

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

القوائم المالية
للفترة من ١٧ يوليو ٢٠١٧ الى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
وتقرير المراجع المستقل

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

القوائم المالية

للفترة من ١٧ يوليو ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</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
٧	قائمة التدفقات النقدية
٢٠-٨	إيضاحات حول القوائم المالية

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 ٢٠١٨ وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل وقائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للفترة من ١٧ يوليو ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ 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 ٢٠١٨ وأداءه المالي وتدفقاته النقدية للفترة من ١٧ يوليو ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى التي اعتمدتها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

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 وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. كما وفيها بمتطلبات سلوك وآداب 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، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها. ولم نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

الهبوط في قيمة العقارات الإستثمارية	
الأمر الرئيسي للمراجعة	كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الإستثمارية للصندوق ٨٤٣,٧٣ مليون ريال سعودي.	- قمنا بتقييم مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين الذين قاموا بتقييم العقارات الإستثمارية.
كجزء من تقييم الهبوط في قيمة العقارات الإستثمارية، يستخدم الصندوق تقارير تقييم معدة من قبل أطراف خارجية للتأكد من القيمة العادلة لهذه العقارات.	- قمنا بإشراك مختصين بالتقييم العقاري من قبلنا بغرض مراجعة تقارير تقييم عقارات مختارة لتحديد مدى تناسب طرق ومنهجيات التقييم المستخدمة مع المعايير ذات الصلة عند احتساب القيمة العادلة لأغراض فحص الهبوط في القيمة وكذلك لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية.
تم اعتبار ذلك كأمر رئيسي للمراجعة حيث إن تقييم العقارات الإستثمارية يتضمن تقديرات وافتراضات مهمة يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.	- قمنا بتقييم ملائمة ومعقولية المعالجات المحاسبية والسياسات المحاسبية المستخدمة وكذلك الإفصاحات في القوائم المالية للصندوق والمتعلقة بالهبوط في قيمة العقارات الإستثمارية.
يبين إيضاح رقم ٤ حول القوائم المالية معلومات عن السياسة المحاسبية الخاصة بالهبوط في قيمة الموجودات غير المالية ويبين الإيضاح رقم ٧ الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الإستثمارية.	

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

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

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 اعتمدتها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية، لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرى 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 هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

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. وبعد 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 خالصنا 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 ظروفناً 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.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة) :

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 أيضا 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 الرئيسة 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 تيلي م ك م وشركاه محاسبون قانونيون



ماجد منير النمر
(محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٨١)

الخبر في ١٠ رجب ١٤٤٠ هـ
الموافق ١٧ مارس ٢٠١٩ م

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

بالريالات السعودية		ايضاح	
			الأصول
٨٤٣,٧٢٧,٧٢٥	٧		عقارات استثمارية
١٤٥,٤٢٢,٥٦٦	٨		حقوق إنشفاق مدفوعة مقدماً
٢,٦٧١,٦٥٥	٩		ذمم إيجارات مدينة
٥,٧١٥,٨٤٣	١٠		مدفوعات مقدماً وأصول أخرى
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١١		ودائع قصيرة الأجل
٣٥,١٢٧,٥٢١			النقد وما في حكمه
١,٠٥٧,٦٦٥,٣١٠			مجموع الأصول
			الالتزامات
١٥٩,٧٩٢,٣٠٩	١٢		قرض طويل الأجل
١٤,٢٩٧,٥٤٩			إيرادات غير مكتسبة
٦,٤٢٨,١٩٤	١٦		اتعاب إدارة مستحقة
٣,٨٧٦,٠٩٧	١٣		التزامات أخرى
٢٤,٦٤٠,٠٠٠	١٤		توزيعات أرباح مستحقة
٢٠٩,٠٣٤,١٤٩			مجموع الالتزامات
٨٤٨,٦٣١,١٦١			صافي قيمة الأصول العائدة لحملة الوحدات
٨٨,٠٠٠,٠٠٠			وحدات مصدرة
٩,٦٤			صافي قيمة الأصول لكل وحدة على أساس القيمة الدفترية
٩,٨٧			صافي قيمة الأصول لكل وحدة على أساس القيمة العادلة

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للفترة من ١٧ يوليو ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

<u>بالريالات السعودية</u>	<u>ايضاح</u>	
		ايرادات
١٢٣,١٠٣,٦٢١		ايرادات إيجارية
		المصاريف
		استهلاكات
(٢٠,٥١٥,٩٤٢)	٧	إطفاء حقوق انتفاع مدفوعة مقدماً
(٤,٣٢٣,٢٢٥)	٨	خسارة انخفاض في قيمة عقارات إستثمارية
(١٤,١٨١,٣٣٣)	٧	مصروف إيجار
(٧,٢٢٧,٧٩٧)	١٨	اتعاب ادارة الصندوق
(١٥,٨٢٧,٣١٦)	١٦	مصاريف تشغيلية أخرى
(٢,٨٤٦,٠١٤)	١٥	
<u>(٦٤,٩٢١,٦٢٧)</u>		
٥٨,١٨١,٩٩٤		الربح من العمليات
١,٠١٢,٧٨٤	١١	ايرادات مالية
<u>(٤,٣٢٣,٦١٧)</u>	١٢	مصاريف مالية
٥٤,٨٧١,١٦١		الربح للفترة
-		الدخل الشامل الآخر
<u>٥٤,٨٧١,١٦١</u>		صافي الدخل الشامل للفترة
 ٨٨,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الوحدات المصدرة
 ٠,٦٢	١٩	ربحية الوحدة الاساسية والمخفضة

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات
للفترة من ١٧ يوليو ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

بالريالات السعودية	إيضاح	
٨٨٠,٠٠٠,٠٠٠		إصدار وحدات
٥٤,٨٧١,١٦١		الربح للفترة
-		الدخل الشامل الآخر
٥٤,٨٧١,١٦١		مجموع الدخل الشامل الآخر للفترة
(٨٦,٢٤٠,٠٠٠)	١٤	توزيعات أرباح
٨٤٨,٦٣١,١٦١		صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات

تشكل الأيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

قائمة التدفقات النقدية

للفترة من ١٧ يوليو ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

بالريالات السعودية

الأنشطة التشغيلية	
الربح للفترة	٥٤,٨٧١,١٦١
تعديلات عن:	
استهلاكات	٢٠,٥١٥,٩٤٢
إطفاء حقوق إنتفاع مدفوعة مقدماً	٤,٣٢٣,٢٢٥
خسارة انخفاض في قيمة عقارات إستثمارية	١٤,١٨١,٣٣٣
مصاريف مالية	٤,٣٢٣,٦١٧
إيرادات مالية	(١,٠١٢,٧٨٤)
التغير في الأصول والالتزامات العاملة:	
ذمم إيجارات مدينة	(٢,٦٧١,٦٥٥)
مدفوعات مقدماً وأصول أخرى	(٨٦٩,٧٨٠)
إيرادات غير مكتسبة	١٤,٢٩٧,٥٤٩
اتعاب إدارة مستحقة	٦,٤٢٨,١٩٤
التزامات أخرى	٣,٨٣٠,٣٩٠
صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية	١١٨,٢١٧,١٩٢
الأنشطة الاستثمارية	
إستحواذ على حقوق إنتفاع	(١٤٩,٧٤٥,٧٩١)
إستحواذ على عقارات استثمارية	(٣٧٥,٥٢٥,٠٠٠)
ودائع قصيرة الأجل	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)
الفوائد المستلمة على الودائع قصيرة الأجل	٨٦٣,٧٢١
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(٥٤٩,٤٠٧,٠٧٠)
الأنشطة التمويلية	
المتحصل من إصدار وحدات	٣٧٧,١٠٠,٠٠٠
صافي المتحصل من قرض طويل الأجل	١٦٠,٦٧٢,٧٥٠
مصاريف مالية مدفوعة	(٩,٨٥٥,٣٥١)
توزيعات أرباح مدفوعة	(٦١,٦٠٠,٠٠٠)
صافي النقد الناتج عن الأنشطة التمويلية	٤٦٦,٣١٧,٣٩٩
صافي التغير في النقد وما في حكمه	٣٥,١٢٧,٥٢١
نقد وما في حكمه، في نهاية الفترة	٣٥,١٢٧,٥٢١
معاملات غير نقدية:	
استحواذ على عقارات استثمارية مقابل إصدار وحدات	٥٠٢,٩٠٠,٠٠٠

تشكل الأيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

١ - معلومات عامة

صندوق مشاركة ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل تم تأسيسه في المملكة العربية السعودية وفقاً لأنظمة صناديق الاستثمار العقارية وتعليمات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.

الصندوق مدرج ويتم تداوله في السوق المالية السعودية ("تداول") وهو متوافق مع معايير الهيئة الشرعية ومدار من قبل شركة مشاركة المالية ("مدير الصندوق").

تمت الموافقة على طرح وحدات الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٠/٢٣/١٤٣٨ هـ (الموافق ١٧ يوليو ٢٠١٧) وبدأ الصندوق نشاطه بتاريخ ١٧ أغسطس ٢٠١٧. مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتجديد لسنتين إضافيتين بتوصية من مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

يسثمر الصندوق بشكل رئيسي في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة للتأجير وتحقيق دخل دوري ويستهدف توزيع أرباح نقدية لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق.

٢ - أساس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية للصندوق للفترة من ١٧ يوليو ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

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 خيار التكلفة لقياس العقارات الاستثمارية. وفقاً لذلك، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.

٣ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من مدير الصندوق وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والأصول والالتزامات المقيدة والإفصاحات المرفقة وإفصاحات الالتزامات الطارئة في تاريخ التقرير. يمكن أن ينتج من حالات عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب تعديلات جوهرية 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.

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

٣,١ الأحكام

تصنيف الإيجارات إلى إيجارات تمويلية أو تشغيلية

الصندوق كمؤجر

أبرم الصندوق عقود إيجار تتعلق بعقارات تجارية وسكنية 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 تشغيلي.

الصندوق كمستأجر

أبرم الصندوق عقود إيجار تتعلق بحقوق إنتفاع. حدد الصندوق، بناءً على تقييم الشروط والأحكام للترتيبات، أن المؤجر يحتفظ بجميع المخاطر والمنافع الجوهرية المتعلقة بالملكية وعليه تمت المحاسبة عن حقوق الانتفاع كعقود إيجار تشغيلي.

٣ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمه)

٣,٢ 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 عنها في القوائم المالية.

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تحدد إدارة الصندوق الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات الاستثمارية لإحتساب 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.

انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات على انخفاض القيمة للعقارات الاستثمارية في كل تاريخ تقرير. يتم اختبار الاستثمارات العقارية لتحديد انخفاض القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. عند احتساب القيمة من الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو وحدة توليد النقد وتختار معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

٤ - السياسات المحاسبية الهامة

٤,١ 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 بمبدئياً بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، إن وجدت. لا يتم اهلاك الأراضي. يتم استهلاك تكلفة العقارات الاستثمارية على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها.

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

سنوات	مباني
٤٠	أثاث، تجهيزات ومعدات
١٠	

٤,٢ 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.

٤,٣ النقد 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.

٤,٤ 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.

٤ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

٤,٥ الإيرادات المالية

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

٤,٦ 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 الفترة.

٤,٧ ربحية الوحدة

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

٤,٨ توزيعات الأرباح

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

٤,٩ زكاة

الزكاة وضريبة الدخل هي التزامات تتعلق بحملة الوحدات، وعليه، لم يتم احتساب مخصص لها في هذه القوائم المالية .

٤,١٠ تكاليف الاقتراض

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

٤,١١ الإيجارات

يعتمد تحديد ما إذا كان الإتفاق يمثل أو يتضمن إيجار على جوهر الإتفاق في تاريخ بدايته وما إذا كان الوفاء بالاتفاق يعتمد على استخدام أصل معين، أو أن الاتفاق يمنح حق استخدام الأصل.

الصندوق كمستأجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي يحتفظ فيها المؤجر بجزء هام من المخاطر والمنافع الجوهرية المتعلقة بالملكية كإيجارات تشغيلية. يتم تحميل الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلي (بالصافي من أي حوافز مستلمة من المؤجر) على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار على أساس منتظم حيث أن هذه الطريقة أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه الإستفادة من الموجودات المستأجرة.

الصندوق كمؤجر

أبرم الصندوق عقود إيجار تتعلق بمحفظته من العقارات الاستثمارية. حدد الصندوق ، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات ، أنه يحتفظ بجميع المخاطر والمنافع الجوهرية لملكية هذه العقارات وعليه تمت المحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلي. يتم إثبات إيراد الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار على أساس منتظم لأن هذه الطريقة أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استخدام المنفعة من الأصول المؤجرة.

٤,١٢ 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 الإستبعاد أو القيمة من الإستخدام 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.

٤ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)
٤.١٢ انخفاض قيمة الأصول غير المالية (تتمه)

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 الآخر 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 إثبات عكس الانخفاض في قائمة الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر.

٤.١٣ الأصول المالية

الاثبات الأولي والقياس

تصنف الأصول المالية عند الإثبات الأولي بالتكلفة المطفأة، القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، و بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعترف بجميع الأصول المالية عند الإثبات الأولي بالقيمة العادلة إضافة إلى، في حالة الأصول بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة ذات العلاقة بالإستحواذ 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 إيجارات مدينة وودائع قصيرة الاجل ونقد وما في حكمه.

الغاء إثبات الأصول المالية

يتم الغاء 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 جميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل الا انه حول حقه في السيطرة عليه.

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 الى 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 مطالبة الصندوق بسداده، أيهما أقل.

٤ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

٤,١٣ الأصول المالية (تتمه)

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 لذمم 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 الإقتصادية.

الالتزامات المالية

الإثبات الأولى والقياس

تصنف الالتزامات المالية، عند الإثبات الأولى، كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو كقروض وذمم دائنة أو كمشتقات مالية تستخدم كأدوات تحوط في تحوط فعال لتغطية المخاطر.

يتم اثبات جميع الالتزامات المالية بصورة مبدئية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف والذمم الدائنة بالصافي من تكاليف المعاملات المرتبطة مباشرة بها.

القياس اللاحق

القروض والسلف والذمم الدائنة

بعد الإثبات الأولى، تقاس القروض والسلف بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في قائمة الربح أو الخسارة عند إلغاء إثبات الالتزامات، وكذلك من خلال عملية اطفاء معدل الفائدة الفعلية.

يتم إطفاء تكاليف المعاملات باستخدام معدل الفائدة الفعلية من تاريخ اثبات القرض على مدة السداد.

إلغاء إثبات الالتزامات المالية

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

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، كما هو موضح على النحو التالي:

- 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.

٤ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

٤.١٣ الأصول المالية (تتمه)

قياس القيمة العادلة (تتمه)

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.

٥ - المعايير الصادرة غير السارية المفعول بعد

إن المعايير والتفسيرات الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق موضحة أدناه. ينوي الصندوق تطبيق هذه المعايير، إذا انطبقت، عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار"

صدر المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ في يناير ٢٠١٦م ويحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ "عقود الإيجار" وتفسير المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٤ "تحديد ما إذا كانت الاتفاقية تشتمل على عقد إيجار" وتفسير معايير المحاسبة الدولية رقم ١٥ "حوافز عقود الإيجار التشغيلي" وتفسير معايير المحاسبة الدولية رقم ٢٧ "تقييم مضمون المعاملات التي تتضمن الشكل النظامي لعقد الإيجار". وينص المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ على مبادئ الاعتراف بعقود الإيجار وقياسها وعرضها والإفصاح عنها، ويُلزم المستأجرين بالمحاسبة عن كافة عقود الإيجار ضمن قائمة المركز المالي بما يماثل المحاسبة عن عقود الإيجار التمويلي حسب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧.

ويتضمن المعيار إعفاءين للاعتراف لدى المستأجرين - عقود إيجار الأصول "منخفضة القيمة" (مثل الحواسيب الشخصية) وعقود الإيجار القصيرة الأجل (مثل عقود الإيجار ذات فترة إيجار لمدة ١٢ شهراً أو أقل). وفي تاريخ بدء عقد الإيجار، سيعترف المستأجر بالالتزامات لسداد دفعات الإيجار (التزام عقد الإيجار) والأصل الذي يمثل حق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد الإيجار (حق استخدام الأصل). وسيُعتَين على المستأجرين الاعتراف بصورة مستقلة بمصروف الفائدة على التزام عقد الإيجار ومصروف الاستهلاك من حق استخدام الأصل.

كما سيتعين على المستأجرين إعادة قياس التزام الإيجار عند حدوث أحداث معينة (مثل تغير في مدة عقد الإيجار وتغير في دفعات الإيجار المستقبلية ناشئ عن تغير في مؤشر أو سعر مستخدم لتحديد تلك الدفعات). وسيعترف المستأجر بصفة عامة بمبلغ إعادة قياس التزام الإيجار كتسوية لحق استخدام الأصل.

إن محاسبة المؤجر بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لم تتغير بشكل جوهري عن المحاسبة الحالية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧. وسوف يستمر المؤجرون في تصنيف جميع عقود الإيجار باستخدام نفس مبدأ التصنيف كما هو موضح في معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ والتميز بين نوعين من عقود الإيجار: عقود الإيجار التشغيلي والتمويلي.

كما يتطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ من المستأجرين والمؤجرين بأن يقدموا إفصاحات أكثر توسعاً من تلك الإفصاحات وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٧.

وبدخول المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ حيز التنفيذ على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد تاريخ ١ يناير ٢٠١٩م. وتسمح أحكام تحول المعيار بإعفاءات محددة.

ما زال الصندوق في مرحلة تقييم التأثير المحتمل للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ على القوائم المالية.

معايير أخرى

إن المعايير والتفسيرات المعدلة التالية لا يتوقع أن يكون لها تأثيراً كبيراً على القوائم المالية للصندوق:

- لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٣ "عدم التأكد بشأن معالجات ضريبة الدخل".
- ملامح المدفوعات مقدما مع تعويض سلبي (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩).
- حصص طويلة الأجل في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨).
- تعديلات الخطأ، تخفيض أو تسوية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩).
- تحسينات المعايير الدولية للتقرير المالي السنوية (دورة ٢٠١٥ - ٢٠١٧) معايير مختلفة.
- تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقرير المالي.
- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ "عقود التأمين".

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للفترة من ١٧ يوليو ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٦ - معلومات القطاع

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) **العقارات التجارية:**

تتضمن مجمعات تجارية توفر مساحات قابلة للتأجير.

(ب) **العقارات السكنية:**

تتضمن مجمعات سكنية وشقق فندقية

(ج) **المستودعات:**

تتضمن مرافق التخزين المغلقة.

إن توزيع إيرادات، الربح أو الخسارة، الأصول والالتزامات للقطاع كما يلي:

العقارات التجارية	العقارات السكنية	المستودعات	غير مخصصة	المجموع
(بالريالات السعودية)				
إيرادات				
العملاء الرئيسيين	-	٨٠,٧٨٠,٧١٢	١٣,١٤٤,٠٦٨	٩٣,٩٢٤,٧٨٠
أخرى	١٩,٣٢١,١٧٠	٩,٨٥٧,٦٧١	-	٢٩,١٧٨,٨٤١
	١٩,٣٢١,١٧٠	٩٠,٦٣٨,٣٨٣	١٣,١٤٤,٠٦٨	١٢٣,١٠٣,٦٢١
مصاريف				
الاستهلاك والإطفاء و خسارة انخفاض القيمة	(٤,٣٢٣,٢٢٥)	(٣٣,٣٣٨,٨٣٥)	(١,٣٥٨,٤٤٠)	(٣٩,٠٢٠,٥٠٠)
مصروف الأيجار	(٧,٢٢٧,٧٩٧)	-	-	(٧,٢٢٧,٧٩٧)
الربح للفترة	٧,٧٧٠,١٤٨	٥٧,٢٩٩,٥٤٨	١١,٧٨٥,٦٢٨	٥٤,٨٧١,١٦١
مجموع الأصول	١٤٨,٠٩٤,٢٢١	٧٥٢,٨٣٦,١٦٥	٩٠,٨٩١,٥٦٠	١,٠٥٧,٦٦٥,٣١٠
مجموع الالتزامات	١٦٢,١٢٣,٦٤٧	٩,٤٤١,٦١٦	٤,٨٥٥,٩٣٣	٢٠٩,٠٣٤,١٤٩

قطاعات جغرافية

أصول الصندوق وعملياته داخل المملكة العربية السعودية.

٧ - عقارات استثمارية

أراضي	مباني	اثاث تجهيزات ومعدات	الاجمالي
(بالريالات السعودية)			
التكلفة			
٤٣٧,٠٣٧,٢٧٠	٣٨٨,٧٠٨,٩٥٠	٥٢,٦٧٨,٧٨٠	٨٧٨,٤٢٥,٠٠٠
٤٣٧,٠٣٧,٢٧٠	٣٨٨,٧٠٨,٩٥٠	٥٢,٦٧٨,٧٨٠	٨٧٨,٤٢٥,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٨			
الاستهلاك و خسائر انخفاض القيمة			
المحمل للفترة	-	١٣,٣٠٩,٧٦٤	٧,٢٠٦,١٧٨
٧,٠٨٢,٤١٥	٧,٠٩٨,٩١٨	-	١٤,١٨١,٣٣٣
٧,٠٨٢,٤١٥	٢٠,٤٠٨,٦٨٢	٧,٢٠٦,١٧٨	٣٤,٦٩٧,٢٧٥
٣١ ديسمبر ٢٠١٨			
صافي القيمة الدفترية			
٤٢٩,٩٥٤,٨٥٥	٣٦٨,٣٠٠,٢٦٨	٤٥,٤٧٢,٦٠٢	٨٤٣,٧٢٧,٧٢٥
٣١ ديسمبر ٢٠١٨			

تمثل العقارات الاستثمارية استثمارات الصندوق في مجتمعات سكنية مختلفة وشقق فندقية ومستودعات تقع في المملكة العربية السعودية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المرهونة كضمان مقابل قروض بنكية ٨٤٣,٧٣ مليون ريال سعودي (إيضاح ١٢).

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

تم تقييم العقارات الاستثمارية من قبل مقيمين، شركة اولات للتنمية المحدودة وشركة ري ماكس، وكلاهما مستقل ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بلغ متوسط تقييم العقارات الاستثمارية أعلاه مبلغ ٨٤٧,٤١٨,٢٠٩ ريال سعودي. تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية معدل خصم ٩٪ ومعدل عائد من ٧,٤٪ إلى ٩٪.

قامت الإدارة بتعديل التقييم الذي أجرته شركتي ريماكس وأولات من خلال تخفيض معدل النمو المتوقع لمطابقة متوسط معدل النمو لعقارات مماثلة، كما تم زيادة وزن التقييم بحسب "اسلوب الدخل" حيث أنه أكثر موثوقية من التقديرات المستخدمة بحسب "اسلوب التكلفة". نتيجة لهذه التعديلات، تم احتساب انخفاض في القيمة بمبلغ ١٤,١٨١,٣٣٣ ريال سعودي، عن بعض العقارات الاستثمارية.

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

٨ - حقوق إنتفاع مدفوعة مقدماً

حصل الصندوق على حق الانتفاع لبعض العقارات التجارية لفترة حيازة تتراوح من ١٥,٥ إلى ١٦,٥ سنة.

تستند القيم العادلة لحق الإنتفاع على تقييمات قامت بها شركة اولات للتنمية المحدودة وشركة ري ماكس، وكلاهما مستقل ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بلغ متوسط تقييم حقوق الإنتفاع المذكورة أعلاه ١٦١,٧٠٥,٠٧٢ ريال سعودي. تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم حق الإنتفاع معدل خصم يتراوح بين ١١٪ و ١٢٪.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للفترة من ١٧ يوليو ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٩ - ذمم ايجارات مدينة

ريال سعودي	
٤٣٥,٣٩١	ذمم إيجار مدينة - مفوترة
٢,٢٣٦,٢٦٤	ذمم إيجار مدينة - غير مفوترة
٢,٦٧١,٦٥٥	

إن تحليل الأعمار لذمم الإيجارات المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ كما يلي:

ليست متأخرة ولم تخفض قيمتها	١٨٠ يوم >	١٨١-٣٦٥ يوم	٣٦٦-٧٣٠ يوم	< ٧٣٠ يوم	المجموع
					(بالريالات السعودية)
٢,٢٣٦,٢٦٤	٤٣٥,٣٩١	-	-	-	٢,٦٧١,٦٥٥

يسجل الصندوق مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مع الأخذ بعين الاعتبار العديد من العوامل بما في ذلك عمر أرصدة الذمم المدينة والحالة المالية للعملاء والظروف الاقتصادية العامة ، وما إلى ذلك. تعتقد الإدارة أن التعرض للخسارة الائتمانية المتوقعة ليس جوهرياً.

١٠ - مدفوعات مقدماً وأصول أخرى

ريال سعودي	
٤,٦٩٧,٠٠٠	رسوم ترتيب قروض مؤجلة
٢٥٨,٢٦٨	مصاريف مدفوعة مقدماً
١٤٩,٠٦٣	إيراد فائدة مستحق
٦١١,٥١٢	ضريبة القيمة المضافة المدينة
٥,٧١٥,٨٤٣	

تمثل رسوم ترتيب قروض مؤجلة رسوم إدارية واستشارية على تسهيلات القرض غير المسحوبة بمبلغ ٢٣٤,٨٥ مليون ريال سعودي (إيضاح ١٢).

١١ - ودائع قصيرة الأجل

تمثل الودائع قصيرة الأجل المبلغ المستثمر من قبل الصندوق في وديعة مرابحة لدى أحد البنوك التجارية المحلية التي تستحق خلال فترة تزيد عن ٣ أشهر لغرض الحصول على إيراد تمويل بأسعار تجارية. تحمل الودائع فائدة بمعدل يتراوح بين ٢٪ إلى ٢,٦٥٪. تم الاعتراف بأرباح بمبلغ ١,٠١٢,٧٨٤ ريال سعودي من ودائع قصيرة الأجل كإيرادات مالية.

١٢ - قرض طويل الأجل

ريال سعودي	
١٦٥,١٥٠,٠٠٠	قرض طويل الاجل
(٥,٣٥٧,٦٩١)	ناقصاً: تكاليف المعاملة
١٥٩,٧٩٢,٣٠٩	

أبرم الصندوق اتفاقية تسهيلات مصرفية مع بنك تجاري محلي على شكل قروض طويلة الأجل بحد مسحوبات إجمالي ٤٠٠ مليون ريال سعودي لتمويل الاستحواذ على أصول مدرة للدخل. تحمل هذه التسهيلات فائدة بمعدل سايبور (٦ أشهر) بالإضافة إلى هامش بنسبة ١,٨٥٪.

سحب الصندوق مبلغ ١٦٥,١٥٠ مليون ريال خلال الفترة بغرض الحصول على حقوق انتفاع معينة. يسدد القرض على دفعة واحدة بعد سبع سنوات من تاريخ السحب (٢٨ يونيو ٢٠١٨). تسدد الفوائد على أساس نصف سنوي.

القرض مضمون برهن العقارات الاستثمارية للصندوق وسندات لأمر وتتنازل عن إيرادات الإيجار (إيضاح ٧).

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للفترة من ١٧ يوليو ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٣ - التزامات أخرى

ريال سعودي	
١,٥٤٤,٧٥٩	مصاريف مستحقة
١,٣١٥,٥٠٣	إيجار مؤجل
٩٩٢,٢٣٥	تأمينات
٢٣,٦٠٠	أخرى
٣,٨٧٦,٠٩٧	

١٤ - توزيعات ارباح مستحقة

خلال الفترة ، أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح بلغت ٨٦,٢٤ مليون ريال سعودي ، تم دفع ٦١,٦٠ مليون ريال سعودي منها. وفقا لشروط وأحكام الصندوق ، فإنه يستهدف توزيع أرباح نقدية ، لا تقل عن ٩٠ ٪ من صافي أرباح الصندوق.

١٥ - مصاريف تشغيلية أخرى

ريال سعودي	
١,٣٣٧,١٧٢	رسوم و اشتراكات
٢٧١,٠٠٠	رسوم تقييم
٢٥٨,٢٨٤	حراسة
٢٥٥,٩١٩	منافع
١٦٧,٢٢٧	اصلاح و صيانة
١٢٣,٨١٦	دعاية و اعلان
١٠٨,١٥٢	تأمين
٦٠,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٢٦٤,٤٤٤	أخرى
٢,٨٤٦,٠١٤	

١٦ - ارصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة شركة مشاركة المالية (مدير الصندوق) ، بنك الإنماء (أمين الحفظ) ، مالكي الوحدات ، مجلس إدارة الصندوق والهيئة الشرعية للصندوق.
يوضح الجدول التالي إجمالي قيمة المعاملات التي تم إبرامها مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة والأرصدة المرتبطة بها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة التعامل	تعاملات الفترة (بالريالات السعودية)
مدير الصندوق	اتعاب ادارة	١٥,٨٢٧,٣١٦
	عمولة شراء عقارات استثمارية وحق انتفاع	٩,١٣٠,٩٣٥
	أتعاب ترتيب قرض	٦,٠٠٠,٠٠٠
مجلس ادارة الصندوق	مكافأة أعضاء مجلس الادارة	٦٠,٠٠٠
الهيئة الشرعية	رسوم الهيئة الشرعية	١٦,٥٠٠
أمين الحفظ	رسوم حفظ	١٤١,٦٦٧
حامل وحدات	ايراد إيجار	٤٣,٧٢١,٦٧١
استثمارات مدير الصندوق في الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بلغت ٤ مليون وحدة.		
بلغ استثمار أعضاء مجلس إدارة الصندوق ٤٧٤,٦١١ وحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.		

١٦ - ارصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمه)

المطلوب الى أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ كما يلي:

ريال سعودي	
٦,٤٢٨,١٩٤	مدير الصندوق
١٤١,٦٦٧	أمين الحفظ
٦,٥٦٩,٨٦١	

إن أساس وفترة السداد للرسوم المستحقة للأطراف ذات العلاقة وفقاً لأحكام وشروط الصندوق المعتمدة من قبل هيئة السوق المالية كما يلي:

نوع الاعتاب	الأساس و النسبة	الإستحقاق
رسوم ادارة	١,٢% من إجمالي الأصول	كل ستة (٦) أشهر
عمولة شراء العقارات الاستثمارية وحق الانتفاع	حتى ١٪ من قيمة العقار المشتري أو المباع	بعد إتمام الصفقة
أتعاب ترتيب القرض	حتى 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.	بعد اجتماع مجلس الإدارة
رسوم الهيئة الشرعية	٣٣,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً	كل ستة (٦) أشهر
رسوم الحفظ	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً	سنوياً

١٧ - القيمة العادلة وإدارة المخاطر

١٧,١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

لا يوجد لدى الصندوق موجودات مالية ومطلوبات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة.

١٧,٢ 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:

ريال سعودي	
٣٥,١٢٧,٥٢١	النقد وما في حكمه
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل
٢,٦٧١,٦٥٥	ذمم إيجارات مدينة
١٤٩,٠٦٣	أصول أخرى
٦٢,٩٤٨,٢٣٩	

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. يتم مراقبة الأرصدة المدينة بحيث لا يتكبد الصندوق ديون معدومة جوهرية.

يتم الاحتفاظ بأرصدة النقد والودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالٍ.

١٧ - القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمه)
مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي تنجم عن مواجهة المنشأة صعوبة في الحصول على التمويل للوفاء بالالتزامات 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 للالتزامات المالية.

٣١ ديسمبر ٢٠١٨			
القيمة الدفترية	أقل من سنة	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
التزامات مالية			
قروض	١٥٩,٧٩٢,٣٠٩	-	١٥٩,٧٩٢,٣٠٩
اتعاب إدارة مستحقة	٦,٤٢٨,١٩٤	٦,٤٢٨,١٩٤	-
التزامات أخرى	٣,٨٧٦,٠٩٧	٣,٨٧٦,٠٩٧	-
توزيعات أرباح مستحقة	٢٤,٦٤٠,٠٠٠	٢٤,٦٤٠,٠٠٠	-
	١٩٤,٧٣٦,٦٠٠	٣٤,٩٤٤,٢٩١	١٥٩,٧٩٢,٣٠٩

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 الفائدة، 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.

مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض المرتبط بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي للصندوق وتدفقاته النقدية. بلغت الالتزامات المالية ذات المعدل المتغير ١٥٩,٧٩٢,٣٠٩ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

إن زيادة معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ستزيد تكاليف التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٨٢٥,٧٥٠ ريال سعودي

تراقب الإدارة التغيرات في أسعار الفائدة وتقوم بإدارة أثر ذلك على القوائم المالية.

١٨ - ترتيبات عقود إيجار تشغيلي

الصندوق كمستأجر

أبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلية على قطع أراضي تجارية معينة لفترات تتراوح ما بين ١٥,٥ إلى ١٦,٥ سنة. الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ هي كما يلي:

ريال سعودي	خلال سنة واحدة
١٣,٣٢٥,٠٠٠	بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
٥٥,٥٣٢,٥٠٠	أكثر من خمس سنوات
١٧٣,٣٠٩,٨٠٠	
٢٤٢,١٦٧,٣٠٠	

١٨ - ترتيبات عقود إيجار تشغيلي (تتمه)

الصندوق كمؤجر

أبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلية على استثمارات العقارية وحقوق الانتفاع لفترات تتراوح ما بين ٥ إلى ١٦,٥ سنة. الحد الأدنى للإيجار المستحق بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ كما يلي:

ريال سعودي
٩٧,٣٤٤,٨٠٧
٢٧٨,٧٨٧,٦٠٣
١٩٠,٤٨٢,٣٤٢
٥٦٦,٦١٤,٧٥٢

خلال سنة واحدة
بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
أكثر من خمس سنوات

١٩ - ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

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

ريال سعودي
٥٤,٨٧١,١٦١
٨٨,٠٠٠,٠٠٠
٠,٦٢

الربح للفترة
المتوسط المرجح لعدد الوحدات
ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

٢٠ - تحليل إستحقاقات الأصول والالتزامات

من المتوقع أن تتحقق العقارات الإستثمارية وحقوق الإنتفاع المدفوعة مقدماً والقروض طويلة الأجل بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير، إن جميع الأصول والالتزامات الأخرى ذات طبيعة متداولة .

٢١ - تاريخ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد والموافقة على اصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٧ مارس ٢٠١٩ .