

صندوق  
مشاركة  
ريـت



# التقرير السنوي 2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



04



كلمة مجلس إدارة الصندوق

05



ملخص أحداث صندوق  
مشاركة ريت

10



استراتيجية وسياسات  
استثمار الصندوق

19



حوكمة صندوق  
مشاركة ريت

22



اجتماعات مجلس الإدارة

30



المستشار الشرعي للصندوق

32



تفاصيل المحفظة

54



القوائم المالية

# كلمة مجلس إدارة الصندوق

المساهمون الكرام  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسعدنا أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي لصندوق مشاركة ريت لعام 2018م حيث كان عاما حافلا بالإنجازات والمكتسبات التي تعتبر إضافة جوهريّة للصندوق ومساهميّه. ويُعد صندوق مشاركة ريت صندوقا استثماريا عقاريا ومتوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية، وتم إنشاؤه وفقا للأئحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية، بهدف الاستثمار في الأصول العقارية المطورة تطويرا إنشائيا وقابلة للتأجير وتحقيق دخل دوري تأجيرى بشكل رئيسي.

أدرك مدير الصندوق وفريق العمل بأن تطوير أعمال وخدمات الصناعة المالية في المملكة من التحديات التي تتطلب إستراتيجيات جديدة تترجم إلى ممارسات استثمارية تمزج بين الخبرة وروح الابتكار بهدف إيجاد الحلول والآليات التي تواكب بالدرجة الأولى طموحات المساهمين وتطلعات رؤية المملكة 2030، وذلك ما سعيّا لأجله من خلال تأسيس صندوق مشاركة ريت ليقدم تجربة وممارسة استثمارية متقدمة تحقق الإضافة النوعية والكمية التي تعظم مصلحة المساهم وتتناسب مع نمو اقتصادنا الوطني. وبفضل من الله وخلال فترة وجيزة من تأسيس الصندوق الذي انطلق في 17 أغسطس 2017م، نجح بفضل الله، من خلال الدراسات الحثيثة وخبرة نافذه في السوق العقارية والاختيار الدقيق للعقارات المستهدفة بالإضافة الى الأنظمة المالية الحديثة، واستقطاب العديد من الموارد البشرية الوطنية المميزة في هذا المجال، في تحقيق العديد من المكاسب التي تعزز دور الصندوق في أن يكون أحد الصناديق الاستثمارية الرائدة في السوق المالي من جهة، والسوق العقاري من جهة أخرى.

وقد باشر الصندوق أعماله فور تأسيسه، ونظرا لتوفر عوامل الخبرة والكفاءة الإدارية والعلمية المتميزة، استطاع الصندوق أن يصل تاريخ تقييمه في 31 ديسمبر 2018م وفي حصيلته نسبة طموحة من العوائد الاستثمارية المجزية، التي تجعل نشاطه الاستثماري يتجه نحو غاياته وأهدافه برؤية واضحة، وتحقيقا لأهدافه الاستثمارية، استطاع الصندوق أن يستحوذ على عدد من العقارات المميزة حيث يمتلك الصندوق محفظة متنوعة من الأصول العقارية في عدة مدن رئيسية في المملكة في القطاع السكني والقطاع التجاري والقطاع الصناعي وقطاع الضيافة. وتمثل هذه الحزمة الاستثمارية مرحلة مهمة في تاريخ الصندوق، رغم حداثة تشغيله واستثماره، ومع ذلك فهو يستهدف على المدى المتوسط والمدى البعيد مزيدا من التوسع الاستثماري في مختلف مناطق المملكة وخارجها لزيادة التنوع في المحفظة العقارية للصندوق، وقد أثبتت التجربة الاستثمارية خلال العام الماضي، كفاءة الصندوق في إدارة استثماراته بأفق إداري وتشغيلي عال، حيث قام الصندوق بعد إدراجه وتشغيله بالاستحواذ على عقارات إضافية تتمثل في أربعة حقوق إنتفاع بعائد مجزي يتجاوز 16% سنويا ولمدة 17 عام وذلك عن طريق تسهيلات بنكية حصل عليها الصندوق من أحد البنوك المحلية.

ويستمر الصندوق في حصد المكاسب من خلال نتائج بياناته المالية والاستثمارية، إذ تجاوز عائد الصندوق الموزع الناتج عن الأرباح التشغيلية لعام 2018م مانسبته 7% سنويا وهو العائد السنوي المستهدف للصندوق.

وبهذا المستوى المتميز من إدارة أعمال واستثمارات صندوق مشاركة ريت نستمر بإذن الله في استشراف آفاق استثمارية جديدة، تسهم بعون الله في أن يكون الصندوق في طليعة صناديق الريت ذات الإقبال الاستثماري عالي الربحية والعوائد بالإضافة إلى تملكه لعقارات ذات جودة وكفاءة، إذ أن ما تم إنجازه خلال هذه الفترة البسيطة كفيل بأن يرتقي بأعمال الصندوق إلى مستويات أكثر تطورا في المستقبل القريب وفقا لما تم التخطيط له، ويجري العمل على تنفيذه حتى يصبح الوجهة الاستثمارية الأولى والمفضلة للمستثمرين في المملكة.

ابراهيم بن فهد العساف  
رئيس مجلس الإدارة





# ملخص أحداث صندوق مشاركة ريت

# 2017

**1 أكتوبر 2017 م**  
تم إدراج الصندوق

# 2018

**26 فبراير 2018 م**  
الصندوق يعلن عن توزيعاته الأولى  
بمقدار 0,35 ريال سعودي للوحدة

**31 مايو 2018 م**  
وقع الصندوق عقد تسهيلات  
مصرفية مع بنك الراجحي بمبلغ 400  
مليون ريال سعودي

**8 يوليو 2018 م**  
الصندوق يستحوذ على أربع  
عقارات تجارية بمبلغ 146 مليون ريال  
سعودي

**13 أغسطس 2018 م**  
الصندوق يعلن عن توزيعاته الثانية  
بمقدار 0,35 ريال سعودي للوحدة

**26 ديسمبر 2018 م**  
الصندوق يعلن عن توزيعاته الثالثة  
بمقدار 0,28 ريال سعودي للوحدة

## ملخص صندوق مشاركة ريت

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

في تاريخ إدراج الصندوق، تملك الصندوق خمس عقارات ، مستودعات البركة شقق راديسون بلو الفندقية، مجمع أجزالا، مجمع سي شور السكني و مجمع اللؤلؤة السكني .

لدى مدير الصندوق تسهيلات بنكية متوافقة مع الشريعة الإسلامية بنظام البيع الآجل مع مصرف الراجحي وبقيمة تبلغ 400 مليون ريال سعودي.

استحوذ الصندوق مابعد إدراجه على 4 مشاريع حقوق إنتفاع تجارية وتقع في الرياض ، الخرج، الجبيل، الدمام وذلك بقيمة صافية 146.1 مليون ريال سعودي تم تمويلها من خلال التسهيلات المصرفية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية.

### سياسة توزيع الأرباح

### محفظة العقارية الصندوق ( تاريخ الإدراج )

### التسهيلات المتوافقة مع الشريعة الإسلامية

### استحواذات الصندوق مابعد الإدراج

صندوق مشاركة ريت هو صندوق استثمار عقاري مطروح طرحاً عاماً في السوق السعودية الرئيسية. يتمثل هدفه الاستثماري الرئيس في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً 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 .

شركة مشاركة المالية ( مشاركة )، هي شركة مساهمة مغلقة تم تأسيسها بموجب قرار وزارة التجارة والصناعة رقم 73/ق وتاريخ 29/3/1435 هجري وهي شخص اعتباري مرخص له وفقاً للائحة الأشخاص المرخص لهم بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 27/13169 وتاريخ 18/12/1434 هجري لمزاولة نشاط الإدارة ( إدارة صناديق الاستثمار ) والحفظ والمشورة والترتيب والتعامل بصفة أصيل في أعمال الأوراق المالية.

يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً 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.

### الصندوق

### مدير الصندوق

### الأهداف الإستثمارية

| صافي قيمة الأصول | صافي قيمة الأصول<br>لكل وحدة | عدد الوحدات المصدرة |
|------------------|------------------------------|---------------------|
| 848,631,161      | 9.64                         | 88,000,000          |
| ريال سعودي       | ريال سعودي                   | وحدة                |

| توزيع الدخل لكل وحدة | نسبة المصروفات التي<br>يتحملها الصندوق | العائد الإجمالي |
|----------------------|----------------------------------------|-----------------|
| 98                   | %3                                     | 123,103,621     |
| هالة                 | من صافي قيمة أصول<br>الصندوق           | ريال سعودي      |

## مقدمي الخدمات

### المستشار الفني الهندسي



### المستشار المالي



### المستشار الشرعي



### أمين الحفظ



### المستشار الإعلامي



### المثمنون العقاريون



### المستشار القانوني



### المحاسب القانوني





# استراتيجية وسياسات استثمار الصندوق



## استراتيجية الاستثمار

سيقوم مدير الصندوق بالاستثمار في قطاعات متنوعة وعلى سبيل المثال لا الحصر القطاع الصناعي والقطاع السكني وقطاع الضيافة والقطاع التجاري والقطاع الزراعي والقطاع المكتبي، ويمكن للصندوق أن يقوم بنوعين من الإستحواذات وهما:

- الإستحواذ على العقارات المطورة تطويراً إنشائياً القابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري .
- الإستحواذ على حقوق الإنتفاع العقارية ولمدة طويلة الأجل .

في حين أن الصندوق يستثمر بشكل أساسي في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، ولن يقوم الصندوق بالاستثمار في الأراضي البيضاء، وقد يقوم الصندوق باستثمار نسبة لا تتجاوز (25%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، أو لتجديد أو لإعادة تطوير العقارات المملوكة للصندوق.

### وتكون معايير اختيار العقار هي كالتالي :

- مؤجر بما لا يقل عن 50% من المساحات القابلة للتأجير .
- مطور تطويراً إنشائياً ويحقق عوائد تأجيرية سنوية .
- أن يقع في مناطق داخل المدن الرئيسية على أن يكون خارج حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة .
- ألا يتطلب العقار إضافة تحسينات عليه تزيد تكلفتها عن 15% من إجمالي تكلفة الشراء .

## سياسات تركيز الاستثمار

يستهدف الصندوق الاستثمار 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 كنقد وذلك من خلال الأرباح المحتجزة غير الموزعة والمتحصلة من الإيجارات السنوية.



## ملاحظات الاقتراض للصندوق

يجوز لمدير الصندوق -نيابة 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 تسهيلات بنكية متوافقة مع الشريعة الإسلامية بنظام البيع الآجل من مصرف الراجحي وذلك في تاريخ 30/05/2018م. وتفاصيلها كالتالي :

- قيمة التسهيلات المصرفية 400 مليون ريال سعودي وبتكلفة سايبور ستة أشهر + 1.85%.
- مدة العقد 7 سنوات ميلادي.
- تم الحصول على التسهيلات المصرفية بضمان رهن الأصول العقارية للصندوق وضمان سند لأمر.
- يتم سحب التسهيلات المصرفية خلال 18 شهر من تاريخ التوقيع على الاتفاقية.

- 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 لتعزيز تحقيق الأهداف 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 و استدامة 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 طرماً عاماً ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية سواءً كانت مدارة من قبل مدير الصندوق أو أي مدير صناديق استثمارية آخر وتكون متداولة أو غير متداولة مثل صناديق الريب المحلية أو صناديق الطرقات 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.



## 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 إنشائياً 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 وتناسب مع وصف الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق.
- التغير في مقومات الأصول العقارية الموجودة مثل تأثير الموقع الجغرافي للعقار و انخفاض إيراداته بشكل كبير ومستمر.

ويعتزم الصندوق الاحتفاظ بأصوله العقارية بشكل عام على المدى الطويل. علماً بأن مدير الصندوق سيقوم بتثمين 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 تثمين 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 التثمين 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 مبدئياً 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 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 الإستحواذ

يتم اتخاذ القرار بالاستثمار في العقارات لصالح الصندوق على النحو التالي:

- يتم تقييم العقار المرشح للاستحواذ مبدئياً من قبل إدارة الصناديق العقارية للتحقق من جدواه والذي يتوافق مع وصف لأنواع 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 مقيّم فني لتقييم العقار فنياً وهندسياً.
- في حال تم التأكد من جدوى العقار وتحقيقه لأهداف الصندوق يتم الإتفاق 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 حالة 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، وسيتم ربط رسوم مدير العقار بنسبة من الإيرادات الإجمالية للمشاريع الأربعة وفقاً للجدول التالي:

| نسبة الرسوم               | إجمالي الإيرادات لكل المشاريع                                          |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 3.5% من إجمالي الإيرادات  | في حال كانت الإيرادات السنوية تزيد عن 38 مليون ريال                    |
| 2.5% من إجمالي الإيرادات  | في حال كانت الإيرادات السنوية تساوي 36 مليون ريال إلى 38 مليون ريال    |
| 2.25% من إجمالي الإيرادات | في حال كانت الإيرادات السنوية تساوي 32.50 مليون ريال إلى 36 مليون ريال |
| 2% من إجمالي الإيرادات    | في حال كانت الإيرادات السنوية تساوي 30 مليون ريال إلى 32.50 مليون ريال |
| 1.5% من إجمالي الإيرادات  | في حال كانت الإيرادات السنوية تقل عن 30 مليون ريال                     |

## المستشار الفني الهندسي

يقوم مدير الصندوق وبشكل سنوي بفحص جميع العقارات المملوكة للصندوق فحصاً فنياً هندسياً وذلك للتأكد من صحة وسلامة العقارات وعدم وجود أي عيوب أو مشاكل إنشائية في المياني، 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 الماسة للاستشارات الهندسية كمستشار فني هندسي لعقارات الصندوق.

# حوكمة صندوق مشاركة ريت





## مجلس إدارة الصندوق

يتولى الإشراف على الصندوق مجلس إدارة يتكون من ثلاثة أعضاء على الأقل وأحد عشر عضواً 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 أيهما أكثر. 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 الوحدات.

## أعضاء مجلس إدارة الصندوق

### الأستاذ/ أحمد إسماعيل

- 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.
- عين في عام 2007 كرئيس عام إدارة تمويل الشركات بالبنك السعودي الهولندي وفي عام 1992 كمدير أول إدارة الائتمان بمجموعة ساميا المالية.



عضو مستقل

### الأستاذ/ أحمد بن سلطان العويد

- حصل السيد أحمد العويد على درجة البكالوريوس من جامعة الإمام عبدالرحمن بن فيصل في العلوم المالية.
- إلتحق بشركة مشاركة المالية عام 2016م ليعمل في إدارة صناديق الاستثمار.
- كما أن السيد / أحمد حاصل على شهادة التعامل في الأوراق المالية من هيئة السوق المالية.
- ويتولى حالياً إدارة الصناديق العقارية في شركة مشاركة المالية.



عضو غير مستقل

### الأستاذ/ إبراهيم بن فهد العساف

- لدى السيد/ العساف خبرة امتدت لـ 25 عاماً شغل خلالها العديد من المناصب القيادية في المالية والتخطيط الاستثماري.
- كما أدار العديد من الاستثمارات الناجحة على المستويين المحلي والإقليمي.
- يتمتع بخبرة كبيرة في قطاع الاستثمار العقاري.
- 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.
- يشغل السيد/ العساف حالياً منصب الرئيس التنفيذي في شركة مشاركة المالية.



رئيس مجلس الإدارة

### الدكتور/ جاسم بن شاهين الرميحي

- تمتد خبرة الدكتور/ جاسم الرميحي العملية والأكاديمية لـ 30 عاماً. وذلك في المجالات المالية والمحاسبية والإدارية بالإضافة إلى خبراته في مجالات التخطيط المالي والاستراتيجي وجوكمة الشركات وإدارة المشاريع.
- حصل الدكتور/ الرميحي على درجة الدكتوراه في المحاسبة من جامعة دوندي 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 الحالي لشركة رازن المعرفية القابضة.
- كما شغل منصب نائب الرئيس التنفيذي لشركة ميزات الخليج القابضة.



عضو مستقل



# اجتماعات مجلس الإدارة





## وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي

- اعتماد شروط وأحكام الصندوق.
- الموافقة على تفويض جميع الصلاحيات المالية والإدارية لمدير الصندوق ( شركة مشاركة المالية) على أن يكون السيد / إبراهيم بن فهد العساف الرئيس التنفيذي لمدير الصندوق مسؤولاً عن ذلك، و يحق له تفويض الغير في هذه الصلاحيات وذلك لتسهيل إجراءات العمل في الصندوق.
- الموافقة على تعيين مزودي الخدمات بحسب شروط وأحكام الصندوق وبحسب الأتعاب المذكورة.
- الموافقة على فترة الطرح للصندوق.

## الاجتماع الأول : اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 18 يوليو 2017 ميلادي

### بنود الاجتماع

- مناقشة شروط وأحكام الصندوق .
- مناقشة الصلاحيات المالية والإدارية وتفويضها لمدير الصندوق.
- مناقشة الإتفاقيات مع مزودي الخدمة.
- تحديد فترة الطرح للصندوق.

## وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي

■ الموافقة على شروع مدير الصندوق بالحصول على تمويل مناسب ومتوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية وعرضه على المجلس لاعتماده.

■ الموافقة على سياسة توزيع الأرباح وإعلانها.

## الاجتماع الثاني : اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 02 نوفمبر 2017 ميلادي

### بنود الاجتماع

- مناقشة حصول الصندوق على تمويل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية.
- مناقشة سياسة توزيع الأرباح .
- الاجتماع مع مسؤول المطابقة والالتزام والإبلاغ عن غسيل الأموال

## وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي

- الموافقة على توزيع 30,800,000 ريال كأرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق مشاركة ريت.
- الموافقة على العرض المقدم من قبل مصرف الراجحي للحصول على تمويل بنكي شريطة أن يتم اعتماد الاتفاقية النهائية بعد إطلاع وموافقة المجلس عليها.

## الاجتماع الثالث : اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 25 فبراير 2018 ميلادي

### بنود الاجتماع

- مناقشة توزيع أرباح نقدية لمالكي الوحدات.
- مناقشة الحصول على تمويل بنكي.
- مناقشة آخر تطورات سير الأعمال في صندوق مشاركة ريت.

## وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي

- الموافقة على اتفاقية التسهيلات الائتمانية.
- الموافقة على استحواذ الصندوق على مشاريع حقوق الانتفاع.

## الاجتماع الرابع : اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 17 مايو 2018 ميلادي

### بنود الاجتماع

- مناقشة اتفاقية التسهيلات الائتمانية المتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية للصندوق والممنوحة من قبل مصرف الراجحي.
- إستعراض تفاصيل الإستحواذات الجديدة المقترحة لصالح الصندوق.
- الاجتماع مع مسؤول المطابقة والالتزام والإبلاغ عن غسيل الأموال.



## وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي

- الموافقة على تعيين شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك مديراً للمشاريع الجديدة للصندوق.
- اعتماد القوائم المالية ( النصف سنوية ) لصندوق مشاركة ريت عن الفترة 17 يوليو 2017 لغاية 30 يونيو 2018 ميلادي.

## الاجتماع الخامس : إجتماع مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 29 يوليو 2018 ميلادي

### بنود الاجتماع

- مناقشة تعيين شركة أصول الموحدة لإدارة الأملاك كمدير للعقار يعمل على إدارة وتشغيل المشاريع الجديدة التي تم الإستحواذ عليها لصالح الصندوق وهي:  
( مجمع العروبة بلازا ، مجمع الخرج بلازا، مجمع الفيصلية بلازا، مجمع الجبيل بلازا).
- استعراض ومناقشة القوائم المالية الأولية ( النصف سنوية) لصندوق مشاركة ريت.

## وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي

- الموافقة على إجراء التحديثات المقترحة على الشروط والأحكام.
- الموافقة على توزيع 30,800,000 ريال كأرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق مشاركة ريت.

## الاجتماع السادس : اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في 12 أغسطس 2018 ميلادي

### بنود الاجتماع

- مناقشة التحديثات المقترحة على شروط وأحكام الصندوق.
- مناقشة توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق.



## وبعد النقاش قرر المجلس ما يلي

- الموافقة على توزيع 24,640,000 ريال كأرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق مشاركة ريت.

## الاجتماع السابع : اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في 26 ديسمبر 2018 ميلادي

### بنود الاجتماع

- مناقشة توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق مشاركة ريت للفترة من 18 / 08 / 2018 ميلادي وحتى تاريخ 31 / 12 / 2018 ميلادي (135 يوم).
- الاجتماع مع مسؤول المطابقة والالتزام والإبلاغ عن غسيل الأموال.



# المستشار الشرعي للصندوق

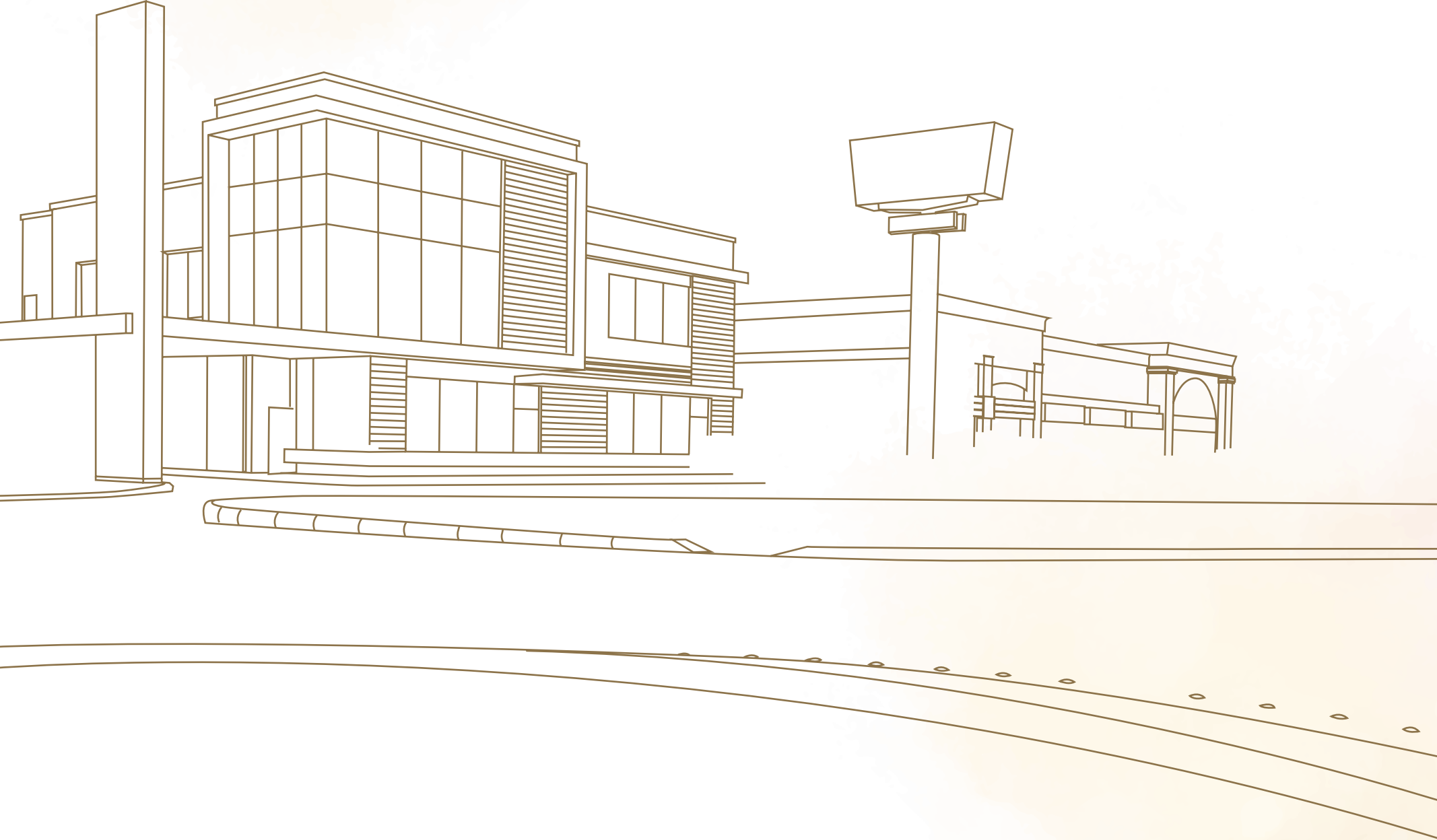
## المستشار الشرعي للصندوق

تم تعيين "دار المراجعة الشرعية" باعتبارها المستشار الشرعي للصندوق. وهي شركة متخصصة في تقديم خدمات التدقيق والمراجعة الشرعية، وعضو في هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ومرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي لتقديم خدمات الاستشارات الشرعية.

وقد عينت دار المراجعة الشرعية **الشيخ محمد أحمد السلطان** فقط كشخص متخصص وذلك ليتولى مراجعة المعايير الشرعية للصندوق والمستندات الخاصة بالصندوق والتأكد من التزام الصندوق بمعايير الهيئة الشرعية، ومراجعة كافة عمليات واستثمارات الصندوق وإجراء التدقيق السنوي على الصندوق ومراجعة العقود والاتفاقيات ومراقبة تطبيق معايير الهيئة الشرعية ليؤكد لمجلس إدارة الصندوق بأن عمليات الصندوق واستثماراته متوافقة مع معايير الهيئة الشرعية.

وتبلغ أتعاب اللجنة الشرعية (33,000 ريال) ثلاثة وثلاثون ألف ريال سنوياً يتم احتسابها ودفعها على دفعتين سنوياً كل ستة أشهر وتدفع من إجمالي أصول الصندوق.

# تفاصيل المحفظة



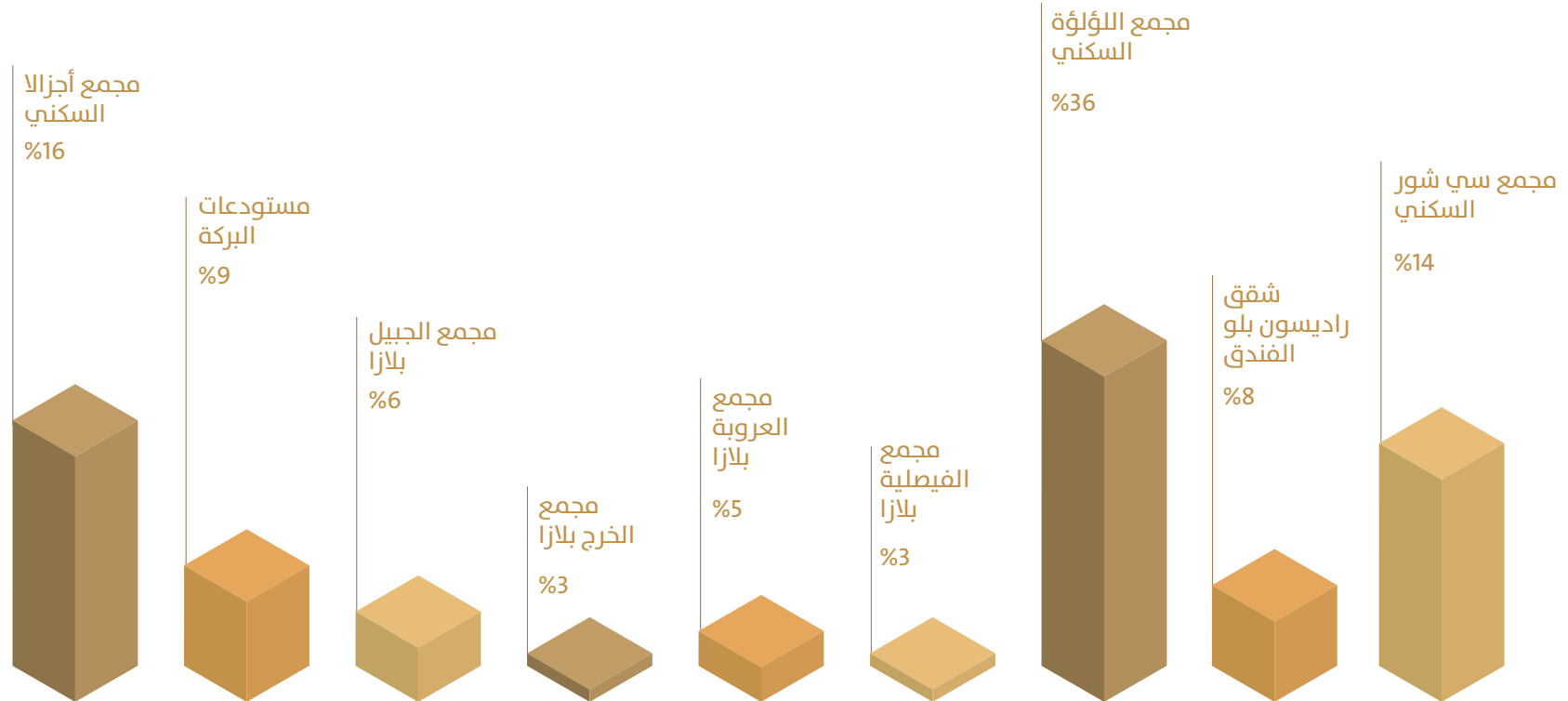


## التوزيع الجغرافي لعقارات الصندوق

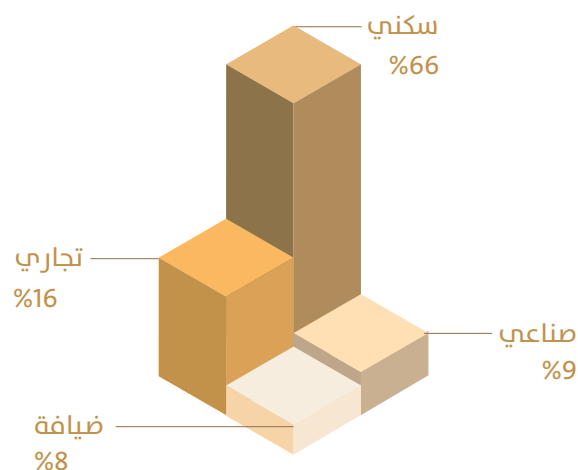
■ تبلغ إجمالي المساحات القابلة للتأجير 200.327 م<sup>2</sup>



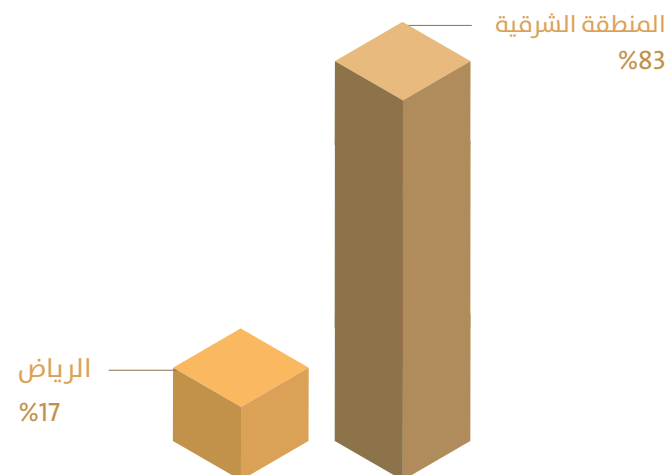
## توزيع الأصول بناءً على القيمة



## التوزيع القطاعي للأصول



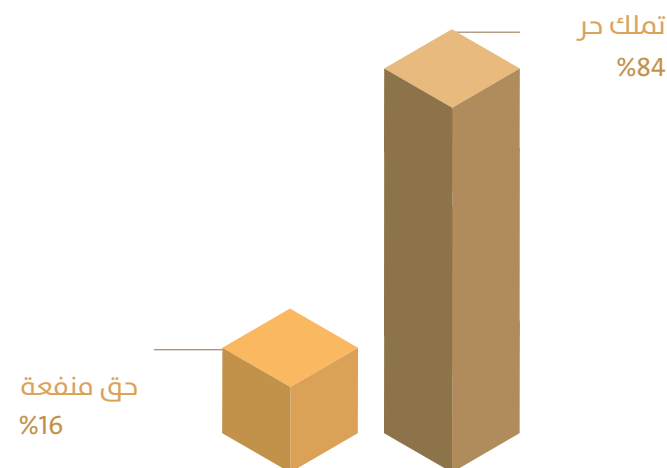
## التوزيع الجغرافي للأصول



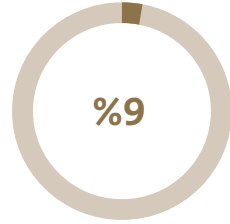
## المستأجرين الرئيسيين

|                                           |                                     |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|
| شركة الدانوب المحدودة                     | شركة عنوان الخليج للاستثمار العقاري |
| شركة الرياض العالمية للأغذية "ماكدونالدز" | شركة النحلات الثلاث الفندقية        |
| شركة جزيرة سماء للأزياء المحدودة "رد تاغ" | شركة بلت للمقاولات                  |
| شركة الشايح الدولية للتجارة "ستار بكس"    | شركة تنامي العربي                   |
| بنك الجزيرة                               | شركة توريدات المطورة المحدودة       |
| شركة حكيم عيون للبصريات                   | شركة بنده للتجزئة "هايبير بنده"     |

## نوع الملكية



## نسبة العائد السنوي بناء على قيمة الاستحواذ



**الموقع**  
مدينة الخبر

**مساحة الأرض**  
29,486.73 متر مربع

**القطاع**  
سكني

**عمر العقار**  
15 سنة

**الدخل السنوي الصافي**  
14,400.00 ريال سعودي

**نسبة التأجير**  
100%

**عدد عقود الإيجار**  
عقد واحد

**مدة العقد في تاريخ  
الإستحواذ**  
خمس سنوات ملزمة  
بسندات لأمر

**المستأجر**  
شركة النحلات الثلاثة الفندقية

**مدير العقار**  
شركة النحلات الثلاثة الفندقية

**متوسط التقييم**  
163,157,915.50 ريال سعودي

يقع المجمع في مدينة الخبر على طريق الملك سعود (القشلة) الذي يصل طريق الملك فهد بوسط مدينة الظهران. ويتكون من 101 فيلا مجهزه بكامل الخدمات التي يحتاجها ساكني المجمع من مركز صحي ورياضي وترفيهي وملاعب وقاعة متعددة الأغراض وحضانة 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.

## مجمع أجزالا السكني







الموقع  
مدينة الخبر

مساحة الأرض  
22,500 متر مربع

القطاع  
سكني

عمر العقار  
6 سنوات

الدخل السنوي الصافي  
32,045,000 ريال سعودي

نسبة التأجير  
%100

عدد عقود الإيجار  
عقد واحد

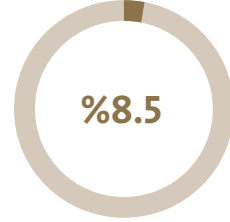
مدة العقد في تاريخ  
الإستحواذ  
خمس سنوات ملزمة  
بسندات لأمر

المستأجر  
شركة عنوان الخليج للاستثمار  
العقاري

مدير العقار  
شركة عنوان الخليج للاستثمار  
العقاري

متوسط التقييم  
361,785,399.50 ريال سعودي

نسبة العائد السنوي  
بناء على قيمة  
الاستحواذ



يقع المجمع في منطقة الراكعة الاستراتيجية في مدينة الخبر، بعدد أمتاراً معدودة عن طريق الملك فهد الرئيسي الذي يصل مدينة الدمام بالخبر. يحتوي المجمع على ٢٣٣ 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 رجال ونساء ومسبح خارجي ونادي صحي وقاعة متعددة الاستخدامات.



مجمع اللؤلؤة السكني







**الموقع**  
مدينة الخبر

**مساحة الأرض**  
38,121.50 متر مربع

**القطاع**  
سكني

**عمر العقار**  
سنة ونصف

**الدخل السنوي الصافي**  
13,050,000 ريال سعودي

**نسبة التأجير**  
100%

**عدد عقود الإيجار**  
عقد واحد

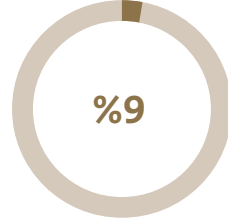
**مدة العقد في تاريخ  
الإستحواذ**  
خمس سنوات ملزمة  
بسنّات لأمر

**المستأجر**  
شركة بلت للمقاولات

**مدير العقار**  
شركة بلت للمقاولات

**متوسط التقييم**  
147,422,949.50 ريال سعودي

**نسبة العائد السنوي  
بناء على قيمة  
الاستحواذ**



يقع المجمع في حي العيزية في مدينة الخبر، بالقرب من أهم المواقع السياحية في مدينة الخبر مثل: كورنيش الخبر و جسر الملك فهد المؤدي لمملكة البحرين. يحتوي على ١١٢ وحدة سكنية تم تانيشها وتجهيزها بالكامل. يضم العديد من المرافق الترفيهية والخدمات للسكان، من مسابح وأندية صحية ومراكز رياضية للرجال وأخرى للنساء ومطعم فاخر.

**مجمع سي شور السكني**







**الموقع**  
مدينة الخبر

**مساحة الأرض**  
3,798.08 متر مربع

**القطاع**  
ضيافة

**عمر العقار**  
سنتين

**الدخل السنوي الصافي**  
7,225,000 ريال سعودي

**نسبة التأجير**  
100%

**عدد عقود الإيجار**  
عقد واحد

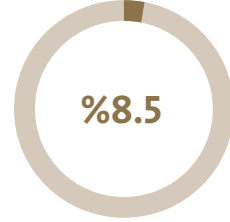
**مدة العقد في تاريخ  
الإستحواذ**  
خمس سنوات ملزمة بسندات  
لأمر

**المستأجر**  
شركة تنامي العربية

**مدير العقار**  
شركة تنامي العربية

**متوسط التقييم**  
85,427,071.00 ريال سعودي

**نسبة العائد السنوي  
بناء على قيمة  
الاستحواذ**



تقع شقق راديسون بلو الفندقية في حي العليا بمدينة الخبر، وتتكون من أربع مباني متصلة ومغلقة، وهي مكونة من ٩٢ شقة فندقية وثلاثة أنماط مختلفة في التصميم والمساحة، ومجهزة بكامل الخدمات التي يحتاجها النزلاء من خدمات 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 وقربها من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.

## شقق راديسون بلو الفندقية







الموقع  
مدينة الرياض

مساحة الأرض  
29,955.2 متر مربع

القطاع  
صناعي

عمر العقار  
3 سنوات

الدخل السنوي  
9,000,000 ريال سعودي

نسبة التأجير  
%100

عدد عقود الإيجار  
عقد واحد

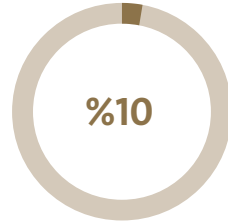
مدة العقد في تاريخ  
الإستحواذ  
خمس سنوات ملزمة تنتهي في  
ذي القعدة 1441 هـ

المستأجر  
شركة توريدات المطورة  
المحدودة

مدير العقار  
شركة توريدات المطورة  
المحدودة

متوسط التقييم  
89,624,872.50 ريال سعودي

نسبة العائد السنوي  
بناء على قيمة  
الاستحواذ



تقع المستودعات في منطقة السلي بمدينة الرياض. وهي عبارة عن مستودعات تم بنائها وفقاً لأفضل المستويات وأعلى المقاييس الخاصة بتجهيز المستودعات، وهي مؤجرة بالكامل على شركة توريدات المطورة المحدودة المملوكة لنقلات FLOW الذراع اللوجستي لشركة إيكيا والنقل الحضري لها.

مستودعات البركة







**الموقع**  
مدينة الرياض

**مساحة الأرض**  
19,212.22 متر مربع

**المساحة التأجيرية**  
11.057 متر مربع

**القطاع**  
تجاري

**عمر العقار**  
سنة

**الدخل السنوي**  
11,427,479 ريال سعودي

**نسبة التأجير بناءً على  
المساحات القابلة للتأجير**  
96%

**عدد عقود الإيجار**  
13 عقد

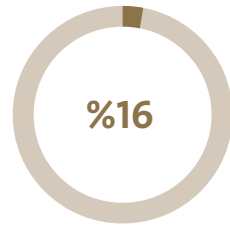
**المستأجرين الرئيسيين / تاريخ  
نهاية العقود**

- هايبر بنده 2036/05/11 م
- حكيم عيون للبصريات 2027/10/20 م
- ستاريكس 2022/05/18 م

**مدير العقار**  
شركة أصول الموحدة لإدارة  
الأموال

**قيمة الاستحواذ**  
42,970,348 ريال سعودي

**نسبة العائد السنوي  
المستهدف بناءً على  
قيمة الاستحواذ**



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 فغرض منها مطاعم ومقاهي وسوبرماركت.

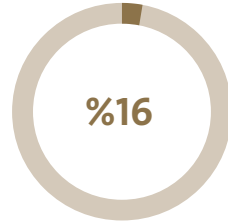
**مشروع العروبة بلازا**







نسبة العائد السنوي  
المستهدف بناء على  
قيمة الاستحواذ



الموقع  
محافظة الخرج

مساحة الأرض  
16,095.97 متر مربع

المساحة التأجيرية  
11,220 متر مربع

القطاع  
تجاري

عمر العقار  
4 سنوات

الدخل السنوي  
5,754,640 ريال سعودي

نسبة التأجير بناء على  
المساحات القابلة للتأجير  
97%

عدد عقود الإيجار  
12 عقد

المستأجرين الرئيسيين / تاريخ  
نهاية العقود

- الدانوب 2034/01/14 م
- ماكدونالدز 2033/05/07 م
- رد تاغ 2023/12/29 م

مدير العقار  
شركة أصول الموحدة لإدارة  
الأموال

قيمة الاستحواذ

28,053,949 ريال سعودي

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



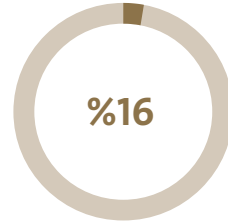
مشروع الخرج بلازا







نسبة العائد السنوي  
المستهدف بناء على  
قيمة الاستحواذ



الموقع  
مدينة الجبيل

مساحة الأرض  
39,750 متر مربع

المساحة التأجيريه  
15,636 متر مربع

القطاع  
تجاري

عمر العقار  
3 سنوات

الدخل السنوي  
10,529,178 ريال سعودي

نسبة التأجير بناء على  
المساحات القابلة للتأجير  
99%

عدد عقود الإيجار  
21 عقد

المستأجرين الرئيسيين / تاريخ  
نهاية العقود

- هايبر بنده 2033/12/25 م
- ماكدونالدز 2033/12/08 م
- بنك الجزيرة 2025/08/09 م
- هوم سنتر 2024/07/14 م

مدير العقار

شركة أصول الموحدة لإدارة  
الأموال

قيمة الاستحواذ

52,084,666 ريال سعودي

يقع المجمع في مدينة الجبيل 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 25 معرض منها مطاعم ومحلات تجارية وبنك تجاري وسوبرماركت.



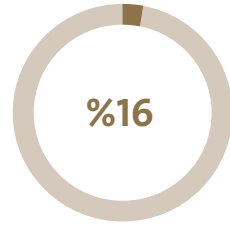
مشروع الجبيل بلازا







نسبة العائد السنوي  
المستهدف بناء على  
قيمة الاستحواذ



الموقع  
مدينة الدمام

مساحة الأرض  
10,769.50 متر مربع

المساحة التأجيرية  
7,495 متر مربع

القطاع  
تجاري

عمر العقار  
6 سنوات

الدخل السنوي  
5,576,562 ريال سعودي

نسبة التأجير بناء على  
المساحات القابلة للتأجير  
%98

عدد عقود الإيجار  
21 عقد

المستأجرين الرئيسيين / تاريخ  
نهاية العقود

- الدانوب 2034/03/01 م
- ماكدونالدز 2033/05/09 م

مدير العقار  
شركة أصول الموحدة لإدارة  
الأموال

قيمة الاستحواذ  
22,984,492 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 جداً وذلك لقربه من جميع الأحياء السكنية التي تتميز بالكثافة السكانية. ويضم عدد من المعارض التجارية يبلغ عددها 22 معرض منها مطاعم ومحلات تجارية وسوبرماركت.

## مشروع الفيصلية بلازا









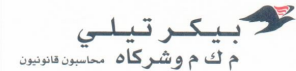
# القوائم المالية

للفترة من 17 يوليو 2017 إلى 31 ديسمبر 2018  
وتقرير المراجع المستقل

|       |                                                     |
|-------|-----------------------------------------------------|
| 56-57 | تقرير المراجع المستقل                               |
| 58    | قائمة المركز المالي                                 |
| 59    | قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر          |
| 60    | قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات |
| 61-62 | قائمة التدفقات النقدية                              |
| 63-83 | إيضاحات حول القوائم المالية                         |



# تقرير المراجعة المستقل



## تقرير المراجع المستقل

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

إلبي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للصندوق لمشاركة ريت ("الصندوق")، مدار من قبل شركة مشاركة المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل وقائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للفترة من ١٧ يوليو ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تكل تظهر بعل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وأداءه المالي وتنقلاته النقدية للفترة من ١٧ يوليو ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أما الأساس

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المراجع حول مراجعة القوائم المالية. نحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لمتطلبات قواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. كما وفيها متطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولم نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

| الهبوط في قيمة العقارات الإستثمارية                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| الأمر الرئيسي للمراجعة                                                                                                                                                      | كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا                                                                                                                                                                                                                                      |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بلغت القيمة النظرية للعقارات الإستثمارية للصندوق ٨٤٣,٧٣ مليون ريال سعودي.                                                                            | - قمنا بتقييم مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين الذين قاموا بتقييم العقارات الإستثمارية.                                                                                                                                                                                     |
| كجزء من تقييم الهبوط في قيمة العقارات الإستثمارية، يستخدم الصندوق تقارير تقييم معدة من قبل أطراف خارجية للتأكد من القيمة العادلة لهذه العقارات.                             | - قمنا بشارك مختصين بالتقييم العقاري من قبلنا بغرض مراجعة تقارير تقييم عقارات مختارة لتحديد مدى تناسب طرق ومنهجيات التقييم المستخدمة مع المعايير ذات الصلة عند احتساب القيمة العادلة لأغراض فحص الهبوط في القيمة وكذلك لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية. |
| تم اعتبار ذلك كأمر رئيسي للمراجعة حيث إن تقييم العقارات الإستثمارية يتضمن تقديرات وفراضات مهمة يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.                    | - قمنا بتقييم ملائمة ومعقولية المعالجات المحاسبية والسياسات المحاسبية المستخدمة وكذلك الإفصاحات في القوائم المالية للصندوق والمتعلقة بالهبوط في قيمة العقارات الإستثمارية.                                                                                                  |
| يبين إيضاح رقم ٤ حول القوائم المالية معلومات عن السياسة المحاسبية الخاصة بالهبوط في قيمة الموجودات غير المالية وبين الإيضاح رقم ٧ الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الإستثمارية. |                                                                                                                                                                                                                                                                             |

-١-



## تقرير المراجع المستقل (تمة)

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

مسؤوليات مدير الصندوق والمكتلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها العادل، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية، لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالإستثمارية، واستخدام أساس الإستثمارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ما لم يكن هناك خيار واقعي بخلاف ذلك.

والمكتلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية تكل تكل من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وفي إصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهري متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرياً إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونلتزم بنزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد يغطي على تلو أو تزوير أو إفغال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، ومنى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها مدير لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- توفير مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها مدير الصندوق.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لأساس الإستثمارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. ونستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- توفير العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

-٢-

ص.ب. ١٦٧، ٣٠٠ الرياض ١١٧٧٢، المملكة العربية السعودية  
هاتف: ١٦٠٠ ١١ ٨٢٥  
فاكس: ١٦٠١ ١١ ٨٢٥  
www.bakertillyjco.com

شركة مهنية مختصة  
ترخيص مهني ١٩٩/١١/٢٢٢ بتاريخ ١١/٢٢/١٤٢٢ هـ  
المركز الرئيسي - الرياض  
سجل تجاري ١٠١٠١٢٨١٠١

عضو مستقل في بيكر تيلي العالمية

عضو مستقل في بيكر تيلي العالمية

تقرير المراجع المستقل (تمة)

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تمة) :

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

لقد زدنا أيضا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال تدابير الوقاية ذات العلاقة.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، بناء على ذلك تعد الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

بيكر تيلي م ك م وشركاه محاسبون قانونيون



ماجد منير النمر  
(محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٨١)

الخبر في ١٠ رجب ١٤٤٠ هـ  
الموافق ١٧ مارس ٢٠١٩ م



# قائمة المركز المالي

كما في 31 ديسمبر 2018

| بالريالات السعودية   | ايضاح | الأصول                                                    |
|----------------------|-------|-----------------------------------------------------------|
| 843,727,725          | 7     | عقارات استثمارية                                          |
| 145,422,566          | 8     | حقوق إنتفاع مدفوعة مقدماً                                 |
| 2,671,655            | 9     | ذمم ايجارات مدينة                                         |
| 5,715,843            | 10    | مدفوعات مقدما وأصول اخرى                                  |
| 25,000,000           | 11    | ودائع قصيرة الأجل                                         |
| 35,127,521           |       | النقد وما في حكمه                                         |
| <b>1,057,665,310</b> |       | <b>مجموع الأصول</b>                                       |
|                      |       | <b>الالتزامات</b>                                         |
| 159,792,309          | 12    | قرض طويل الأجل                                            |
| 14,297,549           |       | ايرادات غير مكتسبة                                        |
| 6,428,194            | 16    | اتعاب ادارة مستحقة                                        |
| 3,876,097            | 13    | التزامات أخرى                                             |
| 24,640,000           | 14    | توزيعات ارباح مستحقة                                      |
| <b>209,034,149</b>   |       | <b>مجموع الالتزامات</b>                                   |
| <b>848,631,161</b>   |       | <b>صافي قيمة الأصول العائدة لحملة الوحدات</b>             |
| <b>88,000,000</b>    |       | <b>وحدات مصدرة</b>                                        |
| <b>9,64</b>          |       | <b>صافي قيمة الأصول لكل وحدة على أساس القيمة الدفترية</b> |
| <b>9,87</b>          |       | <b>صافي قيمة الأصول لكل وحدة على أساس القيمة العادلة</b>  |

تشكل الايضاحات المرفقة من 1 إلى 21 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

# قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

للفترة من 17 يوليو 2017 إلى 31 ديسمبر 2018

| ايرادات                                    | ايضاح | بالريالات السعودية |
|--------------------------------------------|-------|--------------------|
| ايرادات إجارية                             |       | 123,103,621        |
| <b>المصاريف</b>                            |       |                    |
| استهلاكات                                  | 7     | (20,515,942)       |
| إطفاء حقوق انتفاع مدفوعة مقدماً            | 8     | (4,323,225)        |
| خسارة انخفاض في قيمة عقارات إستثمارية      | 7     | (14,181,333)       |
| مصروف إيجار                                | 18    | (7,227,797)        |
| اتعاب ادارة الصندوق                        | 16    | (15,827,316)       |
| مصاريف تشغيلية أخرى                        | 15    | (2,846,014)        |
|                                            |       | (64,921,627)       |
| <b>الربح من العمليات</b>                   |       | <b>58,181,994</b>  |
| ايرادات مالية                              | 11    | 1,012,784          |
| مصاريف مالية                               | 12    | (4,323,617)        |
| <b>الربح للفترة</b>                        |       | <b>54,871,161</b>  |
| الدخل الشامل الآخر                         |       | -                  |
| <b>صافي الدخل الشامل للفترة</b>            |       | <b>54,871,161</b>  |
| <b>المتوسط المرجح لعدد الوحدات المصدرة</b> |       | <b>88,000,000</b>  |
| <b>ربحية الوحدة الاساسية والمخفضة</b>      | 19    | <b>0,62</b>        |

تشكل الايضاحات المرفقة من 1 إلى 21 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



# قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات

للفترة من 17 يوليو 2017 إلى 31 ديسمبر 2018

| ايفاح                             | بالريالات السعودية |    |
|-----------------------------------|--------------------|----|
| اصدار وحدات                       | 880,000,000        |    |
| الربح للفترة                      | 54,871,161         |    |
| الدخل الشامل الآخر                | -                  |    |
| مجموع الدخل الشامل الآخر للفترة   | 54,871,161         |    |
| توزيعات أرباح                     | (86,240,000)       | 14 |
| صافي الاصول العائدة لحملة الوحدات | 848,631,161        |    |

تشكل الايفاحات المرفقة من 1 إلى 21 جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

# قائمة التدفقات النقدية

للفترة من 17 يوليو 2017 إلى 31 ديسمبر 2018

## بالريالات السعودية

### الأنشطة التشغيلية

|             |                                        |
|-------------|----------------------------------------|
| 54,871,161  | الربح للفترة                           |
|             | تعديلات عن :                           |
| 20,515,942  | استهلاكات                              |
| 4,323,225   | إطفاء حقوق إنتفاع مدفوعة مقدماً        |
| 14,181,333  | خسارة انخفاض في قيمة عقارات إستثمارية  |
| 4,323,617   | مصاريف مالية                           |
| (1,012,784) | إيرادات مالية                          |
|             | التغير في الأصول والالتزامات العاملة : |
| (2,671,655) | ذمم إيجارات مدينة                      |
| (869,780)   | مدفوعات مقدما وأصول أخرى               |
| 14,297,549  | إيرادات غير مكتسبة                     |
| 6,428,194   | إتعايب ادارة مستحقة                    |
| 3,830,390   | التزامات أخرى                          |

### صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية

### الأنشطة الاستثمارية

|               |                                          |
|---------------|------------------------------------------|
| (149,745,791) | إستحواذ على حقوق إنتفاع                  |
| (375,525,000) | إستحواذ على عقارات استثمارية             |
| (25,000,000)  | ودائع قصيرة الأجل                        |
| 863,721       | الفوائد المستلمة على الودائع قصيرة الأجل |

### صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

تشكل الايضاحات المرفقة من 1 إلى 21 جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



## الأنشطة التمويلية

المتحصل من اصدار وحدات

صافي المتحصل من قرض طويل الأجل

مصاريف مالية مدفوعة

توزيعات أرباح مدفوعة

377,100,000

160,672,750

(9,855,351)

(61,600,000)

**466,317,399**

35,127,521

**35,127,521**

## صافي النقد الناتج عن الأنشطة التمويلية

صافي التغير في النقد وما في حكمه

**نقد وما في حكمه، في نهاية الفترة**

## معاملات غير نقدية :

استحواذ على عقارات استثمارية مقابل اصدار وحدات

502,900,000

تشكل الايضاحات المرفقة من 1 إلى 21 جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

## 1- معلومات عامة

صندوق مشاركة ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل تم تأسيسه في المملكة العربية السعودية وفقاً لأنظمة صناديق الاستثمار العقارية وتعليمات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.

الصندوق مدرج ويتم تداوله في السوق المالية السعودية ("تداول") وهو متوافق مع معايير الهيئة الشرعية ومدار من قبل شركة مشاركة المالية ("مدير الصندوق").

تمت الموافقة على طرح وحدات الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 1438/10/23 هـ (الموافق 17 يوليو 2017) و بدأ 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.

يسثمر الصندوق بشكل رئيسي في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة للتأجير وتحقيق دخل دوري ويستهدف توزيع أرباح نقدية لا تقل عن 90 ٪ من صافي أرباح الصندوق.

## 2- أساس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية للصندوق للفترة من 17 يوليو 2017 إلى 31 ديسمبر 2018 وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

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. وفقاً لذلك، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.



### 3- 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.

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

#### 3,1 الأحكام

##### تصنيف الإيجارات الى ايجارات تمويلية او تشغيلية

##### ■ الصندوق كمؤجر

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

##### ■ الصندوق كمستأجر

أبرم الصندوق عقود إيجار تتعلق بحقوق إنتفاع. حدد الصندوق ، بناءً على تقييم الشروط والأحكام للترتيبات ، أن المؤجر يحتفظ بجميع المخاطر والمنافع الجوهرية المتعلقة بالملكية وعليه تمت المحاسبة عن حقوق الانتفاع كعقود إيجار تشغيلي .

#### 3,2 التقديرات والافتراضات

##### تقييم العقارات الاستثمارية

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

##### الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تحدد إدارة الصندوق الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات الاستثمارية لإحتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الإستخدام 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 .

### 3- الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### انخفاض قيمة العقارات الإستثمارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات على انخفاض القيمة للعقارات الإستثمارية في كل تاريخ تقرير. يتم اختبار الاستثمارات العقارية لتحديد انخفاض القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. عند احتساب القيمة من الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو وحدة توليد النقد وتختار معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

### 4- السياسات المحاسبية الهامة

#### 4,1 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 اهلاك الأراضي. يتم استهلاك تكلفة العقارات الاستثمارية على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها

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

#### سنوات

|    |                      |
|----|----------------------|
| 40 | مباني                |
| 10 | أثاث، تجهيزات ومعدات |

#### 4,2 إيرادات إيجارية

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

#### 4,3 النقد وما في حكمه

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

#### 4,4 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.



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

##### 4,5 الإيرادات المالية

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

##### 4,6 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 الفترة.

##### 4,7 ربحية الوحدة

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

##### 4,8 توزيعات الارباح

يتم إثبات توزيعات الارباح لحملة الوحدات كالتزام في القوائم المالية في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الارباح من قبل مجلس إدارة الصندوق.

##### 4,9 زكاة

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

##### 4,10 تكاليف الاقتراض

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

#### 4,11 الإيجارات

يعتمد تحديد ما إذا كان الاتفاق يمثل أو يتضمن إيجار على جوهر الاتفاق في تاريخ بدايته وما إذا كان الوفاء بالاتفاق يعتمد على استخدام أصل معين، أو أن الاتفاق يمنح حق استخدام الأصل.

##### ■ الصندوق كمستأجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي يحتفظ فيها المؤجر بجزء هام من المخاطر والمنافع الجوهرية المتعلقة بالملكية كإيجارات تشغيلية. يتم تحميل الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلي (بالصافي من أي حوافز مستلمة من المؤجر) على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار على أساس منتظم حيث أن هذه الطريقة أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه للاستفادة من الموجودات المستأجرة.

##### ■ الصندوق كمؤجر

أبرم الصندوق عقود إيجار تتعلق بمحفظته من العقارات الاستثمارية. حدد الصندوق، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، أنه يحتفظ بجميع المخاطر والمنافع الجوهرية لملكية هذه العقارات وعليه تمت المحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية. يتم إثبات إيرادات الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار على أساس منتظم لأن هذه الطريقة أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استخدام المنفعة من الأصول المؤجرة.

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

##### 4,12 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 الإستبعاد أو القيمة من الإستخدام 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 الإستبعاد، 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 اثبات عكس الانخفاض في قائمة الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر.

##### 4,13 الأصول المالية

###### الاثبات الأولي والقياس

تصنف الأصول المالية عند الإثبات الأولي بالتكلفة المطفأة، القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، و بالقيمة 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 بالإستحواذ 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 لهبوط 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

## 4,13 الأصول المالية (تتمة)

### إلغاء إثبات الأصول المالية

يتم إلغاء إثبات الأصول المالية في الحالات التالية :

انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل، أو قيام الصندوق بتحويل حقوقه باستلام تدفقات نقدية من الأصل أو التزامه بدفع التدفقات النقدية بالكامل بدون تأخير الى طرف ثالث من خلال اتفاقية "تحويل" وسواء (أ) حول الصندوق بصورة جوهرية جميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل أو (ب) ان الصندوق لم يحول ولم يحتفظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل الا انه حول حقه في السيطرة عليه .

إذا قام الصندوق بتحويل حقوقه باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو دخل في اتفاقية تحويل فإنه يقيم إلى أي حد ما زال يحتفظ بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل. يتم الاعتراف بالأصل الى المدي الذي تستمر علاقة الصندوق به إذا لم يحول ولم يحتفظ بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم يحول حقه في السيطرة عليه. في تلك الحالة يقوم الصندوق بالاعتراف أيضا بالالتزامات المرتبطة به. ويقاس الأصل المحول والالتزامات المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظ بها الصندوق .

ويقاس استمرار العلاقة الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبة الصندوق بسداده ، أيهما أقل .

### الهبوط في قيمة الأصول المالية

يعترف الصندوق بمخصص خسائر ائتمانية متوقعة .

يتم الاعتراف بمخصص خسائر ائتمانية متوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرض الائتماني الذي لم يشهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاثبات الاول، يتم الاعتراف بخسائر الائتمان

المتوقعة لمخاطر الائتمان الناتجة من التعثر المحتمل في السداد خلال 12 شهراً (خسائر ائتمانية متوقعة على مدى 12 شهراً). أما بالنسبة للتعرض الائتماني الذي شهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاثبات الاول ، يجب الاعتراف بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر ائتمانية متوقعة على مدى العمر).

بالنسبة لذمم الإيجارات المدينة، يطبق الصندوق مدخلا مبسطا في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، قام الصندوق باستخدام مصفوفة المخصص التي تستند على الخبرة التاريخية في خسائر الائتمان، والتي تم تعديلها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمستأجرين والبيئة الاقتصادية .

### الالتزامات المالية

#### الإثبات الاول والقياس

تصنف الالتزامات المالية، عند الإثبات الأولي، كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة او كقروض و ذمم دائنة او كمشتقات مالية تستخدم كأدوات تحوط في تحوط فعال لتغطية المخاطر .

يتم اثبات جميع الالتزامات المالية بصورة مبدئية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف والذمم الدائنة بالصافي من تكاليف المعاملات المرتبطة مباشرة بها.



#### 4,13 الأصول المالية (تتمة)

##### القياس اللاحق

##### القروض والسلف والذمم الدائنة

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

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

##### إلغاء إثبات الالتزامات المالية

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

##### قياس القيمة العادلة

يستخدم الصندوق أساليب التقييم المناسبة في الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع زيادة استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن رصدها إلى الحد الأقصى وتقليل استخدام المدخلات التي لا يمكن رصدها.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، كما هو موضح على النحو التالي:

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

- **المستوى الثاني** - قياسات القيمة العادلة هي القيمة المستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة ضمن المستوى الأول التي يمكن رصدها للأصل أو الالتزامات إما بشكل مباشر (أي كأسعار) أو غير مباشر.

- **المستوى الثالث** - قياسات القيمة العادلة هي تلك المستمدة من تقنيات التقييم التي تتضمن مدخلات للأصول أو الالتزامات لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للرصد.

بالنسبة للأصول والالتزامات المثبتة في القوائم المالية على أساس متكرر، يحدد الصندوق إذا حدثت تحويلات بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف في نهاية كل فترة تقرير.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الأصول والالتزامات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصول أو الالتزامات ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

## 5- المعايير الصادرة غير السارية المفعول بعد

إن المعايير والتفسيرات الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق موضحة أدناه. ينوي الصندوق تطبيق هذه المعايير، إذا انطبقت، عندما تصبح سارية المفعول

### ■ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16 "عقود الإيجار"

صدر المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16 في يناير 2016 م ويحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 "عقود الإيجار" وتفسير المعايير الدولية للتقرير المالي رقم 4 "تحديد ما إذا كانت الاتفاقية تشتمل على عقد إيجار" وتفسير معايير المحاسبة الدولية رقم 15 "حوافز عقود الإيجار التشغيلي" وتفسير معايير المحاسبة الدولية رقم 27 "تقييم مضمون المعاملات التي تتضمن الشكل النظامي لعقد الإيجار". وينص المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16 على مبادئ الاعتراف بعقود الإيجار وقياسها وعرضها والإفصاح عنها، ويلزم المستأجرين بالمحاسبة عن كافة عقود الإيجار ضمن قائمة المركز المالي بما يماثل المحاسبة عن عقود الإيجار التمويلي حسب معيار المحاسبة الدولي رقم 17.

ويتضمن المعيار إعفاءين للاعتراف لدى المستأجرين - عقود إيجار الأصول "منخفضة القيمة" (مثل الحواسيب الشخصية) وعقود الإيجار القصيرة الأجل (مثل عقود الإيجار ذات فترة إيجار لمدة 12 شهرا أو أقل). وفي تاريخ بدء عقد الإيجار، سيعترف المستأجر بالالتزامات لسداد دفعات الإيجار (التزام عقد الإيجار) والأصل الذي يمثل حق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد الإيجار (حق استخدام الأصل). وسيتعين على المستأجرين الاعتراف بصورة مستقلة بمصروف الفائدة على التزام عقد الإيجار ومصروف الاستهلاك من حق استخدام الأصل.

كما سيتعين على المستأجرين إعادة قياس التزام الإيجار عند حدوث أحداث معينة (مثل تغير في مدة عقد الإيجار وتغير في دفعات الإيجار المستقبلية ناشئ عن تغير في مؤشر أو سعر مستخدم لتحديد تلك الدفعات). وسيعترف المستأجر بصفة عامة بمبلغ إعادة قياس التزام الإيجار كتسوية لحق استخدام الأصل.

إن محاسبة المؤجر بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16 لم تتغير بشكل جوهري عن المحاسبة الحالية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 17. وسوف يستمر المؤجرون في تصنيف جميع عقود الإيجار باستخدام نفس مبدأ التصنيف كما هو موضح في معيار المحاسبة الدولي رقم 17 والتميز بين نوعين من عقود الإيجار: عقود الإيجار التشغيلي والتمويلي.

كما يتطلب معيار المحاسبة الدولي رقم 16 من المستأجرين والمؤجرين بأن يقدموا إفصاحات أكثر توسعا من تلك الإفصاحات وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 17.

ويدخل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16 حيز التنفيذ على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد تاريخ 1 يناير 2019 م. وتسمح أحكام تحول المعيار بإعفاءات محددة.

ما زال الصندوق في مرحلة تقييم التأثير المحتمل للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16 على القوائم المالية.

## 5- المعايير الصادرة غير السارية المفعول بعد (تتمة)

### ■ معايير أخرى

إن المعايير والتفسيرات المعدلة التالية لا يتوقع أن يكون لها تأثيراً كبيراً على القوائم المالية للصندوق:

- لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي 23 "عدم التأكد بشأن معالجات ضريبة الدخل".
- ملامح المدفوعات مقدما مع تعويض سلبي (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 9).
- حصص طويلة الأجل في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 28).
- تعديلات الخطوط، تخفيض أو تسوية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 19).
- تحسينات المعايير الدولية للتقرير المالي السنوية (دورة 2015 - 2017) معايير مختلفة.
- تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقرير المالي.
- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 17 "عقود التأمين".

## 6- معلومات القطاع

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

### قطاعات الأعمال

لأغراض الإدارة، ينقسم الصندوق إلى ثلاثة أجزاء رئيسية، وهي:

- العقارات التجارية  
تتضمن مجمعات تجارية توفر مساحات قابلة للتأجير.
- العقارات السكنية  
تتضمن مجمعات سكنية وشقق فندقية.
- المستودعات  
تتضمن مرافق التخزين المغلقة.



## 6- معلومات القطاع (تتمة)

إن توزيع إيرادات، الربح أو الخسارة، الأصول والالتزامات للقطاع كما يلي :

| العقارات التجارية  | العقارات السكنية   | المستودعات        | غير مخصصة           | المجموع              |                                |
|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| بالريالات السعودية |                    |                   |                     |                      | ايرادات                        |
| -                  | 80,780,712         | 13,144,068        | -                   | 93,924,780           | العملاء الرئيسيين              |
| 19,321,170         | 9,857,671          | -                 | -                   | 29,178,841           | أخرى                           |
| 19,321,170         | 90,638,383         | 13,144,068        | -                   | 123,103,621          |                                |
|                    |                    |                   |                     |                      | مصاريف                         |
| (4,323,225)        | (33,338,835)       | (1,358,440)       | -                   | (39,020,500)         | الاستهلاك وخسارة انخفاض القيمة |
| (7,227,797)        | -                  | -                 | -                   | (7,227,797)          | مصروف الإيجار                  |
| <b>7,770,148</b>   | <b>57,299,548</b>  | <b>11,785,628</b> | <b>(21,984,163)</b> | <b>54,871,161</b>    | <b>الربح للفترة</b>            |
| <b>148,094,221</b> | <b>752,836,165</b> | <b>90,891,560</b> | <b>65,843,364</b>   | <b>1,057,665,310</b> | <b>مجموع الأصول</b>            |
| <b>162,123,647</b> | <b>9,441,616</b>   | <b>4,855,933</b>  | <b>32,612,953</b>   | <b>209,034,149</b>   | <b>مجموع الالتزامات</b>        |

قطاعات جغرافية

أصول الصندوق وعملياته داخل المملكة العربية السعودية

## 7- عقارات استثمارية

| الإجمالي           | أثاث، تجهيزات ومعدات | مباني       | أراضي       |                                        |
|--------------------|----------------------|-------------|-------------|----------------------------------------|
| بالريالات السعودية |                      |             |             |                                        |
|                    |                      |             |             | <b>التكلفة</b>                         |
| 878,425,000        | 52,678,780           | 388,708,950 | 437,037,270 | إضافات                                 |
| 878,425,000        | 52,678,780           | 388,708,950 | 437,037,270 | 31 ديسمبر 2018                         |
|                    |                      |             |             | <b>الاستهلاك و خسائر انخفاض القيمة</b> |
| 20,515,942         | 7,206,178            | 13,309,764  | -           | المحمل للفترة                          |
| 14,181,333         | -                    | 7,098,918   | 7,082,415   | خسائر انخفاض القيمة                    |
| 34,697,275         | 7,206,178            | 20,408,682  | 7,082,415   | 31 ديسمبر 2018                         |
|                    |                      |             |             | <b>صافي القيمة الدفترية</b>            |
| 843,727,725        | 45,472,602           | 368,300,268 | 429,954,855 | 31 ديسمبر 2018                         |

## 7- عقارات استثمارية (تتمة)

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

كما في 31 ديسمبر 2018 بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المرهونة كضمان مقابل قروض بنكية 843,73 مليون ريال سعودي (إيضاح 12).

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 متوسط تقييمين يتم إعدادهما من قبل مقيمين مستقلين. وفقاً لتعليمات هيئة السوق المالية، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد.

تم تقييم العقارات الاستثمارية من قبل مقيمين، شركة اولات للتنمية المحدودة وشركة ري ماكس، وكلاهما مستقل ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

كما في 31 ديسمبر 2018 ، بلغ متوسط تقييم العقارات الاستثمارية أعلاه مبلغ 847,418,209 ريال سعودي. تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية معدل خصم 9% ومعدل عائد من 7.4% إلى 9%.

قامت الإدارة بتعديل التقييم الذي أجرته شركتي ريماكس وأولات من خلال تخفيض معدل النمو المتوقع لمطابقة متوسط معدل النمو لعقارات مماثلة، كما تم زيادة وزن التقييم بحسب "أسلوب الدخل" حيث أنه أكثر موثوقية من التقديرات المستخدمة حسب "أسلوب التكلفة". نتيجة لهذه التعديلات، تم احتساب انخفاض في القيمة بمبلغ 14,181,333 ريال سعودي، عن بعض العقارات الاستثمارية.

## التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

إن أي تغير جوهري في الافتراضات المستخدمة في التقييم للعقارات الاستثمارية مثل أسعار الخصم والعائد ونمو الأيجار ومعدلات الشواغر وما إلى ذلك سوف ينتج عنه قيمة عادلة أقل / أعلى بشكل جوهري لتلك الأصول.

## 8- حقوق إنتفاع مدفوعة مقدماً

حصل الصندوق على حق الانتفاع لبعض العقارات التجارية لفترة حيازة تتراوح من 15.5 إلى 16.5 سنة.

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

كما في 31 ديسمبر 2018 ، بلغ متوسط تقييم حقوق الإنتفاع المذكورة أعلاه 161,705,072 ريال سعودي. تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم حق الإنتفاع معدل خصم يتراوح بين 11% و 12%.



## 9- ذمم إيجارات مدينة

### ريال سعودي

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| 435,391          | ذمم إيجار مدينة - مفوترة     |
| 2,236,264        | ذمم إيجار مدينة - غير مفوترة |
| <b>2,671,655</b> |                              |

إن تحليل الأعمار لذمم الإيجارات المدينة كما في 31 ديسمبر 2018 كما يلي :

| ليست متأخرة ولم تتأخر قيمتها |         |   |   |   | متأخرة ولكن لم تنخفض قيمتها |           |
|------------------------------|---------|---|---|---|-----------------------------|-----------|
|                              |         |   |   |   | 730 > يوم                   | المجموع   |
|                              |         |   |   |   | 730-366 يوم                 |           |
|                              |         |   |   |   | 365-181 يوم                 |           |
|                              |         |   |   |   | 180 > يوم                   |           |
| بالريالات السعودية           |         |   |   |   |                             |           |
| 2,236,264                    | 435,391 | - | - | - | -                           | 2,671,655 |

يسجل الصندوق مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مع الأخذ بعين الاعتبار العديد من العوامل بما في ذلك عمر أرصدة الذمم المدينة والحالة المالية للعملاء والظروف الاقتصادية العامة ، وما إلى ذلك. تعتقد الإدارة أن التعرض للخسارة الائتمانية المتوقعة ليس جوهرياً .

## 10- مدفوعات مقدما وأصول أخرى

### ريال سعودي

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| رسوم ترتيب قروض مؤجلة        | 4,697,000 |
| مصاريف مدفوعة مقدماً         | 258,268   |
| إيراد فائدة مستحق            | 149,063   |
| ضريبة القيمة المضافة للمدينة | 611,512   |

**5,715,843**

تمثل رسوم ترتيب قروض مؤجلة رسوم إدارية واستشارية على تسهيلات القرض غير المسحوبة بمبلغ 234.85 مليون ريال سعودي (إيضاح 12).

## 11- ودائع قصيرة الأجل

تمثل الودائع قصيرة الأجل المبلغ المستثمر من قبل الصندوق في وديعة مرابحة لدى أحد البنوك التجارية المحلية التي تستحق خلال فترة تزيد عن 3 أشهر لغرض الحصول على إيراد تمويل بأسعار تجارية.

تحمل الودائع فائدة بمعدل يتراوح بين 2% إلى 2,65%.

تم الاعتراف بأرباح بمبلغ 1,012,784 ريال سعودي من ودائع قصيرة الأجل كإيرادات مالية.

## 12- قرض طويل الأجل

### ريال سعودي

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| قرض طويل الاجل          | 165,150,000 |
| ناقصاً: تكاليف المعاملة | (5,357,691) |

**159,792,309**

أبرم الصندوق اتفاقية تسهيلات مصرفية مع بنك تجاري محلي على شكل قروض طويلة الأجل بحد مسحوبات إجمالي 400 مليون ريال سعودي لتمويل الاستحواذ على أصول مدرة للدخل. تحمل هذه التسهيلات فائدة بمعدل سايبور (6 أشهر) بالإضافة إلى هامش بنسبة 1.85%.

سحب الصندوق مبلغ 165.15 مليون ريال خلال الفترة بغرض الحصول على حقوق انتفاع معينة. يسدد القرض على دفعة واحدة بعد سبع سنوات من تاريخ السحب (28 يونيو 2018). تسدد الفوائد على أساس نصف سنوي.

القرض مضمون برهن العقارات الاستثمارية للصندوق وسندات لأمر وتنازل عن إيرادات الإيجار (إيضاح 7).

### 13- التزامات أخرى

#### ريال سعودي

|               |                  |
|---------------|------------------|
| مصاريف مستحقة | 1,544,759        |
| إيجار مؤجل    | 1,315,503        |
| تأمينات       | 992,235          |
| أخرى          | 23,600           |
|               | <b>3,876,097</b> |

### 14- توزيعات ارباح مستحقة

خلال الفترة ، أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح بلغت 86.24 مليون ريال سعودي ، تم دفع 61.60 مليون ريال سعودي منها. وفقا لشروط وأحكام الصندوق ، فإنه يستهدف توزيع أرباح نقدية ، لا تقل عن 90 ٪ من صافي أرباح الصندوق .

### 15- مصاريف تشغيلية أخرى

#### ريال سعودي

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| رسوم واشتراكات            | 1,337,172        |
| رسوم تقييم                | 271,000          |
| حراسة                     | 258,284          |
| منافع                     | 255,919          |
| اصلاح وصيانة              | 167,227          |
| دعاية وإعلان              | 123,816          |
| تأمين                     | 108,152          |
| مكافأة اعضاء مجلس الإدارة | 60,000           |
| أخرى                      | 264,444          |
|                           | <b>2,846,014</b> |



## 16- أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة

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

يوضح الجدول التالي إجمالي قيمة المعاملات التي تم إبرامها مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة والأرصدة المرتبطة بها كما في 31 ديسمبر 2018 :

| الطرف ذو العلاقة          | طبيعة التعامل                          | تعاملات الفترة |
|---------------------------|----------------------------------------|----------------|
| <b>بالريالات السعودية</b> |                                        |                |
| مدير الصندوق              | اتعاب ادارة                            | 15,827,316     |
|                           | عمولة شراء عقارات استثمارية وحق انتفاع | 9,130,935      |
|                           | أتعاب ترتيب قرض                        | 6,000,000      |
| مجلس ادارة الصندوق        | مكافأة أعضاء مجلس الادارة              | 60,000         |
| الهيئة الشرعية            | رسوم الهيئة الشرعية                    | 16,500         |
| أمين الحفظ                | رسوم حفظ                               | 141,667        |
| حامل وحدات                | ايراد إيجار                            | 43,721,671     |

استثمارات مدير الصندوق في الصندوق كما في 31 ديسمبر 2018 بلغت 4 مليون وحدة .

بلغ استثمار اعضاء مجلس إدارة الصندوق 474,611 وحدة كما في 31 ديسمبر 2018 .

## 16- ارصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

المطلوب الى أطراف ذات علاقة كما في 31 ديسمبر 2018 كما يلي :

### ريال سعودي

|                  |              |
|------------------|--------------|
| 6,428,194        | مدير الصندوق |
| 141,667          | أمين الحفظ   |
| <b>6,569,861</b> |              |

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

| نوع الاعتبار                                 | الأساس و النسبة                                                              | الإستحقاق               |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| رسوم ادارة                                   | 1,2% من إجمالي الأصول                                                        | كل ستة ( 6 ) أشهر       |
| عمولة شراء العقارات الاستثمارية ودق الانتفاع | حتى 1 ٪ من قيمة العقارالمشترى أو المباع                                      | بعد إتمام الصفقة        |
| أتعاب ترتيب القرض                            | حتى 2 ٪ من قيمة التمويل                                                      | بعد الحصول على التمويل  |
| مكافأة أعضاء مجلس الادارة                    | 5,000 ريال سعودي لكل اجتماع للعضو المستقل، بحد أقصى 80,000 ريال سعودي سنوياً | بعد اجتماع مجلس الإدارة |
| رسوم الهيئة الشرعية                          | 33,000 ريال سعودي سنوياً                                                     | كل ستة ( 6 ) أشهر       |
| رسوم الحفظ                                   | 100,000 ريال سعودي سنوياً                                                    | سنوياً                  |

## 17- القيمة العادلة وإدارة المخاطر

### 17,1 قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

### 17,2 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 :

### ريال سعودي

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| النقد وما في حكمه | 35,127,521        |
| ودائع قصيرة الأجل | 25,000,000        |
| ذمم إيجارات مدينة | 2,671,655         |
| أصول أخرى         | 149,063           |
|                   | <b>62,948,239</b> |

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

يقوم الصندوق بإدارة مخاطر الائتمان فيما يتعلق بضمم الإيجارات المدينة من خلال قبض الإيجارات مقدما ومراقبة الذمم المدينة غير المحصلة بشكل مستمر. يتم مراقبة الأرصدة المدينة بحيث لا يتكبد الصندوق ديون معدومة جوهرية.

يتم الاحتفاظ بأرصدة النقد والودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالٍ.



## 17- القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)

### 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 2018     |            |                             |                 |                      |
|--------------------|------------|-----------------------------|-----------------|----------------------|
| القيمة الدفترية    | أقل من سنة | أكثر من سنة وأقل من 5 سنوات | أكثر من 5 سنوات |                      |
| بالريالات السعودية |            |                             |                 |                      |
|                    |            |                             |                 | التزامات مالية       |
| 159,792,309        | -          | -                           | 159,792,309     | قروض                 |
| 6,428,194          | 6,428,194  | -                           | -               | اتعاب إدارة مستحقة   |
| 3,876,097          | 3,876,097  | -                           | -               | التزامات أخرى        |
| 24,640,000         | 24,640,000 | -                           | -               | توزيعات ارباح مستحقة |
| 194,736,600        | 34,944,291 | -                           | 159,792,309     |                      |

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

## 17- القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)

### مخاطر سعر السوق :

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

### ■ مخاطر العملات

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

### ■ مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض المرتبط بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي للصندوق وتدفقاته النقدية. بلغت الالتزامات المالية ذات المعدل المتغير 159,792,309 ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 201.

إن زيادة معدل الفائدة بمقدار 100 نقطة أساس ستزيد تكاليف التمويل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 بمبلغ 825,750 ريال سعودي تراقب الإدارة التغيرات في أسعار الفائدة وتقوم بإدارة أثر ذلك على القوائم المالية.

## 18- ترتيبات عقود إيجار تشغيلي

### الصندوق كمستأجر

أبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلية على قطع أراضي تجارية معينة لفترات تتراوح ما بين 15.5 إلى 16.5 سنة. الحد الأدنى لدفعات للإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر 2018 هي كما يلي:

### ريال سعودي

|                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| 13,325,000         | خلال سنة واحدة                  |
| 55,532,500         | بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات |
| 173,309,800        | أكثر من خمس سنوات               |
| <b>242,167,300</b> |                                 |

## 18- ترتيبات عقود إيجار تشغيلي (تتمة)

### الصندوق كمؤجر

أبرم الصندوق عقود إيجار تشغيلية على استثماراته العقارية وحقوق الانتفاع لفترات تتراوح ما بين 5 إلى 16.5 سنة. الحد الأدنى للإيجار المستحق بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر 2018 كما يلي :

### ريال سعودي

|             |                                 |
|-------------|---------------------------------|
| 97,344,807  | خلال سنة واحدة                  |
| 278,787,603 | بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات |
| 190,482,342 | أكثر من خمس سنوات               |
| 566,614,752 |                                 |

## 19- ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

يعتمد احتساب ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة على الأرباح العائدة لأصحاب الوحدات والمتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة

### ريال سعودي

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| 54,871,161 | الربح للفترة                   |
| 88,000,000 | المتوسط المرجح لعدد الوحدات    |
| 0.62       | ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة |

## 20- تحليل إستحقاقات الأصول والالتزامات

من المتوقع أن تتحقق العقارات الإستثمارية وحقوق الإنتفاع المدفوعة مقدما والقروض طويلة الأجل بعد 12 شهرا من تاريخ التقرير، إن جميع الأصول والالتزامات الأخرى ذات طبيعة متداولة.

## 21- تاريخ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد والموافقة على اصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في 17 مارس 2019.