

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
وتقرير المراجع المستقل

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

<u>صفحة</u>	<u>المحتويات</u>
٣-١	تقرير المراجع المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٦	قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات
٨-٧	قائمة التدفقات النقدية
٣٣-٩	إيضاحات حول القوائم المالية

بيكر تيلي م ك م وشركاه
محاسبون قانونيون
ص.ب ٤٦٧٣٠٠، الرياض ١١٣٧٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٨٣٥ ١٦٠٠
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٨٣٥ ١٦٠١

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة حملة الوحدات في صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

الرأي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لصندوق مشاركة ريت ("الصندوق")، مدار من قبل شركة مشاركة المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والايضاحات المرفقة مع القوائم المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة ككل تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المراجع حول مراجعة القوائم المالية. نحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لمتطلبات قواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. كما وفيها بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها. ولم تقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة حملة الوحدات في صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية	الأمور الرئيسية للمراجعة
<p>كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا</p> <p>قمنا بالتالي كجزء من مراجعتنا:</p> <ul style="list-style-type: none"> - قمنا بمراجعة تقييم الإدارة لتقدير وجود مؤشرات الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية. - تقييم الاستقلالية والمؤهلات المهنية والكفاءة والخبرة للمقيمين المستقلين للصندوق. - إشراك متخصصي التقييم العقاري لدينا لمراجعة تقارير التقييم للعقارات المختارة وتقييم ما إذا كانت أساليب وطرق التقييم المستخدمة متوافقة مع المعايير المعمول بها لتقييم العقارات ومناسبة للاستخدام في تحديد القيمة العادلة لغرض تقييم الهبوط في القيمة والإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية. - التواصل مع المقيمين المستقلين للصندوق لفهم الافتراضات والطرق المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية وأدلة السوق التي يستخدمونها لدعم افتراضاتهم. - مطابقة تفاصيل محددة (المنطقة والموقع وغير ذلك) للعقارات الاستثمارية حسب تقارير التقييم مع سجلات الصندوق وصكوك ملكية العقارات الاستثمارية. - مقارنة المبلغ القابل للاسترداد مع العقارات الاستثمارية حسب تقرير التقييم مع قيمتها الدفترية لتحديد ما إذا كان هناك حاجة إلى إثبات أي خسارة انخفاض في القيمة، و - تقييم ملائمة وكفاية المعالجات المحاسبية والسياسات المحاسبية المستخدمة وكذلك الإفصاحات في القوائم المالية للصندوق بما في ذلك الإفصاحات عن الأحكام والتقديرات والافتراضات الهامة. 	<p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق ١,١١ مليار ريال سعودي.</p> <p>يقوم الصندوق بنهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر للهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية.</p> <p>كجزء من تقييم الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية، يستخدم الصندوق تقارير تقييم معدة من قبل مقيمين خارجيين للتأكد من القيمة العادلة لهذه العقارات.</p> <p>تم اعتبار ذلك كأمر رئيسي للمراجعة حيث إن تقييم الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية يتضمن تقديرات وافتراضات مهمة يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.</p> <p>يرجى الرجوع إلى إيضاح ٦-١٢ حول القوائم المالية للمعلومات عن السياسة المحاسبية الخاصة بالانخفاض في قيمة الأصول غير المالية وإيضاح رقم ٨ للإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية.</p>

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها العادل، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وشروط وأحكام الصندوق، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية، لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ما لم يكن هناك خيار واقعي بخلاف ذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة حملة الوحدات في صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرى سواء بسبب غش أو خطأ، وفي إصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهرى متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونلتزم بنزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدها مدير الصندوق.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.

لقد زدنا أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال تدابير الوقاية ذات العلاقة.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، بناء على ذلك تعد الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

بيكر تيللي م ك م وشركاه محاسبون قانونيون



ماجد منير النمر

(محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٨١)

الخبر في ٢٦ شعبان ١٤٤٣ هـ

الموافق ٢٩ مارس ٢٠٢٢ م

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاح
(بالريالات السعودية)		
الأصول		
١,٠٣٩,٧٧٧,٧٤٦	١,١٠٨,٩٢٢,٤٧٥	٨ عقارات استثمارية
٢٤٧,٢٥٩,٩٩٨	٢٣٠,٤٢٥,٦٢٦	٩ صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي
١٠,٨٨٣,٦٥٦	٣٥,٥١٦,٤٣٢	١٠ ذمم إيجارات مدينة
٥,٨٣٠,٣٤١	٣,٤٨٩,٣٥٠	١١ مدفوعات مقدماً وأصول اخرى
٥,٢١٩,٠٥٠	٥,٢٨٢,١٥٠	١٢ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٥,١٦٩,٠٤١	٥٨,١٣٥,٠٠٣	تقد وما في حكمه
١,٣٥٤,١٣٩,٨٣٢	١,٤٤١,٧٧١,٠٣٦	مجموع الأصول
الالتزامات		
٣٠٣,٧٥١,٦١٧	٤٠٥,٢٦٥,٢٦٤	١٣ تسهيلات مصرفية
١٤٦,٨٣٨,٩٤١	١٤٢,٢٢٠,١٨٧	١٤ التزامات عقود الإيجار
٧,٢٦٨,٥٣٧	١٧,٨٥٥,٠٥٧	١٥ إيرادات إيجار غير مكتسبة
٨,٨٠١,٠٤٣	٩,٨٦٤,٨٤٣	٢٢ و ١٦ اتعاب ادارة مستحقة
٥,٧٧٨,٩٧٥	٥,٨٣٦,٦١٢	١٧ التزامات أخرى
-	١,٩٥٩,٤٧٣	١٨ مخصص الزكاة
٤٧٢,٤٣٩,١١٣	٥٨٣,٠٠١,٤٣٦	مجموع الالتزامات
٨٨١,٧٠٠,٧١٩	٨٥٨,٧٦٩,٦٠٠	صافي قيمة الأصول العائدة لحملة الوحدات
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠	وحدات مصدره (عدد)
١٠,٠٢	٩,٧٦	القيمة لكل وحدة (بالريالات السعودية)

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاح
(بالريالات السعودية)		
		ايرادات
٩٣,٤٥٤,٨٦٠	٨٨,٧٨٤,٠٣٠	٢٢
		ايرادات إيجار
		المصاريف
(٢٣,٢٤٩,٧١٤)	(٢٣,٥٢٩,٥٩٥)	٨
		استهلاك وإطفاء
(١٥,٣٦٩,٣٧٥)	(١٦,٦٢٩,٥٢٤)	٢٢ و ١٦
		اتعاب ادارة الصندوق
(٦,١٢٩,٥٧٣)	(٧,٨١٨,٨٤٨)	١٩
		مصاريف تشغيلية أخرى
(٧,٦٥١,٥٧٥)	١١٦,٣٩٤	١٠
		عكس (مخصص) الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	(٤,٧٠٤,٢٣٤)	٨
		الهبوط في قيمة عقارات استثمارية
(٥٢,٤٠٠,٢٣٧)	(٥٢,٥٦٥,٨٠٧)	
٤١,٠٥٤,٦٢٣	٣٦,٢١٨,٢٢٣	
		الربح من العمليات
		أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال
٢١٩,٠٥٠	٦٣,١٠٠	١٢
		الربح أو الخسارة
١,٥٥١,٦٦٠	-	٩
		الربح من الاعتراف بإستثمار عقود إيجار تمويلي
١٠,١١٦,٠٦٦	١١,٩١١,٥٤٠	٢٠
		ايرادات تمويل
(١٧,٦٨٥,٠٥٥)	(١٧,١٨٤,٥٠٩)	٢١
		تكاليف تمويل
٨٢٠,٠٠٠	٨٢٠,٠٠٠	١٤
		إيرادات أخرى
٣٦,٠٧٦,٣٤٤	٣١,٨٢٨,٣٥٤	
		الربح قبل الزكاة
-	(١,٩٥٩,٤٧٣)	١٨
		زكاة
٣٦,٠٧٦,٣٤٤	٢٩,٨٦٨,٨٨١	
		الربح للسنة
-	-	
		الدخل الشامل الآخر
٣٦,٠٧٦,٣٤٤	٢٩,٨٦٨,٨٨١	
		مجموع الدخل الشامل للسنة
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠	
		المتوسط المرجح لعدد الوحدات المصدرة
٠,٤١	٠,٣٤	٢٥
		ربحية الوحدة الاساسية والمخفضة

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

إيضاح	(بالريالات السعودية)
	لللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
	كما في ١ يناير ٢٠٢١
	الربح للسنة
	الدخل الشامل الآخر
	مجموع الدخل الشامل للسنة
٢٨	توزيعات أرباح
	صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
	لللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
	كما في ١ يناير ٢٠٢٠
	الربح للسنة
	الدخل الشامل الآخر
	مجموع الدخل الشامل للسنة
٢٨	توزيعات أرباح
	صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
	٨٨١,٧٠٠,٧١٩
	٨٨١,٧٠٠,٧١٩
	٢٩,٨٦٨,٨٨١
	-
	٢٩,٨٦٨,٨٨١
	(٥٢,٨٠٠,٠٠٠)
	٨٥٨,٧٦٩,٦٠٠
	٩٠٧,٢٢٤,٣٧٥
	٣٦,٠٧٦,٣٤٤
	-
	٣٦,٠٧٦,٣٤٤
	(٦١,٦٠٠,٠٠٠)
	٨٨١,٧٠٠,٧١٩

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(بالريالات السعودية)		
		الأنشطة التشغيلية
٣٦,٠٧٦,٣٤٤	٣١,٨٢٨,٣٥٤	الربح قبل الزكاة
		تعديلات عن:
٢٣,٢٤٩,٧١٤	٢٣,٥٢٩,٥٩٥	استهلاك وإطفاء
-	٤,٧٠٤,٢٣٤	خسارة من الهبوط في قيمة عقارات استثمارية
(١,٥٥١,٦٦٠)	-	الربح من الاعتراف بإستثمار في عقود إيجار تمويلي
(٨٢٠,٠٠٠)	(٨٢٠,٠٠٠)	تخفيض التزامات عقود إيجار
(٢١٩,٠٥٠)	(٦٣,١٠٠)	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧,٦٥١,٥٧٥	(١١٦,٣٩٤)	(عكس) مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٧,٦٨٥,٠٥٥	١٧,١٨٤,٥٠٩	تكاليف التمويل
(١٠,١١٦,٠٦٦)	(١١,٩١١,٥٤٠)	إيرادات التمويل
		التغير في الأصول والالتزامات التشغيلية:
(٩,٤٨٠,٦٢٥)	(٢٤,٥١٦,٣٨٢)	ذمم إيجارات مدينة
(٥١١,٥١٦)	٣٥٥,٨٢٥	مدفوعات مقدماً وأصول أخرى
(١٠,٧١٠,٥٣٧)	١٠,٥٨٦,٥٢٠	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٨٠,٦٨٠	١,٠٦٣,٨٠٠	اتعاب ادارة مستحقة
٣,١٧٤,٣٤٧	(١,١٤٠,٦١٧)	التزامات أخرى
٥٤,٥٠٨,٢٦١	٥٠,٦٨٤,٨٠٤	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
٩,٩٤٤,٠٨٨	٢٨,٧٤٥,٩١٢	المتحصل من استثمار في عقود إيجار تمويلي
(١٢٢,٤٧٠,٤٣٠)	(٩٥,٩٢٦,٢٥١)	إضافة على عقارات استثمارية
٦٠,٣٤٠,٠٠٠	-	استثمار في ودائع قصيرة الأجل
(٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥٧,١٨٦,٣٤٢)	(٦٧,١٨٠,٣٣٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(١٠,٦٠٠,٠٠١)	(١٠,١٧٠,٠٠٠)	صافي التغير في التزامات عقود الإيجار
١١٨,٨٥٩,٢٤٦	١٠١,٦٢٧,٧٥٧	صافي المتحصل من تسهيلات مصرفية
(١١,٧٣٧,٩٦٧)	(٩,٦٦٦,٣٤٠)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٦١,٦٠٠,٠٠٠)	(٥٢,٣٢٩,٩٢٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
٣٤,٩٢١,٢٧٨	٢٩,٤٦١,٤٩٧	صافي النقد من الأنشطة التمويلية

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
قائمة التدفقات النقدية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(بالريالات السعودية)		
٣٢,٢٤٣,١٩٧	١٢,٩٦٥,٩٦٢	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٢,٩٢٥,٨٤٤	٤٥,١٦٩,٠٤١	نقد وما في حكمه، في بداية السنة
٤٥,١٦٩,٠٤١	٥٨,١٣٥,٠٠٣	نقد وما في حكمه، في نهاية السنة
		معاملات غير نقدية:
٢,٤٠٤,٤٨٦	١,٩٧٧,٣٥٩	تحويل تكاليف تسهيلات مؤجلة الى تسهيلات مصرفية
-	١,٤٥٢,٣٠٧	دفعة مقدمة مقابل شراء عقارات استثمارية تم تحويلها إلى عقارات استثمارية
-	٤٠٧,٠٨٠	توزيعات أرباح مستحقة
٣٨,٤٢٩,٠٢٣	-	الاعتراف بالاستثمار في عقود إيجار تمويلي عند معاملة تبادل

١- معلومات عامة

صندوق مشاركة ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مقفل تم تأسيسه في المملكة العربية السعودية وفقاً لأنظمة صناديق الاستثمار العقارية وتعليمات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية. الصندوق مُدرج ومتداول في السوق المالية السعودية ("تداول") وهو متوافق مع معايير الهيئة الشرعية. يدير الصندوق شركة مشاركة المالية ("مدير الصندوق") وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٢٧ - ١٣١٦٩.

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 للتמיד لسنتين إضافيتين بتوصية من مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

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

٢- أساس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وشروط وأحكام الصندوق. تم إعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية. 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 التكلفة لقياس العقارات الاستثمارية. وعليه، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر هبوط في القيمة.

٣- المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة والتي ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، في والتي تم تطبيقها في القوائم المالية. لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة أي تأثير جوهري على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة ولكن قد يؤثر على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

- تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الفائدة

- تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ والمتعلقة بأثر كوفيد - ١٩ على امتيازات الإيجار ذات الصلة

٤- المعايير التي تم إصدارها ولكنها غير سارية المفعول بعد

لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر للمعايير والتعديلات والتفسيرات التالية التي تم إصدارها ولم تصبح سارية المفعول بعد.

ساري المفعول للفترات السنوية

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ القوائم المالية الموحدة ومعايير المحاسبة الدولي ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة المتعلقة بمعالجة بيع أو المساهمة في الأصول من المستثمر إلى شركته الزميلة أو المشروع المشترك.	تم تأجيل تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ عرض القوائم المالية المتعلقة بتصنيف الالتزامات.	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ عرض القوائم المالية وبيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي ٢ ممارسة الإجهادات بشأن الأهمية النسبية - الإفصاح عن السياسات المحاسبية.	١ يناير ٢٠٢٣
يقوم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ عقود التأمين بتأسيس مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ويحل محل المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ عقود التأمين.	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣: دمج الأعمال لتحديث مرجع الإطار المفاهيمي	١ يناير ٢٠٢٢
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي ١٦ الممتلكات والمصنع والمعدات التي تمنع الشركة من الخصم من تكلفة الممتلكات والمصنع والمعدات المبالغ المستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء تحضير الشركة للأصل للاستخدام المقصود.	١ يناير ٢٠٢٢
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة المتعلقة بالتكاليف التي يجب تضمينها عند تقييم ما إذا كان العقد مخسر	١ يناير ٢٠٢٢
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠ دورة المعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية ١ و ٩ و ١٦ ومعايير المحاسبة الدولي ٤١.	١ يناير ٢٠٢٢
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨ السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء - تعريف التقديرات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢ - ضريبة الدخل - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة	١ يناير ٢٠٢٣

تعتقد الإدارة أن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للصندوق لفترة التطبيق الأولي واعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة لن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولي.

٥- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من مدير الصندوق وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والأصول والالتزامات المقيدة والافصاحات المرفقة وافتراضات المرفقة وافتراضات الالتزامات الطارئة في تاريخ التقرير. يمكن أن ينتج من حالات عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب تعديلات جوهرياً على القيم الدفترية للأصول أو الالتزامات والتي ستتأثر في الفترات المستقبلية. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الخاصة بها على أساس مستمر. يتم الاعتراف بتعديلات التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات.

ان الأحكام والتقديرات الرئيسية والافتراضات التي لها تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق هي كما يلي:

٥- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

١-٥ الأحكام

تصنيف الإيجارات الى ايجارات تشغيلية أو تمويلية

الصندوق كمؤجر

أبرم الصندوق عقود ايجار تتعلق بعقارات تجارية وسكنية وفنادق وشقق فندقية ومعارض ومستودعات ضمن محفظته للعقارات الاستثمارية. حدد الصندوق، بناءً على تقييم الشروط والأحكام للترتيبات، أنه يحتفظ بجميع المخاطر والمنافع الجوهرية المتعلقة بملكية هذه العقارات وعليه تمت المحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية.

تحديد مدة عقود الإيجار

الصندوق كمستأجر

قام الصندوق بتطبيق أحكام لتحديد مدة عقد الإيجار التي يكون للمستأجر فيها خيارات التمديد. يؤثر في التقييم إذا كان عقد الإيجار مؤكداً بشكل معقول أن يتم تمديده، مما يؤثر بشكل كبير على مبالغ التزامات الإيجار وأصول حق الانتفاع المعترف بها.

٥-٢ التقديرات والافتراضات

تقييم العقارات الاستثمارية

يستعين الصندوق بخدمات أطراف خارجية للحصول على تقديرات للقيمة السوقية للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم معترف بها لأغراض مراجعة انخفاض القيمة والإفصاحات في القوائم المالية. تم الإفصاح عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٨.

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

يحدد مدير الصندوق الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات الاستثمارية لاحتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل والتلف الطبيعي. يقوم مدير الصندوق بمراجعة الأعمار الإنتاجية التقديرية وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة ومدة الاستهلاك مع النموذج المتوقع للمنافع الاقتصادية لهذه الأصول.

الهبوط في قيمة الأصول المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة

تستخدم الشركة مصفوفة معينة لاحتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لذمم الإيجارات المدينة والإستثمارات في عقود الإيجار التمويلي. تستند نسب المخصص إلى الأيام منذ الاستحقاق لمجموعات من قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة ماثلة (أي حسب نوع العميل أو التغطية بالضمانات وغيرها من أشكال التأمين على الائتمان).

تستند مصفوفة المخصص مبدئياً إلى نسب التعثر في السداد التاريخية للصندوق ويعكس احتساب المخصص أوزان الاحتمالات المتعلقة بالنتائج والقيمة الزمنية للأموال والمعلومات المعقولة في تاريخ التقرير حول الاحداث السابقة والظروف الاقتصادية المستقبلية. وفي تاريخ كل تقرير مالي، يتم تحديث نسب التعثر في السداد ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية .

تعتبر العلاقة بين نسب التعثر التاريخية الملحوظة، والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة تقديراً جوهرياً. إن الخسائر الائتمانية المتوقعة حساسة للتغيرات في الظروف والتوقعات الاقتصادية. قد لا تعكس تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية للشركة وتوقعاتها للظروف الاقتصادية أيضاً التعثر الفعلي للعملاء في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات حول الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة التجارية في الإيضاح ١٠.

٥- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٥ التقديرات والافتراضات (تتمة)

أوضاع زكوية غير مؤكدة

تتعلق الزكاة المستحقة الحالية على الصندوق بقيمة ١,٩٥٩,٤٧٣ ريال سعودي بتقييم مدير الصندوق لمبلغ الزكاة المستحقة على الربوط الزكوية المفتوحة حيث لا يزال يتعين على الصندوق الاتفاق مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على مبالغ الإلتزامات النهائية. وبسبب عدم التأكد المرتبط بهذه البنود الزكوية، فمن المحتمل أن تختلف النتيجة النهائية بشكل كبير عند اصدار الربط النهائي من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في فترات مستقبلية. تم الإفصاح عن وضع الربوط الزكوية في إيضاح ١٨.

تأثير كوفيد - ١٩

خلال شهر مارس ٢٠٢٠، أعلنت منظمة الصحة العالمية تفشي فيروس كورونا (كوفيد ١٩) باعتباره وباء تقديراً لانتشاره السريع في جميع أنحاء العالم. وقد أثر هذا الوباء على منطقة مجلس التعاون الخليجي بما في ذلك المملكة العربية السعودية. حيث اتخذت الحكومات في جميع أنحاء العالم خطوات لاحتواء انتشار الفيروس. نفذت المملكة العربية السعودية على وجه الخصوص إغلاق الحدود، وأصدرت إرشادات للتباعد الاجتماعي، وفرضت عمليات الإغلاق وحظر التجول في جميع أنحاء البلاد. قام الصندوق بتقييم الوضع الحالي للتنبؤ بالتأثير المتوقع على مؤشرات الائتمان الرئيسية والسيولة والتشغيل والملاءة المالية والأداء لإدارة تعطل الأعمال المحتمل بسبب تفشي (كوفيد - ١٩) الذي قد يكون له أثر على عمليات الشركة والأداء المالي لها.

تقييم الإدارة الحالي لتأثير تفشي (كوفيد - ١٩) هو كما يلي:

(أ) الخسائر الائتمانية المتوقعة لزم الإيجار المدينة

تتطلب الأحداث الجارية والظروف الاقتصادية السائدة من الصندوق مراجعة بعض المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة. وستدور بشكل أساسي حول مراجعة احتمالات السيناريوهات التي يستخدمها الصندوق حالياً في تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة.

(ب) إيرادات عقود الإيجار

كجزء من التزام الصندوق بتقديم الدعم للمستأجرين أثناء تفشي فيروس كورونا، قدم الصندوق ترتيبات إعفاءات طوعية للمستأجرين في سنة ٢٠٢٠ و ٢٠٢١، والتي تم المحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية (١٦) "عقود الإيجار". بالإضافة إلى ذلك، أدى تفشي وباء (كوفيد - ١٩) إلى زيادة عدم التأكد بشأن إمكانية تحصيل ذمم الإيجارات المدينة. ترى الإدارة أنه من الأنسب الاعتراف فقط بإيرادات عقود الإيجار والذمم المدينة المقابلة إلى الحد الذي يعتبر فيه دخل الإيجار قابل للتحصيل. يعكس هذا النهج عدم التأكد المتعلق بإمكانية تحصيل مدفوعات عقود الإيجار ويعالج مخاوف الاعتراف بالدخل عندما يكون التحصيل غير مؤكد.

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

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٦- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

٦-١ عقارات استثمارية

العقارات الاستثمارية هي العقارات التي يتم اقتناؤها (من قبل المالك أو المستأجر بموجب إيجار تمويلي) لأغراض اكتساب إيرادات إيجارية أو للأرباح الرأسمالية أو لكليهما. يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، إن وجدت. لا يتم استهلاك الأراضي. يتم استهلاك تكلفة العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الانتاجية المقدرة لها.

إن الأعمار الإنتاجية التقديرية للفئات الأساسية للعقارات الاستثمارية هي كما يلي:

سنوات	مباني
٤٠-٣٥	أثاث، تجهيزات ومعدات
١٠	

٦-٢ الإيجارات

(أ) تعريف عقد الإيجار

يعتبر العقد، أو يحتوي على، إيجار إذا كان العقد يمنح حق بالسيطرة على أصل أو أصول معينة لفترة زمنية مقابل عوض.

(ب) الصندوق كمستأجر

يعترف الصندوق بأصل حق الانتفاع والتزامات عقود الإيجار في تاريخ بدء عقود الإيجار. يتم قياس الأصل حق الانتفاع مبدئياً بالتكلفة، والتي تتضمن المبالغ الأولية للتزامات عقود الإيجار المعدلة لأي مدفوعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ البدء، بالإضافة إلى أي تكاليف أولية مباشرة متكبدة وتقدير لتكاليف التفكيك وإزالة الأصل الأساسي أو لاستعادة الأصل الأساسي أو الموقع الذي يوجد فيه، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.

يتم لاحقاً استهلاك أصل حق الانتفاع باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ البدء إلى نهاية مدة عقود الإيجار، ما لم ينطوي العقد على نقل ملكية الأصل إلى الصندوق بنهاية مدة عقود الإيجار أو عندما تكون تكلفة أصل حق الانتفاع تشير إلى أن الصندوق سيمارس خيار الشراء. في هذه الحالة، يتم استهلاك أصل حق الانتفاع على مدار العمر الإنتاجي للأصل الأساسي، والذي يتم تحديده على نفس الأساس المستخدم لتقييم العمر الإنتاجي للعقارات الاستثمارية. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيض أصول حق الانتفاع بشكل دوري بخسائر الهبوط في القيمة، إن وجدت، أو عند إجراء تعديلات معينة على عقود الإيجار.

يتم قياس التزامات عقود الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات عقود الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء، مخصومة باستخدام سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار أو، إذا تعذر تحديد المعدل بسهولة، معدل الاقتراض المتزايد للصندوق. بشكل عام، يستخدم الصندوق معدل الاقتراض المتزايد الخاص به كمعدل خصم.

يحدد الصندوق معدل الاقتراض المتزايد من خلال الحصول على أسعار الفائدة من مصادر التمويل الخارجية المختلفة وإجراء بعض التعديلات لتعكس شروط عقود الإيجار ونوع الأصل المؤجر.

تتكون مدفوعات عقود الإيجار المدرجة في قياس التزامات عقود الإيجار مما يلي:

- المدفوعات الثابتة، بما في ذلك المدفوعات الثابتة الجوهرية؛
 - مدفوعات عقود الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، يتم قياسها مبدئياً باستخدام المؤشر أو السعر في تاريخ البدء؛
 - المبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية؛ و
- سعر الممارسة بموجب خيار الشراء الذي يؤكد فيه الصندوق بشكل معقول أنه سيمارسه، ومدفوعات عقود الإيجار في فترة تجديد اختيارية إذا كان الصندوق متأكد بشكل معقول من ممارسة خيار التمديد، والعقوبات على الإنهاء المبكر لعقود الإيجار ما لم يكن الصندوق متأكد بشكل معقول من عدم الإنهاء مبكر.

٦- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ الإيجارات (تتمة)

(ب) الصندوق كمستأجر (تتمة)

يتم قياس التزامات عقود الإيجار بالتكلفة المطلقة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يُعاد قياسها عندما يكون هناك تغيير في مدفوعات عقود الإيجار المستقبلية الناشئة عن تغيير في مؤشر أو معدل، إذا كان هناك تغيير في تقدير الصندوق للمبلغ التي من المتوقع استحقاقها بموجب ضمان القيمة المتبقية، إذا غير الصندوق تقييمه عما إذا كان سيمارس خيار الشراء أو التمديد أو الإنهاء أو إذا كان هناك دفعة إيجار ثابتة جوهرية معدلة.

عند إعادة قياس التزامات عقود الإيجار بهذه الطريقة، يتم إجراء تعديلات مماثل على القيمة الدفترية للأصول حق الانتفاع، أو يتم تسجيله في الربح أو الخسارة إذا تم تخفيض القيمة الدفترية للأصل حق الانتفاع إلى الصفر.

الإيجارات قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة

اختار الصندوق عدم الاعتراف بالأصول حق الانتفاع والتزامات عقود الإيجار لعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة وعقود الإيجار قصيرة الأجل. يعترف الصندوق بمدفوعات الإيجار المرتبطة بهذه الإيجارات كمصاريف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار.

(ج) الصندوق كمؤجر

عند بدء أو تعديل العقود التي تحتوي على عنصر عقد إيجار، يخصص الصندوق العوض في العقد لكل عنصر إيجار على أساس سعر نسبي مستقل.

عندما يعمل الصندوق كمؤجر، فإنه يحدد عند بداية عقود الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي.

لتصنيف كل عقد إيجار، يقوم الصندوق بإجراء تقييم شامل لما إذا كان عقد الإيجار يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل الأساسي. إذا كان ذلك هو الحال، فإن عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي؛ إذا لم يكن كذلك، فهو عقد إيجار تشغيلي. كجزء من التقييم، يأخذ الصندوق في الاعتبار بعض المؤشرات مثل مدة عقد الإيجار إذا كانت الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل.

عندما يكون الصندوق مؤجر وسيط، فإنه يمثل حصته في عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن بشكل منفصل. يقوم بتقييم تصنيف عقود الإيجار لعقد إيجار من الباطن بالرجوع إلى الأصول حق الانتفاع الناشئة عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الأصل الأساسي. إذا كان عقد الإيجار الرئيسي هو عقد إيجار قصير الأجل يطبق عليه الصندوق الإعفاء الموضح أعلاه، فإنه يصنف عقد إيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تشغيلي.

إذا كان الترتيب يحتوي على عنصر إيجار وغير إيجار، فإن الصندوق يطبق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ بتخصيص العوض في العقد.

يطبق الصندوق متطلبات إلغاء الاعتراف والهبوط في القيمة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ على صافي الاستثمار في عقد الإيجار. كما يراجع الصندوق بانتظام القيمة المتبقية المقدرة غير المضمونة المستخدمة في حساب إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار. يعترف الصندوق بدفعات عقود الإيجار المستلمة بموجب عقود الإيجار التشغيلي كإيراد على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار كجزء من الإيرادات.

٦-٣ إيرادات إيجارية

يتم الاعتراف بالإيرادات الإيجارية الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية، بالصافي من الخصم وفقاً لشروط عقود الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء.

٦- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٤ نقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل التي تستحق خلال فترة ثلاثة أشهر أو أقل والتي تكون عرضة لمخاطر تغير غير جوهرية في القيمة.

٦-٥ مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام حالي، قانوني أو ضمني نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن ينتج عنه تدفق لموارد الصندوق الاقتصادية لتسوية الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. يتم مراجعة وتعديل المخصصات بانتظام لتعكس أفضل تقدير حالي.

٦-٦ الإيرادات المالية

يتم إثبات الإيرادات المالية عند الاستحقاق باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

٦-٧ صافي قيمة الأصول للوحدة

يتم احتساب صافي قيمة الأصول للوحدة كما هو موضح في قائمة المركز المالي بتقسيم صافي أصول الصندوق على عدد الوحدات المصدرة والقائمة في نهاية السنة.

٦-٨ ربحية الوحدة

يتم احتساب ربحية الوحدة بتقسيم الربح أو الخسارة العائدة لحملة الوحدات في الصندوق على المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة خلال السنة.

٦-٩ توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح لحملة الوحدات كالتزام في القوائم المالية في الفترة التي يتم فيها الإعلان عن توزيعات الأرباح من قبل مجلس إدارة الصندوق.

٦-١٠ زكاة

يتم تقديم الزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. يتم تسجيل أي تعديلات ناتجة عن الربوط النهائية للزكاة في الفترة التي يتم فيها الانتهاء منه.

٦-١١ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بالاستحواذ أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية ليصبح جاهز للاستخدام المقصود أو بيعه، كجزء من تكلفة الأصل المعني. يتم تحميل جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها.

٦-١٢ انخفاض قيمة الأصول غير المالية

يقوم الصندوق في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على انخفاض في قيمة الأصل. في حالة وجود أي مؤشر، أو عند الحاجة إلى اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. القيمة القابلة للاسترداد للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة توليد النقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد أو القيمة من الاستخدام أيهما أعلى. يتم تحديد ذلك لكل أصل على حده، ما لم يكن الأصل لا يولد التدفقات النقدية التي تكون مستقلة إلى حد كبير عن الأصول الأخرى أو مجموعة من الأصول. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد قيمته القابلة للاسترداد، يتم تخفيض قيمة الأصل إلى المبلغ القابل للاسترداد.

٦- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-١٢ انخفاض قيمة الأصول غير المالية (تتمة)

وعند تحديد القيمة من الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى القيمة الحالية باستخدام سعر الخصم بما يعكس التقديرات السوقية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يتم مراعاة المعاملات السوقية الحديثة، إذا لم يتم تحديد مثل هذه المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم التحقق من هذه القيم بمقارنتها بمضاعفات التقييم أو من خلال أي مؤشرات أخرى متوفرة للقيمة العادلة.

يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة للعمليات المستمرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر ضمن فئات المصروفات المتسقة مع وظيفة الأصول التي انخفضت قيمتها.

يتم مراجعة الأصول غير المالية التي انخفضت قيمتها لمعرفة ما إذا كان هناك احتمالاً لعكس الانخفاض المثبت مسبقاً في تاريخ كل تقرير. يتم اثبات عكس الانخفاض في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

٦-١٣ الأصول المالية

الإثبات الأولي والقياس

تصنف الأصول المالية عند الإثبات الأولي بالتكلفة المطفأة، القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر، وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يعترف بجميع الأصول المالية عند الإثبات الأولي بالقيمة العادلة إضافة إلى، في حالة الاصول بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة ذات العلاقة بالاستحواذ على الأصول المالية.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للأصول المالية على تصنيفها على النحو التالي:

أصول مالية بالتكلفة المطفأة

بعد القياس الأولي، تقاس تلك الأصول المالية بالقيمة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية وتكون معرضة للهبوط في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل، أو تعديله أو هبوط قيمته. تتكون الأصول المالية بالتكلفة المطفأة للصندوق من ذمم ايجارات مدينة واستثمارات في عقود إيجار تمويلي الاجل ونقد وما في حكمه.

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم تصنيف الأصول المالية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم الاستحواذ عليها بغرض بيعها أو إعادة شرائها في المدى القريب. صنف الصندوق حيازته في محفظة أوراق مالية محلية مدرجة كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم إدراج هذه الاستثمارات في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع عرض صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

الغاء إثبات الأصول المالية

يتم إلغاء إثبات الأصول المالية في الحالات التالية:

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوقه باستلام تدفقات نقدية من الأصل أو التزامه بدفع التدفقات النقدية بالكامل بدون تأخير الى طرف ثالث من خلال اتفاقية "تحويل" وسواء (أ) حول الصندوق بصورة جوهرية جميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل أو (ب) ان الصندوق لم يحول ولم يحتفظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل الا انه حول حقه في السيطرة عليه.

٦- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-١٣ الأصول المالية (تتمة)

الغاء إثبات الأصول المالية (تتمة)

إذا قام الصندوق بتحويل حقوقه باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو دخل في اتفاقية تحويل فإنه يقيم إلى أي حد ما زال يحتفظ بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل. يتم الاعتراف بالأصل إلى المدى الذي تستمر علاقة الصندوق به إذا لم يحول ولم يحتفظ بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم يحول حقه في السيطرة عليه. في تلك الحالة يقوم الصندوق بالاعتراف أيضا بالالتزامات المرتبطة به. ويقاس الأصل المحول والالتزامات المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظ بها الصندوق. ويقاس استمرار العلاقة الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبته الصندوق بسداده، أيهما أقل.

الهبوط في قيمة الأصول المالية

يعترف الصندوق بمخصص خسائر ائتمانية متوقعة. يتم الاعتراف بمخصص خسائر ائتمانية متوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرض الائتماني الذي لم يشهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولى، يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة لمخاطر الائتمان الناتجة من التعثر المحتمل في السداد خلال ١٢ شهرا (خسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهرا). أما بالنسبة للتعرض الائتماني الذي شهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولى، يجب الاعتراف بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر ائتمانية متوقعة على مدى العمر). بالنسبة لزم الإيجارات المدينة، يطبق الصندوق مدخلا مبسطا في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، قام الصندوق باستخدام مصفوفة المخصص التي تستند على الخبرة التاريخية في خسائر الائتمان، والتي تم تعديلها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمستأجرين والبيئة الاقتصادية. يتم تقييم الديون المضمونة من قبل الإدارة فيما يتعلق بالخسائر الائتمانية المتوقعة على أساس فردي، حيث يتم تقييم الدين جنبا إلى جنب مع الضمانات ذات العلاقة التي يتم على أساسها احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٦-١٤ الالتزامات المالية

الإثبات الأولى والقياس

تصنف الالتزامات المالية، عند الإثبات الأولى، كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو تسهيلات مصرفية ودمم دائنة أو كمشقات مالية تستخدم كأدوات تحوط في تحوط فعال لتغطية المخاطر. يتم اثبات جميع الالتزامات المالية بصورة مبدئية بالقيمة العادلة، وفي حالة التسهيلات المصرفية والقروض والدمم الدائنة بالصافي من تكاليف المعاملات المرتبطة مباشرة بها.

القياس اللاحق

التسهيلات المصرفية والقروض والدمم الدائنة

بعد الإثبات الأولى، تقاس التسهيلات المصرفية والقروض بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في قائمة الربح أو الخسارة عند الغاء إثبات الالتزامات، وكذلك من خلال عملية اطفاء معدل الفائدة الفعلية. يتم إطفاء تكاليف المعاملات باستخدام معدل الفائدة الفعلية من تاريخ إثبات التسهيل المصرفي على مدة السداد.

الغاء إثبات الالتزامات المالية

يتم إلغاء إثبات الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزام أو الغاؤه أو انتهاءه.

٦- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-١٥ قياس القيمة العادلة

- يستخدم الصندوق أساليب التقييم المناسبة في الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع زيادة استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن رصدها إلى الحد الأقصى وتقليل استخدام المدخلات التي لا يمكن رصدها.
- يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، وهي مذكورة أدناه على أساس أدنى مستوى للمدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:
- المستوى الأول - قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من الأسعار المعلنة في سوق نشط (غير المعدلة) للأصول أو الالتزامات المتماثلة.
 - المستوى الثاني - قياسات القيمة العادلة هي القيمة المستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة ضمن المستوى الأول التي يمكن رصدها للأصل أو الالتزامات إما بشكل مباشر (أي كأسعار) أو غير مباشر.
 - المستوى الثالث - قياسات القيمة العادلة هي تلك المستمدة من تقنيات التقييم التي تتضمن مدخلات للأصول أو الالتزامات لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للرصد.
- بالنسبة للأصول والالتزامات المثبتة في القوائم المالية على أساس متكرر، يحدد الصندوق إذا حدثت تحويلات بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف في نهاية كل فترة تقرير.
- لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الأصول والالتزامات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصول أو الالتزامات ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٧- معلومات القطاعات

يقوم مدير الصندوق بمراقبة النتائج التشغيلية لقطاعات أعمال الصندوق بشكل منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول تخصيص الموارد وتقييم الأداء.

قطاعات الأعمال

لأغراض الإدارة، ينقسم الصندوق إلى ثلاثة أجزاء رئيسية، وهي:

(أ) عقارات تجارية:

تتضمن مجمعات تجارية توفر مساحات قابلة للتأجير.

(ب) عقارات سكنية:

تتضمن مجمعات سكنية وفندق وشقق فندقية.

(ج) مستودعات:

تتضمن مرافق التخزين المغلقة.

إن توزيع إيرادات، الربح أو الخسارة، والأصول والالتزامات للقطاعات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما يلي:

المجموع	غير مخصصة	مستودعات (بالريالات السعودية)	عقارات سكنية	عقارات تجارية	إيرادات
٧٢,٠٠٧,٢٣٢	-	١,٧٧٦,٨٣٣	٦٣,٦٥٨,٠٦٤	٦,٥٧٢,٣٣٥	عملاء رئيسين
١٦,٧٧٦,٧٩٨	-	-	-	١٦,٧٧٦,٧٩٨	أخرى
٨٨,٧٨٤,٠٣٠	-	١,٧٧٦,٨٣٣	٦٣,٦٥٨,٠٦٤	٢٣,٣٤٩,١٣٣	
(٢٨,٢٣٣,٨٢٩)	-	(٥,٧٧٦,٢٦٨)	(١٤,٤٨٩,٥١٠)	(٧,٩٦٨,٠٥١)	مصاريف
(٣٠,٦٨١,٣٢٠)	(٣٠,٦٨١,٣٢٠)	-	-	-	استهلاك وإطفاء وخسائر انخفاض القيمة
٢٩,٨٦٨,٨٨١	(٣٠,٦٨١,٣٢٠)	(٣,٩٩٩,٤٣٥)	٤٩,١٦٨,٥٥٤	١٥,٣٨١,٠٨٢	أخرى، بالصافي
١,٤٤١,٧٧١,٠٣٦	١٠٢,٤٢٢,٩٣٥	١٣٩,٨٢٥,٩٢٣	٨٠٢,٥٩٢,٦٣١	٣٩٦,٩٢٩,٥٤٧	الربح للسنة
٥٨٣,٠٠١,٤٣٦	٣٥,٥١٥,٩٨٥	٥٠,٧٢٠,٤٣١	٩٢,١٢٦,٢٥٠	٤٠٤,٦٣٨,٧٧٠	مجموع الأصول
					مجموع الالتزامات

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٧- معلومات القطاعات (تتمه)

إن توزيع إيرادات، الربح أو الخسارة، والأصول والالتزامات للقطاعات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كما يلي:

المجموع	غير مخصصة	مستودعات (بالريالات السعودية)	عقارات سكنية	عقارات تجارية	
					إيرادات
٧٦,١٦٣,٦٣٦	-	٤,٦١٤,٤٧٦	٦٥,٣٣٠,١٦٦	٦,٢١٨,٩٩٤	عملاء رئيسيين
١٧,٢٩١,٢٢٤	-	-	-	١٧,٢٩١,٢٢٤	أخرى
٩٣,٤٥٤,٨٦٠	-	٤,٦١٤,٤٧٦	٦٥,٣٣٠,١٦٦	٢٣,٥١٠,٢١٨	
					مصارييف
(٢٣,٢٤٩,٧١٤)	-	(٩٩٢,٨٩٨)	(١٣,٨٤٥,٦٩٤)	(٨,٤١١,١٢٢)	الاستهلاك والاطفاء وخسارة انخفاض القيمة
(٣٤,١٢٨,٨٠٢)	(٣٤,١٢٨,٨٠٢)	-	-	-	أخرى، بالصافي
٣٦,٠٧٦,٣٤٤	(٣٤,١٢٨,٨٠٢)	٣,٦٢١,٥٧٨	٥١,٤٨٤,٤٧٢	١٥,٠٩٩,٠٩٦	الربح للسنة
١,٣٥٤,١٣٩,٨٣٢	٦٧,١٠٢,٠٨٨	٨٨,٩٠٧,٧٨٩	٧٢٥,٠٠٥,٤٠٨	٤٧٣,١٢٤,٥٤٧	مجموع الأصول
٤٧٢,٤٣٩,١١٣	١٣,٩٤٢,٠٢٧	-	٢,٩٤٨,٧٩٥	٤٥٥,٥٤٨,٢٩١	مجموع الالتزامات
					قطاعات جغرافية

كافة أصول الصندوق وعملياته داخل المملكة العربية السعودية، باستثناء عقار ذا بوكس لخدمات التخزين الذاتي والواقع في دولة الإمارات العربية المتحدة حيث أدرجت الأرض المقام عليها المستودعات ضمن العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي كما وتم ادراج صافي قيمة الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي المتعلق بالمبنى المستبعد عند معاملة الإيجار ضمن استثمار في عقود إيجار تمويلي.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨- عقارات استثمارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
		(بالريالات السعودية)
٩٤٠,٧٤٧,٠٤٠	١,٠١٦,٩٣١,٤٩٤	عقارات استثمارية مملوكة (أ)
٩٩,٠٣٠,٧٠٦	٩١,٩٩٠,٩٨١	أصول حق الانتفاع (ب)
١,٠٣٩,٧٧٧,٧٤٦	١,١٠٨,٩٢٢,٤٧٥	

(أ) عقارات استثمارية مملوكة

المجموع	أثاث تجهيزات			التكلفة:
	ومعدات	مباني	أراضي	
	(بالريالات السعودية)			
١,٠٠٦,٢٤٠,١١٥	٥٢,٦٧٨,٧٨٠	٤٢٤,١٨٤,٣٨٨	٥٢٩,٣٧٦,٩٤٧	١ يناير ٢٠٢١
٩٧,٣٧٨,٥٥٨	١٣,٨٨٢,٨٦٨	٤٩,٠٨٦,١٩٣	٣٤,٤٠٩,٤٩٧	إضافات
١,١٠٣,٦١٨,٦٧٣	٦٦,٥٦١,٦٤٨	٤٧٣,٢٧٠,٥٨١	٥٦٣,٧٨٦,٤٤٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
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 وانخفاض القيمة:				
٦٥,٤٩٣,٠٧٥	١٧,٧٥٠,٥٨٩	٤٠,٦٦٠,٠٧١	٧,٠٨٢,٤١٥	١ يناير ٢٠٢١
٤,٧٠٤,٢٣٤	-	-	٤,٧٠٤,٢٣٤	خسائر انخفاض القيمة
١٦,٤٨٩,٨٧٠	٥,٦٤٨,٩٣٩	١٠,٨٤٠,٩٣١	-	المحمل للسنة
٨٦,٦٨٧,١٧٩	٢٣,٣٩٩,٥٢٨	٥١,٥٠١,٠٠٢	١١,٧٨٦,٦٤٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤٩,٧٢٢,٠٣٩	١٢,٤٧١,١٧١	٣٠,١٦٨,٤٥٣	٧,٠٨٢,٤١٥	١ يناير ٢٠٢٠
١٥,٧٧١,٠٣٦	٥,٢٧٩,٤١٨	١٠,٤٩١,٦١٨	-	المحمل للسنة
٦٥,٤٩٣,٠٧٥	١٧,٧٥٠,٥٨٩	٤٠,٦٦٠,٠٧١	٧,٠٨٢,٤١٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
صافي القيمة الدفترية				
١,٠١٦,٩٣١,٤٩٤	٤٣,١٦٢,١٢٠	٤٢١,٧٦٩,٥٧٩	٥٥١,٩٩٩,٧٩٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٩٤٠,٧٤٧,٠٤٠	٣٤,٩٢٨,١٩١	٣٨٣,٥٢٤,٣١٧	٥٢٢,٢٩٤,٥٣٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المرهونة كضمان مقابل تسهيلات مصرفية ٧٩٩,٥٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨١٣,٨٦ مليون ريال سعودي) (إيضاح ١٣).

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨- عقارات استثمارية (تتمة)

(أ) عقارات استثمارية مملوكة (تتمة)

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 وخسائر انخفاض القيمة، ان وجدت.

تستند القيمة العادلة للعقارات على التقييمات التي أجرتها شركة اولات للتنمية المحدودة وأبعاد للتقييم العقاري وشركة فاليو ستارت وجيه إل إل (٢٠٢٠: شركة اولات للتنمية المحدودة وشركة فاليو ستارت وجيه إل إل) وجميعهم مستقل ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغ متوسط تقييم العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه ١,٠٦٣,٥٤٦,٨٠٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٩٨٤,٠١٤,٤٤٠). تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية بمعدل خصم يتراوح من ٨٪ إلى ١٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨٪ إلى ٩٪) ومعدل عائد الدخل يتراوح من ٨٪ إلى ١٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨٪ إلى ٨,٥٪).

باستثناء عقار ذا بوكس لخدمات التخزين الذاتي، تم تسجيل جميع العقارات المذكورة أعلاه باسم شركة حفظ المشاركة العقارية، وهي شركة ذات غرض خاص مملوكة بشكل مشترك من قبل مدير الصندوق وشركة الإنماء للاستثمار ("أمين الحفظ"). تم تسجيل سند ملكية ذا بوكس لخدمات التخزين الذاتي تحت اسم ماركو دي ام سي سي، وهي شركة اماراتية ذات غرض خاص مملوكة لشركة حفظ المشاركة العقارية، كيان قانوني تم تشكيله لغرض وحيد هو تسهيل الإجراءات القانونية لامتلاك عقار ذا بوكس لخدمات التخزين الذاتي.

(ب) أصول حق الانتفاع

المجموع	مباني (بالريالات السعودية)	أراضي	التكلفة:
١١٦,٨٣٤,٢٤٢	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	٥٨,٤٠٣,٢٦٦	١ يناير ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٢٣,٣٨٥,٢٩٦	٦٠,٦٣٠,٨٦٦	٦٢,٧٥٤,٤٣٠	١ يناير ٢٠٢٠
(٦,٥٥١,٠٥٤)	(٢,١٩٩,٨٩٠)	(٤,٣٥١,١٦٤)	استبعادات
١١٦,٨٣٤,٢٤٢	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	٥٨,٤٠٣,٢٦٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
			الإطفاء المتراكم:
١٧,٨٠٣,٥٣٦	٨,٥٩٦,٦٠٢	٩,٢٠٦,٩٣٤	١ يناير ٢٠٢١
٧,٠٣٩,٧٢٥	٣,٥٣٧,١٦٩	٣,٥٠٢,٥٥٦	المحمل للسنة
٢٤,٨٤٣,٢٦١	١٢,١٣٣,٧٧١	١٢,٧٠٩,٤٩٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
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
٩١,٩٩٠,٩٨١	٤٦,٢٩٧,٢٠٥	٤٥,٦٩٣,٧٧٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٩٩,٠٣٠,٧٠٦	٤٩,٨٣٤,٣٧٤	٤٩,١٩٦,٣٣٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨- عقارات استثمارية (تتمة)

(ب) أصول حق الانتفاع (تتمة)

حصل الصندوق على أصول حق الانتفاع لبعض العقارات التجارية، أي أراضي ومباني، لمدة تتراوح بين ١٥,٥ إلى ١٦,٥ سنة. تستند القيمة العادلة للأصول حق الانتفاع التي أجرتها شركة اولات للتنمية المحدودة وأبعاد للتقييم العقاري (٢٠٢٠: شركة اولات للتنمية المحدودة وشركة فاليو ستارت) وجميعهم مستقل ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغ متوسط تقييم المباني ٦٦,٤٤٨,٩٩١ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٦٠,٥١٥,٤٧٢ ريال سعودي) محسوبة بتخصيص متوسط التقييم الإجمالي لحق الانتفاع المستحوذ عليه بمبلغ ١٣٤,٤٤٨,٢٧١ ريال سعودي (٢٠٢٠: ١٢٤,٢١٩,٧٣٧ ريال سعودي) للمساحة المتبقية بعد استبعاد جزء من المباني الذي تم استبعاده بموجب ترتيبات عقود الإيجار التمويلي. يتم تحديد التقييم على أنه متوسط قيمة تقارير التقييم التي قدمها مقيمان مستقلان. تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم الأصول حق الانتفاع معدل خصم يتراوح بين ٧,٥٪ إلى ١٢٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨,٥٪ إلى ١١٪).

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 الإيجار ومعدلات الشواغر وما إلى ذلك سوف ينتج عنه قيمة عادلة أقل / أعلى بشكل جوهري لتلك الأصول.

٩- صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي

٢٠٢٠	٢٠٢١	
		(بالريالات السعودية)
٣٨٥,٥٥٠,٥٩٩	٣٥٦,٨٠٤,٦٨٧	إجمالي نمم إيجار مدينة
(١٣٨,٢٩٠,٦٠١)	(١٢٦,٣٧٩,٠٦١)	إيرادات التمويل
٢٤٧,٢٥٩,٩٩٨	٢٣٠,٤٢٥,٦٢٦	

خلال سنة ٢٠٢٠، أبرم الصندوق اتفاقيتي إيجار تمويلي جديدتين كمؤجر مقابل (أ) مستودع تم شراؤه حديثاً في دولة الإمارات العربية المتحدة حيث بلغ صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي ٣٢,٧٥٩,٨٦٣ ريال سعودي ؛ (ب) أصول حق الانتفاع للصندوق مع صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي بمبلغ ٧,٢٢٠,٨٢٠ ريال سعودي. قام الصندوق بالإعتراف ببيع بمبلغ ١,٥٥١,٦٦٠ ريال سعودي من إثبات الاستثمار في عقود إيجار تمويلي لأصول حق الانتفاع.

فيما يلي تحليل التزامات الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

المجموع	أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	أقل من سنة	
				(بالريالات السعودية)
٣٥٦,٨٠٤,٦٨٧	٢٤٧,٥٢٥,٦٩٣	٨٦,٥٢٥,٤٦٩	٢٢,٧٥٣,٥٢٥	إجمالي نمم إيجارات مدينة
(١٢٦,٣٧٩,٠٦١)	(٧٤,٧٢٣,٩٨٤)	(٤١,٩٨٠,٤٦٩)	(٩,٦٧٤,٦٠٨)	إيرادات تمويل
٢٣٠,٤٢٥,٦٢٦	١٧٢,٨٠١,٧٠٩	٤٤,٥٤٥,٠٠٠	١٣,٠٧٨,٩١٧	

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٩- صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي (تتمة)

فيما يلي تحليل التزامات الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

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

١٠- ذمم إيجارات مدينة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(بالريالات السعودية)		
١٨,٤٦٢,٨٧٩	٤٠,٦٢١,١٠٩	ذمم إيجارات مدينة - مفوترة
١,٣٠٨,٩٨٥	٣,٠٠٤,٩٠٩	ذمم إيجارات مدينة - غير مفوترة
١٩,٧٧١,٨٦٤	٤٣,٦٢٦,٠١٨	
(٨,٨٨٨,٢٠٨)	(٨,١٠٩,٥٨٦)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٠,٨٨٣,٦٥٦	٣٥,٥١٦,٤٣٢	

إن تحليل الأعمار لذمم الإيجارات المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ كما يلي:

المجموع	أعمار الأرصدة التي تجاوزت موعد استحقاقها				لم تتجاوز موعد استحقاقها ولم تهبط قيمتها
	< ٣٦٥ يوم	٢٧٠-٣٦٥ يوم	١٨١-٢٧٠ يوم	> ١٨٠ يوم	
	(بالريالات السعودية)				
٤٣,٦٢٦,٠١٨	٦,٦٢٧,٣٠٧	٦,٣٠١,٦٦٧	١,٧٨٤,٦١٧	٢٥,٩٠٧,٥١٨	٣,٠٠٤,٩٠٩ ٢٠٢١
١٩,٧٧١,٨٦٤	٨,٤١٩,٢٥٦	٧٨١,٣٥٢	٣,٨٧٦,١٩٩	٥,٣٨٦,٠٧٢	١,٣٠٨,٩٨٥ ٢٠٢٠

فيما يلي حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(بالريالات السعودية)		
٢,٩٢٠,٩٦٨	٨,٨٨٨,٢٠٨	١ يناير
٧,٦٥١,٥٧٥	(١١٦,٣٩٤)	(عكس) مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١,٦٨٤,٣٣٥)	(٦٦٢,٢٢٨)	شطب
٨,٨٨٨,٢٠٨	٨,١٠٩,٥٨٦	٣١ ديسمبر

تتضمن ذمم الإيجارات المدينة التي تجاوز عمرها ٢٧٠ يوم مبلغ ٥,٩٤ مليون ريال سعودي من مستأجر مضمونة بسندات لأمر من الشركة المستأجرة وضمانات شخصية من مالك الشركة المستأجرة.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١١- مدفوعات مقدماً وأصول أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
(بالريالات السعودية)			
٤,٠٢٢,٢٠٩	٣,٤٨٩,٣٥٠	١-١١	رسوم ترتيبات تسهيلات مصرفية مؤجلة
١,٤٥٢,٣٠٧	-		دفعات مقدمة لمصاريف رأسمالية
٦٨,٧٥١	-		مصاريف مدفوعة مقدماً
٢٨٧,٠٧٤	-		ضريبة قيمة مضافة مدينة
٥,٨٣٠,٣٤١	٣,٤٨٩,٣٥٠		

١-١١ تمثل رسوم ترتيبات تسهيلات مصرفية مؤجلة رسوم إدارية واستشارية على التسهيلات غير المسحوبة بمبلغ ٥٨٦,٣٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٦٨٨,٦١ مليون ريال سعودي) (إيضاح ١٣).

١٢- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

خلال سنة ٢٠٢٠، استثمر الصندوق في صندوق مشاركة للمراجعات والصكوك، وهو صندوق استثماري مفتوح، مدار من قبل شركة مشاركة المالية. اعترف الصندوق بهذا الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

١٣- تسهيلات مصرفية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(بالريالات السعودية)		
٣١١,٣٨٩,٥٦١	٤١٣,٦٧٦,٦٨٨	تسهيلات مصرفية طويلة الأجل
(٧,٦٣٧,٩٤٤)	(٨,٤١١,٤٢٤)	يخصم: تكاليف المعاملة
٣٠٣,٧٥١,٦١٧	٤٠٥,٢٦٥,٢٦٤	

خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، أبرم الصندوق اتفاقية تسهيلات مصرفية متطابقة مع معايير الهيئة الشرعية مع بنك الراجحي على شكل تسهيلات مصرفية طويلة الأجل بحد مسحوبات إجمالي يبلغ ٤٠٠ مليون ريال سعودي لتمويل الاستحواذ على أصول مدرة للدخل قام الصندوق خلال سنة ٢٠٢٠ بزيادة حد التسهيلات المصرفية من ٤٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١ مليار ريال سعودي. تحمل هذه التسهيلات معدل فائدة بسعر سايبور (٦ أشهر) بالإضافة إلى هامش ١,٦٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١,٦٥٪ إلى ١,٨٥٪). تستحق الفائدة على أساس نصف سنوي.

قام الصندوق بسحب مبلغ ٤١٣,٦٨ مليون ريال سعودي حتى تاريخ التقرير لغرض تملك عقارات استثمارية. التسهيلات المصرفية مضمونة مقابل رهن عقارات استثمارية للصندوق، سندات لأمر والتنازل عن إيرادات الإيجار (إيضاح ٨).

فيما يلي تحليل استحقاق القروض كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(بالريالات السعودية)		
١٦٥,٢٣٢,٦٧٠	١٦٥,٢٣٢,٦٧٠	٢٠٢٥
٤٧,٣٨١,٣٣٣	٤٧,٣٨١,٣٣٣	٢٠٢٦
٩٨,٧٧٥,٥٥٨	١٠٨,١٢٢,٢٢٨	٢٠٢٧
-	٩٢,٩٤٠,٤٥٧	٢٠٢٨
٣١١,٣٨٩,٥٦١	٤١٣,٦٧٦,٦٨٨	

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٤- التزامات عقود الإيجار

٢٠٢٠	٢٠٢١	
		(بالريالات السعودية)
٢٠٢,٧٠٦,٢٨٠	١٩١,٧١٦,٢٨٠	إجمالي التزامات عقود الإيجار
(٥٥,٨٦٧,٣٣٩)	(٤٩,٤٩٦,٠٩٣)	تكاليف تمويل
١٤٦,٨٣٨,٩٤١	١٤٢,٢٢٠,١٨٧	

فيما يلي تحليل التزامات عقود الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

المجموع	أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	أقل من سنة	
				(بالريالات السعودية)
١٩١,٧١٦,٢٨٠	١٢١,٤٠٠,٢٨٠	٥١,١٠٦,٠٠٠	١٩,٢١٠,٠٠٠	إجمالي التزامات عقود الإيجار
(٤٩,٤٩٦,٠٩٣)	(٢٢,٨٢٨,٣٣٧)	(٢١,٨٤٧,٩٤٠)	(٤,٨١٩,٨١٦)	تكاليف تمويل
١٤٢,٢٢٠,١٨٧	٩٨,٥٧١,٩٤٣	٢٩,٢٥٨,٠٦٠	١٤,٣٩٠,١٨٤	

فيما يلي تحليل التزامات عقود الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

المجموع	أكثر من خمس سنوات	من سنة 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 لمدفوعات عقود إيجار أراضي. خلال سنة ٢٠٢١، حصل الصندوق على تخفيض إيجار أراضي بمبلغ ٨٢٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٨٢٠,٠٠٠ ريال سعودي) تم الاعتراف بها كإيرادات أخرى.

١٥- إيرادات إيجار غير مكتسبة

تمثل إيرادات الإيجار غير المكتسبة الإيجار المستلم مقدماً، مقابل عقود الإيجار التشغيلي لعقارات استثمارية (إيضاح ٨).

١٦- 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 (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٧- التزامات أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(بالريالات السعودية)		
١,٦٢٤,٤٨٧	٢,٠٨٦,٧٢٨	مصاريف مستحقة
١,٥٠٣,٧١٩	٢,٢٣١,٨٩٣	تكاليف تسهيلات مصرفية مستحقة
٩٧٨,٠٠٠	١,١١٤,٣٤٧	تأمينات مستردة
١,٤٧٤,٠٠٠	-	ذمم دائنة مقابل شراء عقار استثماري
١٩٨,٧٦٩	٤٠٣,٦٤٤	أخرى
٥,٧٧٨,٩٧٥	٥,٨٣٦,٦١٢	

١٨- زكاة

بالتزامن مع بدئ مدير الصندوق بتسجيل الصندوق في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، بدأ الصندوق باحتساب مخصص الزكاة من سنة ٢٠٢١. بلغت الزكاة المحملة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ١,٩٥٩,٤٧٣ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

يتم احتساب الزكاة بنسبة ٢,٥٪ من الوعاء الزكوي التقريبي أو الربح المعدل، أيهما أكبر. فيما يلي العناصر الرئيسية للوعاء الزكوي المعدل لاحتساب مخصص الزكاة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

(بالريالات السعودية)	
١,٤٤١,٧٧١,٠٣٦	مجموع الأصول
٥٨٣,٠٠١,٤٣٦	مجموع الالتزامات
٨٥٨,٧٦٩,٦٠٠	صافي الأصول العائدة إلى حملة الوحدات، الرصيد الافتتاحي
٣١,٨٢٨,٣٥٤	الربح قبل الزكاة

فيما يلي حركة الزكاة المستحقة:

(بالريالات السعودية)	
-	١ يناير
١,٩٥٩,٤٧٣	المحمل للسنة
١,٩٥٩,٤٧٣	٣١ ديسمبر

الوضع الزكوي

خلال السنة بدأ مدير الصندوق اجراءات تسجيل الصندوق كمكلف لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ولا تزال الإجراءات المتعلقة بتسجيل الصندوق قيد التنفيذ. لم يقدم الصندوق الإقرار الزكوي عن سنة ٢٠٢١، وبالتالي لم يتم رفع أي ربوط زكوية من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. وفي حال عدم اكتمال التسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، يتم عكس المخصص في قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الآخر في السنة المالية التي ينتهي فيها الغرض من المخصص.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٩- مصاريف تشغيلية أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(بالريالات السعودية)		
١,٤٢٨,٧٦٣	١,٩١٥,٨٠٧	مصروف ضريبة القيمة المضافة
-	١,٦٠٢,٢٥٠	أتعاب قانونية
١,٥٧٠,٠٠٦	١,٢٣٧,٥٧١	رسوم إدارة أصول حق انتفاع
١,١٤١,٠١٠	١,٢٧٠,١٤٢	منافع
٨٣٢,٤٥٩	٩٣١,٦٨٢	رسوم واشتراكات
٤١٦,٨٠٥	٢٦٨,١٣٠	رسوم تقييم
٥٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٦٩٠,٥٣٠	٥٦٣,٢٦٦	أخرى
٦,١٢٩,٥٧٣	٧,٨١٨,٨٤٨	

٢٠- إيرادات تمويل

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(بالريالات السعودية)		
٥٤,٧٥٠	-	إيرادات مرابحة عن ودائع قصيرة الأجل
١٠,٠٦١,٣١٦	١١,٩١١,٥٤٠	إيرادات مالية من الاستثمار في عقود إيجار تمويلي
١٠,١١٦,٠٦٦	١١,٩١١,٥٤٠	

٢١- تكاليف تمويل

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(بالريالات السعودية)		
٩,٤٨٧,٩٦٧	٨,٩٥٠,٠١٤	تكاليف التسهيلات المصرفية
١,٥٥٣,٦٩٤	١,٨٦٣,٢٤٩	إطفاء رسوم ترتيبات تسهيلات مصرفية
٦,٦٤٣,٣٩٤	٦,٣٧١,٢٤٦	تكاليف التزامات عقود الإيجار المالية
١٧,٦٨٥,٠٥٥	١٧,١٨٤,٥٠٩	

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٢- أرصدة ومعاملات مع جهات ذات علاقة

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

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	طبيعة التعامل	الجهة ذات العلاقة
(بالريالات السعودية)			
١٥,٣٦٩,٣٧٥	١٦,٦٢٩,٥٢٤	اتعاب ادارة	مدير الصندوق
١,١٧٨,٨٠٣	٨٥٥,٠٠٠	عمولة شراء عقار استثماري وأصل حق انتفاع	
٢,٢٥٠,٠٠٠	١,٤٤٤,٥٠٠	رسوم ترتيبات تسهيلات مصرفية	
٥٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الادارة	مجلس ادارة الصندوق
٣٣,٠٠٠	٣٣,٠٠٠	رسوم الهيئة الشرعية	الهيئة الشرعية
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	رسوم حفظ	أمين الحفظ
١٤,٠٩٤,٧١٥	١٣,٤٨١,٥٣٢	ايراد إيجار	حملة وحدات
		استثمار في وحدات الصندوق (مدار من قبل مدير الصندوق).	صندوق شقيق
٥,٠٠٠,٠٠٠	-		

استثمارات مدير الصندوق في الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بلغت ٤,٦٤ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤,٦٤ مليون وحدة).
الأرصدة مع جهات ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(بالريالات السعودية)		
٨,٨٠١,٠٤٣	٩,٨٦٤,٨٤٣	مدير الصندوق (أ)
٩١,٦٦٧	١٩١,٦٦٧	أمين الحفظ (ب)
٨,٨٩٢,٧١٠	١٠,٠٥٦,٥١٠	

(أ) تم عرضه تحت بند أتعاب إدارة مستحقة.

(ب) تم عرضه تحت بند مصاريف مستحقة.

إن أساس وطريقة 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
عمولة شراء عقارات استثمارية وأصول حق انتفاع	بحد أقصى ١٪ من قيمة العقارات والأصول المستحوذ عليها أو المبيعة	عند إتمام الصفقة
رسوم ترتيب التسهيلات المصرفية	بحد أقصى ٢٪ من قيمة التمويل	بعد الحصول على التمويل
مكافأة أعضاء مجلس الادارة	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

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٣- القيمة العادلة وإدارة المخاطر

٢٣-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

لا يوجد لدى الصندوق أصول والتزامات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة، باستثناء الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المصنف في المستوى الأول من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

٢٣-٢ إدارة المخاطر

يتعرض الصندوق بحكم أنشطته إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية، مخاطر الائتمان، مخاطر السيولة ومخاطر أسعار السوق.

مخاطر الائتمان:

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأدوات المالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على ما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
		(بالريالات السعودية)
٢٤٧,٢٥٩,٩٩٨	٢٣٠,٤٢٥,٦٢٦	صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي
٤٥,١٦٩,٠٤١	٥٨,١٣٥,٠٠٣	نقد وما في حكمه
١٠,٨٨٣,٦٥٦	٣٥,٥١٦,٤٣٢	ذمم إيجارات مدينة
٣٠٣,٣١٢,٦٩٥	٣٢٤,٠٧٧,٠٦١	

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

يقوم الصندوق بإدارة مخاطر الائتمان فيما يتعلق بذمم الإيجارات المدينة من خلال قبض الإيجارات مقدماً ومراقبة الذمم المدينة غير المحصلة بشكل مستمر. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم عرض ذمم إيجارات مدينة الصندوق بمبلغ ٣٥,٥٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ١٠,٨٨٣ مليون ريال سعودي) بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة بمبلغ ٨,١١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٨,٨٩ مليون ريال سعودي).

يمثل صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي صافي الرصيد المستحق وفقاً للعقود مع المستأجر. التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة حسب العقود. يتم الاحتفاظ بأرصدة النقد لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي تتجم عن مواجهة المنشأة صعوبة في الحصول على التمويل للوفاء بالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بمبلغ يقارب قيمته العادلة. فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية في نهاية فترة التقرير للتزامات المالية.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٣- القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)

٢٣-٢ إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	اقل من سنة	القيمة الدفترية	
(بالريالات السعودية)				
٢٠١,٠٦٢,٦٨٥	٢١٢,٦١٤,٠٠٣	-	٤١٣,٦٧٦,٦٨٨	التزامات مالية
٩٨,٥٧١,٩٤٣	٢٩,٢٥٨,٠٦٠	١٤,٣٩٠,١٨٤	١٤٢,٢٢٠,١٨٧	تسهيلات مصرفية
-	-	١٧,٨٥٥,٠٥٧	١٧,٨٥٥,٠٥٧	التزامات عقود الإيجار
-	-	٩,٨٦٤,٨٤٣	٩,٨٦٤,٨٤٣	إيرادات إيجار غير مكتسبة
-	-	٥,٨٣٦,٦١٢	٥,٨٣٦,٦١٢	اتعاب ادارة مستحقة
٢٩٩,٦٣٤,٦٢٨	٢٤١,٨٧٢,٠٦٣	٤٧,٩٤٦,٦٩٦	٥٨٩,٤٥٣,٣٨٧	التزامات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	اقل من سنة	القيمة الدفترية	
(بالريالات السعودية)				
١٤٦,١٥٦,٨٩١	١٦٥,٢٣٢,٦٧٠	-	٣١١,٣٨٩,٥٦١	التزامات مالية
١٠٦,٩٨١,٦٠٢	٢٦,١٦٠,٩٨١	١٣,٦٩٦,٣٥٨	١٤٦,٨٣٨,٩٤١	تسهيلات مصرفية
-	-	٧,٢٦٨,٥٣٧	٧,٢٦٨,٥٣٧	التزامات عقود الإيجار
-	-	٨,٨٠١,٠٤٣	٨,٨٠١,٠٤٣	إيرادات إيجار غير مكتسبة
-	-	٥,٧٧٨,٩٧٥	٥,٧٧٨,٩٧٥	اتعاب ادارة مستحقة
٢٥٣,١٣٨,٤٩٣	١٩١,٣٩٣,٦٥١	٣٥,٥٤٤,٩١٣	٤٨٠,٠٧٧,٠٥٧	التزامات أخرى

تتم إدارة مخاطر السيولة عن طريق المراقبة، على أساس منتظم، والتأكد من توفر أموال وتسهيلات مصرفية كافية للوفاء بالالتزامات المستقبلية للصندوق.

مخاطر سعر السوق

مخاطر سعر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار تكاليف التمويل، مما يؤثر على ربح الصندوق أو قيمة أصوله المالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن حدود مقبولة، مع تحسين العائد.

مخاطر العملات

إن مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تنشأ مخاطر العملات عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والالتزامات المعترف بها مقومة بعملة مختلفة عن عملة الصندوق الوظيفية. ليس لدى الصندوق تعرض لمخاطر العملات.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٣- القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)

٢٣-٢ إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر أسعار تكاليف التمويل

إن مخاطر أسعار تكاليف التمويل هي التعرض المرتبط بتأثير التقلبات في أسعار تكاليف التمويل السائدة على المركز المالي للصندوق وتدفقاته النقدية. الالتزامات المالية ذات المعدل الربح المتغير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بلغت ٤٠٥,٢٦٥,٢٦٤ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٣٠٣,٧٥١,٦١٧ ريال سعودي).

ان زيادة معدل الربح بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ستزيد تكاليف التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٤,١٣٦,٧٦٧ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٣,١١٣,٨٩٦ ريال سعودي).
تراقب الإدارة التغيرات في أسعار تكاليف التمويل وتقوم بإدارة أثر ذلك على القوائم المالية.

٢٤- ترتيبات عقود إيجار تشغيلي

الصندوق كمؤجر

أبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلية لعقارات استثمارية وحقوق انتفاع لفترات تتراوح ما بين ٥ إلى ١٦,٥ سنة. الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المدينة بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء كما في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
		(بالريالات السعودية)
٨٥,٩٧٦,٧٣٦	٥٦,٧٦٧,٣٢٤	خلال سنة واحدة
٨٤,٧٠٥,٧٢١	٧٧,٤٦٩,٣١٢	بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
١١٨,١٨٨,٨٣١	١٣٦,١٢٩,٤٢٤	أكثر من خمس سنوات
٢٨٨,٨٧١,٢٨٨	٢٧٠,٣٦٦,٠٦٠	

٢٥- ربحية الوحدة

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
		(بالريالات السعودية)
٣٦,٠٧٦,٣٤٤	٢٩,٨٦٨,٨٨١	الربح للسنة العائد لحملة الوحدات
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الوحدات
٠,٤١	٠,٣٤	ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

٢٦- تحليل استحقاقات الأصول والالتزامات

من المتوقع أن يتحقق الجزء غير المتداول من صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي (إيضاح ٩) وتسهيلات مصرفية طويلة الأجل والجزء غير المتداول من التزامات عقود الإيجار (إيضاح ١٤) بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير، إن جميع الأصول والالتزامات المالية الأخرى ذات طبيعة متداولة.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٧- أحداث لاحقة بعد تاريخ التقرير

بعد تاريخ التقرير، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية بمبلغ ٢٦,٤ مليون ريال سعودي للنصف الثاني من السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٢٨- توزيعات ارباح

خلال السنة، أعلن مجلس إدارة الصندوق عن توزيعات أرباح بمبلغ ٥٢,٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٦١,٦ مليون ريال سعودي). وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يهدف الصندوق الى توزيع أرباح نقدية بحد ادنى مرة كل سنة بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي الربح.

٢٩- تاريخ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد والموافقة على اصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٩ مارس ٢٠٢٢.