

الخبير ريت
Alkhabeer REIT



التقرير السنوي 2025م

صندوق الخبير ريت

صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل
متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



الخبير المالية
Alkhabeer Capital



شركة الخبير المالية

www.alkhabeer.com

ترخيص هيئة السوق المالية 07074-37

سجل تجاري 4030177445

رقم الموحد: 800 124 7555

المكتب الرئيسي

طريق المدينة المنورة

ص.ب 128289

جدة 21362

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 12 658 8888

فاكس: +966 12 658 6663

فرع الرياض

مركز الجمعية التجاري

الطابق الثالث، الوحدة 4

ص.ب 5000

الرياض 12361

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 11 210 1814

فاكس: +966 11 210 1813



التقرير السنوي 2025م

صندوق الخبير ريت

صندوق "الخبير ريت" صندوق استثمار عقاري، متداول، عام، مقفل، متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية، تم إدراجه في السوق المالية السعودية، وتمت الموافقة من قبل هيئة السوق المالية على طرح وتسجيل وحدات صندوق "الخبير ريت" في السوق المالية السعودية (تداول)، بتاريخ 7 صفر 1440هـ، الموافق 16 أكتوبر 2018م.

رقم الشهادة الشرعية: (AKC-694-88-03-06-17).

إشعار مهم

لا تمثل هذه الوثيقة عرضاً للشراء، أو الاكتتاب، أو المشاركة بأي شكل في صندوق "الخبير ريت"، ولا تشكل الوثيقة (أو أي جزء منها) أساساً ولا ينبغي الاعتماد عليها للقيام بما تقدم، أو محفزاً لإبرام أي تعاقد مهما كان نوعه. يجب على المستثمرين المحتملين قراءة شروط وأحكام صندوق "الخبير ريت" وما ورد فيها بشأن مخاطر الاستثمار ووثائقه الأخرى بعناية ودقة قبل اتخاذ القرار؛ وذلك من خلال الموقع الإلكتروني لشركة "الخبير المالية": www.alkhabeer.com. هذا الاستثمار ليس وديعة نقدية لدى بنك محلي. ويمكن أن ترتفع أو تنخفض قيمة الاستثمار وأي دخل آخر متحقق منه. كما يتوجب على جميع المستثمرين الراغبين في الاستثمار التوصل إلى قرارهم بالتشاور مع مستشاريهم الماليين والقانونيين، وتقييم جميع المخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار. كما لا يمكن إعطاء ضمان بأن النتائج المستهدفة والمتوقعة سوف تتحقق، وبالإضافة إلى ذلك، فإن الأداء السابق لا يضمن النتائج المستقبلية للصندوق. ويعد استثمار المستثمر في الصندوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

جدول المحتويات

5	خطاب مدير الصندوق.....
6	(أ) معلومات الصندوق الأساسية.....
6	1. نبذة عامة عن الصندوق.....
6	2. هدف الصندوق.....
6	3. استراتيجية استثمار الصندوق.....
6	4. مزودو الخدمة الرئيسيون.....
7	(ب) ملخص بيانات الصندوق.....
7	1. البيانات الأساسية للصندوق.....
7	2. المؤشرات المالية للسنة المالية 2025م.....
7	3. بيانات القيمة السوقية للصندوق*.....
8	4. توزيع أرباح السنة المالية (31 ديسمبر 2025م).....
8	(ج) أصول الصندوق.....
8	1. بيانات أصول الصندوق.....
8	2. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق (محفظة الصندوق).....
9	3. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها.....
9	4. أسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق من إجمالي قيمة العقارات.....
9	5. المؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وجد).....
10	6. جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق).....
10	7. العائد الكلي التراكمي (منذ الإدراج).....
10	8. العائد الكلي السنوي.....
11	9. ملخص أداء الصندوق عن السنة المالية 2025م.....
11	10. جدول يوضح الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام، وإجمالي نسبة المصروفات من إجمالي أصول الصندوق.....
12	(د) مستجدات الصندوق.....
12	1. مستجدات الصندوق وأية تغيرات أساسية وغير أساسية، أو جوهرية، أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق.....
13	2. أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة.....
13	3. الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات*.....
13	4. مقارنة أداء الأسعار*.....
14	5. التقرير السنوي المعتمد من مجلس إدارة الصندوق، المتضمن الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه.....
16	6. العملات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مع توضيح ماهيتها وطرق الاستفادة منها.....
17	(هـ) تقرير تقويم المخاطر.....
20	(و) معلومات عامة عن عقارات الصندوق.....
33	(ز) القوائم المالية للسنة المالية 31 ديسمبر 2025م.....

خطاب مدير الصندوق

السادة/ مالكي الوحدات المحترمين،

يطيب لنا أن نعلن أن صندوق "الخبير ريت" (الصندوق) قد استكمل - ولله الحمد - بنجاح السنة السادسة من عملياته. وقد تم إدراج الصندوق بالسوق المالية السعودية بتاريخ 20 مارس 2019م، من خلال الطرح الأولي، حيث استثمر في سبعة أصول عقارية مدّرة للدخل تبلغ قيمتها الإجمالية حوالي مليار ريال سعودي. وقام الصندوق في أغسطس 2020م بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بقيمة 722.8 مليون ريال سعودي (الزيادة الأولى) عن طريق زيادة مبلغ التمويل، وطرح وحدات عينية، والطرح الإضافي الأول للمستثمرين، وذلك للاستحواذ على ثلاثة عقارات إضافية في مدينة الرياض. كما قام الصندوق في يونيو 2021م بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بقيمة 335.5 مليون ريال سعودي عن طريق زيادة مبلغ التمويل، وطرح وحدات عينية، والطرح الإضافي الثاني للمستثمرين؛ وذلك للاستحواذ على عقارين إضافيين في مدينة جدة.

تتوزع عقارات الصندوق جغرافياً في الرياض وجدة وتبوك، وتتوزع في عدد من القطاعات، منها قطاع التجزئة، وقطاع المكاتب الإدارية، القطاع السكني، والقطاع التعليمي، والقطاع اللوجستي. ويبلغ إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 31 ديسمبر 2025م ما يقارب مليار ريال سعودي. ومن شأن تنوع العقارات وتوزيعها جغرافياً وقطاعياً تخفيض المخاطر، وتقليل تأثير العقارات بتغيرات السوق الموسمية أو الكلية؛ مما يساعد الصندوق على تحقيق أهدافه على المدى المتوسط والبعيد.

على صعيد العقارات، قام الصندوق في أغسطس 2025م بالتخارج بنجاح من أحد عقارات الصندوق في مدينة جدة، وهو عقار "أهلا كورت" مقابل 71 مليون ريال سعودي. كما تم استثمار متحصلات البيع في ودائع بنكية قصيرة الأجل متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، بمتوسط معدل عائد سنوي بلغ 4.8%.

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

الجدير بالذكر أن جميع العقارات مؤجرة بنسبة 100% ما عدا ثلاثة عقارات من عشر عقارات، وهي: عقار مجمع الملقا السكني، وعقار مركز بلازو، وعقار جالري مول، حيث تبلغ نسبة الإشغال بهما (90% - 40% - 60%) على التوالي كما في ديسمبر 2025م. ويعمل مدير الصندوق حالياً مع الشركات المسؤولة عن إدارة التأجير بمركز بلازو وجاليري مول على رفع نسبة الإشغال وجذب مستأجرين إضافيين للوصول إلى نسب الإشغال القصوى.

على صعيد آخر، أعلن مدير الصندوق في ديسمبر 2025م عن إتمام سداد مبلغ 150 مليون ريال سعودي من قيمة التسهيلات الممنوحة له في الطرح الإضافي الأولي، مما أدى إلى خفض إجمالي قيمة التسهيلات الممنوحة للصندوق من 737.5 مليون ريال سعودي إلى 587.5 مليون ريال سعودي.

قام الصندوق بتوزيع أرباح نقدية تراكمية عن الفترة من 1 يناير إلى 31 ديسمبر 2025م، بلغت نسبتها 4.2% من رأس المال محافظاً بذلك على نفس مستوى التوزيعات في العام 2023م.

إلى جانب ذلك، يواصل مدير الصندوق البحث عن فرص استثمارية مختارة متوافقة مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية طويلة الأمد، تساعد مدير الصندوق على تحقيق عوائد منافسة، ومجزية لحملة الوحدات مع العمل باستمرار على توسيع وتنويع قاعدة الأصول التي يمتلكها الصندوق.

إن الغرض من هذا التقرير السنوي هو عرض تفاصيل أداء الصندوق وعملياته كما في 31 ديسمبر 2025م. ونود الإعراب عن شكرنا لجميع مالكي الوحدات على ثقتهم المستمرة.

مدير الصندوق
شركة "الخبير المالية"

(أ) معلومات الصندوق الأساسية

1. نبذة عامة عن الصندوق

صندوق "الخبر ريت" هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل، ومتوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية، ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.

2. هدف الصندوق

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تحقيق عوائد إيجارية مستمرة، وتوزيعات نقدية دورية بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك من خلال استثمار ما لا يقل عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة لأصول عقارية مُدرّجة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).

3. استراتيجية استثمار الصندوق

يسعى مدير الصندوق إلى تحقيق الأهداف الاستثمارية الخاصة بالصندوق، والتي تتركز بشكل رئيسي على تحقيق عوائد تأجيرية دورية من خلال تكوين محفظة استثمارية متنوعة من الأصول العقارية التي تستوفي متطلبات أعمال نفي الجهالة، والتي تشمل دراسات التقييم العقاري وجدوى الاستثمار والدراسات الفنية والمراجعات القانونية وغيرها من الدراسات. وتشتمل المحفظة العقارية للصندوق على عقارات تتركز في القطاع السكني والمكثبي والتجزئة والتعليمي، والموزعة في كلٍّ من مدينة الرياض ومدينة جدة ومدينة تبوك. سوف يسعى الصندوق مستقبلاً إلى الاستثمار في عقارات أخرى قد تشتمل على استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية، والقيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع قيود الاستثمار.

4. مزودو الخدمة الرئيسيون

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

(ب) ملخص بيانات الصندوق

1. البيانات الأساسية للصندوق

4348	رمز تداول
ALKHABEE:AB	رمز بلومبرغ
20 مارس 2019م	تاريخ الإدراج
99 سنة تبدأ من تاريخ الإدراج، قابلة للتمديد	مدة الصندوق
1,910,776,815 ر.س.	حجم أصول الصندوق *
1,410,088,480 ر.س.	إجمالي رأس مال الصندوق
587,500,000 ر.س.	مبلغ التمويل *
30.75%	نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق *

* كما في 31 ديسمبر 2025م (مدققة).

2. المؤشرات المالية للسنة المالية 2025م

نصف سنوي	فترات التقويم
1,910,776,815 ر.س.	القيمة الإجمالية لأصول الصندوق *
1,245,988,577 ر.س.	صافي قيمة أصول وحدات الصندوق *
3.41%	نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق **
6.15%	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق ***
9.45%	نسبة تكاليف الصندوق إلى متوسط صافي أصول الصندوق

* كما في 31 ديسمبر 2025م (مدققة).

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

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

3. بيانات القيمة السوقية للصندوق *

664,423,860 ر.س.	كما في تاريخ الإدراج
617,914,190 ر.س.	كما في 30 يونيو 2019م
724,222,007 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2019م
545,491,989 ر.س.	كما في 30 يونيو 2020م
966,897,812 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2020م
1,000,878,246 ر.س.	كما في 30 يونيو 2021م
1,222,546,712 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2021م
1,140,761,580 ر.س.	كما في 30 يونيو 2022م
1,071,667,245 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2022م
957,450,078 ر.س.	كما في 30 يونيو 2023م
868,614,504 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2023م
877,075,035 ر.س.	كما في 30 يونيو 2024م
803,750,434 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2024م
813,621,053 ر.س.	كما في 30 يونيو 2025م
779,778,929 ر.س.	كما في 31 ديسمبر 2025م

* بناءً على سعر الوحدة.

4. توزيع أرباح السنة المالية (31 ديسمبر 2025م)

سياسة توزيع الأرباح	الأرباح الموزعة السنوية لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية. ويهدف مدير الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على المستثمرين.
إجمالي الدخل التأجيلي للسنة *	135,057,234 ر.س.
سعر الوحدة بنهاية السنة المالية (31 ديسمبر 2025م)	5.53 ر.س.
الدخل التأجيلي للسنة على سعر الوحدة	17.32%
إجمالي الأرباح الموزعة للسنة **	59,223,716 ر.س.
الربح الموزع لكل وحدة **	0.42 ر.س للوحدة
الربح الموزع على سعر الوحدة الأولي (% من رأس مال الصندوق) **	4.20%
الربح الموزع على سعر الوحدة **	7.59%

* تتضمن الدخل التأجيلي لعقار "أهلا كورت" المتحقق حتى بيعه.

** تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 29 يناير 2026م على مالكي وحدات صندوق "الخبير ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2025م إلى 31 ديسمبر 2025م.

(ج) أصول الصندوق

1. بيانات أصول الصندوق

عدد العقارات	10 عقارات
إجمالي مساحة الأراضي	146,787 متراً مربعاً
إجمالي المساحة المبنية	298,750 متراً مربعاً

2. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق (محفظة الصندوق)

اسم العقار	الملكية	حالة التطوير	المدينة	القطاع العقاري	مساحات البناء (متر مربع)	نسبة الإشغال	نسبة الإيجار لكل أصل من إجمالي أصول الصندوق*	نسبة قيمة العقارات المؤجرة	نسبة قيمة العقارات غير المؤجرة	نسبة الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
مجمع الملقا السكني	ملكية حرة	مطورة	الرياض	سكني	41,362	90%	10.02%	14.32%	1.59%	0.62%
جاليري مول	حق انتفاع	مطورة	نبوك	تجزئة	43,625	60%	8.23%	4.46%	2.97%	2.67%
مركز بلانو	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تجزئة	5,648	40%	1.90%	1.50%	2.25%	1.81%
مركز 'بن 2' التجاري	ملكية حرة	مطورة	جدة	متعدد الاستخدامات	21,305	100%	7.21%	5.22%	لا يوجد	1.47%
مركز 'النخبة' التجاري	ملكية حرة	مطورة	جدة	متعدد الاستخدامات	15,712	100%	12.83%	8.68%	لا يوجد	2.41%
برج اليجانس	ملكية حرة	مطورة	الرياض	مكتبي	58,163	100%	22.21%	26.28%	لا يوجد	لا يوجد
كليات الرؤية للتعليم (الفارابي سابقاً)	ملكية حرة	مطورة	الرياض	تعليمي	44,114	100%	12.02%	11.40%	لا يوجد	0.39%
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (الفارابي سابقاً)**	ملكية حرة	قيد الإنشاء	الرياض	تعليمي	37,449	100%	4.88%	4.43%	لا يوجد	لا يوجد
كليات الرؤية للتعليم - جدة	ملكية حرة	مطورة	جدة	تعليمي	15,375	100%	5.55%	5.32%	لا يوجد	0.06%
مستوصات أكون	ملكية حرة	مطورة	جدة	الإمدادات اللوجستية	16,000	100%	11.85%	11.59%	لا يوجد	2.22%

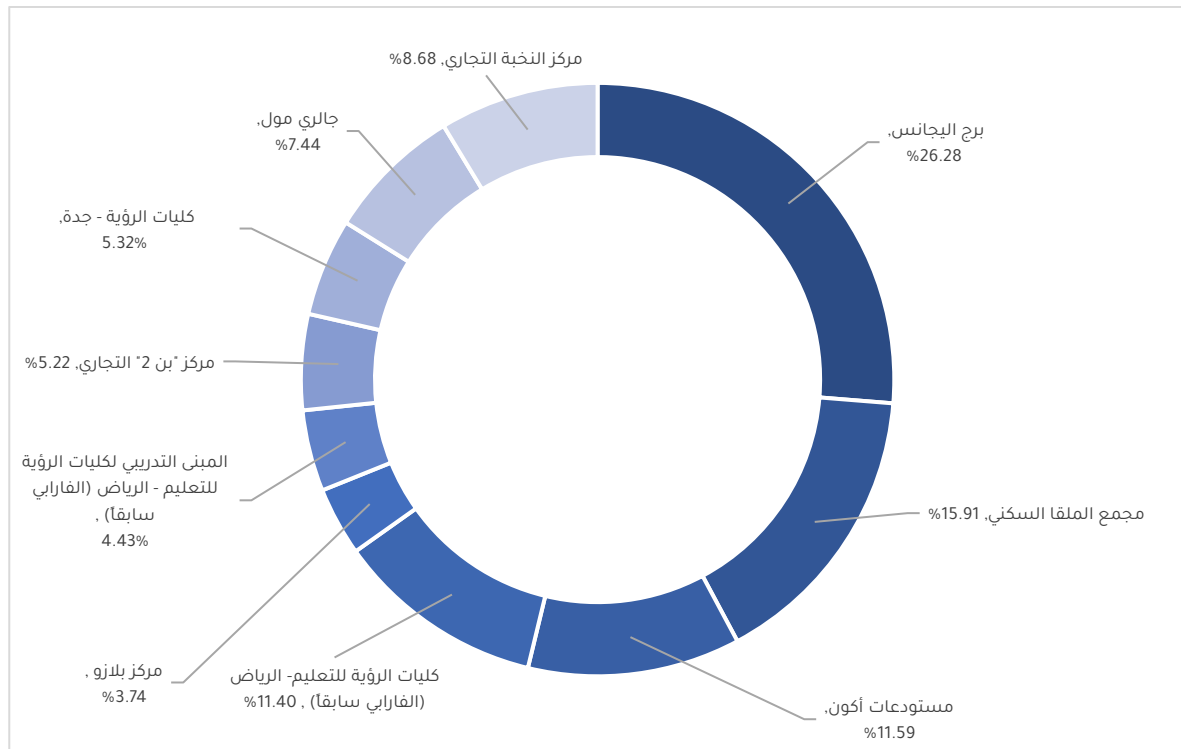
* بلغت نسبة الإيجار المتحقق من العقار المباع "أهلا كورت" ما نسبته 3.29% من إجمالي إيجارات الصندوق.

** العقار مؤجر حالياً إلا أنه لا يزال قيد الإنشاء لعدم استكمال المستأجر لأعمال التطوير. ويقوم مدير الصندوق بدراسة الخيارات المتاحة وفقاً لأحكام العقود بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات ولا يتعارض مع استراتيجية الصندوق.

3. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

- يسعى الصندوق بالاستمرار على الاستثمار في عقارات أخرى قد تشمل استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية، والقيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع قيود الاستثمار. ويستهدف الصندوق الاستثمار في أصول عقارية متنوعة بما يحقق التالي:
- أن تكون العقارات مملوكة ملكية حرة، وأن تكون مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، ويمكن أن يتم استثمار 25% كحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق في عقارات قيد الإنشاء وفي حقوق منفعة.
 - أن تقع العقارات في المملكة العربية السعودية باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، ويمكن أن يتم استثمار 25% كحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق في عقارات خارج المملكة.
 - الاستحواذ على أصول عقارية في قطاعات متنوعة مثل المكاتب، والمعارض التجارية، والمجمعات السكنية، والمستودعات، ومرافق الدعم اللوجستي، بالإضافة إلى عقارات مخصصة للاستخدام التعليمي والصحي.

4. أسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق من إجمالي قيمة العقارات



5. المؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وجد)

لا ينطبق.

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

البند	2019م	2020م	2021م	2022م	2023م	2024م	2025م
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية	600,355,144	896,799,968	1,177,196,036	1,187,477,118	1,192,824,518	1,222,582,676	1,245,988,577
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية	9.0357	8.7092	8.3484	8.4213	8.4592	8.6703	8.8362
أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية	10.2438	8.9776	8.3922	8.5304	8.4894	8.6917	8.8362
أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية	9.0357	8.7092	8.3484	8.4213	8.4592	8.6703	8.7971
أعلى سعر لكل وحدة	11.20	11.82	10.02	9.11	7.69	6.58	6.01
أقل سعر لكل وحدة	8.91	8.15	8.52	7.46	6.02	5.58	5.53
عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية	66,442,386	102,971,013	141,008,848	141,008,848	141,008,848	141,008,848	141,008,848
توزيع الدخل لكل وحدة *	0.626	0.475	0.500	0.480	0.420	0.420	0.420
نسبة التكاليف التي تحقّلها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول	13.87%	5.07%	7.53%	3.77%	4.41%	4.58%	6.15%
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
نسبة الأصول المقرضة من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق	34.53%	42.91%	36.62%	36.86%	36.73%	36.22%	30.75%
مبلغ التمويل ومدة الانكشاف	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (سنة 4.10) التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (سنة 4.96)	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (سنة 3.10) التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (سنة 4.96)	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (سنة 2.10) التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (سنة 3.96)	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (سنة 1.10) التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (سنة 2.96)	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (سنة 7.69) التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (سنة 7.69)	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (سنة 6.69) التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (سنة 6.69)	التمويل الأول: 340 مليون ريال سعودي (سنة 5.69) التمويل الثاني: 397.5 مليون ريال سعودي (سنة 5.69)
تاريخ الاستحقاق	التمويل الأول: 6 فبراير 2024 التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025	التمويل الأول: 6 فبراير 2024 التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025	التمويل الأول: 6 فبراير 2024 التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025	التمويل الأول: 6 فبراير 2024 التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2025	التمويل الأول: 7 سبتمبر 2031 التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2031	التمويل الأول: 7 سبتمبر 2031 التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2031	التمويل الأول: 7 سبتمبر 2031 التمويل الثاني: 7 سبتمبر 2031

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 29 يناير 2026م على مالكي وحدات صندوق "الخبر ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2025م إلى 31 ديسمبر 2025م.

7. العائد الكلي التراكمي (منذ الإدراج)

البند	2019م	2020م	2021م	2022م	2023م	2024م	2025م*
إجمالي الأرباح الموزعة	6.26%	11.01%	16.01%	20.81%	25.01%	29.21%	33.41%
أداء سعر الوحدة	9.00%	6.10%-	13.30%-	24.00%-	38.40%-	43.00%-	44.70%-
العائد الكلي**	15.26%	4.91%	2.71%	3.19%-	13.39%-	13.79%-	11.29%-

8. العائد الكلي السنوي

البند	2019م	2020م	2021م	2022م	2023م	2024م	2025م*
إجمالي الأرباح الموزعة	6.26%	4.75%	5.00%	4.80%	4.20%	4.20%	4.20%
أداء سعر الوحدة	9.00%	13.85%-	7.67%-	12.34%-	18.95%-	7.47%-	2.98%-
العائد الكلي السنوي**	15.26%	9.10%-	2.67%-	7.54%-	14.75%-	3.27%-	1.22%

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 29 يناير 2026م على مالكي وحدات صندوق "الخبر ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2025م إلى 31 ديسمبر 2025م.

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

9. ملخص أداء الصندوق عن السنة المالية 2025م

عدد الوحدات	141,008,848
صافي قيمة الأصول عند الإصدار	664,423,860
صافي قيمة الأصول	1,245,988,577
صافي قيمة الأصول للوحدة عند الإصدار	10
صافي قيمة أصول الوحدة	8.8362
صافي العوائد التشغيلية للوحدة	0.54
إجمالي توزيع الأرباح للوحدة*	0.42

* تتضمن الأرباح النقدية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 29 يناير 2026م على مالكي وحدات صندوق "الخبير ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2025م إلى 31 ديسمبر 2025م.

10. جدول يوضح الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام، وإجمالي نسبة المصروفات من إجمالي أصول الصندوق

البند	المبلغ	نسبة المصروفات
رسوم إدارة الصندوق	9,362,501	%0.49
أتعاب مشغل الصندوق	312,083	%0.016
رسوم أمين الحفظ	472,954	%0.02
رسوم تداول / إيداع	649,238	%0.03
رسوم المحاسب القانوني	80,000	%0.004
رسوم لجنة الرقابة الشرعية	15,000	%0.0008
بدلات أعضاء مجلس الإدارة	34,000	%0.0018
تكاليف التمويل	52,456,950	%2.75
أخرى	12,707,610	%0.67
إجمالي رسوم الصندوق ونفقاته	76,090,336	%3.98
قيمة الأصول المدارة	1,910,776,815	

المصروفات غير النقدية	المبلغ	نسبة المصروفات
استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل	43,311,206	%2.27
عكس الانخفاض في قيمة استثمارات عقارية	(1,863,616)	%0.10-
إجمالي مصاريف الصندوق غير النقدية	41,447,590	%2.17

تبلغ نسبة المصروفات غير النقدية ما نسبته 110.63% من صافي أرباح الصندوق.

(د) مستجدات الصندوق

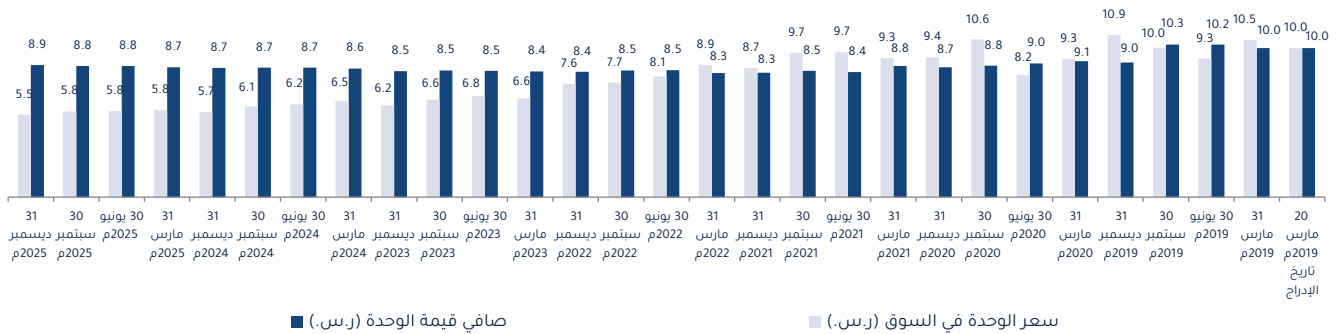
1. مستجدات الصندوق وأية تغيرات أساسية وغير أساسية، أو جوهريّة، أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق
أولاً: فيما يخص زيادة إجمالي أصول الصندوق وعقارات الصندوق وتحديث الشروط والأحكام

تاريخ الإعلان	التفاصيل
13 مارس 2025م	أعلن مدير الصندوق تنفيذ اتفاقية تحوُّط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي، بقيمة إجمالية وقدرها 567.5 مليون ريال سعودي موزعة على الشكل التالي: 1. 170 مليون ريال سعودي، والتي تمثّل 50% من التسهيلات المستخدمة في (الطرح الأولي). 2. 397.5 مليون ريال سعودي، والتي تمثّل التسهيلات المستخدمة كاملة في (الطرح الإضافي الأول). وذلك لتثبيت معدل سعر السايبور بنسبة ثابتة، وقدرها 4.96%، وحماية الصندوق من تقلبات أسعار الفائدة خلال فترة هذه الاتفاقية حتى فبراير 2030م.
19 مارس 2025م	أعلن مدير الصندوق عن موافقة مجلس إدارة الصندوق المبدئية بتاريخ 19 مارس 2025م على قبول عرض شراء أحد عقارات الصندوق (الصفقة)، على أن يتم إجراء عمليات التقييم العقاري اللازمة قبل المضي قدماً في تنفيذ الصفقة، وبحسب متطلبات الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
3 أغسطس 2025م	أعلن مدير الصندوق عن إتمام بيع عقار "أهلاً كورت"، الواقع بمدينة جدة في حيّ الأندلس، وذلك بتاريخ الأحد 9 صفر 1447هـ الموافق 3 أغسطس 2025م، بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق المبدئية على عرض شراء العقار، وإتمام مدير الصندوق عمليات التقييم العقاري اللازمة وفقاً لمتطلبات الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق. - سعر بيع العقار (واحد وسبعون مليوناً وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي)، بحيث يتحمل المشتري ضريبة التصرفات العقارية وأنواع السعي. كما سيتم سداد مبلغ 14,000,000 ريال سعودي (أربعة عشر مليون ريال سعودي) من قبل المستأجر الحالي مقابل فسخ عقد الإيجار القائم. وتجدر الإشارة إلى أن الصندوق كان قد استحوذ على العقار في فبراير من العام 2019م، وحقق من خلاله متوسط عائد إيجاري سنوي يقارب 8% خلال هذه الفترة.
25 ديسمبر 2025م	أعلن مدير الصندوق في ديسمبر 2025م عن إتمام سداد مبلغ 150 مليون ريال سعودي من قيمة التسهيلات الممنوحة له في طرح الإضافة الأولي، مما أدى إلى خفض إجمالي قيمة التسهيلات من 737.5 مليون ريال سعودي إلى 587.5 مليون ريال سعودي

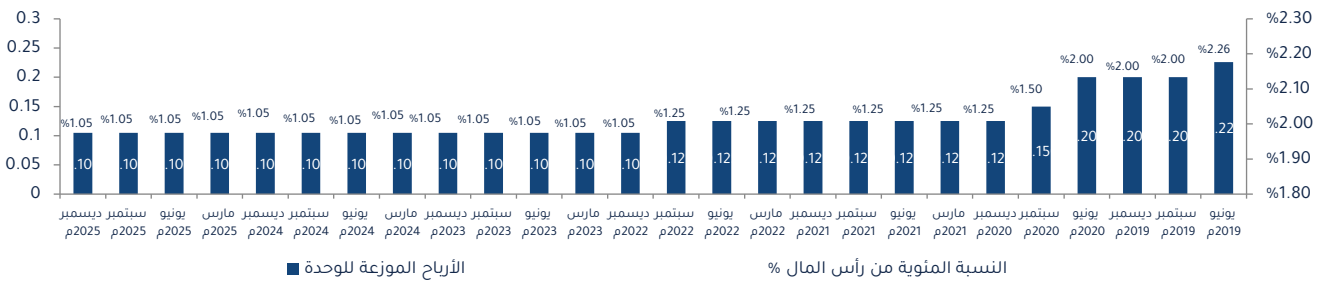
ثانياً: فيما يخص التقارير وتوزيع الأرباح

تاريخ الإعلان	التفاصيل
14 يناير 2025م	في تاريخ 14 يناير 2025م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان ربع السنوي لصندوق "الخبر ريت" للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2025م.
21 يناير 2025م	في تاريخ 21 يناير 2025م أعلن مدير الصندوق عن إتاحة تقارير التقييم نصف السنوي لأصول صندوق "الخبر ريت".
30 يناير 2025م	في تاريخ 30 يناير 2025م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق "الخبر ريت"، بنسبة 1,20% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2024م إلى 31 ديسمبر 2024م.
12 مارس 2025م	في بتاريخ 12 مارس 2025م، تم تنفيذ اتفاقية تحوُّط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي، بقيمة إجمالية وقدرها 567.5 مليون ريال سعودي.
27 مارس 2025م	في تاريخ 27 مارس 2025م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة التقرير السنوي لصندوق "الخبر ريت" المتضمن القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م.
30 أبريل 2025م	في تاريخ 30 أبريل 2025م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان ربع السنوي لصندوق "الخبر ريت" للفترة المنتهية في 30 مارس 2025م.
14 يوليو 2025م	في تاريخ 14 يوليو 2025م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان ربع السنوي لصندوق "الخبر ريت" للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025م.
21 يوليو 2025م	في تاريخ 21 يوليو 2025م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة تقارير التقييم نصف السنوي لأصول الصندوق، وذلك للفترة المنتهية في تاريخ 30 يونيو 2025م والمُعَدّة من قبل مقيّمين معتمدين وفقاً لسياسة تقييم أصول الصندوق الواردة في شروط وأحكام الصندوق.
30 يوليو 2025م	في تاريخ 30 يوليو 2025م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق "الخبر ريت"، بنسبة 1,21% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أبريل 2025م إلى 30 يونيو 2025م.
11 أغسطس 2025م	في تاريخ 11 أغسطس 2025م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة القوائم المالية الأولية المفحوصة للصندوق، للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025م للجُمهور.
14 أكتوبر 2025م	في تاريخ 14 أكتوبر 2025م، أعلن مدير الصندوق عن إتاحة البيان ربع السنوي لصندوق "الخبر ريت" للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025م.
30 أكتوبر 2025م	في تاريخ 30 أكتوبر 2025م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق "الخبر ريت"، بنسبة 1,19% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 يوليو 2025م إلى 30 سبتمبر 2025م.

2. أداء صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة

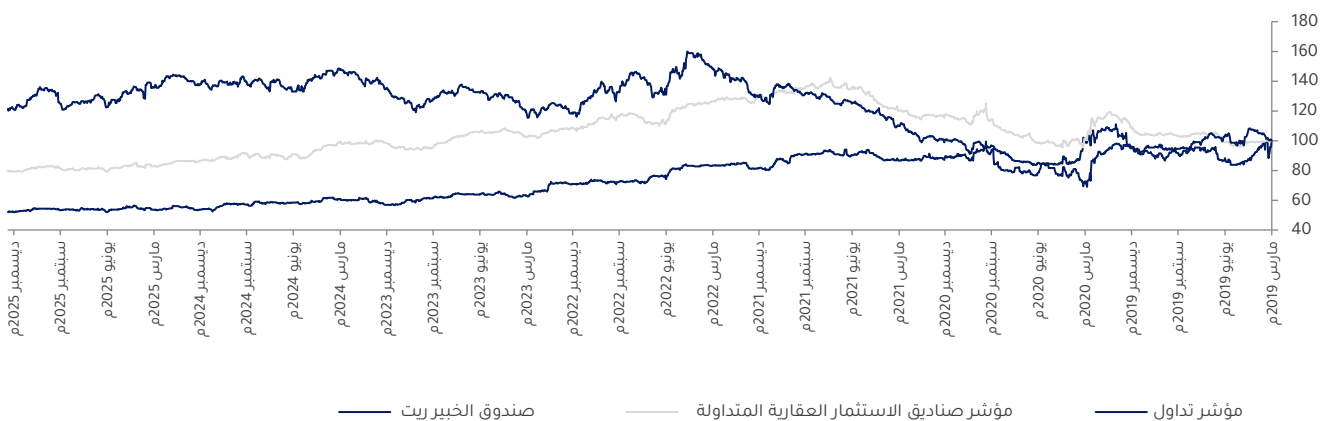


3. الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات *



* تتضمن الأرباح التقديرية التي أعلن مدير الصندوق عن توزيعها بتاريخ 29 يناير 2026م على مالكي وحدات صندوق "الخبر ريت"، بنسبة 1.05% من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.105 ريال سعودي لكل وحدة) عن الفترة من 1 أكتوبر 2025م إلى 31 ديسمبر 2025م.

4. مقارنة أداء الأسعار *



* كما في 31 ديسمبر 2025م.

5. التقرير السنوي المعتمد من مجلس إدارة الصندوق، المتضمن الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه

أهم موضوعات وقرارات مجلس إدارة الصندوق		الاجتماع
الاطلاع على آخر مستجدات أعمال الصندوق.		الاجتماع رقم (1-2025م) بتاريخ 28 أبريل 2025م
1. تزويد مجلس الإدارة بنسخة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري المشار إليها، وتحديد البند المتعلق بواجبات ومسؤوليات المجلس، مع الإشارة إلى المادتين السادسة والعشرين والسابعة والعشرين. 2. تضمين ميثاق عمل مجلس إدارة الصندوق ما يوضح عدد الاجتماعات وآلية انعقادها والحد الأدنى لانعقادها حضورياً، مع مراعاة ما ورد في سياسة تصنيف الصناديق الاستثمارية. 3. مراجعة ميثاق عمل مجلس إدارة الصندوق، وتصحيح بعض الأخطاء الإملائية واللغوية. 4. توضيح ما إذا كان نسبة العائد على الاستثمار الوارد في العرض التقديمي يمثل العائد على القيمة السوقية، و/أو العائد على أصول الصندوق. 5. إجراء دراسة تحليلية لسعر البيع المتوقع لعقار جاليري مول، و/أو التريث في اتخاذ قرار التخارج من العقار. 6. دراسة تأثير قرار مجلس الوزراء السعودي القاضي بمنع أية زيادات سنوية على العقارات المملوكة للصندوق، والآثار المترتبة من هذا القرار على تقييم أصول الصندوق. 7. تعديل جدول توقعات دخل العقارات حتى العام 2028م، وذلك وفقاً للمبادرات المقترحة الواردة في الصفحة (29) من عرض مدير الصندوق، على أن تتضمن هذه التعديلات كافة توقعات الدخل من العقارات، إضافةً إلى أسوأ الاحتمالات المتوقعة إلى جانب توقعات مدير الصندوق الأساسية على أن يتم تزويد مجلس الإدارة بالجدول المحدث بعد إدخال التعديلات المشار إليها، وذلك لاعتماده في الاجتماع القادم. 8. تقديم استراتيجية متكاملة تتضمن خيارات الاستحواذ على عقار جديد، و/أو تعزيز كفاءة العقارات الحالية، أو التخارج منها. 9. ضرورة الإفصاح التام والتوضيح بأن صندوق الخبير ريت يعتبر أفضل صندوق يمتلك أصول تحت الإدارة من الصناديق محل المقارنة المعدة، وليس على مستوى جميع صناديق الريت في المملكة العربية السعودية، مع تعديل العرض التقديمي المقدم، و/أو إضافة ملاحظة من مدير الصندوق تتضمن أن الأرقام المقدمة غير دقيقة نظراً لعدم إتاحة القوائم المالية الأولية حتى تاريخ إعداد التقرير. 10. اعتماد محضر اجتماع مجلس إدارة صندوق الخبير ريت، المنعقد بنظام التمرير بتاريخ 28 أبريل 2025م، على أن يتم استكمال التوقيع على أصل محضر الاجتماع من قبل السادة أعضاء المجلس، لإتمام إجراءات الحفظ النظامية لدى مدير الصندوق. 11. الموافقة على تعيين شركة سما الأمجاد لأدوات ومواد السلامة كمزود خدمات للصندوق، وذلك لتقديم خدمات الإشراف والصيانة على أجهزة الإنذار والإطفاء وتجهيز متطلبات الدفاع المدني، لعقار جاليري مول أحد الأصول المملوكة للصندوق. 12. اعتماد تفويض سعادة الأستاذ/ هشام عمر باروم - بصفته نائب الرئيس التنفيذي لمدير الصندوق (شركة الخبير المالية)، وذلك للتوقيع على كافة المستندات النظامية اللازمة لتعيين مزود الخدمات المشار إليه في الفقرة رقم (2) أعلاه من هذا القرار. 13. اعتماد دفع مبلغ وقدره 460 ألف ريال سعودي، لإدارة تمويل الشركات لدى مدير الصندوق "شركة الخبير المالية"، وذلك نظير أتعاب ترتيب اتفاقية التحوط مع مصرف الراجحي والتي تم الحصول عليها وفق قرار مجلس إدارة الصندوق المتخذ بنظام التمرير بتاريخ 6 مارس 2025م. 14. إبقاء التصنيف الأخضر للصندوق، وذلك وفقاً لتوصيات مدير الصندوق الواردة في العرض التقديمي المرفق. 15. الموافقة على تثبيت قراراتهم المتخذة بنظام التمرير خلال الفترة السابقة والموضحة كما يلي:		
#	تاريخ القرار	القرار
1	10 أكتوبر 2024م	الموافقة على تقرير المستثمر الخاص بصندوق "الخبير ريت" للربع الثالث من العام المالي 2024م (تقرير ربع سنوي).
2	17 أكتوبر 2024م	الموافقة على اعتماد توقيع اتفاقية التحوط مع مصرف الراجحي.
3	27 أكتوبر 2024م	الموافقة على اعتماد توقيع اتفاقية التحوط مع مصرف الراجحي وذلك على 50% من حجم التسهيلات الائتمانية.
4	30 أكتوبر 2024م	الموافقة على التوزيعات المقترحة - عن الربع الثالث من العام المالي 2024م.
5	10 نوفمبر 2024م	الاطلاع والتأكد من استقلالية السادة أعضاء مجلس إدارة صندوق "الخبير ريت".
6	9 يناير 2025م	الموافقة على تقرير المستثمر الخاص بصندوق "الخبير ريت" للربع الرابع من

الاجتماع		أهم موضوعات وقرارات مجلس إدارة الصندوق
		العام المالي 2024م (تقرير ربع سنوي).
7	16 يناير 2025م	الاطلاع على التقرير السنوي الخاص بالشكاوى والإجراءات المتخذة للعام 2024م.
8	29 يناير 2025م	الموافقة على التوزيعات المقترحة - عن الربع الرابع من العام المالي 2024م.
9	3 فبراير 2025م	تقرير تقييم المخاطر وتقرير تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية.
10	3 مارس 2025م	الموافقة على اعتماد توقيع اتفاقية التحوط مع مصرف الراجحي للجزء الثاني من التسهيلات الائتمانية الأولى الممنوحة مسبقاً للصندوق (بمبلغ وقدره 170 مليون ريال سعودي)، وذلك باختيار الخيار الأساسي (Plain Vanilla Option)، بنسبة معدل الربح 4.95% مع إمكانية أن تتغير النسبة في حدود الـ 10% إما زيادة أو نقصان ضمن نطاق معدل الربح من: 4.85% إلى 5.05%.
11	3 مارس 2025م	الموافقة على اعتماد توقيع اتفاقية التحوط مع مصرف الراجحي على التسهيلات الائتمانية الثانية الممنوحة مسبقاً للصندوق (بمبلغ وقدره 397.5 مليون ريال سعودي)، وذلك باختيار الخيار الأساسي (Plain Vanilla Option) بنسبة معدل الربح 4.95% مع إمكانية أن تتغير النسبة في حدود الـ 10% إما زيادة أو نقصان ضمن نطاق معدل الربح من: 4.85% إلى 5.05%.
12	17 مارس 2025م	الموافقة على اعتماد عرض شراء عقار أهلاً كورت أحد الأصول المملوكة للصندوق.
13	20 مارس 2025م	الموافقة على القوائم المالية السنوية المراجعة للفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024م (اثنا عشر شهراً) الخاصة بصندوق "الخبير ريت".
14	24 مارس 2025م	الموافقة على التقرير السنوي للعام 2024م الخاص بصندوق "الخبير ريت".
15	14 أبريل 2025م	الموافقة على تقرير المستثمر الخاص بصندوق "الخبير ريت" للربع الأول من العام المالي 2025م (تقرير ربع سنوي).
16	29 أبريل 2025م	الموافقة على التوزيعات المقترحة - عن الربع الأول من العام المالي 2025م.
17	10 أبريل 2025م	الموافقة على تقرير المستثمر الخاص بصندوق "الخبير ريت" للربع الثاني من العام المالي 2025م (تقرير ربع سنوي).
18	29 يوليو 2025م	الموافقة على التوزيعات المقترحة عن الربع الثاني من العام المالي 2025م.
19	4 أغسطس 2025م	بريد إلكتروني للعلم والإحاطة بشأن إتمام بيع عقار أهلاً كورت أحد الأصول المملوكة للصندوق "الخبير ريت".
20	7 أغسطس 2025م	الموافقة على القوائم المالية الأولية المختصرة (غير المراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025م.

الاجتماع رقم (3-2025م)
بتاريخ 27 نوفمبر 2025م

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

#	تاريخ القرار	القرار
1	9 أكتوبر 2025م	الموافقة على تعيين مؤسسة شموع الشمال العقارية، وذلك لتقديم خدمات التسويق، لعقاري جاليري مول أحد الأصول المملوكة للصندوق.
2	9 أكتوبر 2025م	اعتماد تفويض سعادة الأستاذ/ هشام عمر باروم بصفته نائب الرئيس التنفيذي لمدير الصندوق (شركة الخبير المالية)، وذلك للتوقيع على كافة المستندات النظامية اللازمة لتعيين مؤسسة شموع الشمال العقارية.
3	9 أكتوبر 2025م	الموافقة على تقرير المستثمر الخاص بصندوق الخبير ريت (الصندوق) للربع الثالث من العام المالي 2025م (تقرير ربع سنوي).
4	29 أكتوبر 2025م	الموافقة على توزيع أرباح نقدية عن الفترة من 1 يوليو 2025م إلى 30 سبتمبر 2025م (عن الربع الثالث من العام المالي 2025م).
5	13 نوفمبر 2025م	الاطلاع والتأكد من استقلالية السادة أعضاء مجلس إدارة صندوق "الخبير ريت" صندوق استثماري عقاري متداول.
6	14ديسمبر 2025م	الموافقة على تعيين شركة ميتسوبيشي الكهربائية السعودية المحدودة كمزود خدمات للصندوق، لأغراض القيام بأعمال صيانة المصاعد لعقار برج

قرارات إضافية تمت بنظام
التمرير

الاجتماع	أهم موضوعات وقرارات مجلس إدارة الصندوق
7	14 ديسمبر 2025م
8	10 ديسمبر 2025م
9	10 ديسمبر 2025م
10	23 ديسمبر 2025م
11	23 ديسمبر 2025م

6. العمليات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مع توضيح ماهيتها وطرق الاستفادة منها

لا ينطبق.

(هـ) تقرير تقويم المخاطر

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
مخاطر تحصيل الإيجارات	عدم قدرة المستأجرين على دفع الإيجارات المستحقة للصندوق حسب العقود المبرمة معهم، سواء كان ذلك بسبب تعثر المستأجر، أو عدم توفر سيولة في وقت الاستحقاق، وبالتالي عدم قدرة الصندوق على تحقيق التزامات التوزيعات الدورية أو المستهدفة في المستقبل على مالي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، أو فشله في ذلك.	وَقَّع مدير الصندوق على عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين الرئيسيين، وهو يعمل باستمرار على التأكد من أن الصندوق يتمتع بقاعدة متنوعة وقوية من المستأجرين من القطاع الحكومي والخاص، والتي تعتبر أفضل استراتيجية للحد من مخاطر تخلف المستأجرين عن السداد. تنفيذ استراتيجيات تسويقية محددة فيما يتعلق بالمحافظة على زيادة نسبة إشغال عقارات الصندوق، وذلك من قبل مديري العقارات والمشغلين ذوي الصلة. يبلغ متوسط فترة الإيجار التعاقدية للعقارات المملوكة للصندوق عشر سنوات تقريباً. كضمان لسداد القيم الإيجارية للأصول، فقد تم توقيع 259 سنداً لأمر بقيمة 1,644 مليون ريال سعودي كضمان للدفعات الإيجارية. يراقب مدير الصندوق أيضاً عن كُثب أداء أصول الصندوق، كما يجتمع مدير الصندوق بانتظام مع وكلاء ومشغلي العقارات من أجل مراقبة أداء الأصول عن كُثب واتخاذ الإجراءات الفورية لضمان تحقيق الصندوق لأهدافه المنشودة. اعتمد مجلس إدارة الصندوق سياسة تحصيل للإيجارات وسياسة تصعيد في حال تعثر أي من المستأجرين عن سداد الدفعات المستحقة.
مخاطر التخارج	عدم قدرة مدير الصندوق على تصفية الأصول الأساسية في الوقت المناسب ووفقاً لاستراتيجية الصندوق، وهذا الخطر يزداد أهمية عند اقتراب موعد انتهاء مدته المقررة.	مدة الصندوق طويلة جداً (99 عاماً قابلة للتديد)، وتبقى خلالها وحدات الصندوق متداولة في السوق، مما يمنح مالكي الوحدات القدرة على التخارج وقتما يشاؤون بناءً على أسعار السوق السائدة.
مخاطر أسعار الفائدة	مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في معدلات العائد والتي تتأثر بأسعار الفائدة.	لحد من مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة، قام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية: - فيما يخص مبلغ التمويل المسحوب الأول من مصرف الراجحي والذي يساوي 340 مليون ريال سعودي، قام مدير الصندوق في 19 نوفمبر 2019م بتوقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع البنك السعودي الفرنسي، وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات الائتمانية الموقعة. - وفيما يخص مبلغ التمويل المسحوب الثاني من مصرف الراجحي والذي يساوي 397.5 مليون ريال سعودي، قام مدير الصندوق في 27 يوليو 2021م بتوقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي؛ وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات الائتمانية الموقعة. - قام مدير الصندوق في نوفمبر 2024م بتوقيع اتفاقية تحوط مع مصرف الراجحي لـ 50% من مبلغ التمويل الأول بنسبة 5.04% وأيضاً في مارس 2025م لـ 50% من مبلغ التمويل الأول وكامل مبلغ التمويل الثاني بنسبة 4.96%. - تم سداد مبلغ 150 مليون ريال سعودي من التمويل القائم، وذلك من متحصلات بيع بي أند كيو وأهلاً كورت.
مخاطر التركيز الجغرافي والعقاري	- المخاطر المتعلقة بتركيز أصول الصندوق في قطاع جغرافي أو عقاري معين.	يحرص مدير الصندوق على الحفاظ على مستويات تركيز جغرافي منخفضة، مما يقلل من حدة أثر الركود الاقتصادي الذي قد يؤثر على منطقة جغرافية معينة، أو على قطاع عقاري محدد على أصول الصندوق. تتوزع أصول الصندوق في كلٍّ من قطاعات التجزئة والمكاتب الإدارية والقطاع السكني والقطاع التعليمي والقطاع اللوجستي في كلٍّ من مدينة جدة والرياض ونبوك، ويسعى مدير الصندوق إلى توسيع دائرة التنوع من خلال الاستحواذ على عقارات في مناطق وقطاعات جديدة.
المخاطر التنظيمية والجيوسياسية في بلد الاستثمار	- مخاطر احتمال أن يكون للوائح التنظيمية والسياسات والضرائب الحكومية الجديدة أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي، تأثير سلبي على أداء الصندوق و/أو سيولته.	يستثمر الصندوق في الوقت الحالي كل أصوله في المملكة العربية السعودية، ولن تتجاوز نسبة الاستثمار في الخارج عن 25% من حجم الصندوق، وذلك حسب التعليمات الخاصة بالصناديق العقارية المتداولة. يدير الصندوق مختلف المخاطر الكامنة المتعلقة بالبلد الذي يستثمر فيه، بما في ذلك التغيرات في اللوائح التنظيمية والسياسات والضرائب، من خلال المراقبة الدقيقة للأوضاع التنظيمية / السياسية / الضرائب في المملكة العربية السعودية، والتنبؤ بأي تغيير محتمل والاستعداد له.
المخاطر الاقتصادية	مخاطر تأثير تدهور وضع الاقتصاد الكلي سلباً على أداء الأصول الأساسية وقيمتها وبالتالي على الصندوق.	يواصل مدير الصندوق مراقبته الدقيقة لوضع الاقتصاد الكلي بوجه عام، وأي تطور محدد في القطاع العقاري من أجل ضمان اتخاذ القرارات المناسبة بناءً على ذلك.
المخاطر التشغيلية	تمثل مخاطر التشغيل في مخاطر تكبد خسارة مباشرة أو غير مباشرة نتيجة لمصاريف تشغيلية أو رأس مالية غير متوقعة لعمل تحسينات وصيانة للعقارات، سواء كان ذلك بسبب لدى مزود الخدمات للصندوق، أو لعوامل خارجية أخرى خلاف مخاطر الائتمان والسيولة والعملية والسوق، كذلك التي تنشأ عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.	يدار الصندوق من قبل شركة "الخبر المالية" والتي تتمتع بسجل مميز وخبرة واسعة في إدارة الأصول. لضمان تطبيق أفضل الممارسات المتعارف عليها، تم إسناد بعض الأنشطة الرئيسية التي تتطلب خبرة متخصصة إلى مزودي خدمات من ذوي الخبرة والسمعة المرموقة وسجل الأداء المتميز. بوجه عام، يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن في الحد من الخسائر المالية والأضرار التي قد تلحق بسمعته من خلال تحقيق هدفه الاستثماري

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
		المتمثل في تحقيق العوائد لمالكي الوحدات. يراقب مدير الصندوق أيضاً عن كُتب أداء الأصول الأساسية عن طريق الزيارات الدورية. كما أنه يعقد بانتظام اجتماعات مع مديري الأملاك للوقوف على أية أمور / أحداث قد تؤدي إلى ضعف أداء الصندوق.
مخاطر الالتزام النظامي	فشل الصندوق في الالتزام بالقوانين والقواعد واللوائح المعمول بها في البلدان التي يستهدف الاستثمار فيها. وتشمل هذه المخاطر: المخاطر القانونية والتنظيمية والالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية.	يواصل مدير الصندوق مراقبة التزام الصندوق باللوائح والأنظمة وشروطه وأحكامه، وسوف يتخذ جميع الإجراءات اللازمة لتلبية هذه المتطلبات واستيفائها.
مخاطر التقييم	مخاطر أن تصبح القيمة السوقية للصندوق أقل بكثير من صافي قيمة أصوله. وهو ما قد ينشأ نتيجةً للمبالغة في تقدير قيمة الأصول الأساسية بأكثر من قيمتها السوقية الحقيقية.	يتعامل مدير الصندوق مع هذه المخاطر من خلال: - قبل الاستحواذ: إجراء دراسة العناية الواجبة والتقييم. - بعد الاستحواذ: التركيز على تحقيق المنفعة وزيادة القيمة على المدى الطويل بالنسبة لمالكي الوحدات، وعلى قدرته على تحقيق دخل إيجابي دوري دائم وإمكانية النمو على المدى الطويل. - كما تخضع مخاطر تقييم وحدات الصندوق بأقل من صافي قيمة الأصول لمعنويات السوق العام والآراء السائدة حول قطاع صناديق الاستثمار العقاري ككل. والعقارات بشكل عام. وعند القياس مقابل التقييم العالمي، فإن صناديق الاستثمار العقاري (ريت) تتداول في معظم البلدان بسعر أقل من صافي قيمة الأصول.
مخاطر السيولة	تتمثل مخاطر السيولة في احتمال عدم قدرة الصندوق على تحقيق موارد نقدية كافية للإيفاء بالتزاماته بالكامل في موعد استحقاقها، أو لا يستطيع ذلك إلا بشروط غير مواتية وقاسية بدرجة كبيرة.	يراقب مدير الصندوق احتياجات السيولة من خلال ضمان توفر أموال كافية للوفاء بأية التزامات عند نشوئها، إما من خلال تخصيص احتياطي نقدي، أو التصرف بعقارات استثمارية، أو من خلال الحصول على قروض قصيرة الأجل.
مخاطر مدير الصندوق	قد لا تتاح لمالكي الوحدات الفرصة للمشاركة في العمليات أو القرارات اليومية للصندوق أو التحكم فيها، بما في ذلك قرارات الاستثمار والإجراءات التي يتخذها مدير الصندوق، والتي قد يكون لها تأثير على أداء الصندوق.	- أعد مدير الصندوق أنظمة وضوابط لضمان بقاء الصندوق ملتزماً باللوائح التنظيمية في جميع الأوقات وإدارة مخاطر الصندوق وفقاً لذلك. - يعتمد مدير الصندوق على خبرة فريقه الاستثماري ذي الخبرة العالية في العمل بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وتحقيق تطلعات الصندوق من حيث النمو على المدى الطويل. - في حال إسناد بعض الوظائف / الأنشطة لجهات خارجية، يقوم مدير الصندوق بإجراء دراسة العناية الواجبة المناسبة على مزودي الخدمات هؤلاء وقبولهم بشروط عمل مدير الصندوق وتقيدهم بها.
مخاطر التطوير	تتعلق بأصول الصندوق تحت التطوير والتي تتضمن تأخير إتمام تنفيذ الأعمال عن الخطة الزمنية المعتمدة، تجاوز التكاليف المقدرة للتطوير، عدم القدرة على توقيع عقود تأجير تتناسب مع الإيرادات المتوقعة، تعثر أي من المقاولين، بالإضافة إلى العوامل الخارجية عن إرادة مدير الصندوق المتعلقة بقطاع الإنشاءات (تتضمن سوء الأحوال الجوية والتغيرات البيئية وشح المواد الأولية للبناء في السوق)، والتي تؤدي إلى تعطيل إتمام أعمال التطوير مما يؤثر على عدم القدرة على الحصول على الإيرادات المتوقعة عند إتمام التطوير.	- يستثمر الصندوق معظم أصوله في عقارات مطورة، ولن تتجاوز نسبة الاستثمار في الأصول تحت التطوير عن 25% من حجم الصندوق، وذلك حسب القوانين والأنظمة. - يقوم مدير الصندوق بإسناد أعمال التطوير لمزودي خدمات ممن لديهم الخبرات والإمكانات لإتمام الأعمال.
المخاطر القانونية	تتعلق بالقضايا المحتملة الناتجة عن نزاعات تتعلق بالعقود الموقعة من قبل الصندوق مع الأطراف النظرية.	- يقوم مدير الصندوق بمراجعة العقود قبل توقيعها من قبل المستشار القانوني المعين للصندوق لضمان حقوق الصندوق. - في حال حصول نزاع - لا سمح الله - يقوم مدير الصندوق بتعيين مستشار قانوني مؤهل لمتابعة القضية.
مخاطر جائحة (كوفيد-19)	تفشي جائحة (كوفيد-19)، أو أية جائحة صحية أخرى قد يؤدي إلى عدم تمكن العقارات التابعة للصندوق من العمل أو من تحقيق الدخل المتوقع، بسبب حظر التجول في المناطق التي تقع فيها عقارات الصندوق أو غيره من تبعات الجائحة.	- يتبع مدير الصندوق عدداً من استراتيجيات للحد من تأثير مثل هذه الأحداث، على سبيل المثال: توقيع عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين الرئيسيين. - العمل باستمرار على التأكد من أن الصندوق يتمتع بقاعدة متنوعة وقوية من المستأجرين من القطاع الحكومي والخاص. - فئة الأصول والتنوع الجغرافي. - يحرص مدير الصندوق على الحفاظ على مستويات تركيز جغرافي منخفضة، والحرص على أن يكون توزيع أصول الصندوق في قطاعات عقارية متنوعة. وحالياً تتوزع أصول الصندوق في كل من قطاعات التجزئة والمكاتب الإدارية والقطاع السكني والقطاع التعليمي والقطاع اللوجستي في كل من مدينة جدة والرياض وتبوك، ويسعى مدير الصندوق إلى توسيع دائرة التنوع من خلال الاستحواذ على عقارات في مناطق وقطاعات جديدة. - إدارة ومراقبة مستمرة للتدفق النقدي للصندوق والتواصل الفعال مع جميع المستأجرين في أصول الصندوق العقارية خلال فترة الأزمة وإيجاد الحلول المناسبة (إن ينطبق) بما يحقق أقصى منفعة للصندوق. - التقيد الصارم بالتدابير الوقائية والقواعد الحكومية الأخرى.

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
منع الزيادات السنوية على إيجارات العقارات	قرار مجلس الوزراء القاضي بمنع الزيادات السنوية على إيجارات العقارات.	يقوم مدير الصندوق بتنفيذ أعمال تطويرية على عدد من الوحدات العقارية، بما يسهم في رفع قيمة الأصول وتحسين القدرة على تحقيق القيمة الإيجارية العادلة. وتشمل هذه الأعمال - على سبيل المثال لا الحصر - تطوير واجهات المباني، وتحسين المرافق الخارجية، ورفع جودة الخدمات المقدمة داخل المجمعات. كما قام مدير الصندوق بمراجعة جميع عقود الإيجار القائمة لتحديد العقود المبرمة قبل عام 2024م، وذلك بهدف دراسة إمكانية الاعتراض على القيمة الإيجارية عند وجود مبررات نظامية. وجاري العمل على التفاوض مع المستأجرين لرفع القيم الإيجارية بما يتماشى مع الأسعار السوقية العادلة حيثما ينطبق.

(و) معلومات عامة عن عقارات الصندوق.



العقار الأول: مجمع الملقا السكني

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

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

العقار الثاني: جالري مول

مدينة تبوك



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الصالحية، تقاطع طريق الملك فهد وطريق الأمير فهد بن سلطان، مدينة تبوك.
إحداثيات الموقع	28°23'37.8"N 36°33'38.1"E
الاستخدام	تجزئة.
نوع الحيازة على العقار	حق انتفاع. وهو عقد استثمار لأرض تملكها الدولة ممثلة بأمانة منطقة تبوك، ليقيم فيها المستثمر سوقاً تجارياً، ويستثمره لمدة 25 سنة (تبدأ من العام 1434هـ)، ثم يعيده لأمانة منطقة تبوك وفق صيغة بناء وتشغيل.
وصف العقار	مركز تجاري مغلق.
مكونات العقار	يشمل المركز 139 محلاً تجارياً، و15 مطعماً، و39 كشكاً، وأربعة مقاهي.
عدد الأدوار	قبو، ودوران.
مرافق العقار	يشمل 300 موقف سيارات في القبو، إضافةً إلى 600 موقف سيارات خارجي، وثلاثة مصاعد، وستة سلالم كهربائية، وثلاثة مصاعد خدمات، وصالة ترفيه.
مساحة الأرض	41,630 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	43,625 متراً مربعاً.

العقار الثالث: مركز بلازو

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي السليمانية، شارع الملك محمد الخامس، مدينة الرياض.
إحداثيات الموقع	24°42'1.22"N 46°42'7.56"E
الاستخدام	تجزئة.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	مركز تجاري (بلازا).
مكونات العقار	يحتوي العقار على 15 معرضاً تجارياً.
عدد الأدوار	دوران (أرضي وميزانان).
مرافق العقار	يشمل العقار مواقف سيارات بمساحة 3,000 متر مربع.
مساحة الأرض	6,050 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	5,648 متراً مربعاً.

العقار الرابع: بي آند كيو (مركز "هوم وركس" سابقاً)*

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الملك فهد، طريق الملك عبد الله، مدينة الرياض.
إحداثيات الموقع	24°43'54.5"N 46°40'16.9"E
الاستخدام	تجزئة.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	مركز بيع تجزئة يحمل اسم العلامة التجارية (هوم ووركس "Home Works").
مكونات العقار	مركز تجاري (معرض).
عدد الأدوار	دور واحد إضافةً إلى قبو.
مرافق العقار	مواقف مفتوحة ومواقف بالقبو.
مساحة الأرض	7,000 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء	9,181 متراً مربعاً.
تاريخ بيع العقار	28 مارس 2024م.
قيمة بيع العقار	87.6 مليون ريال سعودي.
الأرباح من بيع العقار	22.22 مليون ريال سعودي.
* تم التخلص بنجاح من العقار في 28 مارس 2024م.	

العقار الخامس: مركز "أهلا كورت"

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الأندلس، شارع الأمير محمد بن عبد العزيز، مدينة جدة.
إحداثيات الموقع	21°32'50.87"N 39° 8'23.63"E
الاستخدام	تجزئة.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	مركز تجاري (بلازا).
مكونات العقار	تسعة معارض ومكتب إداري.
عدد الأدوار	دوران.
مرافق العقار	مواقف سيارات.
مساحة الأرض	4,342 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	2,758 متراً مربعاً.
تاريخ بيع العقار	3 أغسطس 2025م.
قيمة بيع العقار	71.5 مليون ريال سعودي.
الأرباح من بيع العقار	2,65 مليون ريال سعودي.
* تم التخلص بنجاح من العقار في 3 أغسطس 2025م.	

العقار السادس: مركز "بن 2" التجاري

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الأمواج، بين طريق الأمير عبد المجيد وطريق الأمير نايف، مدينة جدة.
إحداثيات الموقع	21°45'41.6"N 39°04'42.3"E
الاستخدام	تجزئة / مكتبي.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	ثلاثة مباني تجارية مكتبية.
مكونات العقار	مكون من 21 مكتباً و42 معرضاً تجارياً.
عدد الأدوار	ثلاثة أدوار.
مرافق العقار	مواقف سيارات خارجية.
مساحة الأرض	20,642 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	21,305 أمتار مربعة.

العقار السابع: مركز "النخبة التجاري"

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

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

العقار الثامن: برج اليجانس

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي المروج، شارع الملك فهد، مدينة الرياض.
إحداثيات الموقع	24°45'28.64"N 46°39'3.72"E
الاستخدام	مكتبي.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	برج مكتبي.
مكونات العقار	مكاتب.
عدد الأدوار	27 دوراً، وخمسة أدوار مواقف سيارات، تتسع لـ 720 موقفاً.
مرافق العقار	يشمل مواقف سيارات، ومطعماً، ومسبحاً، ونادياً صحياً، ومهبط مروحيات.
مساحة الأرض	5,695 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	58,163 متراً مربعاً.

العقار التاسع: كليات الرؤية للتعليم (الفارابي سابقاً)

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي إشبيلية، طريق البحر العربي، مدينة الرياض.
إحداثيات الموقع	24°47'31.5"N 46°48'08.2"E
الاستخدام	تعليمي.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	كليات تعليمية.
مكونات العقار	93 مكتباً إدارياً، و67 قاعة دراسية، و26 معملاً.
عدد الأدوار	(خمسة أدوار) دوران، بدروم، وأرضي، ودوران متكرران، ومواقف سيارات تتسع 352 موقفاً.
مرافق العقار	تشمل منطقة استراحة، وكافتيريا، ومصل.
مساحة الأرض	17,046 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء	15,375 متراً مربعاً.

العقار العاشر: المبنى التدريبي لكليات الرؤية (الفارابي سابقاً)

مدينة الرياض



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي إشبيليا، طريق البحر العربي، مدينة الرياض.
إحداثيات الموقع	24°47'33.1"N 46°48'04.5"E
الاستخدام	تعليمي.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	مبنى تدريبي لكليات تعليمية.
مكونات العقار	جارٍ إنهاء أعمال التطوير ليكون المبنى مخصصاً للعيادات التدريبية.
عدد الأدوار	(أربعة أدوار) بدروم، أرضي، ودوران متكرر.
مساحة الأرض	11,340 متراً مربعاً.
إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)	48,770.76 متر مربع.

على الرغم من أن العقار مؤجر حالياً لكليات الرؤية ويتم تحصيل الإيجارات المستحقة، إلا أنه لا يزال قيد الإنشاء، وذلك لعدم استكمال المستأجر لأعمال تطوير الهيكل الخرساني منذ استلام الموقع، رغم المتابعة المستمرة من قبل مدير الصندوق. ويقوم مدير الصندوق حالياً بدراسة الخيارات المتاحة وفقاً لأحكام العقد للتعامل مع المستأجر، بما يهدف إلى استكمال أعمال التطوير وفقاً للأنظمة والضوابط ذات الصلة. وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات ولا يتعارض مع استراتيجية الصندوق.

العقار الحادي عشر: كليات الرؤية للتعليم بجدة

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الريان، شرق خط الحرمين السريع، جدة.
إحداثيات الموقع	N 39°12'16.7"E 30.6'39°21
الاستخدام	تعليمي.
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة.
وصف العقار	كليات تعليمية.
مكونات العقار	استقبال+ مكاتب إدارية + عيادات + معامل + قاعات دراسية + 4 مصاعد.
عدد الأدوار	13 دوراً + قبو + دور أرضي.
مساحة الأرض	3,020,18 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)	13,785 متراً مربعاً.

العقار الثاني عشر: مستودعات أكون

مدينة جدة



معلومات عامة عن العقار

يقع العقار عند تقاطع طريق الملك فيصل وشارع الكورنيش الجنوبي. بحي قاعدة الملك فيصل البحرية.	موقع العقار
N 39°11'26.1"E 50.2°19'21	إحداثيات الموقع
خدمات لوجستية.	الاستخدام
ملكية حرة.	نوع الحيازة على العقار
مستودعات تبريد.	وصف العقار
36 ثلاجة (مستودعات باردة) ومكاتب إدارية.	مكونات العقار
دور أرضي + ميزانان.	عدد الأدوار
21,118.53 متر مربع.	مساحة الأرض
12,888.83 متر مربع.	إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)

(ز) القوائم المالية للسنة
المالية 31 ديسمبر 2025م.

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

القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

صندوق الخبير ريت - بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الصفحة	الفهرس
١ - ٤	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ - ٣٣	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

الرأي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لصندوق الخير ريت - بالريال السعودي (صندوق استثمار عقاري متداول) ("الصندوق") المدار من قبل شركة الخير المالية ("مدير الصندوق")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات المرفقة والمعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

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

نحن مستقلين عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وآداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الإستقلالية الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية، ذي الصلة المتعلقة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما وفيها أيضاً بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق.

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

أمر المراجعة الرئيسية

أمر المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي اعتبرناها بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة أمر المراجعة الرئيسي أثناء المراجعة
الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت القيمة الدفترية المدرجة للاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل التي يحتفظ بها الصندوق مبلغ ١,٥١٣ مليون ريال سعودي و ١٢٠ مليون ريال سعودي على التوالي (٢٠٢٤: ١,٦٠٩ مليون ريال سعودي و ١٣٠ مليون ريال سعودي على التوالي).	لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية حول تقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في تقييم الإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل: قمنا بالتوصل إلى فهم لإجراءات الإدارة في تحديد الإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل - تنمة

السادة حاملي الوحدات المحترمين
صندوق الخبير ريت - بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
جدة، المملكة العربية السعودية
أمر المراجعة الرئيسية - تنمة

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة أمر المراجعة الرئيسي اثناء المراجعة
يتم قياس الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل عند الاعتراف الأولي بالتكلفة التي تتضمن تكاليف المعاملة. ولاحقاً للاعتراف الأولي، يتم إظهار الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة - إن وجدت. إلا أنه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل مع تأثيرها على صافي الموجودات للوحدة. 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 لازماً، يتضمن ممارسة حكماً جوهرياً، فقد تم اعتبار هذا الأمر على أنه أمر رئيسي للمراجعة. يبين الإيضاحين ١٠ و ١١ حول القوائم المالية تفاصيل الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل والحركة خلال السنة. كما يبين الإيضاحين ٤ و ٥ تفاصيل السياسات المحاسبية ذات الصلة والتقديرات والاحكام والافتراضات المحاسبية الجوهرية المطبقة في تحديد المبالغ القابلة للاسترداد من الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل. يستخدم الصندوق تقارير التقييم من المقيمين المستقلين المعيّنين بواسطة مدير الصندوق لتقييم القيمة العادلة للعقارات كما في تاريخ التقرير. تم اعتبار هذا الأمر كأمر مراجعة رئيسي حيث أن التقييم يتطلب حكماً جوهرياً بخصوص مدى مناسبة المنهجية المستخدمة، وأي مدخلات غير دقيقة في هذا الحكم قد تؤدي إلى تحريفات جوهرية في إفصاحات القوائم المالية.	• قمنا بتقييم ما قام به مدير الصندوق من تحديد للأمر 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 ٢٠٢٥ وقمنا بفحص المبلغ القابل للإسترداد للعقارات الاستثمارية وحق استخدام الأصل، 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 بتقييم مدى استقلالية المقيمين عن الصندوق ومؤهلاتهم المهنية واختصاصاتهم وخبراتهم، والتأكد من أن المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وكما طلبنا من قبل المختصين لدينا في هذا المجال التحقق من الافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية وحق استخدام الأصل. • تقييم المدخلات القابلة للملاحظة المستخدمة في التقييم، مثل الدخل من عقود الإيجار، ومعدلات الأشغال، وتفاصيل البنود، وطول فترة عقد الإيجار بالرجوع إلى اتفاقيات عقود الإيجار لعينة من الإستثمارات العقارية. • قمنا بمراجعة الإفصاحات حول القوائم المالية المرفقة.

تقرير مراجع الحسابات المستقل - تنمة

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

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا عنها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

ولا نعطي رأينا في القوائم المالية، المعلومات الأخرى، ولا نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات مدير الصندوق والمسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

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

عند إعداد القوائم المالية، يكون مدير الصندوق مسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار والإفصاح، عندما ينطبق ذلك، عن أمور تتعلق بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، مالم ينوي مدير الصندوق تصفية الصندوق أو إيقاف أعماله، أو لا يوجد بديلاً واقعياً غير ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة (مجلس إدارة الصندوق) هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

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

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يضمن بأن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري، إن وجد.

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا. وإن خطر عدم اكتشاف التحريفات الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، حيث أن الاحتيال قد 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.

تقرير مراجع الحسابات المستقل - تنمة

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 - تنمة

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل مدير الصندوق.
 - الاستنتاج حول ملائمة استخدام مدير الصندوق لأساس الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإننا مطالبون أن نلفت الانتباه في تقرير المراجعة إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فسنبقو بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مراجعتنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الصندوق عن الاستمرار كمنشأة مستمرة.
 - تقويم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق وتوقيت المراجعة المخطط لهما ونتائج المراجعة الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية نتعرف عليها أثناء المراجعة.
- كما زودنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات المسلكية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على إستقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الإقتضاء بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.
- ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، والتي تعد أمور المراجعة الرئيسية. وتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

شركة حلول كرو للاستشارات المهنية



عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٢٣٥)



٦ شوال ١٤٤٧ هـ (٢٥ مارس ٢٠٢٦ م)
جدة - المملكة العربية السعودية

صندوق الخبير ريت - بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
١٠٨,٠٢٣,١٢٨	٣٠,١١٧,٠٤٦	٦	النقد وما في حكمه
١١,٧٩٣,٥٠٦	١١,٣١٩,٩٠٧	٧	ذمم مدينة
٣٩٥,٧٦٥	١٠,٨٥٩,١٨١	٨	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى - الجزء المتداول
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	٩ - أ	مطلوب من طرف ذو علاقة
١٢٠,٢٣١,١٨٠	٥٢,٣١٤,٩١٥		مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة			
-	٣,٥٠٠,٠٠٠	٨	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى - الجزء غير المتداول
١٣٠,٢٨٧,٥٥٠	١٢٠,٠٨٩,٩٩٧	١٠ - أ	حق استخدام الأصل
١,٦٠٨,٩٩٦,٢٣٧	١,٥١٢,٨٤٨,٦٩٩	١١	استثمارات عقارية
١,٧٣٩,٢٨٣,٧٨٧	١,٦٣٦,٤٣٨,٦٩٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
١,٨٥٩,٥١٤,٩٦٧	١,٦٨٨,٧٥٣,٦١١		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات			
المطلوبات المتداولة			
٥,٩١٧,٤٤٠	٦,٩١٨,٣٥٥	٩ - ب	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
١,١١٠,٤٣٧	١,١٣٩,٨٤٦	١٠ - ب	التزامات تأجير - الجزء المتداول
-	٤,٥١٦,٥٤٩	٢٠	التزامات مالية مشتقة
٥٦,٣٨٣,٤٧٣	٥٢,٧٤٠,٩٢٠	١٣	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦٣,٤١١,٣٥٠	٦٥,٣١٥,٦٧٠		مجموع المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة			
١٢,٨٨٠,٠٥٣	١١,٩٧٢,٥٦٨	١٠ - ب	التزامات تأجير - الجزء غير المتداول
٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	٥٨٧,٥٠٠,٠٠٠	١٢ - أ	تسهيلات ائتمانية
٧٥٠,٣٨٠,٠٥٣	٥٩٩,٤٧٢,٥٦٨		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٨١٣,٧٩١,٤٠٣	٦٦٤,٧٨٨,٢٣٨		مجموع المطلوبات
١,٠٤٥,٧٢٣,٥٦٤	١,٠٢٣,٩٦٥,٣٧٣		حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١,٨٥٩,٥١٤,٩٦٧	١,٦٨٨,٧٥٣,٦١١		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨		عدد الوحدات القائمة (وحدة)
٧.٤١٦٠	٧,٢٦١٧	١١ - ج	القيمة الدفترية لحقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي للوحدة)
٨.٦٧٠٣	٨,٨٣٦٢	١١ - ج	القيمة العادلة لحقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي للوحدة)

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت - بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
١٢٩,٣٦٢,١٢٦	١٣٥,٠٥٧,٢٣٤	١٤	إيرادات إيجار
			مصاريف
(١١,٠٣٠,٤٢٤)	(٩,١٤٠,٤٩٢)	١٦	أتعاب إدارة العقارات
(٧٨٦,٢٧٥)	(٧٨٥,٠٣٧)	١٦ و ٩	أتعاب إدارية وأتعاب الحفظ
(٩,٢١٨,١٧٤)	(٩,٣٦٢,٥٠١)	١٦ و ٩	أتعاب الإدارة
(١٧٤,٢٨٣)	-	٧	خسائر الائتمان المتوقعة
(٤,٨٤٦,١٣٧)	(٤,٣٤٥,٣٥٧)	١٥	مصاريف أخرى
(٢٦,٠٥٥,٢٩٣)	(٢٣,٦٣٣,٣٨٧)		إجمالي المصاريف
(٤٠,٩٢٧,٦١٦)	(٥٢,٤٥٦,٩٥٠)	١٢ - ب	تكاليف تمويل
-	١٤,٠٠٠,٠٠٠	٨	إيرادات أخرى
٢٢,٢٢٢,٣٩٠	٢,٦٥٩,٢٥٩		أرباح ناتجة عن بيع إستثمارات عقارية
١,٠٥٦,٧٠٠	٣,٢٨٦,٩٥٩	٦	إيرادات ودائع لدى البنك
(٤٣,٣٥٤,١٠٨)	(٤٣,٣١١,٢٠٦)	١١ و ١٠	إستهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
١٧,٠٣٤,٣٥٥	١,٨٦٣,٦١٦	١١	عكس الإنخفاض في قيمة إستثمارات عقارية
٥٩,٣٣٨,٥٥٤	٣٧,٤٦٥,٥٢٥		الربح للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٥٩,٣٣٨,٥٥٤	٣٧,٤٦٥,٥٢٥		إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت - بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
			حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦	١,٠٤٥,٧٢٣,٥٦٤		حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
(٥٩,٢٢٣,٧١٦)	(٥٩,٢٢٣,٧١٦)	١٩	توزيعات الأرباح
٥٩,٣٣٨,٥٥٤	٣٧,٤٦٥,٥٢٥		الدخل الشامل للسنة
١,٠٤٥,٧٢٣,٥٦٤	١,٠٢٣,٩٦٥,٣٧٣		حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة
			ملخص المعاملات بالوحدات خلال السنة على النحو التالي:
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨		عدد الوحدات في بداية السنة (وحدة)
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨		عدد الوحدات في نهاية السنة (وحدة)

* لم يتم إصدار أو استبعاد أي وحدات خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤.

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت - بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
٥٩,٣٣٨,٥٥٤	٣٧,٤٦٥,٥٢٥	الربح للسنة
		تعديلات:
٤٣,٣٥٤,١٠٨	٤٣,٣١١,٢٠٦	استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
(١٧,٠٣٤,٣٥٥)	(١,٨٦٣,٦١٦)	عكس الإنخفاض في قيمة استثمارات عقارية
(٢٢,٢٢٢,٣٩٠)	(٢,٦٥٩,٢٥٩)	أرباح ناتجة عن بيع استثمارات عقارية
(١,٠٥٦,٧٠٠)	(٣,٢٨٦,٩٥٩)	إيرادات ودائع لدى البنك
٧٤٤,٧٥٤	٧٠٠,٩٢٤	الفائدة المحملة على التزامات التأجير (ضمن تكاليف تمويل)
٤٠,١٨٢,٨٦٢	٥١,٧٥٦,٠٢٦	تكاليف تمويل
١٧٤,٢٨٣	-	خسائر الائتمان المتوقعة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١٢,١٦٢,٣١٥)	(٥,٣٨٥,٤٠١)	ذمم مدينة
٦٧,١٠١	(١٣,٩٦٣,٤١٦)	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(٩٦٨,٩٩٢)	١,٠٠٠,٩١٥	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
(١٤,٥٤١,٣٤٩)	٤,١٨٧,٥٣٢	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٧٥,٨٧٥,٥٦١	١١١,٢٦٣,٤٧٧	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:
(٢,٠٤٩,٠٩٤)	(٤,٠٣٨,٦٥٦)	إضافات إلى استثمارات عقارية
(١,٦١١,٣٩٨)	(١٥٤,٥٨٤)	إضافات إلى حق استخدام الأصل
٨٧,٦٠١,٣٩٠	٧١,٧٥٠,٠٠٠	المتحصل من بيع استثمارات عقارية
١,٠٥٦,٧٠٠	٣,٢٨٦,٩٥٩	المتحصل من إيرادات ودائع لدى البنك
٨٤,٩٩٧,٥٩٨	٧٠,٨٤٣,٧١٩	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
-	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	مدفوعات تسهيلات ائتمانية
(٥٣,٣٦٤,٧١٦)	(٥٣,٣٦٤,٧١٦)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)	مدفوعات الإيجار
(٢٥,٠١٧,٩٨٤)	(٥٥,٠٦٩,٥٦٢)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٧٩,٩٦١,٧٠٠)	(٢٦٠,٠١٣,٢٧٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٨٠,٩١١,٤٥٩	(٧٧,٩٠٦,٠٨٢)	صافي التغير في رصيد النقد وما في حكمه
٢٧,١١١,٦٦٩	١٠٨,٠٢٣,١٢٨	رصيد النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٠٨,٠٢٣,١٢٨	٣٠,١١٧,٠٤٦	رصيد النقد وما في حكمه في نهاية السنة
		بنود غير نقدية:
٥,٨٥٩,٠٠٠	٥,٨٥٩,٠٠٠	توزيعات أرباح عن طريق تسوية ذمم مدينة لحاملي الوحدات
(٥,٩٥١,٨٤٠)	-	المحول من أرصدة مدينة أخرى إلى إضافات حق استخدام الأصل
١٤,٨٠٥,٩٢٩	١٤,٨٠٥,٩٢٩	توزيعات أرباح غير مدفوعة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخير ريت - بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بالريال السعودي)

١- طبيعة الصندوق والنشاط

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

إن الهدف من الصندوق هو تحقيق عوائد 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 مُدرة للدخل في المملكة العربية السعودية باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

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

مدة الصندوق هي ٩٩ سنة منذ تاريخ إدراج الوحدات في تداول. يمكن تمديد مدة الصندوق بناءً على اختيار مدير الصندوق وموافقة الهيئة. يخضع الصندوق لتوجيهات الهيئة الشرعية فيما يتعلق باستثماراته وتعاملاته.

٢- الجهة المنظمة

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والمنشورة من قبل الهيئة بتاريخ ١٩ جمادي الآخر ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والمعدلة بقرار مجلس الهيئة بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١) والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣- أسس إعداد القوائم المالية

بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي إعتدتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. والأحكام المعينة في نظام الصناديق الصادر من الهيئة وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.

أساس القياس

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء البنود التي ينطبق عليها قياس القيمة العادلة، القيمة الحالية، القيمة القابلة للتحقق، والتكلفة الاستبدالية في ضوء أساس الاستحقاق وأساس الإستمرارية للصندوق.

عملة النشاط والعرض

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

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة الصندوق بإجراء تقويم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهي على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة علم بأي حالات عدم تأكد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه، تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

٤- ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات:

اعتمد الصندوق المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مرة في تقاريره السنوية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥م:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ - عدم إمكانية التحويل

تتأثر المنشأة بالتعديلات عندما يكون لديها معاملة أو عملية بعملة أجنبية غير قابلة للتحويل لعملة أخرى في تاريخ قياس لغرض محدد. اعتماد التعديلات المذكورة أعلاه ليس لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية خلال السنة.

المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد:

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦م مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم يتم الصندوق بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية. يقوم الصندوق حالياً بتقييم تأثير تطبيق هذه المعايير على القوائم المالية.

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

التعديلات:

- توضيح متطلبات توقيت الاعتراف ببعض الموجودات والمطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بها، مع استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام تحويل نقدي إلكتروني.

- توضيح وإضافة المزيد من الإرشادات لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يفي بمعايير مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط.

- إضافة إفصاحات جديدة لبعض الأدوات ذات الشروط التعاقدية التي يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الميزات المرتبطة بتحقيق الأهداف البيئية والاجتماعية والحوكمة؛ و

- إجراء تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات حقوق الملكية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

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

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

- هيكل قائمة الربح أو الخسارة؛

- الإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية لبعض مقاييس أداء الأرباح أو الخسائر التي يتم الإبلاغ عنها خارج القوائم المالية للمنشأة (أي مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة)؛ و

- تعزيز مبادئ التجميع والتصنيف التي تنطبق على القوائم المالية الأولية والإيضاحات بشكل عام.

النقد وما في حكمه

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

الاستثمارات العقارية

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

تقاس الاستثمارات العقارية بداية بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملات. تُسجل الاستثمارات العقارية لاحقاً بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال أجزاء من الاستثمارات العقارية وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الانشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وعندما يكون ضرورياً استبدال أجزاء هامة من العقارات الاستثمارية على مراحل، فإن الصندوق يقوم بإثبات تلك الأجزاء كموجودات بصورة مستقلة ذات أعمار إنتاجية محددة وتستهلك وفقاً لذلك. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة في الربح أو الخسارة عند تكبدها.

يتم فحص القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. وفي حالة وجود هذا الدليل وزيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد، عندئذ تخفض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

يتم التوقف عن إثبات الاستثمارات العقارية إما عند استبعادها (أي عند انتقال السيطرة إلى الجهة المستلمة) أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام وعدم توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم فيها التوقف عن الإثبات. يتم تحديد مبلغ العوض، الواجب إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن التوقف عن إثبات الاستثمارات العقارية، وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) - "الإيرادات من العقود مع العملاء".

صندوق الخبر ريت - بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بالريال السعودي)

تتم التحويلات إلى (من) الاستثمارات العقارية فقط عند وجود تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقارات التي يستحوذ عليها المالك، تعتبر التكلفة المفترضة بشأن المحاسبة اللاحقة بمثابة القيمة العادلة بتاريخ تغير الاستخدام.

وعندما تصبح العقارات المشغولة من قبل المالك استثمارات عقارية، يقوم الصندوق بالمحاسبة عن هذه العقارات طبقاً للسياسات المتبعة بشأن الاستثمارات العقارية حتى تاريخ تغير الاستخدام.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للاستثمارات العقارية:

البند	العمر الإنتاجي
مباني	٤٠ سنة

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

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

القروض

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

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

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

مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

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

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

يستخدم الصندوق الأدوات المالية المشتقة، مثل مقايضات معدل الربح المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، لإدارة التعرض لتقلبات أسعار الربح على التسهيلات الائتمانية ذات المعدل العائم.

الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

يتم الاعتراف بالأدوات المالية المشتقة لأول مرة بالقيمة العادلة عند تاريخ توقيع العقد، وتتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في كل تاريخ إعداد للقوائم المالية.

تُدرج المشتقات كأصول مالية إذا كانت القيمة العادلة موجبة، وكالتزامات مالية إذا كانت القيمة العادلة سالبة. يتم الاعتراف بأي تكاليف معاملات ذات صلة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند تكبدها.

صندوق الخبير ريت - بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بالريال السعودي)

التحوط الاقتصادي (غير محاسبة التحوط الرسمية)

توفر هذه الأدوات تحوطات اقتصادية فعالة وفق استراتيجية إدارة المخاطر في الصندوق، إلا أن الصندوق لا يقوم بتصنيفها رسمياً كـ"أدوات تحوط مؤهلة" ولا يطبق محاسبة التحوط الرسمية وفق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية.

بناءً عليه:

يتم الاعتراف بجميع الأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة الناتجة عن تغييرات القيمة العادلة للمشتقات مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ضمن "تكاليف التمويل".

يتم عرض صافي التسويات المستلمة أو المدفوعة بموجب اتفاقيات المقايضة كتعديل على تكاليف التمويل المتعلقة بالتسهيلات الائتمانية الأساسية.

المصاريف

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

تحقق الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل الإيجار من الاستثمارات العقارية.

يقوم الصندوق بإثبات الإيجار الناتج عن عقود الإيجار بطريقة القسط الثابت. بعد بدء عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو معدل معين (المدفوعات المستندة إلى الأداء أو الاستخدام، على سبيل المثال) عند اكتسابها، عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز، بطريقة القسط الثابت، كتخفيض لدخل الإيجار.

تتضمن العقود سعراً ثابتاً ويدفع العميل هذا المبلغ بناءً على جدول الدفعات، إذا تجاوزت الخدمات التي يقدمها الصندوق المبلغ المدفوع، يتم إثبات دخل إيجار مستحق، أما إذا تجاوزت المدفوعات الخدمة المقدمة، فيتم إثبات دخل إيجار غير مستحق.

تقاس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد، تظهر المبالغ المفصح عنها كإيرادات بعد خصم المقابل المتغير والمدفوعات للعملاء، وهي ليست لخدمات مميزة، وقد يشمل هذا المقابل والخصومات البدلات التجارية والخصومات والمبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.

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

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

الخطوة ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد بتقديم العقار المؤجر للمستأجر؛

الخطوة ٣ - تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ الإيجار المتفق عليه بالعقد، بعد خصم أي مبالغ محصلة نيابة عن أطراف أخرى؛

الخطوة ٤ - تخصيص سعر المعاملة لالتزامات 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، مطروحاً منها أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة والإهلاك، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس لالتزامات الإيجار. تشمل تكلفة حق استخدام الأصول على مبلغ مطلوبات الإيجار المعترف بها، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، مطروحاً منها أي حوافز تأجير مستلمة ما لم يكن الصندوق على يقين معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم استهلاك حق استخدام الأصول المعترف بها على أساس طريقة القسط الثابت على مدى فترة المنفعة من الأصل المقدر ومدة الإيجار أيهما أقصر. يخضع حق استخدام الأصول إلى اختبار انخفاض القيمة والعمر الإنتاجي المقدر للأصل المستخدم من قبل الصندوق مدة ١٨ سنة.

المخصصات للالتزامات المحتملة

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

صندوق الخبر ريت - بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بالريال السعودي)

التزامات عقود الإيجار

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

حكم جوهري في تحديد مدة الإيجار للعقود مع خيار التجديد

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

تكاليف التمويل

يتم إدراج تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر 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 كال التزام في الفترة التي يتم فيها اعتمادها من قبل مجلس إدارة الصندوق.

ضريبة القيمة المضافة

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

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة عند شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة اقتناء الأصل أو كجزء من بند المصاريف حسب الاقتضاء.
- الذمم المدينة والدائنة المذكورة التي تظهر بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المدرجة.

يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من الهيئة أو مستحقة الدفع كجزء من الذمم المدينة أو الدائنة في قائمة المركز المالي.

زكاة

وفقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية فإن الصناديق الاستثمارية غير ملزمة بسداد الزكاة ويتم تقديم فقط إقرار معلومات بإحتساب الوعاء الزكوي للصندوق، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الإلتزامات في هذه القوائم المالية.

صافي حقوق الملكية للوحدة

يتم احتساب صافي حقوق الملكية للوحدة والإفصاح عنها في المركز المالي عن طريق قسمة صافي موجودات الصندوق العائدة لحاملي الوحدات على عدد الوحدات المصدرة.

الأدوات المالية

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

صندوق الخبر ريت - بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بالريال السعودي)

الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية مما يلي:

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

التصنيف والاعتراف الأولي

يصنف الصندوق موجوداته المالية ضمن فئات القياس التالية:

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

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

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

عند الاعتراف الأولي يقيس الصندوق موجوداته المالية المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر فيتم تسجيل تكاليف المعاملات في الربح أو الخسارة.

أدوات حقوق الملكية

يقوم الصندوق لاحقاً بقياس جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر في قائمة الدخل، ما لم تقرر إدارة الصندوق اختيار عرض أرباح أو خسائر القيمة العادلة لاستثمارات حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الآخر، وفي هذه الحالة لا 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 عند إثبات حق الصندوق في استلام الدفعات.

خسائر الانخفاض في القيمة وعكس خسائر الانخفاض في القيمة على الاستثمارات في حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم تسجيلها ضمن الأرباح أو الخسائر.

أدوات الدين

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

التكلفة المطفأة

الموجودات المالية المحتفظ بها للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في أصل 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 الإيعتراف أو في حال وجود تدني عليها. يتم الإعتراف بإيرادات الفوائد من الموجودات المالية باستخدام طريقة الفائدة الفعالة.

طريقة الفائدة الفعالة

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

صندوق الخبر ريت - بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بالريال السعودي)

القياس اللاحق

التكلفة المطفأة

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم تخفيض التكلفة المطفأة بمقدار خسائر هبوط القيمة. يتم الاعتراف بعوائد الفائدة / العلاوة وخسائر هبوط القيمة في قائمة الدخل.

انخفاض القيمة

فيما يتعلق بانخفاض قيمة الأصول المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ من الكيان الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات فيها عند كل تاريخ إعداد القوائم المالية، لتعكس التغيرات في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف الأولي. وبعبارة أخرى، لم يعد من الضروري حدوث حدث ائتماني قبل الاعتراف بالخسائر الائتمانية.

يرتكز نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة على عكس النمط العام لتدهور أو تحسن جودة الائتمان للأدوات المالية. ويعتمد مقدار الخسائر الائتمانية المعترف بها كمخصص على مدى تدهور الائتمان منذ الاعتراف الأولي. ووفقاً للنهج العام، هناك أساسان للقياس:

- خسائر ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهراً (المرحلة ١): تنطبق على جميع البنود منذ الاعتراف الأولي طالما لم يحدث تدهور كبير في جودة الائتمان.

- خسائر ائتمانية متوقعة مدى الحياة (المراحل ٢ و ٣): تنطبق عند حدوث زيادة كبيرة في المخاطر الائتمانية على أساس فردي أو جماعي.

تشمل الأصول المالية للصندوق بشكل رئيسي أرصدة البنوك، والاستثمارات، ومستحقات توزيعات الأرباح. وتعتمد منهجية الاعتراف بانخفاض القيمة على ما إذا كان هناك زيادة كبيرة في المخاطر الائتمانية. وقد اعتبر الصندوق تأثير الخسائر الائتمانية المتوقعة غير جوهري نظراً لأن النقد في البنوك مودع لدى مؤسسات ذات تصنيف ائتماني جيد، كما أن الاستثمارات مقيسة بالقيمة العادلة.

المطلوبات المالية

تصنيف المطلوبات المالية كالتالي:

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

الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية بشكل أولي بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. تتكون المطلوبات المالية للصندوق من المصاريف المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى والتسهيلات الائتمانية والتزامات التأجير والمطلوب إلى أطراف ذات علاقة.

تقاص الأدوات المالية

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

استبعاد الموجودات المالية

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

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

صندوق الخبر ريت - بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بالريال السعودي)

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

٥- الأحكام والتقديرية 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 والتقديرية إلى معطيات قد تتطلب تعديلا جوهريا على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في السنوات المستقبلية.

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي قد يتم تحصيله من بيع أصل أو دفعه لتحويل إلزام بين أطراف مطلعة وبنفس شروط التعامل مع الغير، ويعتمد قياس القيمة العادلة على الشروط التالية:

- السوق الرئيسية للموجودات أو المطلوبات، أو
- السوق الأكثر ميزة للموجودات والمطلوبات وذلك في حالة عدم وجود سوق رئيسية، أو
- استخدام التدفقات النقدية المخصومة في حال عدم وجود سوق رئيسية أو السوق الأكثر ميزة.

الموجودات أو المطلوبات التي تقاس بالقيمة العادلة

- موجودات أو مطلوبات منفصلة.
 - مجموعة من الموجودات أو مجموعة من المطلوبات أو مجموعة من الموجودات والمطلوبات.
 - مجموعة من السياسات والإيضاحات المحاسبية التي تتطلب احتساب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.
 - يستخدم الصندوق مدخلات سوق قابلة للملاحظة قدر الإمكان عند قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات.
- يقوم الصندوق بتحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. كما يقوم الصندوق باستخدام المستويات التالية والتي تعكس أهمية المدخلات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة:

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

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

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 في القطاع العقاري فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. يتم في تاريخ كل تقرير تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها ويتم تحليل التغيرات في التقديرات التي تتسم بالنظرة المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. 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 وحق استخدام الأصل

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

صندوق الخبر ريت - بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بالريال السعودي)

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

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

الانخفاض في قيمة حق استخدام الأصل

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

٦- النقد وما في حكمه

٢٠٢٥	٢٠٢٤
٣٠,١١٧,٠٤٦	٢٨,٠٢٣,١٢٨
-	٨٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٠,١١٧,٠٤٦	١٠٨,٠٢٣,١٢٨

نقد لدى البنوك

ودائع لدى البنك *

* خلال عام ٢٠٢٤، تم توقيع اتفاقية مع أحد البنوك المحلية للاستثمار في ودائع قصيرة الأجل (أقل من ٣ أشهر) بمبلغ ٨٠ مليون. إن مدة هذه الاتفاقية سنتين، تنتهي في شهر أغسطس ٢٠٢٦، كما بلغ ايراد التمويل من ودائع قصيرة الأجل خلال عام ٢٠٢٥ التي يترتب عليها هامش ربح يتراوح ما بين ٤,٨٪ إلى ٦,١٥٪ بمبلغ ٣,٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٥,١٥٪ إلى ٦,١٥٪ بمبلغ ١,١ مليون ريال سعودي). خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ تم استرداد الاستثمار في هذه الودائع قصيرة الأجل.

٧- ذمم مدينة

٢٠٢٥	٢٠٢٤
٦٣,٦٩٩,٥٢٦	٦٤,١٧٣,١٢٥
(٥٢,٣٧٩,٦١٩)	(٥٢,٣٧٩,٦١٩)
١١,٣١٩,٩٠٧	١١,٧٩٣,٥٠٦

ذمم مدينة *

خسائر الائتمان المتوقعة

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

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

٢٠٢٥	٢٠٢٤
٥٢,٣٧٩,٦١٩	٥٢,٢٠٥,٣٣٦
-	١٧٤,٢٨٣
٥٢,٣٧٩,٦١٩	٥٢,٣٧٩,٦١٩

الرصيد في بداية السنة

المحمل للسنة

فيما يلي أرصدة الذمم المدينة المنخفضة القيمة بناءً على عمرها:

٢٠٢٥	٩٠ يوم ≤	٩١ - ١٨٠	١٨١ - ٣٦٥	٣٦٥ >
المجموع	يوم	يوم	يوم	يوم
٦٣,٦٩٩,٥٢٦	٨,١٦٣,٥٦٩	١,٩٠٦,٤٢٢	٤,٣٩٥,١٨٧	٤٩,٢٣٤,٣٤٨
%٨٢,٢٣	%٠	%٠	%٧١,٥٦	%١٠٠
٥٢,٣٧٩,٦١٩	-	-	٣,١٤٥,٢٧١	٤٩,٢٣٤,٣٤٨

القيمة الدفترية

نسبة الخسارة

الانخفاض في القيمة

صندوق الخبير ريت - بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بالريال السعودي)

٢٠٢٤	٩٠ يوم ≤	٩١ - ١٨٠	١٨١ - ٣٦٥	> ٣٦٥
المجموع	يوم	يوم	يوم	يوم
٦٤,١٧٣,١٢٥	٤,٣٧٢,٥٩٠	٤,٣٤٥,٢٧٣	٥,٩٣٢,٣٢٤	٤٩,٥٢٢,٩٣٨
%٨١,٦٢	%٠	%٠	%٤٨,١٥	%١٠٠
٥٢,٣٧٩,٦١٩	-	-	٢,٨٥٦,٦٨١	٤٩,٥٢٢,٩٣٨

٨- مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٣٢٩,١٤١	٣٥٩,١٨١
-	١٤,٠٠٠,٠٠٠
٦٦,٦٢٤	-
٣٩٥,٧٦٥	١٤,٣٥٩,١٨١
(٣٩٥,٧٦٥)	(١٠,٨٥٩,١٨١)
-	٣,٥٠٠,٠٠٠

تكاليف تأمين مدفوعة مقدماً

ذمم مدينة عن إنهاء عقد الإيجار *

أرصدة مدينة أخرى

ناقصاً الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

* بتاريخ ٢١ يوليو ٢٠٢٥، تم إنهاء عقد الإيجار القائم مع المستأجر بناءً على طلبه، والذي كان ساري المفعول حتى عام ٢٠٣٣. وقد وافق المستأجر على دفع تعويض للصندوق بمبلغ ١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي نتيجة هذا الإنهاء. وقد تم الاتفاق على سداد هذا المبلغ على أربع دفعات قيمة كل دفعة ٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، بحيث تكون آخر دفعة مستحقة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٧.

٩- 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:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	حجم التعامل للسنة المنتهية في	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٤
شركة أول الملقا العقارية	شركة تابعة	مصاريف مدفوعة بالنيابة عن الشركة	١٠,٨٨٧	١٨,٧٨١
	لأمين الحفظ	تسديدات	(١٠,٨٨٧)	١٨,٧٨١
			(٧,٦٠٩)	١٨,٧٨١

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

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

صندوق الخبر ريت - بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بالريال السعودي)

ب) يتكون المطلوب إلى أطراف ذات علاقة مما يلي:

حجم التعامل للسنة المنتهية في				الأطراف ذات		
٣١ ديسمبر				علاقة		
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر						
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	شركة الخبر المالية
		٩,٢١٨,١٧٤	٩,٣٦٢,٥٠١	أتعاب الإدارة	مدير الصندوق	
		٣٠٧,٢٧٢	٣١٢,٠٨٣	أتعاب إدارية		
٤,٧٨٢,٩٧١	٥,٥٧٢,٣٦٣	(١٠,٩٧٣,٤٤١)	(٨,٨٨٥,١٩٢)	تسديدات		
		٤٧٩,٠٠٣	٤٧٢,٩٥٤	اتعاب حفظ	أمين الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار
١,١١٣,٤٦٩	١,٣٢٤,٩٩٢	-	(٢٦١,٤٣١)	تسديدات		
				مكافآت إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق	مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق
		٣٤,٠٠٠	٣٤,٠٠٠	الصندوق المستقلين		
٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠	(٣٤,٠٠٠)	(٣٤,٠٠٠)	تسديدات		
-	-	٥,٨٥٩,٠٠٠	٥,٨٥٩,٠٠٠	تسوية أرباح مقابل ذمم مدينة	حامل وحدهات	حامل وحدهات
٥,٩١٧,٤٤٠	٦,٩١٨,٣٥٥					

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

١٠- الأيجارات

أ) حق إستخدام الأصل

إن تفاصيل الحركة على حق إستخدام الأصل هي كما يلي:

٢٠٢٥ مبنى - عقار استثماري			ايجار أرض	التكلفة:	
١٨٨,٨٢٠,٦٤٧	١٦٩,٦٨٨,٢٣٩	١٩,١٣٢,٤٠٨		الرصيد في بداية السنة	
١٥٤,٥٨٤	١٥٤,٥٨٤	-		إضافات خلال السنة	
١٨٨,٩٧٥,٢٣١	١٦٩,٨٤٢,٨٢٣	١٩,١٣٢,٤٠٨		الرصيد في نهاية السنة	
				الاستهلاك المتراكم:	
٥٨,٥٣٣,٠٩٧	٥٢,٣٣٠,٣٥٣	٦,٢٠٢,٧٤٤		الرصيد في بداية السنة	
١٠,٣٥٢,١٣٧	٩,٣٠٣,٧٨٦	١,٠٤٨,٣٥١		المحمل على السنة	
٦٨,٨٨٥,٢٣٤	٦١,٦٣٤,١٣٩	٧,٢٥١,٠٩٥		الرصيد في نهاية السنة	
١٢٠,٠٨٩,٩٩٧	١٠٨,٢٠٨,٦٨٤	١١,٨٨١,٣١٣		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٤ مبنى - عقار استثماري			ايجار أرض	التكلفة:	
١٨١,٢٥٧,٤٠٩	١٦٢,١٢٥,٠٠١	١٩,١٣٢,٤٠٨		الرصيد في بداية السنة	
١,٦١١,٣٩٨	١,٦١١,٣٩٨	-		إضافات خلال السنة	
٥,٩٥١,٨٤٠	٥,٩٥١,٨٤٠	-		المحول خلال السنة	
١٨٨,٨٢٠,٦٤٧	١٦٩,٦٨٨,٢٣٩	١٩,١٣٢,٤٠٨		الرصيد في نهاية السنة	
				الاستهلاك المتراكم:	
٤٨,٢٢٦,٢٤٠	٤٣,٠٧١,٨٤٧	٥,١٥٤,٣٩٣		الرصيد في بداية السنة	
١٠,٣٠٦,٨٥٧	٩,٢٥٨,٥٠٦	١,٠٤٨,٣٥١		المحمل على السنة	
٥٨,٥٣٣,٠٩٧	٥٢,٣٣٠,٣٥٣	٦,٢٠٢,٧٤٤		الرصيد في نهاية السنة	
١٣٠,٢٨٧,٥٥٠	١١٧,٣٥٧,٨٨٦	١٢,٩٢٩,٦٦٤		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	

صندوق الخبر ريت - بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بالريال السعودي)

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

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

اسم العقار	نوع العقار	أسلوب التقييم	الموقع	٢٠٢٥	٢٠٢٤	معدل الخصم كما في ٣١ ديسمبر	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر
جالري مول تجاري	أسلوب الدخل	تبوك	٩,٩٣٪ - ١١,٥٪	١٠٪ - ١١٪	١٣٧,٨٣١,٠٠٠	١٣٧,٩٢٤,٠٠٠	٢٠٢٤

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

قام الصندوق بتعيين مقيمين مستقلين لتقييم حق استخدام الأصل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ كما يلي:

رقم الترخيص	المقيم المعتمد
١٢١٠٠٠٠٩٣٤	المهند الحسامي
١٢١٠٠٠٠٠٣٨	الوليد الزومان

شركة إسناد للتقييم العقاري

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري

ب) التزامات تأجير

إن الحركة على التزامات التأجير هي كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	الرصيد في بداية السنة
١٤,٨٢٤,٧٣٦	١٣,٩٩٠,٤٩٠	المدفوع خلال السنة
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)	الفائدة المحملة خلال السنة
٧٤٤,٧٥٤	٧٠٠,٩٢٤	إجمالي التزامات التأجير في نهاية السنة
١٣,٩٩٠,٤٩٠	١٣,١١٢,٤١٤	

تصنف التزامات التأجير كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	الجزء المتداول
١,١١٠,٤٣٧	١,١٣٩,٨٤٦	الجزء غير المتداول
١٢,٨٨٠,٠٥٣	١١,٩٧٢,٥٦٨	إجمالي التزامات التأجير
١٣,٩٩٠,٤٩٠	١٣,١١٢,٤١٤	

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض الإضافي المطبق على التزامات التأجير ٥,٠١٪ (٢٠٢٤: ٥,٠١٪). إن إجمالي مصاريف الفوائد من التزامات التأجير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بلغت ٧٠٠,٩٢٤ ريال سعودي (مقابل ٧٤٤,٧٥٤ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

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

إن تحليل التزامات التأجير كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	خلال سنة واحدة
١,١١٠,٤٣٧	١,١٣٩,٨٤٦	من سنتين الى ٥ سنوات
٣,٩٧٣,٢٠٢	٤,١٧٢,٢٥٩	أكثر من ٥ سنوات
٨,٩٠٦,٨٥١	٧,٨٠٠,٣٠٩	
١٣,٩٩٠,٤٩٠	١٣,١١٢,٤١٤	

صندوق الخبر ريت - بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

١١ - استثمارات عقارية

(أ) تفاصيل الاستثمارات العقارية كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٧٧٨,٠٩٥,٠٠٠	١,٧٠٦,٣٤٥,٠٠٠	عقارات سكنية وتجارية وأراضي
٨,٧٩٥,١٣٩	١٢,٨٣٣,٧٩٥	تكاليف التطوير
(١٥٦,٩٤٨,٧٧٠)	(١٨٧,٤٥٣,٣٤٤)	الإستهلاك المتراكم
(٢٠,٩٤٥,١٣٢)	(١٨,٨٧٦,٧٥٢)	مجمع الانخفاض في القيمة
١,٦٠٨,٩٩٦,٢٣٧	١,٥١٢,٨٤٨,٦٩٩	

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤٩,٥٥٦,٧٣٧	٢٠,٩٤٥,١٣٢	الرصيد في بداية السنة
(١٧,٠٣٤,٣٥٥)	(١,٨٦٣,٦١٦)	عكس الإنخفاض في القيمة
(١١,٥٧٧,٢٥٠)	(٢٠٤,٧٦٤)	إستبعادات خلال السنة
٢٠,٩٤٥,١٣٢	١٨,٨٧٦,٧٥٢	

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

٢٠٢٥:	أراضي*	عقارات سكنية وتجارية*	الاجمالي
التكلفة:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	٤٦٣,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٢٢,٩١٤,٥٩٧	١,٧٨٦,٨٩٠,١٣٩
إضافات خلال السنة	-	٤,٠٣٨,٦٥٦	٤,٠٣٨,٦٥٦
إستبعادات خلال السنة	(٥٦,٤٤٩,٢٥٠)	(١٥,٣٠٠,٧٥٠)	(٧١,٧٥٠,٠٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٤٠٧,٥٢٦,٢٩٢	١,٣١١,٦٥٢,٥٠٣	١,٧١٩,١٧٨,٧٩٥
الإستهلاك المتراكم:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	-	١٥٦,٩٤٨,٧٧٠	١٥٦,٩٤٨,٧٧٠
المحمل على السنة	-	٣٢,٩٥٩,٠٦٩	٣٢,٩٥٩,٠٦٩
إستبعادات خلال السنة	-	(٢,٤٥٤,٤٩٥)	(٢,٤٥٤,٤٩٥)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	-	١٨٧,٤٥٣,٣٤٤	١٨٧,٤٥٣,٣٤٤
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٤٠٧,٥٢٦,٢٩٢	١,١٢٤,١٩٩,١٥٩	١,٥٣١,٧٢٥,٤٥١
رصيد الانخفاض المتراكم في القيمة	-	(١٨,٨٧٦,٧٥٢)	(١٨,٨٧٦,٧٥٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	-	١,٥١٢,٨٤٨,٦٩٩	١,٥١٢,٨٤٨,٦٩٩

صندوق الخبر ريت - بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

٢٠٢٤:	أراضي*	عقارات سكنية وتجارية*	الاجمالي
التكلفة:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤٤,٨١٥,٥٠٣	١,٨٦٤,٧٩١,٠٤٥
إضافات خلال السنة	-	٢,٠٤٩,٠٩٤	٢,٠٤٩,٠٩٤
إستبعادات خلال السنة	(٥٦,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٣,٩٥٠,٠٠٠)	(٧٩,٩٥٠,٠٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٤٦٣,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٢٢,٩١٤,٥٩٧	١,٧٨٦,٨٩٠,١٣٩
الاستهلاك المتراكم:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	-	١٢٦,٨٩٥,٢٦٩	١٢٦,٨٩٥,٢٦٩
المحمل على السنة	-	٣٣,٠٤٧,٢٥١	٣٣,٠٤٧,٢٥١
إستبعادات خلال السنة	-	(٢,٩٩٣,٧٥٠)	(٢,٩٩٣,٧٥٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	١٥٦,٩٤٨,٧٧٠	١٥٦,٩٤٨,٧٧٠
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٤٦٣,٩٧٥,٥٤٢	١,١٦٥,٩٦٥,٨٢٧	١,٦٢٩,٩٤١,٣٦٩
رصيد الانخفاض المتراكم في القيمة	-	(٢٠,٩٤٥,١٣٢)	(٢٠,٩٤٥,١٣٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	١,١٤٥,٠٢٠,٦٩٥	١,١٤٥,٠٢٠,٦٩٥

* إن العقارات السكنية والتجارية والأراضي المذكورة والموضحة في الإيضاح رقم (١٢) مرهونة لدى إحدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات ائتمانية بمبلغ ١,٧١٩,١٧٨,٧٩٥ ريال سعودي (٢٠٢٤: ١,٧٨٦,٨٩٠,١٣٩ ريال سعودي) فيما عدا مستودعات أكون.

صندوق الخبر ريت - بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

(د) تتألف الإستثمارات العقارية من المشاريع التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	انخفاض القيمة المتراكم	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مركز بلازو	تجزئة	الرياض	٩٦,٥٩٠,١٧٧	(٨,٢٨٢,٠٧٥)	(١٨,٨٧٦,٧٥٢)	٦٩,٤٣١,٣٥٠	٦٩,٤٣١,٣٥٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣٢٥,٠١٤,١٥٧	(٤٦,٣٦٤,٢٠١)	-	٢٧٨,٦٤٩,٩٥٦	٢٩٥,١٨٠,٠٠٠
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدام	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(١٨,٦٤٧,٨٩٥)	-	١٤٥,٣٥٢,١٠٥	١٦٠,٩٢٢,٠٠٠
مركز بن ٢	متعدد الاستخدام	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(١٠,٢٤٠,٦٨١)	-	٨٢,٠٠٩,٣١٩	٩٦,٧٥٢,٥٠٠
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(٢٤,١٥٤,٤٠٠)	-	١٩١,٠٩٥,٦٠٠	٢١١,٥١١,٧٥٠
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(٥,٣٣٠,١٣٣)	-	٦١,٢٩٤,٨٦٧	٨٢,٢٦٢,٩٥٠
برج الجانسن	مكتبي	الرياض	٤٢٥,٢١١,٩٦١	(٤٤,٠٦٣,٢٠٩)	-	٣٨١,١٤٨,٧٥٢	٤٨٧,٣٩١,٣٠٠
كليات الرؤية للتعليم - جدة	تعليمي	جدة	١٠٧,٥٠٠,٠٠٠	(١٠,٥٦٤,٧٨٤)	-	٩٦,٩٣٥,٢١٦	٩٨,٦٥٧,٥٥٠
مستودعات أكون	لوجستي	جدة	٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠	(١٩,٨٠٥,٩٦٦)	-	٢٠٦,٩٣١,٥٣٤	٢١٤,٩٢٨,٥٠٠
			١,٧١٩,١٧٨,٧٩٥	(١٨٧,٤٥٣,٣٤٤)	(١٨,٨٧٦,٧٥٢)	١,٥١٢,٨٤٨,٦٩٩	١,٧١٧,٠٣٧,٩٠٠

إن الحركة على انخفاض القيمة خلال السنة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

اسم العقار	الإنخفاض المتراكم في بداية السنة	(الإنخفاض) / عكس الإنخفاض للسنة	إستبعاد خلال السنة	الإنخفاض المتراكم في نهاية السنة
مركز بلازو	(١٨,٧٢٣,٠٧٣)	(١٥٣,٦٧٩)	-	(١٨,٨٧٦,٧٥٢)
مركز أهلا كورت *	(٢٠٤,٧٦٤)	-	٢٠٤,٧٦٤	-
كليات الرؤية للتعليم - جدة	(٢,٠١٧,٢٩٥)	٢,٠١٧,٢٩٥	-	-
	(٢٠,٩٤٥,١٣٢)	١,٨٦٣,٦١٦	٢٠٤,٧٦٤	(١٨,٨٧٦,٧٥٢)

* بتاريخ ٢١ يوليو ٢٠٢٥، تم بيع عقار مركز أهلا كورت بمبلغ ٧١,٨ مليون ريال سعودي، حيث تم فك الرهن عن العقار، كما تم الإعتماد على متوسط التقييم من قبل المقيمين المعتمدين للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥.

صندوق الخبر ريت - بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

إن الحركة على إنخفاض القيمة خلال السنة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

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

صندوق الخير ريت - بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بالريال السعودي)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

اسم العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم
مركز بلازو	الدخل	٩,٣٣٪ - ١٠,٣٪
مجمع الملقا السكني	الدخل	٩,٧٣٪ - ٩,٥٪
مركز النخبة التجاري	الدخل	١٢٪ - ١٣٪
مركز بن ٢	الدخل	١٣,٣٣٪ - ١٢٪
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	الدخل	٩,٥٪ - ٩,٣٪
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقا بكليات الفارابي)	الدخل	٩,٨٪ - ١٠٪
برج الجاناس	الدخل	٩,٣٣٪ - ٩,٨٪
كليات الرؤية للتعليم - جدة	الدخل	٩,٥٪ - ٩,٠٨٪
مستودعات أكون	الدخل	٩,٩٣٪ - ٩,٣٣٪

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

قام الصندوق بتعيين مقيمان مستقلان لتقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ كما يلي:

رقم الترخيص	المقيم المعتمد
١٢١٠٠٠٠٩٣٤	المهند الحسامي
١٢١٠٠٠٠٠٣٨	الوليد الزومان

شركة إسناد للتقييم العقاري

شركة القرن الواحد والعشرين 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 بناءً على متوسط تقييمين يجريهما مقيمين مستقلين. كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق، تستند صافي قيم الموجودات المعلنة إلى القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. ومع ذلك، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة حيث يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية. وبناءً عليه، تم الإفصاح عن القيمة العادلة لأغراض بيانية ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٩٧٥,٧١٠,٧٨٦	١,٩٠٨,١٥٤,٠٢٦	تكلفة الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل
(٢١٥,٤٨١,٨٦٧)	(٢٥٦,٣٣٨,٥٧٨)	الإستهلاك المتراكم
١,٧٦٠,٢٢٨,٩١٩	١,٦٥١,٨١٥,٤٤٨	صافي قيمة الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل
١٥٥,٩١٣,٩٨١	٢٠٣,١٤٦,٤٥٢	فرق القيمة العادلة
١,٩١٦,١٤٢,٩٠٠	١,٨٥٤,٩٦١,٩٠٠	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٠٤٥,٧٢٣,٥٦٤	١,٠٢٣,٩٦٥,٣٧٣	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١٧٦,٨٥٩,١١٣	٢٢٢,٠٢٣,٢٠٤	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم
١,٢٢٢,٥٨٢,٦٧٧	١,٢٤٥,٩٨٨,٥٧٧	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

صندوق الخبر ريت - بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بالريال السعودي)

ج) صافي حقوق الملكية للوحدة الواحدة باستخدام القيمة العادلة (متأثرة بالقيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحق إستخدام الأصل):		٢٠٢٥	٢٠٢٤
حقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة) أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة) صافي حقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة)، بالقيمة العادلة		٧,٢٦١٧	٧,٤١٦٠
		١,٥٧٤٥	١,٢٥٤٣
		٨,٨٣٦٢	٨,٦٧٠٣

١٢- تسهيلات ائتمانية

(أ) بتاريخ ٨ يناير ٢٠١٩ تم توقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بين الصندوق وبنك محلي وذلك للحصول على تمويل بنكي بلغت قيمته ٥٨٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٧٣٧,٥ مليون ريال سعودي). تم الحصول على هذه التسهيلات بصورة أساسية بموجب اتفاقية تمويل للصندوق. إن اتفاقية التسهيلات مضمونة بتحصيلات الإيجار وان العقارات السكنية والتجارية والأراضي مرهونة لدى البنك ويتم تحميل التسهيلات بعمولات تمويل وفقاً للأسعار السائدة في سوق الإقراض الداخلي بين البنوك السعودية (معدل سايبور لستة شهور + ٢,٢٥ ٪ - ٢,٥٠ ٪ سنوياً) يستحق السداد بعد ٥ سنوات منذ بداية التسهيل. بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٣ تم توقيع اتفاقية تعديل وإعادة هيكلة للتسهيلات الائتمانية حيث تم تمديد فترة السداد لمدة ٦ سنوات إضافية تستحق في ٧ سبتمبر ٢٠٣١ وتم تعديل عمولة التحويل لتصبح (معدل سايبور لستة اشهر + ١,٦٥ ٪)، كما هو منصوص عليه في اتفاقية التسهيلات الائتمانية، يوجد لدى الصندوق تعهدات مالية مع البنك وهي نسبة الدين إلى حقوق الملكية ونسبة تغطية خدمة الربح، حيث التزم الصندوق بجميع تلك التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. كما تم زيادة بند إضافي يخص السحب على المكشوف بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي من الحد الأقصى ١ مليار ريال سعودي، علماً أن المبلغ الغير مستخدم هو ٤٤٧,٥ مليون ريال سعودي. بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٥، وافق مجلس إدارة الصندوق على أن يتم استخدام متحصلات البيع العقاري بي أند كيو وأهلا كورت في سداد ١٥٠ مليون ريال سعودي من التسهيلات الممنوحة في الطرح الأولي للصندوق (الطرح الأولي) وتم السداد بتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٥.

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		٢٠٢٥	٢٠٢٤
الفائدة المحملة على إلتزامات التأجير - (إيضاح ١٠) فوائد تكاليف تمويل من تسهيلات الائتمانية التغيرات في القيمة العادلة لتحوطات التدفقات النقدية - (إيضاح ٢٠) صافي مكاسب تسوية أداة مقايضة معدل الفائدة - (إيضاح ٢٠)		٧٠٠,٩٢٤	٧٤٤,٧٥٤
		٥٣,٠٩٣,٣٥٩	٥٧,٠٦٥,٢٩٨
		٤,٥١٦,٥٤٩	-
		(٥,٨٥٣,٨٨٢)	(١٦,٨٨٢,٤٣٦)
		٥٢,٤٥٦,٩٥٠	٤٠,٩٢٧,٦١٦

يوجد لدى الصندوق اتفاقيات تحوط مع بنوك محلية، وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات المستخدمة وذلك لحماية الصندوق من تقلبات هامش الربح خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات نتج عنها مكاسب تسوية أداة مقايضة معدل الفائدة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ٥,٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: بمبلغ ١٦,٩ مليون ريال سعودي). كما هو مذكور في الايضاح رقم (٢٠).

١٣- مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٥	٢٠٢٤
إيرادات إيجار غير مكتسبة	١٧,٦٨٢,٤٩٨
توزيعات أرباح مستحقة	١٤,٨٠٥,٩٢٩
أعباء تمويلية مستحقة	٧,٣٣٤,٧٩٣
ضريبة قيمة مضافة مستحقة	٣,٠٣٦,٩٢٢
أنعاب مهنية وإستشارات مستحقة	١٣٣,٥٠٠
مصاريف مستحقة مقابل إدارة العقارات	٧٩٥,٥٨٨
أرصدة دائنة أخرى *	٨,٩٥١,٦٩٠
	٥٢,٧٤٠,٩٢٠
	٥٦,٣٨٣,٤٧٣

* يتضمن رصيد الأرصدة الدائنة الأخرى مبلغ ٨,٥٤٧,٩٤٥ ريال سعودي يتعلق بعقار برج الجانيس، ويمثل الجزء المتبقي من الإيجار المدفوع مقدماً من قبل المستأجر السابق.

صندوق الخبر ريت - بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بالريال السعودي)

١٤ - إيرادات إيجار

تشتمل الإيرادات على دخل الإيجار من الاستثمارات العقارية.

يقوم الصندوق بإثبات الإيجار الناتج عن عقود الإيجار بطريقة القسط الثابت. بعد بدء عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو معدل معين (المدفوعات المستندة إلى الأداء أو الاستخدام، على سبيل المثال) عند اكتسابها، عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز، بطريقة القسط الثابت، كتخفيض لدخل الإيجار.

تتضمن العقود سعراً ثابتاً ويدفع العميل هذا المبلغ بناءً على جدول الدفعات، إذا تجاوزت الخدمات التي يقدمها الصندوق المبلغ المدفوع، يتم إثبات دخل إيجار مستحق، أما إذا تجاوزت المدفوعات الخدمة المقدمة، فيتم إثبات دخل إيجار غير مستحق.

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

٢٠٢٥	٢٠٢٤	
٩٦,٢٩٦,٧٠١	١١١,٩٨٧,٤٠٣	خلال سنة واحدة
٢٧٢,٦٩٩,٩٢٧	٢٨٣,٢٣٣,٢٠٣	من سنتين إلى ٥ سنوات
٦٣٢,٠٥٨,٨٥٩	٦٢٩,٧٠٧,٠١٩	أكثر من ٥ سنوات
١,٠٠١,٠٥٥,٤٨٧	١,٠٢٤,٩٢٧,٦٢٥	

١٥ - مصاريف أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٥	٢٠٢٤	
١,٢٦٦,٨٨٨	٣٠٧,٠٤٠		أتعاب استشارية وقانونية
٧٢٠,٨٢٥	١,٦٧٥,٥١٤		مصاريف مرافق
٦٥٧,٢٣٧	٩٧٧,٢٨٤		مصاريف تأمين عقارات
٦٤٩,٢٣٨	٦٧٠,٤٥٩		رسوم تسجيل وادراج
٢٩٦,٤٧٥	٣٤٧,٣٠٠		أتعاب تقييم العقارات
٧٥٤,٦٩٤	٨٦٨,٥٤٠		مصاريف أخرى
٤,٣٤٥,٣٥٧	٤,٨٤٦,١٣٧		

١٦ - أتعاب إدارية ومصرفات أخرى

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

(أ) الأتعاب الإدارية

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

(ب) أتعاب الإدارة

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

(ج) أتعاب الحفظ

يحق لأمين الحفظ الحصول على أتعاب تعادل ٠,٠٢٥٪ سنوياً (كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق) من إجمالي الموجودات أو ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً كحد أدنى مع رسوم لمرة واحدة فقط مقدارها ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وتحتسب وتستحق في كل يوم تقييم.

(د) رسوم الاشتراك

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.

صندوق الخبر ريت - بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

ه) أتعاب هيكل رأس المال

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

و) أتعاب هيكل التمويل

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

ز) أتعاب إدارة العقارات

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

١٧- الوعاء الزكوي

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

٢٠٢٥

التعديلات على صافي الربح المعدل:

الربح الدفترى للسنة

الربح المعدل للسنة

الوعاء الزكوي:

حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات

توزيعات أرباح مستحقة

مطلوب الى أطراف ذات علاقة

قروض طويلة الأجل

إضافات والتزامات أخرى

القيمة الدفترية للموجودات غير المتداولة حسب الهيئة

الوعاء الزكوي

الربح المعدل للصندوق هو الأكبر بين الوعاء الزكوي والربح المعدل

قيمة الزكاة حسب الربح المعدل للصندوق

عدد الوحدات القائمة

قيمة الزكاة لكل وحدة

٣٧,٤٦٥,٥٢٥

٣٧,٤٦٥,٥٢٥

١,٠٢٣,٩٦٥,٣٧٣

١٤,٨٠٥,٩٢٩

٦,٩١٨,٣٥٥

٥٨٧,٥٠٠,٠٠٠

١١,٩٧٢,٥٦٨

(١,٦٣٢,٩٣٨,٦٩٦)

١٢,٢٢٣,٥٢٩

٣٧,٤٦٥,٥٢٥

٩٦٥,٧٤٣

١٤١,٠٠٨,٨٤٨

٠,٠٠٦٨

صندوق الخير ريت - بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

٢٠٢٤	
	التعديلات على صافي الربح المعدل:
٥٩,٣٣٨,٥٥٤	الربح الدفترى للسنة
٥٩,٣٣٨,٥٥٤	الربح المعدل للسنة
	الوعاء الزكوي:
١,٠٤٥,٧٢٣,٥٦٤	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١٤,٨٠٥,٩٢٩	توزيعات أرباح مستحقة
٥,٩١٧,٤٤٠	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	قروض طويلة الأجل
١٢,٨٨٠,٠٥٣	إضافات والتزامات أخرى
(١,٧٣٩,٢٨٣,٧٨٧)	القيمة الدفترية للموجودات غير المتداولة حسب الهيئة
٧٧,٥٤٣,١٩٩	الوعاء الزكوي
٧٧,٥٤٣,١٩٩	الوعاء الزكوي للصندوق هو الأكبر بين الوعاء الزكوي والربح المعدل
٢,٠٠٤,٢٥٩	قيمة الزكاة حسب الوعاء الزكوي للصندوق
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	عدد الوحدات القائمة
٠,٠١٤٢	قيمة الزكاة لكل وحدة

١٨- 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.

١٩- توزيعات الأرباح

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

المجموع (ريال سعودي)	المبلغ مقابل كل وحدة	توزيعات أرباح عن الفترة	تاريخ الموافقة
			٢٠٢٥
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ أكتوبر ٢٠٢٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢٩ يناير ٢٠٢٥
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ يناير ٢٠٢٥ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٥	٣٠ أبريل ٢٠٢٥
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ أبريل ٢٠٢٥ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يوليو ٢٠٢٥
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ يوليو ٢٠٢٥ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٢٩ أكتوبر ٢٠٢٥
٥٩,٢٢٣,٧١٦			
			٢٠٢٤
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ أكتوبر ٢٠٢٣ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ يناير ٢٠٢٤
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ يناير ٢٠٢٤ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٤	٣٠ أبريل ٢٠٢٤
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ أبريل ٢٠٢٤ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يوليو ٢٠٢٤
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ يوليو ٢٠٢٤ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ أكتوبر ٢٠٢٤
٥٩,٢٢٣,٧١٦			

صندوق الخير ريت - بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بالريال السعودي)

٢٠ - اتفاقيات تحوط

بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩، دخل الصندوق في عقد مقايضة معدلات الربح بقيمة اسمية بلغت ٣٤٠ مليون ريال سعودي مع البنك السعودي الفرنسي وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات بنسبة ثابتة وقدرها ٤,٦٩٪. دخل العقد حيز التنفيذ في ٣١ يناير ٢٠٢٠. والغرض من العقد هو إدارة مخاطر التدفقات النقدية للصندوق التي يترتب عليها معدل ربح. وبتاريخ ١٠ يناير ٢٠٢٤ تم إنتهاء مدة العقد.

وبتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢١، تم تنفيذ اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي، وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات المستخدمة في "الطرح الإضافي الأول" وقدرها ٣٩٧,٥ مليون ريال سعودي بنسبة ثابتة وقدرها ٤,٤٤٪ وذلك لحماية الصندوق من تقلبات هامش الربح خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات ابتداءً من ١ سبتمبر ٢٠٢١ حتى ٧ سبتمبر ٢٠٢٥.

وبتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٤، تم توقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي، بقيمة ١٧٠ مليون ريال سعودي، والتي تمثل ٥٠٪ من التسهيلات المستخدمة في طرح الأولي، لتثبيت معدل سعر السايبور بنسبة ثابتة وقدرها ٥,٠٤٪، وذلك لحماية الصندوق من تقلبات سعر السايبور خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات ابتداءً من ٤ فبراير ٢٠٢٥ حتى ٤ فبراير ٢٠٣٠. بتاريخ ٣ فبراير ٢٠٢٦، وافق مجلس إدارة الصندوق على إنهاء اتفاقية التحوط، ليبقى مبلغ ٢٠ مليون ريال سعودي من التسهيلات الممنوحة في طرح الأولي للصندوق (الطرح الأولي) دون تحوط.

وبتاريخ ١٢ مارس ٢٠٢٥، قام الصندوق بإبرام اتفاقيات مقايضة معدل الربح الإسلامية مع مصرف الراجحي فيما يتعلق بتمويلاته المتوافقة مع الشريعة ذات المعدل المتغير، بهدف إدارة التعرض لتقلبات معدلات الربح، حيث تم بموجب هذه الاتفاقيات تحويل التعرض لمعدل الربح المتغير على مبلغ اسمي قدره ٥٦٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى التزام بمعدل ربح ثابت، بحيث يدفع الصندوق معدلًا ثابتًا بنسبة ٤,٩٦٪ سنويًا للمصرف مقابل استلام دفعات متغيرة تعتمد على سايبور لمدة ٦ أشهر، وتستحق هذه الاتفاقيات في فبراير ٢٠٣٠ مع إجراء تسويات نصف سنوية، وقد بلغت القيمة العادلة لهذه الأدوات المشتقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ صافي التزام مالي قدره ٤,٥١٦,٥٤٩ ريال سعودي.

إن الحركة على التزامات مالية مشتقة خلال السنة هي كما يلي:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
الرصيد في بداية السنة	-	-
الخسارة خلال السنة	٤,٥١٦,٥٤٩	-
الرصيد في نهاية السنة	٤,٥١٦,٥٤٩	-

٢١ - آخر يوم للتقييم

آخر يوم للتقييم خلال السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢٢ - 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 أسعار الفائدة العادلة وتدفقات النقد

تشير مخاطر أسعار الفائدة العادلة وتدفقات النقد إلى التعرض لمخاطر مختلفة تتعلق بتأثير تقلبات أسعار الفائدة في السوق على الوضع المالي وصافي التدفقات النقدية للصندوق. وقد دخل الصندوق في اتفاقيات التحوط ومبادلات أسعار الفائدة للحد من هذه المخاطر (إيضاح (٢٠).

ولتقليل هذا التعرض، أبرم الصندوق ترتيبات لمبادلات أسعار الفائدة بموجبها يقوم بدفع أسعار فائدة ثابتة ويتلقى أسعار فائدة متغيرة بناءً على معدل سايبور لمدة ٦ أشهر. تعمل هذه الترتيبات اقتصاديًا على تحويل جزء من الالتزامات ذات الفائدة المتغيرة للصندوق إلى التزامات بفائدة ثابتة.

نتيجة لذلك، يتم تقليل تعرض الصندوق لتقلبات أسعار الفائدة في السوق بشكل كبير، حيث يتم تعويض التغير في التدفقات النقدية من الالتزامات ذات الفائدة المتغيرة بالمستحقات المقابلة بموجب اتفاقيات المبادلة.

صندوق الخبر ريت - بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بالريال السعودي)

تحليل الحساسية للأدوات ذات المعدل المتغير

حاليًا، لدى الصندوق تسهيلات ائتمانية تعرضه لمخاطر تدفقات النقد / معدل الربح، وهي على النحو التالي:

الأدوات ذات المعدل المتغير

الالتزامات المالية:

٢٠٢٥	٢٠٢٤
٥٨٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
٥٨٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠

التسهيلات الائتمانية

إذا ارتفع / انخفض معدل سايبور بمقدار ١٪ مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكان صافي الربح للسنة أقل / أعلى بمقدار ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لعام ٢٠٢٥ و ١,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لعام ٢٠٢٤، ويعكس ذلك التأثير فقط على الجزء من التسهيلات الائتمانية غير المثبت هامش الربح.

مخاطر السعر

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

(ب) مخاطر الائتمان

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

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

المطلوب من طرف ذو علاقة والذمم المدينة عن إنهاء عقد الإيجار غير مضمونه، وبدون عائد وليس لديها دفعات ثابتة. لا توجد أي أرصدة مستحقة القبض من الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة عن إنهاء عقد الإيجار. في تاريخ التقرير تجاوزت موعدها، مع الأخذ بعين الاعتبار للخبرة التاريخية للتعثر ومستقبل الصناعات التي يمارس فيها الأطراف أعمالهم. تعتبر الإدارة أن أرصدة الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة عن إنهاء عقد الإيجار 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.

المبالغ المستحقة من طرف ذي علاقة غير مضمونة ولا تتحمل أي فائدة. ولا توجد أرصدة متأخرة السداد من الأطراف ذات العلاقة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية. وتعتبر الإدارة أن أرصدة الأطراف ذات العلاقة غير متضررة، وبالتالي لم يتم إنشاء أي مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة.

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

إيضاح	٢٠٢٥	٢٠٢٤
النقد وما في حكمه	٦	١٠٨,٠٢٣,١٢٨
ذمم مدينة	٧	١١,٧٩٣,٥٠٦
ذمم مدينة عن إنهاء عقد الإيجار	٨	-
مطلوب من طرف ذو علاقة	٩ - أ	١٨,٧٨١

تركيز مخاطر الائتمان

تنشأ التركيزات عندما يكون عدد من الأطراف المقابلة منخرطين في أنشطة تجارية مشابهة، أو في نفس المنطقة الجغرافية، أو لديهم خصائص اقتصادية تجعل قدرتهم على الوفاء بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مشابه بالتغيرات الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء الصندوق تجاه التطورات التي تؤثر على صناعة معينة. في تاريخ إعداد القوائم المالية، يشكل ستة عملاء رئيسيين حوالي ٩٣,٦٨٪ من إجمالي الذمم المدينة الإجمالية. وقد قامت الإدارة بتقييم تركيز مخاطر الائتمان المتعلقة بالذمم التجارية واعتراف بمخصص مناسب للخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وبناءً على هذا التقييم، ترى الإدارة أن مخاطر الائتمان المتعلقة قد تم توفيرها بشكل كافٍ وتدار بشكل مناسب.

صندوق الخبير ريت - بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بالريال السعودي)

ج) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر التي قد يواجه فيها الكيان صعوبة في تأمين السيولة اللازمة للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. وقد تنشأ مخاطر السيولة من عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبقيمة قريبة من قيمته العادلة. تُدار مخاطر السيولة من خلال التأكد الدوري من توفر سيولة كافية. حتى تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تجاوزت المطلوبات المتداولة للصندوق موجوداته المتداولة بمبلغ ١٣,٠٠٠,٧٥٥ ريال سعودي. ومع ذلك، تمثل الإيرادات الإيجارية غير المكتسبة التزامًا بإيرادات موحلة لا يتطلب تدفق نقدي مستقبلي أساسي، وإنما يتطلب مرور الوقت وتوفير المساحة. وبالمثل، يتم غالبًا إدارة أرصدة الأطراف ذات العلاقة من خلال ترتيبات السيولة الداخلية. يحافظ الصندوق على تسهيلات سحب على المكشوف غير مستخدمة بمقدار ٣٠ مليون ريال ضمن حد ائتماني قدره مليار ريال، مما يمكن الصندوق من الوفاء بالتزاماته عند استحقاقها.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	القيمة الدفترية	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة
مطلوبات مالية غير مستحقة			
تسهيلات ائتمانية	٥٨٧,٥٠٠,٠٠٠	-	٥٨٧,٥٠٠,٠٠٠
مطلوب الى أطراف ذات علاقة	٦,٩١٨,٣٥٥	٦,٩١٨,٣٥٥	-
التزامات تأجير	١٣,١١٢,٤١٤	١,١٣٩,٨٤٦	١١,٩٧٢,٥٦٨
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٥٢,٧٤٠,٩٢٠	٥٢,٧٤٠,٩٢٠	-
	٦٦٠,٢٧١,٦٨٩	٦٠,٧٩٩,١٢١	٥٩٩,٤٧٢,٥٦٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	القيمة الدفترية	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة
مطلوبات مالية غير مستحقة			
تسهيلات ائتمانية	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	-	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
مطلوب الى أطراف ذات علاقة	٥,٩١٧,٤٤٠	٥,٩١٧,٤٤٠	-
التزامات تأجير	١٣,٩٩٠,٤٩٠	١,١١٠,٤٣٧	١٢,٨٨٠,٠٥٣
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٥٦,٣٨٣,٤٧٣	٥٦,٣٨٣,٤٧٣	-
	٨١٣,٧٩١,٤٠٣	٦٣,٤١١,٣٥٠	٧٥٠,٣٨٠,٠٥٣

أنشطة التحوط والمشتقات المالية

يستخدم الصندوق المشتقات المالية للتحوط من التعرض الناتج عن التسهيلات الائتمانية. وتشمل هذه المبادلات في أسعار الفائدة، والتي تم تصنيفها كتحوط لتدفقات النقد وتستوفي شروط تطبيق محاسبة التحوط.

التحوط لتدفقات النقد

مخاطر أسعار الفائدة هي المخاطر التي قد تؤدي إلى تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في معدلات الربح في السوق. يتعرض الصندوق لمخاطر أسعار الفائدة بشكل رئيسي من خلال التسهيلات الائتمانية ذات الفائدة المتغيرة المرتبطة بمعدل سايبور. وعلى الرغم من أن الصندوق قد أبرم ترتيبات التحوط لتدفقات النقد للتخفيف من هذا التعرض، إلا أنه يظل معرضًا لمخاطر أسعار الفائدة المتبقية بالقدر الذي:

- لم يتم فيه تحوط جميع الالتزامات المقترضة، أو
 - وجود عدم تطابق بين شروط الالتزامات المقترضة والأدوات المشتقة.
- تقوم الإدارة بمراقبة التعرض لمخاطر أسعار الفائدة بشكل مستمر.

تحليل الحساسية للتحوط لتدفقات النقد

حاليًا، لدى الصندوق تحوط لتدفقات النقد يعرضه لمخاطر تدفقات النقد / معدل الربح. إذا ارتفع / انخفض معدل سايبور بمقدار ١٪ مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، كان صافي الربح للسنة أقل / أعلى بمقدار ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٤: ١,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

صندوق الخبر ريت - بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بالريال السعودي)

٢٣- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

تسلسل القيمة العادلة

يستخدم الصندوق تقنيات تقييم مناسبة وفقاً للظروف السائدة والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تعظيم استخدام المدخلات القابلة للرصد ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للرصد. ويتم تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة كما هو مذكور في الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة - قياس القيمة العادلة إيضاح رقم (٥).

تصنف أدوات الصندوق المالية المشتقة على أنها التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل، ويتم قياسها بالقيمة العادلة في كل تاريخ إعداد القوائم المالية. ولا يُعتبر أثر القيمة العادلة الناتج جوهرياً على القوائم المالية.

٢٤- القطاعات التشغيلية

يقوم الصندوق بتحقيق عوائد إيجابية 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.

٢٥- أحداث لاحقة

- بتاريخ ٢٩ يناير ٢٠٢٦، اعتمد مجلس إدارة الصندوق قرار توزيع أرباح عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٥ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ٠,١٠٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٤,٨٠٥,٩٢٩ ريال سعودي إلى حملة الوحدات.

- بتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٤، تم توقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي، بقيمة ١٧٠ مليون ريال سعودي، والتي تمثل ٥٠٪ من التسهيلات المستخدمة في الطرح الأولي، لتثبيت معدل سعر السايبور بنسبة ثابتة وقدرها ٥,٠٤٪، وذلك لحماية الصندوق من تقلبات سعر السايبور خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات ابتداءً من ٤ فبراير ٢٠٢٥ حتى ٤ فبراير ٢٠٣٠. لاحقاً، وبتاريخ ٣ فبراير ٢٠٢٦، وافق مجلس إدارة الصندوق على إنهاء اتفاقية التحوط، ليبقى مبلغ ٢٠ مليون ريال سعودي من التسهيلات الممنوحة في الطرح الأولي للصندوق (الطرح الأولي) دون تحوط.

٢٦- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٥ شوال ١٤٤٧هـ (٢٤ مارس ٢٠٢٦م).



ترخيص هيئة السوق المالية 37-07074
سجل تجاري رقم 4030177445

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

الخبير المالية
Alkhabeer Capital

