

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

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

الصفحة	الفهرس
١	تقرير حول فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
٦ – ٢٠	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

تقرير حول فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة

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

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة لصندوق الخبير ريت - بالريال السعودي (صندوق استثمار عقاري متداول ("الصندوق")) المدار من قبل شركة الخبير المالية ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، والقوائم المالية الأولية الموجزة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة ستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لإرتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة من طرح استفسارات بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص، ويعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدى أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لم يتم اعدادها، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

شركة حلول كرو للاستشارات المهنية


محمد عبدالرحمن الهاجري
ترخيص رقم (٧٠٥)



٢٧ صفر ١٤٤٨هـ (الموافق ١٠ أغسطس ٢٠٢٦م)
جدة - المملكة العربية السعودية

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	إيضاح	
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
٣٠,١١٧,٠٤٦	١٥,٣٣٧,٣٦٤		النقد وما في حكمه
١١,٣١٩,٩٠٧	١٨,٨٥٥,٣١٨		ذمم مدينة
١٠,٨٥٩,١٨١	١٤,٤٦٨,٥٧٨		مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى – الجزء المتداول
-	٤,٧١١,٤٣٩	١٢	موجودات مالية مشتقة
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	أ - ٦	مطلوب من طرف ذو علاقة
٥٢,٣١٤,٩١٥	٥٣,٣٩١,٤٨٠		مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة			
٣,٥٠٠,٠٠٠	-		مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى – الجزء غير المتداول
١٢٠,٠٨٩,٩٩٧	١١٥,٠٣٩,٦٦٦	أ - ٧	حق استخدام الأصل
١,٥١٢,٨٤٨,٦٩٩	١,٤٩٧,٧٤١,١٦٢	٨	استثمارات عقارية
١,٦٣٦,٤٣٨,٦٩٦	١,٦١٢,٧٨٠,٨٢٨		مجموع الموجودات غير المتداولة
١,٦٨٨,٧٥٣,٦١١	١,٦٦٦,١٧٢,٣٠٨		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات			
المطلوبات المتداولة			
٦,٩١٨,٣٥٥	٥,٥٦٥,٦٩٣	٦ - ب	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
١,١٣٩,٨٤٦	١,٣٦١,٢٢٣	٧ - ب	التزامات تأجير – الجزء المتداول
٤,٥١٦,٥٤٩	-	١٢	مطلوبات مالية مشتقة
٥٢,٧٤٠,٩٢٠	٤٨,٣٩١,١١٨		مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦٥,٣١٥,٦٧٠	٥٥,٣١٨,٠٣٤		مجموع المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة			
١١,٩٧٢,٥٦٨	١٠,٨٢٩,١٢٣	٧ - ب	التزامات تأجير – الجزء غير المتداول
٥٨٧,٥٠٠,٠٠٠	٥٨٧,٥٠٠,٠٠٠	٩	تسهيلات ائتمانية
٥٩٩,٤٧٢,٥٦٨	٥٩٨,٣٢٩,١٢٣		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٦٦٤,٧٨٨,٢٣٨	٦٥٣,٦٤٧,١٥٧		مجموع المطلوبات
١,٠٢٣,٩٦٥,٣٧٣	١,٠١٢,٥٢٥,١٥١		حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١,٦٨٨,٧٥٣,٦١١	١,٦٦٦,١٧٢,٣٠٨		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨		عدد الوحدات القائمة (وحدة)
٧,٢٦١٧	٧,١٨٠٦	٨	القيمة الدفترية لحقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي للوحدة)
٨,٨٣٦٢	٨,٩٨٥٦	٨	القيمة العادلة لحقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي للوحدة)

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	إيضاح
٧١,٤٩١,٥٣٠	٦٢,٠٠٥,٦٥١	إيرادات إيجار
		مصاريف
(٥,٨١٣,٢٨٧)	(٣,٦٤٦,٠٤٩)	أتعاب إدارة العقارات
(٣٩٣,٥٠١)	(٣٨٩,٠٩٧)	أتعاب إدارية وأتعاب الحفظ
(٣,٩٤٧,٨٩٩)	(٣,٨٣٨,٦٤٥)	أتعاب الإدارة
(٢,٨٩١,٤٤١)	(٣,٩٥٧,٨٨٠)	مصاريف أخرى
(١٣,٠٤٦,١٢٨)	(١١,٨٣١,٦٧١)	إجمالي المصاريف
(٢٣,٧٦٠,١٢٨)	(١١,٣٧١,٧٠٣)	تكاليف تمويل
١,٨٩٤,١٥٤	-	إيراد من ودائع بنكية
(٢١,٧٣٨,١٤٦)	(٢١,٥٨٠,٩١٥)	إستهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
٣,٠٨٨,٠٥٧	٩٥٠,٢٧٤	عكس الانخفاض في قيمة استثمارات عقارية
١٧,٩٢٩,٣٣٩	١٨,١٧١,٦٣٦	الربح للفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر
١٧,٩٢٩,٣٣٩	١٨,١٧١,٦٣٦	إجمالي الدخل الشامل للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	ايضاح
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات		
١,٠٤٥,٧٢٣,٥٦٤	١,٠٢٣,٩٦٥,٣٧٣	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
(٢٩,٦١١,٨٥٨)	(٢٩,٦١١,٨٥٨)	توزيعات الأرباح
١٧,٩٢٩,٣٣٩	١٨,١٧١,٦٣٦	الدخل الشامل للفترة
١,٠٣٤,٠٤١,٠٤٥	١,٠١٢,٥٢٥,١٥١	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة
ملخص المعاملات بالوحدات للفترة على النحو التالي:		
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨	عدد الوحدات في بداية الفترة (وحدة)
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨	عدد الوحدات في نهاية الفترة (وحدة)

* لم يتم اصدار او استبعاد أي وحدات خلال الفترتين المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ و ٣٠ يونيو ٢٠٢٥.

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:		
١٧,٩٢٩,٣٣٩	١٨,١٧١,٦٣٦	الربح للفترة
تعديلات:		
٢١,٧٣٨,١٤٦	٢١,٥٨٠,٩١٥	استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
(٣,٠٨٨,٠٥٧)	(٩٥٠,٢٧٤)	عكس الانخفاض في قيمة استثمارات عقارية
(١,٨٩٤,١٥٤)		إيراد من ودائع بنكية
٧٠٠,٩٢٤	٦٥٦,٩٣٢	الفائدة المحملة على التزامات التأجير (ضمن تكاليف تمويل)
٢٣,٠٥٩,٢٠٤	١٠,٧١٤,٧٧١	تكاليف تمويل
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
(١٠,٧٦٢,٤١١)	(١٠,٤٦٤,٩١١)	ذمم مدينة
(٧٢,٨٤٢)	(١٠٩,٣٩٧)	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(٤٤٩,٥٦٩)	(١,٣٥٢,٦٦٢)	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
(٢٨,٠٧٨,٠٧٩)	(١٢,١٦٢,٨٣٥)	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٩,٠٨٢,٥٠١	٢٦,٠٨٤,١٧٥	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:		
(٢,١٥٨,٤٥٦)	(٣٤٢,١٢١)	إضافات إلى استثمارات عقارية
١,٨٩٤,١٥٤	-	المحصل من إيراد ودائع بنكية
(٥٧,١٠٤)	(١٣٠,٦٥٢)	إضافات إلى حق استخدام الأصل
(٣٢١,٤٠٦)	(٤٧٢,٧٧٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:		
(٢٦,٦٨٢,٣٥٨)	(٢٦,٦٨٢,٣٥٨)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١,٥٧٩,٠٠٠)	-	مدفوعات الإيجار
(٥,١٨٨,٩٣٣)	(١٣,٧٠٨,٧٢٦)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٣٣,٤٥٠,٢٩١)	(٤٠,٣٩١,٠٨٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١٤,٦٨٩,١٩٦)	(١٤,٧٧٩,٦٨٢)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٠٨,٠٢٣,١٢٨	٣٠,١١٧,٠٤٦	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٩٣,٣٣٣,٩٣٢	١٥,٣٣٧,٣٦٤	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
بنود غير نقدية:		
-	(١,٥٧٩,٠٠٠)	تسوية دفعات الإيجار مقابل المصاريف المستحقة
٢,٩٢٩,٥٠٠	٢,٩٢٩,٥٠٠	توزيعات أرباح عن طريق تسوية ذمم مدينة لحاملي الوحدات
١٤,٨٠٥,٩٢٩	١٤,٨٠٥,٩٢٩	توزيعات أرباح غير مدفوعة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(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 ويُدَار من قبل شركة الخير المالية ("الخبر المالية" أو "مدير الصندوق") (لصالح حملة وحدات الصندوق). الصندوق مدرج في سوق الأسهم السعودية (تداول). ويتم الإشراف 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 مُدِرة للدخل في المملكة العربية السعودية باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

تم اعتماد شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية ("الهيئة") في ١٦ أكتوبر ٢٠١٨م (الموافق ٨ صفر ١٤٤٠هـ)، وكانت فترة الطرح الأولي ١٨ يوم بدأت من تاريخ ١١ نوفمبر وانتهت في تاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٨م، ابتداءً للصندوق أنشطته في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م وتم إدراج الصندوق في تداول بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٩م.

وفي تعامله مع حملة الوحدات، فإن مدير الصندوق يعتبر الصندوق منشأة مستقلة. وبناءً عليه، فإن الصندوق يعد قوائمه المالية الخاصة. إضافة لذلك يُعتبر حملة الوحدات كمثلًا 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 لللائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائح") والمنشورة من قبل الهيئة بتاريخ ١٩ جمادى الآخر ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والمعدلة بقرار مجلس الهيئة بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١) والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣ - أسس إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة

بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" المعتمد بالمملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والمعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

أساس القياس

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

عملة النشاط والعرض

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

٤ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات المطبقة على الصندوق

هناك معايير جديدة وعدد من التعديلات على المعايير القائمة أصبحت سارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦م، إلا أنه ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية الأولية المختصرة. تتوافق السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المستخدمة في إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(بالريال السعودي)

٥- الأحكام والتقديرات

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

كانت التقديرات الجوهرية التي أجرتها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات متسقة مع تلك المفصّل عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

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 يؤثر شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه، تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية.

٦- معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

تمثل المعاملات مع أطراف ذات علاقة مصاريف مدفوعة بالنيابة عن أطراف ذات علاقة واتعاب ادارية واتعاب ادارة واتعاب الحفظ وتعويضات الى أعضاء مجلس ادارة الصندوق المستقلين.

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

الرصيد		حجم التعامل		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
		لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	٢٠٢٥ (غير مراجعة)	٢٠٢٦ (غير مراجعة)			
		٤,٣٣٩	-	مصاريف مدفوعة بالنيابة عن الشركة	شركة تابعة	شركة أول الملقا العقارية
		(٤,٣٣٩)	-	تسديدات	لأمين الحفظ	
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١					
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١					

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

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

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(بالريال السعودي)

٦- معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

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

حجم التعامل		الرصيد		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات علاقة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(مراجعة)			
٣,٨٣٨,٦٤٥	٣,٩٤٧,٨٩٩	١٥٤,٣٢٣	٥,٥٧٢,٣٦٣	أتعاب الإدارة	مدير الصندوق	شركة الخير المالية
(٥,٥٧٢,٣٦٣)	(٤,٧٨٢,٩٦٩)			أتعاب إدارية تسديدات		
٢٣١,٤٩٤	٢٣٩,١٧٨	١٣,٠٠٠	١,٣٢٤,٩٩٢	أمين الحفظ	أمين الحفظ	شركة الانماء للاستثمار
		(٢١,٠٠٠)		مكافآت إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق	مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق
١٢,٩٥٩	١٣,٠٠٠	١٢,٩٥٩	٢١,٠٠٠	إدارة الصندوق المستقلين تسديدات		
٢,٩٢٩,٥٠٠	٢,٩٢٩,٥٠٠	٢,٩٢٩,٥٠٠	-	تسوية أرباح مقابل ذمم مدينة	حامل وحدات	حامل وحدات
			٦,٩١٨,٣٥٥			
			٥,٥٦٥,٦٩٣			

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

٧- عقود الايجار

(أ) حق إستخدام الأصل

إن تفاصيل الحركة على حق إستخدام الأصل هي كما يلي:

الإجمالي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)			أرض مستأجرة	مبنى – استثمار عقاري	التكلفة:
١٨٨,٩٧٥,٢٣١	١٦٩,٨٤٢,٨٢٣	١٩,١٣٢,٤٠٨			الرصيد في بداية الفترة
١٣٠,٦٥٢	١٣٠,٦٥٢	-			إضافات خلال الفترة
١٨٩,١٠٥,٨٨٣	١٦٩,٩٧٣,٤٧٥	١٩,١٣٢,٤٠٨			الرصيد في نهاية الفترة
٦٨,٨٨٥,٢٣٤	٦١,٦٣٤,١٣٩	٧,٢٥١,٠٩٥			الاستهلاك المتراكم:
٥,١٨٠,٩٨٣	٤,٦٥٦,٨٠٧	٥٢٤,١٧٦			الرصيد في بداية الفترة
٧٤,٠٦٦,٢١٧	٦٦,٢٩٠,٩٤٦	٧,٧٧٥,٢٧١			المحمل على الفترة
١١٥,٠٣٩,٦٦٦	١٠٣,٦٨٢,٥٢٩	١١,٣٥٧,١٣٧			الرصيد في نهاية الفترة
					الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(بالريال السعودي)

٧- عقود الإيجار (تتمة)
(أ) حق استخدام الأصل (تتمة)

الإجمالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أرض مستأجرة	مبنى – استثمار عقاري (مراجعة)	التكلفة:
١٨٨,٨٢٠,٦٤٧	١٩,١٣٢,٤٠٨	١٦٩,٦٨٨,٢٣٩	الرصيد في بداية السنة
١٥٤,٥٨٤	-	١٥٤,٥٨٤	إضافات خلال السنة
١٨٨,٩٧٥,٢٣١	١٩,١٣٢,٤٠٨	١٦٩,٨٤٢,٨٢٣	الرصيد في نهاية السنة
٥٨,٥٣٣,٠٩٧	٦,٢٠٢,٧٤٤	٥٢,٣٣٠,٣٥٣	الإستهلاك المتراكم:
١٠,٣٥٢,١٣٧	١,٠٤٨,٣٥١	٩,٣٠٣,٧٨٦	الرصيد في بداية السنة
٦٨,٨٨٥,٢٣٤	٧,٢٥١,٠٩٥	٦١,٦٣٤,١٣٩	المحمل على السنة
١٢٠,٠٨٩,٩٩٧	١١,٨٨١,٣١٣	١٠٨,٢٠٨,٦٨٤	الرصيد في نهاية السنة
			الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

اسم العقار	نوع العقار	أسلوب التقييم	الموقع	معدل الخصم كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	القيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)
جالري مول	تجاري	أسلوب الدخل	تبوك	٩,٤٣% - ١١,٢١%	١٣٤,٠٢٦,٥٠٠
اسم العقار	نوع العقار	أسلوب التقييم	الموقع	معدل الخصم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)
جالري مول	تجاري	أسلوب الدخل	تبوك	٩,٩٣% - ١١,٥%	١٣٧,٩٢٤,٠٠٠

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ كما يلي:

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

(ب) التزامات تأجير

إن الحركة على إلتزامات التأجير هي كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إجمالي إلتزامات التأجير في نهاية الفترة / السنة
(غير مراجعة)	(مراجعة)	الرصيد في بداية الفترة / السنة
١٣,١١٢,٤١٤	١٣,٩٩٠,٤٩٠	المدفوع خلال الفترة / السنة
-	(١,٥٧٩,٠٠٠)	المحول إلى المصاريف المستحقة
(١,٥٧٩,٠٠٠)	-	الفائدة المحملة خلال الفترة / السنة
٦٥٦,٩٣٢	٧٠٠,٩٢٤	
١٢,١٩٠,٣٤٦	١٣,١١٢,٤١٤	

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(بالريال السعودي)

٧- عقود الإيجار (تتمة)

(ب) التزامات تأجير (تتمة)

تصنف التزامات التأجير كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(غير مراجعة)	(مراجعة)
١,٣٦١,٢٢٣	١,١٣٩,٨٤٦
١٠,٨٢٩,١٢٣	١١,٩٧٢,٥٦٨
١٢,١٩٠,٣٤٦	١٣,١١٢,٤١٤

الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

إجمالي التزامات التأجير

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض الإضافي المطبق على إلتزامات التأجير لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ نسبة ٥,٠١% وإن إجمالي مصاريف الفوائد من إلتزامات التأجير لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ بلغت ٦٥٦,٩٣٢ ريال سعودي (مقابل ٧٠٠,٩٢٤ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥).

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

يتم تحليل التزامات عقود الإيجار كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(غير مراجعة)	(مراجعة)
١,٣٦١,٢٢٣	١,١٣٩,٨٤٦
٤,٣٨١,٢٩٠	٤,١٧٢,٢٥٩
٦,٤٤٧,٨٣٣	٧,٨٠٠,٣٠٩
١٢,١٩٠,٣٤٦	١٣,١١٢,٤١٤

خلال سنة واحدة

من سنتين إلى ٥ سنوات

أكثر من ٥ سنوات

٨- استثمارات عقارية

(أ) تفاصيل الاستثمارات العقارية كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(غير مراجعة)	(مراجعة)
١,٧٠٦,٣٤٥,٠٠٠	١,٧٠٦,٣٤٥,٠٠٠
١٣,١٧٥,٩١٦	١٢,٨٣٣,٧٩٥
(٢٠٣,٨٥٣,٢٧٦)	(١٨٧,٤٥٣,٣٤٤)
(١٧,٩٢٦,٤٧٨)	(١٨,٨٧٦,٧٥٢)
١,٤٩٧,٧٤١,١٦٢	١,٥١٢,٨٤٨,٦٩٩

استثمارات في عقارات سكنية وتجارية وارضيات

تكاليف التطوير

الإستهلاك المتراكم

الانخفاض في القيمة المتراكم

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(غير مراجعة)	(مراجعة)
١٨,٨٧٦,٧٥٢	٢٠,٩٤٥,١٣٢
(٩٥٠,٢٧٤)	(١,٨٦٣,٦١٦)
-	(٢٠٤,٧٦٤)
١٧,٩٢٦,٤٧٨	١٨,٨٧٦,٧٥٢

الرصيد في بداية الفترة / السنة

عكس الإنخفاض في القيمة خلال الفترة / السنة

إستبعادات خلال الفترة / السنة

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(بالريال السعودي)

٨- استثمارات عقارية (تتمة)

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة):			أراضي*			عقارات سكنية وتجارية*			الاجمالي		
التكلفة:											
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦			٤٠٧,٥٢٦,٢٩٢			١,٣١١,٦٥٢,٥٠٣			١,٧١٩,١٧٨,٧٩٥		
إضافات خلال الفترة			-			٣٤٢,١٢١			٣٤٢,١٢١		
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦			٤٠٧,٥٢٦,٢٩٢			١,٣١١,٩٩٤,٦٢٤			١,٧١٩,٥٢٠,٩١٦		
الاستهلاك المتراكم:											
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦			-			١٨٧,٤٥٣,٣٤٤			١٨٧,٤٥٣,٣٤٤		
المحمل على الفترة			-			١٦,٣٩٩,٩٣٢			١٦,٣٩٩,٩٣٢		
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦			-			٢٠٣,٨٥٣,٢٧٦			٢٠٣,٨٥٣,٢٧٦		
صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦			٤٠٧,٥٢٦,٢٩٢			١,١٠٨,١٤١,٣٤٨			١,٥١٥,٦٦٧,٦٤٠		
انخفاض القيمة المتراكم									(١٧,٩٢٦,٤٧٨)		
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦									١,٤٩٧,٧٤١,١٦٢		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة):			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		
الاستهلاك 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		
انخفاض القيمة المتراكم									(١٨,٨٧٦,٧٥٢)		
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥									١,٥١٢,٨٤٨,٦٩٩		

* إن العقارات السكنية والتجارية والأراضي المذكورة والموضحة في الأيضاح رقم (٩) مرهونة لدى إحدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات ائتمانية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ بمبلغ ١,٧١٩,٥٢٠,٩١٦ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١,٧١٩,١٧٨,٧٩٥ ريال سعودي) فيما عدا مستودعات أكون.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(بالريال السعودي)

٨- استثمارات عقارية (تتمة)

(د) تتألف الإستثمارات العقارية مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)

اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	انخفاض القيمة المتراكم	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مركز بلازو	تجزئة	الرياض	٩٦,٦٣٠,١٧٧	(٨,٨٨٤,٩٤٩)	(١٧,٩٢٦,٤٧٨)	٦٩,٨١٨,٧٥٠	٦٩,٨١٨,٧٥٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣٢٥,١٧٣,٧٧٨	(٤٩,٧٩١,٨٨٨)	-	٢٧٥,٣٨١,٨٩٠	٢٩٤,٤٢٧,٠٠٠
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدام	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(١٩,٩٩٥,٩٣٦)	-	١٤٤,٠٠٤,٠٦٤	١٦٥,٦٤٧,٠٠٠
مركز بن ٢	متعدد الاستخدام	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(١٠,٩٨٠,٩٧١)	-	٨١,٢٦٩,٠٢٩	١٠٠,٣٥٠,٥٠٠
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(٢٦,٤١٨,٨٧٥)	-	١٨٨,٨٣١,١٢٥	٢١١,٠٤٩,٢٥٠
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(٥,٨٢٩,٨٣٣)	-	٦٠,٧٩٥,١٦٧	٨٢,٨٩٤,٢٥٠
برج اليجانس	مكتبي	الرياض	٤٢٥,٣٥٤,٤٦١	(٤٨,٢٠٥,٥٤٦)	-	٣٧٧,١٤٨,٩١٥	٤٩٩,٩٩١,٧٥٠
كليات الرؤية للتعليم – جدة	تعليمي	جدة	١٠٧,٥٠٠,٠٠٠	(١١,٧٣٨,٦٤٩)	-	٩٥,٧٦١,٣٥١	٩٩,٧٩٢,١٠٠
مستودعات أكون	لوجستي	جدة	٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠	(٢٢,٠٠٦,٦٢٩)	-	٢٠٤,٧٣٠,٨٧١	٢٠٩,٣٠٢,٠٠٠
			١,٧١٩,٥٢٠,٩١٦	(٢٠٣,٨٥٣,٢٧٦)	(١٧,٩٢٦,٤٧٨)	١,٤٩٧,٧٤١,١٦٢	١,٧٣٣,٢٧٢,٦٠٠

إن الحركة على انخفاض القيمة خلال الفترة كالتالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)

اسم العقار	الإنخفاض المتراكم في بداية الفترة	عكس الإنخفاض للفترة	الإنخفاض المتراكم في نهاية الفترة
مركز بلازو	(١٨,٨٧٦,٧٥٢)	٩٥٠,٢٧٤	(١٧,٩٢٦,٤٧٨)
	(١٨,٨٧٦,٧٥٢)	٩٥٠,٢٧٤	(١٧,٩٢٦,٤٧٨)

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)

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 الملفا 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 الروية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(٢٤,١٥٤,٤٠٠)	-	١٩١,٠٩٥,٦٠٠	٢١١,٥١١,٧٥٠
المبنى التدريبي لكليات الروية (المعروف سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(٥,٣٣٠,١٣٣)	-	٦١,٢٩٤,٨٦٧	٨٢,٢٦٢,٩٥٠
برج اليجانس	مكتبي	الرياض	٤٢٥,٢١١,٩٦١	(٤٤,٠٦٣,٢٠٩)	-	٣٨١,١٤٨,٧٥٢	٤٨٧,٣٩١,٣٠٠
كليات الروية 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 (مراجعة)

اسم العقار	الإنخفاض المتراكم في بداية السنة	عكس الإنخفاض للسنة	إستبعاد خلال السنة	الإنخفاض المتراكم في نهاية السنة
مركز بلازو	(١٨,٧٢٣,٠٧٣)	(١٥٣,٦٧٩)	-	(١٨,٨٧٦,٧٥٢)
مركز أهلن كورت	(٢٠٤,٧٦٤)	-	٢٠٤,٧٦٤	-
كليات الروية 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 أهلن 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 الخير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(بالريال السعودي)

٨- استثمارات عقارية (تتمة)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦:

اسم العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم
مركز بلازو	أسلوب الدخل	٩,٢١% - ١٠,٣٣%
مجمع الملفا السكني	أسلوب الدخل	٩,٨٣% - ٩,٢١%
مركز النخبة التجاري	أسلوب الدخل	١١,٧١% - ١٢,٨٠%
مركز بن ٢	أسلوب الدخل	١١,٧١% - ١٢,٨٣%
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	أسلوب الدخل	٩,٤٠% - ٩,٥٠%
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقا بكليات الفارابي)	أسلوب الدخل	٩,٦٠% - ١٠,٢١%
برج الجانسان	أسلوب الدخل	٩,٥٠% - ٩,٢١%
كليات الرؤية للتعليم – جدة	أسلوب الدخل	٨,٨٣% - ٩,٧١%
مستودعات أكون	أسلوب الدخل	٨,٧١% - ٩,٩٠%

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ كما يلي:

رقم الترخيص	المقيم المعتمد	شركة إسناد للتقييم العقاري
١٢١٠٠٠٠٩٣٤	المهند الحسامي	شركة إسناد للتقييم العقاري
١٢١٠٠٠٠٣٨	الوليد الزومان	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 ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. 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:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)	تكلفة الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل الإستهلاك المتراكم
١,٩٠٨,٦٢٦,٧٩٩ (٢٧٧,٩١٩,٤٩٣)	١,٩٠٨,١٥٤,٠٢٦ (٢٥٦,٣٣٨,٥٧٨)	صافي قيمة الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل التغير في القيمة العادلة
١,٦٣٠,٧٠٧,٣٠٦ ٢٣٦,٥٩١,٧٩٤	١,٦٥١,٨١٥,٤٤٨ ٢٠٣,١٤٦,٤٥٢	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل
١,٨٦٧,٢٩٩,١٠٠	١,٨٥٤,٩٦١,٩٠٠	

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(بالريال السعودي)

٨- استثمارات عقارية (تتمة)

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(غير مراجعة)	(مراجعة)
١,٠١٢,٥٢٥,١٥١	١,٠٢٣,٩٦٥,٣٧٣
٢٥٤,٥١٨,٢٧٢	٢٢٢,٠٢٣,٢٠٤
١,٢٦٧,٠٤٣,٤٢٣	١,٢٤٥,٩٨٨,٥٧٧

حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات

أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم

صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(غير مراجعة)	(مراجعة)
٧,١٨٠.٦	٧,٢٦١.٧
١,٨٠٥.٠	١,٥٧٤.٥
٨,٩٨٥.٦	٨,٨٣٦.٢

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

٩- 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٥٨٧,٥ مليون ريال سعودي). تم الحصول على هذه التسهيلات بصورة أساسية بموجب اتفاقية تمويل للصندوق. إن اتفاقية التسهيلات مضمونة بنحصيلات 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 أشهر + ١,٦٥٪)، كما هو منصوص عليه في اتفاقية القرض. يوجد لدى الصندوق تعهدات مالية مع البنك وهي نسبة الدين إلى حقوق الملكية ونسبة تغطية خدمة الربح. حيث التزم الصندوق بجميع تلك التعهدات كما في ٣٠ 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، مع رصيد غير مستخدم بلغ ٤٤٧,٥ مليون ريال سعودي.

(ب) تفاصيل تكاليف التمويل المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة هي كما يلي:

لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٢٠٢٥
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
٦٥٦,٩٣٢	٧٠٠,٩٢٤
٢٠,٤٤١,٥٥٥	٢٦,١٧٢,٢٢٥
(٩,٢٢٧,٩٨٨)	-
(٤٩٨,٧٩٦)	(٣,١١٣,٠٢١)
١١,٣٧١,٧٠٣	٢٣,٧٦٠,١٢٨

الفوائد المحملة على التزامات عقود الإيجار – (إيضاح ٧)

تكاليف التمويل من التسهيلات الائتمانية

التغيرات في القيمة العادلة للمشتقات – (إيضاح ١٢)

صافي الخسائر / (الأرباح) الناتجة عن تسوية أداة مبادلة أسعار الفائدة – (إيضاح ١٢)

لدى الصندوق اتفاقيات تحوط مع بنوك محلية لتثبيت هامش الربح على التسهيلات المستخدمة، وذلك لحماية الصندوق من تقلبات في هامش الربح خلال مدة هذه التسهيلات. وقد نتج عن هذه الاتفاقيات (أرباح) / خسائر من تسوية أداة مبادلة أسعار الفائدة، والتي تم تسجيلها ضمن تكاليف التمويل في قائمة الربح أو الخسارة، كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٢.

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(بالريال السعودي)

١٠- 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.

١١- توزيعات الأرباح

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

تاريخ الموافقة	توزيعات أرباح عن الفترة	المبلغ مقابل كل وحدة	المجموع (ريال سعودي)
٣٠ يونيو ٢٠٢٦:			
٢٩ يناير ٢٠٢٦	١ أكتوبر ٢٠٢٥ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٠,١٠٥	١٤,٨٠٥,٩٢٩
٣٠ أبريل ٢٠٢٦	١ يناير ٢٠٢٦ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٦	٠,١٠٥	١٤,٨٠٥,٩٢٩
			٢٩,٦١١,٨٥٨
٣٠ يونيو ٢٠٢٥:			
٢٩ يناير ٢٠٢٥	١ أكتوبر ٢٠٢٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٠,١٠٥	١٤,٨٠٥,٩٢٩
٢٩ أبريل ٢٠٢٥	١ يناير ٢٠٢٥ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٥	٠,١٠٥	١٤,٨٠٥,٩٢٩
			٢٩,٦١١,٨٥٨

١٢- اتفاقيات مبادلة معدل الربح

بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩م، أبرم الصندوق اتفاقية مبادلة معدل الربح مع البنك السعودي الفرنسي بقيمة اسمية قدرها ٣٤٠ مليون ريال سعودي، وذلك لتثبيت هامش التسهيلات عند معدل ربح ثابت قدره ٤,٦٩٪. وقد أصبحت الاتفاقية سارية المفعول اعتباراً من ٣١ يناير ٢٠٢٠م. وكان الغرض من الاتفاقية إدارة مخاطر التدفقات النقدية للصندوق المرتبطة بمعدل الربح. وقد انتهت الاتفاقية بتاريخ ١٠ يناير ٢٠٢٤م.

بتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢١م، تم توقيع "اتفاقية تحوط متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية" مع مصرف الراجحي لتثبيت هامش الربح على التسهيلات المستخدمة في الطرح الإضافي الأول، والبالغة ٣٩٧,٥ مليون ريال سعودي، عند معدل ثابت قدره ٤,٤٤٪. ويهدف تسهيل التحوط إلى حماية الصندوق من تقلبات المعدلات خلال فترة التمويل الممتدة من ١ سبتمبر ٢٠٢١م إلى ٧ سبتمبر ٢٠٢٥م. وبتاريخ ١٢ مارس ٢٠٢٥م، تم تعديل شروط هذه الاتفاقية. انظر الفقرة أدناه.

بتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٤م، أبرم الصندوق اتفاقية تحوط متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي بمبلغ اسمي قدره ١٧٠ مليون ريال سعودي، يمثل ٥٠٪ من التسهيلات المستخدمة في الطرح الأولي، وذلك لتثبيت معدل سايبور عند ٥,٠٤٪. بهدف التحوط من تقلبات معدل سايبور خلال مدة هذه التسهيلات الممتدة من ٤ فبراير ٢٠٢٥م إلى ٤ فبراير ٢٠٣٠م. وبتاريخ ٣ فبراير ٢٠٢٦م، وافق مجلس الإدارة على إنهاء اتفاقية مبادلة معدل الربح، مما نتج عنه بقاء مبلغ ٢٠ مليون ريال سعودي من التسهيلات المتعلقة بالطرح الأولي دون تحوط.

بتاريخ ١٢ مارس ٢٠٢٥م، أبرم الصندوق ترتيبات إسلامية لمبادلة معدل الربح مع مصرف الراجحي فيما يتعلق بتمويلاته المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ذات معدلات الربح المتغيرة، وذلك لإدارة تعرضه لمخاطر تقلبات معدلات الربح. وبموجب هذه الاتفاقيات، تم تحويل تعرض الصندوق لمعدلات الربح المتغيرة على مبلغ اسمي إجمالي قدره ٥٦٧,٥ مليون ريال سعودي إلى التزام بمعدل ربح ثابت. ووفقاً لشروط اتفاقيات مبادلة معدل الربح، يتم دفع معدل الربح المستحق على أصل المبلغ المتحوط له إلى المصرف بمعدل ثابت قدره ٤,٩٦٪ سنوياً، مقابل استلام دفعات متغيرة تستند إلى معدل سايبور لستة أشهر. وتستحق هذه الترتيبات في فبراير ٢٠٣٠م، ويتم تسويتها بشكل نصف سنوي. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م، نتج عن القيمة العادلة لهذه الأدوات المشتقة صافي أصل مالي مشتق بمبلغ ٤,٧١١,٤٣٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م: صافي التزام مالي مشتق بمبلغ ٤,٥١٦,٥٤٩ ريال سعودي).

إن حركة الموجودات والمطلوبات المالية المشتقة خلال السنة هي كما يلي:

الرصيد في بداية الفترة / السنة	غير مراجعة	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(أرباح) / خسائر خلال الفترة / السنة	(٩,٢٢٧,٩٨٨)	٤,٥١٦,٥٤٩	-
(الموجودات) / الالتزامات المالية المشتقة	(٤,٧١١,٤٣٩)	٤,٥١٦,٥٤٩	٤,٥١٦,٥٤٩

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(بالريال السعودي)

١٣ - آخر يوم للتقييم

آخر يوم للتقييم خلال الفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

١٤ - إدارة المخاطر

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

أ) مخاطر السوق

مخاطر العملة

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

مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة

إن مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة تتعلق بتأثير تذبذبات أسعار الفائدة في السوق على المركز المالي والتدفقات النقدية للصندوق وقام الصندوق لتغطية هذه المخاطر بالدخول في عقود مقايضة وتحوط كما هو مذكور في الإيضاح رقم (١٢).

للد من هذا التعرض، أبرم الصندوق اتفاقيات مبادلة أسعار الفائدة، والتي يدفع بموجبها الصندوق معدلات فائدة ثابتة ويتلقى معدل فائدة متغيراً يستند إلى معدل سايبور لمدة ستة أشهر. وتؤدي هذه الاتفاقيات، من الناحية الاقتصادية، إلى تحويل جزء من اقتراضات الصندوق ذات المعدل المتغير إلى التزامات ذات معدل ثابت.

ونتيجة لذلك، ينخفض تعرض الصندوق للتقلبات في أسعار الفائدة السوقية بشكل جوهري، حيث يتم تعويض التغير في التدفقات النقدية الناتج عن الاقتراضات ذات المعدل المتغير من خلال المقبوضات المقابلة بموجب اتفاقيات المبادلة.

تحليل الحساسية للأدوات ذات المعدلات المتغيرة

حالياً، لدى الصندوق تسهيلات ائتمانية تعرض الصندوق لمخاطر التدفقات النقدية الناشئة عن أسعار الفائدة / معدلات الربح، وهي كما يلي:

الأدوات ذات المعدلات المتغيرة

المطلوبات المالية:

تسهيلات ائتمانية	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)
٥٨٧,٥٠٠,٠٠٠	٥٨٧,٥٠٠,٠٠٠	٥٨٧,٥٠٠,٠٠٠
٥٨٧,٥٠٠,٠٠٠	٥٨٧,٥٠٠,٠٠٠	٥٨٧,٥٠٠,٠٠٠

لو كان معدل سايبور أعلى / أقل بنسبة ١%، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان ربح السنة أقل / أعلى بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)، بما يعكس فقط أثر ذلك على الجزء من التسهيلات الائتمانية ذات هامش الربح غير المثبت.

مخاطر السعر

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

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(بالريال السعودي)

١٤ - إدارة المخاطر (تتمة)

(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 أرصدة البنوك والذمم المدينة والمطلوب من طرف ذو علاقة وأرصدة مدينة من انتهاء عقد الإيجار.

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

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

عند احتساب مخصص خسارة الائتمان المتوقعة للذمم المدينة والمطلوب من طرف ذو علاقة، يتم استخدام مصفوفة المخصصات على أساس معدلات الخسارة التاريخية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة المعدل للتقديرات المستقبلية.

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

النقد وما في حكمه	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)
ذمم مدينة	١٥,٣٣٧,٣٦٤	٣٠,١١٧,٠٤٦
أرصدة مدينة من انتهاء عقد الإيجار	١٨,٨٥٥,٣١٨	١١,٣١٩,٩٠٧
مطلوب من طرف ذو علاقة	١٤,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٠٠٠,٠٠٠
	١٨,٧٨١	١٨,٧٨١

تركيز مخاطر الائتمان

تنشأ حالات التركيز عندما يكون عدد من الأطراف المقابلة منخرطاً في أنشطة تجارية مماثلة، أو في أنشطة ضمن المنطقة الجغرافية نفسها، أو عندما تكون لديهم خصائص اقتصادية تؤدي إلى تأثير قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية بصورة مماثلة نتيجة للتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها من الظروف. وتشير حالات التركيز إلى مدى حساسية أداء الصندوق للتطورات التي تؤثر على قطاع معين. في تاريخ التقرير، يمثل عميل رئيسي واحد ما نسبته ٦٥,٣٨% (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: عميل رئيسي واحد يمثل ٧٣,١١%) من إجمالي الذمم المدينة قبل خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة. وقد قامت الإدارة بتقييم تركيز مخاطر الائتمان المتعلقة بالذمم المدينة التجارية، وأثبتت مخصصاً مناسباً لخسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩). واستناداً إلى هذا التقييم، ترى الإدارة أن مخاطر الائتمان ذات الصلة قد تم أخذها في الاعتبار بشكل كافٍ من خلال المخصصات، وأنها تتم إدارتها بصورة مناسبة.

(ج) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر مواجهة المنشأة صعوبات في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. وقد تنشأ مخاطر السيولة نتيجة عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. وتتم إدارة مخاطر السيولة من خلال التأكد بشكل دوري من توافر سيولة كافية. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، تجاوزت المطلوبات المتداولة للصندوق موجوداته المتداولة بمبلغ ١,٩٢٦,٥٥٤ ريال سعودي. ومع ذلك، في ذلك التاريخ، تمثل إيرادات الإيجار غير المكتسبة التزاماً بإيرادات موحلة لا يتطلب تدفقاً نقدياً خارجاً مستقبلياً بشكل رئيسي، وإنما يتطلب مرور الوقت وتوفير المساحة. وبالمثل، تتم عادة إدارة الأرصدة المستحقة للأطراف ذات العلاقة من خلال ترتيبات السيولة الداخلية. ويحتفظ الصندوق بتسهيلات سحب على المكشوف غير مستخدمة بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي ضمن حد ائتماني قدره مليار ريال سعودي، مما يمكن الصندوق من الوفاء بالتزاماته عند استحقاقها.

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	القيمة الدفترية	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة
مطلوبات مالية غير مشقة	٥٨٧,٥٠٠,٠٠٠	-	٥٨٧,٥٠٠,٠٠٠
تسهيلات ائتمانية	٥,٥٦٥,٦٩٣	٥,٥٦٥,٦٩٣	-
مطلوب الى أطراف ذات علاقة	١٢,١٩٠,٣٤٦	١,٣٦١,٢٢٣	١٠,٨٢٩,١٢٣
التزامات عقود الإيجار	٤٨,٣٩١,١١٨	٤٨,٣٩١,١١٨	-
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٦٥٣,٦٤٧,١٥٧	٥٥,٣١٨,٠٣٤	٥٩٨,٣٢٩,١٢٣

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(بالريال السعودي)

١٤ - إدارة المخاطر (تتمة)
(ج) مخاطر السيولة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)	القيمة الدفترية	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة
مطلوبات مالية غير مشتقة	٥٨٧,٥٠٠,٠٠٠	-	٥٨٧,٥٠٠,٠٠٠
تسهيلات انتمائية	٦,٩١٨,٣٥٥	٦,٩١٨,٣٥٥	-
مطلوب الى أطراف ذات علاقة	١٣,١١٢,٤١٤	١,١٣٩,٨٤٦	١١,٩٧٢,٥٦٨
التزامات عقود الايجار	٥٢,٧٤٠,٩٢٠	٥٢,٧٤٠,٩٢٠	-
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٦٦٠,٢٧١,٦٨٩	٦٠,٧٩٩,١٢١	٥٩٩,٤٧٢,٥٦٨

ترتيبات مبادلة معدل الربح

يستخدم الصندوق الأدوات المالية المشتقة للتحوط من المخاطر المرتبطة بالتسهيلات الائتمانية. وتشمل هذه الأدوات مبادلات معدل الربح التي لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط مؤهلة، ولا يطبق الصندوق عليها محاسبة التحوط الرسمية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩). تتمثل مخاطر معدل الربح في مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح السائدة في السوق. ويتعرض الصندوق لمخاطر معدل الربح بصورة رئيسية نتيجة لتمويلاته ذات معدلات الربح المتغيرة والمربطة بمعدل سايبور. وقد أبرم الصندوق ترتيبات مبادلة معدل الربح للحد من هذا التعرض.

تقوم الإدارة بمراقبة التعرض لمخاطر معدلات الربح بصورة مستمرة.

تحليل الحساسية لتحوطات التدفقات النقدية

في الوقت الحالي، لدى الصندوق تحوطات للتدفقات النقدية تعرضه لمخاطر التدفقات النقدية الناشئة عن أسعار الفائدة / معدلات الربح. ولو كان معدل سايبور أعلى / أقل بنسبة ١%، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان ربح الفترة أقل / أعلى بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

١٥ - قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن تحصيله من بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام بين أطراف مطلعة ومستعدة لإتمام المعاملة وفقاً لشروط التعامل المعتادة مع أطراف أخرى. ويستند قياس القيمة العادلة إلى الشروط التالية:

- السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات؛ أو
- السوق الأكثر منفعة للموجودات والمطلوبات في حال عدم وجود سوق رئيسي؛ أو
- استخدام التدفقات النقدية المخصومة في حال عدم وجود سوق رئيسي أو سوق أكثر منفعة.

الموجودات أو المطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة

- موجودات أو مطلوبات منفردة.
- مجموعة من الموجودات أو مجموعة من المطلوبات، أو مجموعة من الموجودات والمطلوبات.
- مجموعة من السياسات المحاسبية والإفصاحات التي تتطلب احتساب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.
- يستخدم الصندوق مداخلات سوقية يمكن ملاحظتها قدر الإمكان عند قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(بالريال السعودي)

١٥ - قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

الموجودات أو المطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة (تتمة)

يحدد الصندوق القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. كما يستخدم الصندوق المستويات التالية، والتي تعكس أهمية المدخلات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة:

- **المستوى ١:** الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في سوق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- **المستوى ٢:** أساليب تقييم تستند إلى مدخلات، بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى ١، يمكن ملاحظتها للموجودات والمطلوبات، سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- **المستوى ٣:** أساليب تقييم تستخدم مدخلات لها تأثير جوهري على القيمة العادلة، ولكنها لا تستند إلى مدخلات يمكن ملاحظتها في السوق.

يثبت الصندوق التحويلات بين مستويات القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير بالتزامن مع حدوث التغيير. وترى إدارة الصندوق أن تقديراتها وافترضاؤها المستخدمة معقولة وكافية.

تُصنف الأدوات المالية المشتقة للصندوق كأصول مالية أو التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، ويُعاد قياسها بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير مالي. وتُصنف قياسات قيمتها العادلة ضمن المستوى الثاني من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

١٦ - القطاعات التشغيلية

يقوم الصندوق بتحقيق عوائد إيجارية مستمرة، بالإضافة إلى بيع استثمار عقاري خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، 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.

١٧ - أحداث لاحقة

لا يوجد أي أحداث لاحقة جوهريّة بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وحتى تاريخ تقرير المراجع المستقل، والتي تتطلب الإفصاح عنها أو إجراء تعديلات على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

١٨ - اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٧ صفر ١٤٤٨هـ (الموافق ١٠ أغسطس ٢٠٢٦م).