

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
وتقرير المراجع المستقل عن فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

المعلومات المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير المراجعة)

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
١٨ - ٧	إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة

تقرير فحص المراجع المستقل عن المعلومات 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 ٢٠٢٦، والقوائم الأولية الموجزة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر 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 إعداد وعرض هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بفحصنا وفقاً 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. ويعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً 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

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية الموجزة المرفقة غير معدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة ٣٤ (التقرير المالي الأولي) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

أمر آخر

تم فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ من قبل مراجع آخر، والذي أبدى استنتاجاً غير معدل بشأن تلك المعلومات المالية الأولية الموجزة بتاريخ ٧ أغسطس ٢٠٢٥ م (الموافق ١٣ صفر ١٤٤٧ هـ).

شركة آر إس إم المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية



لنا

محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الخبر، المملكة العربية السعودية

١٠ أغسطس ٢٠٢٦ م (الموافق ٢٧ صفر ١٤٤٨ 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			
٢٠٢٥	٢٠٢٦		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	ايضاح	
٤٥,٦٠٨,٢١٠	٤٤,٠٩٨,٤٤٣	٦	ايرادات تأجير
٥,١٠٩,٤٧٧	٤,٨٥٣,٣٩٩	٧	ايرادات التمويل
٥٠,٧١٧,٦٨٧	٤٨,٩٥١,٨٤٢		اجمالي الإيرادات
(١٥,٥١٨,١١١)	(١٤,٩٦٤,٢٦٢)	١٢	الاستهلاك
(٧,٢٣٣,١١٥)	(٦,٦٠٨,٩٦٤)	٨	أتعاب ادارة الصندوق
(٨,٧٦٤,٥٨٦)	(٨,٧٨٩,٧٧٢)	٩	مصروفات تشغيلية أخرى
(٧,٣١٢,٩٣٩)	-	١٢	خسارة انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية
(٣٨,٨٢٨,٧٥١)	(٣٠,٣٦٢,٩٩٨)		إجمالي المصروفات التشغيلية
١١,٨٨٨,٩٣٦	١٨,٥٨٨,٨٤٤		إجمالي الدخل من العمليات
٨,٤٥٢	٤١,٧٣٨	١٥	أرباح غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٦,٣١٥,٩٧٠)	(٢٤,١٠٢,٣٧٢)	١٠	تكاليف تمويل
٩٥٥,٨٦٨	٣٩١,٤١٠	١٦	ايرادات تمويل على ودائع المراجعة قصيرة الأجل
٧٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠	١٨	ايرادات أخرى
(١٢,٧٦٢,٧١٤)	(٤,٣٨٠,٣٨٠)		الخسارة للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(١٢,٧٦٢,٧١٤)	(٤,٣٨٠,٣٨٠)		اجمالي الخسارة الشاملة للفترة
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الوحدات
(٠,١٥)	(٠,٠٥)		الربحية الأساسية و المخفضة 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	ايضاح	
(غير مراجعة)	(مراجعة)		
الموجودات			
١٢	١,١٤٨,٣٢٥,٣٦٣	١,١٦٣,٢٨٩,٦٢٥	عقارات استثمارية
١٣	١٨٣,٥٦٧,٦٣٥	١٨٩,٨٤٧,٨٠٤	صافي الاستثمار من عقود الايجارات التمويلية
١٤	٤٨,٢٤٤,١١٦	٥٢,٢٠٥,٢٣١	مستحقات مدينة من الإيجار
	١,٣١٥,٨٣٧	٨٩٦,١٨٢	مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات اخرى
١٥	٢,٥٦١,٨٥٢	٥٢٠,١١٤	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٦	١٩,٥٢٨,٢٩٤	٢٨,٦٩٦,٤٥٨	نقد وما في حكمه
	١,٤٠٣,٥٤٣,٠٩٧	١,٤٣٥,٤٥٥,٤١٤	مجموع الموجودات
المطلوبات			
١٧	٦٧٤,٠٣٢,١٩٢	٦٧٣,٩٦٨,٦٨٢	قروض
١٨	١٠٧,٢٨١,٥٢٦	١١٦,٩٨٣,١٨٣	التزامات عقود الايجارات
١٩	١٠,٩٠٦,٢٩٦	١٧,٧٨٥,٤٠٦	ايرادات الايجار غير المحققة
٢٠	٦,٨٣٩,٥٣٩	٨,٧١٨,٤٧٧	مصرفات مستحقة ومطلوبات اخرى
٢١	٣,٨٠٦,٨٢٨	٤,١٤٢,٥٧٠	اتعاب الادارة المستحقة
	٨٠٢,٨٦٦,٣٨١	٨٢١,٥٩٨,٣١٨	مجموع المطلوبات
	٦٠٠,٦٧٦,٧١٦	٦١٣,٨٥٧,٠٩٦	صافي قيمة الموجودات العائدة الى مالكي الوحدات
	٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة
	٦,٨٣	٦,٩٨	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 (غير مراجعة)
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٧٤٤,٨٧١,١٠١	٦١٣,٨٥٧,٠٩٦	صافي الموجودات العائدة الى حاملي الوحدات كما في ١ يناير
(١٢,٧٦٢,٧١٤)	(٤,٣٨٠,٣٨٠)	التغير في العمليات
(١٢,٣٢٠,٠٠٠)	(٨,٨٠٠,٠٠٠)	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة
(٢٥,٠٨٢,٧١٤)	(١٣,١٨٠,٣٨٠)	توزيعات ارباح (إيضاح ٢٢)
٧١٩,٧٨٨,٣٨٧	٦٠٠,٦٧٦,٧١٦	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	
٢٠٢٥	٢٠٢٦		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
(١٢,٧٦٢,٧١٤)	(٤,٣٨٠,٣٨٠)		التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية
			الخسارة للفترة
١٥,٥١٨,١١١	١٤,٩٦٤,٢٦٢	١٢	<u>تعديلات على:</u>
٧,٣١٢,٩٣٩	-	١٢	الاستهلاك
(٨,٤٥٢)	(٤١,٧٣٨)		خسارة انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية
(٩٥٥,٨٦٨)	(٣٩١,٤١٠)		ارباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٦,٣١٥,٩٧٠	٢٤,١٠٢,٣٧٢	١٠	إيرادات التمويل على الودائع لأجل
(٧٠٠,٠٠٠)	(٧٠٠,٠٠٠)	١٨	تكاليف التمويل
			دخل آخر
(٢,٩٤٣,٨٩٦)	٣,٩٦١,١١٥		<u>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</u>
١٢,٥٦٠,١٩٥	٦,٢٨٠,١٦٩		الانخفاض (الزيادة) في مستحقات مدينة من الإيجار
(٧٦٢,٠١٥)	(٤١٩,٦٥٥)		الانخفاض في صافي الاستثمار من عقود الإيجارات التمويلية
(٨,٦١٠,٢١٨)	(٦,٨٧٩,١١٠)		الزيادة في المصروفات المدفوعة مقدما والموجودات الأخرى
(٦١٣,٤٥٦)	(٣٣٥,٧٤٢)		الانخفاض في إيرادات الإيجار الغير محققة
(٣,٢٥٤,٠٣٤)	(١,٨٧٨,٩٣٨)		الانخفاض في اتعاب ادارة مستحقة
٣١,٠٩٦,٥٦٢	٣٤,٢٨٠,٩٤٥		الانخفاض في المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
(٢٣,٥٤٤,٤٠٧)	(٢١,٥٩٣,٥١٩)		<u>النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</u>
٩٥٥,٨٦٨	٣٩١,٤١٠		تكلفة التمويل المدفوعة
٨,٥٠٨,٠٢٣	١٣,٠٧٨,٨٣٦		إيرادات مرابحة مستلمة
			صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
(٥٠٠,٠٠٠)	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	١٥	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٦,٠٦٥,٣٤٥)	-		الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٦,٥٦٥,٣٤٥)	(٢,٠٠٠,٠٠٠)		صافي التغيرات في ودائع مرابحة قصيرة الأجل
			صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(١٠,٢٢٢,٠٠٠)	(١١,٤٤٧,٠٠٠)	١٨	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٢,٣٢٠,٠٠٠)	(٨,٨٠٠,٠٠٠)	٢٢	المسدد من التزامات عقود الإيجار
(٢٢,٥٤٢,٠٠٠)	(٢٠,٢٤٧,٠٠٠)		توزيعات ارباح مدفوعة
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٢٠,٥٩٩,٣٢٢)	(٩,١٦٨,١٦٤)		صافي الانخفاض في النقد وما في حكمه
٥٧,٩٢٨,٥٤٩	٢٨,٦٩٦,٤٥٨		نقد وما في حكمه، في بداية الفترة
٣٧,٣٢٩,٢٢٧	١٩,٥٢٨,٢٩٤		نقد وما في حكمه، في نهاية الفترة
		٢٣	معلومات مالية تكميلية غير نقدية

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

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١. معلومات عامة

صندوق مشاركة ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقلد، متوافق في أحكام الشريعة الإسلامية، تأسس في المملكة العربية السعودية وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس إدارة 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 للتجديد 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.

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 ("الوائح") 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 ٣ جمادى الثاني ١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٥).

٢. أساس الإعداد

(أ) بيان الالتزام

تم إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية الأولية" ("معيار المحاسبة الدولي ٣٤") المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تتضمن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية. لذلك يجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. وقد لا تكون هذه النتائج الأولية مؤشراً على النتيجة السنوية للصندوق.

(ب) التكلفة التاريخية

تم إعداد المعلومات المالية الأولية 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 وتعديلات وتفسيرات جديدة

أصبحت مجموعة من المعايير والتعديلات الجديدة سارية التطبيق خلال فترة التقرير الحالية، وتشمل ما يلي:

- تعديلات تصنيف وقياس الأدوات المالية – تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧).
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – المجلد (١١).
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) – العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة.

ولم يترتب على تطبيق التعديلات المشار إليها أعلاه أي أثر جوهري على المعلومات المالية الأولية الموجزة.

كما صدرت معايير محاسبية جديدة وتعديلات وتفسيرات أصبحت إلزامية اعتباراً من ١ يوليو ٢٠٢٦م أو للفرات اللاحقة، إلا أن الصندوق لم يقم بتطبيقها مبكراً. ويقوم الصندوق حالياً بتقييم الأثر المتوقع لهذه المعايير والتفسيرات على معلوماته المالية الأولية الموجزة.

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 ٢٠٢٥.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)
٥. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وغيرها من المعايير والإصدارات المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، استخدام بعض التقديرات والأحكام الجوهرية التي تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات، والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة كما في تاريخ التقرير، وكذلك على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات خلال فترة التقرير. ويتم تقييم هذه التقديرات والأحكام بصورة مستمرة، وتستند إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك التوقعات المتعلقة بالأحداث المستقبلية التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف القائمة. وتقوم إدارة الصندوق بإعداد تقديرات وأحكام تتعلق بالمستقبل، وبطبيعة الحال، فإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات المحاسبية.

عند إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة، كانت الأحكام والافتراضات الهامة التي وضعتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقدير، بما في ذلك سياسات إدارة المخاطر، هي نفسها التي تم تطبيقها والإفصاح عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٦. إيرادات الإيجار

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، حقق الصندوق إيرادات بلغت ٤٤,٠٩ مليون ريال سعودي (لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ٤٥,٦٠ مليون ريال سعودي) من تأجير العقارات الاستثمارية، والتي يتم تسجيلها على أساس الاستحقاق وفقاً لشروط العقود المقابلة.

٧. الدخل التمويلي

لفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٦	٢٠٢٥	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٤,٨٥٣,٣٩٩	٥,١٠٩,٤٧٧	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 ٢٠٢٦ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٠,٩٥%) من إجمالي أصول الصندوق بعد خصم الرسوم والمصاريف المستحقة. وبالنسبة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، بلغت رسوم الإدارة ٦,٦ مليون ريال سعودي (لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ٧,٢ مليون ريال سعودي).

٩. مصاريف تشغيلية أخرى

لفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٦	٢٠٢٥	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	إيضاح
٧,٣٧٩,٩٠٩	٧,٢٤٣,٢٣٦	٩,١ مصاريف صيانة الممتلكات
٧٥٣,٣٦٤	٧٩٧,٨٤٣	اتعاب إدارة الممتلكات
٣٨٣,٢٨٥	٣٩٤,٧٦٠	الأتعاب والاشتراكات
١٢٨,٤٣٠	١٢٤,٤٦٨	اتعاب التقييم
٣٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
١١٤,٧٨٤	١٨٤,٢٧٩	أخرى
٨,٧٨٩,٧٧٢	٨,٧٦٤,٥٨٦	

٩,١ تمثل هذه 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 ٢٠٢٦
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٠. تكاليف التمويل

لفترة ٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
(غير مراجعة) ٢٠٢٥	(غير مراجعة) ٢٠٢٦	إيضاح	
٢٢,٧٢١,٧٣٥	٢١,١٠٨,٧١٩	١٧	تكاليف التمويل على القروض
٢,٦٥٦,٢٠٣	٢,٤٤٥,٣٤٣	١٨	تكاليف التمويل على التزامات الإيجار
٩٣٨,٠٣٢	٥٤٨,٣١٠	١٠,١	إطفاء اعاب ترتيب القرض
٢٦,٣١٥,٩٧٠	٢٤,١٠٢,٣٧٢		

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 هيئة الزكاة والضريبة والجمارك 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 هذه الصناديق.

١٢. العقارات الاستثمارية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
(غير مراجعة)	(مراجعة)	إيضاح	
١,٠٨٨,٠٠١,٤٧٧	١,٠٩٨,٩١٩,٩٣٦	١٢,١	العقارات الاستثمارية المملوكة
٦٠,٣٢٣,٨٨٦	٦٤,٣٦٩,٦٨٩	١٢,٢	حق استخدام الاصول
١,١٤٨,٣٢٥,٣٦٣	١,١٦٣,٢٨٩,٦٢٥		

١٢,١ العقارات الاستثمارية المملوكة

الاراضي	المباني	الاثاث والتجهيزات المجموع	
٢٠٢٦			
التكلفة			
٦٣٩,٩٢١,٥٨٩	٦٥٩,٨٢٦,٢٥٠	٦٧,٥٦١,٦٤٨	١,٣٦٧,٣٠٩,٤٨٧
كما في ١ يناير و ٣٠ يونيو			

الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة

في ١ يناير			
المحمل على الفترة			
٦٥,٢١٩,٠٩٩	١٥٣,١٤٢,٦٢١	٥٠,٠٢٧,٨٣١	٢٦٨,٣٨٩,٥٥١
-	٧,٥٦٩,٩٧٦	٣,٣٤٨,٤٨٣	١٠,٩١٨,٤٥٩
٦٥,٢١٩,٠٩٩	١٦٠,٧١٢,٥٩٧	٥٣,٣٧٦,٣١٤	٢٧٩,٣٠٨,٠١٠
كما في ٣٠ يونيو			
٥٧٤,٧٠٢,٤٩٠	٤٩٩,١١٣,٦٥٣	١٤,١٨٥,٣٣٤	١,٠٨٨,٠٠١,٤٧٧
صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو (غير مراجعة)			

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

ايضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
 لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
 (جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٢. عقارات استثمارية (تتمة)

١٢,١ عقارات استثمارية مملوكة (تتمه)

٢٠٢٥	الاراضي	المباني	والتجهيزات	الاثاث	المجموع
التكلفة					
كما في ١ يناير	٦٣٩,٩٢١,٥٨٩	٠	٦٦,٥٦١,٦٤٨	٧	١,٣٦٦,٣٠٩,٤٨
الاضافات خلال السنة	-	-	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	-
كما في ٣١ ديسمبر	٦٣٩,٩٢١,٥٨٩	٠	٦٧,٥٦١,٦٤٨	٧	١,٣٦٧,٣٠٩,٤٨
الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة					
كما في ١ يناير	١٤,٧٢٨,٠٢٣	٩٥,٢٤٣,٢٩٨	٤٣,٣٧٥,٣١١	١٥٣,٣٤٦,٦٣٢	
المحمل على السنة	-	١٦,٤٤١,٥٥٦	٦,٦٥٢,٥٢٠	٢٣,٠٩٤,٠٧٦	
محمل انخفاض قيمة للسنة	٥٠,٤٩١,٠٧٦	٤١,٤٥٧,٧٦٧	-	٩١,٩٤٨,٨٤٣	
كما في ٣١ ديسمبر	٦٥,٢١٩,٠٩٩	١	٥٠,٠٢٧,٨٣١	٢٦٨,٣٨٩,٥٥١	
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر	٥٧٤,٧٠٢,٤٩٠	٩	١٧,٥٣٣,٨١٧	٦	١,٠٩٨,٩١٩,٩٣
(مراجعة)					

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 ومستودع واحد في دولة الإمارات العربية المتحدة ("الإمارات العربية المتحدة").

عقارات استثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ بصافي القيمة الدفترية ٧٩٨,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٨٠٣,٣ مليون ريال سعودي) مرهونة كضمان مقابل قروض تم الحصول عليها من مصرف الراجحي (إيضاح ١٧).

وفقاً للمادة ٣٧ 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 اسناد للتقييم العقاري.
- شركة استناد للتقييم العقاري.
- شركة فاليو ستارت.
- شركة جي ال ال.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م، بلغ متوسط تقييم العقارات الاستثمارية المشار إليها أعلاه ١٢٨٨,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م: ١,٢٨٣,٤ مليون ريال سعودي). واستناداً إلى نتائج التقييمات المستقلة، لم تُسجل أي خسائر انخفاض في قيمة العقار الاستثماري المملوك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م: ٩١,٩ مليون ريال سعودي). وتضمنت الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية معدل خصم يتراوح بين ٩,٠% و ١١,٣% (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م: ٩,٠% إلى ١١,٣%) ومعدل عائد دخل يتراوح بين ٧% و ٨,٥% (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م: ٧,٠% إلى ٨,٥%).

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(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 ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يتم التقييم بالرجوع إلى بيانات السوق غير القابلة للملاحظة، إلى جانب عوامل أخرى. وتشمل الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية ما يلي:

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم اليقين في مبلغ وتوقيت نطاق التدفقات النقدية المستخدمة من قبل المقيمين هي ٩,٠% إلى ١١,٣% (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٩,٠% إلى ١١,٣%).

معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي وحجم ونوعية العقارات مع الأخذ في الاعتبار بيانات السوق في النطاق الزمني للتقييم الذي يستخدمه المقيمان هي ٧,٠% - ٨,٥% (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٧,٠% إلى ٨,٥%).

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 طوال عمره الإنتاجي المتوقع.

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

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 موجودات حق الاستخدام

الإجمالي	المباني	الأراضي	٢٠٢٦ التكلفة
١٢١,٠٠٤,٢٧٢	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	٦٢,٥٧٣,٢٩٦	كما في ١ يناير و ٣٠ يونيو
٥٦,٦٣٤,٥٨٣	٢٦,٣٣٠,٣٧٧	٣٠,٣٠٤,٢٠٦	الاستهلاك المتراكم
٤,٠٤٥,٨٠٣	١,٧٥٤,٠٤٩	٢,٢٩١,٧٥٤	كما في ١ يناير
٦٠,٦٨٠,٣٨٦	٢٨,٠٨٤,٤٢٦	٣٢,٥٩٥,٩٦٠	محمل للفترة
			كما في ٣٠ يونيو
٦٠,٣٢٣,٨٨٦	٣٠,٣٤٦,٥٥٠	٢٩,٩٧٧,٣٣٦	صافي القيمة الدفترية (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 ٢٠٢٦
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٢. عقارات استثمارية (تتمة)

١٢.٢ موجودات حق الاستخدام (تتمة)

الإجمالي	المباني	الأراضي	٢٠٢٥ التكلفة
١٢١,٠٠٤,٢٧٢	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	٦٢,٥٧٣,٢٩٦	كما في ١ يناير و ٣١ ديسمبر
٤٨,٤٧٥,٩١٩	٢٢,٧٨٠,٥٤٦	٢٥,٦٩٥,٣٧٣	الاستهلاك المتراكم كما في ١ يناير
٨,١٥٨,٦٦٤	٣,٥٤٩,٨٣١	٤,٦٠٨,٨٣٣	محمل للسنة
٥٦,٦٣٤,٥٨٣	٢٦,٣٣٠,٣٧٧	٣٠,٣٠٤,٢٠٦	كما في ٣١ ديسمبر
٦٤,٣٦٩,٦٨٩	٣٢,١٠٠,٥٩٩	٣٢,٢٦٩,٠٩٠	صافي القيمة الدفترية (مراجعة)

يعزى مصروف الاستهلاك للفترة / للسنة الى:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)	العقارات الاستثمارية المملوكة موجودات حق الاستخدام
١٠,٩١٨,٤٥٩	٢٣,٠٩٤,٠٧٦	
٤,٠٤٥,٨٠٣	٨,١٥٨,٦٦٤	
١٤,٩٦٤,٢٦٢	٣١,٢٥٢,٧٤٠	

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

تستند القيم العادلة لموجودات حق الاستخدام إلى التقييمات التي تم إجراؤها من قبل شركة اسناد للتقييم العقاري وشركة اسناد للتقييم العقاري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: شركة اسناد للتقييم العقاري وشركة اسناد للتقييم العقاري) و هم مقيمون مستقلون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

قام الصندوق بالتأجير من الباطن لبعض أجزاء العقارات الاستثمارية المدرجة ضمن موجودات حق الاستخدام، وذلك بموجب عقود إيجار تمويلي مبرمة مع مستأجرين من الأطراف الأخرى.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م، بلغ متوسط تقييم المباني مبلغ ٤٦,٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م: ٤٩,٥ مليون ريال سعودي).

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يتم التقييم بالرجوع إلى بيانات السوق غير القابلة للملاحظة، إلى جانب عوامل أخرى. وتشمل الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية ما يلي:

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم اليقين في مبلغ وتوقيت نطاق التدفقات النقدية المستخدمة من قبل المقيمين هي ٩,٠% إلى ١٠,٠% (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٩% إلى ١٠%).

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 طوال عمره الإنتاجي المتوقع.

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

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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)
١٢. عقارات استثمارية (تتمة)

١٢,٣ التأثير على صافي الموجودات (حقوق الملكية) المنسوبة لكل وحدة إذا تم تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
١,٣٣٣,٠٣٨,١١٠	١,٣٣٥,٠١٥,٢٥٤	القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية على أساس متوسط المثلثين
١,١٦٣,٢٨٩,٦٢٥	١,١٤٨,٣٢٥,٣٦٣	ناقص: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
١٦٩,٧٤٨,٤٨٥	١٨٦,٦٨٩,٨٩١	مكاسب القيمة العادلة غير المحققة من للعقارات الاستثمارية
١,٩٣	٢,١٢	التغير في صافي الموجودات (حقوق الملكية) المنسوبة لكل وحدة على أساس
	٦٠٠,٦٧٦,٧١٦	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل القيمة
٦١٣,٨٥٧,٠٩٦	١٨٦,٦٨٩,٨٩١	مكاسب القيمة العادلة غير المحققة من للعقارات الاستثمارية
١٦٩,٧٤٨,٤٨٥	٧٨٧,٣٦٦,٦٠٧	صافي الموجودات (حقوق الملكية) المنسوبة إلى مالكي الوحدات بعد تعديل القيمة
٧٨٣,٦٠٥,٥٨١		القيمة العادلة
٦,٩٨	٦,٨٣	صافي الموجودات (حقوق الملكية) المنسوبة إلى كل وحدة
٨,٩٠	٨,٩٥	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل
		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لكل وحدة (ريال سعودي) بعد تعديل

١٣. صافي الاستثمار في الإيجار التمويلي

لدى الصندوق اتفاقيات إيجار لعقاراته الاستثمارية في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية. تتراوح مدة عقد الإيجار من عشر إلى عشرين سنة، وبلغ متوسط المعدل المطبق لإحتساب صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
٢٧٢,٥٣٨,٧٤٣	٢٦١,٤٠١,٩٥٩	إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
(٨٢,٦٩٠,٩٣٩)	(٧٧,٨٣٤,٣٢٤)	ناقصا : دخل التمويل غير المكتسب
١٨٩,٨٤٧,٨٠٤	١٨٣,٥٦٧,٦٣٥	

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 ٢٠٢٦
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٤. مستحقات مدينة من الإيجار

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(غير مراجعة)	(مراجعة)
٥١,٢٩٧,٤٤٥	٥٤,٣٢٥,٥٥٠
١١,١٥٧,٦٠٧	١٢,٠٩٠,٦١٧
٦٢,٤٥٥,٠٥٢	٦٦,٤١٦,١٦٧
(١٤,٢١٠,٩٣٦)	(١٤,٢١٠,٩٣٦)
٤٨,٢٤٤,١١٦	٥٢,٢٠٥,٢٣١

ذمم الإيجار:

- مفوترة

- غير مفوترة

إجمالي المستحقات / الذمم المدينة التجارية

ناقصا: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

تتضمن الذمم المدينة الخاصة بإيرادات الإيجار بعض المبالغ المستحقة التي تجاوزت تاريخ استحقاقها، إلا أنها لم تتعرض لانخفاض في القيمة. واستناداً إلى الخبرة التاريخية، تتوقع الإدارة تحصيل جميع الذمم المدينة الناشئة عن عقود الإيجار التي لم يتم تكوين مخصص انخفاض قيمة لها بالكامل. إضافة إلى ذلك، يحتفظ الصندوق بضمانات أخرى تتمثل في سندات لأمر صادرة من تلك الأطراف.

١٥. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

خلال عام ٢٠٢٦، قام الصندوق باستثمار في صندوق مشاركة للمرابحات والصكوك وهو صندوق استثماري مفتوح تديره شركة مشاركة المالية بقيمة ٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٥: ٠,٥ مليون ريال سعودي). وقد اعترف الصندوق بهذا الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، بلغ الربح غير المحقق من هذا الاستثمار ٠,٠٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٠,٠٢ مليون ريال سعودي).

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(غير مراجعة)	(مراجعة)
٥٢٠,١١٤	-
٢,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
٤١,٧٣٨	٢٠,١١٤
٢,٥٦١,٨٥٢	٥٢٠,١١٤

كما في ١ يناير

الإضافات خلال الفترة

أرباح القيمة العادلة غير محققة

١٦. النقد وما في حكمه

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(غير مراجعة)	(مراجعة)
١٥,٨١٧,١٠٧	٢٦,٠٤٦,٧٥٠
٣,٧١١,١٨٧	٢,٦٤٩,٧٠٨
١٩,٥٢٨,٢٩٤	٢٨,٦٩٦,٤٥٨

ودائع مربحة قصيرة الأجل

نقد لدى البنك

تمثل الودائع لأجل مبالغ استثمارها الصندوق لدى مدير الصندوق بموجب ترتيبات المراجعة، وتستحق خلال فترة أصلية تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع، بعائد يتراوح بين ٣,٣% و ٥,٠% سنوياً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: بين ٣,٩% و ٦,٩% سنوياً). كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، بلغ إيرادات التمويل المستحق على هذه الودائع مبلغ ٠,٠٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٠,٠٧ مليون ريال سعودي)، فيما بلغ إيرادات التمويل من الودائع لأجل عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٠,٣٩ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ٠,٩٦ مليون ريال سعودي).

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 ٢٠٢٦
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٧. القروض

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(غير مراجعة)	(مراجعة)
٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧
٨,٣٥٧,٥٨٨	٨,٨٤٢,٣٨٨
(٢,٨٨٢,٣٧٣)	(٣,٤٣٠,٦٨٣)
٦٧٤,٠٣٢,١٩٢	٦٧٣,٩٦٨,٦٨٢

قروض طويلة الأجل

تكاليف تمويل مستحقة

ناقصاً : 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. تحمل هذه التسهيلات تكلفة تمويل تعادل معدل الساببور لمدة ستة أشهر مضافاً إليه هامش، بما يتوافق مع معدلات السوق. ويستحق سداد أصل التسهيل دفعة واحدة بعد سبع سنوات من تاريخ السحب الأول. أما تكلفة التمويل فتُسدد على أساس نصف سنوي.

خلال عام ٢٠٢٣م، أبرم الصندوق تسهلاً مصرفياً آخر متوافقاً مع أحكام الشريعة الإسلامية مع بنك الجزيرة، يتمثل في قرض طويل الأجل بحد ائتماني إجمالي قدره ١ مليار ريال سعودي، وذلك لتمويل الاستحواذ على الأصول المدرة للدخل وتمويل العمليات التشغيلية المستمرة.

ويتحمل الصندوق تكلفة تمويل تعادل معدل الساببور لمدة ستة أشهر مضافاً إليه هامش يتوافق مع معدلات السوق، ويستحق سداؤه دفعة واحدة بعد سبع سنوات من تاريخ السحب. كما تُسدد تكلفة التمويل على أساس نصف سنوي.

وتتضمن اتفاقيات التمويل المشار إليها أعلاه عدداً من الاشتراطات المالية وغير المالية. وقد أُخِلَ الصندوق بأحد اشتراطات التمويل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م والمتعلق بالقروض الممنوحة من بنك الجزيرة ومصرف الراجحي، مما يمنح البنكين الحق التعاقد في المطالبة بالسداد الفوري للقرض. حتى تاريخ التقرير، لم يطالب الطرفان المقابلان بأي تسوية مبكرة لمبالغ القروض المستحقة أو بتسريع أي أقساط. وترى إدارة الصندوق أنه لن يتم اتخاذ أي إجراءات تسوية مبكرة من جانب الطرفين المقابلين، وهي تراقب الوضع باستمرار مع تطورات. علاوة على ذلك، فإن القروض مضمونة برهن عقاري على عقارات استثمارية محددة. انظر أيضاً الملاحظة رقم ١٢.

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 ٢٠٢٦
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٨. التزامات عقود الإيجار

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(غير مراجعة)	(مراجعة)
١٣١,٥٢٢,٢٨٣	١٤٣,٦٦٩,٢٨٣
(٢٤,٢٤٠,٧٥٧)	(٢٦,٦٨٦,١٠٠)
١٠٧,٢٨١,٥٢٦	١١٦,٩٨٣,١٨٣

إجمالي التزامات الإيجار
ناقصاً: مصروفات تمويلية غير مستحقة بعد

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(غير مراجعة)	(مراجعة)
١١٦,٩٨٣,١٨٣	١٢٦,٣٥٥,٣١٢
٢,٤٤٥,٣٤٣	٥,٢٧٤,٨٧١
(٧٠٠,٠٠٠)	(١,٤٥٠,٠٠٠)
(١١,٤٤٧,٠٠٠)	(١٣,١٩٧,٠٠٠)
١٠٧,٢٨١,٥٢٦	١١٦,٩٨٣,١٨٣

كما في بداية الفترة / السنة
تكلفة التمويل للفترة / السنة
امتياز الإيجار
مدفوع
كما في نهاية الفترة / السنة

تمثل مطلوبات الإيجار القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار لتأجير الأرض. خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ، حصل الصندوق على امتياز على إحدى قطع الأرض المدرجة بموجب ترتيبات الإيجار بقيمة ٠,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١,٤ مليون ريال سعودي) التي تم الاعتراف بها كإيرادات أخرى.

١٩. إيرادات الإيجار غير المحققة

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

٢٠. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(غير مراجعة)	(مراجعة)
٣,١٦٣,٩٠٥	٣,٣٤٦,٤٠٥
٣,٠٥٧,٤٢٢	٣,٠٥٧,٤٢٢
-	٨٥٦,٩٧٩
٦١٨,٢١٢	١,٤٥٧,٦٧١
٦,٨٣٩,٥٣٩	٨,٧١٨,٤٧٧

مصاريف تشغيل العقار
ودائع التأمين
ضريبة القيمة المضافة المستحقة
أخرى

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 ٢٠٢٦
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٢١. المعاملات مع اطراف ذات علاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة مدير الصندوق ، وشركة الإنماء للاستثمار (أمين الحفظ) ، ومالكي الوحدات ، ومجلس إدارة الصندوق ، واللجنة الشرعية للصندوق. تشمل الأطراف ذات العلاقة أيضاً المنشآت التي يملك فيها مدير الصندوق أو بعض أعضاء الإدارة العليا مصلحة مباشرة أو غير مباشرة. ويوضح الجدول التالي تفاصيل المعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة:

(أ) معاملات الاطراف ذات علاقة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		طبيعة التعامل	الطرف ذو العلاقة
٢٠٢٥	٢٠٢٦		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
٧,٢٣٣,١١٥	٦,٦٠٨,٩٦٤	الاتعاب الادارية	مدير الصندوق
٩٥٥,٨٦٨	٣٩١,٤١٠	دخل تمويلي على ودائع لأجل	
٢٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	مكافآت اعضاء مجلس الإدارة	مجلس ادارة الصندوق
١٦,٥٠٠	١٦,٥٠٠	مكافآت الهيئة الشرعية	الهيئة الشرعية
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	اتعاب الحفظ	الامين

بلغ استثمار مدير الصندوق في الصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ عدد ٥,٠١ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٥,٠١ مليون وحدة)، وهو ما يمثل ٥,٦٩% من إجمالي وحدات الصندوق (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٥,٦٩%).

(ب) ارصدة الاطراف ذات علاقة

اسم وطبيعة الاطراف ذات علاقة		كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
		(غير مراجعة)	(مراجعة)
شركة مشاركة المالية - مدير الصندوق (اتعاب الإدارة المستحقة)		(٣,٨٠٦,٨٢٨)	(٤,١٤٢,٥٧٠)
أمين الحفظ (اتعاب حفظ مستحقة مفصح عنه تحت بند المصروفات التشغيلية للممتلكات)		(٩١,٦٦٧)	(١٤١,٦٦٧)
شركة مشاركة المالية - مدير الصندوق (ودائع لأجل)		١٥,٨١٧,١٠٧	٢٦,٠٤٦,٧٥٠

أساس ومدة السداد هي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق المعتمدة من قبل هيئة السوق المالية على النحو التالي:

نوع الاتعاب	الاساس والسعر	مدة السداد
اتعاب الادارة	٠,٩٥% : ٢,٢٥% (٠,٩٥% من إجمالي الموجودات بعد خصم الاتعاب المستحقة والمصروفات)	كل ستة (٦) أشهر
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	٥,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع، تُدفع فقط للأعضاء المستقلين، وبعد أقصى ثمانية اجتماعات سنوياً.	بعد اجتماع مجلس الإدارة
مكافآت الهيئة الشرعية	٣٣,٠٠٠ ريال سعودي بالسنة	كل ستة (٦) أشهر
اتعاب امين الحفظ	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً	سنوي

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 ٢٠٢٦
(جميع المبالغ المذكورة بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٢٢. توزيعات أرباح

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ، قام مجلس إدارة الصندوق بتوزيع أرباح قدرها ٨,٨ مليون ريال سعودي (لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ : ١٢,٣ 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. المعلومات المالية التكميلية غير النقدية

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح	
٢٠٢٥	٢٠٢٦		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
٩٣٨,٠٣٢	٥٤٨,٣١٠	١٠	إطفاء ائتاب ترتيب القرض

٢٤. أحداث لاحقة

حتى تاريخ اعتماد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة، قامت إدارة الصندوق بتقييم الأحداث اللاحقة، وتبين أنه لا توجد أي أحداث لاحقة تستوجب إجراء تعديلات على المعلومات المالية الأولية الموجزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م أو الإفصاح عنها.

٢٥. الموافقة على المعلومات المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على المعلومات المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٠ أغسطس ٢٠٢٦ (الموافق ٢٧ صفر ١٤٤٨ هـ) .