

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

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

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 – ١٨	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

تقرير حول فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة

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

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة لصندوق الخبر ريت - بالريال السعودي (صندوق استثمار عقاري متداول) ("الصندوق") (المدار من قبل شركة الخبر المالية ("مدير الصندوق")) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، والقوائم المالية الأولية الموجزة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة 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 للصندوق" 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



عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٢٣٥)



١٦ صفر ١٤٤٧هـ - (١٠ أغسطس ٢٠٢٥م)
جدة - المملكة العربية السعودية

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	إيضاح
الموجودات		
الموجودات المتداولة		
النقد وما في حكمه	٩٣,٣٣٣,٩٣٢	١٠٨,٠٢٣,١٢٨
ذمم مدينة	١٩,٦٢٦,٤١٧	١١,٧٩٣,٥٠٦
مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	٤٦٨,٦٠٧	٣٩٥,٧٦٥
مطلوب من طرف ذو علاقة	١٨,٧٨١	١٨,٧٨١
مجموع الموجودات المتداولة	١١٣,٤٤٧,٧٣٧	١٢٠,٢٣١,١٨٠
الموجودات غير المتداولة		
حق استخدام الأصل	١٢٥,١٦٩,٩٢١	١٣٠,٢٨٧,٥٥٠
استثمارات عقارية	١,٥٩٧,٦٧٩,٣٣٧	١,٦٠٨,٩٩٦,٢٣٧
مجموع الموجودات غير المتداولة	١,٧٢٢,٨٤٩,٢٥٨	١,٧٣٩,٢٨٣,٧٨٧
مجموع الموجودات	١,٨٣٦,٢٩٦,٩٩٥	١,٨٥٩,٥١٤,٩٦٧
المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات		
المطلوبات المتداولة		
مطلوب الى أطراف ذات علاقة	٥,٤٦٧,٨٧١	٥,٩١٧,٤٤٠
التزامات تأجير – الجزء المتداول	١,٣٤٦,٦٣٩	١,١١٠,٤٣٧
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٤٦,١٧٥,٦٦٥	٥٦,٣٨٣,٤٧٣
مجموع المطلوبات المتداولة	٥٢,٩٩٠,١٧٥	٦٣,٤١١,٣٥٠
المطلوبات غير المتداولة		
التزامات تأجير – الجزء غير المتداول	١١,٧٦٥,٧٧٥	١٢,٨٨٠,٠٥٣
تسهيلات ائتمانية	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
مجموع المطلوبات غير المتداولة	٧٤٩,٢٦٥,٧٧٥	٧٥٠,٣٨٠,٠٥٣
مجموع المطلوبات	٨٠٢,٢٥٥,٩٥٠	٨١٣,٧٩١,٤٠٣
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات	١,٠٣٤,٠٤١,٠٤٥	١,٠٤٥,٧٢٣,٥٦٤
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات	١,٨٣٦,٢٩٦,٩٩٥	١,٨٥٩,٥١٤,٩٦٧
عدد الوحدات القائمة (وحدة)	١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨
القيمة الدفترية لحقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي للوحدة)	٧,٣٣٣٢	٧,٤١٦٠
القيمة العادلة لحقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي للوحدة)	٨,٧٩٧١	٨,٦٧٠٣

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 ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	إيضاح
٦٦,٢٤٩,٥٦١	٧١,٤٩١,٥٣٠	إيرادات إيجار
		مصاريف
(٥,٤٣٨,٩٩٠)	(٥,٨١٣,٢٨٧)	أتعاب إدارة العقارات
(٣٩١,١٦٠)	(٣٩٣,٥٠١)	أتعاب إدارية وأتعاب الحفظ
(٤,٥٨٩,٤٩٤)	(٣,٩٤٧,٨٩٩)	أتعاب الإدارة
(١,٩٣٠,٤٣٠)	(٢,٨٩١,٤٤١)	مصاريف أخرى
(١٢,٣٥٠,٠٧٤)	(١٣,٠٤٦,١٢٨)	إجمالي المصاريف
(٢٠,٢٧٩,٠٩٦)	(٢٣,٧٦٠,١٢٨)	تكاليف تمويل
٢٢,٢٢٢,٣٩٠	-	أرباح ناتجة من بيع استثمارات عقارية
-	١,٨٩٤,١٥٤	إيرادات ودائع لدى البنك
(٢١,٦٤٤,٥٠٧)	(٢١,٧٣٨,١٤٦)	إستهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
١٣,٣٥٥,٨٠١	٣,٠٨٨,٠٥٧	عكس الانخفاض في قيمة استثمارات عقارية
٤٧,٥٥٤,٠٧٥	١٧,٩٢٩,٣٣٩	الربح للفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر
٤٧,٥٥٤,٠٧٥	١٧,٩٢٩,٣٣٩	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 ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	ايضاح
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات		
١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦	١,٠٤٥,٧٢٣,٥٦٤	١١
(٢٩,٦١١,٨٥٨)	(٢٩,٦١١,٨٥٨)	
٤٧,٥٥٤,٠٧٥	١٧,٩٢٩,٣٣٩	
١,٠٦٣,٥٥٠,٩٤٣	١,٠٣٤,٠٤١,٠٤٥	
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة		
توزيعات الأرباح		
الدخل الشامل للفترة		
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة		
ملخص المعاملات بالوحدات خلال الفترة 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 ٢٠٢٥ و ٣٠ يونيو ٢٠٢٤.

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٥	٢٠٢٤	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
الربح للفترة	١٧,٩٢٩,٣٣٩	٤٧,٥٥٤,٠٧٥
		تعديلات:
استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل	٢١,٧٣٨,١٤٦	٢١,٦٤٤,٥٠٧
عكس الانخفاض في قيمة استثمارات عقارية	(٣,٠٨٨,٠٥٧)	(١٣,٣٥٥,٨٠١)
أرباح ناتجة من بيع استثمارات عقارية	-	(٢٢,٢٢٢,٣٩٠)
إيرادات ودائع لدى البنك	(١,٨٩٤,١٥٤)	-
الفائدة المحملة على التزامات التأجير (ضمن تكاليف تمويل)	٧٠٠,٩٢٤	٧٤٤,٧٥٤
تكاليف تمويل	٢٣,٠٥٩,٢٠٤	١٩,٥٣٤,٣٤٢
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
ذمم مدينة	(١٠,٧٦٢,٤١١)	(٧,١٨٧,٨٣٤)
مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	(٧٢,٨٤٢)	(٢٦,١٩٨)
مطلوب الى أطراف ذات علاقة	(٤٤٩,٥٦٩)	(١,٢٥٨,٣١١)
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	(٢٨,٠٧٨,٠٧٩)	(٢٧,٦٧١,٤٧١)
صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية	١٩,٠٨٢,٥٠١	١٧,٧٥٥,٦٧٣
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:
إضافات إلى استثمارات عقارية	(٢,١٥٨,٤٥٦)	-
المتحصل من بيع استثمارات عقارية	-	٨٧,٦٠١,٣٩٠
المتحصل من إيرادات ودائع لدى البنك	١,٨٩٤,١٥٤	-
إضافات إلى حق استخدام الأصل	(٥٧,١٠٤)	(١٧٠,٣٦٤)
صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة الإستثمارية	(٣٢١,٤٠٦)	٨٧,٤٣١,٠٢٦
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
توزيعات أرباح مدفوعة	(٢٦,٦٨٢,٣٥٨)	(٢٦,٦٨٢,٣٥٨)
مدفوعات الإيجار	(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)
تكاليف تمويل مدفوعة	(٥,١٨٨,٩٣٣)	(٤,٥٣٩,٤٥٤)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(٣٣,٤٥٠,٢٩١)	(٣٢,٨٠٠,٨١٢)
		صافي التغير في رصيد النقد وما في حكمه
رصيد النقد وما في حكمه في بداية الفترة	١٠٨,٠٢٣,١٢٨	٧٢,٣٨٥,٨٨٧
رصيد النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	٩٣,٣٣٣,٩٣٢	٩٩,٤٩٧,٥٥٦
		بنود غير نقدية:
توزيعات أرباح عن طريق تسوية ذمم مدينة لحاملي الوحدات	٢,٩٢٩,٥٠٠	٢,٩٢٩,٥٠٠
توزيعات أرباح غير مدفوعة	١٤,٨٠٥,٩٢٩	-
المحول من أرصدة مدينة أخرى إلى إضافات حق استخدام الأصل	-	(٥,٩٥١,٨٣٩)

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 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 ويُدَار 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 إيجابية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية من خلال استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق بناءً على آخر قوائم مالية مراجعة للصندوق في أصول عقارية مُدارة 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، ابتداءً 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 كملك 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 للأنحة 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 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 إعتدتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والأحكام المعينة في نظام الصناديق الصادر من الهيئة وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات على اعتبار أن الأداء المالي للفترة المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ لا تمثل بالضرورة مؤشراً على الأداء المالي المتوقع للسنة التي سوف تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

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 ٢٠٢٤. ينص المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ على أن الغرض من القوائم المالية الأولية الموجزة هو تحديث على آخر قوائم مالية سنوية كاملة. وبالتالي، يتطلب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ درجة أقل من الإفصاح في المعلومات المالية الأولية الموجزة مقارنة بالإفصاح الذي تتطلبه المعايير الدولية للتقرير المالي في القوائم المالية السنوية.

أساس القياس

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

عملة النشاط والعرض

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

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

٤- السياسات المحاسبية الهامة

صدرت معايير جديدة ومجموعة من التعديلات على المعايير التي تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥م، ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة، إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة تتوافق مع تلك السياسات المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٥- الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام بعض الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة التي قد تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة ومبالغ الإيرادات والمصاريف المصرح عنها خلال الفترة التي أعدت القوائم المالية بشأنها. يتم تقييم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وذلك بناءً على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشتمل على توقعات للأحداث المستقبلية والتي يعتقد بأنها معقولة وفقاً للظروف. يتم مراجعة التقديرات والافتراضات الرئيسية بصورة مستمرة، ويتم إثبات التعديلات على التقديرات مستقبلاً. وفيما يلي النواحي الهامة التي استخدمت فيها الإدارة التقديرات والافتراضات أو التي مارست فيها الأحكام:

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة الصندوق بإجراء تقييم 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 تأكيد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه، تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية.

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.

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

٦- 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		الرصيد
			لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
			٢٠٢٥ (غير مراجعة)	٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
شركة أول الملقا العقارية	شركة تابعة لأمين الحفظ	مصاريف مدفوعة بالنيابة عن الشركة تسديدات	٤,٣٣٩ (٤,٣٣٩)	١,٦٦٥ (١,٦٦٥)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)
					١٨,٧٨١ (مراجعة)
					١٨,٧٨١ (مراجعة)

قامت شركة الخبر 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.

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

الأطراف ذات علاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	حجم التعامل		الرصيد	
			لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
			٢٠٢٥ (غير مراجعة)	٢٠٢٤ (غير مراجعة)		
شركة الخبير المالية	مدير الصندوق	أتعاب الإدارة أتعاب إدارية تسديدات	٣,٩٤٧,٨٩٩ ١٥٤,٣٢٣ (٤,٧٨٢,٩٦٩)	٤,٥٨٩,٤٩٤ ١٥٢,٩٨٣ (٦,٢٣٠,٩٦٥)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)
شركة الانماء للاستثمار	أمين الحفظ	اتعاب حفظ	٢٣٩,١٧٨	٢٣٨,١٧٧	١,٣٥٢,٦٤٧	١,١١٣,٤٦٩
مجلس إدارة الصندوق	مجلس الإدارة	مكافآت إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين تسديدات	١٣,٠٠٠ (٢١,٠٠٠)	١٣,٠٠٠ (٢١,٠٠٠)	١٣,٠٠٠	٢١,٠٠٠
حاملي وحدات	حاملي وحدات	تسوية أرباح مقابل ذمم مدينة	٢,٩٢٩,٥٠٠	٢,٩٢٩,٥٠٠	-	-
					٥,٤٦٧,٨٧١	٥,٩١٧,٤٤٠

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

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

٧- الإيجارات

(أ) حق إستخدام الأصل

إن تفاصيل الحركة على حق إستخدام الأصل هي كما يلي:

الإجمالي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	مبنى - عقار استثماري	إيجار أرض	التكلفة:
١٨٨,٨٢٠,٦٤٧	١٦٩,٦٨٨,٢٣٩	١٩,١٣٢,٤٠٨	الرصيد في بداية الفترة
٥٧,١٠٤	٥٧,١٠٤	-	إضافات خلال الفترة
١٨٨,٨٧٧,٧٥١	١٦٩,٧٤٥,٣٤٣	١٩,١٣٢,٤٠٨	الرصيد في نهاية الفترة
٥٨,٥٣٣,٠٩٧	٥٢,٣٣٠,٣٥٣	٦,٢٠٢,٧٤٤	الاستهلاك المتراكم:
٥,١٧٤,٧٣٣	٤,٦٥٠,٥٥٧	٥٢٤,١٧٦	الرصيد في بداية الفترة
٦٣,٧٠٧,٨٣٠	٥٦,٩٨٠,٩١٠	٦,٧٢٦,٩٢٠	المحمل على الفترة
١٢٥,١٦٩,٩٢١	١١٢,٧٦٤,٤٣٣	١٢,٤٠٥,٤٨٨	الرصيد في نهاية الفترة
			الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

الإجمالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	مبنى - عقار استثماري	إيجار 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
٤٨,٢٢٦,٢٤٠	٤٣,٠٧١,٨٤٧	٥,١٥٤,٣٩٣	الاستهلاك المتراكم:
١٠,٣٠٦,٨٥٧	٩,٢٥٨,٥٠٦	١,٠٤٨,٣٥١	الرصيد في بداية السنة
٥٨,٥٣٣,٠٩٧	٥٢,٣٣٠,٣٥٣	٦,٢٠٢,٧٤٤	المحمل على السنة
١٣٠,٢٨٧,٥٥٠	١١٧,٣٥٧,٨٨٦	١٢,٩٢٩,٦٦٤	الرصيد في نهاية السنة
			الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

يمثل حق استخدام الأصل، مبلغ إيجار 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 الإيجار 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 الإيجار المتعلقة بإيجار الأرض للفترة المتبقية من عقد الإيجار الرئيسي وهي ١٨ سنة.

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

اسم العقار	نوع العقار	أسلوب التقييم	الموقع	معدل الخصم كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	القيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (مراجعة)
جالري مول	تجاري	أسلوب الدخل	تبوك	١٠,١ - ١١,٥ %	١٣٧,٧٥٤,٠٠٠
اسم العقار	نوع العقار	أسلوب التقييم	الموقع	معدل الخصم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)
جالري مول	تجاري	أسلوب الدخل	تبوك	١٠ - ١١ %	١٣٧,٨٣١,٠٠٠

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

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

قام الصندوق بتعيين مقيمان مستقلان لتقييم حق استخدام الأصل كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ كما يلي:

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

(ب) التزامات تأجير

إن الحركة على إلتزامات التأجير هي كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
١٣,٩٩٠,٤٩٠	١٤,٨٢٤,٧٣٦	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)	المدفوع خلال الفترة / السنة
٧٠٠,٩٢٤	٧٤٤,٧٥٤	الفائدة المحملة خلال الفترة / السنة
١٣,١١٢,٤١٤	١٣,٩٩٠,٤٩٠	إجمالي إلتزامات التأجير في نهاية الفترة / السنة

تصنف التزامات التأجير كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
١,٣٤٦,٦٣٩	١,١١٠,٤٣٧	الجزء المتداول
١١,٧٦٥,٧٧٥	١٢,٨٨٠,٠٥٣	الجزء غير المتداول
١٣,١١٢,٤١٤	١٣,٩٩٠,٤٩٠	إجمالي إلتزامات التأجير

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض الإضافي المطبق على إلتزامات التأجير لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ نسبة ٥,٠١٪ وإن إجمالي مصاريف الفوائد من إلتزامات التأجير لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو 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 ايجار حيث تم دفع كامل قيمة العقد مقدما عن مدة العقد.

٨- استثمارات عقارية

(أ) تفاصيل الاستثمارات العقارية كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
١,٧٧٨,٠٩٥,٠٠٠	١,٧٧٨,٠٩٥,٠٠٠	استثمارات في عقارات سكنية وتجارية وارضيات
١٠,٩٥٣,٥٩٥	٨,٧٩٥,١٣٩	تكاليف التطوير
(١٧٣,٥١٢,١٨٣)	(١٥٦,٩٤٨,٧٧٠)	الإستهلاك المتراكم
(١٧,٨٥٧,٠٧٥)	(٢٠,٩٤٥,١٣٢)	مجمع الانخفاض في القيمة
١,٥٩٧,٦٧٩,٣٣٧	١,٦٠٨,٩٩٦,٢٣٧	

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٢٠,٩٤٥,١٣٢	٤٩,٥٥٦,٧٣٧	عكس الإنخفاض في القيمة خلال الفترة / السنة
(٣,٠٨٨,٠٥٧)	(١٧,٠٣٤,٣٥٥)	إستبعادات خلال الفترة / السنة
-	(١١,٥٧٧,٢٥٠)	
١٧,٨٥٧,٠٧٥	٢٠,٩٤٥,١٣٢	

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير 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 الفترة	-	٢,١٥٨,٤٥٦	٢,١٥٨,٤٥٦
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٤٦٣,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٢٥,٠٧٣,٠٥٣	١,٧٨٩,٠٤٨,٥٩٥
الاستهلاك المتراكم:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	-	١٥٦,٩٤٨,٧٧٠	١٥٦,٩٤٨,٧٧٠
المحمل على الفترة	-	١٦,٥٦٣,٤١٣	١٦,٥٦٣,٤١٣
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	-	١٧٣,٥١٢,١٨٣	١٧٣,٥١٢,١٨٣
صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٤٦٣,٩٧٥,٥٤٢	١,١٥١,٥٦٠,٨٧٠	١,٦١٥,٥٣٦,٤١٢
رصيد الانخفاض المتراكم في القيمة	-	(١٧,٨٥٧,٠٧٥)	(١٧,٨٥٧,٠٧٥)
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	-	١,٥٩٧,٦٧٩,٣٣٧	١,٥٩٧,٦٧٩,٣٣٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة):			
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	-	١,٦٠٨,٩٩٦,٢٣٧	١,٦٠٨,٩٩٦,٢٣٧

* إن العقارات السكنية والتجارية والأراضي المذكورة والموضحة في الإيضاح رقم (٩) مرهونة لدى إحدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات ائتمانية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ بمبلغ ١,٧٨٩,٠٤٨,٥٩٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر 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 الأولية الموجزة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

(د) تتألف الإستثمارات العقارية مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (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	٩٥,٩٨٥,٥٢٢	(٧,٦٧٩,٦٩٧)	(١٧,٨٥٧,٠٧٥)	٧٠,٤٤٨,٧٥٠	٧٠,٤٤٨,٧٥٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣٢٤,٤٨٥,٨٤٣	(٤٢,٩٣٨,٥١٢)	-	٢٨١,٥٤٧,٣٣١	٢٩٦,٥٣٧,٥٠٠
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدام	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(١٧,٢٩٩,٨٥٥)	-	١٤٦,٧٠٠,١٤٥	١٦٠,١٧٥,٥٠٠
مركز أهلا كورت	تجزئة	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(٢,٤٥٤,٤٩٥)	-	٦٩,٢٩٥,٥٠٥	٧٠,٨٢٨,٥٠٠
مركز بن ٢	متعدد الاستخدام	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(٩,٥٠٠,٣٩١)	-	٨٢,٧٤٩,٦٠٩	٩٦,٩٧٧,٥٠٠
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(٢١,٨٨٩,٩٢٥)	-	١٩٣,٣٦٠,٠٧٥	٢١١,٦٤٢,٧٥٠
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(٤,٨٣٠,٤٣٣)	-	٦١,٧٩٤,٥٦٧	٨٢,٢٩٨,٠٥٠
برج اليجانس	مكتبي	الرياض	٤٢٤,٤٦٤,٧٣٠	(٣٩,٩٢٢,٦٥٣)	-	٣٨٤,٥٤٢,٠٧٧	٤٨٩,٤٣٢,٤٠٠
كليات الرؤية للتعليم – جدة	تعليمي	جدة	١٠٧,٥٠٠,٠٠٠	(٩,٣٩٠,٩١٩)	-	٩٨,١٠٩,٠٨١	٩٨,٤٥٨,٣٥٠
مستودعات أكون	لوجستي	جدة	٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠	(١٧,٦٠٥,٣٠٣)	-	٢٠٩,١٣٢,١٩٧	٢١٤,٧٢٨,٥٠٠
			١,٧٨٩,٠٤٨,٥٩٥	(١٧٣,٥١٢,١٨٣)	(١٧,٨٥٧,٠٧٥)	١,٥٩٧,٦٧٩,٣٣٧	١,٧٩١,٥٢٧,٨٠٠

إن الحركة على انخفاض القيمة خلال الفترة كالتالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)

اسم العقار	الإنخفاض المتراكم في بداية الفترة	عكس الإنخفاض للفترة	الإنخفاض المتراكم في نهاية الفترة
مركز بلازو	(١٨,٧٢٣,٠٧٣)	٨٦٥,٩٩٨	(١٧,٨٥٧,٠٧٥)
مركز أهلا كورت	(٢٠٤,٧٦٤)	٢٠٤,٧٦٤	-
كليات الرؤية للتعليم – جدة	(٢,٠١٧,٢٩٥)	٢,٠١٧,٢٩٥	-
	(٢٠,٩٤٥,١٣٢)	٣,٠٨٨,٠٥٧	(١٧,٨٥٧,٠٧٥)

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)

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 اليجانس	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 انخفاض القيمة خلال السنة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)

اسم العقار	الإنخفاض المتراكم في بداية السنة	عكس الإنخفاض للسنة	إستبعاد خلال السنة	الإنخفاض 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 الخبر ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥:

اسم العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم
مركز بلازو	الدخل	٩ - ١٠,٣٪
مجمع الملقا السكني	الدخل	٩,٧ - ١٠٪
مركز النخبة التجاري	الدخل	٩,٤ - ١٠٪
مركز أهلا كورت	الدخل	٩,٥ - ١٠٪
مركز بن ٢	الدخل	٨,٧٥ - ١٢٪
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	الدخل	٩,٣ - ٩,٥٪
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقا بكليات الفارابي)	الدخل	٩,٨ - ١٠٪
برج الجانوس	الدخل	٩,٧ - ١٠٪
كليات الرؤية للتعليم – جدة	الدخل	٩,٣ - ٩,٥٪
مستودعات أكون	الدخل	٩,٨ - ١٠٪

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 ٢٠٢٥ كما يلي:

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

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 تجريهيهما 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 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 ٢٠٢٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
١,٩٧٧,٩٢٦,٣٤٦	١,٩٧٥,٧١٠,٧٨٦	تكلفة الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل
(٢٣٧,٢٢٠,٠١٣)	(٢١٥,٤٨١,٨٦٧)	الإستهلاك المتراكم
١,٧٤٠,٧٠٦,٣٣٣	١,٧٦٠,٢٢٨,٩١٩	صافي قيمة الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل
١٨٨,٥٧٥,٤٦٧	١٥٥,٩١٣,٩٨١	فرق القيمة العادلة
١,٩٢٩,٢٨١,٨٠٠	١,٩١٦,١٤٢,٩٠٠	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
١,٠٣٤,٠٤١,٠٤٥	١,٠٤٥,٧٢٣,٥٦٤	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
٢٠٦,٤٣٢,٥٤٢	١٧٦,٨٥٩,١١٣	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم
١,٢٤٠,٤٧٣,٥٨٧	١,٢٢٢,٥٨٢,٦٧٧	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(غير مراجعة)	(مراجعة)
٧,٣٣٣٢	٧,٤١٦٠
١,٤٦٣٩	١,٢٥٤٣
٨,٧٩٧١	٨,٦٧٠٣

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

بتاريخ ٨ يناير ٢٠١٩ تم توقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بين الصندوق وبنك محلي وذلك للحصول على تمويل بنكي بلغت قيمته ٧٣٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧٣٧,٥ مليون ريال سعودي). تم الحصول على هذه التسهيلات بصورة أساسية بموجب اتفاقية تمويل للصندوق. إن اتفاقية التسهيلات مضمونة بتحصيلات الإيجار وإن 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 يونيو 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.

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 تم تسجيلها من ضمن تكاليف التمويل في قائمة الربح أو الخسارة. كما هو مذكور في الإيضاح رقم (١٢).

١٠ - الالتزام بالشرعية

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

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 ٢٠٢٥:			
٢٩ يناير ٢٠٢٥	١ أكتوبر ٢٠٢٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٠,١٠٥	١٤,٨٠٥,٩٢٩
٢٩ إبريل ٢٠٢٥	١ يناير ٢٠٢٥ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٥	٠,١٠٥	١٤,٨٠٥,٩٢٩
			٢٩,٦١١,٨٥٨
٣٠ يونيو ٢٠٢٤:			
٣١ يناير ٢٠٢٤	١ أكتوبر ٢٠٢٣ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٠,١٠٥	١٤,٨٠٥,٩٢٩
٣٠ إبريل ٢٠٢٤	١ يناير ٢٠٢٤ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٤	٠,١٠٥	١٤,٨٠٥,٩٢٩
			٢٩,٦١١,٨٥٨

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

١٢ - 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. بتاريخ ١٢ مارس ٢٠٢٥، تم تعديل بنود هذه الاتفاقية، انظر الفقرة ادناه.

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.

وبتاريخ ١٢ مارس ٢٠٢٥، تم توقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي، بقيمة إجمالية قدرها ٥٦٧,٥ مليون ريال سعودي، والتي تمثل ٥٠٪ المتبقية من التسهيلات المستخدمة في طرح الأولي بمبلغ ١٧٠ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى مبلغ ٣٩٧,٥ مليون ريال سعودي والذي يمثل ١٠٠٪ من التسهيلات المستخدمة في طرح الإضافي الأول، لتثبيت معدل سعر السايبور بنسبة ثابتة وقدرها ٤,٩٦٪، وذلك لحماية الصندوق من تقلبات سعر السايبور خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات ابتداءً من ٢٤ فبراير ٢٠٢٥ حتى ٢٤ فبراير ٢٠٣٠.

لم يتم تسجيل سعر التقييم لهذه الاتفاقيات حسب السوق بما يعكس قيمته السوقية الحالية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ حيث ترى الإدارة أن اثره غير جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥.

١٣ - آخر يوم للتقييم

آخر يوم للتقييم خلال الفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٥.

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 الايضاح رقم (١٢).

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 والأرصدة المدينة الأخرى.

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

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 الخبرة التاريخية للتعثر ومستقبل الصناعات التي تعمل فيها الأطراف ذات العلاقة. تعتبر الإدارة أن أرصدة الأطراف ذات العلاقة لم تنخفض قيمتها.

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

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

النقد وما في حكمه	كما في ٣٠ يونيو (غير مراجعة) ٢٠٢٥	كما في ٣١ ديسمبر (مراجعة) ٢٠٢٤
ذمم مدينة	٩٣,٣٣٣,٩٣٢	١٠٨,٠٢٣,١٢٨
مطلوب من طرف ذو علاقة	١٩,٦٢٦,٤١٧	١١,٧٩٣,٥٠٦
	١٨,٧٨١	١٨,٧٨١

(ج) مخاطر السيولة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	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	٥,٤٦٧,٨٧١	٥,٤٦٧,٨٧١	-
التزامات تأجير	١٣,١١٢,٤١٤	١,٣٤٦,٦٣٩	١١,٧٦٥,٧٧٥
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٤٦,١٧٥,٦٦٥	٤٦,١٧٥,٦٦٥	-
	٨٠٢,٢٥٥,٩٥٠	٥٢,٩٩٠,١٧٥	٧٤٩,٢٦٥,٧٧٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	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

١٥ - قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

تسلسل القيمة العادلة

يستخدم الصندوق طرق تقييم تعد مناسبة للظروف المحيطة والتي تتوفر لها البيانات الكافية لقياس القيمة العادلة، مما يضاعف من استخدام المدخلات الملحوظة ذات العلاقة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة إلى أدنى حد. إن جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية الأولية الموجزة مصنفة ضمن تسلسل القيمة العادلة كما هو مذكور في إيضاح رقم (٥).

لا يوجد لدى الصندوق أي أدوات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة.

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(بالريال السعودي)

١٦ - القطاعات التشغيلية

يقوم الصندوق بتحقيق عوائد إيجارية مستمرة، بالإضافة إلى بيع استثمار عقاري خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، 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

- بتاريخ ٢٩ يوليو ٢٠٢٥، اعتمد مجلس إدارة الصندوق قرار توزيع أرباح عن الفترة من ١ أبريل ٢٠٢٥ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ بمبلغ ٠,١٠٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٤,٨٠٥,٩٢٩ ريال سعودي إلى حملة الوحدات.
- بتاريخ ٤ أغسطس ٢٠٢٥، أعلنت شركة "الخبر المالية" بصفتها مديراً لصندوق الخير ريت (الصندوق) عن إتمام بيع عقار "أهلاً كورت" (العقار)، الواقع بمدينة جدة في حي الأندلس في يوم الأحد بتاريخ ٣ أغسطس ٢٠٢٥، وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق المبدئية على عرض شراء العقار، وإتمام مدير الصندوق عمليات التقييم العقاري اللازمة بحسب متطلبات الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وإن صافي سعر بيع العقار هو ٧١,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي، بحيث يتحمل المشتري ضريبة التصرفات العقارية وأتعاب السعي، على أن يتم سداد مبلغ ١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من المستأجر الحالي للعقار وذلك مقابل طلب المستأجر بفسخ عقد الإيجار الحالي قبل انتهاء تاريخ العقد. وعليه سيكون إجمالي المبلغ المتحصل عليه من العقار لصالح الصندوق هو ٨٥,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي، شاملة مبلغ البيع بالإضافة إلى مبلغ التعويض عن فسخ العقد.

١٨ - اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٤ صفر ١٤٤٧ هـ (٨ أغسطس ٢٠٢٥ م).