



RSM

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية
RSM Allied Accountants Professional Services Co.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
وتقرير المراجع المستقل عن فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

صفحة	فهرس
٢	تقرير المراجع المستقل عن فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر الأولية الموجزة
٤	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٥	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحملة الوحدات الأولية الموجزة
٦	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٩ - ٧	إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة

تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة

إلى السادة حاملي الوحدات
صندوق مشاركة ريت

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق مشاركة ريت ("الصندوق")، المدار من قبل شركة مشاركة مالية، ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، والقوائم الأولية الموجزة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن الإعداد والعرض العادل لهذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة استنادا إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بفحصنا وفقا للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنتشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص المعلومات المالية الأولية من طرح استفسارات بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. وبعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وبالتالي فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال عملية مراجعة. وعليه، فإننا لا نبدى أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استنادا إلى الفحص الذي قمنا به، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة غير معدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) (التقرير المالي الأولي) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية



محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الخبر، المملكة العربية السعودية

٧ أغسطس ٢٠٢٤ م (الموافق ٣ صفر ١٤٤٦ هـ).

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	ايضاح	
٤٦,٥٦٩,١٠٤	٤٨,٩٩١,١٥٧	٦	ايرادات تأجير
٥,٥٩٦,١٧١	٥,٤٠٣,٩٤٢	٧	ايرادات التمويل
٥٢,١٦٥,٢٧٥	٥٤,٣٩٥,٠٩٩		اجمالي الأيرادات
(١٥,٣٤٢,٩٣٥)	(١٥,٥٦٢,٨١٢)	١٢	الاستهلاك
(٩,١٩٧,٨٠١)	(٧,٥٠٠,٩٦٢)	٨	أتعاب ادارة الصندوق
(١٢,٢١٣,٣٥٣)	(١١,٩٠٢,١٣٢)	٩	مصروفات تشغيلية أخرى
١٤,٩٩٥,١٩٥	(٥,٨٥٥,٠٨٧)	١٢	عكس (خسارة) انخفاض القيمة على العقارات الاستثمارية
(١,٨٨٥,٤٢٨)	-	١٤	مخصص خسائر الإئتمانية المتوقعة
(٢٣,٦٤٤,٣٢٢)	(٤٠,٨٢٠,٩٩٣)		إجمالي المصروفات
٢٨,٥٢٠,٩٥٣	١٣,٥٧٤,١٠٦		إجمالي الدخل من العمليات
٨١,٤٠٠	١٠٧,٠٣٣	١٥	الربح من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٨,٧٥٥,٥٣٨)	(٢٩,٧٣٨,٢٤٢)	١٠	تكاليف تمويل
٦٢٨,٠١٣	١,٠٥٠,٣١٩	١٦,١٧	ايرادات تمويل على ودائع المراجعة قصيرة الأجل
١٦٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠	١٩	ايرادات أخرى
٦٣٤,٨٢٨	(١٤,٥٥٦,٧٨٤)		(الخسارة) الربح للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٦٣٤,٨٢٨	(١٤,٥٥٦,٧٨٤)		اجمالي (الخسارة) الدخل الشامل الآخر للفترة
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الوحدات
٠,٠١	(٠,١٧)		(الخسارة) والربحية الاساسية لكل وحدة

الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	ايضاح	
(مراجعة)	(غير مراجعة)		
			الموجودات
١,٣٢٢,٦٤٢,٩٣٨	١,٣٠١,٢٢٥,٠٣٩	١٢	عقارات استثمارية
٢١٠,٦٧٧,٠٦٠	٢٠٦,٩٤٧,٨٨٩	١٣	صافي الاستثمار من عقود الايجارات التمويلية
٣٨,٩٩٥,٥٢٩	٤٩,٧٦٤,٤٢٣	١٤	نم مدينة
٢,٥٢١,٩٤٠	٢,٩٣٠,٤٧٣		مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات اخرى
٥,٤٥٩,٦٥٠	٤,٥٣٠,٤٣٢	١٥	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٥,٢٧٤,٦٣٣	-	١٧	ودائع مرابحة قصيرة الأجل
٨,٣٧٧,٦٨٢	٤٠,٥٩٥,٩٥٤	١٦	نقد وما في حكمه
١,٦٣٣,٩٤٩,٤٣٢	١,٦٠٥,٩٩٤,٢١٠		مجموع الموجودات
			المطلوبات
٦٦١,٧٢٠,٧٨٩	٦٦٢,٦٧٠,٦٠٨	١٨	قروض
١٣٢,٥٨٩,١٢٠	١٢٦,٩٤٤,٧٦٩	١٩	التزامات عقود الايجارات
١٧,٥٧٥,٥٣٦	١٦,٨٠٣,١٧١	٢٠	ايرادات الايجار غير المحققة
٢٦,٠٦٣,٩١٠	٢٩,٥٤٥,٧٧٣	٢١	مصروفات مستحقة ومطلوبات اخرى
١١,٢٣٩,٥٠٨	٨,٦٢٦,١٠٤	٢٢	اتعاب ادارة الصندوق المستحقة
٨٤٩,١٨٨,٨٦٣	٨٤٤,٥٩٠,٤٢٥		مجموع المطلوبات
٧٨٤,٧٦٠,٥٦٩	٧٦١,٤٠٣,٧٨٥		صافي قيمة الموجودات العائدة الى مالكي الوحدات
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة
٨,٩٢	٨,٦٥		قيمة الوحدة (بالريال السعودي)

الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات الأولية الموجزة
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
٢٠٢٣	٢٠٢٤
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
٨١٦,٨٧٠,٠٣٩	٧٨٤,٧٦٠,٥٦٩
صافي الموجودات العائدة الى حاملي الوحدات كما في ١ يناير	
التغير في العمليات	
إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل للفترة	
توزيعات ارباح (إيضاح ٢٤)	
٦٣٤,٨٢٨	(١٤,٥٥٦,٧٨٤)
(١٧,٦٠٠,٠٠٠)	(٨,٨٠٠,٠٠٠)
(١٦,٩٦٥,١٧٢)	(٢٣,٣٥٦,٧٨٤)
٧٩٩,٩٠٤,٨٦٧	٧٦١,٤٠٣,٧٨٥
صافي الموجودات العائدة الى حاملي الوحدات كما في ٣٠ يونيو	

الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		ايضاح	
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
٦٣٤,٨٢٨	(١٤,٥٥٦,٧٨٤)		التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية
			(الخسارة) الربح للفترة
			تعديلات على:
١٥,٣٤٢,٩٣٥	١٥,٥٦٢,٨١٢	١٢	الاطفاء و الاستهلاك
(١٤,٩٩٥,١٩٥)	٥,٨٥٥,٠٨٧	١٢	(عكس) خسارة انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية
١,٨٨٥,٤٢٨	-	١٤	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٨١,٤٠٠)	(٤٩,٦٧٢)		ارباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٦٢٨,٠١٣)	(١,٠٥٠,٣١٩)		إيرادات التمويل - على الودائع قصيرة الأجل
٢٨,٧٥٥,٥٣٨	٢٩,٧٣٨,٢٤٢	١٠	تكاليف التمويل
(٥,٥٩٦,١٧١)	(٥,٤٠٣,٩٤٢)	٧	أرباح تمويلية - الأيجارات
(١٦٠,٠٠٠)	(٤٥٠,٠٠٠)	١٩	امتياز الإيجار على التزامات الإيجار
			التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١٢,٧٣٩,٣٠٢)	(١٠,٧٦٨,٨٩٤)		الزيادة في الإيجارات التمويلية المدينة
(٨٦٩,٣٠٤)	(٤٠٨,٥٣٣)		الزيادة في المصاريف المدفوعة مقدما والمجودات الأخرى
٢,٧٢٧,٠١٧	(٧٧٢,٣٦٥)		(انخفاض) الزيادة في إيرادات الإيجار الغير محققة
(٢,٤٣٣,٤٠٩)	(٢,٦١٣,٤٠٤)		الانخفاض في اعباء ادارة مستحقة
١١٨,٠٩٤	٢,٩٥٣,٨٥٥		الزيادة في المصروفات المستحقة المطلوبات الأخرى
١١,٩٦١,٠٤٦	١٨,٠٣٦,٠٨٣		النقد الوارد من الأنشطة التشغيلية
(١٩,٦٢١,٦٧٥)	(٢٤,٩٣٤,٧٦٦)		تكلفة التمويل المدفوعة
(٧,٦٦٠,٦٢٩)	(٦,٨٩٨,٦٨٣)		صافي التدفق النقدي الخارج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٧٠٤,٦٩١)	-	١٢	الإضافات على العقارات الاستثمارية
-	٩٧٨,٨٩٠		الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,١٨١,٣٩٩	٣,٧٢٩,١٧١		المدفوع من الاستثمار في عقد الاجار التمويلي
١٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٣٢٤,٩٥٢		صافي التغير الوديعة قصيرة الأجل
٦,١٠٩,٧٢١	٥,٤٠٣,٩٤٢		المحصل من دخل التمويل
٢٥,٥٨٦,٤٢٩	٥٦,٤٣٦,٩٥٥		صافي التدفق النقدية الوارد من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٩,٤٤٥,٠٠٠)	(٨,٥٢٠,٠٠٠)	١٩	المسدد من التزامات عقود الإيجار
(١٧,٦٠٠,٠٠٠)	(٨,٨٠٠,٠٠٠)	٢٤	توزيعات ارباح مدفوعة
(٢٧,٠٤٥,٠٠٠)	(١٧,٣٢٠,٠٠٠)		صافي النقد الخارج من الأنشطة التمويلية
(٩,١١٩,٢٠٠)	٣٢,٢١٨,٢٧٢		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٣١,٤٨٦,١٩٧	٨,٣٧٧,٦٨٢		نقد وما في حكمه، في بداية الفترة
٢٢,٣٦٦,٩٩٧	٤٠,٥٩٥,٩٥٤		نقد وما في حكمه، في نهاية الفترة
		٢٥	انشطة تمويلية غير نقدية

الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١. معلومات عامة

صندوق مشاركة ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقل ، متوافق في احكام الشريعة الاسلامية ، تأسس في المملكة العربية السعودية و وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس ادارة هيئة السوق المالية.

يتم إدراج الصندوق وتداوله في السوق المالية السعودية ("تداول" أو "تداول السعودية") وتديره شركة مشاركة المالية ("مدير الصندوق").

تمت الموافقة على طرح وحدات الصندوق من قبل هيئة السوق المالية في ٢٣ رمضان ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٧ يوليو ٢٠١٧) وبدأ عملياته في ٢٥ ذو القعدة ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٧ أغسطس ٢٠١٧). مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتتمديد لمدة سنتين إضافيتين حسب تقدير مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

خلال ٢٠٢١، أصدر مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية موافقة على تغيير شروط وأحكام الصندوق وتحويله إلى صندوق استثمار عقاري متداول مغلق يتخذ شكل كيان خاص.

خلال فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، قام مدير الصندوق بتحديث شروط وأحكام الصندوق مما أدى إلى خفض رسوم الإدارة من ١,٢% إلى ٠,٩٥%. سيبري هذا التغيير اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤. أبلغ مدير الصندوق هيئة السوق المالية بهذا التغيير في ٦ مارس ٢٠٢٤ (الموافق ٢٥ شعبان ١٤٤٥ هـ).

يتمثل الهدف الاستثماري الأساسي للصندوق في الاستثمار في العقارات المطورة المؤهلة لتوليد إيرادات إيجارية دورية وتوزيع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق كأرباح نقدية على مالكي الوحدات سنوياً.

عنوان مدير الصندوق المسجل هو : شركة مشاركة المالية ص.ب ٧١٢ الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية .

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") التي نشرتها هيئة السوق المالية والتي توضح المتطلبات الخاصة بجميع صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية. وقد تم تعديل اللوائح من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٢ فبراير ٢٠٢١).

٢. أساس الإعداد

(أ) بيان الالتزام

تم إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية الأولية" ("معيار المحاسبة الدولي ٣٤") المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير و الإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تتضمن المعلومات المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ، وبالتالي يجب قراءتها جنب إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

لا تتضمن المعلومات المالية الأولية الموجزة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية وقد لا تكون هذه النتائج الأولية مؤشراً على النتيجة السنوية للصندوق. قد لا تكون النتائج الأولية مؤشراً على الأداء السنوي ونتائج الصندوق.

(ب) التكلفة التاريخية

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية الموجزة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(ج) العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق باستخدام عملة الاقتصاد الأساسية التي يعمل فيها الصندوق ("العملة الوظيفية") ، ويتم عرض المعلومات المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي ("الريال السعودي").

٣. معايير صادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، التي تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤م أو ما بعده ، ليس لها أي تأثير مادي على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق. علاوة على ذلك ، لم يتم تعديل معايير أو تفسير أو تعديل جديد تم إصداره ولكنه غير ساري المفعول بعد.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

إن معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية المتبعة في إعداد المعلومات المالية الأولية الموجزة تتفق مع تلك التي تم اتباعها في إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٥. الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة من الإدارة اتخاذ الأحكام والتقدير والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المبلغ عنها للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المصاحبة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ التقرير. قد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقدير إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في السنوات المستقبلية.

تتم مراجعة التقدير والافتراضات الأساسية الخاصة بها على أساس مستمر. يتم إثبات التعديلات على التقدير المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقدير. لا يوجد تغيير في الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة مقارنة بالقوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، باستثناء عكس انخفاض القيمة في العقارات الاستثمارية. تقوم إدارة الصندوق بتقييم القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان عكس خسارة انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً مناسباً. يتم إجراء هذا التقييم مع الأخذ في الاعتبار ظروف السوق والاقتصاد الحديثة، وإيجار السوق المماثل للعقارات المماثلة في منطقة متطابقة أو مماثلة، والتغيرات الإيجابية في العوامل الخارجية والداخلية التي تؤثر على الفوائد الاقتصادية المستقبلية المتعلقة بهذه العقارات. انظر أيضاً إيضاح ١٢.

٦. إيرادات الإيجار

خلال الفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، حقق الصندوق إيرادات بلغت ٤٨,٩٩ مليون ريال سعودي (لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣: ٤٦,٥٧ مليون ريال سعودي) من تأجير العقارات الاستثمارية، والتي يتم تسجيلها على أساس الاستحقاق وفقاً لشروط العقود المقابلة.

٧. إيرادات التمويل

لفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	لفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)
٥,٥٩٦,١٧١	٥,٤٠٣,٩٤٢

دخل التمويل من الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي (إيضاح ١٣)

٨. اتعاب إدارة الصندوق

يتم إدارة الصندوق من قبل مدير الصندوق. ومقابل هذه الخدمات، يحسب الصندوق رسوم الإدارة، كما هو منصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق، بمعدل سنوي قدره ٠,٩٥% كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,٢%) من إجمالي أصول الصندوق بعد خصم الرسوم والمصاريف المستحقة. وبالنسبة لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، بلغت رسوم الإدارة ٧,٥ مليون ريال سعودي (لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣: ٩,٢ مليون ريال سعودي).

٩. مصاريف تشغيلية أخرى

لفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	لفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	إيضاح
٧,٦٧٥,٢٩٤	٦,٨١٤,٧١٦	٩,١
٢,٧١٩,٤١٦	٣,١٤٠,٦٩١	٩,١
٧٧٠,٨٥٩	١,٠١١,٩٦٨	
٤٢٦,٦١٢	٤١٠,١١٨	
١١٤,٧٢٠	١٣١,١٥٠	
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	
٤٨٦,٤٥٢	٣٧٣,٤٨٩	
١٢,٢١٣,٣٥٣	١١,٩٠٢,١٣٢	

٩,١ يمثل هذا المصاريف المتكبدة على العقارات الاستثمارية، أي الصيانة والمرافق ومصاريف التشغيل المتنوعة الأخرى.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)
١٠. تكاليف التمويل

لفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	لفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	إيضاح	
٢٢,٤٠٥,٠٨٨	٢٥,٩١٢,٧٧٤	١٨	تكاليف التمويل على القروض
٣,٠٢٧,٩٧٧	٢,٨٧٥,٦٤٩	١٩	تكاليف التمويل على التزامات الإيجار
١,٤١٨,٠٠٩	٩٤٩,٨١٩	١٠,١	إطفاء تعاقب ترتيب القرض
١,٩٠٤,٤٦٤	-		تكلفة غير مطفاة مشطوبة
٢٨,٧٥٥,٥٣٨	٢٩,٧٣٨,٢٤٢		

١٠,١ تشكل رسوم ترتيب القرض رسوماً إدارية واستشارية على تسهيلات القرض غير المستغلة التي يرتبها الصندوق. يتم استهلاك رسوم ترتيب القرض هذه على مدى فترة القرض بمجرد سحب تسهيلات القرض.

١١. مخصص الزكاة

وفقاً لقرار الهيئة رقم ٢٩٧٩١ ("القرار") الصادر في عام ٢٠٢٣، لا يُطلب من صناديق الاستثمار دفع أي زكاة، ويُطلب منها فقط التسجيل لدى الهيئة. وأوضح القرار أيضاً أن حاملي الوحدات مسؤولون عن دفع الزكاة مقابل استثماراتهم في الصناديق دون أي مسؤولية على أي جزء من الصناديق.

١٢. العقارات الاستثمارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	إيضاح	
١,٢٤١,٩٣٣,٥٦٩	١,٢٢٤,٥٨٣,٨٢٦	١٢,١	العقارات الاستثمارية المملوكة
٨٠,٧٠٩,٣٦٩	٧٦,٦٤١,٢١٣	١٢,٢	حق استخدام الأصول
١,٣٢٢,٦٤٢,٩٣٨	١,٣٠١,٢٢٥,٠٣٩		

١٢,١ العقارات الاستثمارية المملوكة

الاراضي	المباني	الاتات والتجهيزات	المباني المستأجرة	تحسينات على المجموع	٢٠٢٤
					التكلفة
٦٣٩,٩٢١,٥٨٩	٦٥٩,٨٢٦,٢٥٠	٦٦,٥٦١,٦٤٨	-	١,٣٦٦,٣٠٩,٤٨٧	كما في ١ يناير و ٣٠ يونيو
					الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة
١٠,٣١١,٠٨٥	٧٧,٣٦٠,٢٦٨	٣٦,٧٠٤,٥٦٥	-	١٢٤,٣٧٥,٩١٨	كما في ١ يناير
-	٨,١٧٧,٥٠٩	٣,٣١٧,١٤٧	-	١١,٤٩٤,٦٥٦	المحمل على الفترة
٤,٤١٦,٩٣٨	١,٤٣٨,١٤٩	-	-	٥,٨٥٥,٠٨٧	الانخفاض المحمل على الفترة
١٤,٧٢٨,٠٢٣	٨٦,٩٧٥,٩٢٦	٤٠,٠٢١,٧١٢	-	١٤١,٧٢٥,٦٦١	كما في ٣٠ يونيو
٦٢٥,١٩٣,٥٦٦	٥٧٢,٨٥٠,٣٢٤	٢٦,٥٣٩,٩٣٦	-	١,٢٢٤,٥٨٣,٨٢٦	صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو (غير مراجعة)

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٢. عقارات استثمارية (تتمة)

١٢,١ عقارات استثمارية مملوكة (تتمة)

الأراضي	المباني	الأثاث والتجهيزات	تحسينات على المباني المستأجرة	المجموع
٢٠٢٣				
التكلفة				
٦٣٩,٩٢١,٥٨٩	٦٥٠,٦٤١,٦٨٨	٦٦,٥٦١,٦٤٨	٦,٧٨٥,٢٤١	١,٣٦٣,٩١٠,١٦٦
-	-	-	٢,٣٩٩,٣٢١	٢,٣٩٩,٣٢١
-	٩,١٨٤,٥٦٢	-	(٩,١٨٤,٥٦٢)	-
٦٣٩,٩٢١,٥٨٩	٦٥٩,٨٢٦,٢٥٠	٦٦,٥٦١,٦٤٨	-	١,٣٦٦,٣٠٩,٤٨٧
كما في ١ يناير				
الإستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة				
١٩,٤٧٨,٨١٦	٦٦,٩٩٢,٥٩٠	٣٠,٠٥٢,٠٤٧	-	١١٦,٥٢٣,٤٥٣
(٩,١٦٧,٧٣١)	(٥,٨٢٧,٤٦٤)	-	-	(١٤,٩٩٥,١٩٥)
-	١٦,١٩٥,١٤٢	٦,٦٥٢,٥١٨	-	٢٢,٨٤٧,٦٦٠
١٠,٣١١,٠٨٥	٧٧,٣٦٠,٢٦٨	٣٦,٧٠٤,٥٦٥	-	١٢٤,٣٧٥,٩١٨
كما في ٣١ ديسمبر				
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر (مراجعة)				
٦٢٩,٦١٠,٥٠٤	٥٨٢,٤٦٥,٩٨٢	٢٩,٨٥٧,٠٨٣	-	١,٢٤١,٩٣٣,٥٦٩

تشمل العقارات الاستثمارية المملوكة استثمارات الصندوق في مختلف المجمعات السكنية ومرافق التخزين وصالات العرض ومحلات البيع بالتجزئة وفنادق وشقق فندقية والمباني التجارية والإدارية الموجودة داخل المملكة العربية السعودية باستثناء مستودع واحد في دولة الإمارات العربية المتحدة ("الإمارات العربية المتحدة").

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ١,٢٢٤,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,٢٤١,٩ مليون ريال سعودي)، منها بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية صافية قدرها ١,٠٣٦,٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,١٣٧,٥ مليون ريال سعودي) مرهونة كضمان مقابل القروض التي تم الحصول عليها من بنوك تجارية (انظر أيضًا الملاحظة ١٨).

وفقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم العقارات الاستثمارية بناءً على التقييمات التي أعدها خبراء تقييم مستقلين ومعتمدين.

تستند القيم العادلة للعقارات على التقييمات التي تم إجراؤها من قبل المثمنين المستقلين التالية أسماؤهم المعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين:

- شركة وسم المتحدة للتقييم العقاري.
- شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري.
- شركة فالبو ستارت.
- شركة جي ال ال.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، بلغ متوسط تقييم العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه ١,٣٠٣,٤١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,٣٠٤,٢٧ مليون ريال سعودي). واستناداً إلى نتائج التقييمات المستقلة، سجل الصندوق خسارة انخفاض في القيمة بلغت ٥,٩ مليون ريال سعودي على أحد العقارات الاستثمارية المملوكة له كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، حيث كان التقييم العادل أقل من القيمة الدفترية لتلك العقارات بنفس المبلغ. تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية معدل خصم يتراوح من ٨,٥% إلى ١١,٢% (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٨,٥% إلى ١١%) ومعدل عائد الدخل يتراوح من ٧% إلى ١٢% (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٧% إلى ٩%).

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٢. عقارات استثمارية (تتمة)

١٢.١ عقارات استثمارية مملوكة (تتمة)

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في المستوى ٣ - من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يتم التقييم بالرجوع إلى بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها، من بين عوامل أخرى. تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية ما يلي:

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم اليقين في مبلغ وتوقيت نطاق التدفقات النقدية المستخدمة من قبل المقيمين هي ٨,٥% إلى ١١,٢% (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٨,٥% إلى ١١%).

معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي وحجم ونوعية العقارات مع الأخذ في الاعتبار بيانات السوق في النطاق الزمني للتقييم الذي يستخدمه المقيمان هي ٧% إلى ١٢% (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٧% إلى ٩%).

تعتمد التدفقات النقدية الإيجارية المستقبلية على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها وجودتها ومدعومة بشروط أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو أدلة خارجية مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة.

معدلات الشواغر المقدرة بناءً على ظروف السوق الحالية والمستقبلية المتوقعة بعد انتهاء أي عقد إيجار حالي.

تكاليف الصيانة بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على وظائف العقار لتحقيق الفائدة المتوقعة على العمر الافتراضي للاستخدام.

القيمة النهائية مع الأخذ في الاعتبار الافتراضات المتعلقة بتكاليف الصيانة ومعدلات الشغور وإيجارات السوق. لم تكن هناك تغييرات في أساليب التقييم خلال العام.

إن أي حركة هامة في الافتراضات المستخدمة للتقييم العادل للعقارات الاستثمارية مثل معدلات الخصم والعوائد ونمو الإيجارات ومعدل الإشغال وما إلى ذلك من شأنها أن تؤدي إلى انخفاض / ارتفاع القيمة العادلة لتلك الأصول بشكل ملحوظ.

١٢.٢ حق استخدام الأصول

الإجمالي	المباني	الأراضي	
			٢٠٢٤
			التكلفة
١٢١,٠٠٤,٢٧٢	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	٦٢,٥٧٣,٢٩٦	كما في ١ يناير و ٣٠ يونيو
			الإطفاء المتراكم والانخفاض في القيمة
٤٠,٢٩٤,٩٠٣	١٩,٢٠٨,٣٦٣	٢١,٠٨٦,٥٤٠	كما في ١ يناير
٤,٠٦٨,١٥٦	١,٧٦٣,٧٤٠	٢,٣٠٤,٤١٦	محمل للفترة
٤٤,٣٦٣,٠٥٩	٢٠,٩٧٢,١٠٣	٢٣,٣٩٠,٩٥٦	كما في ٣٠ يونيو
٧٦,٦٤١,٢١٣	٣٧,٤٥٨,٨٧٣	٣٩,١٨٢,٣٤٠	صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو (غير مراجعة)

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٢. عقارات استثمارية (تتمة)

١٢.٢ حق استخدام الأصول (تتمة)

الإجمالي	المباني	الأراضي	
			٢٠٢٣
			التكلفة
١١٩,٧٤١,٢٤٩	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	٦١,٣١٠,٢٧٣	كما في ١ يناير
١,٢٦٣,٠٢٣	-	١,٢٦٣,٠٢٣	إضافات خلال السنة
١٢١,٠٠٤,٢٧٢	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	٦٢,٥٧٣,٢٩٦	كما في ٣١ ديسمبر
			الإطفاء المتراكم
٣٢,١٣٦,٢٣٦	١٥,٦٧١,١٩١	١٦,٤٦٥,٠٤٥	كما في ١ يناير
٨,١٥٨,٦٦٧	٣,٥٣٧,١٧٢	٤,٦٢١,٤٩٥	محمل للسنة
٤٠,٢٩٤,٩٠٣	١٩,٢٠٨,٣٦٣	٢١,٠٨٦,٥٤٠	كما في ٣١ ديسمبر
٨٠,٧٠٩,٣٦٩	٣٩,٢٢٢,٦١٣	٤١,٤٨٦,٧٥٦	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر (مراجعة)

مخصص الاستهلاك للفترة للسنة المخصصة لـ:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	
١١,٤٩٤,٦٥٦	٢٢,٨٤٧,٦٦٠	العقارات الاستثمارية المملوكة
٤,٠٦٨,١٥٦	٨,١٥٨,٦٦٧	حق استخدام الأصول
١٥,٥٦٢,٨١٢	٣١,٠٠٦,٣٢٧	

يحفظ الصندوق على حق استخدام بعض العقارات التجارية، مثل الأراضي والمباني لمدة تتراوح من ١٥,٥ إلى ١٦,٥ سنة.

تستند القيم العادلة لحق الاستخدام الأصول إلى التقييمات التي تم إجراؤها من قبل شركة واسم التقييم العقاري و شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: شركة قيام للتقييم العقاري و شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري) و هم مُقيّمون مستقلون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين.

قام الصندوق بتأجير أجزاء معينة من العقارات الاستثمارية التي يتم حق الاستخدام، من خلال اتفاقيات التأجير التمويلي مع مستأجرين من طرف ثالث.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، بلغ متوسط تقييم المباني ٦٦,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٦٧,٤ مليون ريال سعودي) محسوبا عن طريق تخصيص متوسط التقييم الإجمالي لحق الاستخدام المكتسب للمباني البالغ ١٣٣,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٣٦,١ مليون ريال سعودي) إلى المساحة المتبقية بعد إلغاء الاعتراف بجزء من المباني التي تم استبعادها من ترتيبات الإيجار التمويلي.

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في المستوى - ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يتم التقييم بالرجوع إلى بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها، من بين عوامل أخرى. تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية ما يلي:

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم اليقين في مبلغ وتوقيت نطاق التدفقات النقدية المستخدمة من قبل المقيمين هي ٩,١% إلى ١١% (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٠% إلى ١١%).

تعتمد التدفقات النقدية الإيجابية المستقبلية على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها وجودتها ومدعومة بشروط أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو أدلة خارجية مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة.

معدلات الشواغر المقدرة بناءً على ظروف السوق الحالية والمستقبلية المتوقعة بعد انتهاء أي عقد إيجار حالي.

تكاليف الصيانة بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على وظائف العقار لتحقيق الفائدة المتوقعة منه حياة.

القيمة النهائية مع الأخذ في الاعتبار الافتراضات المتعلقة بتكاليف الصيانة ومعدلات الشغور وإيجارات السوق. لم تكن هناك تغييرات في أساليب التقييم خلال العام.

إن أي تغييرات جوهرية في الافتراضات المستخدمة للتقييم العادل للعقارات الاستثمارية مثل معدلات الخصم والعوائد ونمو الإيجارات ومعدل الشغور وما إلى ذلك من شأنها أن تؤدي إلى انخفاض / ارتفاع القيمة العادلة لتلك الأصول بشكل ملحوظ.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٢. عقارات استثمارية (تتمة)

١٢,٣ التأثير على صافي الأصول المنسوبة لكل وحدة إذا للعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	
١,٣٧٠,١١٢,٠٧٦	١,٣٧١,٧٠٥,٢٩٧	القيمة العادلة المقدره للعقارات الاستثمارية على أساس متوسط المئتمنين
١,٣٠٧,٠٨٠,١٢٦	١,٣٢٢,٦٤٢,٩٣٨	ناقص: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
٦٣,٠٣١,٩٥٠	٤٩,٠٦٢,٣٥٩	القيمة العادلة المقدره التي تزيد عن القيمة الدفترية
٠,٧٢	٠,٥٦	التغير في صافي الموجودات المنسوبة لكل وحدة على أساس القيمة العادلة
٧٦٧,٢٥٨,٨٧٢	٧٨٤,٧٦٠,٥٦٩	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة
٦٣,٠٣١,٩٥٠	٤٩,٠٦٢,٣٥٩	مكاسب القيمة العادلة غير المحققة من للعقارات الاستثمارية
٨٣٠,٢٩٠,٨٢٢	٨٣٣,٨٢٢,٩٢٨	صافي الموجودات المنسوبة إلى مالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة
٨,٧٢	٨,٩٢	صافي الموجودات المنسوبة إلى كل وحدة
٩,٤٤	٩,٤٨	صافي الموجودات العائدة لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل القيمة العادلة
		صافي الموجودات العائدة لكل وحدة (ريال سعودي) بعد تعديل القيمة العادلة

١٣. صافي الاستثمار في الإيجار التمويلي

لدى الصندوق اتفاقيات إيجار لعقاراتها الاستثمارية في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية. تتراوح مدة عقد الإيجار من عشر إلى عشرين سنة، وبلغ متوسط معدل الاقتراض المتزايد المطبق لحساب هذه الالتزامات ٤,٩٥%. يتم التفاوض على شروط الإيجار على أساس إجمالي وتحتوي على نفس الشروط والأحكام. لا تفرض اتفاقيات الإيجار أي تعهدات.

يتكون صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي من:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	
٣٠٥,١٦١,١١٦	٣١٤,٢٩٤,٢٢٩	إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
(٩٨,٢١٣,٢٢٧)	(١٠٣,٦١٧,١٦٩)	ناقصا: دخل التمويل غير المحقق
٢٠٦,٩٤٧,٨٨٩	٢١٠,٦٧٧,٠٦٠	

فيما يلي تحليل استحقاق الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤:

من سنتين إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	أقل من سنة	إجمالي الإيجار التمويلي المدين
١١٢,٦٧٥,٠٢٠	١٧٠,٦٧٠,٩٩١	٢١,٨١٥,١٠٥	٣٠٥,١٦١,١١٦
(٤٣,٢٩١,٠٥٧)	(٤٤,١٣٧,٦٩٢)	(١٠,٧٨٤,٤٧٨)	(٩٨,٢١٣,٢٢٧)
٦٩,٣٨٣,٩٦٣	١٢٦,٥٣٣,٢٩٩	١١,٠٣٠,٦٢٧	٢٠٦,٩٤٧,٨٨٩

فيما يلي تحليل الاستثمار في عقد إيجار تمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

من سنتين إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	أقل من سنة	إجمالي الإيجار التمويلي المدين
١١١,٩٨٣,٧٢٨	١٨٠,٦٣٦,١٧٥	٢١,٦٧٤,٣٢٦	٣١٤,٢٩٤,٢٢٩
(٤٤,٩٢١,٧١٤)	(٤٧,٦٢٤,٩٨٤)	(١١,٠٧٠,٤٧١)	(١٠٣,٦١٧,١٦٩)
٦٧,٠٦٢,٠١٤	١٣٣,٠١١,١٩١	١٠,٦٠٣,٨٥٥	٢١٠,٦٧٧,٠٦٠

لا تشمل صافي الاستثمار في الإيجار التمويلي أي أرصدة مدينة متأخرة السداد أو منخفضة القيمة.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٤. ذمم مدينة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	إيضاح	
(مراجعة)	(غير مراجعة)		
٤٥,٩٣١,٩٤٤	٥٤,٠٧٤,٢٥٣		ذمم الإيجار:
٧,٢٧٤,٥٢١	٩,٩٠١,١٠٦		- مفوترة
٥٣,٢٠٦,٤٦٥	٦٣,٩٧٥,٣٥٩	١٤,١	- غير مفوترة
			اجمالي الذمم المدينة
(١٤,٢١٠,٩٣٦)	(١٤,٢١٠,٩٣٦)	١٤,٢	ناقصا: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٣٨,٩٩٥,٥٢٩	٤٩,٧٦٤,٤٢٣		

١٤,١ فيما يلي التحليل الزمني لذمم الإيجار المدينة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما يلي:

لم تستحق بعد ولم تنخفض القيمة	أقل من ١٨٠ يوم	١٨١ إلى ٢٧٠ يوم	٢٧٠-٣٦٥ يوم	أكثر من ٣٦٥ يوم	الإجمالي	
٩,٩٠١,١٠٧	٢٢,٦٠٨,٩٦٩	١,٤٥٤,٦٩٦	٢,٣٦٩,٨٧٨	٢٧,٦٤٠,٧٠٩	٦٣,٩٧٥,٣٥٩	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
٧,٢٧٤,٥٢١	١٢,١٠١,٦٩٥	٥,٩٣٧,٦٧٠	٧,٧٣٧,١٠٤	٢٠,١٥٥,٤٧٥	٥٣,٢٠٦,٤٦٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

عند تحديد مخاطر التخلف عن السداد ومخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة الناتجة، راعت الإدارة عوامل تعديل المخاطر مثل وجود الضمانات الرهنية والضمانات والسندات الإذنية الصادرة عن الأطراف المقابلة باسم الصندوق.

١٤,٢ فيما يلي حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
١٢,٣٢٥,٥٠٨	١٤,٢١٠,٩٣٦	في بداية الفترة / السنة
١,٨٨٥,٤٢٨	-	المخصصات المحملة خلال الفترة / السنة
١٤,٢١٠,٩٣٦	١٤,٢١٠,٩٣٦	في نهاية الفترة / السنة

تتضمن مستحقات الإيجار بعض المبالغ التي تأخر استحقاقها ولكنها لم تنخفض القيمة. وبناءً على الخبرة التاريخية، فمن المتوقع تحصيل جميع مستحقات عقود الإيجار التي لم تتعرض للتلف بالكامل. وعلاوة على ذلك، يتمتع الصندوق أيضاً بضمانات أخرى في شكل سندات إذنية صادرة عن هذه الأطراف.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٥. إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

خلال عام ٢٠٢٠، قام الصندوق باستثمار في صندوق مشاركة للمرابحات والصكوك وهو صندوق استثماري مفتوح تديره شركة مشاركة المالية. وقد اعترف الصندوق بهذا الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، بلغ الربح غير المحقق من هذا الاستثمار ٠,٠٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٠,١٥ مليون ريال سعودي).

الحركة في الاستثمارات المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة هي كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ١ يناير الإضافات خلال الفترة استبعاد خلال الفترة ارباح القيمة العادلة غير محققة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)
(غير مراجعة) ٥,٤٥٩,٦٥٠	(مراجعة) ٥,٣١٢,١٥٠	
٣,٠٠٠,٠٠٠	-	
(٣,٩٧٨,٨٩٠)	-	
٤٩,٦٧٢	١٤٧,٥٠٠	
٤,٥٣٠,٤٣٢	٥,٤٥٩,٦٥٠	

الربح من الاستثمارات المحملة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)
٥٧,٣٦١	-
٤٩,٦٧٢	٨١,٤٠٠
١٠٧,٠٣٣	٨١,٤٠٠

الربح المحقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
الربح غير المحقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

١٦. النقد وما في حكمه

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	ودائع مرابحة قصيرة الأجل نقد لدى البنك
٣٨,٧٥٦,٦٧٨	-	
١,٨٣٩,٢٧٦	٨,٣٧٧,٦٨٢	
٤٠,٥٩٥,٩٥٤	٨,٣٧٧,٦٨٢	

تمثل ودائع المرابحة قصيرة الأجل المبالغ التي يستثمرها الصندوق لدى أحد البنوك التجارية المحلية، ولها تاريخ استحقاق أصلي أقل من ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع، مع ربح يتراوح بين ٥,٦% إلى ٦,٢% سنويًا. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، بلغ الدخل التمويلي المستحق على هذه الودائع ٠,٢٥ مليون ريال سعودي.

١٧. ودائع المرابحة قصيرة الأجل

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تمثل ودائع المرابحة قصيرة الأجل المبالغ التي استثمرها الصندوق في ودائع المرابحة المحتفظ بها لدى بنك تجاري محلي، ولها تاريخ استحقاق أصلي يزيد عن ٣ أشهر من تاريخ الإيداع مع معدلات ربح تتراوح من ٤,٥% إلى ٥,٧% سنويًا. وفي نهاية العام، بلغ الدخل التمويلي المستحق على هذه الودائع صفرًا.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٨. القروض

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	قروض طويلة الاجل
(٦,٨٣٦,١٨٨)	(٥,٨٨٦,٣٦٩)	ناقصا : تكاليف المعاملات
٦٦١,٧٢٠,٧٨٩	٦٦٢,٦٧٠,٦٠٨	

خلال عام ٢٠١٨ ، دخل الصندوق في تسهيل مصرفي متوافق مع الشريعة الإسلامية ، مع مصرف الراجحي على شكل قروض طويلة الأجل لتمويل الاستحواذ على الموجودات المدرة للدخل. خلال عام ٢٠٢١ ، تفاوض الصندوق على زيادة حد التسهيلات من ٤٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١ مليار ريال سعودي. يحمل هذا التسهيل تكلفة مالية بسعر سايبور (٦ أشهر) بالإضافة الى هامش ربح ويستحق السداد دفعة واحدة بعد سبع سنوات. يتم دفع التكلفة المالية على أساس نصف سنوي.

خلال عام ٢٠٢٣ ، دخل الصندوق في تسهيل بنكي آخر متوافق مع الشريعة الإسلامية ، مع بنك الجزيرة ، للحصول على قرض طويل الأجل بحد إجمالي قدره ١ مليار ريال سعودي لتمويل الأستحواذات على الأصول المدرة للدخل.

القروض الموضحة أعلاه مضمونة برهن عقاري على عقارات استثمارية معينة. انظر إيضاح ١٢.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٩. التزامات عقود الإيجار

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
١٧٠,٢٦١,٢٨٣	١٦١,٧٤١,٢٨٣	إجمالي التزامات الإيجار
(٣٧,٦٧٢,١٦٣)	(٣٤,٧٩٦,٥١٤)	ناقصاً: مصروفات تمويلية غير مستحقة بعد
١٣٢,٥٨٩,١٢٠	١٢٦,٩٤٤,٧٦٩	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
١٣٩,٤١٩,١٠٦	١٣٢,٥٨٩,١٢٠	كما في ١ يناير
١,٢٦٣,٠٢٣	-	إضافة
٦,٠٤٦,٩٩١	٢,٨٧٥,٦٤٩	تكلفة التمويل للفترة / السنة
(٥٢٠,٠٠٠)	(٤٥٠,٠٠٠)	امتياز الإيجار
(١٣,٦٢٠,٠٠٠)	(٨,٠٧٠,٠٠٠)	مدفوع
١٣٢,٥٨٩,١٢٠	١٢٦,٩٤٤,٧٦٩	

تمثل مطلوبات الإيجار القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار لتأجير الأرض. خلال فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ، حصل الصندوق على امتياز على إحدى قطع الأرض المدرجة بموجب ترتيبات الإيجار تصل إلى ٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٣: ٥٢٠,٠٠٠ ريال سعودي) التي تم الاعتراف بها كإيرادات أخرى.

فيما يلي تحليل استحقاق مطلوبات الإيجار كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤:

الاجمالي	أقل من سنة	من سنتين إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	
١٦١,٧٤١,٢٨٣	١٤,٣٩٧,٠٠٠	٥٥,١٧٧,٧٠٣	٩٢,١٦٦,٥٨٠	اجمالي لالتزامات الإيجار
(٣٤,٧٩٦,٥١٤)	(٥,٤٣٧,٧٤٤)	(١٧,٦٢٢,٤٧٩)	(١١,٧٣٦,٢٩١)	تكلفة التمويل غير مستحقة بعد
١٢٦,٩٤٤,٧٦٩	٨,٩٥٩,٢٥٦	٣٧,٥٥٥,٢٢٤	٨٠,٤٣٠,٢٨٩	

فيما يلي تحليل استحقاق مطلوبات الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

الاجمالي	أقل من سنة	من سنتين إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	
١٧٠,٢٦١,٢٨٣	٢٠,٣٦٧,٠٠٠	٥٥,٩٥٢,٧٠٣	٩٣,٩٤١,٥٨٠	اجمالي لالتزامات الإيجار
(٣٧,٦٧٢,١٦٣)	(٥,٦٦٥,٥٥٥)	(١٨,٤٩٤,٩٩٠)	(١٣,٥١١,٦١٨)	تكلفة التمويل غير مستحقة بعد
١٣٢,٥٨٩,١٢٠	١٤,٧٠١,٤٤٥	٣٧,٤٥٧,٧١٣	٨٠,٤٢٩,٩٦٢	

٢٠. إيرادات الإيجار غير المحققة

يمثل هذا إيرادات الإيجار المستلمة مقدماً فيما يتعلق بعقود الإيجار التشغيلية للعقارات الاستثمارية.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٢١. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
١٥,٠٩٠,٣٧٣	١٦,٠٦٨,٣٨١	تكاليف التمويل المستحقة
٥,٩٢٧,٨٨٨	٧,٧٩٦,٢٠٥	مصاريف تشغيل العقار
٣,٣٥٧,٣١٤	٣,٣٣٩,٣٩٧	ودائع التأمين
٢٠٦,١٩٨	٦٠٨,٤٦٥	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
٤٧٣,١٣٨	٤٥٧,٥٤١	المصاريف المستحقة
١,٠٠٨,٩٩٩	١,٢٧٥,٧٨٤	أخرى
٢٦,٠٦٣,٩١٠	٢٩,٥٤٥,٧٧٣	

٢٢. المعاملات مع اطراف ذات علاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في شركة مشاركة المالية (مدير الصندوق) ، وشركة الإنماء للاستثمار (أمين الحفظ) ، ومالكي الوحدات ، ومجلس إدارة الصندوق ، واللجنة الشرعية للصندوق.

فيما يلي إجمالي المعاملات مع الأطراف ذات علاقة خلال الفترة:

أ) معاملات الأطراف ذات علاقة

الطرف ذو العلاقة	طبيعة التعامل	للفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	للفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة)
مدير الصندوق	ودائع لأمد محدد دخل التمويل على الودائع لأجل	٣٨,٥٠٣,٧٢٨	-
مدير الصندوق	الالتعاب الادارية	٧,٥٠٠,٩٦٢	-
مجلس ادارة الصندوق	مكافآت اعضاء مجلس الإدارة	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
الهيئة الشرعية	مكافآت الهيئة الشرعية	١٦,٤١٠	١٦,٣٦٤
الامين	اتعاب الحفظ	٤٩,٧٢٧	٤٩,٥٨٩

بلغ استثمار مدير الصندوق في الصندوق في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ٤,٦٤ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ٤,٦٤ مليون وحدة).

ب) المطلوب الى الاطراف ذات علاقة

الطرف ذو علاقة	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
	(غير مراجعة)	(مراجعة)
مدير الصندوق (اتعاب الإدارة المستحقة)	٨,٦٢٦,١٠٤	١١,٢٣٩,٥٠٨
أمين الحفظ (مفصح عنه تحت بند المصروفات المستحقة)	٢٩١,٣٩٤	٢٤١,٦٦٧
ودائع لأمد محدد (الايضاح ١٦)	٣٨,٧٥٦,٦٧٨	-
	٤٧,٦٧٤,١٧٦	١١,٤٨١,١٧٥

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٢٢. المعاملات مع اطراف ذات علاقة (تتمة)

أساس ومدة سداد الاتعاب المستحقة للأطراف ذات العلاقة هي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق المعتمدة من قبل هيئة السوق المالية على النحو التالي:

نوع الاتعاب	الاساس والسعر	مدة السداد
اتعاب الادارة	٩٥,٠% : ٢٠٢٣ : ٢,١% من إجمالي الموجودات بعد خصم الاتعاب والرسوم	كل ستة (٦) أشهر
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل اجتماع للعضو المستقل، بحد أقصى ٨٠,٠٠٠ ريال.	بعد اجتماع مجلس الإدارة
مكافآت الهيئة الشرعية	٣٣,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً	كل ستة (٦) أشهر
اتعاب امين الحفظ	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً	سنوي
اتعاب ترتيب تسهيلات مصرفية	تصل إلى ١,٥% من التسهيلات المرتبة	حسب الترتيب

٢٣. تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

من المتوقع أن يتم تحقيق الجزء غير المتداول من صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلية (إيضاح ١٣) والقروض الطويل الأجل والجزء غير المتداول من التزامات الإيجار (إيضاح ١٩ و ٢٠) بعد اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ إعداد التقارير. جميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى ذات طبيعة متداولة.

٢٤. توزيعات أرباح

خلال فترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، قام مجلس إدارة الصندوق بتوزيع أرباح قدرها ٨,٨ مليون ريال سعودي (لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣: ١٧,٦ مليون ريال سعودي). وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية مرة واحدة على الأقل سنوياً بما لا يقل عن ٩٠% من صافي الربح.

٢٥. الأنشطة تكميلية غير النقدية

لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو

٢٠٢٤ (غير مراجعة)	٢٠٢٣ (غير مراجعة)	ايضاح
٩٤٩,٨١٩	١,٤١٨,٠٠٩	١٠ إعفاء اتعاب تمويل القرض
-	١,٢٦٣,٠٢٣	١٢,٢٠ إضافات إلى موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار

٢٦. الاحداث الاحقة

بعد نهاية الفترة، لم تكن هناك أحداث هامة من شأنها أن يكون لها تأثير مادي على هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

٢٧. الموافقة على المعلومات المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على المعلومات المالية الأولية الموجزة من قبل الإدارة في ٧ أغسطس ٢٠٢٤م (الموافق ٣ صفر ١٤٤٦هـ).