

**صندوق الخبرير ريت**  
**(صندوق استثمار عقاري متداول)**

**القوائم المالية ذات الغرض الخاص للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١**  
**وتقدير مراجع الحسابات المستقل**



**العظم والسديري وأل الشيخ وشركاؤهم**  
محاسبون ومراجعون قانونيون - عضو كرو الدولية

**صندوق الخبر ريت**

(صندوق استثمار عقاري متداول)

القوائم المالية ذات الغرض الخاص للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

وتقدير مراجع الحسابات المستقل

**صفحة**

**فهرس**

٤ – ١

تقدير مراجع الحسابات المستقل

٥

قائمة المركز المالي ذات الغرض الخاص

٦

قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر ذات الغرض الخاص

٧

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات ذات الغرض الخاص

٨

قائمة التدفقات النقدية ذات الغرض الخاص

٣٠ – ٩

إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم  
محاسبون ومراجعون فانوفيون  
عضو كرو الدولية  
١٤٨٠/١١/٣٢٣ رقم :  
صندوق بريد ٤٠٥٠٤ ١١٤٤٣ الرياض  
المملكة العربية السعودية  
تلفون : +٩٦٦ ١١ ٢١٧ ٥٠٠٠  
فاكس : +٩٦٦ ١١ ٢١٧ ٦٠٠٠  
Email: ch@crowe.sa  
www.crowe.com.sa

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

### الرأي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية ذات الغرض الخاص لـ **صندوق الخبر ريت** ("الصندوق")، والتي تكون من قائمة المركز المالي ذات الغرض الخاص كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر ذات الغرض الخاص وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائنة لحاملي الوحدات ذات الغرض الخاص وقائمة التدفقات النقدية ذات الغرض الخاص للفترة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات المرفقة والمعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية ذات الغرض الخاص، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا إن القوائم المالية ذات الغرض المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي ذات الغرض الخاص للصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية ذات الغرض الخاص للفترة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى التي اعتمتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

### أساس الرأي

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

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

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

### لقت إنتباه

كما هو مبين في الإيضاح رقم (١٠) من القوائم المالية ذات الغرض الخاص المرفقة، أنه تم خلال الفترة اكتتمال عملية الاشتراكات النقدية والعينية والتي بلغت قيمة الإشتراكات النقدية ١٣٨,٧٩٧,٥٠٣ ريال سعودي والإشتراكات العينية ١٩٦,٧٠٠,٠٠٥ ريال سعودي بسعر الإشتراك المستهدف. بتاريخ لاحق للقوائم المالية بدأ تداول وحدات الصندوق الجديدة بتاريخ ٦ يوليو ٢٠٢١ (الموافق ٢٦ ذو القعدة ١٤٤٢هـ).

### أمر آخر

تم إعداد القوائم المالية ذات الغرض الخاص للاستخدام الخاص من قبل إدارة صندوق الخبر ريت وهيئة السوق المالية وحاملي الوحدات فقط، وينبغي ألا يتم استخدامها من قبل أي جهة أخرى، ولا ينبعى الرجوع إلى هذا التقرير من قبل أي شخص آخر دون الحصول على موافقة خطية مسبقة. حيث أن القوائم المالية للصندوق تصدر في ٣١ ديسمبر من كل عام.

المسادة حاملي الوحدات المحترمين  
**صندوق الخبير ريت**  
 (صندوق استثمار عقاري متداول)  
 جدة، المملكة العربية السعودية

#### أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقواعد المالية ذات الغرض الخاص للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقواعد المالية ذات الغرض الخاص 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 أثناء المراجعة مع أمور المراجعة الرئيسية	أمور المراجعة الرئيسية
لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية حول تقييم مخاطر وجود تحريف جوهري بخصوص تقييم الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل:	<b>الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل</b> انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• قمنا بالتوصيل إلى فهم الإجراءات الإدارية بخصوص تحديد مخاطر التقييم والخفيف من حتها.</li> <li>• قمنا بفحص التفاصيل المتعلقة بتكاليف الاستحواذ والتتأكد من أن جميع التكاليف مرسمة بالشكل الصحيح.</li> <li>• قمنا بتقييم ما قام به مدير الصندوق من تحديد للأمور التالية:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ العوامل التي أخذها في الاعتبار عند تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، و</li> <li>◦ الأساس المستخدم في تحديد الوحدات المولدة للنقد وهي المستوى الذي عنده تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد.</li> </ul> </li> <li>• قمنا بتقييم القيمة القابلة للاسترداد التي حددها الصندوق باستخدام تقارير التقييم التي أعدها مقيمين مستقلين، وقمنا بتقييم نموذج العمل والافتراضات والتقييرات التي أستخدمت في احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع ("القيمة العادلة") والقيمة قيد الاستخدام.</li> <li>• قمنا بتقييم الافتراضات والتقييرات الرئيسية المستخدمة، بما في ذلك معدل الخصم، معدل الانهاء، 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 لتقدير التأثير.</li> <li>• قمنا بمقارنة القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المولدة للنقد مع قيمتها الدفترية المدرجة.</li> <li>• قمنا بمراجعة الإفصاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص المرفقة.</li> <li>• قمنا بمراجعة الافتراضات والأحكام الرئيسية.</li> </ul>	<p>كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، بلغت القيمة الدفترية المدرجة للإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل التي يحفظ بها الصندوق مبلغ ١٥٩١ مليون ريال سعودي (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١٥٧٧ مليون ريال سعودي).</p> <p>يتم قياس الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل عند الاعتراف الأولى بالتكلفة التي تتضمن تكاليف المعاملة. ولاحقاً للاعتراف الأولى، يتم إظهار الإستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة - إن وجدت. إنه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للإستثمارات العقارية مع تأثيرها على صافي الموجودات للوحدة.</p> <p>طبقاً لمتطلبات المعايير المحاسبية ذات الصلة، يجب على الصندوق تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة في تاريخ التقرير المالي، وفي حال تحديد مثل هذه المؤشرات، يجب تحديد القيمة القابلة للاسترداد من هذه العقارات.</p> <p>وكجزء من تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بفحص كل من المؤشرات الداخلية والخارجية للانخفاض في القيمة، بما في ذلك دون أن يقتصر عليه، صافي التدفقات النقدية إلى خارج الصندوق أو الخسائر التشغيلية والتلف الفعلي للأصول والتغيرات والظروف غير المواتية في السوق. كما أن تقييم القيمة القابلة للاسترداد يستلزم استخدام أساليب تقيير معقدة. وبما أن تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة وتقييم المبالغ القابلة للاسترداد، حيثما كان لازماً، يتضمن ممارسة حكماً جوهرياً، فقد تم اعتبار هذا الأمر على أنه أمر رئيسي للمراجعة.</p> <p>الرجاء الرجوع إلى الإيضاحين ٧ و ٨ حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص للاطلاع على التقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية المطبقة في تحديد المبالغ القابلة للاسترداد من الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل والإيضاح ٣ للاطلاع على تفاصيل السياسات المحاسبية ذات الصلة.</p>

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

#### أمور المراجعة الرئيسية - تتمة

أمور المراجعة الرئيسية
<p>الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع أمور المراجعة الرئيسية</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>تقييم مدى استقلالية المقيمين عن الصندوق ومؤهلاتهم المهنية واحتياصاتهم وخبراتهم، والتتأكد من أن المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والمساعدة من قبل المختصين لدينا في هذا المجال للتحقق من الاقتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية.</li> <li>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.</li> </ul> <p>يسخدم الصندوق تقارير التقييم من المقيمين المستقلين المعينين بواسطة مدير الصندوق لتقدير القيمة العادلة للعقارات كما في تاريخ التقرير.</p> <p>تم اعتبار هذا الأمر كأمر مراجعة رئيسي حيث أن التقييم يتطلب حكماً جوهرياً بخصوص مدى مناسبة المنهجية المستخدمة، وأي مدخلات غير دقيقة في هذا الحكم قد تؤدي إلى تحريفات جوهرية في إصلاحات القوائم المالية ذات الغرض الخاص.</p>

#### مسؤوليات مدير الصندوق والأشخاص المسؤولين عن الحكومة عن القوائم المالية ذات الغرض الخاص

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية ذات الغرض الخاص وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط احكام الصندوق، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يعتبرها مدير الصندوق ضرورية، لتمكنه من إعداد قوائم مالية ذات الغرض الخاص خالية من أخطاء جوهريه، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية ذات الغرض الخاص ، يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار والاقتصاد، عندما ينطبق ذلك، عن أمور تتعلق بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، مالم ينوي مدير الصندوق تصفية الصندوق أو إيقاف أعماله، أو لا يوجد بديلًا واقعياً غير ذلك.

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن الإشراف على عملية التقارير المالية للصندوق.

#### مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية ذات الغرض الخاص

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ذات الغرض الخاص كل خالية من الأخطاء الجوهرية، 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 وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكتشف دالماً عن أي خطأ جوهري، إن وجد.

إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريه إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي، ممكناً أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية ذات الغرض الخاص.

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

### مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية ذات الغرض الخاص - تتمة

كجزء من عملية المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، تقوم بممارسة الاجتهد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال المراجعة، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية ذات الغرض الخاص سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفذ إجراءات مراجعة مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة ل توفير أساس لرأينا. وإن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطير الناتج عن خطأ، حيث أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعدد سواء التغيل أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، لغايات تصميم إجراءات مراجعة مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل مدير الصندوق.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام مدير الصندوق لأساس الاستثمارية المحاسبي، وبناء على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكًا جوهريا حول قدرة الصندوق على الاستثمار كمنشأة مستمرة، إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإننا مطالبون أن نلفت الانتباه في تقرير المراجعة إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية ذات الغرض الخاص، وإذا كان الأفصاح 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 تتسبّب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الصندوق عن الاستثمار كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية ذات الغرض الخاص، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية ذات الغرض الخاص تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحكومة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالتعليق والتوكيد المخطط للمراجعة والتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية التي اكتشفناها خلال المراجعة.

كما زودنا المكلفين بالحكومة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا 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 طلب ذلك.

ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحكومة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية ذات الغرض الخاص للفترة الحالية، والتي تعد أمور المراجعة الرئيسية. وتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عدنا نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر يتبع الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المنترية على هذا الإبلاغ.

**العظم والسديري وأل الشيج وشركاؤهم**  
**محاسبون ومراجعون قانونيون**



عبدالله محمد العظم  
 ترخيص رقم (٣٣٥)



٧ محرم ١٤٤٣هـ (١٥ أغسطس ٢٠٢١م)  
 جدة - المملكة العربية السعودية

**صندوق الخبرير ريت**  
 (صندوق استثمار عقاري متداول)  
**قائمة المركز المالي ذات الغرض الخاص**  
 كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
 (بالريال السعودي)

**كما في ٣١ ديسمبر**  
**٢٠٢٠**      **كما في ٣٠ يونيو**  
**٢٠٢١**      **ايضاح**  
**٢٠٢١**

			<b>الموجودات</b>
٤٤,١٠٨,٨٥٨	٦٧,٠١٧,١٠٤		النقد لدى البنوك
٣٥,٦٩٣,٢٢١	٤٠,٧٩٠,٤٩١	٤	نسم مدينة
٧,٢٧٨,٣١٧	٦,٩١٦,٣٦٨	٥	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١٩,٢٦٦	١٩,٢٦٦	٦	مطلوب من طرف ذو علاقة
١٥٩,٣١٢,٥٦٥	١٥٤,٧١٦,٩٢٦	٧	حق استخدام الأصل
١,٤٣١,٧٨٦,١٩٠	١,٧٢٣,١٧٥,٠٧٣	٨	استثمارات عقارية
<b>١,٦٧٨,١٩٨,٤١٧</b>	<b>١,٩٩٢,٦٣٥,٢٢٨</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وصافي الموجودات العائنة لحاملي الوحدات</b>
			<b>المطلوبات</b>
٧٤٦,٠٥٣,٠٣٨	٧٤٥,٩٩٠,٤٤٥	٩	تسهيلات إئتمانية
٥,٨٦٥,٨٥٢	٨,٠٠٠,٩٢٣	٦	مطلوب إلى أطراف ذات علاقة
١٧,١٠١,٧٠٩	١٦,٣٧٩,٥٠٥	٧	التزامات تأجير
-	٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨	١٠	اشتراكات مستحقة
٥٣,٠٢٣,٥٩٥	٧٣,٨١١,٩٦٥	١١	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<b>٨٢٢,٠٤٤,١٩٤</b>	<b>١,١٧٩,٦٨٠,٣٤٦</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
			<b>صافي الموجودات العائنة لحاملي الوحدات</b>
			<b>عدد الوحدات القائمة (وحدة)</b>
٨٥٦,١٥٤,٢٢٣	٨١٢,٩٥٤,٨٨٢		
١٠٢,٩٧١,٠١٣	١٠٢,٩٧١,٠١٣		
٨,٣١٤٥	٧,٨٩٥٠	٨	القيمة الدفترية للموجودات العائنة للوحدة
٨,٧٠٩٢	٨,٣٩٢٢	٨	القيمة العادلة للموجودات العائنة للوحدة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية ذات الغرض الخاص ويجب أن تقرأ معها ومع تقرير مراجع الحسابات المستقل.

**صندوق الخير ريت**

(صندوق استثمار عقاري متداول)

قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٢٠٢٠ ديسمبر ٣١	لل فترة المنتهية في ٢٠٢١ يونيو ٣٠ ايضاح		
٨٨,٢٣٠,٥٥٩	٥٤,٦٥١,٣٤٠		إيرادات إيجار
			مصاريف
(٣,٧٣٥,٩٠٦)	(٣,٢٧٨,٩٤٦)	١٣	أتعاب إدارة العقارات / المرافق
(٥,٧,٣٨٦)	(٣٠٩,٨٦٢)	١٣	أتعاب إدارية وأتعاب الحفظ
(٥,٦٣٣,٤٤٢)	(٣,٢٢٧,١٠٢)	١٣	أتعاب الإدارة
(١٩,٧٥٦,٤٣٩)	(١٤,٩٣٤,٥٦٦)		تكاليف تمويل
(٢٧,٢٩٩,٠٤٠)	(١٨,٢٨١,٣٣٧)	٨,٧	استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
١,٩٣٩,٠٩٩	(٣٠,٢٢٧,٠٩٤)	٨	(الانخفاض) / عكس خسارة الانخفاض في قيمة استثمارات عقارية
(١٣,٨٥٨,٦٧٢)	-	٤	خسائر الإنتمان المتوقعة
(١٨,٢٤٩,١٩٥)	(١,٨٤٩,٠٢٠)	١٢	مصاريف تأسيس الصندوق وأخرى
(٨٧,١٠٠,٩٨١)	(٧٢,١٠٧,٩٢٧)		إجمالي المصاريف
١,١٢٩,٥٧٨	(١٧,٤٥٦,٥٨٧)		(الخسارة) / الربح للفترة / للسنة
-	-		(الخسارة) / الدخل الشامل الأخرى
١,١٢٩,٥٧٨	(١٧,٤٥٦,٥٨٧)		اجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة / للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية ذات الغرض الخاص ويجب أن تقرأ معها ومع تقرير مراجع الحسابات المستقل.

**صندوق الخبر ريت**

(صندوق استثمار عقاري متداول)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في	٢٠٢٠ ديسمبر ٣١	لل فترة المنتهية في	٢٠٢١ يونيو ٣٠	ايضاح
-------------------	----------------	---------------------	---------------	-------

٥٧١,٧٤٥,٢٢٩	٨٥٦,١٥٤,٢٢٣			
٣٧,٩٥٦,٧٧٠	-			
٣٢٧,٣٢٩,٥٠٠	-			
(٣٩,٩٨٤,٤٤٨)	-			
(٤٢,٠٢٢,٦٠٦)	(٢٥,٧٤٢,٧٥٤)	١٥		
١,١٢٩,٥٧٨	(١٧,٤٥٦,٥٨٧)			
<b>٨٥٦,١٥٤,٢٢٣</b>	<b>٨١٢,٩٥٤,٨٨٢</b>			

صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات

صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة / السنة

اشتراكات تقنية بقيمة اسمية ١٠ ريال لكل وحدة

اشتراكات عينية صادرة مقابل إستثمارات عقارية

خصم على اصدار الوحدات المكتتب بها

توزيعات الأرباح

اجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة / للسنة

صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة / السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية ذات الغرض الخاص ويجب أن تقرأ معها ومع تقرير مراجع الحسابات المستقل.

**صندوق الخير ريت**  
**(صندوق استثمار عقاري متداول)**  
**قائمة التدفقات النقدية ذات الغرض الخاص**  
**للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١**  
**(بالريال السعودي)**

لسنة المنتهية في  
٢٠٢٠ دسمبر ٣١ للفترة المنتهية في  
٢٠٢١ يونيو ٣٠

١,١٢٩,٥٧٨ (١٧,٤٥٦,٥٨٧)

٢٧,٢٩٩,٠٤٠	١٨,٢٨١,٣٣٧
(١,٩٣٩,٠٩٩)	٣٠,٢٢٧,٠٩٤
١,٥٤٤,٢٥٤	٨٥٦,٧٩٦
١٨,٢١٢,١٨٥	١٤,٠٧٧,٧٧٠
١٣,٨٥٨,٦٧٢	-

٧٣٤	-
(٢٣,٦٥٣,١٥٠)	(٥,٠٩٧,٢٧٠)
(٣,٧٥٧,٧٠٨)	٣٦١,٩٤٩
٣,١٠٧,٠٥٥	٢,١٣٥,٠٧١
٣٥,٦٧٥,٧١٩	٧,٩١٦,٩٩٣
(١٦,٧٧٤,٦٨٨)	(١٤,٠٧٧,٧٧٠)
٥٤,٧٠٢,٥٩٢	٣٧,٢٢٥,٣٨٣

(٤١٧,٥٦٢,٧٠٥)	(٣٣٥,٠١٢,٤٧٥)
-	(٢٨٩,٢٠٠)
(٤١٧,٥٦٢,٧٠٥)	(٣٣٥,٣٠١,٦٧٥)

٣٩٧,٤٩٩,٩٩٩	(٦٢,٥٩٣)
٣٣,٨٠٢,٠٢٢	-
(٤٢,٠٢٢,٦٠٦)	(١٢,٨٧١,٣٧٧)
-	٢٣٥,٤٩٧,٥٠٨
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)
٣٨٧,٧٠٠,٤١٥	٣٢٠,٩٨٤,٥٣٨

٢٤,٨٤٠,٣٠٢	٢٢,٩٠٨,٢٤٦
١٩,٢٦٨,٥٥٦	٤٤,١٠٨,٨٥٨
٤٤,١٠٨,٨٥٨	٦٧,٠١٧,١٠٤

٢٩١,٥٠٠,٠٠٠	-
-	١٢,٨٧١,٣٧٧

#### التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:

(الخسارة) / الربح للفترة / للسنة

تعديلات:

استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل  
 الانخفاض / (عكس خسارة الانخفاض) في قيمة استثمارات عقارية  
 الفائدة المحمولة على التزامات التأجير  
 تكاليف تمويل  
 خسائر الإنماء المتوقعة

#### التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:

مطلوب من طرف ذو علاقة

ذمم مدينة  
 مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى  
 مطلوب إلى أطراف ذات علاقة  
 مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى  
 تكاليف تمويل مدفوعة

صافي النقد المتوفّر من الأنشطة التشغيلية

#### التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:

إضافات إلى استثمارات عقارية  
 إضافات إلى حق استخدام الأصل

صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

#### التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:

صافي الحركة على تسهيلات إنتمانية  
 اصدار اشتراكات نقدية  
 توزيعات أرباح مدفوعة  
 اشتراكات مستحقة  
 مدفوعات الإيجار

صافي النقد المتوفّر من الأنشطة التمويلية

صافي التغير في رصيد النقد لدى البنوك

رصيد النقد لدى البنوك في بداية الفترة / السنة

رصيد النقد لدى البنوك في نهاية الفترة / السنة

#### بنود غير نقدية:

اشتراكات عينية صادرة مقابل استثمارات عقارية  
 توزيعات أرباح مستحقة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية ذات الغرض الخاص ويجب أن تقرأ معها ومع تقرير مراجع الحسابات المستقل.

## صندوق الخبر ريت

(صندوق استثمار عقاري متداول)

إضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

### ١- طبيعة الصندوق والنشاط

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

إن الهدف من الصندوق هو تحقيق عوائد إيجارية 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 مُدرِّة للدخل في المملكة العربية السعودية باستثناء مدِّيتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

تم اعتماد شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية ("الهيئة") في ١٦ أكتوبر ٢٠١٨ م (الموافق ٨ صفر ١٤٤٠ هـ)، وكانت فترة الطرح الأولي ١٥ يوم بدأت من تاريخ ١١ نوفمبر وانتهت في تاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٨، ابتدأ الصندوق 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 بعد قوانبه المالية الخاصة. إضافةً لذلك يُعتبر حملة الوحدات كملاك لموجودات الصندوق ويتم التوزيع بنسبة حصصهم في مجموع عدد الوحدات القائمة.

مدة الصندوق هي ٩٩ سنة من 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 للأكتتاب بناءً على نظام صناديق الاستثمار العقارية الصادر من قبل هيئة السوق المالية بالقرار رقم ٢٠٠٦-١٩٣-١ تاریخ ١٤٢٧/٦/١٩ هـ ("نظام صناديق الاستثمار العقارية") وطبقه التوجيهات هيئة السوق المالية بخصوص صناديق الاستثمار المتاجرة بالعقارات بالقرار رقم ٦-٢٠١٦-١٣٠-٦ تاریخ ٢٠١٦/١٢٢ هـ (الموافق ١٤٣٨/١/٢٣) ("الانحة نظام صناديق الاستثمار العقارية المتداولة") والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢٠١٨-١١٥-٢ تاریخ ٢٠١٨-٢-١٣ هـ (الموافق ٢٠١٨/١٠/٢٢) بخصوص متطلبات تنظيم التعاملات لجميع صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية.

### ٣- أساس إعداد القوائم المالية ذات الغرض الخاص

#### بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية ذات الغرض الخاص للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

#### أساس القياس

أعدت هذه القوائم المالية ذات الغرض الخاص وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء البنود التي ينطبق عليها قياس القيمة العادلة، القيمة الحالية، القيمة القابلة للتحقيق، والتكلفة الإسبانية في ضوء مبدأ الإستحقاق وفرض الاستمرارية للصندوق.

## **صندوق الخير ريت**

(صندوق استثمار عقاري متداول)

إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

### **عملة العرض**

تم عرض هذه القوائم المالية ذات الغرض الخاص بالريال السعودي، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

### **قياس القيمة العادلة**

تتمثل القيمة العادلة المبلغ الذي قد يتم تحصيله من بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام 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 رئيسة، أو
- استخدام التدفقات النقدية المخصومة في حال عدم وجود سوق رئيسة أو السوق الأكثر ميزة.

### **الموجودات أو المطلوبات التي تقيس بالقيمة العادلة**

- موجودات أو مطلوبات منفصلة.
- مجموعة من الموجودات أو مجموعة من المطلوبات أو مجموعة من الموجودات والمطلوبات.
- مجموعة من السياسات والإيضاحات المحاسبية التي تتطلب احتساب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.
- يستخدم الصندوق مدخلات سوق قابلة للملاحظة قدر الإمكان عند قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات.

يقوم الصندوق بتحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. كما يقوم الصندوق باستخدام المستويات التالية والتي تعكس أهمية المدخلات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة:

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

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

### **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 المحافظ عليها بغرض تحقيق ارتفاع في قيمتها أو تحقيق عوائد بالإيجار أو البيع أو كلاهما، يتم تسجيل هذه الاستثمارات بالكلفة ناقصاً مجموع الاستهلاك واي انخفاض في القيمة. يتم استهلاك التكلفة مخصوصاً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الانتاجي أو مدة الصندوق أيهما أقل. تشمل تكالفة الاستثمار العقاري تكلفة الأرض وغيرها من النفقات المتعلقة بالتطوير.

## صندوق الخير ريت

(صندوق استثمار عقاري متداول)

إضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

يتم مراجعة القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية في تاريخ كل تقرير للتأكد إذا ما كان هناك 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 الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة المقدرة القابلة للإسترداد ويتم الإعتراف بخسائر الإنخفاض في قائمة الأرباح أو الخسائر.

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

فيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للأصناف الرئيسية للموجودات:

ال عمر الإنتاجي	البيد
٤ سنة	مباني

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي المملوكة.

## القروض

يتم تسجيل القروض ميدانياً بالقيمة العادلة، بالصافي من تكاليف المعاملة المتکيدة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة مع بيان أي فرق بين المتحصلات (بالصافي من تكاليف المعاملة) والقيمة المسترددة في الأرباح أو الخسائر على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. 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 يتتوفر دليل بأنه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات، تتم رسملة الرسوم كمصاريف مدفوعة مقدماً مقابل خدمات السيولة، ويتم إطفاؤها على مدى فترة التسهيل المتعلقة بها.

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

## مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

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

## المقاصلة

يتم اجراء مقاصصة بين الموجودات المالية والمطالبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية ذات الغرض الخاص فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وعندما يكون هناك تباين لتسوية الموجودات مع المطالبات على أساس الصافي من أجل بيع الموجودات وتسييد المطالبات في آن واحد.

## 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 لشروط وأحكام عقد الإيجار. يتم إدراج المكاسب الرأسمالية الناتجة عن بيع عقار استثماري حال تنفيذ عقد البيع.

## **صندوق الخير ريت**

(صندوق استثمار عقاري متداول)

إضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

### **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 تعديلاها لأي إعادة قياس للالتزامات الإيجار. تشمل تكلفة حق استخدام الأصول على مبلغ مطلوبات الإيجار المعترف بها، والتکاليف المباشرة الأولية المتکبدة، ومدفوّعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، مطروحا منها أي حواجز تأجير مستلمة ما لم يكن الصندوق على يقين معقول من الحصول على ملكية الأصل الموجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم إهلاك حق استخدام الأصول المعترف بها على أساس طريقة القسط الثابت على مدى فترة المنفعة من الأصل المقررة ومدة الإيجار أيهما أقصر. تخضع حق استخدام الأصول إلى اختبار انخفاض القيمة. وال عمر 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 تتطلب على منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، بالإضافة إلى أنه يمكن اجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام.

### **الالتزامات عقود الإيجار**

في تاريخ بدء عقد الإيجار، يعترف الصندوق بمطالبات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوّعات الإيجار التي يتبعن الالتزام بها على مدى عقد الإيجار. تتضمن مدفوّعات الإيجار مدفوّعات ثابتة (بما في ذلك مدفوّعات ثابتة مضمنة) مطروحة منها حواجز الإيجار المستحقة القبض ومدفوّعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية تتضمن مدفوّعات الإيجار أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد أن يمارسه الصندوق ومدفوّعات غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كان عقد الإيجار يعكس أن الصندوق تمارس خيار الائتمان. يتم التعرف على مدفوّعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصرفوف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤكّد الدفع. عند حساب القيمة الحالية لمدفوّعات 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 لعكس تراكم الفائدة وتخفيف مدفوّعات الإيجار المقدمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في مدفوّعات الإيجار الثابتة المضمونة أو تغيير في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

### **حكم جوهري في تحديد مدة الإيجار للعقود مع خيار التجديد**

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

### **تكاليف التمويل**

يتم إدراج تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر ذات الغرض الخاص مقابل جميع الأدوات المالية التي تحمل عمولات خاصة باستخدام طريقة معدل العمولة الخاصة الفعالة.

### **الذمم المدينة**

يتم إثبات الذمم المدينة التجارية مبنيةً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً مخصص خسائر الإنعام المتوقعة.

### **توزيعات أرباح**

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

## صندوق الخبير ريت

(صندوق استثمار عقاري متداول)

إضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

## زكاة وضربية الدخل

تعد الزكاة وضربية الدخل التزاماً على حاملي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الإلتزامات في هذه القوائم المالية ذات الغرض الخاص.

## صافي قيمة الموجودات للوحدة

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

## الآدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينبع عنه موجوداً مالياً لمنشأة والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

## الموجودات المالية

تضمن الموجودات المالية ما يلي:

- أ. النقد وما في حكمه
- ب. أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى، أو
- ج. حق تعاقدي لاستلام نقد أو موجود مالي آخر من منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شرط من المتوقع أن تكون إيجابية لمنشأة، أو
- د. عقد من الممكن أو ستم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بمنشأة.

## 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 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 اختيار لا رجعة فيه في وقت الاعتراف الأولى 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 الأولى يقيس الصندوق موجوداته المالية (غير المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر) بالقيمة العادلة مضافة لها تكاليف المعاملات ذات العلاقة المباشرة للاستحواذ 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.

## **صندوق الخير ريت**

(صندوق استثمار عقاري متداول)

إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

### **القياس في الفترة اللاحقة**

#### **أدوات حقوق الملكية**

يتم قياس جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة وفي حال قررت إدارة الصندوق اختيار عرض أرباح أو خسائر القيمة العادلة في استثمارات حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الآخر، فلا يمكن لاحقاً إعادة تصنيف أرباح أو خسائر القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر، ويستمر الاعتراف بتوزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات ضمن الأرباح والخسائر على أنها دخل عندما يثبت حق الصندوق في استلام الدفعات. إن خسائر انخفاض القيمة وعكس خسائر انخفاض القيمة على 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.

#### **أدوات الدين**

يعتمد القياس في الفترة اللاحقة لأدوات الدين على نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية للموجودات.

وهناك ثلاثة فئات للقياس يقوم الصندوق بتصنيف أدوات الدين من خلالها:

#### **\* التكلفة المطفأة**

الموجودات المالية المحافظ عليها للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في أصل الاستثمار 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 الفعلة.

#### **\* موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

الموجودات المالية المحافظ عليها 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 فيما في الأرباح والخسائر. عندما 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 الربح أو الخسارة**

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 الاستثمار في أدوات الدين بالسنة اللاحقة بالقيمة العادلة 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 الفعلة**

طريقة الفائدة الفعلة هي طريقة لاحساب التكلفة المطفأة لأداء الدين وتخفيض دخل الفوائد خلال الفترة ذات العلاقة. وباعتبار معدل الفائدة الفعل هو المعدل الذي يخصم الدفعات النقدية المستقبلية المستلمة من خلال العمر المتوقع لأداء الدين، أو إذا كان مناسباً في الفترة الأقصر زمناً، أيهما أنساب، إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي.

## صندوق الخبرير بيت

(صندوق استثمار عقاري متداول)

ايساحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

### انخفاض القيمة

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

### المطلوبات المالية

تصنف المطلوبات المالية هي كالتالي:

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

### الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية بشكل أولى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطافأة باستخدام طريقة الفاندة الفعالة. تتضمن المطلوبات المالية للصندوق المصارييف المستحقة والمطلوبات الأخرى والمطلوب لطرف ذو علاقة.

### تفاصيل الأدوات المالية

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

### استبعاد الموجودات المالية

يقوم الصندوق بإستبعاد الموجود المالي فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقية من الموجود، أو عندما يقوم بتحويل الموجود المالي وكافة مخاطر ومزايا ملكية الموجود 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 الموجود والالتزام المتعلق بالبالغ الذي قد يدفعها. إذا قام الصندوق بالإحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا ملكية الموجودات المالية بشكل جوهري يستمر الصندوق بالإعتراف بال الموجودات المالية والإعتراف بالإلتزامات المصاحبة للنقد المستلم.

عند إلغاء الإعتراف بال موجود المالي المقاس بالتكلفة المطافأة، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للموجود ومبليغ المقابل المستلم والمستحق في الأرباح والخسائر. بالإضافة إلى ذلك، عند إلغاء الإعتراف بالاستثمار في أداة بين مصنفة كاستثمارات مدروجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن الأرباح التي سبق الإعتراف بها ضمن احتياطي إعادة التقييم يتم إعادة تصنفيتها 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 قائمة الأرباح والخسائر.

يتم إلغاء الإعتراف بالمطلوبات المالية فقط عندما يتم الإفهام أو إلغاؤها أو انتهاء إستحقاقها وصلاحيتها. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والبالغ المدفوعة والمطلوبة، بما في ذلك أي موجودات غير تقديرية محولة أو مطلوبات متکدة في قائمة الأرباح والخسائر.

### الأحكام والتغيرات المحاسبية الهامة

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

## صندوق الخبر ريت

(صندوق استثمار عقاري متداول)

إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

## قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما يتغير قياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي بناء على الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، فإنه يتم تقييمها العادلة باستعمال أساليب تقييم بما فيها نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتمأخذ المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق القابلة لللاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، 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.

### مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة من الدعم المديني مقابل عقود الإيجار التشغيلي

يسخدم الصندوق مصفوفة مخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي. تستند مصفوفة المخصص في الأصل إلى معدلات التغير في السداد التي تمت ملاحظتها سابقاً للصندوق. سيقوم الصندوق بمعايرة المصفوفة لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية السابقة مع المعلومات التي تتسم بالنظرية التطوعية للمستقبل. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدنى الأوضاع الاقتصادية (أي الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإتفاق الحكومي) على مدى العام المقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التغير في السداد في القطاع العقاري فإنه يتم تعديل معدلات التغير في السداد التاريخية. يتم في تاريخ كل تقرير تحديث معدلات التغير في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها ويتم تحليل التغيرات في التقديرات التي تتسم بالنظرية المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التغير 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 وتقديرات الظروف الاقتصادية الخاصة بالصندوق التغير لفعلي في السداد للعميل في المستقبل.

### الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

### الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

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

### الانخفاض في قيمة الأصول غير المالية

تم 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 للنقد والمخاطر المتعلقة بالأصل.

لأغراض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات على أدنى المستويات التي توجد فيها تدفقات نقدية مستقلة (وحدات توليد النقد).

تم مراجعة الانخفاضات السابقة في الموجودات غير المالية (بخلاف الشهرة) لعكس الإنخفاض المحتمل في تاريخ كل تقرير.

## صندوق الخبرير ريت

(صندوق استثمار عقاري متداول)

إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

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 تغير 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.

### ٤- نعم مدينة

كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كم في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	نعم مدينة خسائر الإنقاص المتوقعة
٥٠,١٩٣,٢٢١ (١٤,٥٠٠,٠٠٠)	٥٥,٢٩٠,٤٩١ (١٤,٥٠٠,٠٠٠)	
٣٥,٦٩٣,٢٢١	٤٠,٧٩٠,٤٩١	

إن الحركة على مخصص خسائر الإنقاص المتوقعة خلال الفترة / السنة هي كما يلي:

كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كم في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	الرصيد في بداية الفترة / السنة المحمل للفترة / السنة
٦٤١,٣٢٨ ١٣,٨٥٨,٦٧٢	١٤,٥٠٠,٠٠٠ -	
١٤,٥٠٠,٠٠٠	١٤,٥٠٠,٠٠٠	

### ٥- مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كم في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	أمانات ضريبة القيمة المضافة تكاليف تطوير عقارات مدفوعة مقدماً مصاريف مدفوعة مقدماً أخرى
٦,٤٦٩,٢١٤	٣,٤٢٥,٦٣٠	
٤٨٧,٥١٦	٢٣٤,٢٧٧	
٧١,٥٨٧	١٩٨,١٥٦	
٢٥٠,٠٠٠	٣,٠٥٨,٣٠٥	
٧,٢٧٨,٣١٧	٦,٩١٦,٣٦٨	

### ٦- معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

أ) يكون المطلوب من طرف ذو علاقة بما يلي:

الرصيد	حجم التعامل				الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة
كم في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ديسمبر	كم في ٣١ ٢٠٢١	لل فترة المنتهية في لسنة المنتهية	في ٣١ ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢١ ديسمبر ٢٠٢٠		
١٩,٢٦٦	١٩,٢٦٦	(٧٣٤)	-	نفقات مدفوعة بالنيابة	شركة أول الملاقا العقارية	
١٩,٢٦٦	١٩,٢٦٦					

## صندوق الخبير ريت

(صندوق استثمار عقاري متداول)

إضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

قامت شركة الخبير المالية بتأسيس شركة أول المقا العقارية شركة ذات مسؤولية محدودة ("شركة ذات غرض خاص") المسجلة تحت السجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ بتاريخ ١٩١٤٣٨ هـ (الموافق ١٣ يوليو ٢٠١٧ م) بغض الاحتفاظ وتسجيل العقارات المتعلقة بالصناديق العقارية باسم الشركة. وقد قدم الصندوق مبلغ ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك كرأس مال للشركة.

تم تسجيل سند ملكية العقارات باسم شركة أول المقا العقارية. وأكدت الشركة أنها تملك هذه العقارات بالنيابة عن الصندوق. كون الصندوق هو المالك المنتفع من هذه العقارات، فقد تم تسجيلها في القوائم المالية للصندوق.

ب) يتكون المطلوب إلى أطراف ذات علاقة مما يلي:

الرصيد	حجم التعامل				الأطراف ذات علاقة
	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	لل فترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	لل فترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	
٥٢٥,٥٠٠	٤,٤٤٣,٠٠٠	٢٦,٩٤٠,٤٦٩	٣,٩١٧,٥٠٠	٣,٩١٧,٥٠٠	شركة الخبير المالية (مدير الصندوق)
٤,٦٧٣,٤٦٧	٣,٢٢٧,١٠٢	٥,٦٣٣,٤٤٢	٣,٢٢٧,١٠٢	٣,٢٢٧,١٠٢	أتعاب إدارة
١١٣,٤٨٤	١٠٧,٥٧٠	١٨٧,٩٨٥	١٠٧,٥٧٠	١٠٧,٥٧٠	أتعاب إدارية
٥١٩,٤٠١	٢٠٢,٢٩٢	٣١٩,٤٠١	٢٠٢,٢٩٢	٢٠٢,٢٩٢	شركة الانماء للاستثمار
٣٤,٠٠٠	٢٠,٩٥٩	٤٢,٤٣٨	٢٠,٩٥٩	٢٠,٩٥٩	إجمالي تعويضات إلى مجلس إدارة الصندوق
٥,٨٦٥,٨٥٢	٨,٠٠٠,٩٢٣				أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين
					الصندوق المستقلين

ج) تمت الموافقة على جميع المعاملات ذات العلاقة من قبل مدير الصندوق.

## ٧- الإيجارات

### أ) حق استخدام الأصل

إن الحركة على حق استخدام الأصل هي كما يلي:

الرصيد في بداية الفترة / السنة	إضافات تكاليف تطوير	الاستهلاك خلال الفترة / السنة
٣١ ٢٠٢٠ ديسمبر	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ٢٠٢٠ ديسمبر
١٦٩,٠٦٣٩٧	١٥٩,٣١٢,٥٦٥	١٥٩,٣١٢,٥٦٥
-	٢٨٩,٢٠٠	٢٨٩,٢٠٠
(٩,٧٥٣,٨٣٢)	(٤,٨٨٤,٨٣٩)	(٤,٨٨٤,٨٣٩)
١٥٩,٣١٢,٥٦٥	١٥٤,٧١٦,٩٢٦	١٥٤,٧١٦,٩٢٦

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية هي كما يلي:

اسم العقار	نوع العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	القيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جالري مول	تجاري	أسلوب الدخل	% ١١ - % ١١,٢٥	١٦٤,٨٥٢,٥٠٠	١٦١,٢٣٤,٥٠٠	

## صندوق الخير ريت

(صندوق استثمار عقاري متداول)

ايصالات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٢٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

### ب) التزامات تأجير

الالتزامات التأجير هي كما يلي:

كم في ٢١ ديسمبر	كم في ٢٠ يونيو ٢٠٢١	لسنة واحدة
١,٣٦٣,٦٦٠	١,٢٩٨,٥٥٢	أكثر من سنة واحدة
١٥,٧٣٨,٠٩٩	١٥,٠٨٠,٩٥٣	
<b>١٧,١٠١,٧٠٩</b>	<b>١٦,٣٧٩,٥٠٥</b>	<b>إجمالي التزامات تأجير</b>

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقراض الإضافي المطبق على التزامات التأجير ٥,٠٠٪. إن إجمالي مصاريف الفوائد من التزامات التأجير للسنة المنتهية في ٢٠ يونيو ٢٠٢١ بلغت ٨٥٦,٧٩٦ ريال سعودي مقابل ١,٥٤٤,٢٥٤ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠.

يمثل مركز جاري مول حق استخدام الأصل بموجب ترتيب عقد إيجار تشغيلي وقد تم الدفع مقدماً عن مدة استمرارية العقد.

### ٨- استثمارات عقارية

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

كم في ٢١ ديسمبر	كم في ٢٠ يونيو ٢٠٢١	استثمارات في عقارات سكنية وتجارية
٨١٧,٥٨٢,٥٠٠	١,٥٢٣,٨٠٧,٥٠٠	إستحواذ على عقارات
٧٠٦,٢٢٥,٠٠٠	٢٢٤,٢٣٧,٥٠٠	تكليف التطوير
٢,٨٣٧,٧٠٥	٣,٦١٢,٦٨٠	الاستهلاك المتراكم
(٢٩,٥٣٢,٠٤٢)	(٤٢,٩٢٨,٥٤١)	الانخفاض في القيمة
(٦٥,٣٢٦,٩٧٢)	(٩٥,٥٥٤,٠٦٦)	
<b>١,٤٣١,٧٨٦,١٩٠</b>	<b>١,٧٢٣,١٧٥,٠٧٣</b>	

ب) إن الحركة على الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية هي كما يلي:

كم في ٢١ ديسمبر	كم في ٢٠ يونيو ٢٠٢١	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٦٧,٢٦٦,٠٧١	٦٥,٣٤٦,٩٧٢	انخفاض / (عكس خسارة الانخفاض) في القيمة
(١,٩٣٩,٠٩٩)	٣٠,٢٢٧,٠٩٤	
٦٥,٣٢٦,٩٧٢	٩٥,٥٥٤,٠٦٦	

**صندوق الخير ريت**  
 (صندوق استثمار عقاري متداول)  
 اوضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص  
 للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
 (بالريال السعودي)

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

الرصيد كما في ٢٠٢١ ٣٠ يونيو	عقارات سكنية وت التجارية	أراضي*	التكلفة:
١,٥٢٦,٦٤٥,٢٠٥	١,٠٧٠,٩٤٤,٩٤٥	٤٥٥,٧٠٠,٢٦٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
٣٣٥,٠١٢,٤٧٥	٢٧٠,٧٣٧,١٩٣	٦٤,٢٧٥,٢٨٢	إضافات خلال الفترة
<b>١,٨٦١,٦٥٧,٦٨٠</b>	<b>١,٣٤١,٦٨٢,١٣٨</b>	<b>٥١٩,٩٧٥,٥٤٢</b>	<b>الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١</b>
 	 	 	<b>الاستهلاك المتراكم:</b>
٢٩,٥٣٢,٠٤٣	٢٩,٥٣٢,٠٤٣	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
١٣,٣٩٦,٤٩٨	١٣,٣٩٦,٤٩٨	-	المحمل على الفترة
<b>٤٢,٩٢٨,٥٤١</b>	<b>٤٢,٩٢٨,٥٤١</b>	<b>-</b>	<b>الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١</b>
١,٨١٨,٧٢٩,١٣٩	١,٢٩٨,٧٥٣,٥٩٧	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(٩٥,٥٥٤,٠٦٦)			انخفاض في القيمة
<b>١,٧٢٣,١٧٥,٠٧٣</b>	<b>١,٢٩٨,٧٥٣,٥٩٧</b>	<b>٥١٩,٩٧٥,٥٤٢</b>	<b>الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١</b>

الرصيد كما في ٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر	عقارات سكنية وت التجارية	أراضي*	التكلفة:
٨١٧,٥٨٢,٥٠٠	٥١٦,٥٩٠,٧٤٠	٣٠٠,٩٩١,٧٦٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
٧٠٩,٠٦٢,٧٥٥	٥٥٤,٣٥٤,٢٠٥	١٥٤,٧٠٨,٥٠٠	إضافات خلال السنة
<b>١,٥٢٦,٦٤٥,٢٠٥</b>	<b>١,٠٧٠,٩٤٤,٩٤٥</b>	<b>٤٥٥,٧٠٠,٢٦٠</b>	<b>الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠</b>
 	 	 	<b>الاستهلاك المتراكم:</b>
١١,٩٨٦,٨٣٥	١١,٩٨٦,٨٣٥	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
١٧,٥٤٥,٢٠٨	١٧,٥٤٥,٢٠٨	-	المحمل على السنة
<b>٢٩,٥٣٢,٠٤٣</b>	<b>٢٩,٥٣٢,٠٤٣</b>	<b>-</b>	<b>الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠</b>
١,٤٩٧,١١٣,١٦٢	١,٠٤١,٤١٢,٩٠٢	٤٥٥,٧٠٠,٢٦٠	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(٦٥,٣٢٦,٩٧٢)			انخفاض في القيمة
<b>١,٤٣١,٧٨٦,١٩٠</b>	<b>١,٠٤١,٤١٢,٩٠٢</b>	<b>٤٥٥,٧٠٠,٢٦٠</b>	<b>الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠</b>

\* إن الأرضي المبنية أعلاه مرهونة لدى أحدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات إنتمانية. ما عدا الأرضي المستحوذ عليها خلال الفترة وهي مستودعات أكون وكليات الرؤية للتعليم - جدة.

**المفترضة المنتهية في ، يوميرو ٢٠١٤**  
**الصندوق الخبير بـ (الصندوق استثمار عقاري متداول) بالريل السعودي**

د) تناقض الإستثمارات العقارية مما يلي:

صندوق الخبير بيت  
 (صندوق استثمار عقاري متداول)  
 إيداعات حول القائم المالية ذات الغرض الخاص  
 المفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١١  
 (بالريل السعودي)

(د) تألف الاستثمارات العقارية مما يلي:

القيمة العادلة	صافي القيمة	نسبة الاستحواذ والتقطير	المستهلك المتراكم	انخفاض القيمة	موقع العقار	نوع العقار	اسم المقار
٧٨,٧١,٥,٠٠٠	٧٨,٧١,٥,٠٠٠	(١٩,٣٧)	(١٩,٥٠)	(٥,٥٠)	الرياض	تجزئية	مركز هوم وركس
٨٢,٣,٥,٠٠٠	٨٢,٣,٥,٠٠٠	(٨,٨٧٥)	(٦,٤٢٥)	(٥,٩٦)	الرياض	تجزئية	مركز بلازو
٢٥٦,٩٥,٠٠٠	٢٥٦,٩٥,٠٠٠	(٤,١٨)	(٤,١٨)	(٤,٠٤)	الرياض	سكنى	مجمع الملك السكني
١٦١,٨٨,٣,٢,٥,٠٠٠	١٦١,٨٨,٣,٢,٥,٠٠٠	-	(١,٥٨)	(١,٤٠)	جدة	متعدد الاستخدامات	مركز النخبة التجاري
٦٦,٦,١,٦,٠,٠٠٠	٦٦,٦,١,٦,٠,٠٠٠	(٤,٣٩)	(٤,٣٩)	(٤,٣٩)	جدة	تجزئية	مركز أهل كورت
٨٧,٦,٨٥,٠,٠٠٠	٨٧,٦,٨٥,٠,٠٠٠	(٢,٢٧)	(٢,٢٧)	(٢,٢٧)	جدة	متعدد الاستخدامات	مركز بن ٢
٢١١,٦٦,٥,١,٠,٠٠٠	٢١١,٦٦,٥,١,٠,٠٠٠	(٢,٣٥)	(٢,٣٥)	(٢,٣٥)	الرياض	تجزئي	كليات الروية (المعروفة سابقاً بكليات الفارابي)
٦٩,٧,٦,٤,٠,٠٠٠	٦٩,٧,٦,٤,٠,٠٠٠	-	-	-	الرياض	تعليمي	المبني التدريسي للكليات الروية (المعروفة سابقاً بكليات الفارابي)
٤٣٢,٨٢,٥,٠,٠٠٠	٤٣٢,٨٢,٥,٠,٠٠٠	٢	-	-	الرياض	مكتبي	برج اليانس
١,٤٠,٥,٧,٤,١	١,٤٠,٥,٧,٤,١	١,١٩,٦,٣,٤,١	(١٥,٣٢,٦,٢,٦,٧,٧)	(١٣,٤٠,٥٣,٢,٦,٢,٦,٧,٧)	١,٥٢,٥٤,٦,٦,٢,٠,٥		

## صندوق الخبير ريت

(صندوق استثمار عقاري متداول)

إيصالات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م:

اسم العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم
مركز هوم وركس	أسلوب السوق والتكلفة والدخل	%٩ - %٨
مركز بلازو	أسلوب السوق والتكلفة والدخل	%١٠,٧٥ - %٨,٢٥
مجمع الملاقا السكني	أسلوب السوق والتكلفة والدخل	%١٠,٥ - %٨,٥
مركز النخبة التجاري	أسلوب التكلفة والدخل	%١١,٢٥ - %٩,٥
مركز أهلا كورت	أسلوب التكلفة والدخل	%١١,٢٥ - %٨,٥
مركز بن ٢	أسلوب التكلفة والدخل	%١٢ - %٩,٥
كليات الرؤية (المعروفة سابقاً بكليات الفارابي) المبني التدريسي لكليات الرؤية (المعروفة سابقاً بكليات الفارابي)	أسلوب السوق والتكلفة والدخل	%١٠ - %٧,٥
برج اليجانس	أسلوب السوق والتكلفة والدخل	%٨,٥ - %٧,٥
كليات الرؤية للتعليم - جدة	أسلوب السوق والتكلفة والدخل	%٨,٥ - %٧,٥
مستودعات أكون	أسلوب السوق والتكلفة والدخل	%١٠ - %٧,٢٥

تم تنفيذ التقييم على الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل من قبل مكتب وايت كوبيرز ومكتب أبعاد المتغيرة وشريكه للتقييم العقاري ومكتب خبير التأمين العقاري وهو مقيمين عقاريين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

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

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

أ) تكون القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل مما يلي:

تكلفة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل الاستهلاك المترافق الانخفاض في القيمة	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
١,٧٠٤,٦٥٢,٦١٣	٢,٠٣٩,٩٥٤,٢٨٩		
(٤٨,٢٢٦,٨٨٦)	(٦٦,٥٠٨,٢٤٣)		
(٢٤,٦٨١,٢٢٧)	(٤٤,٣٥٣,٥٦٦)		
١,٦٣١,٧٤٤,٥٠٠	١,٩٤٩,٠٩٢,٥٠٠		

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

صافي قيمة الموجودات بالقيمة الدفترية أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
٨٥٦,١٥٤,٢٢٣	٨١٢,٩٥٤,٨٨٢		
٤٠,٦٤٥,٧٤٥	٥١,٢٠٠,٥٠٠		
٨٩٦,٧٩٩,٩٦٨	٨٦٤,١٥٥,٣٨٢		

## صندوق الخير ريت

(صندوق استثمار عقاري متداول)

إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	صافي القيمة الدفترية للموجودات للوحدة الواحدة أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم صافي قيمة الموجودات للوحدة الواحدة، بالقيمة العادلة
٨,٣١٤٥	٧,٨٩٥٠	
٠,٣٩٤٧	٠,٤٩٧٢	
<u>٨,٧٠٩٢</u>	<u>٨,٣٩٢٢</u>	

### ٩- تسهيلات اجتماعية

لدى الصندوق اتفاقية تسهيلات اجتماعية مع بنك محلي وذلك للحصول على تمويل بنكي بلغت قيمتها ٧٤٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ٧٤٦ مليون ريال سعودي). تم الحصول على هذه التسهيلات بصورة أساسية بموجب اتفاقية تمويل للصندوق. إن الاتفاقية التسهيلات مضمونة بتحصيلات الأجرار ويتم تحويل التسهيلات بعمولات تمويل وفقاً للأسعار السائدة في سوق الإقراض الداخلي بين البنوك السعودية (معدل سايبور لستة شهور + ٢,٥٠٪ - ٢,٢٥٪ سنوياً) يستحق السداد عند نهاية مدة التمويل.

### ١٠- اشتراكات مستحقة

تم خلال الفترة اكتمال عملية الاشتراك النقدي ونتج عنها زيادة إجمالي قيمة موجودات الصندوق الثانية بنجاح والتي انتهت بتاريخ ٧ ذوالقعدة ١٤٤٢ هـ الموافق ١٧ يونيو ٢٠٢١م، حيث تمت التعطية بنسبة ٣٠٧,٣٦٪ من إجمالي حجم الطرح النقدي البالغ ١٣٨,٧٩٧,٥٠٣ ريال سعودي وتم رد الفائض للمشتركيين.

كما تم خلال الفترة أيضاً الانتهاء من عملية الاستحواذ على عقاري كليات الرؤية التعليم بجدة ومستودعات أكون بم مقابل نقدي بالإضافة إلى إصدار وحدات عينية بقيمة ١٩٦,٧٠٠,٠٠٥ ريال سعودي ليصبح إجمالي مبالغ الاشتراكات العينية والنقدية بقيمة الاشتراك المستهدف مبلغ وقدره ٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨ ريال سعودي.

تم اشعار مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) بتاريخ ٢٠ ذوالقعدة ١٤٤٢ هـ الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م بتفاصيل زيادة رأس المال وتفاصيل الأصول العقارية الجديدة التي تم الاستحواذ عليها بغرض ادراج وحدات الصندوق ولم يتم الانتهاء من ادراج وحدات الصندوق الجديدة في تاريخ قائمة المركز المالي ذات الغرض الخاص.

أعلنت تداول السعودية يوم ٢٥ ذوالقعدة ١٤٤٢ هـ الموافق ٥ يوليو ٢٠٢١ م عن البدء بتداول وحدات الصندوق الجديدة اعتباراً من يوم الثلاثاء ٢٦ ذوالقعدة ١٤٤٢ هـ الموافق ٦ يوليو ٢٠٢١ م ليصبح عدد الوحدات ١٤١,٠٠٨,٨٤٨ وحدة ، ما نتج عنه الزيادة في القيمة العادلة للوحدة لتصبح ٨,٥٠٧٦ ريال سعودي وتنصيلها كالتالي:

كما في ٦ يوليو ٢٠٢١
٤,٠٤٣,٨٣٥,٧٢٩
١,١٩٩,٦٥٢,٨٩٠
١٤١,٠٠٨,٨٤٨
<u>٨,٥٠٧٦</u>

اجمالي قيمة موجودات الصندوق بعد زيادة رأس المال

صافي قيمة موجودات الصندوق بعد زيادة رأس المال

عدد وحدات الصندوق

القيمة العادلة للموجودات العائدية للوحدة

## صندوق الخبر ريت

(صندوق استثمار عقاري متداول)

إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

### ١١- مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	
٥١,٠١١,٠٠١	٥٨,٧٨٦,٣٠٤	إيرادات إيجار غير مكتسبة
-	١٢,٨٧١,٣٧٧	توزيعات أرباح مستحقة
٤٨٠,٤٧٣	٤٧٢,٨٧٩	مصاريف مستحقة مقابل إدارة العقارات
٢٦٧,٧٣٢	٢٦٧,٧٣٢	حجوزات دائنة
٢٤٧,٩٥٠	٢٦١,٣٠٠	تأمين مسترد
٥٧٢,٧٦٩	١٣٤,٨٩٥	أعباء تمويلية مستحقة
١٧٥,٦٥٠	١٣٠,٢٨٠	أتعاب مهنية وإستشارات
٢٦٨,٠٢٠	٨٨٧,١٩٨	أرصدة دائنة أخرى
<b>٥٣,٠٢٣,٥٩٥</b>	<b>٧٣,٨١١,٩٦٥</b>	

### ١٢- مصاريف تأسيس الصندوق وأخرى

لل فترة المنتهية في ٣٠ للسنة المنتهية في ٣١ يونيو ٢٠٢١ ديسمبر ٢٠٢٠		
١,٠٥٨,٩٩٨	٤٢٨,١٥٠	أتعاب استشارية وقانونية
٦٤١,٨٦٦	٣٤٣,٩١٦	الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج - سنوية
٢٦٠,٢٧٥	٧٠,٦٥٠	أتعاب تقييم العقارات
١٥,٦٤٠,٣٥٥	-	مصاريف الطرح الإضافي*
٦٤٧,٧٥١	١,٠٠٦,٣٠٤	مصاريف أخرى
<b>١٨,٢٤٩,١٩٥</b>	<b>١,٨٤٩,٠٢٠</b>	

\* تشمل مصاريف الطرح الإضافي الغير متكررة على أتعاب هيئة رأس المال وأتعاب هيئة التمويل وتكليف التعاملات الخاصة بنفي الجهة للأصول العقارية.

### ١٣- أتعاب إدارية ومصروفات أخرى

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

#### أ) الأتعاب الإدارية

يحق لإداري الصندوق الحصول على أتعاب تعادل ٠٠٢٥٪ سنويًا (كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق) من صافي قيمة الموجوداتتحسب وتستحق في كل يوم تقييم.

#### ب) أتعاب الإدارة

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب تعادل ٩٪ سنويًا (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.

## **صندوق الخير ريت**

(صندوق استثمار عقاري متداول)

إيصالات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

### **ج) أتعاب الحفظ**

يحق للأمين الحفظ الحصول على أتعاب تعادل ٢٥٪ سنوياً (كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق) من إجمالي الموجودات أو ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً كحد أدنى مع رسوم لمرة واحدة فقط مقداره ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي يحتسب ويستحق في كل يوم تقدير.

### **د) رسوم الاشتراك**

رسوم الاشتراك مفادة خلال فترة الطرح الأولى 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 هيئة رأس المال**

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 هيئة التمويل**

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

### **ز) أتعاب إدارة العقارات**

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

## **٤- الالتزام بالشريعة**

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

## **٥- توزيعات الأرباح**

وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح للفترة منذ التأسيس بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨ ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وللفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، فيما يلي تفاصيل هذه التوزيعات:

المجموع	المبلغ مقابل كل وحدة	تاريخ الموافقة
١٥,٠١٥,٩٧٩,٢٤	٠,٢٢٦	٣١ يوليو ٢٠١٩م
١٣,٢٨٨,٤٧٧,٢٠	٠,٢٠	٣١ أكتوبر ٢٠١٩م
١٣,٢٨٨,٤٧٧,٢٠	٠,٢٠	٢٨ يناير ٢٠٢٠م
١٣,٢٨٨,٤٧٧,٢٠	٠,٢٠	٢٢ يونيو ٢٠٢٠م
١٥,٤٤٥,٦٥١,٩٥	٠,١٥	٢٩ أكتوبر ٢٠٢٠م
١٢,٨٧١,٣٧٦,٦٣	٠,١٢٥	٣١ يناير ٢٠٢١م
١٢,٨٧١,٣٧٦,٦٣	٠,١٢٥	٢٩ أبريل ٢٠٢١م

بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠١٩م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٩م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٩م بمبلغ ٢٢٦,٠٠ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٥,٠٢ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

## **صندوق الخبر ريت**

(صندوق استثمار عقاري متداول)

إضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

لفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠١٩، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ يوليو ٢٠١٩م إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م بمبلغ ٠,٢٠ ريال سعودي للوحدة وباجمالي ١٣,٢٩ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠٢٠م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٩م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بمبلغ ٠,٢٠ ريال سعودي للوحدة وباجمالي ١٣,٢٩ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

بتاريخ ٢٢ يونيو ٢٠٢٠م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٠م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م بمبلغ ٠,٢٠ ريال سعودي للوحدة وباجمالي ١٣,٢٩ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

بتاريخ ٢٩ أكتوبر ٢٠٢٠م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ٠,١٥ ريال سعودي للوحدة وباجمالي ١٥,٤٥ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢١، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ٠,١٢٥ ريال سعودي للوحدة وباجمالي ١٢,٨٧١ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات. تم دفع الأرباح خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١.

بتاريخ ٢٩ أبريل ٢٠٢١، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢١م إلى ٣١ مارس ٢٠٢١م بمبلغ ٠,١٢٥ ريال سعودي للوحدة وباجمالي ١٢,٨٧١ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات تم دفع الأرباح بعد الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

### **١٦- الالتزامات والارتباطات المحتملة**

بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩، دخل الصندوق في عقد مقاضة معدلات الربح بقيمة اسمية ٣٤٠ مليون ريال سعودي وذلك لتنبيه هامش ربح التسهيلات بنسبة ثابتة وقدرها ٤,٦٪ . يدخل العقد حيز التنفيذ في ٣١ يناير ٢٠٢٠م. والغرض من العقد هو إدارة مخاطر التدفقات النقدية للصندوق التي يتربّع عليها معدل ربح.

### **١٧- آخر يوم للتقدير**

آخر يوم للتقدير خلال الفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

### **١٨- إدارة المخاطر**

إن أنشطة الصندوق تعرّضه 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 التسبّب بأوضاع الأسواق المالية ويسعى إلى التقليل من التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

#### **أ) مخاطر العملة**

إن مخاطر العملة هي مخاطر التغيير 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 والتدفقات النقدية للصندوق.

#### **ج) مخاطر السعر**

إن مخاطر السعر هي مخاطر تعرّض قيمة الأداء المالية للتقلبات نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء كانت تلك التغيرات ناتجة عن عوامل محددة للأداء أو مصدرها أو عوامل تؤثّر على جميع الأدوات المتداولة في السوق. إن الصندوق غير معرض لمخاطر السعر.

**صندوق الخبر ريت**

(صندوق استثمار عقاري متداول)

إيضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

**د) مخاطر الائتمان**

إن مخاطر الائتمان هي عدم مقدرة طرف للأداء المالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبّد 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.

**٥) 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 قيمتها العادلة. تدار مخاطر السيولة عن طريق التأكيد بشكل دوري من توفر سيولة كافية.

مطالبات مالية غير مشتقة	٢٠٢١ يونيو	القيمة الدفترية	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة
تسهيلات إئتمانية		٧٤٥,٩٩٠,٤٤٥	٨,٤٩٠,٤٤٥	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
مطلوب إلى أطراف ذات علاقة		٨,٠٠٠,٩٤٣	٨,٠٠٠,٩٤٣	-
الالتزامات تأجير		١٦,٣٧٩,٥٥٠	١,٢٩٨,٥٥٢	١٥,٠٨٠,٩٥٣
اشتراكات مستحقة		٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨	٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨	-
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى		٧٣,٨١١,٩٦٥	٥٧,٧١٣,٩٤٧	١٦,٠٩٨,٠١٨
	٧٦٨,٦٧٨,٩٧١	٤١١,٠٠١,٣٧٥	١,١٧٩,٦٨٠,٣٤٦	

مطالبات مالية غير مشتقة	٢٠٢٠ ديسمبر	القيمة الدفترية	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة
تسهيلات إئتمانية		٧٤٦,٠٠٥٣,٠٣٨	٨,٥٥٣,٠٣٨	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
مطلوب إلى أطراف ذات علاقة		٥,٨٦٥,٨٥٢	٥,٨٦٥,٨٥٢	-
الالتزامات تأجير		١٧,١٠١,٧٠٩	١,٣٦٣,٦١٠	١٥,٧٣٨,٠٩٩
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى		٥٣,٠٢٣,٥٩٥	٣٦,٩٢٥,٥٧٧	١٦,٠٩٨,٠١٨
	٨٢٢,٠٤٤,١٩٤	٥٢,٧٠٨,٠٧٧	٤١١,٠٠١,٣٧٥	٧٦٩,٣٣٦,١١٧

**صندوق الخبر ريت**

(صندوق استثمار عقاري متداول)

اوضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

**١٩ - قياس القيمة العادلة للأدوات المالية**

يظهر الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية بما في ذلك مستوياتها في تسلسل القيمة العادلة. وهي لا تشمل معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا تقايس بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

	القيمة العادلة			القيمة الدفترية		
	المستوى الإجمالي	المستوى (٣)	المستوى (٢)	المستوى (١)	القيمة العادلة	التكلفة المطفأة
-	-	-	-	-	٦٧,٠١٧,١٠٤	
-	-	-	-	-	٤٠,٧٩٠,٤٩١	
-	-	-	-	-	٦,٩١٦,٣٦٨	
-	-	-	-	-	١٩,٢٦٦	
					<b>١١٤,٧٤٣,٢٢٩</b>	

**٢٠٢١ يونيو****موجودات مالية**

النقد لدى البنوك

ذمم مدينة

مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

مطلوب من طرف ذو علاقة

-	-	-	-	-	٧٤٥,٩٩٠,٤٤٥	
-	-	-	-	-	٨,٠٠٠,٩٢٣	
-	-	-	-	-	١٦,٣٧٩,٥٥٠	
-	-	-	-	-	٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨	
-	-	-	-	-	٧٣,٨١١,٩٦٥	
					<b>١,١٧٩,٦٨٠,٣٤٦</b>	

**٢٠٢١ ديسمبر****موجودات مالية**

النقد لدى البنوك

ذمم مدينة

مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

مطلوب من طرف ذو علاقة

-	-	-	-	-	٤٤,١٠٨,٨٥٨	
-	-	-	-	-	٣٥,٦٩٣,٢٢١	
-	-	-	-	-	٧,٢٧٨,٣١٧	
-	-	-	-	-	١٩,٢٦٦	
					<b>٨٧,٠٩٩,٦٦٢</b>	

**مطلوبات مالية**

تسهيلات إئتمانية

مطلوب إلى أطراف ذات علاقة

التزامات تأجير

مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

-	-	-	-	-	٧٤٦,٠٥٣,٠٣٨	
-	-	-	-	-	٥,٨٦٥,٨٥٢	
-	-	-	-	-	١٧,١٠١,٧٠٩	
-	-	-	-	-	٥٣,٠٢٣,٥٩٥	
					<b>٨٢٢,٠٤٤,١٩٤</b>	

**٢٠ - القطاعات التشغيلية**

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

## صندوق الخير ريت

(صندوق استثمار عقاري متداول)

اوضاحات حول القوائم المالية ذات الغرض الخاص

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريال السعودي)

### ٤١- أحداث لاحقة

- في ٦ يوليو ٢٠٢١ كانت هناك زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق حيث تمت زيادة رأس المال من ١٣٠ إلى ١٠٢٩,٧١٠,١٣٠ ريال سعودي من خلال طرح ٣٨,٠٣٧,٨٣٥ وحدة إضافية مقابل مساهمات عينية ونقدية بسعر الاشتراك المستهدف البالغ ٨,٨٢٠١ ريال سعودي للوحدة. وبالتالي ، فإن القيمة الإجمالية للأكتاب المستهدف في الطرح اللاحق الثاني تساوي ٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨ ريال سعودي (بخصم إصدار بمبلغ ٤٤,٨٨٠,٨٤٢ ريال سعودي).
- أعلنت تداول السعودية يوم ٢٥ ذوالقعدة ١٤٤٢ هـ الموافق ٥ يوليو ٢٠٢١ عن البدء بتداول وحدات الصندوق الجديدة اعتباراً من يوم الثلاثاء ٢٦ ذوالقعدة ١٤٤٢ هـ الموافق ٦ يوليو ٢٠٢١م ليصبح عدد الوحدات ١٤١,٠٠٨,٨٤٨ وحدة ، ما نتج عنه الزيادة في القيمة العادلة للوحدة لتصبح ٨,٥٧٦ ريال سعودي.
- بتاريخ ٢٩ أبريل ٢٠٢١م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع أرباح عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢١م إلى ٣١ مارس ٢٠٢١م بمبلغ ١٢٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٢,٨٧١ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات تم دفع الأرباح في ١ يوليو ٢٠٢١م.
- ٤٢- اعتماد القوائم المالية ذات الغرض الخاص

تم اعتماد هذه القوائم المالية ذات الغرض الخاص للإصدار من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٥ أغسطس ٢٠٢١م.