

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

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

صفحة	فهرس
١	تقرير مراجع الحسابات المستقل حول فحص 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
١٧ – ٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

تقرير مراجع الحسابات المستقل حول فحص 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 (صندوق استثمار عقاري متداول) ("الصندوق") المدار من قبل شركة الخبير 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 (٢٢٥)



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

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير 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		مصارييف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	٥	مطلوب من طرف ذو علاقة
٣٨,٢٥٢,٠٧٨	٤٤,٨٢٢,١٥٩		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١٤١,٤٧٥,٦٤٥	١٣٧,٥٧٦,٧١٧	٦	حق استخدام الأصل
١,٧٠٣,٥٣٨,٦١٣	١,٦٩٥,١٥٦,٣٢٦	٧	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	٥	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
١,٠٥٥,٨٢٥	١,٣١٩,٥٥٧	٦	التزامات تأجير - الجزء المتداول
٥٣,٢٠٨,٥٩٩	٥٦,٦٥٨,٤٣٤		مصارييف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦١,٥٠٣,٦٦٧	٦٩,٨٠٠,٤٨٩		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
١٤,٥٦٥,٢٩٣	١٢,٩٨٢,٠٠٤	٦	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	٧	القيمة الدفترية لحقوق الملكية للوحدة الواحدة
٨.٤٢١٣	٨.٤٨٩٤	٧	القيمة العادلة لحقوق الملكية للوحدة الواحدة

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

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير 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		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٥٩,٥٩١,٠٧٣	٦١,٧٢٤,٤٧٦	إيرادات إيجار
		مصاريف
(٣,٤٦٢,٨٦٠)	(٥,٩٦١,٨١٤)	أتعاب إدارة العقارات / المرافق
(٣٩٢,٧٨٨)	(٣٩٣,٥١٦)	٥ أتعاب إدارية وأتعاب الحفظ
(٣,٠٦٧,٨٠١)	(٤,٢١٨,٧٣٩)	٥ أتعاب الإدارة
(١٨,١٦٠,٥١١)	(١٦,٢٧٣,٦٦٩)	تكاليف تمويل
(٢١,٦٩٣,٧٨٧)	(٢١,٧٦٣,٧٥٣)	٦ و ٧ إستهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
٣٢,٤٢٣,٦٧٤	٦,٧٢٩,٤٢٦	٧ عكس الانخفاض في قيمة إستثمارات عقارية
(٦,٠٠٠,٠٠٠)	-	خسائر الإئتمان المتوقعة
(١,٨٠٩,٣٦٩)	(٢,٦٥٥,٢٢٠)	مصاريف أخرى
(٢٢,١٦٣,٤٤٢)	(٤٤,٥٣٧,٢٨٥)	صافي المصاريف
٣٧,٤٢٧,٦٣١	١٧,١٨٧,١٩١	الربح للفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر
٣٧,٤٢٧,٦٣١	١٧,١٨٧,١٩١	إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير 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	
(٣٥,٢٥٢,٢١٢)	(٢٩,٦١١,٨٥٨)	٩
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 الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة التدفقات النقدية 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)	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:		
٣٧,٤٢٧,٦٣١	١٧,١٨٧,١٩١	الربح للفترة
تعديلات:		
٢١,٦٩٣,٧٨٧	٢١,٧٦٣,٧٥٣	استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
(٣٢,٤٢٣,٦٧٤)	(٦,٧٢٩,٤٢٦)	عكس الانخفاض في قيمة استثمارات عقارية
٢٧٢,١٣٩	٢٥٩,٤٤٣	الفائدة المحملة على التزامات التأجير
١٧,٨٨٨,٣٧٢	١٦,٠١٤,٢٢٦	تكاليف تمويل
٦,٠٠٠,٠٠٠	-	خسائر الإئتمان المتوقعة
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
(٤,٥٢٢,١٣٩)	(٨,٥٣٩,٣٧٥)	ذمم مدينة
٣,٣٧٦,٥٠٧	٨٨٤,٥١٩	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(١,١٨٤,٤٤٣)	٤,٥٨٣,٢٥٥	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
(٢٧,٦٨٨,٧٧٥)	(١١,٣٥٦,٠٩٤)	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٠,٨٣٩,٤٠٥	٣٤,٠٦٧,٤٩٢	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:		
(١,٣٦٥,٤٦٥)	(١,٦٩٧,٦٠٢)	إضافات إلى استثمارات عقارية
(٣٩٢,٠٣٥)	(١,٠٥٥,٥١٠)	إضافات إلى حق استخدام الأصل
(١,٧٥٧,٥٠٠)	(٢,٧٥٣,١١٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:		
١,٠٥٣,٠٦٤	-	صافي الحركة على تسهيلات إئتمانية
(٣١,٧٦٤,٧١٢)	(١٣,٣٤١,١٧٩)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)	مدفوعات الإيجار
(١٧,٨٨٨,٣٧٢)	(١٦,٠١٤,٢٢٦)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٥٠,١٧٩,٠٢٠)	(٣٠,٩٣٤,٤٠٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٣١,٠٩٧,١١٥)	٣٧٩,٩٧٥	صافي التغير في رصيد النقد لدى البنوك
٥٠,٩٦٨,٦٨١	٢٣,٤٢٦,٩٥٩	رصيد النقد لدى البنوك في بداية الفترة
١٩,٨٧١,٥٦٦	٢٣,٨٠٦,٩٣٤	رصيد النقد لدى البنوك في نهاية الفترة
بنود غير نقدية:		
٣,٤٨٧,٥٠٠	١,٤٦٤,٧٥٠	توزيعات أرباح عن طريق شطب ذمم مدينة لحاملي الوحدات

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

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

١ - طبيعة الصندوق والنشاط

إن صندوق الخبير 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 ويُدَار من قبل شركة الخبير المالية "الخبير 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 الإنماء للاستثمار كأمين حفظ للصندوق.

إن الهدف من الصندوق هو تحقيق عوائد إيجارية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية من خلال استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق بناءً على آخر قوائم مالية مراجعة للصندوق في أصول عقارية 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 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 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 ("اللوائح") 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 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 السنة 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 للتحقق، 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 الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير 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 والافتراضيات 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:

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

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

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

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)

٦- الأيجارات

(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

صافي القيمة الدفترية:

الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة

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

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

١٦٤,٩٩٥,٠٠٠	١٧١,٩٢٥,٠٠٠
-------------	-------------

معدل الخصم
١١٪ - ١١,٨٪

أسلوب التقييم
أسلوب الدخل

نوع العقار
تجاري

اسم العقار
جالري مول

(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

التزامات 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 الإقتراض 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 ايجار وقد تم الدفع مقدما عن مدة استمرارية العقد.

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)

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)	
١,٨٥٨,٠٤٥,٠٠٠	١,٨٥٨,٠٤٥,٠٠٠	استثمارات في عقارات سكنية وتجارية وارضى
٦,٦٧٥,٧٤٧	٤,٩٧٨,١٤٥	تكاليف التطوير
(١١٠,٠٨٥,٠٧٥)	(٩٣,٢٧٥,٧٦٠)	الإستهلاك المتراكم
(٥٩,٤٧٩,٣٤٦)	(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)	الانخفاض في القيمة
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)	
٦٦,٢٠٨,٧٧٢	١٠٦,٤٦٢,٩٩٣	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(٦,٧٢٩,٤٢٦)	(٤٠,٢٥٤,٢٢١)	عكس الإنخفاض في القيمة
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	
٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤٣,٠٤٧,٦٠٣	١,٨٦٣,٠٢٣,١٤٥		الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
-	١,٦٩٧,٦٠٢	١,٦٩٧,٦٠٢		إضافات خلال الفترة
٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤٤,٧٤٥,٢٠٥	١,٨٦٤,٧٢٠,٧٤٧		الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
-	٩٣,٢٧٥,٧٦٠	٩٣,٢٧٥,٧٦٠		الإستهلاك المتراكم:
-	١٦,٨٠٩,٣١٥	١٦,٨٠٩,٣١٥		الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
-	١١٠,٠٨٥,٠٧٥	١١٠,٠٨٥,٠٧٥		المحمل على الفترة
٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٢٣٤,٦٦٠,١٣٠	١,٧٥٤,٦٣٥,٦٧٢		الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
		(٥٩,٤٧٩,٣٤٦)		صافي القيمة الدفترية:
		١,٦٩٥,١٥٦,٣٢٦		الانخفاض في القيمة
				الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

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

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)

أراضي*	عقارات سكنية وتجارية*	الاجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة):
التكلفة:			
٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤١,٦٨٢,١٣٨	١,٨٦١,٦٥٧,٦٨٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
-	١,٣٦٥,٤٦٥	١,٣٦٥,٤٦٥	إضافات خلال السنة
٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤٣,٠٤٧,٦٠٣	١,٨٦٣,٠٢٣,١٤٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
الاستهلاك المتراكم:			
-	٥٩,٦٩٩,٥٧٠	٥٩,٦٩٩,٥٧٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
-	٣٣,٥٧٦,١٩٠	٣٣,٥٧٦,١٩٠	المحمل على السنة
-	٩٣,٢٧٥,٧٦٠	٩٣,٢٧٥,٧٦٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
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 الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(بالريال السعودي)

(د) تتألف الإستثمارات العقارية مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)						
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
مركز بلازو	تجزئة	الرياض	٩٥,٦٣٢,٥٠٠	(٥,٣١٣,٦٥٦)	(٢٠,٩٢٨,٨٤٤)	٦٩,٣٩٠,٠٠٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣٢٠,٦٧٥,٧٤٧	(٢٩,٣٧٦,٨٠١)	(٨,١١٣,٩٤٦)	٢٨٣,١٨٥,٠٠٠
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدامات	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(١١,٩٠٧,٦٩٢)	-	١٥٢,٠٩٢,٣٠٨
مركز أهلا كورت	تجزئة	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(١,٦٨٩,٤٥٨)	(٣,١٢٠,٥٤٢)	٦٦,٩٤٠,٠٠٠
مركز بن ٢	متعدد الاستخدامات	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(٦,٥٣٩,٢٣٠)	-	٨٥,٧١٠,٧٧٠
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(١٢,٨٣٢,٠٢٥)	-	٢٠٢,٤١٧,٩٧٥
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(٢,٨٣١,٦٣٣)	-	٦٣,٧٩٣,٣٦٧
برج اليجانس	مكتبي	الرياض	٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠	(٢٣,٤٠٢,٠٩٤)	-	٤٨٥,٠٥٠,٠٠٠
كليات الرؤية للتعليم - جدة	تعليمي	جدة	١٠٧,٥٠٠,٠٠٠	(٤,٦٩٥,٤٦٠)	(٦,٤٥٩,٥٤٠)	٩٦,٣٤٥,٠٠٠
مستودعات أكون	لوجستي	جدة	٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠	(٨,٨٠٢,٦٥١)	(٨,٦٩٤,٨٤٩)	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:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)			
اسم العقار	الإخفاض المتراكم في بداية الفترة	عكس الإنخفاض / (الإنخفاض) للفترة	الإخفاض المتراكم في نهاية الفترة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروفة سابقا بمركز هوم وركس)	(١٣,٧٧١,٠٠٠)	١,٦٠٩,٣٧٥	(١٢,١٦١,٦٢٥)
مركز بلازو	(٢١,٠٦٩,٢٥٠)	١٤٠,٤٠٦	(٢٠,٩٢٨,٨٤٤)
مجمع الملقا السكني	(٩,٥٢٧,٨٠٤)	١,٤١٣,٨٥٨	(٨,١١٣,٩٤٦)
مركز أهلا كورت	(٣,٠٧١,٨٠٢)	(٤٨,٧٤٠)	(٣,١٢٠,٥٤٢)
كليات الرؤية للتعليم - جدة	(٨,٩٧٨,٤٠٥)	٢,٥١٨,٨٦٥	(٦,٤٥٩,٥٤٠)
مستودعات أكون	(٩,٧٩٠,٥١١)	١,٠٩٥,٦٦٢	(٨,٦٩٤,٨٤٩)
	(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)	٦,٧٢٩,٤٢٦	(٥٩,٤٧٩,٣٤٦)

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)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)						
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	(٢,٣٩٥,٠٠٠)	(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)	-	٨٩,١٦٥,٠٠٠
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)	-	٧٥,٩٨٠,٠٠٠
برج الجانيس	مكتبي	الرياض	٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠	(١٩,٢٧٢,٣١٢)	-	٤٧٥,٠٥٠,٠٠٠
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	(٩٣,٢٧٥,٧٦٠)	(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)	١,٧٠٣,٥٣٨,٦١٣
						١,٧٩٠,٨٦٩,٠٠٠

إن الحركة على إنخفاض القيمة خلال السنة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)			
اسم العقار	الإخفاض المتراكم في بداية السنة	عكس الإخفاض / (الإخفاض) للسنة	الإخفاض 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 الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة السنة 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 الملفا 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 الجانسان	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:

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

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

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)

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

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
٧,٥٨٦,٠	٧,٤٩٧,٩	حقوق الملكية للوحدة الواحدة
٠,٨٣٥,٣	٠,٩٩١,٥	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم للوحدة الواحدة
٨,٤٢١,٣	٨,٤٨٩,٤	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 الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير 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 التغيير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغييرات 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 الأيضاح (١٠).

مخاطر السعر

إن مخاطر السعر هي مخاطر تعرض قيمة الأداة المالية للتقلبات نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء كانت تلك التغييرات 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 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. 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)			مطلوبات مالية غير مشنقة
القيمة الدفترية	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة	
٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	-	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	تسهيلات ائتمانية
١١,٨٢٢,٤٩٨	١١,٨٢٢,٤٩٨	-	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
١٤,٣٠١,٥٦١	١,٣١٩,٥٥٧	١٢,٩٨٢,٠٠٤	التزامات تأجير
٥٦,٦٥٨,٤٣٤	٥٦,٦٥٨,٤٣٤	-	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٨٢٠,٢٨٢,٤٩٣	٦٩,٨٠٠,٤٨٩	٧٥٠,٤٨٢,٠٠٤	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)			مطلوبات مالية غير مشنقة
القيمة الدفترية	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة	
٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	-	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	تسهيلات ائتمانية
٧,٢٣٩,٢٤٣	٧,٢٣٩,٢٤٣	-	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
١٥,٦٢١,١١٨	١,٠٥٥,٨٢٥	١٤,٥٦٥,٢٩٣	التزامات تأجير
٥٣,٢٠٨,٥٩٩	٥٣,٢٠٨,٥٩٩	-	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٨١٣,٥٦٨,٩٦٠	٦١,٥٠٣,٦٦٧	٧٥٢,٠٦٥,٢٩٣	

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)

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 اي أدوات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة.

١٤ - القطاعات التشغيلية

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

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 ٠,١٠٥ 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).