

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)

المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
وتقرير فحص مراجع الحسابات المستقل



Crowe

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

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

| صفحة | فهرس |
|--------|---|
| ١ | تقرير مراجع الحسابات المستقل حول فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة |
| ٢ | قائمة المركز المالي الأولية الموجزة |
| ٣ | قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر الأولية الموجزة |
| ٤ | قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة |
| ٥ | قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة |
| ٦ - ٢٤ | إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة |

تقرير مراجع الحسابات المستقل حول فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة

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

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق الخبير ريت (صندوق استثمار عقاري متداول) ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، وكل من قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر الأولية الموجزة وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة وقائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة لفترة السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية، إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة بناءً على فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بفحصنا وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠)، "فحص المعلومات المالية الأولية التي يقوم بها مراجع الحسابات المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص المعلومات المالية الأولية بصورة أساسية على توجيه استفسارات إلى المسؤولين بشكل أساسي عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى، ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد حول جميع الأمور الهامة التي يمكن تحديدها خلال القيام بأعمال المراجعة، وبالتالي فإننا لا نبدى رأي مراجعة.

أمر آخر

إن القوائم المالية للصندوق للفترة منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ تم مراجعتها من قبل مراجع حسابات آخر والذي أبدى رأي غير معدل حولها بتاريخ ٢٨ إبريل ٢٠٢٠م، وإن المعلومات المالية الأولية الموجزة للفترة منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣٠ يونيو ٢٠١٩ تم فحصها من قبل مراجع حسابات آخر والذي أبدى استنتاج غير معدل حولها بتاريخ ٦ أغسطس ٢٠١٩.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم يرد إلى علمنا أي أمر يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية الأولية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون



عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٣٣٥)



٢٦ ذو الحجة ١٤٤١هـ (١٦ أغسطس ٢٠٢٠م)
جدة، المملكة العربية السعودية

مراجعة / خبراء صرائب / استشارات

عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٣٣٥)

مصعب عبدالرحمن آل السديري
ترخيص رقم (١٥٨)

سلمان بندر السديري
ترخيص رقم (٢٨٣)

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

| ايضاح | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) | |
|-------|--------------------------------------|-----------------------------------|---|
| | | | الموجودات |
| | ٢٠,٣٩٩,٦٣٢ | ١٩,٢٦٨,٥٥٦ | النقد لدى البنوك |
| ٤ | ٥٢,٨٦٤,٧٠٩ | ٢٥,٨٦٨,٧٤٣ | ذمم مدينة |
| ٥ | ٢,٦١٠,١٤٥ | ٣,٥٢٠,٦٠٩ | مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى |
| ٦ | ٢٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٠ | مطلوب من طرف ذو علاقة |
| ٧ | ١٦٤,١٨٩,٤٨١ | ١٦٩,٠٦٦,٣٩٧ | حق استخدام الأصول |
| ٨ | ٧٤٦,٨٨١,٨٣٣ | ٧٣٨,٣٢٩,٥٩٤ | استثمارات عقارية |
| | <u>٩٨٦,٩٦٥,٨٠٠</u> | <u>٩٥٦,١٠٣,٨٩٩</u> | مجموع الموجودات |
| | | | المطلوبات وصافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات |
| | | | المطلوبات |
| ٩ | ٣٤٦,٣٧٧,٥٠٠ | ٣٤٧,١١٥,٥٤٢ | تسهيلات إئتمانية |
| ٧ | ١٧,٩٣٦,٠٦٢ | ١٧,٧٠٩,٢٢٤ | التزامات تأجير |
| ٦ | ١٧,٧٠٣,١٩٤ | ٢,٧٥٨,٧٩٧ | مطلوب الى أطراف ذات علاقة |
| ١٠ | ١٦,٩٥٤,٥١٢ | ١٦,٧٧٥,١٠٧ | مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى |
| | <u>٣٩٨,٩٧١,٢٦٨</u> | <u>٣٨٤,٣٥٨,٦٧٠</u> | مجموع المطلوبات |
| | <u>٥٨٧,٩٩٤,٥٣٢</u> | <u>٥٧١,٧٤٥,٢٢٩</u> | صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات |
| | <u>٦٦,٤٤٢,٣٨٦</u> | <u>٦٦,٤٤٢,٣٨٦</u> | عدد الوحدات القائمة (وحدة) |
| ٨ | ٨,٨٤٩٧ | ٨,٦٠٥١ | القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة |
| ٨ | ٨,٩٧٧٦ | ٩,٠٣٥٧ | القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

| الفترة منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) | لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | إيضاح | |
|--|--|-------|---|
| ٢٩,٠٣٣,٧٩٣ | ٣٦,٩١٦,٠٢٥ | | إيرادات إيجار |
| | | | مصاريف |
| (١,١٢٦,٣٥٠) | (٩٧٦,٧٨٥) | ١٢ | أتعاب إدارة العقارات |
| (١١٨,٤٦٧) | (١٨٨,٨١٩) | ١٢ | أتعاب إدارية وأتعاب الحفظ |
| (١,٣٢٧,٣٦٣) | (٩٥٩,٩٧٤) | ١٢ | أتعاب الإدارة |
| (٦,٩١٥,٥٢٩) | (٨,٠٠٣,١٤٣) | | تكاليف تمويل |
| (٢٥,٤٦١,٧٤٢) | (٩٢٤,٨٤٦) | ١١ | مصاريف تأسيس الصندوق وأخرى |
| (٩,١٥٦,٧٣٤) | (١١,٣٣٤,٣٠٠) | ٢,٨ | إستهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصول |
| (٦,٣٩٨,٠٨١) | ١٥,٠٠٩,٦٢٣ | ٨ | عكس مخصص (مخصص) الانخفاض في قيمة استثمارات عقارية |
| (٥٠,٥٠٤,٢٦٦) | (٧,٣٧٨,٢٤٤) | | إجمالي المصاريف |
| (٢١,٤٧٠,٤٧٣) | ٢٩,٥٣٧,٧٨١ | | الربح (الخسارة) للفترة |
| - | - | | الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر |
| (٢١,٤٧٠,٤٧٣) | ٢٩,٥٣٧,٧٨١ | | اجمالي الربح (الخسارة) الشاملة للفترة |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

| لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | لفترة منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) | ايضاح |
|--|--|-------|
|--|--|-------|

| | | صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات |
|--------------|--------------|---|
| | ٥٧١,٧٤٥,٢٢٩ | صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة |
| ٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠ | - | المتحصلات من الأكتتاب الأولي بالوحدات |
| ٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠ | - | وحدات عينية صادرة مقابل إستثمارات عقارية |
| - | (١٣,٢٨٨,٤٧٨) | توزيعات الأرباح |
| (٢١,٤٧٠,٤٧٣) | ٢٩,٥٣٧,٧٨١ | إجمالي الربح (الخسارة) الشاملة للفترة |
| ٦٤٢,٩٥٣,٣٨٧ | ٥٨٧,٩٩٤,٥٣٢ | صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

| لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) | |
|--|--|--|
| ٢٩,٥٣٧,٧٨١ | (٢١,٤٧٠,٤٧٣) | التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية: |
| | | الربح (الخسارة) للفترة |
| | | تعديلات: |
| ١١,٣٣٤,٣٠١ | ٩,١٥٦,٧٣٤ | استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصول |
| (١٥,٠٠٩,٦٢٣) | ٦,٣٩٨,٠٨١ | (عكس مخصص) مخصص الانخفاض في قيمة استثمارات عقارية |
| ٢٢٦,٨٣٨ | - | الفائدة المحملة على التزامات التأجير |
| ٨,٠٠٣,١٤٣ | ٦,٩١٥,٥٢٩ | تكاليف تمويل |
| | | التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: |
| | | مطلوب من طرف ذو علاقة |
| | | تم حذيرة |
| (٢٦,٩٦٥,٩٦٦) | (٢٠,٥١٩,٩٨٩) | مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى |
| ٩١٠,٤٦٤ | (١,٤٨١,٨٧١) | مطلوب الى أطراف ذات علاقة |
| ١٤,٩٤٤,٣٩٧ | ١,٥٥٥,٧٢١ | مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى |
| ١٧٩,٤٠٥ | ٤,٥٦١,٥٢٥ | تكاليف تمويل مدفوعة |
| (١,٣٩٨,٨٠٥) | (١١٦) | صافي النقد المتوفر من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية |
| ٢١,٧٦١,٩٣٤ | (١٤,٩٠٤,٨٥٩) | |
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية: |
| | | إضافات إلى استثمارات عقارية |
| | | صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية |
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية: |
| | | صافي الحركة على تسهيلات إئتمانية |
| (٧,٣٤٢,٣٨٠) | ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | متحصلات من الاكتتاب الأولي بالوحدات |
| | ٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠ | توزيعات أرباح |
| (١٣,٢٨٨,٤٧٨) | - | صافي النقد (المستخدم في) المتوفر من الأنشطة التمويلية |
| (٢٠,٦٣١,٨٥٨) | ٥٧٧,٥٤٤,٨٦٠ | |
| | | صافي التغير في رصيد النقد لدى البنوك |
| ١,١٣١,٠٧٦ | ١٣,٠٦١,٥٠١ | رصيد النقد لدى البنوك في بداية الفترة |
| ١٩,٢٦٨,٥٥٦ | - | رصيد النقد لدى البنوك في نهاية الفترة |
| ٢٠,٣٩٩,٦٣٢ | ١٣,٠٦١,٥٠١ | |
| | | بنود غير نقدية: |
| | | وحدات عينية صادرة مقابل عقارات استثمارية |
| | ٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠ | |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

١- طبيعة الصندوق والنشاط

إن صندوق الخبير ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية. تم تأسيسه في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ م 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 مُدْرَجة للدخل في المملكة العربية السعودية باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

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

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

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

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

٢- الجهة المنظمة

تم تأسيس الصندوق وطرح وحداته للاكتتاب بناءً على نظام صناديق الاستثمار العقارية الصادر من قبل هيئة السوق المالية بالقرار رقم ١٩٣-١٩٦-٢٠٠٦ تاريخ ١٩/٦/١٤٢٧ هـ ("نظام صناديق الاستثمار العقارية") وطبقة التوجيهات هيئة السوق المالية بخصوص صناديق الاستثمار للمتاجرة بالعقار بالقرار رقم ١٣٠-٦-٢٠١٦ تاريخ ٢٣/١/١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠١٦ م) ("لائحة نظام صناديق الاستثمار العقارية المتداولة") والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١١٥-٢-٢٠١٨ تاريخ ١٣-٢-١٤٤٠ هـ (الموافق ٢٢/١٠/٢٠١٨ م) بخصوص متطلبات تنظيم التعاملات لجميع صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية

٣- أسس إعداد المعلومات المالية الأولية الموجزة

بيان الالتزام

تم إعداد المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" المعتمد بالمملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ويجب قراءتها بجانب القوائم المالية للفترة المنتهية منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ والمعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين على اعتبار أن الأداء المالي للفترة المالية الأولية الموجزة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ لا تمثل بالضرورة مؤشراً على الأداء المالي المتوقع للسنة التي سوف تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

لا تتضمن المعلومات المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في المعلومات المالية السنوية. ينص المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ على أن الغرض من المعلومات المالية الأولية الموجزة هو تحديث على آخر معلومات مالية سنوية كاملة. وبالتالي، يتطلب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ درجة أقل من الإفصاح في المعلومات المالية الأولية الموجزة مقارنة بالإفصاح الذي تتطلبه المعايير الدولية للتقرير المالي في المعلومات المالية السنوية.

أساس القياس

أعدت هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي وعلى أساس مبدأ الإستمرارية.

عملة العرض

تم عرض هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي، وهو 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 إحتساب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.
 - يستخدم الصندوق مدخلات سوق قابلة للملاحظة قدر الإمكان عند قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات.
- يقوم الصندوق بتحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. كما يقوم الصندوق باستخدام المستويات التالية والتي تعكس أهمية المدخلات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة:

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

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

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

التغيرات في السياسات المحاسبية

بإستثناء ما تم ذكره أدناه، فإن السياسات الحالية المطبقة في هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة هي نفسها المطبقة في المعلومات المالية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

| المعيار / التفسير | البيان | نافذة من الفترات التي تبدأ في أو بعد التواريخ التالية |
|--|-----------------------|--|
| تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالية (٣) | تعريف النشاط التجاري | ١ يناير ٢٠٢٠ م |
| تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي (١) و(٨) | تعريف الأهمية النسبية | ١ يناير ٢٠٢٠ م |

كما يقوم الصندوق بتطبيق أي معيار أو تفسير أو تعديل جديد تم إصداره ولم يصبح ساري بعد. لن يكون للتعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية للصندوق.

ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

النقد وما في حكمه

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

الاستثمارات العقارية

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

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

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

فيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للأصناف الرئيسية للموجودات:

| البند | العمر الإنتاجي |
|-------|----------------|
| مباني | ٤٠ سنة |

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي المملوكة.

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

القروض

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

عندما لا يتوفر دليل بأنه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات، تتم رسلة 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 رسلة تكاليف القروض المتكبدة لأي من الموجودات المؤهلة كجزء من كلفة الموجودات.

مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

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

المصاريف

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

تحقق الإيرادات

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

أصول حق استخدام

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

مخصصات

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

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

التزامات عقود الإيجار

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

حكم جوهري في تحديد مدة الإيجار للعقود مع خيار التجديد

يحدد الصندوق مدة عقد الإيجار على أنها المدة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار، إلى جانب أي فترات يغطيها خيار 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 الأولية الموجزة مقابل جميع الأدوات المالية التي تحمل عمولات خاصة باستخدام طريقة معدل العمولة الخاصة الفعال.

توزيعات أرباح

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

زكاة وضريبة الدخل

تعد الزكاة وضريبة الدخل للالتزام على حاملي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الإلتزامات في هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

صافي قيمة الموجودات للوحدة

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

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه موجودًا ماليًا لمنشأة والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية ما يلي:

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

التصنيف والاعتراف الأولي

يصنف الصندوق موجوداته المالية ضمن فئات القياس التالية:

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

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

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

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

القياس في الفترة اللاحقة

أدوات حقوق الملكية

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

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

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

أدوات الدين

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

• التكلفة المطفأة

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

• موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

• موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

طريقة الفائدة الفعالة

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

انخفاض القيمة

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

المطلوبات المالية

تصنف المطلوبات المالية هي كالتالي:

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

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

الاعتراف والقياس

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

تقاص الأدوات المالية

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

استبعاد الموجودات المالية

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

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

يتم إلغاء الإعراف بالمطلوبات المالية فقط عندما يتم الإعراف من المطلوبات أو إلغاؤها أو انتهاء إستحقاقها وصلاحياتها. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبالغ المدفوعة والمطلوبة، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متكبدة في قائمة الأرباح والخسائر.

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

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

قياس الأثر المالي والاقتصادي الناتج عن جائحة كورونا المستجد

قام الصندوق بمراجعة المصادر الرئيسية لعدم اليقين بشأن التقديرات التي تم الكشف عنها في المعلومات المالية الفترة الأخيرة على خلفية جائحة كورونا. قام الصندوق بدراسة الأثار المحتملة للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المفصح عنها للأصول المالية وغير المالية للصندوق. يعتبر هذا أفضل تقييم للإدارة بناء على المعلومات التي يمكن ملاحظتها. ومع ذلك، لا تزال الأسواق متقلبة، وتبقى المبالغ المسجلة حساسة لتقلبات السوق. قد تتطلب التغيرات في الظروف إفصاحات إضافية للقوائم المالية للصندوق للفترة اللاحقة.

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

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

الإنخفاض في قيمة الأصول غير المالية

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

لأغراض تقييم الانخفاض في القيمة ، يتم تجميع الموجودات على أدنى المستويات التي توجد فيها تدفقات نقدية مستقلة (وحدات توليد النقد). تتم مراجعة الانخفاضات السابقة في الموجودات غير المالية (بخلاف الشهرة) لعكس الإنخفاض المحتمل في تاريخ كل تقرير. يتم تقييم خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها في فترات سابقة في تاريخ كل تقرير لتحديد إمكانية وجود مؤشرات تدل على أن الخسارة قد انخفضت أو لم تعد موجودة. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة، إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى المدى الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصافي من الاستهلاك أو الإطفاء، فيما لو لم يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة سابقاً.

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

٤- ذمم مدينة

| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| ٥٣,٥٠٦,٠٣٧ | ٢٦,٥٤٠,٠٧١ | ذمم مدينة |
| (٦٤١,٣٢٨) | (٦٤١,٣٢٨) | مخصص ديون مشكوك في تحصيلها |
| ٥٢,٨٦٤,٧٠٩ | ٢٥,٨٩٨,٧٤٣ | |

إن الحركة على مخصص الديون المشكوك في تحصيلها خلال الفترة هي كما يلي:

| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| (٦٤١,٣٢٨) | - | الرصيد في بداية الفترة |
| - | ٦٤١,٣٢٨ | المخصص للفترة |
| (٦٤١,٣٢٨) | ٦٤١,٣٢٨ | |

٥- مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| ١,٥٦٢,٤٠٠ | ١,٥٦٢,٤٠٠ | تكاليف تطوير أراضي مدفوعة مقدماً |
| ٥٤٠,٧٣٩ | ١,٩٢٣,٨٧٦ | ضريبة القيمة المضافة |
| ٣٣٣,٨٢٩ | ٣٤,٣٣٣ | مصاريف مدفوعة مقدما |
| ١٧٣,١٧٧ | - | أخرى |
| ٢,٦١٠,١٤٥ | ٣,٥٢٠,٦٠٩ | |

٦- معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

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

| حجم التعامل | | الرصيد | | | |
|--|--|---|--------------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | ٢٠١٨ ولغاية ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) | طبيعة المعاملة | الطرف ذو العلاقة |
| - | ٢٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٠ | إيداع رأس المال | شركة أول الملقا العقارية |
| | | ٢٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٠ | | |

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

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

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

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

| الرصيد | حجم التعامل | | الطرف ذات علاقة | طبيعة المعاملة |
|--------------------------------|--|--|------------------------------------|---|
| | للفترة منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) | للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | | |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) | | |
| - | ١٣,٨١٧,٠٧٠ | ١٧,٥٨٣,٦٩٣ | شركة الخبير المالية (مدير الصندوق) | نفقات و توزيعات مدفوعة بالنيابة عن الصندوق |
| ٢,٣٩٢,٧٨٩ | ٣,٣٥٢,٧٦٣ | ١,٣٢٧,٣٦٣ | | أتعاب إدارة |
| ١٢٤,٠٠٨ | ١٩٨,٥٠٩ | ٤٨,٠٢٠ | | أتعاب إدارية |
| ٢٠٠,٠٠٠ | ٣١٤,٣١٨ | ٧٠,٤٤٧ | شركة الانماء للاستثمار | اتعاب حفظ |
| ٤٢,٠٠٠ | ٢٠,٥٣٤ | - | مجلس إدارة الصندوق | إجمالي تعويضات إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين |
| ٢,٧٥٨,٧٩٧ | ١٧,٧٠٣,١٩٤ | | | |

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

٧- الاجارات

(أ) حق إستخدام الأصول

إن الحركة في حق إستخدام الأصول هي كما يلي:

| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) | الرصيد في بداية الفترة الاستهلاك خلال الفترة | صافي القيمة الدفترية |
|-----------------------------------|--------------------------------|--|----------------------|
| ١٦٩,٠٦٦,٣٩٧ | ١٧٨,٠٠٧,٤٠٨ | | |
| (٤,٨٧٦,٩١٦) | (٨,٩٤١,٠١١) | | |
| ١٦٤,١٨٩,٤٨١ | ١٦٩,٠٦٦,٣٩٧ | | |

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية هي كما يلي :

| اسم العقار | نوع العقار | طريقة التقييم | معدل الخصم | القيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ |
|------------|------------|----------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| جالري مول | تجاري | خصم التدفقات النقدية | ١١٪ - ١٢,٢٥٪ | ١٦٥,١٤٥,٠٠٠ | ١٨٣,٤٣٠,٠٠٠ |

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

ب) التزامات التأجير

التزامات التأجير هي كما يلي:

| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| ١,٤٣٠,٠٧١ | ١,٤٢٣,١٨٤ | سنة واحدة |
| ١٦,٥٠٥,٩٩١ | ١٦,٢٨٦,٠٤٠ | أكثر من ٥ سنوات |
| ١٧,٩٣٦,٠٦٢ | ١٧,٧٠٩,٢٢٤ | إجمالي التزامات التأجير |

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض الإضافي المطبق على التزامات التأجير بلغ ٥,٠١%. إجمالي مصاريف الفوائد من إلتزامات التأجير بلغ ٢٢٦,٨٣٨ ريال (للفترة منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣٠ يونيو ٢٠١٩: لا شيء).

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

٨- استثمارات عقارية

أ) إن الحركة في الاستثمارات العقارية المملوكة للصندوق هي كما يلي:

| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| ٨١٧,٥٨٢,٥٠٠ | ٨١٧,٥٨٢,٥٠٠ | استثمارات في عقارات سكنية وتجارية |
| (١٨,٤٤٤,٢١٩) | (١١,٩٨٦,٨٣٥) | الإستهلاك المتراكم |
| (٥٢,٢٥٦,٤٤٨) | (٦٧,٢٦٦,٠٧١) | مخصص الانخفاض في القيمة |
| ٧٤٦,٨٨١,٨٣٣ | ٧٣٨,٣٢٩,٥٩٤ | |

ب) إن حركة مخصص الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية هي كما يلي :

| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| ٦٧,٢٦٦,٠٧١ | - | الرصيد في بداية الفترة |
| (١٥,٠٠٩,٦٢٣) | ٦٧,٢٦٦,٠٧١ | المحمل على الفترة |
| ٥٢,٢٥٦,٤٤٨ | ٦٧,٢٦٦,٠٧١ | |

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

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

(ج) إن تفاصيل الحركة في العقارات الاستثمارية المتعلقة بالصندوق هي كما يلي:

| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) | الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | عقارات سكنية وتجارية | أراضي | التكلفة |
|---|--|-------------------------|-------------|--|
| - | ٨١٧,٥٨٢,٥٠٠ | ٥١٦,٥٩٠,٧٤٠ | ٣٠٠,٩٩١,٧٦٠ | الرصيد في بداية الفترة |
| ٨١٧,٥٨٢,٥٠٠ | - | - | - | إضافات خلال الفترة |
| ٨١٧,٥٨٢,٥٠٠ | ٨١٧,٥٨٢,٥٠٠ | ٥١٦,٥٩٠,٧٤٠ | ٣٠٠,٩٩١,٧٦٠ | الرصيد في نهاية الفترة |
| - | ١١,٩٨٦,٨٣٥ | ١١,٩٨٦,٨٣٥ | - | الاستهلاك المتراكم |
| ١١,٩٨٦,٨٣٥ | ٦,٤٥٧,٣٨٤ | ٦,٤٥٧,٣٨٤ | - | الرصيد في بداية الفترة |
| ١١,٩٨٦,٨٣٥ | ١٨,٤٤٤,٢١٩ | ١٨,٤٤٤,٢١٩ | - | المحمل على الفترة |
| - | ١٨,٤٤٤,٢١٩ | ١٨,٤٤٤,٢١٩ | - | الرصيد في نهاية الفترة |
| ٨٠٥,٥٩٥,٦٦٥ | ٧٩٩,١٣٨,٢٨١ | ٤٩٨,١٤٦,٥٢١ | ٣٠٠,٩٩١,٧٦٠ | صافي القيمة الدفترية كما في نهاية الفترة |
| (٦٧,٢٦٦,٠٧١) | (٥٢,٢٥٦,٤٤٨) | - | - | الانخفاض في القيمة |
| ٧٣٨,٣٢٩,٥٩٤ | ٧٤٦,٨٨١,٨٣٣ | - | - | الرصيد في نهاية الفترة |

(د) تتألف العقارات الاستثمارية مما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)

| اسم العقار | نوع العقار | موقع العقار | تكلفة الاستحواذ | الإستهلاك المتراكم | انخفاض القيمة | صافي القيمة الدفترية | القيمة العادلة |
|---------------------|------------|-------------|-----------------|--------------------|---------------|-------------------------|----------------|
| مركز هوم وركس | تجاري | الرياض | ٧٩,٩٥٠,٠٠٠ | (٨٩٨,١٢٥) | (٣٧٦,٨٧٥) | ٧٨,٦٧٥,٠٠٠ | ٧٨,٦٧٥,٠٠٠ |
| مركز بلازو | تجاري | الرياض | ٩٥,٦٣٢,٥٠٠ | (١,٧٧١,٢١٩) | - | ٩٣,٨٦١,٢٨١ | ٩٦,٨٦٠,٠٠٠ |
| مجمع الملقا السكني | سكني | الرياض | ٣١٤,٠٠٠,٠٠٠ | (٩,٣١٦,٠٣٦) | (٤٨,٧٥٨,٩٦٤) | ٢٥٥,٩٢٥,٠٠٠ | ٢٥٥,٩٢٥,٠٠٠ |
| مركز النخبة التجاري | تجاري | جدة | ١٦٤,٠٠٠,٠٠٠ | (٣,٨١٩,٤٤٨) | - | ١٦٠,١٨٠,٥٥٢ | ١٦٤,٧٢٥,٠٠٠ |
| أهلا كورت | تجاري | جدة | ٧١,٧٥٠,٠٠٠ | (٥٤١,٩٠٢) | (٢,٩٥٣,٠٩٨) | ٦٨,٢٥٥,٠٠٠ | ٦٨,٢٥٥,٠٠٠ |
| مركز بن ٢ | تجاري | جدة | ٩٢,٢٥٠,٠٠٠ | (٢,٠٩٧,٤٨٩) | (١٦٧,٥١١) | ٨٩,٩٨٥,٠٠٠ | ٨٩,٩٨٥,٠٠٠ |
| | | | ٨١٧,٥٨٢,٥٠٠ | (١٨,٤٤٤,٢١٩) | (٥٢,٢٥٦,٤٤٨) | ٧٤٦,٨٨١,٨٣٣ | ٧٥٤,٤٢٥,٠٠٠ |

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة)

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

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م:

| اسم العقار | طريقة التقييم | معدل الخصم |
|---------------------|-----------------------------------|---------------|
| مركز هوم وركس | خصم التدفقات النقدية | ٨٪ - ٩٪ |
| مركز بلازو | خصم التدفقات النقدية وطريقة الدخل | ٨,٢٥٪ - ١٠,٥٪ |
| مجمع الملقا السكني | خصم التدفقات النقدية وطريقة الدخل | ٨,٥٪ - ١٠٪ |
| مركز النخبة التجاري | خصم التدفقات النقدية وطريقة الدخل | ٩,٥٪ - ١١,٥٪ |
| أهلاً كورت | خصم التدفقات النقدية وطريقة الدخل | ٨,٥٪ - ١١,١٢٪ |
| مركز بن ٢ | خصم التدفقات النقدية وطريقة الدخل | ٩,٥٪ - ١٢٪ |

تم تنفيذ التقييم على العقارات الاستثمارية وحق استخدام الأصول من قبل وايت كيويز وأبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري وهما مقيمين عقاريين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

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

طبقاً للمادة ٢١ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناء على عمليتي تقويم يتم اعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين، ومع ذلك، ووفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي يتم ادراج الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصول بالتكلفة ناقصاً للاستهلاك والانخفاض في القيمة، وبغرض عرض المعلومات فقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه.

(أ) تتكون القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصول مما يلي:

| كما في ٣٠ يونيو (غير مراجعة) ٢٠٢٠ | كما في ٣١ ديسمبر (مراجعة) ٢٠١٩ | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---|
| ٩٩٥,٥٨٩,٩٠٨ | ٩٩٥,٥٨٩,٩٠٨ | تكلفة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصول |
| (٣٢,٢٦٢,١٤٦) | (٢٠,٩٢٧,٨٤٦) | الاستهلاك المتراكم |
| (٤٣,٧٥٧,٧٦٢) | (٣٨,٦٥٦,١٥٦) | مخصص الانخفاض في القيمة |
| ٩١٩,٥٧٠,٠٠٠ | ٩٣٦,٠٠٥,٩٠٦ | القيمة العادلة للاستثمارات العقارية |

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

| كما في ٣٠ يونيو (غير مراجعة) ٢٠٢٠ | كما في ٣١ ديسمبر (مراجعة) ٢٠١٩ | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|--|
| ٥٨٧,٩٩٤,٥٣٢ | ٥٧١,٧٤٥,٢٢٩ | صافي قيمة الموجودات بالقيمة الدفترية |
| ٨,٤٩٨,٦٨٦ | ٢٨,٦٠٩,٩١٥ | أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم |
| ٥٩٦,٤٩٣,٢١٨ | ٦٠٠,٣٥٥,١٤٤ | صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة |

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

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

| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---|
| ٨,٨٤٩٧ | ٨,٦٠٥١ | صافي القيمة الدفترية للموجودات للوحدة الواحدة |
| ٠,١٢٧٩ | ٠,٤٣٠٦ | أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم |
| ٨,٩٧٧٦ | ٩,٠٣٥٧ | صافي قيمة الموجودات للوحدة الواحدة، بالقيمة العادلة |

٩- تسهيلات إنتمانية

لدى الصندوق اتفاقية تسهيلات انتمانية مع بنك محلي وذلك للحصول على قرض بنكي بلغت قيمتها ٣٤٦ مليون ريال سعودي (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٣٤٧ مليون ريال سعودي). تم الحصول على هذه التسهيلات بصورة أساسية بموجب اتفاقية تمويل للصندوق. إن الاتفاقية التسهيلات مضمونة بتحصيلات الأيجار ويتم تحميل التسهيلات بعمولات تمويل وفقاً للأسعار السائدة في سوق الإقراض الداخلي بين البنوك السعودية (معدل سايبور لسنة شهور + ٢,٢٥ % سنوياً) يستحق السداد عند نهاية مدة القرض.

١٠- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| ٨,٧٩٢,٦٩٠ | ٨,٦٣٥,١٥٠ | إيرادات ايجار غير مكتسبة |
| ٧,٧٣٢,٣٦٨ | ٧,٧٣٢,٣٦٨ | وديعة ضمان |
| ١١٢,٠٠٠ | ٨٦,١٠٠ | رسوم تقييم العقارات |
| ١٠٦,٧٠٠ | - | مصاريف تأمين مستحقة |
| ٧١,٢٩٥ | ٣٤,٠٠٠ | الأتعاب المهنية |
| ٢٢,٤٥٩ | ١٥,٠٠٠ | أتعاب المستشار الشرعي |
| - | ١٣١,٠٧٣ | الأتعاب الاستشارية |
| - | ١٢٣,٥٦٦ | مصاريف مستحقة مقابل إدارة العقارات |
| ١١٧,٠٠٠ | ١٧,٨٥٠ | أخرى |
| ١٦,٩٥٤,٥١٢ | ١٦,٧٧٥,١٠٧ | |

١١- مصاريف تأسيس الصندوق وأخرى

| لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) | لفترة منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) | |
|---|---|---|
| ٣١٤,٥٤٩ | ٢١٨,٠٠٠ | الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج - سنوية |
| ٢٤٤,٠٠٠ | ٢٥٤,١١٥ | أتعاب استشارية وقانونية |
| ١١٢,٠٠٠ | ١١٥,٠٠٠ | أتعاب تقييم العقارات |
| - | ٢٤,٤١٧,٤٧٢ | مصاريف تأسيس الصندوق |
| ٢٥٤,٢٩٧ | ٤٥٧,١٥٥ | مصاريف أخرى |
| ٩٢٤,٨٤٦ | ٢٥,٤٦١,٧٤٢ | |

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

١٢ - أتعاب إدارية ومصروفات أخرى

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

أ- الأتعاب الإدارية

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

ب- أتعاب الإدارة

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

ج- أتعاب الحفظ

يحق لأمين الحفظ الحصول على أتعاب تعادل ٠,٠٢٥٪ سنوياً (كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق) من إجمالي الموجودات أو ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً كحدٍ أدنى مع رسوم لمرة واحدة فقط مقدارها ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يحتسب ويستحق في كل يوم تقييم.

د- رسوم الاشتراك

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

هـ - أتعاب هيكل رأس المال

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

و- أتعاب هيكل التمويل

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

ز- أتعاب إدارة العقارات

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

١٣ - الالتزام بالشرعية

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

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

١٤- توزيعات الأرباح

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

| تاريخ الموافقة | المبلغ مقابل كل وحدة | المجموع |
|------------------|----------------------|---------------|
| ٣١ يوليو ٢٠١٩ م | ٠,٢٢٦ | ١٥,٠١٥,٩٧٩,٢٠ |
| ٣١ أكتوبر ٢٠١٩ م | ٠,٢٠ | ١٣,٢٨٨,٤٧٨,٢٠ |

بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠٢٠ م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ٣١ أكتوبر ٢٠١٩ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م بمبلغ ٠,٢٠ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٣,٢٩ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠.

١٥- الالتزامات والارتباطات المحتملة

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

١٦- آخر يوم للتقييم

آخر يوم للتقييم خلال الفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م.

١٧- إدارة المخاطر

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

(أ) مخاطر العملة

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

(ب) مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة

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

(ج) مخاطر السعر

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

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

(د) مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي عدم مقدرة طرف ما للأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية، ليس لدى الصندوق تركيز هام لمخاطر الائتمان. يتم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع. بما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية في نهاية السنة المالية. تم عرض المبالغ بالإجمالي وغير مخصومة وتتضمن مدفوعات الفائدة المقدرة.

(هـ) مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه منشأة ما صعوبات في تأمين السيولة اللازمة لمقابلة الإلتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة عن طريق التأكد بشكل دوري من توفر سيولة كافية.

| أكثر من سنة واحدة | عند الطلب أو أقل من سنة واحدة | القيمة الدفترية | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| | | | مطلوبات مالية غير مشنقة |
| ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٦,٣٧٧,٥٠٠ | ٣٤٦,٣٧٧,٥٠٠ | تسهيلات ائتمانية |
| ١٦,٥٠٥,٩٩١ | ١,٤٣٠,٠٧١ | ١٧,٩٣٦,٠٦٢ | التزامات تأجير |
| - | ١٧,٧٠٣,١٩٤ | ١٧,٧٠٣,١٩٤ | مطلوب الى أطراف ذات علاقة |
| ١٦,٠٩٨,٠١٨ | ٨٥٦,٤٩٤ | ١٦,٩٥٤,٥١٢ | مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى |
| ٣٧٢,٦٠٤,٠٠٩ | ٢٦,٣٦٧,٢٥٩ | ٣٩٨,٩٧١,٢٦٨ | |
| أكثر من سنة واحدة | عند الطلب أو أقل من سنة واحدة | القيمة الدفترية | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) |
| | | | مطلوبات مالية غير مشنقة |
| ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٧,١١٥,٥٤٢ | ٣٤٧,١١٥,٥٤٢ | تسهيلات ائتمانية |
| ١٦,٢٨٦,٠٤٠ | ١,٤٢٣,١٨٤ | ١٧,٧٠٩,٢٢٤ | التزامات تأجير |
| - | ٢,٧٥٨,٧٩٧ | ٢,٧٥٨,٧٩٧ | مطلوب الى أطراف ذات علاقة |
| ١٦,٠٩٨,٠١٨ | ٦٧٧,٠٨٩ | ١٦,٧٧٥,١٠٧ | مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى |
| ٣٧٢,٣٨٤,٠٥٨ | ١١,٩٧٤,٦١٢ | ٣٨٤,٣٥٨,٦٧٠ | |

١٨ - أحداث لاحقة

- لاحقا أعلنت " الخبير المالية"، الشركة المتخصصة في إدارة الأصول والاستثمارات البديلة، عن ابتداء فترة الاكتتاب في الطرح الإضافي " لصندوق الخبير ريت " الأحد، ١٩ يوليو ٢٠٢٠م (الموافق ٢٨ ذو القعدة ١٤٤١هـ)، والتي ستمتد حتى يوم الخميس، ٦ أغسطس ٢٠٢٠م (الموافق ١٦ ذو الحجة ١٤٤١هـ). وقد أكدت شركة " الخبير المالية " مؤخرا عن حصولها على كافة الموافقات من الجهات المعنية لزيادة إجمالي قيمة الموجودات " صندوق الخبير ريت " بقيمة ٧٢٢,٨٠ مليون ريال سعودي، مما يشكل زيادة قدرها ٧٣,٤% ليصبح إجمالي قيمة أصول الصندوق ١,٧٠٧,٥١ مليون ريال سعودي. وسيكون ذلك عن طريق طرح ٣٦,٥٢٨,٦٢٧ وحدة إضافية من خلال قبول مساهمات عينية ونقدية، وستشكل الوحدات عن طريق الاشتراك العيني ٣٢,٧٣٢,٩٥٠ وحدة، بالإضافة إلى ٣,٧٩٥,٦٧٧ من الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي.

صندوق الخبير ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
(بالريال السعودي)

- في مطلع سنة ٢٠٢٠م، تأكد ظهور فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) وانتشر عبر مناطق جغرافية متعددة، مما تسبب في اضطراب في الأنشطة التجارية والنشاط الاقتصادي. ويعتبر أن هذا التفشي حدث لاحق للقوائم المالية غير قابل للتعديل. وفي هذه المرحلة المبكرة، يقوم الصندوق بتقييم أي تأثير محتمل. وستواصل الإدارة والمكلفون بالحوكمة مراقبة الوضع وإحاطة جميع أصحاب المصلحة علمًا بمجرد توافر المزيد من المعلومات. وقد تتطلب التغييرات في الظروف إفصاحات محسنة أو إثبات تعديلات في القوائم المالية للصندوق للسنة المالية ٢٠٢٠م.

١٩- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للفترة منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣٠ يونيو ٢٠١٩ لتتماشى مع أرقام الفترة الحالية.

٢٠- اعتماد المعلومات المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة للإصدار من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٦ أغسطس ٢٠٢٠م (الموافق ٢٦ ذو الحجة ١٤٤١هـ).