

صندوق المشاعر ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثماري عقاري مقفل)
مدار من قبل شركة مسقط المالية
القوائم المالية الأولية الموجزة
للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجعة)

تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل

إلى / حاملي الوحدات
صندوق المشاعر ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية

المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة الموجودات والمطلوبات الأولية المرفقة لصندوق المشاعر ريت ("الصندوق") المدار من قبل مسقط المالية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨، والقوائم الأولية للدخل الشامل، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية للفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨، والإيضاحات التي تتضمن ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" والمعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناء على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً لمعيار ارتباطات الفحص الدولي (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يتكون فحص القوائم المالية الأولية الموجزة من توجيه استفسارات، بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل نطاقاً من عملية المراجعة التي تتم وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وبالتالي فإنها لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وبالتالي، لا نبدي رأي مراجعة بشأنها.

الاستنتاج

بناءً على الفحص الذي قمنا به، لم يرد إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة لم يتم إعدادها من جميع النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" والمعتمدة في المملكة العربية السعودية.

عن البسام وشركاه

المحاسبون المتحالفون



سلطان أحمد الشيبلي
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٦٠٠

١٩ ذو القعدة ١٤٣٩هـ
١ أغسطس ٢٠١٨ م

المدينة المنورة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

الخبر
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٨٩٢ ٢٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٨٩٢ ٢٣٤٩
ص.ب ٤٦٣٦ الخبر ٣١٩٥٢

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

Info.sa@pkf.com

صندوق المشاعر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقفل)
قائمة الموجودات و المطلوبات الأولية (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠١٨	ايضاح	
		الموجودات
		الموجودات المتداولة
١٠,٠٧٥,٢٨٦	٦	النقدية وشبه النقدية
٢٥,٩٨٧,٨٩١	٧	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٥٥١,٣٩٤		مصروفات مدفوعة مقدمة و أرصدة مدينة أخرى
<u>٣٦,٦١٤,٥٧١</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
		الموجودات غير المتداولة
٥٦٨,٠٩٥,١٢٤	٨	الإستثمارات العقارية
<u>٦٠٤,٧٠٩,٦٩٥</u>		إجمالي الموجودات
		المطلوبات
		المطلوبات المتداولة
١٨,٨٩٦,٢٣٨		إيرادات ايجار غير مكتسبة
١,٤٨٠,٨٥٣	١١	رسوم إدارة مستحقة
٣٢٤,٠٥١		المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
<u>٢٠,٧٠١,١٤٢</u>		إجمالي المطلوبات
<u>٥٨٤,٠٠٨,٥٥٣</u>		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
<u>٥٧,٢٤٠,٠٠٠</u>		وحدات مصدرة (بالعدد)
<u>١٠,٢٠</u>		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
<u>١٠,٢٨</u>	١٠	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق المشاعر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقفل)
قائمة الدخل الشامل الأولية (غير مراجعة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

الفترة من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨	إيضاح	
١٩,٧٤٠,٧٦٢		إيجارات من الاستثمارات العقارية
١٦٤,٤١٨	٩	الربح من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٤,١٢٩		دخل العمولات من ودائع لأجل
<u>١٩,٩٠٩,٣٠٩</u>		إجمالي الدخل من العمليات
(٣,٤٥٩,٤٠٩)	٨	مصاريف إستهلاك
(٨٤٥,٤٦٧)	٨	الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية
(٢,٩٤٣,٨١٧)	١١	رسوم إدارة الصندوق
(١,٠٥٢,٠٦٣)		مصاريف أخرى
<u>(٨,٣٠٠,٧٥٦)</u>		اجمالي مصاريف العمليات
<u>١١,٦٠٨,٥٥٣</u>		اجمالي دخل للفترة
-		الدخل الشامل الأخر
<u>١١,٦٠٨,٥٥٣</u>		اجمالي الدخل الشامل للفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق المشاعر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقفل)

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

للفترة	إيضاح	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧		
إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨		
		التغيرات من معاملات الوحدات:
١٧١,٧٢٠,٠٠٠		إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
٤٠٠,٦٨٠,٠٠٠	١	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠		
١١,٦٠٨,٥٥٣		صافي الدخل الشامل للفترة
٥٨٤,٠٠٨,٥٥٣		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للفترة على النحو التالي:

للفترة	عدد الوحدات بداية الفترة
من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧	
إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨	
-	
١٧,١٧٢,٠٠٠	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
٤٠,٠٦٨,٠٠٠	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	عدد الوحدات في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق المشاعر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقل)
قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير مراجعة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

الفترة	إيضاحات	
من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨		
١١,٦٠٨,٥٥٣		الأنشطة التشغيلية صافي الدخل للفترة
<i>تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:</i>		
٣,٤٥٩,٤٠٩	٨	استهلاك الاستثمارات العقارية
٨٤٥,٤٦٧		الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية
(١٥٠,٧٥٦)		الربح الغير مدرج من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
١٥,٧٦٢,٦٧٣		
(٥٥١,٣٩٤)		التغيرات في الموجودات التشغيلية: مصروفات مدفوعة مقدمة و أرصدة مدينة أخرى
١٨,٨٩٦,٢٣٨		التغيرات في المطلوبات التشغيلية: إيرادات ايجار غير مكتسبة
١,٤٨٠,٨٥٣		رسوم إدارة مستحقة
٣٢٤,٠٥١		المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٣٥,٩١٢,٤٢١		صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
(١٧١,٧٢٠,٠٠٠)	٦,١	الأنشطة الاستثمارية شراء عقارات الاستثمارية
(٢٨,٦٤٨,٥٧٣)		شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٢,٨١١,٤٣٨		العائد من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
(١٩٧,٥٥٧,١٣٥)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
١٧١,٧٢٠,٠٠٠	١	الأنشطة التمويلية اصدار وحدات
١٧١,٧٢٠,٠٠٠		صافي النقد المحصل من الأنشطة التمويلية
١٠,٠٧٥,٢٨٦		التغير في النقدية وشبه النقدية
-		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
١٠,٠٧٥,٢٨٦		النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة
٤٠٠,٦٨٠,٠٠٠	١,٦	المعاملات غير النقدية شراء الاستثمار من خلال الاشتراك في وحدات في الصندوق

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق المشاعر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

٣٠ يونيو ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١) الصندوق وانشطته

صندوق المشاعر ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مقفل متوافق مع الشريعة الإسلامية. بدأ الصندوق عملياته في ١٨ يناير ٢٠١٨.

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

إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودي ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن رأس مال الصندوق هو ٥٧٢،٤٠٠،٠٠٠ ريال سعودي، ومدة الصندوق ٩٩ سنة، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

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.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة سوق المال في ٢٦ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ١٦ أكتوبر ٢٠١٧).

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

(٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للوائح 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.

(٣) أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة ("القوائم المالية") للصندوق وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" والمعتمدة في المملكة العربية السعودية.

٢-٣ أساس القياس و العملة الوظيفية و عملة العرض

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

صندوق المشاعر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

٣٠ يونيو ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٣) أسس الإعداد (تتمة)

٣-٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الدخل والمصروفات و الموجودات والمطلوبات و الإفصاحات المرفقة و الإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات 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 الأولية الموجزة. 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 الأصول 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

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

٣٠ يونيو ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٣) أسس الإعداد (تتمة)

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 وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية من النقد في الحسابات الجارية لدى البنك محلي. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في القوائم المالية الأولية الموجزة.

الذمم المدينة

يتم الاعتراف الأولي بالذمم المدينة بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً 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 المحتفظ بها لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصوماً 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 بقيمة القابلة للاسترداد. تدرج عائدات رأس المال الناتجة عن الاستبعاد بالصافي في قائمة الدخل إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية. ويتم تسجيلها بالصافي في قائمة الدخل.

انخفاض قيمة الأصول 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 لا يجب أن تزيد القيمة الدفترية المتزايدة عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل الأولية.

صندوق المشاعر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

٣٠ يونيو 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 الفائدة الفعلي.

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

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات التأجيلية وفقاً لمبدأ الاستحقاق على أساس متساوي على فترة الإيجار.

معاملات الاستثمار

يتم الإقرار بالمعاملات الإستثمارية على أساس تاريخ المتاجرة.

الرسوم الإدارية والنفقات الأخرى

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

الزكاة

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

صافي الموجودات

يتم احتساب صافي الموجودات لكل وحدة تم الإفصاح عنها في القوائم المالية الأولية الموجزة 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 تتضمن الربح الناتج من بيع أي عقار من الإستثمارات 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

القيمة الدفترية	فئة القياس	الموجودات المالية
١٠,٠٧٥,٢٨٦	التكلفة المطفأة	النقدية وشبه النقدية
٢٥,٩٨٧,٨٩١	مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل (الزامي)	إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٥٥١,٣٩٤	التكلفة المطفأة	مصروفات مدفوعة مقدمة و أرصدة مدينة أخرى
٣٦,٦١٤,٥٧١		إجمالي الموجودات المالية

صندوق المشاعر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

٣٠ يونيو ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الادوات المالية (تتمة)

ادوات حقوق الملكية

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

يصنف الصندوق موجوداته المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل). يقوم الصندوق بعد ذلك بقياس جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ، باستثناء عندما يكون مدير الصندوق قد اختار ، عند الإقرار 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 غير التجارة. عند استخدام هذه الاختيار ، يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر بالقيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر للإنشاء والتعمير والتي لا يتم إعادة تصنيفها بعد ذلك إلى قائمة الدخل الشامل ، بما في ذلك عند الاستبعاد. لا يتم الإفصاح عن خسائر الانخفاض 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 الربح والخسارة يلغي الصندوق الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم اعفائه من التزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهائها.

المقاصة

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

صندوق المشاعر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

٣٠ يونيو ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٥) رسوم الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم التعامل

- رسوم الإدارة والمصروفات الأخرى

على أساس ربع سنوي ، يتقاضى مدير الصندوق للصندوق رسوماً إدارية بنسبة ١% سنويًا من إجمالي قيمة أصول الصندوق. كما يستعيد مدير الصندوق من الصندوق أي مصروفات أخرى يتم تكبدها نيابة عن الصندوق مثل رسوم المراجعة والرسوم القانونية وتعويضات مجلس الإدارة والرسوم الأخرى المماثلة.

- رسوم التعاملات

علاوة على ذلك ، يتقاضى مدير الصندوق ، رسوم التعاملات لمرة واحدة بمعدل ٢% كحد أقصى على سعر الشراء أو البيع للأصول العقارية، باستثناء إسكان ٤ و ٥ و ٦.

(٦) النقدية وشبه النقدية

٣٠ يونيو ٢٠١٨	
٧٥,٢٨٦	نقد لدى البنك
١٠,٠٠٠,٠٠٠	وديعة لأجل
١٠,٠٧٥,٢٨٦	المجموع

إن فترة الوديعة لأجل تتراوح بين يوم وثلاثة أشهر وتحقق متوسط عمولة خاصة ٢,٥% سنويًا.

(٧) استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل

القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	
٢٥,٩٨٧,٨٩١	٢٥,٨٣٧,١٣٥	٢,٤٨٣,٥٢٨,٥	مسقط المالية	صندوق التجارة التمويلية

صندوق المشاعر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

٣٠ يونيو ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٨) الاستثمارات العقارية، صافي

التكلفة	الإيضاح	الأراضي	المباني	المجموع
الرصيد كما في ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧		-	-	-
الإضافات		٣٣٠,٢٤١,٣٧٦	٢٤٢,١٥٨,٦٢٤	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠
الإخفاض	٢-٨	-	(٨٤٥,٤٦٧)	(٨٤٥,٤٦٧)
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨		٣٣٠,٢٤١,٣٧٦	٢٤١,٣١٣,١٥٧	٥٧١,٥٥٤,٥٣٣
الإستهلاك المتراكم				
الرصيد كما في ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧		-	-	-
المحمل خلال الفترة	١-٨	-	٣,٤٥٩,٤٠٩	٣,٤٥٩,٤٠٩
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨		-	٣,٤٥٩,٤٠٩	٣,٤٥٩,٤٠٩
القيمة الدفترية :				
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٨		٣٣٠,٢٤١,٣٧٦	٢٣٧,٨٥٣,٧٤٨	٥٦٨,٠٩٥,١٢٤

تتكون الاستثمارات العقارية في ثلاث عقارات وهي كالآتي:

- اسكان ٤ الإستثمار يقع في مكة ، ويصنف على أنه في قطاع الخدمات بإيجار سنوي لا يتغير بقيمة 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.

١-٨ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني على فترة ٣٥ سنة. يتم احتساب الإهلاك على القيمة القابلة للإهلاك أي التكلفة ناقص القيمة المتبقية.

٢-٨ كانت هناك خسارة انخفاض في القيمة خلال الفترة بلغت ٨٤٥,٤٦٧ ريال سعودي تتعلق بالعقارات. علاوة على ذلك ، ارتفعت القيمة العادلة للعقارات المتبقية بمبلغ ٥,٣٣٨,٢١١ ريال سعودي.

٩) الربح من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل

٣٠ يونيو ٢٠١٨	
١٥٠,٧٥٦	الإيرادات الغير محققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
١٣,٦٦٢	الإيرادات المحققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
١٦٤,٤١٨	

صندوق المشاعر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

٣٠ يونيو ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠) أثر 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 لمعايير معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، يتم إدراج الإستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين لكل أصل من ال ١٣ أصل وهم شركة وايت كيبس للعقارات و شركة سنشري ٢١. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨:

٣٠ يونيو ٢٠١٨	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	٥٧٢,٧٧٥,٧٣٥	٥٧٢,٥٨٧,٨٦٨
الإجمالي	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	٥٧٢,٧٧٥,٧٣٥	٥٧٢,٥٨٧,٨٦٨

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. تم تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير 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. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير مقابل التكلفة (راجع الإيضاح: ٨-٢):

٣٠ يونيو ٢٠١٨	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
٥٧٢,٥٨٧,٨٦٨	يخصم: القيمة الدفترية الاستثمارات العقارية
(٥٦٨,٠٩٥,١٢٤)	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٤,٤٩٢,٧٤٤	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدرة
٠,٠٨	

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣٠ يونيو ٢٠١٨	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٥٨٤,٠٠٨,٥٥٣	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٤,٤٩٢,٧٤٤	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٥٨٨,٥٠١,٢٩٧	

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣٠ يونيو ٢٠١٨	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١٠,٢٠	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٠,٠٨	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة
١٠,٢٨	

جميع العقارات مسجلة باسم شركة "اسكان" للتطوير ("الشركة")، تحتفظ الشركة بهذه العقارات بملكية الإنتفاع للصندوق، ولا تملك أية حصص مسيطرة ولا تسبب أية مخاطر علي العقارات.

صندوق المشاعر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقفل)

ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

٣٠ يونيو ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١) الارصدة والمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق " مسقط المالية (مدير الصندوق)، (بنك مسقط هو المساهم في مسقط المالية) و شركة الرياض المالية (كونه أمين الحفظ للصناديق).

يتعامل الصندوق في السياق الاعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة. كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة معتمدة من مجلس إدارة الصندوق.

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

<u>الرصيد</u>	<u>مبلغ المعاملة</u>	<u>طبيعة المعاملة</u>	<u>الطرف ذو العلاقة</u>
٣٠ يونيو ٢٠١٨			
(١,٤٨٠,٨٥٣)	(٢,٩٤٣,٨١٧)	رسوم إدارة صناديق	مسقط المالية
(٤٥,٣٨١)	(٨٨,٣١٥)	رسوم أمين الحفظ	الرياض المالية
٧٥,٢٨٦	-	حساب جاري	بنك مسقط
١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	وديعة لأجل	
-	٤,١٢٩	دخل عمولة من ودية لأجل	
٢٥,٩٨٧,٨٩١	-	إستثمارات	صندوق التمويل التجاري

١٢) 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.

صندوق المشاعر ريت

(صندوق استثماري عقاري مقل)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

٣٠ يونيو ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢) 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 الآخر. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في النقدية وشبه النقدية والذمم المدينة. يتم إيداع أرصدة البنوك في البنك السعودي الفرنسي والذي يعتبر بنك ذو تصنيف مالي جيد.

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية ويراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة بشكل مستمر بغرض التأكد من كفاية التمويل المتوفر للوفاء بأي التزامات عند حدوثها.

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.

١٣) الأحداث اللاحقة

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، في ١ يوليو ٢٠١٨، أوصى مجلس إدارة الصندوق بتوزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ بمبلغ ٠,٢٦ ريال سعودي لكل وحدة بقيمة إجمالية ١٤,٨٨٢,٤٠٠ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

١٤) معايير جديدة صادرة و غير مطبقة

تم اصدار عدد من المعايير الجديدة والتفسيرات ولكنها غير مطبقة. يعتمزم 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:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) عقود الايجار.

يقدم هذا المعيار للمستأجرين نموذج وحيد للمحاسبة عن عقود الايجار في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة، حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بالأصل المتعلق بحق الاستخدام بالإضافة إلى التزام الايجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الايجار وذلك لجميع عقود الايجار ما لم تكن فترة الايجار ١٢ شهرا أو اقل أو يكون الأصل الاساسى ذو قيمة منخفضة. يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الايجار إلى عقود ايجار تمويلي وعقود ايجار تشغيلي، حيث لم يطرأ تغيير كبير على طريقة المحاسبة المتبعة من المؤجر.

صندوق المشاعر ريت
(صندوق استثماري عقاري مقفل)
ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٣٠ يونيو ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٥) اخر يوم تقييم
كان يوم التقييم الأخير للصندوق للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠١٨.

(١٦) اعتماد القوائم المالية
تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٦ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٩ يوليو ٢٠١٨).

عن مجلس ادارة الصندوق



المفوض بالتوقيع