

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

القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

| الصفحة | الفهرس |
|--------|---|
| ٤ – ١ | تقرير مراجع الحسابات المستقل |
| ٥ | قائمة المركز المالي |
| ٦ | قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر |
| ٧ | قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات |
| ٨ | قائمة التدفقات النقدية |
| ٣١ – ٩ | 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 ٢٠٢٣، 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 ٢٠٢٣، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

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

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

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

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، وفقاً لحكمنا 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 |
|---|--|
| <p>الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل</p> <p>انخفاض قيمة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل.</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت القيمة الدفترية المدرجة للإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل التي يحتفظ بها الصندوق مبلغ ١,٨٢١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ١,٨٤٥ مليون ريال سعودي).</p> | <p>لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية حول تقييم مخاطر وجود تحريف جوهري والية مراجعة وفحص تقييم الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل:</p> <ul style="list-style-type: none"> • قمنا بالتوصل إلى فهم لإجراءات الإدارة بخصوص تحديد مخاطر التقييم والتخفيف من حدتها. |

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>يتم قياس الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل عند الاعتراف الأولي بالتكلفة التي تتضمن تكاليف المعاملة. ولاحقاً للاعتراف الأولي، يتم إظهار الإستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصا 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 المؤاتية 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 والاحكام 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 المعيّنين 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> | <p>قمنا بفحص التفاصيل المتعلقة بجميع التكاليف المرسلة والتأكد من أنها مرسلة بالشكل الصحيح.</p> <p>قمنا بتقييم ما قام به مدير الصندوق من تحديد للأمور 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>حصلنا على تقارير التقييم التي أعدها اثنان من المقيمين الخارجيين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وقمنا بفحص المبلغ القابل للإسترداد للعقارات الأستثمارية، كما قمنا بتقييم نموذج العمل والافتراضات والتقديرات التي أستخدمت في احتساب القيم العادلة ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام.</p> <p>قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات 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 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 الأستثمارية 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> |

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تئمة

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

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٣

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٣، خلاف القوائم المالية وتقريرنا حولها. إن مجلس إدارة الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٣ متاحاً لنا بعد تاريخ هذا التقرير.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المرفقة بالمعلومات 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 محرفة بشكل جوهري.

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

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 جوهريه، 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 الجوهريه، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقريرنا الذي يتضمن رأينا.

التأكيد المعقول هو مستوى عال 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 جوهريه 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 الجوهريه 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 الجوهريه 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 هناك وجود لعدم تيقن جوهرى يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهرى، فإننا مطالبون أن نلفت الانتباه في تقرير المراجعة إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فنقوم 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.
- تقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية التي اكتشفناها خلال المراجعة.
- كما زدنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالإستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمر الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على إستقلاليتنا، وإجراءات الوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.
- ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، والتي تعد أمور المراجعة الرئيسية. وتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

شركة حلول كرو للاستشارات المهنية



عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٣٣٥)



١٥ رمضان ١٤٤٥هـ - (٢٥ مارس ٢٠٢٤م)
جدة - المملكة العربية السعودية

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

| كما في ٣١ ديسمبر | | إيضاح | |
|---|---------------|-------|---|
| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | | |
| الموجودات | | | |
| الموجودات المتداولة | | | |
| ٢٣,٤٢٦,٩٥٩ | ٢٧,١١١,٦٦٩ | | النقد لدى البنوك |
| ٧,٩٦٠,٤٨١ | ٥,٦٦٤,٤٧٤ | ٥ | ذمم مدينة |
| ٦,٨٤٥,٨٥٧ | ٦,٤١٤,٧٠٦ | ٦ | مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى |
| ١٨,٧٨١ | ١٨,٧٨١ | ١٧ | مطلوب من طرف ذو علاقة |
| ٣٨,٢٥٢,٠٧٨ | ٣٩,٢٠٩,٦٣٠ | | مجموع الموجودات المتداولة |
| الموجودات غير المتداولة | | | |
| ١٤١,٤٧٥,٦٤٥ | ١٣٣,٠٣١,١٦٩ | ١٨ | حق استخدام الأصل |
| ١,٧٠٣,٥٣٨,٦١٣ | ١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩ | ٩ | استثمارات عقارية |
| ١,٨٤٥,٠١٤,٢٥٨ | ١,٨٢١,٣٧٠,٢٠٨ | | مجموع الموجودات غير المتداولة |
| ١,٨٨٣,٢٦٦,٣٣٦ | ١,٨٦٠,٥٧٩,٨٣٨ | | مجموع الموجودات |
| المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات | | | |
| المطلوبات المتداولة | | | |
| ٧,٢٣٩,٢٤٣ | ٦,٨٨٦,٤٣٢ | ٧ ب | مطلوب الى أطراف ذات علاقة |
| ١,٠٥٥,٨٢٥ | ١,٠٨٢,٤٩٧ | ٨ ب | التزامات تأجير - الجزء المتداول |
| ٥٣,٢٠٨,٥٩٩ | ٥٥,٧٥٩,٩٤٤ | ١١ | مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى |
| ٦١,٥٠٣,٦٦٧ | ٦٣,٧٢٨,٨٧٣ | | مجموع المطلوبات المتداولة |
| المطلوبات غير المتداولة | | | |
| ١٤,٥٦٥,٢٩٣ | ١٣,٧٤٢,٢٣٩ | ٨ ب | التزامات تأجير - الجزء غير المتداول |
| ٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠ | ٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠ | ١٠ | تسهيلات انتمانية |
| ٧٥٢,٠٦٥,٢٩٣ | ٧٥١,٢٤٢,٢٣٩ | | مجموع المطلوبات غير المتداولة |
| ٨١٣,٥٦٨,٩٦٠ | ٨١٤,٩٧١,١١٢ | | مجموع المطلوبات |
| ١,٠٦٩,٦٩٧,٣٧٦ | ١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦ | | حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات |
| ١,٨٨٣,٢٦٦,٣٣٦ | ١,٨٦٠,٥٧٩,٨٣٨ | | مجموع المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات |
| ١٤١,٠٠٨,٨٤٨ | ١٤١,٠٠٨,٨٤٨ | | عدد الوحدات القائمة (وحدة) |
| ٧.٥٨٦٠ | ٧.٤١٥٢ | ٩ ج | القيمة الدفترية لحقوق الملكية للوحدة الواحدة |
| ٨.٤٢١٣ | ٨.٤٥٩٢ | ٩ ج | القيمة العادلة لحقوق الملكية للوحدة الواحدة |

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٤) 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 ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | | إيضاح | |
|-----------------------------|--------------|--------|--|
| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | | |
| ١١٨,٧٦١,٦٦٥ | ١٢٣,٧٢٣,٨١٧ | ١٢ | إيرادات إيجار |
| | | | مصاريف |
| (٥,٨٥٥,٦٠٨) | (١٠,٦٨٦,٦٧٢) | ١٤ | أتعاب إدارة العقارات |
| (٧٩٠,٦٠٧) | (٧٩٢,٥٩٣) | ١٤ و ٧ | أتعاب إدارية وأتعاب الحفظ |
| (٩,٠٠٠,٠٨١) | (٨,٩٩٨,٧٢٢) | ١٤ و ٧ | أتعاب الإدارة |
| (١٥,٠٠٠,٠٠٠) | (٢,٢٠٥,٣٣٦) | ٥ | خسائر الائتمان المتوقعة |
| (٣,٥٥٥,٨٢٥) | (٧,١٩١,٦٩٤) | ١٣ | مصاريف أخرى |
| (٣٤,٢٠٢,١٢١) | (٢٩,٨٧٥,٠١٧) | | إجمالي المصاريف |
| (٣٨,٠٣٠,٣١٨) | (٣١,٨٢٥,٨٦٥) | | تكاليف تمويل |
| (٤٣,٤٠٧,٤٠٣) | (٤٣,٥٣٩,٩٠٤) | ٨ و ٩ | إستهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل |
| ٤٠,٢٥٤,٢٢١ | ١٦,٦٥٢,٠٣٥ | ٩ | عكس الإنخفاض في قيمة إستثمارات عقارية |
| ٤٣,٣٧٦,٠٤٤ | ٣٥,١٣٥,٠٦٦ | | الربح للسنة |
| - | - | | الدخل الشامل الآخر |
| ٤٣,٣٧٦,٠٤٤ | ٣٥,١٣٥,٠٦٦ | | إجمالي الدخل الشامل للسنة |

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٤) 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 ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | | إيضاح |
|---|---------------|-------|
| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
| حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات | | |
| حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة | | |
| ١,٠٩٦,٨٢٥,٧٥٦ | ١,٠٦٩,٦٩٧,٣٧٦ | ١٧ |
| (٧٠,٥٠٤,٤٢٤) | (٥٩,٢٢٣,٧١٦) | |
| ٤٣,٣٧٦,٠٤٤ | ٣٥,١٣٥,٠٦٦ | |
| الدخل الشامل للسنة | | |
| حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة | | |
| ١,٠٦٩,٦٩٧,٣٧٦ | ١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦ | |
| ملخص المعاملات بالوحدات خلال السنة على النحو التالي: | | |
| عدد الوحدات في بداية السنة | | |
| ١٤١,٠٠٨,٨٤٨ | ١٤١,٠٠٨,٨٤٨ | |
| عدد الوحدات في نهاية السنة | | |
| ١٤١,٠٠٨,٨٤٨ | ١٤١,٠٠٨,٨٤٨ | |

* لم يتم اصدار او استبعاد أي وحدات خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢.

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٤) 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 ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | | |
|-----------------------------|--------------|---|
| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية: |
| ٤٣,٣٧٦,٠٤٤ | ٣٥,١٣٥,٠٦٦ | الربح للسنة |
| | | تعديلات: |
| ٤٣,٤٠٧,٤٠٣ | ٤٣,٥٣٩,٩٠٤ | استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل |
| (٤٠,٢٥٤,٢٢١) | (١٦,٦٥٢,٠٣٥) | عكس الإنخفاض في قيمة استثمارات عقارية |
| ٨٢٠,٦١٣ | ٧٨٢,٦١٨ | الفائدة المحملة على التزامات التأجير (ضمن تكاليف تمويل) |
| ٣٧,٢٠٩,٧٠٥ | ٣١,٠٤٣,٢٤٧ | تكاليف تمويل |
| ١٥,٠٠٠,٠٠٠ | ٢,٢٠٥,٣٣٦ | خسائر الائتمان المتوقعة |
| | | التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: |
| (٧,٩٥٤,٣٥٥) | (٤,٣٠٣,٥٧٩) | ذمم مدينة |
| ٨,١٣٨,٢٢٤ | ٤٣١,١٥١ | مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى |
| ١,٥٩٤,٧٢٤ | (٣٥٢,٨١١) | مطلوب الى أطراف ذات علاقة |
| (٢٤,٦٠٣,٦٩٢) | (٢٢,٥٨١,٣٦١) | مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى |
| ٧٦,٧٣٤,٤٤٥ | ٦٩,٢٤٧,٥٣٦ | صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية |
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية: |
| (١,٣٦٥,٤٦٥) | (١,٧٦٧,٩٠٠) | إضافات إلى استثمارات عقارية |
| (١,١١٥,٧٥٥) | (١,٤٧٥,٩١٩) | إضافات إلى حق استخدام الأصل |
| (٢,٤٨١,٢٢٠) | (٣,٢٤٣,٨١٩) | صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية |
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية: |
| (٦٣,٥٢٩,٤٢٤) | (٤٠,٠٢٣,٥٣٧) | توزيعات أرباح مدفوعة |
| (١,٥٧٩,٠٠٠) | (١,٥٧٩,٠٠٠) | مدفوعات الإيجار |
| (٣٦,٦٨٦,٥٢٣) | (٢٠,٧١٦,٤٧٠) | تكاليف تمويل مدفوعة |
| (١٠١,٧٩٤,٩٤٧) | (٦٢,٣١٩,٠٠٧) | صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية |
| (٢٧,٥٤١,٧٢٢) | ٣,٦٨٤,٧١٠ | صافي التغير في رصيد النقد لدى البنوك |
| ٥٠,٩٦٨,٦٨١ | ٢٣,٤٢٦,٩٥٩ | رصيد النقد لدى البنوك في بداية السنة |
| ٢٣,٤٢٦,٩٥٩ | ٢٧,١١١,٦٦٩ | رصيد النقد لدى البنوك في نهاية السنة |
| | | بنود غير نقدية: |
| ٦,٩٧٥,٠٠٠ | ٤,٣٩٤,٢٥٠ | توزيعات أرباح عن طريق شطب ذمم مدينة لحاملي الوحدات |

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٤) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

١- طبيعة الصندوق والنشاط

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

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 الأولى 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 كئلاك 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 إعتدتها 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 اساس الاستحقاق واساس 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
- إستخدام التدفقات النقدية المخصومة في حال عدم وجود سوق رئيسية أو السوق الأكثر ميزة.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

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 والافتراضيات المستخدمة معقولة وكافية.

٤- ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

أ) المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات:

اعتمد الصندوق المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مره اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣، ويرى مدير الصندوق أن التعديلات ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ "عقود التأمين"

يحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤، والذي يسمح بمجموعة واسعة من الممارسات في المحاسبة عن عقود التأمين.

- تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعيار 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.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة تتطلب من الشركات أن تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي، عند الإثبات المبدي، تؤدي إلى مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة.

- تعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ - الإصلاح الضريبي العالمي: القواعد النموذجية للركيزة الثانية تمنح هذه التعديلات الشركات إعفاء مؤقتاً من المحاسبة عن الضرائب المؤجلة الناشئة عن الإصلاح الضريبي العالمي التابع لمنظمة التعاون والتنمية الاقتصادية. كما تتضمن التعديلات متطلبات الإفصاح المستهدفة للشركات المتأثرة.

ب) المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م، مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم يتم الصندوق بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية. من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

- تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - التزامات عقود الإيجار على أساس البيع وإعادة التأجير:

تشمل هذه التعديلات متطلبات لمعاملات البيع وإعادة التأجير في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لتوضيح طريقة محاسبة الصندوق عن معاملات البيع وإعادة التأجير بعد تاريخ المعاملة. معاملات البيع وإعادة التأجير التي تعتبر فيها بعض أو جميع مدفوعات عقود الإيجار بأنها مدفوعات عقود إيجار متغيرة تعتمد على المؤشر أو السعر الذي من المحتمل جداً أن يتأثر.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات وتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة
توضح هذه التعديلات كيفية تأثير الشروط التي يجب على الصندوق الامتثال لها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير على تصنيف
المطلوبات. وتهدف هذه التعديلات أيضاً إلى تحسين المعلومات التي يوفرها الصندوق فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ - ترتيبات تمويل الموردین
تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل المورد وتأثيراتها على مطلوبات الصندوق والتدفقات النقدية وتعرضها
لمخاطر السيولة. إن متطلبات الإفصاح هي استجابة مجلس معايير المحاسبة الدولية لمخاوف المستثمرين من أن بعض ترتيبات تمويل
موردین الصناديق غير مرئية بشكل كاف، مما يعيق تحليل المستثمرين.
- المعيار الدولي للتقرير المالي (الاستدامة ١) "المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة"
يتضمن هذا المعيار الإطار الأساسي للإفصاح عن المعلومات الجوهرية حول المخاطر والفرص الجوهرية المتعلقة بالاستدامة عبر سلسلة
قيمة المنشأة.
- المعيار الدولي للتقرير المالي (الاستدامة ٢) "الإفصاحات المتعلقة بالمناخ"
يعد هذا المعيار الموضوعي الأول الصادر الذي يحدد متطلبات المنشآت للإفصاح عن المعلومات حول المخاطر والفرص المتعلقة
بالمناخ.
- 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 المحتفظ 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
المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم 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 فحص القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف
إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. وفي حالة وجود هذا الدليل وزيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد، عندئذ تخفض
الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى.
- 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 الاستثمارات العقارية حتى تاريخ تغير الاستخدام.
- فيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للاستثمارات العقارية:

العمر الإنتاجي

٤٠ سنة

البند

مباني

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي.

الإخفاض 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. إن 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 الإخفاض المحتمل في تاريخ كل تقرير.

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

القروض

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

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

يتطلب المعيار المحاسبي رقم ٢٣ " تكاليف الاقتراض " أن يتم إطفاء التكاليف الإضافية للمعاملات باستخدام معدل الفائدة الفعلية. يقوم الصندوق بالمحاسبة عن تكاليف التمويل (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 بمطلوبات القرض على مدى كامل مدة العقد. تتم رسملة تكاليف القروض المتكبدة لأي من الموجودات المؤهلة كجزء من كلفة الموجودات.

مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

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

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 وكتلزامات 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.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

تحقق الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل الإيجار 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 عليها 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 .

يثبت الصندوق الإيرادات عند الوفاء بالتزام الأداء. ويطبق الصندوق نموذج الخمس خطوات الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء" لتحديد متى يتم إثبات الإيراد على النحو التالي:

الخطوة ١ – تحديد العقد (العقود) مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد؛

الخطوة ٢ – تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل؛

الخطوة ٣ – تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي يتوقع الصندوق الحصول عليه نظير تحويل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى؛

الخطوة ٤ – تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، سيقوم الصندوق بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي يتوقع الصندوق الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥ – إثبات الإيراد متى (أو عندما) تفي المنشأة بالتزام أداء.

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. تشتمل 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. يخضع حق استخدام الأصول إلى اختبار انخفاض القيمة والعمر الإنتاجي المقدر للأصل المستخدم من قبل الصندوق مدة ١٨ سنة.

المخصصات الالتزامات المحتملة

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

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 في جوهرها) 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 يمارس 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.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

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.

ضريبة القيمة المضافة

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

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكيدة عند شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، 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

وفقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية فإن الصناديق الاستثمارية غير ملزمة بسداد الزكاة ويتم تقديم فقط إقرار معلومات بإحتساب الوعاء الزكوي للصندوق، 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 أصل مالي لمنتشة والتزام مالي أو أداة ملكية لمنتشة أخرى.

الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية مما يلي:

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

التصنيف والاعتراف الأولي

يصنف الصندوق موجوداته المالية ضمن فئات القياس التالية:

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

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

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

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

أدوات حقوق الملكية

يتم قياس جميع الإستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة وفي حال قررت إدارة الصندوق إختيار عرض ارباح أو خسائر القيمة العادلة في إستثمارات حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الآخر، فلا يمكن لاحقا إعادة تصنيف أرباح أو خسائر القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر، ويستمر الاعتراف بتوزيعات الأرباح من هذه الإستثمارات ضمن الأرباح والخسائر على أنها دخل عندما يثبت حق الصندوق في استلام الدفعات. إن خسائر انخفاض القيمة وعكس خسائر انخفاض القيمة على الإستثمارات 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 أو 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 جزءا 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 مصنفة 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 سابقا في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المبقاة. ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة المحققة في الأرباح والخسائر.

• موجودات مالية مصنفة 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 جزءا 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.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

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 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 لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة. تتكون المطلوبات المالية للصندوق من المصاريف المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى والتسهيلات الائتمانية والتزامات التأجير والمطلوب إلى 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 باستبعاد الأصل المالي فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل، أو عندما يقوم بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل 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 الأصل والالتزام المتعلق بالمبالغ التي قد يدفعها. إذا قام الصندوق بالاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا ملكية الموجودات المالية بشكل جوهري يستمر الصندوق بالاعتراف بالموجودات المالية والاعتراف بالالتزامات المصاحبة للنقد المستلم.

عند إلغاء الاعتراف بالأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للأصل 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 الآخر، فإن الأرباح أو الخسائر التي سبق الاعتراف بها ضمن احتياطي إعادة التقييم يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر. عند إلغاء الاعتراف بالاستثمار في أدوات حقوق الملكية التي قام الصندوق باختيار الاعتراف الأولي لها من خلال قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، فإن الأرباح أو الخسائر يتم الاعتراف بها في 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 متكبدة في الأرباح والخسائر.

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

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

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. وتتاثر قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف ووضع الظروف الاقتصادية. قد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالصندوق التعثر الفعلي 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 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، حيث يمثل 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 أخرى في الربح أو الخسارة.

الانخفاض في قيمة حق استخدام الأصل

يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيم الدفترية لحق استخدام الأصل لتحديد وجود دليل على الانخفاض في القيمة. في حال وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بالخسارة الناتجة عن الانخفاض في القيمة في حال تجاوزت القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل قيمته القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة لحق استخدام الأصل. يتم فحص حق استخدام الأصل الذي حدث انخفاض في قيمته لعمل عكس قيد محتمل لانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير مالي. يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة فقط بالمقدار الذي يسمح بتجاوز القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل عن القيمة الدفترية التي كان ليتم تحديدها بعد طرح الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة. تدرج خسائر انخفاض القيمة في قائمة الربح والخسارة.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

٥- ذمم مدينة

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ |
|--------------|--------------|
| ٥٧,٩٦٠,٤٨١ | ٥٧,٨٦٩,٨١٠ |
| (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) | (٥٢,٢٠٥,٣٣٦) |
| ٧,٩٦٠,٤٨١ | ٥,٦٦٤,٤٧٤ |

ذمم مدينة
خسائر الائتمان المتوقعة

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

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ |
|------------|------------|
| ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ | ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| ١٥,٠٠٠,٠٠٠ | ٢,٢٠٥,٣٣٦ |
| ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٥٢,٢٠٥,٣٣٦ |

الرصيد في بداية السنة
المحمل للسنة

إن تحليل أعمار الذمم المدينة كما يلي:

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ |
|------------|------------|
| ٨٤٥,٥٧٣ | ١,٣٣١,٣٣٤ |
| ٤,٠٠٦,١١٧ | ٣,٨٥٣,٩٧٨ |
| ١,٠٢٥,٨٣٦ | ٦٣٠,٤٠٩ |
| ٥٢,٠٨٢,٩٥٥ | ٥٢,٠٥٤,٠٨٩ |
| ٥٧,٩٦٠,٤٨١ | ٥٧,٨٦٩,٨١٠ |

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

فيما يلي أرصدة الذمم المدينة المنخفضة القيمة بناءً على عمرها:

| ٢٠٢٣ | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| > ٣٦٥ | ٣٦٥ - ١٨١ | ١٨٠ - ٩١ | ٩٠ يوم ≤ | المجموع |
| يوم | يوم | يوم | يوم | يوم |
| ٥٢,٠٥٤,٠٨٩ | ٦٣٠,٤٠٩ | ٣,٨٥٣,٩٧٨ | ١,٣٣١,٣٣٤ | ٥٧,٨٦٩,٨١٠ |
| %١٠٠ | %٢٣,٩٩ | %٠ | %٠ | %٩٠,٢١ |
| ٥٢,٠٥٤,٠٨٩ | ١٥١,٢٤٧ | - | - | ٥٢,٢٠٥,٣٣٦ |

الانخفاض في القيمة

| ٢٠٢٢ | | | | |
|------------|-----------|-----------|----------|------------|
| > ٣٦٥ | ٣٦٥ - ١٨١ | ١٨٠ - ٩١ | ٩٠ يوم ≤ | المجموع |
| يوم | يوم | يوم | يوم | يوم |
| ٥٢,٠٨٢,٩٥٥ | ١,٠٢٥,٨٣٦ | ٤,٠٠٦,١١٧ | ٨٤٥,٥٧٣ | ٥٧,٩٦٠,٤٨١ |
| %٩٦,٠٠ | %٠ | %٠ | %٠ | %٨٦,٢٧ |
| ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | - | - | ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ |

الانخفاض في القيمة

٦- مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ |
|-----------|-----------|
| ٦٤,٢١٧ | ٣٦٥,٩١٠ |
| ١,٠٧٢,٥٤٠ | ٦٦,٩٥٦ |
| ٣٠٠,٠٠١ | - |
| ٢٣٤,٢٧٧ | - |
| ٤,٨٩٤,٨٢٢ | ٥,٩٥١,٨٤٠ |
| ٢٨٠,٠٠٠ | ٣٠,٠٠٠ |
| ٦,٨٤٥,٨٥٧ | ٦,٤١٤,٧٠٦ |

تكاليف تأمين مدفوعة مقدماً
أمانات ضريبة القيمة المضافة
أتعاب مدير العقارات المدفوعة مقدماً
تكاليف تطوير عقارات مدفوعة مقدماً
عهدة مصاريف تطوير
أرصدة مدينة أخرى

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

٧- معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

تمثل المعاملات مع أطراف ذات علاقة مدفوعات نيابة عن طرف ذو علاقة واتعاب ادارية واتعاب ادارة واتعاب الحفظ وتعيضات الى أعضاء مجلس ادارة الصندوق المستقلين.

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

| حجم التعامل للسنة المنتهية في | | حجم التعامل للسنة المنتهية في | | طبيعة التعامل | طبيعة العلاقة | الطرف ذو العلاقة |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------|
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | | | |
| | | | | مصاريف مدفوعة بالنيابة عن الشركة | شركة تابعة لأمين الحفظ | شركة أول الملقا العقارية |
| | | ١٤,٣٠٣ | ٢٠,٧٠٣ | تسديدات | | |
| ١٨,٧٨١ | ١٨,٧٨١ | (١٤,٣٠٣) | (٢٠,٧٠٣) | | | |
| ١٨,٧٨١ | ١٨,٧٨١ | | | | | |

قامت شركة الخبير المالية بتأسيس شركة أول الملقا العقارية شركة ذات مسئولية محدودة ("شركة ذات غرض خاص") المسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ بتاريخ ١٩ شوال ١٤٣٨هـ (الموافق ١٣ يوليو ٢٠١٧م) بغرض الاحتفاظ وتسجيل العقارات المتعلقة بالصناديق العقارية باسم الشركة، وقد قدم الصندوق مبلغ ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك كرأس مال شركة أول الملقا العقارية. تم تسجيل سند ملكية العقارات باسم شركة أول الملقا العقارية، وأكدت الشركة أنها تملك هذه العقارات بالنيابة عن الصندوق. كون الصندوق هو المنتفع من هذه العقارات، فقد تم تسجيلها في القوائم المالية للصندوق.

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

| حجم التعامل للسنة المنتهية في | | حجم التعامل للسنة المنتهية في | | طبيعة التعامل | طبيعة العلاقة | الأطراف ذات علاقة |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------|-------------------------------------|---------------|------------------------|
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | | | |
| | | | | مصاريف هيكلية تمويل* | مدير الصندوق | شركة الخبير المالية |
| | | - | ١,٣٠٠,٠٠٠ | أتعاب إدارة | | |
| | | ٩,٠٠٠,٠٨١ | ٨,٩٩٨,٧٢٢ | أتعاب إدارية | | |
| | | ٣٠٠,٠٠٣ | ٢٩٩,٩٥٧ | تسديدات | | |
| ٦,٦٠٨,٢٣٣ | ٦,٢٣٠,٩٦٦ | (٧,٨٤٩,٣٤٢) | (١٠,٩٧٥,٩٤٦) | اتعاب حفظ | أمين الحفظ | شركة الإنماء للاستثمار |
| ٥٨٩,٠١٠ | ٦٣٤,٤٦٦ | ٤٩٠,٦٠٤ | ٤٩٢,٦٣٦ | تسديدات | | مجلس إدارة الصندوق |
| | | (٣٤٦,٦٢٢) | (٤٤٧,١٨٠) | مكافآت إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق | مجلس الإدارة | |
| | | ٤٢,٠٠٠ | ٣٤,٠٠٠ | تسديدات | | |
| ٤٢,٠٠٠ | ٢١,٠٠٠ | (٤٢,٠٠٠) | (٥٥,٠٠٠) | تسوية أرباح مقابل شطب ذمم مدينة | مالك وحدات | مالك وحدات |
| - | - | ٦,٩٧٥,٠٠٠ | ٤,٣٩٤,٢٥٠ | | | |
| ٧,٢٣٩,٢٤٣ | ٦,٨٨٦,٤٣٢ | | | | | |

* بموجب شروط وأحكام الصندوق يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكلية تمويل بمقدار ١,٥٪ من مبلغ التمويل بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٣ تم توقيع اتفاقية تعديل وإعادة هيكلية للتسهيلات الائتمانية حيث تم تمديد فترة السداد لمدة ٦ سنوات إضافية تستحق في ٧ سبتمبر ٢٠٢١، حيث بلغت مصاريف هيكلية التمويل مبلغ ١١ مليون ريال سعودي، ولكن بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق قرروا الإكتفاء بي ١,٣ مليون ريال سعودي.

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

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

٨- الاجارات

(أ) حق استخدام الأصل

إن تفاصيل الحركة على حق استخدام الأصل هي كما يلي:

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ |
|-------------|-------------|
| ١٧٨,٦٦٥,٧٣٥ | ١٧٩,٧٨١,٤٩٠ |
| ١,١١٥,٧٥٥ | ١,٤٧٥,٩١٩ |
| ١٧٩,٧٨١,٤٩٠ | ١٨١,٢٥٧,٤٠٩ |
| ٢٨,٤٧٤,٦٣٢ | ٣٨,٣٠٥,٨٤٥ |
| ٩,٨٣١,٢١٣ | ٩,٩٢٠,٣٩٥ |
| ٣٨,٣٠٥,٨٤٥ | ٤٨,٢٢٦,٢٤٠ |
| ١٤١,٤٧٥,٦٤٥ | ١٣٣,٠٣١,١٦٩ |

التكلفة:

الرصيد في بداية السنة
إضافات خلال السنة

الرصيد في نهاية السنة

الإستهلاك المتراكم:

الرصيد في بداية السنة
المحمل على السنة

الرصيد في نهاية السنة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

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

| اسم العقار | نوع العقار | أسلوب التقييم | موقع العقار | معدل الخصم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ |
|-----------------|------------|---------------|-------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| جالري مول تجاري | تجاري | أسلوب الدخل | تبوك | ١١,٠٥% - ١١,٣٢% | ١٧١,٩٢٥,٠٠٠ |
| | | | | ١١,٥٥% - ١١,٥٥% | ١٥٠,٣٤٥,٠٠٠ |

تم تقييم حق استخدام الأصل من قبل اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين والمرخصين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("التقييم").

قام الصندوق بتعيين مقيمان مستقلان لتقييم حق استخدام الأصل كما يلي:

| رقم الترخيص | المقيم المعتمد | شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية |
|-------------|----------------|--|
| ١٢١٠٠٠٠٤٧٤ | عصام الحسيني | شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري |
| ١٢١٠٠٠٠٢١٩ | عمار سندي | |

(ب) التزامات تأجير

إن الحركة على التزامات التأجير هي كما يلي:

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ |
|-------------|-------------|
| ١٦,٣٧٩,٥٠٥ | ١٥,٦٢١,١١٨ |
| (١,٥٧٩,٠٠٠) | (١,٥٧٩,٠٠٠) |
| ٨٢٠,٦١٣ | ٧٨٢,٦١٨ |
| ١٥,٦٢١,١١٨ | ١٤,٨٢٤,٧٣٦ |

إجمالي التزامات التأجير في نهاية السنة

تصنف التزامات التأجير كما يلي:

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ |
|------------|------------|
| ١,٠٥٥,٨٢٥ | ١,٠٨٢,٤٩٧ |
| ١٤,٥٦٥,٢٩٣ | ١٣,٧٤٢,٢٣٩ |
| ١٥,٦٢١,١١٨ | ١٤,٨٢٤,٧٣٦ |

الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

إجمالي التزامات التأجير

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض الإضافي المطبق على التزامات التأجير ٥,٠١% (٢٠٢٢: ٥,٠١%) إن إجمالي مصاريف الفوائد من التزامات التأجير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بلغت ٧٨٢,٦١٨ ريال سعودي مقابل ٨٢٠,٦١٣ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

يمثل حق استخدام الأصل ايجار مركز جالري مول بموجب ترتيب عقد ايجار حيث تم دفع كامل قيمة العقد مقدما عن مدة العقد.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

٩- استثمارات عقارية

(أ) تفاصيل الاستثمارات العقارية كما يلي:

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ |
|---------------|---------------|
| ١,٨٥٨,٠٤٥,٠٠٠ | ١,٨٥٨,٠٤٥,٠٠٠ |
| ٤,٩٧٨,١٤٥ | ٦,٧٤٦,٠٤٥ |
| (٩٣,٢٧٥,٧٦٠) | (١٢٦,٨٩٥,٢٦٩) |
| (٦٦,٢٠٨,٧٧٢) | (٤٩,٥٥٦,٧٣٧) |
| ١,٧٠٣,٥٣٨,٦١٣ | ١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩ |

استثمارات في عقارات سكنية وتجارية وارضيات
تكاليف التطوير
الإستهلاك المتراكم
مجمع الانخفاض في القيمة

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

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ |
|--------------|--------------|
| ١٠٦,٤٦٢,٩٩٣ | ٦٦,٢٠٨,٧٧٢ |
| (٤٠,٢٥٤,٢٢١) | (١٦,٦٥٢,٠٣٥) |
| ٦٦,٢٠٨,٧٧٢ | ٤٩,٥٥٦,٧٣٧ |

الرصيد في بداية السنة
عكس الإنخفاض في القيمة

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

| ٢٠٢٣: | أراضي* | عقارات سكنية وتجارية* | الاجمالي |
|--|-------------|--------------------------|---------------|
| التكلفة: | | | |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ | ٥١٩,٩٧٥,٥٤٢ | ١,٣٤٣,٠٤٧,٦٠٣ | ١,٨٦٣,٠٢٣,١٤٥ |
| إضافات خلال السنة | - | ١,٧٦٧,٩٠٠ | ١,٧٦٧,٩٠٠ |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | ٥١٩,٩٧٥,٥٤٢ | ١,٣٤٤,٨١٥,٥٠٣ | ١,٨٦٤,٧٩١,٠٤٥ |
| الإستهلاك المتراكم: | | | |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ | - | ٩٣,٢٧٥,٧٦٠ | ٩٣,٢٧٥,٧٦٠ |
| المحمل على السنة | - | ٣٣,٦١٩,٥٠٩ | ٣٣,٦١٩,٥٠٩ |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | - | ١٢٦,٨٩٥,٢٦٩ | ١٢٦,٨٩٥,٢٦٩ |
| صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | ٥١٩,٩٧٥,٥٤٢ | ١,٢١٧,٩٢٠,٢٣٤ | ١,٧٣٧,٨٩٥,٧٧٦ |
| الانخفاض في القيمة | | (٤٩,٥٥٦,٧٣٧) | (٤٩,٥٥٦,٧٣٧) |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | | ١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩ | ١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩ |

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

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

* إن العقارات السكنية والتجارية والأراضي المذكورة والموضحة في الايضاح رقم (١٠) مرهونة لدى احدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات ائتمانية بمبلغ ١,٨٦٤,٧٩١,٠٤٥ ريال سعودي (٢٠٢٢: ١,٨٦٣,٠٢٣,١٤٥ ريال سعودي) فيما عدا مستودعات أكون.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

(د) تتألف الإستثمارات العقارية من المشاريع التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

| اسم العقار | نوع العقار | موقع العقار | تكلفة الاستحواذ والتطوير | الإستهلاك المتراكم | انخفاض القيمة | صافي القيمة الدفترية | القيمة العادية |
|--|-----------------|-------------|--------------------------|--------------------|---------------|----------------------|----------------|
| مركز بي أند كيوي التجاري (المعروف سابقاً بمركز هوم وركس) | تجزئة | الرياض | ٧٩,٩٥٠,٠٠٠ | (٢,٩٩٣,٧٥٠) | (١١,٥٧٧,٢٥٠) | ٦٥,٣٧٩,٠٠٠ | ٦٥,٣٧٩,٠٠٠ |
| مركز بلازو | تجزئة | الرياض | ٩٥,٦٣٢,٥٠٠ | (٥,٩٠٤,٠٦٢) | (٢,٠٩٠,٨٤٣) | ٦٨,٨٢٠,٠٠٠ | ٦٨,٨٢٠,٠٠٠ |
| مجمع الملقا السكني | سكني | الرياض | ٣٢٠,٧٤٦,٠٤٥ | (٣٢,٧٤٩,١٤١) | (١,٨٤١,٩٠٤) | ٢٨٦,١٥٥,٠٠٠ | ٢٨٦,١٥٥,٠٠٠ |
| مركز النخبة التجاري | متعدد الاستخدام | جدة | ١٦٤,٠٠٠,٠٠٠ | (١٣,٢٥٥,٧٣٣) | - | ١٥٠,٧٤٤,٢٦٧ | ١٥٧,٢١٥,٠٠٠ |
| مركز أهلا كورت | تجزئة | جدة | ٧١,٧٥٠,٠٠٠ | (١,٨٨٠,٧١٧) | (٣,٧٤٩,٢٨٣) | ٦٦,١٢٠,٠٠٠ | ٦٦,١٢٠,٠٠٠ |
| مركز بن ٢ | متعدد الاستخدام | جدة | ٩٢,٢٥٠,٠٠٠ | (٧,٢٧٩,٥٢٠) | - | ٨٤,٩٧٠,٤٨٠ | ٩٠,١٤٥,٠٠٠ |
| كلية الروية (المعروفة سابقاً بكلية الفارابي) | تعليمي | الرياض | ٢١٥,٢٥٠,٠٠٠ | (١٥,٠٩٦,٥٠٠) | - | ٢٠٠,١٥٣,٥٠٠ | ٢٠٨,٤٣٢,٠٠٠ |
| المبنى التدريبي لكلية الروية (المعروف سابقاً بكلية الفارابي) | تعليمي | الرياض | ٦٦,٦٢٥,٠٠٠ | (٣,٣٣١,٣٣٣) | - | ٦٣,٢٩٣,٦٦٧ | ٨٠,٨٦٥,٠٠٠ |
| برج الجاناس | مكتبي | الرياض | ٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠ | (٢٧,٥٣١,٨٧٥) | - | ٣٩٦,٨١٨,١٢٥ | ٤٨٩,٢٢٥,٠٠٠ |
| كلية الروية للتعليم - جدة | تعليمي | جدة | ١٠٧,٥٠٠,٠٠٠ | (٥,٨٦٩,٣٢٤) | (٤,٩٨٥,٦٧٦) | ٩٦,٦٤٥,٠٠٠ | ٩٦,٦٤٥,٠٠٠ |
| مستودعات أكون | لوجستي | جدة | ٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠ | (١١,٠٠٣,٣١٤) | (٦,٤٩٤,١٨٦) | ٢٠٩,٢٤٠,٠٠٠ | ٢٠٩,٢٤٠,٠٠٠ |
| | | | ١,٨١٨,٢٤١,٠٠٠ | (١٢٦,٨٩٥,٢٦٩) | (٤٩,٥٥٦,٧٣٧) | ١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩ | ١,٨١٨,٢٤١,٠٠٠ |

إن الحركة على إنخفاض القيمة خلال السنة كانت:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

| اسم العقار | الإخفاض المتراكم في بداية السنة | عكس الإنخفاض / (الإنخفاض) | الإخفاض المتراكم في نهاية السنة | الإخفاض المتراكم في نهاية السنة |
|--|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| مركز بي أند كيوي التجاري (المعروف سابقاً بمركز هوم وركس) | (١٣,٧٧١,٠٠٠) | ٢,١٩٣,٧٥٠ | (١١,٥٧٧,٢٥٠) | (١١,٥٧٧,٢٥٠) |
| مركز بلازو | (٢١,٠٦٩,٢٥٠) | ١٦٠,٨١٢ | (٢٠,٩٠٨,٤٣٨) | (٢٠,٩٠٨,٤٣٨) |
| مجمع الملقا السكني | (٩,٥٢٧,٨٠٤) | ٧,٦٨٥,٩٠٠ | (١,٨٤١,٩٠٤) | (١,٨٤١,٩٠٤) |
| مركز أهلا كورت | (٣,٠٧١,٨٠٢) | (٦٧٧,٤٨١) | (٣,٧٤٩,٢٨٣) | (٣,٧٤٩,٢٨٣) |
| كلية الروية للتعليم - جدة | (٨,٩٧٨,٤٠٥) | ٣,٩٩٢,٧٢٩ | (٤,٩٨٥,٦٧٦) | (٤,٩٨٥,٦٧٦) |
| مستودعات أكون | (٩,٧٩٠,٥١١) | ٣,٢٩٦,٣٢٥ | (٦,٤٩٤,١٨٦) | (٦,٤٩٤,١٨٦) |
| | (٦٦,٢٠٨,٧٧٢) | ١٦,٦٥٢,٠٣٥ | (٤٩,٥٥٦,٧٣٧) | (٤٩,٥٥٦,٧٣٧) |

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

| اسم العقار | نوع العقار | موقع العقار | تكلفة الاستحواذ والتطوير | الإستهلاك المتراكم | انخفاض القيمة | صافي القيمة الدفترية | القيمة العادلة |
|--|-----------------|-------------|--------------------------|--------------------|---------------|----------------------|----------------|
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | | | | | | | |
| مركز بي آند كيو التجاري (المعروف سابقاً 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 الاستخدام | جدة | ١٦٤,٠٠٠,٠٠٠ | (١,٥٥٩,٦٥٢) | - | ١٥٣,٩١٥,٠٠٠ | ١٥٣,٩١٥,٠٠٠ |
| مركز أهلا كورت | تجزئة | جدة | ٧١,٧٥٠,٠٠٠ | (١,٤٩٨,١٩٨) | (٣,٠٧١,٨٠٢) | ٦٧,١٨٠,٠٠٠ | ٦٧,١٨٠,٠٠٠ |
| مركز بن ٢ | متعدد الاستخدام | جدة | ٩٢,٢٥٠,٠٠٠ | (٥,٧٩٨,٩٤٠) | - | ٨٦,٤٥١,٠٦٠ | ٨٩,١٢٥,٠٠٠ |
| كليات الروية (المعروفة سابقاً بكليات الفارابي) | تعليمي | الرياض | ٢١٥,٢٥٠,٠٠٠ | (١,٥٦٧,٥٥٠) | - | ٢٠٤,٦٨٢,٤٥٠ | ٢٠٧,١٦٥,٠٠٠ |
| المبنى التدريبي لكليات الروية (المعروف سابقاً بكليات الفارابي) | تعليمي | الرياض | ٦٦,٦٢٥,٠٠٠ | (٢,٣٣١,٩٣٣) | - | ٦٤,٢٩٣,٠٦٧ | ٧٥,٩٨٠,٠٠٠ |
| برج الياناس | مكتبي | الرياض | ٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠ | (١٩,٢٧٢,٣١٢) | - | ٤٠٥,٠٧٧,٦٨٨ | ٤٧٥,٠٥٠,٠٠٠ |
| كليات الروية للتعليم - جدة | تعليمي | جدة | ١٠٧,٥٠٠,٠٠٠ | (٣,٥٢١,٥٩٥) | (٨,٩٧٨,٤٠٥) | ٩٥,٠٠٠,٠٠٠ | ٩٥,٠٠٠,٠٠٠ |
| مستودعات أكون | لوجيستي | 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 انخفاض القيمة خلال السنة كالتالي:

| اسم العقار | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ |
|---|----------------|----------------|
| مركز بي آند كيو التجاري (المعروف سابقاً بمركز هوم وركس) | (١٥,٥٥٩,٧٥٠) | (١٣,٧٧١,٠٠٠) |
| مركز بلازو | (٢٢,٩٢٥,٠٦١) | (٢١,٠٦٩,٢٥٠) |
| مجمع الملقا السكني | (٣٨,٤٥٧,٨١٩) | (٩,٥٢٧,٨٠٤) |
| مركز النخبة التجاري | (٧,٥١٦,٤٣١) | - |
| مركز أهلا كورت | (٥,٧٦٩,٣٢٠) | (٣,٠٧١,٨٠٢) |
| مركز بن ٢ | (١,٧١٦,٦٤٠) | - |
| كليات الروية للتعليم - جدة | (٨,٣٢٦,١٣٥) | (٨,٩٧٨,٤٠٥) |
| مستودعات أكون | (٦,١٩١,٨٣٧) | (٩,٧٩٠,٥١١) |
| | (١٠٦,٤٦٢,٩٩٣) | (٦٦,٢٠٨,٧٧٢) |

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

| اسم العقار | أسلوب التقييم | معدل الخصم / الرسملة |
|---|----------------------|----------------------|
| مركز بي أند كييو التجاري (المعروف سابقا بمركز هوم وركس) | أسلوب الدخل | ٨,٠٢٪ - ٩,٨٪ |
| مركز بلازو | أسلوب الدخل | ٨,٥٪ - ١٠,٨٪ |
| مجمع الملقا السكني | أسلوب الدخل | ٧,٥٪ - ١٠,٥٥٪ |
| مركز النخبة التجاري | أسلوب الدخل | ٩,٥٪ - ١٢٪ |
| مركز أهلا كورت | أسلوب الدخل | ٨,٥٪ - ١٢,٨٪ |
| مركز بن ٢ | أسلوب الدخل | ١٠٪ - ١٢,٣٪ |
| كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي) | أسلوب الدخل | ٧,٥٪ - ٩,٥٪ |
| المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقا بكليات الفارابي) | أسلوب الدخل والتكلفة | ٩,١٪ |
| برج الجانسن | أسلوب الدخل | ٨,٥٪ - ٩,٨٪ |
| كليات الرؤية للتعليم - جدة | أسلوب الدخل | ٧,٥٪ - ٩٪ |
| مستودعات أكون | أسلوب الدخل | ٧,٢٥٪ - ٩٪ |

تم تقييم الإستثمارات العقارية من قبل اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين والمرخصين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

قام الصندوق بتعيين مقيمان مستقلان 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 |

الأثر على صافي الموجودات في حالة تقييم العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٣٥ من لائحة صناديق الإستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على متوسط تقييمين تجريبيين مقيمين مستقلين. كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق، تستند صافي قيم الموجودات المعلنة إلى القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. ومع ذلك، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة حيث يتم إدراج العقارات الإستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية. وبناءً عليه، تم الإفصاح عن القيمة العادلة لأغراض بيانية ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

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

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
|---------------|---------------|---|
| ٢,٠٤٢,٨٠٤,٦٣٥ | ٢,٠٤٦,٠٤٨,٤٥٤ | تكلفة الإستثمارات العقارية وحق إستخدام الأصل |
| (١٣١,٥٨١,٦٠٥) | (١٧٥,١٢١,٥٠٩) | الإستهلاك المتراكم |
| ١,٩١١,٢٢٣,٠٣٠ | ١,٨٧٠,٩٢٦,٩٤٥ | صافي قيمة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل |
| ٥١,٥٧٠,٩٧٠ | ٩٧,٦٥٩,٠٥٥ | صافي عكس الإنخفاض في القيمة |
| ١,٩٦٢,٧٩٤,٠٠٠ | ١,٩٦٨,٥٨٦,٠٠٠ | القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وحق إستخدام الأصل |

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

(ب) تتكون حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات باستخدام طريقة القيمة العادلة مما يلي:

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
|---------------|---------------|--|
| ١,٠٦٩,٦٩٧,٣٧٦ | ١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦ | حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات |
| ١١٧,٧٧٩,٧٤٢ | ١٤٧,٢١٥,٧٩٢ | أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم |
| ١,١٨٧,٤٧٧,١١٨ | ١,١٩٢,٨٢٤,٥١٨ | صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة |

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

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
|---------|---------|---|
| ٧.٥٨٦.٠ | ٧.٤١٥.٢ | حقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة) |
| ٠.٨٣٥.٣ | ١.٠٤٤.٠ | أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة) |
| ٨.٤٢١.٣ | ٨.٤٥٩.٢ | صافي حقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة)، بالقيمة العادلة |

١٠ - تسهيلات انتمائية

في ٨ يناير ٢٠١٩ تم توقيع اتفاقية تسهيلات انتمائية بين الصندوق وبنك محلي وذلك للحصول على تمويل بنكي بلغت قيمتها ٧٣٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٧٣٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢). 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 وفقاً للأسعار السائدة في سوق الإقراض الداخلي بين البنوك السعودية (معدل سايبور لسنة شهر + ٢,٢٥ ٪ - ٢,٥٠ ٪ سنوياً) يستحق السداد بعد ٥ سنوات منذ بداية التسهيل. بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٣ تم توقيع اتفاقية تعديل وإعادة هيكلة للتسهيلات الانتمائية حيث تم تمديد فترة السداد لمدة ٦ سنوات إضافية تستحق في ٧ سبتمبر ٢٠٣١ وتم تعديل عمولة التحويل لتصبح (معدل سايبور لسنة شهر + ١,٦٥ ٪). كما تم زيادة بند إضافي يخص السحب على المكشوف بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي من الحد الأقصى ١ مليار ريال سعودي.

١١ - مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ | |
|------------|------------|-------------------------------------|
| ١٩,٥٦١,٦٩٢ | ٢٣,٨٥٤,٧٥٨ | إيرادات ايجار غير مكتسبة |
| - | ١٤,٨٠٥,٩٢٩ | توزيعات أرباح مستحقة |
| ١١,٧٥٨,٩٣٠ | ٩,٨٣٠,٢٧٤ | فوائد تسهيلات انتمائية مستحقة |
| ٥٢٤,٣٠٣ | ١,١٧٦,٠٨٣ | مصاريف مستحقة مقابل إدارة العقارات |
| - | ١,٠٠٠,٠٠٠ | مصاريف إعادة جدولة تسهيلات انتمائية |
| ٥٢٣,١٨٢ | ٤٩٦,٥٠٣ | أعباء تمويلية مستحقة |
| ٣٥٤,٠٠٠ | ٢٥٦,٠٠٠ | أتعاب مهنية وإستشارات مستحقة |
| ١٦,٠٩٨,٠١٨ | - | تأمين إيجار مسترد |
| ٣٤٣,٧٠٠ | - | تأمين مسترد |
| ٢٦٧,٧٣٢ | - | حجوزات دائنة |
| ٣,٧٧٧,٠٤٢ | ٤,٣٤٠,٣٩٧ | أرصدة دائنة أخرى |
| ٥٣,٢٠٨,٥٩٩ | ٥٥,٧٥٩,٩٤٤ | |

١٢ - إيرادات إيجار

تشتمل الإيرادات على دخل الإيجار 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.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

١٣ - مصاريف أخرى

| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | |
|-----------------------------|------------------|
| ٢٠٢٢ | ٢٠٢٣ |
| ١,٣٥٦,٥٠٠ | ٢,٣٠٤,٦٣٠ |
| - | ٢,٣٠٠,٠٠٠ |
| ٦٣٠,٦٦٧ | ٨٠٢,٦٢١ |
| ٧٠٧,٥٠٠ | ٦٩٣,١٠٨ |
| ٣٩٠,٥٥٧ | ٤٨٦,٨٢٩ |
| ١٥٩,٥٠٠ | ٢٩٩,٩٢٥ |
| ٣١١,١٠١ | ٣٠٤,٥٨١ |
| ٣,٥٥٥,٨٢٥ | ٧,١٩١,٦٩٤ |

١٤ - 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 كحد 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.

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

١٥- الوعاء الزكوي

وفقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية فإن الصناديق الاستثمارية غير ملزمة بسداد الزكاة ويتم تقديم فقط إقرار معلومات بإحتساب الوعاء الزكوي للصندوق، تم التطبيق في بداية ٢٠٢٣ وعليه لم يتم عرض ارقام مقارنة. يتم عرض الوعاء الزكوي كما يلي:

| ٢٠٢٣ | التعديلات على صافي الربح المعدل: |
|-------------------|--|
| ٣٥,١٣٥,٠٦٦ | الربح الدفترى للسنة |
| ٢,٢٠٥,٣٣٦ | المحمل على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة |
| ٣٧,٣٤٠,٤٠٢ | الربح المعدل للسنة |
| | الوعاء الزكوي: |
| ١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦ | حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات |
| ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ | مخصصات رصيد أول المدة |
| ٧٥٢,٣٢٤,٧٣٦ | قروض طويلة الأجل |
| ١٤,٨٠٥,٢٩٢ | توزيعات أرباح مستحقة الدفع |
| ٢,٢٠٥,٣٣٦ | الفرق بين الربح المعدل والربح الدفترى |
| ١٩,٥٦١,٦٩٢ | إضافات والتزامات أخرى |
| (١,٨٢١,٣٧٠,٢٠٨) | القيمة الدفترية للموجودات غير المتداولة حسب الهيئة |
| ٦٣,١٣٥,٥٧٤ | الوعاء الزكوي |
| ٦٣,١٣٥,٥٧٤ | الوعاء الزكوي للصندوق هو الأكبر بين الوعاء الزكوي والربح المعدل |
| ١,٦٢٧,٤٣٣ | قيمة الزكاة حسب الوعاء الزكوي للصندوق |
| ١٤١,٠٠٨,٨٤٨ | عدد الوحدات القائمة |
| ٠.٠١١٥ | قيمة الزكاة على كل وحدة |

١٦- الالتزام بالشريعة

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

١٧- توزيعات الأرباح

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

| تاريخ الموافقة | توزيعات أرباح عن الفترة | المبلغ مقابل كل وحدة | المجموع |
|----------------|----------------------------------|----------------------|-------------------|
| ٢٠٢٣ | | | |
| ٣١ يناير ٢٠٢٣ | ١ أكتوبر ٢٠٢٢ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٠,١٠٥ | ١٤,٨٠٥,٩٢٩ |
| ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ | ١ يناير ٢٠٢٣ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٣ | ٠,١٠٥ | ١٤,٨٠٥,٩٢٩ |
| ٣٠ يوليو ٢٠٢٣ | ١ أبريل ٢٠٢٣ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | ٠,١٠٥ | ١٤,٨٠٥,٩٢٩ |
| ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ | ١ يوليو ٢٠٢٣ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ | ٠,١٠٥ | ١٤,٨٠٥,٩٢٩ |
| | | | ٥٩,٢٢٣,٧١٦ |
| ٢٠٢٢ | | | |
| 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 |
| | | | ٧٠,٥٠٤,٤٢٤ |

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

١٨ - اتفاقيات تحوط

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.

يتم اثبات الربح أو الخسارة في القيمة العادلة من اتفاقيات التحوط في قائمة الربح أو الخسارة لتعويض زيادة مصروفات الفائدة على القرض، ويتم تقاصها مقابل مصروف الفائدة على القرض ضمن تكاليف التمويل.

١٩ - آخر يوم للتقييم

آخر يوم للتقييم خلال السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٢٠ - إدارة المخاطر

إن أنشطة الصندوق معرضة إلى مخاطر مالية مختلفة، وتتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (تشمل مخاطر العملة، مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة ومخاطر السعر)، 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 التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات 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 رقم (١٨).

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.

(ب) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق طرف في الوفاء بالتزام ما والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. الصندوق معرض لمخاطر الخسائر المتعلقة بالائتمان والتي يمكن أن تقع نتيجة عدم قدرة الجهة المقابلة أو المصدر أو عدم رغبته في الوفاء بالتزاماته. إن الصندوق معرض لمخاطر الائتمان على أرصده البنكية والذمم المدينة والمطلوب من طرف ذو علاقة والأرصدة المدينة الأخرى.

ويتم الاحتفاظ بمخصص للخسائر الائتمانية ويكون كافيًا حسب تقدير الإدارة لتغطية الخسائر المحتملة للمبالغ المستحقة القبض المتأخرة. في تاريخ كل تقرير مالي، يتم تقييم الأرصدة البنكية فيما إذا كانت تتضمن مخاطر ائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات مالية مرموقة وذات تصنيف ائتماني مصرفي محلي مرتفع، ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من الأرصدة البنكية. ولذلك، فإن احتمالية التعثر تستند إلى العوامل المستقبلية وأي خسائر تنتج عن التعثر لا تكاد تذكر. كما في تاريخ التقرير، لا توجد مواعيد دفع مضي موعدها.

المطلوب من طرف ذو علاقة والأرصدة المدينة الأخرى غير مضمونه، وبدون عائد وليس لديه دفعات ثابتة. لا توجد أي أرصدة مستحقة القبض من الأطراف ذات العلاقة. في تاريخ التقرير تجاوزت موعدها، مع الأخذ بعين الاعتبار للخبرة التاريخية للتعثر ومستقبل الصناعات التي تعمل فيها الأطراف ذات العلاقة. تعتبر الإدارة أن أرصدة الأطراف ذات العلاقة لم تنخفض قيمتها.

عند احتساب مخصص خسارة الائتمان المتوقع للذمم المدينة والمطلوب من طرف ذو علاقة، يتم استخدام مصفوفة المخصصات على أساس معدلات الخسارة التاريخية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة المعدل للتقديرات المستقبلية.

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

٢٣- أحداث لاحقة

- بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٤، اعتمد مجلس إدارة الصندوق قرار توزيع أرباح عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٣ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٠,١٠٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٤,٨٠٥,٩٢٩ ريال سعودي إلى حملة الوحدات.
- قام مدير الصندوق بالإعلان عن صدور موافقة مجلس إدارة الصندوق المبدئية بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٢٤ على قبول عرض شراء أحد عقارات الصندوق ("الصفقة")، على أن يتم إجراء عمليات التقييم العقاري اللازمة قبل المضي قدماً في تنفيذ الصفقة، وذلك وفقاً لمتطلبات الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.

٢٤- اعتماد القوائم المالية

- تم اعتماد القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٠ رمضان ١٤٤٥هـ (٢٠ مارس ٢٠٢٤م).