارف عليها، تم إسناد بعض الأنشطة الرئيسية التي تتطلب خبرة متخصصة إلى مزودي خدمات من ذوي الخبرة والسمعة المرموقة وسجل الأداء المتميز. • بوجه عام، يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن في الحد من الخسائر المالية والأضرار التي قد تلحق بسمعته من خلال تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق العوائد لمالكي الوحدات. • يراقب مدير الصندوق أيضاً عن كُتب أداء الأصول الأساسية عن طريق الزيارات الدورية كما أنه يعقد بانتظام اجتماعات مع مديري الأملاك للوقوف على أي أمور/ أحداث قد تؤدي إلى ضعف أداء الصندوق.
مخاطر الالتزام النظامي	فشل الصندوق في الالتزام بالقوانين والقواعد واللوائح المعمول بها في البلدان التي يستهدف الاستثمار فيها. تشمل هذه المخاطر: المخاطر القانونية والتنظيمية والالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية.	• يواصل مدير الصندوق مراقبة التزام الصندوق باللوائح والأنظمة وشروطه وأحكامه، وسوف يتخذ جميع الإجراءات اللازمة لتلبية هذه المتطلبات واستيفائها.
مخاطر التقييم	مخاطر أن تصبح القيمة السوقية للصندوق أقل كثيراً من صافي قيمة أصوله. وهو ما قد ينشأ نتيجة للمبالغة في تقدير قيمة الأصول الأساسية بأكثر من قيمتها السوقية الحقيقية.	• يتعامل مدير الصندوق مع هذه المخاطر من خلال: • قبل الاستحواذ: إجراء دراسة العناية الواجبة والتقييم. • بعد الاستحواذ: التركيز على تحقيق المنفعة وزيادة القيمة على المدى الطويل بالنسبة لمالكي الوحدات، وعلى قدرته على تحقيق دخل إيجاري دوري دائم وإمكانية النمو على المدى الطويل. • كما تخضع مخاطر تقييم وحدات الصندوق بأقل من صافي قيمة الأصول لمعنويات السوق العام والآراء السائدة حول قطاع صناديق الاستثمار العقاري ككل والعقارات بشكل عام. وعند القياس مقابل التقييم العالمي، فإن صناديق الاستثمار العقاري (ريت) تتداول في معظم البلدان بسعر أقل من صافي قيمة الأصول.



المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
مخاطر السيولة	تتمثل مخاطر السيولة في احتمال عدم قدرة الصندوق على تحقيق موارد نقدية كافية للوفاء بالتزاماته بالكامل في موعد استحقاقها أو لا يستطيع ذلك إلا بشروط غير مواتية وقاسية بدرجة كبيرة.	يراقب مدير الصندوق احتياجات السيولة من خلال ضمان توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال تخصيص احتياطي نقدي أو التصرف بعقارات استثمارية أو من خلال الحصول على قروض قصيرة الأجل.
مخاطر مدير الصندوق	قد لا تتاح لمالكي الوحدات الفرصة للمشاركة في العمليات أو القرارات اليومية للصندوق أو التحكم فيها، بما في ذلك قرارات الاستثمار والإجراءات التي يتخذها مدير الصندوق، والتي قد يكون لها تأثير على أداء الصندوق.	- أعد مدير الصندوق أنظمة وضوابط لضمان بقاء الصندوق ملتزماً باللوائح التنظيمية في جميع الأوقات وإدارة مخاطر الصندوق وفقاً لذلك. - يعتمد مدير الصندوق على خبرة فريقه الاستثماري ذي الخبرة العالية في العمل بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وتحقيق تطلعات الصندوق من حيث النمو على المدى الطويل. - في حالة إسناد بعض الوظائف/ الأنشطة لجهات خارجية، يقوم مدير الصندوق بإجراء دراسة العناية الواجبة المناسبة على مزودي الخدمات هؤلاء وقبولهم بشروط عمل مدير الصندوق وتقيدهم بها.
مخاطر التطوير	تتعلق بأصول الصندوق تحت التطوير والتي تتضمن تأخير إتمام تنفيذ الأعمال عن الخطة الزمنية المعتمدة، تجاوز التكاليف المقدرة للتطوير، عدم القدرة على توقيع عقود تأجير تتناسب مع الإيرادات المتوقعة، تعثر أي من المقاولين، بالإضافة إلى العوامل الخارجية عن إرادة مدير الصندوق المتعلقة بقطاع الإنشاءات (تتضمن سوء الأحوال الجوية والتغيرات البيئية وشح المواد الأولية للبناء في السوق) والتي تؤدي إلى تعطل إتمام أعمال التطوير مما يؤثر على عدم القدرة على الحصول على الإيرادات المتوقعة عند إتمام التطوير.	- يستثمر الصندوق معظم أصوله في عقارات مطورة ولن تتجاوز نسبة الاستثمار في الأصول تحت التطوير عن ٢٥٪ من حجم الصندوق/ وذلك حسب القوانين والأنظمة. - يقوم مدير الصندوق بإسناد أعمال التطوير لمزودي خدمات ممن لديهم الخبرات والإمكانات لإتمام الأعمال.
المخاطر القانونية	تتعلق بالقضايا المحتملة الناتجة عن نزاعات تتعلق بالعقود الموقعة من قبل الصندوق مع الأطراف النظيرة.	- يقوم مدير الصندوق بمراجعة العقود قبل توقيعها من قبل المستشار القانوني المعين للصندوق لضمان حقوق الصندوق. - في حال حصول نزاع - لا سمح الله - يقوم مدير الصندوق بتعيين مستشار قانوني مؤهل لمتابعة القضية.



معلومات عامة عن عقارات الصندوق



أولاً: مجمع الملقا السكني

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

سكني	القطاع
ملكية حرة	الملكية
٣ أدوار وملحق	عدد الأدوار
١٨ مبنى تتضمن ٢٩٠ وحدة سكنية مفروشة مقسمة وفقاً للآتي: - عدد ٢٤٢ وحدة مكونة من ٣ غرف نوم - عدد ١٠ وحدات مكونة من غرفتين نوم - عدد ٣٨ وحدة (استوديو) في دور القبو	مكونات العقار
يحتوي على مواقف سيارات في القبو بمساحة ١٠,٠٠٠ متر مربع ومساح مغطاة ومناطق ترفيه عامة وصالات متعددة الاستخدام ونادي رياضي (عدد ٢)	مرافق العقار
١٥,٩٢٥ متر مربع	مساحة الأرض
٤١,٣٦١ متر مربع	إجمالي مسطح البناء

ثانياً: جاليري مول

مدينة تبوك



معلومات عامة عن العقار

القطاع	تجزئة
الملكية	حق انتفاع لمدة ٢٥ سنة تبدأ من عام ١٤٣٤ هـ.
عدد الأدوار	قبو ودورين
مكونات العقار	يحتوي المركز على: ١٣٩ محل تجاري ١٥ مطعم و٣٩ كشك و٤ مقاهي
مرافق العقار	يحتوي على ٣٠٠ موقف سيارات في القبو إضافة إلى ٦٠٠ موقف سيارات خارجي و٣ مصاعد و٦ سلالم كهربائية و٣ مصاعد خدمات وصالة ترفيه
مساحة الأرض	٤١,٦٣٠ متر مربع
إجمالي مسطح البناء	٤٣,٦٢٥ متر مربع

ثالثاً: مركز بلازو

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

تجزئة	القطاع
ملكية حرة	الملكية
٢ (أرضي وميزانين)	عدد الأدوار
يحتوي العقار على عدد ١٥ معرض تجاري	مكونات العقار
يحتوي العقار على مواقف بمساحة ٣,٠٠٠ متر مربع	مرافق العقار
٦,٠٥٠ متر مربع	مساحة الأرض
٥,٨١٩ متر مربع	إجمالي مسطح البناء

رابعاً: مركز هوم وركس مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

القطاع	تجزئة
نوع الملكية	ملكية حرة
عدد الأدوار	دور واحد إضافة إلى قبو
مكونات العقار	مركز تجاري (معرض)
مرافق العقار	مواقف مفتوحة ومواقف بالقبو
مساحة الأرض	٧,٠٠٠ متر مربع
إجمالي مسطح البناء	٩,١٨١ متر مربع

خامساً: مركز أهلاً كورت

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

القطاع	تجزئة
الملكية	ملكية حرة
عدد الأدوار	٢
مكونات العقار	٩ معارض ومكتب إداري
مرافق العقار	مواقف سيارات
مساحة الأرض	٤,٣٤٢ متر مربع
إجمالي مسطح البناء	٢,٧٥٨ متر مربع

سادساً: مركز بن ٢ التجاري

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

تجزئة/مكتبي	القطاع
ملكية حرة	الملكية
٣	عدد الأدوار
مكون من ٢١ مكتب و ٤٢ معرض تجاري	مكونات العقار
مواقف سيارات خارجية	مرافق العقار
٢٠,٦٤٢ متر مربع	مساحة الأرض
٢١,٣٠٥ متر مربع	إجمالي مسطح البناء

سابعاً: مركز النخبة التجاري

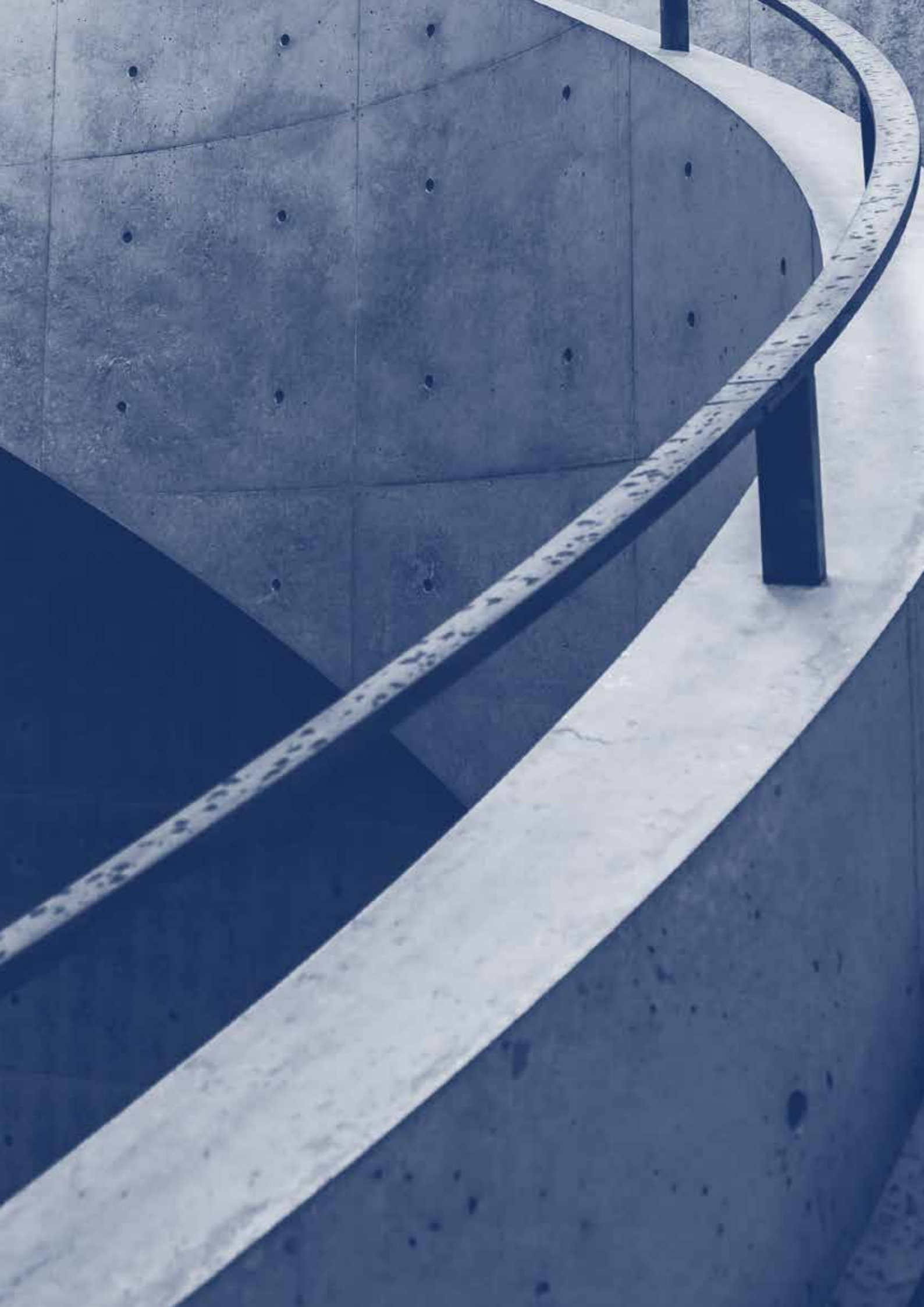
مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

حي الأندلس، شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، بمدينة جدة	موقع العقار
تجزئة/مكتبي	القطاع
ملكية حرة	الملكية
٥ أدوار وميزانين	عدد الأدوار
٦ معارض تجارية و٤ مكتب	مكونات العقار
مواقف سيارات خارجية ومواقف سيارات في القبو	مرافق العقار
٤,٣٢٠ متر مربع	مساحة الأرض
١٥,٧١٢ متر مربع	إجمالي مسطح البناء





القوائم المالية
للسنة المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

صندوق الخير ريت

القوائم المالية

للفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

صندوق الخبير ريت

القوائم المالية

للفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

الصفحة	جدول المحتويات
٢	تقرير المراجع المستقل
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٧	قائمة المركز المالي
٨	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
٩	قائمة التدفقات النقدية
١٠ - ٢٥	الإيضاحات حول القوائم المالية

رقم التسجيل ٤٥/١١/٣٢٣
رقم السجل التجاري ٤٠٣٠٢٧٦٦٤٤
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٢٢١ ٨٤٠٠
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٢٢١ ٨٥٧٥

ey.ksa@sa.ey.com
ey.com/mena

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



تقرير المراجع المستقل إلى حملة الوحدات في صندوق الخبير ريت

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الخبير ريت ("الصندوق") والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات، وقائمة التدفقات النقدية للفترة في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وأداءه المالي وتدفقاته النقدية للفترة في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في فقرة "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الواردة في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور. وفيما يتعلق بكل أمر من الأمور المذكورة أدناه، فقد تم تقديم وصف للكيفية التي عالجت بها مراجعتنا كل أمر من هذه الأمور ضمن ذلك السياق.

لقد التزمنا بمسؤولياتنا المذكورة في فقرة "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبناءً عليه، تضمنت مراجعتنا تنفيذ الإجراءات التي صُممت للاستجابة لتقييمنا لمخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية. توفر نتائج إجراءات المراجعة التي قمنا بها - بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور أدناه - أساساً لرأينا حول مراجعة القوائم المالية المرفقة.

تقرير المراجع المستقل إلى حملة الوحدات في صندوق الخبر ريت (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة	الأمور الرئيسية للمراجعة
لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية حول تقييم مخاطر وجود تحريف جوهري بخصوص تقييم العقارات الاستثمارية: • 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 للأمور 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. • قمنا بتقييم القيمة القابلة للاسترداد التي حددها الصندوق باستخدام تقارير التقييم التي أعدها مقيمون مستقلون، وقمنا بتقييم نموذج العمل والافتراضات والتقديرات التي أستخدمت في احتساب القيم العادلة ناقصاً تكلفة البيع ("القيمة العادلة") والقيمة قيد الاستخدام. • قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية المستخدمة، بما في ذلك معدل الخصم، معدل الانهاء، إيرادات الإيجار السنوية، 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. • قمنا بمقارنة القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المولدة للنقد مع قيمتها الدفترية المدرجة. • قمنا بتقييم افصاحات القوائم المالية بما في ذلك الافصاحات حول الافتراضات والأحكام الرئيسية.	انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، بلغت القيمة الدفترية المدرجة للعقارات الاستثمارية التي يحتفظ بها الصندوق مبلغ ٩٠٧,٤ مليون ريال سعودي. يتم قياس العقارات الاستثمارية عند الاعتراف الأولي بالتكلفة التي تتضمن تكاليف المعاملة. ولاحقاً للاعتراف الأولي، يتم إظهار العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة - إن وجدت. إلا أنه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مع تأثيرها على صافي الموجودات للوحدة. طبقاً لمتطلبات المعايير المحاسبية ذات الصلة، يجب على الصندوق تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة لعقاراته في تاريخ التقرير المالي. وفي حال تحديد مثل هذه المؤشرات، يجب تحديد القيمة القابلة للاسترداد من هذه العقارات. 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. 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. الرجاء الرجوع إلى الإيضاحين ٥ و٧ حول القوائم المالية للاطلاع على التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية الجوهرية المطبقة في تحديد المبالغ القابلة للاسترداد من العقارات الاستثمارية والإيضاح ٤ للاطلاع على تفاصيل السياسات المحاسبية ذات الصلة.

تقرير المراجع المستقل إلى حملة الوحدات في صندوق الخبر ريت (تتمة)

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠١٩م
تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠١٩م، خلاف القوائم المالية وتقريرنا حولها. إن مجلس إدارة الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠١٩م متاحاً لنا بعد تاريخ هذا التقرير.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية المعلومات الأخرى، كما أننا لن نبدي أي شكل من أشكال التأكيد بهذا الخصوص.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، إن مسؤوليتنا تنحصر في قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تكون متاحة، وأثناء القيام بذلك نأخذ في الاعتبار إن كانت المعلومات الأخرى لا تتوافق بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعلومات التي حصلنا عليها خلال المراجعة أو أنها تبدو محرفة بشكل جوهري.

مسؤوليات الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ولائحة نظام صناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية ووفقاً لأحكام وشروط الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي يرى مدير الصندوق أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على آلية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهريّة إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس التقدير المهني ونبقي على الشك المهني خلال المراجعة. كما إننا نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.

- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.

تقرير المراجع المستقل إلى حملة الوحدات في صندوق الخير ريت (تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها والتي أعدتها الإدارة.
 - التوصل إلى استنتاج بشأن مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن الاستمرار.
 - تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- كما إننا نتواصل مع الإدارة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء مراجعتنا.
- ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.
- ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور الرئيسية للمراجعة. ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمور، 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 تغطي على المنافع التي تعود إلى المصلحة العامة المترتبة على هكذا إبلاغ.

عن إرنست ويونغ

أحمد إبراهيم رضا

محاسب قانوني
رقم الترخيص ٣٥٦

٥ رمضان ١٤٤١ هـ
٢٨ إبريل ٢٠٢٠ م

جدة



صندوق الخبر ريت

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

للفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إيضاح ريال سعودي		
		الإيرادات
٧٢,١٨١,٠٢٨	٧	إيرادات الإيجار
٧٢,١٨١,٠٢٨		
		مصرفات تشغيلية
١,٥٣٦,٠٦٦		مصرفات إدارة العقارات
٣٢٤,٠٠٨	١٢و٦	أتعاب حفظ وأتعاب إدارية
٣,٧٢٠,١٥١	١٢و٦	أتعاب إدارة
٢٠,٩٢٧,٨٤٦	٧	استهلاك
٢,٩٧١,٩٦٠		أخرى
٢٩,٤٨٠,٠٣١		إجمالي المصروفات التشغيلية
٤٢,٧٠٠,٩٩٧		الربح التشغيلي
		مصرفات غير تشغيلية
١٥,٧١٩,٨٩٢		تكاليف تمويل
٦٤١,٣٢٨		انخفاض قيمة الذمم المدينة
٦٧,٢٦٦,٠٧١	٧	انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية
٢٣,٤٤٧,٨٨١		مصرفات تأسيس
١٠٧,٠٧٥,١٧٢		إجمالي المصروفات غير التشغيلية
(٦٤,٣٧٤,١٧٥)		الخسارة للفترة
-		الدخل الشامل الآخر
(٦٤,٣٧٤,١٧٥)		مجموع الخسارة الشاملة للفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
ريال سعودي

إيضاح

الموجودات	
٩٠٧,٣٩٥,٩٩١	٧ عقارات استثمارية
٢٩,٤٣٩,٣٥٢	٨ إيجار وذمم مدينة أخرى ومبالغ مدفوعة مقدماً
١٩,٢٦٨,٥٥٦	نقد لدى البنوك
٩٥٦,١٠٣,٨٩٩	مجموع الموجودات

المطلوبات	
٣٤٧,١١٥,٥٤٢	٩ قرض بنكي
١٧,٧٠٩,٢٢٤	التزامات إيجار
١٦,٣٦٧,٥١٨	١٠ سلف ووديعة ضمان
٤٠٧,٥٨٩	١١ مصروفات مستحقة الدفع وذمم دائنة أخرى
٢,٧٥٨,٧٩٧	١٢ مستحق لجهات ذات علاقة
٣٨٤,٣٥٨,٦٧٠	مجموع المطلوبات

٥٧١,٧٤٥,٢٢٩	صافي الموجودات العائدة لحملة الوحدات
٦٦,٤٤٢,٣٨٦	الوحدات المصدرة

٨,٦٠٥١	٧ صافي قيمة الموجودات للوحدة بالريال السعودي (باعتبار العقارات الاستثمارية بالتكلفة)
--------	--

٩,٠٣٥٧	٧ صافي قيمة الموجودات للوحدة بالريال السعودي (باعتبار العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة)
--------	---

للفترة من ١٦ ديسمبر

٢٠١٨م إلى ٣١

ديسمبر ٢٠١٩م

ريال سعودي

إيضاح

٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠

المتحصلات النقدية من الاكتتاب الأولي بالوحدات

٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠

الوحدات العينية الصادرة مقابل العقارات الاستثمارية

(٢٨,٣٠٤,٤٥٦)

١٦

توزيعات الأرباح

(٦٤,٣٧٤,١٧٥)

إجمالي الخسارة الشاملة للفترة

٥٧١,٧٤٥,٢٢٩

صافي الموجودات في نهاية الفترة

للفترة من ١٦ ديسمبر

٢٠١٨م إلى ٣١

ديسمبر ٢٠١٩م

ريال سعودي

إيضاح

الأنشطة التشغيلية

الخسارة للفترة

تعديل مقابل البنود التالية:

استهلاك

انخفاض قيمة الذمم المدينة

انخفاض قيمة عقارات استثمارية

تكلفة تمويل

(٦٤,٣٧٤,١٧٥)

٢٠,٩٢٧,٨٤٦

٧

٦٤١,٣٢٨

٨

٦٧,٢٦٦,٠٧١

٧

١٥,٧١٩,٨٩٢

٤٠,١٨٠,٩٦٢

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:

عقارات استثمارية

إيجار وذمم مدينة أخرى ومبالغ مدفوعة مقدماً

سلف ووديعة ضمان

مصروفات مستحقة الدفع وذمم دائنة أخرى

مستحق لجهات ذات علاقة

(٥٤٩,٥٧٨,٥٠٠)

(٣٠,٠٨٠,٦٨٠)

١٦,٣٦٧,٥١٨

٤٠٧,٥٨٩

٢,٧٥٨,٧٩٧

(٥١٩,٩٤٤,٣١٤)

(١٥,٥٦٤,٠٧٦)

النقد المستخدم في العمليات

تكلفة التمويل المدفوعة

(٥٣٥,٥٠٨,٣٩٠)

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

الأنشطة التمويلية

متحصلات من قرض بنكي

متحصلات من الاكتتاب الأولي بالوحدات

توزيعات أرباح مدفوعة لحملة الوحدات

مدفوعات مقابل التزامات إيجار

٣٤٧,١١٥,٥٤٢

٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠

(٢٨,٣٠٤,٤٥٦)

(١,٥٧٩,٠٠٠)

٥٥٤,٧٧٦,٩٤٦

صافي النقد من الأنشطة التمويلية

١٩,٢٦٨,٥٥٦

النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠

معلومات إضافية غير نقدية:

وحدات عينية صادرة مقابل عقارات استثمارية

١- طبيعة الصندوق

صندوق الخير 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 ٢٠١٨م ويدار من قبل شركة الخير المالية ("الخبر المالية" أو "مدير الصندوق") لصالح حملة وحدات الصندوق. الصندوق مدرج في سوق الأسهم السعودية (تداول). ويتم الاشراف على الصندوق بصورة نهائية من قبل مجلس إدارة الصندوق وتعمل شركة الانماء للاستثمار كأمين حفظ للصندوق.

الهدف الاستثماري الرئيسي من الصندوق هو تحقيق عوائد من الإيجار 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 مديرة للدخل في المملكة العربية السعودية باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

تم اعتماد شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية ("الهيئة") في ١٦ أكتوبر ٢٠١٨م (الموافق ٧ صفر ١٤٤٠ هـ). كانت فترة الطرح للاكتتاب في الوحدات ما بين ١١ نوفمبر ٢٠١٨م و ٢٩ نوفمبر ٢٠١٨م. ابتداءً من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م وتم إدراج الصندوق في تداول بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٩م.

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

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق فإن السنة المالية للصندوق تبدأ من ١ يناير إلى ٣١ ديسمبر. وبما أن الصندوق قد بدأ عملياته في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م فإن الفترة المالية الأولى هي من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وبالتالي فإن الفترة التي تغطيها هذه القوائم المالية هي من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وبما أن هذه هي المجموعة الأولى من القوائم المالية للصندوق منذ نشأته، فلم يتم تضمينها بمعلومات مقارنة. يعرض الصندوق قائمة مركزه المالي حسب ترتيب السيولة.

٢-١ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يُشار إليها جميعاً بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة").

٢-٢ أساس القياس

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي وعلى أساس مبدأ الاستمرارية.

٣- الجهة المنظمة

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة

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

الأدوات المالية

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

الموجودات المالية

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

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

تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقد لدى البنوك وإيرادات الإيجار المستحقة القبض وغيرها من الذمم المدينة الأخرى.

الأصل المالي بالتكلفة المطفأة

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

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

الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أدوات الدين:

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

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

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

أدوات حقوق الملكية:

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

الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

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

تقييم نموذج الأعمال

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

إلغاء الاعتراف

الموجودات المالية

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

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

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

تُصنف المطلوبات المالية، عند الاعتراف الأولي، كقروض أو ذمم دائنة حسيما هو ملائم. تُسجل جميع المطلوبات المالية في البداية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والذمم الدائنة تسجل بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملات العائدة لها مباشرة.

تتضمن المطلوبات المالية للصندوق قرض بنكي ووديعة ضمان وذمم دائنة أخرى.

القياس اللاحق

بعد الاعتراف الأولي، تقاس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعّال. تدرج المكاسب والخسائر نتيجة لعكس قيد تكلفة الربح من خلال عملية إطفاء معدل الربح الفعّال وعند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

يتم احتساب تكلفة الإطفاء عن طريق الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم والتكاليف التي تعتبر جزء لا يتجزأ من معدل الربح الفعّال. يتم تضمين إطفاء معدل الربح الفعّال كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. ينطبق هذا الصنف بشكل عام على القروض بما فيها الذمم الدائنة الطويلة الأجل.

الانخفاض في القيمة

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

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

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

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

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

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

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

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

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

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

المقاصة

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

العقارات الاستثمارية

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

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العقارات الاستثمارية (تتمة)

بعد الاعتراف الأولي، يتم تحميل العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة - إن وجدت. تتضمن التكلفة المصاريف التي تتعلق مباشرة باقتناء العقار الاستثماري بما في ذلك أتعاب الوساطة. يتم احتساب استهلاك على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. فيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للأصناف الرئيسية للموجودات:

٤٠ سنة

مباني

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي المملوكة.

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

النقد وما في حكمه

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

عقود الإيجار

يقوم الصندوق في بداية عقد الإيجار بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على إيجار. وعقد الإيجار هو العقد الذي يعطي الصندوق الحق في السيطرة على أصل ما لفترة من الزمن مقابل عوض ما.

الصندوق كمستأجر

يطبق الصندوق نموذجاً منفرداً للاعتراف والقياس لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة. يعترف الصندوق بالتزام الإيجار لدفع دفعات الإيجار وتمثل الموجودات حق الاستخدام الحق في استعمال الموجودات الأساسية.

الموجودات حق الاستخدام

يقوم الصندوق بإدراج الموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (تاريخ توافر الأصل للاستعمال). يتم قياس الموجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة وتُعدل بحسب أي إعادة قياس للالتزامات عقود الإيجار. تتضمن تكلفة الموجودات حق الاستخدام قيمة التزامات عقود الإيجار المسجلة والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدية ودفعات الإيجار المدفوعة في أو قبل تاريخ بداية العقد ناقصاً أي محفزات إيجار مستلمة. إلا إذا كان الصندوق متأكداً بشكل معقول من أنه سيستحوذ على ملكية المأجور في نهاية مدة عقد الإيجار، فإنه يتم استهلاك الموجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار أو العمر الإنتاجي المقدر للأصل - أيهما أقصر. والعمر الإنتاجي المقدر للأصل هو ١٨ سنة.

تخضع الموجودات حق الاستعمال لانخفاض القيمة.

التزامات الإيجار

في بداية عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإدراج التزامات الإيجار المُقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار طوال مدة الإيجار. تتضمن دفعات الإيجار دفعات ثابتة (بما فيها الدفعات الثابتة غير الجوهرية) ناقصاً أي محفزات إيجار مستحقة الاستلام، ودفعات إيجار متغيرة القيمة بناءً على المؤشر أو المعدل، والمبالغ المتوقعة دفعها مقابل ضمانات المبالغ المتبقية.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود الإيجار (تتمة)

التزامات الإيجار (تتمة)

تتضمن دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء الذي من المتوقع بقوة أن يمارسه الصندوق ودفعات الغرامات المتصلة بإنهاء العقد فيما إذا كانت شروط الإيجار تعطي الصندوق الحق في إنهاء عقد الإيجار. ودفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ثابت يتم إدراجها كمصروف (إلا إذا تم تكبدها لإنتاج بضاعة) في الفترة التي يحصل فيها الدفع أو تستدعي الظروف الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، يستخدم الصندوق معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ ابتداء العقد فيما إذا كان معدل الربح الضمني في العقد لا يمكن تحديده بشكل فوري. بعد بداية العقد يتم زيادة مبلغ التزامات الإيجار ليعكس اعتماد الربح وخفض المبلغ عند دفع الإيجارات. كما أنه يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات الإيجار إذا ما كان هناك تعديلاً أو تغييراً في مدة العقد أو تغييراً في مدفوعات الإيجار (أي تغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد مثل هذه مدفوعات الإيجار) أو تغير في تقييم خيار شراء الأصل الأساسي.

عقود الإيجار القصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المتدنية القيمة

يقوم الصندوق بتطبيق استثناء الاعتراف بعقود الإيجار القصيرة الأجل على ما لديها من عقود إيجار قصيرة الأجل للمكان والمعدات (مدة الإيجار ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار الشراء). كما يقوم بتطبيق استثناء الاعتراف بعقود الإيجار للموجودات المنخفضة القيمة على ما لديها من عقود إيجار بخصوص المعدات المكتبية والتي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إدراج دفعات الإيجار سواءً بالنسبة للعقود قصيرة الأجل أو للموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت طوال مدة سريان عقد الإيجار.

الصندوق كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي بموجبها لا يقوم الصندوق بتحويل جميع المخاطر والمنافع من ملكية الأصل بصورة جوهرية كعقود إيجار تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ويتم تضمين هذه الإيرادات في بند الإيرادات ضمن قائمة الربح أو الخسارة نظراً لطبيعتها التشغيلية. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة جراء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وإدراجها طوال مدة سريان عقد الإيجار على نفس الأساس بالنسبة لإيرادات الإيجار. يتم إدراج الإيجارات الطارئة كإيرادات في الفترة التي تكتسب خلالها.

تكاليف التمويل

يتم إدراج تكاليف التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر مقابل جميع الأدوات المالية التي تحمل عمولات خاصة باستخدام طريقة معدل العمولة الخاصة الفعال.

توزيعات الأرباح

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

المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى

يتم إدراج المطلوبات مقابل المبالغ التي يجب دفعها في المستقبل مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة سواءً تم تقديم بها فواتير أم لم يتم.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المخصصات

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

الضريبة والزكاة

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

تحقق الإيرادات

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

٥- التقديرات والاحكام والافتراضات المحاسبية الجوهرية

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

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

٦- أتعاب إدارة ومصرفات أخرى

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% سنوياً من صافي قيمة الموجودات حسب آخر تقييم للصندوق - أيهما أقل.

أتعاب الحفظ

يحق لأمين الحفظ الحصول على أتعاب تعادل ٠,٢٥% سنوياً (كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق) من إجمالي الموجودات استناداً إلى آخر قوائم مالية مراجعة، أو ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً كحد أدنى مع رسم لمرة واحدة فقط مقداره ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي يحتسب ويستحق في كل يوم تقييم (تاريخ التقرير).

أتعاب إدارية

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

٧- عقارات استثمارية

(١) كانت الحركة في العقارات الاستثمارية خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
ريال سعودي

٩٩٥,٥٨٩,٩٠٨
(٢٠,٩٢٧,٨٤٦)
(٦٧,٢٦٦,٠٧١)

اقتناء عقارات خلال الفترة
استهلاك
مخصص انخفاض القيمة

٩٠٧,٣٩٥,٩٩١

صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة

(٢) تتكون العقارات الاستثمارية مما يلي:

اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاقتناء ريال سعودي	الاستهلاك ريال سعودي	انخفاض القيمة ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي	القيمة العادلة ريال سعودي
مركز هوم وركس	تجاري	الرياض	٧٩,٩٥٠,٠٠٠	(٥٩٨,٧٥٠)	-	٧٩,٣٥١,٢٥٠	٨٣,٥٧٥,٠٠٠
مركز بلازو	تجاري	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
جالري مول	تجاري	تبوك	١٧٨,٠٠٧,٤٠٨	(٨,٩٤١,٠١١)	-	١٦٩,٠٦٦,٣٩٧	١٨٣,٤٣٠,٠٠٠
مركز النخبة التجاري	تجاري	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(٢,٤٧١,٤٠٨)	-	١٦١,٥٢٨,٥٩٢	١٦٦,٨٣٠,٠٠٠
أهلاً كورت	تجاري	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(٣٥٠,٦٤٢)	-	٧١,٣٩٩,٣٥٨	٧٢,٨٥٠,٠٠٠
مركز بن ٢	تجاري	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(١,٣٥٧,١٩٩)	-	٩٠,٨٩٢,٨٠١	٩١,١٧٠,٠٠٠
			٩٩٥,٥٨٩,٩٠٨	(٢٠,٩٢٧,٨٤٦)	(٦٧,٢٦٦,٠٧١)	٩٠٧,٣٩٥,٩٩١	٩٣٦,٠٠٥,٩٠٦

٧- عقارات استثمارية (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
ريال سعودي٥٧١,٧٤٥,٢٢٩
٢٨,٦٠٩,٩١٥صافي قيمة الموجودات (مع اعتبار العقارات الاستثمارية بالتكلفة)
مكاسب غير محققة بناءً على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

٦٠٠,٣٥٥,١٤٤

صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

٨,٦٠٥١

صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة

٠,٤٣٠٦

التأثير على صافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات
الاستثمارية

٩,٠٣٥٧

صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

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

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

(٦) وفقاً للمادة ٢١ من نظام صناديق الاستثمار العقارية الصادر عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، قام مدير الصندوق بتقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المتوفرة لدى الصندوق طبقاً لتقييمين يعهدهما مقيمين مستقلين - باستثناء مجمع الملقا السكني الذي قامت الإدارة بإجراء المزيد من التعديلات ليعكس بشكل أفضل القيمة العادلة للعقار الاستثماري بما يتماشى مع التدفقات النقدية المستقبلية المعدلة المتوقعة مقابل العقار المذكور أعلاه إلا أنه وبناءً على المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، يتم تحميل الاستثمار في العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة (إن وجد) في هذه القوائم المالية.

(٧) تم تنفيذ التقييم على العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م من قبل وايت كيوبز وأبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري وهما مقيمين عقاريين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".

(٨) تشمل قيمة جالري مول حق استخدام الأصل المتعلق بالإيجار. بلغ صافي المبلغ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ١٨,١٧١,٤١٩ ريال سعودي بالصافي بعد استبعاد الاستهلاك المتراكم بمبلغ ٩٦٠,٩٨٩ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

(٩) بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة من العقارات الاستثمارية خلال الفترة ٧٢,٢ مليون ريال سعودي. وبلغت المصروفات المباشرة المتكبدة فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية التي تولد عنها إيرادات إيجار خلال الفترة ١,٨ مليون ريال سعودي. خلال الفترة وكما في نهاية الفترة، لم يكن هناك أي قيود على تحقق العقارات الاستثمارية أو تحويل الإيرادات ومتحصلات البيع. ليس لدى الصندوق أي التزامات تعاقدية لشراء أو بناء أو تطوير عقارات استثمارية أو تنفيذ أعمال إصلاح أو صيانة أو تحسينات.

صندوق الخبر ريت
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٧- عقارات استثمارية (تتمة)

- (١٠) تتضمن تكلفة الاقتناء تكاليف الأرض والمباني بما في ذلك أي تكاليف معاملات. كانت قيمة الأرض عند الاقتناء وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ٣٠١ مليون ريال سعودي.
- (١١) العمر الإنتاجي التقديري للمباني يُقدر بأربعين سنة باستثناء أي أصل حق استخدام حيث يتقرر عمره الإنتاجي بمدة العقد الأساسي.
- (١٢) فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

اسم العقار	طريقة التقييم	معدل الخصم	معدل الانتهاء
مركز هوم وركس	خصم التدفقات النقدية	٨,٠٠% - ٩,٠٠%	٧,٦٠%
مركز بلازو	خصم التدفقات النقدية وطريقة الدخل	٨,٢٥% - ١٠,٥٠%	٧,٢٠%
مجمع الملقا السكني	خصم التدفقات النقدية وطريقة الدخل	٨,٥٠% - ١٠,٥٠%	٨,٠٠%
جالري مول	خصم التدفقات النقدية	١١,٠٠% - ١٢,٢٥%	١٢,٧٠%
مركز النخبة التجاري	خصم التدفقات النقدية وطريقة الدخل	٩,٥٠% - ١١,٥٠%	٩,٨٠%
أهلاً كورت	خصم التدفقات النقدية وطريقة الدخل	٨,٥٠% - ١١,٢٥%	٩,٥٠%
مركز بن ٢	خصم التدفقات النقدية وطريقة الدخل	٩,٥٠% - ١٢,٠٠%	١٠,٣٠%

- (١٣) سيؤدي زيادة / نقص بنسبة ٥% في الافتراضات الأساسية إلى زيادة / نقص في القيم العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ ٤٦,٨ مليون ريال سعودي.

٨- إيجارات وذمم مدينة أخرى ومبالغ مدفوعة مقدماً

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
ريال سعودي

٢٥,٨٩٨,٧٤٣	إيرادات إيجار مستحقة القبض
١,٥٩٦,٧٣٣	مبالغ مدفوعة مقدماً
١,٩٢٣,٨٧٦	ضريبة قيمة مضافة مستحقة القبض
٢٠,٠٠٠	أخرى
<u>٢٩,٤٣٩,٣٥٢</u>	

٩- قرض بنكي

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

صندوق الخبير ريت
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٠- سلف ووديعة ضمان

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
ريال سعودي

٧,٧٣٢,٣٦٨
٨,٣٦٥,٦٥٠
٢٦٩,٥٠٠

١٦,٣٦٧,٥١٨

وديعة ضمان
إيجار مقدم غير مكتسب
إيجار مقدم مستلم

١١- مصروفات مستحقة لذمم دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
ريال سعودي

١٨٠,٠٧٣
١٢٣,٥٦٦
٨٦,١٠٠
١٧,٨٥٠

٤٠٧,٥٨٩

أتعاب مهنية مستحقة
مصروفات مستحقة مقابل إدارة العقارات
أتعاب تقييم مستحقة الدفع
أخرى

١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

فيما يلي ملخص بالمعاملات الرئيسية التي تمت خلال الفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

الرصيد مستحق الدفع / (مستحق القبض)	مبالغ المعاملات للفترة من ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ريال سعودي	اسم الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة
-	١٩,٣٧٠,٥٨٠	شركة الخبير المالية (مدير الصندوق)	مصروفات مدفوعة من مدير الصندوق نيابة عن الصندوق
(٢,٣٩٢,٧٨٩)	٣,٧٢٠,١٥١	أتعاب إدارة	
(١٢٤,٠٠٨)	١٢٤,٠٠٨	أتعاب إدارية	
(٢٠٠,٠٠٠)	٢٠٠,٠٠٠	أتعاب حفظ	شركة الانماء للاستثمار
(٤٢,٠٠٠)	٤٢,٠٠٠	إجمالي تعويضات إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	مجلس إدارة الصندوق
١٨,٣٣٥,٥٢١	٤٧,٥٧٠,٠٩١	إيرادات الإيجار	حملة الوحدات

١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، بلغت الحسابات البنكية للصندوق ٣ آلاف ريال سعودي و ١٩,٣ مليون ريال سعودي باسم مدير الصندوق والشركة ذات الغرض الخاص على التوالي، والتي تعمل نيابةً عن الصندوق.

ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، لدى مدير الصندوق استثمار في الصندوق بعدد ٤,٨٩٤,٤٥٠ وحدة بقيمة ٥٣,٣ مليون ريال سعودي.

١٣- الالتزامات والارتباطات

كما في ٣١ ديسمبر 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.

١٤- إدارة المخاطر

إن هدف الصندوق من إدارة المخاطر هو توفير وحماية مصالح حملة الوحدات. إن المخاطر جزء من أنشطة الصندوق، إلا أنها تُدار من خلال سلسلة إجراءات تتمثل في التعرف المستمر على المخاطر وقياس ومراقبة المخاطر في إطار حدود وضوابط محددة. إن إجراءات إدارة المخاطر جوهرية بالنسبة لاستمرارية الصندوق في تحقيق أرباح. إن الصندوق معرض لمخاطر السوق (والتي تتضمن مخاطر أسعار العملة ومخاطر العملة)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة التي تنشأ من الأدوات المالية المتوافرة لدى الصندوق. كما أن الصندوق معرض لمخاطر التشغيل.

تقع على مدير الصندوق مسؤولية التعرف على المخاطر ورصدها. إن من مسؤولية مجلس إدارة الصندوق المعين من مدير الصندوق الإشراف على عمل الصندوق وتقع عليه في النهاية مسؤولية الإدارة الكلية للصندوق.

يتم مراقبة وإدارة المخاطر بشكل رئيسي بناءً على حدود يضعها مجلس إدارة الصندوق. ولدى الصندوق توجيهات استثمارية في إطار الاستراتيجية الكلية لأعمال الصندوق واستعداده لتقبل المخاطر وفلسفته العامة لإدارة المخاطر والتزامه في اتخاذ الإجراءات المناسبة.

مخاطر أسعار العملة

تنشأ مخاطر أسعار العملة من احتمالية أن تؤثر التقلبات في أسعار العملة السائدة في السوق على الربحية المستقبلية أو القيمة العادلة للتدفقات النقدية للأدوات المالية. الصندوق غير معرض لمخاطر جوهرية من أسعار العملة نظراً لوجود عقد مقايضة لأسعار العملة.

مخاطر العملة

مخاطر العملة هي مخاطر تغير قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. لا يقيم الصندوق بتنفيذ أي معاملات من خلال عملات أجنبية خلال الفترة. وبالتالي، فإن الصندوق غير معرض لمخاطر العملة.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق طرف ما في أداة مالية في سداد التزام ما والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية.

يعمل الصندوق على إدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة المخاطر وتقييد التعامل مع بعض الأطراف المقابلة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار. الصندوق معرض لمخاطر الائتمان على المبالغ المدفوعة مقدماً إلى المطور. بالنسبة لهذه المبالغ فإن التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان يمثل القيمة الدفترية الواردة في قائمة المركز المالي.

١٤- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر مواجهة الصندوق صعوبة في الحصول على الأموال لمقابلة ارتباطاته المتصلة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة جراء عدم قدرة الصندوق على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة.

يتم مراقبة احتياجات السيولة بصفة منتظمة ويتأكد مدير الصندوق من توافر أموال كافية لمواجهة أي التزامات قد تنشأ.

فيما يلي ملخص مواعيد استحقاق الموجودات والمطلوبات غير المخصومة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	أقل من سنة واحدة ريال سعودي	أكثر من سنة واحدة ريال سعودي	لا يوجد موعد ثابت ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
الموجودات				
عقارات استثمارية	-	-	٩٠٧,٣٩٥,٩٩١	٩٠٧,٣٩٥,٩٩١
إيجارات ودمم مدينة أخرى	٢٩,٤٣٩,٣٥٢	-	-	٢٩,٤٣٩,٣٥٢
ومبالغ مدفوعة مقدماً	١٩,٢٦٨,٥٥٦	-	-	١٩,٢٦٨,٥٥٦
نقد لدى البنك	-	-	-	-
مجموع الموجودات	٤٨,٧٠٧,٩٠٨	-	٩٠٧,٣٩٥,٩٩١	٩٥٦,١٠٣,٨٩٩
المطلوبات				
قرض بنكي	٧,١١٥,٥٤٢	٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٣٤٧,١١٥,٥٤٢
التزامات إيجار	١,٤٢٣,١٨٤	١٦,٢٨٦,٠٤٠	-	١٧,٧٠٩,٢٢٤
سلف ووديعة ضمان	٢٦٩,٥٠٠	١٦,٠٩٨,٠١٨	-	١٦,٣٦٧,٥١٨
مصرفوات مستحقة ودمم دائنة	-	-	-	-
أخرى	٤٠٧,٥٨٩	-	-	٤٠٧,٥٨٩
مستحق من جهات ذات علاقة	٢,٧٥٨,٧٩٧	-	-	٢,٧٥٨,٧٩٧
مجموع المطلوبات	١١,٩٧٤,٦١٢	٣٧٢,٣٨٤,٠٥٨	-	٣٨٤,٣٥٨,٦٧٠

مخاطر التشغيل

مخاطر التشغيل هي مخاطر التعرض لخسارة مباشرة أو غير مباشرة نتيجة مجموعة من الأسباب المرتبطة بإجراءات التشغيل والتقنية والبنية التحتية المعززة لأنشطة الصندوق على المستوى الداخلي أو الخارجي في نطاق عمل مقدم الخدمة للصندوق ومن عوامل خارجية غير مخاطر الائتمان والسوق والعملية مثل تلك الناشئة من متطلبات قانونية ونظامية.

إن هدف الصندوق هو إدارة مخاطر التشغيل من أجل إيجاد توازن ما بين الحد من الخسائر المالية وبين إلحاق الضرر بسمعة الصندوق مع السعي لتحقيق أهداف الاستثمار بتحقيق عوائد للمستثمرين.

١٥- المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة، ولكن لم تدخل حيز التنفيذ بعد، حتى تاريخ إصدار التقرير المالي. يعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير، إذا ما انطبقت عليه، عند دخولها حيز التنفيذ.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) "هيكل مؤثر سعر الفائدة"

في سبتمبر ٢٠١٩م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) تضمنت المرحلة الأولى من جهود المجلس في الاستجابة لتأثيرات هيكل معدلات الفائدة بين البنوك على التقارير المالية. تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة والتي تمكن محاسبة التحوط من الاستمرار خلال فترة عدم التيقن قبل استبدال مؤشر سعر الفائدة الحالي ببديل والذي يعتبر بلا مخاطر سعر فائدة إلى حد بعيد.

تنطبق التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠م أو بعد هذا التاريخ ويجب أن تطبق بأثر رجعي. ومع ذلك، لا يمكن لأي علاقات تحوط والتي سبق إعادة تحديدها أن يتم إعادتها لسابق حالتها عند التطبيق، كما لا يمكن لأي علاقات تحوط أن يتم تحديد مدى لفائدة منها إلا بعد وقوع الحدث المتحوط له. يُسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عنه. لا تنطبق هذه التعديلات على الصندوق.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) ومعيار المحاسبة الدولي (٨) "تعريف المعلومات الجوهرية"
في أكتوبر ٢٠١٨م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) "عرض القوائم المالية" ومعيار المحاسبة الدولي (٨) لتتماشى مع تعريف "المعلومات الجوهرية" على مستوى جميع المعايير ولتوضيح بعض جوانب التعريف. يوضح التعريف الجديد "بأن المعلومات تكون جوهرية إذا كان من المعقول أن يتم توقع حذف أو تحريف أو حجب للتأثير على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون للقوائم المالية ذات الأغراض العامة على أساس تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية حول منشأة معينة ذات تقارير مالية". توضح التعديلات أن الجوهرية تعتمد على طبيعة أو ضخامة المعلومات أو كليهما. ينبغي على المنشأة تقييم المعلومات سواءً على مستوى جزئي أو كلي مع معلومات أخرى لتحديد إن كانت جوهرية أم لا في سياق القوائم المالية.

تنطبق التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠م أو بعد هذا التاريخ ويجب أن تطبق بأثر مستقبلي. يسمح بالتطبيق المبكر. لن يكون للتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

هيكل مؤشرات سعر الفائدة

تجري هيكل أساسية لمؤشرات الفائدة الرئيسية على مستوى العالم لاستبدال أو إعادة هيكل معدلات الفائدة بين البنوك (الأييور) بمعدلات بديلة خالية من المخاطر (يُشار إليها بـ "إعادة هيكل الأييور"). الصندوق لديه مخاطر فيما يتعلق بمعدلات الفائدة بين البنوك على أدواته المالية التي سيتم استبدالها أو إعادة هيكلتها كجزء من هذه المبادرة على نطاق واسع في الأسواق. هناك عدم تيقن بخصوص توقيت وطرق التحوّل. يتوقع الصندوق أن إعادة هيكل الأييور سيكون له تأثير تشغيلي وتأثير من حيث إدارة المخاطر وتأثير محاسبي على كافة خطوط أعماله. تتطلع إدارة الصندوق إلى تحديد المخاطر التشغيلية التي قد تنشأ نتيجة إعادة هيكل الأييور.

١٦- توزيعات الأرباح

وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح ربع سنوية مرتين خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. فيما يلي تفاصيل هذه التوزيعات:

تاريخ الموافقة	المبلغ مقابل كل وحدة ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
٣١ يوليو ٢٠١٩م	٠,٢٢٦	١٥,٠١٥,٩٧٩,٢٠
٣١ أكتوبر ٢٠١٩م	٠,٢٠	١٣,٢٨٨,٤٧٧,٢٠

بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠٢٠م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ٣١ أكتوبر ٢٠١٩م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بمبلغ ٠,٢٠ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٣,٢٩ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح لاحقاً للفترة المنتهية وبالتالي لم يتم احتسابها في القوائم المالية.

١٧- آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

١٨- حدث لاحق

إن تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد ١٩) في ازدياد وتطور. وبالتالي، من الصعب الآن التنبؤ بمستوى ومدى تأثيره الكلي على الأعمال والاقتصاد. لقد أثر انتشار الفيروس كوفيد ١٩ على الطلب على النفط والمنتجات البترولية. كما أن التطورات الأخيرة في مارس ٢٠٢٠م على الصعيد الدولي تسببت في المزيد من تقلبات الأسعار في أسواق السلع.

لا يزال مدى استمرار هذه التأثيرات غير مؤكد ويعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها وبشكل دقيق في الوقت الحاضر من حيث معدل تحوّل فيروس كورونا ومدى وفعالية إجراءات الاحتواء المتخذة. في إطار الضبابية الاقتصادية الراهنة، لا يمكن عمل تقدير موثوق به لمدى وحجم التأثير في تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية. إن هذه التطورات قد تؤثر على نتائجنا المالية وتدفقاتنا النقدية ومركزنا المالي.

١٩- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية للإصدار من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٧ إبريل ٢٠٢٠م (الموافق ٤ رمضان ١٤٤١هـ).



ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-٠٧٠٧٤
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥

شركة الخبير المالية
هاتف: ٩٦٦ ٩٢٠٠١٠٧٠٧
www.alkhabeer.com

الخبير المالية
Alkhabeer Capital

