



شركة حلول كرو للإستشارات المهنية عضو كرو الدولية

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

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

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

الفهرس	الصفحة
تقرير مراجع الحسابات المستقل	٤ _ ١
قائمة المركز المالي	٥
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر	٦
قائمة التغير ات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات	٧
قائمة التدفقات النقدية	٨
ايضاحات حول القوائم المالية	۳۱ <u> </u>



شركة حلول كرو للإستشارات المهنية عضو كرو الدولية صندوق بريد: ١٠٥٤ الرياض: ١١٤٤٣ المملكة العربية السعودية تليفون: ١٠٠٠ ١١ ١١ ١٩٠١ فاكس : ١١٤٠ ١١ ١١ ١٩٠٠ www.crowe.com/sa

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

الرأى

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لصندوق الخبير ريت (صندوق استثمار عقاري متداول) ("الصندوق") المدار من قبل شركة الخبير المالية ("مدير الصندوق")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر وقائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات المرفقة والمعتبرة جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعابير الدولية للنقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعابير والاصدارات الاخرى التي اعتمدتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأى

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

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

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

أمور المراجعة الرئيسية

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

الكيفية التي تعاملنا بها لمعالجة أمور المراجعة الرئيسية	أمور المراجعة الرئيسية
	الإستثمارات العقارية وحق استخدام الاصل
لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية حول تقييم مخاطر وجود تحريف جوهري والية مراجعة وفحص تقييم الإستثمارات العقارية وحق	انخفاض قيمة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل.
استخدام الاصل:	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت القيمة الدفترية المدرجة
قمنا بالتوصل إلى فهم لإجراءات الإدارة بخصوص تحديد مخاطر التقييم والتخفيف من حدتها.	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت القيمة الدفترية المدرجة الإستثمارات العقارية وحق إستخدام الأصل التي يحتفظ بها الصندوق مبلغ ١,٨٤١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ١,٨٤٥
	مليون ريال سعودي).



تقرير مراجع الحسابات المستقل - تتمة

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

أمور المراجعة الرئيسية - تتمة

أمور المراجعة الرئيسية

الكيفية التى تعاملنا بها لمعالجة أمور المراجعة الرئيسية

- قمنا بفحص التفاصيل المتعلقة بجميع التكاليف المرسملة والتأكد من أنها مرسملة بالشكل الصحيح.
 - 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 ٢٠٢٣ وقمنا بفحص المبلغ القابل للإسترداد المعقارات الأستثمارية، كما قمنا بتقييم نموذج العمل والافتراضات والتقديرات التي أستخدمت 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 المقييمين عن الصندوق ومؤهلاتهم المهنية واختصاصاتهم وخبراتهم، والتأكد من أن المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والمساعدة من قبل المختصين لدينا في هذا المجال للتحقق من الافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية وحق إستخدام الأصل.
- تقييم المدخلات القابلة للملاحظة المستخدمة في التقييم، مثل الدخل من عقود الإيجار، ومعدلات الأشغال، وتفاصيل البنود، وطول فترة عقد الإيجار بالرجوع إلى اتفاقيات عقود الإيجار لعينة من العقارات.

يتم قياس الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل عند الاعتراف الأولي بالتكلفة التي تتضمن تكاليف المعاملة. ولاحقاً للاعتراف الأولي، يتم إظهار الإستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة - إن

وجدت. إلا أنه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحق إستخدام الأصل مع تأثيرها على صافي الموجودات للوحدة.

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.

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.

وبما أن تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة وتقييم المبالغ القابلة للاسترداد، حيثما كان لازما، يتضمن ممارسة حكماً جوهرياً، فقد تم اعتبار هذا الأمر على أنه أمر رئيسي للمراجعة.

يبين الإيضاحين ٨ و ٩ حول القوائم المالية التقديرات والاحكام والافتراضات المحاسبية الجوهرية المطبقة في تحديد المبالغ القابلة للاسترداد من الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل كما يبين الإيضاح ٤ تفاصيل السياسات المحاسبية ذات الصلة.

يستخدم الصندوق تقارير التقييم من المقيمين المستقلين المعينين بواسطة مدير الصندوق لتقييم القيمة العادلة للعقارات كما في تاريخ التقرير.

تم اعتبار هذا الأمر كأمر مراجعة رئيسي حيث أن التقييم يتطلب حكما جوهريا بخصوص مدى مناسبة المنهجية المستخدمة، وأي مدخلات غير دقيقة في هذا الحكم قد تؤدي إلى تحريفات جوهرية في إفصاحات القوائم المالية.



تقرير مراجع الحسابات المستقل _ تتمة

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

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٣

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٣، خلاف القوائم المالية وتقريرنا حولها.

إن مجلس إدارة الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٣ متاحاً لنا بعد تاريخ هذا التقرير.

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

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

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

مسؤوليات مدير الصندوق والمسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

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

عند إعداد القوائم المالية، يكون مدير الصندوق مسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار والافصاح، عندما ينطبق ذلك، عن أمور نتعلق بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، مالم ينوي مدير الصندوق تصفية الصندوق أو إيقاف أعماله، أو لايوجد بديلا و اقعيا غير ذلك.

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

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

التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، إلا أنه ليس ضمانة بأن المراجعة التي تم القيام بها وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائما عن أي تحريف جوهري، إن وجد.

إن التحريفات يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي، ممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية.

كجزء من عملية المراجعة وفقاً للمعابير 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 الناتج عن الخطر الناتج عن خطأ، حيث أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد الإفادات المضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، لغايات تصميم إجراءات مراجعة مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل مدير الصندوق.



تقرير مراجع الحسابات المستقل ـ تتمة

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 _ تتمة

- 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 جوهريا 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 الافصاح 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 اذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية التي اكتشفناها خلال المراجعة.

كما زودنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد إلتزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالإستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على إستقلاليتنا، وإجراءات الوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، والتي تعد أمور المراجعة الرئيسية. وتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي 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 محمـد العظم ترخيـص رقـم (٣٣٥) شركة حلول كرو للمستشارات المهنية C.R. No.
سجل تجاري رقم 1010466353 المادة 1010466353 المادة Crowe Solutions For Professional Consulting J

۱۵ رمضان ۱۶۶۰هـ (۲۰ مارس ۲۰۲۶م) جدة ــ المملكة العربية السعودية

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

			۳ دیسمبر
	إيضاح	7.78	7.77
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
النقد لدى البنوك		۲ ۷,۱۱۱,٦٦٩	77,577,909
ذمم مدينة	٥	0,771,171	٧,٩٦٠,٤٨١
مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	٦	7, £ 1 £ , V • 7	7,150,104
مطلوب من طرف ذو علاقة	ĺ٧	1	۱۸,۷۸۱
مجموع الموجودات المتداولة		٣٩,٢٠٩,٦٣٠	۳۸,۲٥۲,۰۷۸
الموجودات غير المتداولة			
حق استخدام الأصل	١٨	188,.81,129	151,540,750
استثمار ات عقارية	٩	1,788,889,.89	1,7.4,047,714
مجموع الموجودات غير المتداولة		1, 1, 1, 77, 7, 1	1,150,.15,701
مجموع الموجودات		1, 1, 1, 0, 0, 0, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1,	1,444,777,777
المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات			
المطلوبات المتداولة			
مطلوب الى أطراف ذات علاقة	۷ ب	٦,٨٨٦,٤٣٢	٧,٢٣٩,٢٤٣
التزامات تأجير – الجزء المتداول	۸ ب	1,. 17, 197	1,.00,170
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	11	00, 409, 955	٥٣,٢٠٨,٥٩٩
مجموع المطلوبات المتداولة		77,777,777	71,0.8,777
المطلوبات غير المتداولة			
التزامات تأجير – الجزء غير المتداول	۸ ب	17,757,779	18,070,798
تسهيلات ائتمانية	١.	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
مجموع المطلوبات غير المتداولة		V01,7£7,7٣9	٧٥٢,٠٦٥,٢٩٣
مجموع المطلوبات		۸۱٤,۹۷۱,۱۱۲	۸۱۳,٥٦٨,٩٦٠
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات		1,. £0,7. A,VY7	1,.79,79٧,٣٧٦
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات		1, 1, 1, 0 0 9, 17 1	1,447,777,777
عدد الوحدات القائمة (وحدة)		1 £ 1 , , £	1 £ 1 , • • A , A £ A
القيمة الدفترية لحقوق الملكية للوحدة الواحدة	۹ ج	٧.٤١٥٢	٧.٥٨٦٠
القيمة العادلة لحقوق الملكية للوحدة الواحدة	۹ ج	٨.٤٥٩٢	٨.٤٢١٣

صندوق الخبير ريت (مدار من قبل شركة الخبير المالية) قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
7.77	إيضاح	
111,771,770 177,777	١٢	إيرادات إيجار
		مصاريف
(0,000,1.1) (1.,101,177)	١٤	أتعاب إدارة العقارات
`(\qq,\\\) (\qq,09\\)	۷ و ۱۶	أتعاب إدارية وأتعاب الحفظ
$(9, \dots, 1) \qquad (\lambda, 99\lambda, 777)$	۷ و ۱۶	أتعاب الإدارة
$(10, \dots, \dots) \qquad (7, 7, 0, 777)$	٥	خسائر الائتمان المتوقعة
(٣,000,AY0) (V,191,79£)	١٣	مصاريف أخرى
(TE, T. T, 171) (TA, AVO, . 1V)		إجمالي المصاريف
$(\Upsilon\lambda, \cdot \Upsilon\cdot, \Upsilon\lambda)$ $(\Upsilon\lambda, \lambda \Upsilon\circ, \lambda \Upsilon\circ)$		تكاليف تمو يل
(٤٣,٤.٧,٤.٣) (٤٣,٥٣٩,٩.٤)	۸ و ۹	إستهلاك استثمارات عقارية وحق أستخدام الأصل
٤٠,٢٥٤,٢٢١ ١٦,٦٥٢,٠٣٥	٩	عكس الإنخفاض في قيمة إستثمارات عقارية
£٣,٣٧٦,. ££ ٣0,1٣0,. ٦٦		الربح للسنة
		الدخل الشامل الأخر
£٣,٣٧٦,.££ ٣0,1٣0,.٦٦		إجمالي الدخل الشامل للسنة

صندوق الخبير ريت (مدار من قبل شركة الخبير المالية) قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (بالريال السعودي)

		للسنة المنتهية	، في ۳۱ ديسمبر
	إيضاح	7.77	7.77
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات			
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة		1,.79,797,777	1,.97,,,,,,,
توزيعات الأرباح	1 1	(09,777,717)	(٧٠,٥٠٤,٤٢٤)
الدخل الشامل للسنة		70,170,.77	٤٣,٣٧٦,٠٤٤
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة		1,. 60,7. 1,777	1,.79,797,777
ملخص المعاملات بالوحدات خلال السنة على النحو التالي:			
عدد الوحدات في بداية السنة		1 £ 1 , , . £ .	1 £ 1 , , £ .
عدد الوحدات في نهاية السنة		1 £ 1 , , £	1 £ 1 , , £

^{*} لم يتم اصدار او استبعاد أي وحدات خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٢.

صندوق الخبير ريت (مدار من قبل شركة الخبير المالية) قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (بالريال السعودي)

	للسنة المنتز	هية في ٣١ ديسمبر
# #	7.78	7.77
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:		
الربح للسنة	70,170,. 77	٤٣,٣٧٦,٠٤٤
تعديلات:		
استهلاك استثمارات عقارية وحق أستخدام الأصل	14,049,9.1	٤٣,٤٠٧,٤٠٣
عكس الإنخفاض في قيمة استثمارات عقارية	(17,707,.40)	(٤٠,٢٥٤,٢٢١)
الفائدة المحملة على التزامات التأجير (ضمن تكاليف تمويل)	`	۸۲۰٫۶۱۴
تكاليف تمويل	71,.£7,7£ V	٣٧,٢٠٩,٧٠٥
خسائر الائتمان المتوقعة	7,7.0,887	10,,
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
۔ ذمم مدینة	(٤,٣,٣,٥٧٩)	(٧,90٤,٣00)
م مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	٤٣١,١٥١	٨,١٣٨,٢٢٤
مطلوب الى أطراف ذات علاقة	(٣٥٢,٨١١)	1,095,775
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	(۲۲,۵۸۱,۳٦١)	(75,7.8,797)
صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية	79,757,077	٧٦,٧٣٤,٤٤٥
التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:		
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
إضافات إلى استثمارات عقارية	(1,777,9)	(1,770, ٤70)
إضافات إلى حق استخدام الأصل	(1, 2 40, 9 19)	(1,110,400)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية	(٣, ٢ £ ٣, ٨ ١٩)	7, £ 1, 77 •)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:		
 توزیعات أرباح مدفوعة	(1.,. 47,077)	(77,079,575)
رو. مدفو عات الإيجار	(1,049,)	(1,049,)
تكاليف تمويل مدفوعة	(٢٠,٧١٦,٤٧٠)	(٣٦,٦٨٦,٥٢٣)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(77,719,)	.1, ٧9 ٤, 9 ٤٧)
صافي التغير في رصيد النقد لدى البنوك	٣,٦٨٤,٧١٠	(۲۷,0£1,٧٢٢)
ر صيد النقد لدى البنوك في بداية السنة	۲ ٣, £ ۲ ٦, 9 0 9	٥٠,٩٦٨,٦٨١
<u>.</u>		
رصيد النقد لدى البنوك في نهاية السنة	۲۷,۱۱۱, ٦٦٩	77,277,909
بنود غير نقدية:		
توزيعات أرباح عن طريق شطب ذمم مدينة لحاملي الوحدات	٤,٣٩٤,٢٥٠	7,970,

١ - طبيعة الصندوق والنشاط

إن صندوق الخبير ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية ("الهيئة"). تم تأسيسه في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م ويُدار 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 الاستثمار كأمين حفظ للصندوق.

إن الهدف من الصندوق هو تحقيق عوائد إيجارية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية لا نقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية من خلال استثمار ما لا يقل عن ٧٠٪ من إجمالي موجودات الصندوق بناءً على آخر قوائم مالية مراجعة للصندوق في أصول عقارية مُدِرة 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، ابتدأ الصندوق 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 كمُلاك 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 بتـاريخ ١٩ جمـادي الأخـر ١٤٢٧هــ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) 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 للنقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي إعتمدتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. والأحكام المعينة في نظام الصناديق الصادر من الهيئة وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.

أساس القياس

أعدت هذه القوائم المالية وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية، بإستثناء البنود التي ينطبق عليها قياس القيمـة العادلـة، القيمـة الحاليـة، القيمـة القابلـة للتحقى، والتكلفة الإستبدالية في ضوء اساس الإستحقاق واساس الإستمر ارية 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 الرئيسة للموجودات أو المطلوبات، أو
- السوق الأكثر ميزة للموجودات والمطلوبات وذلك في حالة عدم وجود سوق رئيسة، أو
- إستخدام التدفقات النقدية المخصومة في حال عدم وجود سوق رئيسة أو السوق الأكثر ميزة.

الموجودات أو المطلوبات التى 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 بإستخدام أساليب التقييم. كما يقوم الصندوق بإستخدام المستويات التالية والتي تعكس أهمية المدخلات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة:

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

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

٤_ ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

أ) المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات:

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

- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ "عقود التأمين"

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

- تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨

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

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة نتطلب من الشركات أن تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي، عند الإثبات المبدئي، تؤدي إلى مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة.
 - تعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ الإصلاح الضريبي العالمي: القواعد النموذجية للركيزة الثانية

تمنح هذه التعديلات الشركات ً إعفاء مؤقتا من المحاسبة عن الضرائب المؤجلة الناشئة عن الإصلاح الضريبي العالمي التابع لمنظمة التعاون والتنمية الاقتصادية. كما تتضمن التعديلات متطلبات الإفصاح المستهدفة للشركات المتأثرة.

ب) المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد

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

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

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

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

توضح هذه التعديلات كيفية تأثير الشروط التي يجب على الصندوق الامتثال لها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير على تصنيف المطلوبات, وتهدف هذه التعديلات أيضاً إلى تحسين المعلومات التي يوفرها الصندوق فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ - ترتيبات تمويل الموردين

نتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل المورد وتأثيراتها على مطلوبات الصندوق والتدفقات النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة. إن متطلبات الإفصاح هي استجابة مجلس معايير المحاسبة الدولية لمخاوف المستثمرين من أن بعض ترتيبات تمويل موردين الصناديق غير مرئية بشكل كاف، مما يعيق تحليل المستثمرين.

- المعيار الدولي للتقرير المالي (الاستدامة ١) "المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة"

يتضمن هذا المعيار الإطار الأساسي للإفصاح عن المعلومات الجوهرية حول المخاطر والفرص الجوهرية المتعلقة بالاستدامة عبر سلسلة قيمة المنشأة.

- المعيار الدولي للتقرير المالي (الاستدامة ٢) "الإفصاحات المتعلقة بالمناخ"

يعد هذا المعيار الموضوعي الأول الصادر الذي يحدد متطلبات المنشآت للإفصاح عن المعلومات حول المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ.

النقد وما في حكمه

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

الاستثمارات العقارية

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

تقاس الاستثمارات العقارية بداية بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملات. تُسجل الاستثمارات العقارية لاحقاً بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشتمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال أجزاء من الاستثمارات العقارية وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الانشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الاثبات. 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 او 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 عن القيمة القابلة للاسترداد، عندئذ تخفض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصا 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، وفقًا لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) - "الإيرادات من العقود مع العملاء".

نتم 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.

و عندما 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 يلى الأعمار الإنتاجية التقديرية للاستثمارات العقارية:

المعمر الإنتاجي

٠٤ سنة

مباني

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي.

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 ناقصا 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 تقبيم 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 سابقًا.

القروض

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

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

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

مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

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

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

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

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

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 الايجار، يقوم الصندوق بإثبات مدفوعات الايجار 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 الايجار.

تتضمن العقود سعراً ثابتا ويدفع العميل هذا المبلغ بناءً على جدول الدفعات، اذا تجاوز الخدمات التي يقدمها الصندوق المبلغ المدفوع، يتم اثبات دخل ايجار مستحق، أما اذا تجاوزت المدفوعات الخدمة المقدمة، فيتم اثبات دخل ايجار غير مستحق.

تقاس الايرادات 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 حقوقا 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 الالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، سيقوم الصندوق بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي يتوقع الصندوق الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء. الخطوة ٥ – إثبات الإيراد متى (أو عندما) تفي المنشأة بالتزام أداء.

حق استخدام الأصول

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

المخصصات الالتزمات 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.

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 القيم 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 لالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في مدفوعات الإيجار الأساسي.

حكم جو هري 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 بالإبرادات 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 المالى.

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.

صافى 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.

الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية مما يلي:

- . النقد ومافي حكمه
- ب. أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى، أو
- ج. حق تعاقدي لاستلام نقد أو أصل مالي أخر من منشأة أخرى، أو لتبادل الأصول أوالمطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون إيجابية للمنشأة، أو
 - د. عقد من الممكن أو ستتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.

التصنيف والاعتراف الأولى

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 الأخر. وبالنسبة للاستثمار في أدوات حقوق الملكية وبالنسبة 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 الأخر. 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 او الخسارة.

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 الأخر، 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 الأخر، يتم معالجتها بشكل منفصل ضمن صافى الموجودات.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في الربح او الخسارة.

أدوات الدين

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

و 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 جزاءًا من علاقة تحوط ضمن الربح أو الخسارة عندما يتم الإعتراف بإيرادات الفوائد من الموجودات المالية باستخدام طريقة الفائدة الفرائة الفرائة الفرائة الموائد من الموجودات المالية باستخدام طريقة الفائدة الفرائة الموائدة الموا

موجودات مالية مصنفة 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 الأخر. التغيرات في القيمة العادلة يتم الإعتراف بها من خلال الدخل الشامل الأخر 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 سابقًا في الدخل الشامل الأخر إلى الأرباح المبقاة. ويتم الإعتراف بالربح أو الخسائر.

موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الموجودات التي لا تستوفي معايير التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن قياس الإستثمار في أدوات الدين بالسنة اللاحقة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والتي لا تعد جزءًا 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 زمنًا، أيهما أنسب، إلى صافى القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولى.

انخفاض القيمة

يقوم الصندوق بتقييم خسائر الانتمان 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 الانتمان.

المطلوبات المالية

تصنف المطلوبات المالية كالتالى:

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

الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية بشكل أولي بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة بإستخدام 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 و كافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل إلى طرف آخر. إذا لم يقم 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 بالإحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا ملكية الموجودات المالية بشكل جو هري يستمر الصندوق بالاعتراف بالموجودات المالية والإعتراف بالإلتزامات المصاحبة للنقد المستلم.

عند إلغاء الإعتراف بالأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة، يتم اثبات الفرق بين القيمة الدفترية للأصل ومبلغ المقابل المستلم والمستحق في الأرباح والخسائر. بالإضافة إلى ذلك، عند الغاء الإعتراف بالاستثمار في أداة دين مصنفة كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، فإن الأرباح أو الخسائر التي سبق الإعتراف بها ضمن احتياطي إعادة التقييم يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر. عند إلغاء الإعتراف بالاستثمار 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 الإعفاء من المطلوبات أو إلغاؤها أو انتهاء إستحقاقها وصلاحيتها. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبالغ المدفوعة والمطلوبة، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متكبدة في الارباح والخسائر.

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

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

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة مقابل عقود الإيجار التشغيلي

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي. تستند مصفوفة المخصص في الأصل إلى معدلات التعثر في السداد التي تمت ملاحظتها سابقا للصندوق. 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 لقاريخية 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. وتتأثر قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف ووضع الظروف الاقتصادية. قد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالصندوق التعثر الفعلي في السداد للعميل في المستقبل.

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يتم فحص العقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك انخفاضا في قيمتها إذا ما أشارت الأحداث او الظروف إلى أن القيمة الدفترية للاستثمار العقاري غير قابلة للاسترداد. يتم إدراج خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية للعقار الاستثماري المبلغ القابل للاسترداد، 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 لاحقا، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار الاستثماري أو الوحدة المولدة للنقد على التقدير المعدل للمبلغ القابل للاسترداد، إلا أن القيمة الدفترية الراج أي خسائر انخفاض في القيمة كإيرادات الخرى في الوبح أو الوحدة المولدة النقد في فترات سابقة. يتم إدراج عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات اخرى 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 الاصل القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بالخسارة الناتجة عن الانخفاض في القيمة في حال تجاوزت القيمة الدفترية لحق استخدام لأصل قيمته القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة لحق استخدام الاصل. يتم فحص حق استخدام الأصل الذي حدث انخفاض في القيمة فقط الخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير مالي. يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة فقط بالمقدار الذي يسمح بتجاوز القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل عن القيمة الدفترية التي كان ليتم تحديدها بعد طرح الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة. تدرج خسائر انخفاض القيمة في قائمة الربح والخسارة.

٥۔ ذمم مدینة		
·	7.78	7.77
ذمم مدينة	٥٧,٨٦٩,٨١٠	٥٧,٩٦٠,٤٨١
خسائر الائتمان المتوقعة	(07,7.0,447)	(0,,,,,,,)
	0,771,171	٧,٩٦٠,٤٨١
إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة هي كما يلي:	۲.۲۳	7.77
الرصيد في بداية السنة	0 . , ,	٣٥,٠٠,٠٠
المحمل للسنة	7,7.0,777	10,,
	07,7.0,777	0.,,
إن تحليل أعمار الذمم المدينة كما يلي:	۲.۲۳	7.77
حتی ۹۰ یوم	1,771,772	150,044
من ٩١ يوم إلى ١٨٠ يوم	7,107,971	٤,٠٠٦,١١٧
من ۱۸۱ يُوم إَلَى ٣٦٥ يُوم	77., 2.9	1,.70,187
أكثر من ٣٦٥ يوم	٥٢,٠٥٤,٠٨٩	٥٢,٠٨٢,٩٥٥
	٥٧,٨٦٩,٨١٠	०४,१२०,१८१

فيما يلي أرصدة الذمم المدينة المنخفضة القيمة بناءً على عمرها:

7.74			11 91	770 <u> </u>	> 410
	المجموع	۹۰ يوم ≥	يوم	يوم	يوم
القيمة الدفترية	٥٧,٨٦٩,٨١٠	1,771,772	4,404,944	77.,2.9	٥٢,٠٥٤,٠٨٩
نسبة الخسارة	%9., 71	%•	% •	% 7 7 , 9 9	%1
الانخفاض في القيمة	07,7.0,777	-	-	101,727	07,.02,.19
<u> ۲.۲۲</u>			14 91	770 <u> </u>	> ٣٦٥
	المجموع	۹۰ يوم <u>></u>	يوم	يوم	يوم
القيمة الدفترية	०४,१२०,१८१	150,044	٤,٠٠٦,١١٧	1,.70,187	07,.17,900
نسبة الخسارة	%\7, 7 Y	% •	7. •	% •	%97,
الانخفاض في القيمة	0 . , ,	-	-	-	0.,,
٦_ مصاريف مدفه ع	عة مقدما و أر صدة مد	بنة أذرى			

٦- مصاریف مدفوعه مقدما وارصدة مدینه اخری

7.71	7.77
770,91	76,717
77,90	١,٠٧٢,٥٤٠
	٣٠٠,٠٠١
	۲٣٤,۲٧٧
0,901,12	٤,٨٩٤,٨٢٢
۳۰,۰۰۰	۲۸۰,۰۰۰
٦,٤١٤,٧٠	7,160,101

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

٧- معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

تمثل المعاملات مع أطراف ذات علاقة مدفوعات نيابة عن طرف ذو علاقة واتعاب ادارية واتعاب ادارة واتعاب الحفظ 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 ۳۱ دیسمبر طبيعة 7.78 الطرف ذو العلاقة 7.77 7.77 طبيعة التعامل العلاقة شركة تابعة شركة أول الملقا مصاريف مدفوعة بالنيابة لأمين العقارية 12,7.7 عن الشركة 7.,٧.٣ الحفظ 14,741 1 4, 7 4 1 (12,7.7) $(\Upsilon \cdot, V \cdot \Upsilon)$ تسديدات 14,741 1 4. 7 4 1

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 ٢٠٠٠٠٠ ريال سعودي وذلك كرأس مال شركة أول الملقا العقارية. تم تسجد المستدرية المستدرية عن المراقل العقارية عن المراقل العقارية عن المراقل العقارية عن المراقل العقارية عن المراقل المستدرية المستدرية المستدرية المستدرية عن المراقل المراقل المستدرية المستدرية

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 ۳۱ دیسمبر طبيعة 7.74 7.77 7.78 طبيعة التعامل العلاقة الأطراف ذات علاقة مصاريف هيكلة شركة الخبير المالية 1, 7 . . , . . . تمويل* الصندوق ٩,٠٠٠,٠٨١ **٨,٩٩٨,٧٢٢** أتعاب إدارة ٣٠٠,٠٠٣ 799,90V أتعاب إدارية 7,7.1,77 7,77.,977 (٧,٨٤٩,٣٤٢) (1.,970,927) تسديدات ٤٩٠,٦٠٤ 197,777 اتعاب حفظ أمين الحفظ شركة الإنماء 019,.1. 772,277 (٣٤٦,٦٢٢) (£ £ V, 1 A +) تسديدات للاستثمار مجلس إدارة مكافأت إلى مجلس أعضاء مجلس الأدارة الصندوق إدارة الصندوق ٤٢,٠٠٠ ٣٤, . . . المستقلين ٤٢,٠٠٠ 71,... $(\xi Y, \cdots)$ $(00, \cdots)$ تسديدات تسوية أرباح مالك مالك وحدات مقابل شطب ذمم وحدات 7,940,... ٤,٣٩٤,٢٥. مدينة ٧,٢٣٩,٢٤٣ ٦,٨٨٦,٤٣٢

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

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

٨_ الايجارات

أ) حق إستخدام الأصل

إن تفاصيل الحركة على حق إستخدام الأصل هي كما يلي:

7.77	7.78	ري يو ي ي ي. ي.
		<u>التكافة</u> :
174,770,770	1 7 9 , 7 7 1 , £ 9 .	الرصيد في بداية السنة
1,110,700	1,270,919	إضافات خلال السنة
١٧٩,٧٨١,٤٩٠	111,707,2.9	الرصيد في نهاية السنة
		الاستهلاك المتراكم:
۲۸, ٤٧٤, ٦٣٢	٣٨,٣٠٥,٨٤٥	الرصيد في بداية السنة
٩,٨٣١,٢١٣	9,97.,790	المحمل علَّى السنة
٣٨,٣٠٥,٨٤٥	٤٨,٢٢٦,٢٤٠	الرصيد في نهاية السنة
151,570,750	188,.81,129	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

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

في ۳۱ ديسمبر	القيمة العادلة كما	ي ۳۱ دیسمبر	معدل الخصم كما فر				
7.77	7.78	7.77	7.77	موقع العقار	أسلوب التقييم	نوع العقار	اسم العقار
171,970,	10.,460,	/11,00_/11	%11, T Y_%11,.0	تبوك	أسلوب الدخل	تجاري	جالري مول
للمقيمين المعتمدين	قبل الهيئة السعودية	المرخصين من	العقاريين المعتمدين و	من المقيّمين	ىل من قبل اثنين	أستخدام الأص	تم تقييم حق أ ("تقييم").
			1161		not . Non	.1	ti 1.

م الأصل كما يلي:	لتقييم حق إستخداد	مقيمان مستقلان ا	قام الصندوق بتعيين
، - د ي.	ک	0 0 .	

المقيم المعتمد	رقم الترخيص
عصام الحسيني	171 ٤٧٤
عمار سند <i>ي</i>	171
۲.۲۳	7.77
10,771,111	17,579,000
$(1,0 \vee 9, \cdots)$	$(1,049,\cdots)$
٧٨٢,٦١٨	۸۲۰٫٦۱۳
1 £ , A Y £ , V T Z	10,771,11A
۲. ۲۳	7.77
1,. 47, £97	1,.00,110
17,757,779	12,070,798
1 £ ,	10,771,11A
	عصام الحسيني عصار سندي عمار سندي عمار سندي ٢٠٢٣ (٢٠٢١,١١٨ (١,٥٧٩,٠٠٠) ٧٨٢,٦١٨ (٢٠٢٣ (٢٠٢٢,٧٣٦ (٢٠٢٢,٧٣٢ (٢٠٢٢,٢٣٩ (٢٠٢٢,٢٣٩ (٢٠٢٢,٢٣٩ (٢٠٢٢,٢٣٩ (٢٠٢٢,٢٣٩ (٢٠٢٢,٢٣٩ (٢٠٢٢,٢٣٩ (٢٠٢٢,٢٣٩ (٢٠٢٢,٢٣٩ (٢٠٢٢,٢٣٩ (٢٠٢٤٢,٢٣٩ (٢٠٢٤٢,٢٣٩ (٢٠٢٤٢,٢٣٩ (٢٠٢٤٢,٢٣٩ (٢٠٢٤٣) (٢٠٢٤٣ (٢٠٢٤٣ (٢٠٢٤٣ (٢٠٠٤٢ (٢٠٠٤٢ (٢٠٠٤٢ (٢٠٠٤٢ (٢٠٠٤٢ (٢٠٠٤٤٩٠ (٢٠٠٤٢ (٢٠٠٤) (٢٠٠٤٢ (٢٠٠٤٢ (٢٠٠٤٢ (٢٠٠٤٢ (٢٠٠٤٢ (٢٠٠٤) (٢٠٠٤٢ (٢٠٠٤) (٢٠٠٤٢ (٢٠٠٤) (٢٠٠٤٢ (٢٠٠٤) (٢٠٠٤) (٢٠٠٤) (٢٠٠٤ (٢٠٠٤) (٢٠٠٤) (٢٠٠٤) (٢٠٠٤) (٢٠٠٤) (٢٠٠٤) (٢٠٠٤) (٢٠٠٤) (٢٠٠٤)

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض الإضافي المطبق على إلتزامات التأجير ٥٠٠١٪ (٢٠٢٢: ٥٠٠١٪) إن إجمالي مصاريف الفوائد من إلتزامات التأجير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بلغت ٢٠٢٦،٦١٨ ريال سعودي مقابل ٨٢٠,٦١٣ ريال سعودي للسنة المنتهية في ۳۱ دیسمبر ۲۰۲۲.

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

٩_ استثمارات عقارية

أ) تفاصيل الاستثمارات العقارية كما يلى:

	7.78	7.77
استثمارات في عقارات سكنية وتجارية واراضي تكاليف التطوير الإستهلاك المتراكم الإستهلاك المتراكم الإستهلاك المتراكم الإستهلاك المتراكم التربية والراسة الإستهلاك المتراكم التربية المتراكم التربية المتراكم التربية المتراكم التربية المتراكم التربية المتراكم المتراكم التربية المتراكم التربية المتراكم التربية المتراكم التربية المتراكم المتركم المتركم المتركم المتركم المتراكم المتركم ال	1,000,000,000	£,9VA,1£0 (9٣,7V0,V7·)
مجمع الانخفاض في القيمة	1,744,779,.79	
ب) إن الحركة على الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية هي كما يلي:	7.78	7.77
الرصيد في بداية السنة عكس الإنخفاض في القيمة	11,7.A,VVT (11,107,.TO)	1.7,£77,99° (£.,70£,771)
	٤٩,٥٥٦,٧٣٧	77,7.4,777

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

:۲.۲۳	أراضي*	عقارات سكنية وتجارية*	الاجمالي
التكلفة:	_		
ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	019,9V0,0£Y -	1,7£7,.£7,7.7 1,777,9	1,
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	019,970,057	1,755,110,0.7	1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1
الاستهلاك المتراكم:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	-	97,770,77.	97,770,77.
المحمل على السنة		٣٣, ٦١٩,٥٠٩	٣٣, ٦19,0.9
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	<u>-</u>	177,890,779	177,890,779
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	019,940,064	1,717,97.,772	1,777,890,777
الانخفاض في القيمة			(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			1,788,789,.89

(= 3 - 13 1)			
:۲.۲۲	أراضي*	عقارات سكنية وتجارية*	الاجمالي
التكلفة:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ إضافات خلال السنة	019,940,054	1,71,727,172 1,770,170	1,471,70V,74. 1,870,£70
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	019,940,057	1,727,.27,7.7	1,17,.77,150
الاستهلاك المتراكم:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ المحمل على السنة	- -	09,799,0V. TT,0V7,19.	09,799,0V. TT,0Y7,19.
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		95,770,77.	9٣,٢٧0,٧٦.
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الانخفاض في القيمة	019,940,054	1,759,771,858	1,779,757,760 (77,700,777)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			1,7.4,047,714

^{*} إن العقارات السكنية والتجارية والأراضي المذكورة والموضحة في الايضاح رقم (١٠) مرهونة لدى احدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات ائتمانية بمبلغ ٤٥٠،١,٥٦٤,٧٩١,٠٤٥ ريال سعودي (٢٠٢٢: ١,٨٦٣,٠٢٣,١٤٥ ريال سعودي) فيما عدا مستودعات أكون.

د) تتألف الإستثمارات العقارية من المشاريع التالية:

۳۱ دیسمبر ۲۰۲۳

القيمة العادلة	صافي القيمة الدفترية	انخفاض القيمة	الإستهلاك المتراكم	تكلفة الاستحواذ والتطوير	موقع العقار	نوع العقار	اسم العقار
70,879,	٦٥,٣٧٩,٠٠٠	(11,077,701)	(۲,۹۹۳,۷0٠)	٧٩,٩٥٠,٠٠٠	الرياض	تجزئة	مركز بي آند كيو التجاري (المعروف سابقا بمركز هوم وركس)
٦٨,٨٢٠,٠٠٠	٦٨,٨٢٠,٠٠٠	(* • , 9 • A , £ \ A)	(0,9.2,.77)	90,787,0	الرياض	تجزئة	مركز بلازو
717,100,	۲۸٦,١٥٥,	(1, 1, 1, 1, 1)	(٣٢,٧٤٩,1٤١)	44.,457,.50	الرياض	سکنی	مجمع الملقا السكنى
104,710,	10., 42, 774	-	(17,700,777)	171,,	جدة	متعدد الاستخدام	مركز النخبة التجار <i>ي</i>
77,17.,	77,17.,	(٣,٧٤٩,٢٨٣)	(1, \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	٧١,٧٥٠,٠٠٠	جدة	تجزئة	مركز أهلا كورت
9.,110,	۸٤,٩٧٠,٤٨٠	-	(V, TV9, OT.)	97,70.,	جدة	متعدد الاستخدام	مرکز بن ۲
۲ . ۸ , ٤ ٣ ٢ ,	7,104,0	-	(10,.97,0)	110,10.,	الرياض	تعليمي	كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)
۸٠,٨٦٥,٠٠٠	77,797,777	-	(٣,٣٣١,٣٣٣)	77,770,	الرياض	تعلیمی	المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقًا بكليات الفارابي)
٤٨٩,٢٢٥,	897,818,170	-	(٤٧٤,٣٥٠,٠٠٠	الرياض	مکتبی	برج اليجانس
97,750,	97,750,	(٤,٩٨٥,٦٧٦)	(0, 19, 77 1)	1.7,0,	جدة	تعليمي	كليات الرؤية للتعليم – جدة
7 . 9 , 7 £ . ,	7 . 9 , 7 £ . ,	(٦,٤٩٤,١٨٦)	(11,,۳,٣1٤)	777,777,0	جدة	لوجيستي	مستودعات أكون
1,818,7£1,	1,744,779,.79	((177, 190, 179)	1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1			

إن الحركة على إنخفاض القيمة خلال السنة كالتالي:

۳۱ دیسمبر ۲۰۲۳

اسم العقار	الإنخفاض المتراكم في بداية السنة	عكس الإنخفاض / (الإنخفاض) للسنة	الإنخفاض المتراكم في نهاية السنة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروف سابقا بمركز هوم وركس)	(17,441,)	7,198,70.	(11,077,70.)
مركز بلازو	(1 1 , . 7 9 , 7 0 .)	17.,117	(٢٠,٩٠٨,٤٣٨)
مجمع الملقا السكنى	(9,0 7 7, 1, 1, 1)	٧,٦٨٥,٩٠٠	(1, 1, 1, 1, 1, 1)
مركز أهلا كورت	$(\mathbf{r}, \mathbf{v}, \mathbf{v}, \mathbf{v}, \mathbf{v})$	(377,581)	(٣,٧٤٩,٢٨٣)
كليات الرؤية التعليم – جدة	$(\Lambda, 9 \vee \Lambda, \epsilon \cdot \circ)$	٣,٩٩٢,٧٢ ٩	(٤,٩٨٥,٦٧٦)
مستودعات أكون	(9, 79 . , 011)	٣,٢٩٦,٣٢٥	(٦,٤٩٤,١٨٦)
	(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)	17,707,.80	(

۳۱ دیسمبر ۲۰۲۲

اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	انخفاض القيمة	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مركز بي آند كيو التجاري (المعروف سابقا بمركز هوم وركس)	تجزئة	الرياض	٧٩,٩٥٠,٠٠٠	(۲,٣٩٥,)	(17,771,)	٦٣,٧٨٤,٠٠٠	٦٣,٧٨٤,٠٠٠
مرکز بلازو	تجزئة	الرياض	90,787,0	(٤,٧٢٣,٢٥٠)	(٢١,٠٦٩,٢٥٠)	٦٩,٨٤٠,٠٠٠	٦٩,٨٤٠,٠٠٠
مجمع الملقا السكني	سکنی	الرياض	۳۱۸,۹۷۸,۱٤٥	(٢٦,٠٠٥,٣٤١)	(٩,٥٢٧,٨٠٤)	۲۸۳, ٤٤0,	۲۸۳, ٤٤0,
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدام	جدة	178,,	(10,009,707)	-	104,55.,454	104,910,
مركز أهلا كورت	تجزئة	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(1, ٤٩٨, ١٩٨)	(٣,٠٧١,٨٠٢)	٦٧,١٨٠,٠٠٠	٦٧,١٨٠,٠٠٠
مرکز بن ۲	متعدد الاستخدام	جدة	97,70.,	(0, ٧٩٨, ٩٤٠)	-	۸٦,٤٥١,٠٦٠	۸۹,۱٦٥,٠٠٠
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	710,70.,	(1.,077,00.)	-	۲۰٤,٦٨٢,٤٥٠	۲۰۷,۱٦٥,٠٠٠
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقًا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	77,770,	(٢,٣٣١,٩٣٣)	-	75,795,.77	٧٥,٩٨٠,٠٠٠
برج اليجانس	مکتبی	الرياض	٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠	(19,777,717)	-	٤٠٥,٠٧٧,٦٨٨	٤٧٥,٠٥٠,٠٠٠
كليات الرؤية للتعليم – جدة	تعلیمی	جدة	1.7,0,	(7,071,090)	(1,941,5.0)	90,,	90,,
مستودعات أكون	لوجيستي	جدة	۲۲٦,٧٣٧,٥٠٠	(٦,٦٠١,٩٨٩)	(9, 79.,011)	۲۱۰, ۳٤٥, ۰۰۰	۲۱۰,۳٤0,۰۰۰
			1,17,.77,150	(95,740,47.)	(77,7.4,777)	1,7.8,081,718	١,٧٩٠,٨٦٩,٠٠٠

إن الحركة على إنخفاض القيمة خلال السنة كالتالي:

۳۱ دیسمبر ۲۰۲۲

اسم العقار	الإنخفاض المتراكم في بداية السنة	عكس الإنخفاض / (الإنخفاض) للسنة	الإنخفاض المتراكم في نهاية السنة
مركز بي آند كيو التجار <i>ي</i> (المعروف سابقا بمركز هوم وركس)	(10,009, 40.)	1,744,70.	$(17,771,\cdots)$
مركز بلازو	(٢٢,٩٢٥,٠٦١)	1,400,411	(٢١,٠٦٩,٢٥٠)
مجمع الملقا السكني	(MA, EOV, A19)	۲۸,9۳۰,۰۱٥	(9,077,1,5)
مركز النخبة التجاري	(٧,0١٦,٤٣١)	٧,٥١٦,٤٣١	· -
مركز أهلا كورت	(0, 779, 77.)	۲,٦٩٧,٥١٨	$(\tau, \cdot \vee 1, \wedge \cdot \vee)$
مرکز بن ۲	(1, 717, 75.)	1,717,72.	·
كليات الرؤية للتعليم – جدة	(1,777,170)	(٦٥٢,٢٧٠)	$(\Lambda, 9 \forall \Lambda, \xi \cdot \circ)$
مستودعات أكون	(7,191,477)	(٣,091,772)	(9, 49 . , 011)
	(1.7,£77,997)	٤٠,٢٥٤,٢٢١	(77,7.4,777)

فيما يلي الافتر اضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للإستثمار ات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

معدل الخصم / الرسملة	أسلوب التقييم	اسم العقار
//A,•Y = //9,A	أسلوب الدخل	مركز بي آند كيو التجاري (المعروف سابقا بمركز هوم وركس)
/\h,o _ /\\ ,\	أسلوب الدخل	مركز بلازو
/\o _ /\\ oo	أسلوب الدخل	مجمع الملقا السكني
/,9,0 <u>-</u> //17	أسلوب الدخل	مركز النخبة التجاري
/,A,o_/,1Y,A	أسلوب الدخل	مركز أهلا كورت
%1·- %17,٣	أسلوب الدخل	مرکز بن ۲
%v,o_%9,o	أسلوب الدخل	كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)
%9,1	أسلوب الدخل والتكلفة	المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقا بكليات الفارابي)
//A,o _ //9,A	أسلوب الدخل	بر ج اليجانس
/\v,o_ /\9	أسلوب الدخل	كليات الرؤية للتعليم – جدة
%v,ro_%9	أسلوب الدخل	مستودعات أكون

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

قام الصندوق بتعيين مقيمان مستقلان لتقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

رقم الترخيص	المقيم المعتمد	
171 ٤٧٤	عصام الحسيني	شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية
17119	عمار سندي	شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الأثر على صافي الموجودات في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

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

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

	7.78	7.77
تكلفة الإستثمارات العقارية وحق إستخدام الأصل	۲,۰٤٦,٠٤٨,٤٥٤	۲,۰٤۲,۸۰٤,٦٣٥
الإستهلاك المتراكم	(140,171,0.9)	(171,011,7.0)
صافي قيمة الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل	1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1	1,911,777,
صافي عكس الإنخفاض في القيمة	97,709,.00	01,07.,97.
القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحق إستخدام الأصل	1,971,017,	1,977,79£,

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

	7.78	7.77
ق الملكية العائدة لحاملي الوحدات	1,. 60,7. 1,777	1,.79,79٧,٣٧٦
ح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم	1 & V , Y 1 0 , V 9 Y	117,779,757
ي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة	1,197,47£,014	١,١٨٧,٤٧٧,١١٨

ج) صافى حقوق الملكية للوحدة الواحدة باستخدام القيمة العادلة (متأثرة بالقيمة العادلة للاستثمار ات العقارية وحق إستخدام الأصل):

	7.78	7.77	
حقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة)	V.£107	٧.٥٨٦٠	
حقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة) أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة)	1	٠.٨٣٥٣	
صافي حقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة)، بالقيمة العادلة	٨.٤٥٩٢	٨.٤٢١٣	

١٠ ـ تسهيلات ائتمانية

في Λ يناير 1.1.1 تم توقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بين الصندوق وبنك محلي وذلك للحصول على تمويل بنكي بلغت قيمتها 0.7.1 مليون ريال سعودي كما في 1.1.1 ديسمبر 1.1.1 ديسمبر 1.1.1 الحصول على هذه التسهيلات بصورة أساسية بموجب اتفاقية تمويل للصندوق. إن اتفاقية التسهيلات مضمونة بتحصيلات الايجار وان العقارات السكنية والتجارية والأراضي مرهونة لدى البنك ويتم تحميل التسهيلات بعمولات تمويل وفقا للأسعار السائدة في سوق الإقراض الداخلي بين البنوك السعودية (معدل سايبور لستة شهور 1.1.1 د 1.1.1 د بين بين يستحق السداد بعد 1.1.1 سنوبات بناريخ 1.1.1 ديسمبر 1.1.1 تم توقيع اتفاقية تعديل وإعادة هيكلة للتسهيلات الائتمانية حيث تم تمديد فترة السداد لمدة 1.1.1 سنوبات إضافية تستحق في 1.1.1 سبتمبر 1.1.1 وتم تعديل عمولة التحويل لتصبح (معدل سايبور لستة اشهر 1.1.1), كما تم زيادة بند إضافي يخص السحب على المكشوف بمبلغ 1.1.1 مليون ريال سعودي من الحد الأقصى 1.1.1 مليار ريال سعودي.

١١_ مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

	<u> </u>	7 • 7 7
إيرادات ايجار غير مكتسبة	YT, NO£, VON	19,071,797
توزيعات أرباح مستحقة	1 £ , A . 0 , 9 Y 9	_
فوائد تسهيلات ائتمانية مستحقة	9,48.,476	11,401,98.
مصاريف مستحقة مقابل إدارة العقارات	1,177,. 84	078,8.5
مصاريف إعادة جدولة تسهيلات ائتمانية	1,,	-
أعباء تمويلية مستحقة	٤٩٦,٥٠٣	٥٢٣,١٨٢
أتعاب مهنية وإستشارات مستحقة	Y07,	٣٥٤,٠٠٠
تأمين إيجار مسترد	-	17,.91,.11
تأمين مسترد	-	٣٤٣,٧٠٠
حجوزات دائنة	-	777,787
أرصدة دائنة أخرى	٤,٣٤٠,٣٩٧	٣,٧٧٧,٠٤٢
	00, 409, 9 £ £	٥٣,٢،٨,٥٩٩

۲۱- إيرادات إيجار

تشتمل الإير ادات على دخل الإيجار من الاستثمار ات العقارية.

يقوم الصندوق بإثبات الإيجار الناتج عن عقود الإيجار بطريقة القسط الثابت. بعد بدء عقد الايجار، يقوم الصندوق بإثبات مدفو عات الايجار 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 الايجار.

تتضمن العقود سعراً ثابتا ويدفع العميل هذا المبلغ بناءً على جدول الدفعات، اذا تجاوز الخدمات التي يقدمها الصندوق المبلغ المدفوع، يتم اثبات دخل ايجار مستحق، أما اذا تجاوزت المدفوعات الخدمة المقدمة، فيتم اثبات دخل ايجار غير مستحق.

١٣ ـ مصاريف أخرى

ديسمبر	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
	7.77	۲.۲۳	
1,50	٦,٥٠٠	۲,٣٠٤,٦٣٠	مصاريف مرافق
	-	۲,۳۰۰,۰۰۰	مصاريف إعادة جدولة تسهيلات ائتمانية
٦٣	٠,٦٦٧	۸.۲,٦٢١	مصاريف تأمين عقارات
٧.,	٧,٥٠٠	٦٩٣,١٠٨	رسوم تسجيل وادراج
٣٩	.,004	٤٨٦,٨٢٩	أتعاب استشارية وقانونية
10	9,0	799,970	أتعاب تقييم العقارات
۳۱:	1,1.1	٣.٤,٥٨١	مصاريف أخرى
٣,٥٥،	0,170	٧,١٩١,٦٩٤	

٤١ ـ أتعاب إدارية ومصروفات أخرى

نتم إدارة الصندوق من قبل مدير الصندوق، ويتم احتساب رسوم وأتعاب الإدارة كما هو منصوص علية في أحكام وشروط الصندوق كالتالى:

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 ٧٠,٠٠٪ من صافي قيمة الموجودات حسب أخر تقييم للصندوق – أيهما أقل – على أساس ربع سنوي.

ج) أتعاب الحفظ

يحق لأمين الحفظ الحصول على أتعاب تعادل ٠٢٠,٠٢٠٪ سنوياً (كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق) من إجمالي الموجودات أو ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً كحدٍ أدنى مع رسوم لمرة واحدة فقط مقدارها ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وتحتسب وتستحق في كل يوم تقييم.

د) رسوم الإشتراك

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

ه) أتعاب هيكلة رأس المال

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

و) أتعاب هيكلة التمويل

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكلة 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) اتعاب 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.

ه ۱ ـ الوعاء الزكوي

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

" '	
	<u> </u>
التعديلات على صافى الربح المعدل:	
الربح الدفتري للسنة	70,170,. 77
المحمل على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	7,7.0,777
الربح المعدل للسنة	٣٧,٣٤٠,٤٠٢
الوعاء الزكوي:	
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات	1,. £0,7. A, Y Y Y
مخصصات رصيد أول المدة	0 . , ,
قروض طويلة الأجل	٧٥٢,٣٢٤,٧٣٦
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	1 £ , A . 0 , Y 9 Y
الفرق بين الربح المعدل والربح الدفتري	7,7.0,777
إضافات والتزامات أخرى	19,071,797
القيمة الدفترية للموجودات غير المتداولة حسب الهيئة	$(1,\lambda 11, \forall V, \lambda 1, \lambda 1)$
الوعاء الزكوي	77,170,072
الوعاء الزكوي للصندوق هو الأكبر بين الوعاء الزكوي والربح المعدل	77,170,072
قيمة الزكاة حسب الوعاء الزكوي للصندوق	1,777,577
عدد الوحدات القائمة	1 £ 1 , , £ A
قيمة الزكاة على كل وحدة	110

١٦- الالتزام بالشريعة

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

١٧ ـ توزيعات الأرباح

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

المجموع	المبلغ مقابل كل وحدة	توزيعات أرباح عن الفترة	تاريخ الموافقة
			7.78
15,1.0,979	٠,١٠٥	۱ اکتوبر ۲۰۲۲ إلى ۳۱ ديسمبر ۲۰۲۲	۳۱ ینایر ۲۰۲۳
18,1.0,979	•,1•0	۱ ینایر ۲۰۲۳ إلی ۳۱ مارس ۲۰۲۳	۳۰ ابریل ۲۰۲۳
15,1.0,979	•,1•0	١ أبريل ٢٠٢٣ إلَى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	۳۰ يوليو ۲۰۲۳
18,1.0,979	•,1.0	١ يوليو ٢٠٢٣ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	۳۱ أكتوبر ۲۰۲۳
09,777,717			
			7.77
17,777,1.7	.,170	۱ اکتوبر ۲۰۲۱ إلى ۳۱ ديسمبر ۲۰۲۱	۳۱ ینایر ۲۰۲۲
17,777,1.7	.,170	۱ ینایر ۲۰۲۲ إلی ۳۱ مارس ۲۰۲۲	۸ مایو ۲۰۲۲
17,777,1.7	.,170	١ أبريل ٢٠٢٢ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ يُوُليو ٢٠٢٢
17,777,1.7	.,170	١ يوليو ٢٠٢٢ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ أكتوبر ٢٠٢٢
٧٠,٥٠٤,٤٢٤			

١٨- اتفاقيات تحوط

بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩، دخل الصندوق في عقد مقايضة معدلات الربح بقيمة اسمية بلغت ٣٤٠ مليون ريال سعودي وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات بنسبة ثابتة وقدرها ٤٠٦٩٪. دخل العقد حيز التنفيذ في ٣١ يناير ٢٠٢٠. والغرض من العقد هو إدارة مخاطر التدفقات النقدية للصندوق التي يترتب عليها معدل ربح.

وبتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢١، تم تنفيذ "اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية" مع مصرف الراجحي، وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات المستخدمة في "الطرح الإضافي الأول" وقدرها ٣٩٧،٥ مليون ريال سعودي بنسبة ثابتة وقدرها ٤٠٤٤٪ وذلك لحماية الصندوق من تقلبات هامش الربح خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات ابتداءً من ١ سبتمبر ٢٠٢١ حتى ٧ سبتمبر ٢٠٢٥.

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

١٩ - آخر يوم للتقييم

آخر يوم للتقييم خلال السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٢٠ إدارة المخاطر

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

أ) مخاطر السوق

مخاطر العملة

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

مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة

إن مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة هي التعرضات لمخاطر مختلفة تتعلق بتأثير تذبذبات أسعار الفائدة في السوق على المركز المالي والتدفقات النقدية للصندوق وقام الصندوق لتغطية هذه المخاطر بالدخول في عقود مقايضة وتحوط كما هو مذكور في الايضاح رقم (۱۸).

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 الانتمان هي مخاطر إخفاق طرف في الوفاء بالتزام ما والتسبب في تكبد الطرف الأخر 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 أرصدته البنكية والذمم المدينة والمطلوب من طرف ذو علاقة والأرصدة المدينة الأخرى.

ويتم الاحتفاظ بمخصص للخسائر الانتمانية 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 مضى موعدها.

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

عند احتساب مخصص خسارة الائتمان المتوقعة 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.

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

	إيضىاح	7.78	7.77
النقد لدى البنوك		77,111,779	77,277,909
ذمم مدينة	٥	0,771,171	٧,٩٦٠,٤٨١
عهدة مصاريف تطوير وأرصدة مدينة أخرى	٦	٥,٩٨١,٨٤٠	0,175,177
مطلوب من طرف ذو علاقة	١٧	1	14,741

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 (٢٠٢٠: مبلغ ٢٣,٢٠١،٥٨٠ 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 (٢٠٢٢: مبلغ ٢٠,٨٠٠,٥٣٠ ريال سعودي) وبالتالي فإن الصندوق ليس لديه عجز جوهري في رأس المال العامل.

أكثر من سنة واحدة	أقل من سنة واحدة	القيمة الدفترية	۳۱ دیسمبر ۲۰۲۳
			مطلوبات مالية غير مشتقة
٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	-	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	تسهيلات ائتمانية
-	٦,٨٨٦,٤٣٢	٦,٨٨٦,٤٣٢	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
14,757,749	1,. 47, £97	1 £ ,	النزامات تأجير
	00, 409, 9 £ £	00, 409, 9 £ £	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
V01,7£7,7٣9	77,777,777	۸۱٤,۹۷۱,۱۱۲	
أكثر من سنة واحدة	أقل من سنة واحدة	القيمة الدفترية	۳۱ دیسمبر ۲۰۲۲
			مطاوبات مالية غير مشتقة
٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	-	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	تسهيلات ائتمانية
-	٧,٢٣٩,٢٤٣	٧,٢٣٩,٢٤٣	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
18,070,798	1,.00,170	10,771,11A	التزامات تأجير
	०٣,४.४,०११	٥٣,٢٠٨,٥٩٩	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٧٥٢,٠٦٥,٢٩٣	٦١,٥٠٣,٦٦٧	۸۱۳,٥٦٨,٩٦٠	

٢١ 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 المدخلات الملحوظة إلى أدنى حد. إن جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الافصاح عنها في القوائم المالية مصنفة ضمن تسلسل القيمة العادلة كما هو مذكور في أسس اعداد القوائم المالية – قياس القيمة العادلة إيضاح رقم (٣).

لايوجد لدى الصندوق اي أدوات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة.

٢٢ ـ القطاعات التشغيلية

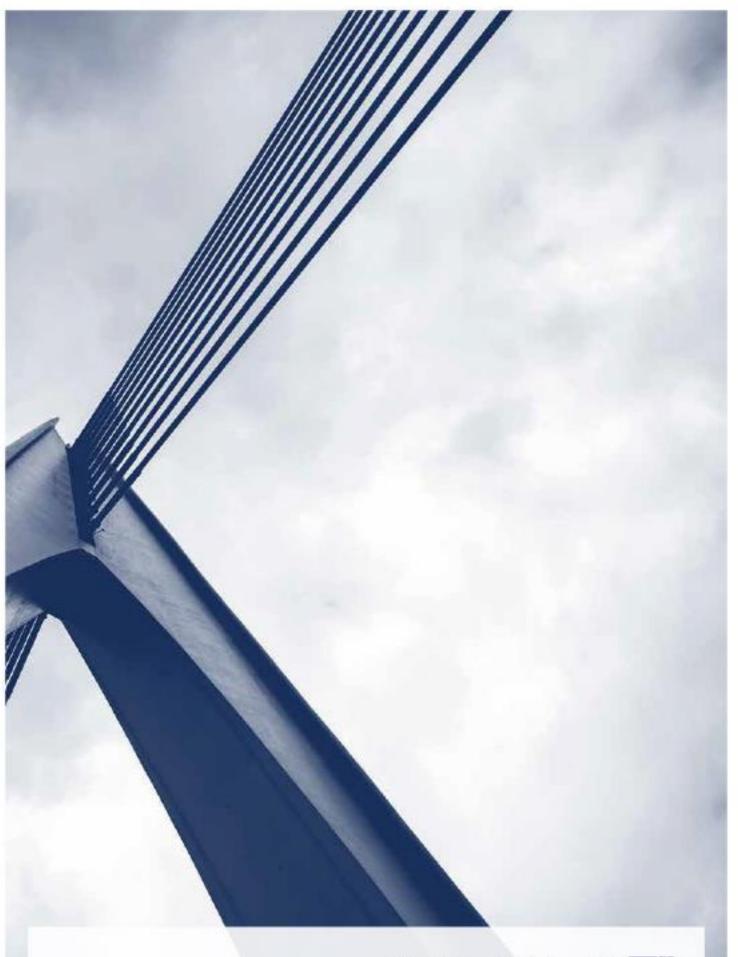
يقوم الصندوق بتحقيق عوائد إيجارية مستمرة ويتم تنفيذ جميع عمليات الصندوق في المملكة العربية السعودية. وتتم مراقبة عمليات الصندوق من قبل إدارة الصندوق تحت قطاع واحد, وبالتالي لا توجد معلومات منفصلة مطلوبة.

٢٣ - أحداث لاحقة

- بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٤، اعتمد مجلس إدارة الصندوق قرار توزيع أرباح عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٣ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٥٠١٠. ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ٢٠٤١،٥٩٩٩ ريال سعودي إلى حملة الوحدات.
- قام مدير الصندوق بالإعلان عن صدور موافقة مجلس إدارة الصندوق المبدئية بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٢٤ على قبول عرض شراء أحد عقارات الصندوق ("الصفقة")، على أن يتم إجراء عمليات التقييم العقاري اللازمة قبل المضي قدماً في تنفيذ الصفقة، وذلك وفقاً لمتطلبات الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.

٢٤ - اعتماد القوائم المالية

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



رقم المجاني: 800 124 7555 www.alkhabeer.com

