

مندوق
مشاركة
رابت



التقرير السنوي

2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المحتوى

33	الاجتماع الرابع
34	الاجتماع الخامس
35	قرار بالتمرير وفيه

37	أزمة كورونا	06
	أزمة كورونا	

39	تفاصيل المحفظة	07
	التوزيع الجغرافي لعقارات الصندوق	
40	توزيع الأصول بناء على القيمة	
41	المستأجرين الرئيسيين	

54	الزكاة	08
	الزكاة	

56	تقرير تقييم مخاطر الصندوق	09
	تقرير تقييم مخاطر الصندوق	

59	القوائم المالية	10
	تقرير المراجع المستقل	
61	قائمة المركز المالي	
62	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر	
63	قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات	
64	قائمة التدفقات النقدية	
67	إيضاحات حول القوائم المالية	

01	كلمة مجلس الإدارة
-----------	--------------------------

02	ملخص أحداث صندوق مشاركة ريت
08	ملخص معلومات صندوق مشاركة ريت
14	مقدمي الخدمات

03	استراتيجيات وسياسات استثمار الصندوق
-----------	--

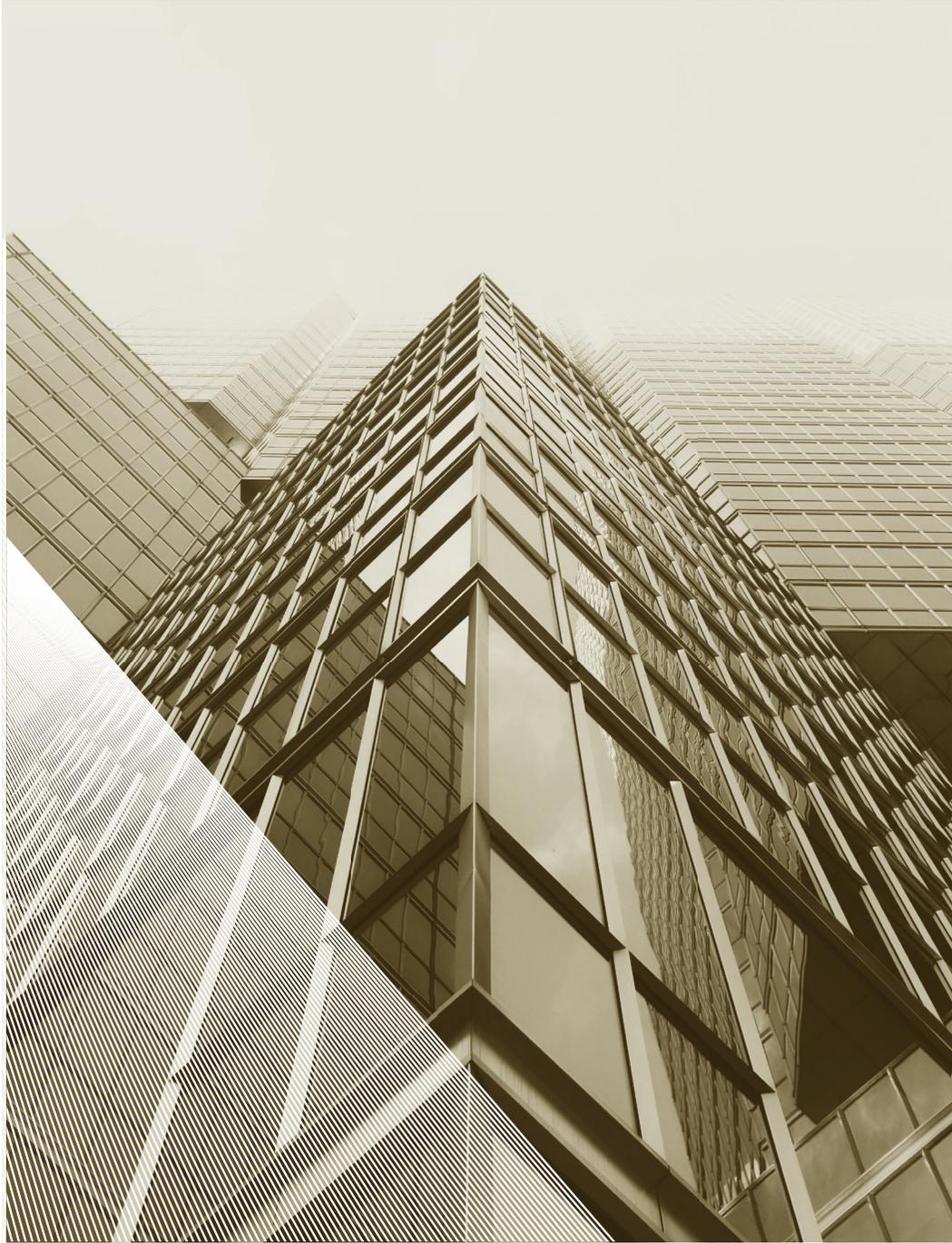
16	استراتيجيات وسياسات استثمار الصندوق
17	سياسات تركيز الاستثمار
18	صلاحيات الاقتراض للصندوق
19	وسائل وكيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق
20	سياسة التخارج
21	آلية اتخاذ القرار الاستثماري لمدير الصندوق
23	المستشار الفني الهندسي

04	مجلس إدارة صندوق مشاركة ريت
-----------	------------------------------------

25	مجلس إدارة صندوق مشاركة ريت
26	أعضاء مجلس إدارة الصندوق

05	اجتماعات مجلس الإدارة
-----------	------------------------------

29	الاجتماع الأول
30	الاجتماع الثاني
32	الاجتماع الثالث



| 01

كلمة مجلس الإدارة

مالكي الوحدات الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسرنا أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي لصندوق مشاركة ريت لعام 2020م، حيث نجح الصندوق ولله الحمد في المحافظة على تميّزه وسمعته الاستثمارية خلال هذا العام، مدفوعاً بتلك الثقة الغالية من مالكي الوحدات وكفاءة فريق العمل مما أكسب الصندوق المناعة التي تجعله يقف قوياً في مواجهة التحديات ويمضي لتحقيق أهدافه وحصد المنجزات الاستثمارية التي يتطلع إليها الجميع.

كان العام 2020م استثنائياً على كافة الأصعدة ، وشكّل تحدياً لكل الاقتصاديات العالمية بسبب جائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد19) التي ألفت بظلال سلبية من حالات عدم اليقين والاستقرار والتقلبات في مجمل القطاعات الاقتصادية. بفضل الله تعالى، ثم الإجراءات والتدابير الاقتصادية التي فعّلتها حكومة المملكة العربية السعودية، تمت إدارة الأزمة الصحية بكفاءة واقتدار شهد بها العالم أجمع، وأسهمت حزمة الحوافز الاقتصادية في بقاء اقتصادنا الوطني معافى وأكثر قدرة على مواجهة تحديات الجائحة.

وإننا ومن واقع نشاطنا في اقتصاد وطني متين ومتعافي واصلنا مسيرتنا بما يعمل على استقرار أعمالنا وتعزيز دورنا الاستثماري، وفي هذا المجال أدّت مواردنا البشرية دورها على الوجه الأكمل الذي حافظ على نهج الصندوق وتوفير الوسائل التي تجعله يمتلك القدرات اللازمة لتجاوز العقبات ومواجهة التحديات بكل مرونة وموثوقية.

يحق لنا ونحن نستهل عام جديد أكثر تعافياً وطموحاً لبذل مزيد من الجهود، أن نفخر بكوادرنا الكفؤة التي بذلت أقصى الجهود من أجل تحقيق الأهداف الإستراتيجية للصندوق، والاستعداد لمرحلة ما بعد الانتعاش والانطلاق في طريق النمو والتطور.

لم يتوقف صندوق مشاركة ريت عن تحقيق منجزاته ومواصلة أعماله، وظل على منهجه في النمو ما جعله يحصد عدداً من المنجزات الفارقة في عام مليء بالتحديات، فتم الاستحواذ على عقار جديد في دولة الإمارات العربية المتحدة بمدينة دبي، ويُعد من أكبر مستودعات التخزين الذاتي في منطقة الشرق الأوسط ويعتبر قطاع التخزين الذاتي من أكثر القطاعات النشطة في الأزمات مثل أزمة كورونا.

وشملت قائمة المنجزات النوعية للصندوق خلال العام 2020م أيضاً، نجاح الصندوق في تخفيض تكلفة التمويل وزيادة مبلغ التمويل ليصل إلى مليار ريال سعودي في ظل انخفاض معدلات الفائدة عالمياً، وهذا يمثل تطوراً لافتاً ومقدراً يعكس قوة المركز المالي للصندوق ومقدرته على التعامل مع متغيرات السوق بديناميكية عالية.

ومع خطة المعالجات الاستثمارية التي وضعها مدير الصندوق أمكن تحقيق هذه المنجزات وغيرها، حيث سعى الصندوق على استدامة معدل استقرار التوزيعات النقدية لعام 2020م حيث أن التوزيعات هي الميزة التنافسية للصناديق العقارية المتداولة، ما يعني كفاءة وفعالية كبيرة في إدارة العمليات التشغيلية وقراءة التطورات.

ومع عبور تحديات 2020 بنجاح وامتياز، فإنه ينتظرنا في هذا العام الجديد 2021م تحديات أكبر لتحقيق نتائج مالية واستثمارية متميزة، وإننا على ثقة عالية بفريق العمل وقدرتهم على تحقيق المزيد من النجاح والتطور وتنفيذ خطط النمو على الوجه الأكمل بإذن الله.

إبراهيم بن فهد العساف

رئيس مجلس إدارة صندوق مشاركة ريت

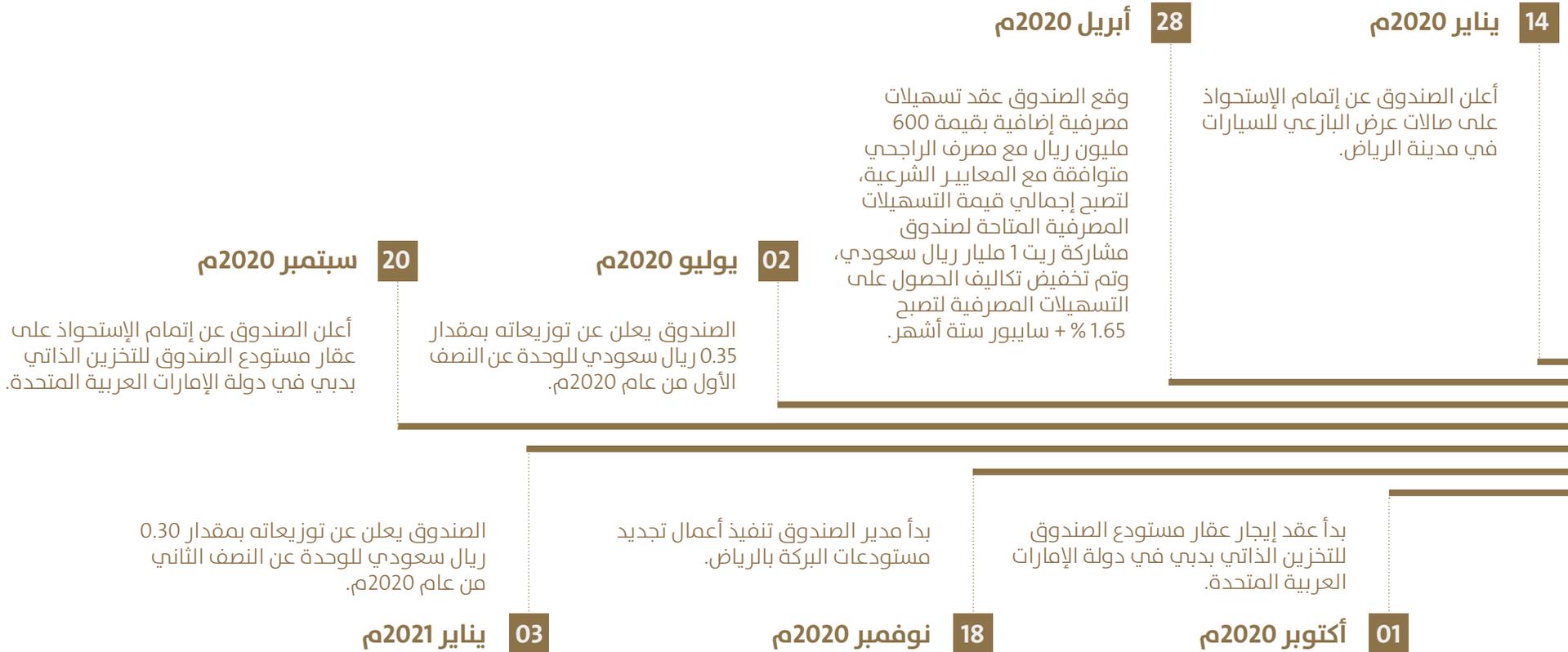


| 02

ملخص أحداث صندوق مشاركة ريت

ملخص أحداث صندوق مشاركة ريت

2020



ملخص أحداث صندوق مشاركة ريت

الصندوق: صندوق مشاركة ريت هو صندوق استثمار عقاري مطروح طرماً عاقماً في السوق السعودية الرئيسية، يتمثل هدفه الاستثماري الرئيسي في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً انشائياً وقابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، ويوزع نسبة 90% كحد أدنى من صافي أرباح الصندوق نقداً على مالكي الوحدات خلال فترة عمله وذلك بشكل نصف سنوي.

مدير الصندوق: شركة مشاركة المالية (مشاركة)، هي شركة مساهمة مغلقة تم تأسيسها بموجب قرار وزارة التجارة والصناعة رقم 73/ق وتاريخ 1435/03/29هـ وهي شخص اعتباري مرخص له وفقاً للائحة الأشخاص المرخص لهم بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 27/13169 وتاريخ 1434/12/18هـ لمزاولة نشاط الإدارة (إدارة صناديق الاستثمار) والحفظ والمشورة والترتيب والتعامل بصفة أصيل في أعمال الأوراق المالية.

الأهداف الاستثمارية: يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في أصول عقارية مطورة تطويراً انشائياً وقابلة للتأجير وتحقيق دخل دوري، قد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي أيضاً موجوداته في مشاريع التطوير العقاري شريطة أن:

- (أ) لا تقل موجودات الصندوق المستثمرة في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن 75%.
- (ب) ألا يستثمر في الأراضي البيضاء.

سياسة توزيع الأرباح: توافقاً مع شروط وأحكام صندوق مشاركة ريت فقد بنيت سياسة توزيع الأرباح على أن يتم توزيع صافي الربح المتحصل من العمليات التشغيلية إلى مالكي الوحدات وذلك بشكل نصف سنوي.

محفظة الصندوق العقارية: في تاريخ إدراج الصندوق تملك الصندوق خمس عقارات، مستودعات البركة، شقق راديسون بلو الفندقية، مجمع أجزاء السكني، مجمع سي شور السكني ومجمع اللؤلؤة السكني.

التسهيلات المتوافقة مع الشريعة الإسلامية: لدى مدير الصندوق تسهيلات بنكية متوافقة مع الشريعة الإسلامية بنظام البيع الآجل مع مصرف الراجحي بقيمة تبلغ 1000 مليون ريال سعودي.

استحواذات الصندوق ما بعد الإدراج:

■ **خلال عام 2018م** استحوذ الصندوق على 4 مشاريع حقوق انتفاع تجارية تقع في الرياض، الخرج، الجبيل، والدمام وذلك بقيمة صافية 146.1 مليون ريال سعودي تم تمويلها من خلال التسهيلات المصرفية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية.

■ **خلال عام 2019م** قام الصندوق بالاستحواذ على أرض مشروع الخرج بلازا التجاري التابع للمحفظة العقارية للصندوق ليتحول المشروع من حق إنتفاع إلى ملكية حرة. كما في 31 ديسمبر 2019م قام الصندوق بتوقيع الإتفاقية النهائية للإستحواذ على صالة عرض البازعي لسيارات تويوتا ولكزس وصالة عرض سيارات سكودا ومركز متخصص لصيانة السيارات في مدينة الرياض، وقد تم الإعلان عن الإنتهاء من نقل ملكية العقار لصالح الصندوق في 14/01/2020م، وذلك بقيمة إجمالية تقدر بـ 70 مليون ريال سعودي. وتم تمويل جميع هذه الاستحواذات من خلال التسهيلات المصرفية المتاحة للصندوق والمتوافقة مع الشريعة الإسلامية.

■ **خلال عام 2020م** قام الصندوق بإتمام الإستحواذ على عقار صالة عرض البازعي للسيارات بالإضافة إلى استحواذه على عقار مستودع الصندوق للتخزين الذاتي في دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة، ويعد العقار أحد أكبر المستودعات المخصصة للتخزين الذاتي في الشرق الأوسط.

■ **خلال عام 2020م** بدأ مدير الصندوق بتحويل عقود الإيجار من عقود ورقية إلى عقود إلكترونية موحدة وموثقة عبر منصة أبشر، وحتى تاريخ هذا التقرير فإن نسبة العقود الموثقة إلكترونياً تبلغ 60% تقريبا من إجمالي العقود.

مقارنة لأداء الصندوق:

البند								السنة
العائد الإجمالي للصندوق*	نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق	توزيع الدخل لكل وحدة	عدد الوحدات المصدرة	أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة	أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة	صافي قيمة الأصول لكل وحدة	صافي قيمة أصول الصندوق	
101,119,458 ريال	3% من صافي أصول الصندوق	98 هللة	88 مليون وحدة	9.64 ريال	10.13 ريال	9.64 ريال	848,631,161 ريال	2018م (لمدة 17 شهر)
64,529,997 ريال	3.3% من صافي أصول الصندوق	70 هللة	88 مليون وحدة	10.11 ريال	10.31 ريال	10.31 ريال	907,224,375 ريال	2019م
61,133,301 ريال	3.7% من صافي أصول الصندوق	65 هللة	88 مليون وحدة	10.02 ريال	10.22 ريال	10.02 ريال	881,700,719 ريال	2020م

* آلية احتساب العائد الإجمالي للصندوق :

العائد الإجمالي = إجمالي الإيرادات - أتعاب إدارة - مصاريف تشغيلية - تكاليف التمويل

نسبة العقارات المؤجرة والغير مؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة:

اسم العقار	حالة التأجير	نسبة التأجير في العقار	النسبة إلى إجمالي العقارات المملوكة
مجمع أجزاء الأول السكني	مؤجر	%100	%14
مجمع سي شور السكني	مؤجر	%100	%13
شقق راديسون بلو الفندقية	مؤجر	%100	%7
مجمع اللؤلؤة السكني	مؤجر	%100	%32
مستودعات البركة بالسلي	تحت التجديد	تحت التجديد	%8
معارض البازعي للسيارات	مؤجر	%100	%6
مستودع ذا بوكس للتخزين الذاتي	مؤجر	%100	%4
مجمع الخرج بلازا	مؤجر	%61	%5
مجمع العروبة سكوير	مؤجر	%83	%4
مجمع الفيصلية بلازا	مؤجر	%93	%2
مجمع الجبيل بلازا	مؤجر	%92	%5

* نسبة التأجير في العقارات التجارية بناءً على عدد المعارض التجارية

الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام 2020م :

القيمة	مقدم الخدمة	الخدمة
100,000 ريال	شركة الإنماء للاستثمار	أمين الحفظ
70,000 ريال	شركة بيكر تيلي	المحاسب القانوني
221,960 ريال	شركة السوق المالية "تداول"	الإدراج والتداول
400,000 ريال	شركة مركز إيداع الأوراق المالية "مركز الإيداع"	إدارة سجلات الملاك
1,570,006 ريال	شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك	مدير الأملاك
416,805 ريال	شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري (OPM) شركة خبير التقييم العقاري (ValuStrat) جونز لانغ لاسال العربية السعودية المحدودة (JLL Valuation)	المثمنين العقاريين
33,000 ريال	شركة دار المراجعة الشرعية	المستشار الشرعي

- يقر مدير الصندوق بأنه لا يوجد أي عمولات خاصة حصل عليها مدير الصندوق من صندوق مشاركة ريت خلال عام 2020م.
- يقر مدير الصندوق بأنه لا يوجد أي ظروف قرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيض أي رسوم لم يفصح عنها.
- أثرت أزمة كورونا على أداء صندوق مشاركة ريت لعام 2020م وتم توضيح الأثر في فصل (أزمة كورونا صفحة 37).

مقدمي الخدمات

المستشار الفني
الهندسي

SAUDI QIMAM
قهم السعودية
للإستشارات الهندسية
Engineering Consultants

شركة قيم للتقييم العقاري
Qiam Real Estate appraisal Co.

مدير الصندوق
والمستشار المالي

مشاركة
Musharaka



المستشار الشرعي



أمين الحفظ



المستشار الإعلامي



المثمنون العقاريون



ValuStrat

المستشار القانوني



المحاسب القانوني





| 03

استراتيجيات وسياسات استثمار الصندوق

استراتيجيات وسياسات استثمار الصندوق

بعد تطبيق نموذج **SOWT** لتحديد الفرص والمخاطر ومكامن القوة والضعف للصندوق، تم اعتماد استراتيجية الصندوق من قبل مجلس إدارة صندوق مشاركة ريت وهي:

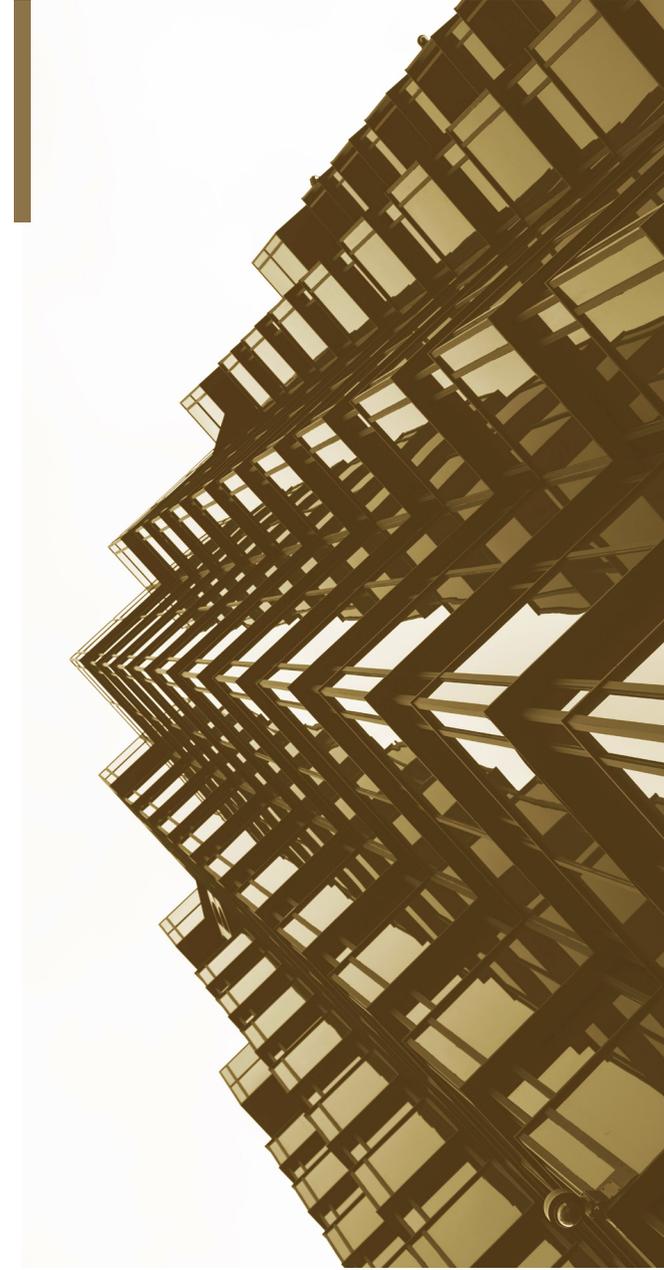
- العمل على زيادة عدد العقارات التابعة للصندوق بهدف توسيع قاعدة الأصول وزيادة الإيرادات وتقليل مخاطر التذبذب، وذلك عن طريق الاقتراض، زيادة رأس المال بدخول مساهمات عينية أو الاندماج مع صندوق آخر.
- السعي إلى تنويع القطاعات العقارية التي يستثمر بها الصندوق واستهداف قطاعات جديدة تتواءم مع تغيرات السوق العقارية من حيث الطلب مع المحافظة على نسب تنويع ملائمة ووفقاً لدراسات سوقية دقيقة.
- استثمار النقد المتاح دائماً لتحقيق أفضل عائد مع أقل مخاطر.
- استغلال السيولة والتمويل المتوفر للصندوق مع انخفاض معدلات الفائدة لاقتناص الفرص بأسعار تنافسية وتعظيم حجم الأصول العقارية في الصندوق.
- استغلال العلاقات والتركيز على توسيع دائرة التواصل الخارجي لتوفير الفرص النوعية والمميزة للصندوق.
- التركيز على القطاعات التي سيتم العمل على تطويرها والتركيز عليها بحسب رؤية المملكة 2030 والتي ستخلق طلب عالي على السوق العقاري.
- العمل على زيادة العائد الإيجاري عن طريق الإستحواذ المباشر على عقارات تشغيلية ومنشآت صحية وتعليمية بحيث يتم تشغيل العقارات لصالح الصندوق مباشرة ومن خلال مشغلين ذوي خبرة.
- السعي إلى توفير مستأجرين استراتيجيين وذوي كفاءة عالية لعقارات الصندوق وتوقيع عقود إيجار طويلة الأجل.
- استثمار المصلح العقاري المتداول.

سياسات تركيز الاستثمار

يستهدف الصندوق الاستثماري بشكل رئيسي في المواقع التي تقع في المدن الرئيسية بالمملكة العربية السعودية، على أن تكون خارج حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، وتتميز تلك المواقع بسمات سكانية إيجابية ونمو قوي في أنشطة الأعمال وتدفق في الاستثمارات بشكل إيجابي، وديناميكية عرض وطلب إيجابية وكذلك بنية تحتية قوية.

وعلى الرغم من أن الاستثمار الأولي للصندوق يقع في المملكة العربية السعودية، إلا أنه وعلى سبيل تنويع الاستثمارات، يجوز للصندوق الاستثمار بحد أقصى 25% من إجمالي قيمة أصوله في العقارات المطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل دوري تأجيري والواقعة خارج المملكة وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

كما يمكن لمدير الصندوق الاحتفاظ بنسبة لا تتجاوز 10% من صافي الأرباح سنوياً كمنفعة وذلك من خلال الأرباح المحتجزة غير الموزعة والمنحصلة من الإيجارات السنوية.



صلاحيات الاقتراض للصندوق

يجوز لمدير الصندوق - نيابةً عن الصندوق - الحصول على تمويل متوافق مع معايير الهيئة الشرعية وذلك بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق. ولا تزيد نسبة التمويل المتحصل عليها عن (50%) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة. ويمكن الحصول على التمويل من أي بنك محلي وسيتحمل الصندوق جميع تكاليف التمويل.

ولقد حصل مدير الصندوق على موافقة مصرف الراجحي على إتاحة تسهيلات بنكية متوافقة مع الشريعة الإسلامية بنظام البيع الآجل في تاريخ 2020/03/30م. **وتفاصيلها كالتالي:**

- قيمة التسهيلات المصرفية المتاحة للصندوق 1000 مليون ريال سعودي وبتكلفة 1.65% + سايبور 6 أشهر.
- مدة العقد 7 سنوات ميلادية.
- تم الحصول على التسهيلات المصرفية بضمان رهن الأصول العقارية للصندوق وضمان سند لأمر.
- سيتم سداد تكلفة التمويل فقط خلال فترة سريان العقد.
- سيتم سداد كامل قيمة التسهيلات المصرفية في نهاية السنة السابعة.

كما أن الصندوق يهدف من خلال حصوله على التمويل إلى التوسع وتحقيق أهدافه الاستثمارية والاستحواذ على عقارات مدرة للدخل وعقود حقوق انتفاع طويلة الأجل وذلك بما يتماشى مع استراتيجية الصندوق وتقليل مخاطره، ليظهر ذلك الأثر على أرباح الصندوق واستدامة التوزيعات النقدية السنوية وذلك بعد خصم تكلفة التمويل السنوية.



وسائل وكيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق

يجوز للصندوق القيام باستثمار المبالغ النقدية المتوفرة لديه وذلك في ودائع المرابحة بالريال السعودي والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل والمتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية وتكون صناديق استثمارية مطروحة طرّفًا عامًا ومرخصة من هيئة السوق المالية سواءً كانت مدارة من قبل مدير الصندوق أو أي مدير صناديق استثمارية آخر وتكون متداولة أو غير متداولة مثل صناديق الريت المحلية أو صناديق الطرودات الأولية، كما تشمل تلك الصناديق كل من صناديق النقد والمتاجرة بشرط ألا تزيد هذه الاستثمارات مجتمعة عما نسبته 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

كما قام الصندوق باستثمار جزء من النقد المتوافر لديه في صناديق مشاركة للصكوك والمرابحات المدار من قبل مدير الصندوق نفسه.

سياسة التخارج

الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل دوري سنوي من إيرادات عقارات الصندوق لمالكي الوحدات، والذي من شأنه أن يتطلب الاحتفاظ بملكية الأصول العقارية المطورة تطويراً انشائياً وتحقق دخل تأجيري دوري لفترة من الزمن، وسيقوم مدير الصندوق بمراقبة السوق باستمرار لاقتناص فرص التخارج من استثمار أو أكثر من استثماراته. **وتشمل مبررات التخارج على سبيل المثال لا الحصر:**

- إعادة تشكيل أصول الصندوق العقارية لتشمل عقارات جديدة تزيد من كفاءة إيرادات الصندوق وتتناسب مع وصف الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق.
- التغيير في مقومات الأصول العقارية الموجودة مثل تأثير الموقع الجغرافي للعقار وانخفاض إيراداته بشكل كبير ومستمر.

ويعتزم الصندوق الاحتفاظ بأصوله العقارية بشكل عام على المدى الطويل. علماً بأن مدير الصندوق سيقوم بتممين كل عقار مملوك للصندوق بشكل دوري واقتراح استراتيجيات معينة بشأنه، بما في ذلك قرارات بيع العقار بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق إذا تبين أن تلك القرارات تصب في مصلحة الصندوق ومالكي الوحدات وذلك بدون الرجوع لملاك الوحدات. وسوف يحصل مدير الصندوق على تممين لأي عقار يتم اقتراح بيعه من مثنين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وسيسعى مدير الصندوق على ألا يقل سعر البيع عن متوسط سعر التتمين للعقار. وسيسعى مدير الصندوق لشراء عقار بديل آخر يناسب استراتيجيات الصندوق لتحقيق أهدافه وذلك خلال ستة أشهر من بيع العقار.

آلية اتخاذ القرار الاستثماري لمدير الصندوق

▪ اتخاذ القرارات الجوهرية الخاصة بأعمال الصندوق

جميع القرارات الجوهرية المتعلقة بالصندوق وأي قرارات أخرى تعتبر مؤثرة بأي حال على مالكي الوحدات وقيمة تلك الوحدات يجب أن يتم تقديمها مبدئيًا من قبل إدارة الصناديق العقارية إلى مجلس إدارة الصندوق. وهذه القرارات تحتوي ولكن لا تقتصر على التالي:

- الموافقة على الأهداف المبدئية للصندوق والمجال الاستثماري المستهدف.
- الموافقة على تعيين مقدمي الخدمات الأساسية للصندوق مثل (أمين الحفظ، المطور العقاري، المثلثين العقاريين، المسوق العقاري، الهيئة الشرعية، مدير العقار، المحاسب القانوني).
- الموافقة على أي عقود جديدة تدخل ضمن عمليات الصندوق العادية.
- الموافقة على الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
- متابعة سير العمل ونسبة الإنجاز واعتماد الدفعات المالية.
- أي عملية من الممكن أن تؤثر على أداء الصندوق أو قيمة وحداته.
- أي تغييرات ملموسة بأي مما سبق.

▪ وصف خطوات اتخاذ القرارات الاستثمارية

دراسة الأسواق العقارية: يقوم مدير الصندوق بالاعتماد على قسم إدارة الصناديق العقارية لدى مدير الصندوق والمستشارين الخارجيين لإجراء تقييم دوري للقطاعات الأكثر جاذبية في سوق الاستثمار العقاري. وسيقوم مدير الصندوق بالمتابعة المستمرة للأنماط والدورات في السوق الاستثماري العقاري، بالإضافة إلى أساسيات السوق وخصائص القطاع للاستفادة من الفرص المتاحة في السوق العقاري والحفاظ على أهداف الصندوق على المدى الطويل.

عمليات الاستحواذ: يتم اتخاذ القرار بالاستثمار في العقار لصالح الصندوق على النحو التالي:

- يتم تقييم العقار المرشح للاستحواذ مبدئياً من قبل إدارة الصناديق العقارية للتحقق من جدواه والذي يتوافق مع وصف أنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق.
- تعرض نتائج التقييم المبدئي على مجلس إدارة الصندوق للحصول على موافقته بمتابعة السعي لتملك العقار.
- يقوم مدير الصندوق بتعيين مثنين مستقلين لتقييم العقار للوصول للقيمة السوقية للعقار.
- يقوم مدير الصندوق بتعيين مقيم فني لتقييم العقار فنياً وهندسياً.
- في حال تم التأكد من جدوى العقار وتحقيقه لأهداف الصندوق يتم الاتفاق الملزم مع المالك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق.
- وختاماً يتم تملك العقار لصالح الصندوق وتسجيل ملكيته باسم الشركة الخاصة التي تم تأسيسها من قبل أمين الحفظ.

التشغيل وإدارة العقارات: يحق لمدير الصندوق تعيين المستأجر للعقار أو أحد شركاته التابعة أو من ينوب عنه مديراً للعقار ويتولى بذلك المستأجر كافة أعمال إدارة العقار كجزء من مسؤولياته ومهامه وذلك في نفس عقد الإيجار ويقوم مدير الصندوق بالإشراف عليه بصورة دورية. وفي حال عدم رضى مجلس إدارة الصندوق عن أداء مدير العقار وذلك لعدم انضباطه في أداء واجباته ومهامه المنصوص عليها في العقد الموقع معه فسيتم استبداله بأخر ذو كفاءة أعلى وذلك خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ فسخ العقد مع مدير العقار.

وقد تم تعيين شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك مديراً للعقارات التالية: (مجمع العروبة بلازا، مجمع الخرج بلازا، مجمع الجبيل بلازا، مجمع الفيصلية بلازا)، وذلك لما تمتلكه من خبرة واسعة في إدارة العقارات، وستعمل تحت إشراف مدير الصندوق وفقاً لعقد الإدارة الموقع بين الصندوق ومدير العقار لمدة خمس سنوات تشغيلية تبدأ من تاريخ 2018/07/12م، وتم ربط رسوم مدير العقار بنسبة من الإيرادات الإجمالية للمشاريع الأربعة وفقاً للجدول التالي:

الإيرادات السنوية	تزيد عن 38 مليون ريال	تساوي 36 مليون ريال إلى 38 مليون ريال	تساوي 32.50 مليون ريال إلى 36 مليون ريال	تساوي 30 مليون ريال إلى 32.50 مليون ريال	تقل عن 30 مليون ريال
إجمالي الإيرادات	3.5%	2.5%	2.25%	2%	1.5%



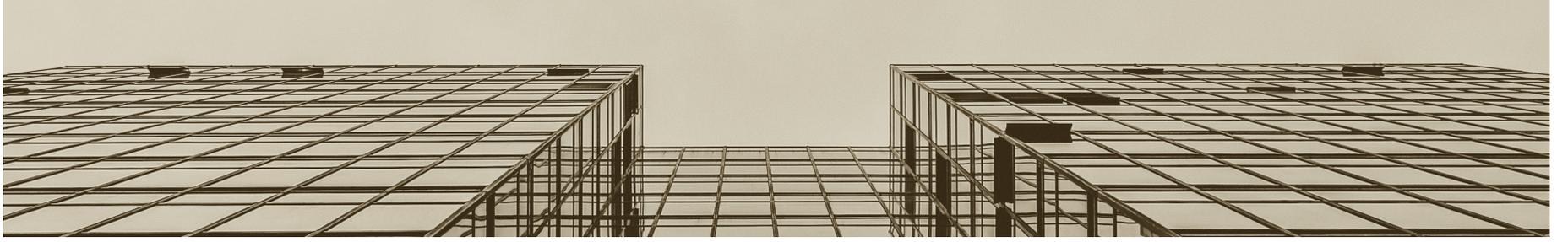
المستشار الفني الهندسي

يقوم مدير الصندوق وبشكل دوري بفحص جميع العقارات المملوكة للصندوق فحسباً فنياً هندسياً وذلك للتأكد من صحة وسلامة العقارات وعدم وجود أي عيوب أو مشاكل إنشائية في المباني، بالإضافة كذلك إلى تقييم الصيانة الدورية لكل عقار والتأكد من أن المستأجر يقوم باستخدام العقار بالشكل الصحيح ولم يتم إلحاق أي مشاكل أو أضرار بالعقار. وقد تم تعيين شركة قيم للتقييم العقاري ومكتب قمم السعودية كمستشارين فنيين لعقارات الصندوق.



| 04

مجلس إدارة صندوق
مشاركة ريت



مجلس إدارة صندوق مشاركة ريت

▪ مجلس إدارة الصندوق

يتولى الإشراف على الصندوق مجلس إدارة يتكون من ثلاثة أعضاء على الأقل وأحد عشر عضوًا كحد أقصى ولمدة لا تزيد عن خمس سنوات ويجوز تجديد عضويتهم لمدة مماثلة. ويكون ثلث أعضاء المجلس أعضاء مستقلين وفي جميع الأحوال لا يقل عددهم عن اثنين. وتبدأ مدة عضوية المجلس من تاريخ موافقة هيئة السوق المالية على تأسيس الصندوق. ويكون لمدير الصندوق الحق في تغيير الأعضاء أثناء مدة الصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة ومن ثم إشعار مالكي الوحدات بذلك. ويجتمع مجلس إدارة الصندوق مرتين في السنة على الأقل للإشراف على التزام الصندوق بكافة اللوائح، والموافقة على خطط الصندوق، ومراجعة تقارير سير العمل، والموافقة على العقود الأساسية ويقع على عاتق مجلس إدارة الصندوق مسؤولية الإشراف على الصندوق بما يخدم مصلحة حملة مالكي الوحدات.

الأستاذ/ إبراهيم بن فهد العساف

رئيس مجلس الإدارة

لدى السيد/ العساف خبرة تزيد عن 25 عاماً شغل خلالها العديد من المناصب القيادية في المالية والتخطيط الاستثماري، ويتمتع بخبرة كبيرة في قطاع الاستثمار العقاري. كما أدار العديد من الاستثمارات الناجحة على المستويين المحلي والإقليمي. حصل السيد/ إبراهيم العساف على درجة الماجستير في إدارة الأعمال (المصارف والتمويل) من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن وعلى درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن. ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي في شركة مشاركة المالية.



الدكتور/ جاسم بن شاهين الرميحي

عضو مستقل

تمتد خبرة الدكتور/ جاسم الرميحي العملية والأكاديمية لـ 30 عاماً. وذلك في المجالات المالية والمحاسبية والإدارية بالإضافة إلى خبراته في مجالات التخطيط المالي والاستراتيجي وحوكمة الشركات وإدارة المشاريع. حصل الدكتور/ الرميحي على درجة الدكتوراه في المحاسبة من جامعة دندي في المملكة المتحدة، ودرجة الماجستير في المحاسبة من جامعة ميسوري في الولايات المتحدة الأمريكية كما حصل على درجة بكالوريوس في العلوم - محاسبة من جامعة الملك سعود. الدكتور/ جاسم الرميحي هو المؤسس والرئيس التنفيذي السابق لشركة رازن المعرفية القابضة. كما شغل منصب نائب الرئيس التنفيذي لشركة ميزات الخليج القابضة وهو حالياً مستشار مالي وإداري متفرغ.



الأستاذ/ أحمد إسماعيل

عضو مستقل

يحمل الأستاذ أحمد إسماعيل خبرة تمتد لأكثر من 23 عاماً في القطاع المصرفي السعودي والشركات المالية وتقلد مناصب قيادية فيها كما تخصص في قطاع الائتمان وتطوير الأعمال. حصل السيد أحمد إسماعيل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة هال في المملكة المتحدة ودرجة البكالوريوس في الإدارة الصناعية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن. ويشغل السيد أحمد إسماعيل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة ريماس للاستشارات كما عمل كرئيس تنفيذي لشركة بيت الاستثمار العالمي السعودية من الفترة الممتدة من 2008 إلى 2010. وعين في عام 2007 كرئيس عام إدارة تمويل الشركات بالبنك السعودي الهولندي وفي عام 1992 كمدير أول إدارة الائتمان بمجموعة سامبا المالية.



الأستاذ/ أحمد بن سلطان العويد

عضو غير مستقل

حصل السيد/ أحمد العويد على شهادة البكالوريوس في العلوم المالية من جامعة الإمام عبدالرحمن بن فيصل "الدمام سابقاً" وله من الخبرة أكثر من 8 سنوات في مجال الخدمات المالية والعقارية والاستثمار والتطوير العقاري. يتولى السيد/ أحمد حالياً إدارة الصناديق العقارية في شركة مشاركة المالية التي التحق بها في عام 2016م. حضر العديد من الدورات العلمية والتدريبية و ورش العمل كما أنه حاصل على العديد من الشهادات المعتمدة منها شهادة التعامل في الأوراق المالية من هيئة السوق المالية وشهادة محترف إدارة المشاريع، كما أن السيد/ أحمد العويد عضو في مجالس إدارة ولجان لعدد من الجهات في القطاع الثالث.





| 05

اجتماعات
مجلس الإدارة

الاجتماع الأول: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 26 مارس 2020 ميلادي

بنود الاجتماع:

- استعراض ومناقشة القوائم المالية السنوية المدققة وتقرير المحاسب القانوني للصندوق لعام 2019م.

وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي:

- إعتماد القوائم المالية السنوية المدققة وتقرير المحاسب القانوني للفترة من 01 يناير 2019م لغاية 31 ديسمبر 2019م.

اجتماعات مجلس
الإدارة

الاجتماع الثاني: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 01 يوليو 2020 ميلادي

بنود الاجتماع:

- استعراض ومناقشة العروض المستلمة من مكاتب المراجعة القانونية لتعيين مكتب المراجعة الخارجي لعام 2020م للقيام بمراجعة وتدقيق القوائم المالية النصف سنوية والسنوية للصندوق.
- عرض المستجدات وأهم الأحداث على صندوق مشاركة ريت.
- مناقشة توزيع أرباح نقدية لمالكي الوحدات.
- مناقشة التزام مدير الصندوق باللوائح التنظيمية المطبقة.
- عرض استراتيجية صندوق مشاركة ريت المستقبلية.

وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي:

- الموافقة على تجديد التعاقد مع المحاسب القانوني للصندوق السادة بيكر تيلي م.ك.م وشركاه للسنة المالية 2020م.
- الموافقة على المضي قدماً مع مكتب المحامي حسين لوتاه في دولة الإمارات العربية المتحدة لإتمام صفقة شراء عقار مستودع الصندوق للتخزين الذاتي بدبي.

اجتماعات مجلس الإدارة

- الموافقة على خطة تخفيض الإيجارات لبعض المستأجرين في عقارات صندوق مشاركة ريت نظرًا لتضرر أعمالهم التشغيلية نتيجة لأزمة كورونا، وتفويض مدير الصندوق لعمل ما يلزم تجاه طلبات التخفيض.
- اعتماد استراتيجية صندوق مشاركة ريت والموافقة عليها، كما شدد المجلس على تحديث الاستراتيجية ومراجعتها بشكل دوري.
- الموافقة على توزيع 30,800,000 ريال كأرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق للفترة من 2020/01/01م وحتى 2020/06/30م.

اجتماعات مجلس الإدارة

الاجتماع الثالث: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 16 أغسطس 2020 ميلادي

بنود الاجتماع:

- استعراض ومناقشة القوائم المالية النصف سنوية لصندوق
مشاركة ريت.

وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي:

- اعتماد القوائم المالية النصف سنوية وتقرير المحاسب
القانوني للفترة من 01 يناير 2020م وحتى 30 يونيو 2020م.

اجتماعات مجلس
الإدارة

الاجتماع الرابع: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 05 نوفمبر 2020 ميلادي

بنود الاجتماع:

- استعراض ومناقشة التقرير الفني لتجديد مستودع البركة بالرياض التابع لصندوق مشاركة ريت.
- استعراض ومناقشة عروض الأسعار المقدمة من المقاولين لتنفيذ الإصلاحات الواردة في التقرير الفني.

وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي:

- الموافقة على توصية مدير الصندوق لعمل الإصلاحات والترميمات اللازمة لمستودع البركة.
- الموافقة على تعيين شركة ضمان العربية مقاولاً رئيسياً لتنفيذ الإصلاحات.
- ضرورة تعيين مكتب هندسي للإشراف على أعمال المقاول.

اجتماعات مجلس الإدارة

الاجتماع الخامس: اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 31 ديسمبر 2020 ميلادي

بنود الاجتماع:

- مناقشة توزيع أرباح نقدية لمالكي الوحدات.
- استعراض ومناقشة آخر المستجدات في أعمال تجديد مستودع البركة.
- استعراض ومناقشة آخر المستجدات لعقار مستودع الصندوق للتخزين الذاتي بدبي.
- مناقشة الخيارات المتاحة لمدير الصندوق للتفاوض حول الخصومات الخاصة لبعض المستأجرين.
- مناقشة التزام مدير الصندوق باللوائح التنظيمية المطبقة.

وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي:

- الموافقة على توزيع 26,400,000 ريال كأرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق للفترة من 2020/07/01م وحتى 2020/12/31م.
- الموافقة على تغيير تربة أرضية مستودع البركة بالرياض.
- تفويض مدير الصندوق للتفاوض حول الخصومات الخاصة لبعض المستأجرين ووضع حدود لسقف التفاوض.

اجتماعات مجلس الإدارة

قرار بالتمير في تاريخ 22 أبريل 2020 ميلادي وفيه:

الموافقة على حصول صندوق مشاركة ريت لتمويل إضافي بقيمة 600 مليون ريال من مصرف الراجحي وذلك حسب ما تم مناقشته واستعراضه في محضر الاجتماع السادس لمجلس إدارة الصندوق في عام 2019م.

اجتماعات مجلس
الإدارة



| 06

أزمة كورونا

أزمة كورونا

نظراً للإجراءات المتخذة التي اتخذتها حكومة المملكة العربية السعودية للسيطرة على انتشار فيروس كورونا (COVID-19) الذي تفشى في العالم، فقد أثرت هذه الإجراءات المتخذة على أغلب القطاعات في السوق و طال أثرها أغلب المستأجرين في عقارات صندوق مشاركة ريت. وكان من أهم هذه الإجراءات فرض حظر التجول على مدار 24 ساعة الذي تم إقراره وتنفيذه في المملكة، إضافةً إلى بعض القرارات المعيقة لأعمال وأنشطة أغلب المستأجرين في عقارات صندوق مشاركة ريت. ومن نتائج هذه الإجراءات تلقي مدير الصندوق عدة طلبات من مستأجري العقارات لتخفيض أو إعادة جدولة أو تعليق الإيجارات المستحقة خلال تلك الفترة التي بدأت من شهر أبريل لعام 2020م، وقد بلغت إجمالي قيمة طلبات التخفيض التي تم التعامل معها ما يعادل نسبته 20% تقريباً من إجمالي إيرادات الصندوق لعام 2020م.

وقد قام مدير الصندوق بتشكيل لجنة مختصة لدراسة كل الطلبات المقدمة بشكل مستقل ومحايد والتوصية بأفضل الخيارات المتاحة للصندوق وبما يضمن استمرار المستأجرين في العقارات التابعة للصندوق وبما لا يضر بمصلحة الصندوق ومالكه الوحدات فيه والتفاوض مع المستأجرين لتطبيق القرارات المتخذة من قبل مدير الصندوق، وكانت نتائج هذه القرارات هو انخفاض الإيرادات الإجمالية للصندوق مما أدى إلى تخفيض الأرباح الموزعة سنوياً بنسبة 7% مقارنة بعام 2019م ويعتقد مدير الصندوق أن منح المستأجرين للخصومات والتعاون معهم لتجاوز أزمة كورونا هو من أسباب تشجيع المستأجرين للبقاء في العقارات واستمرارهم في دفع الإيجارات الحالية وبدون تأخير.



| 07

تفاصيل المدفظة

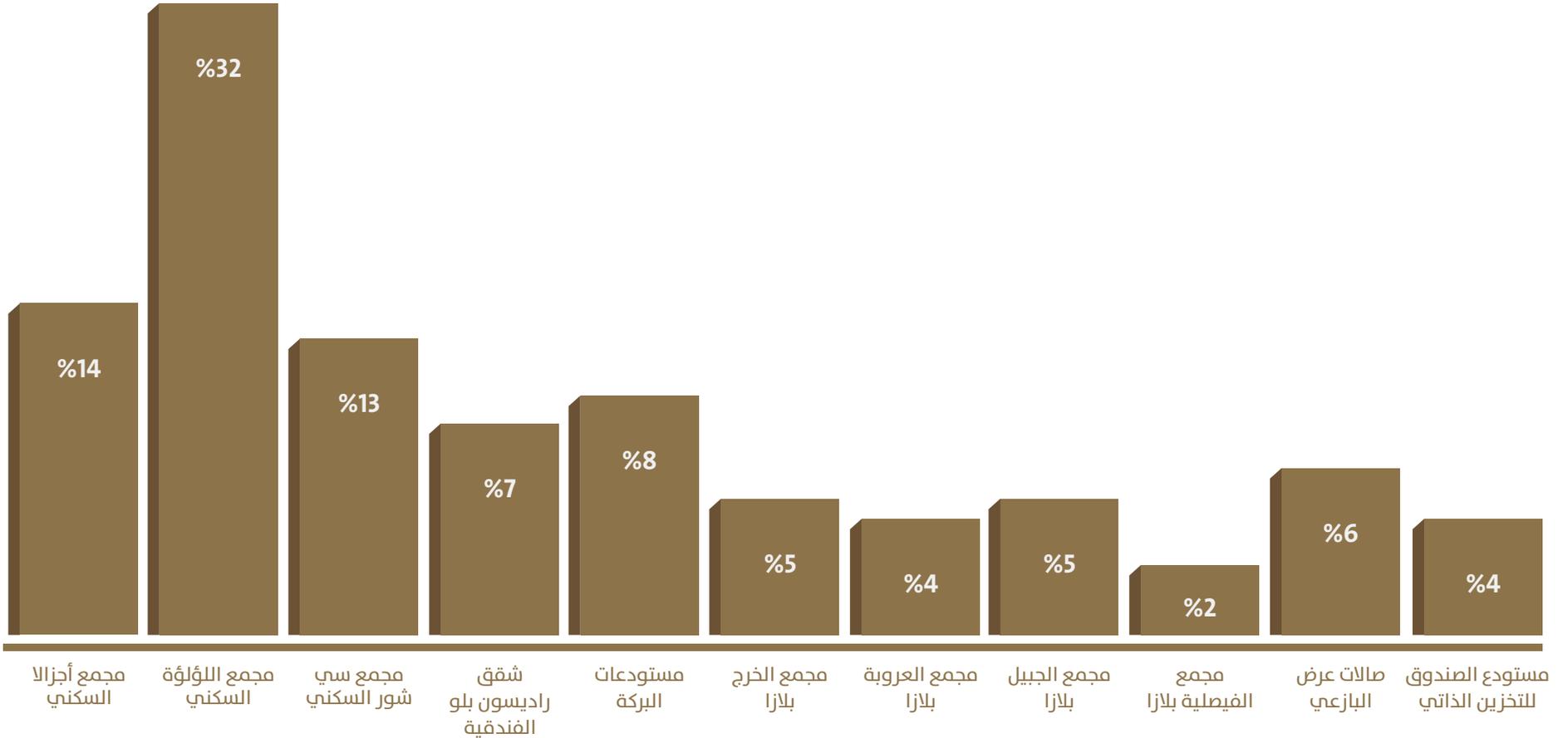
تفاصيل المحفظة



التوزيع الجغرافي لعقارات الصندوق

تبلغ إجمالي المساحات القابلة للتأجير 226,165 م²

توزيع الأصول بناءً على القيمة

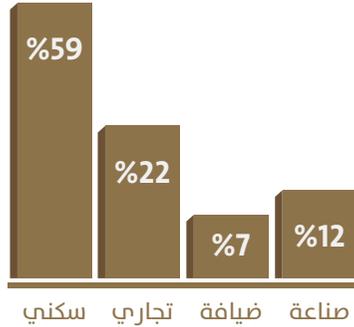


المستأجرين الرئيسيين

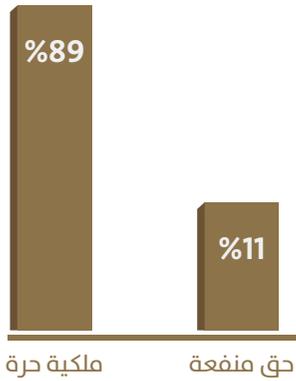
المستأجرين الرئيسيين

شركة عنوان الخليج للاستثمار العقاري	شركة الدانوب المحدودة
شركة النحلات الثلاث الفندقية	شركة الرياض العالمية للأغذية "ماكدونالدز"
شركة بلت للمقاولات	شركة جزيرة سماء الأزياء المحدودة "رد تاغ"
شركة تنامي العربية	شركة الشايح الدولية للتجارة "ستاربكس"
مطاعم البيك	بنك الجزيرة
شركة بنده للتجزئة "هايير بنده"	شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده
	ذا بوكس سيلف ستوراج م.د.م.س

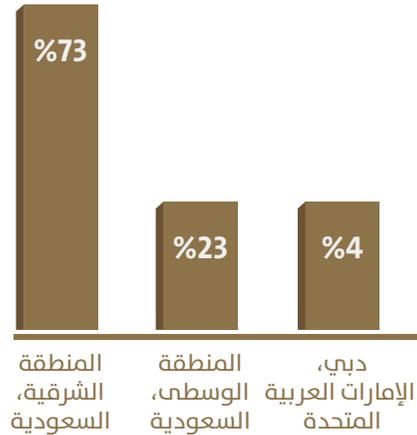
التوزيع القطاعي للأصول



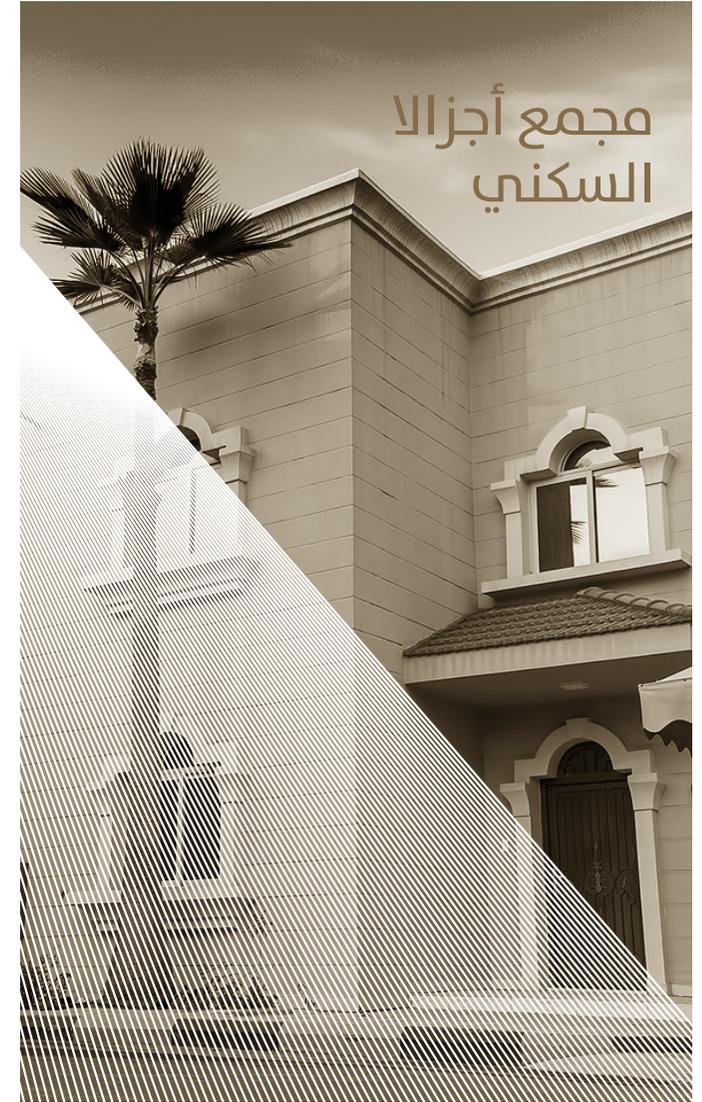
نوع الملكية



التوزيع الجغرافي للأصول



مجمع أجزاء السكني



يقع المجمع في مدينة الخبر على طريق الملك سعود (القشلة) الذي يصل طريق الملك فهد بوسط مدينة الظهران. ويتكون من 101 فيلا مجهزة بكامل الخدمات التي يحتاجها ساكني المجمع من مركز صحي ورياضي وترفيهي وملاعب وقاعة متعددة الأغراض ووحضانة أطفال ومساح ومركز تجاري يلبي رغبات السكان. يتميز بموقعه الاستراتيجي على واحد من أهم الطرق في الخبر وكذلك بقربه من جميع المناطق المهمة والرئيسية في المنطقة وعلى مسافة قريبة من أهم المجمعات التجارية في الخبر كمجمع الراشد والظهران مول.

9%

نسبة العائد السنوي الصافي

نوع الملكية	الموقع
ملكية حرة	مدينة الخبر
مدة العقد من تاريخ الاستحواذ	مساحة الأرض
خمس سنوات ملزمة بسندات لأمر	29,486.73 م ²
الدخل السنوي الصافي	القطاع
14,400,000 ريال سعودي	سكني
مدير العقار	عمر العقار
شركة النحلات الثلاثة الفندقية	17 سنة
المستأجر	نسبة التأجير
شركة النحلات الثلاثة الفندقية	100%
متوسط التقييم	عدد عقود الإيجار
165,639,029 ريال سعودي	عقد واحد إلكتروني موحد
تاريخ نهاية عقد الإيجار	تاريخ بداية عقد الإيجار
2022/08/21م	2017/08/21م

يقع المجمع في منطقة الراكاة الاستراتيجية في مدينة الخبر، يبعد أمتاراً معدودة عن طريق الملك فهد الرئيسي الذي يصل مدينة الدمام بالخبر. يحتوي المجمع على 233 وحدة سكنية ذات تصاميم ومساحات مختلفة، ويعد المجمع من أحدث وأكفأ المجمعات السكنية المجهزة بأعلى نظم الحماية، يحتوي على العديد من الخدمات والتجهيزات والمرافق المتكاملة مثل النادي الصحي بقسمين مخصصين للرجال والنساء ومسبح خارجي وقاعة متعددة الاستخدامات.



%8.5

نسبة العائد السنوي الصافي

نوع الملكية	الموقع
ملكية حرة	مدينة الخبر
مدة العقد من تاريخ الاستحواذ	مساحة الأرض
خمس سنوات ملزمة بسندات لأمر	22,500 م ²
الدخل السنوي الصافي	القطاع
32,045,000 ريال سعودي	سكني
مدير العقار	عمر العقار
شركة عنوان الخليج للاستثمار العقاري	8 سنوات
المستأجر	نسبة التأجير
شركة عنوان الخليج للاستثمار العقاري	100%
متوسط التقييم	عدد عقود الإيجار
366,134,000 ريال سعودي	عقد واحد إلكتروني موحد
تاريخ نهاية عقد الإيجار	تاريخ بداية عقد الإيجار
2022/08/21م	2017/08/21م



مجمع اللؤلؤة السكني

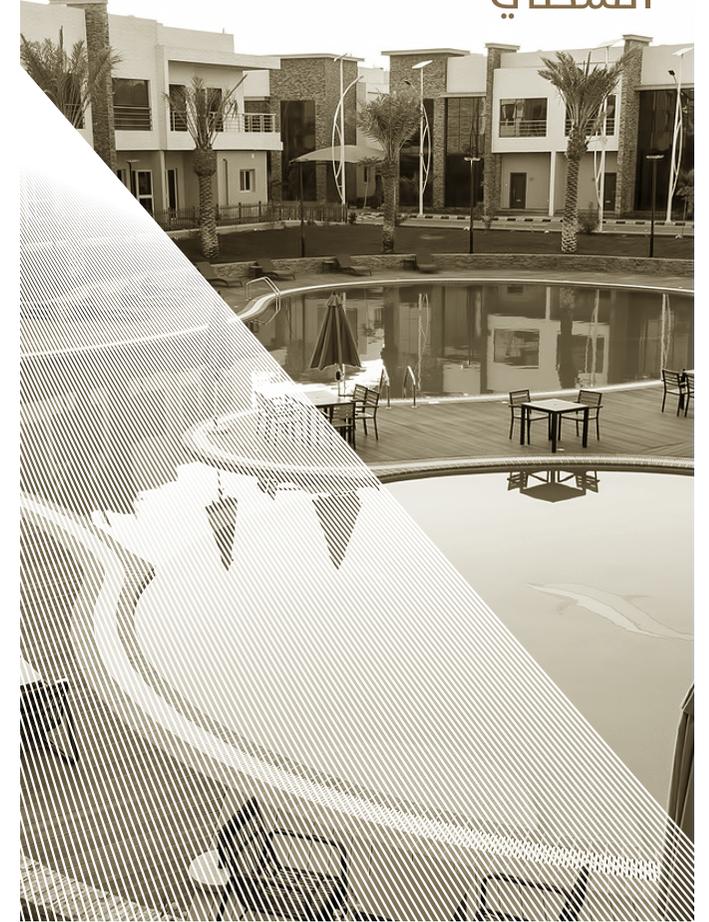
يقع المجمع في حي العريزية في مدينة الخبر بالقرب من أهم المواقع السياحية في مدينة الخبر مثل: كورنيش الخبر وجسر الملك فهد المؤدي لمملكة البحرين. يحتوي على 112 وحدة سكنية تم تأييدها وتجهيزها بالكامل، ويضم عدداً من المرافق الترفيهية والخدمات للسكان من مسابح وأندية صحية ومراكز رياضية للرجال وأخرى للنساء ومطعم فاخر.



نسبة العائد السنوي الصافي

نوع الملكية	الموقع
ملكية حرة	مدينة الخبر
مدة العقد من تاريخ الاستحواذ	مساحة الأرض
خمس سنوات ملزمة بسندات لأمر	38,121.50 م ²
الدخل السنوي الصافي	القطاع
13,050,000 ريال سعودي	سكني
مدير العقار	عمر العقار
شركة بلت للمقاولات	ثلاث سنوات
المستأجر	نسبة التأجير
شركة بلت للمقاولات	100%
متوسط التقييم	عدد عقود الإيجار
147,459,500 ريال سعودي	عقد واحد إلكتروني موحد
تاريخ نهاية عقد الإيجار	تاريخ بداية عقد الإيجار
2022/09/01م	2017/09/01م

مجمع سي شور السكني



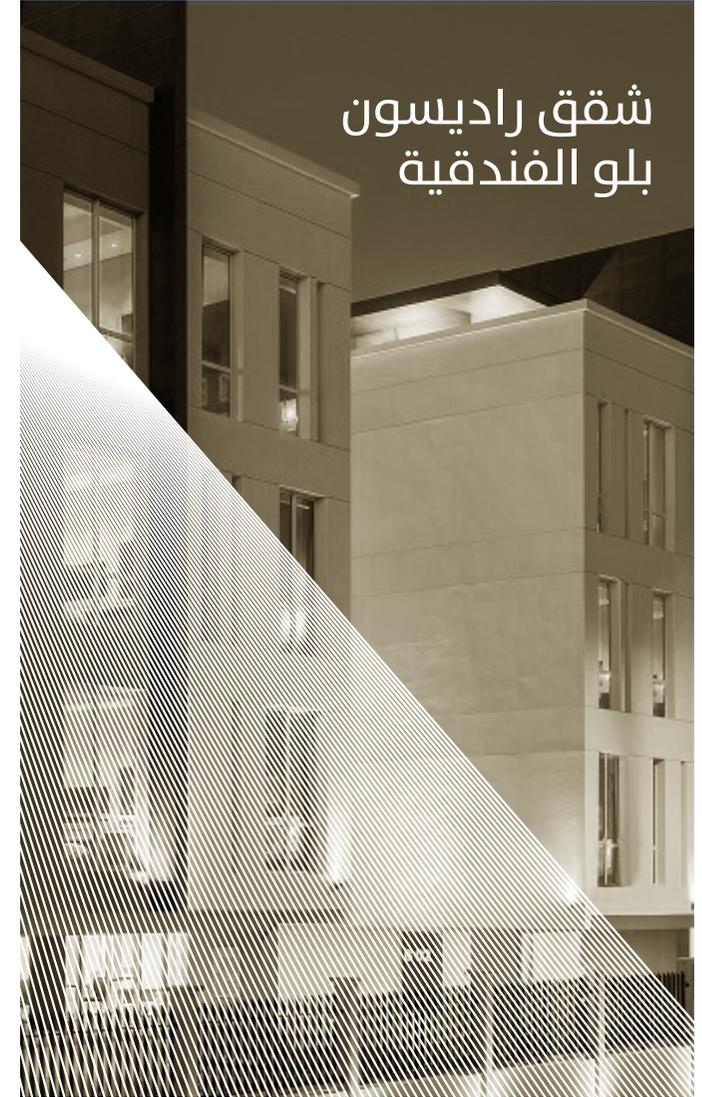
تقع شقق راديسون بلو الفندقية في حي العليا بمدينة الخبر، وتتكون من أربع مباني متصلة ومغلقة، وهي مكونة من 92 شقة فندقية وبثلاثة أنماط مختلفة في التصميم والمساحة، ومجهزة بكامل الخدمات التي يحتاجها النزلاء من خدمة غرف ومطعم ومركز الأعمال وصالة استقبال ومركز صحي ورياضي. تتميز بقربها من جميع المناطق المهمة والرئيسية مثل مجمع الظهران والذي يعتبر نقطة جذب أساسية في المنطقة بالإضافة إلى قرب الفندق من مجمع الراشد التجاري وجامعة الملك فهد للبترول والمعادن.



8.5%

نسبة العائد السنوي الصافي

نوع الملكية	الموقع
ملكية حرة	مدينة الخبر
مدة العقد من تاريخ الاستحواذ	مساحة الأرض
خمس سنوات ملزمة بسندات لأمر	3,798.08م ²
الدخل السنوي الصافي	القطاع
7,225,000 ريال سعودي	ضيافة
مدير العقار	عمر العقار
شركة تنامي العربية	4 سنوات
المستأجر	نسبة التأجير
شركة تنامي العربية	100%
متوسط التقييم	عدد عقود الإيجار
84,552,224 ريال سعودي	عقد واحد - جاري تحويله إلى عقد إلكتروني موحد
تاريخ نهاية عقد الإيجار	تاريخ بداية عقد الإيجار
2022/08/21م	2017/08/21م



شقق راديسون بلو الفندقية

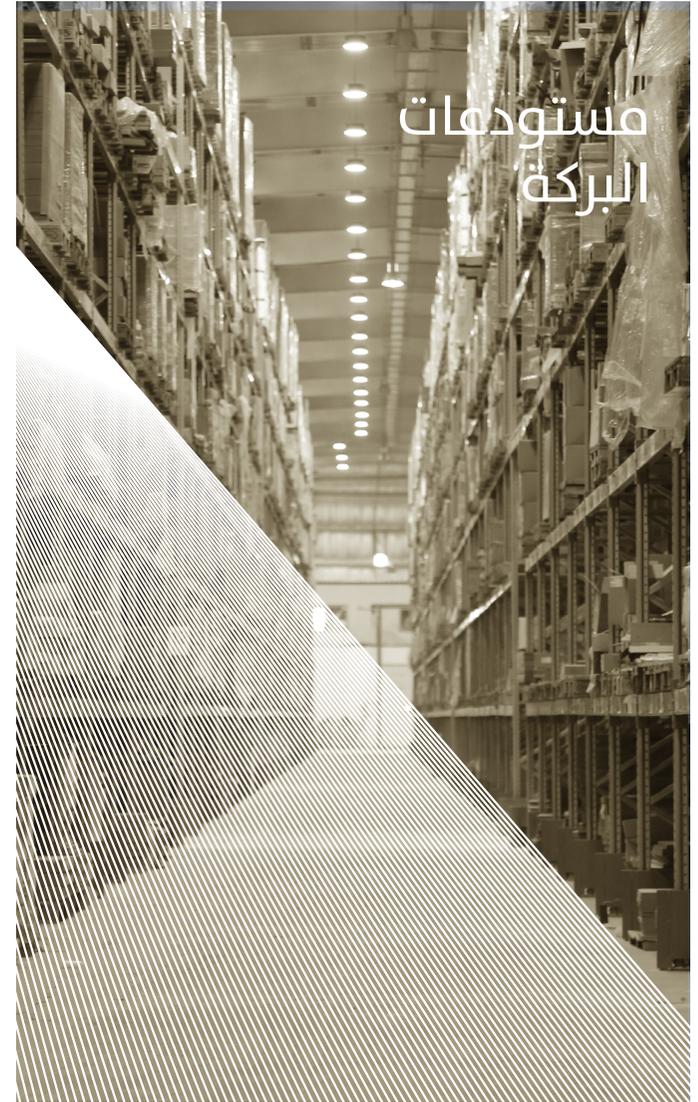
مستودعات البركة

تقع المستودعات في منطقة السلي بمدينة الرياض وهي عبارة عن مستودعات تم بنائها وفقاً لأفضل المستويات والاستخدامات الخاصة بمستودعات التخزين المركزية، وتمت موافقة مجلس إدارة صندوق مشاركة ريت على مقترح مدير الصندوق لعمل ترميمات وتجديدات بالمستودع لمحاولة جذب أكفأ المشغلين والمستأجرين للعقار، حيث تشمل الترميمات والتجديدات تغيير أرضيات المستودع بالكامل من خرسانة عادية مغطاة بطبقة إيبوكسي إلى خرسانة معالجة تحتوي على شرائح حديدية (Steel Fiber) يتم صيغها باستخدام أجهزة ليزيرية وتقنية (FM2) كما تشمل الأعمال صيانة البوابات والمداخل والمكاتب والعوازل والتكييف وأنظمة الإطفاء والحريق وصبغ المستودع، وقد تم توفير عروض أسعار من ثلاثة مقاولين متخصصين في بناء وتنفيذ المستودعات المركزية، ووقع اختيار مجلس الإدارة على شركة ضمان العربية للتجارة والمقاولات المحدودة بعد ترشيحها من مدير الصندوق وحصل مدير الصندوق على ضمان لتنفيذ الأعمال من المقاول (شركة ضمان العربية للتجارة والمقاولات) تصل مدته إلى 15 سنة من تاريخ إنتهاء وتسليم المستودع ومن المتوقع أن يكون لهذا التجديد أثرًا إيجابيًا على العقار وعلى الصندوق من خلال تأجيرة على الشركات المهنية وذات الكفاءة العالية وبالأسعار السوقية التي تعكس جودة العقار.

كما قام مدير الصندوق بتعيين مكتب قمم السعودية للإشراف على تنفيذ أعمال تجديد مستودعات البركة بالرياض، تشمل أعمال المشرف الهندسي على سبيل المثال لا الحصر:

- مراجعة واعتماد مخططات ورسومات الأرضيات وجدول كميات المشروع.
- الإشراف على تنفيذ جميع مراحل أعمال المشروع.
- مراقبة ومتابعة واعتماد مستخلصات المقاول بحسب شروط العقد المبرم معه.
- التأكد من تطبيق المقاول لوسائل الأمن والسلامة.
- مراجعة الجدول الزمني من خلال الاجتماع الأسبوعي مع المقاول ومدير الصندوق.

نوع الملكية	الموقع
ملكية حرة	مدينة الرياض
حالة التأجير	مساحة الأرض
غير مؤجر، تحت التجديد	29,955.20 م ²
متوسط التقييم	القطاع
89,956,099 ريال سعودي	صناعي
عمر العقار	
5 سنوات	



يقع المجمع في مدينة الرياض على تقاطع طريق العروبة مع طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول في حي أم الحمام الغربي، حيث يعتبر الموقع من المواقع المهمة والأكثر نشاطاً في المنطقة. ويضم عدد من المعارض التجارية يبلغ عددها 19 معرض منها مطاعم ومقاهي وسوبر ماركت.



12%

نسبة العائد السنوي الصافي

نوع الملكية	الموقع
حق منفعة	مدينة الرياض
المساحة التأجيرية	مساحة الأرض
11,082 م ²	19,212.22 م ²
الدخل السنوي	القطاع
11,530,000 ريال سعودي	تجاري
مدير العقار	عمر العقار
شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك	3 سنوات
المستأجرين الرئيسيين/ تاريخ نهاية العقود	نسبة التأجير بناء على المساحات القابلة للتأجير
<ul style="list-style-type: none">هايبر بنده 2036/05/11ممطاعم البيك 2036/03/26مستارباكس 2022/07/11م	95%
	عدد عقود الإيجار
	12 عقد
	متوسط التقييم
	45,865,633 ريال سعودي

مشروع العروبة بلازا



يقع المجمع في مدينة الخرج في حي غرناطة على طريق الملك عبدالله بالقرب من جامعة الأمير سطاتم بن عبدالعزيز، حيث يعتبر المجمع من المواقع الحيوية والأكثر نشاطاً في مدينة الخرج وذلك لقربه من الأحياء السكنية المجاورة ومن جامعة الأمير سطاتم بن عبدالعزيز ووقوعه على شارع رئيسي في مدينة الخرج، ويضم عدد من المعارض التجارية يبلغ عددها 18 معرض منها مطاعم ومحلات تجارية وسوبرماركت.



نسبة العائد السنوي الصافي

نوع الملكية

ملكية حرة

المساحة التأجيرية

9,404 م²

الدخل السنوي

4,380,000 ريال سعودي

مدير العقار

شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك

المستأجرين الرئيسيين/ تاريخ نهاية العقود

- الدانوب 2034/01/14م
- ماكدونالدز 2033/05/08م
- رد تاغ 2023/12/29م

الموقع

مدينة الخرج

مساحة الأرض

16,095.97 م²

القطاع

تجاري

عمر العقار

6 سنوات

نسبة التأجير بناء على المساحات القابلة للتأجير

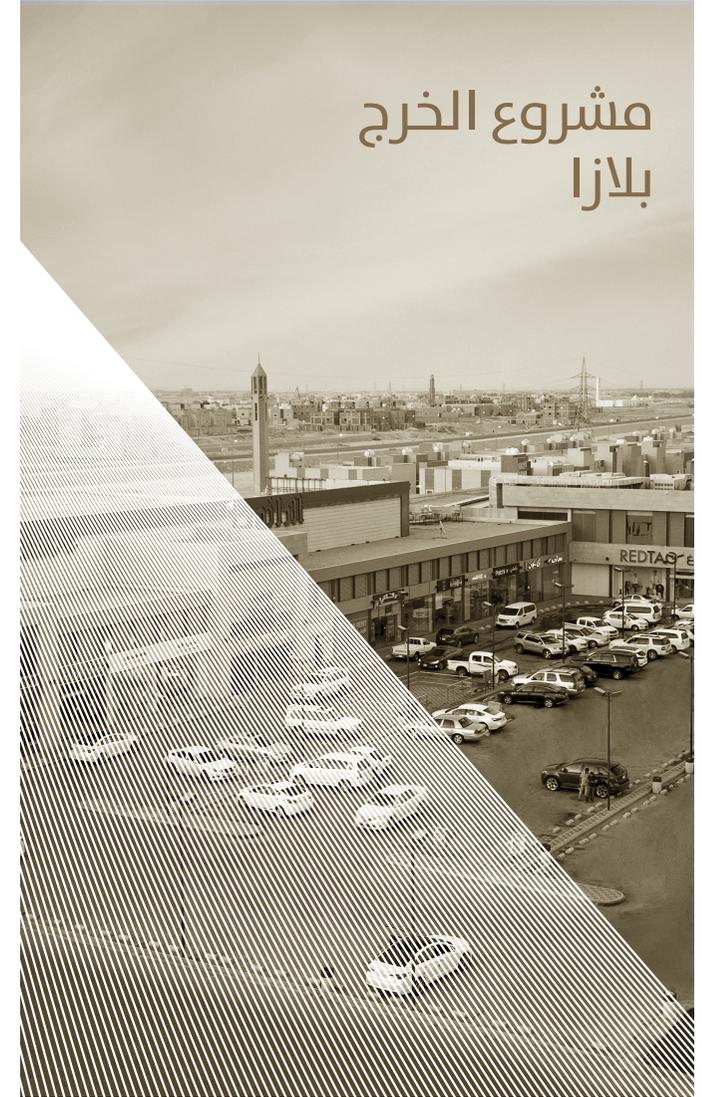
92%

عدد عقود الإيجار

10 عقد

متوسط التقييم

52,649,000 ريال سعودي



مشروع الخرج بلازا

يقع المجمع في مدينة الجبيل في منطقة غرب المزارع على تقاطع طريق الملك فهد وطريق الملك فيصل الغربي، إذ يعتبر المجمع في قلب مدينة الجبيل وبالقرب من المواقع التجارية والأحياء السكنية مثل حي الواحة والأحياء السكنية الأخرى المجاورة. ويضم عدد من المعارض التجارية يبلغ عددها 27 معرض منها مطاعم ومحلات تجارية وبنك تجاري وسوبرماركت.



15%

نسبة العائد السنوي الصافي

نوع الملكية	الموقع
حق منفعة	مدينة الجبيل
المساحة التأجيرية	مساحة الأرض
15,537 م ²	39,750 م ²
الدخل السنوي	القطاع
10,550,000 ريال سعودي	تجاري
مدیر العقار	عمر العقار
شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك	5 سنوات
المستأجرين الرئيسيين/ تاريخ نهاية العقود	نسبة التأجير بناء على المساحات القابلة للتأجير
<ul style="list-style-type: none"> ■ هايبير بنده 2033/12/25م ■ ماكدونالدز 2033/12/08م ■ بنك الجزيرة 2025/08/09م ■ هوم سنتر 2024/07/14م 	98%
	عدد عقود الإيجار
	20 عقد
	متوسط التقييم
	57,623,700 ريال سعودي



يقع المجمع في مدينة الدمام على طريق الملك فهد بحي الأمراء غربي حي الفيصلية، حيث يعتبر موقع المجمع في مدخل مدينة الدمام، كما أنه في مكان استراتيجي جدًا وذلك لقربه من جميع الأحياء السكنية التي تتميز بالكثافة السكانية، ويضم عدد من المعارض التجارية يبلغ عددها 29 معرض منها مطاعم ومحلات تجارية وسوبرماركت.



10%

نسبة العائد السنوي الصافي

نوع الملكية	الموقع
حق منفعة	مدينة الدمام
المساحة التأجيرية	مساحة الأرض
5,596 م ²	10,769.50 م ²
الدخل السنوي	القطاع
5,735,000 ريال سعودي	تجاري
مدير العقار	عمر العقار
شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك	8 سنوات
المستأجرين الرئيسيين/ تاريخ نهاية العقود	نسبة التأجير بناء على المساحات القابلة للتأجير
<ul style="list-style-type: none"> الدانوب 2034/03/01م ماكدونالدز 2033/05/09م 	97%
	عدد عقود الإيجار
	20 عقد
	متوسط التقييم
	20,730,404 ريال سعودي



مشروع الفيصلية بلازا

تقع صالات عرض البازعي للسيارات على أحد أهم الطرق الشريانية في الجهة الشرقية من مدينة الرياض في حي النسيم الغربي على طريق خريص بشكل مباشر، وهي صالات مبنية ومجهزه وفقاً لأفضل المواصفات والمقاييس الخاصة بصالات عرض السيارات الجديدة، وقد تم تأجيرها بالكامل لمدة تمتد إلى 15 سنة على شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده وكيل معتمد لسيارات تويوتا ولكزس في المنطقة الوسطى والوكيل الحصري كذلك لسيارات سكودا في المملكة العربية السعودية.



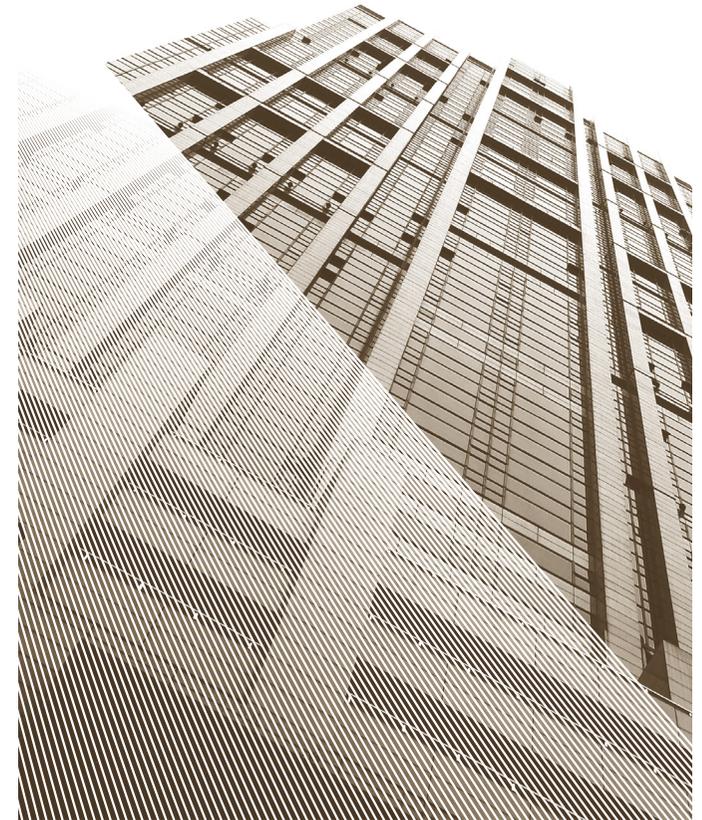
%8.6

نسبة العائد السنوي الصافي

نوع الملكية	الموقع
ملكية حرة	مدينة الرياض
مدة العقد من تاريخ الاستحواذ	مساحة الأرض
15 سنة منها 10 سنوات ملزمة بموجب سندات لأمر	10,000 م ²
الدخل السنوي الصافي	القطاع
6,000,000 ريال سعودي	تجاري
مدیر العقار	عمر العقار
شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده	4 سنوات
المستأجر	نسبة التأجير
شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده	100%
متوسط التقييم	عدد عقود الإيجار
74,671,500 ريال سعودي	عقد واحد
تاريخ نهاية عقد الإيجار	تاريخ بداية عقد الإيجار
2029/12/31 م قابلة للتمديد خمس سنوات إضافية	2020/01/01 م



مستودع الصندوق للتخزين الذاتي



يقع مستودع الصندوق للتخزين الذاتي في إمارة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة في منطقة جبل علي الأولي ويخضع لأحكام وأنظمة مركز دبي للسلع المتعددة -منطقة حرة- ويطل العقار على طريق الشيخ زايد وهو أهم الطرق الرئيسية في دولة الإمارات العربية المتحدة، ويعتبر العقار من أكبر العقارات المخصصة للتخزين الذاتي في الشرق الأوسط، وهو مكون من دور قبو ودور أرضي وثلاثة أدوار متكررة وملحق سطحي تم بناؤه وتجهيزه وفقاً لأفضل المواصفات والمقاييس الخاصة بخدمات التخزين الذاتي، وقد تم تأجير العقار بالكامل لمدة تمتد إلى 25 سنة على شركة ذا بوكس سيلف ستوراج م.د.م.س في دبي وهي شركة متخصصة في قطاع خدمات التخزين الذاتي وتمتلك أكثر من 20 فرع في دبي ولها فروع متعددة في الإمارات وقطر ولبنان.

8.5%

نسبة العائد السنوي الصافي

الموقع	إمارة دبي – دولة الإمارات العربية المتحدة
نوع الملكية	ملكية حرة
مساحة الأرض	5,378 م ²
مدة العقد من تاريخ الاستحواذ	25 سنة ملزمة بموجب شيكات مصرفية
القطاع	صناعي
الدخل السنوي الصافي	4,000,000 درهم إماراتي
عمر العقار	جديد
مدير العقار	شركة ذا بوكس سيلف ستوراج م.د.م.س
نسبة التأجير	100%
المتأجر	شركة ذا بوكس سيلف ستوراج م.د.م.س
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
متوسط التقييم	51,550,000 درهم إماراتي
تاريخ بداية عقد الإيجار	2020/10/01م
تاريخ نهاية عقد الإيجار	2045/09/30م

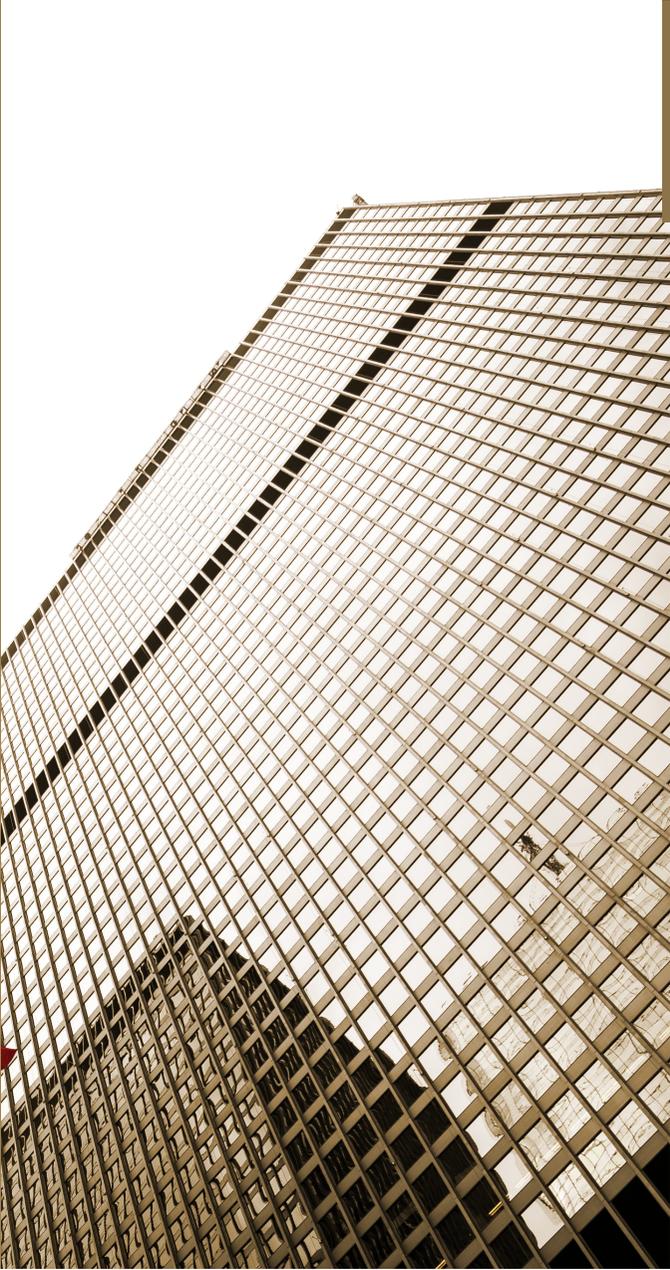


| 08

الزكاة

الزكاة

على مالكي الوحدات في صندوق مشاركة ريت الحاليين والمحتملين أن يحصلوا على مشورة مهنية بخصوص آثار الزكاة على امتلاكهم أو حيازتهم أو تصرفهم في وحدات الصندوق. كما يجب أن يعلم مالكي الوحدات الكرام بأنه يجوز لمدير الصندوق -إذا لزم الأمر وكان ذلك مسموحاً به بموجب القانون- أن يدفع الزكاة التي تفرض على الصندوق، ولكن حتى تاريخ هذا التقرير فإن مالكي الوحدات في صندوق مشاركة ريت يبقون مسؤولين عن دفع الزكاة المترتبة على استثمارهم في صندوق مشاركة ريت.





| 09

تقرير تقييم مخاطر صندوق مشاركة ريت

تقرير تقييم مخاطر صندوق مشاركة ريت

تقييم المخاطر			التأثير على				إحتمالية الوقوع	المخاطر
مستوى المخاطر	نسبة التأثير	متوسط التأثير	جودة العمل	التكلفة	الوقت	نطاق العمل		
متوسطة	%20	%68	%80	%50	%50	%90	%30	المخاطر السوقية
متوسطة	%25	%50	%70	%30	%30	%70	%50	مخاطر السيولة
منخفضة	%20	%40	%80	%20	%20	%40	%50	مخاطر التقلب في التوزيعات
متوسطة	%28	%55	%60	%60	%50	%50	%50	مخاطر عدم سداد التمويل
منخفضة	%10	%41	%25	%50	%60	%30	%25	مخاطر الموظفين
منخفضة	%5	%48	%40	%20	%30	%100	%10	المخاطر النظامية
متوسطة	%27	%68	%50	%50	%95	%75	%40	مخاطر قلة أو شح الفرص الإستثمارية
متوسطة	%51	%73	%70	%70	%50	%100	%70	مخاطر القدرة الإئتمانية للمستأجرين
عالية	%61	%71	%85	%45	%55	%100	%85	مخاطر تجديد العقود الإيجارية
منخفضة	%7	%73	%100	%60	%30	%100	%10	مخاطر التثمين العقاري

المخاطر المنخفضة هي المخاطر ما بين مستوى 0 إلى 20 %
 المخاطر المتوسطة هي المخاطر ما بين مستوى 21 % إلى 59 %
 المخاطر المرتفعة هي المخاطر ما بين مستوى 59 % إلى 100 %

تقرير تقييم مخاطر صندوق مشاركة ريت

تقييم المخاطر			التأثير على				إحتمالية الوقوع	المخاطر
مستوى المخاطر	نسبة التأثير	متوسط التأثير	جودة العمل	التكلفة	الوقت	نطاق العمل		
منخفضة	%11	%53	%100	%30	%30	%50	%20	مخاطر عدم الامتثال للأنظمة ذات العلاقة
متوسطة	%25	%50	%50	%30	%20	%100	%50	مخاطر الاستثمار في القطاع العقاري
منخفضة	%5	%45	%30	%30	%20	%100	%10	مخاطر التطوير العقاري
منخفضة	%8	%78	%100	%80	%30	%100	%10	مخاطر الخسائر غير المؤمنة
منخفضة	%13	%50	%30	%50	%20	%100	%25	مخاطر انخفاض قيمة أصول الصندوق
متوسطة	%26	%53	%70	%20	%20	%100	%50	مخاطر التركيز الجغرافي
متوسطة	%22	%73	%100	%50	%40	%100	%30	مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة
متوسطة	%25	%100	%100	%100	%100	%100	%25	مخاطر التقلبات السياسية والإقتصادية
منخفضة	%14	%58	%60	%40	%30	%100	%25	مخاطر الاستثمار خارج المملكة العربية السعودية
منخفضة	%7	%65	%100	%30	%30	%100	%10	مخاطر تضارب المصالح

المخاطر المنخفضة هي المخاطر ما بين مستوى 0 إلى 20 %
 المخاطر المتوسطة هي المخاطر ما بين مستوى 21 % إلى 59 %
 المخاطر المرتفعة هي المخاطر ما بين مستوى 59 % إلى 100 %



| 10

القوائم المالية

للفترة من 01 يناير 2020م حتى 31 ديسمبر 2020م
وتقرير المراجع المستقل

تقرير المراجعة المستقل



بيكتر تيللي م ك م وشركاه
مستشارين قانونيين
مكتب ٣٦١٠، مبنى النيون،
٣٨١٠ طريق الملك فيصل، حي البرموك،
الرياض ١١٥١٢٢٢ - ٧٠١٣٣
مملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٣٣ ٠٩٠٦
فكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٢٤ ٧٥٨٢

تقرير المراجع المستقل

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

البياني

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للصندوق مشاركة ريت ("الصندوق")، مدار من قبل شركة مشاركة المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وقائمة الدخل والمصارف والشامل الأخرى وقائمة التدفقات في صافي الأصول المتأداة لحملة الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والإيضاحات المرتبطة مع القوائم المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرتبطة تكمل تظهر بصدق، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وأداءه المالي وثقافته النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

إيضاحات الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولة المراجع حول مراجعة القوائم المالية. نحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لمخططات قواعد سلوك أداب المهنة المعمدة في المملكة العربية السعودية. كما رأينا بمخططات سلوك وأدب المهنة الأخرى وفقاً لتلك القوائم. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

الأجور الرئيسية للمراجعة

الأجور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المعنوي، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تدوّل هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الكلية، وعند تكوين رأينا فيها، ولم نقوم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية	
الأجر الرئيسي للمراجعة	كيفية معالجة الأجر الرئيسي في مراجعتنا
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق ١٠٤ مليار ريال سعودي.	لقد ناقشنا 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.	- لقدنا بمراجعة تقييم الإدارة لتقرير وجود مؤشرات الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية.
يقوم الصندوق بتدبير كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر هبوط في قيمة الاستثمارات المتأخرة.	- تقييم ملامحة وكيفية المعالجات المحاسبية والسياسات المحاسبية المستخدمة وكذلك الإفصاحات في القوائم المالية للصندوق والشبكات بالهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية بما في ذلك الإفصاحات عن الأحكام والتغيرات والإفصاحات الهامة.
تم اعتبار ذلك كأمر رئيسي للمراجعة حيث إن تقييم الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية يتضمن تدفقات وإفصاحات 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 الافتراضات.
نوصي البرموك إلى إيضاح ١-٦ حول القوائم المالية للمعلومات عن السياسة المحاسبية الخاصة بالانخفاض في قيمة الأصول غير المالية وإيضاح رقم ٨ للإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية.	- تقييم الاستقلالية والموهلات المهنية والكفاءة والخبرة للمقيمين المستقلين للصندوق.
	- التحقق من المدخلات المحفوظة المستخدمة في التقييم، مثل دخل الإيجار، معدلات الإشغال، شروط التوقف، ومدّة الإيجار إلى التقاريات الإيجار لعملة من العقارات.



تقرير المراجع المستقل (تتمت)

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 المعمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وهو المسؤول عن الوفاء الداخلية التي يلزمها مدير الصندوق ضرورية، لتشكيه من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

وعد إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول عن تقييم فترة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأوبور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك أية 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 آنية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية تكمل تظفر من التحريف الجوهري 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 المعمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهري متى كان موجوداً. ويمكن أن نشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وعند التحريفات جوهريّة 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 المعمدة في المملكة العربية السعودية، فُتينا نمازيس الحكم المعنوي ونلتزم بزرعة الشك المعنوي طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيد إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا، وبعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أضع من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوّر على تلوّل أو تزوير أو إفلال تكرر معتمد أو إفادات محضلة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إيداع رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقوفية التدفقات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدها مدير الصندوق، التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق أساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري متعلق بأبحاث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول فترة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وأذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتدبير رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. ونستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تحرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض للمعلومات المالية ويعيها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تدور عن المعاملات والأحداث التي تطبقها بطريقة تحقّق العرض العادل.

تقرير المراجع المستقل



تقرير المراجع المستقل (تتمة)

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

نقوم بإبلاغ المالكين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخيط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.

لقد زدنا أيضا المالكين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأنناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبموجب ميثاقنا الحالي تادير الرقابة ذات العلاقة.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمالكين بالحوكمة، تحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم لفترة الحالية، بناء على ذلك تعد الأمور الرئيسية للمراجعة. ويوضح 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 لفتح ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

بيكر تيلي م ك م وشركاه محاسبون قانونيون



ماجد ماطر التمر
(محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٨١)
الخبر في ١٥ شعبان ١٤٤٢ هـ
الموافق ٢٨ مارس ٢٠٢١ م

قائمة المركز المالي

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

الأصول	إيضاح	2020	2019
عقارات استثمارية	8	1,039,777,746	978,986,053
صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي	9	247,259,998	207,162,087
ذمم إيجارات مدينة	10	10,883,656	9,054,606
مدفوعات مقدماً وأصول أخرى	11	5,830,341	5,758,561
ودائع قصيرة الأجل	12	-	60,000,000
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	13	5,219,050	-
نقد وما في حكمه		45,169,041	12,925,844
مجموع الأصول		1,354,139,832	1,273,887,151
الالتزامات			
تسهيلات مصرفية	14	303,751,617	185,743,163
التزامات عقود الإيجار	15	146,838,941	151,615,548
إيرادات إيجار غير مكتسبة	16	7,268,537	17,979,074
أتعاب إدارة مستحقة	22,17	8,801,043	8,720,363
التزامات أخرى	18	5,778,975	2,604,628
مجموع الالتزامات		472,439,113	366,662,776
صافي قيمة الأصول العائدة لحملة الوحدات		881,700,719	907,224,375
وحدات مصدرية (عدد)		88,000,000	88,000,000
القيمة لكل وحدة (بالريالات السعودية)		10,02	10,31

*بالريالات السعودية

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

إيرادات	إيضاح	2020	2019
إيرادات الإيجار	22	93,454,860	94,648,476
المصاريف	إيضاح	2020	2019
استهلاك	8	(23,249,714)	(23,912,643)
أتعاب إدارة الصندوق	17 و 22	(15,369,375)	(15,294,445)
مصاريف تشغيلية أخرى	19	(6,129,573)	(6,209,901)
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	10	(7,651,575)	(2,920,968)
		(52,400,237)	(48,337,957)
		41,054,623	46,310,519
الربح من العمليات	إيضاح	2020	2019
أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	13	219,050	-
الربح من الاعتراف بإستثمار عقد إيجار تمويلي	9	1,551,660	-
ربح من تبادل عقارات استثمارية	8	-	2,401,494
إيرادات تمويل	20	10,116,066	11,624,440
تكاليف تمويل	21	(17,685,055)	(20,251,088)
إيرادات أخرى	15	820,000	-
الربح للسنة		36,076,344	40,085,365
الدخل الشامل الآخر		-	-
مجموعة الدخل الشامل للسنة		36,076,344	40,085,365
المتوسط المرجح لعدد الوحدات المصدرة		88,000,000	88,000,000
ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة	25	0,41	0,46

* بالريالات السعودية

قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

	2020	إيضاح	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م
	907,224,375		كما في 1 يناير 2020
	36,076,344		الربح للسنة
	-		الدخل الشامل الآخر
	36,076,344		مجموع الدخل الشامل للسنة
	(61,600,000)	29	توزيعات الأرباح
* بالريالات السعودية	881,700,719		صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات كما في 31 ديسمبر 2020م

	2019	إيضاح	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
	848,631,161		كما في 1 يناير 2019
	49,307,849		أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 16
	897,939,010		كما في 1 يناير 2019 (معدل)
	40,085,365		الربح للسنة
	-		الدخل الشامل الآخر
	40,085,365		مجموع الدخل الشامل للسنة
	(30,800,000)	29	توزيعات الأرباح
* بالريالات السعودية	907,224,375		صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات كما في 31 ديسمبر 2019م

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

2019	2020	الأنشطة التشغيلية
40,085,365	36,076,344	الربح للسنة
تعديلات عن:		
23,912,643	23,249,714	استهلاك
-	(1,551,660)	الربح من الاعتراف بإستثمار في عقد إيجار تمويلي
(2,401,494)	-	ربح من تبادل عقارات استثمارية
-	(820,000)	تخفيض التزامات عقود الإيجار
-	(219,050)	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
2,920,968	7,651,575	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
20,251,088	17,685,055	تكاليف التمويل
(11,624,440)	(10,116,066)	إيرادات التمويل
التغير في الأصول والالتزامات التشغيلية:		
(7,914,219)	(9,480,625)	ذمم إيجارات مدينة
(426,836)	(511,516)	مدفوعات مقدماً وأصول أخرى
3,681,525	(10,710,537)	إيرادات إيجار غير مكتسبة
2,292,169	80,680	أتعاب إدارة مستحقة
(179,038)	3,174,347	التزامات أخرى
70,597,731	54,508,261	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
* بالريالات السعودية		

قائمة التدفقات النقدية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

	2019	2020	الأنشطة الاستثمارية
	16,679,675	9,944,088	المتحصل من استثمار في عقود إيجار تمويلي
	(25,625,000)	(122,470,430)	استحواذ على عقارات استثمارية
	(35,000,000)	60,340,000	استثمار في ودائع قصيرة الأجل
	-	(5,000,000)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
	533,150	-	إيرادات مالية مستلمة عن ودائع قصيرة الأجل
بالريالات السعودية*	(43,412,175)	(57,186,342)	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية

	2019	2020	الأنشطة التمويلية
	(1,218,059)	(10,600,001)	صافي التغير في التزامات عقود الإيجار
	100,000,000	-	المتحصل من تسهيلات مصرفية قصيرة الأجل
	(100,000,000)	-	سداد تسهيلات مصرفية قصيرة الأجل
	26,015,228	118,859,246	صافي المتحصل من تسهيلات مصرفية طويلة الأجل
	(18,744,402)	(11,737,967)	تكاليف تمويل مدفوعة
	(55,440,000)	(61,600,000)	توزيعات أرباح مدفوعة
	(49,387,233)	34,921,278	صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
	(22,201,677)	32,243,197	صافي التغير في النقد وما في حكمه
	35,127,521	12,925,844	نقد وما في حكمه، في بداية السنة
بالريالات السعودية*	12,925,844	45,169,041	نقد وما في حكمه، في نهاية السنة

قائمة التدفقات النقدية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

معاملات غير نقدية:

	2019	2020	
	520,305	2,404,486	تحويل تكاليف تسهيلات مؤجلة إلى تسهيلات مصرفية
	28,239,673	38,429,023	الاعتراف بالاستثمار في عقد إيجار تمويلي عند معاملة تبادل
	49,307,849	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 16
	21,983,516	-	عدم الاعتراف بالاستثمار في عقد إيجار تمويلي عند معاملة تبادل
بالريالات السعودية*	17,393,292	-	التنازل عن التزامات إيجار تمويلي عند معاملة تبادل

إيضاحات حول القوائم المالية

1- 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 27 - 13169.

إن عنوان مدير الصندوق المسجل هو: شركة مشاركة المالية صندوق بريد 712 ، الخبر 31952 ، المملكة العربية السعودية. تمت الموافقة على طرح وحدات الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 23 شوال 1438هـ (الموافق 17 يوليو 2017) وبدأ الصندوق نشاطه بتاريخ 17 أغسطس 2017. مدة الصندوق 99 سنة قابلة للتمديد 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 90% من صافي أرباح الصندوق .

2- أساس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 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.

■ تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

3- المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020 ، 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.
- 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.

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

■ تعريف الأعمال - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (3)

يراجع هذا التعديل تعريف الأعمال. وفقاً للتعليقات التي تلقاها مجلس معايير المحاسبة الدولية، يُعتقد عمومًا 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 (9) ومعيار المحاسبة الدولي (39) والمعيار الدولي للتقارير المالية (7)**

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 (1) ومعيار المحاسبة الدولي (8)**

هذه التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (1) "عرض القوائم المالية" ومعيار المحاسبة الدولي (8) "السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية" والتعديلات اللاحقة على المعايير الدولية للتقارير المالية:
1) استخدام تعريف ثابت للأهمية النسبية في جميع المعايير الدولية للتقارير المالية والإطار المفاهيمي للتقارير المالية.
2) توضيح شرح تعريف المادة.

■ **المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من الصندوق (تتمة)**

■ **تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (16)**

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (16) "عقود الإيجار" (اعتباراً من 1 يونيو 2020) في 28 مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (16)، والتي توفر تسهيلات للمستأجرين في المحاسبة عن امتيازات عقود الإيجار الممنوحة كنتيجة مباشرة لفيروس كوفيد-19. يمنح هذا التعديل المستأجرين إعفاء من شرط تحديد ما إذا كان امتياز عقود الإيجار المتعلق بكوفيد-19 يعد تعديلاً لعقد الإيجار، بالإضافة إلى أنه يتطلب من المستأجر ين تطبيق الإعفاء لحساب امتيازات عقود الإيجار المتعلقة بكوفيد-19 كما لو لم يكن تعديلات على عقود الإيجار .
تطبيق الوسيلة العملية فقط على امتياز عقود الإيجار الذي يحدث كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد-19 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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

- أي تخفيض في مدفوعات عقود الإيجار يؤثر فقط على المدفوعات المستحقة في أو قبل 30 يونيو 2021 (على سبيل المثال، امتياز عقود الإيجار سوف يفي بهذا الشرط إذا أدى إلى تخفيض مدفوعات عقود الإيجار في أو قبل 30 يونيو 2021 وزيادة مدفوعات عقود الإيجار التي تمتد إلى ما بعد 30 يونيو 2021).

- لا يوجد تغيير جوهري على شروط وأحكام عقود الإيجار .

4- المعايير التي تم إصدارها ولكنها غير سارية بعد

يسري عدد من التصريحات الجديدة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021، والتي يسمح فيها بالتطبيق المبكر؛ ومع ذلك، فإن الصندوق لم يقيم بتطبيق المعايير الجديدة أو المعدلة في وقت مبكر عند إعداد القوائم المالية .

المعيار / التفسير	الوصف	كما في ساري المفعول من الفترات التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي :
معيار المحاسبة الدولي (37)	المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة	1 يناير 2022
المعيار الدولي للتقارير المالية (3)	دمج الأعمال	1 يناير 2022
المعيار الدولي للتقارير المالية (17)	عقود التأمين	1 يناير 2023
معيار المحاسبة الدولي (1)	تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1)	1 يناير 2023
المعيار الدولي للتقارير المالية (4) المعيار الدولي للتقارير المالية (7) المعيار الدولي للتقارير المالية (9) أو لمعيار الدولي للتقارير المالية (16)	تعديلات المتعلقة بقضايا الاستبدال في سياق إصلاح سعر الفائدة بين البنوك	1 يناير 2022
المعيار الدولي للتقارير المالية (10) ومعيار المحاسبة الدولي (28)	بيع أو المساهمة في الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28)	1 يناير 2022 متاح للتطبيق الاختياري/ تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

5- الأحكام والتقديرات 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 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. أن الأحكام والتقديرات الرئيسية والافتراضات التي لها تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق هي كما يلي:

1-5 الأحكام

تصنيف الإيجارات إلى إيجارات تشغيلية أو تمويلية

الصندوق كمؤجر

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

تحديد مدة عقود الإيجار

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

5- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

2-5 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 8.

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 الأيام 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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

5- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة) 2-5 التقديرات والافتراضات (تتمة)

الهبوط في قيمة الأصول المالية المحفوظ بها بالتكلفة المطفأة (تتمة)

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 10.

تأثير كوفيد-19

خلال شهر مارس 2020، أعلنت منظمة الصحة العالمية تفشي فيروس كورونا (كوفيد 19) 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-19) الذي قد يكون له أثر على عمليات الشركة أو لأداء المالي لها.

تقييم الإدارة الحالي لتأثير تفشي (كوفيد-19) هو كما يلي :

(أ) الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم الإيجار المدين

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 7,65 مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

5- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية العامة (تتمة)

2-5 التقديرات والافتراضات (تتمة)

تأثير كوفيد-19 (تتمة)

(ب) إيرادات عقود الإيجار

كجزء من التزام الصندوق بتقديم الدعم للمستأجرين أثناء تفشي فيروس كورونا، قدم الصندوق ترتيبات إعفاءات طوعية للمستأجرين في سنة 2020 وفي الفترة اللاحقة، والتي تم المحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية (16) "عقود الإيجار". سيكون لهذا تأثير على الإيرادات والنتائج في الفترات اللاحقة. بالإضافة إلى ذلك، أدى تفشي وباء (كوفيد-19) إلى زيادة عدم التأكد بشأن إمكانية تحصيل ذمم الإيجارات المدينة. ترى الإدارة أنه من الأنسب الاعتراف فقط بإيرادات عقود الإيجار والذمم المدينة المقابلة إلى الحد الذي يعتبر فيه دخل الإيجار قابل للتحويل. 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.

6- السياسات المحاسبية العامة

1-6 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 المقدرة لها.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

6- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

1-6 عقارات استثمارية (تتمة)

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

سنوات	
40-35	مباني
10	أثاث، تجهيزات ومعدات

2-6 المعيار الدولي للتقرير المالي (16) "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 (16)، اختار الصندوق تطبيق الوسيلة العملية لتقييم معاملات التأجير. لقد طبق المعيار الدولي للتقرير المالي (16) 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 (17) "عقود الإيجار" وتفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي (4) لذلك، تم تطبيق تعريف عقد الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (16) على العقود المبرمة أو التي تم تغييرها في أو بعد 1 يناير 2019.

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 مكونات غير المؤجرة، وسيقوم بدلاً من ذلك بحساب مكونات التأجير وغير التأجير كعنصر تأجير واحد.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

6- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2-6 المعيار الدولي للتقرير المالي (16) "عقود الإيجار" (تتمة)

(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 (16)، 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 والالتزامات الإيجار في تاريخ بدء الإيجار . يتم قياس أصول حق الانتفاع بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر الهبوط في القيمة، وتعديلها بأي إعادة قياس للالتزامات 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 الالتزامات 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 الناشئة 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 الإنتاجي المقدر.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

6- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2-6 المعيار الدولي للتقرير المالي (16) "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 المؤجر. صُنِّف الصندوق هذه العقود كعقود إيجار تشغيلي. لا تختلف السياسات المحاسبية المطبقة على الصندوق كمؤجر عن تلك المنصوص عليها في معيار المحاسبة الدولي (17) "عقود الإيجار". يجب على الصندوق حساب عقود الإيجار الذي يطبق عليها هذا المعيار من تاريخ التطبيق الأولي.

يجب على المؤجر الاعتراف بمدفوعات الإيجار من عقود الإيجار التشغيل كإيرادات 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 المحتفظ بها بموجب عقد إيجار تمويلي في قائمة المركز المالي الخاص به وعرضها كمدين مستحق بمبلغ يساوي صافي الاستثمار في عقد الإيجار.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

6- السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

2-6 المعيار الدولي للتقرير المالي (16) "عقود الإيجار" (تتمة)

(د) الصندوق كمؤجر وسيط (تتمة)

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 تعذرت تحديد كلا السعرين بسهولة، فسيتم استخدام معدل اقتراضي إضافي للصندوق. بشكل عام، يستخدم الصندوق سعر الفائدة الإضافي الخاص به كنسبة خصم.

3-6 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.

4-6 النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل التي تستحق خلال فترة ثلاثة أشهر أو أقل والتي تكون عرضة لمخاطر تغير غير جوهرية في القيمة.

5-6 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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

6- السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

6-6 الإيرادات المالية

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

6-7 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.

6-8 ربحية الوحدة

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

6-9 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 .

6-10 الزكاة

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

6-11 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة 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 .

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

6- السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

12-6 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 للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يتم مراعاة المعاملات السوقية الحديثة، إذا لم يتم تحديد مثل هذه المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم التحقق من هذه القيم بمقارنتها بمضاعفات التقييم أو من خلال أي مؤشرات أخرى متوفرة للقيمة العادلة.

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

6- السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

13-6 الأصول المالية

▪ الإثبات الأولي والقياس

تصنف الأصول المالية عند الإثبات الأولي بالتكلفة المطفأة، القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، 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:

أصول مالية بالتكلفة المطفأة

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

إلغاء إثبات الأصول المالي

يتم إلغاء إثبات الأصول المالية في الحالات التالية:

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل.

- 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.

(ب) أن الصندوق لم يحول ولم يحتفظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل إلا أنه حول حقه في السيطرة عليه.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

6- السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

13-6 الأصول المالية (تتمة)

▪ إلغاء إثبات الأصول المالي (تتمة)

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 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 أئتمانية متوقعة. يتم الاعتراف بمخصص خسائر أئتمانية متوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرض الائتماني الذي لم يشهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة لمخاطر الائتمان الناتجة من التعثر المحتمل في السداد خلال 12 شهرا (خسائر أئتمانية متوقعة على مدى 12 شهرا). أما بالنسبة للتعرض الائتماني الذي شهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يجب الاعتراف بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر أئتمانية متوقعة على مدى العمر).

بالنسبة لذمم الإيجارات المدينة، يطبق الصندوق مبدئاً مبسطاً 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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

14-6 الإلتزامات المالية

الإثبات الأولي والقياس

تصنف الإلتزامات المالية، عند الإثبات الأولي، كالإلتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو تسهيلات مصرفية وضمم دائنة أو كمشتقات مالية تستخدم كأدوات تحوط في تحوط فعال لتغطية المخاطر. يتم إثبات جميع الإلتزامات المالية بصورة مبدئية بالقيمة العادلة، وفي حالة التسهيلات المصرفية والسلف والذمم الدائنة بالصافي من تكاليف المعاملات المرتبطة مباشرة بها.

6- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

14-6 الإلتزامات 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 أو الخسائر في قائمة الربح أو الخسارة عند الغاء إثبات الإلتزامات، وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلية. يتم إطفاء تكاليف المعاملات باستخدام معدل الفائدة الفعلية من تاريخ اثبات التسهيل المصرفي على مدة السداد.

■ إلغاء إثبات الإلتزامات المالية

يتم إلغاء إثبات الإلتزامات المالية عندما يتم سداد الإلتزام أو الغاؤه أو انتهاءه.

15-6 قياس القيمة العادلة

الإثبات الأولي والقياس

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:

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

6- السياسات المحاسبية العامة (تتمة) 15-6 قياس القيمة العادلة (تتمة)

- **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 .

7- معلومات القطاع

يقوم مدير الصندوق بمراقبة النتائج التشغيلية لقطاعات أعمال الصندوق بشكل منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول تخصيص الموارد وتقييم الأداء .

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

7- معلومات القطاع (تتمة)

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 31 ديسمبر 2020 كما يلي:

إيرادات	العقارات التجارية	العقارات السكنية	المستودعات	غير مخصصة	المجموع
العملاء الرئيسيين	6,218,994	65,330,166	4,614,476	-	76,163,636
أخرى	17,291,224	-	-	-	17,291,224
	23,510,218	65,330,166	4,614,476	-	93,454,860
مصاريف	العقارات التجارية	العقارات السكنية	المستودعات	غير مخصصة	المجموع
الاستهلاك والإطفاء	(8,411,122)	(13,845,694)	(992,898)	-	(23,249,714)
الربح للسنة	15,099,096	51,484,472	3,621,578	(34,128,802)	36,076,344
مجموع الأصول	473,124,547	725,005,408	88,907,789	67,102,088	1,354,139,832
مجموع الالتزامات	455,548,291	2,948,795	-	13,942,027	472,439,113

*بالريالات السعودية

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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

7- معلومات القطاع (تتمة)

إن توزيع إيرادات، الربح أو الخسارة، والأصول والالتزامات للقطاع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 كما يلي:

	إيرادات	العقارات التجارية	العقارات السكنية	المستودعات	غير مخصصة	المجموع
العلاء الرئيسين	-	-	59,495,000	9,279,661	-	68,774,661
أخرى	18,648,815	18,648,815	7,225,000	-	-	25,873,815
	18,648,815	18,648,815	66,720,000	9,279,611	-	94,648,476
مصاريق						
الاستهلاك والإطفاء	(8,887,879)	(8,887,879)	(14,034,580)	(990,184)	-	(23,912,643)
الربح للسنة	9,760,936	9,760,936	52,685,420	8,289,477	(30,650,468)	40,085,365
مجموع الأصول	327,395,238	327,395,238	776,884,909	90,900,686	78,706,318	1,273,887,151
مجموع الالتزامات	342,319,898	342,319,898	13,017,888	-	11,324,990	366,662,776
						* بالريالات السعودية

قطاعات جغرافية

كافة أصول الصندوق وعملياته داخل المملكة العربية السعودية.

8- عقارات استثمارية

	2019	2020	
	866,807,509	940,747,040	عقارات استثمارية مملوكة (أ)
	112,178,544	99,030,706	أصول حق الانتفاع (ب)
* بالريالات السعودية	978,986,053	1,039,777,746	

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

(أ) عقارات استثمارية مملوكة

التكلفة	أراضي	مبانٍ	معدات	المجموع	
1 يناير 2020	459,588,770	404,261,998	52,678,780	916,529,548	
إضافات	69,788,177	52,682,253	-	122,470,430	
استبعادات	-	(32,759,863)	-	(32,759,863)	
31 ديسمبر 2020	529,376,947	424,184,388	52,678,780	1,006,240,115	
1 يناير 2019	437,037,270	388,708,950	52,678,780	878,425,000	
إضافات	22,551,500	31,987,000	-	54,538,500	
استبعادات	-	(16,433,952)	-	(16,433,952)	
31 ديسمبر 2019	459,588,770	404,261,998	52,678,780	916,529,548	
الاستهلاك وخسائر انخفاض القيمة					
1 يناير 2020	7,082,415	30,168,453	12,471,171	49,722,039	
المحمل للسنة	-	10,491,618	5,279,418	15,771,036	
31 ديسمبر 2020	7,082,415	40,660,071	17,750,589	65,493,075	
1 يناير 2019	7,082,415	20,408,682	7,206,178	34,697,275	
المحمل للسنة	-	9,759,771	5,264,993	15,024,764	
31 ديسمبر 2019	7,082,415	30,168,453	12,471,171	49,722,039	

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

8- عقارات استثمارية (تتمة) (أ) عقارات استثمارية مملوكة

صافي القيمة الدفترية	أراضي	مباني	معدات	المجموع
31 ديسمبر 2020	522,294,532	383,524,317	34,928,191	940,747,040
31 ديسمبر 2019	452,506,355	374,093,545	40,207,609	866,807,509

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 31 ديسمبر 2020 بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المرهونة كضمان مقابل تسهيلات مصرفية 813,86 مليون. (31 ديسمبر 2019: 836,33 مليون ريال سعودي) مرهونة كضمان في مقابل تسهيلات مصرفية (إيضاح 14).

وفقاً للمادة 22 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، إن وجد .

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

8- عقارات استثمارية (تتمة) (أ) عقارات استثمارية مملوكة (تتمة)

تستند القيمة العادلة للعقارات على التقييمات التي أجرتها شركة اولات للتنمية المحدودة وشركة فاليو ستارت وجيه إل إل (2019): شركة اولات للتنمية المحدودة وشركة ري ماكس) وجميعهم مستقل ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

كما في 31 ديسمبر 2020، بلغ متوسط تقييم العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه 984,014,440 ريال سعودي (31 ديسمبر 2019: 905,096,232 ريال سعودي). تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية بمعدل خصم يتراوح من 8% إلى 9% (31 ديسمبر 2019: 9% إلى 7%). ومعدل عائد الدخل يتراوح من 8% إلى 8.5% (31 ديسمبر 2019: 7% إلى 9%).

(ب) أصول حق الانتفاع

التكلفة	أراضي	مياني	المجموع
1 يناير 2020	62,754,430	60,630,866	123,385,296
استبعادات	(4,351,164)	(2,199,890)	(6,551,054)
31 ديسمبر 2020	58,403,266	58,430,976	116,834,242
1 يناير 2019	71,956,338	74,612,563	146,568,901
استبعادات	(9,201,908)	(13,981,697)	(23,183,605)
31 ديسمبر 2019	62,754,430	60,630,866	123,385,296

* بالريالات السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

8- عقارات استثمارية (تتمة)
(ب) أصول حق الانتفاع (تتمة)

المجموع	مباني	أراضي	الاستهلاك المتراكم
11,206,752	5,494,222	5,712,530	1 يناير 2020
7,478,678	3,688,128	3,790,550	المحمل للسنة
(881,894)	(585,748)	(296,146)	استيعادات
17,803,536	8,596,602	9,206,934	31 ديسمبر 2020
-	-	-	1 يناير 2019
4,287,289	2,178,802	2,108,487	تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية (16)
4,287,289	2,178,802	2,108,487	1 يناير 2019
(1,968,416)	(1,186,022)	(782,394)	استيعادات
8,887,879	4,501,442	4,386,437	المحمل للسنة
11,206,752	5,494,222	5,712,530	31 ديسمبر 2019
			صافي القيمة الدفترية
99,030,706	49,834,374	49,196,332	31 ديسمبر 2020
112,178,544	55,136,644	57,041,900	31 ديسمبر 2019

حصل الصندوق على أصول حق الانتفاع لبعض العقارات التجارية، أي أراضي ومباني، لمدة تتراوح بين 15,5 إلى 16,5 سنة . تستند القيمة العادلة للأصول حق الانتفاع التي أجرتها شركة اولات للتنمية المحدودة وشركة فاليو ستارت (2019): شركة اولات للتنمية المحدودة وشركة ري ماكس) وجميعه مستقل ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

8- عقارات استثمارية (تتمة) **(ب) أصول حق الانتفاع (تتمة)**

كما في 31 ديسمبر 2020، بلغ متوسط تقييم المباني 60,515,472 ريال سعودي (2019: 63,772,273 ريال سعودي) محسوبة بتخصيص متوسط التقييم الإجمالي لحق الانتفاع المستحوذ عليه بمبلغ 124,219,737 ريال سعودي (2019: 126,659,463 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 8,5% إلى 11% (31 ديسمبر 2019: 10,5% إلى 11%).

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تصنف في المستوى الثالث للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة .
إن أي تغيير 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 .

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

9- صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي

	2019	2020	
	291,926,011	385,550,599	إجمالي ذمم إيجار مدينة
	(84,763,924)	(138,290,601)	إيرادات التمويل
* بالريالات السعودية	207,162,087	247,259,998	

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 32,759,863 ريال سعودي
ب) أصول حق الانتفاع للصندوق مع صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي بمبلغ 7,220,820 ريال سعودي. قام الصندوق بالاعتراف بربح بمبلغ 1,551,660 ريال سعودي من إثبات الاستثمار في عقود إيجار تمويلي.

فيما يلي تحليل التزامات الإيجار في 31 ديسمبر 2020:

	المجموع	أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	أقل من سنة	
	385,550,599	269,863,064	85,193,671	30,493,864	إجمالي ذمم إيجار مدينة
	(138,290,601)	(84,429,915)	(43,907,912)	(9,952,774)	إيرادات تمويل
* بالريالات السعودية	247,259,998	185,433,149	41,285,759	20,541,090	

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

9- صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي (تتمة)

فيما يلي تحليل التزامات الإيجار في 31 ديسمبر 2019 :

	أقل من سنة	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	المجموع
إجمالي ذمم إيجار مدينة	18,617,700	70,850,595	202,457,716	291,926,011
إيرادات تمويل	(8,095,070)	(33,244,275)	(43,424,579)	(84,763,924)
* بالريالات السعودية	10,522,630	37,606,320	159,033,137	207,162,087

10- ذمم إيجارات مدينة

	2019	2020	
ذمم إيجارات مدينة - مفوترة	11,500,108	18,462,879	
ذمم إيجارات مدينة - غير مفوترة	475,466	1,308,985	
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(2,920,968)	(8,888,208)	
* بالريالات السعودية	9,054,606	10,883,656	

إن تحليل الأعمار لذمم الإيجارات المدينة كما في 31 ديسمبر 2020 و 2019 كما يلي:

أعمار الأرصدة التي تجاوزت موعد استحقاقها

	لم تتجاوز موعد استحقاقها ولم تهبط قيمتها	> 180 يوم	181 - 270 يوم	270 - 365 يوم	< 365 يوم	المجموع	
2020	1,308,985	5,065,008	4,216,997	1,214,477	7,966,397	19,771,864	
2019	475,466	6,470,705	964,982	1,057,073	3,007,348	11,975,574	* بالريالات السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

10- ذمم إيجارات المدينة (تتمة)

فيما يلي حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

	2019	2020	
	-	2,920,968	1 يناير
	2,920,968	7,651,575	إضافات
	-	(1,684,335)	شطب
* بالريالات السعودية	2,920,968	8,888,208	31 ديسمبر

11- مدفوعات مقدماً وأصول أخرى

	2019	2020	إيضاح	
	4,176,695	4,022,209	1-11	رسوم ترتيبات تسهيلات مصرفية مؤجلة
	-	1,452,307		دفعات مقدمة لمصاريف رأسمالية
	339,754	68,751		مصاريف مدفوعة مقدماً
	285,250	-		إيرادات مالية مستحقة
	956,862	287,074		ضريبة قيمة مضافة مدينة
* بالريالات السعودية	5,758,561	5,830,341		

تمثل رسوم ترتيبات تسهيلات مصرفية مؤجلة رسوم إدارية واستشارية على التسهيلات غير المسحوبة بمبلغ 688,61 مليون ريال سعودي (2019: 208,88 مليون ريال سعودي) (إيضاح 14).

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

12- 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 3 أشهر، وذلك لغرض تحقيق إيرادات تمويل بأسعار تجارية. تحمل ودائع بمعدل ربح يتراوح بين 2,5% إلى 2,7% (2019: 2,35% إلى 2,65%).

13- 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.

14- تسهيلات مصرفية

تسهيلات مصرفية طويلة الأجل	2020	2019
تسهيلات مصرفية طويلة الأجل	311,389,561	191,165,228
يخصم: تكاليف المعاملة	(7,637,944)	(5,422,065)
	303,751,617	185,743,163

* بالريالات السعودية

خلال الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، أبرم الصندوق اتفاقية تسهيلات مصرفية متطابقة مع معايير الهيئة الشرعية مع بنك الراجحي على شكل تسهيلات مصرفية طويلة الأجل بحد مسحوبات إجمالي يبلغ 400 مليون ريال سعودي لتمويل الاستحواذ على أصول مدرة للدخل قام الصندوق خلال السنة بزيادة حد التسهيلات المصرفية من 400 مليون ريال سعودي إلى 1 مليار ريال سعودي.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

14- تسهيلات مصرفية (تتمة)

تحمل هذه التسهيلات معدل رسوم تمويل سايبور (6 أشهر) بالإضافة إلى هامش بنسبة تتراوح بين 1,65% إلى 1,85% (2019: 1,85%).

تسدد التسهيلات على دفعة واحدة بعد سبع سنوات من تاريخ السحب (28 يونيو 2018). تسدد التكاليف التمويلية على أساس نصف سنوي. قام الصندوق بسحب مبلغ 311,39 مليون ريال سعودي حتى تاريخ التقرير لغرض تملك عقارات استثمارية. التسهيلات المصرفية مضمونة. مقابل رهن عقارات استثمارية للصندوق، سندت لأمر و لتنازل عن إيرادات الإيجار (إيضاح 8).

15- التزامات عقود الإيجار

	2019	2020	
	214,126,280	202,706,280	إجمالي التزامات الإيجار
	(62,510,732)	(55,867,339)	تكاليف تمويل
بالريالات السعودية*	151,615,548	146,838,941	

فيما يلي تحليل التزامات عقود الإيجار في 31 ديسمبر 2020 :

	المجموع	أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	أقل من سنة	
	202,706,280	134,747,280	49,249,000	18,710,000	إجمالي التزامات عقود الإيجار
	(55,867,339)	(27,765,678)	(23,088,019)	(5,013,642)	تكاليف تمويل
بالريالات السعودية*	146,838,941	106,981,602	26,160,981	13,696,358	

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

15- التزامات عقود الإيجار (تتمة)

فيما يلي تحليل التزامات عقود الإيجار في 31 ديسمبر 2019 :

	المجموع	أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	أقل من سنة	
	214,126,280	148,094,280	47,392,000	18,640,000	إجمالي التزامات عقود الإيجار
	(62,510,732)	(33,043,463)	(24,189,497)	(5,277,772)	تكاليف تمويل
بالريالات السعودية*	151,615,548	115,050,817	23,202,503	13,362,228	

تمثل التزامات عقود الإيجار القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات عقود إيجار أراضي. خلال السنة، حصل الصندوق على تخفيض إيجار أراضي بمبلغ 820,000 ريال سعودي تم الاعتراف بها كإيرادات أخرى .

16- إيرادات إيجار غير مكتسبة

تمثل إيرادات الإيجار غير المكتسبة الإيجار المستلم مقدماً، مقابل عقود الإيجار التشغيلي لعقارات استثمارية (إيضاح 8).

17 - 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 1,2% من إجمالي أصول الصندوق.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

18- التزامات أخرى

	2019	2020	
	876,991	1,624,487	مصاريف مستحقة
	268,779	1,503,719	تكاليف تسهيلات مصرفية مستحقة
	-	1,474,000	ذمم دائنة مقابل شراء عقار استثماري
	978,000	978,000	تأمينات
	480,858	198,769	أخرى
*بالريالات السعودية	2,604,628	5,778,975	

19 - مصاريف تشغيلية أخرى

	2019	2020	
	2,178,541	1,570,006	رسوم إدارة أصول حق إنتفاع
	1,006,320	1,141,010	منافع
	855,704	832,459	رسوم واشتراكات
	475,500	416,805	رسوم تقييم
	184,593	-	دعاية وإعلان
	60,000	50,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
	1,449,243	2,119,293	أخرى
*بالريالات السعودية	6,209,901	6,129,573	

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

20 - إيرادات تمويل

	2019	2020	
	691,025	54,750	إيرادات مرابحة عن ودائع قصيرة الأجل
	10,933,415	10,061,316	إيرادات مالية من الاستثمار في التأجير التمويلي
* بالريالات السعودية	11,624,440	10,116,066	

21 - تكاليف تمويل

	2019	2020	
	8,458,999	9,487,967	تكاليف التسهيلات المصرفية
	846,159	1,553,694	إطفاء رسوم ترتيبات تسهيلات مصرفية
	10,945,930	6,643,394	تكاليف التزامات الإيجار المالية
* بالريالات السعودية	20,251,088	17,685,055	

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

22- 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:

2019	2020	طبيعة التعامل	الجهة ذات العلاقة
15,294,445	15,369,375	أتعاب إدارة	مدير الصندوق
312,500	1,178,803	عمولة شراء عقار استثماري وحق انتفاع	
-	2,250,000	رسوم ترتيبات تسهيلات مصرفية	
60,000	50,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق
33,000	33,000	رسوم الهيئة الشرعية	الهيئة الشرعية
100,000	100,000	رسوم حفظ	أمين الحفظ
32,045,000	14,094,715	إيراد إيجار	حملة وحدات
-	5,000,000	استثمار في وحدات الصندوق (مدار من قبل مدير الصندوق).	صندوق شقيق

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

22- أرصدة ومعاملات مع جهات ذات علاقة

استثمارات مدير الصندوق في الصندوق كما في 31 ديسمبر 2020 بلغت 4,64 مليون وحدة (31 ديسمبر 2019: 4,64 مليون وحدة).
الأرصدة مع جهات ذات علاقة كما في 31 ديسمبر كما يلي:

	2019	2020	
	8,720,363	8,801,043	مدير الصندوق (أ)
	241,667	91,667	أمين الحفظ (ب)
* بالريالات السعودية	8,962,030	8,892,710	

(أ) تم عرضه تحت بند أتعاب إدارة مستحقة. (ب) تم عرضه تحت بند مصاريف مستحقة.

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

نوع الأتعاب	الأساس و النسبة	الاستحقاق
أتعاب الإدارة	1,2% من إجمالي الأصول	كل ستة (6) أشهر
أتعاب عمولة شراء عقارات استثمارية وأصول حق انتفاع	بحد أقصى 1% من قيمة العقارات والأصول المستحوذ عليها أو المبيعة	عند إتمام الصفقة
رسوم ترتيب التهيئات المصرفية	بحد أقصى 2% من قيمة التمويل	بعد الحصول على التمويل
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	5,000 ريال سعودي لكل اجتماع للعضو المستقل، بحد أقصى 80,000 ريال سعودي سنوياً لجميع الأعضاء.	بعد اجتماع مجلس الإدارة
رسوم الهيئة الشرعية	33,000 ريال سعودي سنوياً	كل ستة (6) أشهر
رسوم الحفظ	100,000 ريال سعودي سنوياً	سنوياً

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

23- القيمة العادلة وإدارة المخاطر

1-23 قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

2-23 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:

	2019	2020	
	207,162,087	247,259,998	صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي
	60,000,000	-	ودائع قصيرة الأجل
	12,925,844	45,169,041	النقد وما في حكمه
	9,054,606	10,883,656	ذمم إيجارات مدينة
	285,250	-	أصول أخرى
* بالريالات السعودية	289,427,787	303,312,695	

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

23- القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)

2-23 إدارة المخاطر (تتمة)

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. يقوم الصندوق بإدارة مخاطر الائتمان فيما يتعلق بضمم الإيجارات المدينة من خلال قبض الإيجارات مقدماً ومراقبة الذمم المدينة غير المحصلة بشكل مستمر. كما في 31 ديسمبر 2020، تم عرض ذمم إيجارات مدينة للصندوق بمبلغ 10,88 مليون ريال سعودي بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 8,89 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 تنجم عن مواجهة المنشأة صعوبة في الحصول على التمويل للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بمبلغ يقارب قيمته العادلة. فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية في نهاية فترة التقرير للالتزامات المالية.

31 ديسمبر 2020

التزامات مالية	القيمة الدفترية	أقل من سنة	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات
تسهيلات مصرفية	303,751,617	-	-	303,751,617
التزامات عقود الإيجار	146,838,941	13,696,358	26,160,981	106,981,602
إيرادات إيجار غير مكتسبة	7,268,537	7,268,537	-	-
أتعاب إدارة مستحقة	8,801,043	8,801,043	-	-
التزامات أخرى	5,778,975	5,778,975	-	-
	472,439,113	35,544,913	26,160,981	410,733,219

* بالريالات السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

23- القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة) 2-23 إدارة المخاطر (تتمة) مخاطر السيولة (تتمة)

31 ديسمبر 2019

التزامات مالية	القيمة الدفترية	أقل من سنة	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات
تسهيلات مصرفية	185,743,163	-	-	-
التزامات عقود الإيجار	151,615,548	13,362,228	23,202,503	185,743,163
إيرادات إيجار غير مكتسبة	17,979,074	17,979,074	-	115,050,817
أتعاب إدارة مستحقة	8,720,363	8,720,363	-	-
التزامات أخرى	2,604,628	2,604,628	-	-
	366,662,776	42,666,293	23,202,503	300,793,980

* بالريالات السعودية

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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

23- القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة) 2-23 إدارة المخاطر (تتمة)

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 31 ديسمبر 2020 بلغت 303,751,617 ريال سعودي (185,743,163 ريال سعودي)

إن زيادة معدل الربح بمقدار 100 نقطة أساس ستزيد تكاليف التمويل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 3,113,896 ريال (1,911,652 ريال سعودي). تراقب الإدارة التغيرات في أسعار تكاليف التمويل وتقوم بإدارة أثر ذلك على القوائم المالية.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

24-ترتيبات عقود إيجار تشغيلي

الصندوق كمؤجر

أبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلية لعقارات استثمارية وحقوق انتفاع لفترات تتراوح ما بين 5 إلى 16.5 سنة. الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المدينة بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر كما يلي:

	2019	2020	
	91,276,621	85,976,736	خلال سنة واحدة
	139,414,896	84,705,721	بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
	2,745,746	118,188,831	أكثر من خمس سنوات
بالريالات السعودية*	233,437,263	288,871,289	

25-ربحية الوحدة

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

	2019	2020	
	40,085,365	36,076,344	الربح للسنة/للفترة العائد لحملة الوحدات
	88,000,000	88,000,000	المتوسط المرجح لعدد الوحدات
بالريالات السعودية*	0,46	0,41	ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

26- تحليل استحقاقات الأصول والالتزامات

من المتوقع أن يتحقق الجزء غير المتداول من صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي (إيضاح 8) وتسهيلات مصرفية طويلة الأجل والجزء غير المتداول من التزامات عقود الإيجار (إيضاح 14) بعد 12 شهرًا من تاريخ التقرير، إن جميع الأصول والالتزامات المالية الأخرى ذات طبيعة متداولة.

27- أحداث لاحقة بعد تاريخ التقرير

بعد تاريخ التقرير، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية بمبلغ 26,4 مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

28- ارتباطات والتزامات محتملة

أ) خلال العام، استلم الصندوق ربط ضريبة قيمة مضافة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل بإجمالي التزامات ضريبة بمبلغ 5,7 مليون ريال سعودي وغرامات ضريبة بمبلغ 9,2 مليون ريال سعودي. قام مدير الصندوق بتعيين مستشار ضريبي للاعتراض على هذه المطالبة لاحقاً لتاريخ قائمة المركز المالي. إن 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 31 ديسمبر 2020، لدى الصندوق ارتباطات رأسمالية مقابل هذه الاتفاقية بمبلغ 3,9 مليون ريال سعودي.

29- توزيعات أرباح

خلال العام أعلن مجلس إدارة الصندوق وتم دفع توزيعات أرباح لحملة الوحدات بمبلغ 61.6 مليون ريال سعودي (2019: 30,8 ريال سعودي) يهدف الصندوق بحسب شروط وأحكام الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية بحد أدنى مرة كل سنة بما لا يقل عن 90% من صافي الربح للصندوق.

30- تاريخ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد والموافقة على إصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في 28 مارس 2021.