

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

القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الصفحة	الفهرس
١ – ٤	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ – ٣٢	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

الرأي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لصندوق الخير ريت – بالريال السعودي (صندوق استثمار عقاري متداول) ("الصندوق") المدار من قبل شركة الخير المالية ("مدير الصندوق")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات المرفقة والمعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الاخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية.

نحن مستقلين عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين المعتمد في المملكة العربية السعودية، ذي الصلة المتعلقة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما وفينا ايضاً بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق.

في اعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي اعتبرناها بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

أمور المراجعة الرئيسية	الكيفية التي تعاملنا بها لمعالجة أمور المراجعة الرئيسية
الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل.	لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية حول تقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في تقييم الإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل: <ul style="list-style-type: none"> • قمنا بالتوصل إلى فهم لإجراءات الإدارة في تحديد الإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية.
الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل.	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت القيمة الدفترية المدرجة للاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل التي يحتفظ بها الصندوق مبلغ ١,٦٠٩ مليون ريال سعودي و ١٣٠,٣ مليون ريال سعودي على التوالي (٢٠٢٣: ١,٦٨٨ مليون ريال سعودي و ١٣٣ مليون ريال سعودي على التوالي).

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تنمة

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

أمور المراجعة الرئيسية – تنمة

الكيفية التي تعاملنا بها لمعالجة أمور المراجعة الرئيسية	أمور المراجعة الرئيسية
<ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتقييم ما قام به مدير الصندوق من تحديد للأمور التالية: - العوامل التي أخذها في الاعتبار عند تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، و - الأساس المستخدم في تحديد الوحدات المولدة للنقد وهي المستوى الذي عنده تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد. • حصلنا على تقارير التقييم التي أعدها اثنان من المقيمين الخارجيين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وقمنا بفحص المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الاستثمارية وحق استخدام الأصل، كما قمنا بتقييم نموذج العمل والافتراضات والتقديرات التي استخدمت في احتساب القيم العادلة ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام. • قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية المستخدمة، بما في ذلك معدل الخصم، إيرادات الإيجار، والمصاريف التشغيلية. وقمنا بفحص تحاليل الحساسية، بما في ذلك تقييم تأثير التغيرات المحتملة المعقولة في معدل الخصم والمصاريف التشغيلية على التدفقات النقدية المتوقعة لتقييم الأثر. • قمنا بمقارنة القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المولدة للنقد مع قيمتها الدفترية المدرجة. • قمنا بمراجعة الإفصاحات حول القوائم المالية المرفقة. • قمنا بتقييم مدى استقلالية المقيمين عن الصندوق ومؤهلاتهم المهنية واختصاصاتهم وخبراتهم، والتأكد من أن المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وكما طلبنا من قبل المختصين لدينا في هذا المجال التحقق من الافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية وحق استخدام الأصل. • تقييم المدخلات القابلة للملاحظة المستخدمة في التقييم، مثل الدخل من عقود الإيجار، ومعدلات الأشغال، وتفاصيل البنود، وطول فترة عقد الإيجار بالرجوع إلى اتفاقيات عقود الإيجار لعينة من الاستثمارات العقارية. 	<p>يتم قياس الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل عند الاعتراف الأولي بالتكلفة التي تتضمن تكاليف المعاملة. ولاحقاً للاعتراف الأولي، يتم إظهار الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة - إن وجدت. إلا أنه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل مع تأثيرها على صافي الموجودات للوحدة.</p> <p>طبقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي ذات الصلة، يجب على الصندوق تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة في تاريخ التقرير المالي، وفي حال تحديد مثل هذه المؤشرات، يجب تحديد القيمة القابلة للاسترداد من هذه العقارات.</p> <p>وكجزء من تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بفحص كل من المؤشرات الداخلية والخارجية للانخفاض في القيمة، بما في ذلك ودون أن يقتصر عليه، صافي التدفقات النقدية إلى خارج الصندوق أو الخسائر التشغيلية والتلف الفعلي للأصول والتغيرات والظروف غير المؤاتية في السوق. كما أن تقييم القيمة القابلة للاسترداد يستلزم استخدام أساليب تقدير معقدة.</p> <p>وبما أن تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة وتقييم المبالغ القابلة للاسترداد، حيثما كان لازماً، يتضمن ممارسة حكماً جوهرياً، فقد تم اعتبار هذا الأمر على أنه أمر رئيسي للمراجعة.</p> <p>يبين الإيضاحين ٩ و ١٠ حول القوائم المالية تفاصيل الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل والحركة خلال السنة. كما يبين الإيضاح ٤ تفاصيل السياسات المحاسبية ذات الصلة والتقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية الجوهرية المطبقة في تحديد المبالغ القابلة للاسترداد من الاستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل.</p> <p>يستخدم الصندوق تقارير التقييم من المقيمين المستقلين المعيّنين بواسطة مدير الصندوق لتقييم القيمة العادلة للعقارات كما في تاريخ التقرير.</p> <p>تم اعتبار هذا الأمر كأمر مراجعة رئيسي حيث أن التقييم يتطلب حكماً جوهرياً بخصوص مدى مناسبة المنهجية المستخدمة، وأي مدخلات غير دقيقة في هذا الحكم قد تؤدي إلى تحريفات جوهرية في إفصاحات القوائم المالية.</p>

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تنمة

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

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٤

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٤، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو محرفة بشكل جوهري بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة، وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات مدير الصندوق والمسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط أحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، وعن الرقابة الداخلية التي يعتبرها مدير الصندوق ضرورية، لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من تحريفات جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، يكون مدير الصندوق مسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار والافصاح، عندما ينطبق ذلك، عن أمور تتعلق بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، مالم ينوي مدير الصندوق تصفية الصندوق أو إيقاف أعماله، أو لا يوجد بديلاً واقعياً غير ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة (مجلس إدارة الصندوق) هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا.

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يضمن بأن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري، إن وجد.

إن التحريفات يمكن أن تنشأ عن الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي، ممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية.

كجزء من عملية المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال المراجعة، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا. وإن خطر عدم اكتشاف التحريفات الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، حيث أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد الإفادات المضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، لغايات تصميم إجراءات مراجعة مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.

تقرير مراجع الحسابات المستقل – تمة

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية – تمة

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل مدير الصندوق.
 - الاستنتاج حول ملائمة استخدام مدير الصندوق لأساس الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإننا مطالبون أن نلفت الانتباه في تقرير المراجعة إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فسنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مراجعتنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الصندوق عن الاستمرار كمنشأة مستمرة.
 - تقويم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق وتوقيت المراجعة المخطط لهما ونتائج المراجعة الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية نتعرف عليها أثناء المراجعة.
- كما زدنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات المسلكية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الإقتضاء بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.
- ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، والتي تعد أمور المراجعة الرئيسية. وتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

شركة حلول كرو للاستشارات المهنية



عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٢٢٥)



٢٠ رمضان ١٤٤٦ هـ - (٢٠ مارس ٢٠٢٥ م)
جدة - المملكة العربية السعودية

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
٢٧,١١١,٦٦٩	١٠٨,٠٢٣,١٢٨	٥	النقد وما في حكمه
٥,٦٦٤,٤٧٤	١١,٧٩٣,٥٠٦	٦	ذمم مدينة
٦,٤١٤,٧٠٦	٣٩٥,٧٦٥	٧	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	٨ - أ	مطلوب من طرف ذو علاقة
٣٩,٢٠٩,٦٣٠	١٢٠,٢٣١,١٨٠		مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة			
١٣٣,٠٣١,١٦٩	١٣٠,٢٨٧,٥٥٠	٩ - أ	حق استخدام الأصل
١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩	١,٦٠٨,٩٩٦,٢٣٧	١٠	استثمارات عقارية
١,٨٢١,٣٧٠,٢٠٨	١,٧٣٩,٢٨٣,٧٨٧		مجموع الموجودات غير المتداولة
١,٨٦٠,٥٧٩,٨٣٨	١,٨٥٩,٥١٤,٩٦٧		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات			
المطلوبات المتداولة			
٦,٨٨٦,٤٣٢	٥,٩١٧,٤٤٠	٨ - ب	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
١,٠٨٢,٤٩٧	١,١١٠,٤٣٧	٩ - ب	التزامات تأجير – الجزء المتداول
٥٥,٧٥٩,٩٤٤	٥٦,٣٨٣,٤٧٣	١٢	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦٣,٧٢٨,٨٧٣	٦٣,٤١١,٣٥٠		مجموع المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة			
١٣,٧٤٢,٢٣٩	١٢,٨٨٠,٠٥٣	٩ - ب	التزامات تأجير – الجزء غير المتداول
٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	١١ - أ	تسهيلات ائتمانية
٧٥١,٢٤٢,٢٣٩	٧٥٠,٣٨٠,٠٥٣		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٨١٤,٩٧١,١١٢	٨١٣,٧٩١,٤٠٣		مجموع المطلوبات
١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦	١,٠٤٥,٧٢٣,٥٦٤		حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١,٨٦٠,٥٧٩,٨٣٨	١,٨٥٩,٥١٤,٩٦٧		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨		عدد الوحدات القائمة (وحدة)
٧.٤١٥٢	٧.٤١٦٠	١٠ - ج	القيمة الدفترية لحقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي للوحدة)
٨.٤٥٩٢	٨.٦٧٠٣	١٠ - ج	القيمة العادلة لحقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي للوحدة)

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
١٢٣,٧٢٣,٨١٧	١٢٩,٣٦٢,١٢٦	١٣	إيرادات إيجار
			مصاريف
(١٠,٦٨٦,٦٧٢)	(١١,٠٣٠,٤٢٤)	١٥	أتعاب إدارة العقارات
(٧٩٢,٥٩٣)	(٧٨٦,٢٧٥)	١٥ و ٨	أتعاب إدارية وأتعاب الحفظ
(٨,٩٩٨,٧٢٢)	(٩,٢١٨,١٧٤)	١٥ و ٨	أتعاب الإدارة
(٢,٢٠٥,٣٣٦)	(١٧٤,٢٨٣)	٦	خسائر الائتمان المتوقعة
(٧,١٩١,٦٩٤)	(٤,٨٤٦,١٣٧)	١٤	مصاريف أخرى
(٢٩,٨٧٥,٠١٧)	(٢٦,٠٥٥,٢٩٣)		إجمالي المصاريف
(٣١,٨٢٥,٨٦٥)	(٤٠,٩٢٧,٦١٦)	١١ - ب	تكاليف تمويل
-	٢٢,٢٢٢,٣٩٠		أرباح ناتجة عن بيع إستثمارات عقارية
-	١,٠٥٦,٧٠٠	٥	إيرادات ودائع لدى البنك
(٤٣,٥٣٩,٩٠٤)	(٤٣,٣٥٤,١٠٨)	٩ و ١٠	إستهلاك إستثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
١٦,٦٥٢,٠٣٥	١٧,٠٣٤,٣٥٥	١٠	عكس الإنخفاض في قيمة إستثمارات عقارية
٣٥,١٣٥,٠٦٦	٥٩,٣٣٨,٥٥٤		الربح للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٣٥,١٣٥,٠٦٦	٥٩,٣٣٨,٥٥٤		إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبير المالية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات		
١,٠٦٩,٦٩٧,٣٧٦	١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦	١٨
(٥٩,٢٢٣,٧١٦)	(٥٩,٢٢٣,٧١٦)	
٣٥,١٣٥,٠٦٦	٥٩,٣٣٨,٥٥٤	
١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦	١,٠٤٥,٧٢٣,٥٦٤	
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة		
توزيعات الأرباح		
الدخل الشامل للسنة		
حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة		
ملخص المعاملات بالوحدات خلال السنة على النحو التالي:		
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨	عدد الوحدات في بداية السنة (وحدة)
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	١٤١,٠٠٨,٨٤٨	عدد الوحدات في نهاية السنة (وحدة)

* لم يتم إصدار أو استبعاد أي وحدات خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣.

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
٣٥,١٣٥,٠٦٦	٥٩,٣٣٨,٥٥٤	الربح للسنة
		تعديلات:
٤٣,٥٣٩,٩٠٤	٤٣,٣٥٤,١٠٨	استهلاك استثمارات عقارية وحق استخدام الأصل
(١٦,٦٥٢,٠٣٥)	(١٧,٠٣٤,٣٥٥)	عكس الإنخفاض في قيمة استثمارات عقارية
-	(٢٢,٢٢٢,٣٩٠)	أرباح ناتجة عن بيع استثمارات عقارية
-	(١,٠٥٦,٧٠٠)	إيرادات ودائع لدى البنك
٧٨٢,٦١٨	٧٤٤,٧٥٤	الفائدة المحملة على التزامات التأجير (ضمن تكاليف تمويل)
٣١,٠٤٣,٢٤٧	٤٠,١٨٢,٨٦٢	تكاليف تمويل
٢,٢٠٥,٣٣٦	١٧٤,٢٨٣	خسائر الائتمان المتوقعة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٤,٣٠٣,٥٧٩)	(١٢,١٦٢,٣١٥)	ذمم مدينة
٤٣١,١٥١	٦٧,١٠١	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(٣٥٢,٨١١)	(٩٦٨,٩٩٢)	مطلوب الى أطراف ذات علاقة
(٢٢,٥٨١,٣٦١)	(١٤,٥٤١,٣٤٩)	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦٩,٢٤٧,٥٣٦	٧٥,٨٧٥,٥٦١	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:
(١,٧٦٧,٩٠٠)	(٢,٠٤٩,٠٩٤)	إضافات إلى استثمارات عقارية
-	٨٧,٦٠١,٣٩٠	المتحصل من بيع استثمارات عقارية
-	١,٠٥٦,٧٠٠	المتحصل من إيرادات ودائع لدى البنك
(١,٤٧٥,٩١٩)	(١,٦١١,٣٩٨)	إضافات إلى حق استخدام الأصل
(٣,٢٤٣,٨١٩)	٨٤,٩٩٧,٥٩٨	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(٤٠,٠٢٣,٥٣٧)	(٥٣,٣٦٤,٧١٦)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)	مدفوعات الإيجار
(٢٠,٧١٦,٤٧٠)	(٢٥,٠١٧,٩٨٤)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٦٢,٣١٩,٠٠٧)	(٧٩,٩٦١,٧٠٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٣,٦٨٤,٧١٠	٨٠,٩١١,٤٥٩	صافي التغير في رصيد النقد وما في حكمه
٢٣,٤٢٦,٩٥٩	٢٧,١١١,٦٦٩	رصيد النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢٧,١١١,٦٦٩	١٠٨,٠٢٣,١٢٨	رصيد النقد وما في حكمه في نهاية السنة
		بنود غير نقدية:
٤,٣٩٤,٢٥٠	٥,٨٥٩,٠٠٠	توزيعات أرباح عن طريق تسوية ذمم مدينة لحاملي الوحدات
-	(٥,٩٥١,٨٤٠)	المحول من أرصدة مدينة أخرى إلى إضافات حق استخدام الأصل
١٤,٨٠٥,٩٢٩	١٤,٨٠٥,٩٢٩	توزيعات أرباح غير مدفوعة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

١- طبيعة الصندوق والنشاط

إن صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية ("الهيئة"). تم تأسيسه في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م ويُدَار من قبل شركة الخبر 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 مُدرة للدخل في المملكة العربية السعودية باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

تم اعتماد شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية ("الهيئة") في ١٦ أكتوبر ٢٠١٨م (الموافق ٨ صفر ١٤٤٠هـ)، وكانت فترة الطرح الأولي ١٥ يوم بدأت من تاريخ ١١ نوفمبر وانتهت في تاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٨م، ابتداءً الصندوق أنشطته في ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م وتم إدراج الصندوق في تداول بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٩م.

وفي تعامله مع حملة الوحدات، فإن مدير الصندوق يعتبر الصندوق منشأة مستقلة. وبناءً عليه، فإن الصندوق يعد قوائمه المالية الخاصة. إضافة لذلك يُعتبر حملة الوحدات ككلاك لموجودات الصندوق ويتم التوزيع بنسبة حصصهم في مجموع عدد الوحدات القائمة.

مدة الصندوق هي ٩٩ سنة منذ تاريخ إدراج الوحدات في تداول. يمكن تمديد مدة الصندوق بناءً على اختيار مدير الصندوق وموافقة الهيئة.

يخضع الصندوق لتوجيهات الهيئة الشرعية فيما يتعلق باستثماراته وتعاملاته.

٢- الجهة المنظمة

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري ("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

بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. والأحكام المعينة في نظام الصناديق الصادر من الهيئة وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.

أساس القياس

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ 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 بالريال السعودي، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي قد يتم تحصيله من بيع أصل أو دفعه لتحويل إلزام بين أطراف مطلعة وبفلس 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.

المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات:

يوجد معايير وتفسيرات أصبحت سارية من ١ يناير ٢٠٢٤، يرى مدير الصندوق أن التعديلات ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

- تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ – مطلوبات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار:

تشمل هذه التعديلات متطلبات لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لتوضيح طريقة محاسبة الصندوق عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. معاملات البيع وإعادة الاستئجار التي تعتبر فيها بعض أو جميع مدفوعات عقود إيجار بأنها مدفوعات عقود إيجار متغيرة تعتمد على المؤشر أو السعر الذي من المحتمل جدًا أن يتأثر.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات وتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

توضح هذه التعديلات كيف يؤثر الامتثال للشروط الذي يجب على الصندوق الامتثال لها خلال اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير على تصنيف المطلوبات. وتهدف هذه التعديلات أيضًا إلى تحسين المعلومات التي يوفرها الصندوق فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ – ترتيبات تمويل الموردين

تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين وآثارها على مطلوبات المنشأة وتدفقاتها النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة.

المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد:

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥م، مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم يتم الصندوق بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية. يقوم الصندوق حاليًا بتقييم تأثير تطبيق هذه المعايير على القوائم المالية.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢٧ – عدم إمكانية التحويل

تتأثر المنشأة بالتعديلات عندما يكون لديها معاملة أو عملية بعملة أجنبية غير قابلة للتحويل لعملة أخرى في تاريخ قياس لغرض محدد.

- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية

- توضيح متطلبات توقيت الاعتراف ببعض الموجودات والمطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بها، مع استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام تحويل نقدي إلكتروني.
- توضيح وإضافة المزيد من الإرشادات لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يفي بمعيار مدفوعات رأس المال والفائدة فقط.
- إضافة إفصاحات جديدة لبعض الأدوات ذات الشروط التعاقدية التي يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الميزات المرتبطة بتحقيق الأهداف البيئية والاجتماعية والحوكمة).
- إجراء تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات حقوق الملكية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨، "العرض والإفصاح في القوائم المالية"

المعيار الجديد للعرض والإفصاح في القوائم المالية، مع التركيز على تحديثات قائمة الربح أو الخسارة. تشمل المفاهيم الرئيسية الجديدة التي تم إدخالها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ بما يلي:

- هيكل قائمة الربح أو الخسارة؛
- الإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية لبعض مقاييس أداء الأرباح أو الخسائر التي يتم إبلاغ عنها خارج القوائم المالية للمنشأة (أي مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة)؛
- تعزيز مبادئ التجميع والتصنيف التي تنطبق على القوائم المالية الأولية والملاحظات بشكل عام.

٤- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه الأرصدة لدى البنوك والودائع البنكية التي تستحق خلال ثلاثة شهور.

الاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية هي أرض أو مبنى أو كليهما أو جزء منهما المحتفظ بها إما لتحقيق إيرادات إيجار أو لزيادة رأس المال أو كليهما، ولكنها ليست للبيع ضمن دورة الأعمال العادية أو خلال الاستخدام في الإنتاج أو توريد البضائع أو تقديم الخدمات أو للأغراض الإدارية.

تقاس الاستثمارات العقارية بداية بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملات. تُسجل الاستثمارات العقارية لاحقاً بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال أجزاء من الاستثمارات العقارية وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الانشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وعندما يكون ضرورياً استبدال أجزاء هامة من العقارات الاستثمارية على مراحل، فإن الصندوق يقوم بإثبات تلك الأجزاء كموجودات بصورة مستقلة ذات أعمار إنتاجية محددة وتستهلك وفقاً لذلك. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة في الربح أو الخسارة عند تكبدها.

يتم فحص القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. وفي حالة وجود هذا الدليل وزيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد، عندئذ تخفض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

يتم التوقف عن إثبات الاستثمارات العقارية إما عند استبعادها (أي عند انتقال السيطرة إلى الجهة المستلمة) أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام وعدم توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم فيها التوقف عن الإثبات. يتم تحديد مبلغ العوض، الواجب إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن التوقف عن إثبات الاستثمارات العقارية، وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) - "الإيرادات من العقود مع العملاء".

تتم التحويلات إلى (من) الاستثمارات العقارية فقط عند وجود تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقارات التي يستحوذ عليها المالك، تعتبر التكلفة المفترضة بشأن المحاسبة اللاحقة بمثابة القيمة العادلة بتاريخ تغير الاستخدام.

وعندما تصبح العقارات المشغولة من قبل المالك استثمارات عقارية، يقوم الصندوق بالمحاسبة عن هذه العقارات طبقاً للسياسات المتبعة بشأن الاستثمارات العقارية حتى تاريخ تغير الاستخدام.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للاستثمارات العقارية:

العمر الإنتاجي

٤٠ سنة

البند

مباني

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي.

الإنخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة الموجودات الخاضعة للاستهلاك والإطفاء لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. تدرج خسارة الانخفاض في القيمة في الأرباح والخسائر للمبلغ الذي تجاوز القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام (أيهما أعلى). عند تقييم القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالأصل.

لأغراض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات على أدنى المستويات التي توجد فيها تدفقات نقدية مستقلة (وحدات توليد النقد). تتم مراجعة الانخفاضات السابقة في الموجودات غير المالية (بخلاف الشهرة) لعكس الإنخفاض المحتمل في تاريخ كل تقرير.

يتم تقييم خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها في فترات سابقة في تاريخ كل تقرير لتحديد إمكانية وجود مؤشرات تدل على أن الخسارة قد انخفضت أو لم تعد موجودة. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة، إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى المدى الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصافي من الاستهلاك أو الإطفاء، فيما لو لم يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة سابقاً.

القروض

يتم تسجيل القروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصافي من تكاليف المعاملة المتكبدة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة مع بيان أي فرق بين المتحصلات (الصافي من تكاليف المعاملة) والقيمة المستردة في الأرباح أو الخسائر على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الرسوم المدفوعة على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات للاقتراض إلى الحد الذي يكون عنده من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه الرسوم حتى يتم سحب هذه التسهيلات.

عندما لا يتوفر دليل بأنه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات، تتم رسملة الرسوم كمصاريف مدفوعة مقدماً مقابل خدمات السبولة، ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيل المتعلق بها.

يتطلب المعيار المحاسبي رقم ٢٣ " تكاليف الاقتراض " أن يتم إطفاء التكاليف الإضافية للمعاملات باستخدام معدل الفائدة الفعلية. يقوم الصندوق بالحاسبة عن تكاليف التمويل (كلفة الفائدة وإطفاء كلفة المعاملات) وفقاً لطريقة معدل الفائدة الفعلية. بالنسبة للقروض ذات أسعار العمولة العائمة، يستخدم معدل الفائدة الفعلية الذي تم تحديده عند الاعتراف المبدئي بمطلوبات القرض على مدى كامل مدة العقد. تتم رسملة تكاليف القروض المتكبدة لأي من الموجودات المؤهلة كجزء من كلفة الموجودات.

مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

يتم إثبات المطلوبات بالمبالغ المستحقة عن الخدمات المستلمة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أم لا.

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

يتم قياس الأدوات المالية المشتقة بما في ذلك عقود العملات الأجنبية الأجلة ومقايضات أسعار العملات ومشتقات السلع بالقيمة العادلة. يتم إدراج المشتقات بالقيمة العادلة كموجودات حيث تكون القيمة العادلة موجبة ومطلوبات عندما تكون القيمة العادلة سالبة. يتم الاعتراف بأي تكاليف معاملات ذات صلة في الربح أو الخسارة عند تكبدها. يتم الحصول على القيم العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المدرجة، ونماذج التدفق النقدي المخصوصة ونماذج التسعير، حسب الاقتضاء.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم إدراج أي تغيير في القيمة العادلة على أساس محاسبة التحوط.

يحدد الصندوق مشتقاتها كأدوات تحوطية في تأهيل علاقات التحوط لإدارة التعرضات لمخاطر أسعار الفائدة والعملات الأجنبية وأسعار السلع الأساسية، بما في ذلك التعرضات الناشئة عن معاملات توقعات محتملة للغاية والتزامات ثابتة من أجل إدارة مخاطر معينة، يطبق الصندوق محاسبة التحوط للمعاملات التي تستوفي معايير محددة.

من أجل التأهل لمحاسبة التحوط، يجب أن يكون التحوط فعالاً للغاية، أي أن التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية لأداة التحوط يجب أن تعوض بشكل فعال التغيرات المقابلة في البند المحوط ويجب أن تكون قابلة للقياس بشكل موثوق عند بدء التحوط، يتم توثيق هدف وإستراتيجية إدارة المخاطر بما في ذلك تحديد أداة التحوط والبند ذي الصلة الذي تم التحوط عليه وطبيعة التحوط من المخاطر وكيفية تقييم الصندوق لفعالية علاقة التحوط يتم إجراء تقييم رسمي من خلال مقارنة فعالية أداة التحوط في موازنة التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية التي تعزى إلى مخاطر التحوط في بند التحوط، سواء عند بدايتها أو في نهاية كل ربع مالي على أساس مستمر. يتم إجراء الاختبارات المستقبلية بشكل أساسي من خلال مطابقة المصطلحات المهمة لكل من عنصر التحوط والأداة.

المقاصة

يتم اجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وعندما يكون هناك نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي من أجل بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

المصاريف

يتم تصنيف جميع المصاريف كمصاريف تشغيلية ما لم يكن التصنيف الآخر متسقاً مع طبيعة بند المصاريف وظروف الصندوق.

تحقق الإيرادات

تشتمل الإيرادات على دخل الإيجار من الاستثمارات العقارية.

يقوم الصندوق بإثبات الإيجار الناتج عن عقود الإيجار بطريقة القسط الثابت . بعد بدء عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو معدل معين (المدفوعات المستندة إلى الأداء أو الاستخدام، على سبيل المثال) عند اكتسابها، عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز، بطريقة القسط الثابت، كتخفيض لدخل الإيجار.

تتضمن العقود سعراً ثابتاً ويدفع العميل هذا المبلغ بناءً على جدول الدفعات، إذا تجاوزت الخدمات التي يقدمها الصندوق المبلغ المدفوع، يتم إثبات دخل إيجار مستحق، أما إذا تجاوزت المدفوعات الخدمة المقدمة، فيتم إثبات دخل إيجار غير مستحق .

تقاس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد، تظهر المبالغ المفصح عنها كإيرادات بعد خصم المقابل المتغير والمدفوعات للعملاء، وهي ليست لخدمات مميزة، وقد يشمل هذا المقابل والخصومات البدلات التجارية والخصومات والمبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.

يتم إثبات ذمم مدينة عند تقديم الخدمات لأن هذه النقطة الزمنية التي يكون فيها المقابل غير مشروط وذلك لأن مرور الوقت ضروري فقط قبل استحقاق الدفع .

يثبت الصندوق الإيرادات عند الوفاء بالتزام الأداء. ويطبق الصندوق نموذج الخمس خطوات الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء" لتحديد متى يتم إثبات الإيراد على النحو التالي:

الخطوة ١ – تحديد العقد (العقود) مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد؛

الخطوة ٢ – تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل؛

الخطوة ٣ – تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي يتوقع الصندوق الحصول عليه نظير تحويل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى؛

الخطوة ٤ – تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، سيقوم الصندوق بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي يتوقع الصندوق الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥ – إثبات الإيراد متى (أو عندما) تفي المنشأة بالتزام أداء.

حق استخدام الأصول

يعترف الصندوق بحق استخدام الأصول في تاريخ بدء عقد الإيجار (تاريخ توفر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة، مطروحا منها أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة والإهلاك، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس للالتزامات الإيجار. تشتمل تكلفة حق استخدام الأصول على مبلغ مطلوبات الإيجار المعترف بها، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، مطروحا منها أي حوافز تأجير مستلمة ما لم يكن الصندوق على يقين معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم استهلاك حق استخدام الأصول المعترف بها على أساس طريقة القسط الثابت على مدى فترة المنفعة من الأصل المقدرة ومدة الإيجار أيهما أقصر. يخضع حق استخدام الأصول إلى اختبار انخفاض القيمة والعمر الإنتاجي المقدر للأصل المستخدم من قبل الصندوق مدة ١٨ سنة.

المخصصات الالتزامات المحتملة

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزام حالي (قانوني أو تعاقدية) نتيجة أحداث سابقة، ومن المحتمل أن يتطلب تدفق خارجي للموارد التي تنطوي على منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، بالإضافة إلى أنه يمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام.

صندوق الخبير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

التزامات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، يعترف الصندوق بمطالبات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي يتعين الالتزام بها على مدى عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة في جوهرها) مطروحا منها حوافز الإيجار المستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية تتضمن مدفوعات الإيجار أيضا سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد أن يمارسه الصندوق ومدفوعات غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كان عقد الإيجار يعكس أن الصندوق يمارس خيار الإنهاء. يتم التعرف على مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤكد الدفع. عند حساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، يستخدم الصندوق التكلفة الداخلية لاقتراض الأموال كمعدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات الإيجار لتعكس تراكم الفائدة وتخفيض مدفوعات الإيجار المقدمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في مدفوعات الإيجار الثابتة المضمونة أو تغيير في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

حكم جوهري في تحديد مدة الإيجار للعقود مع خيار التجديد

يحدد الصندوق مدة عقد الإيجار على أنها المدة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار، إلى جانب أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد أن تتم ممارسته، أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد ألا تمارس.

تكاليف التمويل

يتم إدراج تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر مقابل جميع الأدوات المالية التي تحمل عمولات خاصة باستخدام طريقة معدل العمولة الخاصة الفعال.

الذمم المدينة

يتم إثبات الذمم المدينة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

توزيعات أرباح

يتم تسجيل توزيعات الأرباح المرحلية والنهائية كال التزام في الفترة التي يتم فيها اعتمادها من قبل مجلس إدارة الصندوق.

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالإيرادات والمصروفات والموجودات بعد خصم ضريبة القيمة المضافة باستثناء:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة عند شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة اقتناء الأصل أو كجزء من بند المصاريف حسب الاقتضاء.

- الذمم المدينة والدائنة المذكورة التي تظهر بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المدرجة.

يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من الهيئة أو مستحقة الدفع كجزء من الذمم المدينة أو الدائنة في قائمة المركز المالي.

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.

صافي حقوق الملكية للوحدة

يتم احتساب صافي حقوق الملكية للوحدة والإفصاح عنها في المركز المالي عن طريق قسمة صافي موجودات الصندوق العائدة لحاملي الوحدات على عدد الوحدات المصدرة.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية مما يلي:

- أ. النقد ومافي حكمه
- ب. أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى، أو
- ج. حق تعاقدى لاستلام نقد أو أصل مالي آخر من منشأة أخرى، أو لتبادل الأصول أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون إيجابية للمنشأة، أو
- د. عقد من الممكن أو ستنتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.

التصنيف والاعتراف الأولي

يصنف الصندوق موجوداته المالية ضمن فئات القياس التالية:

- الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة (إما من خلال الأرباح والخسائر، أو من خلال الدخل الشامل الآخر).
- الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج الأعمال المستخدم في الصندوق لإدارة الموجودات المالية وعلى الشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. بالنسبة للموجودات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يتم تسجيل المكاسب والخسائر إما في الأرباح والخسائر أو الدخل الشامل الآخر. وبالنسبة للاستثمار في أدوات الدين، فإنه يعتمد على نموذج الأعمال الخاص بهذا الاستثمار. أما بالنسبة للاستثمار في أدوات حقوق الملكية فيعتمد ذلك على ما إذا كان الصندوق قد قام بإجراء إختيار لا رجعة فيه في وقت الاعتراف الأولي للمحاسبة عن أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يقوم الصندوق بإعادة تصنيف أدوات الدين فقط عندما يتغير نموذج أعماله لإدارة تلك الموجودات.

عند الاعتراف الأولي بقيس الصندوق موجوداته المالية (غير المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر) بالقيمة العادلة مضافا لها تكاليف المعاملات ذات العلاقة المباشرة للإستحواذ على الموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر. أما في حالة الموجودات المالية المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر فيتم تسجيل تكاليف المعاملات في الربح أو الخسارة.

أدوات حقوق الملكية

يتم قياس جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة وفي حال قررت إدارة الصندوق إختيار عرض ارباح أو خسائر القيمة العادلة في استثمارات حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الآخر، فلا يمكن لاحقا إعادة تصنيف أرباح أو خسائر القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر، ويستمر الاعتراف بتوزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات ضمن الأرباح والخسائر على أنها دخل عندما يثبت حق الصندوق في استلام الدفعات. إن خسائر انخفاض القيمة وعكس خسائر انخفاض القيمة على الاستثمارات في حقوق الملكية التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم معالجتها بشكل منفصل ضمن صافي الموجودات.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة.

أدوات الدين

يعتمد القياس في الفترة اللاحقة لأدوات الدين على نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية للموجودات. وهناك ثلاث فئات للقياس يقوم الصندوق بتصنيف أدوات الدين من خلالها:

• التكلفة المطفأة

الموجودات المالية المحتفظ بها للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في أصل الإستثمار والفوائد العائدة عليه ويتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر من أدوات الدين بالتكلفة المطفأة والتي لا تكون جزاءً من علاقة تحوط ضمن الربح أو الخسارة عندما يتم إلغاء الإعتراف أو في حال وجود تدني عليها. يتم الإعتراف بإيرادات الفوائد من الموجودات المالية باستخدام طريقة الفائدة الفعالة.

• موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الموجودات المالية المحتفظ بها للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية ولبيعها، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر. التغيرات في القيمة العادلة يتم الإعتراف بها من خلال الدخل الشامل الآخر باستثناء الاعتراف بالأرباح أو الخسائر التي تتعلق بانخفاض القيمة وإيرادات الفوائد وأرباح / خسائر عمليات الصرف الأجنبي فيتم الإعتراف بهما في الأرباح والخسائر. وعندما يتم استبعاد الموجودات المالية يتم تحويل الأرباح أو الخسائر المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المبقاة. ويتم الإعتراف بالربح أو الخسارة المحققة في الأرباح والخسائر.

• موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الموجودات التي لا تستوفي معايير التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن قياس الإستثمار في أدوات الدين بالسنة اللاحقة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والتي لا تعد جزءاً من علاقة تحوط ضمن الأرباح والخسائر، ويتم الإعتراف بها بالصافي كأرباح أو خسائر في السنة التي تنشأ بها. كما يتم الإعتراف بدخل الفوائد من هذه الموجودات المالية كفوائد مالية ضمن الأرباح والخسائر.

طريقة الفائدة الفعالة

طريقة الفائدة الفعالة هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص دخل الفوائد خلال الفترة ذات العلاقة. ويعتبر معدل الفائدة الفعال هو المعدل الذي يخصم الدفعات النقدية المستقبلية المستلمة من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو إذا كان مناسباً في الفترة الأقصر زمناً، أيهما أنسب، إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي.

انخفاض القيمة

يقوم الصندوق بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة على أساس مستقبلي وذلك للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تعتمد منهجية انخفاض القيمة المطبقة على ما إذا كان هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان.

المطلوبات المالية

تصنف المطلوبات المالية كالتالي:

- التزام تعاقدى لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى.
- التزام تعاقدى لتبادل الأدوات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للمنشأة.
- عقد غير مشتق تكون المنشأة ملتزمة بتقديم عدد متغير من أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.

الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية بشكل أولي بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة. تتكون المطلوبات المالية للصندوق من المصاريف المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى والتسهيلات الائتمانية والتزامات التأجير والمطلوب إلى أطراف ذات علاقة.

تقاص الأدوات المالية

يتم إجراء التقاص بين الموجودات والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

استبعاد الموجودات المالية

يقوم الصندوق باستبعاد الأصل المالي فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل، أو عندما يقوم بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل إلى طرف آخر. إذا لم يتم الصندوق بنقل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية واستمر في السيطرة على الموجودات يعترف الصندوق بحصته المحتفظ بها في الأصل والالتزام المتعلق بالمبالغ التي قد يدفعها. إذا قام الصندوق بالاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا ملكية الموجودات المالية بشكل جوهري يستمر الصندوق بالاعتراف بالموجودات المالية والإعتراف بالالتزامات المصاحبة للنقد المستلم.

عند إلغاء الإعتراف بالأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للأصل ومبلغ المقابل المستلم والمستحق في الأرباح والخسائر. بالإضافة إلى ذلك، عند إلغاء الإعتراف بالإستثمار في أداة دين مصنفة كإستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن الأرباح أو الخسائر التي سبق الإعتراف بها ضمن احتياطي إعادة التقييم يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر. عند إلغاء الإعتراف بالإستثمار في أدوات حقوق الملكية التي قام الصندوق بإختيار الإعتراف الأولي لها من خلال قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، فإن الأرباح أو الخسائر يتم الإعتراف بها في الربح والخسارة.

يتم إلغاء الإعتراف بالمطلوبات المالية فقط عندما يتم الإعفاء من المطلوبات أو إلغاؤها أو انتهاء إستحقاقها وصلاحياتها. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبالغ المدفوعة والمطلوبة، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متكبدة في الأرباح والخسائر.

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يطلب إعداد القوائم المالية للصندوق قيام الإدارة باستعمال تقديرات واحكام وافترضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المصرح عنها والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن المطلوبات الطارئة قد يؤدي عدم التيقن لهذه الافتراضات والتقديرات إلى معطيات قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في السنوات المستقبلية.

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما يتعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي بناء على الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، فإنه يتم تفيد قيمتها العادلة باستعمال أساليب تقييم بما فيها نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الاجتهاد لتحديد القيم العادلة. تشمل الاجتهادات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة المصرح عنها للأدوات المالية.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة مقابل عقود الإيجار التشغيلي

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي. تستند مصفوفة المخصص في الأصل إلى معدلات التعثر في السداد التي تمت ملاحظتها سابقاً للصندوق. سيقوم الصندوق بمعايرة المصفوفة لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية السابقة مع المعلومات التي تنسم بالنظرية للتطعية للمستقبل. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدهور الأوضاع الاقتصادية (أي الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي) على مدى العام المقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد في القطاع العقاري فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. يتم في تاريخ كل تقرير تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها ويتم تحليل التغيرات في التقديرات التي تنسم بالنظرية المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. وتتأثر قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف ووضع الظروف الاقتصادية. قد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالصندوق التعثر الفعلي في السداد للعميل في المستقبل.

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية وحق استخدام الأصل

يحدد مدير الصندوق الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية ولحق استخدام الأصل من أجل احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستعمال المتوقع للموجودات والتقدم والتلف الطبيعي. يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية السنوية وإجراء التعديلات اللازمة في الفترات الحالية والفترات المستقبلية.

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يتم فحص العقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك انخفاضاً في قيمتها إذا ما أشارت الأحداث أو الظروف إلى أن القيمة الدفترية للاستثمار العقاري غير قابلة للاسترداد. يتم إدراج خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية للعقار الاستثماري المبلغ القابل للاسترداد، حيث يمثل صافي سعر بيع الأصل أو القيمة قيد الاستعمال - أيهما أعلى. ولأغراض التقييم، يتم تجميع العقارات الاستثمارية في مستواها الأدنى التي يتوقع عندها إمكانية تحديد التدفقات النقدية من كل منها (وحدات توليد تدفقات نقدية). وعندما يتم عكس قيد خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار الاستثماري أو الوحدة المولدة للنقد على التقدير المعدل للمبلغ القابل للاسترداد، إلا أن القيمة الدفترية الزائدة يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان ممكن تحديدها، فيما إذا لم يتم إدراج أي خسائر انخفاض في القيمة مقابل الاستثمار العقاري أو الوحدة المولدة للنقد في فترات سابقة. يتم إدراج عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات أخرى في الربح أو الخسارة.

الانخفاض في قيمة حق استخدام الأصل

يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيم الدفترية لحق استخدام الأصل لتحديد وجود دليل على الانخفاض في القيمة. في حال وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بالخسارة الناتجة عن الانخفاض في القيمة في حال تجاوزت القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل قيمته القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة لحق استخدام الأصل. يتم فحص حق استخدام الأصل الذي حدث انخفاض في قيمته لعمل عكس قيد محتمل لانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير مالي. يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة فقط بالمقدار الذي يسمح بتجاوز القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل عن القيمة الدفترية التي كان ليتم تحديدها بعد طرح الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة. تدرج خسائر انخفاض القيمة في الربح والخسارة.

٥- النقد وما في حكمه

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٢٧,١١١,٦٦٩	٢٨,٠٢٣,١٢٨
-	٨٠,٠٠٠,٠٠٠
٢٧,١١١,٦٦٩	١٠٨,٠٢٣,١٢٨

نقد لدى البنوك

ودائع لدى البنك *

* خلال عام ٢٠٢٤، تم توقيع اتفاقية مع أحد البنوك المحلية للاستثمار في ودائع قصيرة الأجل (أقل من ٣ أشهر) بمبلغ ٨٠ مليون (٢٠٢٣: لا شيء). إن مدة هذه الاتفاقية سنتين، تنتهي في شهر أغسطس ٢٠٢٦، كما بلغ إيراد التمويل من ودائع قصيرة الأجل خلال عام ٢٠٢٤ التي يترتب عليها هامش ربح يتراوح ما بين ٥,١٥٪ إلى ٦,١٥٪ بمبلغ ١,١ مليون ريال سعودي.

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

٦- ذمم مدينة

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٥٧,٨٦٩,٨١٠	٦٤,١٧٣,١٢٥
(٥٢,٢٠٥,٣٣٦)	(٥٢,٣٧٩,٦١٩)
٥,٦٦٤,٤٧٤	١١,٧٩٣,٥٠٦

ذمم مدينة *
خسائر الائتمان المتوقعة

* يتضمن مبلغ الذمم المدينة كلا من الذمم المدينة المفوترة ودخل الايجار المستحق عن الجزء المتبقي حتى نهاية السنة (مفوتر لاحقاً).

إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٢,٢٠٥,٣٣٦
٢,٢٠٥,٣٣٦	١٧٤,٢٨٣
٥٢,٢٠٥,٣٣٦	٥٢,٣٧٩,٦١٩

الرصيد في بداية السنة
المحمل للسنة

فيما يلي أرصدة الذمم المدينة المنخفضة القيمة بناءً على عمرها:

٢٠٢٤	المجموع	٩٠ يوم ≤	٩١ - ١٨٠	١٨١ - ٣٦٥	> ٣٦٥
القيمة الدفترية	٦٤,١٧٣,١٢٥	٤,٣٧٢,٥٩٠	٤,٣٤٥,٢٧٣	٥,٩٣٢,٣٢٤	٤٩,٥٢٢,٩٣٨
نسبة الخسارة	%٨١,٦٢	%٠	%٠	%٤٨,١٥	%١٠٠
الانخفاض في القيمة	٥٢,٣٧٩,٦١٩	-	-	٢,٨٥٦,٦٨١	٤٩,٥٢٢,٩٣٨
٢٠٢٣	المجموع	٩٠ يوم ≤	٩١ - ١٨٠	١٨١ - ٣٦٥	> ٣٦٥
القيمة الدفترية	٥٧,٨٦٩,٨١٠	١,٣٣١,٣٣٤	٣,٨٥٣,٩٧٨	٦٣٠,٤٠٩	٥٢,٠٥٤,٠٨٩
نسبة الخسارة	%٩٠,٢١	%٠	%٠	%٢٣,٩٩	%١٠٠
الانخفاض في القيمة	٥٢,٢٠٥,٣٣٦	-	-	١٥١,٢٤٧	٥٢,٠٥٤,٠٨٩

٧- مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٣٦٥,٩١٠	٣٢٩,١٤١
٦٦,٩٥٦	-
٥,٩٥١,٨٤٠	-
٣٠,٠٠٠	٦٦,٦٢٤
٦,٤١٤,٧٠٦	٣٩٥,٧٦٥

تكاليف تأمين مدفوعة مقدماً
أمانات ضريبة القيمة المضافة
عهدة مصاريف تطوير
أرصدة مدينة أخرى

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

٨- معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

تمثل المعاملات مع أطراف ذات علاقة مدفوعات نيابة عن طرف ذو علاقة واتعاب إدارية واتعاب إدارة والحفظ وتعويضات إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين.

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

حجم التعامل للسنة المنتهية في				طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤			
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	مصاريف مدفوعة بالنيابة عن الشركة تسديدات	شركة تابعة لأمين الحفظ	شركة أول الملقا العقارية
	١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	٢٠,٧٠٣ (٢٠,٧٠٣)	١٠,٨٨٧ (١٠,٨٨٧)		
	١٨,٧٨١	١٨,٧٨١				

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

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

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

حجم التعامل للسنة المنتهية في				طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات علاقة
٣١ ديسمبر	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣			
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	مصاريف هيكلية تمويل * أتعاب الإدارة أتعاب إدارية تسديدات	مدير الصندوق	شركة الخير المالية
	٦,٢٣٠,٩٦٦	٤,٧٨٢,٩٧١	(١٠,٩٧٥,٩٤٦)	- ٩,٢١٨,١٧٤ ٣٠٧,٢٧٢ (١٠,٩٧٣,٤٤١)		
	٦٣٤,٤٦٦	١,١١٣,٤٦٩	(٤٤٧,١٨٠)	٤٩٢,٦٣٦ ٤٧٩,٠٠٣ -	أمين الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار
				مكافآت إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين تسديدات	مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق
	٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠	(٥٥,٠٠٠)	٣٤,٠٠٠ (٣٤,٠٠٠)	حامل واحدات	حامل واحدات
	-	-	٤,٣٩٤,٢٥٠	٥,٨٥٩,٠٠٠	تسوية أرباح مقابل ذمم مدينة	
	٦,٨٨٦,٤٣٢	٥,٩١٧,٤٤٠				

* بموجب شروط وأحكام الصندوق يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكلية تمويل بمقدار ١,٥٪ من مبلغ التمويل بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٣ تم توقيع اتفاقية تعديل وإعادة هيكلية للتسهيلات الائتمانية حيث تم تمديد فترة السداد لمدة ٦ سنوات إضافية تستحق في ٧ سبتمبر ٢٠٣١، حيث بلغت مصاريف هيكلية التمويل مبلغ ١١ مليون ريال سعودي، ولكن بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق قرروا الإكتفاء بمبلغ ١,٣ مليون ريال سعودي.

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

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

٩- الإيجارات

(أ) حق إستخدام الأصل

إن تفاصيل الحركة على حق إستخدام الأصل هي كما يلي:

مبنى - عقار استثماري ٢٠٢٤	إيجار أرض	التكلفة:
١٨١,٢٥٧,٤٠٩	١٦٢,١٢٥,٠٠١	الرصيد في بداية السنة
١,٦١١,٣٩٨	١,٦١١,٣٩٨	إضافات خلال السنة
٥,٩٥١,٨٤٠	٥,٩٥١,٨٤٠	المحول خلال السنة (إيضاح ٧)
١٨٨,٨٢٠,٦٤٧	١٦٩,٦٨٨,٢٣٩	الرصيد في نهاية السنة
٤٨,٢٢٦,٢٤٠	٤٣,٠٧١,٨٤٧	الإستهلاك المتراكم:
١٠,٣٠٦,٨٥٧	٩,٢٥٨,٥٠٦	الرصيد في بداية السنة
٥٨,٥٣٣,٠٩٧	٥٢,٣٣٠,٣٥٣	المحمل على السنة
١٣٠,٢٨٧,٥٥٠	١١٧,٣٥٧,٨٨٦	الرصيد في نهاية السنة
		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

مبنى - عقار استثماري ٢٠٢٣	إيجار أرض	التكلفة:
١٧٩,٧٨١,٤٩٠	١٦٠,٦٤٩,٠٨٢	الرصيد في بداية السنة
١,٤٧٥,٩١٩	١,٤٧٥,٩١٩	إضافات خلال السنة
١٨١,٢٥٧,٤٠٩	١٦٢,١٢٥,٠٠١	الرصيد في نهاية السنة
٣٨,٣٠٥,٨٤٥	٣٤,١٩٩,٨٠٣	الإستهلاك المتراكم:
٩,٩٢٠,٣٩٥	٨,٨٧٢,٠٤٤	الرصيد في بداية السنة
٤٨,٢٢٦,٢٤٠	٤٣,٠٧١,٨٤٧	المحمل على السنة
١٣٣,٠٣١,١٦٩	١١٩,٠٥٣,١٥٤	الرصيد في نهاية السنة
		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

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

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

اسم العقار	نوع العقار	أسلوب التقييم	الموقع	معدل الخصم كما في ٣١ ديسمبر		القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر	
				٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤
جالري مول	تجاري	أسلوب الدخل	تبوك	١٠,٠٪ - ١١,٠٪	١١,٠٥٪ - ١١,٣٢٪	١٣٧,٨٣١,٠٠٠	١٥٠,٣٤٥,٠٠٠

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

قام الصندوق بتعيين مقيمان مستقلان لتقييم حق استخدام الأصل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ كما يلي:

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

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

ب) التزامات تأجير

إن الحركة على التزامات التأجير هي كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٥,٦٢١,١١٨	١٤,٨٢٤,٧٣٦	الرصيد في بداية السنة
(١,٥٧٩,٠٠٠)	(١,٥٧٩,٠٠٠)	المدفوع خلال السنة
٧٨٢,٦١٨	٧٤٤,٧٥٤	الفائدة المحملة خلال السنة
١٤,٨٢٤,٧٣٦	١٣,٩٩٠,٤٩٠	إجمالي التزامات التأجير في نهاية السنة

تصنف التزامات التأجير كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٠٨٢,٤٩٧	١,١١٠,٤٣٧	الجزء المتداول
١٣,٧٤٢,٢٣٩	١٢,٨٨٠,٠٥٣	الجزء غير المتداول
١٤,٨٢٤,٧٣٦	١٣,٩٩٠,٤٩٠	إجمالي التزامات التأجير

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض الإضافي المطبق على التزامات التأجير ٥,٠١٪ (٢٠٢٣: ٥,٠١٪). إن إجمالي مصاريف الفوائد من التزامات التأجير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر 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 كامل قيمة العقد مقدما عن مدة العقد.

إن تحليل التزامات التأجير كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٠٨٢,٤٩٧	١,١١٠,٤٣٧	خلال سنة واحدة
٤,٠١٦,٠٠٣	٣,٩٧٣,٢٠٢	من سنتين الى ٥ سنوات
٩,٧٢٦,٢٣٦	٨,٩٠٦,٨٥١	أكثر من ٥ سنوات
١٤,٨٢٤,٧٣٦	١٣,٩٩٠,٤٩٠	

١٠- استثمارات عقارية

أ) تفاصيل الاستثمارات العقارية كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٨٥٨,٠٤٥,٠٠٠	١,٧٧٨,٠٩٥,٠٠٠	عقارات سكنية وتجارية وارضيات
٦,٧٤٦,٠٤٥	٨,٧٩٥,١٣٩	تكاليف التطوير
(١٢٦,٨٩٥,٢٦٩)	(١٥٦,٩٤٨,٧٧٠)	الإستهلاك المتراكم
(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)	(٢٠,٩٤٥,١٣٢)	مجمع الانخفاض في القيمة
١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩	١,٦٠٨,٩٩٦,٢٣٧	

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٦,٢٠٨,٧٧٢	٤٩,٥٥٦,٧٣٧	الرصيد في بداية السنة
(١٦,٦٥٢,٠٣٥)	(١٧,٠٣٤,٣٥٥)	عكس الإنخفاض في القيمة
-	(١١,٥٧٧,٢٥٠)	إستبعادات خلال السنة
٤٩,٥٥٦,٧٣٧	٢٠,٩٤٥,١٣٢	

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

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

٢٠٢٤:	أراضي*	عقارات سكنية وتجارية*	الاجمالي
التكلفة:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤٤,٨١٥,٥٠٣	١,٨٦٤,٧٩١,٠٤٥
إضافات خلال السنة	-	٢,٠٤٩,٠٩٤	٢,٠٤٩,٠٩٤
إستبعادات خلال السنة	(٥٦,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٣,٩٥٠,٠٠٠)	(٧٩,٩٥٠,٠٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٤٦٣,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٢٢,٩١٤,٥٩٧	١,٧٨٦,٨٩٠,١٣٩
الاستهلاك المتراكم:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	-	١٢٦,٨٩٥,٢٦٩	١٢٦,٨٩٥,٢٦٩
المحمل على السنة	-	٣٣,٠٤٧,٢٥١	٣٣,٠٤٧,٢٥١
إستبعادات خلال السنة	-	(٢,٩٩٣,٧٥٠)	(٢,٩٩٣,٧٥٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	١٥٦,٩٤٨,٧٧٠	١٥٦,٩٤٨,٧٧٠
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٤٦٣,٩٧٥,٥٤٢	١,١٦٥,٩٦٥,٨٢٧	١,٦٢٩,٩٤١,٣٦٩
رصيد الانخفاض المتراكم في القيمة	-	(٢٠,٩٤٥,١٣٢)	(٢٠,٩٤٥,١٣٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	١,١٤٥,٠٢٠,٦٩٥	١,١٤٥,٠٢٠,٦٩٥

٢٠٢٣:	أراضي*	عقارات سكنية وتجارية*	الاجمالي
التكلفة:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤٣,٠٤٧,٦٠٣	١,٨٦٣,٠٢٣,١٤٥
إضافات خلال السنة	-	١,٧٦٧,٩٠٠	١,٧٦٧,٩٠٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٣٤٤,٨١٥,٥٠٣	١,٨٦٤,٧٩١,٠٤٥
الاستهلاك المتراكم:			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	-	٩٣,٢٧٥,٧٦٠	٩٣,٢٧٥,٧٦٠
المحمل على السنة	-	٣٣,٦١٩,٥٠٩	٣٣,٦١٩,٥٠٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	١٢٦,٨٩٥,٢٦٩	١٢٦,٨٩٥,٢٦٩
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥١٩,٩٧٥,٥٤٢	١,٢١٧,٩٢٠,٢٣٤	١,٧٣٧,٨٩٥,٧٧٦
رصيد الانخفاض المتراكم في القيمة	-	(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)	(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	١,١٦٨,٣٦٣,٥٠٠	١,١٦٨,٣٦٣,٥٠٠

* إن العقارات السكنية والتجارية والأراضي المذكورة والموضحة في الإيضاح رقم (١١) مرهونة لدى احدى البنوك المحلية بموجب إتفاقية تسهيلات ائتمانية بمبلغ ١,٧٨٦,٨٩٠,١٣٩ ريال سعودي (٢٠٢٣: ١,٨٦٤,٧٩١,٠٤٥ ريال سعودي) فيما عدا مستودعات أكون.

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

(د) تتألف الإستثمارات العقارية من المشاريع التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	انخفاض القيمة المتراكم	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مركز بلازو	تجزئة	الرياض	٩٥,٦٣٢,٥٠٠	(٧,٠٨٤,٨٧٧)	(١٨,٧٢٣,٠٧٣)	٦٩,٨٢٤,٥٥٠	٦٩,٨٢٤,٥٥٠
مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	٣٢٢,٧٩٥,١٣٩	(٣٩,٥١٩,٤٢٧)	-	٢٨٣,٢٧٥,٧١٢	٢٩٦,١٤٤,٥٠٠
مركز النخبة التجاري	متعدد الاستخدام	جدة	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(١٥,٩٥١,٨١٤)	-	١٤٨,٠٤٨,١٨٦	١٥٨,٧٩٣,٥٠٠
مركز أهلا كورت	تجزئة	جدة	٧١,٧٥٠,٠٠٠	(٢,٢٦٣,٢٣٦)	(٢٠٤,٧٦٤)	٦٩,٢٨٢,٠٠٠	٦٩,٢٨٢,٠٠٠
مركز بن ٢	متعدد الاستخدام	جدة	٩٢,٢٥٠,٠٠٠	(٨,٧٦٠,١٠١)	-	٨٣,٤٨٩,٨٩٩	٩٦,١٩٧,٥٠٠
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(١٩,٦٢٥,٤٥٠)	-	١٩٥,٦٢٤,٥٥٠	٢١٠,٠٧٤,٩٠٠
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقا بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(٤,٣٣٠,٧٣٣)	-	٦٢,٢٩٤,٢٦٧	٨١,٣٤٦,٧٠٠
برج اليجانس	مكتبي	الرياض	٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠	(٣٥,٧٩١,٤٣٧)	-	٣٨٨,٥٥٨,٥٦٣	٤٨٧,٣٧٢,٦٠٠
كليات الرؤية للتعليم – جدة	تعليمي	جدة	١٠٧,٥٠٠,٠٠٠	(٨,٢١٧,٠٥٥)	(٢,٠١٧,٢٩٥)	٩٧,٢٦٥,٦٥٠	٩٧,٢٦٥,٦٥٠
مستودعات أكون	لوجستي	جدة	٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠	(١٥,٤٠٤,٦٤٠)	-	٢١١,٣٣٢,٨٦٠	٢١٢,٠١٠,٠٠٠
			١,٧٨٦,٨٩٠,١٣٩	(١٥٦,٩٤٨,٧٧٠)	(٢٠,٩٤٥,١٣٢)	١,٦٠٨,٩٩٦,٢٣٧	١,٧٧٨,٣١١,٩٠٠

إن الحركة على إنخفاض القيمة خلال السنة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

اسم العقار	الإنخفاض المتراكم في بداية السنة	عكس الإنخفاض للسنة	إستبعاد خلال السنة	الإنخفاض المتراكم في نهاية السنة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروف سابقا بمركز هوم وركس) *	(١١,٥٧٧,٢٥٠)	-	١١,٥٧٧,٢٥٠	-
مركز بلازو	(٢٠,٩٠٨,٤٣٨)	٢,١٨٥,٣٦٥	-	(١٨,٧٢٣,٠٧٣)
مجمع الملقا السكني	(١,٨٤١,٩٠٤)	١,٨٤١,٩٠٤	-	-
مركز أهلا كورت	(٣,٧٤٩,٢٨٣)	٣,٥٤٤,٥١٩	-	(٢٠٤,٧٦٤)
كليات الرؤية للتعليم – جدة	(٤,٩٨٥,٦٧٦)	٢,٩٦٨,٣٨١	-	(٢,٠١٧,٢٩٥)
مستودعات أكون	(٦,٤٩٤,١٨٦)	٦,٤٩٤,١٨٦	-	-
	(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)	١٧,٠٣٤,٣٥٥	١١,٥٧٧,٢٥٠	(٢٠,٩٤٥,١٣٢)

* بتاريخ ٥ مارس ٢٠٢٤، تم بيع عقار مركز بي أند كيو التجاري (المعروف سابقا بمركز هوم وركس) بمبلغ ٨٧,٦ مليون ريال سعودي، حيث تم فك الرهن عن العقار، كما تم الإعتماد على متوسط التقييم من قبل المقيمين المعتمدين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخبر المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣							
اسم العقار	نوع العقار	موقع العقار	تكلفة الاستحواذ والتطوير	الإستهلاك المتراكم	انخفاض القيمة المتراكم	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروف سابقاً 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 سابقاً بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	(١٥,٠٩٦,٥٠٠)	-	٢٠٠,١٥٣,٥٠٠	٢٠٨,٤٣٢,٠٠٠
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقاً بكليات الفارابي)	تعليمي	الرياض	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	(٣,٣٣١,٣٣٣)	-	٦٣,٢٩٣,٦٦٧	٨٠,٨٦٥,٠٠٠
برج الجانسان	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
<hr/>							
			١,٨٦٤,٧٩١,٠٤٥	(١٢٦,٨٩٥,٢٦٩)	(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)	١,٦٨٨,٣٣٩,٠٣٩	١,٨١٨,٢٤١,٠٠٠

إن الحركة على انخفاض القيمة خلال السنة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
اسم العقار	الإنخفاض المتراكم في بداية السنة	عكس الإنخفاض / (الإنخفاض) للسنة	الإنخفاض المتراكم في نهاية السنة
مركز بي أند كيو التجاري (المعروف سابقاً 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)
<hr/>			
			(٦٦,٢٠٨,٧٧٢)
			١٦,٦٥٢,٠٣٥
			(٤٩,٥٥٦,٧٣٧)

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

اسم العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم
مركز بلازو	الدخل	٩٪ - ١٠,٣٧٪
مجمع الملفا السكني	الدخل	٩,٥٥٪ - ١١٪
مركز النخبة التجاري	الدخل	١٠٪ - ١٠,١٪
مركز أهلا كورت	الدخل	١٠٪ - ١٠,١٥٪
مركز بن ٢	الدخل	٩,٥٥٪ - ١٢٪
كليات الرؤية (المعروفة سابقا بكليات الفارابي)	الدخل	٩,٥٪ - ٩,٤٪
المبنى التدريبي لكليات الرؤية (المعروف سابقا بكليات الفارابي)	الدخل و التكلفة	١٠٪
برج الجانسان	الدخل	٩٪ - ٩,٣٪
كليات الرؤية للتعليم – جدة	الدخل	٩,٣٤٪ - ٩,٥٪
مستودعات أكون	الدخل	٩,٧٥٪ - 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 كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ كما يلي:

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

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. 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:

٢٠٢٤	٢٠٢٣	تكلفة الإستثمارات العقارية وحق إستخدام الأصل
١,٩٧٥,٧١٠,٧٨٦	٢,٠٤٦,٠٤٨,٤٥٤	الإستهلاك المتراكم
(٢١٥,٤٨١,٨٦٧)	(١٧٥,١٢١,٥٠٩)	صافي قيمة الإستثمارات العقارية وحق استخدام الأصل
١,٧٦٠,٢٢٨,٩١٩	١,٨٧٠,٩٢٦,٩٤٥	فرق القيمة العادلة
١٥٥,٩١٣,٩٨١	٩٧,٦٥٩,٠٥٥	القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وحق إستخدام الأصل
١,٩١٦,١٤٢,٩٠٠	١,٩٦٨,٥٨٦,٠٠٠	

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

٢٠٢٤	٢٠٢٣	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
١,٠٤٥,٧٢٣,٥٦٤	١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦	أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم
١٧٦,٨٥٩,١١٣	١٤٧,٢١٥,٧٩٢	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة
١,٢٢٢,٥٨٢,٦٧٧	١,١٩٢,٨٢٤,٥١٨	

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

ج) صافي حقوق الملكية للوحدة الواحدة باستخدام القيمة العادلة (متأثرة بالقيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحق إستخدام الأصل):		٢٠٢٣	٢٠٢٤
حقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة)		٧.٤١٥٢	٧.٤١٦٠
أرباح غير محققة ناتجة عن إعادة التقييم للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة)		١.٠٤٤٠	١.٢٥٤٣
صافي حقوق الملكية للوحدة الواحدة (ريال سعودي لكل وحدة)، بالقيمة العادلة		٨.٤٥٩٢	٨.٦٧٠٣

١١ - تسهيلات ائتمانية

أ) بتاريخ ٨ يناير ٢٠١٩ تم توقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بين الصندوق وبنك محلي وذلك للحصول على تمويل بنكي بلغت قيمته ٧٣٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٧٣٧,٥ مليون ريال سعودي). 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 هو منصوص عليه في اتفاقية القرض، يوجد لدى الصندوق تعهدات مالية مع البنك وهي نسبة الدين إلى حقوق الملكية ونسبة تغطية خدمة الربح، حيث التزم الصندوق بجميع تلك التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. كما تم زيادة بند إضافي يخص السحب على المكشوف بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي من الحد الأقصى ١ مليار ريال سعودي، علماً أن المبلغ الغير مستخدم هو ٢٦٢,٥ مليون ريال سعودي.

ب) ان تفاصيل تكاليف التمويل الموضحة في قائمة الربح أو الخسارة كما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		٢٠٢٣	٢٠٢٤
الفائدة المحملة على التزامات التأجير – (إيضاح ٩)		٧٨٢,٦١٨	٧٤٤,٧٥٤
فوائد تكاليف تمويل من تسهيلات الائتمانية		٥٦,٥٦٩,٢٦٩	٥٧,٠٦٥,٢٩٨
صافي مكاسب تسوية أداة مقايضة معدل الفائدة – (إيضاح ١٩)		(٢٥,٥٢٦,٠٢٢)	(١٦,٨٨٢,٤٣٦)
		٣١,٨٢٥,٨٦٥	٤٠,٩٢٧,٦١٦

يوجد لدى الصندوق اتفاقيات تحوط مع بنوك محلية، وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات المستخدمة وذلك لحماية الصندوق من تقلبات هامش الربح خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات نتج عنها مكاسب تسوية أداة مقايضة معدل الفائدة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بمبلغ ١٦,٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: بمبلغ ٢٥,٥ مليون ريال سعودي). كما هو مذكور في الإيضاح رقم (١٩).

١٢ - مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢٣,٨٥٤,٧٥٨	٢١,١٢٣,٢٨٨	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١٤,٨٠٥,٩٢٩	١٤,٨٠٥,٩٢٩	توزيعات أرباح مستحقة
١٠,٣٢٦,٧٧٧	١٥,١٦٤,٨٧٨	أعباء تمويلية مستحقة
-	٤,٠٩٣,٢٧٣	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
٢٥٦,٠٠٠	٢١٨,٥٠٠	أتعاب مهنية وإستشارات مستحقة
١,١٧٦,٠٨٣	٩٠,٩٦٨	مصاريف مستحقة مقابل إدارة العقارات
١,٠٠٠,٠٠٠	-	مصاريف إعادة جدولة تسهيلات ائتمانية مستحقة
٤,٣٤٠,٣٩٧	٨٨٦,٦٣٧	أرصدة دائنة أخرى
٥٥,٧٥٩,٩٤٤	٥٦,٣٨٣,٤٧٣	

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخير المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

١٣ - إيرادات إيجار

تشتمل الإيرادات على دخل الإيجار من الاستثمارات العقارية.

يقوم الصندوق بإثبات الإيجار الناتج عن عقود الإيجار بطريقة القسط الثابت. بعد بدء عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو معدل معين (المدفوعات المستندة إلى الأداء أو الاستخدام، على سبيل المثال) عند اكتسابها، عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز، بطريقة القسط الثابت، كتخفيض لدخل الإيجار.

تتضمن العقود سعراً ثابتاً ويدفع العميل هذا المبلغ بناءً على جدول الدفعات، إذا تجاوزت الخدمات التي يقدمها الصندوق المبلغ المدفوع، يتم إثبات دخل إيجار مستحق، أما إذا تجاوزت المدفوعات الخدمة المقدمة، فيتم إثبات دخل إيجار غير مستحق.

كما في ٣١ ديسمبر، بلغت الإيرادات بموجب عقود الإيجار كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٣١,٦٣٣,٠٨٩	١١١,٩٨٧,٤٠٣	خلال سنة واحدة
٣٣٧,٨٦٠,٩٦٠	٢٨٣,٢٣٣,٢٠٣	من سنتين إلى ٥ سنوات
٧٠٦,٩٩٢,٣٠٧	٦٢٩,٧٠٧,٠١٩	أكثر من ٥ سنوات
١,١٧٦,٤٨٦,٣٥٦	١,٠٢٤,٩٢٧,٦٢٥	

١٤ - مصاريف أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢,٣٠٤,٦٣٠	١,٦٧٥,٥١٤	مصاريف مرافق
٨٠٢,٦٢١	٩٧٧,٢٨٤	مصاريف تأمين عقارات
٦٩٣,١٠٨	٦٧٠,٤٥٩	رسوم تسجيل وادراج
٢٩٩,٩٢٥	٣٤٧,٣٠٠	أتعاب تقييم العقارات
٤٨٦,٨٢٩	٣٠٧,٠٤٠	أتعاب استشارية وقانونية
٢,٣٠٠,٠٠٠	-	مصاريف إعادة جدولة تسهيلات ائتمانية
٣٠٤,٥٨١	٨٦٨,٥٤٠	مصاريف أخرى
٧,١٩١,٦٩٤	٤,٨٤٦,١٣٧	

١٥ - أتعاب إدارية ومصرفات أخرى

تتم إدارة الصندوق من قبل مدير الصندوق، ويتم احتساب رسوم وأتعاب الإدارة والأتعاب الأخرى كما هو منصوص عليه في أحكام وشروط الصندوق كالتالي:

(أ) الأتعاب الإدارية

يحق لإداري الصندوق الحصول على أتعاب تعادل ٠,٠٢٥٪ سنوياً (كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق) من صافي قيمة الموجودات تحتسب وتستحق في كل يوم تقييم.

(ب) أتعاب الإدارة

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب تعادل ٩٪ سنوياً (كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق) من صافي متحصلات الإيجار أو ٠,٧٥٪ من صافي قيمة الموجودات حسب آخر تقييم للصندوق – أيهما أقل – على أساس ربع سنوي.

(ج) أتعاب الحفظ

يحق لأمين الحفظ الحصول على أتعاب تعادل ٠,٠٢٥٪ سنوياً (كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق) من إجمالي الموجودات أو ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً كحد أدنى مع رسوم لمرة واحدة فقط مقدارها ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وتحتسب وتستحق في كل يوم تقييم.

(د) رسوم الاشتراك

رسوم الاشتراك معفاة خلال فترة الطرح الأولى للصندوق. ويحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم اشتراك بنسبة ٢٪ من مبالغ الاشتراك المدفوعة والمخصصة في حال أي طروحات مستقبلية لزيادة رأس مال الصندوق ويتم خصم رسوم الاشتراك هذه عند استلام مبلغ الاشتراك وسداده لمدير الصندوق، وذلك علاوة على مبلغ الاشتراك.

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

ه) أتعاب هيكل رأس المال

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكل رأس المال بمقدار ١,٥٪ من إجمالي مبالغ الاشتراك (النقدية والعينية) التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولي أو عند جمع أي مبالغ اشتراك مستقبلية أخرى سواء نقدية أو عينية.

و) أتعاب هيكل التمويل

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكل تمويل بمقدار ١,٥٪ من مبلغ التمويل المسحوب من إجمالي مبلغ التسهيلات البنكية المتوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية التي تم الحصول عليه من قبل الصندوق أو أي تابع له.

ز) أتعاب إدارة العقارات

يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بأتعاب تشغيل وإدارة وصيانة وتأمين جميع العقارات المملوكة من قبل الصندوق بحيث يتم دفع الأتعاب المذكورة من موجودات الصندوق.

١٦- الوعاء الزكوي

وفقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية فإن الصناديق الاستثمارية غير ملزمة بسداد الزكاة ويتم تقديم فقط إقرار معلومات باحتساب الوعاء الزكوي للصندوق، وإن تفاصيل الوعاء كما يلي:

٢٠٢٤

التعديلات على صافي الربح المعدل:

الربح الدفترى للسنة

٥٩,٣٣٨,٥٥٤

الربح المعدل للسنة

٥٩,٣٣٨,٥٥٤

الوعاء الزكوي:

حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات

١,٠٤٥,٧٢٣,٥٦٤

توزيعات أرباح مستحقة

١٤,٨٠٥,٩٢٩

مطلوب الى أطراف ذات علاقة

٥,٩١٧,٤٤٠

قروض طويلة الأجل

٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠

إضافات والتزامات أخرى

١٢,٨٨٠,٠٥٣

القيمة الدفترية للموجودات غير المتداولة حسب الهيئة

(١,٧٣٩,٢٨٣,٧٨٧)

الوعاء الزكوي

٧٧,٥٤٣,١٩٩

الوعاء الزكوي للصندوق هو الأكبر بين الوعاء الزكوي والربح المعدل

٧٧,٥٤٣,١٩٩

قيمة الزكاة حسب الوعاء الزكوي للصندوق

٢,٠٠٤,٢٥٩

عدد الوحدات القائمة

١٤١,٠٠٨,٨٤٨

قيمة الزكاة لكل وحدة

٠,٠١٤٢

صندوق الخير ريت – بالريال السعودي
(مدار من قبل شركة الخير المالية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(بالريال السعودي)

٢٠٢٣	
	التعديلات على صافي الربح المعدل:
٣٥,١٣٥,٠٦٦	الربح الدفترى للسنة
٢,٢٠٥,٣٣٦	المحمل على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٣٧,٣٤٠,٤٠٢	الربح المعدل للسنة
	الوعاء الزكوي:
١,٠٤٥,٦٠٨,٧٢٦	حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	مخصصات رصيد أول المدة
٧٥٢,٣٢٤,٧٣٦	قروض طويلة الأجل
١٤,٨٠٥,٢٩٢	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٢,٢٠٥,٣٣٦	الفرق بين الربح المعدل والربح الدفترى
١٩,٥٦١,٦٩٢	إضافات والتزامات أخرى
(١,٨٢١,٣٧٠,٢٠٨)	القيمة الدفترية للموجودات غير المتداولة حسب الهيئة
٦٣,١٣٥,٥٧٤	الوعاء الزكوي
٦٣,١٣٥,٥٧٤	الوعاء الزكوي للصندوق هو الأكبر بين الوعاء الزكوي والربح المعدل
١,٦٢٧,٤٣٣	قيمة الزكاة حسب الوعاء الزكوي للصندوق
١٤١,٠٠٨,٨٤٨	عدد الوحدات القائمة
٠.٠١١٥	قيمة الزكاة لكل وحدة

١٧- الالتزام بالشرعية

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

١٨- توزيعات الأرباح

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

المجموع (ريال سعودي)	المبلغ مقابل كل وحدة	توزيعات أرباح عن الفترة	تاريخ الموافقة
			٢٠٢٤
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ أكتوبر ٢٠٢٣ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ يناير ٢٠٢٤
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ يناير ٢٠٢٤ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٤	٣٠ أبريل ٢٠٢٤
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ أبريل ٢٠٢٤ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يوليو ٢٠٢٤
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ يوليو ٢٠٢٤ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ أكتوبر ٢٠٢٤
٥٩,٢٢٣,٧١٦			
			٢٠٢٣
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ أكتوبر ٢٠٢٢ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ يناير ٢٠٢٣
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ يناير ٢٠٢٣ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٣	٣٠ أبريل ٢٠٢٣
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ أبريل ٢٠٢٣ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يوليو ٢٠٢٣
١٤,٨٠٥,٩٢٩	٠,١٠٥	١ يوليو ٢٠٢٣ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ أكتوبر ٢٠٢٣
٥٩,٢٢٣,٧١٦			

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

١٩ - اتفاقيات تحوط

بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩، دخل الصندوق في عقد مقايضة معدلات الربح بقيمة اسمية بلغت ٣٤٠ مليون ريال سعودي مع البنك السعودي الفرنسي وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات بنسبة ثابتة وقدرها ٤,٦٩٪. دخل العقد حيز التنفيذ في ٣١ يناير ٢٠٢٠. والغرض من العقد هو إدارة مخاطر التدفقات النقدية للصندوق التي يترتب عليها معدل ربح. وبتاريخ ١٠ يناير ٢٠٢٤ تم إنهاء مدة العقد.

وبتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢١، تم تنفيذ اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي، وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات المستخدمة في "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.

وبتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٤، تم توقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي، بقيمة ١٧٠ مليون ريال سعودي، والتي تمثل ٥٠٪ من التسهيلات المستخدمة في طرح الأولي، لتثبيت معدل سعر السايبور بنسبة ثابتة وقدرها ٥,٠٤٪، وذلك لحماية الصندوق من تقلبات سعر السايبور خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات ابتداءً من ٤ فبراير ٢٠٢٥ حتى ٤ فبراير ٢٠٣٠.

٢٠ - آخر يوم للتقييم

آخر يوم للتقييم خلال السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢١ - إدارة المخاطر

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

(أ) مخاطر السوق

مخاطر العملة

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

مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة

إن مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة تتعلق بتأثير تذبذبات أسعار الفائدة في السوق على المركز المالي والتدفقات النقدية للصندوق وقام الصندوق لتغطية هذه المخاطر بالدخول في عقود مقايضة وتحوط كما هو مذكور في الإيضاح رقم (١٩).

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

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح
٢٧,١١١,٦٦٩	١٠٨,٠٢٣,١٢٨	٥ النقد وما في حكمه
٥,٦٦٤,٤٧٤	١١,٧٩٣,٥٠٦	٦ ذمم مدينة
٥,٩٨١,٨٤٠	-	٧ عهدة مصاريف تطوير وأرصدة مدينة أخرى
١٨,٧٨١	١٨,٧٨١	٨ 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.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	القيمة الدفترية	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة
مطلوبات مالية غير مشتقة			
تسهيلات ائتمانية	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	-	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
مطلوب الى أطراف ذات علاقة	٥,٩١٧,٤٤٠	٥,٩١٧,٤٤٠	-
التزامات تأجير	١٣,٩٩٠,٤٩٠	١,١١٠,٤٣٧	١٢,٨٨٠,٠٥٣
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٥٦,٣٨٣,٤٧٣	٥٦,٣٨٣,٤٧٣	-
	٨١٣,٧٩١,٤٠٣	٦٣,٤١١,٣٥٠	٧٥٠,٣٨٠,٠٥٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	القيمة الدفترية	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة
مطلوبات مالية غير مشتقة			
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

٢٢ - 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 مصنفة ضمن تسلسل القيمة العادلة كما هو مذكور في أسس اعداد القوائم المالية – قياس القيمة العادلة إيضاح رقم (٣).

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

٢٣ - 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.

٢٤ - أحداث لاحقة

بتاريخ ٢٩ يناير ٢٠٢٥، اعتمد مجلس إدارة الصندوق قرار توزيع أرباح عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بمبلغ ١,٠٥٠ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي ١٤,٨٠٥,٩٢٩ ريال سعودي إلى حملة الوحدات.

صندوق الخبر ريت – بالريال السعودي

(مدار من قبل شركة الخبر المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(بالريال السعودي)

٢٥ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٠ رمضان ١٤٤٦هـ (٢٠ مارس ٢٠٢٥م).



ترخيص هيئة السوق المالية 37-07074
سجل تجاري رقم 4030177445

شركة الخبير المالية
رقم المجاني 800 124 7555
www.alkhabeer.com

الخبير المالية
Alkhabeer Capital

