

بيكر تيلي م ك م وشركاه
محاسبون قانونيون
ص.ب ٣٠٠٤٦٧، الرياض ١١٣٧٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٨٣٥ ١٦٠٠
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٨٣٥ ١٦٠١

تقرير المراجع المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

إلى السادة حملة الوحدات
في صندوق مشاركة ريت

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية المختصرة المرفقة لصندوق مشاركة ريت ("الصندوق")، المدار من قبل شركة مشاركة المالية، ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، والقوائم الأولية المختصرة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في صافي الأصول 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 المختصرة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة استنادا إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقا للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية 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 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 نُبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استنادا إلى الفحص الذي قمنا به، فلم ينم إلى علمنا ما يدعوننا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة غير معدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

بيكر تيلي م ك م وشركاه محاسبون قانونيون



ماجد منير النمر

(محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٨١)

الخبر في ٩ محرم ١٤٤٣ هـ

الموافق ١٧ أغسطس ٢٠٢١ م

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
القوائم المالية الأولية المختصرة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
وتقرير المراجع المستقل

تقرير المراجع المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

إلى السادة حملة الوحدات

في صندوق مشاركة ريت

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية المختصرة المرفقة لصندوق مشاركة ريت ("الصندوق")، المدار من قبل شركة مشاركة المالية، ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، والقوائم الأولية المختصرة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في صافي الأصول 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 المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية 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 نُبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به، فلم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة غير معده، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

بيكر تيلي م ك م وشركاه

محاسبون قانونيون

الخبر - المملكة العربية السعودية

ماجد منير النمر

ترخيص رقم ٣٨١

٩ محرم ١٤٤٣ هـ

١٧ أغسطس ٢٠٢١ م

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
قائمة المركز المالي الأولية المختصرة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	ايضاح	
(بالريالات السعودية)			
			الأصول
١,٠٣٩,٧٧٧,٧٤٦	١,٠٢٩,٠٣٠,٢٣٠	٧	عقارات استثمارية
٢٤٧,٢٥٩,٩٩٨	٢٤٩,٢٨١,٧٠٣	٨	صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي
١٠,٨٨٣,٦٥٦	٣٥,١٦٣,٢٤٦	٩	ذمم إيجارات مدينة
٥,٨٣٠,٣٤١	٩,٩٩٩,٢٢٠	١٠	مدفوعات مقدماً وأصول أخرى
٥,٢١٩,٠٥٠	٥,٢٥٠,٨٠٠	١١	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٥,١٦٩,٠٤١	١٩,١٨٥,٦١٠		نقد وما في حكمه
١,٣٥٤,١٣٩,٨٣٢	١,٣٤٧,٩١٠,٨٠٩		مجموع الأصول
			الالتزامات
٣٠٣,٧٥١,٦١٧	٣١٣,٧٣٠,٥٩٢	١٢	تسهيلات مصرفية
١٤٦,٨٣٨,٩٤١	١٤٠,١٩٠,٣١٥	١٣	التزامات عقود الإيجار
٧,٢٦٨,٥٣٧	١٠,٠١٧,١٢٠	١٤	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٨,٨٠١,٠٤٣	٨,٠٥١,٤٠٠	١٥	اتعاب ادارة مستحقة
٥,٧٧٨,٩٧٥	٥,٨٣٧,٦٤٦	١٦	التزامات أخرى
٤٧٢,٤٣٩,١١٣	٤٧٧,٨٢٧,٠٧٣		مجموع الالتزامات
٨٨١,٧٠٠,٧١٩	٨٧٠,٠٨٣,٧٣٦		صافي قيمة الأصول العائدة لحملة الوحدات
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠		وحدات مصدرة
١٠.٠٢	٩.٨٩		القيمة لكل وحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	ايضاح
(بالريالات السعودية)		
٥١,٠٧١,٧٤٣	٤٣,٣١٧,٤٤٣	ايرادات
		ايرادات إيجار
		المصاريف
(١١,٦٣٦,٣٢٦)	(١١,٢٩٥,٥٩٠)	٧ استهلاكات
(٧,٧١٤,٩٢٤)	(٨,٠٥١,٤٠٠)	١٥ اتعاب ادارة الصندوق
(٢,٠١٤,١٣٣)	(٢,٨٠٦,٧٣١)	١٧ مصاريف تشغيلية أخرى
-	(٤,٧٠٤,٢٣٤)	٧ خسائر الهبوط في قيمة عقارات استثمارية
(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٢٣,٣٦٥,٣٨٣)	(٢٦,٨٥٧,٩٥٥)	
٢٧,٧٠٦,٣٦٠	١٦,٤٥٩,٤٨٨	الربح من العمليات
-	٤١٠,٠٠٠	١٣ إيرادات أخرى
٢٣,٧٧٠	٣١,٧٥٠	١١ أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤,٧٢٣,٥٧٧	٥,٩٤١,٥١٩	١٨ ايرادات تمويل
(٩,٣٨٠,٦٠٨)	(٨,٠٥٩,٧٤٠)	١٩ تكاليف تمويل
٢٣,٠٧٣,٠٩٩	١٤,٧٨٣,٠١٧	الربح للفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر
٢٣,٠٧٣,٠٩٩	١٤,٧٨٣,٠١٧	مجموع الدخل الشامل للفترة
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الوحدات المصدرة
٠.٢٦	٠.١٧	٢١ ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات الأولية المختصرة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(بالريالات السعودية)	
	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
٨٨١,٧٠٠,٧١٩	كما في ١ يناير ٢٠٢١ (مراجعة)
١٤,٧٨٣,٠١٧	الربح للسنة
-	الدخل الشامل الآخر للفترة
١٤,٧٨٣,٠١٧	مجموع الدخل الشامل للفترة
(٢٦,٤٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٣)
٨٧٠,٠٨٣,٧٣٦	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)
	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
٩٠٧,٢٢٤,٣٧٥	كما في ١ يناير ٢٠٢٠ (مراجعة)
٢٣,٠٧٣,٠٩٩	الربح للفترة
-	الدخل الشامل الآخر للفترة
٢٣,٠٧٣,٠٩٩	مجموع الدخل الشامل الآخر للفترة
(٣٠,٨٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٣)
٨٩٩,٤٩٧,٤٧٤	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	
(بالريالات السعودية)		
		الأنشطة التشغيلية
٢٣,٠٧٣,٠٩٩	١٤,٧٨٣,٠١٧	الربح للفترة
		تعديلات عن:
١١,٦٣٦,٣٢٦	١١,٢٩٥,٥٩٠	استهلاكات
-	٤,٧٠٤,٢٣٤	خسائر الهبوط في قيمة عقارات استثمارية
٢,٠٠٠,٠٠٠	-	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٢٣,٧٧٠)	(٣١,٧٥٠)	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦,٠٦٠,٩٠٤	٨,٠٥٩,٧٤٠	تكاليف تمويل
(٤,٧٢٣,٥٧٧)	(٥,٩٤١,٥١٩)	إيرادات تمويل
-	(٤١٠,٠٠٠)	خصم على التزامات عقود الإيجار
		التغير في الأصول والالتزامات التشغيلية:
٥,٤٨٦,١٨١	٣,٩١٩,٨١٤	استثمار في عقود إيجار تمويلي
(٧,٩٤٩,٨٧٠)	(٢٤,٢٧٩,٥٩٠)	ذمم إيجارات مدينة
٧٥٥,٦٧٩	(٤,٣٥٤,١٥٩)	مدفوعات مقدماً وأصول أخرى
(٢,٤٧١,٣١٣)	٢,٧٤٨,٥٨٣	إيرادات إيجار غير مكتسبة
(١,٠٠٥,٤٣٩)	(٧٤٩,٦٤٣)	اتعاب إدارة مستحقة
(٥٢,١٨٥)	١٣٤,٧٢٧	التزامات أخرى
٣٢,٧٨٦,٠٣٥	٩,٨٧٩,٠٤٤	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٧١,٧٥٠,٠٠٠)	(٥,٢٥٢,٣٠٨)	إضافات إلى عقارات استثمارية
(٢٠,٥٤٠,٨١٣)	-	دفعات مقدمة للاستحواذ على عقارات استثمارية
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	-	استثمار في ودائع قصيرة الأجل
(٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٤٠,٠٠٠	-	إيرادات تمويل مستلمة عن ودائع قصيرة الأجل
(٣٦,٩٥٠,٨١٣)	(٥,٢٥٢,٣٠٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	
(بالريالات السعودية)		
(٦,٢٨٠,٢٩٦)	(٩,٤٢٠,٠٠٠)	الأنشطة التمويلية
٧١,٧٩٦,٠٦٠	٩,٣٠٠,٣٥٠	صافي التغير في التزامات عقود إيجار
(٤,٠٤٧,٩٢٩)	(٤,٠٩٠,٥١٧)	صافي المتحصل من تسهيلات مصرفية طويلة الأجل
(٣٠,٨٠٠,٠٠٠)	(٢٦,٤٠٠,٠٠٠)	تكاليف تمويل مدفوعة
٣٠,٦٦٧,٨٣٥	(٣٠,٦١٠,١٦٧)	توزيعات أرباح مدفوعة
٢٦,٥٠٣,٠٥٧	(٢٥,٩٨٣,٤٣١)	صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة التمويلية
١٢,٩٢٥,٨٤٤	٤٥,١٦٩,٠٤١	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٣٩,٤٢٨,٩٠١	١٩,١٨٥,٦١٠	نقد وما في حكمه، في بداية الفترة
		نقد وما في حكمه، في نهاية الفترة
		<u>معاملات غير نقدية:</u>
٩,٠٠٠,٠٠٠	-	رسوم ترتيب تسهيلات مصرفية مستحقة
٧٢٣,٦٠٥	٨٦٣,٩٠٥	تكاليف معاملات تسهيلات مصرفية مؤجلة محملة
١,٤٥٦,٨٦٠	١٨٥,٢٨٠	تحويل رسوم ترتيب تسهيلات مؤجلة الى تسهيلات مصرفية

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١- معلومات عامة

صندوق مشاركة ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل تم تأسيسه في المملكة العربية السعودية وفقاً لأنظمة صناديق الاستثمار العقارية وتعليمات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية. الصندوق مدرج ويتم تداوله في السوق المالية السعودية ("تداول") وهو متوافق مع معايير الشريعة ومدار من قبل شركة مشاركة المالية ("مدير الصندوق").

إن عنوان مدير الصندوق المسجل هو: شركة مشاركة المالية صندوق بريد ٧١٢، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية. تمت الموافقة على طرح وحدات الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٢٣ شوال ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٧ يوليو ٢٠١٧) وبدأ الصندوق نشاطه بتاريخ ١٧ أغسطس ٢٠١٧. مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد لسنتين إضافيتين بتوصية من مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في أصول عقارية مطورة وقابلة للتأجير وتحقيق دخل دوري ويستهدف توزيع أرباح نقدية سنوية لحملة الوحدات لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق.

٢- أساس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. لا تتضمن القوائم المالية الأولية المختصرة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها مقترنة مع القوائم المالية السنوية للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

تم إعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الريح أو الخسارة. يتم عرض القوائم المالية بالريال السعودي والذي يعتبر العملة الوظيفية للصندوق ويتم تقريب كافة المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك. وفقاً لتعليمات هيئة السوق المالية، اعتمد الصندوق نموذج خيار التكلفة لقياس العقارات الاستثمارية. وعليه، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر هبوط في القيمة.

وفقاً لتعليمات هيئة السوق المالية، اعتمد الصندوق نموذج التكلفة للعقارات الاستثمارية. وعليه، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر هبوط في القيمة متراكمة.

٣- السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المطبقة في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة تتماشى مع السياسات المحاسبية المطبقة في القوائم المالية السنوية الأخيرة.

٤- المعايير الجديدة والمعدلة

لم تصدر معايير محاسبية جديدة خلال الفترة، إلا أنه هناك عدد من التعديلات على المعايير سارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١ وتم توضيحها في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وليس لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الأولية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١.

٥- المعايير الصادرة غير سارية المفعول بعد

لم يتم تطبيق المبكر لأي من المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة التالية التي تم إصدارها ولكنها غير سارية المفعول بعد.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٥- المعايير الصادرة غير سارية المفعول بعد (تتمة)

المعيار / التفسير	الوصف	ساري المفعول من الفترات التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي:
معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧	المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة	١ يناير ٢٠٢٢
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣	تجميع الأعمال	١ يناير ٢٠٢٢
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧	عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣
معيار المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)	١ يناير ٢٠٢٢
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨)	١ يناير ٢٠٢٢ متاح للتبني الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

٦- الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة للصندوق من الإدارة وضع أحكام وتقديرية وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والأصول والالتزامات والأفصاحات المرفقة وإفصاحات الالتزامات المحتملة. يمكن أن ينتج من عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرية نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيم الدفترية للأصول أو الالتزامات والتي ستأثر في الفترات المستقبلية. تتم مراجعة التقديرية والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم الاعتراف بنتائج المراجعات في التقديرية المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقدير وفي أي فترات مستقبلية تتأثر.

إن الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية للتقديرية غير المؤكدة مماثلة لتلك الموضحة في القوائم المالية السنوية الأخيرة، باستثناء تأثير كوفيد - ١٩ الموضح أدناه:

التقديرية المراجعة لتأثير كوفيد - ١٩

أعاد الصندوق تقييم الوضع الحالي لتوقع التأثير المتوقع على مؤشرات الائتمان الرئيسية والسيولة والتشغيل والملاءة والأداء وذلك لإدارة تعطيل الأعمال المحتمل بسبب تفشي كوفيد - ١٩ الذي قد يكون له أثر على العمليات والأداء المالي.

تتطلب هذه الأحداث الجارية والظروف الاقتصادية السائدة من الصندوق مراجعة بعض المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية. وتتركز في المقام الأول حول مراجعة السيناريوهات المحتملة التي يستخدمها الصندوق حالياً في تقدير خسائر الهبوط في القيمة. نتيجة لهذه المراجعات، أقر الصندوق خسائر هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية بمبلغ ٤,٧ مليون ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١. علاوة على ذلك، تلقى الصندوق عدد من الطلبات من المستأجرين لتعليق أو تخفيض الإيجار، تم رفض بعض الطلبات بينما لا يزال البعض الآخر قيد الدراسة حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢١. ولا يُتوقع أن يكون تأثير هذه الطلبات جوهرية على القوائم المالية للصندوق.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٦- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات المراجعة لتأثير كوفيد - ١٩ (تتمة)

كما هو الحال مع أي تنبؤات، فإن التوقعات واحتمالات الحدوث مدعومة بأحكام جوهرية وعدم التأكد، وبالتالي، قد تختلف النتائج السنوية عن تلك المتوقعة. إن تأثير البيئة الاقتصادية غير المؤكدة هو أمر تقديري، وسيواصل الصندوق إعادة تقييم وضعه والأثر المرتبط به على أساس منتظم.

٧- عقارات استثمارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
(بالريالات السعودية)		
٩٤٠,٧٤٧,٠٤٠	٩٣٣,٤٩٠,٤٥٦	عقارات استثمارية مملوكة (أ)
٩٩,٠٣٠,٧٠٦	٩٥,٥٣٩,٧٧٤	أصول حق الانتفاع (ب)
١,٠٣٩,٧٧٧,٧٤٦	١,٠٢٩,٠٣٠,٢٣٠	

(أ) عقارات استثمارية مملوكة

المجموع	أثاث تجهيزات			
	ومعدات	مباني	أراضي	
(بالريالات السعودية)				
التكلفة:				
١,٠٠٦,٢٤٠,١١٥	٥٢,٦٧٨,٧٨٠	٤٢٤,١٨٤,٣٨٨	٥٢٩,٣٧٦,٩٤٧	١ يناير ٢٠٢١
٥,٢٥٢,٣٠٨	-	٥,٢٥٢,٣٠٨	-	إضافات
١,٠١١,٤٩٢,٤٢٣	٥٢,٦٧٨,٧٨٠	٤٢٩,٤٣٦,٦٩٦	٥٢٩,٣٧٦,٩٤٧	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير المراجعة)
٩١٦,٥٢٩,٥٤٨	٥٢,٦٧٨,٧٨٠	٤٠٤,٢٦١,٩٩٨	٤٥٩,٥٨٨,٧٧٠	١ يناير ٢٠٢٠
١٢٢,٤٧٠,٤٣٠	-	٥٢,٦٨٢,٢٥٣	٦٩,٧٨٨,١٧٧	إضافات
(٣٢,٧٥٩,٨٦٣)	-	(٣٢,٧٥٩,٨٦٣)	-	استبعادات
١,٠٠٦,٢٤٠,١١٥	٥٢,٦٧٨,٧٨٠	٤٢٤,١٨٤,٣٨٨	٥٢٩,٣٧٦,٩٤٧	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
الاستهلاك المتراكم والهبوط في القيمة:				
٦٥,٤٩٣,٠٧٥	١٧,٧٥٠,٥٨٩	٤٠,٦٦٠,٠٧١	٧,٠٨٢,٤١٥	١ يناير ٢٠٢١
٧,٨٠٤,٦٥٨	٢,٦١٠,٨٨١	٥,١٩٣,٧٧٧	-	المحمل للفترة
٤,٧٠٤,٢٣٤	-	-	٤,٧٠٤,٢٣٤	الهبوط المحمل للفترة
٧٨,٠٠١,٩٦٧	٢٠,٣٦١,٤٧٠	٤٥,٨٥٣,٨٤٨	١١,٧٨٦,٦٤٩	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير المراجعة)
٤٩,٧٢٢,٠٣٩	١٢,٤٧١,١٧١	٣٠,١٦٨,٤٥٣	٧,٠٨٢,٤١٥	١ يناير ٢٠٢٠
١٥,٧٧١,٠٣٦	٥,٢٧٩,٤١٨	١٠,٤٩١,٦١٨	-	إضافات
٦٥,٤٩٣,٠٧٥	١٧,٧٥٠,٥٨٩	٤٠,٦٦٠,٠٧١	٧,٠٨٢,٤١٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
صافي القيمة الدفترية				
٩٣٣,٤٩٠,٤٥٦	٣٢,٣١٧,٣١٠	٣٨٣,٥٨٢,٨٤٨	٥١٧,٥٩٠,٢٩٨	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير المراجعة)
٩٤٠,٧٤٧,٠٤٠	٣٤,٩٢٨,١٩١	٣٨٣,٥٢٤,٣١٧	٥٢٢,٢٩٤,٥٣٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٧- عقارات استثمارية (تتمة)

(أ) عقارات استثمارية مملوكة (تتمة)

تمثل العقارات الاستثمارية المملوكة استثمارات الصندوق في مجمعات سكنية وشقق فندقية ومستودعات ومعارض تجارية تقع في المملكة العربية السعودية باستثناء مستودع واحد في الإمارات العربية المتحدة.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ بلغ صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ٨٠٧,١٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨١٣,٨٦ مليون ريال سعودي) والمرهونة كضمان مقابل تسهيلات مصرفية (إيضاح ١٢).

وفقاً للمادة ٢٢ من أنظمة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق بناءً على تقييمين يتم إعدادهما من قبل مقيمين مستقلين. وفقاً لتعليمات هيئة السوق المالية، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والهبوط في القيمة، ان وجد.

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة اولات للتنمية المحدودة وشركة أبعاد للتقييم العقاري وشركة فاليو ستارت وشركة جيه ال ال للتقييم العقاري (٢٠٢٠: شركة اولات للتنمية المحدودة وشركة فاليو ستارت وشركة جيه ال ال للتقييم العقاري)، وجميعهم مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ، بلغ متوسط تقييم العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه ٩٨٦,٩٩٢,١٩٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٩٨٤,٠١٤,٤٤٠). تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية بمعدل خصم بنسبة ٨٪ إلى ٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨٪ إلى ٩٪) ومعدل عائد يتراوح من ٧٪ إلى ٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨٪ إلى ٨,٥٪).

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تصنف في المستوى الثالث للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

إن أي تغير جوهري في الافتراضات المستخدمة في التقييم للعقارات الاستثمارية مثل أسعار الخصم والعائد ونمو الأيجار ومعدلات الشواغر وما إلى ذلك سوف ينتج عنه قيمة عادلة أقل / أعلى بشكل جوهري لتلك الأصول.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٧- عقارات استثمارية (تتمة)

(ب) أصول حق الانتفاع

المجموع	مباني (بالريالات السعودية)	أراضي	
التكلفة:			
١١٦,٨٣٤,٢٤٢	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	٥٨,٤٠٣,٢٦٦	١ يناير ٢٠٢١ و ٣٠ يونيو ٢٠٢١
١٢٣,٣٨٥,٢٩٦	٦٠,٦٣٠,٨٦٦	٦٢,٧٥٤,٤٣٠	١ يناير ٢٠٢١
(٦,٥٥١,٠٥٤)	(٢,١٩٩,٨٩٠)	(٤,٣٥١,١٦٤)	استبعادات
١١٦,٨٣٤,٢٤٢	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	٥٨,٤٠٣,٢٦٦	٣٠ يونيو ٢٠٢١
إطفاء متراكم:			
١٧,٨٠٣,٥٣٦	٨,٥٩٦,٦٠٢	٩,٢٠٦,٩٣٤	١ يناير ٢٠٢١
٣,٤٩٠,٩٣٢	١,٧٥٤,٢١٣	١,٧٣٦,٧١٩	المحمل للفترة
٢١,٢٩٤,٤٦٨	١٠,٣٥٠,٨١٥	١٠,٩٤٣,٦٥٣	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير المراجعة)
١١,٢٠٦,٧٥٢	٥,٤٩٤,٢٢٢	٥,٧١٢,٥٣٠	١ يناير ٢٠٢٠
٧,٤٧٨,٦٧٨	٣,٦٨٨,١٢٨	٣,٧٩٠,٥٥٠	المحمل للسنة
(٨٨١,٨٩٤)	(٥٨٥,٧٤٨)	(٢٩٦,١٤٦)	استبعادات
١٧,٨٠٣,٥٣٦	٨,٥٩٦,٦٠٢	٩,٢٠٦,٩٣٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
صافي القيمة الدفترية			
٩٥,٥٣٩,٧٧٤	٤٨,٠٨٠,١٦١	٤٧,٤٥٩,٦١٣	٣٠ يونيو ٢٠٢١
٩٩,٠٣٠,٧٠٦	٤٩,٨٣٤,٣٧٤	٤٩,١٩٦,٣٣٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

حصل الصندوق على أصول حق الانتفاع لبعض العقارات التجارية، أي أراضي ومباني، لمدة تتراوح بين ١٥,٥ إلى ١٦,٥ سنة. تم تقييم القيمة العادلة لأصول حق الانتفاع من قبل مقيمين، شركة اولات للتنمية المحدودة وشركة أبعاد للتقييم العقاري (٢٠٢٠: شركة اولات للتنمية المحدودة وشركة فاليو ستارت)، وكلاهما مستقل ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، بلغ متوسط تقييم المباني ٦١,٠٣٩,٤٥١ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٦٠,٥١٥,٤٧٢ ريال سعودي) تم احتسابه بتخصيص متوسط تقييم مجموع أصول حق الانتفاع المستحوذ عليها والبالغ ١٢٤,٩٤٣,٩٥٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٢٤,٢١٧,٧٣٧ ريال سعودي) على المساحة المتبقية بعد استبعاد جزء من المباني المتعلقة بترتيبات عقود الإيجار التمويلي. يتم تحديد التقييم على أنه متوسط قيمة تقارير التقييم التي قدمها مقيمان مستقلان. تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم حق الانتفاع معدل خصم يتراوح من ٨,٤٪ إلى ١١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨,٥٪ إلى ١١٪).

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٨- صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي

يتكون صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	
(بالريالات السعودية)		
٣٨٥,٥٥٠,٥٩٩	٣٨١,٦٣٠,٧٨٥	إجمالي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي
(١٣٨,٢٩٠,٦٠١)	(١٣٢,٣٤٩,٠٨٢)	ناقصاً: إيرادات التمويل غير المكتسبة
<u>٢٤٧,٢٥٩,٩٩٨</u>	<u>٢٤٩,٢٨١,٧٠٣</u>	

ان تحليل استحقاقات صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ كما يلي:

المجموع	من سنتين إلى			
	أكثر من خمس سنوات	خمس سنوات	أقل من سنة	
(بالريالات السعودية)				
٣٨١,٦٣٠,٧٨٥	٢٥٨,٣٠٢,٨٢٠	٨٥,٨٨٧,٤٢٠	٣٧,٤٤٠,٥٤٥	إجمالي نمم إيجار مدينة
(١٣٢,٣٤٩,٠٨٢)	(٧٩,٤٣٥,١٩٣)	(٤٢,٩٤١,٨٧٥)	(٩,٩٧٢,٠١٤)	إيرادات تمويل
<u>٢٤٩,٢٨١,٧٠٣</u>	<u>١٧٨,٨٦٧,٦٢٧</u>	<u>٤٢,٩٤٥,٥٤٥</u>	<u>٢٧,٤٦٨,٥٣١</u>	

ان تحليل استحقاقات صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كما يلي:

المجموع	من سنتين إلى			
	أكثر من خمس سنوات	خمس سنوات	أقل من سنة	
(بالريالات السعودية)				
٣٨٥,٥٥٠,٥٩٩	٢٦٩,٨٦٣,٠٦٤	٨٥,١٩٣,٦٧١	٣٠,٤٩٣,٨٦٤	إجمالي نمم إيجار مدينة
(١٣٨,٢٩٠,٦٠١)	(٨٤,٤٢٩,٩١٥)	(٤٣,٩٠٧,٩١٢)	(٩,٩٥٢,٧٧٤)	إيرادات تمويل
<u>٢٤٧,٢٥٩,٩٩٨</u>	<u>١٨٥,٤٣٣,١٤٩</u>	<u>٤١,٢٨٥,٧٥٩</u>	<u>٢٠,٥٤١,٠٩٠</u>	

٩- نمم إيجارات مدينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	
(بالريالات السعودية)		
١٨,٤٦٢,٨٧٩	٤١,٣٣٢,٠٨٩	نمم إيجارات مدينة - مفوترة
١,٣٠٨,٩٨٥	٢,٧١٩,٣٦٥	نمم إيجارات مدينة - غير مفوترة
١٩,٧٧١,٨٦٤	٤٤,٠٥١,٤٥٤	
(٨,٨٨٨,٢٠٨)	(٨,٨٨٨,٢٠٨)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
<u>١٠,٨٨٣,٦٥٦</u>	<u>٣٥,١٦٣,٢٤٦</u>	

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٩- ذمم ايجارات مدينة (تتمة)

إن تحليل الأعمار لذمم الايجارات المدينة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كما يلي:

المجموع	ارصدة تجاوزت موعد استحقاقها				لم تتجاوز
	أكثر من ٣٦٥ يوم	٣٦٥-٢٧٠ يوم	٢٧٠-١٨١ يوم	أقل من ١٨٠ يوم	موعد استحقاقها ولم تهبط قيمتها
	(بالريالات السعودية)				
٤٤,٠٥١,٤٥٤	٨,٢٤٥,٧٢٤	٣,١٧٥,٠٣٥	٣,٢٢٩,٥٦١	٢٦,٦٨١,٧٦٩	٢,٧١٩,٣٦٥
١٩,٧٧١,٨٦٤	٨,٤١٩,٢٥٦	٧٨١,٣٥٢	٣,٨٧٦,١٩٩	٥,٣٨٦,٠٧٢	١,٣٠٨,٩٨٥
					٢٠٢١
					٢٠٢٠

١٠- مدفوعات مقدماً وأصول أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	
(بالريالات السعودية)		
٢٨٧,٠٧٤	٥,٩٣٧,٣٤١	ضريبة قيمة مضافة مدينة (إيضاح ٢٤)
٤,٠٢٢,٢٠٩	٣,٨٣٦,٩٢٩	رسوم ترتيبات تسهيلات مصرفية مؤجلة
٦٨,٧٥١	٢٢٤,٩٥٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
١,٤٥٢,٣٠٧	-	دفعات مقدمة مقابل مصاريف رأسمالية
٥,٨٣٠,٣٤١	٩,٩٩٩,٢٢٠	

١١- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

استثمر الصندوق في صندوق مشاركة للمرابحات والصكوك وهو صندوق استثماري مفتوح تديره شركة مشاركة المالية. اعترف الصندوق بالاستثمار بالقيمة العادلة من خلال ربح الخسارة.

١٢- تسهيلات مصرفية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	
(بالريالات السعودية)		
٣١١,٣٨٩,٥٦١	٣٢٠,٧٣٦,٢٣١	تسهيلات مصرفية طويلة الاجل
(٧,٦٣٧,٩٤٤)	(٧,٠٠٥,٦٣٩)	ناقصاً: تكاليف المعاملة
٣٠٣,٧٥١,٦١٧	٣١٣,٧٣٠,٥٩٢	

أبرم الصندوق اتفاقية تسهيلات مصرفية متطابقة مع المعايير الشرعية مع بنك الراجحي على شكل تسهيلات طويلة الأجل بحد مسحوبات إجمالي يبلغ ٤٠٠ مليون ريال سعودي لتمويل الاستحواذ على أصول مدرة للدخل. قام الصندوق بزيادة حد الائتمان الخاص به من ٤٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١ مليار ريال سعودي. تحمل هذه التسهيلات معدل رسوم تمويل سايبور (٦ أشهر) بالإضافة إلى هامش بنسبة ١,٦٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١,٦٥٪ - ١,٨٥٪). ويستحق السداد على دفعة واحدة بعد سبع سنوات من تاريخ السحب (٢٨ يونيو ٢٠١٨). تستحق الفائدة على أساس نصف سنوي.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٢- تسهيلات مصرفية (تتمة)

قام الصندوق بسحب ٣٢٠,٧٣ مليون ريال سعودي حتى تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣١١,٣٩ مليون ريال سعودي) لغرض شراء عقارات استثمارية. القرض مضمون برهن عقاري لبعض العقارات الاستثمارية (إيضاح ٧) وسندات إذنية وتحويل إيرادات إيجار.

١٣- التزامات عقود الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
(بالريالات السعودية)		
٢٠٢,٧٠٦,٢٨٠	١٩٢,٨٧٦,٢٨٠	إجمالي التزامات الإيجار
(٥٥,٨٦٧,٣٣٩)	(٥٢,٦٨٥,٩٦٥)	تكاليف تمويل
١٤٦,٨٣٨,٩٤١	١٤٠,١٩٠,٣١٥	

فيما يلي تحليل استحقاقات التزامات عقود الإيجار كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١:

المجموع	أكثر من خمس سنوات	من سنتين إلى خمس سنوات	أقل من سنة	
(بالريالات السعودية)				
١٩٢,٨٧٦,٢٨٠	١٣١,٥٢٢,٢٨٠	٤٩,٨٦٤,٠٠٠	١١,٤٩٠,٠٠٠	إجمالي التزامات عقود الإيجار
(٥٢,٦٨٥,٩٦٥)	(٢٦,٦٧٧,٧١٠)	(٢٢,٧٩٠,٧٠١)	(٣,٢١٧,٥٥٤)	تكاليف تمويل
١٤٠,١٩٠,٣١٥	١٠٤,٨٤٤,٥٧٠	٢٧,٠٧٣,٢٩٩	٨,٢٧٢,٤٤٦	

فيما يلي تحليل استحقاقات التزامات عقود الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

المجموع	أكثر من خمس سنوات	من سنتين إلى خمس سنوات	أقل من سنة	
(بالريالات السعودية)				
٢٠٢,٧٠٦,٢٨٠	١٣٤,٧٤٧,٢٨٠	٤٩,٢٤٩,٠٠٠	١٨,٧١٠,٠٠٠	إجمالي التزامات عقود الإيجار
(٥٥,٨٦٧,٣٣٩)	(٢٧,٧٦٥,٦٧٨)	(٢٣,٠٨٨,٠١٩)	(٥,٠١٣,٦٤٢)	تكاليف تمويل
١٤٦,٨٣٨,٩٤١	١٠٦,٩٨١,٦٠٢	٢٦,١٦٠,٩٨١	١٣,٦٩٦,٣٥٨	

تمثل التزامات عقود الإيجار القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات عقود الإيجار الأراضي. خلال الفترة حصل الصندوق على خصم على إيجار أرض بمبلغ ٤١٠,٠٠٠ ريال سعودي، وتم الاعتراف بها كإيرادات أخرى.

١٤- إيرادات إيجار غير مكتسبة

تمثل إيرادات الإيجار غير المكتسبة الإيجار المستلم مقدماً، مقابل عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية.

١٥- اتعاب ادارة الصندوق

يتم إدارة الصندوق من خلال مدير الصندوق. يقوم الصندوق باحتساب اتعاب الإدارة على النحو المنصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق بمعدل سنوي قدره ١,٢٪ من إجمالي أصول الصندوق.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٦- التزامات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	
(بالريالات السعودية)		
١,٦٢٤,٤٨٧	١,٧٧٦,٦٠٠	مصاريف مستحقة
١,٥٠٣,٧١٩	١,٤٢٧,٦٦٣	تكاليف التمويل المستحقة
٩٧٨,٠٠٠	١,٠٧٧,٤٠٧	تأمينات
١,٤٧٤,٠٠٠	٤٤٩,٢١٤	رسوم ترتيبات تسهيلات مصرفية مستحقة
١٩٨,٧٦٩	١,١٠٦,٧٦٢	أخرى
٥,٧٧٨,٩٧٥	٥,٨٣٧,٦٤٦	

١٧- مصاريف تشغيلية أخرى

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	
(بالريالات السعودية)		
٥٧٥,٥٢٨	٦٣٩,٢٢٠	منافع
١١٣,٥٠٧	٥٣٠,٣٦١	رسوم إدارة حق انتفاع العقار
٦٧٤,٨٤٧	٧٠٦,٧١٩	رسوم واشتراكات
١٧٠,٤٠٥	١٣٤,٥٣٠	رسوم تقييم
٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٤٥٩,٨٤٦	٧٨٥,٩٠١	أخرى
٢,٠١٤,١٣٣	٢,٨٠٦,٧٣١	

١٨- إيرادات تمويل

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	
(بالريالات السعودية)		
٤,٦٦٨,٨٢٧	٥,٩٤١,٥١٩	إيرادات مالية من الاستثمار في التأجير التمويلي (إيضاح ٨)
٥٤,٧٥٠	-	إيرادات مرابحة عن ودائع قصيرة الأجل
٤,٧٢٣,٥٧٧	٥,٩٤١,٥١٩	

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٩- تكاليف تمويل

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)	
(بالريالات السعودية)		
٤,٠١٤,٤٦١	٥,٣٣٧,٢٩٩	تكاليف التسهيلات المصرفية (إيضاح ١٢)
٨٦٣,٩٠٥	٧٢٣,٦٠٥	إطفاء رسوم ترتيبات تسهيلات مصرفية
٣,١٨١,٣٧٤	٣,٣١٩,٧٠٤	تكاليف تمويل التزامات عقود الإيجار (إيضاح ١٣)
٨,٠٥٩,٧٤٠	٩,٣٨٠,٦٠٨	

٢٠- أرصدة ومعاملات مع جهات ذات علاقة

تمثل الجهات ذات العلاقة شركة مشاركة المالية (مدير الصندوق)، الإنماء للاستثمار (أمين الحفظ)، حملة الوحدات، مجلس إدارة الصندوق والهيئة الشرعية للصندوق.

يوضح الجدول التالي إجمالي قيمة المعاملات التي تم إبرامها مع الجهات ذات العلاقة خلال الفترة والأرصدة المرتبطة بها:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة التعامل	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)
(بالريالات السعودية)			
مدير الصندوق	اتعاب إدارة	٨,٠٥١,٤٠٠	٧,٧١٤,٩٢٤
	رسوم ترتيبات تسهيلات مصرفية	-	٩,٠٠٠,٠٠٠
	عمولة شراء عقار استثماري	-	٧٠٠,٠٠٠
مجلس إدارة الصندوق	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	١٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
الهيئة الشرعية	رسوم الهيئة الشرعية	١٦,٥٠٠	١٦,٥٠٠
أمين الحفظ	رسوم حفظ	٤٩,٥٨٩	٤٩,٧٢٧
حملة وحدات	ايراد إيجار	٦,٦٨٥,٣٦٣	٧,٢٠٠,٠٠٠

بلغت استثمارات مدير الصندوق في الصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، ٤,٦٤ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، ٤,٦٤ مليون وحدة).

تتمثل الأرصدة مع جهات ذات علاقة مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	
(بالريالات السعودية)		
٨,٠٥١,٤٠٠	٨,٨٠١,٠٤٣	مدير الصندوق (أ)
١٤١,٢٥٦	٩١,٦٦٧	أمين الحفظ (ب)

(أ) تم عرضها تحت رسوم الإدارة المستحقة.

(ب) تم عرضها تحت مصاريف مستحقة.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٢٠- أرصدة ومعاملات مع جهات ذات علاقة (تتمة)

إن أساس وفترة السداد للرسوم المستحقة للجهات ذات العلاقة تمت وفقاً لشروط وأحكام الصندوق المعتمدة من قبل هيئة السوق المالية كما يلي:

نوع الاتعاب	الأساس والنسبة	الاستحقاق
أتعاب الإدارة	١,٢٪ من إجمالي الأصول	كل ستة (٦) أشهر
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل اجتماع للعضو المستقل، بحد أقصى ٨٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لجميع الأعضاء.	بعد اجتماع مجلس الإدارة
رسوم الهيئة الشرعية	٣٣,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً	كل ستة (٦) أشهر
رسوم الحفظ	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً	سنوياً
رسوم ترتيب تسهيلات مصرفية	تصل إلى ١,٥٪ من التسهيلات المصرفية	عند انتهاء ترتيب التسهيلات المصرفية

٢١- ربحية الوحدة

يتم احتساب ربحية الوحدة الأساسية بناءً على الأرباح العائدة لحملة الوحدات والمتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة.

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)	
١٤,٧٨٣,٠١٧	٢٣,٠٧٣,٠٩٩	الربح للفترة العائد لحملة الوحدات
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الوحدات
٠.١٧	٠.٢٦	ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

(بالريالات السعودية)

٢٢- تحليل استحقاقات الأصول والالتزامات

من المتوقع أن تتحقق العقارات الاستثمارية وصافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي وتسهيلات مصرفية طويلة الأجل والتزامات عقود الإيجار بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير، إن جميع الأصول والالتزامات الأخرى ذات طبيعة متداولة.

٢٣- توزيعات الأرباح

خلال الفترة، قام مجلس إدارة الصندوق بتوزيع أرباح بمبلغ ٢٦,٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٣٠,٨ مليون ريال سعودي). أعلن الصندوق عن توزيع أرباح بمبلغ ٢٦,٤ مليون ريال سعودي بعد نهاية الفترة. وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية مرة واحدة على الأقل سنوياً بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي الربح.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٢٤- الالتزامات وارتباطات

خلال عام ٢٠٢٠، تلقى الصندوق ربط من الهيئة العامة للزكاة والدخل يطالب بالالتزامات ضريبة القيمة المضافة إضافية بمبلغ ٥,٧ مليون ريال سعودي وغرامات بمبلغ ٩,٢ مليون ريال سعودي. خلال الفترة الحالية، دفع الصندوق مبلغ ضريبة القيمة المضافة الإضافي بمبلغ ٥,٧ مليون ريال سعودي وقدم اعتراض على المبلغ بالكامل. في ٧ يوليو ٢٠٢١، تلقى الصندوق ربط معدل لصالح الصندوق، مع إسقاط كل من التزامات ضريبة القيمة المضافة والغرامات ذات الصلة حيث أصبح المبلغ المدفوع والبالغ ٥,٧ مليون ريال سعودي رصيد مدين لدى الهيئة. قام الصندوق بتقيد المبلغ كضريبة قيمة مضافة مدينة ضمن مدفوعات مقدماً وضم مدينة أخرى (إيضاح ١٠).

٢٥- تاريخ اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد والموافقة على اصدار هذه القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٧ أغسطس ٢٠٢١.