

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 ٢٠٢٤

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 ٢٠٢٤

الصفحة	الفهرس
١	تقرير فحص المراجع المستقل عن المعلومات المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٨ – ٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

تقرير فحص المراجع المستقل عن المعلومات 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 ٢٠٢٤، 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 هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات 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 المعلومات المالية الأولية الموجزة المرفقة غير مُعدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

شركة حلول كرو للاستشارات المهنية



عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٣٢٥)



٢ صفر ١٤٤٦هـ (٦ اغسطس ٢٠٢٤م)
جدة - المملكة العربية السعودية

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
٢٧,١١١,٦٦٩	٩٩,٤٩٧,٥٥٦		النقد لدى البنوك
٥,٦٦٤,٤٧٤	٩,٩٢٢,٨٠٨		ذمم مدينة
٦,٤١٤,٧٠٦	٤٨٩,٠٦٥		مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	أ - ٥	مطلوب من طرف ذو علاقة
٣٩,٢٠٩,٦٣٠	١٠٩,٩٢٨,٢١٠		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١٣٣,٠٣١,١٦٩	١٣٤,٠١٩,٦٨٤	أ - ٦	حق استخدام الأصل
١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩	١,٦١٩,٨٠٥,٠٢١	٧	استثمارات عقارية
١,٨٢١,٣٧٠,٢٠٨	١,٧٥٣,٨٢٤,٧٠٥		مجموع الموجودات غير المتداولة
١,٨٦٠,٥٧٩,٨٣٨	١,٨٦٣,٧٥٢,٩١٥		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
			المطلوبات المتداولة
٦,٨٨٦,٤٣٢	٥,٦٢٨,١٢١	ب - ٥	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
١,٠٨٢,٤٩٧	١,٣٣٠,٧٤٨	ب - ٦	التزامات تأجير - الجزء المتداول
٥٥,٧٥٩,٩٤٤	٤٣,٠٨٣,٣٦١		مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦٣,٧٢٨,٨٧٣	٥٠,٠٤٢,٢٣٠		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
١٣,٧٤٢,٢٣٩	١٢,٦٥٩,٧٤٢	ب - ٦	التزامات تأجير - الجزء غير المتداول
٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	١٠	تسهيلات إئتمانية
٧٥١,٢٤٢,٢٣٩	٧٥٠,١٥٩,٧٤٢		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٨١٤,٩٧١,١١٢	٨٠٠,٢٠١,٩٧٢		مجموع المطلوبات
١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦	١,٠٦٣,٥٥٠,٩٤٣		حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١,٨٦٠,٥٧٩,٨٣٨	١,٨٦٣,٧٥٢,٩١٥		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨		عدد الوحدات القائمة (وحدة)
٧.٤١٥٢	٧.٥٤٢٤	ج - ٧	القيمة الدفترية لحقوق الملكية للوحدة الواحدة
٨.٤٥٩٢	٨.٦٩١٧	ج - ٧	القيمة العادلة لحقوق الملكية للوحدة الواحدة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٧) 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 ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	إيضاح
٦١,٧٢٤,٤٧٦	٦٦,٢٤٩,٥٦١	إيرادات إيجار
		مصاريف
(٥,٩٦١,٨١٤)	(٥,٤٣٨,٩٩٠)	أتعاب إدارة العقارات / المرافق
(٣٩٣,٥١٦)	(٣٩١,١٦٠)	أتعاب إدارية وأتعاب الحفظ
(٤,٢١٨,٧٣٩)	(٤,٥٨٩,٤٩٤)	أتعاب الإدارة
(٢,٦٥٥,٢٢٠)	(١,٩٣٠,٤٣٠)	مصاريف أخرى
(١٣,٢٢٩,٢٨٩)	(١٢,٣٥٠,٠٧٤)	إجمالي المصاريف
(١٦,٢٧٣,٦٦٩)	(٢٠,٢٧٩,٠٩٦)	تكاليف تمويل
(٢١,٧٦٣,٧٥٣)	(٢١,٦٤٤,٥٠٧)	٦ و ٧ إستهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
٦,٧٢٩,٤٢٦	١٣,٣٥٥,٨٠١	ب - ٧ عكس الانخفاض في قيمة إستثمارات عقارية
-	٢٢,٢٢٢,٣٩٠	أرباح ناتجة من بيع استثمارات عقارية
١٧,١٨٧,١٩١	٤٧,٥٥٤,٠٧٥	الربح للفترة
-	-	الدخل الشامل الأخر
١٧,١٨٧,١٩١	٤٧,٥٥٤,٠٧٥	اجمالي الدخل الشامل للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٧) 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 ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
٢٠٢٣	٢٠٢٤
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)

		ايضاح	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات	
١,٠٦٩,٦٩٧,٣٧٦	١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦	٩	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة	
(٢٩,٦١١,٨٥٨)	(٢٩,٦١١,٨٥٨)		توزيعات الأرباح	
١٧,١٨٧,١٩١	٤٧,٥٥٤,٠٧٥		الدخل الشامل للفترة	
١,٠٥٧,٢٧٢,٧٠٩	١,٠٦٣,٥٥٠,٩٤٣		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
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨	عدد الوحدات في نهاية الفترة

* لم يتم اصدار او استبعاد أي وحدات خلال الفترتين المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ و ٣٠ يونيو ٢٠٢٣.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:		
١٧,١٨٧,١٩١	٤٧,٥٥٤,٠٧٥	الربح للفترة
تعديلات:		
٢١,٧٦٣,٧٥٣	٢١,٦٤٤,٥٠٧	استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
(٦,٧٢٩,٤٢٦)	(١٣,٣٥٥,٨٠١)	عكس الانخفاض في قيمة استثمارات عقارية
٢٥٩,٤٤٣	٧٤٤,٧٥٤	الفائدة المحملة على التزامات التأجير (ضمن تكاليف تمويل)
-	(٢٢,٢٢٢,٣٩٠)	أرباح ناتجة من بيع استثمارات عقارية
١٦,٠١٤,٢٢٦	١٩,٥٣٤,٣٤٢	تكاليف تمويل
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
(٨,٥٣٩,٣٧٥)	(٧,١٨٧,٨٣٤)	ذمم مدينة
-	٨٧,٦٠١,٣٩٠	المتحصل من بيع استثمارات عقارية
٨٨٤,٥١٩	(٢٦,١٩٨)	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٤,٥٨٣,٢٥٥	(١,٢٥٨,٣١١)	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
(١١,٣٥٦,٠٩٤)	(٢٧,٦٧١,٤٧١)	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٤,٠٦٧,٤٩٢	١٠٥,٣٥٧,٠٦٣	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:		
(١,٦٩٧,٦٠٢)	-	إضافات إلى استثمارات عقارية
(١,٠٥٥,٥١٠)	(١٧٠,٣٦٤)	إضافات إلى حق استخدام الأصل
(٢,٧٥٣,١١٢)	(١٧٠,٣٦٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:		
(١٣,٣٤١,١٧٩)	(٢٦,٦٨٢,٣٥٨)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)	مدفوعات الإيجار
(١٦,٠١٤,٢٢٦)	(٤,٥٣٩,٤٥٤)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٣٠,٩٣٤,٤٠٥)	(٣٢,٨٠٠,٨١٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٣٧٩,٩٧٥	٧٢,٣٨٥,٨٨٧	صافي التغير في رصيد النقد لدى البنوك
٢٣,٤٢٦,٩٥٩	٢٧,١١١,٦٦٩	رصيد النقد لدى البنوك في بداية الفترة
٢٣,٨٠٦,٩٣٤	٩٩,٤٩٧,٥٥٦	رصيد النقد لدى البنوك في نهاية الفترة
بنود غير نقدية:		
١,٤٦٤,٧٥٠	٢,٩٢٩,٥٠٠	توزيعات أرباح عن طريق شطب ذمم مدينة لحاملي الوحدات
-	(٥,٩٥١,٨٣٩)	المحول من أرصدة مدينة أخرى إلى إضافات حق استخدام الأصل

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٧) 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 ٢٠٢٤
(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 ويدار من قبل شركة الخبير المالية "الخبير 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 مُدرة للدخل في المملكة العربية السعودية باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة. فيما يخص التوزيعات النقدية، باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول المملوكة للصندوق، يجوز للصندوق إعادة استثمار أي أرباح رأسمالية ناتجة عن بيع الأصول المملوكة للصندوق من خلال الإستحواذ على أصول عقارية إضافية.

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 ككفالات لموجودات الصندوق ويتم التوزيع بنسبة حصصهم في مجموع عدد الوحدات القائمة.

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

٢ - الجهة المنظمة

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والمنشورة من قبل الهيئة بتاريخ ١٩ 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 ٢٠٢٤ لا تمثل بالضرورة مؤشراً على الأداء المالي المتوقع للسنة التي سوف تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

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 ٢٠٢٣. 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 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 الخبير ريت

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة

لم تصدر أي معايير جديدة، ومع ذلك، هناك عدد من التعديلات على المعايير التي تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤م، 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 ٢٠٢٣م.

٥- معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

تتمثل المعاملات مع أطراف ذات علاقة من مدفوعات نيابة عن طرف ذو علاقة واتعاب ادارية واتعاب ادارة واتعاب الحفظ ومكافآت أعضاء مجلس ادارة الصندوق.

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

الرصيد	حجم التعامل		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو				
	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(مراجعة)
	١٠,٤٥٣	١٨,٧٨١	١,٦٦٥	١٨,٧٨١	١٨,٧٨١
	(١٠,٤٥٣)	(١٨,٧٨١)	(١,٦٦٥)	(١٨,٧٨١)	(١٨,٧٨١)

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

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

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

(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	٢٠٢٣			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
٦,٢٣٠,٩٦٦	٤,٧٤٢,٤٧٨	٤,٢١٨,٧٣٩	٤,٥٨٩,٤٩٤	أتعاب إدارة	شركة الخير المالية
		١٤٨,٩٧٦	١٥٢,٩٨٣	أتعاب إدارية	مدير الصندوق
		-	(٦,٢٣٠,٩٦٥)	تسديدات	
٦٣٤,٤٦٦	٨٧٢,٦٤٣	٢٤٤,٥٤٠	٢٣٨,١٧٧	اتعاب حفظ	شركة الانماء للاستثمار
				مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق	مجلس إدارة الصندوق
		١٣,٠٠٠	١٣,٠٠٠	تسديدات	
٢١,٠٠٠	١٣,٠٠٠	(٤٢,٠٠٠)	(٢١,٠٠٠)	تسوية أرباح مقابل شطب ذمم مدينة	حامل وحدات
-	-	١,٤٦٤,٧٥٠	٢,٩٢٩,٥٠٠		
٦,٨٨٦,٤٣٢	٥,٦٢٨,١٢١				

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

٦- الأيجارات

(أ) حق إستخدام الأصل

إن تفاصيل الحركة على حق إستخدام الأصل هي كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)
-----------------------------------	--------------------------------

التكلفة:		
١٧٩,٧٨١,٤٩٠	١٨١,٢٥٧,٤٠٩	الرصيد في بداية الفترة / السنة
١,٤٧٥,٩١٩	١٧٠,٣٦٤	إضافات خلال الفترة / السنة
-	٥,٩٥١,٨٣٩	المحول خلال الفترة / السنة
١٨١,٢٥٧,٤٠٩	١٨٧,٣٧٩,٦١٢	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
الاستهلاك المتراكم:		
٣٨,٣٠٥,٨٤٥	٤٨,٢٢٦,٢٤٠	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٩,٩٢٠,٣٩٥	٥,١٣٣,٦٨٨	المحمل على الفترة / السنة
٤٨,٢٢٦,٢٤٠	٥٣,٣٥٩,٩٢٨	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
١٣٣,٠٣١,١٦٩	١٣٤,٠١٩,٦٨٤	الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

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

القيمة العادلة كما في		معدل الخصم كما في		موقع العقار	أسلوب التقييم	نوع العقار	اسم العقار
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٤				
(مراجعة)	(غير مراجعة)	(مراجعة)	(غير مراجعة)	توبك	الدخل	تجاري	جالري مول
١٥٠,٣٤٥,٠٠٠	١٣٧,٨١٦,٠٠٠	٪١١,٠٥ - ٪١١,٣٢	٪١١,٠٥ - ٪١١,٣٢				

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

قام الصندوق بتعيين مقيمان مستقلان لتقييم حق استخدام الأصل كما يلي:

رقم الترخيص	المقيم المعتمد
١٢١٠٠٠٠٩٣٤	المهند الحسامي
١٢١٠٠٠٠٠٣٨	الوليد الزومان

شركة إسناد للتقييم العقاري
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري

(ب) التزامات تأجير

إن الحركة على إلتزامات التأجير هي كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(غير مراجعة)	(مراجعة)
١٤,٨٢٤,٧٣٦	١٥,٦٢١,١١٨
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)
٧٤٤,٧٥٤	٧٨٢,٦١٨
١٣,٩٩٠,٤٩٠	١٤,٨٢٤,٧٣٦

الرصيد في بداية الفترة / السنة
المدفوع خلال الفترة / السنة
الفائدة المحملة خلال الفترة / السنة
إجمالي إلتزامات تأجير في نهاية الفترة / السنة

تصنف التزامات التأجير كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(غير مراجعة)	(مراجعة)
١,٣٣٠,٧٤٨	١,٠٨٢,٤٩٧
١٢,٦٥٩,٧٤٢	١٣,٧٤٢,٢٣٩
١٣,٩٩٠,٤٩٠	١٤,٨٢٤,٧٣٦

الجزء المتداول
الجزء غير المتداول
إجمالي إلتزامات تأجير

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض الإضافي المطبق على إلتزامات التأجير لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ نسبة ٥,٠١٪ وإن إجمالي مصاريف الفوائد من إلتزامات التأجير لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ بلغت ٧٤٤,٧٥٤ ريال سعودي مقابل ٧٨٢,٦١٨ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

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

صندوق الخير ريت
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

٧- استثمارات عقارية

(أ) تفاصيل الاستثمارات العقارية كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	
١,٧٧٨,٠٩٥,٠٠٠	١,٨٥٨,٠٤٥,٠٠٠	استثمارات في عقارات سكنية وتجارية وارضيات تكاليف التطوير الإستهلاك المتراكم مجمع الانخفاض في القيمة
٦,٧٤٦,٠٤٥	٦,٧٤٦,٠٤٥	
(١٤٠,٤١٢,٣٣٨)	(١٢٦,٨٩٥,٢٦٩)	
(٢٤,٦٢٣,٦٨٦)	(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)	
<u>١,٦١٩,٨٠٥,٠٢١</u>	<u>١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩</u>	

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	
٤٩,٥٥٦,٧٣٧	٦٦,٢٠٨,٧٧٢	الرصيد في بداية الفترة / السنة عكس الإنخفاض في القيمة خلال الفترة / السنة إستبعادات خلال الفترة / السنة
(١٣,٣٥٥,٨٠١)	(١٦,٦٥٢,٠٣٥)	
(١١,٥٧٧,٢٥٠)	-	
<u>٢٤,٦٢٣,٦٨٦</u>	<u>٤٩,٥٥٦,٧٣٧</u>	

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

أراضي	عقارات سكنية وتجارية	الاجمالي	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة): التكلفة:
٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤٤,٨١٥,٥٠٣	١,٨٦٤,٧٩١,٠٤٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ إستبعادات خلال الفترة
(٥٦,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٣,٩٥٠,٠٠٠)	(٧٩,٩٥٠,٠٠٠)	
<u>٤٦٣,٩٧٥,٥٤٢</u>	<u>١,٣٢٠,٨٦٥,٥٠٣</u>	<u>١,٧٨٤,٨٤١,٠٤٥</u>	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
-	١٢٦,٨٩٥,٢٦٩	١٢٦,٨٩٥,٢٦٩	الإستهلاك المتراكم: الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ المحمل على الفترة إستبعادات خلال الفترة
-	١٦,٥١٠,٨١٩	١٦,٥١٠,٨١٩	
-	(٢,٩٩٣,٧٥٠)	(٢,٩٩٣,٧٥٠)	
-	<u>١٤٠,٤١٢,٣٣٨</u>	<u>١٤٠,٤١٢,٣٣٨</u>	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
٤٦٣,٩٧٥,٥٤٢	١,١٨٠,٤٥٣,١٦٥	١,٦٤٤,٤٢٨,٧٠٧	صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ الانخفاض في القيمة
-	(٢٤,٦٢٣,٦٨٦)	(٢٤,٦٢٣,٦٨٦)	
-	<u>١,٦١٩,٨٠٥,٠٢١</u>	<u>١,٦١٩,٨٠٥,٠٢١</u>	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

			٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة):
أراضي	عقارات سكنية وتجارية	الاجمالي	
التكلفة:			
٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤٣,٠٤٧,٦٠٣	١,٨٦٣,٠٢٣,١٤٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
-	١,٧٦٧,٩٠٠	١,٧٦٧,٩٠٠	إضافات خلال السنة
٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤٤,٨١٥,٥٠٣	١,٨٦٤,٧٩١,٠٤٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
الاستهلاك المتراكم:			
-	٩٣,٢٧٥,٧٦٠	٩٣,٢٧٥,٧٦٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
-	٣٣,٦١٩,٥٠٩	٣٣,٦١٩,٥٠٩	المحمل على السنة
-	١٢٦,٨٩٥,٢٦٩	١٢٦,٨٩٥,٢٦٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٢١٧,٩٢٠,٢٣٤	١,٧٣٧,٨٩٥,٧٧٦	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
		(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)	الانخفاض في القيمة
		١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

إن العقارات السكنية والتجارية والأراضي المذكورة مرهونة لدى إحدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات ائتمانية فيما عدا مستودعات أكون (إيضاح رقم ٧-د).

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

(د) تتألف الإستثمارات العقارية مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)

اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	انخفاض القيمة	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مركز بلازو	تجزئة	الرياض	٩٥,٦٣٢,٥٠٠	(٦,٤٩٤,٤٦٩)	(١٩,٤٦٥,١٣١)	٦٩,٦٧٢,٩٠٠	٦٩,٦٧٢,٩٠٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣٢٠,٧٤٦,٠٤٥	(٣٦,١٢١,٤٧٦)	-	٢٨٤,٦٢٤,٥٦٩	٢٩٦,٤٢٧,٥٠٠
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدام	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(١٤,٦٠٣,٧٧٣)	-	١٤٩,٣٩٦,٢٢٧	١٥٨,٧٦٣,٥٠٠
مركز أهلا كورت	تجزئة	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(٢,٠٧١,٩٧٧)	(٤٠٦,٠٢٤)	٦٩,٢٧١,٩٩٩	٦٩,٢٧٢,٠٠٠
مركز بن ٢	متعدد الاستخدام	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(٨,٠١٩,٨١٠)	-	٨٤,٢٣٠,١٩٠	٩٦,١٨٢,٥٠٠
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(١٧,٣٦٠,٩٧٥)	-	١٩٧,٨٨٩,٠٢٥	٢١٠,٠٠٥,٣٠٠
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(٣,٨٣١,٠٣٣)	-	٦٢,٧٩٣,٩٦٧	٨١,٢٨٥,٦٠٠
برج اليجانس	مكتبي	الرياض	٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠	(٣١,٦٦١,٦٥٦)	-	٣٩٢,٦٨٨,٣٤٤	٤٨٧,٢١٩,٥٠٠
كليات الرؤية للتعليم – جدة	تعليمي	جدة	١٠٧,٥٠٠,٠٠٠	(٧,٠٤٣,١٩٢)	(٣,٢١٩,٠٠٨)	٩٧,٢٣٧,٨٠٠	٩٧,٢٣٧,٨٠٠
مستودعات أكون	لوجستي	جدة	٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠	(١٣,٢٠٣,٩٧٧)	(١,٥٣٣,٥٢٣)	٢١٢,٠٠٠,٠٠٠	٢١٢,٠٠٠,٠٠٠
			١,٧٨٤,٨٤١,٠٤٥	(١٤٠,٤١٢,٣٣٨)	(٢٤,٦٢٣,٦٨٦)	١,٦١٩,٨٠٥,٠٢١	١,٧٧٨,٠٦٦,٦٠٠

إن الحركة على إنخفاض القيمة خلال الفترة كالتالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)

اسم العقار	الإنخفاض المتراكم في بداية الفترة	عكس الإنخفاض للفترة	الإنخفاض المتراكم في نهاية الفترة	إستبعاد خلال الفترة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروف سابقا بمركز هوم وركس) - (إيضاح ٧ - ب)	(١١,٥٧٧,٢٥٠)	-	-	١١,٥٧٧,٢٥٠
مركز بلازو	(٢٠,٩٠٨,٤٣٨)	١,٤٤٣,٣٠٧	(١٩,٤٦٥,١٣١)	-
مجمع الملقا السكني	(١,٨٤١,٩٠٤)	١,٨٤١,٩٠٤	-	-
مركز أهلا كورت	(٣,٧٤٩,٢٨٣)	٣,٣٤٣,٢٥٩	(٤٠٦,٠٢٤)	-
كليات الرؤية للتعليم – جدة	(٤,٩٨٥,٦٧٦)	١,٧٦٦,٦٦٨	(٣,٢١٩,٠٠٨)	-
مستودعات أكون	(٦,٤٩٤,١٨٦)	٤,٩٦٠,٦٦٣	(١,٥٣٣,٥٢٣)	-
	(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)	١٣,٣٥٥,٨٠١	(٢٤,٦٢٣,٦٨٦)	١١,٥٧٧,٢٥٠

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)

اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	انخفاض القيمة	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروف سابقا بمركز هوم وركس)	تجزئة	الرياض	٧٩,٩٥٠,٠٠٠	(٢,٩٩٣,٧٥٠)	(١١,٥٧٧,٢٥٠)	٦٥,٣٧٩,٠٠٠	٦٥,٣٧٩,٠٠٠
مركز بلازو	تجزئة	الرياض	٩٥,٦٣٢,٥٠٠	(٥,٩٠٤,٠٦٢)	(٢٠,٩٠٨,٤٣٨)	٦٨,٨٢٠,٠٠٠	٦٨,٨٢٠,٠٠٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣٢٠,٧٤٦,٠٤٥	(٣٢,٧٤٩,١٤١)	(١,٨٤١,٩٠٤)	٢٨٦,١٥٥,٠٠٠	٢٨٦,١٥٥,٠٠٠
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدام	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(١٣,٢٥٥,٧٣٣)	-	١٥٠,٧٤٤,٢٦٧	١٥٧,٢١٥,٠٠٠
مركز أهلا كورت	تجزئة	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(١,٨٨٠,٧١٧)	(٣,٧٤٩,٢٨٣)	٦٦,١٢٠,٠٠٠	٦٦,١٢٠,٠٠٠
مركز بن ٢	متعدد الاستخدام	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(٧,٢٧٩,٥٢٠)	-	٨٤,٩٧٠,٤٨٠	٩٠,١٤٥,٠٠٠
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(١٥,٠٩٦,٥٠٠)	-	٢٠٠,١٥٣,٥٠٠	٢٠٨,٤٣٢,٠٠٠
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(٣,٣٣١,٣٣٣)	-	٦٣,٢٩٣,٦٦٧	٨٠,٨٦٥,٠٠٠
برج الجانيس	مكتبي	الرياض	٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠	(٢٧,٥٣١,٨٧٥)	-	٣٩٦,٨١٨,١٢٥	٤٨٩,٢٢٥,٠٠٠
كليات الرؤية للتعليم - جدة	تعليمي	جدة	١٠٧,٥٠٠,٠٠٠	(٥,٨٦٩,٣٢٤)	(٤,٩٨٥,٦٧٦)	٩٦,٦٤٥,٠٠٠	٩٦,٦٤٥,٠٠٠
مستودعات أكون	لوجستي	جدة	٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠	(١١,٠٠٣,٣١٤)	(٦,٤٩٤,١٨٦)	٢٠٩,٢٤٠,٠٠٠	٢٠٩,٢٤٠,٠٠٠
			١,٨٦٤,٧٩١,٠٤٥	(١٢٦,٨٩٥,٢٦٩)	(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)	١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩	١,٨١٨,٢٤١,٠٠٠

إن الحركة على إنخفاض القيمة خلال السنة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)

اسم العقار	الإخفاض المتراكم في بداية السنة	عكس الإنخفاض / (الإنخفاض) للسنة	الإخفاض المتراكم في نهاية السنة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروف سابقا بمركز هوم وركس)	(١٣,٧٧١,٠٠٠)	٢,١٩٣,٧٥٠	(١١,٥٧٧,٢٥٠)
مركز بلازو	(٢١,٠٦٩,٢٥٠)	١٦٠,٨١٢	(٢٠,٩٠٨,٤٣٨)
مجمع الملقا السكني	(٩,٥٢٧,٨٠٤)	٧,٦٨٥,٩٠٠	(١,٨٤١,٩٠٤)
مركز أهلا كورت	(٣,٠٧١,٨٠٢)	(٦٧٧,٤٨١)	(٣,٧٤٩,٢٨٣)
كليات الرؤية للتعليم - جدة	(٨,٩٧٨,٤٠٥)	٣,٩٩٢,٧٢٩	(٤,٩٨٥,٦٧٦)
مستودعات أكون	(٩,٧٩٠,٥١١)	٣,٢٩٦,٣٢٥	(٦,٤٩٤,١٨٦)
	(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)	١٦,٦٥٢,٠٣٥	(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤:

اسم العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم
مركز بلازو	الدخل	١٠٪ - ٩٪
مجمع الملقا السكني	الدخل	١١٪ - ٩,٢٪
مركز النخبة التجاري	الدخل	١٠٪
مركز أهلا كورت	الدخل	١٠٪ - ٩,٧٪
مركز بن ٢	الدخل	١٢٪ - ٩,٥٪
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	الدخل	٩,٤٪ - ٩,٥٪
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	الدخل	١٠٪
برج الجانسان	الدخل	٩,٢٪ - ٩٪
كليات الرؤية للتعليم - جدة	الدخل	٩,٥٪ - ٩,٣٪
مستودعات أكون	الدخل	٩,٧٪ - ٩,٥٪

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

قام الصندوق بتعيين مقيمان مستقلان لتقييم العقارات الإستثمارية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ كما يلي:

رقم الترخيص	المقيم المعتمد	شركة إسناد للتقييم العقاري
١٢١٠٠٠٠٩٣٤	المهند الحسامي	شركة إسناد للتقييم العقاري
١٢١٠٠٠٠٣٨	الوليد الزومان	شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري

الأثر على صافي الموجودات في حالة تقييم العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٣٥ من لائحة صناديق الإستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على متوسط تقييمين يجريهما مقيمين مستقلين. كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق، تستند صافي قيم الموجودات المعلنة إلى القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. ومع ذلك، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة حيث يتم إدراج العقارات الإستثمارية 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 للإستثمارات العقارية وحق إستخدام الأصل مما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
١,٩٧٢,٢٢٠,٦٥٧	٢,٠٤٦,٠٤٨,٤٥٤	تكلفة الإستثمارات العقارية وحق إستخدام الأصل
(١٩٣,٧٧٢,٢٦٦)	(١٧٥,١٢١,٥٠٩)	الإستهلاك المتراكم
١,٧٧٨,٤٤٨,٣٩١	١,٨٧٠,٩٢٦,٩٤٥	صافي قيمة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل
١٣٧,٤٣٤,٢٠٩	٩٧,٦٥٩,٠٥٥	صافي عكس الإنخفاض في القيمة
١,٩١٥,٨٨٢,٦٠٠	١,٩٦٨,٥٨٦,٠٠٠	القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وحق إستخدام الأصل

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	
١,٠٦٣,٥٥٠,٩٤٣	١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١٦٢,٠٥٧,٨٩٥	١٤٧,٢١٥,٧٩٢	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم
١,٢٢٥,٦٠٨,٨٣٨	١,١٩٢,٨٢٤,٥١٨	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 ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	
٧,٥٤٢٤	٧,٤١٥٢	حقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة)
١,١٤٩٣	١,٠٤٤٠	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة)
٨,٦٩١٧	٨,٤٥٩٢	صافي حقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة)، 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	توزيعات أرباح عن الفترة	المبلغ مقابل كل وحدة	المجموع
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
٣٠ يونيو ٢٠٢٣			
٣١ يناير ٢٠٢٣	١ أكتوبر ٢٠٢٢ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٠,١٠٥	١٤,٨٠٥,٩٢٩
٣٠ إبريل ٢٠٢٣	١ يناير ٢٠٢٣ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٣	٠,١٠٥	١٤,٨٠٥,٩٢٩
			٢٩,٦١١,٨٥٨

١٠- تسهيلات ائتمانية

في ٨ يناير ٢٠١٩ تم توقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بين الصندوق وبنك محلي وذلك للحصول على تمويل بنكي بلغت قيمتها ٧٣٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (٧٣٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣). تم الحصول على هذه التسهيلات بصورة أساسية بموجب اتفاقية تمويل للصندوق. إن اتفاقية التسهيلات مضمونة بتحصيلات الإيجار وان العقارات السكنية والتجارية والأراضي مرهونة لدى البنك ويتم تحميل التسهيلات بعمولات تمويل وفقاً للأسعار السائدة في سوق الإقراض الداخلي بين البنوك السعودية (معدل سايبور لستة شهور + ٢,٢٥٪ - ٢,٥٠٪ سنوياً) يستحق السداد بعد ٥ سنوات منذ بداية التسهيل. بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٣ تم توقيع اتفاقية تعديل وإعادة هيكلة للتسهيلات الائتمانية حيث تم تمديد فترة السداد لمدة ٦ سنوات إضافية تستحق في ٧ سبتمبر ٢٠٣١ وتم تعديل عمولة التحويل لتصبح (معدل سايبور لستة أشهر + ١,٦٥٪)، كما تم زيادة بند إضافي يخص السحب على المكشوف بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي من الحد الأقصى ١ مليار ريال سعودي.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

١١ - اتفاقيات تحوط

بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩، دخل الصندوق في عقد مقايضة 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 "ال طرح 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.

يتم اثبات الربح أو الخسارة في القيمة العادلة من اتفاقيات التحوط في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموجزة لتعويض زيادة مصروفات الفائدة على القرض، ويتم تقاصها مقابل مصروف الفائدة على القرض ضمن تكاليف التمويل.

١٢ - آخر يوم للتقييم

آخر يوم للتقييم خلال الفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٤.

١٣ - 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 الايضاح (١١).

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.

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 لديه دفعات ثابتة. لا توجد أي أرصدة مستحقة القبض من الأطراف ذات العلاقة. في تاريخ التقرير تجاوزت موعدها، مع الأخذ بعين الاعتبار للخبرة التاريخية للتعثر ومستقبل الصناعات التي تعمل فيها الأطراف ذات العلاقة. تعتبر الإدارة أن أرصدة الأطراف ذات العلاقة لم 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.

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
٢٧,١١١,٦٦٩	٩٩,٤٩٧,٥٥٦	النقد لدى البنوك
٥,٦٦٤,٤٧٤	٩,٩٢٢,٨٠٨	ذمم مدينة
٥,٩٨١,٨٤٠	٣٠,٠٠٠	أرصدة مدينة أخرى
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	مطلوب من طرف ذو علاقة

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ تجاوزت المطلوبات المتداولة للصندوق موجوداته المتداولة بمبلغ ٢٤,٥١٩,٢٤٣ ريال سعودي وكما في ذلك التاريخ بلغت أرصدة إيرادات إيجار غير مكتسبة والمطلوب إلى أطراف ذات علاقة (من العناصر المكونة للمطلوبات المتداولة) مبلغ ٣٠,٧٤١,١٩٠ ريال سعودي وبالتالي فإن الصندوق ليس لديه عجز جوهري في رأس المال العامل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. لا يوجد لدى الصندوق عجز في رأس المال العامل خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤.

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (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	٥,٦٢٨,١٢١	٥,٦٢٨,١٢١	-
التزامات تأجير	١٣,٩٩٠,٤٩٠	١,٣٣٠,٧٤٨	١٢,٦٥٩,٧٤٢
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٤٣,٠٨٣,٣٦١	٤٣,٠٨٣,٣٦١	-
	٨٠٠,٢٠١,٩٧٢	٥٠,٠٤٢,٢٣٠	٧٥٠,١٥٩,٧٤٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (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	٦,٨٨٦,٤٣٢	٦,٨٨٦,٤٣٢	-
التزامات تأجير	١٤,٨٢٤,٧٣٦	١,٠٨٢,٤٩٧	١٣,٧٤٢,٢٣٩
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٥٥,٧٥٩,٩٤٤	٥٥,٧٥٩,٩٤٤	-
	٨١٤,٩٧١,١١٢	٦٣,٧٢٨,٨٧٣	٧٥١,٢٤٢,٢٣٩

١٤ - 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 أسس اعداد القوائم المالية الأولية الموجزة - قياس القيمة العادلة إيضاح رقم (٣).

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

صندوق الخبير ريت
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

١٥ - 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.

١٦ - أحداث لاحقة

بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠٢٤، اعتمد مجلس إدارة الصندوق قرار توزيع أرباح عن الفترة من ١ أبريل ٢٠٢٤ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ بمبلغ ٠,١٠٥ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٤,٨٠٥,٩٢٩ ريال سعودي إلى حملة الوحدات.

١٧ - اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ بتاريخ ٢ صفر ١٤٤٦ هـ (٦ أغسطس ٢٠٢٤ م).