

الخبير ريت
Alkhabeer REIT



التقرير السنوي 2024م

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 37-07074

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 2024م

صندوق الخبير ريت

صندوق "الخبير ريت" صندوق استثمار عقاري، متداول، عام، مقفل، متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية، تم إدراجه في السوق 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 باطلاع 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 2024م.....
7	(3) بيانات القيمة السوقية للصندوق*.....
8	(4) توزيع أرباح السنة المالية (31 ديسمبر 2024م).....
8	(ج) أصول الصندوق.....
8	(1) بيانات أصول الصندوق.....
8	(2) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق (محفظة الصندوق).....
9	(4) أسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق من إجمالي قيمة العقارات.....
9	(5) المؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وجد).....
9	لا ينطبق.....
10	(6) جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق).....
10	(7) العائد الكلي التراكمي (منذ الإدراج).....
11	(8) العائد الكلي السنوي.....
11	(10) جدول يوضح الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام، وإجمالي نسبة المصروفات من إجمالي أصول الصندوق.....
12	(د) مستجدات الصندوق.....
12	(1) مستجدات الصندوق وأية تغييرات أساسية وغير أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق.....
13	(2) أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة.....
14	(3) الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات*.....
14	(4) مقارنة أداء الأسعار.....
14	(5) التقرير السنوي المعتمد من مجلس إدارة الصندوق المتضمن الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه.....
16	(6) بيان حول العمليات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيئاً بشكل واضح ماهيتها وطرق الاستفادة منها.....
16	(هـ) تقرير تقويم المخاطر.....
20	(و) معلومات عامة عن عقارات الصندوق.....
33	(ز) القوائم المالية للسنة المالية 31 ديسمبر 2024م.....

خطاب مدير الصندوق

السادة/ مالكي الوحدات المحترمين،

يطيب لنا أن نعلن أن صندوق الخبير ريت (الصندوق) قد استكمل - ولله الحمد - بنجاح السنة الخامسة من عملياته. وقد تم إدراج الصندوق بالسوق المالية السعودية بتاريخ 20 مارس 2019م، من خلال الطرح الأولي، حيث استثمر في سبعة أصول عقارية مدرّجة للدخل تبلغ قيمتها الإجمالية حوالي 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 مدرّجة 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.

قام الصندوق في مارس 2024م بالتخارج بنجاح من أحد عقارات الصندوق في مدينة الرياض، وهو عقار "بي اند كيو" مقابل 87 مليون ريال سعودي محققاً بذلك ربحاً دفترياً وقدره 22.22 مليون ريال سعودي، وقد تم ربط متحصلات البيع في ودائع بنكية قصيرة المدى متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بمتوسط معدل عائد سنوي 5.98%، ليصبح عدد عقارات الصندوق 11 أصلًا عقاريًا مدرّجاً للدخل.

ويجدر بالذكر أن مدير الصندوق يواصل البحث عن فرصة استثمارية متميزة ليضيفها إلى مجموعة عقارات الصندوق التي 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 2024م ما يقارب مليار ريال سعودي. ومن شأن تنوع العقارات وتوزيعها جغرافياً وقطاعياً تخفيض المخاطر، وتقليل تأثير العقارات بتغيرات السوق الموسمية أو الكلية؛ مما يساعد الصندوق على تحقيق أهدافه على المدى المتوسط والبعيد.

وعلى الصعيد التشغيلي للصندوق، يعمل مدير الصندوق على مبادرة تطوير لمجمع الملقا السكني في الرياض لزيادة القيمة الإيجارية السنوية من العقار ورفع عائد الاستثمار على الأصل خلال السنوات القادمة بما يساهم في تحقيق عوائد منافسة. تهدف هذه المبادرة إلى زيادة الطاقة الاستيعابية لوحدات العقار من خلال استغلال المساحات وتحويل الوحدات الكبيرة إلى عدد من الوحدات الصغيرة لمواكبة الطلب على هذا النوع من الوحدات، وبالتالي الاستفادة من نمو القيمة الإيجارية الحاصلة في سوق مدينة الرياض، والاستفادة المثلى من العوائد التي يمكن تحقيقها من العقار.

على صعيد آخر، تم تنفيذ اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي، بقيمة 170 مليون ريال سعودي، والتي تمثل 50% من التسهيلات المستخدمة في (الطرح الأولي)؛ وذلك لتثبيت معدل سعر السايور بنسبة ثابتة وقدرها 5.04%؛ وحماية الصندوق من تقلبات سعر السايور خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات.

علمًا بأن التسهيلات المستخدمة في (الطرح الإضافي الأول) قد سبق وأن تم تثبيت سعر السايور بنسبة ثابتة وقدرها 1.94%، وباستحقاق أجل حتى شهر سبتمبر 2025م.

الجدير بالذكر أن جميع العقارات مؤجرة بنسبة 100% ما عدا ثلاثة عقارات من 11 عقاراً، وهي: عقار مجمع الملقا السكني، وعقار مركز بلازو، وعقار جالري مول، حيث تبلغ نسبة الإشغال بهما 99% و87% و60% على التوالي كما في ديسمبر 2024م. ويعمل مدير الصندوق حالياً مع الشركات المسؤولة عن إدارة التأجير بمركز بلازو وجالري مول على رفع نسبة الإشغال وجذب مستأجرين إضافيين للوصول إلى نسب الإشغال القصوى.

قام الصندوق بتوزيع أرباح نقدية تراكمية عن الفترة من 1 يناير إلى 31 ديسمبر 2024م، بلغت نسبتها 4.2% من رأس المال محافظاً بذلك على نفس مستوى التوزيعات في العام 2023م.

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، ومجزية 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 2024م. ونود الإعراب عن شكرنا لجميع مالكي الوحدات على ثقتهم المستمرة.

مدير الصندوق
شركة "الخبير 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 مُدرّة 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 تركز 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 والمكثبي 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 والمشغل	شركة "الخبير المالية".
أمين الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار.
المحاسب القانوني	شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو كرو العالمية).
المستشار الشرعي	دار المراجعة الشرعية ذ.م.م.
المقيّمون	(1) شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري (شركة انماء المتطورة وشريكه للتقييم العقاري سابقاً). (2) شركة وايت كيوبز. (3) شركة إسناد للتقييم العقاري. (4) شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري (سنشري 21 السعودية).

(ب) ملخص بيانات الصندوق

(1F) 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
2,036,374,080 ر.س.	حجم أصول الصندوق *
1,410,088,480 ر.س.	إجمالي رأس مال الصندوق
737,500,000 ر.س.	مبلغ التمويل *
36.22%	نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق *

* كما في 31 ديسمبر 2024م (مدققة).

(2) المؤشرات المالية للسنة المالية 2024م

نصف سنوي	فترات التقويم
2,036,374,080 ر.س.	القيمة الإجمالية لأصول الصندوق *
1,222,582,676 ر.س.	صافي قيمة أصول وحدات الصندوق *
2.57%	نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق **
4.58%	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق ***
7.62%	نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق

* كما في 31 ديسمبر 2024م (مدققة).

** مصروفات وأتعاب الصندوق هي كافة مصروفات الصندوق خلال السنة ما عدا تكلفة التمويل.

*** تكاليف الصندوق هي كافة أتعاب ومصروفات الصندوق متضمنة تكاليف التمويل.

(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
957,450,078 ر.س.	كما في 30 يونيو 2023م
868,614,504 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2023م
877,075,035 ر.س.	كما في 30 يونيو 2024م
803,750,434 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2024م

* بناءً على سعر الوحدة.

4) توزيع أرباح السنة المالية (31 ديسمبر 2024م)

الأرباح الموزعة السنوية لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية. ويهدف مدير الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على المستثمرين.	سياسة توزيع الأرباح
129,362,126 ر.س.	إجمالي الدخل التأجيري للسنة
5.70 ر.س.	سعر الوحدة بنهاية السنة المالية (31 ديسمبر 2024م)
16.09%	الدخل التأجيري للسنة على سعر الوحدة
59,223,716 ر.س.	إجمالي الأرباح الموزعة للسنة**
0.42 ر.س للوحدة	الربح الموزع لكل وحدة**
4.20%	الربح الموزع على سعر الوحدة الأولي (% من رأس مال الصندوق)*
7.37%	الربح الموزع على سعر الوحدة**

* تتضمن الدخل التأجيري لعقار "بي اند كيو" المتحقق حتى بيعه.

** تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 30 يناير 2025م 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 2024م إلى 31 ديسمبر 2024م.

ج) أصول الصندوق

1) بيانات أصول الصندوق

11 عقاراً	عدد العقارات
151,129 متراً مربعاً	إجمالي مساحة الأراضي
301,508 أمتار مربعة	إجمالي المساحة المبنية

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 إيجارات 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	95%	10.76%	14.68%	0.77%	0.70%
جاليري مول	حق انتفاع	مطورة	تبوك	تجزئة	43,625	68%	4.71%	4.89%	2.30%	1.86%
مركز بلازو	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تجزئة	5,648	87%	3.48%	3.17%	0.47%	1.92%
مركز "أهلاً كورت"	ملكية حرة	مطورة	جدة	تجزئة	2,758	100%	4.17%	3.62%	لا يوجد	0.93%
مركز "بن 2" التجاري	ملكية حرة	مطورة	جدة	متعدد الاستخدامات	21,305	100%	5.36%	5.02%	لا يوجد	1.20%
مركز "النخلة" التجاري	ملكية حرة	مطورة	جدة	متعدد الاستخدامات	15,712	100%	9.58%	8.29%	لا يوجد	2.12%
برج الجانيس	ملكية حرة	مطورة	الرياض	مكتبي	58,163	100%	23.19%	25.44%	لا يوجد	لا يوجد
كليات الرؤية للتعليم (القارابي سابقاً)	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تعليمي	44,114	100%	5.02%	10.96%	لا يوجد	1.74%
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (القارابي سابقاً)	ملكية حرة	قيد الإنشاء	الرياض	تعليمي	37,449	100%	12.37%	4.25%	لا يوجد	0.70%
كليات الرؤية للتعليم - جدة	ملكية حرة	مطورة	جدة	تعليمي	15,375	100%	5.80%	5.08%	لا يوجد	0.07%
مستودعات أكون	ملكية حرة	مطورة	جدة	الإمدادات اللوجستية	16,000	100%	12.37%	11.06%	لا يوجد	0.08%

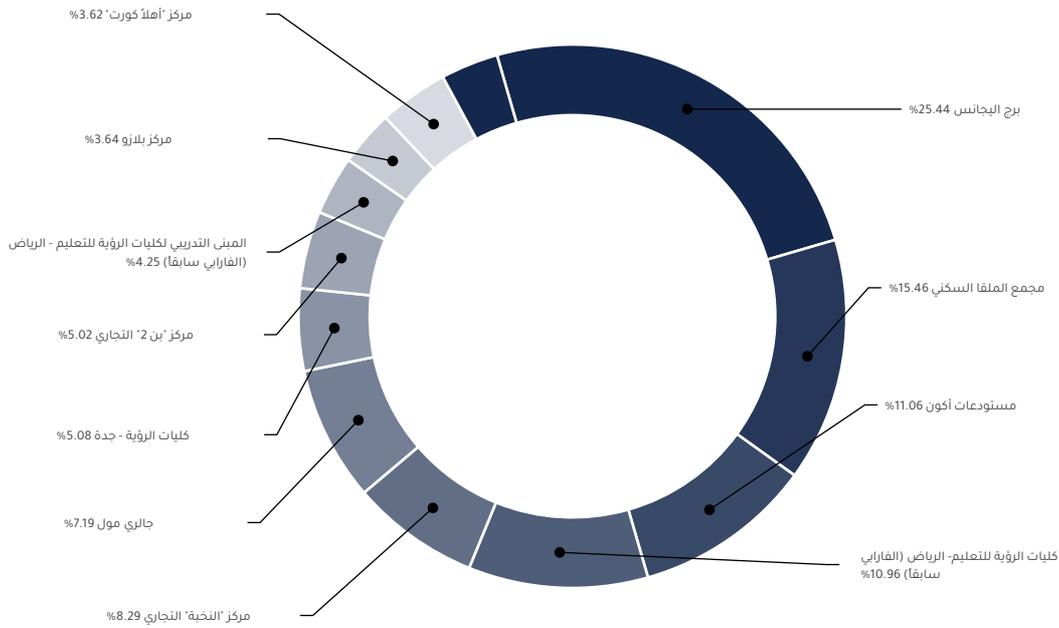
* بلغت نسبة الإيجار المتحقق من العقار المباع "بي اند كيو" ما نسبته 3.18% من إجمالي إيجارات الصندوق

(3) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

يسعى الصندوق بالاستمرار على 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، وأن 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) المؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وجد)

لا ينطبق

6) جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق)

البند	2019م	2020م	2021م	2022م	2023م	2024م
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية	600,355,144	896,799,968	1,177,196,036	1,187,477,118	1,192,824,518	1,222,582,676
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية	9.0357	8.7092	8.3484	8.4213	8.4592	8.6703
أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية	10.2438	8.9776	8.3922	8.5304	8.4894	8.6917
أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية	9.0357	8.7092	8.3484	8.4213	8.4592	8.6703
أعلى سعر لكل وحدة	11.20	11.82	10.02	9.11	7.69	6.58
أقل سعر لكل وحدة	8.91	8.15	8.52	7.46	6.02	5.58
عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية	66,442,386	102,971,013	141,008,848	141,008,848	141,008,848	141,008,848
توزيع الدخل لكل وحدة *	0.626	0.475	0.500	0.480	0.420	0.420
نسبة التكاليف التي تحمّلها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول	%13.87	%5.07	%7.53	%3.77	%4.41	%4.58
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق	لا يوجد					
نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق	%34.53	%42.91	%36.62	%36.86	%36.73	%36.22
مبلغ التمويل ومدة الانكشاف	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (4.10 سنة)	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (3.10 سنة)	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (2.10 سنة)	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (1.10 سنة)	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (7.69 سنة)	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (7.69 سنة)
تاريخ الاستحقاق	التمويل الأول: 6 فبراير 2024م التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025م	التمويل الأول: 6 فبراير 2024م التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025م	التمويل الأول: 6 فبراير 2024م التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025م	التمويل الأول: 6 فبراير 2024م التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025م	التمويل الأول: 7 سبتمبر 2023م التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2023م	التمويل الأول: 7 سبتمبر 2023م التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2023م

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 30 يناير 2025م 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 2024م إلى 31 ديسمبر 2024م.

7) العائد الكلي التراكمي (منذ الإدراج)

البند	2019م	2020م	2021م	2022م	2023م	2024م*
إجمالي الأرباح الموزعة	%6.26	%11.01	%16.01	%20.81	%25.01	%29.21
أداء سعر الوحدة	%9.00	%6.10-	%13.30-	%24.00-	%38.40-	%43.00-
العائد الكلي **	%15.26	%4.91	%2.71	%3.19-	%13.39-	%13.79-

8) العائد الكلي السنوي

البند	2019م	2020م	2021م	2022م	2023م	2024م*
إجمالي الأرباح الموزعة	6.26%	4.75%	5.00%	4.80%	4.20%	4.20%
أداء سعر الوحدة	9.00%	13.85%	7.67%	12.34%	18.95%	7.47%
العائد الكلي السنوي**	15.26%	9.10%	2.67%	7.54%	14.75%	3.27%

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 30 يناير 2025م على مالكي وحدات صندوق "الخيرييت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2024م إلى 31 ديسمبر 2024م.

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

9) ملخص أداء الصندوق عن السنة المالية 2024م

عدد الوحدات	141,008,848
صافي قيمة الأصول عند الإصدار	664,423,860
صافي قيمة الأصول	1,222,582,676
صافي قيمة الأصول للوحدة عند الإصدار	10
صافي قيمة أصول الوحدة	8.6703
صافي العوائد التشغيلية للوحدة	0.45
إجمالي توزيع الأرباح للوحدة*	0.42

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 30 يناير 2025م على مالكي وحدات صندوق "الخيرييت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2024م إلى 31 ديسمبر 2024م.

10) 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	9,218,174	0.45%
أتعاب مشغل الصندوق	307,272	0.02%
رسوم أمين الحفظ	479,003	0.02%
رسوم تداول / إيداع	670,459	0.03%
رسوم المحاسب القانوني	80,000	0.00%
رسوم لجنة الرقابة الشرعية	15,000	0.00%
بدلات أعضاء مجلس الإدارة	34,000	0.00%
تكاليف التمويل	40,927,616	2.01%
أخرى	15,077,102	0.74%
إجمالي رسوم الصندوق ونفقاته	66,808,627	3.28%
قيمة الأصول المدارة	2,036,374,080	

المصروفات غير النقدية	المبلغ	نسبة المصروفات
استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل	43,354,108	2.13%
عكس الانخفاض في قيمة استثمارات عقارية	(17,034,355)	-0.84%
خسائر الائتمان المتوقعة	174,283	0.01%
إجمالي مصاريف الصندوق غير النقدية	26,494,036	1.30%

تبلغ نسبة المصروفات غير النقدية مانسبته 44.65% من صافي أرباح الصندوق.

(د) مستجدات الصندوق

1) مستجدات الصندوق وأية 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
أعلن مدير الصندوق عن موافقة مجلس إدارة الصندوق المبدئية بتاريخ 23 فبراير 2024م على قبول عرض شراء أحد عقارات الصندوق (الصفقة). على أن يتم إجراء عمليات التقييم العقاري اللازمة قبل المضي قدماً في تنفيذ الصفقة. وبحسب متطلبات الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.	25 فبراير 2024م
أعلن مدير الصندوق عن إتمام بيع عقار (بي أند كيو) مركز "هوم وركس" سابقاً (العقار). الواقع بمدينة الرياض في حي الملك فهد في 18 رمضان 1445هـ الموافق 28 مارس 2024م. وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق المبدئية على عرض شراء العقار. وإتمام مدير الصندوق عمليات التقييم العقاري اللازمة بحسب متطلبات الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.	31 مارس 2024م
- سعر بيع العقار هو 87,601,390. سبعة وثمانون مليوناً وستمائة وألف وثلاثمائة وتسعون ريالاً سعودياً. بحيث يتحمل المشتري ضريبة التصرفات العقارية وأتعاب السعي. كما تجدر الإشارة إلى أن الصندوق كان قد استحوذ على العقار في سبتمبر من العام 2018م. وتحصل من خلاله على متوسط عائد إيجاري سنوي، بلغ حوالي 6.7% طوال هذه المدة. - وتوفر عملية البيع هذه مرونة للصندوق ومركزه المالي، حيث إنه من الممكن استعمال متحصلات البيع لتسديد جزء من التسهيلات البنكية القائمة، أو استخدامها لتمويل الاستحواذ على أصول عقارية أخرى مدرجة للدخل. أو لتطوير ورفع أداء عقارات يمتلكها الصندوق.	28 أغسطس 2024م
أعلن مدير الصندوق عن تحديث شروط وأحكام صندوق "الخبير ريت" وذلك اعتباراً من تاريخ 9 ربيع الأول 1446هـ الموافق 12 سبتمبر 2024م. - تم تحديث اسم مراجع الحسابات. - تمت إضافة مقيمين معتمدين لتقييم أصول الصندوق. - تمت مراجعة الأتعاب من قبل مراجع الحسابات؛ لتصبح 80,000 ريال سعودي سنوياً، بدلاً من 75,000 ريال سعودي سابقاً. - تم التحديث على حالة ملكية العقار - مركز "هوم وركس" - بالصندوق. - تم التحديث على عضويات أعضاء مجلس إدارة الصندوق في الصناديق الأخرى. - تم تحديث أمثلة احتساب الرسوم، ونسب التكاليف بالصندوق؛ لتعكس التحديث الذي تم على أتعاب مراجع الحسابات.	3 نوفمبر 2024م
إحفاً إلى اتفاقية التسهيلات الائتمانية الموقعة من قبل مدير الصندوق مع مصرف الراجحي، بقيمة 1,035 مليون ريال سعودي، وبأجل استحقاق حتى شهر سبتمبر 2031م، لأية تسهيلات مستخدمة، وحيث تم استخدام مبلغ إجمالي وقدره 737.5 مليون ريال سعودي من هذه التسهيلات كالتالي: - مبلغ وقدره 340 مليون ريال سعودي؛ وذلك للطرح الأولي للصندوق (الطرح الأولي). - مبلغ وقدره 397.5 مليون ريال سعودي؛ وذلك للطرح الإضافي الأول للصندوق (الطرح الإضافي الأول). وعليه، تعلن شركة "الخبير المالية" أنه بتاريخ 30 أكتوبر 2024م، تم تنفيذ اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي، بقيمة 170 مليون ريال سعودي، والتي تمثل 50% من التسهيلات المستخدمة في (الطرح الأولي)؛ وذلك لتثبيت معدل سعر السايور بنسبة ثابتة وقدرها 5.04%؛ وذلك لحماية الصندوق من تقلبات سعر السايور خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات. علمًا بأن التسهيلات المستخدمة في (الطرح الإضافي الأول) قد سبق وأن تم تثبيت سعر السايور بنسبة ثابتة وقدرها 1.94%، وبأجل استحقاق حتى شهر سبتمبر 2025م.	

ثانياً: فيما يخص التقارير وتوزيع الأرباح

التفاصيل	تاريخ الإعلان
في تاريخ 14 يناير 2024م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان الربع السنوي لصندوق "الخبير ريت" للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م.	14 يناير 2024م
في تاريخ 31 يناير 2024م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق "الخبير ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2023م إلى 31 ديسمبر 2024م.	31 يناير 2024م
في تاريخ 31 مارس 2024م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة التقرير السنوي لصندوق "الخبير ريت" المتضمن القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م.	31 مارس 2024م
في تاريخ 22 أبريل 2024م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان الربع السنوي لصندوق "الخبير ريت" للفترة المنتهية في 31 مارس 2024م.	22 أبريل 2024م
في تاريخ 30 أبريل 2024م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق "الخبير ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 يناير 2024م إلى 31 مارس 2024م.	30 أبريل 2024م
في تاريخ 11 يوليو 2024م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان الربع السنوي لصندوق "الخبير ريت" للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024م.	11 يوليو 2024م
في تاريخ 18 يوليو 2024م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة تقارير التقييم نصف السنوي لأصول الصندوق، وذلك للفترة المنتهية في تاريخ 30 يونيو 2024م والمُعَدَّة من قبل مقيمين معتمدين وفقاً لسياسة تقييم أصول الصندوق الواردة في شروط وأحكام الصندوق.	18 يوليو 2024م
في تاريخ 31 يوليو 2024م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق "الخبير ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أبريل 2024م إلى 30 يونيو 2024م.	31 يوليو 2024م
في تاريخ 11 أغسطس 2024م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة القوائم المالية الأولية المفحوصة للصندوق، للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024م للجمهور.	11 أغسطس 2024م
في تاريخ 14 أكتوبر 2024م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان الربع السنوي لصندوق "الخبير ريت" للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024م.	14 أكتوبر 2024م
في تاريخ 31 أكتوبر 2024م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق "الخبير ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 يوليو 2024م إلى 30 سبتمبر 2024م.	31 أكتوبر 2024م

(2) أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة



الاجتماع

أهم موضوعات وقرارات مجلس إدارة الصندوق

الموافقة على دفع رسوم لإدارة تمويل الشركات لدى مدير الصندوق شركة "الخير المالية"، وذلك نظير أتعاب ترتيب وإعادة هيكلة للتسهيلات الائتمانية.	13 ديسمبر 2023م	2
التأكد من استقلالية السادة أعضاء مجلس إدارة صندوق "الخير ريت".	18 ديسمبر 2023م	3

الاجتماع رقم (2-2024م)
بتاريخ 2 يوليو 2024م

الاطلاع على آخر مستجدات إدارة رقابة الالتزام والتبليغ عن غسل الأموال.

التوصيات والقرارات:

1. الاطلاع على آخر مستجدات مسودة اتفاقية تحوط مع مصرف الراجحي.
2. إبلاغ إدارة رقابة الالتزام وإبلاغ غسل الأموال بتحديث السياسات والإجراءات المتعلقة بصلاحيات مدير الصندوق. وينبغي أن تتضمن هذه التحديثات توضيح عدم حق مدير الصندوق استخدام أية مبالغ من رأس المال في التوزيعات أو سداد التزامات الصندوق دون الحصول على التفويض المناسب.
3. إعادة رصيد المبلغ النقدي الناتج عن بيع عقار بي أند كيو، وهو أحد الأصول القيمة التي يمتلكها الصندوق، والذي يُقدَّر بمجموع يبلغ 87.6 مليون ريال سعودي، ويتعين إبلاغ مجلس الإدارة بالتطورات بشكل فوري.
4. مراجعة شروط تجديد، و/أو تمديد مدة إيجار عقار جاليري مول مع المستشار القانوني للصندوق.
5. إجراء دراسة تحليلية تفصيلية لتكاليف المصاريف التشغيلية، وتكاليف الخارج من عقارات الصندوق وتأثيرها على الصندوق لكل سنة مالية، والتوصية للمجلس بما يراه مدير الصندوق حيال هذه الاستثمارات.
6. إضافة جدول التوقعات المالية الوارد في الصفحة (32) من عرض مدير الصندوق، بعد إعادة تقييم شروط اتفاقية التحوط وتأثيرها المالي على الصندوق.
7. الموافقة على محضر اجتماع مجلس إدارة صندوق "الخير ريت"، المنعقد بنظام التمرير بتاريخ 2 يوليو 2024م.
8. رفض عرض الشراء المقدم من قبل "شركة مثابرة العقارية".
9. رفض عرض شراء أهلاً كورت المقدم من قبل "شركة ميم سين باء".
10. الموافقة على إبقاء التصنيف الأخضر للصندوق.
11. الموافقة على تثبيت القرارات المتخذة بنظام التمرير خلال الفترة من تاريخ انعقاد آخر اجتماع لمجلس إدارة الصندوق، وهذه القرارات على النحو التالي:

#	التاريخ	القرار
1	10 يناير 2024م	الموافقة على تقرير المستثمر الخاص بصندوق "الخير ريت" للربع الرابع من العام المالي 2022م (تقرير ربع سنوي).
2	31 يناير 2024م	الموافقة على توزيع أرباح نقدية عن الفترة من 1 أكتوبر 2023م إلى 31 ديسمبر 2023م.
3	8 فبراير 2024م	الاطلاع على التقرير السنوي الخاص بالشكاوى والإجراءات المتخذة للعام 2023م.
4	22 فبراير 2024م	الموافقة على عرض شراء عقار بي أند كيو (هوم وركس سابقاً) أحد الأصول المملوكة للصندوق.
5	14 مارس 2024م	الاطلاع على تقرير تقييم المخاطر، وتقرير تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية.
6	20 مارس 2024م	الموافقة على القوائم المالية، وتقرير مراجع الحسابات المستقل للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2023م.
7	26 مارس 2024م	الموافقة على التقرير السنوي للعام 2023م الخاص بصندوق "الخير ريت".
8	15 أبريل 2024م	الموافقة على تقرير المستثمر الخاص بصندوق "الخير ريت" للربع الأول من العام المالي 2024م (تقرير ربع سنوي).
9	29 أبريل 2024م	الموافقة على توزيع أرباح نقدية عن الفترة من 1 يناير 2024م إلى 31 مارس 2024م (عن الربع الأول من العام المالي 2024م).
10	7 يوليو 2024م	الموافقة على تقرير المستثمر الخاص بصندوق "الخير ريت" للربع الثاني من العام المالي 2024م (تقرير ربع سنوي).
11	30 يوليو 2024م	الموافقة على توزيع أرباح نقدية عن الفترة من 1 أبريل 2024م إلى 30 يونيو 2024م (عن الربع الثاني من العام المالي 2024م).
12	5 أغسطس 2024م	الموافقة على القوائم المالية الأولية المختصرة (غير المراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م والخاصة بصندوق "الخير ريت".

الاجتماع رقم (3-2024م)
بتاريخ 01 أكتوبر 2024م

الاجتماع		أهم موضوعات وقرارات مجلس إدارة الصندوق	
13	19 أغسطس 2024م	الموافقة على التعديلات المدخلة على مذكرة الشروط والأحكام "المذكرة" الخاصة بصندوق "الخبر ريت".	
#	التاريخ	القرار	
1	12 أكتوبر 2024م	الموافقة على تقرير المستثمر الخاص بصندوق "الخبر ريت" للربع الثالث من العام المالي 2024م (تقرير ربع سنوي).	
2	22 أكتوبر 2024م	الموافقة على توقيع اتفاقية التحوط مع مصرف الراجحي.	
3	29 أكتوبر 2024م	الموافقة على توقيع اتفاقية التحوط مع مصرف الراجحي، وذلك على 50% من حجم التسهيلات الائتمانية.	
4	30 أكتوبر 2024م	الموافقة على التوزيعات المقترحة عن الربع الثالث من العام المالي 2024م.	
5	10 نوفمبر 2024م	التأكد من استقلالية السادة أعضاء مجلس إدارة صندوق "الخبر ريت".	

قرارات إضافية تمت بنظام التمرير

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

لا ينطبق

(هـ) 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، سواءً 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 مالكي 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 زيادة نسبة إشغال عقارات الصندوق، وذلك من قبل مديري العقارات والمشغلين ذوي الصلة. يبلغ متوسط فترة الإيجار التعاقدية للعقارات المملوكة للصندوق عشر سنوات تقريباً. كضمان لسداد القيم الإيجارية للأصول، فقد تم توقيع 259 سنداً لأمر بقيمة 1,644 مليون ريال سعودي كضمان للدفعات الإيجارية. يراقب مدير الصندوق أيضاً عن كثب أداء أصول الصندوق، كما يجتمع مدير الصندوق بانتظام مع وكلاء ومشغلي العقارات من أجل مراقبة أداء الأصول عن كثب 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 	<ul style="list-style-type: none"> مدة الصندوق طويلة جداً (99 عاماً قابلة للتديد)، وتبقى خلالها وحدات الصندوق متداولة في السوق، مما يمنح مالكي الوحدات القدرة على التخارج وقتما يشاؤون بناءً على أسعار السوق السائدة.

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
	يزداد أهمية عند اقتراب موعد انتهاء مدته المقررة.	
مخاطر أسعار الفائدة	مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في معدلات العائد والتي تتأثر بأسعار الفائدة.	<ul style="list-style-type: none"> • للحد 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	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 كل من قطاعات التجزئة والمكاتب الإدارية 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.
المخاطر التنظيمية والجيوسياسية في بلد الاستثمار	مخاطر احتمال أن يكون للوائح التنظيمية والسياسات والضرائب الحكومية الجديدة أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي، تأثير سلبي على أداء الصندوق و/أو سيولته.	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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.
المخاطر الاقتصادية	مخاطر تأثير تدهور وضع الاقتصاد الكلي سلباً على أداء الأصول الأساسية وقيمتها وبالتالي على الصندوق.	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
المخاطر التشغيلية	تمثل مخاطر التشغيل في مخاطر تكبد خسارة مباشرة أو غير مباشرة نتيجة لمصاريف تشغيلية أو رأس مالية غير متوقعة لعمل تحسينات وصيانة للعقارات، سواءً كان ذلك بسبب لدى مزود الخدمات للصندوق، أو لعوامل خارجية أخرى خلاف مخاطر الائتمان والسيولة والعملية والسوق، كذلك التي تنشأ عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.	<ul style="list-style-type: none"> • يدار الصندوق من قبل شركة "الخبير المالية" والتي تتمتع بسجل مميز وخبرة واسعة في إدارة الأصول. • لضمان تطبيق أفضل الممارسات المتعارف عليها، تم إسناد بعض الأنشطة الرئيسية التي تتطلب خبرة متخصصة إلى مزودي خدمات من ذوي الخبرة والسمعة المرموقة وسجل الأداء المتميز. • بوجه عام، يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن في الحد من الخسائر المالية والأضرار التي قد تلحق بسمعته من خلال تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق العوائد لمالكي الوحدات. • يراقب مدير الصندوق أيضاً عن كُتب أداء الأصول الأساسية عن طريق الزيارات الدورية، كما أنه يعقد بانتظام اجتماعات مع مديري الأملاك للوقوف على أية أمور / أحداث قد تؤدي إلى ضعف أداء الصندوق.
مخاطر الالتزام النظامي	فشل الصندوق في الالتزام بالقوانين والقواعد واللوائح المعمول بها في البلدان التي يستهدف الاستثمار فيها.	<ul style="list-style-type: none"> • يواصل مدير الصندوق مراقبة التزام الصندوق باللوائح والأنظمة وشروطه وأحكامه، وسوف يتخذ جميع الإجراءات اللازمة لتلبية هذه المتطلبات واستيفائها.

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
	تشمل هذه المخاطر: المخاطر القانونية والتنظيمية والالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية.	
مخاطر التقييم	<ul style="list-style-type: none"> مخاطر أن تصبح القيمة السوقية للصندوق أقل بكثير من صافي قيمة أصوله. وهو ما قد ينشأ نتيجةً 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 العالمي، فإن صناديق الاستثمار العقاري (ريت) تتداول في معظم البلدان بسعر أقل من صافي قيمة الأصول.
مخاطر السيولة	<ul style="list-style-type: none"> تتمثل 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. 	<p>يراقب مدير الصندوق احتياجات السيولة من خلال ضمان توفر أموال كافية للوفاء بأية التزامات عند نشوئها. إما من خلال تخصيص احتياطي نقدي، أو التصرف بعقارات استثمارية، أو من خلال الحصول على قروض قصيرة الأجل.</p>
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 المقدره للتطوير. عدم القدرة على توقيع عقود تأجير تتناسب مع الإيرادات المتوقعة. تعثر أي من المفاولين. 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 تعطيل إتمام أعمال التطوير مما يؤثر على عدم القدرة على الحصول على الإيرادات المتوقعة عند إتمام التطوير. 	<p>يستثمر الصندوق معظم أصوله في عقارات مطورة. ولن تتجاوز نسبة الاستثمار في الأصول تحت التطوير عن 25% من حجم الصندوق. وذلك حسب القوانين والأنظمة.</p> <p>يقوم مدير الصندوق بإسناد أعمال التطوير لمزودي خدمات ممن لديهم الخبرات والإمكانات لإتمام الأعمال.</p>
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"> تفشي جائحة (كوفيد-19) أو أية جائحة صحية أخرى قد يؤدي إلى عدم تمكن العقارات 	<p>يتبع مدير الصندوق عدداً من استراتيجيات للحد من تأثير مثل هذه الأحداث. على سبيل المثال:</p>

إجراءات الحد من المخاطر	وصف المخاطر	المخاطر المتوقعة
<p>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.</p> <p>فئة الأصول والتنوع الجغرافي.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>التقيد الصارم بالتدابير الوقائية والقواعد الحكومية الأخرى.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • التابعة للصندوق من العمل أو من تحقيق الدخل المتوقع. بسبب حظر التجول في المناطق التي تقع فيها عقارات الصندوق، أو غيره من تبعات الجائحة. • سينتج عن ذلك فترة من التباطؤ الاقتصادي مما قد ينتج عنه تأثير سلبي جوهري على المبالغ المتاحة للتوزيع لمالكي الوحدات. • • 	

(و) معلومات عامة عن عقارات الصندوق



العقار الأول: مجمع الملقا السكني

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

حي الملقا، شارع وادي هجر المتفرع من طريق الملك فهد، مدينة الرياض.	موقع العقار
24°48'55.08"N 46°36'51.06"E	إحداثيات الموقع
سكني	الاستخدام
ملكية حرة.	نوع الحيازة على العقار
مجمع سكني مغلق.	وصف العقار
18 مبنى، تتضمن 273 وحدة سكنية مفروشة مقسمة وفقاً للآتي: • عدد 210 وحدات مكونة من ثلاث غرف نوم. • عدد 16 وحدة مكونة من غرفتي نوم. • عدد 47 وحدة مكونة من غرفة نوم واحدة.	مكونات العقار
ثلاثة أدوار وملحق.	عدد الأدوار
يشتمل على مواقف سيارات في القبو بمساحة 10,000 متر مربع، ومساح مغطاة، ومناطق ترفيه عامة، وصلات متعددة الاستخدام، ونادٍ رياضي عدد (2).	مرافق العقار
15,925 متراً مربعاً.	مساحة الأرض
41,362 متراً مربعاً.	إجمالي مسطح البناء

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 العام 1434هـ)، ثم يعيده لأمانة منطقة تبوك وفق صيغة بناء وتشغيل .
وصف العقار	مركز تجاري مغلق.
مكونات العقار	يشمل المركز 139 محلاً تجارياً، و15 مطعماً، و39 كشكاً، وأربعة مقاهي.
عدد الأدوار	قبو ودوران.
مرافق العقار	يشمل 300 موقف سيارات في القبو، إضافةً إلى 600 موقف سيارات خارجي، وثلاثة مصاعد، وستة سلالم كهربائية، وثلاثة مصاعد خدمات، وصالة ترفيه.
مساحة الأرض	41,630 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	43,625 متراً مربعاً.

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 15 معرضاً تجارياً.
عدد الأدوار	دوران (أرضي وميزانان).
مرافق العقار	يشمل العقار مواقف سيارات بمساحة 3,000 متر مربع.
مساحة الأرض	6,050 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	5,648 متراً مربعاً.

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 متراً مربعاً.
تاريخ بيع العقار	28 مارس 2024م.
قيمة بيع العقار	87.6 مليون ريال سعودي.
الأرباح من بيع العقار	22.22 مليون ريال سعودي.
* تم التخارج بنجاح من العقار في 28 مارس 2024م.	

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 (بلنزا).
مكونات العقار	تسعة معارض ومكتب إداري.
عدد الأدوار	دوران.
مرافق العقار	مواقف سيارات.
مساحة الأرض	4,342 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	2,758 متراً مربعاً.

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 مكتباً و42 معرضاً تجارياً.
عدد الأدوار	ثلاثة أدوار.
مرافق العقار	مواقف سيارات خارجية.
مساحة الأرض	20,642 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	21,305 أمتار مربعة.

العقار السابع: مركز "النخبة التجاري"

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الأندلس، شارع الأمير محمد بن عبد العزيز، مدينة جدة.
إحداثيات الموقع	21°32'50.86"N 39° 8'22.36"E
الاستخدام	تجزئة / مكثي.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	مركز تجاري مكثي.
مكونات العقار	ستة معارض تجارية و 45 مكتباً.
عدد الأدوار	خمسة أدوار وميزانان.
مرافق العقار	مواقف سيارات خارجية ومواقف سيارات في القبو.
مساحة الأرض	4,320 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	15,712 متراً مربعاً.

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 دوراً، وخمسة أدوار مواقف سيارات، تتسع لـ 720 موقفاً.
مرافق العقار	يشمل مواقف سيارات، ومطعماً، ومسبحاً، ونادياً صحياً، ومهبط مروحيات.
مساحة الأرض	5,695 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	58,163 متراً مربعاً.

العقار التاسع: كليات الرؤية للتعليم (الفارابي سابقاً)

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي إشبيلية، 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 مكتباً إدارياً، و67 قاعة دراسية، و26 معملاً.
عدد الأدوار	(خمسة أدوار) دوران، بدروم، وأرضي، ودوران متكرران، ومواقف سيارات تتسع 352 موقفاً.
مرافق العقار	تشمل منطقة استراحة، وكافتيريا، ومصلى.
مساحة الأرض	17,046 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	15,375 متراً مربعاً.

العقار العاشر: المبنى التدريبي لكليات الرؤية (الفارابي سابقاً)

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي إشبيلية، 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	جارٍ إنهاء أعمال التطوير ليكون المبنى مخصصاً للعيادات التدريبية.
عدد الأدوار	(أربعة أدوار) بدروم، أرضي، ودوران متكرران.
مساحة الأرض	11,340 متراً مربعاً.
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 دوراً + قبو + دور أرضي.
مساحة الأرض	3,020,18 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)	13,785 متراً مربعاً.

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
دور أرضي + ميزانان.	عدد الأدوار
21,118.53 متر مربع.	مساحة الأرض
12,888.83 متر مربع.	إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)

(ز) القوائم المالية للسنة
المالية
31 ديسمبر 2024م

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

القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الصفحة	الفهرس
١ – ٤	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ – ٣٢	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 – بالريال السعودي (صندوق استثمار عقاري متداول) ("الصندوق") المدار من قبل شركة الخبير المالية ("مدير الصندوق")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، 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 المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، 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 للميثاق الدولي لسلوك وآداب المهنة للمحاسبين المهنيين المعتمد في المملكة العربية السعودية، ذي الصلة المتعلقة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما وفيها أيضاً بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق.

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

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي اعتبرناها بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية 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.

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 ٢٠٢٤، بلغت القيمة الدفترية المدرجة للإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل التي يحتفظ بها الصندوق مبلغ ١,٦٠٩ مليون ريال سعودي و ١٣٠,٣ مليون ريال سعودي على التوالي (٢٠٢٣: ١,٦٨٨ مليون ريال سعودي و ١٣٣ مليون ريال سعودي على التوالي).</p>	<p>لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية حول تقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في تقييم الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل:</p> <ul style="list-style-type: none"> • قمنا بالتوصل إلى فهم لإجراءات الإدارة في تحديد الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية.

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	أمور المراجعة الرئيسية
<ul style="list-style-type: none"> ● قمنا بتقييم ما قام به مدير الصندوق من تحديد للأمور التالية: - العوامل التي أخذها في الاعتبار عند تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، و - الأساس المستخدم في تحديد الوحدات المولدة للنقد وهي المستوى الذي عنده تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد. ● حصلنا على تقارير التقييم التي أعدها اثنان من المقيمين الخارجيين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وقمنا بفحص المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الاستثمارية وحق استخدام الأصل، كما قمنا بتقييم نموذج العمل والافتراضات والتقديرات التي استخدمت في احتساب القيم العادلة ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام. ● 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. ● قمنا بمقارنة القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المولدة للنقد مع قيمتها الدفترية المدرجة. ● قمنا بمراجعة الإفصاحات حول القوائم المالية المرفقة. ● قمنا بتقييم مدى استقلالية المقيمين عن الصندوق ومؤهلاتهم المهنية واختصاصاتهم وخبراتهم، والتأكد من أن المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وكما طلبنا من قبل المختصين لدينا في هذا المجال التحقق من الافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية وحق استخدام الأصل. ● 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 الاستثمارات العقارية. 	<p>يتم قياس الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل عند الاعتراف الأولي بالتكلفة التي تتضمن تكاليف المعاملة. ولاحقاً للاعتراف الأولي، يتم إظهار الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة - إن وجدت. إلا أنه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات 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 ٩ و ١٠ حول القوائم المالية تفاصيل الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل والحركة خلال السنة. كما يبين الإيضاح ٤ تفاصيل السياسات المحاسبية ذات الصلة والتقديرات والاحكام والافتراضات المحاسبية الجوهرية المطبقة في تحديد المبالغ القابلة للاسترداد من الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل.</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>

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تنمة

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 ٢٠٢٤

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٤، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو محرفة بشكل جوهري بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة، وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

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، وعن الرقابة الداخلية التي يعتبرها مدير الصندوق ضرورية، لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من تحريفات جوهريّة، 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) هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

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

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يضمن 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 عن الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة 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 يشمل 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.

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تامة

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 – تامة

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل مدير الصندوق.
 - الاستنتاج حول ملائمة استخدام مدير الصندوق لأساس الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإننا مطالبون أن نلفت الانتباه في تقرير المراجعة إلى الايضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فسنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مراجعتنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الصندوق عن الاستمرار كمنشأة مستمرة.
 - تقويم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق وتوقيت المراجعة المخطط لهما ونتائج المراجعة الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية نتعرف عليها أثناء المراجعة.
- كما زدنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد إلتزمنا بالمتطلبات المسلكية ذات الصلة المتعلقة بالإستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على إستقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الإقتضاء بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.
- 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 الا 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 (٢٢٥)



٢٠ رمضان ١٤٤٦ هـ - (٢٠ مارس ٢٠٢٥ م)
جدة - المملكة العربية السعودية

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
٢٧,١١١,٦٦٩	١٠٨,٠٢٣,١٢٨	٥	النقد وما في حكمه
٥,٦٦٤,٤٧٤	١١,٧٩٣,٥٠٦	٦	ذمم مدينة
٦,٤١٤,٧٠٦	٣٩٥,٧٦٥	٧	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	أ - ٨	مطلوب من طرف ذو علاقة
٣٩,٢٠٩,٦٣٠	١٢٠,٢٣١,١٨٠		مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة			
١٣٣,٠٣١,١٦٩	١٣٠,٢٨٧,٥٥٠	أ - ٩	حق استخدام الأصل
١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩	١,٦٠٨,٩٩٦,٢٣٧	١٠	استثمارات عقارية
١,٨٢١,٣٧٠,٢٠٨	١,٧٣٩,٢٨٣,٧٨٧		مجموع الموجودات غير المتداولة
١,٨٦٠,٥٧٩,٨٣٨	١,٨٥٩,٥١٤,٩٦٧		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات			
المطلوبات المتداولة			
٦,٨٨٦,٤٣٢	٥,٩١٧,٤٤٠	ب - ٨	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
١,٠٨٢,٤٩٧	١,١١٠,٤٣٧	ب - ٩	التزامات تأجير – الجزء المتداول
٥٥,٧٥٩,٩٤٤	٥٦,٣٨٣,٤٧٣	١٢	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦٣,٧٢٨,٨٧٣	٦٣,٤١١,٣٥٠		مجموع المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة			
١٣,٧٤٢,٢٣٩	١٢,٨٨٠,٠٥٣	ب - ٩	التزامات تأجير – الجزء غير المتداول
٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	أ - ١١	تسهيلات ائتمانية
٧٥١,٢٤٢,٢٣٩	٧٥٠,٣٨٠,٠٥٣		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٨١٤,٩٧١,١١٢	٨١٣,٧٩١,٤٠٣		مجموع المطلوبات
١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦	١,٠٤٥,٧٢٣,٥٦٤		حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١,٨٦٠,٥٧٩,٨٣٨	١,٨٥٩,٥١٤,٩٦٧		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨		عدد الوحدات القائمة (وحدة)
٧.٤١٥٢	٧.٤١٦٠	ج - ١٠	القيمة الدفترية لحقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي للوحدة)
٨.٤٥٩٢	٨.٦٧٠٣	ج - ١٠	القيمة العادلة لحقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي للوحدة)

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
١٢٣,٧٢٣,٨١٧	١٢٩,٣٦٢,١٢٦	١٣	إيرادات إيجار
			مصاريف
(١٠,٦٨٦,٦٧٢)	(١١,٠٣٠,٤٢٤)	١٥	أتعاب إدارة العقارات
(٧٩٢,٥٩٣)	(٧٨٦,٢٧٥)	١٥ و ٨	أتعاب إدارية وأتعاب الحفظ
(٨,٩٩٨,٧٢٢)	(٩,٢١٨,١٧٤)	١٥ و ٨	أتعاب الإدارة
(٢,٢٠٥,٣٣٦)	(١٧٤,٢٨٣)	٦	خسائر الائتمان المتوقعة
(٧,١٩١,٦٩٤)	(٤,٨٤٦,١٣٧)	١٤	مصاريف أخرى
(٢٩,٨٧٥,٠١٧)	(٢٦,٠٥٥,٢٩٣)		إجمالي المصاريف
(٣١,٨٢٥,٨٦٥)	(٤٠,٩٢٧,٦١٦)	١١ - ب	تكاليف تمويل
-	٢٢,٢٢٢,٣٩٠		أرباح ناتجة عن بيع إستثمارات عقارية
-	١,٠٥٦,٧٠٠	٥	إيرادات ودائع لدى البنك
(٤٣,٥٣٩,٩٠٤)	(٤٣,٣٥٤,١٠٨)	٩ و ١٠	إستهلاك إستثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
١٦,٦٥٢,٠٣٥	١٧,٠٣٤,٣٥٥	١٠	عكس الإنخفاض في قيمة إستثمارات عقارية
٣٥,١٣٥,٠٦٦	٥٩,٣٣٨,٥٥٤		الربح للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٣٥,١٣٥,٠٦٦	٥٩,٣٣٨,٥٥٤		إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
 (مدار من قبل شركة الخبير المالية)
 قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
 (بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
		حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١,٠٦٩,٦٩٧,٣٧٦	١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
(٥٩,٢٢٣,٧١٦)	(٥٩,٢٢٣,٧١٦)	توزيعات الأرباح
٣٥,١٣٥,٠٦٦	٥٩,٣٣٨,٥٥٤	الدخل الشامل للسنة
١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦	١,٠٤٥,٧٢٣,٥٦٤	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة
		<u>ملخص المعاملات بالوحدات خلال السنة على النحو التالي:</u>
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨	عدد الوحدات في بداية السنة (وحدة)
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨	عدد الوحدات في نهاية السنة (وحدة)

* لم يتم إصدار أو استبعاد أي وحدات خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣.

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:		
٣٥,١٣٥,٠٦٦	٥٩,٣٣٨,٥٥٤	الربح للسنة
تعديلات:		
٤٣,٥٣٩,٩٠٤	٤٣,٣٥٤,١٠٨	استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
(١٦,٦٥٢,٠٣٥)	(١٧,٠٣٤,٣٥٥)	عكس الإنخفاض في قيمة استثمارات عقارية
-	(٢٢,٢٢٢,٣٩٠)	أرباح ناتجة عن بيع استثمارات عقارية
-	(١,٠٥٦,٧٠٠)	إيرادات ودائع لدى البنك
٧٨٢,٦١٨	٧٤٤,٧٥٤	الفائدة المحملة على التزامات التأجير (ضمن تكاليف تمويل)
٣١,٠٤٣,٢٤٧	٤٠,١٨٢,٨٦٢	تكاليف تمويل
٢,٢٠٥,٣٣٦	١٧٤,٢٨٣	خسائر الائتمان المتوقعة
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
(٤,٣٠٣,٥٧٩)	(١٢,١٦٢,٣١٥)	ذمم مدينة
٤٣١,١٥١	٦٧,١٠١	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(٣٥٢,٨١١)	(٩٦٨,٩٩٢)	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
(٢٢,٥٨١,٣٦١)	(١٤,٥٤١,٣٤٩)	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦٩,٢٤٧,٥٣٦	٧٥,٨٧٥,٥٦١	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:		
(١,٧٦٧,٩٠٠)	(٢,٠٤٩,٠٩٤)	إضافات إلى استثمارات عقارية
-	٨٧,٦٠١,٣٩٠	المتحصل من بيع استثمارات عقارية
-	١,٠٥٦,٧٠٠	المتحصل من إيرادات ودائع لدى البنك
(١,٤٧٥,٩١٩)	(١,٦١١,٣٩٨)	إضافات إلى حق استخدام الأصل
(٣,٢٤٣,٨١٩)	٨٤,٩٩٧,٥٩٨	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:		
(٤٠,٠٢٣,٥٣٧)	(٥٣,٣٦٤,٧١٦)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)	مدفوعات الإيجار
(٢٠,٧١٦,٤٧٠)	(٢٥,٠١٧,٩٨٤)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٦٢,٣١٩,٠٠٧)	(٧٩,٩٦١,٧٠٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٣,٦٨٤,٧١٠	٨٠,٩١١,٤٥٩	صافي التغير في رصيد النقد وما في حكمه
٢٣,٤٢٦,٩٥٩	٢٧,١١١,٦٦٩	رصيد النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢٧,١١١,٦٦٩	١٠٨,٠٢٣,١٢٨	رصيد النقد وما في حكمه في نهاية السنة
بنود غير نقدية:		
٤,٣٩٤,٢٥٠	٥,٨٥٩,٠٠٠	توزيعات أرباح عن طريق تسوية ذمم مدينة لحاملي الوحدات
-	(٥,٩٥١,٨٤٠)	المحول من أرصدة مدينة أخرى إلى إضافات حق استخدام الأصل
١٤,٨٠٥,٩٢٩	١٤,٨٠٥,٩٢٩	توزيعات أرباح غير مدفوعة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

١- طبيعة الصندوق والنشاط

إن صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي ("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 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 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 ككلاك 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 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 والافتراضيات المستخدمة معقولة وكافية.

المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات:

يوجد معايير وتفسيرات أصبحت سارية من ١ يناير ٢٠٢٤، يرى مدير الصندوق أن التعديلات ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

- تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ – مطلوبات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار:

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

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات وتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

توضح هذه التعديلات كيف يؤثر الامتثال للشروط الذي يجب على الصندوق الامتثال لها خلال اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير على تصنيف المطلوبات. وتهدف هذه التعديلات أيضًا 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 الموردين

تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين وأثارها على مطلوبات المنشأة وتدفعاتها النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة.

المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد:

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥م، مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم يتم الصندوق بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية. يقوم الصندوق حاليًا بتقييم تأثير تطبيق هذه المعايير على القوائم المالية.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢٧ – عدم إمكانية التحويل

تتأثر المنشأة بالتعديلات عندما يكون لديها معاملة أو عملية بعملة أجنبية غير قابلة للتحويل لعملة أخرى في تاريخ قياس لغرض محدد.

- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية

- توضيح متطلبات توقيت الاعتراف ببعض الموجودات والمطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بها، مع استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام تحويل نقدي إلكتروني.
- توضيح وإضافة المزيد من الإرشادات لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يفي بمعيار مدفوعات رأس المال والفائدة فقط.
- إضافة إفصاحات جديدة لبعض الأدوات ذات الشروط التعاقدية التي يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الميزات المرتبطة بتحقيق الأهداف البيئية والاجتماعية والحوكمة).
- إجراء تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات حقوق الملكية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨، "العرض والإفصاح في القوائم المالية"

المعيار الجديد للعرض والإفصاح في القوائم المالية، مع التركيز على تحديثات قائمة الربح أو الخسارة. تشمل المفاهيم الرئيسية الجديدة التي تم إدخالها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ بما يلي:

- هيكل قائمة الربح أو الخسارة؛
- الإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية لبعض مقاييس أداء الأرباح أو الخسائر التي يتم إبلاغ عنها خارج القوائم المالية للمنشأة (أي مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة)؛
- تعزيز مبادئ التجميع والتصنيف التي تنطبق على القوائم المالية الأولية والملاحظات بشكل عام.

٤- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

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 المترام وخسائر الانخفاض المترام في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال أجزاء من الاستثمارات العقارية وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الانشائية 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.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

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. 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 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، بالاصافي من الاستهلاك أو الإطفاء، فيما لو لم يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة سابقاً.

القروض

يتم تسجيل القروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بالاصافي من تكاليف المعاملة المتكبدة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة مع بيان أي فرق بين المتحصلات (بالاصافي 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 (كلفة الفائدة وإطفاء كلفة المعاملات) وفقاً لطريقة معدل الفائدة الفعلية. بالنسبة للقروض ذات أسعار العمولة العائمة، يستخدم معدل الفائدة الفعلية الذي تم تحديده عند الاعتراف المبدئي بمطلوبات القرض على مدى كامل مدة العقد. تتم رسملة تكاليف القروض المتكبدة لأي من الموجودات المؤهلة كجزء من كلفة الموجودات.

مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

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

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

يتم قياس الأدوات المالية المشتقة بما في ذلك عقود العملات الأجنبية الأجلة ومقايضات أسعار العملات ومشتقات السلع بالقيمة العادلة. يتم إدراج المشتقات بالقيمة العادلة كموجودات حيث تكون القيمة العادلة موجبة ومطلوبات عندما تكون القيمة العادلة سالبة. يتم الاعتراف بأي تكاليف معاملات ذات صلة في الربح أو الخسارة عند تكبدها. يتم الحصول على القيم العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المدرجة، ونماذج التدفق النقدي المخصومة ونماذج التسعير، حسب الاقتضاء.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم إدراج أي تغيير في القيمة العادلة على أساس محاسبة التحوط.

يحدد الصندوق مشتقاتها كأدوات تحوطية في تأهيل علاقات التحوط لإدارة التعرضات لمخاطر أسعار الفائدة والعملات الأجنبية وأسعار السلع الأساسية، بما في ذلك التعرضات الناشئة عن معاملات توقعات محتملة للغاية والتزامات ثابتة من أجل إدارة مخاطر معينة، يطبق الصندوق محاسبة التحوط للمعاملات التي تستوفي معايير محددة.

من أجل التأهل لمحاسبة التحوط، يجب أن يكون التحوط فعالاً للغاية، أي أن التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية لأداة التحوط يجب أن تعوض بشكل فعال التغيرات المقابلة في البند المحوط ويجب أن تكون قابلة للقياس بشكل موثوق عند بدء التحوط، يتم توثيق هدف وإستراتيجية إدارة المخاطر بما في ذلك تحديد أداة التحوط والبند ذي الصلة الذي تم التحوط عليه وطبيعة التحوط من المخاطر وكيفية تقييم الصندوق لفعالية علاقة التحوط يتم إجراء تقييم رسمي من خلال مقارنة فعالية أداة التحوط في موازنة التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية التي تعزى إلى مخاطر التحوط في بند التحوط، سواء عند بدايتها أو في نهاية كل ربع مالي على أساس مستمر. يتم إجراء الاختبارات المستقبلية بشكل أساسي من خلال مطابقة المصطلحات المهمة لكل من عنصر التحوط والأداة.

المقاصة

يتم اجراء 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 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 الى مؤشر أو معدل معين (المدفوعات المستندة الى 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، اذا تجاوزت الخدمات التي يقدمها الصندوق المبلغ المدفوع، يتم اثبات دخل إيجار مستحق، أما اذا تجاوزت المدفوعات الخدمة المقدمة، فيتم اثبات 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 والحسومات 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 للالتزامات 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 استهلاك 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 للالتزامات المحتملة

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

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

التزامات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، يعترف الصندوق بمطالبات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي يتعين الالتزام بها على مدى عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة في جوهرها) مطروحا منها حوافز الإيجار المستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية تتضمن مدفوعات الإيجار أيضا سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد أن يمارسه الصندوق ومدفوعات غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كان عقد الإيجار يعكس أن الصندوق 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 للالتزامات 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.

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 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 لمنشأة والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

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 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 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 بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الموجودات المالية المحتفظ بها للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية وليبعتها، 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.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

• موجودات مالية 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 يخضم 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 الى 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 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 والإعتراف بالالتزامات المصاحبة للنقد المستلم.

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

يتم إلغاء الإعتراف 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 والتقديرية 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 والتقديرية إلى معطيات قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في السنوات المستقبلية.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما يتعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي بناء على الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، فإنه يتم تفيد قيمتها العادلة باستعمال أساليب تقييم بما فيها نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك 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. 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. وتؤثر 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 وحق استخدام الأصل

يحدد مدير الصندوق الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية ولحق استخدام الأصل من أجل احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستعمال المتوقع للموجودات والتقدم والتلف الطبيعي. يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية السنوية وإجراء التعديلات 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 الربح والخسارة.

٥- النقد وما في حكمه

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٢٧,١١١,٦٦٩	٢٨,٠٢٣,١٢٨
-	٨٠,٠٠٠,٠٠٠
٢٧,١١١,٦٦٩	١٠٨,٠٢٣,١٢٨

نقد لدى البنوك

ودائع لدى البنك *

* خلال عام ٢٠٢٤، تم توقيع اتفاقية مع أحد البنوك المحلية للاستثمار في ودائع قصيرة الأجل (أقل من ٣ أشهر) بمبلغ ٨٠ مليون (٢٠٢٣: لا شيء). إن مدة هذه الاتفاقية سنتين، تنتهي في شهر أغسطس ٢٠٢٦، كما بلغ إيرادات التمويل من ودائع قصيرة الأجل خلال عام ٢٠٢٤ التي يترتب عليها هامش ربح يتراوح ما بين ٥,١٥٪ إلى ٦,١٥٪ بمبلغ ١,١ مليون ريال سعودي.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

٦- ذمم مدينة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥٧,٨٦٩,٨١٠	٦٤,١٧٣,١٢٥	ذمم مدينة *
(٥٢,٢٠٥,٣٣٦)	(٥٢,٣٧٩,٦١٩)	خسائر الائتمان المتوقعة
٥,٦٦٤,٤٧٤	١١,٧٩٣,٥٠٦	

* يتضمن مبلغ الذمم المدينة كلا من الذمم المدينة المفوترة ودخل الايجار المستحق عن الجزء المتبقي حتى نهاية السنة (مفوتر لاحقاً).

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٢,٢٠٥,٣٣٦	الرصيد في بداية السنة
٢,٢٠٥,٣٣٦	١٧٤,٢٨٣	المحمل للسنة
٥٢,٢٠٥,٣٣٦	٥٢,٣٧٩,٦١٩	

فيما يلي أرصدة الذمم المدينة المنخفضة القيمة بناءً على عمرها:

				٢٠٢٤	
> ٣٦٥	٣٦٥ – ١٨١	١٨٠ – ٩١	٩٠ يوم ≤	المجموع	
يوم	يوم	يوم			
٤٩,٥٢٢,٩٣٨	٥,٩٣٢,٣٢٤	٤,٣٤٥,٢٧٣	٤,٣٧٢,٥٩٠	٦٤,١٧٣,١٢٥	القيمة الدفترية
%١٠٠	%٤٨,١٥	%٠	%٠	%٨١,٦٢	نسبة الخسارة
٤٩,٥٢٢,٩٣٨	٢,٨٥٦,٦٨١	-	-	٥٢,٣٧٩,٦١٩	الانخفاض في القيمة
> ٣٦٥	٣٦٥ – ١٨١	١٨٠ – ٩١	٩٠ يوم ≤	المجموع	
يوم	يوم	يوم			
٥٢,٠٥٤,٠٨٩	٦٣٠,٤٠٩	٣,٨٥٣,٩٧٨	١,٣٣١,٣٣٤	٥٧,٨٦٩,٨١٠	القيمة الدفترية
%١٠٠	%٢٣,٩٩	%٠	%٠	%٩٠,٢١	نسبة الخسارة
٥٢,٠٥٤,٠٨٩	١٥١,٢٤٧	-	-	٥٢,٢٠٥,٣٣٦	الانخفاض في القيمة

٧- مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣٦٥,٩١٠	٣٢٩,١٤١	تكاليف تأمين مدفوعة مقدماً
٦٦,٩٥٦	-	أمانات ضريبة القيمة المضافة
٥,٩٥١,٨٤٠	-	عهد مصاريف تطوير
٣٠,٠٠٠	٦٦,٦٢٤	أرصدة مدينة أخرى
٦,٤١٤,٧٠٦	٣٩٥,٧٦٥	

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

٨- معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

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

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

حجم التعامل للسنة المنتهية في		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣			
				مصاريف مدفوعة بالنيابة عن الشركة	شركة تابعة لأمين الحفظ	شركة أول الملقا العقارية
				تسديدات		
	١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	٢٠,٧٠٣			
			(٢٠,٧٠٣)			
	١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	١٠,٨٨٧			
			(١٠,٨٨٧)			
	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		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات علاقة
٣١ ديسمبر	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣			
				مصاريف هيكلية تمويل*	مدير الصندوق	شركة الخبير المالية
				أتعاب الإدارة		
				أتعاب إدارية		
				تسديدات		
	٦,٢٣٠,٩٦٦	٤,٧٨٢,٩٧١	١,٣٠٠,٠٠٠			
			٨,٩٩٨,٧٢٢			
			٢٩٩,٩٥٧			
			(١٠,٩٧٥,٩٤٦)			
			٤٩٢,٦٣٦			
	٦٣٤,٤٦٦	١,١١٣,٤٦٩	(٤٤٧,١٨٠)			
			٤٧٩,٠٠٣			
			-			
				مكافآت إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	أمين الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار
				تسديدات	مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق
				تسوية أرباح مقابل ذمم مدينة	حامل وححدات	حامل وححدات
	٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠	٣٤,٠٠٠			
			(٥٥,٠٠٠)			
			٤,٣٩٤,٢٥٠			
			٥,٨٥٩,٠٠٠			
	٦,٨٨٦,٤٣٢	٥,٩١٧,٤٤٠				

* بموجب شروط وأحكام الصندوق يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكلية تمويل بمقدار ١,٥٪ من مبلغ التمويل وبتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٣ تم توقيع اتفاقية تعديل وإعادة هيكلية للتسهيلات الائتمانية حيث تم تمديد فترة السداد لمدة ٦ سنوات إضافية تستحق في ٧ سبتمبر ٢٠٣١، حيث بلغت مصاريف هيكلية التمويل مبلغ ١١ مليون ريال سعودي، ولكن بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق قرروا الإكتفاء بمبلغ ١,٣ مليون ريال سعودي.

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

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

٩- الأيجارات

(أ) حق إستخدام الأصل

إن تفاصيل الحركة على حق إستخدام الأصل هي كما يلي:

٢٠٢٤	مبنى - عقار استثماري	إيجار أرض	التكلفة:
١٨١,٢٥٧,٤٠٩	١٦٢,١٢٥,٠٠١	١٩,١٣٢,٤٠٨	الرصيد في بداية السنة
١,٦١١,٣٩٨	١,٦١١,٣٩٨	-	إضافات خلال السنة
٥,٩٥١,٨٤٠	٥,٩٥١,٨٤٠	-	المحول خلال السنة (إيضاح ٧)
١٨٨,٨٢٠,٦٤٧	١٦٩,٦٨٨,٢٣٩	١٩,١٣٢,٤٠٨	الرصيد في نهاية السنة
			الإستهلاك المتراكم:
٤٨,٢٢٦,٢٤٠	٤٣,٠٧١,٨٤٧	٥,١٥٤,٣٩٣	الرصيد في بداية السنة
١٠,٣٠٦,٨٥٧	٩,٢٥٨,٥٠٦	١,٠٤٨,٣٥١	المحمل على السنة
٥٨,٥٣٣,٠٩٧	٥٢,٣٣٠,٣٥٣	٦,٢٠٢,٧٤٤	الرصيد في نهاية السنة
١٣٠,٢٨٧,٥٥٠	١١٧,٣٥٧,٨٨٦	١٢,٩٢٩,٦٦٤	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
٢٠٢٣	مبنى - عقار استثماري	إيجار أرض	التكلفة:
١٧٩,٧٨١,٤٩٠	١٦٠,٦٤٩,٠٨٢	١٩,١٣٢,٤٠٨	الرصيد في بداية السنة
١,٤٧٥,٩١٩	١,٤٧٥,٩١٩	-	إضافات خلال السنة
١٨١,٢٥٧,٤٠٩	١٦٢,١٢٥,٠٠١	١٩,١٣٢,٤٠٨	الرصيد في نهاية السنة
			الإستهلاك المتراكم:
٣٨,٣٠٥,٨٤٥	٣٤,١٩٩,٨٠٣	٤,١٠٦,٠٤٢	الرصيد في بداية السنة
٩,٩٢٠,٣٩٥	٨,٨٧٢,٠٤٤	١,٠٤٨,٣٥١	المحمل على السنة
٤٨,٢٢٦,٢٤٠	٤٣,٠٧١,٨٤٧	٥,١٥٤,٣٩٣	الرصيد في نهاية السنة
١٣٣,٠٣١,١٦٩	١١٩,٠٥٣,١٥٤	١٣,٩٧٨,٠١٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

يمثل حق استخدام الأصل، مبلغ إيجار الأرض المملوكة لأمانة منطقة تبوك والتي تم تأجيرها الى شركة أبناء سليمان القضيبى للمقاولات لمدة ٢٥ سنة وذلك لبناء مول تجاري، تم توقيع عقد تنازل عن حق المنفعة لعقد الإيجار من شركة أبناء سليمان القضيبى للمقاولات الى الصندوق وبموافقة أمانة منطقة تبوك وذلك بعد استكمال بناء المول التجاري على الأرض المستأجرة، لتصبح الأرض والمول التجاري تخضع للعقد المبرم لحق استخدام الأصل، وقد قام الصندوق بسداد إيجار المبنى مقدماً بقيمة ١٥٥ مليون ريال سعودي لشركة أبناء سليمان القضيبى للمقاولات واستكمال مدة عقد الإيجار المتعلقة بإيجار الأرض للفترة المتبقية من عقد الإيجار الرئيسي وهي ١٨ سنة.

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

اسم العقار	نوع العقار	أسلوب التقييم	الموقع	٢٠٢٤	٢٠٢٣	معدل الخصم كما في ٣١ ديسمبر	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر
جالري مول تجاري	أسلوب الدخل	تبوك	١٠,٠٪ - ١١,٠٪	١١,٠٪ - ١١,٠٥٪	١١,٣٢٪ - ١١,٣٢٪	١٣٧,٨٣١,٠٠٠	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 في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ كما يلي:

رقم الترخيص	المقيم المعتمد	شركة إسناد للتقييم العقاري
١٢١٠٠٠٠٩٣٤	المهند الحسامي	شركة إسناد للتقييم العقاري
١٢١٠٠٠٠٠٣٨	الوليد الزومان	شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

(ب) التزامات تأجير

إن الحركة على إلتزامات التأجير هي كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٥,٦٢١,١١٨	١٤,٨٢٤,٧٣٦	الرصيد في بداية السنة
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)	المدفوع خلال السنة
٧٨٢,٦١٨	٧٤٤,٧٥٤	الفائدة المحملة خلال السنة
١٤,٨٢٤,٧٣٦	١٣,٩٩٠,٤٩٠	إجمالي إلتزامات التأجير في نهاية السنة

تصنف التزامات التأجير كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٠٨٢,٤٩٧	١,١١٠,٤٣٧	الجزء المتداول
١٣,٧٤٢,٢٣٩	١٢,٨٨٠,٠٥٣	الجزء غير المتداول
١٤,٨٢٤,٧٣٦	١٣,٩٩٠,٤٩٠	إجمالي إلتزامات التأجير

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض الإضافي المطبق على إلتزامات التأجير ٥,٠١٪ (٢٠٢٣: ٥,٠١٪). إن إجمالي مصاريف الفوائد من إلتزامات التأجير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بلغت ٧٤٤,٧٥٤ ريال سعودي (مقابل ٧٨٢,٦١٨ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).

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

إن تحليل إلتزامات التأجير كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٠٨٢,٤٩٧	١,١١٠,٤٣٧	خلال سنة واحدة
٤,٠١٦,٠٠٣	٣,٩٧٣,٢٠٢	من سنتين الى ٥ سنوات
٩,٧٢٦,٢٣٦	٨,٩٠٦,٨٥١	أكثر من ٥ سنوات
١٤,٨٢٤,٧٣٦	١٣,٩٩٠,٤٩٠	

١٠- استثمارات عقارية

(أ) تفاصيل الاستثمارات العقارية كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٨٥٨,٠٤٥,٠٠٠	١,٧٧٨,٠٩٥,٠٠٠	عقارات سكنية وتجارية وارضيات
٦,٧٤٦,٠٤٥	٨,٧٩٥,١٣٩	تكاليف التطوير
(١٢٦,٨٩٥,٢٦٩)	(١٥٦,٩٤٨,٧٧٠)	الإستهلاك المتراكم
(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)	(٢٠,٩٤٥,١٣٢)	مجمع الانخفاض في القيمة
١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩	١,٦٠٨,٩٩٦,٢٣٧	

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٦,٢٠٨,٧٧٢	٤٩,٥٥٦,٧٣٧	الرصيد في بداية السنة
(١٦,٦٥٢,٠٣٥)	(١٧,٠٣٤,٣٥٥)	عكس الإنخفاض في القيمة
-	(١١,٥٧٧,٢٥٠)	إستبعادات خلال السنة
٤٩,٥٥٦,٧٣٧	٢٠,٩٤٥,١٣٢	

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

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

٢٠٢٤:		
أراضي*	عقارات سكنية وتجارية*	الاجمالي
التكلفة:		
٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤٤,٨١٥,٥٠٣	١,٨٦٤,٧٩١,٠٤٥
-	٢,٠٤٩,٠٩٤	٢,٠٤٩,٠٩٤
(٥٦,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٣,٩٥٠,٠٠٠)	(٧٩,٩٥٠,٠٠٠)
٤٦٣,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٢٢,٩١٤,٥٩٧	١,٧٨٦,٨٩٠,١٣٩
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤		
إضافات خلال السنة		
إستبعادات خلال السنة		
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
الإستهلاك المتراكم:		
-	١٢٦,٨٩٥,٢٦٩	١٢٦,٨٩٥,٢٦٩
-	٣٣,٠٤٧,٢٥١	٣٣,٠٤٧,٢٥١
-	(٢,٩٩٣,٧٥٠)	(٢,٩٩٣,٧٥٠)
-	١٥٦,٩٤٨,٧٧٠	١٥٦,٩٤٨,٧٧٠
٤٦٣,٩٧٥,٥٤٢	١,١٦٥,٩٦٥,٨٢٧	١,٦٢٩,٩٤١,٣٦٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
رصيد الانخفاض المتراكم في القيمة		
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		

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

* إن العقارات السكنية والتجارية والأراضي المذكورة والموضحة في الإيضاح رقم (١١) مرهونة لدى احدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات ائتمانية بمبلغ ١,٧٨٦,٨٩٠,١٣٩ ريال سعودي (٢٠٢٣: ١,٨٦٤,٧٩١,٠٤٥ ريال سعودي) فيما عدا مستودعات أكون.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

(د) تتألف الإستثمارات العقارية من المشاريع التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	انخفاض القيمة المتراكم	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مركز بلازو	تجزئة	الرياض	٩٥,٦٣٢,٥٠٠	(٧,٠٨٤,٨٧٧)	(١٨,٧٢٣,٠٧٣)	٦٩,٨٢٤,٥٥٠	٦٩,٨٢٤,٥٥٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣٢٢,٧٩٥,١٣٩	(٣٩,٥١٩,٤٢٧)	-	٢٨٣,٢٧٥,٧١٢	٢٩٦,١٤٤,٥٠٠
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدام	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(١٥,٩٥١,٨١٤)	-	١٤٨,٠٤٨,١٨٦	١٥٨,٧٩٣,٥٠٠
مركز أهلا كورت	تجزئة	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(٢,٢٦٣,٢٣٦)	(٢٠٤,٧٦٤)	٦٩,٢٨٢,٠٠٠	٦٩,٢٨٢,٠٠٠
مركز بن ٢	متعدد الاستخدام	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(٨,٧٦٠,١٠١)	-	٨٣,٤٨٩,٨٩٩	٩٦,١٩٧,٥٠٠
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(١٩,٦٢٥,٤٥٠)	-	١٩٥,٦٢٤,٥٥٠	٢١٠,٠٧٤,٩٠٠
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(٤,٣٣٠,٧٣٣)	-	٦٢,٢٩٤,٢٦٧	٨١,٣٤٦,٧٠٠
برج اليجانس	مكتبي	الرياض	٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠	(٣٥,٧٩١,٤٣٧)	-	٣٨٨,٥٥٨,٥٦٣	٤٨٧,٣٧٢,٦٠٠
كليات الرؤية للتعليم – جدة	تعليمي	جدة	١٠٧,٥٠٠,٠٠٠	(٨,٢١٧,٠٥٥)	(٢,٠١٧,٢٩٥)	٩٧,٢٦٥,٦٥٠	٩٧,٢٦٥,٦٥٠
مستودعات أكون	لوجستي	جدة	٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠	(١٥,٤٠٤,٦٤٠)	-	٢١١,٣٣٢,٨٦٠	٢١٢,٠١٠,٠٠٠
			١,٧٨٦,٨٩٠,١٣٩	(١٥٦,٩٤٨,٧٧٠)	(٢٠,٩٤٥,١٣٢)	١,٦٠٨,٩٩٦,٢٣٧	١,٧٧٨,٣١١,٩٠٠

إن الحركة على إنخفاض القيمة خلال السنة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

اسم العقار	الإنخفاض المتراكم في بداية السنة	عكس الإنخفاض للسنة	إستبعاد خلال السنة	الإنخفاض المتراكم في نهاية السنة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروف سابقا بمركز هوم وركس) *	(١١,٥٧٧,٢٥٠)	-	١١,٥٧٧,٢٥٠	-
مركز بلازو	(٢٠,٩٠٨,٤٣٨)	٢,١٨٥,٣٦٥	-	(١٨,٧٢٣,٠٧٣)
مجمع الملقا السكني	(١,٨٤١,٩٠٤)	١,٨٤١,٩٠٤	-	-
مركز أهلا كورت	(٣,٧٤٩,٢٨٣)	٣,٥٤٤,٥١٩	-	(٢٠٤,٧٦٤)
كليات الرؤية للتعليم – جدة	(٤,٩٨٥,٦٧٦)	٢,٩٦٨,٣٨١	-	(٢,٠١٧,٢٩٥)
مستودعات أكون	(٦,٤٩٤,١٨٦)	٦,٤٩٤,١٨٦	-	-
	(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)	١٧,٠٣٤,٣٥٥	١١,٥٧٧,٢٥٠	(٢٠,٩٤٥,١٣٢)

* بتاريخ ٥ مارس ٢٠٢٤، تم بيع عقار مركز بي أند كيو التجاري (المعروف سابقا بمركز هوم وركس) بمبلغ ٨٧,٦ مليون ريال سعودي، حيث تم فك الرهن عن العقار، كما تم الإعتماد على متوسط التقييم من قبل المقيمين المعتمدين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣							
اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	انخفاض القيمة المتراكم	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروف سابقا 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)	(٢٠,٩٠٨,٤٣٨)	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
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(١٥,٠٩٦,٥٠٠)	-	٢٠٠,١٥٣,٥٠٠	٢٠٨,٤٣٢,٠٠٠
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقا بكليات 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
كليات الرؤية 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
			١,٨٦٤,٧٩١,٠٤٥	(١٢٦,٨٩٥,٢٦٩)	(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)	١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩	١,٨١٨,٢٤١,٠٠٠

إن الحركة على انخفاض القيمة خلال السنة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
اسم العقار	الإخفاض المتراكم في بداية السنة	عكس الإخفاض / (الإخفاض) للسنة	الإخفاض المتراكم في نهاية السنة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروف سابقا بمركز هوم وركس)	(١٣,٧٧١,٠٠٠)	٢,١٩٣,٧٥٠	(١١,٥٧٧,٢٥٠)
مركز بلازو	(٢١,٠٦٩,٢٥٠)	١٦٠,٨١٢	(٢٠,٩٠٨,٤٣٨)
مجمع الملقا السكني	(٩,٥٢٧,٨٠٤)	٧,٦٨٥,٩٠٠	(١,٨٤١,٩٠٤)
مركز أهلا كورت	(٣,٠٧١,٨٠٢)	(٦٧٧,٤٨١)	(٣,٧٤٩,٢٨٣)
كليات الرؤية للتعليم – جدة	(٨,٩٧٨,٤٠٥)	٣,٩٩٢,٧٢٩	(٤,٩٨٥,٦٧٦)
مستودعات أكون	(٩,٧٩٠,٥١١)	٣,٢٩٦,٣٢٥	(٦,٤٩٤,١٨٦)
	(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)	١٦,٦٥٢,٠٣٥	(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

اسم العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم
مركز بلازو	الدخل	٩٪ - ١٠,٣٧٪
مجمع الملقا السكني	الدخل	٩,٥٥٪ - ١١٪
مركز النخبة التجاري	الدخل	١٠٪ - ١٠,١٪
مركز أهلا كورت	الدخل	١٠٪ - ١٠,١٥٪
مركز بن ٢	الدخل	٩,٥٥٪ - ١٢٪
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	الدخل	٩,٥٪ - ٩,٤٪
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقا بكليات الفارابي)	الدخل و التكلفة	١٠٪
برج اليجانس	الدخل	٩٪ - ٩,٣٪
كليات الرؤية للتعليم - جدة	الدخل	٩,٥٪ - ٩,٣٤٪
مستودعات أكون	الدخل	٩,٥٪ - ٩,٧٥٪

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 في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ كما يلي:

رقم الترخيص	المقيم المعتمد	شركة إسناد للتقييم العقاري
١٢١٠٠٠٠٩٣٤	المهند الحسامي	شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري
١٢١٠٠٠٠٠٣٨	الوليد الزومان	

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 يجريهما 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 ناقصا 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:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢,٠٤٦,٠٤٨,٤٥٤	١,٩٧٥,٧١٠,٧٨٦	تكلفة الإستثمارات العقارية وحق إستخدام الأصل
(١٧٥,١٢١,٥٠٩)	(٢١٥,٤٨١,٨٦٧)	الإستهلاك المتراكم
١,٨٧٠,٩٢٦,٩٤٥	١,٧٦٠,٢٢٨,٩١٩	صافي قيمة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل
٩٧,٦٥٩,٠٥٥	١٥٥,٩١٣,٩٨١	فرق القيمة العادلة
١,٩٦٨,٥٨٦,٠٠٠	١,٩١٦,١٤٢,٩٠٠	القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وحق إستخدام الأصل

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦	١,٠٤٥,٧٢٣,٥٦٤	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١٤٧,٢١٥,٧٩٢	١٧٦,٨٥٩,١١٣	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم
١,١٩٢,٨٢٤,٥١٨	١,٢٢٢,٥٨٢,٦٧٧	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٧.٤١٥٢	٧.٤١٦٠
١.٠٤٤٠	١.٢٥٤٣
٨.٤٥٩٢	٨.٦٧٠٣

حقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة)

أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة)

صافي حقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة)، بالقيمة العادلة

١١- تسهيلات ائتمانية

(أ) بتاريخ ٨ يناير ٢٠١٩ تم توقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بين الصندوق وبنك محلي وذلك للحصول على تمويل بنكي بلغت قيمته ٧٣٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٧٣٧,٥ مليون ريال سعودي). تم الحصول على هذه التسهيلات بصورة أساسية بموجب اتفاقية تمويل للصندوق. إن اتفاقية التسهيلات مضمونة بتحصيلات الإيجار 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 الائتمانية حيث تم تمديد فترة السداد لمدة ٦ سنوات إضافية تستحق في ٧ سبتمبر ٢٠٣١ وتم تعديل عمولة التحويل لتصبح (معدل سايبور لسنة اشهر + ١,٦٥٪)، كما هو منصوص عليه في اتفاقية القرض، يوجد لدى الصندوق تعهدات مالية مع البنك وهي نسبة الدين إلى حقوق الملكية ونسبة تغطية خدمة الربح. حيث التزم الصندوق بجميع تلك التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. كما تم زيادة بند إضافي يخص السحب على المكشوف بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي من الحد الأقصى ١ مليار ريال سعودي، علماً أن المبلغ الغير مستخدم هو ٢٦٢,٥ مليون ريال سعودي.

(ب) ان تفاصيل تكاليف التمويل الموضوحه في قائمة الربح أو الخسارة كما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٣	٢٠٢٤
٧٨٢,٦١٨	٧٤٤,٧٥٤
٥٦,٥٦٩,٢٦٩	٥٧,٠٦٥,٢٩٨
(٢٥,٥٢٦,٠٢٢)	(١٦,٨٨٢,٤٣٦)
٣١,٨٢٥,٨٦٥	٤٠,٩٢٧,٦١٦

الفائدة المحملة على التزامات التأجير – (إيضاح ٩)

فوائد تكاليف تمويل من تسهيلات الائتمانية

صافي مكاسب تسوية أداة مقايضة معدل الفائدة – (إيضاح ١٩)

يوجد لدى الصندوق اتفاقيات تحوط مع بنوك محلية، وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات المستخدمة وذلك لحماية الصندوق من تقلبات هامش الربح خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات نتج عنها مكاسب تسوية أداة مقايضة معدل الفائدة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بمبلغ ١٦,٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: بمبلغ ٢٥,٥ مليون ريال سعودي). كما هو مذكور في الايضاح رقم (١٩).

١٢- مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٢٣,٨٥٤,٧٥٨	٢١,١٢٣,٢٨٨
١٤,٨٠٥,٩٢٩	١٤,٨٠٥,٩٢٩
١٠,٣٢٦,٧٧٧	١٥,١٦٤,٨٧٨
-	٤,٠٩٣,٢٧٣
٢٥٦,٠٠٠	٢١٨,٥٠٠
١,١٧٦,٠٨٣	٩٠,٩٦٨
١,٠٠٠,٠٠٠	-
٤,٣٤٠,٣٩٧	٨٨٦,٦٣٧
٥٥,٧٥٩,٩٤٤	٥٦,٣٨٣,٤٧٣

إيرادات إيجار غير مكتسبة

توزيعات أرباح مستحقة

أعباء تمويلية مستحقة

ضريبة قيمة مضافة مستحقة

أتعاب مهنية وإستشارات مستحقة

مصاريف مستحقة مقابل إدارة العقارات

مصاريف إعادة جدولة تسهيلات ائتمانية مستحقة

أرصدة دائنة أخرى

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

١٣ - 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 الى مؤشر أو معدل معين (المدفوعات المستندة الى 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، اذا تجاوزت الخدمات التي يقدمها الصندوق المبلغ المدفوع، يتم اثبات دخل إيجار مستحق، أما اذا تجاوزت المدفوعات الخدمة المقدمة، فيتم اثبات دخل إيجار غير مستحق.

كما في ٣١ ديسمبر، بلغت الإيرادات بموجب عقود الإيجار كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٣١,٦٣٣,٠٨٩	١١١,٩٨٧,٤٠٣	خلال سنة واحدة
٣٣٧,٨٦٠,٩٦٠	٢٨٣,٢٣٣,٢٠٣	من سنتين الى ٥ سنوات
٧٠٦,٩٩٢,٣٠٧	٦٢٩,٧٠٧,٠١٩	أكثر من ٥ سنوات
١,١٧٦,٤٨٦,٣٥٦	١,٠٢٤,٩٢٧,٦٢٥	

١٤ - مصاريف أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢,٣٠٤,٦٣٠	١,٦٧٥,٥١٤	مصاريف مرافق
٨٠٢,٦٢١	٩٧٧,٢٨٤	مصاريف تأمين عقارات
٦٩٣,١٠٨	٦٧٠,٤٥٩	رسوم تسجيل وادراج
٢٩٩,٩٢٥	٣٤٧,٣٠٠	أتعاب تقييم العقارات
٤٨٦,٨٢٩	٣٠٧,٠٤٠	أتعاب استشارية وقانونية
٢,٣٠٠,٠٠٠	-	مصاريف إعادة جدولة تسهيلات ائتمانية
٣٠٤,٥٨١	٨٦٨,٥٤٠	مصاريف أخرى
٧,١٩١,٦٩٤	٤,٨٤٦,١٣٧	

١٥ - أتعاب إدارية ومصروفات أخرى

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

(أ) الأتعاب الإدارية

يقع 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

يقع 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

يقع 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. ويقع 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.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

ه) أتعاب هيكل رأس المال

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

و) أتعاب هيكل التمويل

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

ز) أتعاب إدارة العقارات

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

١٦- الوعاء الزكوي

وفقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية فإن الصناديق الاستثمارية غير ملزمة بسداد الزكاة ويتم تقديم فقط إقرار معلومات باحتساب الوعاء الزكوي للصندوق، وإن تفاصيل الوعاء كما يلي:

٢٠٢٤

التعديلات على صافي الربح المعدل:

الربح الدفترى للسنة

٥٩,٣٣٨,٥٥٤

الربح المعدل للسنة

٥٩,٣٣٨,٥٥٤

الوعاء الزكوي:

حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات

١,٠٤٥,٧٢٣,٥٦٤

توزيعات أرباح مستحقة

١٤,٨٠٥,٩٢٩

مطلوب الى أطراف ذات علاقة

٥,٩١٧,٤٤٠

قروض طويلة الأجل

٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠

إضافات والتزامات أخرى

١٢,٨٨٠,٠٥٣

القيمة الدفترية للموجودات غير المتداولة حسب الهيئة

(١,٧٣٩,٢٨٣,٧٨٧)

الوعاء الزكوي

٧٧,٥٤٣,١٩٩

الوعاء الزكوي للصندوق هو الأكبر بين الوعاء الزكوي والربح المعدل

٧٧,٥٤٣,١٩٩

قيمة الزكاة حسب الوعاء الزكوي للصندوق

٢,٠٠٤,٢٥٩

عدد الوحدات القائمة

١٤١,٠٠٨,٨٤٨

قيمة الزكاة لكل وحدة

٠,٠١٤٢

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

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 لكل وحدة

١٧- 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.

١٨- توزيعات الأرباح

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

المجموع (ريال سعودي)	المبلغ مقابل كل وحدة	توزيعات أرباح عن الفترة	تاريخ الموافقة
			٢٠٢٤
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ أكتوبر ٢٠٢٣ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ يناير ٢٠٢٤
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ يناير ٢٠٢٤ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٤	٣٠ أبريل ٢٠٢٤
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ أبريل ٢٠٢٤ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يوليو ٢٠٢٤
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ يوليو ٢٠٢٤ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ أكتوبر ٢٠٢٤
٥٩,٢٢٣,٧١٦			
			٢٠٢٣
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ أكتوبر ٢٠٢٢ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ يناير ٢٠٢٣
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ يناير ٢٠٢٣ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٣	٣٠ أبريل ٢٠٢٣
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ أبريل ٢٠٢٣ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يوليو ٢٠٢٣
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ يوليو ٢٠٢٣ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ أكتوبر ٢٠٢٣
٥٩,٢٢٣,٧١٦			

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

١٩- اتفاقيات تحوط

بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩، دخل الصندوق في عقد مقايضة معدلات الربح بقيمة اسمية بلغت ٣٤٠ مليون ريال سعودي مع البنك السعودي الفرنسي 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 ١٠ يناير ٢٠٢٤ تم إنتهاء مدة العقد.

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.

وبتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٤، تم توقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي، بقيمة ١٧٠ مليون ريال سعودي، والتي تمثل ٥٠٪ من التسهيلات المستخدمة في طرح الأولي، لتثبيت معدل سعر السايبور بنسبة ثابتة وقدرها ٥,٠٤٪، وذلك لحماية الصندوق من تقلبات سعر السايبور خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات ابتداءً من ٤ فبراير ٢٠٢٥ حتى ٤ فبراير ٢٠٣٠.

٢٠- آخر يوم للتقييم

آخر يوم للتقييم خلال السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢١- 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 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 التعرض 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 (١٩).

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 كافيا 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 لديها 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 تتخض 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 الخبير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

إن أقصى تعرض غير مضمون للصندوق لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي وخسارة الائتمان المتوقعة المعنية هو كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	
٢٧,١١١,٦٦٩	١٠٨,٠٢٣,١٢٨	٥	النقد وما في حكمه
٥,٦٦٤,٤٧٤	١١,٧٩٣,٥٠٦	٦	ذمم مدينة
٥,٩٨١,٨٤٠	-	٧	عهدة مصاريف تطوير وأرصدة مدينة أخرى
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	أ ٨	مطلوب 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 ٢٠٢٣ تجاوزت المطلوبات المتداولة للصندوق موجوداته المتداولة بمبلغ ٢٤,٥١٩,٢٤٣ ريال سعودي وكما في ذلك التاريخ بلغت أرصدة إيرادات إيجار غير مكتسبة والمطلوب إلى أطراف ذات علاقة (من العناصر المكونة للمطلوبات المتداولة) مبلغ ٣٠,٧٤١,١٩٠ ريال سعودي وبالتالي فإن الصندوق ليس لديه عجز جوهري في رأس المال العامل.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	القيمة الدفترية	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة
مطلوبات مالية غير مشتقة			
تسهيلات ائتمانية	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	-	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
مطلوب إلى أطراف ذات علاقة	٥,٩١٧,٤٤٠	٥,٩١٧,٤٤٠	-
التزامات تأجير	١٣,٩٩٠,٤٩٠	١,١١٠,٤٣٧	١٢,٨٨٠,٠٥٣
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٥٦,٣٨٣,٤٧٣	٥٦,٣٨٣,٤٧٣	-
	٨١٣,٧٩١,٤٠٣	٦٣,٤١١,٣٥٠	٧٥٠,٣٨٠,٠٥٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
مطلوبات مالية غير مشتقة			
تسهيلات ائتمانية	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	-	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
مطلوب إلى أطراف ذات علاقة	٦,٨٨٦,٤٣٢	٦,٨٨٦,٤٣٢	-
التزامات تأجير	١٤,٨٢٤,٧٣٦	١,٠٨٢,٤٩٧	١٣,٧٤٢,٢٣٩
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٥٥,٧٥٩,٩٤٤	٥٥,٧٥٩,٩٤٤	-
	٨١٤,٩٧١,١١٢	٦٣,٧٢٨,٨٧٣	٧٥١,٢٤٢,٢٣٩

٢٢- 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 كما هو مذكور في أسس اعداد القوائم المالية – قياس القيمة العادلة إيضاح رقم (٣).

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

٢٣- القطاعات التشغيلية

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

٢٤- أحداث لاحقة

بتاريخ ٢٩ يناير ٢٠٢٥، اعتمد مجلس إدارة الصندوق قرار توزيع أرباح عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بمبلغ ١,١٠٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٤,٨٠٥,٩٢٩ ريال سعودي إلى حملة الوحدات.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

٢٥- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٠ رمضان ١٤٤٦هـ (٢٠ مارس ٢٠٢٥م).

ترخيص هيئة السوق المالية 37-07074
سجل تجاري رقم 4030177445

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

الخبير المالية
Alkhabeer Capital

