

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
للاستشارات المهنية - عضو كرو الدولية

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

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) وتقرير فحص مراجع الحسابات المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) وتقرير فحص مراجع الحسابات المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

فهرس	صفحة
تقرير مراجع الحسابات المستقل حول فحص القوائم المالية الأولية الموجزة	١
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة	٢
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة	٤
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة	٥
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة	٦ – ١٧

تقرير مراجع الحسابات المستقل حول فحص القوائم المالية الأولية الموجزة

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

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة لصندوق الخير ريت (صندوق استثمار عقاري متداول) ("الصندوق") المدار من قبل شركة الخير المالية ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، 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 التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية، إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على فحصنا.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للصندوق" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية الموجزة من إجراء استفسارات بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية والقيام بإجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى، وبعد الفحص أقل نطاقاً بشكل كبير من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد حول جميع الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة، وبالتالي فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لا تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
للإستشارات المهنية



عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٣٢٥)



٢٢ محرم ١٤٤٥ هـ (٩ أغسطس ٢٠٢٣ م)
جدة، المملكة العربية السعودية

صندوق الخبر ريت
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	إيضاح
الموجودات		
الموجودات المتداولة		
٢٣,٤٢٦,٩٥٩	٢٣,٨٠٦,٩٣٤	النقد لدى البنوك
٧,٩٦٠,٤٨١	١٥,٠٣٥,١٠٦	ذمم مدينة
٦,٨٤٥,٨٥٧	٥,٩٦١,٣٣٨	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	مطلوب من طرف ذو علاقة
٣٨,٢٥٢,٠٧٨	٤٤,٨٢٢,١٥٩	مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة		
١٤١,٤٧٥,٦٤٥	١٣٧,٥٧٦,٧١٧	حق استخدام الأصل
١,٧٠٣,٥٣٨,٦١٣	١,٦٩٥,١٥٦,٣٢٦	استثمارات عقارية
١,٨٤٥,٠١٤,٢٥٨	١,٨٣٢,٧٣٣,٠٤٣	مجموع الموجودات غير المتداولة
١,٨٨٣,٢٦٦,٣٣٦	١,٨٧٧,٥٥٥,٢٠٢	مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات		
المطلوبات المتداولة		
٧,٢٣٩,٢٤٣	١١,٨٢٢,٤٩٨	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
١,٠٥٥,٨٢٥	١,٣١٩,٥٥٧	التزامات تأجير - الجزء المتداول
٥٣,٢٠٨,٥٩٩	٥٦,٦٥٨,٤٣٤	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦١,٥٠٣,٦٦٧	٦٩,٨٠٠,٤٨٩	مجموع المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة		
١٤,٥٦٥,٢٩٣	١٢,٩٨٢,٠٠٤	التزامات تأجير - الجزء غير المتداول
٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	تسهيلات إئتمانية
٧٥٢,٠٦٥,٢٩٣	٧٥٠,٤٨٢,٠٠٤	مجموع المطلوبات غير المتداولة
٨١٣,٥٦٨,٩٦٠	٨٢٠,٢٨٢,٤٩٣	مجموع المطلوبات
١,٠٦٩,٦٩٧,٣٧٦	١,٠٥٧,٢٧٢,٧٠٩	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١,٨٨٣,٢٦٦,٣٣٦	١,٨٧٧,٥٥٥,٢٠٢	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨	عدد الوحدات القائمة (وحدة)
٧.٥٨٦٠	٧.٤٩٧٩	القيمة الدفترية لحقوق الملكية للوحدة الواحدة
٨.٤٢١٣	٨.٤٨٩٤	القيمة العادلة لحقوق الملكية للوحدة الواحدة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الخير ريت

(مدار من قبل شركة الخير المالية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٣	٢٠٢٢	
إيضاح	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
	٦١,٧٢٤,٤٧٦	٥٩,٥٩١,٠٧٣
إيرادات إيجار		
مصاريف		
أتعاب إدارة العقارات / المرافق	(٥,٩٦١,٨١٤)	(٣,٤٦٢,٨٦٠)
أتعاب إدارية وأتعاب الحفظ	(٣٩٣,٥١٦)	(٣٩٢,٧٨٨)
أتعاب الإدارة	(٤,٢١٨,٧٣٩)	(٣,٠٦٧,٨٠١)
تكاليف تمويل	(١٦,٢٧٣,٦٦٩)	(١٨,١٦٠,٥١١)
إستهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل	(٢١,٧٦٣,٧٥٣)	(٢١,٦٩٣,٧٨٧)
عكس الانخفاض في قيمة استثمارات عقارية	٦,٧٢٩,٤٢٦	٣٢,٤٢٣,٦٧٤
خسائر الائتمان المتوقعة	-	(٦,٠٠٠,٠٠٠)
مصاريف أخرى	(٢,٦٥٥,٢٢٠)	(١,٨٠٩,٣٦٩)
صافي المصاريف	(٤٤,٥٣٧,٢٨٥)	(٢٢,١٦٣,٤٤٢)
الربح للفترة	١٧,١٨٧,١٩١	٣٧,٤٢٧,٦٣١
الدخل الشامل الآخر	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	١٧,١٨٧,١٩١	٣٧,٤٢٧,٦٣١

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الخبر ريت

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	ايضاح
١,٠٩٦,٨٢٥,٧٥٦	١,٠٦٩,٦٩٧,٣٧٦	٩
(٣٥,٢٥٢,٢١٢)	(٢٩,٦١١,٨٥٨)	
٣٧,٤٢٧,٦٣١	١٧,١٨٧,١٩١	
١,٠٩٩,٠٠١,١٧٥	١,٠٥٧,٢٧٢,٧٠٩	

حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات

حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة

توزيعات الأرباح

الدخل الشامل للفترة

حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للفترة على النحو التالي:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨	

عدد الوحدات في بداية ونهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الخبر ريت
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٣	٢٠٢٢	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
		الربح للفترة
١٧,١٨٧,١٩١	٣٧,٤٢٧,٦٣١	
		تعديلات:
		استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
٢١,٧٦٣,٧٥٣	٢١,٦٩٣,٧٨٧	عكس الانخفاض في قيمة استثمارات عقارية
(٦,٧٢٩,٤٢٦)	(٣٢,٤٢٣,٦٧٤)	الفائدة المحملة على التزامات التأجير
٢٥٩,٤٤٣	٢٧٢,١٣٩	تكاليف تمويل
١٦,٠١٤,٢٢٦	١٧,٨٨٨,٣٧٢	خسائر الائتمان المتوقعة
-	٦,٠٠٠,٠٠٠	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
		ذمم مدينة
(٨,٥٣٩,٣٧٥)	(٤,٥٢٢,١٣٩)	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٨٨٤,٥١٩	٣,٣٧٦,٥٠٧	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
٤,٥٨٣,٢٥٥	(١,١٨٤,٤٤٣)	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١١,٣٥٦,٠٩٤)	(٢٧,٦٨٨,٧٧٥)	
٣٤,٠٦٧,٤٩٢	٢٠,٨٣٩,٤٠٥	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:
		إضافات إلى استثمارات عقارية
(١,٦٩٧,٦٠٢)	(١,٣٦٥,٤٦٥)	إضافات إلى حق استخدام الأصل
(١,٠٥٥,٥١٠)	(٣٩٢,٠٣٥)	
(٢,٧٥٣,١١٢)	(١,٧٥٧,٥٠٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
		صافي الحركة على تسهيلات إئتمانية
-	١,٠٥٣,٠٦٤	توزيعات أرباح مدفوعة
(١٣,٣٤١,١٧٩)	(٣١,٧٦٤,٧١٢)	مدفوعات الإيجار
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)	تكاليف تمويل مدفوعة
(١٦,٠١٤,٢٢٦)	(١٧,٨٨٨,٣٧٢)	
(٣٠,٩٣٤,٤٠٥)	(٥٠,١٧٩,٠٢٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
		صافي التغير في رصيد النقد لدى البنوك
٣٧٩,٩٧٥	(٣١,٠٩٧,١١٥)	رصيد النقد لدى البنوك في بداية الفترة
٢٣,٤٢٦,٩٥٩	٥٠,٩٦٨,٦٨١	رصيد النقد لدى البنوك في نهاية الفترة
٢٣,٨٠٦,٩٣٤	١٩,٨٧١,٥٦٦	
		بنود غير نقدية:
		توزيعات أرباح عن طريق شطب ذمم مدينة لحاملي الوحدات
١,٤٦٤,٧٥٠	٣,٤٨٧,٥٠٠	

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

١ - طبيعة الصندوق والنشاط

إن صندوق الخير ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية ("الهيئة"). تم تأسيسه في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م 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 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 ٧ 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 كذلك 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 ("اللائحة") 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 والأحكام المعينة في نظام الصناديق الصادر من الهيئة وشروط وأحكام الصندوق ومذكورة المعلومات على اعتبار أن الأداء المالي للفترة المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ لا تمثل بالضرورة مؤشراً على الأداء المالي المتوقع للفترة التي سوف تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. ينص المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ على أن الغرض من المعلومات 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 لأساس التكلفة التاريخية، باستثناء البنود التي ينطبق عليها قياس القيمة العادلة، القيمة الحالية، القيمة القابلة للتتحقق، والتكلفة الاستبدالية في ضوء أساس الاستحقاق وأساس الإستمرارية للصندوق.

عملة النشاط والعرض

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

صندوق الخبير ريت

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

(بالريال السعودي)

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 الفترة المشمولة بالتقرير في نفس الوقت الذي يحدث فيه التغيير، يعتقد مدير الصندوق بأن التقديرات والافتراضات المستخدمة معقولة وكافية.

٤- السياسات المحاسبية الهامة

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 ٢٠٢٢.

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 الأولية الموجزة.

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

٥- معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

تمثل المعاملات مع اطراف ذات علاقة في مدفوعات نيابة عن طرف ذو علاقة واتعاب ادارية واتعاب ادارة واتعاب الحفظ وتعويضات الى اعضاء مجلس ادارة الصندوق المستقلين.

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

حجم التعامل		الرصيد		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٢٠٢٣	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(مراجعة)			
١٠,٤٥٣	٥٠٣	١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	مصاريف مدفوعة بالنيابة عن الشركة تسديدات	شركة تابعة لأمين الحفظ	شركة أول الملقا العقارية
(١٠,٤٥٣)	(٥٠٣)	١٨,٧٨١	١٨,٧٨١			

قامت شركة الخير المالية بتأسيس شركة أول الملقا العقارية شركة ذات مسئولية محدودة ("شركة ذات غرض خاص") المسجلة تحت السجل 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 للشركة.

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

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

حجم التعامل		الرصيد		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات علاقة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٢٠٢٣	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(مراجعة)			
٤,٢١٨,٧٣٩	٣,٠٦٧,٨٠١	١٤٩,٥٥٠	٦,٦٠٨,٢٣٣	أتعاب إدارة	مدير الصندوق	شركة الخير المالية
١٤٨,٩٧٦	(٤,٦٣١,٩٩١)	١٠,٩٧٥,٩٤٨	١٠,٩٧٥,٩٤٨	أتعاب إدارية تسديدات		
-	٢٤٣,٢٣٨	٨٣٣,٥٥٠	٥٨٩,٠١٠		أمين الحفظ	شركة الانماء للاستثمار
٢٤٤,٥٤٠	٢٨,٩٥٩	١٣,٠٠٠	٤٢,٠٠٠	إجمالي تعويضات إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين تسديدات	مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق
(٤٢,٠٠٠)	(٤٢,٠٠٠)	١١,٨٢٢,٤٩٨	٧,٢٣٩,٢٤٣			

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

صندوق الخبر ريت
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

٦- الإيجارات

(أ) حق إستخدام الأصل

إن تفاصيل الحركة على حق إستخدام الأصل المتعلقة بالصندوق هي كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)
---	--------------------------------------

١٧٩,٧٨١,٤٩٠	١٧٨,٦٦٥,٧٣٥
١,٠٥٥,٥١٠	١,١١٥,٧٥٥
١٨٠,٨٣٧,٠٠٠	١٧٩,٧٨١,٤٩٠

التكلفة:

الرصيد في بداية الفترة / السنة

إضافات خلال الفترة / السنة

الرصيد في نهاية الفترة / السنة

الاستهلاك المتراكم:

الرصيد في بداية الفترة / السنة

المحمل على الفترة / السنة

الرصيد في نهاية الفترة / السنة

٣٨,٣٠٥,٨٤٥	٢٨,٤٧٤,٦٣٢
٤,٩٥٤,٤٣٨	٩,٨٣١,٢١٣
٤٣,٢٦٠,٢٨٣	٣٨,٣٠٥,٨٤٥

صافي القيمة الدفترية:

الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة

١٣٧,٥٧٦,٧١٧	١٤١,٤٧٥,٦٤٥
-------------	-------------

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

اسم العقار	نوع العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم	القيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)
جالري مول	تجاري	أسلوب الدخل	١١٪ - ١١,٨٪	١٦٤,٩٩٥,٠٠٠	١٧١,٩٢٥,٠٠٠

(ب) التزامات تأجير

إن الحركة على إلتزامات التأجير هي كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)
١٥,٦٢١,١١٨	١٦,٣٧٩,٥٠٥
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)
٢٥٩,٤٤٣	٨٢٠,٦١٣
١٤,٣٠١,٥٦١	١٥,٦٢١,١١٨

الرصيد في بداية الفترة / السنة

المدفوع خلال الفترة / السنة

الفائدة المحملة خلال الفترة / السنة

إجمالي إلتزامات تأجير في نهاية الفترة / السنة

اللتزامات التأجير هي كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)
١,٣١٩,٥٥٧	١,٠٥٥,٨٢٥
١٢,٩٨٢,٠٠٤	١٤,٥٦٥,٢٩٣
١٤,٣٠١,٥٦١	١٥,٦٢١,١١٨

الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

إجمالي إلتزامات تأجير

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض الإضافي المطبق على إلتزامات التأجير ٥,٠١٪. إن إجمالي مصاريف الفوائد من إلتزامات التأجير للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ بلغت ٢٥٩,٤٤٣ ريال سعودي مقابل ٨٢٠,٦١٣ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

يمثل حق استخدام الأصل ايجار مركز جالري مول بموجب ترتيب عقد إيجار وقد تم الدفع مقدما عن مدة استمرارية العقد.

صندوق الخبر ريت
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

٧- استثمارات عقارية

(أ) إن مكونات الاستثمارات العقارية المملوكة للصندوق هي كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	استثمارات في عقارات سكنية وتجارية وارضى تكاليف التطوير الإستهلاك المتراكم الانخفاض في القيمة
١,٨٥٨,٠٤٥,٠٠٠	١,٨٥٨,٠٤٥,٠٠٠	
٦,٦٧٥,٧٤٧	٤,٩٧٨,١٤٥	
(١١٠,٠٨٥,٠٧٥)	(٩٣,٢٧٥,٧٦٠)	
(٥٩,٤٧٩,٣٤٦)	(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)	
١,٦٩٥,١٥٦,٣٢٦	١,٧٠٣,٥٣٨,٦١٣	

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	الرصيد في بداية الفترة / السنة عكس الإنخفاض في القيمة
٦٦,٢٠٨,٧٧٢	١٠٦,٤٦٢,٩٩٣	
(٦,٧٢٩,٤٢٦)	(٤٠,٢٥٤,٢٢١)	
٥٩,٤٧٩,٣٤٦	٦٦,٢٠٨,٧٧٢	

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة): التكلفة:	أراضي*	عقارات سكنية وتجارية*	الاجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤٣,٠٤٧,٦٠٣	١,٨٦٣,٠٢٣,١٤٥
إضافات خلال الفترة	-	١,٦٩٧,٦٠٢	١,٦٩٧,٦٠٢
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤٤,٧٤٥,٢٠٥	١,٨٦٤,٧٢٠,٧٤٧
الإستهلاك المتراكم:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	-	٩٣,٢٧٥,٧٦٠	٩٣,٢٧٥,٧٦٠
المحمل على الفترة	-	١٦,٨٠٩,٣١٥	١٦,٨٠٩,٣١٥
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	-	١١٠,٠٨٥,٠٧٥	١١٠,٠٨٥,٠٧٥
صافي القيمة الدفترية:	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٢٣٤,٦٦٠,١٣٠	١,٧٥٤,٦٣٥,٦٧٢
الانخفاض في القيمة			(٥٩,٤٧٩,٣٤٦)
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣			١,٦٩٥,١٥٦,٣٢٦

* إن العقارات السكنية والتجارية والأراضي المذكورة أعلاه مرهونة لدى إحدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات ائتمانية فيما عدا مستودعات أكون.

صندوق الخبر ريت
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة):		
أراضي*	عقارات سكنية وتجارية*	الاجمالي
التكلفة:		
٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤١,٦٨٢,١٣٨	١,٨٦١,٦٥٧,٦٨٠
-	١,٣٦٥,٤٦٥	١,٣٦٥,٤٦٥
٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤٣,٠٤٧,٦٠٣	١,٨٦٣,٠٢٣,١٤٥
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢		
إضافات خلال السنة		
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
الاستهلاك المتراكم:		
-	٥٩,٦٩٩,٥٧٠	٥٩,٦٩٩,٥٧٠
-	٣٣,٥٧٦,١٩٠	٣٣,٥٧٦,١٩٠
-	٩٣,٢٧٥,٧٦٠	٩٣,٢٧٥,٧٦٠
٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٢٤٩,٧٧١,٨٤٣	١,٧٦٩,٧٤٧,٣٨٥
صافي القيمة الدفترية:		
الانخفاض في القيمة		
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
		(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)
		١,٧٠٣,٥٣٨,٦١٣

* إن العقارات السكنية والتجارية والأراضي المذكورة أعلاه مرهونة لدى إحدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات ائتمانية فيما عدا مستودعات أكون.

صندوق الخبر ريت
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

(د) تتألف الإستثمارات العقارية مما يلي:

اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	انخفاض القيمة	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروفة سابقا بمركز هوم وركس)	تجزئة	الرياض	٧٩,٩٥٠,٠٠٠	(٢,٦٩٤,٣٧٥)	(١٢,١٦١,٦٢٥)	٦٥,٠٩٤,٠٠٠	٦٥,٠٩٤,٠٠٠
مركز بلازو	تجزئة	الرياض	٩٥,٦٣٢,٥٠٠	(٥,٣١٣,٦٥٦)	(٢٠,٩٢٨,٨٤٤)	٦٩,٣٩٠,٠٠٠	٦٩,٣٩٠,٠٠٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣٢٠,٦٧٥,٧٤٧	(٢٩,٣٧٦,٨٠١)	(٨,١١٣,٩٤٦)	٢٨٣,١٨٥,٠٠٠	٢٨٣,١٨٥,٠٠٠
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدامات	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(١١,٩٠٧,٦٩٢)	-	١٥٢,٠٩٢,٣٠٨	١٥٥,٤٨٠,٠٠٠
مركز أهلا كورت	تجزئة	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(١,٦٨٩,٤٥٨)	(٣,١٢٠,٥٤٢)	٦٦,٩٤٠,٠٠٠	٦٦,٩٤٠,٠٠٠
مركز بن ٢	متعدد الاستخدامات	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(٦,٥٣٩,٢٣٠)	-	٨٥,٧١٠,٧٧٠	٨٧,٤٩٠,٠٠٠
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(١٢,٨٣٢,٠٢٥)	-	٢٠٢,٤١٧,٩٧٥	٢٠٨,٤١٠,٠٠٠
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(٢,٨٣١,٦٣٣)	-	٦٣,٧٩٣,٣٦٧	٨٠,٩١٥,٠٠٠
برج اليجانس	مكتبي	الرياض	٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠	(٢٣,٤٠٢,٠٩٤)	-	٤٠٠,٩٤٧,٩٠٦	٤٨٥,٠٥٠,٠٠٠
كليات الرؤية للتعليم – جدة	تعليمي	جدة	١٠٧,٥٠٠,٠٠٠	(٤,٦٩٥,٤٦٠)	(٦,٤٥٩,٥٤٠)	٩٦,٣٤٥,٠٠٠	٩٦,٣٤٥,٠٠٠
مستودعات أكون	لوجستي	جدة	٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠	(٨,٨٠٢,٦٥١)	(٨,٦٩٤,٨٤٩)	٢٠٩,٢٤٠,٠٠٠	٢٠٩,٢٤٠,٠٠٠
			١,٨٦٤,٧٢٠,٧٤٧	(١١٠,٠٨٥,٠٧٥)	(٥٩,٤٧٩,٣٤٦)	١,٦٩٥,١٥٦,٣٢٦	١,٨٠٧,٥٣٩,٠٠٠

إن الحركة على إنخفاض القيمة خلال الفترة كالتالي:

اسم العقار	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)
مركز بي أند كيو التجاري (المعروفة سابقا بمركز هوم وركس)	(١٣,٧٧١,٠٠٠)
مركز بلازو	(٢١,٠٦٩,٢٥٠)
مجمع الملقا السكني	(٩,٥٢٧,٨٠٤)
مركز أهلا كورت	(٣,٠٧١,٨٠٢)
كليات الرؤية للتعليم – جدة	(٨,٩٧٨,٤٠٥)
مستودعات أكون	(٩,٧٩٠,٥١١)
	(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)
	(٥٩,٤٧٩,٣٤٦)
	٦,٧٢٩,٤٢٦

صندوق الخبر ريت
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)						
اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	انخفاض القيمة	صافي القيمة الدفترية
مركز بي أند كيو التجاري (المعروفة سابقا بمركز هوم وركس)	تجزئة	الرياض	٧٩,٩٥٠,٠٠٠	(٢,٣٩٥,٠٠٠)	(١٣,٧٧١,٠٠٠)	٦٣,٧٨٤,٠٠٠
مركز بلازو	تجزئة	الرياض	٩٥,٦٣٢,٥٠٠	(٤,٧٢٣,٢٥٠)	(٢١,٠٦٩,٢٥٠)	٦٩,٨٤٠,٠٠٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣١٨,٩٧٨,١٤٥	(٢٦,٠٠٥,٣٤١)	(٩,٥٢٧,٨٠٤)	٢٨٣,٤٤٥,٠٠٠
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدامات	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(١٠,٥٥٩,٦٥٢)	-	١٥٣,٩١٥,٠٠٠
مركز أهلا كورت	تجزئة	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(١,٤٩٨,١٩٨)	(٣,٠٧١,٨٠٢)	٦٧,١٨٠,٠٠٠
مركز بن ٢	متعدد الاستخدامات	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(٥,٧٩٨,٩٤٠)	-	٨٦,٤٥١,٠٦٠
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(١٠,٥٦٧,٥٥٠)	-	٢٠٤,٦٨٢,٤٥٠
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(٢,٣٣١,٩٣٣)	-	٦٤,٢٩٣,٠٦٧
برج الجانسان	مكتبي	الرياض	٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠	(١٩,٢٧٢,٣١٢)	-	٤٠٥,٠٧٧,٦٨٨
كليات الرؤية للتعليم – جدة	تعليمي	جدة	١٠٧,٥٠٠,٠٠٠	(٣,٥٢١,٥٩٥)	(٨,٩٧٨,٤٠٥)	٩٥,٠٠٠,٠٠٠
مستودعات أكون	لوجستي	جدة	٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠	(٦,٦٠١,٩٨٩)	(٩,٧٩٠,٥١١)	٢١٠,٣٤٥,٠٠٠
١,٨٦٣,٠٢٣,١٤٥						
١,٧٩٠,٨٦٩,٠٠٠						
١,٧٠٣,٥٣٨,٦١٣						
(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)						
(٩٣,٢٧٥,٧٦٠)						

إن الحركة على إنخفاض القيمة خلال السنة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)			
اسم العقار	الإنخفاض المتراكم في بداية السنة	عكس الإنخفاض / (الإنخفاض) للسنة	الإنخفاض المتراكم في نهاية السنة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروفة سابقا بمركز هوم وركس)	(١٥,٥٥٩,٧٥٠)	١,٧٨٨,٧٥٠	(١٣,٧٧١,٠٠٠)
مركز بلازو	(٢٢,٩٢٥,٠٦١)	١,٨٥٥,٨١١	(٢١,٠٦٩,٢٥٠)
مجمع الملقا السكني	(٣٨,٤٥٧,٨١٩)	٢٨,٩٣٠,٠١٥	(٩,٥٢٧,٨٠٤)
مركز النخبة التجاري	(٧,٥١٦,٤٣١)	٧,٥١٦,٤٣١	-
مركز أهلا كورت	(٥,٧٦٩,٣٢٠)	٢,٦٩٧,٥١٨	(٣,٠٧١,٨٠٢)
مركز بن ٢	(١,٧١٦,٦٤٠)	١,٧١٦,٦٤٠	-
كليات الرؤية للتعليم – جدة	(٨,٣٢٦,١٣٥)	(٦٥٢,٢٧٠)	(٨,٩٧٨,٤٠٥)
مستودعات أكون	(٦,١٩١,٨٣٧)	(٣,٥٩٨,٦٧٤)	(٩,٧٩٠,٥١١)
(١٠٦,٤٦٢,٩٩٣)			
٤٠,٢٥٤,٢٢١			
(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)			

صندوق الخبر ريت
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣:

اسم العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم / الرسملة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروفة سابقا بمركز هوم وركس)	أسلوب الدخل	٨ - ٩,٨ %
مركز بلازو	أسلوب الدخل	٨,٢٥ - ١١,٠٥ %
مجمع الملقا السكني	أسلوب الدخل	٧,٥ - ١٠,٥٥ %
مركز النخبة التجاري	أسلوب الدخل	٩,٥ - ١١,٥٥ %
مركز أهلا كورت	أسلوب الدخل	٨,٥ - ١١,٥٥ %
مركز بن ٢	أسلوب الدخل	٩,٥ - ١٢,٣ %
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	أسلوب الدخل	٧,٥ - ٩,٥ %
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	أسلوب الدخل والتكلفة	٨,٥ - ٩,٥ %
برج الجاناس	أسلوب الدخل	٨,٥ - ٩,٨ %
كليات الرؤية للتعليم - جدة	أسلوب الدخل	٧,٥ - ٩,٥ %
مستودعات أكون	أسلوب الدخل	٧ - ٧,٢٥ %

تم تنفيذ التقييم على الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية وشركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري وهم مقيمين عقاريين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

قام الصندوق بتعيين مقيمين مستقلين لتقييم العقارات الإستثمارية كما يلي:

المقيم المعتمد	رقم الترخيص
شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية	عصام الحسيني ١٢١٠٠٠٠٤٧٤
شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري	عمار سندي ١٢١٠٠٠٠٢١٩

الأثر على صافي الموجودات في حالة تقييم الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل بالقيمة العادلة

طبقا للمادة ٣٥ من لائحة صناديق الإستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناء على عمليتي تقييم يتم اعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين، ومع ذلك، ووفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي يتم ادراج الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، وبغرض عرض المعلومات فقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه:-

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٢,٠٤٥,٥٥٧,٧٤٧	٢,٠٤٢,٨٠٤,٦٣٥	تكلفة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل
(١٥٣,٣٤٥,٣٥٨)	(١٣١,٥٨١,٦٠٥)	الإستهلاك المتراكم
١,٨٩٢,٢١٢,٣٨٩	١,٩١١,٢٢٣,٠٣٠	قيمة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل
٨٠,٣٢١,٦١١	٥١,٥٧٠,٩٧٠	عكس الإنخفاض في القيمة
١,٩٧٢,٥٣٤,٠٠٠	١,٩٦٢,٧٩٤,٠٠٠	القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	
١,٠٥٧,٢٧٢,٧٠٩	١,٠٦٩,٦٩٧,٣٧٦	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١٣٩,٨٠٠,٩٥٧	١١٧,٧٧٩,٧٤٢	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم
١,١٩٧,٠٧٣,٦٦٦	١,١٨٧,٤٧٧,١١٨	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	
٧,٤٩٧٩	٧,٥٨٦٠	حقوق الملكية للوحدة الواحدة
٠,٩٩١٥	٠,٨٣٥٣	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم للوحدة الواحدة
٨,٤٨٩٤	٨,٤٢١٣	صافي حقوق الملكية للوحدة الواحدة، بالقيمة العادلة

٨- 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.

٩- توزيعات الأرباح

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

تاريخ الموافقة	الفترة التي تم الدفع عنها	المبلغ مقابل كل وحدة	المجموع
٣١ يناير ٢٠٢٢	١ أكتوبر ٢٠٢١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٠.١٢٥	١٧,٦٢٦,١٠٦
٨ مايو ٢٠٢٢	١ يناير ٢٠٢٢ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٢	٠.١٢٥	١٧,٦٢٦,١٠٦
٣١ يوليو ٢٠٢٢	١ أبريل ٢٠٢٢ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٠.١٢٥	١٧,٦٢٦,١٠٦
٣١ أكتوبر ٢٠٢٢	١ يوليو ٢٠٢٢ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٠.١٢٥	١٧,٦٢٦,١٠٦
٣١ يناير ٢٠٢٣	١ أكتوبر ٢٠٢٢ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٠.١٠٥	١٤,٨٠٥,٩٢٩
٣٠ أبريل ٢٠٢٣	١ يناير ٢٠٢٣ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٣	٠.١٠٥	١٤,٨٠٥,٩٢٩

١٠- الالتزامات والارتباطات المحتملة

بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩، دخل الصندوق في عقد مفاوضة معدلات الربح بقيمة اسمية بلغت ٣٤٠ مليون ريال سعودي 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 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.

١١- آخر يوم للتقييم

آخر يوم للتقييم خلال الفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٣.

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

١٢- إدارة المخاطر

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

(أ) مخاطر السوق

مخاطر العملة

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

مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة

إن مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة هي التعرضات لمخاطر مختلفة تتعلق بتأثير تذبذبات أسعار الفائدة في السوق على المركز المالي والتدفقات النقدية للصندوق وقام الصندوق لتغطية هذه المخاطر بالدخول في عقود مقايضة وتحوط كما هو مذكور في الإيضاح (١٠).

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

إن مخاطر الائتمان هي عدم مقدرة طرف ما للأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. ليس لدى الصندوق تركيز هام لمخاطر الائتمان. يتم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع ويقوم مدير الصندوق بمراجعة الذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى والمطلوب من طرف ذو علاقة. تظهر الذمم المدينة بالصافي بعد طرح مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة والتي تم تقديرها من قبل مدير الصندوق بناء على الخبرة السابقة وتقييمها للبيئة الاقتصادية الراهنة.

(ج) مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه منشأة ما صعوبات في تأمين السيولة اللازمة لمقابلة الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة عن طريق التأكد بشكل دوري من توفر سيولة كافية. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ تجاوزت المطلوبات المتداولة للصندوق موجوداته المتداولة بمبلغ ٢٤,٩٧٨,٣٣٠ ريال سعودي وكما في ذلك التاريخ بلغت أرصدة إيرادات إيجار غير مكتسبة والمطلوب إلى أطراف ذات علاقة (من العناصر المكونة للمطلوبات المتداولة) مبلغ ٢١,٧٤٤,٨٣٧ ريال سعودي وبالتالي لا يوجد أثر جوهري على رأس المال العامل في القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	القيمة الدفترية	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة
مطلوبات مالية غير مشتقة			
تسهيلات ائتمانية	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	-	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
مطلوب إلى أطراف ذات علاقة	١١,٨٢٢,٤٩٨	١١,٨٢٢,٤٩٨	-
التزامات تأجير	١٤,٣٠١,٥٦١	١,٣١٩,٥٥٧	١٢,٩٨٢,٠٠٤
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٥٦,٦٥٨,٤٣٤	٥٦,٦٥٨,٤٣٤	-
	٨٢٠,٢٨٢,٤٩٣	٦٩,٨٠٠,٤٨٩	٧٥٠,٤٨٢,٠٠٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)			
مطلوبات مالية غير مشتقة			
تسهيلات ائتمانية	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	-	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
مطلوب إلى أطراف ذات علاقة	٧,٢٣٩,٢٤٣	٧,٢٣٩,٢٤٣	-
التزامات تأجير	١٥,٦٢١,١١٨	١,٠٥٥,٨٢٥	١٤,٥٦٥,٢٩٣
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٥٣,٢٠٨,٥٩٩	٥٣,٢٠٨,٥٩٩	-
	٨١٣,٥٦٨,٩٦٠	٦١,٥٠٣,٦٦٧	٧٥٢,٠٦٥,٢٩٣

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

١٣ - 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 وبيان ذلك كما يلي بناءً على أدنى مستوى من المدخلات التي تعتبر هامة لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى ١ - الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة.

المستوى ٢ - أساليب تقييم يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة قابلاً للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

المستوى ٣ - أساليب تقييم يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة.

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

١٤ - القطاعات التشغيلية

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

١٥ - أحداث لاحقة

- بتاريخ ٣٠ يوليو ٢٠٢٣، اعتمد مجلس إدارة الصندوق دفع توزيعات أرباح عن الفترة من ١ أبريل ٢٠٢٣ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ بمبلغ ١٠٥,٠ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٤,٨١ مليون ريال سعودي إلى حملة الوحدات.
- تم الزام الصناديق بالتسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتقديم إقرار معلومات ابتداء من عام ٢٠٢٣.

١٦ - اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٢ محرم ١٤٤٥هـ (٩ أغسطس ٢٠٢٣م).