

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)  
القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
وتقرير المراجع المستقل

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

---

<u>صفحة</u>	<u>المحتويات</u>
٣-١	تقرير المراجع المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٦	قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات
٨-٧	قائمة التدفقات النقدية
٣١-٩	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 ٢٠٢٠ وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ 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 ٢٠٢٠ وأداءه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

### أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المراجع حول مراجعة القوائم المالية. نحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لمتطلبات قواعد سلوك 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 لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية لفترة 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 الاستثمارية	
الأمر الرئيسي للمراجعة	كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق ١,٠٠٤ مليار ريال سعودي.	قمنا بالتالي كجزء من مراجعتنا:
كجزء من تقييم الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية، يستخدم الصندوق تقارير تقييم معدة من قبل مقيمين خارجيين للتأكد من القيمة العادلة لهذه العقارات.	- قمنا بمراجعة تقييم الإدارة لتقدير وجود مؤشرات الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية.
يقوم الصندوق بنهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر هبوط في قيمة الإستثمارات العقارية.	- تقييم ملائمة وكفاية المعالجات المحاسبية والسياسات المحاسبية المستخدمة وكذلك الإفصاحات في القوائم المالية للصندوق والمتعلقة بالهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية بما في ذلك الإفصاحات عن الأحكام والتقدير والافتراضات الهامة.
تم اعتبار ذلك كأمر رئيسي للمراجعة حيث إن تقييم الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية يتضمن تقديرات وافتراضات مهمة يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.	- مقابلة المقيمين المستقلين للصندوق لفهم الافتراضات والطرق المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية وأدلة السوق التي يستخدمونها لدعم افتراضاتهم.
يرجى الرجوع إلى إيضاح ٦-١٢ حول القوائم المالية للمعلومات عن السياسة المحاسبية الخاصة بالانخفاض في قيمة الأصول غير المالية وإيضاح رقم ٨ للإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية.	- تقييم الاستقلالية والمؤهلات المهنية والكفاءة والخبرة للمقيمين المستقلين للصندوق.
	- التحقق من المدخلات الملحوظة المستخدمة في التقييم، مثل دخل الإيجار، معدلات الإشغال، شروط التوقف، ومدة الإيجار إلى اتفاقيات الإيجار لعينة من العقارات.

## 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 اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، 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، أي مجلس الإدارة، 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. ويعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدها مدير الصندوق.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو 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 مالية)

### 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 الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

بيكر تيلي م ك م وشركاه محاسبون قانونيون



ماجد منير النمر

(محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٨١)

الخبر في ١٥ شعبان ١٤٤٢ هـ

الموافق ٢٨ مارس ٢٠٢١ م

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)  
قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	ايضاح
(بالريالات السعودية)		
<b>الأصول</b>		
٩٧٨,٩٨٦,٠٥٣	١,٠٣٩,٧٧٧,٧٤٦	٨ عقارات استثمارية
٢٠٧,١٦٢,٠٨٧	٢٤٧,٢٥٩,٩٩٨	٩ صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي
٩,٠٥٤,٦٠٦	١٠,٨٨٣,٦٥٦	١٠ ذمم إيجارات مدينة
٥,٧٥٨,٥٦١	٥,٨٣٠,٣٤١	١١ مدفوعات مقدماً وأصول أخرى
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٢ ودائع قصيرة الأجل
-	٥,٢١٩,٠٥٠	١٣ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٢,٩٢٥,٨٤٤	٤٥,١٦٩,٠٤١	نقد وما في حكمه
١,٢٧٣,٨٨٧,١٥١	١,٣٥٤,١٣٩,٨٣٢	<b>مجموع الأصول</b>
<b>الالتزامات</b>		
١٨٥,٧٤٣,١٦٣	٣٠٣,٧٥١,٦١٧	١٤ تسهيلات مصرفية
١٥١,٦١٥,٥٤٨	١٤٦,٨٣٨,٩٤١	١٥ التزامات عقود الإيجار
١٧,٩٧٩,٠٧٤	٧,٢٦٨,٥٣٧	١٦ إيرادات إيجار غير مكتسبة
٨,٧٢٠,٣٦٣	٨,٨٠١,٠٤٣	١٧ و ٢٢ اتعاب ادارة مستحقة
٢,٦٠٤,٦٢٨	٥,٧٧٨,٩٧٥	١٨ التزامات أخرى
٣٦٦,٦٦٢,٧٧٦	٤٧٢,٤٣٩,١١٣	<b>مجموع الالتزامات</b>
٩٠٧,٢٢٤,٣٧٥	٨٨١,٧٠٠,٧١٩	صافي قيمة الأصول العائدة لحملة الوحدات
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠	وحدات مصدرة (عدد)
١٠,٣١	١٠,٠٢	القيمة لكل وحدة (بالريالات السعودية)

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

**صندوق مشاركة ريت**  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)  
**قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**

٢٠١٩	٢٠٢٠	ايضاح
(بالريالات السعودية)		
<b>ايرادات</b>		
٩٤,٦٤٨,٤٧٦	٩٣,٤٥٤,٨٦٠	٢٢
ايرادات إيجار		
٩٤,٦٤٨,٤٧٦	٩٣,٤٥٤,٨٦٠	
<b>المصاريف</b>		
(٢٣,٩١٢,٦٤٣)	(٢٣,٢٤٩,٧١٤)	٨
استهلاك		
(١٥,٢٩٤,٤٤٥)	(١٥,٣٦٩,٣٧٥)	٢٢ و ١٧
تعاب ادارة الصندوق		
(٦,٢٠٩,٩٠١)	(٦,١٢٩,٥٧٣)	١٩
مصاريف تشغيلية أخرى		
(٢,٩٢٠,٩٦٨)	(٧,٦٥١,٥٧٥)	١٠
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة		
(٤٨,٣٣٧,٩٥٧)	(٥٢,٤٠٠,٢٣٧)	
٤٦,٣١٠,٥١٩	٤١,٠٥٤,٦٢٣	
<b>الربح من العمليات</b>		
أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال		
-	٢١٩,٠٥٠	١٣
الربح أو الخسارة		
-	١,٥٥١,٦٦٠	٩
الربح من الاعتراف بإستثمار عقد إيجار تمويلي		
٢,٤٠١,٤٩٤	-	٨
ربح من تبادل عقارات استثمارية		
١١,٦٢٤,٤٤٠	١٠,١١٦,٠٦٦	٢٠
ايرادات تمويل		
(٢٠,٢٥١,٠٨٨)	(١٧,٦٨٥,٠٥٥)	٢١
تكاليف تمويل		
-	٨٢٠,٠٠٠	١٥
إيرادات أخرى		
٤٠,٠٨٥,٣٦٥	٣٦,٠٧٦,٣٤٤	
<b>الربح للسنة</b>		
الدخل الشامل الآخر		
-	-	
٤٠,٠٨٥,٣٦٥	٣٦,٠٧٦,٣٤٤	
<b>مجموع الدخل الشامل للسنة</b>		
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠	
<b>المتوسط المرجح لعدد الوحدات المصدرة</b>		
٠,٤٦	٠,٤١	٢٥
<b>ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة</b>		

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)  
قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(بالريالات السعودية)	إيضاح	
		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٩٠٧,٢٢٤,٣٧٥		كما في ١ يناير ٢٠٢٠
٣٦,٠٧٦,٣٤٤		الربح للسنة
-		الدخل الشامل الآخر
٣٦,٠٧٦,٣٤٤		مجموع الدخل الشامل للسنة
(٦١,٦٠٠,٠٠٠)	٢٩	توزيعات أرباح
٨٨١,٧٠٠,٧١٩		صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٨٤٨,٦٣١,١٦١		كما في ١ يناير ٢٠١٩
٤٩,٣٠٧,٨٤٩		أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦
٨٩٧,٩٣٩,٠١٠		كما في ١ يناير ٢٠١٩ (معدل)
٤٠,٠٨٥,٣٦٥		الربح للسنة
-		الدخل الشامل الآخر
٤٠,٠٨٥,٣٦٥		مجموع الدخل الشامل للسنة
(٣٠,٨٠٠,٠٠٠)	٢٩	توزيعات أرباح
٩٠٧,٢٢٤,٣٧٥		صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

**صندوق مشاركة ريت**  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)  
**قائمة التدفقات النقدية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**

٢٠١٩	٢٠٢٠	
(بالريالات السعودية)		
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
٤٠,٠٨٥,٣٦٥	٣٦,٠٧٦,٣٤٤	الربح للسنة
		تعديلات عن:
٢٣,٩١٢,٦٤٣	٢٣,٢٤٩,٧١٤	استهلاك
-	(١,٥٥١,٦٦٠)	الربح من الاعتراف بإستثمار في عقد إيجار تمويلي
(٢,٤٠١,٤٩٤)	-	ربح من تبادل عقارات استثمارية
-	(٨٢٠,٠٠٠)	تخفيض التزامات عقود إيجار
-	(٢١٩,٠٥٠)	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,٩٢٠,٩٦٨	٧,٦٥١,٥٧٥	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٠,٢٥١,٠٨٨	١٧,٦٨٥,٠٥٥	تكاليف التمويل
(١١,٦٢٤,٤٤٠)	(١٠,١١٦,٠٦٦)	إيرادات التمويل
		التغير في الأصول والالتزامات التشغيلية:
(٧,٩١٤,٢١٩)	(٩,٤٨٠,٦٢٥)	ذمم إيجارات مدينة
(٤٢٦,٨٣٦)	(٥١١,٥١٦)	مدفوعات مقدماً وأصول أخرى
٣,٦٨١,٥٢٥	(١٠,٧١٠,٥٣٧)	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٢,٢٩٢,١٦٩	٨٠,٦٨٠	اتعاب ادارة مستحقة
(١٧٩,٠٣٨)	٣,١٧٤,٣٤٧	التزامات أخرى
٧٠,٥٩٧,٧٣١	٥٤,٥٠٨,٢٦١	<b>صافي النقد من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
١٦,٦٧٩,٦٧٥	٩,٩٤٤,٠٨٨	المتحصل من استثمار في عقود إيجار تمويلي
(٢٥,٦٢٥,٠٠٠)	(١٢٢,٤٧٠,٤٣٠)	استحواذ على عقارات استثمارية
(٣٥,٠٠٠,٠٠٠)	٦٠,٣٤٠,٠٠٠	استثمار في ودائع قصيرة الأجل
-	(٥,٠٠٠,٠٠٠)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٣٣,١٥٠	-	إيرادات مالية مستلمة عن ودائع قصيرة الأجل
(٤٣,٤١٢,١٧٥)	(٥٧,١٨٦,٣٤٢)	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
(١,٢١٨,٠٥٩)	(١٠,٦٠٠,٠٠١)	صافي التغير في التزامات عقود الإيجار
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	المتحصل من تسهيلات مصرفية قصيرة الأجل
(١٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	سداد تسهيلات مصرفية قصيرة الأجل
٢٦,٠١٥,٢٢٨	١١٨,٨٥٩,٢٤٦	صافي المتحصل من تسهيلات مصرفية طويلة الأجل
(١٨,٧٤٤,٤٠٢)	(١١,٧٣٧,٩٦٧)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٥٥,٤٤٠,٠٠٠)	(٦١,٦٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٤٩,٣٨٧,٢٣٣)	٣٤,٩٢١,٢٧٨	<b>صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية</b>

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)  
قائمة التدفقات النقدية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	
(بالريالات السعودية)		
(٢٢,٢٠١,٦٧٧)	٣٢,٢٤٣,١٩٧	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٣٥,١٢٧,٥٢١	١٢,٩٢٥,٨٤٤	نقد وما في حكمه، في بداية السنة
١٢,٩٢٥,٨٤٤	٤٥,١٦٩,٠٤١	نقد وما في حكمه، في نهاية السنة
		<b>معاملات غير نقدية:</b>
٥٢٠,٣٠٥	٢,٤٠٤,٤٨٦	تحويل تكاليف تسهيلات مؤجلة الى تسهيلات مصرفية
٢٨,٢٣٩,٦٧٣	٣٨,٤٢٩,٠٢٣	الاعتراف بالاستثمار في عقد إيجار تمويلي عند معاملة تبادل
٤٩,٣٠٧,٨٤٩	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦
٢١,٩٨٣,٥١٦	-	عدم الاعتراف بالاستثمار في عقد إيجار تمويلي عند معاملة تبادل
١٧,٣٩٣,٢٩٢	-	التنازل عن التزامات إيجار تمويلي عند معاملة تبادل

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

#### ١- معلومات عامة

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

إن عنوان مدير الصندوق المسجل هو: شركة مشاركة المالية صندوق بريد ٧١٢، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية. تمت الموافقة على طرح وحدات الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٢٣ شوال ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٧ يوليو ٢٠١٧) وبدأ الصندوق نشاطه بتاريخ ١٧ أغسطس ٢٠١٧. مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد لسنتين إضافيتين بتوصية من مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

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

#### ٢- أساس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وشروط وأحكام الصندوق. تم إعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية. يتم عرض القوائم المالية بالريال السعودي والذي يعتبر العملة الوظيفية للصندوق ويتم تقريب كافة المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك. وفقاً لتعليمات هيئة السوق المالية، اعتمد الصندوق نموذج خيار التكلفة لقياس العقارات الاستثمارية. وعليه، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.

#### ٣- المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، في هذه القوائم المالية. لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة أي تأثير جوهري على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة ولكن قد يؤثر على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

#### الإطار المفاهيمي المعدل للتقارير المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية إطار مفاهيمي معدل سيتم استخدامه في قرارات وضع المعايير بأثر فوري. تشمل التغييرات الرئيسية ما يلي:

- زيادة أهمية الإشراف بهدف إعداد التقارير المالية؛
- إعادة توخي الحذر كعنصر من عناصر الحيادية؛
- تعريف الكيان والذي يعد كيان قانوني، أو جزء من كيان يقوم بمراجعة تعريفات الأصول والالتزامات؛
- إزالة حد الاحتمالية للاعتراف وإضافة إرشادات حول الاستبعاد من الدفاتر وإضافة إرشادات على أسس قياس مختلفة؛ و
- النص على أن الربح أو الخسارة هو مؤشر الأداء الأساسي وأنه، من حيث المبدأ، يجب إعادة تدوير الإيرادات والمصاريف في الدخل الشامل الآخر حيث يعزز ذلك ملاءمة القوائم المالية أو التمثيل الصادق لها.

### ٣- المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

#### تعريف الأعمال - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (٣)

يراجع هذا التعديل تعريف الأعمال. وفقاً للتعليقات التي تلقاها مجلس معايير المحاسبة الدولية، يُعتقد عموماً أن تطبيق الإرشادات الحالية معقد للغاية، وينتج عنه العديد من المعاملات المؤهلة لتكوين مجموعات أعمال.

#### إصلاح معيار سعر الفائدة - تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٩) والمعيار الدولي للتقارير المالية (٧)

توفر هذه التعديلات بعض التسهيلات المتعلقة بإصلاح معيار سعر الفائدة. تتعلق التسهيلات بمحاسبة التحوط ولها تأثير أن إصلاح سعر الفائدة بين البنوك لا ينبغي أن يتسبب بشكل عام في إنهاء محاسبة التحوط. نظراً لطبيعة انتشار عمليات التحوط التي تنطوي على عقود قائمة على سعر الفائدة بين البنوك، ستؤثر الإعفاءات على الشركات في جميع الصناعات.

#### تعريف المواد - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) ومعيار المحاسبة الدولي (٨)

هذه التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)، "عرض القوائم المالية"، ومعيار المحاسبة الدولي (٨)، "السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية"، والتعديلات اللاحقة على المعايير الدولية للتقارير المالية: (١) استخدام تعريف ثابت للأهمية النسبية في جميع المعايير الدولية للتقارير المالية والإطار المفاهيمي للتقارير المالية؛ (٢) توضيح شرح تعريف المادة.

#### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (١٦)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (١٦) "عقود الإيجار" (اعتباراً من ١ يونيو ٢٠٢٠) - في ٢٨ مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (١٦)، والتي توفر تسهيلات للمستأجرين في المحاسبة عن امتيازات عقود الإيجار الممنوحة كنتيجة مباشرة لفيروس كوفيد-١٩. يمنح هذا التعديل المستأجرين إعفاء من شرط تحديد ما إذا كان امتياز عقود الإيجار المتعلق بكوفيد-١٩ يعد تعديلاً لعقد الإيجار، بالإضافة إلى أنه يتطلب من المستأجرين تطبيق الإعفاء لحساب امتيازات عقود الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ كما لو لم يكن تعديلات على عقود الإيجار. تتطابق الوسيلة العملية فقط على امتياز عقود الإيجار الذي يحدث كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد-١٩ فقط إذا تم استيفاء جميع المعايير التالية:

- يؤدي التغيير في مدفوعات عقود الإيجار إلى تعديل العوض في عقود الإيجار التي تكون إلى حد كبير نفس أو أقل من عوض عقود الإيجار الذي يسبق التغيير مباشرة؛
- أي تخفيض في مدفوعات عقود الإيجار يؤثر فقط على المدفوعات المستحقة في أو قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (على سبيل المثال، امتياز عقود الإيجار سوف يفي بهذا الشرط إذا أدى إلى تخفيض مدفوعات عقود الإيجار في أو قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وزيادة مدفوعات عقود الإيجار التي تمتد إلى ما بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١)؛ و
- لا يوجد تغيير جوهري على شروط وأحكام عقود الإيجار.

٤- المعايير التي تم إصدارها ولكنها غير سارية بعد

يسري عدد من التصريحات الجديدة للفتريات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، والتي يسمح فيها بالتطبيق المبكر؛ ومع ذلك، فإن الصندوق لم يتم بتطبيق المعايير الجديدة أو المعدلة في وقت مبكر عند إعداد القوائم المالية.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري المفعول من الفتريات التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي:
معيار المحاسبة الدولي (٣٧)	المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة	١ يناير ٢٠٢٢
المعيار الدولي للتقارير المالية (٣)	دمج الأعمال	١ يناير ٢٠٢٢
المعيار الدولي للتقارير المالية (١٧)	عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣
معيار المحاسبة الدولي (١)	تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	١ يناير ٢٠٢٣
المعيار الدولي للتقارير المالية (٤)، المعيار الدولي للتقارير المالية (٧)، المعيار الدولي للتقارير المالية (٩) والمعيار الدولي للتقارير المالية (١٦)	تعديلات المتعلقة بقضايا الاستبدال في سياق إصلاح سعر الفائدة بين البنوك	١ يناير ٢٠٢٢
المعيار الدولي للتقارير المالية (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨)	بيع أو المساهمة في الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)	١ يناير ٢٠٢٢ متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

٥- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

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

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

٥-١ الأحكام

تصنيف الإيجارات الى ايجارات تشغيلية أو تمويلية

الصندوق كمؤجر

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

٥- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

١-٥ الأحكام (تتمة)

تصنيف الإيجارات الى ايجارات تشغيلية أو تمويلية (تتمة)

تحديد مدة عقود الإيجار

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

٢-٥ التقديرات والافتراضات

تقييم العقارات الاستثمارية

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

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

الهبوط في قيمة الأصول المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة

تستخدم الشركة مصفوفة معينة لاحتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية. تستند نسب المخصص إلى الايام منذ الاستحقاق لمجموعات من قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب نوع العميل أو التغطية بالضمانات وغيرها من أشكال التأمين على الائتمان).

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

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

تأثير كوفيد -١٩

خلال شهر مارس ٢٠٢٠، أعلنت منظمة الصحة العالمية تفشي فيروس كورونا (كوفيد ١٩) باعتباره وباء تقديراً لانتشاره السريع في جميع أنحاء العالم. وقد أثر هذا الوباء على منطقة مجلس التعاون الخليجي بما في ذلك المملكة العربية السعودية. حيث اتخذت الحكومات في جميع أنحاء العالم خطوات لاحتواء انتشار الفيروس. نفذت المملكة العربية السعودية على وجه الخصوص إغلاق الحدود، وأصدرت إرشادات للتباعد الاجتماعي، وفرضت عمليات الإغلاق وحظر التجول في جميع أنحاء البلاد.

قام الصندوق بتقييم الوضع الحالي للتنبؤ بالتأثير المتوقع على مؤشرات الائتمان الرئيسية والسيولة والتشغيل والملاءة المالية والأداء لإدارة تعطل الأعمال المحتمل بسبب تفشي (كوفيد -١٩) الذي قد يكون له أثر على عمليات الشركة والأداء المالي لها.

٥- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٥ التقديرات والافتراضات (تتمة)

تأثير كوفيد - ١٩ (تتمة)

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

(أ) الخسائر الائتمانية المتوقعة لزم الإيجار المدينة

تتطلب الأحداث الجارية والظروف الاقتصادية السائدة من الصندوق مراجعة بعض المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة. وستدور بشكل أساسي حول مراجعة احتمالات السيناريوهات التي يستخدمها الصندوق حالياً في تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة. نتيجة لهذه التعديلات، قام الصندوق بإثبات مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ ٧,٦٥ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

(ب) إيرادات عقود الإيجار

كجزء من التزام الصندوق بتقديم الدعم للمستأجرين أثناء تفشي فيروس كورونا، قدم الصندوق ترتيبات إعفاءات طوعية للمستأجرين في سنة ٢٠٢٠ وفي الفترة اللاحقة، والتي تم المحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية (١٦) "عقود الإيجار". سيكون لهذا تأثير على الإيرادات والنتائج في الفترات اللاحقة.

بالإضافة إلى ذلك، أدى تفشي وباء (كوفيد - ١٩) إلى زيادة عدم التأكد بشأن إمكانية تحصيل ذمم الإيجارات المدينة. ترى الإدارة أنه من الأسبب الاعتراف فقط بإيرادات عقود الإيجار والذمم المدينة المقابلة إلى الحد الذي يعتبر فيه دخل الإيجار قابل للتحصيل. يعكس هذا النهج عدم التأكد المتعلق بإمكانية تحصيل مدفوعات عقود الإيجار ويعالج مخاوف الاعتراف بالدخل عندما يكون التحصيل غير مؤكد.

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

٦- السياسات المحاسبية الهامة

١-٦ عقارات استثمارية

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

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

سنوات

٤٠-٣٥

١٠

مباني

أثاث، تجهيزات ومعدات

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
٦-٢ المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "عقود الإيجار"

(أ) تعريف عقد الإيجار

يحدد العقد أو يحتوي على عقد إيجار إذا كان العقد يمنح حق بالسيطرة على أصل أو أصول معينة لفترة زمنية مقابل عوض. عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، اختار الصندوق تطبيق الوسيلة العملية لتقييم معاملات التأجير. لقد طبق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) فقط على العقود التي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود إيجار. لم يتم إعادة تقييم العقود التي لم يتم تحديدها كعقود إيجار بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧) "عقود الإيجار" وتفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي (٤). لذلك، تم تطبيق تعريف عقد الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) على العقود المبرمة أو التي تم تغييرها في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.

عند بدء أو إعادة تقييم العقد الذي يحتوي على عنصر التأجير، يخصص الصندوق العوض في العقد لكل عنصر من عقود الإيجار وغير التأجير على أساس أسعارها المستقلة النسبية. ومع ذلك، بالنسبة لعقود تأجير الممتلكات التي يكون فيها مستأجرًا، اختار الصندوق عدم فصل المكونات غير المؤجرة، وسيقوم بدلاً من ذلك بحساب مكونات التأجير وغير التأجير كعنصر تأجير واحد.

(ب) الصندوق كمستأجر

يقوم الصندوق بتأجير العقارات. كمستأجر، سابقاً، قام الصندوق بتصنيف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلي أو تمويلي بناءً على تقييماته حول ما إذا كان عقد الإيجار بتحويل جميع مخاطر ومنافع الملكية بشكل جوهري إلى الصندوق. بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، يعترف الصندوق بأصول حق الانتفاع والتزامات الإيجار لمعظم عقود الإيجار أي أن عقود الإيجار هذه مدرجة في قائمة المركز المالي.

السياسات المحاسبية الهامة

يعترف الصندوق بالأصل حق الانتفاع والتزامات الإيجار في تاريخ بدء الإيجار. يتم قياس أصول حق الانتفاع بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر الهبوط في القيمة، وتعديلها بأي إعادة قياس للتزامات عقود الإيجار. عندما يستوفي الأصل حق الانتفاع تعريف العقار الاستثماري، يتم إدراجه ضمن عقارات استثمارية. يتم قياس التزامات عقود الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات عقود الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء، مخصومة باستخدام سعر الفائدة المتضمن في عقود الإيجار أو، إذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، معدل الاقتراض الإضافي للصندوق. بشكل عام، يستخدم الصندوق معدل اقتراض إضافي خاص به كمعدل الخصم. لاحقاً يتم زيادة التزامات عقود الإيجار من خلال تكلفة الفائدة على التزامات عقود الإيجار وتخفض عن طريق دفع الإيجار. يُعاد قياسها عندما يكون هناك تغيير في مدفوعات عقود الإيجار المستقبلية الناشئ عن تغيير في مؤشر أو معدل، أو تغيير في تقدير المبلغ المتوقع أن يكون مستحق الدفع بموجب ضمان القيمة المتبقية، أو، حسب الاقتضاء، التغيير في التقييمات لما إذا كان خيار الشراء أو التمديد مؤكد بشكل معقول أو أن خيار الإنهاء مؤكد بشكل معقول عدم ممارسته. ويتم استهلاك أصول حق الانتفاع على أساس القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر.

(ج) الصندوق كمؤجر

باستثناء الحالات التي يعمل فيها الصندوق كمؤجر وسيط، لا يُتطلب من الصندوق إجراء أي تعديلات على تحول عقود الإيجار التي يكون فيها المؤجر. صنّف الصندوق هذه العقود كعقود إيجار تشغيلي. لا تختلف السياسات المحاسبية المطبقة على الصندوق كمؤجر عن تلك المنصوص عليها في معيار المحاسبة الدولي (١٧) "عقود الإيجار". يجب على الصندوق حساب عقود الإيجار الذي يطبق عليها هذا المعيار من تاريخ التطبيق الأولي.

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "عقود الإيجار"

(ج) الصندوق كمؤجر (تتمة)

يجب على المؤجر الاعتراف بمدفوعات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي كإيراد على أساس القسط الثابت أو على أساس منتظم آخر. يجب أن يطبق المؤجر أساساً منهجياً آخر إذا كان هذا الأساس أكثر تمثيلاً للنمط الذي تقلصت فيه الاستفادة من الانتفاع من الأصل الأساسي.

(د) الصندوق كمؤجر وسيط

يعمل الصندوق أيضاً كمؤجر وسيط لحق الانتفاع من الأصول التي تم الحصول عليها والتي تم تأجيرها بالفعل للمستأجرين.

السياسات المحاسبية الهامة

في تاريخ بدء عقد الإيجار، أقر الصندوق بالأصول المحقق بها بموجب عقد إيجار تمويلي في قائمة المركز المالي الخاص به وعرضها كمدين مستحق بمبلغ يساوي صافي الاستثمار في عقد الإيجار.

يستخدم الصندوق سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار لقياس صافي الاستثمار. إذا تعذر تحديد سعر الفائدة الضمني في العقد من الباطن بسهولة، فيجوز للصندوق استخدام سعر الخصم المستخدم في عقد الإيجار الرئيسي (المعدّل وفقاً لأي تكاليف مباشرة مبدئية مرتبطة بالإيجار من الباطن) لقياس صافي الاستثمار. إذا تعذر تحديد كلا السعرين بسهولة، فسيتم استخدام معدل افتراضي إضافي للصندوق. بشكل عام، يستخدم الصندوق سعر الفائدة الإضافي الخاص به كنسبة خصم.

٦-٣ إيرادات إيجاريه

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

٦-٤ 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 جوهري في القيمة.

٦-٥ مخصصات

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

٦-٦ الإيرادات المالية

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

٦-٧ صافي قيمة الأصول للوحدة

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

٦-٨ ربحية الوحدة

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

#### ٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### ٦-٩ توزيعات الأرباح

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

##### ٦-١٠ زكاة

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

##### ٦-١١ تكاليف الاقتراض

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

##### ٦-١٢ انخفاض قيمة الأصول غير المالية

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

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

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

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

##### ٦-١٣ الأصول المالية

##### الإثبات الأولي والقياس

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

##### القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للأصول المالية على تصنيفها على النحو التالي:

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-١٣ الأصول المالية (تتمة)

أصول مالية بالتكلفة المطفأة

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

الغاء إثبات الأصول المالية

يتم إلغاء إثبات الأصول المالية في الحالات التالية:

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل، او
- 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 بجميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل أو (ب) ان الصندوق لم يحول ولم يحتفظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل الا انه حول حقه في السيطرة عليه. 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.

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 الاثبات الاولي، 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 الاثبات الاولي، 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 الاقتصادية.

٦-١٤ الالتزامات المالية

الإثبات الاولي والقياس

تصنف الالتزامات المالية، عند الإثبات الاولي، كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة او تسهيلات مصرفية وذمم دائنة او كمشتقات مالية تستخدم كأدوات تحوط في تحوط فعال لتغطية المخاطر. يتم اثبات جميع الالتزامات المالية بصورة مبدئية بالقيمة العادلة، وفي حالة التسهيلات المصرفية والسلف والذمم الدائنة بالصافي من تكاليف المعاملات المرتبطة مباشرة بها.

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-١٤ الالتزامات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

التسهيلات المصرفية والسلف والذمم الدائنة

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

إلغاء إثبات الالتزامات المالية

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

٦-١٥ قياس القيمة العادلة

يستخدم الصندوق أساليب التقييم المناسبة في الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع زيادة استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن رصدها إلى الحد الأقصى وتقليل استخدام المدخلات التي لا يمكن رصدها. يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، 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.
- بالنسبة للأصول والالتزامات المثبتة في القوائم المالية على أساس متكرر، يحدد الصندوق إذا حدثت تحويلات بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف في نهاية كل فترة تقرير.
- لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الأصول والالتزامات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصول أو الالتزامات ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٧- 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، والأصول والالتزامات للقطاع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كما يلي:

المجموع	غير مخصصة	المستودعات (بالريالات السعودية)	العقارات السكنية	العقارات التجارية	ايرادات
٧٦,١٦٣,٦٣٦	-	٤,٦١٤,٤٧٦	٦٥,٣٣٠,١٦٦	٦,٢١٨,٩٩٤	العملاء الرئيسيين
١٧,٢٩١,٢٢٤	-	-	-	١٧,٢٩١,٢٢٤	أخرى
٩٣,٤٥٤,٨٦٠	-	٤,٦١٤,٤٧٦	٦٥,٣٣٠,١٦٦	٢٣,٥١٠,٢١٨	
(٢٣,٢٤٩,٧١٤)	-	(٩٩٢,٨٩٨)	(١٣,٨٤٥,٦٩٤)	(٨,٤١١,١٢٢)	مصاريف
٣٦,٠٧٦,٣٤٤	(٣٤,١٢٨,٨٠٢)	٣,٦٢١,٥٧٨	٥١,٤٨٤,٤٧٢	١٥,٠٩٩,٠٩٦	استهلاك واطفاء
١,٣٥٤,١٣٩,٨٣٢	٦٧,١٠٢,٠٨٨	٨٨,٩٠٧,٧٨٩	٧٢٥,٠٠٥,٤٠٨	٤٧٣,١٢٤,٥٤٧	الربح للسنة
٤٧٢,٤٣٩,١١٣	١٣,٩٤٢,٠٢٧	-	٢,٩٤٨,٧٩٥	٤٥٥,٥٤٨,٢٩١	مجموع الاصول
					مجموع الالتزامات
					قطاعات جغرافية

كافة أصول الصندوق وعملياته داخل المملكة العربية السعودية، باستثناء عقار The Box Self Storage والواقع في دولة الإمارات العربية المتحدة وهو مصنف ضمن الإستثمار في عقود إيجار تمويلية.

## صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

## ٧- معلومات القطاع (تتمه)

إن توزيع إيرادات، الربح أو الخسارة، والأصول والالتزامات للقطاع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ كما يلي:

المجموع	غير مخصصة	المستودعات (بالريالات السعودية)	العقارات السكنية	العقارات التجارية	
					ايرادات
٦٨,٧٧٤,٦٦١	-	٩,٢٧٩,٦٦١	٥٩,٤٩٥,٠٠٠	-	العملاء الرئيسيين
٢٥,٨٧٣,٨١٥	-	-	٧,٢٢٥,٠٠٠	١٨,٦٤٨,٨١٥	أخرى
٩٤,٦٤٨,٤٧٦	-	٩,٢٧٩,٦٦١	٦٦,٧٢٠,٠٠٠	١٨,٦٤٨,٨١٥	
					مصاريف
(٢٣,٩١٢,٦٤٣)	-	(٩٩٠,١٨٤)	(١٤,٠٣٤,٥٨٠)	(٨,٨٨٧,٨٧٩)	الاستهلاك والاطفاء وخسارة انخفاض القيمة
٤٠,٠٨٥,٣٦٥	(٣٠,٦٥٠,٤٦٨)	٨,٢٨٩,٤٧٧	٥٢,٦٨٥,٤٢٠	٩,٧٦٠,٩٣٦	الربح للسنة
١,٢٧٣,٨٨٧,١٥١	٧٨,٧٠٦,٣١٨	٩٠,٩٠٠,٦٨٦	٧٧٦,٨٨٤,٩٠٩	٣٢٧,٣٩٥,٢٣٨	مجموع الاصول
٣٦٦,٦٦٢,٧٧٦	١١,٣٢٤,٩٩٠	-	١٣,٠١٧,٨٨٨	٣٤٢,٣١٩,٨٩٨	مجموع الالتزامات
					قطاعات جغرافية

كافة أصول الصندوق وعملياته داخل المملكة العربية السعودية.

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٨- عقارات استثمارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
		(بالريالات السعودية)
٨٦٦,٨٠٧,٥٠٩	٩٤٠,٧٤٧,٠٤٠	عقارات استثمارية مملوكة (أ)
١١٢,١٧٨,٥٤٤	٩٩,٠٣٠,٧٠٦	أصول حق الانتفاع (ب)
٩٧٨,٩٨٦,٠٥٣	١,٠٣٩,٧٧٧,٧٤٦	

(أ) عقارات استثمارية مملوكة

المجموع	أثاث تجهيزات			التكلفة:
	ومعدات	مباني	أراضي	
	(بالريالات السعودية)			
٩١٦,٥٢٩,٥٤٨	٥٢,٦٧٨,٧٨٠	٤٠٤,٢٦١,٩٩٨	٤٥٩,٥٨٨,٧٧٠	١ يناير ٢٠٢٠
١٢٢,٤٧٠,٤٣٠	-	٥٢,٦٨٢,٢٥٣	٦٩,٧٨٨,١٧٧	إضافات
(٣٢,٧٥٩,٨٦٣)	-	(٣٢,٧٥٩,٨٦٣)	-	استبعادات
١,٠٠٦,٢٤٠,١١٥	٥٢,٦٧٨,٧٨٠	٤٢٤,١٨٤,٣٨٨	٥٢٩,٣٧٦,٩٤٧	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٨٧٨,٤٢٥,٠٠٠	٥٢,٦٧٨,٧٨٠	٣٨٨,٧٠٨,٩٥٠	٤٣٧,٠٣٧,٢٧٠	١ يناير ٢٠١٩
٥٤,٥٣٨,٥٠٠	-	٣١,٩٨٧,٠٠٠	٢٢,٥٥١,٥٠٠	إضافات
(١٦,٤٣٣,٩٥٢)	-	(١٦,٤٣٣,٩٥٢)	-	استبعادات
٩١٦,٥٢٩,٥٤٨	٥٢,٦٧٨,٧٨٠	٤٠٤,٢٦١,٩٩٨	٤٥٩,٥٨٨,٧٧٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
				الاستهلاك وخسائر انخفاض القيمة:
٤٩,٧٢٢,٠٣٩	١٢,٤٧١,١٧١	٣٠,١٦٨,٤٥٣	٧,٠٨٢,٤١٥	١ يناير ٢٠٢٠
١٥,٧٧١,٠٣٦	٥,٢٧٩,٤١٨	١٠,٤٩١,٦١٨	-	المحمل للسنة
٦٥,٤٩٣,٠٧٥	١٧,٧٥٠,٥٨٩	٤٠,٦٦٠,٠٧١	٧,٠٨٢,٤١٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣٤,٦٩٧,٢٧٥	٧,٢٠٦,١٧٨	٢٠,٤٠٨,٦٨٢	٧,٠٨٢,٤١٥	١ يناير ٢٠١٩
١٥,٠٢٤,٧٦٤	٥,٢٦٤,٩٩٣	٩,٧٥٩,٧٧١	-	المحمل للسنة
٤٩,٧٢٢,٠٣٩	١٢,٤٧١,١٧١	٣٠,١٦٨,٤٥٣	٧,٠٨٢,٤١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
				صافي القيمة الدفترية
٩٤٠,٧٤٧,٠٤٠	٣٤,٩٢٨,١٩١	٣٨٣,٥٢٤,٣١٧	٥٢٢,٢٩٤,٥٣٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٨٦٦,٨٠٧,٥٠٩	٤٠,٢٠٧,٦٠٩	٣٧٤,٠٩٣,٥٤٥	٤٥٢,٥٠٦,٣٥٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المرهونة كضمان مقابل تسهيلات مصرفية ٨١٣,٨٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٨٣٦,٣٣ مليون ريال سعودي) مرهونة كضمان في مقابل تسهيلات مصرفية (إيضاح ١٤).

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٨- عقارات استثمارية (تتمة)

(أ) عقارات استثمارية مملوكة

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

تستند القيمة العادلة للعقارات على التقييمات التي أجرتها شركة اولات للتتمية المحدودة وشركة فاليو ستارت وجيه إل إل (٢٠١٩: شركة اولات للتتمية المحدودة وشركة ري ماكس) وجميعهم مستقل ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغ متوسط تقييم العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه ٩٨٤,٠١٤,٤٤٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٩٠٥,٠٩٦,٢٣٢). تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية بمعدل خصم يتراوح من ٨٪ إلى ٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٩٪ إلى ١٠٪).

(ب) أصول حق الانتفاع

المجموع	مباني (بالريالات السعودية)	أراضي	
			<b>التكلفة:</b>
١٢٣,٣٨٥,٢٩٦	٦٠,٦٣٠,٨٦٦	٦٢,٧٥٤,٤٣٠	١ يناير ٢٠٢٠
(٦,٥٥١,٠٥٤)	(٢,١٩٩,٨٩٠)	(٤,٣٥١,١٦٤)	استبعادات
١١٦,٨٣٤,٢٤٢	٥٨,٤٣٠,٩٧٦	٥٨,٤٠٣,٢٦٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٤٦,٥٦٨,٩٠١	٧٤,٦١٢,٥٦٣	٧١,٩٥٦,٣٣٨	١ يناير ٢٠١٩
(٢٣,١٨٣,٦٠٥)	(١٣,٩٨١,٦٩٧)	(٩,٢٠١,٩٠٨)	استبعادات
١٢٣,٣٨٥,٢٩٦	٦٠,٦٣٠,٨٦٦	٦٢,٧٥٤,٤٣٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
			<b>الاستهلاك المتراكم:</b>
١١,٢٠٦,٧٥٢	٥,٤٩٤,٢٢٢	٥,٧١٢,٥٣٠	١ يناير ٢٠٢٠
٧,٤٧٨,٦٧٨	٣,٦٨٨,١٢٨	٣,٧٩٠,٥٥٠	المحمل للسنة
(٨٨١,٨٩٤)	(٥٨٥,٧٤٨)	(٢٩٦,١٤٦)	استبعادات
١٧,٨٠٣,٥٣٦	٨,٥٩٦,٦٠٢	٩,٢٠٦,٩٣٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
-	-	-	١ يناير ٢٠١٩
٤,٢٨٧,٢٨٩	٢,١٧٨,٨٠٢	٢,١٠٨,٤٨٧	تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية (١٦)
٤,٢٨٧,٢٨٩	٢,١٧٨,٨٠٢	٢,١٠٨,٤٨٧	١ يناير ٢٠١٩
(١,٩٦٨,٤١٦)	(١,١٨٦,٠٢٢)	(٧٨٢,٣٩٤)	استبعادات
٨,٨٨٧,٨٧٩	٤,٥٠١,٤٤٢	٤,٣٨٦,٤٣٧	المحمل للسنة
١١,٢٠٦,٧٥٢	٥,٤٩٤,٢٢٢	٥,٧١٢,٥٣٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
			<b>صافي القيمة الدفترية</b>
٩٩,٠٣٠,٧٠٦	٤٩,٨٣٤,٣٧٤	٤٩,١٩٦,٣٣٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١١٢,١٧٨,٥٤٤	٥٥,١٣٦,٦٤٤	٥٧,٠٤١,٩٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩

## صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

### ٨- عقارات استثمارية (تتمة)

#### (ب) أصول حق الانتفاع (تتمة)

حصل الصندوق على أصول حق الانتفاع لبعض العقارات التجارية، أي أرضي ومباني، لمدة تتراوح بين ١٥,٥ إلى ١٦,٥ سنة. تستند القيمة العادلة للأصول حق الانتفاع التي أجزتها شركة اولات للتنمية المحدودة وشركة فاليو ستارت (٢٠١٩: شركة اولات للتنمية المحدودة وشركة ري ماكس) وجميعهم مستقل ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغ متوسط تقييم المباني ٦٠,٥١٥,٤٧٢ ريال سعودي (٢٠١٩: ٦٣,٧٧٢,٢٧٣ ريال سعودي) محسوبة بتخصيص متوسط التقييم الإجمالي لحق الانتفاع المستحوذ عليه بمبلغ ١٢٤,٢١٩,٧٣٧ ريال سعودي (٢٠١٩: ١٢٦,٦٥٩,٤٦٣ ريال سعودي) للمساحة المتبقية. بعد استبعاد جزء من المباني الذي تم استبعاده بموجب ترتيبات عقود الإيجار التمويلي. يتم تحديد التقييم على أنه متوسط قيمة تقارير التقييم التي قدمها مقيمان مستقلان. تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم الأصول حق الانتفاع معدل خصم يتراوح بين ٨,٥% إلى ١١% (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٠,٥% إلى ١١%).

#### التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تصنف في المستوى الثالث للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. إن أي تغير جوهري في الافتراضات المستخدمة في التقييم للعقارات الاستثمارية مثل أسعار الخصم والعائد ونمو الإيجار ومعدلات الشواغر وما إلى ذلك سوف ينتج عنه قيمة عادلة أقل / أعلى بشكل جوهري لتلك الأصول.

### ٩- صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي

٢٠١٩	٢٠٢٠	
		(بالريالات السعودية)
٢٩١,٩٢٦,٠١١	٣٨٥,٥٥٠,٥٩٩	إجمالي نم إيجار مدينة
(٨٤,٧٦٣,٩٢٤)	(١٣٨,٢٩٠,٦٠١)	إيرادات التمويل
٢٠٧,١٦٢,٠٨٧	٢٤٧,٢٥٩,٩٩٨	

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

فيما يلي تحليل التزامات الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

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

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٩- صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي (تتمة)

فيما يلي تحليل التزامات الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

المجموع	أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	أقل من سنة	
	(بالريالات السعودية)			
٢٩١,٩٢٦,٠١١	٢٠٢,٤٥٧,٧١٦	٧٠,٨٥٠,٥٩٥	١٨,٦١٧,٧٠٠	إجمالي ندم إيجار مدينة
(٨٤,٧٦٣,٩٢٤)	(٤٣,٤٢٤,٥٧٩)	(٣٣,٢٤٤,٢٧٥)	(٨,٠٩٥,٠٧٠)	إيرادات تمويل
٢٠٧,١٦٢,٠٨٧	١٥٩,٠٣٣,١٣٧	٣٧,٦٠٦,٣٢٠	١٠,٥٢٢,٦٣٠	

١٠- ندم ايجارات مدينة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
(بالريالات السعودية)		
١١,٥٠٠,١٠٨	١٨,٤٦٢,٨٧٩	ندم إيجارات مدينة - مفوترة
٤٧٥,٤٦٦	١,٣٠٨,٩٨٥	ندم إيجارات مدينة - غير مفوترة
١١,٩٧٥,٥٧٤	١٩,٧٧١,٨٦٤	
(٢,٩٢٠,٩٦٨)	(٨,٨٨٨,٢٠٨)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٩,٠٥٤,٦٠٦	١٠,٨٨٣,٦٥٦	

إن تحليل الأعمار لندم الايجارات المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ كما يلي:

المجموع	أعمار الأرصدة التي تجاوزت موعد استحقاقها				لم تتجاوز موعد استحقاقها ولم تهبط قيمتها	٢٠٢٠	٢٠١٩
	< ٣٦٥ يوم	٢٧٠-٣٦٥ يوم	١٨١-٢٧٠ يوم	> ١٨٠ يوم			
	(بالريالات السعودية)						
١٩,٧٧١,٨٦٤	٧,٩٦٦,٣٩٧	١,٢١٤,٤٧٧	٤,٢١٦,٩٩٧	٥,٠٦٥,٠٠٨	١,٣٠٨,٩٨٥	٢٠٢٠	
١١,٩٧٥,٥٧٤	٣,٠٠٧,٣٤٨	١,٠٥٧,٠٧٣	٩٦٤,٩٨٢	٦,٤٧٠,٧٠٥	٤٧٥,٤٦٦	٢٠١٩	

فيما يلي حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
(بالريالات السعودية)		
-	٢,٩٢٠,٩٦٨	١ يناير
٢,٩٢٠,٩٦٨	٧,٦٥١,٥٧٥	إضافات
-	(١,٦٨٤,٣٣٥)	شطب
٢,٩٢٠,٩٦٨	٨,٨٨٨,٢٠٨	٣١ ديسمبر

## صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

### ١١- مدفوعات مقدماً وأصول أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
			(بالريالات السعودية)
٤,١٧٦,٦٩٥	٤,٠٢٢,٢٠٩	١-١١	رسوم ترتيبات تسهيلات مصرفية مؤجلة
-	١,٤٥٢,٣٠٧		دفعات مقدمة لمصاريف رأسمالية
٣٣٩,٧٥٤	٦٨,٧٥١		مصاريف مدفوعة مقدماً
٢٨٥,٢٥٠	-		إيرادات مالية مستحقة
٩٥٦,٨٦٢	٢٨٧,٠٧٤		ضريبة قيمة مضافة مدينة
٥,٧٥٨,٥٦١	٥,٨٣٠,٣٤١		

١-١١ تمثل رسوم ترتيبات تسهيلات مصرفية مؤجلة رسوم إدارية واستشارية على التسهيلات غير المسحوبة بمبلغ ٦٨٨,٦١ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: ٢٠٨,٨٨ مليون ريال سعودي) (إيضاح ١٤).

### ١٢- ودائع قصيرة الأجل

تمثل الودائع قصيرة الأجل المبلغ المستثمر من قبل الصندوق في وديعة مرابحة لدى أحد البنوك التجارية المحلية، والمتطابقة مع معايير الهيئة الشرعية، التي تستحق خلال فترة تزيد عن ٣ أشهر، وذلك لغرض تحقيق إيرادات تمويل بأسعار تجارية. تحمل الودائع بمعدل ربح يتراوح بين ٢,٥% إلى ٢,٧% (٢٠١٩: ٢,٣٥% إلى ٢,٦٥%).

### ١٣- استثمارات بقيمة عادلة من خلال الربح أو الخسارة

خلال السنة، استثمر الصندوق في صندوق مشاركة للمرابحات والصكوك، وهو صندوق استثماري مفتوح، تديره شركة مشاركة المالية. اعترف الصندوق بهذا الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

### ١٤- تسهيلات مصرفية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
		(بالريالات السعودية)
١٩١,١٦٥,٢٢٨	٣١١,٣٨٩,٥٦١	تسهيلات مصرفية طويلة الأجل
(٥,٤٢٢,٠٦٥)	(٧,٦٣٧,٩٤٤)	تسهيلات مصرفية طويلة الأجل
١٨٥,٧٤٣,١٦٣	٣٠٣,٧٥١,٦١٧	يخصم: تكاليف المعاملة

خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، أبرم الصندوق اتفاقية تسهيلات مصرفية متطابقة مع معايير الهيئة الشرعية مع بنك الراجحي على شكل تسهيلات مصرفية طويلة الأجل بحد مسحوبات إجمالي يبلغ ٤٠٠ مليون ريال سعودي لتمويل الاستحواذ على أصول مدرة للدخل قام الصندوق خلال السنة بزيادة حد التسهيلات المصرفية من ٤٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١ مليار ريال سعودي. تحمل هذه التسهيلات معدل رسوم تمويل سايبور (٦ أشهر) بالإضافة إلى هامش بنسبة تتراوح بين ١,٦٥% إلى ١,٨٥% (٢٠١٩: ١,٨٥%). تسدد التسهيلات على دفعة واحدة بعد سبع سنوات من تاريخ السحب (٢٨ يونيو ٢٠١٨). تسدد التكاليف التمويلية على أساس نصف سنوي. قام الصندوق بسحب مبلغ ٣١١,٣٩ مليون ريال سعودي حتى تاريخ التقرير لغرض تملك عقارات استثمارية. التسهيلات المصرفية مضمونة مقابل رهن عقارات استثمارية للصندوق، سندات لأمر والتنازل عن إيرادات الإيجار (إيضاح ٨).

## صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

## ١٥- التزامات عقود الإيجار

٢٠١٩	٢٠٢٠	
		(بالريالات السعودية)
٢١٤,١٢٦,٢٨٠	٢٠٢,٧٠٦,٢٨٠	إجمالي التزامات الإيجار
(٦٢,٥١٠,٧٣٢)	(٥٥,٨٦٧,٣٣٩)	تكاليف تمويل
١٥١,٦١٥,٥٤٨	١٤٦,٨٣٨,٩٤١	

فيما يلي تحليل التزامات عقود الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

المجموع	أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	أقل من سنة	
				(بالريالات السعودية)
٢٠٢,٧٠٦,٢٨٠	١٣٤,٧٤٧,٢٨٠	٤٩,٢٤٩,٠٠٠	١٨,٧١٠,٠٠٠	إجمالي التزامات عقود الإيجار
(٥٥,٨٦٧,٣٣٩)	(٢٧,٧٦٥,٦٧٨)	(٢٣,٠٨٨,٠١٩)	(٥,٠١٣,٦٤٢)	تكاليف تمويل
١٤٦,٨٣٨,٩٤١	١٠٦,٩٨١,٦٠٢	٢٦,١٦٠,٩٨١	١٣,٦٩٦,٣٥٨	

فيما يلي تحليل التزامات عقود الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

المجموع	أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	أقل من سنة	
				(بالريالات السعودية)
٢١٤,١٢٦,٢٨٠	١٤٨,٠٩٤,٢٨٠	٤٧,٣٩٢,٠٠٠	١٨,٦٤٠,٠٠٠	إجمالي التزامات عقود الإيجار
(٦٢,٥١٠,٧٣٢)	(٣٣,٠٤٣,٤٦٣)	(٢٤,١٨٩,٤٩٧)	(٥,٢٧٧,٧٧٢)	تكاليف تمويل
١٥١,٦١٥,٥٤٨	١١٥,٠٥٠,٨١٧	٢٣,٢٠٢,٥٠٣	١٣,٣٦٢,٢٢٨	

تمثل التزامات عقود الإيجار القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات عقود إيجار أراضي. خلال السنة، حصل الصندوق على تخفيض إيجار أراضي بمبلغ ٨٢٠,٠٠٠ ريال سعودي تم الاعتراف بها كإيرادات أخرى.

## ١٦- إيرادات إيجار غير مكتسبة

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

## ١٧- اتعاب ادارة الصندوق

يتم إدارة الصندوق من خلال مدير الصندوق. يقوم الصندوق باحتساب اتعاب الإدارة على النحو المنصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق بمعدل سنوي قدره ١,٢ ٪ من إجمالي أصول الصندوق.

صندوق مشاركة ريت  
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٨ - التزامات أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
(بالريالات السعودية)		
٨٧٦,٩٩١	١,٦٢٤,٤٨٧	مصاريف مستحقة
٢٦٨,٧٧٩	١,٥٠٣,٧١٩	تكاليف تسهيلات مصرفية مستحقة
-	١,٤٧٤,٠٠٠	ذمم دائنة مقابل شراء عقار استثماري
٩٧٨,٠٠٠	٩٧٨,٠٠٠	تأمينات
٤٨٠,٨٥٨	١٩٨,٧٦٩	أخرى
<u>٢,٦٠٤,٦٢٨</u>	<u>٥,٧٧٨,٩٧٥</u>	

١٩ - مصاريف تشغيلية أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
(بالريالات السعودية)		
٢,١٧٨,٥٤١	١,٥٧٠,٠٠٦	رسوم إدارة أصول حق انتفاع
١,٠٠٦,٣٢٠	١,١٤١,٠١٠	منافع
٨٥٥,٧٠٤	٨٣٢,٤٥٩	رسوم واشتراكات
٤٧٥,٥٠٠	٤١٦,٨٠٥	رسوم تقييم
١٨٤,٥٩٣	-	دعاية وإعلان
٦٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١,٤٤٩,٢٤٣	٢,١١٩,٢٩٣	أخرى
<u>٦,٢٠٩,٩٠١</u>	<u>٦,١٢٩,٥٧٣</u>	

٢٠ - إيرادات تمويل

٢٠١٩	٢٠٢٠	
(بالريالات السعودية)		
٦٩١,٠٢٥	٥٤,٧٥٠	إيرادات مرابحة عن ودائع قصيرة الأجل
١٠,٩٣٣,٤١٥	١٠,٠٦١,٣١٦	إيرادات مالية من الاستثمار في عقود إيجار تمويلي
<u>١١,٦٢٤,٤٤٠</u>	<u>١٠,١١٦,٠٦٦</u>	

٢١ - تكاليف تمويل

٢٠١٩	٢٠٢٠	
(بالريالات السعودية)		
٨,٤٥٨,٩٩٩	٩,٤٨٧,٩٦٧	تكاليف التسهيلات المصرفية
٨٤٦,١٥٩	١,٥٥٣,٦٩٤	إطفاء رسوم ترتيبات تسهيلات مصرفية
١٠,٩٤٥,٩٣٠	٦,٦٤٣,٣٩٤	تكاليف التزامات عقود الإيجار المالية
<u>٢٠,٢٥١,٠٨٨</u>	<u>١٧,٦٨٥,٠٥٥</u>	

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٢- أرصدة ومعاملات مع جهات ذات علاقة

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

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	طبيعة التعامل	الجهة ذات العلاقة
(بالريالات السعودية)			
١٥,٢٩٤,٤٤٥	١٥,٣٦٩,٣٧٥	اتعاب ادارة	مدير الصندوق
٣١٢,٥٠٠	١,١٧٨,٨٠٣	عمولة شراء عقار استثماري وحق انتفاع	
-	٢,٢٥٠,٠٠٠	رسوم ترتيبات تسهيلات مصرفية	
٦٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الادارة	مجلس ادارة الصندوق
٣٣,٠٠٠	٣٣,٠٠٠	رسوم الهيئة الشرعية	الهيئة الشرعية
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	رسوم حفظ	أمين الحفظ
٣٢,٠٤٥,٠٠٠	١٤,٠٩٤,٧١٥	ايراد إيجار	حملة وحدات
-	٥,٠٠٠,٠٠٠	استثمار في وحدات الصندوق (مدار من قبل مدير الصندوق).	صندوق شقيق

استثمارات مدير الصندوق في الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بلغت ٤,٦٤ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٤,٦٤ مليون وحدة).  
الأرصدة مع جهات ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
(بالريالات السعودية)		
٨,٧٢٠,٣٦٣	٨,٨٠١,٠٤٣	مدير الصندوق (أ)
٢٤١,٦٦٧	٩١,٦٦٧	أمين الحفظ (ب)
٨,٩٦٢,٠٣٠	٨,٨٩٢,٧١٠	

(أ) تم عرضه تحت بند أتعاب إدارة مستحقة.

(ب) تم عرضه تحت بند مصاريف مستحقة.

إن أساس وطريقة السداد للرسوم المستحقة للجهات ذات العلاقة تمت وفقاً لشروط وأحكام الصندوق المعتمدة من قبل هيئة السوق المالية كما يلي:

نوع الاتعاب	الأساس والنسبة	الاستحقاق
أتعاب الإدارة	١,٢٪ من إجمالي الأصول	كل ستة (٦) أشهر
عمولة شراء عقارات استثمارية وأصول حق انتفاع	بحد أقصى ١٪ من قيمة العقارات والأصول المستحوذ عليها أو المبيعة	عند إتمام الصفقة
رسوم ترتيب التهيئات المصرفية	بحد أقصى ٢٪ من قيمة التمويل	بعد الحصول على التمويل
مكافأة أعضاء مجلس الادارة	٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل اجتماع للعضو المستقل، بحد أقصى ٨٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لجميع الأعضاء	بعد اجتماع مجلس الإدارة
رسوم الهيئة الشرعية	٣٣,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً	كل ستة (٦) أشهر
رسوم الحفظ	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً	سنوياً

## صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

### ٢٣- القيمة العادلة وإدارة المخاطر

#### ٢٣-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

#### ٢٣-٢ إدارة المخاطر

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

#### مخاطر الائتمان:

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
(بالريالات السعودية)		
٢٠٧,١٦٢,٠٨٧	٢٤٧,٢٥٩,٩٩٨	صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	-	ودائع قصيرة الأجل
١٢,٩٢٥,٨٤٤	٤٥,١٦٩,٠٤١	نقد وما في حكمه
٩,٠٥٤,٦٠٦	١٠,٨٨٣,٦٥٦	ذمم إيجارات مدينة
٢٨٥,٢٥٠	-	أصول أخرى
٢٨٩,٤٢٧,٧٨٧	٣٠٣,٣١٢,٦٩٥	

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

يقوم الصندوق بإدارة مخاطر الائتمان فيما يتعلق بذمم الإيجارات المدينة من خلال قبض الإيجارات مقدماً ومراقبة الذمم المدينة غير المحصلة بشكل مستمر. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم عرض ذمم إيجارات مدينة للصندوق بمبلغ ١٠,٨٨ مليون ريال سعودي بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ ٨,٨٩ مليون ريال سعودي.

يمثل صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي صافي الرصيد المستحق وفقاً للعقود مع المستأجر. التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة حسب العقود. يتم الاحتفاظ بأرصدة النقد والاستثمارات قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالٍ.

#### مخاطر السيولة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	اقل من سنة	القيمة الدفترية
(بالريالات السعودية)			
٣٠٣,٧٥١,٦١٧	-	-	٣٠٣,٧٥١,٦١٧
١٠٦,٩٨١,٦٠٢	٢٦,١٦٠,٩٨١	١٣,٦٩٦,٣٥٨	١٤٦,٨٣٨,٩٤١
-	-	٧,٢٦٨,٥٣٧	٧,٢٦٨,٥٣٧
-	-	٨,٨٠١,٠٤٣	٨,٨٠١,٠٤٣
-	-	٥,٧٧٨,٩٧٥	٥,٧٧٨,٩٧٥
٤١٠,٧٣٣,٢١٩	٢٦,١٦٠,٩٨١	٣٥,٥٤٤,٩١٣	٤٧٢,٤٣٩,١١٣

#### التزامات مالية

تسهيلات مصرفية

التزامات عقود الإيجار

إيرادات إيجار غير مكتسبة

اتعاب ادارة مستحقة

التزامات أخرى

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٣- القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)

٢٣-٢ إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	أقل من سنة	القيمة الدفترية	
				(بالريالات السعودية)
١٨٥,٧٤٣,١٦٣	-	-	١٨٥,٧٤٣,١٦٣	التزامات مالية
١١٥,٠٥٠,٨١٧	٢٣,٢٠٢,٥٠٣	١٣,٣٦٢,٢٢٨	١٥١,٦١٥,٥٤٨	تسهيلات مصرفية
-	-	١٧,٩٧٩,٠٧٤	١٧,٩٧٩,٠٧٤	التزامات عقود الإيجار
-	-	٨,٧٢٠,٣٦٣	٨,٧٢٠,٣٦٣	إيرادات إيجار غير مكتسبة
-	-	٢,٦٠٤,٦٢٨	٢,٦٠٤,٦٢٨	اتعاب ادارة مستحقة
-	-	-	-	التزامات أخرى
٣٠٠,٧٩٣,٩٨٠	٢٣,٢٠٢,٥٠٣	٤٢,٦٦٦,٢٩٣	٣٦٦,٦٦٢,٧٧٦	

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

مخاطر سعر السوق

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

مخاطر العملات

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

مخاطر أسعار تكاليف التمويل

إن مخاطر أسعار تكاليف التمويل هي التعرض المرتبط بتأثير التقلبات في أسعار تكاليف التمويل السائدة على المركز المالي للصندوق وتدفقاته النقدية. الالتزامات المالية ذات المعدل الربح المتغير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بلغت ٣٠٣,٧٥١,٦١٧ ريال سعودي (٢٠١٩: ١٨٥,٧٤٣,١٦٣ ريال سعودي).

إن زيادة معدل الربح بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ستزيد تكاليف التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٣,١١٣,٨٩٦ ريال سعودي (٢٠١٩: ١,٩١١,٦٥٢ ريال سعودي).

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

## صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

### ٢٤- ترتيبات عقود إيجار تشغيلي

الصندوق كمؤجر

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
		(بالريالات السعودية)
٩١,٢٧٦,٦٢١	٨٥,٩٧٦,٧٣٦	خلال سنة واحدة
١٣٩,٤١٤,٨٩٦	٨٤,٧٠٥,٧٢١	بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
٢,٧٤٥,٧٤٦	١١٨,١٨٨,٨٣١	أكثر من خمس سنوات
٢٣٣,٤٣٧,٢٦٣	٢٨٨,٨٧١,٢٨٩	

### ٢٥- ربحية الوحدة

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
		(بالريالات السعودية)
٤٥,٠٨٥,٣٦٥	٣٦,٠٧٦,٣٤٤	الربح للسنة العائد لحملة الوحدات
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الوحدات
٠,٤٦	٠,٤١	ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

### ٢٦- تحليل استحقاقات الأصول والالتزامات

من المتوقع أن يتحقق الجزء غير المتداول من صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي (إيضاح ٨) وتسهيلات مصرفية طويلة الأجل والجزء غير المتداول من التزامات عقود الإيجار (إيضاح ١٤) بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير، إن جميع الأصول والالتزامات المالية الأخرى ذات طبيعة متداولة.

### ٢٧- أحداث لاحقة بعد تاريخ التقرير

بعد تاريخ التقرير، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية بمبلغ ٢٦,٤ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

### ٢٨- ارتباطات والتزامات محتملة

(أ) خلال العام، استلم الصندوق ربط ضريبية قيمة مضافة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل بإجمالي التزامات ضريبية بمبلغ ٥,٧ مليون ريال سعودي وغرامات ضريبية بمبلغ ٩,٢ مليون ريال سعودي. قام مدير الصندوق بتعيين مستشار ضريبي للإعتراض على هذه المطالبة لاحقاً لتاريخ قائمة المركز المالي. ان مدير الصندوق على ثقة بموقف الصندوق الضريبي وأن نتيجة الاعتراض لن ينشأ عنها أي التزام على الصندوق.

(ب) أبرم الصندوق اتفاقية لتحسين أحد عقاراته الاستثمارية (مستودع البركة). كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لدى الصندوق ارتباطات رأسمالية مقابل هذه الاتفاقية بمبلغ ٣,٩ مليون ريال سعودي.

### ٢٩- توزيعات ارباح

خلال العام اعلن مجلس إدارة الصندوق وتم دفع توزيعات أرباح لحملة الوحدات بمبلغ ٦١.٦ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: ٣٠.٨ مليون ريال سعودي) يهدف الصندوق بحسب شروط واحكام الصندوق الى توزيع أرباح نقدية بحد ادنى مرة كل سنة بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي الربح للصندوق.

### ٣٠- تاريخ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد والموافقة على اصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٨ مارس ٢٠٢١.