

الخبير ريت
Alkhabeer REIT



التقرير السنوي 2022م

صندوق الخبير ريت

صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل
متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



شركة الخبير المالية

www.alkhabeer.com

ترخيص هيئة السوق المالية 07074-37

سجل تجاري 4030177445

رقم الموحد: 800 124 7555

المكتب الرئيسي

طريق المدينة المنورة

ص.ب 128289

جدة 21362

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 12 658 8888

فاكس: +966 12 658 6663

فرع الرياض

مركز الجميعة التجاري

الطابق الثالث، الوحدة 4

ص.ب 5000

الرياض 12361

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 11 210 1814

فاكس: +966 11 210 1813



التقرير السنوي 2022م

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 7 صفر 1440هـ، الموافق 16 أكتوبر 2018م.

رقم الشهادة الشرعية: (AKC-694-88-03-06-17).

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

5	..... خطاب مدير الصندوق
6	..... (أ) معلومات الصندوق الأساسية
6	..... (1) نبذة عامة عن الصندوق
6	..... (2) هدف الصندوق
6	..... (3) استراتيجية استثمار الصندوق
6	..... (4) مزودو الخدمة الرئيسيون
7	..... (ب) ملخص بيانات الصندوق
7	..... (1) البيانات الأساسية للصندوق
7	..... (2) المؤشرات المالية للسنة المالية 2022م
7	..... (3) بيانات القيمة السوقية للصندوق*
8	..... (4) جدول مقارنة لبعض مؤشرات وحدات الصندوق في نهاية 2019م و2020م و2021م و2022م
8	..... (5) العائد الكلي التراكمي
8	..... (6) العائد الكلي السنوي
9	..... (7) ملخص أداء الصندوق عن السنة المالية 2022م
9	..... (8) توزيع أرباح السنة المالية (31 ديسمبر 2022م)
10	..... (9) جدول يوضح الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام
11	..... (ج) أصول الصندوق
11	..... (1) بيانات أصول الصندوق
11	..... (2) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق (محفظة الصندوق)
12	..... (4) أسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق من إجمالي قيمة العقارات
13	..... (5) توزيع الاستثمارات حسب الموقع من إجمالي قيمة العقارات
13	..... (6) توزيع الاستثمارات حسب القطاع العقاري من إجمالي قيمة العقارات
13	..... (7) المؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة
14	..... (8) تقرير عن أهم قرارات مجلس إدارة الصندوق
16	..... (9) بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق
16	..... (10) تضارب المصالح
17	..... (د) مستجدات الصندوق
17	..... (1) مستجدات الصندوق وأي تغيرات أساسية وغير أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق
19	..... (2) أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة
19	..... (3) الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات*
19	..... (4) مقارنة أداء الأسعار
20	..... (هـ) نظرة على السوق
20	..... 1- نظرة على الاقتصاد السعودي
20	..... 2- القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية
21	..... 3- أداء صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (ريت) في المملكة العربية السعودية
21	..... 4- مقارنة أداء الأسعار
21	..... 5- صناديق ريت السعودية مقارنة بصناديق ريت العالمية
22	..... 6- عوائد مؤشرات صناديق ريت السعودية والعالمية في العام 2022م
23	..... (و) تقرير تقييم المخاطر
27	..... (ز) معلومات عامة عن عقارات الصندوق
40	..... (ح) القوائم المالية للسنة المالية 31 ديسمبر 2022م

خطاب مدير الصندوق

السادة/ مالكي الوحدات المحترمين،

يطيب لنا أن نعلن أن صندوق الخبر ريت ("الصندوق") قد استكمل - ولله الحمد - بنجاح السنة الرابعة من عملياته. وقد تم إدراج الصندوق بالسوق المالية السعودية بتاريخ 20 مارس 2019م، من خلال الطرح الأولي حيث استثمر في سبعة أصول عقارية مدرة للدخل تبلغ قيمتها الإجمالية حوالي 1 مليار ريال سعودي. وقام الصندوق في أغسطس 2020م بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بقيمة 722.8 مليون ريال سعودي (الزيادة الأولى) عن طريق زيادة مبلغ التمويل وطرح وحدات عينية والطرح الإضافي الأول للمستثمرين، وذلك للاستحواذ على ثلاثة عقارات إضافية في مدينة الرياض ليصبح عدد عقارات الصندوق عشرة أصول عقارية مدرة للدخل. كما قام الصندوق في يونيو 2021م بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بقيمة 335.5 مليون ريال سعودي عن طريق زيادة مبلغ التمويل وطرح وحدات عينية والطرح الإضافي الثاني للمستثمرين، وذلك للاستحواذ على عقارين إضافيين في مدينة جدة ليصبح عدد عقارات الصندوق 12 أصل عقاري مدرّ للدخل.

ويجدر بالذكر أن عقارات الصندوق تتوزع جغرافياً في الرياض وجدة وتبوك، وتتوزع في عدد من القطاعات، منها قطاع التجزئة وقطاع المكاتب الإدارية القطاع السكني والقطاع التعليمي والقطاع اللوجستي. ويبلغ إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 31 ديسمبر 2022م ما يقارب 2 مليار ريال سعودي. ومن شأن تنوع العقارات وتوزيعها جغرافياً وقطاعياً وتخفيض المخاطر وتقليل تأثير العقارات بتغيرات السوق الموسمية أو الكلية مما يساعد الصندوق على تحقيق أهدافه على المدى المتوسط والبعيد.

قام الصندوق بتوزيع أرباح نقدية تراكمية عن الفترة من 1 يناير إلى 31 ديسمبر 2022م بلغت 4.80% من رأس المال. في هذا الخصوص، مازالت توزيعات الأرباح النقدية منخفضة بالمقارنة مع أداء عام 2019م بشكل رئيسي، وذلك بسبب ثلاثة عوامل رئيسية كما يلي.

أولاً: تأثر أداء بعض المستأجرين بتفشي فيروس (كوفيد-19) حيث استلم مدير الصندوق عدد من الطلبات من مستأجري العقارات تتعلق بتخفيض القيمة الإيجارية و/أو إعادة جدولة الإيجارات المستحقة، وقام مدير الصندوق بدراسة هذه الطلبات مع المستأجرين مما أدى إلى إعادة جدولة بعض الإيجارات و/أو منح خصومات وإعفاءات بعضها ما زال ممتداً حتى تاريخه.

ثانياً: تأثر نسبة الأرباح النقدية بسبب عدم القدرة من تحصيل الإيجارات من المستأجر الرئيسي (مستأجر 100% من العقار) والمتعلق بعقار الصندوق جالري مول بمدينة تبوك، وقد أعلن مدير الصندوق في تاريخ 7 أبريل 2021م بأنه قد تقرر فسخ عقد إيجار الموقع المذكور مع المستأجر الرئيسي، حفاظاً على حقوق مالكي الوحدات وتحقيق مستوى أعلى للتحصيل من خلال إسناد هذا العقار لمشغلين جدد يستهدفون رفع الكفاءة التشغيلية للعقار مقارنةً بالمستأجر السابق، وبالتالي تعظيم العوائد التأجيرية المحصلة في السنوات القادمة باذن الله. وعليه، فإن الأثر من هذا التطور وعلى المدى القصير سيكون سلبياً وذلك بسبب انخفاض عوائد الإيجارات مقارنةً بالعقد السابق. كذلك تأثرت التوقعات النقدية لهذا العقار بسبب تمنع المستأجر الرئيسي عن دفع مستحقات مجدولة نتجت عن عدم إكماله عمليات التطوير، ويذكر أن مدير الصندوق أقام دعوى قضائية بهذا الخصوص لا زالت مستمرة إلى تاريخ 31 ديسمبر 2022م.

ثالثاً، تأثر أداء بعض المستأجرين بسبب ارتفاع تكلفة الإقراض مما أدى في بعض الأحيان إلى تأخر سداد الإيجار المستحق وبالتالي تأثر التوقعات النقدية للصندوق بشكل سلبي.

ومع ذلك، فإن أداء الصندوق حقق بنهاية عام 2022م توزيعات نقدية بلغت 4.80% من رأس مال الصندوق.

الجدير بالذكر أن جميع العقارات مؤجرة بنسبة 100% ما عدا ثلاثة عقارات من 12 عقار وهم عقار مجمع الملقا السكني وعقار مركز بلازو وعقار جالري مول، حيث تبلغ نسبة الإشغال بهما 73% و80% و62% على التوالي كما في ديسمبر 2022م. وقد أدت أعمال التحسين التي قام بها مدير الصندوق خلال العام 2022م إلى رفع نسبة التأجير بمجمع الملقا السكني بعد أن كانت قد انخفضت خلال الربع الثاني إلى 53% نتيجة خروج مستأجر رئيسي، ويعمل مدير الصندوق حالياً مع الشركات المسؤولة عن إدارة التأجير بمجمع الملقا السكني ومركز بلازو وجاليري مول على رفع نسبة الإشغال وجذب مستأجرين إضافيين للوصول إلى نسب الإشغال القصوى بأقصر فترة ممكنة.

إلى جانب ذلك، يواصل مدير الصندوق البحث عن فرص استثمارية مختارة متوافقة مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية طويلة الأمد، تساعد مدير الصندوق على تحقيق عوائد منافسة و مجزية لحملة الوحدات مع العمل باستمرار على توسيع وتنويع قاعدة الأصول التي يمتلكها الصندوق.

إن الغرض من هذا التقرير السنوي هو عرض تفاصيل أداء الصندوق وعملياته كما في 31 ديسمبر 2022م، ونود الإعراب عن شكرنا لجميع مالكي الوحدات على ثقتهم المستمرة.

مدير الصندوق
شركة الخبر المالية

(أ) معلومات الصندوق الأساسية

1) 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.

2) هدف الصندوق

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تحقيق عوائد إيجابية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك من خلال استثمار ما لا يقل عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة لأصول عقارية مُدرّجة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).

3) استراتيجية استثمار الصندوق

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. وتشتمل المحفظة العقارية للصندوق على عقارات تتركز في القطاع السكني والمكاتب والتجزئة والتعليمي والموزعة في كلٍّ من مدينة الرياض ومدينة جدة ومدينة تبوك. سوف يسعى الصندوق مستقبلاً إلى الاستثمار في عقارات أخرى قد تشتمل على استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية، والقيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع قيود الاستثمار.

4) 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.
المقيّمون	(1) شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري (شركة انتماء المتطورة وشريكه للتقييم العقاري سابقاً)، و (2) شركة وايت كيوبز، و (3) شركة خبير التثمين (فاليو سترات).

(ب) ملخص بيانات الصندوق

1) البيانات الأساسية للصندوق

4348	رمز تداول
ALKHABEE:AB	رمز بلومبرغ
20 مارس 2019م	تاريخ الإدراج
99 سنة تبدأ من تاريخ الإدراج. قابلة للتمديد	مدة الصندوق
2,001,046,078 ر.س.	حجم أصول الصندوق *
1,410,088,480 ر.س.	إجمالي رأس مال الصندوق
737,500,000 ر.س.	مبلغ التمويل *
36.86%	نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق *

* كما في 31 ديسمبر 2022م (مدققة).

2) المؤشرات المالية للسنة المالية 2022م

نصف سنوياً	فترات التقويم
2,001,046,078 ر.س.	القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
1,187,477,118 ر.س.	صافي قيمة أصول وحدات الصندوق
1.87%	نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
3.77%	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
6.31%	نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق

3) بيانات القيمة السوقية للصندوق *

664,423,860 ر.س.	كما في تاريخ الإدراج
617,914,190 ر.س.	كما في 30 يونيو 2019م
724,222,007 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2019م
545,491,989 ر.س.	كما في 30 يونيو 2020م
966,897,812 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2020م
1,000,878,246 ر.س.	كما في 30 يونيو 2021م
1,222,546,712 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2021م
1,140,761,580 ر.س.	كما في 30 يونيو 2022م
1,071,667,245 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2022م

* بناءً على سعر الوحدة.

4) جدول مقارنة لبعض مؤشرات وحدات الصندوق في نهاية 2019م و2020م و2021م و2022م

2022م	2021م	2020م	2019م	
1,187,477,118	1,177,196,036	896,799,968	600,355,144	صافي قيمة أصول الصندوق
8.4213	8.3484	8.7092	9.0357	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
8.5304	8.3922	8.9776	10.2438	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
8.4213	8.3484	8.7092	9.0357	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
9.11	10.02	11.82	11.20	أعلى سعر لكل وحدة
7.46	8.52	8.15	8.91	أقل سعر لكل وحدة
141,008,848	141,008,848	102,971,013	66,442,386	عدد الوحدات المصدرة
0.480	0.500	0.475	0.626	توزيع الدخل لكل وحدة *
%3.77	%7.53	%5.07	%13.87	نسبة التكاليف التي تحقلها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول
%36.86	%36.62	%42.91	%34.53	نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (سنة 1.10)	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (سنة 2.10)	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (سنة 3.10)	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (سنة 4.10)	مبلغ التمويل ومدة الانكشاف
التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (سنة 2.96)	التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (سنة 3.96)	التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (سنة 4.96)		
التمويل الأول: 6 فبراير 2024م	التمويل الأول: 6 فبراير 2024م	التمويل الأول: 6 فبراير 2024م	التمويل الأول: 6 فبراير 2024م	تاريخ الاستحقاق
التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025م	التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025م	التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025م		

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 31 يناير 2023م على مالكي وحدات صندوق "الخبر ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2022م إلى 31 ديسمبر 2022م.

5) العائد الكلي التراكمي (منذ الإدراج)

2022م*	2021م	2020م	2019م	
%20.81	%16.01	%11.01	%6.26	إجمالي الأرباح الموزعة
%24.00-	%13.30-	%6.10-	%9.00	أداء سعر الوحدة
%3.19-	%2.71	%4.91	%15.26	العائد الكلي **

6) العائد الكلي السنوي

2022م*	2021م	2020م	2019م	
%4.80	%5.00	%4.75	%6.26	إجمالي الأرباح الموزعة
%12.34-	%7.67-	%13.85-	%9.00	أداء سعر الوحدة
%7.54-	%2.67-	%9.10-	%15.26	العائد الكلي السنوي **

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 31 يناير 2023م على مالكي وحدات صندوق "الخبر ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2022م إلى 31 ديسمبر 2022م.

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

(7 ملخص أداء الصندوق عن السنة المالية 2022م)

عدد الوحدات	141,008,848
صافي قيمة الأصول عند الإصدار	664,423,860
صافي قيمة الأصول	1,187,477,118
صافي قيمة الأصول للوحدة عند الإصدار	10
صافي قيمة أصول الوحدة	8.4213
صافي العوائد التشغيلية للوحدة	0.33
إجمالي توزيع الأرباح للوحدة*	0.48

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 31 يناير 2023م على مالكي وحدات صندوق "الخبر ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2022م إلى 31 ديسمبر 2022م.

(8 توزيع أرباح السنة المالية (31 ديسمبر 2022م))

سياسة توزيع الأرباح	الأرباح الموزعة السنوية لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية. ويهدف مدير الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على المستثمرين.
إجمالي الدخل التأجيلي للسنة	118,761,665 ر.س.
سعر الوحدة بنهاية السنة المالية (31 ديسمبر 2022م)	7.60 ر.س.
الدخل التأجيلي للسنة على سعر الوحدة	11.08%
إجمالي الأرباح الموزعة للسنة*	67,684,247 ر.س.
الربح الموزع لكل وحدة*	0.48 ر.س للوحدة
الربح الموزع على سعر الوحدة الأولي (% من رأس مال الصندوق)*	4.80%
الربح الموزع على سعر الوحدة*	6.32%

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 31 يناير 2023م على مالكي وحدات صندوق "الخبر ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2022م إلى 31 ديسمبر 2022م.

9) جدول يوضح الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام، وإجمالي نسبة المصروفات من إجمالي أصول الصندوق

البند	المبلغ	نسبة المصروفات
رسوم إدارة الصندوق	9,000,081	%0.45
أتعاب المدير الإداري	300,003	%0.01
رسوم أمين الحفظ	490,604	%0.02
رسوم تداول / إيداع	707,500	%0.04
رسوم المحاسب القانوني	80,000	%0.00
بدلات أعضاء مجلس الإدارة	42,000	%0.00
تكاليف التمويل	38,030,318	%1.90
استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل	43,407,403	%2.17
عكس الإنخفاض في قيمة استثمارات عقارية	(40,254,221)	%2.01-
خسائر الائتمان المتوقعة	15,000,000	%0.75
أخرى	8,581,934	%0.43
إجمالي رسوم الصندوق ونفقاته	75,385,621	%3.77
قيمة الأصول المدارة	2,001,046,078	

لم يتم مدير الصندوق بالإعفاء عن أي رسوم أو تخفيضها.
تبلغ نسبة المصروفات غير النقدية مانسبته 41.85% من صافي أرباح الصندوق.

(ج) أصول الصندوق

1) بيانات أصول الصندوق

عدد العقارات	عدد عقار
إجمالي مساحة الأراضي	158,129 متر مربع
إجمالي المساحة المبنية	310,692 متر مربع

2) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق (محفظة الصندوق)

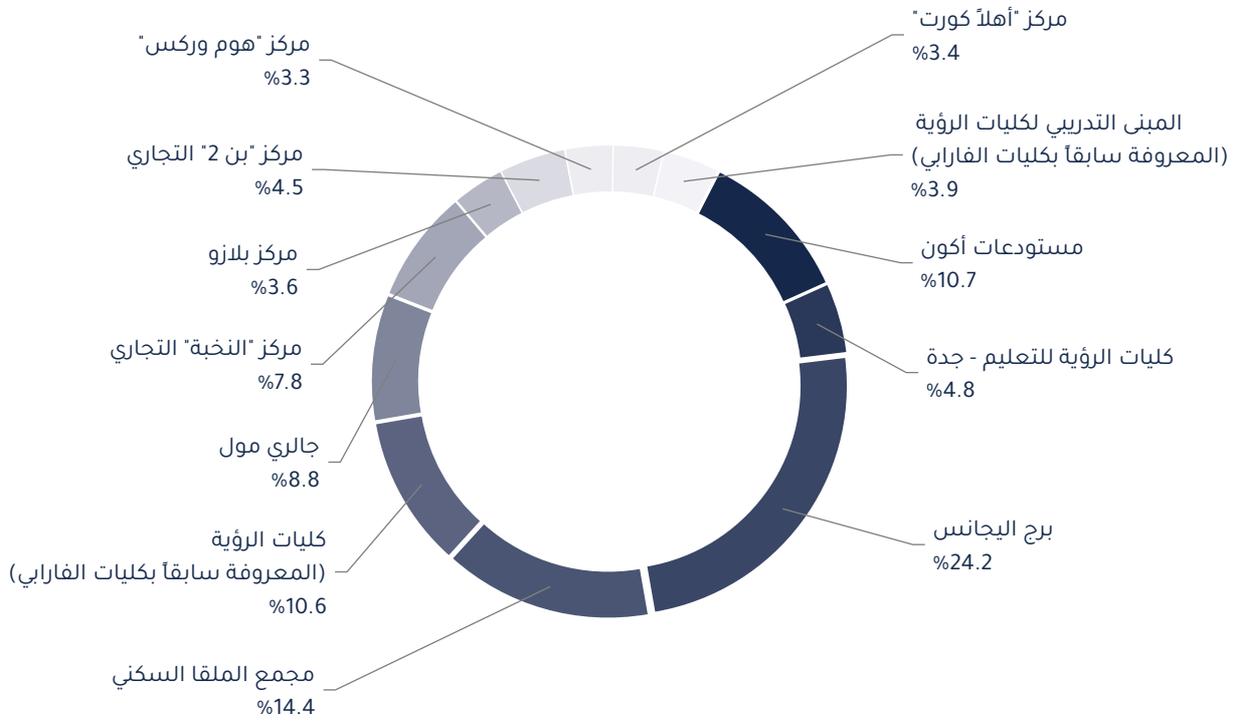
اسم العقار	الملكية	حالة التطوير	المدينة	القطاع العقاري	مساحات البناء (متر مربع)	نسبة الإشغال	نسبة الإيجار لكل أصل من إجمالي الصندوق	نسبة قيمة العقارات المؤجرة	نسبة قيمة العقارات غير المؤجرة	نسبة الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
مجمع الملقا السكني	ملكية حرة	مطورة	الرياض	سكني	41,362	73%	5.45%	10.54%	3.90%	0.06%
جاليري مول	حق انتفاع	مطورة	تبوك	تجزئة	43,625	62%	3.16%	5.43%	3.33%	2.08%
مركز بلازو	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تجزئة	5,648	80%	3.28%	2.85%	0.72%	1.89%
بي أند كيو (مركز "هوم وركس" سابقاً)	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تجزئة	9,181	100%	4.11%	3.25%	0.00%	لا يوجد
مركز "أهلاً كورت"	ملكية حرة	مطورة	جدة	تجزئة	2,758	100%	4.38%	3.42%	0.00%	0.20%
مركز "بن 2" التجاري	ملكية حرة	مطورة	جدة	متعدد الاستخدامات	21,305	100%	5.63%	4.54%	0.00%	0.24%
مركز "النخبة" التجاري	ملكية حرة	مطورة	جدة	متعدد الاستخدامات	15,712	100%	10.00%	7.84%	0.00%	0.50%
برج اليجانس	ملكية حرة	مطورة	الرياض	مكتبي	58,163	100%	25.26%	24.20%	0.00%	لا يوجد
كليات الرؤية للتعليم (الفارابي سابقاً)	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تعليمي	44,114	100%	13.47%	10.55%	0.00%	لا يوجد
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (الفارابي سابقاً)	ملكية حرة	قيد الإنشاء	الرياض	تعليمي	37,449	100%	5.47%	3.87%	0.00%	لا يوجد
كليات الرؤية للتعليم - جدة	ملكية حرة	مطورة	جدة	تعليمي	15,375	100%	6.32%	4.84%	0.00%	لا يوجد
مستودعات أكون	ملكية حرة	مطورة	جدة	الإمدادات اللوجستية	16,000	100%	13.47%	10.72%	0.00%	لا يوجد

(3) الأصول التي يستهدفها الصندوق

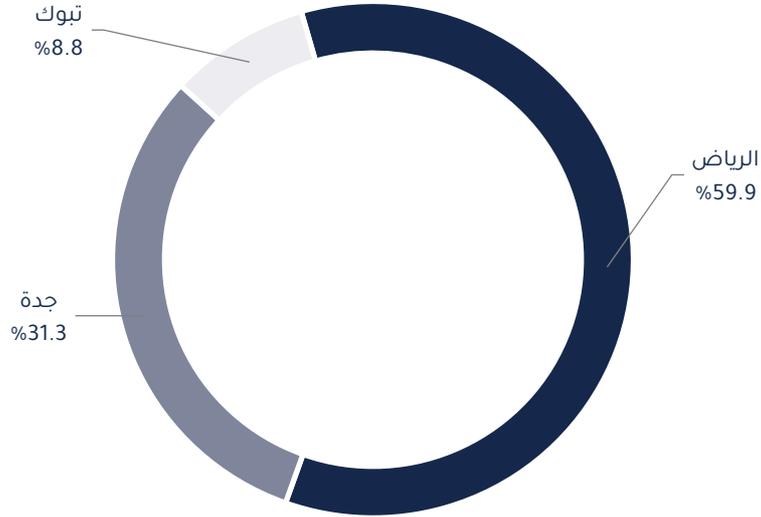
يسعى الصندوق باستمرار إلى الاستثمار في عقارات أخرى قد تشمل استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية، والقيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع قيود الاستثمار. ويستهدف الصندوق الاستثمار في أصول عقارية متنوعة بما يحقق التالي:

- أن تكون العقارات مملوكة ملكية حرة و أن تكون مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، ويمكن أن يتم استثمار 25% 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 25% 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.

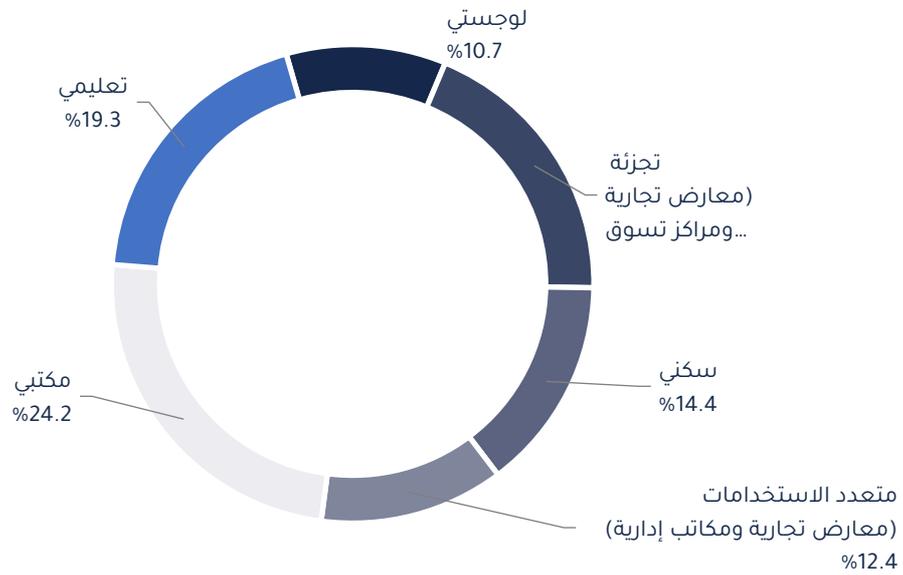
(4) أسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق من إجمالي قيمة العقارات



5) توزيع الاستثمارات حسب الموقع من إجمالي قيمة العقارات



6) توزيع الاستثمارات حسب القطاع العقاري من إجمالي قيمة العقارات



7) المؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وجد)

لا ينطبق

8) تقرير عن أهم قرارات مجلس إدارة الصندوق والموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها

الاجتماع

أهم موضوعات وقرارات مجلس إدارة الصندوق

تثبيت القرارات المتخذة بنظام التمرير خلال الفترة من تاريخ انعقاد اجتماع لمجلس إدارة الصندوق:

- أ. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2021/08/09م بشأن الموافقة على تعديلات شروط وأحكام الصندوق وكذلك الملحق التكميلي الخاص بزيادة رأسمال الصندوق.
- ب. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2021/08/11م بشأن الموافقة على القوائم المالية ذات الغرض الخاص للفترة المنتهية في 2021/06/30م.
- ج. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2021/08/24م بشأن الموافقة على تعيين ممثلين أمام مجموعة تداول السعودية "تداول".
- د. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2022/10/10م بشأن الموافقة على تقرير المستثمر الخاص بصندوق الخبير ريت للربع الثالث من العام المالي 2021م (تقرير ربع سنوي)
- هـ. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2021/10/31م بشأن الموافقة على توزيعات نقدية للربع الثالث من العام المالي 2021م.
- و. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2021/12/13م بشأن الموافقة على طلب الموافقة على الإذن بدراسة خيار إصدار صكوك كمصدر إضافي تمويلي للصندوق.
- ز. قرار مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 2021/12/28م بشأن التأكد من استقلالية السادة أعضاء مجلس إدارة صندوق الخبير ريت.
- ح. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2022/01/02م بشأن الموافقة على تعيين شركة بانيت للتشغيل والصيانة كمزود خدمات للصندوق لتقديم خدماتهم لعقار بلازو "أحد أصول الصندوق".
- ط. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2022/01/09م بشأن الموافقة على تقرير المستثمر الخاص بصندوق الخبير ريت للربع الرابع من العام المالي 2021م (تقرير ربع سنوي)
- ي. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2022/01/31م بشأن الموافقة على توزيعات نقدية للربع الرابع من العام المالي 2021م.
- ك. قرار مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 2022/02/09م بشأن الاطلاع والعلم على التقرير السنوي الخاص بالشكاوى والإجراءات المتخذة لعام 2021م.

الاجتماع (رقم 1-2022)
بتاريخ 01 مارس 2022م

1. قرار مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 2022/03/01م بشأن الموافقة على الانسحاب من عملية الاستحواذ على عقار بارك افينيو. على أن يتم اتخاذ ما يلزم من إجراءات قانونية بالتنسيق مع المستشار القانوني للصندوق وذلك لحماية حقوق مالكي وحدات الصندوق. مع الاخذ في الاعتبار تطبيق الأنظمة والتعليمات الخاصة بإجراءات الإفصاح عن التطورات الجوهرية والصادرة من قبل هيئة السوق المالية والتي منها على سبيل المثال وليس الحصر: -الإعلان في موقع مدير الصندوق، وكذلك موقع شركة السوق المالية السعودية تداول "السوق".
2. قرار مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 2022/03/01م بشأن الموافقة على الانسحاب من عملية الاستحواذ على حق المنفعة لعقار إفنت مول، على أن يتم اتخاذ ما يلزم من إجراءات قانونية بالتنسيق مع المستشار القانوني للصندوق، وذلك لحماية حقوق مالكي وحدات الصندوق. مع الاخذ في الاعتبار تطبيق الأنظمة والتعليمات الخاصة بإجراءات الإفصاح عن التطورات الجوهرية والصادرة من قبل هيئة السوق المالية والتي منها على سبيل المثال وليس الحصر: -الإعلان في موقع مدير الصندوق، وكذلك موقع شركة السوق المالية السعودية تداول "السوق".
3. قرار مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 2022/03/01م بشأن الموافقة المبدئية للاستحواذ على عقار فندق

الاجتماع

أهم موضوعات وقرارات مجلس إدارة الصندوق

فيتوري بالاس لحين الانتهاء من تقارير نفي الجهالة ومناقشتها مع مجلس إدارة الصندوق لإصدار قرار الموافقة النهائية على هذا الاستحواذ.

1. تحديث جدول المقارنة الوارد في صفحة رقم 79 بإضافة عقار فندق فيتوري بالاس المراد الاستحواذ عليه.
2. التحقق من احصائيات دراسة الجدوى الخاصة بعقار فندق فيتوري بالاس بالإضافة إلى التحقق من كشف حساب المشغل في آخر 6 أشهر للتأكد من العوائد.

الاجتماع رقم (2-2022)

بتاريخ 16 مارس 2022م

1. تدقيق حسابات الفندق و/او المشغل للتأكد من ان الإيرادات تتطابق مع ما هو مصرح به كدخل للفندق.
2. تحديث العقود بين مالك العقار والمشغل للعقار لوضع سياسات واضحة في حال حدوث خلافات في المستقبل لا سمح الله.
3. الموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بقيمة 1.01 مليار ريال، وذلك بالاستحواذ على عقارين موضحة تفصيلاً فيما يلي:

الاجتماع رقم (3-2022)

بتاريخ 20 مارس 2022م

#	اسم العقار	القطاع العقاري	المدينة	حالة التطوير	الملكية/المنفعة	مساحات البناء (متر مربع)	نسبة التأجير
1	عقار فندق فيتوري بالاس	الضيافة	الرياض	مطور	ملكية حرة	34,433.53	100%
2	فيرتيكال فيليج	سكني	الخبر	مطور	ملكية حرة	70,982	100%

1. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2022/03/03م بشأن الموافقة على اعتماد تعيين شركة مصنع دايمت كمزود خدمات للصندوق لتقديم خدماتهم لعقار مجمع الملقا السكني "أحد أصول الصندوق" بقيمة إجمالية وقدرها 1,800,000 ريال سعودي.
2. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2022/03/03م بشأن الموافقة على اعتماد تخصيص مبلغ احتياطي وقدره 200 ألف ريال سعودي لأي أعمال أخرى إن وجدت.
3. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2022/03/07م بشأن الموافقة على تعديل الشروط والأحكام الخاصة بصندوق الخبير ريت ، وهذه التعديلات تم تلخيصها بحسب الجدول الموضح أدناه:

أ.	تم تحديث الشروط والأحكام بناءً على الملحق 2 من لائحة صناديق الاستثمار حسب طلب هيئة السوق المالية.
ب.	تم إضافة خطاب المستشار القانوني المرخص له في ممارسة المهنة في المملكة في شأن تقرير العناية المهنية. (الملحق رقم 9).
ج.	تم إضافة خطاب العناية المهني من قبل مدير الصندوق في شأن تقرير العناية المهني، بالصيغة الواردة في الملحق (8) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. (الملحق رقم 10).
د.	تغيير اسم هيئة الرقابة الشرعية لتصبح لجنة الرقابة الشرعية، وتم إضافة الشيخ محمد أحمد السلطان كمراجع لشروط وأحكام الصندوق من قبل لجنة الرقابة الشرعية.
هـ.	تحديث الصناديق الأخرى التي يشرف عليها أعضاء مجلس إدارة صندوق الخبير ريت.

قرارات إضافية تمت
بنظام التمرير

4. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2022/03/24م بشأن الموافقة على القوائم المالية (المراجعة) للفترة المالية المنتهية في 2021/12/31م.
5. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2022/03/29م بشأن الموافقة على التقرير السنوي لعام 2021م الخاص بصندوق الخبير ريت، والذي تم اعداده بناءً على الأنظمة والتعليمات الصادرة عن هيئة السوق المالية.
6. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2022/04/04م بشأن الموافقة على الانسحاب من عملية الاستحواذ على عقار فندق فيتوري بالاس، على أن يتم اتخاذ ما يلزم من إجراءات قانونية بالتنسيق مع المستشار القانوني للصندوق وذلك لحماية حقوق مالكي وحدات الصندوق.
7. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2022/04/04م بشأن الموافقة على إتمام الإجراءات النظامية للمضي قدماً في إجراءات عقار فيرتيكال فيليج.

الاجتماع

أهم موضوعات وقرارات مجلس إدارة الصندوق

8. قرار مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 2022/04/04م بشأن الموافقة على اعتماد إعادة هيكلة مبلغ الزيادة المتعلقة بإجمالي قيمة أصول الصندوق والوارد في قرار مجلس الإدارة المتخذ في اجتماعهم المنعقد بتاريخ 2022/03/20م، ليصبح (540,266,667) ريال سعودي.
9. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2022/04/19م بشأن الموافقة على الملحق التكميلي الخاص بصندوق الخبير ريت والمتعلق بالزيادة الثالثة لإجمالي قيمة أصول الصندوق "الملحق التكميلي".
10. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2022/05/08م بشأن الموافقة على توزيع ارباح على مالكي وحدات الصندوق عن الفترة من 2022/01/01م إلى 2022/03/31م (الربع الأول من العام المالي 2022م)، قدرها 17,626,106 ريال سعودي، بما يعادل 0,125 ريال للوحدة ونسبتها إلى السعر الأولي للوحدة 1.25%.
11. قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بتاريخ 2022/07/27م بشأن الموافقة على تعيين ممثلين أمام مجموعة تداول السعودية "تداول".
12. قرار مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 2022/07/31م بشأن الموافقة على توزيع أرباح نقدية عن الفترة من 2022/04/01م إلى 2022/06/30م (الربع الثاني من العام المالي 2022م).
13. قرار مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 2022/08/17م بشأن الموافقة على القوائم المالية الاولية الموجزة (غير المراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022م، والخاصة بصندوق الخبير ريت.
14. قرار مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 2022/10/09م بشأن الموافقة على تقرير المستثمر الخاص بصندوق الخبير ريت للربع الثالث من العام المالي 2022م (تقرير ربع سنوي).
15. قرار مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 2022/10/31م بشأن الموافقة على توزيع أرباح نقدية عن الفترة من 2022/07/01م إلى 2022/09/30م (الربع الثالث من العام المالي 2022م).
16. قرار مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 2022/11/21م بشأن التأكد من استقلالية السادة أعضاء مجلس إدارة صندوق الخبير ريت.

9) بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطرق الاستفادة منها

لا ينطبق

10) تضارب المصالح

يتعامل الصندوق خلال دورة أعماله العادية مع أطراف ذات علاقة، ويرى مدير الصندوق ومجلس الإدارة أن المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة تتم بنفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى، وتخضع المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة للحدود المنصوص عليها في الأنظمة والتعليمات الصادرة من قبل الجهات التنظيمية ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية، علاوةً على تطبيق أفضل الممارسات المتبعة في مجال تطبيق الحوكمة الرشيدة والتي يتخذها مدير الصندوق منهجاً في أداء أعماله، وتشمل القوائم المالية السنوية إيضاح عن المعاملات المالية مع الأطراف ذات العلاقة.

خلال العام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2022م، لم يتضح لمجلس الإدارة وجود أي تعاملات مع الأطراف ذات العلاقة نتج عنها أي حالة من حالات تضارب المصالح، ويؤكد مجلس الإدارة بأن كافة التعاملات المالية والعقود التي يتم إبرامها مع الصندوق تخضع إلى السياسات والإجراءات المتعلقة بتضارب المصالح

(د) مستجدات الصندوق

1) مستجدات الصندوق وأي تغييرات أساسية وغير أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق

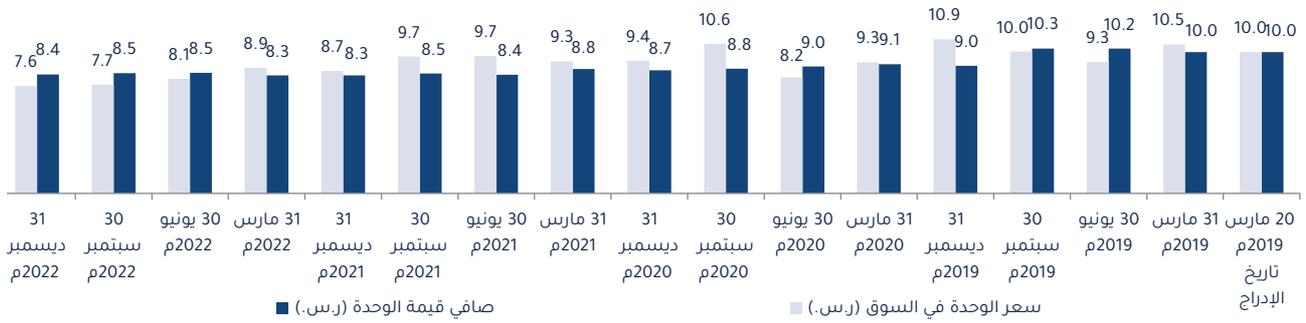
أولاً: فيما يخص زيادة إجمالي أصول الصندوق وعقارات الصندوق وتحديث الشروط والأحكام

التفاصيل	تاريخ الإعلان
<p>إلحاقاً إلى إعلان مدير الصندوق بتاريخ 25 يوليو 2021م، بشأن موافقة مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 5 ذي الحجة 1442هـ الموافق 15 يوليو 2021م، على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الاستحواذ على عدد (3) عقارات (مركز تجاري في مدينة الرياض، ومركز تجاري في مدينة جدة، ومجمع سكني في مدينة الخبر) بقيمة إجمالية قدرها 1.53 مليار ريال، والتي قد تم توقيع مذكرات تفاهم مع مالكيها من قبل مدير الصندوق، وما أُرد في الإعلان بخصوص قيام مدير الصندوق بالإعلان عن أي تطورات جوهرية تخص هذا الشأن. بناءً عليه، أعلن مدير الصندوق بأن مجلس إدارة الصندوق قد وافق على توصيته بشأن عدم المضي في عملية الاستحواذ على كلٍّ من المركز التجاري في مدينة الرياض، والمركز التجاري في مدينة جدة.</p>	3 مارس 2022م
<p>أعلن مدير الصندوق عن تحديث شروط وأحكام الصندوق وذلك اعتباراً من تاريخ 17 شعبان 1443هـ الموافق 20 مارس 2022م بناءً على متطلبات الملحق رقم (2) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعدلة والمعلن عنها بتاريخ 1 مارس 2021م.</p>	20 مارس 2022م
<p>إلحاقاً إلى إعلان مدير الصندوق بتاريخ 15 ذي الحجة 1442هـ الموافق 25 يوليو 2021م، بشأن موافقة مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 5 ذي الحجة 1442هـ الموافق 15 يوليو 2021م، على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الاستحواذ على عدد (3) عقارات (مركز تجاري في مدينة الرياض، ومركز تجاري في مدينة جدة، ومجمع سكني في مدينة الخبر) بقيمة إجمالية قدرها 1.53 مليار ريال، والتي قد تم توقيع مذكرات تفاهم مع مالكيها من قبل مدير الصندوق، وعطفاً على إعلان مدير الصندوق بتاريخ 30 رجب 1443هـ الموافق 3 مارس 2022م، بشأن موافقة مجلس إدارة الصندوق على توصيته بشأن عدم المضي في عملية الاستحواذ على كلٍّ من المركز التجاري في مدينة الرياض، والمركز التجاري في مدينة جدة، أعلن مدير الصندوق عن قراره بعدم المضي في عملية الاستحواذ على المجمع السكني بمدينة الخبر، وسحب وإلغاء طلب الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق، علماً بأنه لا يوجد أثر ناتج عن عدم المضي في عملية الاستحواذ.</p>	8 أغسطس 2022م

ثانياً: فيما يخص التقارير وتوزيع الأرباح

التفاصيل	تاريخ الإعلان
في تاريخ 6 يناير 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة تقارير التقييم النصف السنوي لأصول الصندوق، وذلك للفترة المنتهية في تاريخ 31 ديسمبر 2022م والمُعَدّة من قبل مقيمين معتمدين وفقاً لسياسة تقييم أصول الصندوق الواردة في شروط وأحكام الصندوق.	6 يناير 2022م
في تاريخ 11 يناير 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان الربع السنوي لصندوق الخير ريت للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م.	11 يناير 2022م
في تاريخ 1 مارس 2022م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الخير ريت، بنسبة 1.25% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.125 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2021م إلى 31 ديسمبر 2021م.	1 مارس 2022م
في تاريخ 31 مارس 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة التقرير السنوي لصندوق "الخبر ريت" المتضمن القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021م.	31 مارس 2022م
في تاريخ 13 أبريل 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان الربع السنوي لصندوق الخير ريت للفترة المنتهية في 31 مارس 2022م.	13 أبريل 2022م
في تاريخ 8 مايو 2022م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الخير ريت، بنسبة 1.25% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.125 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 يناير 2022م إلى 31 مارس 2022م.	8 مايو 2022م
في تاريخ 13 يوليو 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة تقارير التقييم النصف السنوي لأصول الصندوق، وذلك للفترة المنتهية في تاريخ 30 يونيو 2022م والمُعَدّة من قبل مقيمين معتمدين وفقاً لسياسة تقييم أصول الصندوق الواردة في شروط وأحكام الصندوق.	13 يوليو 2022م
في تاريخ 20 يوليو 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان الربع السنوي لصندوق الخير ريت للفترة المنتهية في 30 يونيو 2022م.	20 يوليو 2022م
في تاريخ 31 يوليو 2022م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الخير ريت، بنسبة 1.25% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.125 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أبريل 2022م إلى 30 يونيو 2022م.	31 يوليو 2022م
في تاريخ 24 أغسطس 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة القوائم المالية الأولية المفحوصة للصندوق، للفترة المنتهية في 30 يونيو 2022م.	24 أغسطس 2022م
في تاريخ 12 أكتوبر 2022م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان الربع السنوي لصندوق الخير ريت للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022م.	12 أكتوبر 2022م
في تاريخ 31 أكتوبر 2022م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الخير ريت، بنسبة 1.25% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.125 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 يوليو 2022م إلى 30 سبتمبر 2022م.	31 أكتوبر 2022م

(2) أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة

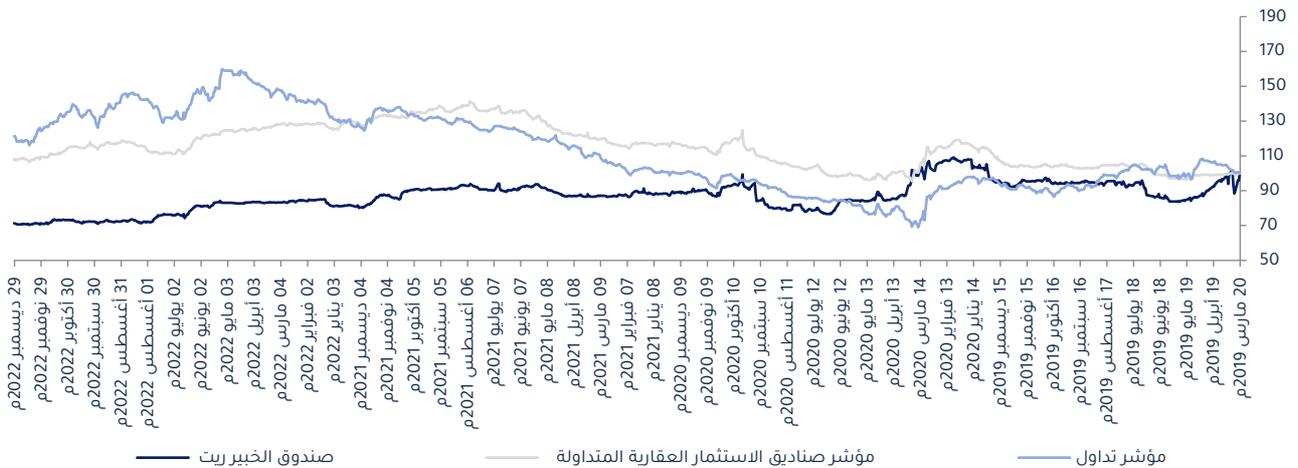


(3) الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات *



* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 31 يناير 2023م على مالكي وحدات صندوق الخير ريت، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2022م إلى 31 ديسمبر 2022م.

(4) مقارنة أداء الأسعار



* كما في 29 ديسمبر 2022م.

(ه) نظرة على السوق

1- نظرة على الاقتصاد السعودي

حافظ الاقتصاد السعودي على معدل نموه في العام 2022، فقد أعلنت الهيئة العامة للإحصاء في المملكة العربية السعودية نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 8.7% في العام 2022 بفعل النمو الكبير الذي شهدته الأنشطة النفطية وغير النفطية والخدمات الحكومية. وأسهم تزايد ثقة المستهلكين والشركات في المساعدة على استمرار نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بمعدل 5.4% في العام 2022م مقارنةً بنسبة 7.2% في العام 2021م. وفي المقابل، نما الناتج المحلي الإجمالي النفطي بمعدل 15.4% في العام 2022م مقارنةً بالسنة السابقة نتيجةً لارتفاع أسعار النفط العالمية وزيادة الإنتاج النفطي، حيث بلغ متوسط إنتاج النفط الخام السعودي 10.4 مليون برميل في اليوم في العام 2022م، بارتفاع بنسبة 14.6% مقارنةً بمتوسط الإنتاج في العام 2021م.

وتجدر الإشارة إلى أن ميزانية الدولة للعام 2023م تشتمل على مخصصات للإنفاق بقيمة 1.130 مليار ريال سعودي مع التركيز على تحسين كفاءة الإنفاق وتحفيز النمو الاقتصادي. ولا تزال الحكومة متمسكة بالتزاماتها بالإنفاق على الرعاية الصحية والتعليم والتنمية الاجتماعية. ويشكل الإنفاق المستهدف لدعم الأهداف الموضوعية، ومنها على سبيل المثال تنويع الاقتصاد وتحسين نوعية الحياة، جزءاً من مبادرة الرؤية السعودية 2030. ومن المتوقع أن تحقق الحكومة فائضاً في ميزانيتها يقدر بما مجموعه 16 مليار ريال سعودي (0.4% من الناتج المحلي الإجمالي) في العام 2023م.

هذا وكانت وكالة ستاندرد أند بورز للتصنيف الائتماني قد أكدت في سبتمبر 2022م تصنيفها الائتماني السيادي للمملكة طويل وقصير الأجل بالعملات المحلية والأجنبية بدرجة A/A-2، مع استمرار النظرة المستقبلية إيجابية بفعل النمو القوي للناتج المحلي الإجمالي والعوامل المالية، والتي تعزز بفعل التحسن في القطاعين النفطي وغير النفطي والتعافي من جائحة كوفيد-19 والإصلاحات التي بدأت الحكومة السعودية بتنفيذها.

إلى جانب ذلك، يتوقع صندوق النقد الدولي نمو الاقتصاد السعودي بمعدل 2.6% في العام 2023م وبمعدل 3.4% في العام 2024م. وفي المقابل، توقعت الميزانية التي أعلنتها وزارة المالية السعودية للعام 2023م نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 3.1% في العام 2023م مستفيداً من مبادرة الرؤية السعودية 2030 والإنفاق المحلي من صندوق التنمية الوطني وصندوق الاستثمارات العامة.

2- القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية

واصلت السوق العقارية السعودية تحقيق أداء جيد في العام 2022م نتيجة لارتفاع حجم الطلب على العقارات السكنية والتجارية وتزايد أعداد الزوار الدوليين للمملكة. كذلك أسهمت زيادة أعداد معاملات الرهن العقاري وإطلاق مشاريع تدعمها الحكومة والأنشطة الاقتصادية النفطية وغير النفطية القوية وتحسن أوضاع الشركات، في المساعدة على تحقيق المزيد من التعافي الاقتصادي والتخفيف من تأثير ارتفاع أسعار الفائدة. وكان صندوق النقد الدولي في آخر تقرير لنظراته الاقتصادية العالمية قد قام بتعديل توقعاته لنمو الناتج المحلي الإجمالي السعودي إلى 2.6% في العام 2023م و3.4% في العام 2024م. ووفقاً لميزانية المملكة للعام 2022م الصادرة من وزارة المالية، من المتوقع نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 3.1% في العام 2023م نتيجة لدعم السياسات الحكومية وثبات أسعار النفط.

من جهة أخرى، نمت سوق العقارات السكنية مستفيدةً من حجم الطلب القوي على الوحدات السكنية من المواطنين السعوديين والوافدين الأجانب، ومن تسارع وتيرة إنجاز المشاريع السكنية في المملكة، ووفقاً لما أورده البنك المركزي السعودي، منحت البنوك للأفراد في العام 2022م ما مجموعه 154.392 عقد رهن عقاري جديد بقيمة 120.3 مليون ريال سعودي، واستمرت أنشطة البناء والإنشاءات قوية في القطاع السكني خلال العام 2022م، مع إنجاز وزارة الإسكان تسليم عدة مشاريع.

بالإضافة إلى ذلك، استمر تزايد الأنشطة في سوق العقارات التجارية في العام 2022م وارتفعت أسعار الإيجارات في الرياض وجدة في الربع الثالث 2022م مقارنةً بنفس الفترة من السنة السابقة. ويشير ارتفاع الطلب على تسجيل الشركات وتدفقات الاستثمارات الأجنبية الكبيرة الواردة إلى المملكة خلال العام 2022م إلى مدى الإقبال على مختلف أنشطة الأعمال في الاقتصاد السعودي. وتجدر الإشارة إلى تعافي قطاع الضيافة في الأشهر التسعة الأولى من العام 2022م مع ارتفاع معدلات إشغال الفنادق ومتوسط الأسعار اليومية للغرف الفندقية في

أسواق كل من الرياض وجدة. ومن المتوقع أن ينتعش هذا القطاع بدءًا من العام 2023م نتيجةً للتخفيف من القيود على السفر وبفضل الجهود التي تبذلها الحكومة لجذب المزيد من السياح والحجاج والمعتمرين إلى المملكة. وكانت وزارة السياحة والهيئة السعودية للسياحة قد أعلنت مؤخرًا عن تسهيل منح تأشيرة المرور الجديدة التي تمكن المسافرين من التوقف في المملكة للعمرة والسياحة وتهدف إلى اجتذاب 100 مليون زائر إلى المملكة بحلول العام 2030م والمساعدة على تعزيز مركز المملكة كوجهة سياحية عالمية بارزة.

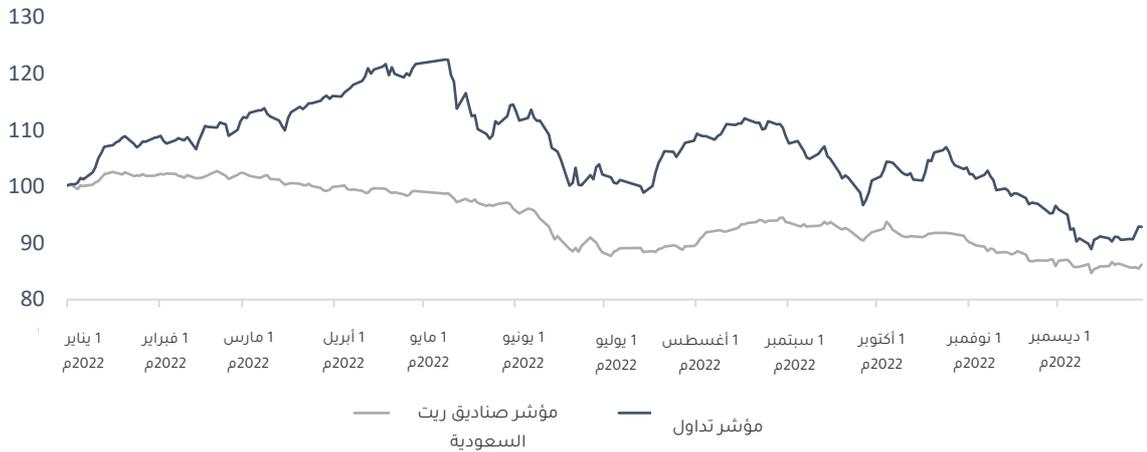
إلى جانب ذلك، ارتفع مؤشر الرقم القياسي لأسعار العقارات الذي تصدره الهيئة العامة للإحصاء، بنسبة 1.1% في العام 2022م مقارنةً بالعام 2021م نتيجة لنمو القطاع السكني بنسبة 2.1% في العام 2022م مقارنةً بالسنة السابقة. وكان ارتفاع المؤشر ناتجًا بشكل رئيسي عن ارتفاع الطلب على قروض الرهن العقاري المقدمة من البنوك والمؤسسات المالية، بالإضافة إلى الأهمية الاستراتيجية التي توليها الحكومة لرفع نسبة ملكية المواطنين السعوديين للمنازل في إطار الرؤية السعودية 2030. كذلك واصلت أسواق العقارات التجارية ومتاجر التجزئة والضيافة تعافيتها مستفيدةً من الطلب القوي على المساحات المكتبية وتحسن ثقة المستهلكين والتوقعات باستقبال أعداد كبيرة من السياح الدوليين.

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

تأثرت صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (ريت) في المملكة العربية السعودية سلبيًا في العام 2022 نتيجةً لقيام البنك المركزي السعودي وبنوك مركزية أخرى حول العالم برفع أسعار الفائدة الأساسية بهدف احتواء الضغوط التضخمية. كذلك تسببت التداعيات على سلسلة الإمداد والتمويل الناشئة عن القيود المفروضة لاحتواء جائحة كورونا والحرب الروسية الأوكرانية في ارتفاع أسعار السلع وارتفاع معدل التضخم. وبشكل عام، تراجع مؤشر صناديق ريت بنسبة 13.8% في العام 2022م مقارنةً بنمو بنسبة 7.6% في العام 2021م. وبالإضافة إلى ذلك، كان أداء مؤشر صناديق ريت في السوق الرئيسية أقل مقارنةً بأداء السوق عمومًا.

4- مقارنة أداء الأسعار

مؤشر صناديق ريت في المملكة مقارنةً بمؤشر السوق الرئيسية لجميع الأسهم السعودية



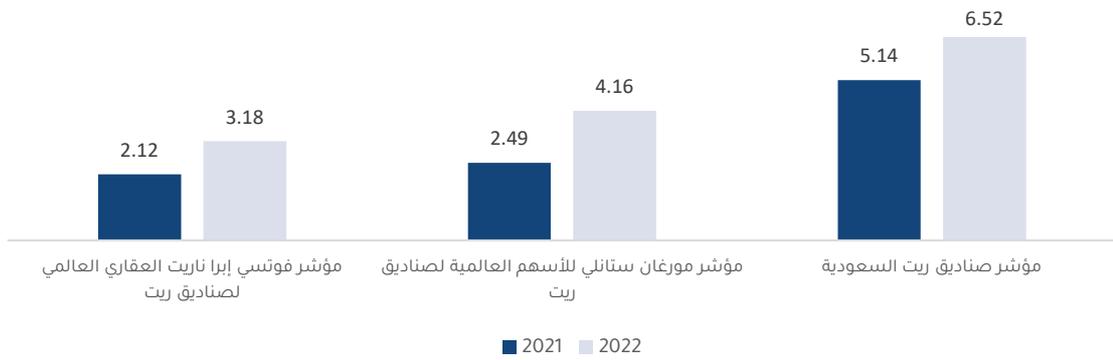
5- صناديق ريت السعودية مقارنةً بصناديق ريت العالمية

حافظت صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (ريت) حول العالم على قدرتها على الصمود من النواحي التشغيلية على الرغم من الصعوبات الاقتصادية التي سادت في العام 2022م. ونحن نرى أن الأداء التشغيلي المتميز والميزانيات العمومية القوية سوف تساعد صناديق الاستثمار العقاري المتداولة على تجاوز المرحلة الضبابية في العام 2023م، وفي المقابل، تحسنت العوائد الجارية من الأرباح الموزعة بمؤشر صناديق ريت

في المملكة العربية السعودية لتصل إلى 6.52% كما في نهاية العام 2022م، مقارنةً بنسبة 5.14% في نهاية العام 2021م. ويكون بذلك مؤشر صناديق ريت في المملكة العربية السعودية قد استمر في تحقيق جارية من الأرباح الموزعة أعلى مقارنة بمؤشرات صناديق ريت في الأسواق العالمية.

بالإضافة إلى ذلك، تفوق مؤشر صناديق ريت في المملكة العربية السعودية في أدائه للعام 2022م على مؤشر مورغان ستانلي العالمي لصناديق ريت ومؤشر فوتسي إيبيرا نريت العالمي لصناديق ريت، فقد ارتفع دخل صناديق ريت السعودية من الإيجارات نتيجةً للاستثمارات الكبيرة في القطاع، والنمو في عدد المعاملات العقارية بنسبة 6% في العام 2022م مقارنةً بالسنة السابقة وفقًا للبيانات الصادرة من وزارة العدل السعودية. ونتوقع في العام 2023م استمرار ارتفاع الدخل من الإيجارات بفضل النشاط الاقتصادي القوي الذي تشهده المملكة. ونرى أن التعافي المتواصل المتوقع لصناديق ريت السعودية والعوائد الجارية العالية من الأرباح الموزعة تجعل القطاع خيارًا استثماريًا جذابًا للمستثمرين العالميين.

العائد الجاري من الأرباح الموزعة (%)



6- عوائد مؤشرات صناديق ريت السعودية والعالمية في العام 2022م



ملاحظات:

- أغلق مؤشر صناديق ريت السعودية عند 3.975 نقطة في 29 ديسمبر 2022، بتراجع بنسبة 13.8% من 4.612 نقطة في 30 ديسمبر 2021م
- أغلق مؤشر مورغان ستانلي كايبتال إنترناشيونال لصناديق ريت عند 1.083 نقطة في 30 ديسمبر 2022م، بتراجع بنسبة 27.8% من 1.501 نقطة في 31 ديسمبر 2021م
- أغلق مؤشر فوتسي إيبيرا نريت العالمي لصناديق ريت عند 2.912 نقطة في 30 ديسمبر 2022م، بتراجع بنسبة 23.7% من 3.817 نقطة في 31 ديسمبر 2021م

(و) تقرير تقويم المخاطر

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
مخاطر تحصيل الإيجارات	<ul style="list-style-type: none"> 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 التوزيعات الدورية أو المستهدفة في المستقبل على مالي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، أو فشله في ذلك. 	<ul style="list-style-type: none"> وقّع 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 فترة الإيجار التعاقدية للعقارات المملوكة للصندوق 10 سنوات تقريباً. كضمان لسداد القيم الإيجارية للأصول، فقد تم توقيع عدد (259) سند لأمر بقيمة 1,644 مليون ريال سعودي كضمان للدفعات الإيجارية. يراقب مدير الصندوق أيضاً عن كُثب أداء أصول الصندوق، كما يجتمع مدير الصندوق بانتظام مع وكلاء ومشغلي العقارات من أجل مراقبة أداء الأصول عن كُثب 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	<ul style="list-style-type: none"> عدم قدرة مدير الصندوق على تصفية الأصول الأساسية في الوقت المناسب ووفقاً لاستراتيجية الصندوق، وهذا الخطر يزداد أهمية عند اقتراب موعد انتهاء مدته المقررة. 	<ul style="list-style-type: none"> مدة الصندوق طويلة جداً (99 عاماً قابلة للتمديد) وتبقى خلالها وحدات الصندوق متداولة في السوق، مما يمنح مالي الوحدات القدرة على التخارج وقتما يشاؤون بناءً على أسعار السوق السائدة.
مخاطر أسعار الفائدة	<ul style="list-style-type: none"> مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في معدلات العائد والتي تتأثر بأسعار الفائدة. 	<ul style="list-style-type: none"> لحد من مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة، قام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية: 1. فيما يخص مبلغ التمويل المسحوب الأول من مصرف الراجحي والذي يساوي 340 مليون ريال سعودي، قام مدير الصندوق في 19 نوفمبر 2019م بتوقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع البنك السعودي الفرنسي وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات الائتمانية الموقعة. 2. وفيما يخص مبلغ التمويل المسحوب الثاني من مصرف الراجحي والذي يساوي 397.5 مليون ريال سعودي، قام مدير الصندوق في 27 يوليو 2021م بتوقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات الائتمانية الموقعة.
مخاطر التركيز الجغرافي والعقاري	<ul style="list-style-type: none"> 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

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
المخاطر التنظيمية والجيوسياسية في بلد الاستثمار	<ul style="list-style-type: none"> مخاطر احتمال أن يكون للوائح التنظيمية والسياسات والضرائب الحكومية الجديدة أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي، تأثير سلبي على أداء الصندوق و/أو سيولته. 	<p>والقطاع السكني والقطاع التعليمي والقطاع اللوجستي في كل من مدينة جدة والرياض وتبوك. ويسعى مدير الصندوق إلى توسيع دائرة التنوع من خلال الاستحواذ على عقارات في مناطق وقطاعات جديدة.</p> <p>يستثمر الصندوق في الوقت الحالي كل أصوله في المملكة العربية السعودية ولن تتجاوز نسبة الاستثمار في الخارج عن 25% من حجم الصندوق، وذلك حسب التعليمات الخاصة بالصناديق العقارية المتداولة.</p> <p>يدير الصندوق مختلف المخاطر الكامنة المتعلقة بالبلد الذي يستثمر فيه، بما في ذلك التغيرات في اللوائح التنظيمية والسياسات والضرائب، من خلال المراقبة الدقيقة للأوضاع التنظيمية / السياسة / الضرائب في المملكة العربية السعودية، والتنبؤ بأي تغيير محتمل والاستعداد له.</p>
المخاطر الاقتصادية	<ul style="list-style-type: none"> مخاطر تأثير تدهور وضع الاقتصاد الكلي سلباً على أداء الأصول الأساسية وقيمتها وبالتالي على الصندوق. 	<p>يواصل مدير الصندوق مراقبته الدقيقة لوضع الاقتصاد الكلي بوجه عام وأي تطور محدد في القطاع العقاري من أجل ضمان اتخاذ القرارات المناسبة بناءً على ذلك.</p>
المخاطر التشغيلية	<ul style="list-style-type: none"> تتمثل مخاطر التشغيل في مخاطر تكبد خسارة مباشرة أو غير مباشرة نتيجة لمصاريف تشغيلية أو رأسمالية غير متوقعة لعمل تحسينات وصيانة للعقارات سواء كان ذلك بسبب لدى مزود الخدمات للصندوق، أو لعوامل خارجية أخرى خلاف مخاطر الائتمان والسيولة والعملية والسوق، كتلك التي تنشأ عن المتطلبات القانونية والتنظيمية. 	<ul style="list-style-type: none"> يدار الصندوق من قبل شركة الخير 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	<ul style="list-style-type: none"> فشل الصندوق في الالتزام بالقوانين والقواعد واللوائح المعمول بها في البلدان التي يستهدف الاستثمار فيها. تشمل هذه المخاطر: المخاطر القانونية والتنظيمية والالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية. 	<p>يواصل مدير الصندوق مراقبة التزام الصندوق باللوائح والأنظمة وشروطه وأحكامه، وسوف يتخذ جميع الإجراءات اللازمة لتلبية هذه المتطلبات واستيفائها.</p>
مخاطر التقييم	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>يتعامل مدير الصندوق مع هذه المخاطر من خلال:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
		العالمي، فإن صناديق الاستثمار العقاري (ريت) تتداول في معظم البلدان بسعر أقل من صافي قيمة الأصول.
مخاطر السيولة	<ul style="list-style-type: none"> تمثل مخاطر السيولة في احتمال عدم قدرة الصندوق على تحقيق موارد نقدية كافية للإيفاء 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.
مخاطر مدير الصندوق	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<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	<ul style="list-style-type: none"> تتعلق بأصول الصندوق تحت التطوير والتي تتضمن تأخير إتمام تنفيذ الأعمال عن الخطة الزمنية المعتمدة، تجاوز التكاليف المقدرة للتطوير عدم القدرة على توقيع عقود تأجير 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. 	<ul style="list-style-type: none"> يستثمر الصندوق معظم أصوله في عقارات مطورة ولن تتجاوز نسبة الاستثمار في الأصول تحت التطوير عن 25% من حجم الصندوق، وذلك حسب القوانين والأنظمة. يقوم مدير الصندوق بإسناد أعمال التطوير لمزودي خدمات ممن لديهم الخبرات والإمكانات لإتمام الأعمال.
المخاطر القانونية	<ul style="list-style-type: none"> تتعلق بالقضايا المحتملة الناتجة عن نزاعات تتعلق بالعقود الموقعة من قبل الصندوق مع الأطراف النظيرة. 	<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.
مخاطر جائحة (كوفيد-19)	<ul style="list-style-type: none"> تفشّي جائحة (كوفيد-19) أو أي جائحة صحية أخرى قد يؤدي إلى عدم تمكن العقارات التابعة للصندوق من العمل أو من تحقيق الدخل المتوقع، بسبب حظر التجول في المناطق التي تقع فيها عقارات الصندوق، أو غيره من تبعات الجائحة. 	<ul style="list-style-type: none"> يتبع مدير الصندوق عدداً من استراتيجيات للحد من تأثير مثل هذه الأحداث، على سبيل المثال: توقيع عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين الرئيسيين. العمل باستمرار على التأكد من أن الصندوق يتمتع بقاعدة متنوعة وقوية من المستأجرين من القطاع الحكومي والخاص. فئة الأصول والتنوع الجغرافي.

إجراءات الحد من المخاطر	وصف المخاطر	المخاطر المتوقعة
<ul style="list-style-type: none"> • يحرص مدير الصندوق على الحفاظ على مستويات تركيز جغرافي منخفضة، والحرص على أن يكون توزيع أصول الصندوق في قطاعات عقارية متنوعة. وحالياً تتوزع أصول الصندوق في كلٍّ من قطاعات التجزئة والمكاتب الإدارية والقطاع السكني والقطاع التعليمي والقطاع اللوجستي في كلٍّ من مدينة جدة والرياض وتبوك. ويسعى مدير الصندوق إلى توسيع دائرة التنوع من خلال الاستحواذ على عقارات في مناطق وقطاعات جديدة. • إدارة ومراقبة مستمرة للتدفق النقدي للصندوق والتواصل الفعال مع جميع المستأجرين في أصول الصندوق العقارية خلال فترة الأزمة وإيجاد الحلول المناسبة (إن ينطبق) بما يحقق أقصى منفعة للصندوق. • التقيد الصارم بالتدابير الوقائية والقواعد الحكومية الأخرى. 	<ul style="list-style-type: none"> • سينتج عن ذلك فترة من التباطؤ الاقتصادي مما قد ينتج عنه تأثير سلبي جوهري على المبالغ المتاحة للتوزيع لمالكي الوحدات. 	

(ز) 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	24°48'55.08"N 46°36'51.06"E
الاستخدام	سكني
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	مجمع سكني مغلق.
مكونات العقار	18 مبنى تتضمن 252 وحدة سكنية مفروشة مقسمة وفقاً للآتي: <ul style="list-style-type: none"> • عدد 224 وحدة مكونة من ثلاث غرف نوم. • عدد 10 وحدات مكونة من غرفتين نوم. • عدد 18 وحدة مكونة من غرفة نوم واحدة.
عدد الأدوار	ثلاثة أدوار وملحق.
مرافق العقار	يشتمل على مواقف سيارات في القبو بمساحة 10,000 متر مربع ومساح مغطاة ومناطق ترفيه عامة وصالات متعددة الاستخدام ونادي رياضي عدد (2).
مساحة الأرض	15,925 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء	41,362 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	28°23'37.8"N 36°33'38.1"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 25 سنة (تبدأ من عام 1434هـ) ثم يعيده لأمانة منطقة تبوك وفق صيغة بناء وتشغيل.
وصف العقار	مركز تجاري مغلق.
مكونات العقار	يشمل المركز عدد 139 محل تجاري، و15 مطعم، و39 كشك، وأربعة مقاهي.
عدد الأدوار	قبو ودورين.
مرافق العقار	يشمل 300 موقف سيارات في القبو، إضافةً إلى 600 موقف سيارات خارجي، وثلاثة مصاعد، وستة سلاسل كهربائية، وثلاثة مصاعد خدمات، وصالة ترفيه.
مساحة الأرض	41,630 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء	43,625 متر مربع.

العقار الثالث: مركز بلازو

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي السليمانية، شارع الملك محمد الخامس، مدينة الرياض.
إحداثيات الموقع	24°42'1.22"N 46°42'7.56"E
الاستخدام	تجزئة.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	مركز تجاري (بلازا).
مكونات العقار	يحتوي العقار على عدد 15 معرض تجاري.
عدد الأدوار	دوران (أرضي وميزانين).
مرافق العقار	يشمل العقار مواقف سيارات بمساحة 3,000 متر مربع.
مساحة الأرض	6,050 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء	5,648 متر مربع.

العقار الرابع: بي أند كيو (مركز "هوم وركس" سابقاً)

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الملك فهد، طريق الملك عبد الله، مدينة الرياض.
إحداثيات الموقع	24°43'54.5"N 46°40'16.9"E
الاستخدام	تجزئة.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	مركز بيع تجزئة يحمل اسم العلامة التجارية (هوم وركس "Home Works").
مكونات العقار	مركز تجاري (معرض).
عدد الأدوار	دور واحد إضافةً إلى قبو.
مرافق العقار	مواقف مفتوحة ومواقف بالقبو.
مساحة الأرض	7,000 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء	9,181 متر مربع.

العقار الخامس: مركز "أهلا كورت"

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الأندلس، شارع الأمير محمد بن عبد العزيز، مدينة جدة.
إحداثيات الموقع	21°32'50.87"N 39° 8'23.63"E
الاستخدام	تجزئة.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	مركز تجاري (بلازا).
مكونات العقار	9 معارض ومكتب إداري.
عدد الأدوار	دوران.
مرافق العقار	مواقف سيارات.
مساحة الأرض	4,342 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء	2,758 متر مربع.

العقار السادس: مركز "بن 2" التجاري

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الأمواج، بين طريق الأمير عبد المجيد وطريق الأمير نايف، مدينة جدة.
إحداثيات الموقع	21°45'41.6"N 39°04'42.3"E
الاستخدام	تجزئة / مكتبي.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	ثلاثة مباني تجارية مكتبية.
مكونات العقار	مكون من 21 مكتب و42 معرض تجاري.
عدد الأدوار	ثلاثة أدوار.
مرافق العقار	مواقف سيارات خارجية.
مساحة الأرض	20,642 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء	21,305 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	21°32'50.86"N 39° 8'22.36"E
الاستخدام	تجزئة / مكثبي.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	مركز تجاري مكثبي.
مكونات العقار	ستة معارض تجارية و45 مكتب.
عدد الأدوار	خمسة أدوار وميزانين.
مرافق العقار	مواقف سيارات خارجية ومواقف سيارات في القبو.
مساحة الأرض	4,320 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء	15,712 متر مربع.

العقار الثامن: برج اليجانس

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي المروج، شارع الملك فهد، مدينة الرياض.
إحداثيات الموقع	24°45'28.64"N 46°39'3.72"E
الاستخدام	مكتبي.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	برج مكتبي.
مكونات العقار	مكاتب.
عدد الأدوار	27 دور، وخمسة أدوار مواقف سيارات تتسع 720 موقف.
مرافق العقار	يشمل مواقف سيارات، ومطعم، ومسبح، ونادي صحي، ومهبط مروحيات.
مساحة الأرض	5,695 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء	58,163 متر مربع.

العقار التاسع: كليات الرؤية للتعليم (الفارابي سابقاً)

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي إشبيليا، طريق البحر العربي، مدينة الرياض.
إحداثيات الموقع	24°47'31.5"N 46°48'08.2"E
الاستخدام	تعليمي.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	كليات تعليمية.
مكونات العقار	93 مكتب إداري، و67 قاعة دراسية، و26 معمل.
عدد الأدوار	(خمسة أدوار) دورين، بدروم، وأرضي، ودورين متكررين، ومواقف سيارات تتسع 352 موقف.
مرافق العقار	تشمل منطقة استراحة، وكافتيريا، ومصلى.
مساحة الأرض	17,046 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء	15,375 متر مربع.

العقار العاشر: المبنى التدريبي لكليات الرؤية (الفارابي سابقاً)

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي إشبيليا، طريق البحر العربي، مدينة الرياض.
إحداثيات الموقع	24°47'33.1"N 46°48'04.5"E
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	11,340 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)	48,770.76 متر مربع.

العقار الحادي عشر: كليات الرؤية للتعليم بجدة

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الريان، شرق خط الحرمين السريع، جدة.
إحداثيات الموقع	N 39°12'16.7"E 30.6'39°21
الاستخدام	تعليمي.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	كليات تعليمية.
مكونات العقار	استقبال + مكاتب إدارية + عيادات + معامل + قاعات دراسية + 4 مصاعد.
عدد الأدوار	13 دور + قبو + دور أرضي.
مساحة الأرض	3,020,18 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)	13,785 متر مربع.

العقار الثاني عشر: مستودعات أكون

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

يقع العقار عند تقاطع طريق الملك فيصل وشارع الكورنيش الجنوبي، بحي قاعدة الملك فيصل البحرية.	موقع العقار
N 39°11'26.1"E*50.2'19°21	إحداثيات الموقع
خدمات لوجستية.	الاستخدام
ملكية حرة.	نوع الحيازة على العقار
مستودعات تبريد.	وصف العقار
36 ثلاجة (مستودعات باردة) ومكاتب إدارية.	مكونات العقار
1 دور أرضي + ميزانين.	عدد الأدوار
21,118.53 متر مربع.	مساحة الأرض
12,888.83 متر مربع.	إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)

(ح) القوائم المالية
للسنة المالية
31 ديسمبر 2022م

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
للإستشارات المهنية - عضو كرو الدولية

صندوق الخبير ريت - بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

صفحة	فهرس
٥ - ١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
٩	قائمة التدفقات النقدية
٣٠ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة حاملي الوحدات المحترمين
صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
جدة، المملكة العربية السعودية

الرأي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لصندوق الخبير ريت (صندوق استثمار عقاري متداول) ("الصندوق") المدار من قبل شركة الخبير المالية ("مدير الصندوق")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ 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 ٢٠٢٢، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

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

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

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

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:

أمور المراجعة الرئيسية	الكيفية التي تعاملنا بها لمعالجة أمور المراجعة الرئيسية
الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل انخفاض قيمة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغت القيمة الدفترية المدرجة للإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل التي يحتفظ بها الصندوق مبلغ ١,٨٤٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١,٨٤٦ مليون ريال سعودي).	لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية حول تقييم مخاطر وجود تحريف جوهري بخصوص تقييم الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل: • قمنا بالتوصل إلى فهم لإجراءات الإدارة بخصوص تحديد مخاطر التقييم والتخفيف من حدتها.

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تنمة

السادة حاملي الوحدات المحترمين
صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
جدة، المملكة العربية السعودية

أمور المراجعة الرئيسية - تنمة

الكيفية التي تعاملنا بها لمعالجة أمور المراجعة الرئيسية	أمور المراجعة الرئيسية
<p>• قمنا بفحص التفاصيل المتعلقة بتكاليف الاستحواذ والتأكد من أن جميع التكاليف مرسلة بالشكل الصحيح.</p> <p>• قمنا بتقييم ما قام به مدير الصندوق من تحديد الأمور التالية:</p> <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. <p>• 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.</p> <p>• قمنا بتقييم الافتراضات والتقدير الرئيسية المستخدمة، بما في ذلك معدل الخصم، 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 الأثر.</p> <p>• قمنا بمقارنة القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المولدة للنقد مع قيمتها الدفترية المدرجة.</p> <p>• قمنا بمراجعة الإفصاحات حول القوائم المالية المرفقة.</p> <p>• قمنا بمراجعة الافتراضات والأحكام الرئيسية.</p> <p>• قمنا بتقييم 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 وحق استخدام الأصل.</p> <p>• تقييم المدخلات القابلة للملاحظة المستخدمة في التقييم، مثل الدخل من عقود الإيجار، ومعدلات الأشغال، وتفصيل البنود، وطول فترة عقد الإيجار بالرجوع إلى اتفاقيات عقود الإيجار لعينة من العقارات.</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 وحق استخدام الأصل مع تأثيرها على صافي الموجودات للوحدة.</p> <p>• طبقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي 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>• يبين الإيضاحين ٨ و ٩ حول القوائم المالية التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية الجوهرية المطبقة في تحديد المبالغ القابلة للاسترداد من الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل كما يبين الإيضاح ٤ تفاصيل السياسات المحاسبية ذات الصلة.</p> <p>• يستخدم الصندوق تقارير التقييم من المقيمين المستقلين المعينين بواسطة مدير الصندوق لتقييم القيمة العادلة للعقارات كما في تاريخ التقرير.</p> <p>• تم اعتبار هذا الأمر كأمر مراجعة رئيسي حيث أن التقييم يتطلب حكماً جوهرياً بخصوص مدى مناسبة المنهجية المستخدمة، وأي مدخلات غير دقيقة في هذا الحكم قد تؤدي إلى تحريفات جوهرية في إفصاحات القوائم المالية.</p>

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تنمة

السادة حاملي الوحدات المحترمين
صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
جدة، المملكة العربية السعودية
أمور المراجعة الرئيسية – تنمة

أمور المراجعة الرئيسية	الكيفية التي تعاملنا بها لمعالجة أمور المراجعة الرئيسية
<p>الإيرادات</p> <p>بلغت قيمة الإيرادات العقارية ١١٨,٨ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ١١٧,٨ مليون ريال سعودي).</p> <p>تحقق الإيرادات</p> <p>تشتمل الإيرادات على دخل إيجار من العقارات الاستثمارية.</p> <p>يقوم الصندوق بإثبات الإيجار الناتج عن عقود الإيجار بطريقة القسط الثابت. بعد بدء عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو معدل معين (المدفوعات المستندة إلى الأداء أو الاستخدام، على سبيل المثال) عند اكتسابها، عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز، بطريقة القسط الثابت، كتحفيض لدخل الإيجار.</p> <p>تتضمن العقود سعراً ثابتاً ويدفع العميل هذا المبلغ بناءً على جدول الدفعات، إذا تجاوزت الخدمات التي يقدمها الصندوق المبلغ المدفوع، يتم إثبات دخل إيجار مستحق، أما إذا تجاوزت المدفوعات الخدمة المقدمة، فيتم إثبات دخل إيجار غير مستحق.</p> <p>تقاس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد، تظهر المبالغ المفصح عنها كإيرادات بعد خصم المقابل المتغير والمدفوعات للعملاء، وهي ليست لخدمات مميزة، وقد يشمل هذا المقابل والخصومات البدلات التجارية والخصومات والمبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.</p>	<p>لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية حول تقييم مخاطر وجود تحريف جوهري فيما يتعلق بالاعتراف بالإيرادات :</p> <ul style="list-style-type: none"> تقييم مدى ملاءمة سياسة إثبات الإيرادات من العقود لدى الصندوق لتقييم ما إذا كانت تتفق مع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ "الإيراد من العقود مع العملاء". تقييم الآراء الجوهريّة التي اتخذتها الإدارة عن طريق فحص عقود الإيجار. تنفيذ إجراءات مراجعة تفصيلية – على أساس العينات – فيما يتعلق بالأحكام والشروط التعاقدية وطريقة المحاسبة عنها. قمنا بتقييم طريقة تحقق الإيرادات قبل وبعد نهاية السنة لتقييم ما إذا كان قد تم تحقق الإيرادات في الفترة الملاءمة أم لا. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات التي تم إدراجها ضمن القوائم المالية. تنفيذ إجراءات تحليلية مفصلة للإيرادات. مراجعة الافتراضات والأحكام الرئيسية.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٢

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٢، خلاف القوائم المالية وتقريرنا حولها. إن مجلس إدارة الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٢ متاحاً لنا بعد تاريخ هذا التقرير.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المرفقة المعلومات الأخرى، ولن نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة لنا، وعند القيام بذلك نأخذ بعين الاعتبار فيما إذا كانت هذه المعلومات غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية المرفقة، أو مع المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية المراجعة أو تظهر بشكل آخر على أنها محرقة بشكل جوهري.

وعند قراءتنا للتقرير السنوي عندما يكون متاحاً لنا وفي حال وجدنا أي تحريفات جوهريّة فيه، فإنه يتعين علينا الإبلاغ عن هذا الأمر.

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تنمة

السادة حاملي الوحدات المحترمين
صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
جدة، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات مدير الصندوق والمسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

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

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

إن المكلفين بالحوكمة (مجلس إدارة الصندوق) هو المسؤول عن الإشراف على عملية التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريفات 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 تحريف جوهري، إن وجد.

إن التحريفات 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.

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 التحريفات 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 التحريفات الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، حيث أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد الإفادات المضللة 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 والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل مدير الصندوق.

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تئمة

السادة حاملي الوحدات المحترمين
صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
جدة، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية – تئمة

- 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، فسنبقوم 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.
- تقويم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أى أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية التي اكتشفناها خلال المراجعة.
- كما زدونا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد إلتزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالإستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على إستقلاليتنا، وإجراءات الوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.
- ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، والتي تعد أمور المراجعة الرئيسية. وتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

**العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
للاستشارات المهنية**



**عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٢٢٥)**



٤ رمضان ١٤٤٤هـ (٢٦ مارس ٢٠٢٣م)
جدة – المملكة العربية السعودية

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢١	٢٠٢٢		
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
٥٠,٩٦٨,٦٨١	٢٣,٤٢٦,٩٥٩		النقد لدى البنوك
٢١,٩٨١,١٢٦	٧,٩٦٠,٤٨١	٥	ذمم مدينة
١٤,٩٨٤,٠٨١	٦,٨٤٥,٨٥٧	٦	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	٧	مطلوب من طرف ذو علاقة
٨٧,٩٥٢,٦٦٩	٣٨,٢٥٢,٠٧٨		مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة			
١٥٠,١٩١,١٠٣	١٤١,٤٧٥,٦٤٥	٨	حق استخدام الأصل
١,٦٩٥,٤٩٥,١١٧	١,٧٠٣,٥٣٨,٦١٣	٩	استثمارات عقارية
١,٨٤٥,٦٨٦,٢٢٠	١,٨٤٥,٠١٤,٢٥٨		مجموع الموجودات غير المتداولة
١,٩٣٣,٦٣٨,٨٨٩	١,٨٨٣,٢٦٦,٣٣٦		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات			
المطلوبات المتداولة			
٥,٦٤٤,٥١٩	٧,٢٣٩,٢٤٣	٧	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
١,١٦٥,٣٢١	١,٠٥٥,٨٢٥	٨	التزامات تأجير - الجزء المتداول
٧٧,٢٨٩,١٠٩	٥٣,٢٠٨,٥٩٩	١١	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٨٤,٠٩٨,٩٤٩	٦١,٥٠٣,٦٦٧		مجموع المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة			
١٥,٢١٤,١٨٤	١٤,٥٦٥,٢٩٣	٨	التزامات تأجير - الجزء غير المتداول
٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	١٠	تسهيلات ائتمانية
٧٥٢,٧١٤,١٨٤	٧٥٢,٠٦٥,٢٩٣		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٨٣٦,٨١٣,١٢٣	٨١٣,٥٦٨,٩٦٠		مجموع المطلوبات
١,٠٩٦,٨٢٥,٧٥٦	١,٠٦٩,٦٩٧,٣٧٦		حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١,٩٣٣,٦٣٨,٨٨٩	١,٨٨٣,٢٦٦,٣٣٦		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨		عدد الوحدات القائمة (وحدة)
٧.٧٧٨٤	٧.٥٨٦٠	٩	القيمة الدفترية لحقوق الملكية للوحدة الواحد
٨.٣٤٨٤	٨.٤٢١٣	٩	القيمة العادلة لحقوق الملكية للوحدة الواحد

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢١	٢٠٢٢		
١١٧,٧٧٨,٥٧١	١١٨,٧٦١,٦٦٥		إيرادات إيجار
			مصاريف
(٧,٠٧١,٥٠٩)	(٥,٨٥٥,٦٠٨)	١٣	أتعاب إدارة العقارات / المرافق
(٧٠٢,٠١٨)	(٧٩٠,٦٠٧)	١٣ و ٧	أتعاب إدارية وأتعاب الحفظ
(٧,٧٠٩,٦٧٤)	(٩,٠٠٠,٠٨١)	١٣ و ٧	أتعاب الإدارة
(٣٠,٠٣١,٢٤٣)	(٣٨,٠٣٠,٣١٨)		تكاليف تمويل
(٣٩,٩٤٧,٣١٦)	(٤٣,٤٠٧,٤٠٣)	٩ و ٨	إستهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
(٤١,١٣٦,٠٢١)	٤٠,٢٥٤,٢٢١	٩	عكس الإنخفاض / (الإنخفاض) في قيمة إستثمارات عقارية
(٢٠,٥٠٠,٠٠٠)	(١٥,٠٠٠,٠٠٠)	٥	خسائر الائتمان المتوقعة
(٤,٥١١,٨٠٠)	(٣,٥٥٥,٨٢٥)	١٢	مصاريف أخرى
(١٥١,٦٠٩,٥٨١)	(٧٥,٣٨٥,٦٢١)		إجمالي المصاريف
(٣٣,٨٣١,٠١٠)	٤٣,٣٧٦,٠٤٤		الربح / (الخسارة) للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(٣٣,٨٣١,٠١٠)	٤٣,٣٧٦,٠٤٤		اجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح		
٢٠٢١	٢٠٢٢			
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات				
				حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
٨٥٦,١٥٤,٢٢٣	١,٠٩٦,٨٢٥,٧٥٦			إشراكات نقدية بقيمة اسمية ١٠ ريال لكل وحدة
١٥٧,٣٦٥,٠٠٠	-			إشراكات عينية صادرة مقابل إستثمارات عقارية
٢٢٣,٠١٣,٣٥٠	-			خصم على اصدار الوحدات المكتتب بها
(٤٤,٨٨٠,٨٤٢)	-			توزيعات الأرباح
(٦٠,٩٩٤,٩٦٥)	(٧٠,٥٠٤,٤٢٤)	١٥		الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة
(٣٣,٨٣١,٠١٠)	٤٣,٣٧٦,٠٤٤			حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة
١,٠٩٦,٨٢٥,٧٥٦	١,٠٦٩,٦٩٧,٣٧٦			
ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:				
				عدد الوحدات في بداية السنة
٢٠٢١	٢٠٢٢			إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
١٠٢,٩٧١,٠١٣	١٤١,٠٠٨,٨٤٨			إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
١٥,٧٣٦,٥٠٠	-			عدد الوحدات في نهاية السنة
٢٢,٣٠١,٣٣٥	-			
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨			

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(٣٣,٨٣١,٠١٠)	٤٣,٣٧٦,٠٤٤	الربح / (الخسارة) للسنة
		تعديلات:
٣٩,٩٤٧,٣١٦	٤٣,٤٠٧,٤٠٣	استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
٤١,١٣٦,٠٢١	(٤٠,٢٥٤,٢٢١)	(عكس الإنخفاض) / الإنخفاض في قيمة استثمارات عقارية
٨٥٦,٧٩٦	٨٢٠,٦١٣	الفائدة المحملة على التزامات التأجير
٢٩,١٧٤,٤٤٧	٣٧,٢٠٩,٧٠٥	تكاليف تمويل
٢٠,٥٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	خسائر الائتمان المتوقعة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١٣,٧٦٢,٩٠٥)	(٧,٩٥٤,٣٥٥)	ذمم مدينة
(٧,٧٠٥,٧٦٤)	٨,١٣٨,٢٢٤	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٤٨٥	-	مطلوب من طرف ذو علاقة
(٢٢١,٣٣٣)	١,٥٩٤,٧٢٤	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
١٥,١٦٠,٤٦٢	(٢٤,٦٠٣,٦٩٢)	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٩١,٢٥٤,٥١٥	٧٦,٧٣٤,٤٤٥	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(١٣٨,٣١٢,٤٧٠)	(١,٣٦٥,٤٦٥)	إضافات إلى استثمارات عقارية
(٦٥٨,٣٢٧)	(١,١١٥,٧٥٥)	إضافات إلى حق استخدام الأصل
(١٣٨,٩٧٠,٧٩٧)	(٢,٤٨١,٢٢٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
٣,٤٣٣	-	صافي الحركة على تسهيلات ائتمانية
١٣٨,٧٩٧,٥٠٣	-	إصدار اشتركاكات نقدية
(٥٤,٠١٩,٩٦٥)	(٦٣,٥٢٩,٤٢٤)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)	مدفوعات الإيجار
(٢٨,٦٢٥,٨٦٦)	(٣٦,٦٨٦,٥٢٣)	تكاليف تمويل مدفوعة
٥٤,٥٧٦,١٠٥	(١٠١,٧٩٤,٩٤٧)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية
٦,٨٥٩,٨٢٣	(٢٧,٥٤١,٧٢٢)	صافي التغير في رصيد النقد لدى البنوك
٤٤,١٠٨,٨٥٨	٥٠,٩٦٨,٦٨١	رصيد النقد لدى البنوك في بداية السنة
٥٠,٩٦٨,٦٨١	٢٣,٤٢٦,٩٥٩	رصيد النقد لدى البنوك في نهاية السنة
		بنود غير نقدية:
١٩٦,٧٠٠,٠٠٥	-	إشتركاكات عينية صادرة مقابل إستثمارات عقارية
٦,٩٧٥,٠٠٠	٦,٩٧٥,٠٠٠	توزيعات أرباح عن طريق شطب ذمم مدينة لحاملي الوحدات

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(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 ("الهيئة"). تم تأسيسه في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م ويُدَار من قبل شركة الخبير المالية "الخبير المالية" أو "مدير الصندوق" (لصالح حملة وحدات الصندوق). الصندوق مدرج في سوق الأسهم السعودية (تداول). ويتم الإشراف على الصندوق بصورة نهائية من قبل مجلس إدارة الصندوق وتعمل شركة الإنماء للاستثمار كأمين حفظ للصندوق.

إن الهدف من الصندوق هو تحقيق عوائد إيجابية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية من خلال استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق بناءً على آخر قوائم مالية مراجعة للصندوق في أصول عقارية 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 ٢٠١٨م (الموافق ٨ صفر ١٤٤٠هـ)، وكانت فترة الطرح الأولي ١٥ يوم بدأت من تاريخ ١١ نوفمبر وانتهت في تاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٨م، ابتداءً للصندوق أنشطته في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م وتم إدراج الصندوق في تداول بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٩م.

وفي تعامله مع حملة الوحدات، فإن مدير الصندوق يعتبر الصندوق منشأة مستقلة. وبناءً عليه، فإن الصندوق يعد قوائمه المالية الخاصة. إضافة لذلك يُعتبر حملة الوحدات كمثلًا 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 الهيئة. يخضع الصندوق لتوجيهات الهيئة الشرعية فيما يتعلق باستثماراته وتعاملاته.

٢ - الجهة المنظمة

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والمنشورة من قبل الهيئة بتاريخ ١٩ جمادى الآخر ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والمعدلة بقرار مجلس الهيئة بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١) والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

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. والأحكام المعينة في نظام الصناديق الصادر من الهيئة وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.

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 أساس الاستحقاق وأساس الإستمرارية للصندوق.

عملة النشاط والعرض

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 إلتزام 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 احتساب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.
 - يستخدم الصندوق مدخلات سوق قابلة للملاحظة قدر الإمكان عند قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات.
- يقوم الصندوق بتحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. كما يقوم الصندوق باستخدام المستويات التالية والتي تعكس أهمية المدخلات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة:

- المستوى ١: أسعار معلنة (غير معدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات متماثلة.
 - المستوى ٢: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للموجودات والمطلوبات بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
 - المستوى ٣: أساليب تقييم تستخدم مدخلات لها تأثير هام على القيمة العادلة ولكنها ليست مبنية على مدخلات يمكن ملاحظتها.
- يعترف الصندوق بالتحويلات بين مستويات القيمة العادلة في نهاية السنة المشمولة بالتقرير في نفس الوقت الذي يحدث فيه التغيير، يعتقد مدير الصندوق بأن التقديرات والافتراضات المستخدمة معقولة وكافية.

٤- ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

اعتمد الصندوق المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مره اعتبارا من ١ يناير ٢٠٢٢م:

أ) تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ ومعايير المحاسبة الدولية رقم ١٦ و ٣٧

- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣، "دمج الأعمال" تحديث لإشارة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ للإطار المفاهيمي للتقرير المالي دون تغيير المتطلبات المحاسبية لدمج الأعمال.
 - يحظر معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦، "الممتلكات والألات والمعدات" على الصندوق أن يخصم من تكلفة الممتلكات والألات والمعدات المبالغ المستلمة من بيع العناصر المنتجة أثناء تحضير الصندوق للأصل للاستخدام المقصود منه. بدلا عن ذلك، سوف يعترف الصندوق بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة.
 - يحدد المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧، "المخصصات والمطلوبات والموجودات المحتملة" التكاليف التي يتضمنها الصندوق عند تقييم ما إذا كان العقد سيُسبب في خسارة.
- إن تطبيق هذه التعديلات ليس له أي تأثير جوهري على القوائم المالية خلال السنة.

المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم يتم الصندوق بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية.

أ) تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١، "عرض القوائم المالية"، على تصنيف المطلوبات.

توضح هذه التعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١، "عرض القوائم المالية"، على أن المطلوبات يتم تصنيفها على أنها متداولة أو غير متداولة، اعتمادا على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. لا يتأثر التصنيف بتوقعات المنشأة أو بالأحداث بعد تاريخ التقرير (على سبيل المثال، استلام تنازل أو إخلال بتعهد). يوضح التعديل أيضا ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي رقم ١ عندما يشير إلى "تسوية التزام".

ب) تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعايير المحاسبة الدولي رقم ٨

تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية.

ج) تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة

تتطلب هذه التعديلات من الصندوق أن يثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الإثبات المبدي، إلى مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه الأرصدة لدى البنوك والودائع البنكية التي تستحق خلال ثلاثة شهور.

الاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية هي أرض أو مبنى أو كليهما أو جزء منهما المحفوظ بها إما لتحصيل إيرادات إيجار أو لزيادة رأس المال أو كليهما، ولكنها ليست للبيع ضمن دورة الأعمال العادية أو خلال الاستخدام في الإنتاج أو توريد البضائع أو تقديم الخدمات أو للأغراض الإدارية.

تقاس الاستثمارات العقارية بداية بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملات. تُسجل الاستثمارات العقارية لاحقاً بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المترام وخسائر الانخفاض المترام في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال أجزاء من الاستثمارات العقارية وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الإنشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وعندما يكون ضرورياً استبدال أجزاء هامة من العقارات الاستثمارية على مراحل، فإن الصندوق يقوم بإثبات تلك الأجزاء كموجودات بصورة مستقلة ذات أعمار إنتاجية محددة وتستهلك وفقاً لذلك. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة في الربح أو الخسارة عند تكبدها.

يتم التوقف عن إثبات الاستثمارات العقارية إما عند استبعادها (أي عند انتقال السيطرة إلى الجهة المستلمة) أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام وعدم توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم فيها التوقف عن الإثبات. يتم تحديد مبلغ العوض، الواجب إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن التوقف عن إثبات الاستثمارات العقارية، وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) - "الإيرادات من العقود مع العملاء".

تتم التحويلات إلى (من) الاستثمارات العقارية فقط عند وجود تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقارات التي يستحوذ عليها المالك، تعتبر التكلفة المفترضة بشأن المحاسبة اللاحقة بمثابة القيمة العادلة بتاريخ تغير الاستخدام.

وعندما تصبح العقارات المشغولة من قبل المالك استثمارات عقارية، يقوم الصندوق بالمحاسبة عن هذه العقارات طبقاً للسياسات المتبعة بشأن الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ تغير الاستخدام.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للأصناف الرئيسية للموجودات:

العمر الإنتاجي	البند
٤٠ سنة	مباني

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي المملوكة.

الإنخفاض في قيمة الموجودات 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 ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام (أيهما أعلى). عند تقييم القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل.

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

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.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

القروض

يتم تسجيل القروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصافي من تكاليف المعاملة المتكبدة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة مع بيان أي فرق بين المتحصلات (بالصافي 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 بالحاسبة عن تكاليف التمويل (كلفت 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 بمتطلبات القرض على مدى كامل مدة العقد. تتم رسملة تكاليف القروض المتكبدة لأي من الموجودات المؤهلة كجزء من كلفة الموجودات.

مصاريف مستحقة وأرصدة دانة أخرى

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

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

يستخدم الصندوق الأدوات المالية المشتقة، مثل مقايضات أسعار الفائدة، للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة. يتم إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. تدرج المشتقات كأصول مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكتزامات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

تصنف مقايضات أسعار الفائدة كتحوطات للتدفقات النقدية. يتم إثبات الجزء الفعال من الربح أو الخسارة على أداة التحوط في الدخل الشامل الأخر ضمن احتياطي تحوط مخاطر التدفقات النقدية، في حين يتم الاعتراف بأي جزء غير فعال مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة. يتم تعديل احتياطي تحوط التدفقات النقدية إلى أقل قيمة بين الربح أو الخسارة المتراكمة على أداة التحوط والتغير المتراكم في القيمة العادلة للبند المتحوط له.

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 الآخر متسقاً مع طبيعة بند المصاريف وظروف الصندوق.

تحقق الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل إيجار من الاستثمارات العقارية.

يقوم الصندوق بإثبات الإيجار الناتج عن عقود الإيجار بطريقة القسط الثابت. بعد بدء عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو معدل معين (المدفوعات المستندة إلى الأداء أو الاستخدام، على سبيل المثال) عند اكتسابها، عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز، بطريقة القسط الثابت، كتخفيض لدخل الإيجار.

تتضمن العقود سعراً ثابتاً ويدفع العميل هذا المبلغ بناءً على جدول الدفعات، إذا تجاوزت الخدمات التي يقدمها الصندوق المبلغ المدفوع، يتم إثبات دخل إيجار مستحق، أما إذا تجاوزت المدفوعات الخدمة المقدمة، فيتم إثبات دخل إيجار غير مستحق .

تقاس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد، تظهر المبالغ المفصح عنها كإيرادات بعد خصم المقابل المتغير والمدفوعات للعملاء، وهي ليست لخدمات مميزة، وقد يشمل هذا المقابل والخصومات البدلات التجارية والخصومات والمبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.

يتم إثبات ذمم مدينة عند تقديم الخدمات لأن هذه النقطة الزمنية التي يكون فيها المقابل غير مشروط وذلك لأن مرور الوقت ضروري فقط قبل استحقاق الدفع .

حق استخدام الأصول

يعترف الصندوق بحق استخدام الأصول في تاريخ بدء عقد الإيجار (تاريخ توفر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة، مطروحا 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، مطروحا 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.

المخصصات الالتزامات المحتملة

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 انه يمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام.

التزامات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، يعترف الصندوق بمطالبات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي يتعين الالتزام بها على مدى عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة مضمنة) مطروحا منها حوافز الإيجار المستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة 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 لالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في مدفوعات الإيجار الثابتة المضمونة أو تغيير في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

حكم جوهري في تحديد مدة الإيجار للعقود مع خيار التجديد

يحدد الصندوق مدة عقد الإيجار على أنها المدة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار، إلى جانب أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد أن تتم ممارسته، أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد ألا تمارس.

تكاليف التمويل

يتم إدراج تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر 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 كالتزام في الفترة التي يتم فيها اعتمادها من قبل مجلس إدارة الصندوق.

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالإيرادات والمصروفات والموجودات بعد خصم ضريبة القيمة المضافة باستثناء:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة عند شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من مصلحة الضرائب، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة اقتناء الأصل أو كجزء من بند المصاريف حسب الاقتضاء.
 - الذمم المدينة والدائنة المذكورة التي تظهر بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المدرجة.
- يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من الهيئة أو مستحقة الدفع كجزء من الذمم المدينة أو الدائنة في قائمة المركز المالي.

زكاة وضريبة الدخل

وفقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية فإن الصناديق الاستثمارية غير ملزمة بسداد الزكاة، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الإلتزامات في هذه القوائم المالية.

صافي حقوق الملكية للوحدة

يتم احتساب صافي حقوق الملكية 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.

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 ستنتم 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 مضافاً لها تكاليف المعاملات ذات العلاقة المباشرة للإستحواذ على الموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر. أما في حالة الموجودات المالية المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر فيتم تسجيل تكاليف المعاملات في الربح أو الخسارة.

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 لاحقاً إعادة تصنيف أرباح أو خسائر القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر، ويستمر الاعتراف بتوزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات ضمن الأرباح والخسائر على أنها دخل عندما 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 الربح او الخسارة.

أدوات الدين

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

● التكلفة المطفأة

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

● موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الموجودات المالية المحتفظ بها للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية وليبيعها، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر. التغيرات في القيمة العادلة يتم الاعتراف بها من خلال الدخل الشامل الآخر باستثناء الاعتراف بالأرباح أو الخسائر التي تتعلق بانخفاض القيمة وإيرادات الفوائد وأرباح / خسائر عمليات الصرف الأجنبي فيتم الاعتراف بهما في الأرباح والخسائر. وعندما يتم استبعاد الموجودات المالية يتم تحويل الأرباح أو الخسائر المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المبقاة. ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة المحققة في الأرباح والخسائر.

● موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

طريقة الفائدة الفعالة

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

انخفاض القيمة

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

المطلوبات المالية

تصنف المطلوبات المالية هي كالتالي:

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

الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية بشكل أولي بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة. تتضمن المطلوبات المالية للصندوق المصاريف المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى والتسهيلات الائتمانية والتزامات التأجير والمطلوب الي اطراف ذات علاقة.

تقاص الأدوات المالية

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

استبعاد الموجودات المالية

يقوم الصندوق بإستبعاد 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 والإعتراف بالالتزامات المصاحبة للنقد المستلم.

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

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 منكبة في الأرباح والخسائر.

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

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

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما يتعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي بناء على الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، فإنه يتم تفيد قيمتها العادلة باستعمال أساليب تقييم بما فيها نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكنا، وعندما لا يكون ذلك مجدية، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الاجتهاد لتحديد القيم العادلة. تشمل الاجتهادات على الاعترافات 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.

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

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 سابقاً للصندوق. سيقوم الصندوق بمعايرة المصفوفة لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية السابقة مع المعلومات التي تتسم 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 تتسم بالنظرة المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. وتناثر 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 والتقاعد والتلف الطبيعي. يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية السنوية وإجراء التغيرات اللازمة في الفترات الحالية والفترات المستقبلية.

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

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

٥- ذمم مدينة

٢٠٢٢	٢٠٢١
٥٧,٩٦٠,٤٨١	٥٦,٩٨١,١٢٦
(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٥,٠٠٠,٠٠٠)
٧,٩٦٠,٤٨١	٢١,٩٨١,١٢٦

ذمم مدينة
خسائر الائتمان المتوقعة

إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١
٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٥٠٠,٠٠٠
١٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٥٠٠,٠٠٠
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد في بداية السنة
المحمل للسنة

إن تحليل أعمار الذمم المدينة كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١
٨٤٥,٥٧٣	٦٥٥,٢٩٣
٤,٠٠٦,١١٧	٥,٨٦٣,٠١٨
١,٠٢٥,٨٣٦	٦,٣٨٧,٥٧٠
٥٢,٠٨٢,٩٥٥	٤٤,٠٧٥,٢٤٥
٥٧,٩٦٠,٤٨١	٥٦,٩٨١,١٢٦

حتى ٩٠ يوم
من ٩١ يوم إلى ١٨٠ يوم
من ١٨١ يوم إلى ٣٦٥ يوم
أكثر من ٣٦٥ يوم

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

٦- مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

	٢٠٢٢	٢٠٢١	
	١,٠٧٢,٥٤٠	٨,٦٨٩,٤٩٣	أمانات ضريبة القيمة المضافة
	٣٠٠,٠٠١	٥٥٤,٤٣٨	أتعاب مدير العقارات المدفوعة مقدماً
	٢٣٤,٢٧٧	٢٣٤,٢٧٧	تكاليف تطوير عقارات مدفوعة مقدماً
	٦٤,٢١٧	٣٣١,٠٥١	تكاليف تأمين مدفوعة مقدماً
	٥,١٧٤,٨٢٢	٥,١٧٤,٨٢٢	أرصدة مدينة أخرى
	٦,٨٤٥,٨٥٧	١٤,٩٨٤,٠٨١	

٧- معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

تمثل المعاملات مع اطراف ذات علاقة مدفوعات نيابة عن طرف ذو علاقة و اتعاب ادارية و اتعاب ادارة و اتعاب الحفظ و تعويضات الى اعضاء مجلس ادارة الصندوق المستقلين.

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

حجم التعامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر				طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر		ديسمبر				
٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢			
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	(٤٨٥)	-	نفقات مدفوعة بالنيابة	شركة تابعة لأمين الحفظ	شركة أول الملقا العقارية
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١					

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

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

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

حجم التعامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات علاقة
٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١			
				نفقات مدفوعة بالنيابة عن الصندوق	مدير الصندوق	شركة الخبير المالية
		٨,٦٧٥,٠٢٥	-	أتعاب إدارة		
		٧,٧٠٩,٦٧٤	٩,٠٠٠,٠٨١	أتعاب إدارية		
		٢٥٦,٩٩٠	٣٠٠,٠٠٣	تسديدات		
٥,١٥٧,٤٩١	٦,٦٠٨,٢٣٣	(١٦,٧٩٦,٦٤٩)	(٧,٨٤٩,٣٤٢)	اتعاب حفظ تسديدات	أمين الحفظ	شركة الانماء للاستثمار
٤٤٥,٠٢٨	٥٨٩,٠١٠	٤٤٥,٠٢٨	٤٩٠,٦٠٤	إجمالي تعويضات إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق	مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق
		(٥١٩,٤٠١)	(٣٤٦,٦٢٢)	إدارة الصندوق المستقلين		
٤٢,٠٠٠	٤٢,٠٠٠	٤٢,٠٠٠	٤٢,٠٠٠	تسديدات		
٥,٦٤٤,٥١٩	٧,٢٣٩,٢٤٣	(٣٤,٠٠٠)	(٤٢,٠٠٠)			

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

٨- الاجارات

(أ) حق إستخدام الأصل

إن تفاصيل الحركة على حق إستخدام الأصل المتعلقة بالصندوق هي كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٧٨,٠٠٧,٤٠٨	١٧٨,٦٦٥,٧٣٥	الرصيد في بداية السنة
٦٥٨,٣٢٧	١,١١٥,٧٥٥	إضافات خلال السنة
١٧٨,٦٦٥,٧٣٥	١٧٩,٧٨١,٤٩٠	الرصيد في نهاية السنة
		الاستهلاك المتراكم:
١٨,٦٩٤,٨٤٣	٢٨,٤٧٤,٦٣٢	الرصيد في بداية السنة
٩,٧٧٩,٧٨٩	٩,٨٣١,٢١٣	المحمل على السنة
٢٨,٤٧٤,٦٣٢	٣٨,٣٠٥,٨٤٥	الرصيد في نهاية السنة
١٥٠,١٩١,١٠٣	١٤١,٤٧٥,٦٤٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة لحق إستخدام الأصل:

القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر		معدل الخصم	أسلوب التقييم	نوع العقار	اسم العقار
٢٠٢٢	٢٠٢١				
١٧١,٩٢٥,٠٠٠	١٦٨,٥٩٧,٠٠٠	١١٪ - ١١,٥٥٪	أسلوب الدخل	تجاري	جالري مول

(ب) التزامات تأجير

إن الحركة على إلتزامات التأجير هي كما يلي:

٢٠٢٢		٢٠٢١		الرصيد في بداية السنة المدفوع خلال السنة الفائدة المحملة خلال السنة
٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٦,٣٧٩,٥٠٥	١٧,١٠١,٧٠٩	(١,٥٧٩,٠٠٠)	٨٥٦,٧٩٦	
١٥,٦٢١,١١٨	١٦,٣٧٩,٥٠٥			إجمالي إلتزامات تأجير في نهاية السنة

التزامات التأجير هي كما يلي:

٢٠٢٢		٢٠٢١		الجزء المتداول الجزء غير المتداول
٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٤,٥٦٥,٢٩٣	١٥,٢١٤,١٨٤	١,١٦٥,٣٢١	١٦,٣٧٩,٥٠٥	إجمالي إلتزامات تأجير

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض الإضافي المطبق على إلتزامات التأجير ٥,٠١٪. إن إجمالي مصاريف الفوائد من إلتزامات التأجير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بلغت ٨٢٠,٦١٣ ريال سعودي مقابل ٨٥٦,٧٩٦ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. يمثل حق استخدام الأصل ايجار مركز جالري مول بموجب ترتيب عقد ايجار وقد تم الدفع مقدما عن مدة استمرارية العقد.

٩- إستثمارات عقارية

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

٢٠٢٢		٢٠٢١		إستثمارات في عقارات سكنية وتجارية وارضيات إستحواذ على عقارات تكاليف التطوير الإستهلاك المتراكم الانخفاض في القيمة
٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,٨٥٨,٠٤٥,٠٠٠	١,٥٢٣,٨٠٧,٥٠٠	٣٣٤,٢٣٧,٥٠٠	-	
٤,٩٧٨,١٤٥	٣,٦١٢,٦٨٠	(٩٣,٢٧٥,٧٦٠)	(٥٩,٦٩٩,٥٧٠)	
(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)	(١٠٦,٤٦٢,٩٩٣)			
١,٧٠٣,٥٣٨,٦١٣	١,٦٩٥,٤٩٥,١١٧			

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

٢٠٢٢		٢٠٢١		الرصيد في بداية السنة (عكس الإنخفاض) / الانخفاض في القيمة
٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٠٦,٤٦٢,٩٩٣	٦٥,٣٢٦,٩٧٢	(٤٠,٢٥٤,٢٢١)	١٠٦,٤٦٢,٩٩٣	
٦٦,٢٠٨,٧٧٢	١٠٦,٤٦٢,٩٩٣			

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

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

٢٠٢٢:	أراضي*	عقارات سكنية وتجارية*	الاجمالي
التكلفة:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤١,٦٨٢,١٣٨	١,٨٦١,٦٥٧,٦٨٠
إضافات خلال السنة	-	١,٣٦٥,٤٦٥	١,٣٦٥,٤٦٥
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤٣,٠٤٧,٦٠٣	١,٨٦٣,٠٢٣,١٤٥
الاستهلاك المتراكم:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	-	٥٩,٦٩٩,٥٧٠	٥٩,٦٩٩,٥٧٠
المحمل على السنة	-	٣٣,٥٧٦,١٩٠	٣٣,٥٧٦,١٩٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	٩٣,٢٧٥,٧٦٠	٩٣,٢٧٥,٧٦٠
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٢٤٩,٧٧١,٨٤٣	١,٧٦٩,٧٤٧,٣٨٥
الانخفاض في القيمة	-	(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)	(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	١,٧٠٣,٥٣٨,٦١٣	١,٧٠٣,٥٣٨,٦١٣

* إن العقارات السكنية والتجارية والأراضي المذكورة أعلاه مرهونة لدى احدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات ائتمانية (ايضاح ١٠) فيما عدا مستودعات أكون.

٢٠٢١:	أراضي*	عقارات سكنية وتجارية*	الاجمالي
التكلفة:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١	٤٥٥,٧٠٠,٢٦٠	١,٠٧٠,٩٤٤,٩٤٥	١,٥٢٦,٦٤٥,٢٠٥
إضافات خلال السنة	٦٤,٢٧٥,٢٨٢	٢٧٠,٧٣٧,١٩٣	٣٣٥,٠١٢,٤٧٥
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤١,٦٨٢,١٣٨	١,٨٦١,٦٥٧,٦٨٠
الاستهلاك المتراكم:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١	-	٢٩,٥٣٢,٠٤٣	٢٩,٥٣٢,٠٤٣
المحمل على السنة	-	٣٠,١٦٧,٥٢٧	٣٠,١٦٧,٥٢٧
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	٥٩,٦٩٩,٥٧٠	٥٩,٦٩٩,٥٧٠
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٢٨١,٩٨٢,٥٦٨	١,٨٠١,٩٥٨,١١٠
الانخفاض في القيمة	-	(١٠٦,٤٦٢,٩٩٣)	(١٠٦,٤٦٢,٩٩٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	١,٦٩٥,٤٩٥,١١٧	١,٦٩٥,٤٩٥,١١٧

* إن العقارات السكنية والتجارية والأراضي المذكورة أعلاه مرهونة لدى احدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات ائتمانية (ايضاح ١٠) فيما عدا مستودعات أكون.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

(د) تتألف الإستثمارات العقارية مما يلي:

اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	انخفاض القيمة	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروفة سابقا بمركز هوم وركس)	تجزئة	الرياض	٧٩,٩٥٠,٠٠٠	(٢,٣٩٥,٠٠٠)	(١٣,٧٧١,٠٠٠)	٦٣,٧٨٤,٠٠٠	٦٣,٧٨٤,٠٠٠
مركز بلازو	تجزئة	الرياض	٩٥,٦٣٢,٥٠٠	(٤,٧٢٣,٢٥٠)	(٢١,٠٦٩,٢٥٠)	٦٩,٨٤٠,٠٠٠	٦٩,٨٤٠,٠٠٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣١٨,٩٧٨,١٤٥	(٢٦,٠٠٥,٣٤١)	(٩,٥٢٧,٨٠٤)	٢٨٣,٤٤٥,٠٠٠	٢٨٣,٤٤٥,٠٠٠
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدامات	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(١٠,٥٥٩,٦٥٢)	-	١٥٣,٩١٥,٠٠٠	١٥٣,٤٤٠,٣٤٨
مركز أهلا كورت	تجزئة	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(١,٤٩٨,١٩٨)	(٣,٠٧١,٨٠٢)	٦٧,١٨٠,٠٠٠	٦٧,١٨٠,٠٠٠
مركز بن ٢	متعدد الاستخدامات	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(٥,٧٩٨,٩٤٠)	-	٨٦,٤٥١,٠٦٠	٨٩,١٦٥,٠٠٠
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(١٠,٥٦٧,٥٥٠)	-	٢٠٤,٦٨٢,٤٥٠	٢٠٧,١٦٥,٠٠٠
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(٢,٣٣١,٩٣٣)	-	٦٤,٢٩٣,٠٦٧	٧٥,٩٨٠,٠٠٠
برج اليجانس	مكتبي	الرياض	٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠	(١٩,٢٧٢,٣١٢)	-	٤٠٥,٠٧٧,٦٨٨	٤٧٥,٠٥٠,٠٠٠
كليات الرؤية للتعليم - جدة	تعليمي	جدة	١٠٧,٥٠٠,٠٠٠	(٣,٥٢١,٥٩٥)	(٨,٩٧٨,٤٠٥)	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٥,٠٠٠,٠٠٠
مستودعات أكون	لوجستي	جدة	٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠	(٦,٦٠١,٩٨٩)	(٩,٧٩٠,٥١١)	٢١٠,٣٤٥,٠٠٠	٢١٠,٣٤٥,٠٠٠
			١,٨٦٣,٠٢٣,١٤٥	(٩٣,٢٧٥,٧٦٠)	(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)	١,٧٠٣,٥٣٨,٦١٣	١,٧٩٠,٨٦٩,٠٠٠

إن الحركة على إنخفاض القيمة خلال السنة كالتالي:

اسم العقار	الإنتهاء في	الإنتهاء في	عكس الإنتخفاض / (الإنتخفاض) للسنة	الإنتخفاض المتراكم في
مركز بي أند كيو التجاري (المعروفة سابقا بمركز هوم وركس)	(١٥,٥٥٩,٧٥٠)	١,٧٨٨,٧٥٠	(١٣,٧٧١,٠٠٠)	(١٥,٥٥٩,٧٥٠)
مركز بلازو	(٢٢,٩٢٥,٠٦١)	١,٨٥٥,٨١١	(٢١,٠٦٩,٢٥٠)	(٢٢,٩٢٥,٠٦١)
مجمع الملقا السكني	(٣٨,٤٥٧,٨١٩)	٢٨,٩٣٠,٠١٥	(٩,٥٢٧,٨٠٤)	(٣٨,٤٥٧,٨١٩)
مركز النخبة التجاري	(٧,٥١٦,٤٣١)	٧,٥١٦,٤٣١	-	(٧,٥١٦,٤٣١)
مركز أهلا كورت	(٥,٧٦٩,٣٢٠)	٢,٦٩٧,٥١٨	(٣,٠٧١,٨٠٢)	(٥,٧٦٩,٣٢٠)
مركز بن ٢	(١,٧١٦,٦٤٠)	١,٧١٦,٦٤٠	-	(١,٧١٦,٦٤٠)
كليات الرؤية للتعليم - جدة	(٨,٣٢٦,١٣٥)	(٦٥٢,٢٧٠)	(٨,٩٧٨,٤٠٥)	(٨,٣٢٦,١٣٥)
مستودعات أكون	(٦,١٩١,٨٣٧)	(٣,٥٩٨,٦٧٤)	(٩,٧٩٠,٥١١)	(٦,١٩١,٨٣٧)
	(١٠٦,٤٦٢,٩٩٣)	٤٠,٢٥٤,٢٢١	(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)	(١٠٦,٤٦٢,٩٩٣)

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١								
اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	انخفاض القيمة	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة	
مركز بي أند كيو التجاري (المعروفة سابقا بمركز هوم وركس)	تجزئة	الرياض	٧٩,٩٥٠,٠٠٠	(١,٧٩٦,٢٥٠)	(١٥,٥٥٩,٧٥٠)	٦٢,٥٩٤,٠٠٠	٦٢,٥٩٤,٠٠٠	
مركز بلازو	تجزئة	الرياض	٩٥,٦٣٢,٥٠٠	(٣,٥٤٢,٤٣٩)	(٢٢,٩٢٥,٠٦١)	٦٩,١٦٥,٠٠٠	٦٩,١٦٥,٠٠٠	
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣١٧,٦١٢,٦٨٠	(١٩,٣٠٤,٨٦١)	(٣٨,٤٥٧,٨١٩)	٢٥٩,٨٥٠,٠٠٠	٢٥٩,٨٥٠,٠٠٠	
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدامات	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(٧,٨٦٣,٥٦٩)	(٧,٥١٦,٤٣١)	١٤٨,٦٢٠,٠٠٠	١٤٨,٦٢٠,٠٠٠	
مركز أهلا كورت	تجزئة	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(١,١١٥,٦٨٠)	(٥,٧٦٩,٣٢٠)	٦٤,٨٦٥,٠٠٠	٦٤,٨٦٥,٠٠٠	
مركز بن ٢	متعدد الاستخدامات	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(٤,٣١٨,٣٦٠)	(١,٧١٦,٦٤٠)	٨٦,٢١٥,٠٠٠	٨٦,٢١٥,٠٠٠	
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(٦,٠٣٨,٦٠٠)	-	٢٠٩,٢١١,٤٠٠	٢١١,٦٦٥,٠٠٠	
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(١,٣٣٢,٥٣٣)	-	٦٥,٢٩٢,٤٦٧	٧١,١٦٠,٠٠٠	
برج اليجانس	مكتبي	الرياض	٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠	(١١,٠١٢,٧٥٠)	-	٤١٣,٣٣٧,٢٥٠	٤٦٦,٩٨٠,٥٠٠	
كليات الرؤية للتعليم - جدة	تعليمي	جدة	١٠٧,٥٠٠,٠٠٠	(١,١٧٣,٨٦٥)	(٨,٣٢٦,١٣٥)	٩٨,٠٠٠,٠٠٠	٩٨,٠٠٠,٠٠٠	
مستودعات أكون	لوجستي	جدة	٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠	(٢,٢٠٠,٦٦٣)	(٦,١٩١,٨٣٧)	٢١٨,٣٤٥,٠٠٠	٢١٨,٣٤٥,٠٠٠	
							١,٧٥٧,٤٥٩,٥٠٠	١,٦٩٥,٤٩٥,١١٧
							(١٠٦,٤٦٢,٩٩٣)	(٥٩,٦٩٩,٥٧٠)
							١,٨٦١,٦٥٧,٦٨٠	

إن الحركة على إنخفاض القيمة خلال السنة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
اسم العقار	الإنخفاض المتراكم في بداية السنة	عكس الإنخفاض / (الإنخفاض) للسنة	الإنخفاض المتراكم في نهاية السنة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروفة سابقا بمركز هوم وركس)	(٣٧,٥٠٠)	(١٥,٥٢٢,٢٥٠)	(١٥,٥٥٩,٧٥٠)
مركز بلازو	(٨,٩٦٥,٨٧٥)	(١٣,٩٥٩,١٨٦)	(٢٢,٩٢٥,٠٦١)
مجمع الملقا السكني	(٤٨,١٠٤,١٨٧)	٩,٦٤٦,٣٦٨	(٣٨,٤٥٧,٨١٩)
مركز النخبة التجاري	-	(٧,٥١٦,٤٣١)	(٧,٥١٦,٤٣١)
مركز أهلا كورت	(٤,٤١٦,٨٣٩)	(١,٣٥٢,٤٨١)	(٥,٧٦٩,٣٢٠)
مركز بن ٢	(١,٧٢٧,٢٢١)	١٠,٥٨١	(١,٧١٦,٦٤٠)
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	(٢,٠٧٥,٣٥٠)	٢,٠٧٥,٣٥٠	-
كليات الرؤية للتعليم - جدة	-	(٨,٣٢٦,١٣٥)	(٨,٣٢٦,١٣٥)
مستودعات أكون	-	(٦,١٩١,٨٣٧)	(٦,١٩١,٨٣٧)
(١٠٦,٤٦٢,٩٩٣)			
(٤١,١٣٦,٠٢١)			
(٦٥,٣٢٦,٩٧٢)			

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

اسم العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم
مركز بي أند كيو التجاري (المعروفة سابقاً بمركز هوم وركس)	أسلوب الدخل	٩,٨٪ - ١٢,١٪
مركز بلازو	أسلوب الدخل	٨,٢٥٪ - ١١,٠٥٪
مجمع الملقا السكني	أسلوب الدخل	٧,٥٪ - ١٠,٨٪
مركز النخبة التجاري	أسلوب الدخل	٩,٥٪ - ١١,٥٥٪
مركز أهلا كورت	أسلوب الدخل	٨,٥٪ - ١١,٥٥٪
مركز بن ٢	أسلوب الدخل	٩,٢٥٪ - ١٢,٣٪
كليات الرؤية (المعروفة سابقاً بكليات الفارابي)	أسلوب الدخل	٧,٥٪ - ٩٪
المنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروفة سابقاً بكليات الفارابي)	أسلوب الدخل والتكلفة	١٠٪
برج الجانسن	أسلوب الدخل	٩,٨٪ - ١١٪
كليات الرؤية للتعليم - جدة	أسلوب الدخل	٧,٥٪ - ٩٪
مستودعات أكون	أسلوب الدخل	٧,٢٥٪ - ١٠,٥٪

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

قام الصندوق بتعيين ثلاثة مقيمين مستقلين لتقييم العقارات الإستثمارية كما يلي:

رقم الترخيص	المقيم المعتمد	
١٢١٠٠٠٠٤٧٤	عصام الحسيني	شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية
١٢١٠٠٠٠٢١٩	عمار سندي	شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري
١٢١٠٠٠١٠٣٩	يوسف صديقي	شركة خبير التثمين للعقاري

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

طبقاً للمادة ٣٥ من لائحة صناديق الإستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناء على عمليتي تقويم يتم اعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين، ومع ذلك، ووفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي يتم ادراج الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، وبغرض عرض المعلومات فقد تم الافصاح عن القيمة العادلة أدناه:-

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

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٢,٠٤٢,٨٠٤,٦٣٥	٢,٠٤٠,٣٢٣,٤١٥	تكلفة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل
(١٣١,٥٨١,٦٠٥)	(٨٨,١٧٤,٢٠٢)	الإستهلاك المتراكم
١,٩١١,٢٢٣,٠٣٠	١,٩٥٢,١٤٩,٢١٣	قيمة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل
٥١,٥٧٠,٩٧٠	(٢٦,٠٩٢,٧١٣)	عكس الإنخفاض / (الإنخفاض) في القيمة
١,٩٦٢,٧٩٤,٠٠٠	١,٩٢٦,٠٥٦,٥٠٠	القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

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

٢٠٢٢	٢٠٢١	
١,٠٦٩,٦٩٧,٣٧٦	١,٠٩٦,٨٢٥,٧٥٦	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١١٧,٧٧٩,٧٤٢	٨٠,٣٧٠,٢٨٠	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم
١,١٨٧,٤٧٧,١١٨	١,١٧٧,١٩٦,٠٣٦	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

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

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٧,٥٨٦,٠	٧,٧٧٨,٤	حقوق الملكية للوحدة الواحدة
٠,٨٣٥,٣	٠,٥٧٠,٠	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم للوحدة الواحدة
٨,٤٢١,٣	٨,٣٤٨,٤	صافي حقوق الملكية للوحدة الواحدة، بالقيمة العادلة

١٠- تسهيلات انتمائية

لدى الصندوق اتفاقية تسهيلات انتمائية مع بنك محلي وذلك للحصول على تمويل بنكي بلغت قيمتها ٧٣٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٧٣٧,٥ مليون ريال سعودي). تم الحصول على هذه التسهيلات بصورة أساسية بموجب اتفاقية تمويل للصندوق. إن اتفاقية التسهيلات مضمونة بتحصيلات الايجار وان العقارات السكنية والتجارية والأراضي مرهونة لدى البنك ويتم تحميل التسهيلات بعمولات تمويل وفقا للأسعار السائدة في سوق الإقراض الداخلي بين البنوك السعودية (معدل سايبور لستة شهور + ٢,٢٥٪ - ٢,٥٠٪ سنوياً) يستحق السداد بعد ٥ سنوات منذ بداية التسهيل.

١١- مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٢٢,٣٨٧,٨٤٨	٤٩,٨٠٦,٠٢٤	إيرادات ايجار غير مكتسبة
١٦,٠٩٨,٠١٨	١٦,٠٩٨,٠١٨	تأمين إيجار مسترد
١١,٧٥٨,٩٣٠	٨,٤٢١,٩٩٤	فوائد تسهيلات انتمائية مستحقة
٥٢٤,٣٠٣	١,١٠٥,٠٠٠	مصاريف مستحقة مقابل إدارة العقارات
٥٢٣,١٨٢	٥٤٨,٥٨١	أعباء تمويلية مستحقة
٣٥٤,٠٠٠	٤٢٤,٠٠٠	أتعاب مهنية وإستشارات
٣٤٣,٧٠٠	٣٤٣,٧٠٠	تأمين مسترد
٢٦٧,٧٣٢	٢٦٧,٧٣٢	حجوزات دائنة
٩٥٠,٨٨٦	٢٧٤,٠٦٠	أرصدة دائنة أخرى
٥٣,٢٠٨,٥٩٩	٧٧,٢٨٩,١٠٩	

١٢- مصاريف أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٢	٢٠٢١	
١,٣٥٦,٥٠٠	١,٥٣٨,٢٩٥	مصاريف مرافق
٧٠٧,٥٠٠	٦٩٤,٥٨٦	الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج - سنوية
٣٩٠,٥٥٧	٧٢٤,٣٥٠	أتعاب استشارية وقانونية
١٥٩,٥٠٠	٤٨٠,٩٧٥	أتعاب تقييم العقارات
-	١١٨,٢٧٩	مصاريف الطرح الإضافي*
٩٤١,٧٦٨	٩٥٥,٣١٥	مصاريف أخرى
٣,٥٥٥,٨٢٥	٤,٥١١,٨٠٠	

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

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

١٣- أتعاب إدارية ومصروفات أخرى

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

(أ) الأتعاب الإدارية

يحق لإداري الصندوق الحصول على أتعاب تعادل ٠,٠٢٥٪ سنوياً (كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق) من صافي قيمة الموجودات تحتسب وتستحق في كل يوم تقييم.

(ب) أتعاب الإدارة

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب تعادل ٩٪ سنوياً (كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق) من صافي 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 ٠,٠٢٥٪ 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 وتحتسب وتستحق في كل يوم تقييم.

(د) رسوم الإشتراك

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

(هـ) أتعاب هيكل رأس المال

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكل رأس المال بمقدار ١,٥٪ من إجمالي مبالغ الإشتراك (النقدية والعينية) التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولي أو عند جمع أي مبالغ إشتراك مستقبلية أخرى سواء نقدية أو عينية.

(و) أتعاب هيكل التمويل

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

(ز) أتعاب إدارة العقارات

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

١٤- الالتزام بالشرعية

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

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

١٥ - توزيعات الأرباح

وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح وفيما يلي تفاصيل هذه التوزيعات:

تاريخ الموافقة	الفترة التي تم الدفع عنها	المبلغ مقابل كل وحدة	المجموع
٣١ يناير ٢٠٢١	١ أكتوبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٠.١٢٥	١٢,٨٧١,٣٧٧
٢٩ أبريل ٢٠٢١	١ يناير ٢٠٢١ إلى ٣١ مارس ٢٠٢١	٠.١٢٥	١٢,٨٧١,٣٧٦
٢٩ يوليو ٢٠٢١	١ أبريل ٢٠٢١ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢١	٠.١٢٥	١٧,٦٢٦,١٠٦
٣١ أكتوبر ٢٠٢١	١ يوليو ٢٠٢١ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٠.١٢٥	١٧,٦٢٦,١٠٦
٣١ يناير ٢٠٢٢	١ أكتوبر ٢٠٢١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٠.١٢٥	١٧,٦٢٦,١٠٦
٨ مايو ٢٠٢٢	١ يناير ٢٠٢٢ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٢	٠.١٢٥	١٧,٦٢٦,١٠٦
٣١ يوليو ٢٠٢٢	١ أبريل ٢٠٢٢ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٠.١٢٥	١٧,٦٢٦,١٠٦
٣١ أكتوبر ٢٠٢٢	١ يوليو ٢٠٢٢ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٠.١٢٥	١٧,٦٢٦,١٠٦

١٦ - الالتزامات والارتباطات المحتملة

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

وبتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢١، تم تنفيذ "اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية" مع مصرف الراجحي، وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات المستخدمة في "الطرح الإضافي الأول" وقدرها ٣٩٧,٥ مليون ريال سعودي بنسبة ثابتة وقدرها ٤,٤٤٪ وذلك لحماية الصندوق من تقلبات هامش الربح خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات ابتداءً من ١ سبتمبر ٢٠٢١ حتى ٧ سبتمبر ٢٠٢٥.

١٧ - آخر يوم للتقييم

آخر يوم للتقييم خلال السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

١٨ - إدارة المخاطر

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

(أ) مخاطر السوق

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.

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 وقام الصندوق لتغطية هذه المخاطر بالدخول في عقود مقايضة وتحوط كما هو مذكور في الايضاح (١٦).

مخاطر السعر

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

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

(ب) 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 والذمم المدينة والمطلوب من طرف ذو علاقة.

(ج) 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 ٢٠٢٢ تجاوزت المطلوبات المتداولة للصندوق موجوداته المتداولة بمبلغ ٢٣,٢٥١,٥٨٩ ريال سعودي وكما في ذلك التاريخ بلغت أرصدة إيرادات إيجار غير مكتسبة والمطلوب إلى أطراف ذات علاقة (من العناصر المكونة للمطلوبات المتداولة) مبلغ ٢٩,٦٢٧,٠٩١ ريال سعودي وبالتالي فإن الصندوق ليس لديه عجز جوهري في رأس المال العامل.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
أكثر من سنة واحدة	أقل من سنة واحدة	القيمة الدفترية
مطلوبات مالية غير مشتقة		
٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	-	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
-	٧,٢٣٩,٢٤٣	٧,٢٣٩,٢٤٣
١٤,٥٦٥,٢٩٣	١,٠٥٥,٨٢٥	١٥,٦٢١,١١٨
-	٥٣,٢٠٨,٥٩٩	٥٣,٢٠٨,٥٩٩
٧٥٢,٠٦٥,٢٩٣	٦١,٥٠٣,٦٦٧	٨١٣,٥٦٨,٩٦٠
تسهيلات ائتمانية		
مطلوب الى أطراف ذات علاقة		
التزامات تأجير		
مصلريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
مطلوبات مالية غير مشتقة		
٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	-	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
-	٥,٦٤٤,٥١٩	٥,٦٤٤,٥١٩
١٥,٢١٤,١٨٤	١,١٦٥,٣٢١	١٦,٣٧٩,٥٠٥
-	٧٧,٢٨٩,١٠٩	٧٧,٢٨٩,١٠٩
٧٥٢,٧١٤,١٨٤	٨٤,٠٩٨,٩٤٩	٨٣٦,٨١٣,١٣٣
تسهيلات ائتمانية		
مطلوب الى أطراف ذات علاقة		
التزامات تأجير		
مصلريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى		

١٩- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

تسلسل القيمة العادلة

يستخدم الصندوق طرق تقييم تعد مناسبة للظروف المحيطة والتي تتوفر لها البيانات الكافية لقياس القيمة العادلة، مما يضاعف من استخدام المدخلات الملحوظة ذات العلاقة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة إلى أدنى حد. إن جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية مصنفة ضمن تسلسل القيمة العادلة وبيان ذلك كما يلي بناءً على أدنى مستوى من المدخلات التي تعتبر هامة لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى ١ - الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة.

المستوى ٢ - أساليب تقييم يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة قابلاً للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

المستوى ٣- أساليب تقييم يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة.

لا يوجد لدى الصندوق اي أدوات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة.

٢٠- القطاعات التشغيلية

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

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

٢١- أحداث لاحقة

بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٣، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع توزيعات أرباح عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٢ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٠,١٠٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٤,٨١ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات.
تم الزام الصناديق بالتسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتقديم إقرار معلومات ابتداء من عام ٢٠٢٣.

٢٢- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٣ رمضان ١٤٤٤ هـ (٢٥ مارس ٢٠٢٣ م).

ترخيص هيئة السوق المالية 37-07074
سجل تجاري رقم 4030177445

شركة الخبير المالية
رقم الفخاني: 800 124 7555
www.alkhabeer.com

الخبير المالية
Alkhabeer Capital

