

التقرير السنوي لصندوق مشاركة ريت 2022

ملخص أحداث الصندوق

ملخص أحداث 2022م والتغيرات الأساسية وغير الأساسية

23 يناير 2022م: الصندوق يعلن عن توزيعاته بمقدار 0.3 ريال سعودي للوحدة عن النصف الثاني من عام 2021م.

13 مارس 2022م: الصندوق يعلن عن اتفاقية ملزمة للاستحواذ على عقار جديد (برج فيردين) في مدينة الرياض.

09 يونيو 2022م: الصندوق يعلن عن توقيع عقد إيجار ملزم لمستودعات البركة وذلك لمدة 5 سنوات إيجارية بقيمة 32,400,000 ريال لكامل الفترة.

17 يوليو 2022م: الصندوق يعلن عن توزيعاته بمقدار 0.3 ريال سعودي للوحدة عن النصف الأول من عام 2022م.

01 أغسطس 2022م: الصندوق يعلن عن تجديد التسهيلات البنكية للصندوق مع تخفيض في الجزء الثابت من تكلفة التمويل بما يعادل 24%. وتخفيض هامش التغطية ورسوم الدراسات التمويلية.

08 أغسطس 2022م: الصندوق يعلن عن تغيير غير أساسي تمثل بتعيين شركة المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية (RSM) كمحاسب قانوني للصندوق. وهذا التغيير سوف يؤدي الى خفض الرسوم من 115 ألف ريال الى 75 ألف ريال.

18 أغسطس 2022م: يعلن الصندوق عن قرب إنتهاء عقود المستأجرين الرئيسيين و عن بدأ تشغيل العقارات ذاتياً من خلال مشغلين مختصين في مجال التشغيل والإدارة للعقارات فور انتهاء العقود مع المستأجرين.

13 نوفمبر 2022م: يعلن الصندوق عن توقيع اتفاقية تسهيلات مصرفية بنظام البيع الآجل مع بنك الجزيرة بقيمة تبلغ 1,000,000,000 ريال بحد أعلى وذلك لمدة 7 سنوات ميلادية.

13 نوفمبر 2022م: يعلن الصندوق عن موافقة مدير الصندوق على تخفيض رسوم الإدارة بنسبة 50% على العقارات الجديدة التي سيتم الاستحواذ عليها عن طريق التسهيلات البنكية المتاحة.

23 يناير 2023م : الصندوق يعلن عن توزيعاته بمقدار 0.2 ريال سعودي للوحدة عن النصف الثاني من عام 2022م

الأصول التي يستثمر فيها الصندوق

الموقع: مدينة الخبر

مساحة الأرض: 29,486.73 متر مربع

القطاع: سكني

عمر العقار: 19 سنة

الدخل السنوي*: 10,836,808 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 80%

عدد عقود الإيجار: متعددة

متوسط مدة عقود الإيجار: سنة واحدة

مدير العقار: شركة بانيت للتشغيل والصيانة

متوسط التقييم: 151,699,646 ريال سعودي

* الدخل السنوي مبني على فترتين (الفترة الأولى عقد الإيجار الرئيسي السابق المنتهي بتاريخ 2022/08/21 م ، والفترة الثانية فترة التشغيل الذاتي من 2022/08/22م وحتى تاريخ 2022/12/31م)

مجمع أجزاء الأول السكني:

يقع المجمع في مدينة الخبر على طريق الملك سعود (القشلة) الذي يصل طريق الملك فهد بوسط مدينة الظهران. ويتكون من 101 فيلا مجهزة بكامل الخدمات التي يحتاجها ساكني المجمع من مركز صحي ورياضي وترفيهي وملاعب وقاعة متعددة الأغراض وحضانة أطفال ومساح ومركز تجاري يلبي رغبات السكان. يتميز بموقعه الاستراتيجي على واحد من أهم الطرق في الخبر وكذلك بقربه من جميع المناطق المهمة والرئيسية في المنطقة وعلى مسافة قريبة من أهم المجمعات التجارية في الخبر كمجمع الراشد والظهران مول.

مجمع اللؤلؤة السكني:

الموقع: مدينة الخبر

مساحة الأرض: 22,500 متر مربع

القطاع: سكني

عمر العقار: 10 سنوات

الدخل السنوي*: 24,874,535 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 80%

عدد عقود الإيجار: متعددة

متوسط مدة عقد الإيجار: سنة واحدة

مدير العقار: شركة ريادة البنيان للتطوير والاستثمار

العقاري

متوسط التقييم: 346,331,729 ريال سعودي

* الدخل السنوي مبني على فترتين (الفترة الأولى عقد الإيجار الرئيسي السابق

المنتهي بتاريخ 2022/08/21 م ، والفترة الثانية فترة التشغيل الذاتي من

2022/08/22 م وحتى تاريخ 2022/12/31 م)

يقع المجمع في منطقة الراكدة الاستراتيجية في مدينة الخبر، يبعد أمتارًا معدودة عن طريق الملك فهد الرئيسي الذي يصل مدينة الدمام بالخبر. يحتوي المجمع على 233 وحدة سكنية ذات تصاميم ومساحات مختلفة، ويعد المجمع من أحدث وأكفأ المجمعات السكنية المجهزة بأعلى نظم الحماية، يحتوي على العديد من الخدمات والتجهيزات والمرافق المتكاملة مثل النادي الصحي بقسمين رجال ونساء ومسبح خارجي وقاعة متعددة الاستخدامات.



الموقع: مدينة الخبر

مساحة الأرض: 38,121.50 متر مربع

القطاع: سكني

عمر العقار: 5 سنوات

الدخل السنوي: 10,450,063 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 60%

عدد عقود الإيجار: متعددة

متوسط مدة عقد الإيجار: سنة واحدة

مدير العقار: شركة بانيت للتشغيل والصيانة

متوسط التقييم: 138,832,057 ريال سعودي

* الدخل السنوي مبني على فترتين (الفترة الأولى عقد الإيجار الرئيسي السابق المنتهي بتاريخ 2022/08/31 م ، والفترة الثانية فترة التشغيل الذاتي من 2022/09/01 م وحتى تاريخ 2022/12/31 م)

مجمع سي شور السكني:

يقع المجمع في حي العزيزية في مدينة الخبر، بالقرب من أهم المواقع السياحية في مدينة الخبر مثل: كورنيش الخبر وجسر الملك فهد المؤدي لمملكة البحرين، يحتوي على 112 وحدة سكنية تم تأثيثها وتجهيزها بالكامل. يضم عددًا من المرافق الترفيهية والخدمية للسكان، من مسابح وأندية صحية ومراكز رياضية للرجال وأخرى للنساء ومطعم فاخر.

الموقع: مدينة الخبر

مساحة الأرض: 3,798.08 متر مربع

القطاع: ضيافة

عمر العقار: 6 سنوات

الدخل السنوي: 8,099,369 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 80%

مشغل العقار: شركة فنادق رزידور (راديسون بلو)

متوسط التقييم: 90,097,537 ريال سعودي

* الدخل السنوي مبني على فترتين (الفترة الأولى عقد الإيجار الرئيسي السابق المنتهي بتاريخ 2022/08/21 م ، والفترة الثانية فترة التشغيل الذاتي من 2022/08/22 م وحتى تاريخ 2022/12/31 م)

شقق راديسون بلو الفندقية:

تقع شقق راديسون بلو الفندقية في حي العليا بمدينة الخبر، وتتكون من أربع مباني متصلة ومغلقة، وهي مكونة من 92 شقة فندقية وبثلاث أنماط مختلفة في التصميم والمساحة، ومجهزة بكامل الخدمات التي يحتاجها النزلاء من خدمة غرف ومطعم ومركز الأعمال وصالة استقبال ومركز صحي ورياضي. تتميز بقربها من جميع المناطق المهمة والرئيسية مثل مجمع الظهران والذي يعتبر نقطة جذب أساسية في المنطقة، بالإضافة إلى قرب الفندق من مجمع الراشد التجاري وقربها من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.

مستودعات البركة:

الموقع: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 29,955.20 متر مربع

القطاع: صناعي

عمر العقار: 7 سنوات

الدخل السنوي: 6,000,000 ريال سعودي

نسبة الاشغال: 100%

المسأجر: شركة دامكو العربية السعودية (ميرسك)

مدة العقد: 5 سنوات

متوسط التقييم: 88,375,000 ريال سعودي

تقع المستودعات في منطقة السلي بمدينة الرياض وهي عبارة عن مستودعات تم بنائها وفقاً لأفضل المستويات والاستخدامات الخاصة بمستودعات التخزين المركزية ، ويتميز المستودع بسهولة الوصول إليه من وسط مدينة الرياض بالإضافة الى ارتباطه بعدة طرق سريعة رئيسية تربطه بمختلف أحياء المدينة وتم تجديد المستودع بالكامل بأعلى المعايير وأحدث التقنيات.



الموقع: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 19,212.22 متر مربع

المساحة التأجيرية: 11,082 متر مربع

القطاع: تجاري

عمر العقار: 5 سنوات

الدخل السنوي: 12,249,864 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 96%

المستأجرين الرئيسيين/تاريخ نهاية العقود:

- هاير بنده 2036/05/11 م
- مطاعم البيك 2036/03/26 م

مدير العقار: شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك

متوسط التقييم: 45,870,583 ريال سعودي

مجمع العروبة سكوير:

يقع المجمع في مدينة الرياض على تقاطع طريق العروبة مع طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول في حي أم الحمام الغربي، حيث يعتبر الموقع من المواقع المهمة والأكثر نشاطاً في المنطقة. ويضم عدد من المعارض التجارية يبلغ عددها 19 معرض منها مطاعم ومقاهي وسوبرماركت.



مجمع الخرج بلازا:

الموقع : مدينة الخرج

مساحة الأرض: 16,095.97 متر مربع

المساحة التأجيرية : 9,404 متر مربع

القطاع : تجاري

عمر العقار: 8 سنوات

الدخل السنوي : 5,283,441 ريال سعودي

نسبة الإشغال : 95%

المستأجرين الرئيسيين/تاريخ نهاية العقود:

▪ الدانوب 2034/01/14م

▪ ماكدونالدز 2033/05/08م

▪ رداغ 2023/12/29م

مدير العقار: شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك

متوسط التقييم : 60,771,698 ريال سعودي

يقع المجمع في مدينة الخرج في حي غرناطة على طريق الملك عبدالله بالقرب من جامعة الأمير سطاتم بن عبدالعزيز، حيث يعتبر المجمع من المواقع الحيوية والأكثر نشاطاً في مدينة الخرج وذلك لقربه من الأحياء السكنية المجاورة ومن جامعة الأمير سطاتم بن عبدالعزيز ووقوعه على شارع رئيسي في مدينة الخرج، ويضم عدد من المعارض التجارية يبلغ عددها 18 معرض منها مطاعم ومحلات تجارية وسوبرماركت.



مجمع الجبيل بلازا:

الموقع: مدينة الجبيل

مساحة الأرض: 39,750 متر مربع

المساحة التأجيرية: 15,537 متر مربع

القطاع: تجاري

عمر العقار: 7 سنوات

الدخل السنوي: 12,249,864 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 99%

المستأجرين الرئيسيين/تاريخ نهاية العقود:

- هايبر بنده 2033/12/25م
- ماكدونالدز 2033/12/08م
- بنك الجزيرة 2025/08/09م
- هوم سنتر 2024/07/14م

مدير العقار: شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك

متوسط التقييم: 60,913,938 ريال سعودي

يقع المجمع في مدينة الجبيل في منطقة غرب المزارع على تقاطع طريق الملك فهد وطريق الملك فيصل الغربي، إذ يعتبر المجمع في قلب مدينة الجبيل وبالقرب من المواقع التجارية والأحياء السكنية مثل حي الواحة والأحياء السكنية الأخرى المجاورة. ويضم عدد من المعارض التجارية يبلغ عددها 27 معرض منها مطاعم ومحلات تجارية وبنك تجاري وسوبرماركت.



الموقع: مدينة الدمام

مساحة الأرض: 10,769.50 متر مربع

المساحة التأجيرية: 5,596 متر مربع

القطاع: تجاري

عمر العقار: 10 سنوات

الدخل السنوي: 6,266,832 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 98%

المستأجرين الرئيسيين/تاريخ نهاية العقود:

▪ الدانوب 2034/03/01م

▪ ماكدونالدز 2033/05/09م

مدير العقار: شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك

متوسط التقييم: 19,328,061 ريال سعودي

مجمع الفيصلية بلازا:

يقع المجمع في مدينة الدمام على طريق الملك فهد بحي الأمراء غربي حي الفيصلية، حيث يعتبر موقع المجمع في مدخل مدينة الدمام، كما أنه في مكان استراتيجي جداً وذلك لقربه من جميع الأحياء السكنية التي تتميز بالكثافة السكانية، ويضم عدد من المعارض التجارية يبلغ عددها 29 معرض منها مطاعم ومحلات تجارية وسوبرماركت.



الموقع: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 10,000 متر مربع

القطاع: تجاري

عمر العقار: 6 سنوات

الدخل السنوي: 6,000,000 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 100%

عدد عقود الإيجار: عقد واحد

متوسط مدة العقد في تاريخ الاستحواذ: 15 سنة منها

10 سنوات ملزمة بموجب سندات لأمر

المستأجر: شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده

مدير العقار: شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده

متوسط التقييم: 75,788,739 ريال سعودي

معارض البازعي للسيارات:

تقع صالات عرض البازعي للسيارات على أحد أهم الطرق الشريانية في الجهة الشرقية من مدينة الرياض في حي النسيم الغربي على طريق خريص بشكل مباشر، وهي صالات مبنية ومجهزه وفقاً لأفضل المواصفات والمقاييس الخاصة بصالات عرض السيارات الجديدة، وقد تم تأجيرها بالكامل لمدة تمتد إلى 15 سنة على شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده وكيل معتمد لسيارات تويوتا ولكزس في المنطقة الوسطى والوكيل الحصري كذلك لسيارات سكودا في المملكة العربية السعودية.

مستودع ذا بوكس للتخزين الذاتي:

الموقع: إمارة دبي – دولة الإمارات العربية المتحدة

مساحة الأرض: 5,378 متر مربع

القطاع: صناعي

عمر العقار: سنتان

الدخل السنوي: 4,000,000 درهم إماراتي

نسبة الإشغال: 100%

عدد عقود الإيجار: عقد واحد

مدة عقد الإيجار: 25 سنة ملزمة بموجب شيكات

مصدقة

المستأجر: شركة ذا بوكس سيلف ستوراج م.د.م.س

مدير العقار: شركة ذا بوكس سيلف ستوراج م.د.م.س

متوسط التقييم: 52,650,000 درهم إماراتي

يقع مستودع الصندوق للتخزين الذاتي في إمارة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة في منطقة جبل علي الأولى ويخضع لأحكام وأنظمة مركز دبي للسلع المتعددة -منطقة حرة- ويطل العقار على طريق الشيخ زايد وهو أهم الطرق الرئيسية في دولة الإمارات العربية المتحدة، ويعتبر العقار من أكبر العقارات المخصصة للتخزين الذاتي في الشرق الأوسط ، وهو مكون من دور قبو ودور أرضي وثلاثة أدوار متكررة وملحق سطحي تم بناؤه وتجهيزه وفقاً لأفضل المواصفات والمقاييس الخاصة بخدمات التخزين الذاتي ، وقد تم تأجير العقار بالكامل لمدة تمتد إلى 25 سنة على شركة ذا بوكس سيلف ستوراج م.د.م.س في دبي وهي شركة متخصصة في قطاع خدمات التخزين الذاتي وتمتلك أكثر من 20 فرع في دبي ولها فروع متعددة في الإمارات وقطر ولبنان.



الموقع: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 3,495.35 متر مربع

القطاع: الضيافة

عمر العقار: سنة واحدة

الدخل السنوي: 7,000,000 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 100%

عدد عقود الإيجار: عقد واحد

مدة عقد الإيجار: 10 سنوات ملزمة بموجب سندات
لأمر

المستأجر: شركة المساكن الأولى الفندقية

متوسط التقييم: 91,663,284 ريال سعودي

فندق جاردينو:

يقع فندق جاردينو في مدينة الرياض بحي العليا على طريق التخصصي، ويتكون الفندق من 94 غرفة وجناح فندقي ومجهز الفندق بكامل الخدمات من نادي رياضي وقاعات للمناسبات والاحتفالات ومطعم ومساح ومواقف سيارات. ويتميز الفندق بموقعه على أحد أهم الطرق الشريانية بمدينة الرياض. والفندق مؤجر على شركة سعودية رائدة في استئجار وتشغيل الفنادق بعقد ملزم يمتد لعشرة سنوات.



برج فيردين:

الموقع: مدينة الرياض

مساحة الأرض: 3,212 متر مربع

القطاع: مكثي - تجاري

عمر العقار: 4 سنوات

الدخل السنوي: 22,072,986 ريال سعودي

نسبة الإشغال: 98%

عدد عقود الإيجار: عدة عقود

متوسط مدة الإيجار: سنة واحدة

المستأجر: مستأجرين متفرقين

متوسط التقييم: 254,993,263 ريال سعودي

يقع برج فيردين في حي العليا على تقاطع طريق الملك فهد مع طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية سابقاً) ويمتاز الموقع بكونه يقع على عدد 4 شوارع منها طريق الملك فهد بواجهة بطول 40.08 متر، وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بواجهة بطول 43.81 متر والبرج عبارة عن مبنى مكثي تجاري مؤجر على عدة مستأجرين ويتكون البرج من عدد طابقين قبو وطابق أرضي وميزانين وعدد 8 طوابق متكررة.

نسبة العقارات المؤجرة والغير مؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة:

اسم العقار	حالة التأجير	نسبة التأجير في العقار	النسبة إلى إجمالي العقارات المملوكة
مجمع أجزالا الأول السكني	مؤجر	%80	10.27%
مجمع سي شور السكني	مؤجر	%60	9.40%
شقق راديسون بلو الفندقية	مؤجر	%80	6.10%
مجمع اللؤلؤة السكني	مؤجر	%82	23.44%
مستودعات البركة بالسلي	مؤجر	%100	5.98%
معارض البازعي للسيارات	مؤجر	%100	5.13%
مستودع ذا بوكس للتخزين الذاتي	مؤجر	%100	3.56%
مجمع الخرج بلازا	مؤجر	%95	4.11%
مجمع العروبة سكوير	مؤجر	%96	3.10%
مجمع الفيصلية بلازا	مؤجر	%98	1.31%
مجمع الجبيل بلازا	مؤجر	%99	4.12%
فندق جاردينيو	مؤجر	%100	6.20%
برج فيردين	مؤجر	%98	17.26%

أنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق:

سيقوم مدير الصندوق بالاستثمار في قطاعات متنوعة مثل القطاع الصناعي والقطاع السكني وقطاع الضيافة والقطاع التجاري والقطاع الزراعي، ويمكن للصندوق أن يقوم بنوعين من الإستحواذات وهما:

- الإستحواذ على العقارات المطورة تطويراً إنشائياً القابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري.
- الإستحواذ على حقوق الإنتفاع العقارية ولمدة طويلة الأجل.

في حين أن الصندوق يستثمر بشكل أساسي في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، ولن يقوم الصندوق بالاستثمار في الأراضي البيضاء، وقد يقوم الصندوق باستثمار نسبة لا تتجاوز (25%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، أو لتجديد أو لإعادة تطوير العقارات المملوكة للصندوق. وتكون معايير اختيار العقار هي كالتالي: (أ) مؤجر بما لا يقل عن 50% من المساحات القابلة للتأجير (ب) مطور تطويراً إنشائياً ويحقق عوائد تأجيرية سنوية (ج) أن يقع في مناطق داخل المدن الرئيسية على أن يكون خارج حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة (د) ألا يتطلب العقار إضافة تحسينات عليه تزيد تكلفتها عن 15% من إجمالي تكلفة الشراء.

نسبة الايجارات لكل أصل من أصول الصندوق لعام 2022م:

اسم العقار	نسبة ايجار كل اصل من أصول الصندوق
مجمع أجزاء الأول السكني	%9.11
مجمع سي شور السكني	%8.88
شقق راديسون بلو الفندقية	%7.22
مجمع اللؤلؤة السكني	%20.95
مستودعات البركة بالسلي	%2.14
معارض البازعي للسيارات	%5.50
مستودع ذا بوكس للتخزين الذاتي	%4.08
فندق جاردينيو	%6.99
مجمع الخرج بلازا	%3.85
مجمع العروبة سكوير	%6.93
مجمع الجبيل بلازا	%7.12
مجمع الفيصلية بلازا	%4.49
برج فيردين	%12.47

نسبة الإيرادات الغير محصلة ونسبة المصروفات الغير نقدية:

النسبة	البيان
31.43%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
386.96%	نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق

جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق منذ التأسيس :

نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي الأصول*	الأرباح لكل وحدة (ريال)	عدد الوحدات المصدرة	أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة (ريال)	أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة (ريال)	صافي قيمة الأصول لكل وحدة (ريال)	صافي قيمة أصول الصندوق (ريال)	السنة
2.17%	98 هللة	88 مليون وحدة	9.64	10.13	9.64	848,631,161	2018 (لمدة 17 شهر)
2.35%	70 هللة		10.11	10.31	10.31	907,224,375	2019م
2.40%	65 هللة		10.02	10.22	10.02	881,700,719	2020م
2.45%	60 هللة		9.76	9.89	9.76	858,769,600	2021م
3.36%	0.5 هللة		9.28	9.61	9.28	816,870,039	2022م

* تكاليف الصندوق الفعلية:

تكاليف الصندوق = اتعاب الإدارة + مصاريف تشغيلية + تكاليف التمويل



سجل أداء العائد الإجمالي:

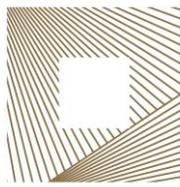
2022م	2021م	2020م	2019م	2018م (لمدة 17 شهر)	العائد الإجمالي للصندوق (ريال)**
45,176,211	53,585,495	61,133,301	64,529,997	101,119,458	

*آلية احتساب العائد الإجمالي:

العائد الإجمالي = إجمالي الإيرادات - أتعاب إدارة - مصاريف تشغيلية - تكاليف التمويل

نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول:

2022	2021	2020	2019	2018	البيان
1,657,160,017	1,441,771,036	1,354,139,832	1,273,887,151	1,057,665,310	اجمالي قيمة أصول الصندوق
668,556,977	413,676,688	311,389,561	191,165,228	165,150,000	اجمالي القروض على الصندوق
%40.34	28.69%	23.00%	15.01%	15.61%	نسبة القروض لإجمالي أصول الصندوق
4.79	4.86	5.28	5.68	6.49	مدة الانكشاف
14/10/2027	11/8/2026	4/12/2026	9/3/2025	6/26/2025	تاريخ الاستحقاق



الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام 2022م:

البيان	مقدم الخدمة	القيمة (ريال)
أمين الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار	100,000
المحاسب القانوني	شركة المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية	75,000
الإدراج والتداول	شركة السوق المالية "تداول"	285,592
إدارة سجلات الملاك	شركة مركز إيداع الأوراق المالية "مركز إيداع"	400,000
مدير الأملاك	شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك	899,168
	شركة ريادة البنين للتطوير والاستثمار العقاري	276,676
المثمنين العقاريين	شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري (OPM) شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري (Abaad) شركة خبير التثمين العقاري (ValuStrat) جونز لانغ لاسال العربية السعودية المحدودة (JLL Valuation) شركة سيما وشريكه للتقييم العقاري (Sima)	434,826
المستشار الشرعي	شركة دار المراجعة الشرعية	33,000

- نسبة اجمالي المصروفات من إجمالي الأصول خلال عام 2022م: 4.32%

يقر مدير الصندوق بأنه لا يوجد أي عمولات خاصة حصل عليها مدير الصندوق خلال عام 2022م، كما يقر مدير الصندوق بأنه لا يوجد أي ظروف قرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم لم يفصح عنها.

مجلس إدارة الصندوق

■ مجلس إدارة الصندوق

يتولى الإشراف على الصندوق مجلس إدارة يتكون من ثلاثة أعضاء على الأقل وأحد عشر عضوًا كحد أقصى ولمدة لا تزيد عن خمس سنوات ويجوز تحديد عضويتهم لمدة مماثلة. ويكون ثلث أعضاء المجلس أعضاء مستقلين وفي جميع الأحوال لا يقل عددهم عن اثنين. وتبدأ مدة عضوية المجلس من تاريخ موافقة هيئة السوق المالية على تأسيس الصندوق. ويكون لمدير الصندوق الحق في تغيير الأعضاء أثناء مدة الصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة ومن ثم إشعار مالكي الوحدات بذلك. ويجتمع مجلس إدارة الصندوق مرتين في السنة على الأقل للإشراف على التزام الصندوق بكافة اللوائح، والموافقة على خطط الصندوق، ومراجعة تقارير سير العمل، والموافقة على العقود الأساسية ويقع على عاتق مجلس إدارة الصندوق مسؤولية الإشراف على الصندوق بما يخدم مصلحة حملة مالكي الوحدات.

■ أعضاء مجلس إدارة الصندوق

الأستاذ / إبراهيم بن فهد العساف (رئيس مجلس الإدارة)

لدى السيد/ العساف خبرة تزيد عن 25 عامًا شغل خلالها العديد من المناصب القيادية في المالية والتخطيط الاستثماري، ويتمتع بخبرة كبيرة في قطاع الاستثمار العقاري. كما أدار العديد من الاستثمارات الناجحة على المستويين المحلي والإقليمي.

حصل السيد / إبراهيم العساف على درجة الماجستير في إدارة الأعمال (المصارف والتمويل) من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن وعلى درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن. ويشغل حاليًا منصب الرئيس التنفيذي في شركة مشاركة المالية.

الدكتور / جاسم بن شاهين الرميحي (عضو مستقل)

تمتد خبرة الدكتور/ جاسم الرميحي العملية والاكاديمية لـ 30 عاماً. وذلك في المجالات المالية والمحاسبية والإدارية بالإضافة إلى خبراته في مجالات التخطيط المالي والاستراتيجي وحوكمة الشركات وإدارة المشاريع.

حصل الدكتور/ الرميحي على درجة الدكتوراه في المحاسبة من جامعة دندي في المملكة المتحدة، ودرجة الماجستير في المحاسبة من جامعة ميسوري في الولايات المتحدة الأمريكية كما حصل على درجة بكالوريوس في العلوم – محاسبة من جامعة الملك سعود. الدكتور/ جاسم الرميحي هو المؤسس والرئيس التنفيذي السابق لشركة رازن المعرفة القابضة. كما شغل منصب نائب الرئيس التنفيذي لشركة ميزات الخليج القابضة وهو حالياً مستشار مالي وإداري متفرغ.

الأستاذ/ أحمد إسماعيل (عضو مستقل)

يحمل الأستاذ أحمد إسماعيل خبرة تمتد لأكثر من 23 عاماً في القطاع المصرفي السعودي والشركات المالية وتقلد مناصب قيادية فيها كما تخصص في قطاع الائتمان وتطوير الأعمال. حصل السيد أحمد إسماعيل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة هال في المملكة المتحدة ودرجة البكالوريوس في الإدارة الصناعية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن. ويشغل السيد أحمد إسماعيل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة ريماس للاستشارات كما عمل كرئيس تنفيذي لشركة بيت الاستثمار العالمي السعودية من الفترة الممتدة من 2008 إلى 2010. وعين في عام 2007 كرئيس عام إدارة تمويل الشركات بالبنك السعودي الهولندي وفي عام 1992 كمدير أول إدارة الائتمان بمجموعة سامبا المالية.

اجتماعات مجلس الإدارة

الاجتماع الأول: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 20 يناير 2022م

بنود الاجتماع:

- عرض المستجدات وأهم الأحداث على صندوق مشاركة ريت.
- الإطلاع على نتائج البحث عن عروض شركات لتشغيل المجمعات السكنية.
- مناقشة إمكانية تنفيذ أعمال شاملة لتجديد مستودعات البركة.
- مناقشة الإستحواذ على فرص عقارية جديدة (برج فيردين).
- مناقشة توزيع أرباح نقدية للمالكي الوحدات.

وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي:

- الموافقة على توزيع أرباح على مالكي وحدات صندوق مشاركة ريت عن الفترة 2021/07/1م وحتى 2021/12/31م بواقع 30 هللة للوحدة الواحدة وإجمالي مبلغ وقدره 26,400,000 ريال بعد خصم مخصص الزكاة لعام 2021م.



الاجتماع الثاني: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 29 مارس 2022م

بنود الاجتماع:

- مناقشة اعتماد القوائم المالية السنوية المدققة لصندوق مشاركة ريت للفترة المنتهية في 2021/12/31م.

وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي:

- اعتماد القوائم المالية السنوية لصندوق مشاركة ريت عن الفترة من 2021/01/01 وحتى 2021/12/31م.

الاجتماع الثالث: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 08 نوفمبر 2022م

بنود الاجتماع:

- مناقشة واعتماد التسهيلات البنكية المقدمة من بنك الجزيرة لصالح الصندوق.
- مناقشة مبادرة مدير الصندوق في تخفيض رسوم الإدارة على العقارات التي يتم الاستحواذ عليها عن طريق التسهيلات البنكية.

وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي:

- وافق اعضاء المجلس على كافة مستندات وبنود اتفاقية التسهيلات الجديدة مع بنك الجزيرة.

الاجتماع الرابع: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 27 ديسمبر 2022م

بنود الاجتماع:

- عرض المستجدات وأهم الأحداث على صندوق مشاركة ريت (متابعة أعمال تشغيل وإدارة عقارات الصندوق – مناقشة توقيع اتفاقية التسهيلات البنكية).
- استعراض ومناقشة اخر مستجدات أعمال تجديدات مستودعات البركة.
- مناقشة إلتزام مدير الصندوق باللوائح التنظيمية المطبقة.
- مناقشة مخالفات خارجية من هيئة السوق المالية.
- عرض تقرير التقييم السنوي لمزودي الخدمات.
- عرض التقرير السنوي لجميع الشكاوى على الصندوق.

وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي:

- وافق اعضاء المجلس على الزيادات الخاصة بالتكاليف الفعلية المتعلقة بأعمال تجديد مستودع البركة.



قرارات بالتمير موقعه خلال عام 2022م

قرار بالتمير لتفويض مدير الصندوق على توقيع اتفاقية الاستحواذ على برج فيردين الموقع في تاريخ 3 مارس 2022م

- الموافقة على الاستحواذ على برج فيردين بقيمة 235 مليون ريال غير شاملة لضريبة التصرفات العقارية وعمولة السعي.

قرار بالتمير للموافقة على توقيع عقود تشغيلية للصندوق الموقع بتاريخ 02 مارس 2022م

- الموافقة على عرض شركة زيادة البنيان للتطوير والاستثمار العقاري وتعيينه كمشغل رئيسي لعقار مجمع اللؤلؤة السكني.

قرار بالتمير للموافقة على عرض تمويل بنك الجزيرة الموقع بتاريخ 13 ابريل 2022م

- الموافقة على عرض التسهيلات البنكية المقدم من بنك الجزيرة لصالح الصندوق.

قرار بالتمير للموافقة على عقد تأجير مستودعات البركة والموافقة على تعيين استشاري امن وسلامة للمستودعات الموقع بتاريخ 6 يونيو 2022م

- الموافقة على عقد ايجار مستودع البركة على شركة ميرسك حسب القيم الاجارية المتفق عليها.
- الموافقة على تجديد أنظمة الأمن والسلامة ومكافحة الحريق لمستودعات البركة وفقاً لمتطلبات الدفاع المدني والجهات المعنية ذات العلاقة.
- اعتماد عرض الأعمال المقدم من شركة عالم الوقاية للسلامة لتنفيذ أعمال الأمن والسلامة ومكافحة الحريق واعتماد التكاليف المصاحبة وفقاً لما جاء في التقرير الفني، وتفويض مدير الصندوق للتوقيع والقيام بكافة الأعمال اللازمة.



قرار بالتمرير للموافقة على توقيع عقود تشغيلية للصندوق الموقع بتاريخ 27 يونيو 2022م

- الموافقة على عروض شركة بانيت للتشغيل والصيانة وتعيينه كمشغل رئيسي لعقاري مجمع أجزاء السكني ومجمع سي شور السكني.

قرار بالتمرير للموافقة على توزيعات نقدية لمالكي وحدات الصندوق الموقع بتاريخ 14 يوليو 2022م

- الموافقة على توزيع ارباح نقدية على مالكي الوحدات وذلك بواقع 30 هللة للوحدة الواحدة عن الفترة من 2022/01/01م وحتى 2022/06/30م وإجمالي المبالغ الموزعة 26,400,000 ريال

قرار بالتمرير للموافقة على اعتماد اتعاب المراجع الخارجي لصندوق مشاركة ريت لعام 2022م الموقع بتاريخ 17 يوليو 2022م

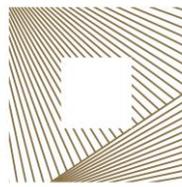
- الموافقة على تعيين شركة المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية (RSM) لعام 2022م بقيمة 75 الف ريال.

قرار بالتمرير للموافقة على اعتماد مجلس الإدارة القوائم المالية الأولية (النصف سنوية) لصندوق مشاركة ريت الموقع بتاريخ 21 أغسطس

2022م

- اعتماد مجلس الإدارة القوائم المالية الأولية (النصف سنوية) لصندوق مشاركة ريت عن الفترة من 01 يناير 2022م لغاية 30 يونيو 2022 م

تقرير تقويم المخاطر



تقييم المخاطر			التأثير على				إحتمالية الوقوع	المخاطر
مستوى المخاطرة	نسبة التأثير	متوسط التأثير	جودة العمل	التكلفة	الوقت	نطاق العمل		
متوسطة	% ٢٨	% ٧٠	% ٨٠	% ٦٠	% ٥٠	% ٩٠	١ المخاطر السوقية	
متوسطة	% ٢٥	% ٥٠	% ٧٠	% ٣٠	% ٣٠	% ٧٠	٢ مخاطر السيولة	
متوسطة	% ٢٧	% ٤٥	% ٨٠	% ٣٠	% ٣٠	% ٤٠	٣ مخاطر التقلب في التوزيعات	
متوسطة	% ٢٩	% ٥٨	% ٦٠	% ٦٠	% ٥٠	% ٦٠	٤ مخاطر عدم سداد التمويل	
منخفضة	% ٨	% ٣٩	% ٢٥	% ٥٠	% ٦٠	% ٢٠	٥ مخاطر الموظفين	
منخفضة	% ٥	% ٤٥	% ٤٠	% ٢٠	% ٣٠	% ٩٠	٦ المخاطر النظامية	
متوسطة	% ٢٧	% ٦٨	% ٥٠	% ٥٠	% ٩٥	% ٧٥	٧ مخاطر قلة أو شح الفرص الإستثمارية	
متوسطة	% ٥٣	% ٧٥	% ٧٠	% ٧٠	% ٦٠	% ١٠٠	٨ مخاطر القدرة الإئتمانية للمستأجرين	
عالية	% ٦٩	% ٨١	% ٩٠	% ٨٠	% ٥٥	% ١٠٠	٩ مخاطر تجديد العقود الإيجارية	
منخفضة	% ٧	% ٧٣	% ١٠٠	% ٦٠	% ٣٠	% ١٠٠	١٠ مخاطر التثمين العقاري	
منخفضة	% ١١	% ٥٣	% ١٠٠	% ٣٠	% ٣٠	% ٥٠	١١ مخاطر عدم الإمتثال للأنظمة ذات العلاقة	
متوسطة	% ٣٠	% ٦٠	% ٥٠	% ٤٠	% ٥٠	% ١٠٠	١٢ مخاطر الاستثمار في القطاع العقاري	
منخفضة	% ٦	% ٥٥	% ٣٠	% ٤٠	% ٥٠	% ١٠٠	١٣ مخاطر التطوير العقاري	
منخفضة	% ٩	% ٨٥	% ١٠٠	% ٩٠	% ٥٠	% ١٠٠	١٤ مخاطر الخسائر غير المؤمنة	
منخفضة	% ١٤	% ٥٨	% ٣٠	% ٨٠	% ٢٠	% ١٠٠	١٥ مخاطر إنخفاض قيمة أصول الصندوق	
متوسطة	% ٢٦	% ٥٣	% ٧٠	% ٢٠	% ٢٠	% ١٠٠	١٦ مخاطر التركيز الجغرافي	
متوسطة	% ٢٣	% ٧٥	% ١٠٠	% ٥٠	% ٥٠	% ١٠٠	١٧ مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة	
متوسطة	% ٢٥	% ١٠٠	% ١٠٠	% ١٠٠	% ١٠٠	% ١٠٠	١٨ مخاطر التقلبات السياسية والاقتصادية	
منخفضة	% ١٧	% ٦٨	% ٦٠	% ٦٠	% ٥٠	% ١٠٠	١٩ مخاطر الاستثمار خارج المملكة العربية السعودية	
منخفضة	% ٧	% ٦٨	% ١٠٠	% ٥٠	% ٢٠	% ١٠٠	٢٠ مخاطر تضارب المصالح	

المخاطر المنخفضة هي المخاطر ما بين مستوى 0 إلى 20 %

المخاطر المتوسطة هي المخاطر ما بين مستوى 21 % إلى 59 %

المخاطر المرتفعة هي المخاطر ما بين مستوى 59 % إلى 100 %

القوائم المالية

للفترة من 01 يناير 2022م حتى 31 ديسمبر 2022م

وتقرير المراجع الخارجي



صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

القوائم المالية للمنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
وتقرير المراجع المستقل

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وتقرير المراجع المستقل

الصفحة	الفهرس
٤-٣	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٣١-١١	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل لمالكي وحدات صندوقى مشاركة ريت (تتمة)

أمر آخر

تم مراجعة القوائم المالية للصندوق السنوية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مراجع حسابات آخر الذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك القوائم المالية بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٢.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكومة عن القوائم المالية إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل حائلي وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وشروط وأحكام الصندوق وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لتمكيها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهرى سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب متخذي الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتسوية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر والى معنى سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحكومة، أي مجلس الإدارة، والمسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تتخلو من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى تأكيد مرتفع، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكتشف دائماً عن كل تحريف جوهرى متى كان موجوداً. ويمكن أن تلتصق التحريفات عن غش أو خطأ، وتؤدي التحريفات الجوهرية 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، وملتزم وبزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ولتقوم أيضاً بما يلي:

- التعرف على مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية وتقييمها، 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 ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إقذاعات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة وليس لضمان إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تؤثر شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة (استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد 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. ونسند استنتاجنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تميز عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

ونحن نتواصل مع المسؤولين عن الحكومة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها: نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما، والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي لوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية لتعرف عليها أثناء المراجعة.

شركة آر إس إم المحاسبون المحترفون للاستشارات المهنية



محمد بن فرحان بن لaker

ترخيص رقم ٤٢٥

الخبر، المملكة العربية السعودية

٣٠ مارس ٢٠٢٢ (لماوافق ٨ رمضان ١٤٤٤ هـ)



صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠٢١	٢٠٢٢	ايضاح	
٨٨,٧٨٤,٠٣٠	١٠٠,٦١٦,٥٠٩	٤	إيرادات تأجير
١١,٩١١,٥٤٠	١١,٥٩٦,٦٨٥	٧	إيرادات التمويل
١٠٠,٦٩٥,٥٧٠	١١٢,٢١٣,١٩٤		إجمالي الدخل
(٢٣,٥٢٩,٥٩٥)	(٢٨,٦٨٩,٧٠٣)	١٠	الاستهلاك
(١٦,٦٢٩,٥٢٤)	(١٥,٧٨٠,٤٤٩)	٥	أتعاب إدارة الصندوق
(٧,٨١٨,٨٤٨)	(١٣,٦٦٨,٣٥٤)	٦	مصروفات تشغيلية أخرى
(٤,٧٠٤,٢٣٤)	(٨,٤٣٩,٥٤٦)	١٠	خسارة انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية
١١٦,٣٩٤	(٥,٠٥٠,٧٧٠)	١٢	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٥٢,٥٦٥,٨٠٧)	(٧١,٦٢٨,٨٢٢)		إجمالي المصروفات
٤٨,١٢٩,٧٦٣	٤٠,٥٨٤,٣٧٢		إجمالي الدخل من العمليات
٦٣,١٠٠	٣٠,٠٠٠	١٤	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٧,١٨٤,٥٠٩)	(٣٢,٢٨٢,١٥٦)	٨	تكاليف التمويل
-	٢٨٨,٧٥٠	١٥	ارباح ايداعات مرابحة قصيرة الاجل
٨٢٠,٠٠٠	٣٢٠,٠٠٠	١٧	ايرادات أخرى
٣١,٨٢٨,٣٥٤	٨,٩٤٠,٩٦٦		الربح قبل الزكاة
(١,٩٥٩,٤٧٣)	١,٩٥٩,٤٧٣	٩	الزكاة
٢٩,٨٦٨,٨٨١	١٠,٩٠٠,٤٣٩		الربح للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٢٩,٨٦٨,٨٨١	١٠,٩٠٠,٤٣٩		إجمالي الدخل الشامل للسنة
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة
٠,٣٤	٠,١٢		الربحية الأساسية والمخفضة لكل وحدة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

قائمة المركز المالي

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

كما في ٣١ ديسمبر		ايضاح
٢٠٢١	٢٠٢٢	
		الموجودات
١,١٠٨,٩٢٢,٤٧٥	١,٣٣٤,٩٩١,٧٢٦	١٠ الاستثمارات العقارية
٢٣٠,٤٢٥,٦٢٦	٢١٩,٩٤٥,٣٩٨	١١ صافي الاستثمار من عقود الايجار التمويلية
٣٥,٥١٦,٤٣٢	٢٦,٧٠٥,٧٢٣	١٢ ذمم مدينة ايجارية
٣,٤٨٩,٣٥٠	٣,٧١٨,٨٢٣	١٣ مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات اخرى
٥,٢٨٢,١٥٠	٥,٣١٢,١٥٠	١٤ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥ ايداعات مريحة قصيرة الأجل
٥٨,١٣٥,٠٠٣	٣١,٤٨٦,١٩٧	نقد لدى البنوك
١,٤٤١,٧٧١,٠٣٦	١,٦٥٧,١٦٠,٠١٧	مجموع الموجودات
		المطلوبات
٤٠٥,٢٦٥,٢٦٤	٦٥٧,٤٣٨,٤٢٥	١٦ قروض
١٤٢,٢٢٠,١٨٧	١٣٩,٤١٩,١٠٦	١٧ التزامات عقود الايجار
١٧,٨٥٥,٠٥٧	١٥,٥٩٥,١٥٢	١٨ إيرادات الايجار غير المحققة
٥,٨٣٦,٦١٢	٢٠,٣٧٠,٥٧٦	١٩ مصروفات مستحقة ومطلوبات اخرى
٩,٨٦٤,٨٤٣	٧,٤٦٦,٧١٩	٢٠ اتعاب الإدارة المستحقة
١,٩٥٩,٤٧٣	-	٩ مخصص الزكاة
٥٨٣,٠٠١,٤٣٦	٨٤٠,٢٨٩,٩٧٨	مجموع المطلوبات
٨٥٨,٧٦٩,٦٠٠	٨١٦,٨٧٠,٠٣٩	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة
٩,٧٦	٩,٢٨	قيمة الوحدة (بالريال سعودي)

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
٨٨١,٧٠٠,٧١٩	٨٥٨,٧٦٩,٦٠٠	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ١ يناير
٢٩,٨٦٨,٨٨١	١٠,٩٠٠,٤٣٩	التغير من خلال العمليات
(٥٢,٨٠٠,٠٠٠)	(٥٢,٨٠٠,٠٠٠)	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٢٢,٩٣١,١١٩)	(٤١,٨٩٩,٥٦١)	توزيعات الأرباح (إيضاح ٢٣)
٨٥٨,٧٦٩,٦٠٠	٨١٦,٨٧٠,٠٣٩	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

قائمة التدفقات النقدية

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠٢١	٢٠٢٢	ايضاح
٣١,٨٢٨,٣٥٤	٨,٩٤٠,٩٦٦	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الربح للفترة
		تسويات لـ:
٢٣,٥٢٩,٥٩٥	٢٨,٦٨٩,٧٠٣	١٠ الاستهلاك والإطفاءات
٤,٧٠٤,٢٣٤	٨,٤٣٩,٥٤٦	١٠ خسارة انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية
(١١٦,٣٩٤)	٥,٠٥٠,٧٧٠	١٢ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٦٣,١٠٠)	(٣١٨,٧٥٠)	١٤ خسائر (ارباح) من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٧,١٨٤,٥٠٩	٣٢,٢٨٢,١٥٦	٨ تكاليف التمويل
(١١,٩١١,٥٤٠)	(١١,٥٩٦,٦٨٥)	٧ أرباح تمويلية
(٨٢٠,٠٠٠)	(٣٢٠,٠٠٠)	١٧ امتيازات التزامات الإيجار
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٢٤,٥١٦,٣٨٢)	٨,٨١٠,٧٠٩	الإنخفاض (الزيادة) في الإيجارات التمويلية المدينة
٣٥٥,٨٢٥	(٢٢٩,٤٧٣)	(الزيادة) (الزيادة) في المصاريف المدفوعة مقدما والموجودات الأخرى
١٠,٥٨٦,٥٢٠	٢,٢٥٩,٩٠٥	الزيادة في ايرادات الإيجار الغير محققة
١,٠٦٣,٨٠٠	٢,٣٩٨,١٢٤	٢٠ الزيادة في اعباء ادارة مستحقة
(١,١٤٠,٦١٧)	(١٤,٥٣٣,٩٦٤)	١٩ الإنخفاض في المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٥٠,٦٨٤,٨٠٤	٦٩,٨٧٣,٠٠٦	النقد الناتج من العمليات
(٩,٦٦٦,٣٤٠)	(١٣,٨٦٦,٨٢٨)	١٧ تكلفة التمويل المدفوعة
٤١,٠١٨,٤٦٤	٥٦,٠٠٦,١٧٩	التدفقات النقدية المتاحة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٩٥,٩٢٦,٢٥١)	(٢٦٠,٢٩١,٤٩٣)	١٠ إضافات استثمارات العقارية
٢٨,٧٤٥,٩١٢	٢٢,٠٧٦,٩١٣	١١ المحصل من ايرادات التمويل
-	(٣٥,٠٠٠,٠٠٠)	١٥ الاستثمار في ايداعات مرابحة قصيرة الأجل
(٦٧,١٨٠,٣٣٩)	(٢٧٣,٢١٤,٥٨٠)	التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١٠١,٦٢٧,٧٥٧	٢٥٤,٨٧٩,٥٩٥	١٦ المحصل من القروض
(١٠,١٧٠,٠٠٠)	(١١,٥٢٠,٠٠٠)	١٧ مدفوعات التزامات الإيجار التمويلي
(٥٢,٣٢٩,٩٢٠)	(٥٢,٨٠٠,٠٠٠)	٢٣ توزيعات ارباح مدفوعة
٣٩,١٢٧,٨٣٧	١٩٠,٥٥٩,٥٩٥	التدفقات النقدية المتاحة من الأنشطة التمويلية
		صافي التغير في النقد لدى البنوك
١٢,٩٦٥,٩٦٢	(٢٦,٦٤٨,٨٠٦)	النقد لدى البنوك، بداية السنة
٤٥,١٦٩,٠٤١	٥٨,١٣٥,٠٠٣	النقد لدى البنوك، نهاية السنة
٥٨,١٣٥,٠٠٣	٣١,٤٨٦,١٩٧	معاملات تمويلية غير نقدية
١,٩٧٧,٣٥٩	٢,٢٣٣,٧٦٥	٨ إطفاء رسوم القرض
-	٢,٩٠٧,٠٠٧	١٧,١٠ إضافات إلى أصول حق الاستخدام مقابل التزامات الإيجار

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة مالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة

صندوق مشاركة ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تم تأسيسه في المملكة العربية السعودية وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية.

الصندوق مُدرج ومتداول في السوق المالية السعودية ("تداول") وهو متوافق مع متطلبات الشريعة الإسلامية. يدير الصندوق شركة مشاركة مالية ("مدير الصندوق").

العنوان المسجل لمدير الصندوق هو ص. ب ٧١٢، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

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

خلال عام ٢٠٢١، أصدر مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية ("CMA") موافقتهم على تغيير شروط وأحكام الصندوق لتحويل الصندوق إلى صندوق استثمار عقاري متداول مغلق العضوية يتخذ شكل كيان لغرض خاص.

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

٢. أسس الإعدادات والسياسات المحاسبية الهامة

٢.١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢.٢ التكلفة التاريخية

تم إعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢.٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

إن البنود المدرجة في القوائم المالية للصندوق يتم قياسها باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق بالريال السعودي ("العملة الوظيفية"). تم عرض القوائم المالية بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

٢.٤ المعايير الجديدة والمعدلة التي تتبناها الشركة

طبق الصندوق المعايير والتعديلات التالية لأول مرة لفترات التقارير التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢.

- المرحلة الثانية من إصلاح معيار معدل الفائدة - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩ "الأدوات المالية"، ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"، والمعيار الدولي للتقارير المالية ٧ "الأدوات المالية: الإفصاحات"، والمعيار الدولي للتقارير المالية ٤ "عقود التامين" والمعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ "عقود الإيجار"، معالجة تأثيرات إعداد التقارير المالية بسبب إصلاح معيار سعر الفائدة، بما في ذلك استبدال سعر معياري إيجار بسعر مرجعي بديل. المرحلة الثانية سارية المفعول لفترات التقارير المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١؛ و
- امتيازات الإيجار ذات الصلة كوفيد - ١٩ - تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار"، والذي يمدد الإعفاء العملي المقدم للمستأجرين من أداء محاسبة تعديل الإيجار على امتياز الإيجار المتعلق بكوفيد - ١٩ عند استيفاء معايير معينة. يسري التعديل على مدفوعات الإيجار المتسحقة في أو قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢١.
- إعفاء المؤجر من مدفوعات الإيجار (المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية ١٦)

لم يتم تحديد أي تأثير هام على تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢.٥ معايير صادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

تم إصدار بعض المعايير المحاسبية الجديدة والتعديلات والتفسيرات التي تعتبر إلزامية لفترات التقرير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ولم يتم تطبيقها مبكرًا من قبل الصندوق. الإدارة في صدد تقييم تأثير المعايير الجديدة والتفسيرات على القوائم المالية.

٢.٦ إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية على العقارات الاستثمارية، بالصافي بعد الخصم، وفقًا لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء.

٢.٧ ربحية كل وحدة

يتم احتساب الأرباح لكل وحدة بقسمة الربح أو الخسارة العائدة إلى مالكي وحدات الصندوق على المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة خلال السنة.

٢.٨ الاستثمارات العقارية

الاستثمار العقاري هو العقار الذي يحتفظ به (من قبل المالك أو المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي) إما لكسب دخل إيجار أو لزيادة رأس المال أو لكليهما. يتم قياس العقار الاستثماري مبدئيًا بالتكلفة ويتم إثباته لاحقًا بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد. لا يتم استهلاك الأراضي. يتم استهلاك تكلفة الاستثمار العقاري على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات.

يتم استبعاد الاستثمار العقاري عند البيع أو الاستبعاد عند سحبه بشكل دائم أو عند تحويله إلى مخزون عقاري. يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة عن الغاء الاعتراف بالممتلكات في الربح أو الخسارة على الفور.

تتضمن العقارات الاستثمارية أيضًا عقارات قيد الإنشاء لاستخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية. يتم إدراجها بالقيمة العادلة أو بالتكلفة حيث لا يمكن تحديد القيمة العادلة بشكل يعتمد عليه ويكون انشاء العقار غير مكتمل.

٢.٩ الإيجارات

عند بداية العقد، يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار. يعترف الصندوق بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات الإيجار مقابل فيما يتعلق بجميع اتفاقيات الإيجار التي يكون فيها هو المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المعرفة كعقود إيجار لمدة اثني عشر شهرًا أو أقل) وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. بالنسبة لعقود الإيجار هذه، يعترف الصندوق بمدفوعات الإيجار كمصروفات تشغيل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم آخر أكثر تمثيلًا للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الموجودات المؤجرة.

مطلوبات الإيجار

يتم قياس مطلوبات عقد الإيجار مبدئيًا بالقيمة الحالية الصافية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة المتضمن في عقد الإيجار. إذا تعذر تحديد هذا السعر بسهولة، وهو ما يحدث عمومًا لعقود الإيجار في الصندوق، يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو السعر الذي يتعين على المستأجر الفرد دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لموجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأمن وشروط مماثلة.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢,٩ الإيجارات (تتمة)

موجودات حق الاستخدام

- لتحديد معدل الاقتراض الإضافي، يقوم الصندوق بما يلي:
 - حيثما كان ذلك ممكناً، يستخدم تمويل طرف ثالث حديثاً حصل عليه المستأجر الفردي كنقطة انطلاق، مع تعديله ليعكس التغيرات في ظروف التمويل منذ استلام تمويل من طرف ثالث؛
 - يستخدم نهجاً تراكمياً يبدأ بسعر فائدة خالٍ من المخاطر معدل لمخاطر الائتمان لعقود الإيجار التي يحتفظ بها المستأجر الفردي ، والذي ليس لديه تمويل حديث من طرف ثالث ، و
 - إجراء تعديلات خاصة بعقد الإيجار ، على سبيل المثال المدة والبلد والعملية.

موجودات حق الاستخدام

تشتمل موجودات حق الاستخدام على القياس الأولي على مبلغ مطلوبات عقود الإيجار المُعترف بها والتكاليف المباشرة المبدئية المنكّبة ومدفوعات الإيجار المُستددة في أو قبل بدء عقد الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية. يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة إن وجدت.

عندما يتحمل الصندوق التزاماً بتكاليف تفكيك وإزالة موجودات مؤجرة، أو استعادة الموقع الذي يوجد فيه، أو إعادة الموجودات الأساسية إلى الحالة التي تتطلبها شروط وأحكام عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه. يتم تضمين التكاليف في موجودات حق الاستخدام ذي الصلة ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج المخزون.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على مدى فترة أقصر من مدة الإيجار أو العمر الإنتاجي الاقتصادي للموجود الأساسي. إذا كانت ملكية نقل الإيجار للموجود الأساسي أو تكلفة موجودات حق الاستخدام تعكس أن الشركة تتوقع ممارسة خيار شراء ، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام ذي الصلة على مدار العمر الإنتاجي للأصل الأساسي. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار. يتم عرض موجودات حق الاستخدام كبنود منفصلة في قائمة المركز المالي. يحدد الصندوق ما إذا كان أحد موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته وتحسب أي خسارة انخفاض في القيمة محددة.

لا يتم تضمين الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس مطلوبات الإيجار وموجودات حق الاستخدام. يتم الاعتراف بالمدفوعات ذات الصلة كمدفوعات في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الحالة التي أدت إلى تلك المدفوعات ويتم تضمينها في الربح أو الخسارة.

صافي الاستثمار في التاجير التمويلي

يشمل صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي والإيرادات غير المكتسبة ذات الصلة (إن وجدت).

يشمل إجمالي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي إجمالي مدفوعات الإيجار المستقبلية على عقود الإيجار التمويلي (ذمم الإيجار) ، بالإضافة إلى المبالغ المتبقية المقدرة المستحقة القبض. يتم تسجيل الفرق بين مستحقات الإيجار وتكلفة الأصل المؤجر كدخل تمويل إيجار غير مكتسب ولأغراض العرض ، يتم خصمه من إجمالي الاستثمار في التمويل الإيجارات.

٢,١٠ نقداً في البنوك

يشمل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة، إن وجدت ، مع فترات استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الشراء.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢,١١ الاقتراض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئيًا بالقيمة العادلة (المتحصلات المستلمة)، بعد خصم تكاليف المعاملة المؤهلة المتكبدة، إن وجدت. بعد التحقق المبدئي، يتم قياس القروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بأي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في الربح أو الخسارة على مدى فترة القروض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم حذف القروض من قائمة المركز المالي عند إبراء الذمة من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متحملة، في الربح أو الخسارة كإيرادات أو تكاليف تمويل أخرى.

يتم تصنيف القروض على أنها مطلوبات متداولة ما لم يكن لدى الشركة حق غير مشروط في تأجيل تسوية المطلوبات لمدة اثني عشر شهرًا على الأقل بعد فترة التقرير.

تتم رسملة تكاليف الاقتراض العامة والمحددة التي تنسب مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة خلال الفترة الزمنية المطلوبة لإكمال وإعداد الموجودات للاستخدام المقصود أو البيع. الموجودات المؤهلة هي الموجودات التي تستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت للاستعداد للاستخدام أو البيع المقصود. يتم خصم دخل الاستثمار المكتسب من الاستثمار المؤقت لقروض محددة في انتظار إنفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة. يتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

٢,١٢ صافي قيمة الموجودات لكل وحدة

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة كما هو موضح في قائمة المركز المالي بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات القائمة في نهاية الفترة.

٢,١٣ توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح عند الإعلان عنها خلال السنة المالية ولم تعد وفقًا لتقدير الصندوق.

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح غير المدفوعة لمالكي الوحدات كمطلوبات في القوائم المالية في الفترة التي يعلن فيها مجلس إدارة الصندوق عن توزيعات الأرباح.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٤,٢ الأدوات المالية

الموجودات المالية

التصنيف

يصنف الصندوق موجوداته المالية على أنها مفاضة بالتكلفة المطفأة حيث يتم الاحتفاظ بهذه الموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل تلك التدفقات النقدية مدفوعات أصل المبلغ والفوائد فقط.

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع لانخفاض القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عندما يتم استبعاد الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تشتمل الموجودات المالية للصندوق بالتكلفة المطفأة على ذمم إيجار مدينة واستثمار في عقد إيجار تمويلي ونقد وما في حكمه.

يصنف الصندوق موجوداته المالية كما تم قياسها بالتكلفة المطفأة حيث يتم الاحتفاظ بهذه الأصول لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل تلك التدفقات النقدية مدفوعات أصل المبلغ والفوائد فقط.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم تصنيف الموجودات المالية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم حيازتها لغرض 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 بيان المركز المالي بالقيمة العادلة مع عرض صافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة.

الاعتراف والاستبعاد

عند الاعتراف المبدئي، يقيس الصندوق الموجودات المالية بقيمتها العادلة زائداً، في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملات المنسوبة مباشرة إلى اقتناء الموجودات المالية. يتم تحميل تكلفة معاملات الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كمصروف في الربح أو الخسارة.

يقوم الصندوق بإلغاء الاعتراف الموجودات المالية عندما تنتهي التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تقوم بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية التعاقدية على الموجودات المالية في معاملة يتم فيها تحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى حد كبير. يتم الاعتراف بأي حصة في الموجودات المالية المحولة التي يتم إنشاؤها أو الاحتفاظ بها من قبل الشركة كموجود أو مطلوب منفصل.

القياس

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على نموذج أعمال الشركة لإدارة الموجودات وخصائص التدفق النقدي للموجودات. يتم قياس الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل تلك التدفقات النقدية فقط سداد أصل المبلغ والفوائد بالتكلفة المطفأة. يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر الأداة المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة والتي لا تشكل جزءاً من علاقة التحوط في الربح أو الخسارة عندما يتم استبعاد الموجودات أو انخفاض قيمتها. يتم احتساب دخل الفوائد من هذه الموجودات المالية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

في الوقت الحالي، لا يحتفظ الصندوق بأي أدوات حقوق ملكية، وبالتالي لم يتم عرض السياسات المحاسبية ذات الصلة.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

٢,١٤,٢. المطوبات المالية

يتم الاعتراف بجميع المطوبات المالية في الوقت الذي يصبح فيه الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم الاعتراف بالمطوبات المالية ميدنياً بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكلفة منسوبة مباشرة للمعاملة. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياسها بالتكلفة المضافة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطوبات المالية عندما يتم الإغفاء من المطوبات بموجب المطوبات أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. عندما يتم استبدال مطلوب مالي حالي بأخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو يتم تعديل شروط مطلوب قائم بشكل جوهري، فإن مثل هذا التبادل أو التعديل يتم التعامل معه على أنه استبعاد للمطلوب الأصلي والاعتراف بمطلوب جديد، ويتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية في الربح أو الخسارة.

٢,١٤,٣. مقاصة الموجودات المطوبات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات والمطوبات المالية ويتم تسجيل صافي المبالغ في القوائم المالية عندما يكون للشركة حق ملزم قانوناً لمقاصة المبالغ المعترف بها وتتوي إما التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات والمطوبات في وقت واحد.

٢,١٥. انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية

٢,١٥,١. انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يقوم الصندوق بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على أن الموجودات غير المالية قد تنخفض قيمتها. في حالة وجود أي مؤشر، أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار سنوي لانخفاض القيمة، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات. القيمة القابلة للاسترداد للموجودات هي القيمة العادلة للموجودات أو وحدة توليد النقد، أيهما أعلى، ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها قيد الاستخدام، ويتم تحديدها للموجودات الفردية، ما لم يكن الموجود لا يولد تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الناتجة عن الموجودات الأخرى. أو موجودات الصندوق. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للموجود قيمته القابلة للاسترداد، يعتبر الموجود منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد. عند تقدير القيمة في الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالموجود. لتحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم دعم هذه الحسابات من خلال مضاعفات التقييم، أو أسعار الأسهم المدرجة للشركات المتداولة علناً أو غيرها من مؤشرات القيمة العادلة المتاحة. يتم الاعتراف بخسائر انخفاض قيمة العمليات المستمرة في الربح أو الخسارة في فئات المصروفات المتوافقة مع وظيفة الموجود الذي انخفضت قيمته.

٢,١٥,٢. انخفاض قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بموجوداته المالية المدرجة بالتكلفة المضافة.

بالنسبة للعقود المستحقة القبض والذمم المدينة المحتجزة وموجودات العقد، يطبق الصندوق النهج المبسط الذي يتطلب الاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدى العمر من الاعتراف الأولي للموجودات المالية ذات الصلة. يتم تحميل مبلغ الخسارة على الربح أو الخسارة. تستند معدلات الخسارة إلى احتمال التخلف عن السداد الذي تحدده وكالات التصنيف الائتماني المشهورة للتصنيف الائتماني ذي الصلة لعميل الصندوق. يتم تعديل معدلات الخسارة لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. حدد الصندوق معدل الناتج المحلي الإجمالي والتضخم في المملكة العربية السعودية على أنهما أكثر العوامل ذات الصلة، وبالتالي يقوم بتعديل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يتم شطب مستحقات العقود وموجودات العقد والذمم المدينة الأخرى عندما لا يكون هناك توقع معقول بالاسترداد. تشمل المؤشرات التي تشير إلى عدم وجود توقع معقول بالاسترداد، من بين أمور أخرى، انخفاض كبير في الجدارة الائتمانية للعميل، وفشل العميل في الانخراط في خطة السداد مع الصندوق، والفشل في سداد المدفوعات التعاقدية لفترة أكبر. تجاوز موعد الاستحقاق ٣٦٥ يوماً.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢.١٦ إيرادات التمويل والتكلفة

يتم قياس الدخل المالي باستخدام معدل الفائدة الفعلي، وهو المعدل الذي يقوم بالضبط بخصم المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة من خلال العمر المتوقع للموجودات المالية أو فترة أقصر، حيثما كان ذلك مناسباً، إلى صافي القيمة الدفترية للموجودات المالية. يتم الاعتراف بإيرادات التمويل عند استحقاق الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

٣ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للشركة من الإدارة اتخاذ الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المصاحبة والإفصاح عن المطلوبات الطارئة. قد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية الخاصة بها على أساس مستمر. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات.

الأحكام والتقديرات والافتراضات الرئيسية التي لها تأثير هام على القوائم المالية للصندوق موضحة أدناه:

تقييم العقارات الاستثمارية

يستعين الصندوق بخدمات طرف ثالث للحصول على تقديرات القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية باستخدام تقنيات 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.

العمر الانتاجي للعقارات الاستثمارية

يحدد مدير الصندوق الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد النظر في الاستخدام المتوقع للموجودات أو الاستهلاك المادي. يراجع مدير الصندوق بشكل دوري الأعمار الإنتاجية المقدرة وطريقة الاستهلاك للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصص لاحتمال الخسائر الائتمانية المتوقعة ("الخسائر الائتمانية المتوقعة") لدمج الإيجار المدينة والاستثمار في الإيجار التمويلي. تستند معدلات المخصصات إلى أيام تجاوز الاستحقاق لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب نوع العميل، والتغطية بالضمانات وأشكال أخرى من التأمين على الائتمان)

تستند مصفوفة المخصصات مبدئياً إلى معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة للصندوق. يعكس الحساب النتيجة المرجحة الاحتمالية والقيمة الزمنية للمال والمعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة في تاريخ إعداد التقارير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية والتنبؤات بالظروف الاقتصادية المستقبلية. في كل تاريخ تقرير، يتم تحديث معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملاحظة ويتم تحليل التغييرات في التقديرات.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير هام. إن مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة حساس للتغيرات في الظروف والظروف الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة خسارة الائتمان التاريخية للصندوق وتوقعات الظروف الاقتصادية أيضاً ممثلة للتخلف الفعلي للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات الخاصة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مستحقات الإيجار في إيضاح ١٢

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤ إيرادات الإيجار

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، حقق الصندوق إيرادات بقيمة ١١٢,٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١٠٠,٧ مليون ريال سعودي) من إيرادات تأجير العقارات الاستثمارية وتم تسجيلها على أساس الاستحقاق وفقاً لشروط العقد المقابل. تشمل الإيرادات، إيرادات الإيجارات البالغة ٨,٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١٣,٤ مليون ريال سعودي) من خلال أطراف ذات العلاقة، انظر إيضاح ١٩.

٥ أتعاب إدارة الصندوق

يقوم الصندوق باحتساب أتعاب الإدارة، على النحو المنصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق، بمعدل سنوي يبلغ ١,٢٪ من إجمالي موجودات أصول الصندوق بعد خصم الرسوم والنفقات المستحقة. بالنسبة للسنة المنتهية، بلغت أتعاب الإدارة ١٥,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١٦,٦ مليون ريال سعودي).

٦ مصاريف تشغيلية أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
١,٢٧٠,١٤٢	٧,٦٢٤,٧٨٤	٦,١	اتعاب صيانة العقارات
-	٢,٤٤٢,١٨٣	٦,١	مصروفات القوة العاملة
٢,٥٣٣,٩٣٢	٩٠١,٠٩١		الأتعاب و الأشتراكات
١,٢٣٧,٥٧١	٨٩٩,١٦٨		أتعاب إدارة الممتلكات
٢٦٨,١٣٠	٤٣٤,٨٢٦		أتعاب التقييم
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠		أتعاب مجلس الإدارة
٢,٤٧٩,٠٧٣	١,٣٣٦,٣٠٢		أخرى
٧,٨١٨,٨٤٨	١٣,٦٦٨,٣٥٤		

٦,١ تمثل هذه الأتعاب في المصروفات المتكبدة على العقارات السكنية والعقارات التجارية والشقق الفندقية والتي تشمل الصيانة، المرافق ومصاريف التشغيل لمتنوعة الأخرى، حيث تتم إدارة هذه الممتلكات من قبل الصندوق، والتي تم تأجيرها سابقاً وتديرها أطراف ثالثة.

٧ الإيرادات المالية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١١,٩١١,٥٤٠	١١,٥٩٦,٦٨٥	دخل التمويل من الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي (إيضاح ١١)

٨ تكاليف التمويل

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٨,٩٥٠,٠١٤	٢٣,٥١٦,٤٨٠	تكلفة التمويل على القروض (إيضاح ١٦)
٦,٣٧١,٢٤٦	٦,١٣١,٩١١	تكلفة التمويل على التزامات الإيجار (إيضاح ١٧)
١,٨٦٣,٢٤٩	٢,٦٣٣,٧٦٥	إطفاء أتعاب ترتيبات القرض (إيضاح ٨,١)
١٧,١٨٤,٥٠٩	٣٢,٢٨٢,١٥٦	

٨,١ تشكل رسوم ترتيب القرض رسوم إدارية واستشارية على تسهيل القرض غير المتاح، التي يتم إطفاءها على مدى فترة القرض بمجرد الاستفادة من تسهيلات القرض.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة مالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩ الزكاة

خلال عام ٢٠٢١، تم الاعتراف بمخصص الزكاة البالغ ١,٩٦ مليون ريال سعودي في الدفاتر المحاسبية من قبل مدير الصندوق، وبدأت عملية التسجيل مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. ومع ذلك، بناءً على قرار ZATCA رقم ٢٩٧٩١ ("القرار") الصادر في عام ٢٠٢٢، تم إلغاء هذا الحكم. نص القرار على أن صناديق الاستثمار ليست ملزمة بدفع أي زكاة وهي مطالبة فقط بالتسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وأوضح القرار كذلك أن مالكي الوحدات مسؤولون عن دفع الزكاة بدلاً من استثماراتهم في الصناديق دون أي التزام على الصندوق.

١٠ الاستثمارات العقارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
١,٠١٦,٩٣١,٤٩٤	١,٢٤٧,٣٨٦,٧١٣	١٠,١	العقارات الاستثمارية المملوكة
٩١,٩٩٠,٩٨١	٨٧,٦٠٥,٠١٣	١٠,٢	اصول حق استخدام
١,١٠٨,٩٢٢,٤٧٥	١,٣٣٤,٩٩١,٧٢٦		

١٠,١ الاستثمارات العقارية المملوكة

٢٠٢٢	أرض	المباني	الأثاث والتجهيزات	تحسينات على مأجور	المجموع	
						التكلفة
	٥٦٣,٧٨٦,٤٤٤	٤٧٣,٢٧٠,٥٨١	٦٦,٥٦١,٦٤٨	-	١,١٠٣,٦١٨,٦٧٧	كما ١ يناير
	٧٦,١٣٥,١٤٥	١٧٧,٣٧١,١٠٧	-	٦,٧٨٥,٢٤١	٢٦٠,٢٩١,٤٩٣	الإضافات خلال السنة
	٦٣٩,٩٢١,٥٨٩	٦٥٠,٦٤١,٦٨٨	٦٦,٥٦١,٦٤٨	٦,٧٨٥,٢٤١	١,٣٦٣,٩١٠,١٦٦	كما ٣١ ديسمبر
	١١,٧٨٦,٦٤٩	٥١,٥٠١,٠٠٢	٢٣,٣٩٩,٥٢٨	-	٨٦,٦٨٧,١٧٩	الاستهلاك المتراكم
	٩	١٤,٧٤٤,٢٠٩	٦,٦٥٢,٥١٩	-	٢١,٣٩٦,٧٢٨	كما ١ يناير
	٧,٦٩٢,١٦٧	٧٤٧,٣٧٩	-	-	٨,٤٣٩,٥٤٦	المحمل للفترة
	١٩,٤٧٨,٨١٦	٦٦,٩٩٢,٥٩٠	٣٠,٠٥٢,٠٤٧	-	١١٦,٥٢٣,٤٥٣	الانخفاض المحمل على الفترة
	٦٢٠,٤٤٢,٧٧٣	٥٨٣,٦٤٩,٠٩٨	٣٦,٥٠٩,٦٠١	٦,٧٨٥,٢٤١	١,٢٤٧,٣٨٦,٧١٣	كما ٣١ ديسمبر
	٧٣				٣	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠ الاستثمارات العقارية (تتمة)

١٠.١ الاستثمارات العقارية المملوكة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغ متوسط تقييم العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه ١٣٥١,٢٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٠٦٣,٥٦ مليون ريال سعودي). تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية معدل خصم بنسبة ٨٪ إلى ١١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٨٪ إلى ١٠٪) ومعدل عائد دخل يتراوح من ٧,٥٪ إلى ٨,٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٨٪ إلى ١٠٪). بناءً على التقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، أقر الصندوق خسارة انخفاض في القيمة لهذه العقارات بمبلغ ٨,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤,٧ مليون ريال سعودي).

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في المستوى الثاني من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يتم تقييم القيمة العادلة بناءً على معلومات السوق القابلة للملاحظة، وتقييمات أخرى.

إن أي حركة جوهرية في الافتراضات المستخدمة لتقييمات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مثل معدلات الخصم والعائد ونمو الإيجارات ومعدل الإشغال وما إلى ذلك ستؤدي إلى انخفاض / ارتفاع القيمة العادلة لتلك الموجودات بشكل ملحوظ.

١٠.٢ أصول حق استخدام

٢٠٢٢	ارض	المباني	المجموع	التكلفة
كما في ١ يناير	٥٨,٤٠٣,٢٦٦	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	١١٦,٨٣٤,٢٤٢	
الإضافات خلال السنة	٢,٩٠٧,٠٠٧	-	٢,٩٠٧,٠٠٧	
كما في ٣١ ديسمبر	٦١,٣١٠,٢٧٣	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	١١٩,٧٤١,٢٤٩	
الإطفاء المتراكم والانخفاض في القيمة				
كما في ١ يناير	١٢,٧٠٩,٤٩٠	١٢,١٣٣,٧٧١	٢٤,٨٤٣,٢٦١	
محمل للفترة	٣,٧٥٥,٥٥٥	٣,٥٣٧,٤٢٠	٧,٢٩٢,٩٧٥	
كما في ٣١ ديسمبر	١٦,٤٦٥,٠٤٥	١٥,٦٧١,١٩١	٣٢,١٣٦,٢٣٦	
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر	٤٤,٨٤٥,٢٢٨	٤٢,٧٥٩,٧٨٥	٨٧,٦٠٥,٠١٣	
٢٠٢١	ارض	المباني	المجموع	التكلفة
كما في ١ يناير	٥٨,٤٠٣,٢٦٦	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	١١٦,٨٣٤,٢٤٢	
الإطفاء المتراكم والانخفاض في القيمة				
كما في ١ يناير	٩,٢٠٦,٩٣٤	٨,٥٩٦,٦٠٢	١٧,٨٠٣,٥٣٦	
محمل للفترة	٣,٥٠٢,٥٥٦	٣,٥٣٧,١٦٩	٧,٠٣٩,٧٢٥	
كما في ٣١ ديسمبر	١٢,٧٠٩,٤٩٠	١٢,١٣٣,٧٧١	٢٤,٨٤٣,٢٦١	
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر	٤٥,٦٩٣,٧٧٦	٤٦,٢٩٧,٢٠٥	٩١,٩٩٠,٩٨١	

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠ الاستثمارات العقارية (تتمة)

١٠,٢ حق استخدام الموجودات (تتمة)

حصل الصندوق على حق استخدام موجودات حق الاستخدام لبعض العقارات التجارية، مثل الأرض والمباني لمدة تتراوح من ١٥,٥ إلى ١٦,٥ سنة.

تستند القيم العادلة لموجودات حق الاستخدام إلى التقييمات التي تم إجراؤها من قبل شركة أولات للتأمين وأبعاد للتقييم العقاري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: شركة أولات للتأمين وأبعاد للتأمين العقاري)، وجميعهم مقيمون مستقلون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغ متوسط تقييم المباني ٦٢,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٦٦,٥ مليون ريال سعودي) محسوبا عن بأسلوب تخصيص متوسط التقييم الإجمالي لحق الاستخدام المكتسب للمباني البالغ ١٢٦,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٣٤,٤ مليون ريال سعودي) إلى المساحة المتبقية بعد إلغاء الاعتراف بجزء من المباني الذي تم إلغاء الاعتراف به في ترتيبات الإيجار التمويلي.

تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم موجودات حق الاستخدام معدل خصم يتراوح بين ٩,٥٪ إلى ١٢٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٧,٥٪ إلى ١٢٪).

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

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

١١ صافي الاستثمار في الإيجار التمويلي

يتكون صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي من:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٣٥٦,٨٠٤,٦٨٧	٣٣٤,٧٢٧,٧٦٨	إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
(١٢٦,٣٧٩,٠٦١)	(١١٤,٧٨٢,٣٧٠)	ناقصاً: دخل التمويل غير المكتسب
٢٣٠,٤٢٥,٦٢٦	٢١٩,٩٤٥,٣٩٨	

فيما يلي تحليل استحقاق الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	من ٢ إلى ٥ سنة	أقل من سنة واحدة	إجمالي الإيجار التمويلي المدين
٣٣٤,٧٢٧,٧٦٨	٢١٢,٥٠٩,٢٣٥	١٠١,٣٩٦,٠٠٠	٢٠,٨٢٢,٥٣٣	
(١١٤,٧٨٢,٣٧٠)	(٦٠,٢٦١,٠٠٥)	(٤٣,٤٧٣,٢٣٠)	(١١,٠٤٨,١٣٥)	الدخل التمويل
٢١٩,٩٤٥,٣٩٨	١٥٢,٢٤٨,٢٣٠	٥٧,٩٢٢,٧٧٠	٩,٧٧٤,٣٩٨	

فيما يلي تحليل استحقاق الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	من ٢ إلى ٥ سنة	أقل من سنة واحدة	إجمالي الإيجار التمويلي المدين
٣٥٦,٨٠٤,٦٨٧	٢٤٧,٥٢٥,٦٩٣	٨٦,٥٢٥,٤٦٩	٢٢,٧٥٣,٥٢٥	
(١٢٦,٣٧٩,٠٦١)	(٧٤,٧٢٣,٩٨٤)	(٤١,٩٨٠,٤٦٩)	(٩,٦٧٤,٦٠٨)	الدخل التمويل
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 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢ ندم مدينة ايجارية

	٢٠٢٢	٢٠٢١	إيضاح
ندم الإيجار:			
- مفوتر	٣٥,٢٧٣,٦٦٥	٤٠,٦٢١,١٠٩	
- غير مفوتر	٣,٧٥٧,٥٦٦	٣,٠٠٤,٩٠٩	
اجمالي الندم المدينة	٣٩,٠٣١,٢٣١	٤٣,٦٢٦,٠١٨	١٢,١
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة	(١٢,٣٢٥,٥٠٨)	(٨,١٠٩,٥٨٦)	١٢,٢
	٢٦,٧٠٥,٧٢٣	٣٥,٥١٦,٤٣٢	

١٢,١ فيما يلي التحليل الزمني لندم الإيجار المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما يلي:

المجموع	< ٣٦٥ يوماً	٣٦٥-٢٧٠ يوماً	٢٧٠-١٨١ يوماً	> ١٨٠ يوماً	لم تستحق بعد ولم تنخفض القيمة	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣٩,٠٣١,٢٣١	٧,٠٨٧,٨١٥	١٢,٩٥٨,٢٣٦	٢,٥٢٦,٦٨٤	١٢,٧٠٠,٩٣٠	٣,٧٥٧,٥٦٦	٢٠٢٢
٤٣,٦٢٦,٠١٨	٦,٦٢٧,٣٠٧	٦,٣٠١,٦٦٧	١,٧٨٤,٦١٧	٢٥,٩٠٧,٥١٨	٣,٠٠٤,٩٠٩	٢٠٢١

١٢,٢ فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة هي كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٨,٨٨٨,٢٠٨	٨,١٠٩,٥٨٦	في بداية السنة
(١١٦,٣٩٤)	٥,٠٥٠,٧٧٠	المخصص المحملة خلال السنة
(٦٦٢,٢٢٨)	(٨٣٤,٨٤٨)	شطب خلال السنة
٨,١٠٩,٥٨٦	١٢,٣٢٥,٥٠٨	في نهاية السنة

تتضمن الندم المدينة الإيجارية بعض المبالغ التي تجاوزت مواعيد استحقاقها ولكنها لم تنخفض قيمتها. بناءً على الخبرة التاريخية، و من المتوقع أنه سيتم تحصيل جميع الندم المدينة لعقود الإيجار والتي لم تنخفض قيمتها بالكامل. علاوة على ذلك، فإن الصندوق لديه أيضاً ضمانات أخرى على شكل سندات إذنية صادرة من تلك الأطراف.

١٣ المصروفات المدفوعات مقدما وموجودات أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٣,٤٨٩,٣٥٠	-	اتعاب ترتيبات القرض المؤجلة (إيضاح ١٣,١)
-	٢,٩٨٥,٥٥٩	مصروفات مدفوعة مقدما
-	٧٣٣,٢٦٤	ضريبة القيمة المضافة مدينة
٣,٤٨٩,٣٥٠	٣,٧١٨,٨٢٣	

(١٣,١) تتمثل رسوم ترتيب القرض المؤجلة في الرسوم الادارية والاستشارية على تسهيل القرض غير المتاح.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٤ إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

قام الصندوق خلال سنة ٢٠٢٠ بالاستثمار في صندوق المشاركة للمراجبات والصكوك وهو صندوق استثماري مفتوح تديره شركة مشاركة المالية. قام الصندوق بإثبات هذا الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

١٥ ايداعات مرابحة قصيرة الأجل

تمثل ايداعات المرابحة قصيرة الأجل في المبلغ المستثمر من قبل الصندوق في وديعة المرابحة المحتفظ بها لدى البنوك والمؤسسات المالية المحلية ولها تاريخ استحقاق أصلي يزيد عن ٣ أشهر من تاريخ الإيداع مع معدل فائدة ٤,٥٪ سنويا (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: لا شيء). كما في نهاية السنة، بلغ دخل التمويل المستحق على هذه المراجبات ٠,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: لا شيء).

١٦ القروض

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٤١٣,٦٧٦,٦٨٨	٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	قروض طويل الأجل
(٨,٤١١,٤٢٤)	(١١,١١٨,٥٥٢)	ناقصا: تكاليف المعاملات
٤٠٥,٢٦٥,٢٦٤	٦٥٧,٤٣٨,٤٢٥	

خلال سنة ٢٠١٨، قام الصندوق بتوقيع اتفاقية تسهيلات بنكيه متوافقه مع الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي على شكل قروض طويلة الأجل بحد سحب إجمالي قدره ٤٠٠ مليون ريال سعودي لتمويل الاستحواذ على عقارات مدرة للدخل. علاوة على ذلك، قام الصندوق خلال سنة ٢٠٢١، بزيادة حد التسهيلات الائتمانية من ٤٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١ مليار ريال سعودي. تحمل هذه التسهيلات تكلفة مالية بسعر سايبور (٦ أشهر) بالإضافة إلى هامش ربح والذي يتناسب مع سعر السوق وتستحق السداد على دفعة واحدة بعد سبع سنوات من تاريخ السحب (٢٨ يونيو ٢٠١٨). يُستحق هامش الربح على أساس نصف سنوي.

قام الصندوق بسحب ٦٦٨,٥٥ مليون ريال سعودي حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤١٣,٦٧ مليون ريال سعودي) لغرض تملك العقارات الاستثمارية. القرض مضمون برهن عقاري على بعض العقارات الاستثمارية (ايضاح ١٠).

١٧ مطلوبات الإيجار

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٩١,٧١٦,٢٨٠	١٨٣,٠٢٦,٢٨٣	إجمالي مطلوبات الإيجار
(٤٩,٤٩٦,٠٩٣)	(٤٣,٦٠٧,١٧٧)	ناقصا: تعاب التمويل
١٤٢,٢٢٠,١٨٧	١٣٩,٤١٩,١٠٦	
٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٤٦,٨٣٨,٩٤١	١٤٢,٢٢٠,١٨٧	كما في ١ يناير
-	٢,٩٠٧,٠٠٧	إضافات
٦,٣٧١,٢٤٦	٦,١٣١,٩١٢	تكاليف التمويل للسنة
(٨٢٠,٠٠٠)	(٣٢٠,٠٠٠)	تخفيضات الإيجار
(١٠,١٧٠,٠٠٠)	(١١,٥٢٠,٠٠٠)	المدفوعات
١٤٢,٢٢٠,١٨٧	١٣٩,٤١٩,١٠٦	كما في ٣١ ديسمبر
		صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧ مطلوبات الإيجار (تتمة)

تمثل مطلوبات الإيجار القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار لتأجير الأرض. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، حصل الصندوق على امتياز على إحدى قطع الأرض المدرجة بموجب ترتيبات الإيجار بمبلغ ٣٢٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢١: ٨٢٠,٠٠٠ ريال سعودي) وتم الاعتراف بها كإيرادات أخرى.

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

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	من ٢ الى ٥ سنة	أقل من سنة واحدة	المبلغ الأساسي للالتزامات الإيجار
١٨٣,٠٢٦,٢٨٣	١١٥,١٥١,٥٤٨	٥٢,٨٨٨,٠٠٠	١٤,٩٨٦,٧٣٥	
(٤٣,٦٠٧,١٧٧)	(١٧,٣٢٤,٠٢٦)	(١٩,٩٤٩,٠٧٤)	(٦,٣٣٤,٠٧٧)	تكلفة التمويل
١٣٩,٤١٩,١٠٦	٩٧,٨٢٧,٥٢٢	٣٢,٩٣٨,٩٢٦	٨,٦٥٢,٦٥٨	

فيما يلي تحليل استحقاق مطلوبات الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	من ٢ الى ٥ سنة	أقل من سنة واحدة	المبلغ الأساسي للالتزامات الإيجار
١٩١,٧١٦,٢٨٠	١٢١,٤٠٠,٢٨٠	٥١,١٠٦,٠٠٠	١٩,٢١٠,٠٠٠	
(٤٩,٤٩٦,٠٩٣)	(٢٢,٨٢٨,٣٣٧)	(٢١,٨٤٧,٩٤٠)	(٤,٨١٩,٨١٦)	تكلفة التمويل
١٤٢,٢٢٠,١٨٧	٩٨,٥٧١,٩٤٣	٢٩,٢٥٨,٠٦٠	١٤,٣٩٠,١٨٤	

١٨ إيرادات الإيجار غير المكتسبة

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

١٩ مصروفات مستحقة والتزامات أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢,٢٣١,٨٩٣	١١,١٦٩,٩٥٦	تكاليف التمويل المستحقة
-	٤,٦٩٤,٩١٤	مصاريف تشغيل الممتلكات
١,١١٤,٣٤٧	٣,٢٥٣,١٣٦	تأمينات مسترده
٢,٠٨٦,٧٢٨	٤٣٢,٤٦٩	المصاريف المستحقة
٤٠٣,٦٤٤	٨٢٠,١٠١	أخرى
٥,٨٣٦,٦١٢	٢٠,٣٧٠,٥٧٦	

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠ المعاملات مع أطراف ذات علاقة

طرف ذو علاقة	طبيعة المعاملة مع الطرف ذو العلاقة	٢٠٢٢	٢٠٢١
مدير صندوق	أتعاب إدارية	١٥,٧٨٠,٤٤٩	١٦,٦٢٩,٥٢٤
	عمولة على شراء عقار استثماري	٢,٣٥٠,٠٠٠	٨٥٥,٠٠٠
	أتعاب ترتيب القرض	-	١,٤٤٤,٥٠٠
مجلس الصندوق	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
الهيئة الشرعية	مكافآت الهيئة الشرعية	٣٣,٠٠٠	٣٣,٠٠٠
الامين	أتعاب الحفظ	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
حاملو الوحدات	إيرادات الإيجار	٨,٥٨٠,٨٢٢	١٣,٤٨١,٥٣٢

بلغ استثمار مدير الصندوق في الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ عدد ٤,٦٤ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ عدد ٤,٦٤ مليون وحدة) إجمالي الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة هي كما يلي:

طرف ذو علاقة	٢٠٢٢	٢٠٢١
مدير الصندوق (تحت بند اتعاب الإدارة المستحقة)	٧,٤٦٦,٧١٩	٩,٨٦٤,٨٤٣
أمين الحفظ (تحت بند المصروفات المستحقة)	١٤١,٦٦٧	١٩١,٦٦٧
	٧,٦٠٨,٣٨٦	١٠,٠٥٦,٥١٠

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

نوع الأتعاب	الأساس والسعر	شروط الدفع
اتعاب الإدارة	١,٢٪ من إجمالي الأصول بعد خصم الرسوم والنفقات المستحقة	كل سنة (٦) أشهر
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	٥,٠٠٠ ريال سعودي للاجتماع تدفع فقط للأعضاء المستقلين ، بحد أقصى ٨٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لجميع الأعضاء.	بعد اجتماع مجلس الإدارة
مكافآت الهيئة الشرعية	٣٣ ألف ريال سعودي سنوياً	كل سنة (٦) أشهر
اتعاب الامين	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً	سنوياً
اتعاب ترتيب تسهيلات مصرفية	تصل إلى ١,٥٪ من التسهيلات	عند الاتفاق

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١ إدارة المخاطر المالية

تعرضها أنشطة الصندوق لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة والقيمة العادلة ومخاطر معدل الفائدة للتدفقات النقدية ومخاطر الأسعار)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل للصندوق على عدم القدرة على التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتم إدارة المخاطر من قبل الإدارة العليا بموجب السياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم الإدارة العليا بتحديد وتقييم ومراقبة المخاطر المالية بالتعاون الوثيق مع الوحدات التشغيلية للصندوق. أهم أنواع المخاطر هي مخاطر الائتمان ومخاطر العملة ومخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة والتدفقات النقدية.

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن إنشاء ومراقبة إطار عمل إدارة مخاطر الصندوق. فريق الإدارة التنفيذية مسؤول عن تطوير ومراقبة سياسات إدارة المخاطر في الصندوق. يجتمع الفريق بانتظام ويتم إبلاغ مجلس الإدارة بأي تغييرات ومشكلات الامتثال.

تتم مراجعة أنظمة إدارة المخاطر بانتظام من قبل فريق الإدارة التنفيذية لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة الصندوق. يهدف الصندوق، من خلال معاييرها وإجراءاتها التدريبية والإدارية، إلى تطوير بيئة رقابة منضبطة وبناءة يفهم فيها جميع الموظفين أدوارهم والتزاماتهم. يشرف مجلس الإدارة على التزام الإدارة بسياسات وإجراءات إدارة المخاطر في الصندوق ويراجع مدى كفاية إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي يواجهها الصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي النقد وما في حكمه والذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى والاستثمارات والقروض والذمم الدائنة والمطلوبات المتداولة الأخرى. يتم الإفصاح عن طرق الاعتراف المعينة المعتمدة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل بند.

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم تسجيل صافي المبالغ في القوائم المالية عندما يكون للصندوق حق واجب النفاذ قانوناً لمقاصة المبالغ المعترف بها وتنوي إما التسوية على أساس الصافي، أو تحقيق الموجودات والمطلوبات في وقت واحد.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملة ومخاطر الأسعار الأخرى.

القيمة العادلة والتدفقات النقدية مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة والتدفقات النقدية هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المراكز المالية للصندوق والتدفقات النقدية. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من قروضها، والتي تكون بسعر فائدة متغير وتخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم. تراقب الإدارة التغيرات في أسعار الفائدة. فيما يلي بيان أسعار الفائدة للأدوات المالية التي تحمل فائدة للصندوق كما تم الإبلاغ عنها إلى إدارة الصندوق:

إذا كان السعر المعروض بين البنوك السعودية ("سايبور") أعلى أو أقل بنسبة ١٪ مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، فإن التأثير على حقوق الملكية والأرباح قبل الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ سيكون ٢,١ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٢,١ مليون ريال سعودي).

مخاطر العملة

مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتم معاملات الصندوق بشكل أساسي بالريال السعودي والدولار الأمريكي. تراقب إدارة الصندوق هذه التقلبات وتدير تأثيرها على القوائم المالية وفقاً لذلك.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر تقلب السعر

مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، سواء كانت هذه التغيرات ناتجة عن عوامل خاصة بالأداة الفردية أو جهة إصدارها أو العوامل التي تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر فشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزامه والتسبب في تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. لا يوجد لدى الصندوق تركيز جوهري لمخاطر الائتمان. لتقليل التعرض لمخاطر الائتمان، طور الصندوق عملية موافقة رسمية يتم بموجبها تطبيق حدود الائتمان على عملائها. كما تراقب الإدارة بشكل مستمر التعرض لمخاطر الائتمان تجاه العملاء وتقوم بتكوين مخصص مقابل تلك الأرصدة التي تعتبر مشكوكاً في تحصيلها. للتخفيف من المخاطر، لدى الصندوق نظام لتعيين حدود ائتمانية لعملائها بناءً على تقييم شامل يعتمد على ملف تعريف العميل وتاريخ الدفع. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء بشكل منتظم.

الحد الأقصى الإجمالي لتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	الموجودات المالية
٥,٢٨٢,١٥٠	٥,٣١٢,١٥٠	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٣٠,٤٢٥,٦٢٦	٢١٩,٩٤٥,٣٩٨	صافي الاستثمار من عقود الإيجارات التمويلية
٣٥,٥١٦,٤٣٢	٢٦,٧٠٥,٧٢٣	ذمم الإيجار
٣,٤٨٩,٣٥٠	٣,٧١٨,٨٢٣	مصاريف مدفوعة مقدما والموجودات الأخرى
-	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	مرايحات قصيرة الأجل
٥٨,١٣٥,٠٠٣	٣١,٤٨٦,١٩٧	النقد وما في حكمه (باستثناء النقد في الصندوق)
٣٣٢,٨٤٨,٥٦١	٣٢٢,١٦٨,٢٩١	

سياسة تكوين المخصصات

يقوم الصندوق بتخصيص كل تعرض لخصائص مخاطر الائتمان على أساس درجة مخاطر الائتمان والأيام التي تجاوز تاريخ الاستحقاق. تستند معدلات الخسارة المتوقعة على ملفات الدفع للعملاء في تواريخ الاستحقاق.

سيتم قياس مخصصات الخسارة على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر: تنتج الخسائر الائتمانية المتوقعة من جميع أحداث التأخر عن السداد المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر مواجهة الصندوق صعوبة في جمع الأموال للوفاء بالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع موجود مالي بسرعة بمبلغ قريب من قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة لتوفر أموال كافية من خلال التسهيلات الائتمانية المترجم بها للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

التدفقات النقدية التعاقدية					
٢٠٢٢	القيمة الدفترية	المجموع	أقل من ١ سنة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
المطلوبات المالية غير المشتقة					
القروض					
٦٥٧,٤٣٨,٤٢٥	٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	-	٣٤٣,٦١٢,٧٢٨	٣٢٤,٩٤٤,٢٤٩	
١٣٩,٤١٩,١٠٦	١٨٣,٠٢٦,٢٨٣	١٤,٩٨٦,٧٣٥	٥٢,٨٨٨,٠٠٠	١١٥,١٥١,٥٤٨	
التزامات الإيجار					
إيرادات الإيجار غير المكتسبة					
١٥,٥٩٥,١٥٢	١٥,٥٩٥,١٥٢	١٥,٥٩٥,١٥٢	-	-	
٧,٤٦٦,٧١٩	٧,٤٦٦,٧١٩	٧,٤٦٦,٧١٩	-	-	
أتعاب إدارة الصندوق المستحقة					
المصروفات المستحقة					
والمطلوبات الأخرى					
٢٠,٣٧٠,٥٧٦	٢٠,٣٧٠,٥٧٦	٢٠,٣٧٠,٥٧٦	-	-	
٨٤٠,٢٨٩,٩٧٩	٨٩٥,٠١٥,٧٠٨	٥٨,٤١٩,١٨٣	٣٩٦,٥٠٠,٧٢٨	٤٤٠,٠٩٥,٧٩٧	

ليس من المتوقع أن التدفقات النقدية المدرجة في تحليل الاستحقاق يمكن أن تحدث بشكل كبير في وقت مبكر أو بمبالغ مختلفة بشكل كبير.

التدفقات النقدية التعاقدية					
٢٠٢١	القيمة الدفترية	المجموع	أقل من ١ سنة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
التزامات مالية غير المشتقة					
القروض					
٤٠٥,٢٦٥,٢٦٤	٤١٣,٦٧٦,٦٨٨	-	٢١٢,٦١٤,٠٠٣	٢٠١,٠٦٢,٦٨٥	
التزامات الإيجار					
١٤٢,٢٢٠,١٨٧	١٩١,٧١٦,٢٨٠	١٩,٢١٠,٠٠٠	٥١,١٠٦,٠٠٠	١٢١,٤٠٠,٢٨٠	
١٧,٨٥٥,٠٥٧	١٧,٨٥٥,٠٥٧	١٧,٨٥٥,٠٥٧	-	-	
٩,٨٦٤,٨٤٣	٩,٨٦٤,٨٤٣	٩,٨٦٤,٨٤٣	-	-	
إيرادات الإيجار غير المكتسبة					
أتعاب إدارة الصندوق المستحقة					
المصروفات المستحقة					
والمطلوبات الأخرى					
٥,٨٣٦,٦١٢	٥,٨٣٦,٦١٢	٥,٨٣٦,٦١٢	-	-	
٥٨١,٠٤١,٩٦	٦٣٨,٩٤٩,٤٨٠	٥٢,٧٦٦,٥١٢	٢٦٣,٧٢٠,٠٠٣	٣٢٢,٤٦٢,٩٦٥	
٣					

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة مالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

إدارة مخاطر رأس المال

يتمثل هدف الصندوق عند إدارة رأس المال في حماية قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة حتى تتمكن من الاستمرار في توفير عائدات للمساهمين ومزايا لأصحاب المصلحة الآخرين؛ وللحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية لدعم التنمية المستدامة لأعمالها.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع موجود أو دفعه لتحويل مطلوب في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الموجود أو نقل المطلوب تتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجود أو المطلوب، أو

- في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر فائدة للموجود أو المطلوب.

عند توفرها، يقيس الصندوق القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر المدرج في سوق نشط لتلك الأداة. يعتبر السوق نشطاً إذا كانت معاملات الموجودات أو المطلوبات تتم بتكرار لتوفير معلومات التسعير على أساس مستمر. يقيس الصندوق الأدوات المعروضة في سوق نشط بسعر السوق، لأن هذا السعر تقريبي معقول لسعر الخروج.

إذا لم يكن هناك سعر مدرج في سوق نشط، فإن الصندوق تستخدم تقنيات التقييم التي تزيد من استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للرصد. تتضمن تقنية التقييم المختارة جميع العوامل التي قد يأخذها المشاركون في السوق في الاعتبار عند تسعير أي معاملة. يعترف الصندوق بالتحويل بين مستويات القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير.

يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:

المستوى ١ - سعر السوق المدرج (غير المعدل) في الأسواق النشطة لموجودات أو لمطلوبات مماثلة؛

المستوى ٢ - تقنيات التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظته بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

المستوى ٣ - تقنيات التقييم التي لا يمكن ملاحظة أدنى مستوى لها من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية، بما في ذلك مستوياتها في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لا تتضمن معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقريبية معقولة للقيمة العادلة.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة مالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

المجموع	القيمة العادلة		المستوى ١	المجموع	القيمة الدفترية		القيمة العادلة
	المستوى ٢	المستوى ٣			التكلفة المطفأة	المجموع	
	-	-					الموجودات المالية
٥,٣١٢,١٥٠	-	-	٥,٣١٢,١٥٠	٥,٣١٢,١٥٠	-	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	-	-	-	-	-	صافي الاستثمار من عقود الإيجارات
-	-	-	-	٢١٩,٩٤٥,٣٩٨	٢١٩,٩٤٥,٣٩٨	-	التمويلية
-	-	-	-	٢٦,٧٠٥,٧٢٣	٢٦,٧٠٥,٧٢٣	-	ذمم مدينة
-	-	-	-	٣,٧١٨,٨٢٣	-	-	مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
-	-	-	-	-	٣,٧١٨,٨٢٣	-	مراجعة قصيرة الأجل
-	-	-	-	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	-	النقد لدى البنوك
٥,٣١٢,١٥٠	-	-	٥,٣١٢,١٥٠	٣١,٤٨٦,١٩٧	٣١,٤٨٦,١٩٧	-	
				٣٢٢,١٦٨,٢٩١	٣١٦,٨٥٦,١٤١	٥,٣١٢,١٥٠	
							المطلوبات المالية
-	-	-	-	٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	الإقتراض
-	-	-	-	١٣٩,٤١٩,١٠٦	١٣٩,٤١٩,١٠٦	-	مطلوبات الإيجار
-	-	-	-	١٥,٥٩٥,١٥٢	١٥,٥٩٥,١٥٢	-	إيرادات الإيجار غير المكتسبة
-	-	-	-	٧,٤٦٦,٧١٩	٧,٤٦٦,٧١٩	-	أتعاب إدارة
-	-	-	-	٢٠,٣٧٠,٥٧٦	٢٠,٣٧٠,٥٧٦	-	الصندوق المستحقة المصاريف المستحقة ومطلوبات أخرى
-	-	-	-	٨٥١,٤٠٨,٥٣٠	٨٥١,٤٠٨,٥٣٠	٦٦٨,٥٥٦,٩٧٧	

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المجموع	القيمة العادلة		المستوى ١	المجموع	القيمة الدفترية	
	المستوى ٢	المستوى ٣			التكلفة المطفأة	القيمة العادلة
						الموجودات المالية
						استثمارات بالقيمة العادلة
						من خلال الربح أو
						الخسارة
٥,٢٨٢,١٥٠			٥,٢٨٢,١٥٠	٥,٢٨٢,١٥٠		صافي الاستثمار من
						عقود الاجارات التمويلية
-	-	-	-	٢٣٠,٤٢٥,٦٢٦	٢٣٠,٤٢٥,٦٢٦	ذمم مدينة
-	-	-	-	٣٥,٥١٦,٤٣٢	٣٥,٥١٦,٤٣٢	ذمم أخرى
-	-	-	-	٣,٤٨٩,٣٥٠	٣,٤٨٩,٣٥٠	التفد لدى البنوك
-	-	-	-	٥٨,١٣٥,٠٠٣	٥٨,١٣٥,٠٠٣	
٥,٢٨٢,١٥٠	-	-	٥,٢٨٢,١٥٠	٣٣٢,٨٤٨,٥٦١	٣٢٧,٥٦٦,٤١١	٥,٢٨٢,١٥٠
						المطلوبات المالية
						الاقتراض
٤١٣,٦٧٦,٦٨٨	-	-	٤١٣,٦٧٦,٦٨٨	٤١٣,٦٧٦,٦٨٨	-	٤١٣,٦٧٦,٦٨٨
				١٤٢,٢٢٠,١٨٧		
-	-	-	-		١٤٢,٢٢٠,١٨٧	
-	-	-	-	١٧,٨٥٥,٠٥٧	١٧,٨٥٥,٠٥٧	
-	-	-	-	٩,٨٦٤,٨٤٣	٩,٨٦٤,٨٤٣	
-	-	-	-	٥,٨٣٦,٦١٢	٥,٨٣٦,٦١٢	
٤١٣,٦٧٦,٦٨٨	-	-	٤١٣,٦٧٦,٦٨٨	٥٨٩,٤٥٣,٣٨٧	١٧٥,٧٧٦,٦٩٩	٤١٣,٦٧٦,٦٨٨

قياس القيم العادلة

يعتمد تقييم الاستثمار المتداول العام المصنف تحت المستوى ١ على سعر السوق الختامي لتلك الورقة المالية اعتباراً من تاريخ التقييم ، ناقصاً الخصم إذا كانت الورقة المالية مقيدة. يتم الحصول على القيمة العادلة للاستثمارات ذات الدخل الثابت من المستوى ٢ والأموال من مصادر موثوقة وطرف ثالث. يتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات الأخرى المصنفة في المستوى ٣ ، عند الاقتضاء ، على أساس التدفقات النقدية المخصومة.

يتم قياس النقد وما في حكمه والذمم المدينة من الأطراف ذات العلاقة والمطلوبات المالية باستثناء التزامات مزايا الموظفين بالتكلفة المطفأة.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢ تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

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

٢٣ توزيعات الأرباح

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قام الصندوق بتوزيع أرباح قدرها ٥٢,٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٥٢,٨ مليون ريال سعودي). وفقًا لشروط وأحكام الصندوق، يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية مرة واحدة على الأقل سنويًا بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي الربح.

٢٤ الأحداث اللاحقة

في ٢٣ يناير ٢٠٢٣، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمقدار ٢٠ هـ لله سعودي للوحدة بإجمالي ١٧,٦ مليون ريال سعودي لمساهميها.

٢٥ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٢ (الموافق ٧ رمضان ١٤٤٤ هـ)