

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
القوائم المالية المرحلية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
وتقرير مراجع الحسابات المستقل

تقرير المراجع المستقل عن فحص قوائم مالية أولية موجزة

إلى السادة حاملي الوحدات
صندوق مشاركة ريت

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق مشاركة ريت ("الصندوق")، المدار من قبل شركة مشاركة المالية، ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، والقوائم الأولية الموجزة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن إدارة الصندوق هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استنادا إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقا للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية من توجيه استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وبالتالي لن يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور المهمة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية مراجعة. وعليه، فلن نُبدي رأي مراجعة.

الإستنتاج

استنادا إلى فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة غير معدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

بيكر تيلي م ك م وشركاه محاسبون قانونيون



ماجد منير النمر

(محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٨١)

الخبر في ٧ ذو الحجة ١٤٤٠ هـ
الموافق ٨ أغسطس ٢٠١٩ م



صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجع) (بالريالات السعودية)	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة)	إيضاح	
			الأصول
٨٤٣,٧٢٧,٧٢٥	٩٧٤,٠٩٨,٠٩٦	٦	عقارات استثمارية
١٤٥,٤٢٢,٥٦٦	-		حقوق إنتفاع مدفوعة مقدماً
-	٢١٤,٦٩٣,١٧٨	٧	استثمار في ايجارات تمويلية
٢,٦٧١,٦٥٥	٧,٢٥٠,٤٠١		ايجارات مدينة
٥,٧١٥,٨٤٣	٦,٦٧٦,٨٧٧	٨	مدفوعات مقدماً وأصول أخرى
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٩	ودائع قصيرة الأجل
٣٥,١٢٧,٥٢١	١٠٦,٦٠٣,٠٦٠		النقد وما في حكمه
١,٠٥٧,٦٦٥,٣١٠	١,٣٦٢,٣٢١,٦١٢		مجموع الأصول
			الالتزامات
١٥٩,٧٩٢,٣٠٩	٢٦٠,٢٠١,٣١١	١٠	قروض
-	١٦٤,٤١٧,٠٧٢	١١	التزامات الإيجار
١٤,٢٩٧,٥٤٩	٨,٧٣٧,٢٣٢		إيرادات ايجارات غير مكتسبة
٦,٤٢٨,١٩٤	٦,٥٧٤,٠٨٣	١٦	اتعاب ادارة مستحقة
٣,٨٧٦,٠٩٧	١,٦٥٦,٠٩٢		التزامات أخرى
٢٤,٦٤٠,٠٠٠	٣٠,٨٠٠,٠٠٠	١٢	توزيعات أرباح مستحقة
٢٠٩,٠٣٤,١٤٩	٤٧٢,٣٨٥,٧٩٠		مجموع الالتزامات
٨٤٨,٦٣١,١٦١	٨٨٩,٩٣٥,٨٢٢		صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠		وحدات مصدرة
٩,٦٤	١٠,١١		قيمة الوحدة

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩	لفترة من ١٧ يوليو ٢٠١٧ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٨	إيضاح	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		(بالريالات السعودية)
٤٧,٥٢٢,٦٢٦	٦٥,٤٧٠,٢٩٣	١٦	الإيرادات إيرادات تأجير
(١١,٩١١,٢٤١)	(١٣,٠٢٣,١٤٢)	٦	المصاريف استهلاك
(٦,٥٧٤,٠٨٣)	(٩,٣٩٩,١٢٢)	١٦	أتعاب إدارة الصندوق
(٤,١٢٢,٦١٠)	(١,٢٦٧,٥٧٨)	١٣	مصاريف تشغيلية أخرى
(٢٢,٦٠٧,٩٣٤)	(٢٣,٦٨٩,٨٤٢)		
٢٤,٩١٤,٦٩٢	٤١,٧٨٠,٤٥١		الربح من العمليات
٥,٦٩٣,٥٠٥	٧٧٧,٥٥٥	١٤	إيرادات مالية
(٧,٨١١,٣٨٥)	(٩٥,٥٥١)	١٥	مصاريف مالية
٢٢,٧٩٦,٨١٢	٤٢,٤٦٢,٤٥٥		الربح للفترة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٢٢,٧٩٦,٨١٢	٤٢,٤٦٢,٤٥٥		مجموع الدخل الشامل للفترة
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الوحدات المصدرة
٠,٢٦	٠,٤٨	١٧	ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

(بالريالات السعودية)	
	لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
٨٤٨,٦٣١,١٦١	كما في ١ يناير ٢٠١٩ (مراجعة)
٤٩,٣٠٧,٨٤٩	اثر المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ " عقود الإيجار " (إيضاح ٣)
٨٩٧,٩٣٩,٠١٠	كما في ١ يناير ٢٠١٩ (معدلة)
٢٢,٧٩٦,٨١٢	الربح للفترة
-	الدخل الشامل الآخر
٢٢,٧٩٦,٨١٢	مجموع الدخل الشامل للفترة
(٣٠,٨٠٠,٠٠٠)	توزيعات الأرباح
٨٨٩,٩٣٥,٨٢٢	كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة)
	للفترة من ١٧ يوليو حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٨
٨٨٠,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة
٤٢,٤٦٢,٤٥٥	الربح للفترة
-	الدخل الشامل الآخر
٤٢,٤٦٢,٤٥٥	مجموع الدخل الشامل للفترة
(٣٠,٨٠٠,٠٠٠)	توزيعات الأرباح
٨٩١,٦٦٢,٤٥٥	كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجعة)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجع)	لفترة من ١٧ يوليو ٢٠١٧ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجع)	
(بالريالات السعودية)		
٤٢,٤٦٢,٤٥٥	٢٢,٧٩٦,٨١٢	الأنشطة التشغيلية
		الربح للفترة
		تعديلات عن:
١٣,٠٢٣,١٤٢	١١,٩١١,٢٤١	استهلاك
٩٥,٥٥١	٧,٨١١,٣٨٥	مصاريف مالية
(٧٧٧,٥٥٥)	(٥,٦٩٣,٥٠٥)	إيرادات مالية
		التغييرات في الأصول والالتزامات التشغيلية:
	(٣,١٨٩,٠٤٦)	إيجارات مدينة
(٧٢٥,٠٩٧)	(٨٣٧,٨٥٤)	مدفوعات مقدماً وأصول أخرى
١٠,٠٧٠,٥٦٧	(٥,٥٦٠,٣١٧)	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
٩,٣٩٩,١٢٢	١٤٥,٨٨٩	أتعاب إدارية مستحقة
٥٨٤,٣٣٠	(٢٠٣,٤٢٢)	التزامات أخرى
٧٤,١٣٢,٥١٥	٢٧,١٨١,١٨٣	صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
	٩,٧٨٣,٤٣٤	متحصلات من الاستثمار في إيجارات تمويلية
(٣٧٦,٥٢٥,٠٠٠)	-	استحواذ على عقارات استثمارية
(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٨,٠٠٠,٠٠٠)	ودائع قصيرة الأجل
٦٠٠,٠٠٠	٢٣٦,٥٢٩	فوائد ودائع قصيرة الأجل مستلمة
(٤١٥,٩٢٥,٠٠٠)	(١٧,٩٨٠,٠٣٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٣٧٧,١٠٠,٠٠٠	-	المتحصل من إصدار وحدات
	(٥,٨٠٩,٨٢٧)	صافي التغيير في التزامات الإيجار
١٦٠,٦٧٢,٧٥٠	-	صافي المتحصل من قرض طويل الأجل
	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المتحصل من قرض قصير الأجل
	(٧,٢٧٥,٧٨٠)	مصاريف مالية مدفوعة
(٣٠,٨٠٠,٠٠٠)	(٢٤,٦٤٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
٥٠٦,٩٧٢,٧٥٠	٦٢,٢٧٤,٣٩٣	صافي النقد الناتج عن الأنشطة التمويلية
١٦٥,١٨٠,٢٦٥	٧١,٤٧٥,٥٣٩	صافي التغير في النقد وما في حكمه
	٣٥,١٢٧,٥٢١	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
١٦٥,١٨٠,٢٦٥	١٠٦,٦٠٣,٠٦٠	نقد وما في حكمه في نهاية الفترة
		معاملات غير نقدية:
٥٠٢,٩٠٠,٠٠٠	-	استحواذ على عقارات استثمارية مقابل إصدار وحدات
٥٣,٣٠٠	٤٠٩,٠٠٢	إطفاء تكاليف اقتراض مؤجلة
	٤٩,٣٠٧,٨٤٩	صافي اثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ (إيضاح ٣)
	٣٠,٨٠٠,٠٠٠	توزيعات أرباح معلنه غير مدفوعة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة

١ - معلومات عامة

صندوق مشاركة ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل تم تأسيسه في المملكة العربية السعودية وفقاً لأنظمة صناديق الاستثمار العقارية وتعليمات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية. الصندوق مدرج ويتم تداوله في السوق المالية السعودية ("تداول") وهو متوافق مع معايير الهيئة الشرعية. يدار الصندوق من قبل شركة مشاركة المالية تمت الموافقة على طرح وحدات الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٠/٢٣/١٤٣٨ هـ (الموافق ١٧ يوليو ٢٠١٧) و بدأ 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.

يهدف الصندوق بشكل رئيسي في الاستثمار في أصول عقارية مطورة قابلة لتحقيق دخل دوري ويستهدف توزيع أرباح نقدية لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق إلى حملة الوحدات سنوياً.

يجب قراءة القوائم المالية مع القوائم المالية السنوية المراجعة للصندوق. قد لا تكون النتائج المرحلية مؤشراً على النتائج السنوية للصندوق. تغطي ارقام المقارنة المبينة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل والشامل الآخر الفترة منذ التأسيس (١٧ يوليو ٢٠١٨) إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨ حيث إن السنة المالية الأولى للصندوق هي للفترة من ١٧ يوليو ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مما قد يؤثر على مقارنة القوائم المالية المرفقة.

٢ - أساس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقارير المالية المرحلية" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين لا تتضمن القوائم المالية المرحلية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها مع القوائم المالية السنوية للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

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 تكلفة العقارات الاستثمارية. وعليه، يتم تسجيل العقارات الاستثمارية بالتكلفة مخصوصاً منها الاستهلاك المتراكم و/أو الخسائر المتراكمة للهبوط في القيمة.

٣ - معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة اعتمدها الصندوق

باستثناء ما هو موضح أدناه، فإن السياسات المحاسبية المطبقة في هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة هي نفس السياسات المطبقة في القوائم المالية السنوية الأخيرة.

من المتوقع أيضاً أن تنعكس التغييرات في السياسات المحاسبية على القوائم المالية للصندوق في السنة التي ستنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

طبق الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩. وفيما يلي وصف لطبيعة التغييرات وتأثيرها نتيجة اعتماد هذا المعيار المحاسبي الجديد.

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) عقود الإيجار

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معياراً جديداً للإيجارات، وهو المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار" بتاريخ ١٣ يناير ٢٠١٦م. إن قواعد وتعريفات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ تحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ "عقود الإيجار" وتفسير المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٤ "تحديد ما إذا كانت الاتفاقية تشتمل على عقد إيجار" وتفسير معايير المحاسبة الدولية رقم ١٥ "حوافز عقود الإيجار التشغيلي" وتفسير معايير المحاسبة الدولية رقم ٢٧ "تقييم مضمون المعاملات التي تتضمن الشكل النظامي لعقد الإيجار". وينص المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ على مبادئ الاعتراف بعقود الإيجار وقياسها وعرضها والإفصاح عنها، ويلزم المستأجرين بالمحاسبة عن كافة عقود الإيجار ضمن قائمة المركز المالي بما يماثل المحاسبة عن عقود الإيجار التمويلي حسب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧.

اعتمد الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار" اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩. طبق الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ باستخدام طريقة الأثر الرجعي المعدل، والذي بموجبه يتم الاعتراف بالتأثير التراكمي للتطبيق الأولي في صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات في ١ يناير ٢٠١٩. وعليه، لم تتم إعادة عرض ارقام المقارنة لعام ٢٠١٨ - أي تم عرضها كما ورد سابقاً في القوائم المالية السنوية الأخيرة المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ والتفسيرات ذات الصلة. فيما يلي تفاصيل التغييرات في السياسات المحاسبية:

(أ) تعريف عقد الإيجار

حدد الصندوق سابقاً عند بدء العقد ما إذا كان ترتيب ما يعد أو يحتوي على عقد إيجار بموجب تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٤ "تحديد ما إذا كانت الاتفاقية تشتمل على عقد إيجار". يقوم الصندوق الآن بتقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار بناءً على التعريف الجديد لعقد الإيجار. بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، يكون العقد عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار إذا كان العقد يمنح حق التحكم في استخدام أصل محدد لفترة زمنية مقابل تبادل عوض.

٣ - معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة اعتمدها الصندوق (تتمة)

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) عقود الإيجار (تتمة)

(أ) تعريف عقد الإيجار (تتمة)

عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، قرر الصندوق تطبيق الوسيلة العملية للسماح بتقييم المعاملات التي تعد عقود إيجار. لقد طبق الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ فقط على العقود التي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود إيجار. لم يتم إعادة تقييم العقود التي لم يتم تحديدها كعقود إيجار بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ وتفسير المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٤. لذا، تم تطبيق تعريف عقد الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ على العقود المبرمة أو التي تم تغييرها في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ فقط.

عند بدء أو إعادة تقييم عقد يحتوي على عنصر الإيجار، يوزع الصندوق العوض في العقد على كل عنصر متعلق وغير متعلق بالإيجار على أساس أسعارها المستقلة النسبية. ومع ذلك، بالنسبة لعقود إيجار الممتلكات التي يكون فيها الصندوق مستأجراً، اختار الصندوق عدم فصل العناصر غير المتعلقة بالإيجار وسيقوم بدلاً من ذلك بحساب العناصر المتعلقة وغير المتعلقة بالإيجار كعنصر إيجار واحد.

(ب) الصندوق كمستأجر

يقوم الصندوق بتأجير العقارات كمستأجر، قام الصندوق سابقاً بتصنيف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية أو تمويلية بناءً على تقييماته إذا كان عقد الإيجار قد قام بتحويل بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل الأساسي إلى الصندوق. بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 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 بأصل حق الانتفاع والتزامات الإيجار في تاريخ بدء الإيجار.

يتم قياس أصل حق الانتفاع مبدئياً بالتكلفة، وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض في القيمة، ويتم تعديله وفقاً لبعض عمليات إعادة القياس للتزامات الإيجار. عندما يستوفي أصل حق الانتفاع تعريف العقار الاستثماري، يتم إدراجه ضمن العقارات الاستثمارية.

يتم قياس التزام الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم سدادها في تاريخ البدء، ويتم خصمها باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار أو، إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة، باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للصندوق. بشكل عام، يستخدم الصندوق معدل الاقتراض الإضافي الخاص به كمعدل خصم.

يتم زيادة التزام الإيجار لاحقاً من خلال تكلفة الفائدة على التزام الإيجار وتخفيضه بدفع الإيجار. يتم إعادة قياسه عندما يكون هناك تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناشئة عن تغيير في مؤشر أو معدل، أو تغيير في تقدير المبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية، أو حسب الحاجة، تغييرات في تقييمات ما إذا كان إتمام خيار الشراء أو التمديد مؤكداً إلى حد معقول أو أنه من غير المعقول أن يكون خيار الإنهاء مؤكداً.

يقوم الصندوق باستهلاك أصول حق الانتفاع على أساس القسط الثابت على مدار فترة الإيجار.

التحول

صنّف الصندوق سابقاً عقود إيجار العقارات كعقود إيجار تشغيلية بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧. وتشمل الأراضي والمحلات التجارية والمراكز التجارية. عند التحول، بالنسبة لعقود الإيجار المصنفة كعقود إيجار تشغيلية بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧، تم قياس التزامات الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المتبقية المخصصة حسب معدل الاقتراض الإضافي للصندوق كما في ١ يناير ٢٠١٩. تم قياس أصول حق الانتفاع بمبلغ مساوٍ للالتزامات الإيجار، وتم تعديلها بمبلغ أي مدفوعات إيجار مدفوعة مسبقاً أو مستحقة.

عند التحول، استخدم الصندوق الوسيلة العملية التالية عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ على عقود الإيجار المصنفة سابقاً كعقود إيجار تشغيلية بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧.

- طبق الإعفاء على عدم الاعتراف بأصول والتزامات حق الانتفاع لعقود الإيجار التي تقل مدتها عن ١٢ شهراً.
- استخدم الأحكام عند تحديد مدة عقد الإيجار إذا كان العقد يحتوي على خيارات لتمديد أو إنهاء عقد الإيجار.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٣ - معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة اعتمدها الصندوق (تتمة)
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) عقود الإيجار (تتمة)

(ج) الصندوق كمؤجر

باستثناء الحالات التي يعمل فيها الصندوق كمؤجر وسيط، لا يُطلب من الصندوق إجراء أي تعديلات على تحول عقود الإيجار التي يكون فيها مؤجراً. صنف الصندوق هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية. لا تختلف السياسات المحاسبية المطبقة على الصندوق كمؤجر عن السياسات المعتمدة بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧. يحسب الصندوق عقود الإيجار هذه التي تطبق هذا المعيار منذ تاريخ التطبيق الأولي.

يجب على المؤجر الاعتراف بمدفوعات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية كإيراد على أساس القسط الثابت أو على أساس منتظم آخر. يجب على المؤجر تطبيق أساس منتظم آخر إذا كان هذا الأساس أكثر تمثيلاً للنمط الذي تقلصت فيه الاستفادة من استخدام الأصل الأساسي.

(د) الصندوق كمؤجر وسيط

يعمل الصندوق أيضاً كمؤجر وسيط لأصول حق الانتفاع التي تم الحصول عليها والتي تم تأجيرها بالفعل للمستأجرين.

السياسات المحاسبية الهامة

في تاريخ بدء عقد الإيجار، اعترف الصندوق بالأصول المحتفظ بها بموجب عقد إيجار تمويلي في قائمة المركز المالي الخاص به وعرضها كرصيد مدين مستحق بمبلغ يساوي صافي الاستثمار في عقد الإيجار.

يستخدم الصندوق سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار لقياس صافي الاستثمار في عقد الإيجار. إذا تعذر تحديد سعر الفائدة الضمني في الإيجار من الباطن بسهولة، فقد يستخدم الصندوق سعر الخصم المستخدم في عقد الإيجار الرئيسي (المعدل وفقاً لأي تكاليف مباشرة أولية مرتبطة بالإيجار من الباطن) لقياس صافي الاستثمار في العقد من الباطن. إذا تعذر تحديد كلا السعرين بسهولة، فسيتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للصندوق. بشكل عام، يستخدم الصندوق معدل الاقتراض الإضافي الخاص به كمعدل خصم.

التحول

أعاد الصندوق تقييم عقود الإيجار من الباطن التي تم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ والمستمرة في تاريخ التطبيق الأولي، لتحديد ما إذا كان ينبغي تصنيف كل إيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تشغيلي أو كاستثمار في عقد إيجار تمويلي بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦. على أساس الشروط والأحكام التعاقدية المتبقية لعقد الإيجار الرئيسي والإيجار من الباطن. في ذلك التاريخ، قام الصندوق بتصنيف بعض العقود من الباطن كإيجار تمويلي.

(هـ) تأثير اعتماد المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار" على قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة كما في ١ يناير ٢٠١٩ (تاريخ التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي):

التعديلات	إيضاح	
(بالريالات السعودية)		
١٤٢,٢٨١,٦١٢	٦	التأثير على زيادة (نقص) الأصول
(١٤٥,٤٢٢,٥٦٦)		عقارات استثمارية (أ)
٢١٩,١٤٢,٨١٦	٧	حقوق إنتفاع مدفوعة مقدماً (أ)
١,٣٨٩,٧٠٠		إجمالي الاستثمار في ايجارات تمويلية (ب)
٢١٧,٣٩١,٥٦٢		ايجارات مدينة (ج)
١٧٠,٢٢٦,٨٩٩		التأثير على زيادة (نقص) الالتزامات
(٢,١٤٣,١٨٦)		التزامات الإيجار (ب)
١٦٨,٠٨٣,٧١٣		التزامات أخرى (ج)
٤٩,٣٠٧,٨٤٩		التأثير على صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات

٣ - معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة اعتمدها الصندوق (تتمة)

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) عقود الإيجار (تتمة)

(هـ) تأثير اعتماد المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار" على قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة كما في ١ يناير ٢٠١٩ (تاريخ التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي) (تتمة)"

(أ) بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧، تم حساب إيجار الأرض وأصل حق الانتفاع المدفوع مقدماً كإيجار تشغيلي، وبموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، يتم حساب إيجار الأرض كأصل حق الانتفاع باستخدام القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار مستحقة الدفع خلال مدة عقد إيجار الأرض. أما فيما يخص أصل حق الانتفاع المدفوع مقدماً، فقد تم إعادة تصنيف هذه المبالغ إلى عقارات استثمارية دون خصم حيث أنها مدفوعة مسبقاً.

(ب) احتسب الصندوق عقود الإيجار من الباطن بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ كإيجار تشغيلي، وعند اعتماد المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، قام الصندوق بتقييم عقد الإيجار لتحديد ما إذا كان ينطوي على عقد إيجار تمويلي أم لا، وحدد سبعة عقود تشكل خلالها فترة الإيجار من الباطن مدة كبيرة من اتفاقات عقود الإيجار الرئيسية، وبالتالي احتسبت هذه الاتفاقات كعقود إيجار تمويلية، ووفقاً لذلك تم استبعاد هذه الممتلكات وعرضت القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار كاستثمار في عقد إيجار تمويلي وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦. اعترف الصندوق بالتزامات الإيجار بحسب القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار للأرض. تم احتساب الفرق بين تكلفة العقارات التي تم استبعادها وصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي المعترف به كتعديل على الرصيد الافتتاحي لصافي الأصول العائدة لحملة الوحدات.

(ج) تتضمن الإيجارات المدينة والتزامات الإيجار المبالغ المستحقة أو المدفوعة والتي لم يتم تسويتها في تاريخ التحول.

٤ - الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

يطلب إعداد القوائم المالية المرحلية الموجزة من مدير الصندوق وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والأصول والالتزامات المقيدة والإفصاحات المرفقة وإفصاحات الالتزامات الطارئة في تاريخ التقرير. يمكن أن ينتج من حالات عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيم الدفترية للأصول أو الالتزامات والتي ستتأثر في الفترات المستقبلية.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الخاصة بها على أساس مستمر. يتم الاعتراف بتعديلات التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات.

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

٤,١ الأحكام

تصنيف الإيجارات إلى إيجارات تمويلية أو تشغيلية

الصندوق كمؤجر

أبرم الصندوق عقود إيجار تتعلق بعقارات تجارية وسكنية ضمن محفظته للعقارات الإستثمارية. 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.

تحديد مدة عقد الإيجار لعقود الإيجار

طبق الصندوق أحكاماً لتحديد مدة عقد الإيجار لعقود الإيجار التي يكون فيها للمستأجر خيارات التجديد. يؤثر تقييم ما إذا كان من المؤكد إلى حد معقول قيام الصندوق بهذه الخيارات على مدة عقد الإيجار، مما يؤثر بشكل جوهري على مبالغ التزامات الإيجار وأصول حق الانتفاع المعترف بها.

٤,٢ التقديرات والافتراضات

تقييم العقارات الاستثمارية

يستعين الصندوق بخدمات أطراف خارجية للحصول على تقديرات للقيمة السوقية للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم معترف بها لأغراض مراجعة انخفاض القيمة والإفصاحات عنها في القوائم المالية.

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تحدد إدارة الصندوق الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات الاستثمارية من أجل احتساب 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.

٤ - الأحكام والتقدير والتفويضات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤,٢ التقديرات والافتراضات (تتمة)

هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات على انخفاض قيمة جميع العقارات الاستثمارية في كل تاريخ تقرير مالي. يتم اختبار العقارات الاستثمارية لاختبار انخفاض القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. عند إجراء حسابات قيمة الاستخدام، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد، وتختار معدل خصم مناسب من أجل حساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

٥ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

٥,١ عقارات استثمارية

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

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

سنوات	
٤٠	مباني
١٠	أثاث وتركيبات ومعدات
٥,٢	إيرادات إيجارية
	يتم الاعتراف بالإيرادات الإيجارية الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية، بالصافي من الخصم وفقاً لشروط عقود الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء.
٥,٣	النقد وما في حكمه
	يتكون النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل التي تستحق خلال فترة ثلاثة أشهر أو أقل والتي تكون عرضة لمخاطر تغير غير جوهرية في القيمة.
٥,٤	مخصصات
	يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام حالي، قانوني أو ضمني نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن ينتج عنه تدفق موارد الصندوق الاقتصادية لتسوية الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. تتم مراجعة وتعديل المخصصات بانتظام لتعكس أفضل تقدير حالي.
٥,٥	الإيرادات المالية
	يتم إثبات الإيرادات المالية عند الاستحقاق باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.
٥,٦	صافي قيمة الأصول لكل وحدة
	يتم احتساب صافي قيمة الأصول للوحدة كما هو موضح في قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة بتقسيم صافي أصول الصندوق على عدد الوحدات المصدرة والقائمة في نهاية الفترة.
٥,٧	ربحية الوحدة
	يتم احتساب ربحية الوحدة بتقسيم الربح أو الخسارة العائدة لحملة الوحدات في الصندوق على المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة خلال الفترة.
٥,٨	توزيعات الأرباح
	يتم إثبات توزيعات الأرباح لحملة الوحدات كالتزام في القوائم المالية في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل مجلس إدارة الصندوق.
٥,٩	الزكاة
	الزكاة وضريبة الدخل هي التزامات تتعلق بحملة الوحدات، وعليه، لم يتم احتساب مخصص لها في هذه القوائم المالية.
٥,١٠	تكاليف الاقتراض
	يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بحيارة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية ليصبح جاهز للاستخدام أو بيعه المقصود كجزء من تكلفة الأصل المعني. يتم تحميل جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها.

٥ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٥,١١ 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 حدى، 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 وعند تحديد القيمة من الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى القيمة الحالية باستخدام سعر الخصم بما يعكس التقديرات السوقية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يتم مراعاة المعاملات السوقية الحديثة. إذا لم يتم تحديد مثل هذه المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم التحقق من هذه القيم بمقارنتها بمضاعفات التقييم أو من خلال أي مؤشرات أخرى متوفرة للقيمة العادلة.

يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة للعمليات المستمرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل 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 و الدخل الشامل الأخر.

٥,١٢ الأصول المالية

الاثبات الأولى والقياس

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

يعترف بجميع الأصول المالية عند الاثبات الاولى بالقيمة العادلة إضافة إلى، في حالة الاصول بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة ذات العلاقة بالإستحواذ على الأصول المالية.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للأصول المالية على تصنيفها على النحو التالي:

أصول مالية بالتكلفة المطفأة

بعد القياس الاولي، تقاس تلك الأصول المالية بالقيمة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية وتكون معرضة للهبوط في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل، أو تعديله أو هبوط قيمته.

تتكون الأصول المالية بالتكلفة المطفأة للصندوق من ذمم 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، أو

قيام الصندوق بتحويل حقوقه باستلام تدفقات نقدية من الأصل أو التزامه بدفع التدفقات النقدية بالكامل بدون تأخير إلى طرف ثالث من خلال اتفاقية "تحويل" وسواء (أ) حول الصندوق بصورة جوهرية جميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل أو (ب) أن 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 إلى 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 أيضاً 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 مطالبته الصندوق بسداده، أيهما أقل.

الهبوط في قيمة الأصول المالية

يعترف الصندوق بمخصص خسائر انتمانية متوقعة.

يتم الاعتراف بمخصص خسائر انتمانية 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 شهراً (خسائر انتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً). 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 انتمانية 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.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٥ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٥,١٣ الالتزامات المالية

الإثبات الأولى والقياس

تصنف الالتزامات المالية، عند الإثبات الأولى، كالالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو كقروض وذمم دائنة أو كمشتقات مالية تستخدم كأدوات تحوط في تحوط فعال لتغطية المخاطر، وفق الحاجة. يتم إثبات جميع الالتزامات المالية بصورة مبدئية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف والذمم الدائنة بالصافي من تكاليف المعاملات المرتبطة مباشرة بها.

القياس اللاحق

القروض والسلف والذمم الدائنة

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

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

إلغاء إثبات الالتزامات المالية

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

٥,١٤ 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 الأصول والالتزامات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، كما هو موضح على النحو التالي، استناداً إلى أدنى مستوى إدخال مهم لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول - قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من الأسعار المعلنة في سوق نشط (غير المعدلة) للأصول أو الالتزامات
- 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 تحولات 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.

٦ - عقارات استثمارية

	٣٠ يونيو	٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
	(غير مراجع)	(مراجع)	(مراجع)
	(بالريالات السعودية)		
العقارات الاستثمارية المملوكة (أ)	٨٣٦,٣٢٦,٨١٠	٨٤٣,٧٢٧,٧٢٥	٨٤٣,٧٢٧,٧٢٥
أصول حق الانتفاع (ب)	١٣٧,٧٧١,٢٨٦	-	-
	٩٧٤,٠٩٨,٠٩٦	٨٤٣,٧٢٧,٧٢٥	٨٤٣,٧٢٧,٧٢٥

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموجزة (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٦ - عقارات استثمارية (تتمة)

(أ) العقارات الاستثمارية المملوكة

الإجمالي	اثاث وتركيبات ومعدات (بالريالات السعودية)	مباني	أراضي	
				التكلفة:
٨٧٨,٤٢٥,٠٠٠	٥٢,٦٧٨,٧٨٠	٣٨٨,٧٠٨,٩٥٠	٤٣٧,٠٣٧,٢٧٠	١ يناير ٢٠١٩
٨٧٨,٤٢٥,٠٠٠	٥٢,٦٧٨,٧٨٠	٣٨٨,٧٠٨,٩٥٠	٤٣٧,٠٣٧,٢٧٠	٣٠ يونيو ٢٠١٩
				الاستهلاك المتراكم والهبوط في القيمة
٣٤,٦٩٧,٢٧٥	٧,٢٠٦,١٧٨	٢٠,٤٠٨,٦٨٢	٧,٠٨٢,٤١٥	١ يناير ٢٠١٩
٧,٤٠٠,٩١٥	٢,٦٣٣,٩٤٥	٤,٧٦٦,٩٧٠	-	المحمل للفترة
٤٢,٠٩٨,١٩٠	٩,٨٤٠,١٢٣	٢٥,١٧٥,٦٥٢	-	٣٠ يونيو ٢٠١٩
٨٣٦,٣٢٦,٨١٠	٤٢,٨٣٨,٦٥٧	٣٦٣,٥٣٣,٢٩٨	٤٣٧,٠٣٧,٢٧٠	صافي القيمة الدفترية
٨٤٣,٧٢٧,٧٢٥	٤٥,٤٧٢,٦٠٢	٣٦٨,٣٠٠,٢٦٨	٤٢٩,٩٥٤,٨٥٥	٣٠ يونيو ٢٠١٩
				٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تمثل العقارات الاستثمارية المملوكة استثمارات الصندوق في مجموعات سكنية مختلفة وشقق فندقية ومستودعات تقع في المملكة العربية السعودية.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بلغ صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المرهونة كضمان مقابل قروض بنكية ٨٣٦,٣٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨٤٣,٧٣ مليون ريال سعودي) (إيضاح ١٠).

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

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، بلغ متوسط تقييم العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه ٨٤٧,٠٦٠,٤٥٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨٤٧,٤١٨,٢٠٩ ريال سعودي). تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية معدل خصم ٩٪ ومعدل عائد من ٧٪ إلى ٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٧,٤٪ إلى ٩٪).

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.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٦ - عقارات استثمارية (تتمة)

(ب) أصول حق الانتفاع

الإجمالي	مباني (بالريالات السعودية)	أراضي	
-	-	-	التكلفة:
١٤٦,٥٦٨,٩٠١	٧٤,٦١٢,٥٦٣	٧١,٩٥٦,٣٣٨	١ يناير ٢٠١٩
١٤٦,٥٦٨,٩٠١	٧٤,٦١٢,٥٦٣	٧١,٩٥٦,٣٣٨	تأثير المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦
١٤٦,٥٦٨,٩٠١	٧٤,٦١٢,٥٦٣	٧١,٩٥٦,٣٣٨	١ يناير ٢٠١٩ (معدل)
			٣٠ يونيو ٢٠١٩
-	-	-	الإطفاء المتراكم:
٤,٢٨٧,٢٨٩	٢,١٧٨,٨٠٢	٢,١٠٨,٤٨٧	١ يناير ٢٠١٩
٤,٢٨٧,٢٨٩	٢,١٧٨,٨٠٢	٢,١٠٨,٤٨٧	تأثير المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦
٤,٥١٠,٣٢٦	٢,٢٩٢,١٤٩	٢,٢١٨,١٧٧	١ يناير ٢٠١٩ (معدل)
٨,٧٩٧,٦١٥	٤,٤٧٠,٩٥١	٤,٣٢٦,٦٦٤	المحمل للفترة
			٣٠ يونيو ٢٠١٩
١٣٧,٧٧١,٢٨٦	٧٠,١٤١,٦١٢	٦٧,٦٢٩,٦٧٤	صافي القيمة الدفترية
			٣٠ يونيو ٢٠١٩
-	-	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٨

حصل الصندوق على أصول حق الانتفاع لبعض العقارات التجارية تتمثل في أراضي ومباني لفترة حيازة تتراوح من ١٥,٥ إلى ١٦,٥ سنة.

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، بلغ متوسط تقييم المباني ٧٩,١٥٩,٦١٩ ريال سعودي، تم احتسابها بتوزيع متوسط التقييم الكلي لحقوق انتفاع المباني والبالغ ١٥٨,٧١٦,٢١٠ ريال سعودي على المساحة المتبقية بعد استبعاد الجزء من المباني المتعلقة بترتيبات الإيجار التمويلي. يتم التقييم بناء على متوسط القيمة المحتسبة من قبل مقيمين اثنين مستقلين. تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم حق الانتفاع معدل خصم يتراوح بين ١٠,٥٪ و ١٢٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: بين ١١٪ و ١٢٪).

دفع الصندوق تكاليف البناء مقدماً بمبلغ ١٤٩,٦٤٥,٧٩١ ريال سعودي سنوياً. بالنسبة للأرض، يتم الاعتراف بأصل حق الانتفاع بالقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المخصصة باستخدام متوسط معدل الاقتراض للصندوق.

٧ - إجمالي الاستثمار في الإيجارات التمويلية

يتكون صافي الاستثمار في إيجار تمويلي من:

٣٠ يونيو	٢٠١٩	٣١ ديسمبر	٢٠١٨ (مراجع)
-	٣٠٤,٧٨٦,١٧٨	-	٣٠٤,٧٨٦,١٧٨
-	(٩٠,٠٩٣,٠٠٠)	-	(٩٠,٠٩٣,٠٠٠)
-	٢١٤,٦٩٣,١٧٨	-	٢١٤,٦٩٣,١٧٨

إجمالي الاستثمار في إيجار تمويلي
ناقصاً: إيرادات مالية غير مكتسبة

لدى الصندوق استثمار في الإيجار من الباطن مقابل أصول حق الانتفاع (إيضاح ٦). هذه الإيجارات من الباطن لديها مدة إيجار أكثر من ٨٥٪ من عقد الإيجار الرئيسي. وبالتالي، ألغى الصندوق اثبات حق الانتفاع ذا الصلة في تاريخ تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ واعترف بهذه الإيجارات من الباطن كاستثمار في عقود الإيجار التمويلي. تم الإفصاح عن التأثير على قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة في إيضاح ٣(هـ). يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد المكتسبة من الاستثمار في الإيجار التمويلي كإيرادات مالية (إيضاح ١٣).

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٨ - مدفوعات مقدماً وأصول أخرى

٣٠ يونيو		
٢٠١٩	٣١ ديسمبر	
(غير مراجع)	(مراجع)	
(بالريالات السعودية)		
٤,٦٩٧,٠٠٠	٤,٦٩٧,٠٠٠	رسوم ترتيب قروض مؤجلة
٢٥٨,٢٦٨	٥٢٢,٣٩٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
١٤٩,٠٦٣	٢٧٢,٢٤٣	إيرادات فائدة مستحقة
٦١١,٥١٢	١,١٨٥,٢٤٤	ضريبة القيمة المضافة المدينة
٥,٧١٥,٨٤٣	٦,٦٧٦,٨٧٧	

تمثل رسوم ترتيب قروض مؤجلة رسوم إدارية واستشارية على تسهيلات القرض غير المسحوبة بمبلغ ٢٣٤,٨٥ مليون ريال سعودي (إيضاح ١٠).

٩ - ودائع قصيرة الأجل

تمثل الودائع قصيرة الأجل المبلغ المستثمر من قبل الصندوق في وديعة مرابحة لدى أحد البنوك التجارية المحلية المتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية، التي تستحق خلال فترة تزيد عن ٣ أشهر لغرض الحصول على إيراد تمويل بأسعار تجارية.

تحمل الودائع فائدة بمعدل يتراوح بين ٢٪ إلى ٢,٦٥٪.

تم خلال الفترة الإعراف بأرباح بمبلغ ٣٥٩,٧٠٩ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠١٨ : ٧٧٧,٥٥٥) من ودائع قصيرة الأجل كإيرادات مالية.

١٠ - القروض

٣٠ يونيو		
٢٠١٩	٣١ ديسمبر	
(غير مراجع)	(مراجع)	
(بالريالات السعودية)		
١٦٠,٢٠١,٣١١	١٥٩,٧٩٢,٣٠٩	قرض طويل الأجل (أ)
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	قرض قصير الأجل (ب)
٢٦٠,٢٠١,٣١١	١٥٩,٧٩٢,٣٠٩	

(أ) قرض طويل الأجل

٣٠ يونيو		
٢٠١٩	٣١ ديسمبر	
(غير مراجع)	(مراجع)	
(بالريالات السعودية)		
١٦٥,١٥٠,٠٠٠	١٦٥,١٥٠,٠٠٠	قرض طويل الأجل
(٤,٩٤٨,٦٨٩)	(٥,٣٥٧,٦٩١)	ناقصاً: تكاليف المعاملة
١٦٠,٢٠١,٣١١	١٥٩,٧٩٢,٣٠٩	

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

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

القرض مضمون برهن العقارات الاستثمارية للصندوق وسندات لأمر وتنازل عن إيرادات الإيجار.

(ب) قرض قصير الأجل

خلال الفترة، سحب الصندوق حد الاقتراض قصير الأجل. تحمل هذه التسهيلات فائدة بمعدل سايبور (٦ أشهر) بالإضافة إلى هامش بنسبة ١,٨٥٪.

صندوق مشاركة ريت
(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

		التزامات الإيجار	١١ -
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩		
(مراجع)	(غير مراجع)		
(بالريالات السعودية)			
-	٢٤١,٥٧٦,٢٨٠	إجمالي التزام الإيجار	
-	(٧٧,١٥٩,٢٠٨)	ناقصاً: الفائدة المؤجلة	
-	١٦٤,٤١٧,٠٧٢		

يمثل التزام الإيجار القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار مقابل إيجار الأرض.

		توزيعات أرباح مستحقة	١٢ -
خلال الفترة، أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح بلغت ٣٠,٨٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٨: ٣٠,٨٠ مليون ريال سعودي) لم يتم دفع أي منها في هذه الفترة (٣٠ يونيو ٢٠١٨ تم دفع ٣٠,٨٠ مليون ريال سعودي). وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، فإنه يستهدف توزيع أرباح نقدية، لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق.			

		مصاريف تشغيلية أخرى	١٣ -
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩	لفترة من ١٧ يوليو ٢٠١٨ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٧		
(غير مراجع)	(غير مراجع)		
(بالريالات السعودية)			
١,٣٤٢,٠٦٤	-	أتعاب إدارة ممتلكات حق الانتفاع	
٦٣٨,٣٢١	-	منافع رسوم وإشتراكات	
٥٧١,٤٦٣	١,٠٣٧,٠٥٠	رسوم تقييم	
١٢٢,٠٠٠	١٣٣,٠٠٠	إعلانات وعلامات تجارية	
٤٦,٩٥٠	٥٢,٥٥٣	أتعاب مجلس الإدارة	
٣٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	أخرى	
١,٣٧١,٨١٢	٤,٩٧٥		
٤,١٢٢,٦١٠	١,٢٦٧,٥٧٨		

		إيرادات مالية	١٤ -
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩	لفترة من ١٧ يوليو ٢٠١٨ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٧		
(غير مراجع)	(غير مراجع)		
(بالريالات السعودية)			
٣٥٩,٧٠٩	٧٧٧,٥٥٥	إيرادات الفوائد على الودائع قصيرة الأجل (إيضاح ٩)	
٥,٣٣٣,٧٩٦	-	إيرادات الفوائد من الاستثمار في الإيجار التمويلي (إيضاح ٧)	
٥,٦٩٣,٥٠٥	٧٧٧,٥٥٥		

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموجزة (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٥ - تكاليف التمويل

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجع)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجع)	
٤,٢٦٢,٢١٠	٤٢,٢٥١	مصاريف الفوائد على القروض (إيضاح ١٠)
٤٠٩,٠٠٢	٥٣,٣٠٠	إطفاء رسوم ترتيب القرض
٣,١٤٠,١٧٣	-	مصاريف الفوائد على الالتزام بموجب عقد إيجار تمويلي (إيضاح ١١)
٧,٨١١,٣٨٥	٩٥,٥٥١	

١٦ - المعاملات والأرصدة مع الاطراف ذات العلاقة

تمثل الأطراف 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 الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة والأرصدة المرتبطة بها :

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجع)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجع)
مدير الصندوق	اتعاب إدارة	٦,٥٧٤,٠٨٣	٩,٣٩٩,١٢٢
مجلس إدارة الصندوق	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	٣٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠
الهيئة الشرعية	رسوم الهيئة الشرعية	١٦,٥٠٠	١٦,٥٠٠
أمين الحفظ	رسوم حفظ	٥٠,٠٠٠	٩١,٦٦٧
حامل وحدات	إيراد إيجار	١٥,٨٣٠,٥٤٢	٢٧,٤٤٩,٦٠٣

تبلغ استثمارات مدير الصندوق في الصندوق في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ٤,٦٤ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٤ مليون وحدة).
الأرصدة مع الاطراف ذات العلاقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ هي كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجع)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجع)	
٦,٥٧٤,٠٨٣	٦,٤٢٨,١٩٤	مدير الصندوق*
٥٠,٠٠٠	١٤١,٦٦٧	أمين الحفظ**
٦,٦٢٤,٠٨٣	٦,٥٦٩,٨٦١	

* تم عرضها ضمن أتعاب الإدارة المستحقة

** تم عرضها ضمن المصاريف المستحقة

صندوق مشاركة ريت

(مدار من قبل شركة مشاركة المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموجزة (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٦ - المعاملات والأرصدة مع الاطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

نوع الأتعاب	الأساس و النسبة	الاستحقاق
اتعاب إدارة	١,٢٪ من إجمالي الأصول	كل ستة (٦) أشهر
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل اجتماع للعضو المستقل، بحد أقصى ٨٠,٠٠٠ ريال سعودي لكامل الأعضاء سنوياً.	بعد اجتماع مجلس الإدارة
رسوم الهيئة الشرعية	٣٣,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً	كل ستة (٦) أشهر
رسوم الحفظ	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً	سنوياً

١٧ - ربحية الوحدة

يتم احتساب ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة بناءً على الأرباح العائدة لحملة الوحدات والمتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة.

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجع)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجع)	
٢٢,٧٩٦,٨١٢	٤٢,٤٦٢,٤٥٥	ربح الفترة العائد إلى حملة الوحدات
٨٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الوحدات
٠,٢٦	٠,٤٨	ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

(بالريالات السعودية)

١٨ - تحليل إستحقاقات الأصول والالتزامات

من المتوقع أن تتحقق العقارات الإستثمارية وصافي الإستثمار في إيجارات تمويلية والقروض طويلة الأجل والتزامات الإيجار بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير. إن جميع الأصول والالتزامات الأخرى ذات طبيعة متداولة.

١٩ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد والموافقة على اصدار هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٨ أغسطس ٢٠١٩.