

صندوق المشاعر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثمار عقاري مقل)
مدار من قبل شركة مسقط المالية
القوائم المالية
للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ (تاريخ الإقفال) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
مع تقرير مراجع الحسابات المستقل

صندوق المشاعر ريت

القوائم المالية

للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ (تاريخ الإقفال) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الصفحات	الفهرس
٥-٢	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٦	قائمة الموجودات والمطلوبات
٧	قائمة الدخل الشامل
٨	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٩	قائمة التدفقات النقدية
٢٠-١٠	الإيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مراجع الحسابات

إلى / حاملي الوحدات
صندوق المشاعر ريت
المدار من قبل مسقط المالية
الرياض، المملكة العربية السعودية

الرأي:

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق المشاعر ريت ("الصندوق") والمدار من قبل مسقط المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، قائمة الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

أساس الرأي:

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعة القوائم المالية، كما وفيها أيضاً بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى وفقاً لتلك القواعد، ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها أهمية بالغة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. لقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور.

المدينة المنورة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص ب ٦٦٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

الخبر
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٤٩
ص ب ٤٦٣٦ الخبر ٣١٤٥٢

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص ب ٦٦٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

الموقع الرسمي : www.pkfballbassam.com

البريد الإلكتروني : info.sa@pkf.com

تقرير مراجع الحسابات

إلى / حاملي الوحدات
صندوق المشاعر ريت
المدار من قبل مسقط المالية
الرياض، المملكة العربية السعودية

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
يملك صندوق المشاعر ريت محفظة من الإستثمارات العقارية تتكون من مبان تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	بالنسبة لانخفاض قيمة الإستثمارات العقارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:
يتم الإحتفاظ بالإستثمارات العقارية لتنمية رأس المال و/ أو للإستفادة من إيجاراتها. وتدرج هذه الإستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	- قمنا بتقييم استقلالية للمقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم؛
يتم إعادة قياس الإستثمارات العقارية لخسائر الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمتها القابلة للاسترداد.	- حصلنا على تقريرين من مقيمين عقاريين مختلفين / مستقلين لجميع الإستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وتأكدنا بأن أساليب التقييم مناسبة لاستخدامها في تحديد القيمة كما في تاريخ التقرير.
لتقييم الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات عن طريق التعاقد مع مقيمين مستقلين معتمدين للقيام بتقييم رسمي للعقارات الإستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	- تقييم المبلغ القابل للاسترداد، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الإستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المنكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الإستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لنفس العقار.
لقد اعتبرنا هذا من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقييم الإنخفاض في القيمة يتطلب إفتراضات هامة من قبل الإدارة وقد يكون التأثير المحتمل للإنخفاض جوهرياً على القوائم المالية.	- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١١ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن إحتيال أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن إدارة الصندوق مسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار في عملياتها وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإنصاف حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك. إن المكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

إلى / حاملي الوحدات
صندوق المشاعر ريت
المدار من قبل مسقط المالية
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن غش أو خطأ، و كذلك إصدار تقرير المراجعة الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكتشف دائماً عن الأخطاء الجوهرية عند وقوعها. قد تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر الأخطاء الجوهرية بصورة فردية أو إجمالية إذا كان من المحتمل أن يؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من أعمال المراجعة، وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بممارسة تقديرنا المهني ونحافظ على التزامنا المهني خلال جميع مراحل المراجعة، كما قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل إعداد إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كصندوق مستمر.

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

إلى / حاملي الوحدات
صندوق المشاعر ريت
المدار من قبل مسقط المالية
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة):

• تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

لقد أبلغنا 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.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن البسام وشركائه
المحاسبون المتحالفون

إبراهيم أحمد البسام
ترخيص رقم ٣٣٧



٢٩ جمادى الأولى ١٤٤٠ هـ
٤ فبراير ٢٠١٩

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

المدينة النورة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

الخبر
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٤٩
ص ب ٤٦٣٦ الخبر ٢١٤٥٢

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

الموقع الرسمي: www.pkfalsassam.com

البريد الإلكتروني: info.sa@pkf.com

صندوق المشاعر ريت
قائمة الموجودات و المطلوبات
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح	
		الموجودات
		الموجودات المتداولة
٢٥,٠٠٠	٦	النقدية وما في حكمها
١٠,١٥٠,٩٧٨	٧	ودائع مرابحة
٧,٦٦٩,٧١٤	٨	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٥٣٠,٧٢٨		إيجارات مستحقة
١٧,١٨٦		مصرفات مدفوعة مقدماً و موجودات أخرى
١٨,٣٩٣,٦٠٦		إجمالي الموجودات المتداولة
		الموجودات غير المتداولة
٥٦٥,٤٨١,١٨٢	٩	الإستثمارات العقارية
٥٨٣,٨٧٤,٧٨٨		إجمالي الموجودات
		المطلوبات
		المطلوبات المتداولة
١,٤٦٥,١٦٨	١٢	أتعاب إدارة مستحقة
٢٥٤,٤٤٨		المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
١,٧١٩,٦١٦		إجمالي المطلوبات
٥٨٢,١٥٥,١٧٢		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٥٧,٢٤٠,٠٠٠		وحدات مصدرة (بالعدد)
١٠.١٧		القيمة الدفترية للوحدة
١٠.٢٩	١١	القيمة العادلة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المشاعر ريت
قائمة الدخل الشامل
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ (تاريخ الإقفال) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح	
٣٩,١٦٧,٧٢٨	٩	إيجارات من الاستثمارات العقارية
٢٩٨,١٤٠	١٠	صافي مكاسب محققة وغير محققة من الإستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١٥٢,٠٥١		دخل العمولات من ودائع مرابحة
٣٩,٦١٧,٩١٩		إجمالي الدخل التشغيلي
(٦,٩١٨,٨١٨)	٩	مصروف الإستهلاك
(٥,٨٥٨,٧٧٥)	١٢	أتعاب الإدارة
(٢,٢٠٢,٧٥٤)	١٢	مصاريف أخرى
(١٤,٩٨٠,٣٤٧)		إجمالي المصاريف التشغيلية
٢٤,٦٣٧,٥٧٢		صافي الدخل للفترة
-		الدخل الشامل الأخر
٢٤,٦٣٧,٥٧٢		إجمالي الدخل الشامل للفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من المرفقة من (١) إلى (١٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المشاعر ريت

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٢٧ ديسمبر
٢٠١٧ (تاريخ الإقفال)
إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إيضاح

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة

التغيرات من معاملات الوحدات:

١٧٢,٥٣٩,٠٠٠	
٣٩٩,٨٦١,٠٠٠	١
٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	
(١٤,٨٨٢,٤٠٠)	١
٢٤,٦٣٧,٥٧٢	
٥٨٢,١٥٥,١٧٢	

إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي

إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني

الدخل الموزع لحاملي الوحدات

اجمالي الدخل الشامل للفترة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للفترة على النحو التالي:

للفترة من ٢٧ ديسمبر
٢٠١٧ (تاريخ الإقفال)
إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

عدد الوحدات بداية الفترة

١٧,٢٥٣,٩٠٠	
٣٩,٩٨٦,١٠٠	
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	

إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي

إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني

عدد الوحدات في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من المرفقة من (١) إلى (١٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المشاعر ريت

قائمة التدفقات النقدية

للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ (تاريخ الإقفال) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ (تاريخ الإقفال) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاحات	
٢٤,٦٣٧,٥٧٢		الأنشطة التشغيلية صافي الدخل للفترة
٦,٩١٨,٨١٨	٩	تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية: استهلاك الاستثمارات العقارية
(١٥٤,١٦٥)	١٠	المكاسب الغير محققة من الإستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٣١,٤٠٢,٢٢٥		
(١٧,١٨٦)		التغيرات في الموجودات التشغيلية: مصروفات مدفوعة مقدمة و الموجودات الأخرى
(٥٣٠,٧٢٨)		إيجارات مستحقة
١,٤٦٥,١٦٨		التغيرات في المطلوبات التشغيلية: أتعاب إدارة مستحقة
٢٥٤,٤٤٨		المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٣٢,٥٧٣,٩٢٧		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(١٧٢,٥٣٩,٠٠٠)	١,٩	الأنشطة الاستثمارية شراء استثماري عقاري
(٧,٥١٥,٥٤٩)		شراء استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(١٠,١٥٠,٩٧٨)		ودائع مريحة مقاسة بالتكلفة المضافة
(١٩٠,٢٠٥,٥٢٧)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
١٧٢,٥٣٩,٠٠٠	١	الأنشطة التمويلية اصدار وحدات
(١٤,٨٨٢,٤٠٠)	١	الدخل الموزع على مالكي الوحدات
١٥٧,٦٥٦,٦٠٠		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٢٥,٠٠٠		التغير في النقدية وما في حكمها
-		النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
٢٥,٠٠٠		النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
٣٩٩,٨٦١,٠٠٠	١,٩	المعاملات غير النقدية شراء استثمار من خلال الاشتراك في وحدات في الصندوق

تشكل الايضاحات المرفقة المرفقة من (١) إلى (١٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المشاعر ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ (تاريخ الإقفال) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١) الصندوق وانشطته

صندوق المشاعر ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مقلد متوافق مع الشريعة الإسلامية. بدأ الصندوق عملياته في ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧.

الصندوق مدار من قبل مسقط المالية ("مدير الصندوق")، شركة مساهمة مقلدة، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٩٣٢٨ ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٣٧-٠٨٠٩٦ بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٠٩.

استحوذ الصندوق على ثلاثة عقارات، تتضمن وحدة بقيمة ١٨٢,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من صندوق مكة للدخل، صندوق خاص مغلق تديره مسقط المالية. تم هذا الشراء عن طريق الدفع نقدا وكذلك مساهمة "عينية" عن طريق وحدات في صندوق المشاعر.

إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودي ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. تبلغ الوحدات المشترك بها في الصندوق ٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، و مدة الصندوق ٩٩ سنة، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق الأولية من قبل هيئة السوق المالية في ٢٦ محرم ١٤٣٩ هـ (الموافق ١٦ أكتوبر ٢٠١٧)

الهدف الرئيسي للاستثمار في الصندوق هو تزويد مستثمريها بالدخل العادي عن طريق الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل فقط في المدن المقدسة في مكة المكرمة والمدينة المنورة، المملكة العربية السعودية. بعد الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، والتي أصبحت سارية من ١٠ يناير ٢٠١٩، نشر الصندوق الشروط والأحكام الجديدة مع هدف الاستثمار المحدث للاستثمار في العقارات المدرة للدخل في أي مدينة داخل المملكة العربية السعودية (انظر أيضا الإيضاح ١٤).

وفقا للأحكام والشروط المعتمدة للصندوق، في ١ يوليو ٢٠١٨، أوصى مجلس إدارة الصندوق بتوزيع الأرباح فيما يتعلق بالفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ والتي بلغت ٠.٢٦ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ١٤,٨٨٢,٤٠٠ ريال سعودي لمالكي الوحدات.

(٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") و التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول و المنشورة من قبل هيئة السوق المالية والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

صندوق المشاعر ريت

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ (تاريخ الإقفال) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣) أسس الإعداد

٣-١ بيان الإلتزام

تم إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد لتقارير المالية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية.

٣-٢ أساس القياس و العملة الوظيفية و عملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية ، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي و تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية للصندوق.

٣-٣ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقدير وافتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الدخل والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقدير إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية.

إن عدم التأكد من الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير ، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهرية للقيمة الدفترية للأصول والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في افتراضاته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. إن الحالات و الافتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً قد تطرأ التغييرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغييرات تنعكس على الافتراضات عندما تحدث.

الاستمرارية

قامت إدارة الصندوق بإجراء تقييم لقدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة وهي مقتنعة بأن الصندوق لديه الموارد اللازمة لاستمرار العمل في المستقبل. وعلاوة على ذلك، لا تدرك الإدارة وجود أي شكوك جوهرية قد تلقي بظلال من الشك على قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة. لذلك، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل أكثر تكراراً لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر ، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل.

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد لأصل أو لوحد توليد النقد هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة ، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أو ، إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة ، أو الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة ، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

القيمة المتبقية و العمر الإنتاجي للإستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية للعقارات الإستثمارية لحساب الإهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد النظر في الاستخدام المتوقع للموجودات أو التقادم الفعلي. ستقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل رسوم الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

صندوق المشاعر ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ (تاريخ الإقفال) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٣) أسس الإعداد (تمة)

٣-٤ الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة واقتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضا في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان؛
- اختيار النماذج المناسبة والاقتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة؛
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة؛ و
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

(٤) السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية موضحة أدناه.

النقدية وما في حكمها

تتكون النقدية وما في حكمها من النقد في الحسابات الجارية لدى البنك محلي. يتم قياس النقدية وما في حكمها بالتكلفة المطفأة في قائمة الموجودات و المطلوبات.

الذمم المدينة

يتم الاعتراف الأولي بالذمم المدينة بالقيمة العادلة زاندا تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص الانخفاض في الذمم المدينة بمبلغ يساوي الخسارة المتوقعة مدى العمر.

استثمارات عقارية

يتم تسجيل العقارات المحفوظ بها لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصصاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصصاً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي أو مدة الصندوق أيهما اقل أي ٣٥ سنة.

تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للمراجعة والتعديل عند الضرورة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد. وفي هذه الحالة يجب تسجيله مباشرة بقيمته القابلة للاسترداد. تسجل المكاسب الرأسمالية الناتجة عن الاستبعاد بالصافي في قائمة الدخل إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية. ويتم تسجيلها بالصافي في قائمة الدخل.

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تتم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده والذي يكون أعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة المستخدمة. عندما تنعكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً ، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للمبلغ القابل للاسترداد ، ولكن يجب أن لا تزيد القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل .

صندوق المشاعر ريت

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ (تاريخ الإقفال) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى
يتم الاعتراف الأولي بالمصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الالتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الاعتراف بمخصص لخسارة العمليات المستقبلية.

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من الإيجارات التشغيلية للممتلكات وفقاً لمبدأ الاستحقاق على أساس متساوي على فترة الإيجار.

المعاملات الاستثمارية

يتم الاعتراف بالمعاملات الاستثمارية على أساس تاريخ المتاجرة.

أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى

يتم تحميل أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى بمعدلات / مبالغ ضمن الحدود المذكورة في شروط وأحكام الصندوق. يتم احتساب أتعاب الإدارة ودفعها على أساس ربع سنوي.

الزكاة

الزكاة هي التزام على حاملي الوحدات، وبالتالي، لا يتم إدراج أي مخصص لهذا الالتزام في هذه القوائم المالية.

صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة تم الإفصاح عنها في القوائم المالية بتقسيم صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات في نهاية الفترة.

توزيعات الأرباح

سياسة الصندوق هي توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠% من صافي الدخل. لا يتضمن الربح الناتج من بيع أي عقار من الاستثمارات العقارية وإستثمارات أخرى.

الادوات المالية

التصنيف والقياس للأدوات المالية

إن فئات القياس والقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ على النحو التالي:

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩

فئة القياس	القيمة الدفترية
الموجودات المالية	
النقدية وما في حكمها	٢٥,٠٠٠
ودائع مرابحة	١٠,١٥٠,٩٧٨
استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٧,٦٦٩,٧١٤
إيجارات مستحقة	٥٣٠,٧٢٨
مصروفات مدفوعة مقدمة وموجودات أخرى	١٧,١٨٦
إجمالي الموجودات المالية	١٨,٣٩٣,٦٠٦

صندوق المشاعر ريت

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ (تاريخ الإقفال) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الادوات المالية (تتمة)

أدوات حقوق الملكية

أدوات حقوق الملكية هي أدوات تستوفي تعريف حقوق الملكية من وجهة نظر المصدر ؛ أي الأدوات التي لا تحتوي على التزام تعاقدى بالدفع ، وبأنه دليل على وجود فائدة متبقية في صافي أصول المصدر.

يصنف الصندوق موجوداته المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر . يقوم الصندوق بعد ذلك بقياس جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ، باستثناء عندما يختار مدير الصندوق الاعتراف المبني ، لتعيين استثمار في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتمثل سياسة الصندوق في تحديد الاستثمارات في الأسهم باعتبارها القيمة العادلة للدخل الشامل الآخر عندما تُحتفظ بتلك الاستثمارات لأغراض أخرى. عند استخدام هذه الاختيار ، يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر بالقيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر والتي لا يتم إعادة تصنيفها بعد ذلك إلى قائمة الدخل الشامل ، بما في ذلك عند الاستبعاد. لا يتم الإفصاح عن خسائر الإنخفاض في القيمة (وعكس خسائر انخفاض القيمة) بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة. تتم المحافظة على توزيعات الأرباح عند تقديم عائد على مثل هذه الاستثمارات في قائمة الدخل الشامل عندما يتم تحديد حق الصندوق في استلام المدفوعات.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. يعترف الصندوق بمخصص خسائر لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير. يظهر قياس خسائر الائتمان المتوقعه :

- مبلغ غير متحيز واحتماله مرجح يتم تحديده عن طريق تقييم النتائج الممكنة؛
- القيمة الزمنية للنقود؛ و
- المعلومات المعقولة والمؤيدة التي تكون متاحة بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما في تاريخ التقرير بشأن أحداث سابقة وظروف حالية وتوقعات بشأن الظروف الاقتصادية المستقبلية.

إلغاء الاعتراف

يتم استبعاد الأصول المالية ، أو جزء منها ، عندما انتهاء الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الموجودات ، أو عندما يتم تحويلها وإما (١) يقوم الصندوق بتحويل جميع مخاطر والمنافع الخاصة بها بشكل جوهري بملكية الموجودات المالية إلى حد كبير ، أو (٢) لا يقوم الصندوق بنقل و الاحتفاظ بجميع مخاطر والمنافع الخاصة بملكية الموجودات المالية ، ولا يحتفظ الصندوق بالسيطرة.

الالتزامات مالية

يقوم الصندوق بتصنيف مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه مطلوبات مالية بالقيمة العادلة في الأرباح والخسائر. يلغى الصندوق الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم اغفائه من التزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهائها.

المقاصة

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في قائمة الموجودات و المطلوبات فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقااص أو أن يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

صندوق المشاعر ريت

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ (تاريخ الإقفال) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥) أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم التعامل

- أتعاب الإدارة والمصرفيات الأخرى
يحمل مدير الصندوق الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١% سنويًا من صافي موجودات الصندوق على أساس يومي ، ويتم دفعها على أساس ربع سنوي.

- رسوم التعاملات
علاوة على ذلك ، يتقاضى مدير الصندوق ، رسوم التعاملات لمرة واحدة بمعدل ٢.٥% كحد أقصى على سعر الشراء أو البيع للأصول العقارية، باستثناء إسكان ٤ و ٥ و ٦.

٦) النقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح	أرصدة لدى البنك
٢٥,٠٠٠	١٢	الإجمالي
٢٥,٠٠٠		

٧) ودائع مرابحة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	ودائع مرابحة
١٠,١٥٠,٩٧٨	الإجمالي
١٠,١٥٠,٩٧٨	

إن فترة ودائع المرابحة تتراوح بين يوم وأكثر من ثلاثة أشهر وتحقق متوسط عمولة خاصة بمعدل متوسط يبلغ ٣% سنويًا.

٨) استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	الإيضاح	صندوق مسقط المالية
٧,٦٦٩,٧١٤	٧,٥١٥,٥٤٩	٧٢٢,٤١٢.٩	مسقط المالية	١٢	لأسواق النقد

صندوق المشاعر ريت

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ (تاريخ الإقفال) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٩) الاستثمارات العقارية،

التكلفة	الإيضاح	الأراضي	المباني	الإجمالي
الرصيد كما في ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧		-	-	-
الإضافات		٣٣٠,٢٤١,٣٧٦	٢٤٢,١٥٨,٦٢٤	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		٣٣٠,٢٤١,٣٧٦	٢٤٢,١٥٨,٦٢٤	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠
الإستهلاك المتراكم				
الرصيد كما في ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧		-	-	-
المحمل خلال الفترة	١-٩	-	٦,٩١٨,٨١٨	٦,٩١٨,٨١٨
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		-	٦,٩١٨,٨١٨	٦,٩١٨,٨١٨
القيمة الدفترية :				
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		٣٣٠,٢٤١,٣٧٦	٢٣٥,٢٣٩,٨٠٦	٥٦٥,٤٨١,١٨٢

تتكون الاستثمارات العقارية في ثلاث عقارات وهي كالآتي:

- اسكان ٤ الإستثمار يقع في مكة ، ويصنف في قطاع الخدمات بإيجار سنوي قدره ١٢.٨ مليون ريال سعودي.
- اسكان ٥ الإستثمار يقع في مكة ويصنف في قطاع الخدمات بإيجار سنوي قدره ١٢.٣ مليون ريال سعودي.
- اسكان ٦ الإستثمار يقع في مكة ويصنف في قطاع الخدمات بإيجار سنوي قدره ١٣.٥ مليون ريال سعودي.

١-٩ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني على فترة ٣٥ سنة. يتم احتساب الإهلاك على القيمة القابلة للإهلاك أي التكلفة ناقص القيمة المتبقية.

١٠) صافي المكاسب المحققة والغير محققة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
١٥٤,١٦٥	المكاسب الغير محققة من الإستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١٤٣,٩٧٥	المكاسب المحققة من الإستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٢٩٨,١٤٠	الإجمالي

صندوق المشاعر ريت

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ (تاريخ الإقفال) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١) الأثر على صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين إثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسات المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أذناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين لكل أصل من ال ٣ أصول وهم شركة وايت كيويز للعقارات و شركة فاليو اكسبرت. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠
الإجمالي	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. تم تقييم الاستثمارات العقارية مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التحليل المالي وتقسيم قطع الأرض وطريقة التكلفة وطريقة المقارنة المباشرة وطريقة القيمة المتبقية. يتم الكشف عن الفائض الصافي في العقارات المتبقية أذناه ضمن تحليل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	يخصم: القيمة الدفترية الاستثمارات العقارية
(٥٦٥,٤٨١,١٨٢)	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٦,٩١٨,٨١٨	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	القيمة الإضافية للوحدة بناءً على القيمة العادلة
٠.١٢	

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٥٨٢,١٥٥,١٧٢	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٦,٩١٨,٨١٨	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات بناءً على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٥٨٩,٠٧٣,٩٩٠	

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١٠.١٧	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٠.١٢	صافي الموجودات العائدة للوحدة بناءً على القيمة العادلة
١٠.٢٩	

جميع العقارات مسجلة باسم شركة المشاعر ريت للعقارات ("شركة ذات غرض خاص")، تحتفظ شركة لأغراض الخاصة بهذه العقارات بملكية الإنتفاع للصندوق، ولا تملك أية حصص مسيطرة ولا تسبب أية مخاطر علي العقارات.

صندوق المشاعر ريت

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ (تاريخ الإقفال) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢) الارصدة والمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق " مسقط المالية كمدير للصندوق ، (بنك مسقط كمساهم في مسقط المالية) مع ممتلكات الصندوق المحفوظ بها لدى شركة الرياض المالية (أمين الحفظ للصندوق).

يتعامل الصندوق مع الشركات ذات العلاقة في سياق أنشطته العادية.

فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال الفترة والأرصدة الناتجة عنها:

الرصيد	مبلغ المعاملة	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨			مسقط المالية
(١,٤٦٥,١٦٨)	(٥,٨٥٨,٧٧٥)	أتعاب الإدارة	
(٧٣,٥٢٨)	(٢٩٢,٩٣٨)	رسوم إدارية	
(٧٦,٩٢١)	-	أخرى	
(١,٩٠٠)	(١٧٥,٧٦٣)	أتعاب أمين الحفظ	الرياض المالية
٢٥,٠٠٠	-	حساب جاري	بنك مسقط
-	-	ودائع مرابحة	
-	١,٠٧٣	دخل عمولة من ودائع مرابحة	
٧,٦٦٩,٧١٤	-	إستثمارات	صندوق مسقط لأسواق النقد

١٣) الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تتعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه البيانات المالية بشكل أساسي النقد والنقد المعادل والمدينون الآخرون والمطلوبات المستحقة والخصوم المتداولة الأخرى يتم الإفصاح عن طرق التعرف المعينة المعتمدة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في البيانات المالية ، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس صافي ، أو لتحقيق الأصل والمسؤولية في نفس الوقت.

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة ومخاطر معدلات الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية ومخاطر معدلات أسعار الصرف الأجنبية والمخاطر التنظيمية. تراقب الإدارة بشكل منتظم التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس مهماً للصندوق.

صندوق المشاعر ريت

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ (تاريخ الإقفال) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٣) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الأخرى. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في الإيجار و الذمم المدينة ، مستحق من أطراف ذات علاقة وأرصدة بنكية.

سياسة الصندوق الخاصة به للدخول في عقود الأدوات المالية مع الأطراف ذات السمعة الطيبة. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية ، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة معينة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار. يتم وضع النقدية مع مؤسسة مالية ذات السمعة الطيبة.

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية عند استحقاقها أو لا يمكنه فعل ذلك إلا بشروط غير مجدية مادياً.

يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة عن طريق ضمان توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند حدوثها ، إما من خلال اشتراكات جديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق الحصول على قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق

المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي لحقت بسمعته في تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

١٤) الأحداث اللاحقة

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، في ٢ يناير ٢٠١٩ ، أوصى مجلس إدارة الصندوق بتوزيع أرباح عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٠.٢٦ ريال سعودي لكل وحدة بقيمة إجمالية ١٤,٨٨٢,٤٠٠ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

تلقي مدير الصندوق موافقة من هيئة السوق المالية في ٢٩ نوفمبر ٢٠١٨ لإدخال بعض التغييرات على الهدف الاستثماري للصندوق بما في ذلك الاستثمار في أي مدينة داخل المملكة العربية السعودية وهذا وافق عليه ملاك الوحدات في ٢٣ ديسمبر ٢٠١٨. الصندوق نشر الشروط والأحكام الجديدة مع هدف الاستثمار المحدث هذا ليصبح ساري المفعول اعتباراً من ١٠ يناير ٢٠١٩.

١٥) معايير هامة جديدة صادرة و غير مطبقة

تم اصدار عدد من المعايير الجديدة والتفسيرات ولكنها غير مطبقة. يعتزم الصندوق اتباع هذه المعايير في حال انطباقها عند سريان مفعولها. يقوم مدير الصندوق بتقييم أثر هذه المعايير الجديدة والتفسيرات ومن المتوقع أن لا يوجد أي تأثير جوهري على الفترات المستقبلية، ماعدا :

صندوق المشاعر ريت

ايضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ (تاريخ الإقفال) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٥) معايير هامة جديدة صادرة و غير مطبقة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) عقود الايجار.

في يناير ٢٠١٦ ، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية النسخة النهائية من المعايير لدولية لإعداد التقارير المالية لعقود التأجير التي تحدد مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والكشف عن عقد الإيجار لأطراف العقد ، أي العميل ("المستأجر") والمورد ("المؤجر") . المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ والذي يُسمح بالتطبيق المبكر ولكن فقط إذا كان يطبق أيضًا على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء". سيكون لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ تأثير على تصنيف وقياس الأصول المؤجرة للصندوق. يقوم الصندوق حاليًا بتقييم تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ ويخطط لاعتماد المعيار الجديد في التاريخ الفعلي المطلوب.

(١٦) اخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للصندوق للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

(١٧) اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٩ جمادى الأولى ١٤٤٠ هـ (الموافق ٤ فبراير ٢٠١٩).

عن مجلس ادارة الصندوق

المفوض بالتوقيع