

## صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة مالية)

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
وتقرير المراجع المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

صفحة	فهرس
٢	تقرير المراجع المستقل عن فحص القوائم 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
١٦ - ٧	إيضاحات حول القوائم 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 ٢٠٢٣، والقوائم الأولية الموجزة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والالتزام بشروط وأحكام الصندوق. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم 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 للمنشأة" 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 لبدي 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

٢٧ محرم ١٤٤٥ هـ (الموافق ١٤ أغسطس ٢٠٢٣ م)

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 السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
٢٠٢٢	٢٠٢٣		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	ايضاح	
٥٠,٣٧٨,١٩٥	٤٦,٥٦٩,١٠٤	٥	ايرادات تأجير
٥,٨٠٢,٢٣٩	٥,٥٩٦,١٧١	٨	ايرادات التمويل
٥٦,١٨٠,٤٣٤	٥٢,١٦٥,٢٧٥		اجمالي الأيرادات
(١٣,٤٠٣,٢٨٥)	(١٥,٣٤٢,٩٣٥)	١٠	الاستهلاك
(٩,٢٨٧,٦٥٠)	(٩,١٩٧,٨٠١)	٦	أتعاب ادارة الصندوق
(٤,٣٤١,١٢٤)	(١٢,٢١٣,٣٥٣)	٧	مصروفات تشغيلية أخرى
(٣,٣٤٦,٤٣٥)	١٤,٩٩٥,١٩٥	١٠	عكس (خسارة) انخفاض القيمة على العقارات الاستثمارية
(١,٠٦١,٨٤٢)	(١,٨٨٥,٤٢٨)	١٢	مخصص خسائر الإئتمانية المتوقعة
(٣١,٤٤٠,٣٣٦)	(٢٣,٦٤٤,٣٢٢)		إجمالي المصروفات
٢٤,٧٤٠,٠٩٨	٢٨,٥٢٠,٩٥٣		إجمالي الدخل من العمليات
(١٦,٠٥٠)	٨١,٤٠٠		أرباح (خسائر) غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١١,٩٦١,٥٠٥)	(٢٨,٧٥٥,٥٣٨)	٩	تكاليف تمويل
-	٦٢٨,٠١٣	١٥	ايرادات تمويل على ودائع المرابحة قصيرة الأجل
١٦٠,٠٠٠	١٦٠,٠٠٠	١٧	ايرادات اخرى
١٢,٩٢٢,٥٤٣	٦٣٤,٨٢٨		الربح للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
١٢,٩٢٢,٥٤٣	٦٣٤,٨٢٨		اجمالي خسارة الدخل الشامل الآخر للفترة
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الوحدات
٠,١٥	٠,٠١		الربحية الاساسية و المخفضة لكل وحدة

الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم 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 ٢٠٢٢	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	ايضاح	
(مراجعة)	(غير مراجعة)		
			<b>الموجودات</b>
			عقارات استثمارية
١,٣٣٤,٩٩١,٧٢٦	١,٣٣٦,٦١١,٧٠٠	١٠	صافي الاستثمار من عقود الايجارات التمويلية
٢١٩,٩٤٥,٣٩٨	٢١٤,٧٧٤,٦٠٤	١١	ذمم مدينة
٢٦,٧٠٥,٧٢٣	٣٧,٥٥٩,٥٩٧	١٢	مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات اخرى
٣,٧١٨,٨٢٣	٤,٣٣١,٤٣٦	١٣	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٣١٢,١٥٠	٥,٣٩٣,٥٥٠	١٤	ودائع مراهقة قصيرة الأجل
٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٣٦٠,٥٤٩	١٥	نقد لدى البنوك
٣١,٤٨٦,١٩٧	٢٢,٣٦٦,٩٩٧		<b>مجموع الموجودات</b>
١,٦٥٧,١٦٠,٠١٧	١,٦٤١,٣٩٨,٤٣٣		
			<b>المطلوبات</b>
			قروض
٦٥٧,٤٣٨,٤٢٥	٦٦٠,٧٦٠,٨٩٨	١٦	التزامات عقود الايجارات
١٣٩,٤١٩,١٠٦	١٣٤,١٠٥,١٠٦	١٧	ايرادات الايجار غير المحققة
١٥,٥٩٥,١٥٢	١٨,٣٢٢,١٦٩	١٨	مصروفات مستحقة ومطلوبات اخرى
٢٠,٣٧٠,٥٧٦	٢٣,٢٧٢,٠٨٣	١٩	اتعاب الادارة المستحقة
٧,٤٦٦,٧١٩	٥,٠٣٣,٣١٠	٢٠	<b>مجموع المطلوبات</b>
٨٤٠,٢٨٩,٩٧٨	٨٤١,٤٩٣,٥٦٦		
٨١٦,٨٧٠,٠٣٩	٧٩٩,٩٠٤,٨٦٧		<b>صافي قيمة الموجودات العائدة الى مالكي الوحدات</b>
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٩,٢٨	٩,٠٩		قيمة الوحدة (بالريال السعودي)

الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم 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	
٢٠٢٢	٢٠٢٣
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
٨٥٨,٧٦٩,٦٠٠	٨١٦,٨٧٠,٠٣٩
صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات كما في ١ يناير	
التغير في العمليات	
إجمالي الدخل الشامل للفترة	
توزيعات ارباح مدفوعة ( إيضاح ٢٢ )	
١٢,٩٢٢,٥٤٣	٦٣٤,٨٢٨
(٢٦,٤٠٠,٠٠٠)	(١٧,٦٠٠,٠٠٠)
(١٣,٤٧٧,٤٥٧)	(١٦,٩٦٥,١٧٢)
٨٤٥,٢٩٢,١٤٣	٧٩٩,٩٠٤,٨٦٧
صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات كما في ٣٠ يونيو	

الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم 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 السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		ايضاح
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
١٢,٩٢٢,٥٤٣	٦٣٤,٨٢٨	
١٣,٤٠٣,٢٨٥	١٥,٣٤٢,٩٣٥	١٠
٣,٣٤٦,٤٣٥	(١٤,٩٩٥,١٩٥)	١٠
١,٠٦١,٨٤٢	١,٨٨٥,٤٢٨	١٢
١٦,٠٥٠	(٨١,٤٠٠)	
-	(٦٢٨,٠١٣)	
١١,٩٦١,٥٠٥	٢٨,٧٥٥,٥٣٨	٩
(٥,٨٠٢,٢٣٩)	(٥,٥٩٦,١٧١)	٨
(١٦٠,٠٠٠)	(١٦٠,٠٠٠)	١٧
(٧,٠٠١,٥١٠)	(١٢,٧٣٩,٣٠٢)	
(٢٣٨,٨٩٨)	(٨٦٩,٣٠٤)	
١١,٣٢١,٣١٦	٢,٧٢٧,٠١٧	
٨١٥,٩٥٤	(٢,٤٣٣,٤٠٩)	
٥,٦٨٠,٩٨٤	١١٨,٠٩٤	
٤٧,٣٢٧,٢٦٧	١١,٩٦١,٠٤٦	
(٩,٩١٤,٣٨١)	(١٩,٦٢١,٦٧٥)	
٣٧,٤١٢,٨٨٦	(٧,٦٦٠,٦٢٩)	
(٢٥٣,٥٠٦,٢٥٢)	(٧٠٤,٦٩١)	١٠
٤,٩٦٥,٠٩١	٥,١٨١,٣٩٩	
-	١٥,٠٠٠,٠٠٠	
٥,٨٠٢,٢٣٩	٦,١٠٩,٧٢١	
(٢٤٢,٧٣٨,٩٢٢)	٢٥,٥٨٦,٤٢٩	
٢٥٤,٨٨٠,٢٩٣	-	١٦
(١٠,١٧٠,٠٠٠)	(٩,٤٤٥,٠٠٠)	١٧
(٢٦,٤٠٠,٠٠٠)	(١٧,٦٠٠,٠٠٠)	٢٢
٢١٨,٣١٠,٢٩٣	(٢٧,٠٤٥,٠٠٠)	
١٢,٩٨٤,٢٥٧	(٩,١١٩,٢٠٠)	
٥٨,١٣٥,٠٠٣	٣١,٤٨٦,١٩٧	
٧١,١١٩,٢٦٠	٢٢,٣٦٦,٩٩٧	
١,١٩٢,٢٥٢	١,٤١٨,٠٠٩	٩
-	١,٢٦٣,٠٢٣	

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١. معلومات عامة

صندوق المشاركة ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقل، متوافق في احكام الشريعة الاسلامية، تأسس في المملكة العربية السعودية 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").

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

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 للتديد لمدة سنتين إضافيتين حسب تقدير مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

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 سنويًا.

٢. أساس الإعداد

- بيان الالتزام

تم إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ 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 ٢٠٢٢.

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.

- التكلفة التاريخية

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

- 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").

- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تتوافق السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد المعلومات المالية الأولية الموجزة مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٣. الأحكام والتقدير والتأثيرات الافتراضات 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 والمصاحبة 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 التقديرات والافتراضات الأساسية الخاصة بها على أساس مستمر. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات. 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 ٢٠٢٢، 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 المحدثة، 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 ١٠.



صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٤. المعايير الجديدة والمعدلة

التعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، التي تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ أو ما بعده، ليس لها أي تأثير مادي على المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق. علاوة على ذلك، لم يتم الصندوق مبرراً بتطبيق أي معايير أو تفسير أو تعديل جديد تم إصداره ولكنه غير ساري المفعول بعد.

٥. إيرادات الإيجار

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، حقق الصندوق إيرادات بقيمة ٤٦,٥٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٥٠,٣٨ مليون ريال سعودي) من إيرادات تأجير العقارات الاستثمارية، وتم تسجيلها على أساس الاستحقاق وفقاً للشروط المتبادلة. عقدت تشمل الإيرادات أيضاً، إيرادات الإيجارات البالغة "لاشيئاً" ريال سعودي (٢٠٢٢: ٦,٦٨ مليون ريال سعودي) من خلال طرف ذو علاقة، انظر إيضاح ٢٠.

٦. ائتاب إدارة الصندوق

يتولى مدير الصندوق إدارة الصندوق. بالنسبة لهذه الخدمات، يقوم الصندوق باحتساب ائتاب الإدارة، على النحو المنصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق، بمعدل سنوي يبلغ ١,٢٪ من اجمالي موجودات الصندوق بعد خصم الرسوم والائتاب. تبلغ ائتاب الإدارة لفترة الستة أشهر المنتهية ٩,٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٩,٣ مليون ريال سعودي).

٧. مصاريف تشغيلية أخرى

لفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	لفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
١,٥٨٦,٥٢٦	٨,٤٤٠,٠٣٠	مصاريف صيانة الممتلكات
-	١,٩٥٤,٦٨٠	مصاريف القوى العاملة
٦٣٣,٣٢١	٧٧٠,٨٥٩	ائتاب إدارة الممتلكات
٩٢٥,٢٧٨	٤٢٦,٦١٢	الائتاب والاشتراكات
١٨٣,٦١٦	١١٤,٧٢٠	ائتاب التقييم
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	أئتاب مجلس الإدارة
٩٩٢,٣٨٣	٤٨٦,٤٥٢	أخرى
٤,٣٤١,١٢٤	١٢,٢١٣,٣٥٣	

٨. الدخل المالي

لفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	لفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
٥,٨٠٢,٢٣٩	٥,٥٩٦,١٧١	دخل التمويل من الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي (إيضاح ١١)
٥,٨٠٢,٢٣٩	٥,٥٩٦,١٧١	

٩. تكاليف التمويل

لفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	لفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
٧,٧٠٥,٧٣١	٢٢,٤٠٥,٠٨٨	تكاليف التمويل على القروض (إيضاح ١٦)
٣,٠٦٣,٥٢٢	٣,٠٢٧,٩٧٧	تكاليف التمويل على التزامات الإيجار (إيضاح ١٧)
١,١٩٢,٢٥٢	١,٤١٨,٠٠٩	إطفاء ائتاب ترتيب القرض
-	١,٩٠٤,٤٦٤	تكلفة غير مطفأة مشطوبة
١١,٩٦١,٥٠٥	٢٨,٧٥٥,٥٣٨	

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، تم شطب تكلفة المعاملة غير المطفأة على القروض المسددة. انظر أيضاً إيضاح ١٦

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)  
لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٠. العقارات الاستثمارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	إيضاح	
١,٢٤٧,٣٨٦,٧١٣	١,٢٥١,٧٨٩,٤٦٨	١٠,١	العقارات الاستثمارية المملوكة
٨٧,٦٥٥,٠١٣	٨٤,٨٢٢,٢٣٢	١٠,٢	حق استخدام الاصول
١,٣٣٤,٩٩١,٧٢٦	١,٣٣٦,٦١١,٧٠٠		

١٠,١ العقارات الاستثمارية المملوكة

المجموع	تحسينات الإيجار	الاثاث والتجهيزات	المباني	الاراضي	٢٠٢٣
					<b>التكلفة</b>
١,٣٦٣,٩١٠,١٦٦	٦,٧٨٥,٢٤١	٦٦,٥٦١,٦٤٨	٦٥٠,٦٤١,٦٨٨	٦٣٩,٩٢١,٥٨٩	كما في ١ يناير
٧٠٤,٦٩١	٧٠٤,٦٩١	-	-	-	الاضافات خلال الفترة
١,٣٦٤,٦١٤,٨٥٧	٧,٤٨٩,٩٣٢	٦٦,٥٦١,٦٤٨	٦٥٠,٦٤١,٦٨٨	٦٣٩,٩٢١,٥٨٩	كما في ٣٠ يونيو
					<b>الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة</b>
١١٦,٥٢٣,٤٥٣	-	٣٠,٠٥٢,٠٤٧	٦٦,٩٩٢,٥٩٠	١٩,٤٧٨,٨١٦	كما في ١ يناير
١١,٢٩٧,١٣١	-	٣,٢٩٨,٩٢١	٧,٩٩٨,٢١٠	-	المحمل على الفترة
(١٤,٩٩٥,١٩٥)	-	-	(٥,٨٢٧,٤٦٣)	(٩,١٦٧,٧٣٢)	عكس الانخفاض المحمل على الفترة
١١٢,٨٢٥,٣٨٩	-	٣٣,٣٥٠,٩٦٨	٦٩,١٦٣,٣٣٧	١٠,٣١١,٠٨٤	كما في ٣٠ يونيو
١,٢٥١,٧٨٩,٤٦٨	٧,٤٨٩,٩٣٢	٣٣,٢١٠,٦٨٠	٥٨١,٤٧٨,٣٥١	٦٢٩,٦١٠,٥٠٥	صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو (غير مراجعة)

المجموع	تحسينات الإيجار	الاثاث والتجهيزات	المباني	الاراضي	٢٠٢٢
					<b>التكلفة</b>
١,١٠٣,٦١٨,٦٧٣	-	٦٦,٥٦١,٦٤٨	٤٧٣,٢٧٠,٥٨١	٥٦٣,٧٨٦,٤٤٤	كما في ١ يناير
٢٦٠,٢٩١,٤٩٣	٦,٧٨٥,٢٤١	-	١٧٧,٣٧١,١٠٧	٧٦,١٣٥,١٤٥	الاضافات خلال السنة
١,٣٦٣,٩١٠,١٦٦	٦,٧٨٥,٢٤١	٦٦,٥٦١,٦٤٨	٦٥٠,٦٤١,٦٨٨	٦٣٩,٩٢١,٥٨٩	كما في ٣١ ديسمبر
					<b>الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة</b>
٨٦,٦٨٧,١٧٩	-	٢٣,٣٩٩,٥٢٨	٥١,٥٠١,٠٠٢	١١,٧٨٦,٦٤٩	كما في ١ يناير
٢١,٣٩٦,٧٢٨	-	٦,٦٥٢,٥١٩	١٤,٧٤٤,٢٠٩	-	المحمل على السنة
٨,٤٣٩,٥٤٦	-	-	٧٤٧,٣٧٩	٧,٦٩٢,١٦٧	الانخفاض المحمل على السنة
١١٦,٥٢٣,٤٥٣	-	٣٠,٠٥٢,٠٤٧	٦٦,٩٩٢,٥٩٠	١٩,٤٧٨,٨١٦	كما في ٣١ ديسمبر
١,٢٤٧,٣٨٦,٧١٣	٦,٧٨٥,٢٤١	٣٦,٥٠٩,٦٠١	٥٨٣,٦٤٩,٠٩٨	٦٢٠,٤٤٢,٧٧٣	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر (مراجعة)

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)  
لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)  
١٠. عقارات استثمارية (تتمة)

١٠,١ عقارات استثمارية مملوكة (تتمة)

تشمل العقارات الاستثمارية المملوكة استثمارات الصندوق في مختلف المجمعات السكنية ومرافق التخزين وصلات 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").

عقارات استثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ بصافي القيمة الدفترية ٧٨٣,٧٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١,١٤٥,٥٦ مليون ريال سعودي رهونة كضمان مقابل قروض تم الحصول عليها من بنك الراجحي (إيضاح ١٦)).

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 المثلثين المستقلين التالية أسماؤهم المعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين:

- شركة قيم.
- شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري.
- شركة فاليو ستارت.
- شركة جي ال ال.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، بلغ متوسط تقييم العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه ١,٣٠٦,٦٤ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١,٣٥١,٢٠ ريال سعودي). تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية معدل خصم بنسبة ٨٪ إلى ١١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٨٪ إلى ١٠٪) ومعدل عائد دخل يتراوح من ٧٪ إلى ٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٨٪ إلى ١٠٪).

وبناء على نتائج التقييمات المستقلة، قام الصندوق بعكس خسارة انخفاض القيمة بقيمة ١٤,٩ مليون ريال سعودي على العقارات الاستثمارية المعترف بها في الفترات السابقة.

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في المستوى - ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

إن أي حركة جوهرية في الافتراضات المستخدمة للتقييم العادل للعقارات الاستثمارية مثل معدلات الخصم والعائد ونمو الإيجارات ومعدل الإشغال وما إلى ذلك ستؤدي إلى انخفاض / ارتفاع القيمة العادلة لتلك الموجودات بشكل ملحوظ. حيث يتم التقييم بالرجوع إلى بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها، من بين عوامل أخرى.

١٠,٢ حق استخدام الاصول

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 العام
١٢١,٠٠٤,٢٧٢	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	٦٢,٥٧٣,٢٩٦	كما في ٣٠ يونيو
٣٢,١٣٦,٢٣٦	١٥,٦٧١,١٩١	١٦,٤٦٥,٠٤٥	الإطفاء المتراكم والانخفاض في القيمة
٤,٠٤٥,٨٠٤	٤,٠٤٥,٨٠٤	-	كما في ١ يناير
٣٦,١٨٢,٠٤٠	١٩,٧١٦,٩٩٥	١٦,٤٦٥,٠٤٥	محمل للفترة
٨٤,٨٢٢,٢٣٢	٣٨,٧١٣,٩٨١	٤٦,١٠٨,٢٥١	كما في ٣٠ يونيو
			صافي القيمة الدفترية (غير مراجعة)

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)  
لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٠. عقارات استثمارية (تتمة)

١٠.٢ حق استخدام الاصول (تتمة)

الإجمالي	المباني	الأراضي	٢٠٢٢ التكلفة
١١٦,٨٣٤,٢٤٢	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	٥٨,٤٠٣,٢٦٦	كما في ١ يناير
٢,٩٠٧,٠٠٧	-	٢,٩٠٧,٠٠٧	إضافات خلال السنة
١١٩,٧٤١,٢٤٩	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	٦١,٣١٠,٢٧٣	كما في ٣١ ديسمبر
٢٤,٨٤٣,٢٦١	١٢,١٣٣,٧٧١	١٢,٧٠٩,٤٩٠	الإطفاء المتراكم
٧,٢٩٢,٩٧٥	٣,٥٣٧,٤٢٠	٣,٧٥٥,٥٥٥	كما في ١ يناير
٣٢,١٣٦,٢٣٦	١٥,٦٧١,١٩١	١٦,٤٦٥,٠٤٥	محمل للسنة
٨٧,٦٠٥,٠١٣	٤٢,٧٥٩,٧٨٥	٤٤,٨٤٥,٢٢٨	كما في ٣١ ديسمبر
			صافي القيمة الدفترية (مراجعة)

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

خلال عام ٢٠٢٣ ، استحوذ الصندوق على حق استخدام لبعض ساحات المواقف ، بجوار أحد العقارات الاستثمارية المملوكة. شروط هذه الاتفاقات هي ثلاث سنوات.

تستند القيم العادلة لحق الاستخدام الأصول إلى التقييمات التي تم إجراؤها من قبل شركة قيم للتقييم العقاري وشركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: شركة اولانت للتقييم العقاري وشركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري وشركة سيما ) و هم مُقيمون مستقلون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ، بلغ متوسط تقييم المباني ٦٧,٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦٢,٣ مليون ريال سعودي) محسوبا عن طريق تخصيص متوسط التقييم الإجمالي لحق الاستخدام المكتسب للمباني البالغ ١٣٤,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٢٦,١ مليون ريال سعودي) إلى المساحة المتبقية بعد إلغاء الاعتراف بجزء من المباني التي تم استبعادها من ترتيبات الإيجار التمويلي. تشمل الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم حق الاستخدام معدل خصم يتراوح من ٨,٥٪ إلى ١١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٩,٥٪ إلى ١٢٪).

#### التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

أي تغييرات جوهرية في الافتراضات المستخدمة للتقييم العادل للعقارات الاستثمارية مثل معدلات الخصم والعائد ونمو الإيجارات وما إلى ذلك قد تؤدي إلى انخفاض / ارتفاع القيمة العادلة لتلك الموجودات بشكل ملحوظ.

#### ١١. صافي الاستثمار في الإيجار التمويلي

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	يتكون صافي الاستثمار في الإيجار التمويلية من :
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
٣٣٤,٧٢٧,٧٦٨	٣٢٣,٩٦٠,٨٠٣	إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
(١١٤,٧٨٢,٣٧٠)	(١٠٩,١٨٦,١٩٩)	ناقصا : دخل التمويل غير المكتسب
٢١٩,٩٤٥,٣٩٨	٢١٤,٧٧٤,٦٠٤	

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)  
لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١١. صافي الاستثمار في الإيجار التمويلي (تتمة)

فيما يلي تحليل استحقاق الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣:

الاجمالي	اكثر من ٥ سنوات	من سنتين الى ٥ سنوات	اقل من سنة	
٣٢٣,٩٦٠,٨٠٣	١٩١,٥٠٠,٤٧٢	١١١,٢٦٧,٦٢٨	٢١,١٩٢,٧٠٣	إجمالي الإيجار التمويلي المدين
(١٠٩,١٨٦,١٩٩)	(٥١,٢٥٣,٨٣١)	(٤٦,٦١٦,٨٨٧)	(١١,٣١٥,٤٨١)	الدخل التمويلي
٢١٤,٧٧٤,٦٠٤	١٤٠,٢٤٦,٦٤١	٦٤,٦٥٠,٧٤١	٩,٨٧٧,٢٢٢	

فيما يلي تحليل الاستثمار في عقد إيجار تمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

الاجمالي	اكثر من ٥ سنوات	من سنتين الى ٥ سنوات	اقل من سنة	
٣٣٤,٧٢٧,٧٦٨	٢١٢,٥٠٩,٢٣٥	١٠١,٣٩٦,٠٠٠	٢٠,٨٢٢,٥٣٣	إجمالي الإيجار التمويلي المدين
(١١٤,٧٨٢,٣٧٠)	(٦٠,٢٦١,٠٠٥)	(٤٣,٤٧٣,٢٣٠)	(١١,٠٤٨,١٣٥)	الدخل التمويلي
٢١٩,٩٤٥,٣٩٨	١٥٢,٢٤٨,٢٣٠	٥٧,٩٢٢,٧٧٠	٩,٧٧٤,٣٩٨	

١٢. الذمم المدينة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	إيضاح
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
٣٥,٢٧٣,٦٦٥	٤٥,٢١٦,٢٠٩	ذمم الإيجار:
٣,٧٥٧,٥٦٦	٦,٥٥٤,٣٢٤	- مفوترة
٣٩,٠٣١,٢٣١	٥١,٧٧٠,٥٣٣	- غير مفوترة
(١٢,٣٢٥,٥٠٨)	(١٤,٢١٠,٩٣٦)	اجمالي الذمم المدينة
٢٦,٧٠٥,٧٢٣	٣٧,٥٥٩,٥٩٧	١٢,٢ ناقصا: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

١٢,١ فيما يلي التحليل الزمني لذمم الإيجار المدينة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كما يلي:

الاجمالي	اكثر من ٣٦٥ يوم	٣٦٥-٢٧٠ يوم	١٨١ الى ٢٧٠ يوم	١٨٠ يوم	غير مفوترة	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٥١,٧٧٠,٥٣٣	٢٠,٩٥١,٠٥٩	٢,١١٧,٩٢٢	٩٧٣,٥٢٦	٢١,١٧٣,٧٠٢	٦,٥٥٤,٣٢٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣٩,٠٣١,٢٣١	٧,٠٨٧,٨١٥	١٢,٩٥٨,٢٣٦	٢,٥٢٦,٦٨٤	١٢,٧٠٠,٩٣٠	٣,٧٥٧,٥٦٦	

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

١٢,٢ فيما يلي حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
٨,١٠٩,٥٨٦	١٢,٣٢٥,٥٠٨	في بداية الفترة / السنة
٥,٠٥٠,٧٧٠	١,٨٨٥,٤٢٨	المخصصات المحملة خلال الفترة / السنة
(٨٣٤,٨٤٨)	-	شطب خلال الفترة / السنة
١٢,٣٢٥,٥٠٨	١٤,٢١٠,٩٣٦	في نهاية الفترة / السنة

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٣. مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات اخرى

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(غير مراجعة)	(مراجعة)
٤,٣٣١,٤٣٦	٢,٩٨٥,٥٥٩
-	٧٣٣,٢٦٤
٤,٣٣١,٤٣٦	٣,٧١٨,٨٢٣

مصروفات مدفوعة مقدما  
ضريبة القيمة المضافة المستحقة

١٤. إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة

قام الصندوق خلال عام ٢٠٢٠ بالاستثمار في صندوق مشاركة للمرابحات والصكوك وهو صندوق استثماري متداول مدار من قبل مدير الصندوق. قام الصندوق بإثبات هذا الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال ربح الخسارة.

١٥. وديعة المرابحة قصيرة الأجل

تمثل وديعة المرابحة قصيرة الأجل المبالغ المستثمرة من قبل الصندوق لدى البنوك المحلية، ولها استحقاق أصلي لأكثر من اسبوع واحد من تاريخ الاكتتاب يتراوح الربح من ٤,٥٪ إلى ٥,٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤,٥٪) سنويا. كما في نهاية الفترة، بلغت إيرادات التمويل المتركمة من هذه الوديعة ٠,٠٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٠,٣ مليون).

١٦. القروض

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(غير مراجعة)	(مراجعة)
٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧
(٧,٧٩٦,٠٧٩)	(١١,١١٨,٥٥٢)
٦٦٠,٧٦٠,٨٩٨	٦٥٧,٤٣٨,٤٢٥

قروض طويلة الأجل  
ناقصا: تكاليف المعاملات

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 إلى هامش ١,٢٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١,٢٥٪) ويستحق السداد دفعة واحدة بعد سبع سنوات من تاريخ السحب الأولي (٢٨ يونيو ٢٠١٨). يتم دفع التكلفة المالية على أساس نصف سنوي.

خلال فترة الستة أشهر ٣٠ يونيو 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. يحمل هذا التسهيل تكلفة مالية بسعر سايبور (٦ أشهر) بالإضافة إلى هامش بنسبة ١,٢٥٪ ويستحق السداد على دفعة واحدة بعد سبع سنوات من تاريخ السحب (١٦ فبراير ٢٠٢٣). يتم دفع التكلفة المالية على أساس نصف سنوي.

قام الصندوق بسداد ٣٢٠,٧ مليون ريال سعودي لمصرف الراجحي من إجمالي رصيد القرض البالغ ٦٦٨,٥ مليون ريال سعودي. تم شطب تكلفة المعاملة غير المطفأة البالغة ١,٩ مليون ريال سعودي نتيجة لهذا السداد إلى مصرف الراجحي.

القروض الموضحة أعلاه مضمونة برهن عقاري على عقارات استثمارية معينة (انظر إيضاح ١٠)

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٧. التزامات عقود الإيجار

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
١٨٣,٠٢٦,٢٨٣	١٧٤,٧٩٦,٢٨٣	إجمالي التزامات الإيجار
(٤٣,٦٠٧,١٧٧)	(٤٠,٦٩١,١٧٧)	ناقصا: مصروفات تمويلية غير مستحقة بعد
١٣٩,٤١٩,١٠٦	١٣٤,١٠٥,١٠٦	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
١٤٢,٢٢٠,١٨٧	١٣٩,٤١٩,١٠٦	كما في ١ يناير
٢,٩٠٧,٠٠٧	١,٢٦٣,٠٢٣	إضافة
٦,١٣١,٩١٢	٣,٠٢٧,٩٧٧	تكلفة التمويل للفترة / السنة
(٣٢٠,٠٠٠)	(١٦٠,٠٠٠)	امتياز الإيجار
(١١,٥٢٠,٠٠٠)	(٩,٤٤٥,٠٠٠)	مدفوع
١٣٩,٤١٩,١٠٦	١٣٤,١٠٥,١٠٦	

تمثل مطلوبات الإيجار القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار لتأجير الأرض. خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، حصل الصندوق على امتياز على إحدى قطع الأرض المدرجة بموجب ترتيبات الإيجار تصل إلى ١٦٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٣٢٠,٠٠٠ ريال سعودي) التي تم الاعتراف بها كإيرادات أخرى.

فيما يلي تحليل استحقاق مطلوبات الإيجار كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣:

الاجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من سنتين إلى ٥ سنوات	أقل من سنة	
١٧٤,٧٩٦,٢٨٣	٩٦,٤٩١,٥٨٠	٦٥,٥٧٤,٧٠٣	١٢,٧٣٠,٠٠٠	المبلغ الأساسي لالتزامات الإيجار
(٤٠,٦٩١,١٧٧)	(١٢,٧٨٤,١٦٥)	(٢٢,١١٢,٨٨٨)	(٥,٧٩٤,١٢٤)	تكلفة التمويل
١٣٤,١٠٥,١٠٦	٨٣,٧٠٧,٤١٥	٤٣,٤٦١,٨١٥	٦,٩٣٥,٨٧٦	

فيما يلي تحليل استحقاق مطلوبات الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

الاجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من سنتين إلى ٥ سنوات	أقل من سنة	
١٨٣,٠٢٦,٢٨٣	١١٥,١٥١,٥٤٨	٥٢,٨٨٨,٠٠٠	١٤,٩٨٦,٧٣٥	المبلغ الأساسي لالتزامات الإيجار
(٤٣,٦٠٧,١٧٧)	(١٧,٣٢٤,٠٢٦)	(١٩,٩٤٩,٠٧٤)	(٦,٣٣٤,٠٧٧)	تكلفة التمويل
١٣٩,٤١٩,١٠٦	٩٧,٨٢٧,٥٢٢	٣٢,٩٣٨,٩٢٦	٨,٦٥٢,٦٥٨	

١٨. 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 القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٩. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
١٣,٩٥٣,٣٦٩	١١,١٦٩,٩٥٦	تكاليف التمويل المستحقة
٣,٦٤٩,٣٠٥	٤,٦٩٤,٩١٤	مصارييف تشغيل العقار
٣,٥٠٠,٨٢١	٣,٢٥٣,١٣٦	ودائع التأمين
٣٢٦,١٧٨	٤٣٢,٤٦٩	المصارييف المستحقة
٨٥١,٢٤١	-	ضريبة القيمة المضافة واجبة السداد
٩٩١,١٦٩	٨٢٠,١٠١	أخرى
٢٣,٢٧٢,٠٨٣	٢٠,٣٧٠,٥٧٦	

٢٠. المعاملات مع أطراف 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:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة التعامل	للفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	للفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)
مدير الصندوق	الاتعاب الإدارية	٩,١٩٧,٨٠١	٩,٢٨٧,٦٥٠
	عمولة على شراء عقار استثماري	-	٢,٣٥٠,٠٠٠
مجلس إدارة الصندوق	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
الهيئة الشرعية	مكافآت الهيئة الشرعية	١٦,٣٦٤	١٦,٥٠٠
الأمين	اتعاب الحفظ	٤٩,٥٨٩	٤٩,٥٨٩
حملة وحدات	إيراد إيجار	-	٦,٦٨٥,٣٦٣

بلغ استثمار مدير الصندوق في الصندوق في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، ٤,٦٤ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، ٤,٦٤ مليون وحدة).

إجمالي الارصدة مع الأطراف ذو علاقة كما يلي :

الطرف ذو علاقة	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
	(غير مراجعة)	(مراجعة)
مدير الصندوق (مفصح عنه تحت بند اتعاب الإدارة المستحقة)	٥,٠٣٣,٣١٠	٧,٤٦٦,٧١٩
أمين الحفظ (مفصح عنه تحت بند المصروفات المستحقة)	١٩١,٦٦٧	١٤١,٦٦٧
	٥,٢٢٤,٩٧٧	٧,٦٠٨,٣٨٦



إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)  
لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

#### ٢٠. 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	٢,١٪ من إجمالي الاصول 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
اتعاب 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

#### ٢١. تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

من المتوقع أن تتحقق العقارات الاستثمارية وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والقروض طويلة الأجل والتزامات الإيجار بعد اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ التقرير. جميع الموجودات والمطلوبات الأخرى ذات طبيعة متداولة.

#### ٢٢. توزيعات أرباح

خلال فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ، قام مجلس إدارة الصندوق بتوزيع أرباح قدرها ١٧,٦ مليون ريال سعودي (لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ : ٢٦,٤ 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.

#### ٢٣. الموافقة على المعلومات المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على المعلومات المالية الأولية الموجزة من قبل الإدارة في ٢٦ محرم ١٤٤٥ هـ ( الموافق ١٣ أغسطس ٢٠٢٣ ) .