

الخبير ريت
Alkabeer REIT



التقرير السنوي ٢٠٢٠م

صندوق الخبير ريت

صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل
متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية

الخبير المالية
Alkabeer 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 ٢٠٢٠م

صندوق الخبير ريت

"صندوق الخبير ريت" صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية تم إدراجه بالسوق المالية السعودية، وتمت 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-٦٩٤-٨٨-٣-٠٦-١٧-٠٢

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.

جدول المحتويات

٥	خطاب مدير الصندوق
٦	معلومات الصندوق الأساسية
٧	ملخص بيانات الصندوق
٨	أصول الصندوق
١١	مستجدات الصندوق
١٦	نظرة على السوق
١٩	تقرير مجلس إدارة صندوق الخير ريت
٢١	تقرير تقييم المخاطر
٢٤	معلومات عامة عن عقارات الصندوق
٣٥	القوائم المالية للسنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

خطاب مدير الصندوق

السادة / مالكي الوحدات المحترمين،

يطيب لنا أن نعلن أن صندوق الخبير ريت ("الصندوق") قد استكمل - ولله الحمد - بنجاح السنة الثانية من عملياته. وقد تم إدراج الصندوق بالسوق المالية السعودية بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٩م، وكان يستثمر في سبعة أصول عقارية مدرة للدخل في الرياض وجدة وتبوك وكانت تبلغ قيمتها الإجمالية حوالي ١ مليار ريال سعودي.

وقام الصندوق في أغسطس ٢٠٢٠م بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بقيمة ٧٢٢.٨ مليون ريال سعودي عن طريق زيادة مبلغ التمويل وطرح وحدات عينية والطرح الإضافي الأول للمستثمرين، حيث تمت التغطية بنسبة ١٠٤٪ من إجمالي الطرح النقدي. وذلك للاستحواذ على ثلاثة عقارات إضافية في الرياض.

وعليه، يستثمر الصندوق حالياً في عشرة أصول عقارية مدرة للدخل تتوزع في الرياض وجدة وتبوك، ومتنوعة تتوزع على عدد من القطاعات. منها قطاعات التجزئة والمكاتب الإدارية والقطاع السكني والقطاع التعليمي. ويبلغ إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ١.٧١ مليار ريال سعودي.

وفي سبتمبر ٢٠٢٠م، قام مدير الصندوق بالتقدم لهيئة السوق المالية، بشأن طلب الموافقة على الزيادة الثانية لإجمالي قيمة أصول الصندوق. وفي ه يناير ٢٠٢١م، أعلن مدير الصندوق عن الحصول على موافقة هيئة السوق المالية بتاريخ ٤ يناير ٢٠٢١م على الزيادة الثانية لإجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني، وذلك للاستحواذ على عقارات إضافية بمدينة جدة.

ومن شأن هذه الاستحواذات، توسيع وتنويع قاعدة الأصول التي يمتلكها الصندوق. وعليه، يتوقع مدير الصندوق بأن يكون الأثر الناتج عن هذا التطور إيجابياً بشكل عام على أداء ونتائج الصندوق.

إن هدف الاستثمار الرئيسي للصندوق هو تحقيق دخل جاري مستمر من الإيجارات وسداد توزيعات نقدية دورية. ووفقاً لهدف الصندوق الاستثماري، قام الصندوق بتوزيع أرباح نقدية تراكمية عن الفترة من ١ يناير إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بلغت ٤.٧٥٪ من رأس المال. وانخفضت نسبة الأرباح النقدية بالمقارنة مع أداء العام السابق بشكل رئيسي وذلك بسبب تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩)، حيث أدى إلى تأثير سلبي على الأسواق. ومع ذلك، فإن أداء الصندوق حقق نسبة أرباح أعلى من نسبة أرباح مؤشرات صناديق الريت العالمية كمؤشر "إم إس سي آي" العالمي لصناديق الريت (MSCI World Equity REIT Index) ومؤشر فوتسي /إيبيرا (FTSE EPRA Nareit Global REITs Index) والتي بلغت ٣.٣٨٪ و ٣.٠٩٪ على التوالي.

علماً بأنه في ظل الإجراءات الاحترازية غير المسبوقة والتي تم اتخاذها من قِبَل حكومتنا الرشيدة للحد من انتشار فيروس كورونا الجديد (كوفيد-١٩)، فقد استلم مدير الصندوق عدد من الطلبات من مستأجري العقارات تتعلق بتخفيض القيمة الإيجارية وأو إعادة جدولة الإيجارات المستحقة وأو تعليق الإيجارات خلال فترة سريان القرارات الاحترازية. وقام مدير الصندوق بدراسة هذه الطلبات من المستأجرين مما أدى إلى إعادة جدولة بعض الإيجارات ومنح خصومات وإعفاءات من احتساب الإيجار محدودة المدة لعدد من المستأجرين الذين تأثرت أنشطتهم خلال فترة الإجراءات الاحترازية. ويقدر مدير الصندوق تلك الخصومات بنسبة ٨٪ من إجمالي قيمة الإيجار السنوي للأصول العقارية الخاصة بالصندوق.

الجدير بالذكر أن جميع العقارات مؤجرة بنسبة ١٠٠٪ ما عدا عقار مجمع الملقا السكني وعقار مركز بلازو، حيث تبلغ نسبة الإشغال بهما ٨٣٪ و ٨٧٪ على التوالي كما في ديسمبر ٢٠٢٠م. ويعمل مدير الصندوق حالياً يعمل تحسينات بمجمع الملقا السكني والتي تشمل تحديث واجهات المجمع وإضافة مرافق وخدمات إضافية لسكان المجمع والذي من شأنه جذب مستأجرين إضافيين وزيادة نسبة الإشغال بالعقار. أما بخصوص عقار مركز بلازو فيعمل مدير الصندوق حالياً مع مدير التسويق على إعادة تأجير الوحدات الشاغرة بالعقار.

تأثرت صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (ريت) في المملكة العربية السعودية سلباً بانكماش الأنشطة الاقتصادية الناتج بشكل رئيسي عن تفشي فيروس كورونا المستجد والهبوط الحاد في أسعار النفط. وكانت الدولة - أيها الله - قد فرضت الإغلاق التام ووضعت قيوداً بهدف احتواء انتشار الفيروس. وقد أدى هذا التراجع في الأنشطة الاقتصادية إلى تأثير سلبي على شرائح عقارات تجارة التجزئة والضيافة والمكاتب، وبالتالي شكّل عبئاً على صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (ريت).

وعلى الرغم من التوقعات باستمرار الضغوط في شرائح العقارات المكتبية وعقارات تجارة التجزئة والضيافة في المدى القصير. نحن نبقى متفائلين ونتوقع تعافي المناخ الاستثماري وتحقيقه لأداء إيجابي حالما تتحسر هذه الأزمة الصحية العالمية، حيث من المتوقع أن يؤدي التخفيف من القيود وسرعة تطوير وتوزيع اللقاحات إلى تعافي النشاط الاقتصادي في العام ٢٠٢١م بإذن الله.

إلى جانب ذلك، يواصل مدير الصندوق البحث باستمرار عن فرص استثمارية مختارة متوافقة مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية طويلة الأمد، حيث يستهدف مدير الصندوق تحقيق عائد صافي سنوياً للصندوق بنسبة ٧٪ تقريباً على المدى المتوسط، وتوسيع وتنويع قاعدة الأصول التي يمتلكها الصندوق.

إن الغرض من هذا التقرير السنوي هو عرض تفاصيل أداء الصندوق وعملياته كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. ونود الإعراب عن شكرنا لجميع مالكي الوحدات على ثقتهم المستمرة.

مدير الصندوق
شركة الخبير المالية

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 إيجابية 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 تتركز بشكل رئيسي على تحقيق عوائد تأجيرية دورية من خلال تكوين محفظة استثمارية متنوعة من الأصول العقارية التي تستوفي متطلبات أعمال نفي الجهالة والتي تشمل دراسات التقييم العقاري وجدوى الاستثمار والدراسات الفنية والمراجعات القانونية وغيرها من الدراسات. وتشمل المحفظة العقارية المبدئية للصندوق على عقارات تتركز في القطاع السكني والمكاتب والتجزئة والموزعة في كلٍّ من مدينة الرياض ومدينة جدة ومدينة تبوك. سوف يسعى الصندوق مستقبلاً إلى الاستثمار في عقارات أخرى قد تشمل 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	مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)
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، و ٣ شركة خبير التثمين (فاليو سترات)

ملخص بيانات الصندوق

البيانات الأساسية للصندوق

٤٣٤٨	رمز تداول
ALKHABEE:AB	رمز بلومبرغ
٢٠ مارس ٢٠١٩م	تاريخ الإدراج
٩٩ سنة تبدأ من تاريخ الإدراج، قابلة للتمديد	مدة الصندوق
١,٧١٨,٨٤٤,١٦٢ ر.س.	حجم أصول الصندوق*
١,٠٢٩,٧١٠,١٣٠ ر.س.	إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح الإضافي
٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	مبلغ التمويل*
٤٢.٩١%	نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق*

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مدققة).

المؤشرات المالية للسنة المالية ٢٠٢٠م

نصف سنوياً	فترات التقييم
١,٧١٨,٨٤٤,١٦٢ ر.س.	القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
٨٩٦,٧٩٩,٩٦٨ ر.س.	صافي قيمة أصول وحدات الصندوق
٤.١٦%	نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق*
٠.٩١%	رسوم ومصاريف زيادة حجم أصول الصندوق غير المتكررة إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق*
٥.٠٧%	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق**
١١.٦٧%	نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق**

* لم يتم مدير الصندوق بإعفاء أي رسوم أو تخفيضها، ولم يحصل على أي عمولات خاصة.

** تتضمن رسوم ومصاريف زيادة حجم أصول الصندوق غير المتكررة.

بيانات القيمة السوقية للصندوق*

٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ر.س.	كما في تاريخ الإدراج
٦١٧,٩١٤,١٩٠ ر.س.	كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م
٧٢٤,٢٢٢,٠٠٧ ر.س.	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
٥٤٥,٤٩١,٩٨٩ ر.س.	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
٩٦٦,٨٩٧,٨١٢ ر.س.	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

* بناءً على سعر الوحدة.

أصول الصندوق

بيانات أصول الصندوق

عدد العقارات	١٠ عقارات
إجمالي مساحة الأراضي	١٣٣,٩٩٠ متر مربع
إجمالي المساحة المبنية*	١٥١,١٦٣ متر مربع

* مساحات البناء حسب رخصة البناء.

الأصول التي يستثمر فيها الصندوق (محفظة الصندوق)

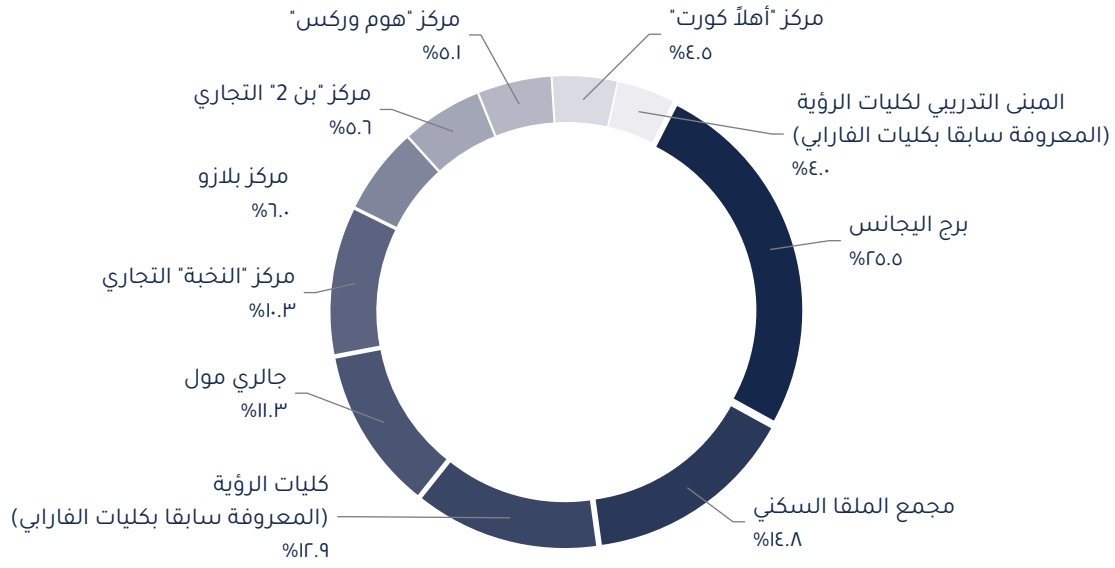
اسم العقار	الملكية	حالة التطوير	المدينة	القطاع العقاري
١ مجمع الملقا السكني	ملكية حرة	مطورة	الرياض	سكني
٢ جاليري مول	حق انتفاع	قيد الإنشاء	تبوك	تجزئة
٣ مركز بلازو	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تجزئة
٤ مركز "هوم وركس"	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تجزئة
٥ مركز "أهلاً كورت"	ملكية حرة	مطورة	جدة	تجزئة
٦ مركز "بن ٢" التجاري	ملكية حرة	مطورة	جدة	متعدد الاستخدامات
٧ مركز "النخبة" التجاري	ملكية حرة	مطورة	جدة	متعدد الاستخدامات
٨ برج اليجانس	ملكية حرة	مطورة	الرياض	مكتبي
٩ كليات الفارابي	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تعليمي
١٠ المبنى التدريبي لكليات الفارابي	ملكية حرة	قيد الإنشاء	الرياض	تعليمي

الأصول التي يستهدفها الصندوق

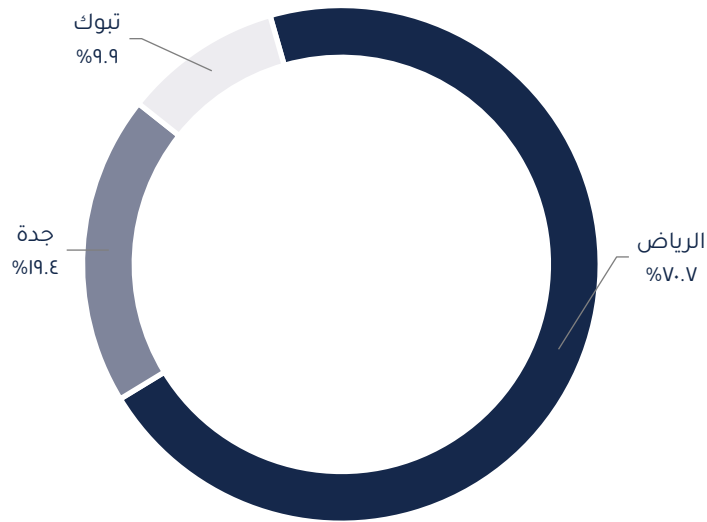
يسعى الصندوق باستمرار إلى الاستثمار في عقارات أخرى قد تشمل استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية، والقيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع قيود الاستثمار، ويستهدف الصندوق الاستثمار في أصول عقارية متنوعة بما يحقق التالي:

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

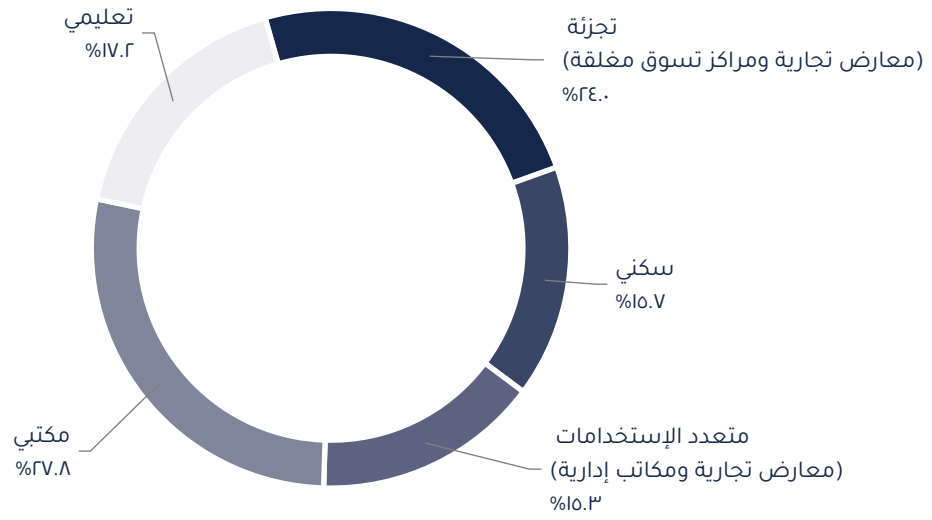
أسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق



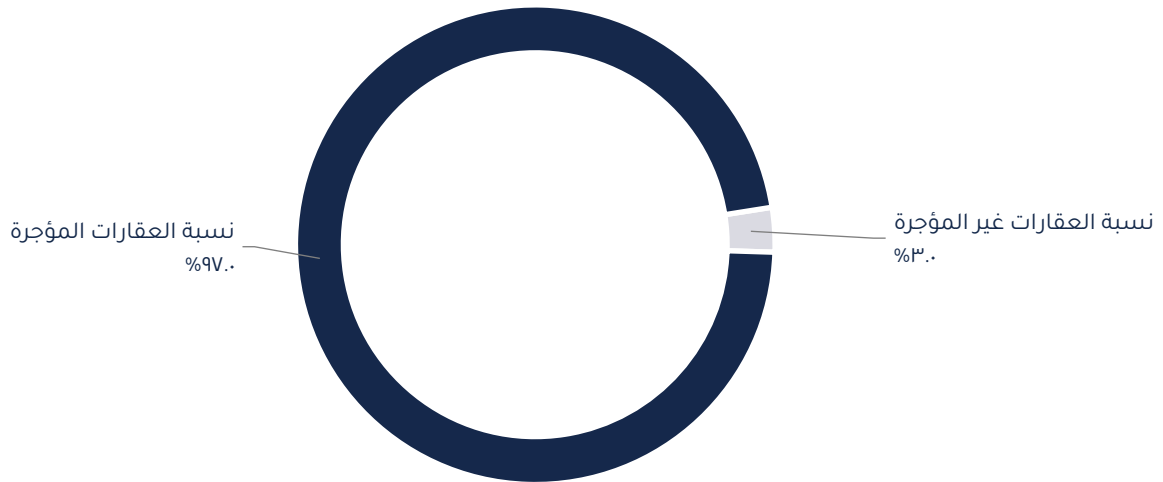
توزيع الاستثمارات حسب الموقع



توزيع الاستثمارات حسب القطاع العقاري



نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة



مستجدات الصندوق

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

التفاصيل	تاريخ الإعلان
أعلن مدير الصندوق عن نيته في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بشكل عيني ونقدي، وذلك بعد الحصول على الموافقات اللازمة للاستحواذ على عقارين في مدينة الرياض والمنطقة الشرقية، والتي قام مدير الصندوق بتوقيع مذكرات تفاهم مع ملاكها.	٢٩ يناير ٢٠٢٠م
أعلن مدير الصندوق أنه في ظل الإجراءات الاحترازية غير المسبوقة، والتي تم اتخاذها من قِبَل حكومتنا الرشيدة للحد من انتشار فيروس كورونا الجديد (كوفيد-١٩)، فقد استلم مدير الصندوق من مستأجري العقارات عدد من الطلبات تتعلق بتخفيض القيمة الإيجارية و/أو إعادة جدولة الإيجارات المستحقة و/أو تعليق الإيجارات خلال فترة سريان القرارات الاحترازية.	٢٩ أبريل ٢٠٢٠م
أعلن مدير الصندوق، إلحاقاً إلى إعلان نية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للاستحواذ على عقارين في مدينة الرياض والمنطقة الشرقية وذلك بعد الحصول على الموافقات اللازمة، قرار مجلس إدارة الصندوق بعدم المضي في الاستحواذ على العقار الواقع في المنطقة الشرقية وذلك حفاظاً على مصلحة مالكي الوحدات والصندوق.	١١ مايو ٢٠٢٠م
أعلن مدير الصندوق عن الحصول على موافقة هيئة السوق المالية بتاريخ ١٠/٢٤/١٤٤١هـ الموافق ١٦/٧/٢٠٢٠م، على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بقيمة ٧٢٢.٨٠ مليون ريال سعودي، وذلك للاستحواذ على ثلاثة عقارات وهي: برج اليجانس: برج مكثبي يقع على شارع الملك فهد في حي المروج بمدينة الرياض. مبنى كليات الفارابي: عقار تعليمي يقع على طريق البحر العربي في حي اشبيلية بمدينة الرياض. المبنى التدريبي لكليات الفارابي: عقار تعليمي تحت الإنشاء يقع على طريق البحر العربي في حي اشبيلية بمدينة الرياض.	١٦ يونيو ٢٠٢٠م
أعلن مدير الصندوق عن موافقة مجلس إدارة الصندوق على تعيين شركة العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون ومراجعون وقانونيون - عضو كرو العالمية كمحاسب قانوني للصندوق عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مقابل أتعاب سنوية قدرها ٧٥,٠٠٠ ريال سعودي.	٢١ يونيو ٢٠٢٠م
أعلن مدير الصندوق عن إتاحة شروط وأحكام صندوق الخبير ريت والتي تشمل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق لتمكين مالكي الوحدات من التصويت على قرار زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من ٩٨٤.٧ مليون ريال سعودي إلى ١,٧٠٧.٥ مليون ريال سعودي.	٢٨ يونيو ٢٠٢٠م
أعلن مدير الصندوق عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوية لعقارات صندوق الخبير ريت للنصف الأول من العام ٢٠٢٠م، والمعدة من قبل مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين: أبعاد للتقييم العقاري ووايت كيوبز.	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
أعلن مدير الصندوق عن نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق الخبير ريت بتاريخ ١١/٤/١٤٤١هـ الموافق ٥/٧/٢٠٢٠م، بالموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بقيمة ٧٢٢,٨٠٢,٢٢ ريال سعودي بهدف الاستحواذ على أصول عقارية إضافية وسداد المصاريف والتكاليف ذات العلاقة، والموافقة على الشروط والأحكام المعدلة للصندوق، والتي تم تحديثها بشكل أساسي لتعكس زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.	٧ يوليو ٢٠٢٠م
أعلن مدير الصندوق عن موعد بدء الاشتراك في زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الخبير ريت عن طريق الطرح الإضافي العام للمستثمرين ابتداءً من ٢٨/١١/١٤٤١هـ الموافق ١٩/٧/٢٠٢٠م وحتى ١٦/١٢/١٤٤١هـ الموافق ١٠/٨/٢٠٢٠م (١٠ أيام عمل).	١٣ يوليو ٢٠٢٠م

التفاصيل	تاريخ الإعلان
أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٠م حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م بإجمالي أرباح موزعة بقيمة ١٣,٢٨٨,٤٧٧.٢ ريال سعودي (٠.٢ ريال سعودي لكل وحدة)، ونسبتها إلى السعر الأولي للوحدة هي ٢.٠٪.	٢٢ يوليو ٢٠٢٠م
أعلن مدير الصندوق عن نتائج الاشتراك في زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الخبير ريت والتي انتهت بتاريخ ١٦/١٢/١٤٤١هـ الموافق ٢٠٢٠/٨/٦م، حيث تمت التغطية بنسبة ١٠٤٪ من إجمالي الطرح النقدي.	١٧ أغسطس ٢٠٢٠م
أعلن مدير الصندوق عن انضمام صندوق الخبير ريت لمؤشر "فوتسي إبراهيم نايت العقاري العالمي" المختص بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة والشركات العقارية.	٧ سبتمبر ٢٠٢٠م
أعلن مدير الصندوق عن توقيع اتفاقية تمويل مع مصرف الراجحي للحصول على تسهيلات ائتمانية إضافية متوافقة مع الشريعة الإسلامية وذلك لاستكمال عملية الاستحواذ الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.	٩ سبتمبر ٢٠٢٠م
أعلن مدير الصندوق عن إتمام عملية الاستحواذ على الأصول العقارية التالية: كليات الفارابي: كليات تعليمية وتقع في حي اشبيليا في مدينة الرياض. المبنى التدريبي لكليات الفارابي (قيد الإنشاء): يقع في حي اشبيليا في مدينة الرياض.	١٤ سبتمبر ٢٠٢٠م
أعلن مدير الصندوق عن إتمام عملية الاستحواذ على برج اليجانس، وهو برج مكثي يقع في حي المروج في مدينة الرياض.	١٥ سبتمبر ٢٠٢٠م
أعلن مدير الصندوق عن اعتماد مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٠م الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق والتي ينوي مدير الصندوق التقدم بها لهيئة السوق المالية وشركة السوق المالية "تداول"، بشأن طلب الموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك للاستحواذ على أصول عقارية جديدة مستهدفة.	٢٧ سبتمبر ٢٠٢٠م
أعلن مدير الصندوق عن اعتماد مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٠م الاستحواذات المستهدفة للعقارات المشار إليها في الإعلان بتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٠م، والتي تشمل عقارات لوجستية وتعليمية وصناعية تقع في كلٍّ من مدينتي الرياض وجدة. وأعلن مدير الصندوق في فترة لاحقة للتقرير السنوي هذا بتاريخ ٥ يناير ٢٠٢٠م، بأن مجلس الإدارة قد وافق على توصية مدير الصندوق بشأن عدم المضي في عملية الاستحواذ الخاصة بأحد العقارات الواقعة في مدينة الرياض، وعليه سوف يقوم مدير الصندوق باتخاذ الإجراءات اللازمة لتحديث ملف زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق ومنها الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق وإعادة تقديمها للحصول على الموافقات اللازمة.	٢٥ أكتوبر ٢٠٢٠م
أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت عن الفترة من ١ يوليو ٢٠٢٠م حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م بإجمالي أرباح موزعة بقيمة ١٥,٤٤٥,٦٥١,٩٥ ريال سعودي (٠.١٥ ريال سعودي لكل وحدة)، ونسبتها إلى السعر الأولي للوحدة هي ١.٥٪.	٢٩ أكتوبر ٢٠٢٠م
في فترة لاحقة لهذا التقرير السنوي، أعلن مدير الصندوق في ٣١ يناير ٢٠٢١م عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت بنسبة ١.٢٥٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٠.١٢٥ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٠م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.	٣١ يناير ٢٠٢١م

بيانات وحدات الصندوق في نهاية السنة المالية (المنتوية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م)

سعر الوحدة بنهاية السنة المالية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م)	٩.٣٩ ر. س
أداء سعر الوحدة منذ تاريخ الإدراج	٦.١٠٪-
أعلى سعر في نهاية السنة المالية	١١.٨٢ ر. س
أقل سعر في نهاية السنة المالية	٨.١٥ ر. س
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية السنة المالية	٨٩٦,٧٩٩,٩٦٨ ر. س.
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية	٨.٧٠٩٢ ر. س
أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن السنة المالية	٨.٩٧٧٦ ر. س
أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن السنة المالية	٨.٧٠٩٢ ر. س
عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة المالية	١٠٢,٩٧١,٠١٣ وحدة

توزيع أرباح السنة المالية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م)

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
إجمالي الدخل التأجيري للسنة	٨٨,٢٣٠,٥٥٩ ر. س
سعر الوحدة بنهاية السنة المالية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م)	٩.٣٩ ر. س
الدخل التأجيري للسنة على سعر الوحدة	٩.١٣٪
إجمالي الأرباح الموزعة للسنة*	٤١,٦٠٥,٥٠٦ ر. س
الربح الموزع لكل وحدة*	٠.٤٧٥ ر. س للوحدة
الربح الموزع على سعر الوحدة الأولي (% من رأس مال الصندوق) *	٤.٧٥٪
الربح الموزع على سعر الوحدة*	٥.٠٦٪

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢١م على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت، بنسبة ١.٢٥٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ١.٢٥ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٠م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. وقد قام مدير الصندوق بدفع تلك التوزيعات إلى مالكي الوحدات بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢١م.

العائد الكلي

إجمالي الأرباح الموزعة*	٢٠٢٠م	٢٠١٩م	منذ الإدراج إلى نهاية ٢٠٢٠م
أداء سعر الوحدة	١٥.١٠٪-	٦.٦٦٪	١١.٠١٪*
العائد الكلي منذ الإدراج**	١٠.٣٥٪-	١٥.٢٦٪	٤.٩١٪

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢١م على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت، بنسبة ١.٢٥٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ١.٢٥ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٠م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. وقد قام مدير الصندوق بدفع تلك التوزيعات إلى مالكي الوحدات بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢١م.

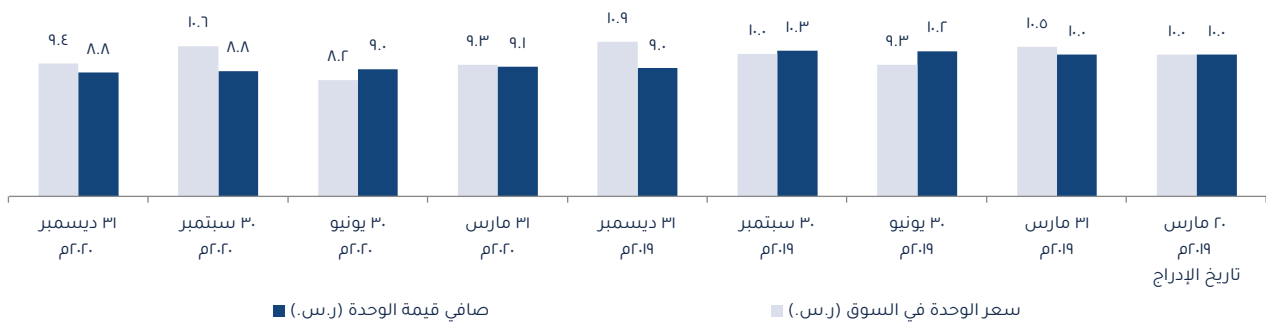
** العائد الكلي = أداء سعر الوحدة + إجمالي الأرباح الموزعة.

جدول مقارنة لبعض مؤشرات وحدات الصندوق في نهاية ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م

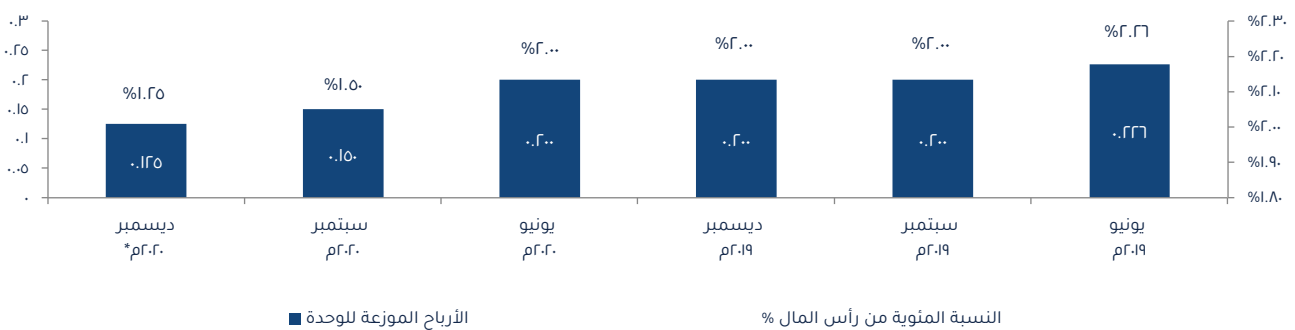
٢٠٢٠م	٢٠١٩م	
٨٩٦,٧٩٩,٩٦٨ ر.س.	٦٠٠,٣٥٥,١٤٤ ر.س.	صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة
٨.٧٠٩٢ ر.س.	٩٠.٣٥٧ ر.س.	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة
١١.٨٢ ر.س.	١١.٢٠ ر.س.	أعلى سعر لكل وحدة في نهاية كل سنة
٨.١٥ ر.س.	٨.٩١ ر.س.	أقل سعر لكل وحدة في نهاية كل سنة
١٠٢,٩٧١,٠١٣	٦٦,٤٤٢,٣٨٦	عدد وحدات الصندوق المصدرة في نهاية كل سنة
٠.٤٧٥ ر.س.	٠.٦٦ ر.س.	إجمالي توزيع الدخل للوحدة في نهاية كل سنة
%٢.٢٣	%٥.٣٨-	العائد الإجمالي في نهاية كل سنة
%٥.٠٧	%١٣.٨٧	إجمالي نسبة المصروفات**

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢١م على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت، بنسبة ١.٢٥٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٠.١٥ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٠م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. وقد قام مدير الصندوق بدفع تلك التوزيعات إلى مالكي الوحدات بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢١م. ** لم يقم مدير الصندوق بإعفاء أي رسوم أو تخفيضها، ولم يحصل على أي عمولات خاصة.

أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة

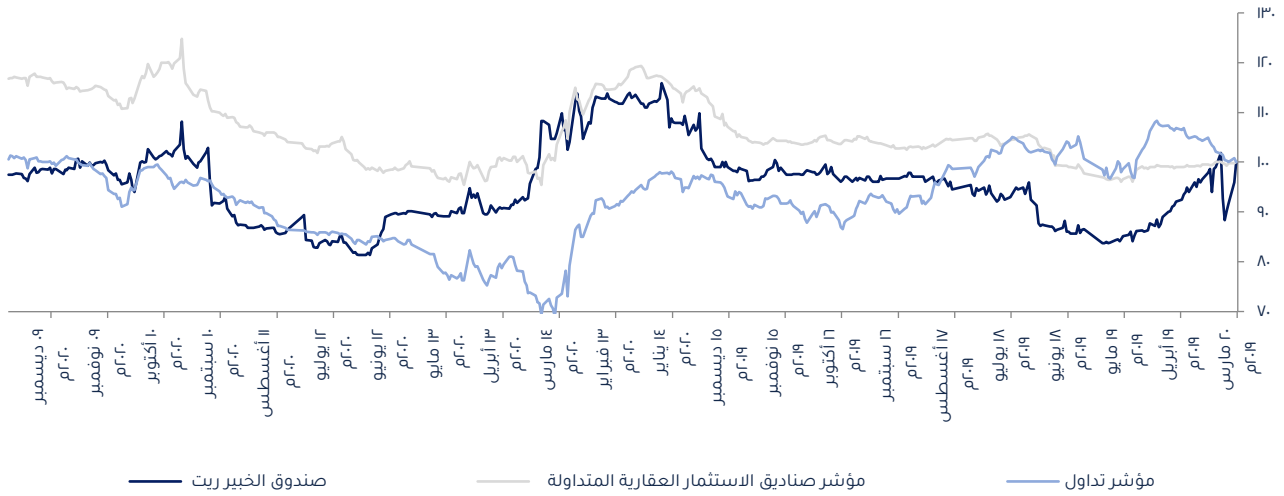


الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات



* أعلن مدير الصندوق في فترة لاحقة للتقرير السنوي هذا بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢١م عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت، بنسبة ١.٢٥٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٠.١٥ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٠م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. وقد قام مدير الصندوق بدفع تلك التوزيعات إلى مالكي الوحدات بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢١م.

مقارنة أداء الأسعار



* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

ملخص أداء الصندوق و رسوم الصندوق ونفقاته

رسوم الصندوق ونفقاته عن السنة المالية ٢٠٢٠م*

١٨٧,٩٨٥	أتعاب المدير الإداري
٥,٦٣٣,٤٤٢	رسوم إدارة الصندوق
١٥,٠٠٠	أتعاب الهيئة الشرعية
٦٤١,٨٦٦	رسوم تداول
٣١٩,٤٠١	رسوم أمين الحفظ
٧٥,٠٠٠	رسوم المحاسب القانوني
٨٧,١٠,٩٨١	إجمالي رسوم الصندوق ونفقاته
١,٧١٨,٨٤٤,١٦٢	قيمة الأصول المدارة

* لم يقم مدير الصندوق بإعفاء أي رسوم أو تخفيضها، ولم يحصل على أي عمولات خاصة.

ملخص أداء الصندوق عن السنة المالية ٢٠٢٠م

١٠٢,٩٧١,٠١٣	عدد الوحدات
٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠	صافي قيمة الأصول عند الإصدار
٨٩٦,٧٩٩,٩٦٨	صافي قيمة الأصول
١٠	صافي قيمة الأصول للوحدة عند الإصدار
٨.٧٠٩٢	صافي قيمة أصول الوحدة
٠.٤٧	صافي العوائد التشغيلية للوحدة
٠.٤٧٥	إجمالي توزيع الأرباح للوحدة*

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢١م على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت، بنسبة ١.٢٥٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٠.١٥٥ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٠م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. وقد قام مدير الصندوق بدفع تلك التوزيعات إلى مالكي الوحدات بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢١م.

نظرة على السوق

لمحة عن الاقتصاد السعودي

تراجع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة العربية السعودية بنسبة ٤.١٪ في العام ٢٠٢٠م، مقارنةً بمعدل نمو بلغ ٠.٣٪ في العام ٢٠١٩م. وقد تأثرت الأنشطة الاقتصادية بالصدمات المزدوجة الناجمة عن تفشي وباء كورونا المستجد (كوفيد-١٩) والانخفاض الحاد في أسعار النفط. ونتيجةً لذلك، سارعت الحكومة إلى فرض تدابير لاحتواء انتشار الفيروس. ما أدى إلى تراجع حاد في النشاط الاقتصادي، وعلى الأخص في النصف الأول من العام ٢٠٢٠م. وإلى جانب ذلك، انكمش القطاع النفطي بنسبة ٦.٧٪ مقارنةً بنفس الفترة من السنة السابقة. متأثراً بخفض الإنتاج لفترة طويلة بموجب اتفاق أوبك بلاس وانخفاض أسعار النفط. كما سجل القطاع غير النفطي معدل نمو سلبي بنسبة ٢.٣٪ في العام ٢٠٢٠م مقارنةً بالسنة السابقة، وذلك نتيجةً للتأثير الحاد للوباء على قطاعات تجارة التجزئة والجملة، والسكن، والنقل والمواصلات. ومن جهة أخرى، أعلنت الحكومة عن ميزانية للعام ٢٠٢١م بلغ حجمها ٩٩٠ مليار ريال سعودي. وتهدف هذه الميزانية إلى مواصلة الإنفاق على مشاريع البنية التحتية الضخمة وبرامج الإعانات وحزم التحفيز لدعم الاقتصاد ومبادرات رؤية المملكة ٢٠٣٠. ومن المتوقع أن ينخفض عجز الميزانية في العام ٢٠٢١م إلى ١٤١ مليار ريال سعودي (٤.٩٪ من الناتج المحلي الإجمالي التقديري للعام ٢٠٢١م)، محققاً بذلك تحسناً كبيراً مقارنةً بما كان عليه في العام ٢٠٢٠م حيث وصل إلى ٢٩٨ مليار ريال سعودي (١٢٪ من الناتج المحلي الإجمالي).

هذا ويتوقع صندوق النقد الدولي انتعاشاً قوياً للاقتصاد السعودي مع نمو الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٢.٦٪ في العام ٢٠٢١م وبنسبة ٤.٠٪ في العام ٢٠٢٢م. مستفيداً من برامج الإصلاح الاقتصادي والمبادرات التي تم تنفيذها في إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠ وبرنامج التحوّل الوطني. وإلى جانب ذلك، فقد تعافت أسعار النفط بعد أن وصلت إلى أدنى مستوياتها في الربع الثاني من العام ٢٠٢٠م. ومن المتوقع أن يستفيد القطاع غير النفطي من تنفيذ برنامج التلقيح المجاني للوقاية من فيروس كورونا المستجد، والانتعاش التدريجي للقطاع السياحي.

وكانت الحكومة قد اتخذت عدداً من التدابير المالية الهيكلية، منها حزمة تحفيز بقيمة ٧٠ مليار ريال سعودي، لدعم القطاع الخاص. كما أعلن البنك المركزي السعودي عن برنامج بقيمة ٥٠ مليار ريال سعودي لمساعدة المنشآت الصغيرة والمتوسطة الحجم في مواجهة التحديات الاقتصادية لوباء كوفيد-١٩. وفي المقابل، رفعت وزارة المالية نسبة ضريبة القيمة المضافة من ٥٪ إلى ١٥٪ اعتباراً من تاريخ ١ يوليو ٢٠٢٠م، بهدف تحقيق إيرادات غير نفطية. وبالإضافة إلى ذلك، أعلن صندوق الاستثمارات العامة عن خطة لاستثمار ٤٠ مليار دولار أمريكي سنوياً في مشاريع محلية تسهم مجتمعةً في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي على مدى السنوات الخمس القادمة بما مجموعه ٣٢٠ مليار دولار أمريكي. ومن المتوقع أن تساعد هذه التدابير على تحفيز النشاط الاقتصادي بما يتوافق مع رؤية المملكة ٢٠٣٠.

القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية

استمرت الصعوبات في السوق العقارية السعودية في العام ٢٠٢٠م، لأسباب أهمها تباطؤ النمو الاقتصادي، وضعف الطلب، وانخفاض أسعار النفط وذلك نتيجةً لانتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩). غير أن الأنشطة الاقتصادية وأوضاع قطاعات الأعمال عادت وتحسنت بشكل كبير في الربع الرابع من العام ٢٠٢٠م مع استمرار انحسار تأثير الفيروس واستئناف الشركات لعملياتها. ومن المرجح أن يؤدي هذا الارتفاع في حجم النشاط التجاري إلى نمو أعلى من المتوقع في الناتج المحلي الإجمالي للعام ٢٠٢٠م. والجدير بالذكر أن صندوق النقد الدولي في أحدث تقارير نظريته الاقتصادية العالمية، قد عدّل توقعاته لنمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة صعوداً ليصل إلى ٢.٦٪ في العام ٢٠٢١م و٤.٠٪ في العام ٢٠٢٢م. كما تراجع النشاط التجارية إلى حد كبير ما أدى إلى تراجع أداء شريحتي العقارات المكتبية وعقارات تجارة التجزئة. كذلك تأثر قطاع الضيافة سلباً نتيجة تعليق زيارات الحج والعمرة والقيود على الرحلات الجوية الدولية. وعلى الرغم من التوقعات باستمرار الضغوط في شرائح العقارات المكتبية وعقارات تجارة التجزئة والضيافة في المدى القصير، يمكن أن يؤدي التخفيف من القيود وسرعة تطوير وتوزيع اللقاحات إلى تعافي الطلب بشكل قوي في العام ٢٠٢١م.

في أكتوبر ٢٠٢٠م، فرضت الحكومة ضريبة جديدة على المعاملات العقارية (ضريبة التصرفات العقارية) بنسبة ٥٪ من قيمة تلك المعاملات في المملكة، وألغت تطبيق ضريبة القيمة المضافة عليها البالغة ١٥٪. وإلى جانب ذلك، سوف يتم إعفاء بعض المعاملات من الضريبة المذكورة أعلاه، ومنها معاملات مشتري المنزل الأول التي تصل قيمتها إلى ١ مليون ريال سعودي، ومن المتوقع أن تؤدي هذه الخطوة إلى تحفيز سوق العقارات السكنية السعودية ومساعدة المملكة على تحقيق هدف الرؤية ٢٠٣٠ للوصول إلى نسبة ملكية منازل بمعدل ٧٠٪ بحلول العام ٢٠٣٠م.

كما ارتفع مؤشر الرقم القياسي لأسعار العقارات الذي تعده الهيئة العامة للإحصاء في المملكة العربية السعودية بنسبة ١.٠٪ في العام ٢٠٢٠م مقارنةً بالعام ٢٠١٩م، ويعود السبب في ذلك إلى ارتفاع بنسبة ٢.٢٪ في شريحة العقارات السكنية، غير أن شريحة العقارات التجارية سجلت انخفاضاً بنسبة ٢.٠٪. وقد أسهمت الإصلاحات التي بدأت الحكومة بتنفيذها لتحفيز ملكية المنازل في مساعدة شريحة العقارات السكنية على التفوق في أدائها على شريحة العقارات التجارية على مدى الأشهر القليلة الماضية.

ووفقاً لتقرير أعده مجلس الأعمال السعودي الأمريكي، ارتفع عدد الأسر التي انتقلت إلى منازل ضمن برنامج سكني للسكن الميسر الذي تشرف عليه وزارة الإسكان، بنسبة ٢٧٪ مقارنةً بالعام السابق، ليصل إلى ١٣٨,٣٠٠ أسرة. ويهدف برنامج سكني إلى تخصيص ٢٠٠,٠٠٠ وحدة سكنية للمستفيدين من البرنامج، منها وحدات رهن عقاري، ووحدات تحت الإنشاء، ووحدات بيع وتأجير على الخريطة (وافي)، وقطع أراضٍ يتم تخصيصها مجاناً في مناطق رئيسية في المملكة. كذلك أعلن البنك المركزي السعودي أن مجموع القروض العقارية التي قدمتها البنوك السعودية للعملاء الأفراد والشركات بلغ ٤٩٨.٤ مليار ريال سعودي في العام ٢٠٢٠م، أي بارتفاع بنسبة ٤٤.١٪ مقارنةً بإجمالي القروض المقدمة في العام ٢٠١٩م.

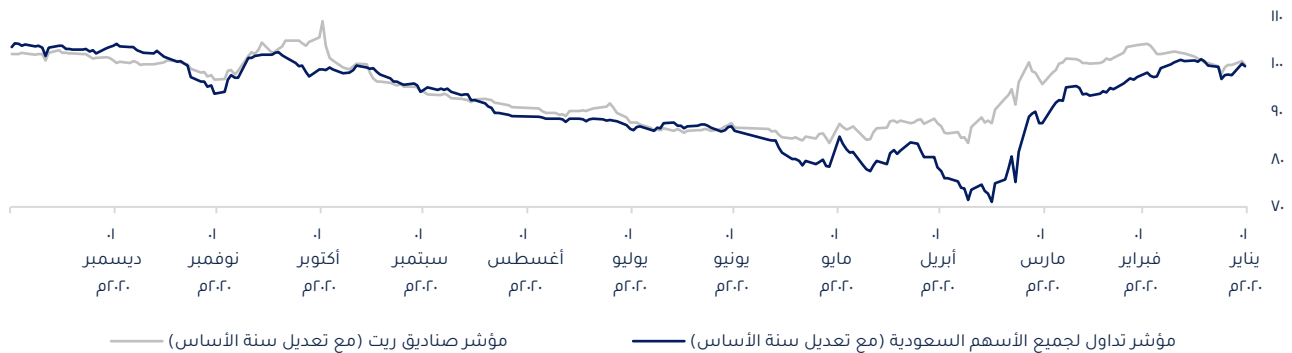
هذا ومن المتوقع أن يبقى الطلب على العقارات السكنية قوياً بفعل النمو السكاني، وارتفاع دخل الفرد، وانخفاض متوسط حجم الأسرة. كذلك من المتوقع أن تؤدي الجهود التي تبذلها الحكومة السعودية لزيادة نسبة ملكية المنازل وتسريع إنجاز مشاريع البنية التحتية الضخمة الرئيسية في المنطقة، إلى تحفيز الطلب على العقارات السكنية. كما أن من شأن إعفاء الصفقات العقارية من ضريبة القيمة المضافة البالغة ١٥٪ وفرض ضريبة عقارية أقل (ضريبة التصرفات العقارية)، أن يحفز شريحة العقارات السكنية في المملكة. ومن جهة أخرى، من المتوقع استمرار الضغوط على شرائح العقارات التجارية وعقارات تجارة التجزئة والضيافة في المدى القصير. غير أن التخفيف من القيود وسرعة تطوير وتوزيع اللقاحات يمكن أن يؤدي إلى انتعاش الطلب بشكل قوي في العام ٢٠٢١م.

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

تأثرت صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (ريت) في المملكة العربية السعودية سلباً بانكماش الأنشطة الاقتصادية الناتج بشكل رئيسي عن تفشي فيروس كورونا المستجد والهبوط الحاد في أسعار النفط. وكانت الحكومة قد فرضت الإغلاق التام، وأمرت بتعليق الرحلات الجوية الدولية والمحلية، ووضعت قيوداً على الحج والعمرة، بهدف احتواء انتشار الفيروس. وقد أدى هذا التراجع في الأنشطة الاقتصادية إلى تأثير سلبي على شرائح عقارات تجارة التجزئة والضيافة والمكاتب، وشكل عبئاً على صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (ريت) في النصف الأول من العام ٢٠٢٠م. ولكن الأنشطة الاقتصادية عادت لتشهد تحسناً تدريجياً بعد رفع القيود، وأسهم الإقبال الإيجابي على اللقاحات في تحفيز مؤشر صناديق ريت في النصف الثاني من السنة. وبشكل عام، ارتفع مؤشر صناديق ريت بنسبة ٢.١٪ في العام ٢٠٢٠م، مقارنةً بمعدل نمو في السوق عموماً بلغ ٣.٦٪.

مقارنة أداء الأسعار

مؤشر صناديق ريت السعودية مقارنةً بمؤشر تداول لجميع الأسهم السعودية

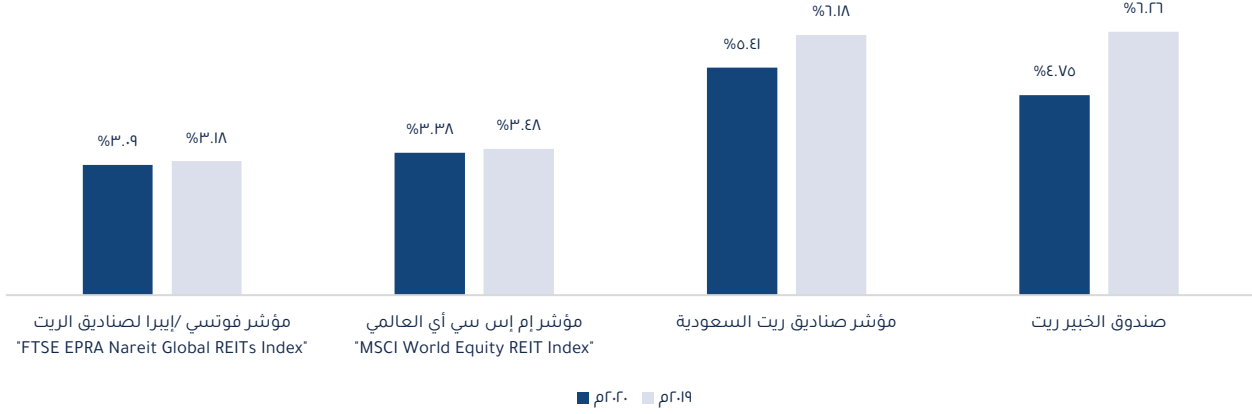


صناديق ريت السعودية مقارنةً بصناديق ريت العالمية

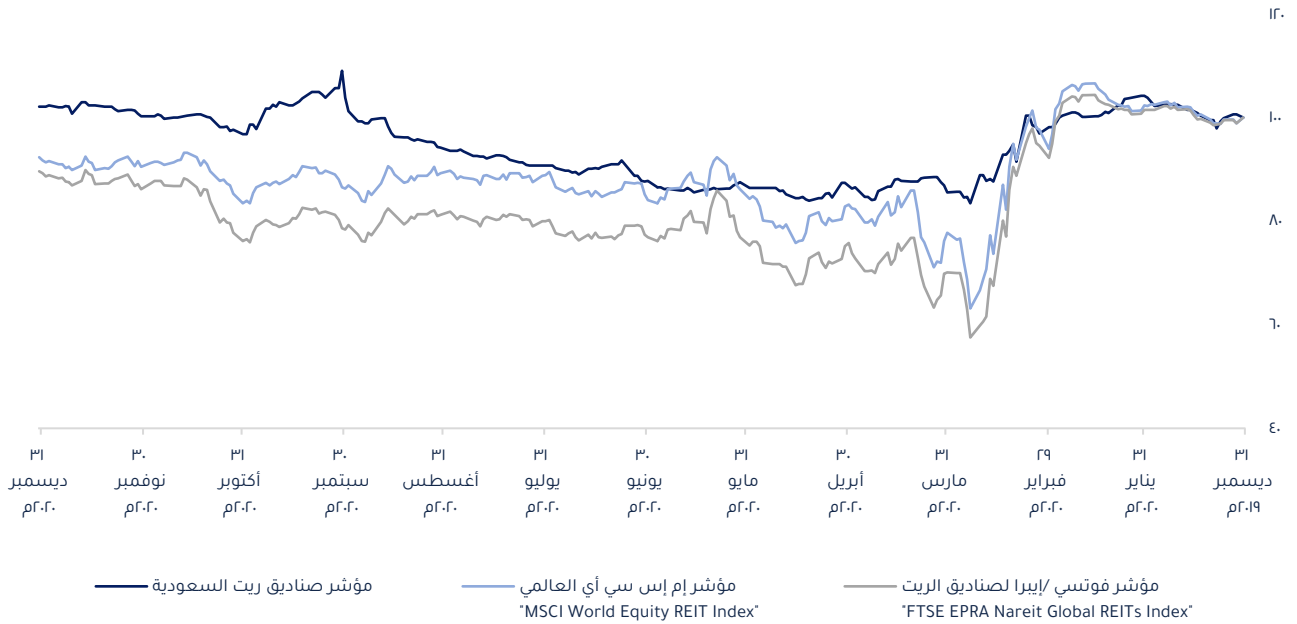
تباطأ أداء صناديق ريت حول العالم بسبب تفشي فيروس كورونا المستجد وتراجع معدل العائد الجاري من الأرباح الموزعة في مؤشر صناديق ريت في المملكة إلى ٥.٤١٪ في نهاية العام المالي ٢٠٢٠م، مقارنةً بنسبة ٦.١٨٪ في العام المالي ٢٠١٩م، ولكن على الرغم من ذلك، فقد أتاح المؤشر السعودي معدل عائد جاري أفضل مقارنةً بمؤشرات صناديق ريت في الأسواق العالمية.

وإلى جانب ذلك، تفوق مؤشر صناديق ريت في المملكة في أدائه على مؤشر "إم إس سي أي العالمي" MSCI World Equity REIT Index لصناديق الريت ومؤشر "فوتسي/إيبيرا" لصناديق الريت FTSE EPRA Nareit Global REITs Index في العام ٢٠٢٠م، مستفيداً من التعافي القوي للأنشطة الاقتصادية وارتفاع أسعار النفط. ومن المتوقع أن يشهد الدخل من إيجارات صناديق ريت مزيداً من التحسن في العام المالي ٢٠٢١م. وبالنظر إلى أسعار الفائدة المتدنية، تبقى شريحة صناديق ريت في المملكة بعوائدها الجارية الجيدة من الأرباح الموزعة خياراً استثمارياً سليماً للمستثمرين العالميين.

العائد الجاري من الأرباح الموزعة (%)



عوائد مؤشرات صناديق ريت العالمية ومؤشر صناديق ريت السعودية في العام ٢٠٢٠م



ملاحظة:

- أغلق مؤشر صناديق ريت السعودية عند ٤,٢٨٥ نقطة في نهاية عام ٢٠٢٠م، بزيادة ٢.١٪ من ٤,١٩٨ نقطة في نهاية عام ٢٠١٩م.
- أغلق مؤشر إم إس سي أي العالمي (MSCI World Equity REIT Index) عند ١,١٦٦ نقطة في نهاية عام ٢٠٢٠م، بانخفاض ٧.٦٪ من ١,٢٢٠ نقطة في نهاية عام ٢٠١٩م.
- أغلق مؤشر فوتنسي /إيبيرا لصناديق الريت (FTSE EPRA Nareit Global REITs Index) عند ٢,٨٧٨ نقطة في نهاية عام ٢٠٢٠م، بانخفاض ١٠.٤٪ من ٣,٢١٣ نقطة في نهاية عام ٢٠١٩م.

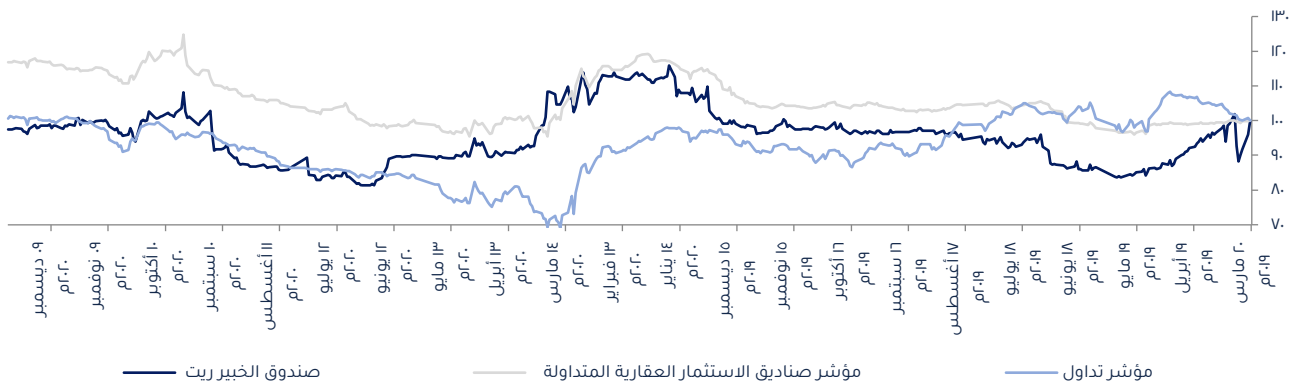
تقرير مجلس إدارة صندوق الخبير ريت

اجتماعات مجلس إدارة صندوق الخبير ريت لعام ٢٠٢٠م

الاجتماع	أهم موضوعات وقرارات مجلس إدارة الصندوق
الاجتماع رقم ١ (بتاريخ ٢٠٢٠/٠٣/١٧م)	<ul style="list-style-type: none"> تقديم عرض مفصل للاستحواذ على عقارات تعليمية إضافية
الاجتماع رقم ٢ (بتاريخ ٢٠٢٠/٠٥/٠٤م)	<ul style="list-style-type: none"> الموافقة على التوزيعات النقدية بتاريخ ٢٠٢٠/٠١/٢٨م تقديم عرض للرد على ملاحظات المجلس - في اجتماعه بتاريخ ١٧ مارس ٢٠٢٠م - بخصوص طلب مدير الصندوق لموافقة مجلس إدارة الصندوق على الاستحواذ على عقارات تعليمية إضافية.
الاجتماع رقم ٣ (بتاريخ ٢٠٢٠/٠٩/٠٨م)	<ul style="list-style-type: none"> الموافقة على الاستحواذ على عقارات كليات الفارابي بتاريخ ٢٠ مايو ٢٠٢٠م الموافقة على تقرير دراسة الجدوى الخاص بجاليري مول بتاريخ ١١ يونيو ٢٠٢٠م الموافقة على تعيين مراجع حسابات الصندوق بتاريخ ١١ يونيو ٢٠٢٠م الموافقة على تعديلات شروط وأحكام الصندوق بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٢٠م الموافقة على توزيعات نقدية للنصف الاول من العام ٢٠٢٠م بتاريخ ٢١ يوليو ٢٠٢٠م
الاجتماع رقم ٤ (بتاريخ ٢٠٢٠/٠٩/١٣م)	<ul style="list-style-type: none"> طلب الموافقة على زيادة رأس مال الصندوق بهدف الاستحواذ على عقارات جديدة
الاجتماع رقم ٥ (بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٠١م)	<ul style="list-style-type: none"> طلب الموافقة على زيادة رأس مال الصندوق بهدف الاستحواذ على عقارات جديدة (متابعة طلب سابق)
الاجتماع رقم ٦ (بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢٢م)	<ul style="list-style-type: none"> طلب الموافقة على زيادة رأس مال الصندوق بهدف الاستحواذ على عقارات جديدة (متابعة طلب سابق)

(د) أداء الصندوق

مقارنة أداء الأسعار



* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

ملخص أداء الصندوق و رسوم الصندوق ونفقاته

رسوم الصندوق ونفقاته عن السنة المالية ٢٠٢٠م*

١٨٧,٩٨٥	أتعاب المدير الإداري
٥,٦٣٣,٤٤٢	رسوم إدارة الصندوق
١٥,٠٠٠	أتعاب الهيئة الشرعية
٦٤١,٨٦٦	رسوم تداول
٣١٩,٤٠١	رسوم أمين الحفظ
٧٥,٠٠٠	رسوم المحاسب القانوني
٨٧,١٠٠,٩٨١	إجمالي رسوم الصندوق ونفقاته
١,٧١٨,٨٤٤,١٦٢	قيمة الأصول المدارة

* لم يتم مدير الصندوق بإعفاء أي رسوم أو تخفيضها، ولم يحصل على أي عمولات خاصة.

ملخص أداء الصندوق عن السنة المالية ٢٠٢٠م

١٠٢,٩٧١,٠١٣	عدد الوحدات
٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠	صافي قيمة الأصول عند الإصدار
٨٩٦,٧٩٩,٩٦٨	صافي قيمة الأصول
١٠	صافي قيمة الأصول للوحدة عند الإصدار
٨.٧٠٩٢	صافي قيمة أصول الوحدة
٠.٤٧	صافي العوائد التشغيلية للوحدة
٠.٤٧٥	إجمالي توزيع الأرباح للوحدة*

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢١م على مالكي وحدات صندوق الخبير ريت، بنسبة ١.٢٥٪ من السعر الأولي للوحدة (بواقع ٠.١٢٥ ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٠م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. وقد قام مدير الصندوق بدفع تلك التوزيعات إلى مالكي الوحدات بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢١م.

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.	<ul style="list-style-type: none"> • وقع مدير الصندوق على عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين الرئيسيين، وهو يعمل باستمرار على التأكد من أن الصندوق يتمتع بقاعدة متنوعة وقوية من المستأجرين من القطاع الحكومي والخاص والتي تعتبر أفضل استراتيجية للحد من مخاطر تخلف المستأجرين عن السداد. • تنفيذ استراتيجيات تسويقية محددة فيما يتعلق بالمحافظة على 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 ١٠٠ سند لأمر بقيمة ٦٩ مليون ريال سعودي كضمان للدفعات الإيجارية. • يراقب مدير الصندوق أيضاً عن كُتب أداء أصول الصندوق. كما يجتمع مدير الصندوق بانتظام مع وكلاء ومشغلي العقارات من أجل مراقبة أداء الأصول عن كُتب واتخاذ الإجراءات الفورية لضمان تحقيق الصندوق لأهدافه المنشودة. • اعتمد مجلس إدارة الصندوق سياسة تحصيل للإيجارات وسياسة تصعيد في حال تعثر أي من المستأجرين عن سداد الدفعات المستحقة.
مخاطر التخارج	عدم قدرة مدير الصندوق على تصفية الأصول الأساسية في الوقت المناسب ووفقاً لاستراتيجية الصندوق. وهذا الخطر يزداد أهمية عند القرب من موعد انتهاء مدته المقررة.	<ul style="list-style-type: none"> • 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.	<ul style="list-style-type: none"> • بالنظر إلى طبيعة الصندوق، فإن أي حركة في أسعار الفائدة/نسب الأرباح لن يكون تأثيرها محدوداً جداً على قيمة الأصول الأساسية. • 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.	<ul style="list-style-type: none"> • يحرص مدير الصندوق على الحفاظ على مستويات تركيز جغرافي منخفضة، مما يقلل من حدة أثر الركود الاقتصادي الذي قد يؤثر على منطقة جغرافية معينة أو على قطاع عقاري محدد على أصول الصندوق. • تتوزع أصول الصندوق في كلٍّ من قطاعات التجزئة والمكاتب الإدارية والقطاع السكني في كلٍّ من مدينة جدة والرياض وتبوك. ويسعى مدير الصندوق إلى توسيع دائرة التنوع من خلال الاستحواذ على عقارات في مناطق وقطاعات جديدة.
المخاطر التنظيمية والجيوسياسية	مخاطر احتمال أن يكون للوائح التنظيمية والسياسيات والضرائب الحكومية الجديدة أو عدم الاستقرار	<ul style="list-style-type: none"> • يستثمر الصندوق في الوقت الحالي كل أصوله في المملكة العربية السعودية ولن تتجاوز نسبة الاستثمار في الخارج عن ٢٥٪ من حجم الصندوق، وذلك حسب التعليمات الخاصة بالصاديق العقارية المتداولة.

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
في بلد الاستثمار	السياسي والاجتماعي، تأثير سلبي على أداء الصندوق و/ أو سيولته.	<ul style="list-style-type: none"> يدير الصندوق مختلف المخاطر الكامنة المتعلقة بالبلد الذي يستثمر فيه، بما في ذلك التغييرات في اللوائح التنظيمية والسياسات والضريبية، من خلال المراقبة الدقيقة للأوضاع التنظيمية/ السياسة/ الضرائب في المملكة العربية السعودية، والتنبؤ بأي تغيير محتمل والاستعداد له.
المخاطر الاقتصادية	مخاطر تأثير تدهور وضع الاقتصاد الكلي سلباً على أداء الأصول الأساسية وقيمتها وبالتالي على الصندوق.	<ul style="list-style-type: none"> يوصل مدير الصندوق مراقبته الدقيقة لوضع الاقتصاد الكلي بوجه عام وأي تطور محدد في القطاع العقاري من أجل ضمان اتخاذ القرارات المناسبة بناءً على ذلك.
المخاطر التشغيلية	تتمثل مخاطر التشغيل في مخاطر تكبد خسارة مباشرة أو غير مباشرة نتيجةً 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، كتلك التي تنشأ عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.	<ul style="list-style-type: none"> يدار الصندوق من قبل شركة الخبير المالية والتي تتمتع بسجل مميز وخبرة واسعة في إدارة الأصول. لضمان تطبيق أفضل الممارسات المتعارف عليها، تم إسناد بعض الأنشطة الرئيسية التي تتطلب خبرة متخصصة إلى مزودي خدمات من ذوي الخبرة والسمعة المرموقة وسجل الأداء المتميز. بوجه عام، يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن في الحد من الخسائر المالية والأضرار التي قد تلحق بسمعته من خلال تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق العوائد لمالكي الوحدات. يراقب مدير الصندوق أيضاً عن كثب أداء الأصول الأساسية عن طريق الزيارات الدورية، كما أنه يعقد بانتظام اجتماعات مع مديري الأملاك للوقوف على أي أمور/ أحداث قد تؤدي إلى ضعف أداء الصندوق.
مخاطر الالتزام النظامي	فمثل الصندوق في الالتزام بالقوانين والقواعد واللوائح المعمول بها في البلدان التي يستهدف الاستثمار فيها. تشمل هذه المخاطر: المخاطر القانونية والتنظيمية والالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية.	<ul style="list-style-type: none"> يوصل مدير الصندوق مراقبة التزام الصندوق باللوائح والأنظمة وشروطه وأحكامه، وسوف يتخذ جميع الإجراءات اللازمة لتلبية هذه المتطلبات واستيفائها.
مخاطر التقييم	مخاطر أن تصبح القيمة السوقية للصندوق أقل بكثير من صافي قيمة أصوله، وهو ما قد ينشأ نتيجة للمبالغة في تقدير قيمة الأصول الأساسية بأكثر من قيمتها السوقية الحقيقية.	<ul style="list-style-type: none"> 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.
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.	<ul style="list-style-type: none"> 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.

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
مخاطر مدير الصندوق	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • أعد مدير الصندوق أنظمة وضوابط لضمان بقاء الصندوق ملتزماً باللوائح التنظيمية في جميع الأوقات وإدارة مخاطر الصندوق وفقاً لذلك. • يعتمد مدير الصندوق على خبرة فريقه الاستثماري ذي الخبرة العالية في العمل بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وتحقيق تطلعات الصندوق من حيث النمو على المدى الطويل. • في حال إسناد بعض الوظائف/ الأنشطة لجهات خارجية، يقوم مدير الصندوق بإجراء دراسة العناية الواجبة المناسبة على مزودي الخدمات هؤلاء وقبولهم بشروط عمل مدير الصندوق وتقيدهم بها.
مخاطر التطوير	<p>تتعلق بأصول الصندوق تحت التطوير والتي تتضمن تأخير إتمام تنفيذ الأعمال عن الخطة الزمنية المعتمدة، تجاوز التكاليف المقدره للتطوير، عدم القدرة على توقيع عقود تأجير متناسب مع الإيرادات المتوقعة، تعثر أي من المقاولين، بالإضافة إلى العوامل الخارجة عن إرادة مدير الصندوق المتعلقة بقطاع الإنشاءات (تتضمن سوء الأحوال الجوية والتغيرات البيئية وشح المواد الأولية للبناء في السوق)، والتي تؤدي إلى تعطل إتمام أعمال التطوير مما يؤثر على عدم القدرة على الحصول على الإيرادات المتوقعة عند إتمام التطوير.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 والإمكانيات لإتمام الأعمال.
المخاطر القانونية	<p>تتعلق بالقضايا المحتملة الناتجة عن نزاعات تتعلق بالعقود الموقعة من قبل الصندوق مع الأطراف النظيرة.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • يقوم مدير الصندوق بمراجعة العقود قبل توقيعها من قبل المستشار القانوني المعين للصندوق لضمان حقوق الصندوق. • في حال حصول نزاع - لا سمح الله - يقوم مدير الصندوق بتعيين مستشار قانوني مؤهل لمتابعة القضية.

معلومات عامة عن عقارات الصندوق



العقار الأول: مجمع الملقا السكني

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الملقا، شارع وادي هجر المتفرع من طريق الملك فهد، مدينة الرياض
إحداثيات الموقع	٢٤°٤٨'٥٥.٠٨"N ٤٦°٣٦'٥١.٠٦"E
الاستخدام	سكني
نوع الحيابة على العقار	ملكية حرة
وصف العقار	مجمع سكني مغلق
مكونات العقار	<ul style="list-style-type: none"> ١٨ مبنى تتضمن ٢٩٠ وحدة سكنية مفروشة مقسمة وفقاً للآتي: عدد ٢٤٢ وحدة مكونة من ثلاث غرف نوم عدد ١٠ وحدات مكونة من غرفتين نوم عدد ٣٨ وحدة (استوديو) في دور القبو
عدد الأدوار	ثلاثة أدوار وملحق
مرافق العقار	يشتمل على مواقف سيارات في القبو بمساحة ١,٠٠٠ متر مربع ومساح مغطاة ومناطق ترفيه عامة وصالات متعددة الاستخدام ونادي رياضي (عدد ٢)
مساحة الأرض	١٥,٩٢٥ متر مربع
إجمالي مسطح البناء	٤١,٣٦١ متر مربع

العقار الثاني: جالري مول

مدينة تبوك



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الصالحية، تقاطع طريق الملك فهد وطريق الأمير فهد بن سلطان، مدينة تبوك
إحداثيات الموقع	٢٨°٢٣'٣٧.٨"N ٣٦°٣٣'٣٨.١"E
الاستخدام	تجزئة
نوع الحيازة على العقار	حق انتفاع. وهو عقد استثمار لأرض تملكها الدولة ممثلة بأمانة منطقة تبوك ليقيم فيها المستثمر سوقاً تجارياً، ويستثمره لمدة ٢٥ سنة (تبدأ من عام ١٤٣٤هـ) ثم يعيده لأمانة منطقة تبوك وفق صيغة بناء وتشغيل.
وصف العقار	مركز تجاري مغلق
مكونات العقار	يشمل المركز عدد ١٣٩ محل تجاري، و١٥ مطعم، و٣٩ كشك، وأربعة مقاهي
عدد الأدوار	قبو ودورين
مرافق العقار	يشمل ٣٠٠ موقف سيارات في القبو، إضافة إلى ٦٠٠ موقف سيارات خارجي، وثلاثة مصاعد، وستة سلالم كهربائية، وثلاثة مصاعد خدمات، وصالة ترفيه.
مساحة الأرض	٤١,٦٣٠ متر مربع
إجمالي مسطح البناء	٤٣,٦٢٥ متر مربع

العقار الثالث: مركز بلازو

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي السليمانية، شارع الملك محمد الخامس، مدينة الرياض
إحداثيات الموقع	٢٤°٤٣'١.٢٢" N ٤٦°٤٣'٧.٥٦" E
الاستخدام	تجزئة
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة
وصف العقار	مركز تجاري (بلازا)
مكونات العقار	يحتوي العقار على عدد ١٥ معرض تجاري
عدد الأدوار	دوران (أرضي وميزانين)
مرافق العقار	يشمل العقار مواقف سيارات بمساحة ٣,٠٠٠ متر مربع
مساحة الأرض	٦,٠٥٠ متر مربع
إجمالي مسطح البناء	٥,٨١٩ متر مربع

العقار الرابع: مركز "هوم وركس"

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الملك فهد، طريق الملك عبد الله، مدينة الرياض
إحداثيات الموقع	٢٤°٤٣'٥٤.٥"N ٤٦°٤٠'١٦.٩"E
الاستخدام	تجزئة
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة
وصف العقار	مركز بيع تجزئة يحمل اسم العلامة التجارية (هوم ووركس "Home Works")
مكونات العقار	مركز تجاري (معرض)
عدد الأدوار	دور واحد إضافة إلى قبو
مرافق العقار	مواقف مفتوحة ومواقف بالقبو
مساحة الأرض	٧,٠٠٠ متر مربع
إجمالي مسطح البناء	٩,١٨١ متر مربع

العقار الخامس: مركز "أهلا كورت"

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الاندلس، شارع الأمير محمد بن عبد العزيز، مدينة جدة
إحداثيات الموقع	٢١°٣٢'٥٠.٨٧" N ٣٩° ٨'٢٣.٦٣" E
الاستخدام	تجزئة
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة
وصف العقار	مركز تجاري (بلازا)
مكونات العقار	٩ معارض ومكتب إداري
عدد الأدوار	دوران
مرافق العقار	مواقف سيارات
مساحة الأرض	٤,٣٤٢ متر مربع
إجمالي مسطح البناء	٢,٧٥٨ متر مربع

العقار السادس: مركز "بن ٢" التجاري

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الأمواج، بين طريق الأمير عبد المجيد وطريق الأمير نايف، مدينة جدة
إحداثيات الموقع	٢١°٤٥'٤١.٦" N ٣٩°٠٤'٤٢.٣" E
الاستخدام	تجزئة/مكتبي
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة
وصف العقار	ثلاثة مباني تجارية مكتبية
مكونات العقار	مكون من ٢١ مكتب و٤٢ معرض تجاري
عدد الأدوار	ثلاثة أدوار
مرافق العقار	مواقف سيارات خارجية
مساحة الأرض	٢٠,٦٤٢ متر مربع
إجمالي مسطح البناء	٢١,٣٠٥ متر مربع

العقار السابع: مركز "النخبة التجاري"

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الأندلس، شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، مدينة جدة
إحداثيات الموقع	٢١°٣٢'٥٠.٨٦" N ٣٩° ٨'٢٢.٣٦" E
الاستخدام	تجزئة/مكتبي
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة
وصف العقار	مركز تجاري مكتبي
مكونات العقار	ستة معارض تجارية وهـ٤ مكتب
عدد الأدوار	خمسة أدوار وميزانين
مرافق العقار	مواقف سيارات خارجية ومواقف سيارات في القبو
مساحة الأرض	٤,٣٢٠ متر مربع
إجمالي مسطح البناء	١٥,٧١٢ متر مربع

العقار الثامن: برج اليجانس

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي المروج، شارع الملك فهد، مدينة الرياض
إحداثيات الموقع	٢٤°٤٥'٢٨.٦٤"N ٤٦°٣٩'٣٠.٧٢"E
الاستخدام	مكتبي
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة
وصف العقار	برج مكتبي
مكونات العقار	مكاتب
عدد الأدوار	٢٧ دور وخمسة أدوار مواقف سيارات تتسع ٧٢٠ موقف
مرافق العقار	يشمل مواقف سيارات، ومطعم، ومسبح، ونادي صحي، ومهبط مروحيات
مساحة الأرض	٥,٦٩٥ متر مربع
إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)	٥٨,٢٧٨.٧ متر مربع

العقار التاسع: كليات الفارابي

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي اشبيليا، طريق البحر العربي، مدينة الرياض
إحداثيات الموقع	٤٦.٨٠٢٢٨٦, ٢٤.٧٩٢٠٧٢
الاستخدام	تعليمي
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة
وصف العقار	كليات تعليمية
مكونات العقار	٩٣ مكتب إداري، و٦٧ قاعة دراسية، و٣٦ معمل
عدد الأدوار	(خمسة أدوار) دورين بدروم وأرضي ودورين متكررين ومواقف سيارات تتسع ٣٥٢ موقف
مرافق العقار	تشمل منطقة استراحة، وكافيتيريا، ومصلى
مساحة الأرض	١٧,٠٤٦ متر مربع
إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)	٤٤,١١٣.٦١ متر مربع

العقار العاشر: المبنى التدريبي لكليات الفارابي

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي اشبيليا، طريق البحر العربي، مدينة الرياض
إحداثيات الموقع	٤٦.٨٠١٢٥٦, ٢٤.٧٩٢٥٢٦
الاستخدام	تعليمي
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة
وصف العقار	مبنى تدريبي لكليات تعليمية
مكونات العقار	جاري إنهاء أعمال التطوير ليكون المبنى مخصص للعيادات التدريبية
عدد الأدوار	أربعة أدوار (بدروم، أرضي، ودورين متكررين)
مساحة الأرض	١١,٣٤٠ متر مربع
إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)	٤٨,٧٧٠.٧٦ متر مربع

القوائم المالية للسنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)

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



Crowe

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

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

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

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

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

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية.

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

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

أمر آخر

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

أمور المراجعة الرئيسية

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل - تامة

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

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تنمة

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

أمور المراجعة الرئيسية	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع أمور المراجعة الرئيسية
يستخدم الصندوق تقارير التقييم من المقيمين المستقلين المعينين بواسطة مدير الصندوق لتقييم القيمة العادلة للعقارات كما في تاريخ التقرير.	<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 الافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية.
تم اعتبار هذا الأمر كأمر مراجعة رئيسي حيث أن التقييم يتطلب حكماً جوهرياً بخصوص مدى مناسبة المنهجية المستخدمة، وأي تدخلات غير دقيقة في هذا الحكم قد تؤدي إلى تحريفات جوهرية في إفصاحات القوائم المالية.	<ul style="list-style-type: none"> 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.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٠م

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

مسؤوليات مدير الصندوق والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

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

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

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

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً بأن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية 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، ممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تتمة

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية – تتمة

كجزء من عملية المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال المراجعة، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا. وإن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، حيث أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد سوء التمثيل أو تجاوز للرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، لغايات تصميم إجراءات مراجعة مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
 - تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل مدير الصندوق.
 - الاستنتاج حول ملائمة استخدام مدير الصندوق لأساس الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإننا مطالبون أن نلفت الانتباه في تقرير المراجعة إلى الايضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فسنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مراجعتنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الصندوق عن الاستمرار كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية التي اكتشفناها خلال المراجعة.
- كما زودنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالإستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمر الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على إستقلاليتنا، وإجراءات التوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.
- ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، والتي تعد أمور المراجعة الرئيسية. وتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون



عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٢٢٥)



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

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

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

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

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

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

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

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

للفترة منذ التأسيس بتاريخ
١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

للسنة المنتهية في	ايضاح
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٥٧١,٧٤٥,٢٢٩	-
-	٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠
٣٧,٩٥٦,٧٧٠	-
٣٢٧,٣٢٩,٥٠٠	٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠
(٣٩,٩٨٤,٢٤٨)	-
(٤٢,٠٢٢,٦٠٦) ١٤	(٢٨,٣٠٤,٤٥٦)
١,١٢٩,٥٧٨	(٦٤,٣٧٤,١٧٥)
٨٥٦,١٥٤,٢٢٣	٥٧١,٧٤٥,٢٢٩

صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات

صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة / الفترة
المتحصلات من الأكتتاب الأولي بالوحدات
إشراكات نقدية بقيمة اسمية ١٠ ريال لكل وحدة
إشراكات عينية صادرة مقابل إستثمارات عقارية
خصم على اصدار الوحدات المكتتب بها
توزيعات الأرباح
إجمالي الربح / (الخسارة) الشاملة للسنة / للفترة
صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة / الفترة

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

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

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

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

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

١ - طبيعة الصندوق والنشاط

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

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

تم اعتماد شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية ("الهيئة") في ١٦ أكتوبر ٢٠١٨ م (الموافق ٨ صفر ١٤٤٠هـ)، وكانت فترة الطرح الأولي ١٥ يوم بدأت من تاريخ ١١ نوفمبر وانتهت في تاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٨، ابتداءً للصندوق أنشطته في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ م وتم إدراج الصندوق في تداول بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٩ م.

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

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

يخضع الصندوق لتوجيهات الهيئة الشرعية فيما يتعلق باستثماراته وتعاملاته. يتم الاحتفاظ بدفاتر وسجلات الصندوق بالريال السعودي والذي يمثل عملة التشغيل والعرض للصندوق.

٢ - الجهة المنظمة

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

٣ - أسس إعداد القوائم المالية

بيان الالتزام

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

أساس القياس

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

عملة العرض

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

قياس القيمة العادلة

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

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

الموجودات أو المطلوبات التي تقاس بالقيمة العادلة

- موجودات أو مطلوبات منفصلة.
- مجموعة من الموجودات أو مجموعة من المطلوبات أو مجموعة من الموجودات والمطلوبات.
- مجموعة من السياسات والإيضاحات المحاسبية التي تتطلب إحتساب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية.
- يستخدم الصندوق مدخلات سوق قابلة للملاحظة قدر الإمكان عند قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات.

يقوم الصندوق بتحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. كما يقوم الصندوق باستخدام المستويات التالية والتي تعكس أهمية المدخلات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة:

- المستوى ١: أسعار معلنة (غير معدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات متماثلة.
- المستوى ٢: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للموجودات والمطلوبات بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣: أساليب تقييم تستخدم مدخلات لها تأثير هام على القيمة العادلة ولكنها ليست مبنية على مدخلات يمكن ملاحظتها.

يعترف الصندوق بالتحويلات بين مستويات القيمة العادلة في نهاية السنة المشمولة بالتقرير في نفس الوقت الذي يحدث فيه التغيير، يعتقد مدير الصندوق بأن التقديرات والافتراضات المستخدمة معقولة وكافية.

التغيرات في السياسات المحاسبية

أ- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات:

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

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

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

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

المعايير الصادرة ولكن لم تدخل حيز التنفيذ

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

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

ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

النقد وما في حكمه

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

الاستثمارات العقارية

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

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

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

فيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للأصناف الرئيسية للموجودات:

العمر الإنتاجي	البند
٤٠ سنة	مباني

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي المملوكة.

القروض

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

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

يتطلب المعيار المحاسبي رقم ٢٣ تكاليف الاقتراض" أن يتم إطفاء التكاليف الإضافية للمعاملات باستخدام معدل الفائدة الفعلية. يقوم الصندوق بالمحاسبة عن تكاليف التمويل (كلفة الفائدة وإطفاء كلفة المعاملات) وفقاً لطريقة معدل الفائدة الفعلية. بالنسبة للقروض ذات أسعار العمولة العائمة، يستخدم معدل الفائدة الفعلية الذي تم تحديده عند الاعتراف المبدئي بمطلوبات القرض على مدى كامل مدة العقد. تتم رسملة تكاليف القروض المتكبدة لأي من الموجودات المؤهلة كجزء من كلفة الموجودات.

مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

يتم إثبات المطلوبات بالمبالغ المستحقة عن الخدمات المستلمة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أم لا.

المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وعندما يكون هناك نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي من أجل بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

المصاريف

يتم تصنيف جميع المصاريف كمصاريف تشغيلية ما لم يكن التصنيف الأخر متسقاً مع طبيعة بند المصاريف وظروف الصندوق.

تحقق الإيرادات

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

حق استخدام الأصول

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

مخصصات

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

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

التزامات عقود الإيجار

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

الذمم المدينة

يتم إثبات الذمم المدينة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

توزيعات أرباح

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

زكاة وضريبة الدخل

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

صافي قيمة الموجودات للوحدة

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

الأدوات المالية

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

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

الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية ما يلي:

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

التصنيف والاعتراف الأولي

يصنف الصندوق موجوداته المالية ضمن فئات القياس التالية:

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

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

بالنسبة للموجودات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يتم تسجيل المكاسب والخسائر إما في الأرباح والخسائر أو الدخل الشامل الآخر. وبالنسبة للاستثمار في أدوات الدين، فإنه يعتمد على نموذج الأعمال الخاص بهذا الإستثمار. أما بالنسبة للاستثمار في أدوات حقوق الملكية فيعتمد ذلك على ما إذا كان الصندوق قد قام بإجراء إختيار لا رجعة فيه في وقت الاعتراف الأولي للمحاسبة عن أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يقوم الصندوق بإعادة تصنيف أدوات الدين فقط عندما يتغير نموذج أعماله لإدارة تلك الموجودات.

عند الاعتراف الأولي بقيس الصندوق موجوداته المالية (غير المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر) بالقيمة العادلة مضافا لها تكاليف المعاملات ذات العلاقة المباشرة للإستحواذ على الموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر. أما في حالة الموجودات المالية المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر فيتم تسجيل تكاليف المعاملات في قائمة الأرباح والخسائر.

القياس في الفترة اللاحقة

أدوات حقوق الملكية

يتم قياس جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة وفي حال قررت إدارة الصندوق إختيار عرض ارباح أو خسائر القيمة العادلة في استثمارات حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الآخر، فلا يمكن لاحقا إعادة تصنيف أرباح أو خسائر القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر، ويستمر الاعتراف بتوزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات ضمن الأرباح والخسائر على أنها دخل عندما يثبت حق الصندوق في استلام الدفعات. إن خسائر انخفاض القيمة وعكس خسائر انخفاض القيمة على الاستثمارات في حقوق الملكية التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم معالجتها بشكل منفصل ضمن صافي الموجودات.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في قائمة الأرباح والخسائر.

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

أدوات الدين

يعتمد القياس في الفترة اللاحقة لأدوات الدين على نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية للموجودات. وهناك ثلاث فئات للقياس يقوم الصندوق بتصنيف أدوات الدين من خلالها:

• التكلفة المطفأة

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

• موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الموجودات المالية المحتفظ بها للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية ولبيعها، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر. التغييرات في القيمة العادلة يتم الإعتراف بها من خلال الدخل الشامل الآخر باستثناء الاعتراف بالأرباح أو الخسائر التي تتعلق بانخفاض القيمة وإيرادات الفوائد وأرباح / خسائر عمليات الصرف الأجنبي فيتم الإعتراف 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 الإعتراف بالربح أو الخسائر المحققة في الأرباح والخسائر.

• موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

طريقة الفائدة الفعالة

طريقة الفائدة الفعالة هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص دخل الفوائد خلال الفترة ذات العلاقة. ويعتبر معدل الفائدة الفعال هو المعدل الذي يخصم الدفعات النقدية المستقبلية المستلمة من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو إذا كان مناسباً في الفترة الأقصر زمناً، أيهما أنسب، إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي.

انخفاض القيمة

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

المطلوبات المالية

تصنيف المطلوبات المالية هي كالتالي:

- التزام تعاقدي لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى.
- التزام تعاقدي لتبادل الأدوات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للمنشأة.
- عقد غير مشتق تكون المنشأة ملتزمة بتقديم عدد متغير من أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.

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

الاعتراف والقياس

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

تفاصيل الأدوات المالية

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

استبعاد الموجودات المالية

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

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

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

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

تأثير فيروس كورونا (كوفيد-١٩)

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

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

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

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

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة مقابل عقود الإيجار التشغيلي

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

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. وتتأثر قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف ووضع الظروف الاقتصادية. قد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالصندوق التعثر لفعلي في السداد للعميل في المستقبل.

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يتم فحص العقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك انخفاضا في قيمتها إذا ما أشارت الأحداث او الظروف إلى أن القيمة الدفترية للاستثمار العقاري غير قابلة للاسترداد. يتم إدراج خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية للعقار الاستثماري المبلغ القابل للاسترداد المبلغ القابل للاسترداد هو صافي سعر بيع الأصل أو القيمة قيد الاستعمال - أيهما أعلى. ولأغراض التقييم، يتم تجميع العقارات الاستثمارية في مستواها الأدنى التي يتوقع عندها إمكانية تحديد التدفقات النقدية من كل منها (وحدات توليد تدفقات نقدية). وعندما يتم عكس قيد خسارة انخفاض القيمة لاحقا، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار الاستثماري أو الوحدة المولدة للنقد على التقدير المعدل للمبلغ القابل للاسترداد، إلا أن القيمة الدفترية الزائدة يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان ممكن تحديدها، فيما إذا لم يتم إدراج أي خسائر انخفاض في القيمة مقابل الاستثمار العقاري أو الوحدة المولدة للنقد في فترات سابقة. يتم إدراج عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات حالا في قائمة الربح أو الخسارة.

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

الإخفاض في قيمة الأصول غير المالية

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

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

يتم تقييم خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها في فترات سابقة في تاريخ كل تقرير لتحديد إمكانية وجود مؤشرات تدل على أن الخسارة قد انخفضت أو لم تعد موجودة. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة، إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى المدى الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصافي من الاستهلاك أو الإطفاء، فيما لو لم يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة سابقاً.

٤- ذمم مدينة

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

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

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

٥- مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

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

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

٦- معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

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

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

قامت شركة الخبير المالية بتأسيس شركة أول الملقا العقارية شركة ذات مسؤولية محدودة ("شركة ذات غرض خاص") المسجلة تحت السجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ بتاريخ ١٩ شوال ١٤٣٨هـ (الموافق ١٣ يوليو ٢٠١٧م) بغرض الاحتفاظ وتسجيل العقارات المتعلقة بالصناديق العقارية باسم الشركة. وقد قدم الصندوق مبلغ ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك كرأس مال للشركة.

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

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

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

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

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

٧- الأيجارات

(أ) حق إستخدام الأصل

إن الحركة على حق إستخدام الأصل هي كما يلي:

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

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

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

(ب) التزامات تأجير

التزامات التأجير هي كما يلي:

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

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

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

٨- إستثمارات عقارية

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

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

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

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

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

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

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	عقارات سكنية وتجارية	أراضي*	
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
الإستهلاك 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	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

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

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

(د) تتألف الإستثمارات العقارية مما يلي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٩- تسهيلات إنتمانية

لدى الصندوق اتفاقية تسهيلات إنتمانية مع بنك محلي وذلك للحصول على تمويل بنكي بلغت قيمتها ٧٤٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٣٤٧ مليون ريال سعودي). تم الحصول على هذه التسهيلات بصورة أساسية بموجب اتفاقية تمويل للصندوق. إن الاتفاقية التسهيلات مضمونة بتحصيلات الإيجار ويتم تحميل التسهيلات بعمولات تمويل وفقاً للأسعار السائدة في سوق الإقراض الداخلي بين البنوك السعودية (معدل سايبور لسنة شهر + ٢,٢٥٪ - ٢,٥٠٪ سنوياً) يستحق السداد عند نهاية مدة التمويل.

١٠- مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

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

١١- مصاريف تأسيس الصندوق وأخرى

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

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

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

١٢ - أتعاب إدارية ومصروفات أخرى

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

(أ) الأتعاب الإدارية

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

(ب) أتعاب الإدارة

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب تعادل ٩٪ سنوياً (كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق) من صافي متحصلات الإيجار أو ٠,٧٥٪ من صافي قيمة الموجودات حسب آخر تقييم للصندوق - أيهما أقل - على أساس ربع سنوي.

(ج) أتعاب الحفظ

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

(د) رسوم الاشتراك

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

(هـ) أتعاب هيكل رأس المال

١,٥٪ من إجمالي مبالغ الاشتراك (النقدية والعينية) التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولي أو عند جمع أي مبالغ اشتراك مستقبلية أخرى سواء نقدية أو عينية.

(و) أتعاب هيكل التمويل

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكل تمويل بمقدار ١,٥٪ من مبلغ التمويل المسحوب من إجمالي مبلغ التسهيلات البنكية المتوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية التي تم الحصول عليه من قبل الصندوق أو أي تابع له.

(ز) أتعاب إدارة العقارات

يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بأتعاب تشغيل وإدارة وصيانة وتأمين جميع العقارات المملوكة من قبل الصندوق بحيث يتم دفع الأتعاب المذكورة من موجودات الصندوق.

١٣ - الالتزام بالشرعية

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

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

١٤ - توزيعات الأرباح

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

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

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

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

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

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

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

١٥ - الالتزامات والارتباطات المحتملة

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

١٦ - آخر يوم للتقييم

آخر يوم للتقييم خلال السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

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

١٧ - إدارة المخاطر

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

(أ) مخاطر العملة

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

(ب) مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة

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

(ج) مخاطر السعر

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

(د) مخاطر الائتمان

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

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

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

١٨ - قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

١٩ - القطاعات التشغيلية

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

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

٢٠ - أحداث لاحقة

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

٢١ - أرقام المقارنة

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

٢٢ - اعتماد القوائم المالية

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



ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-٠٧٠٧٤
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥

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

الخبير المالية
Alkhabeer Capital

