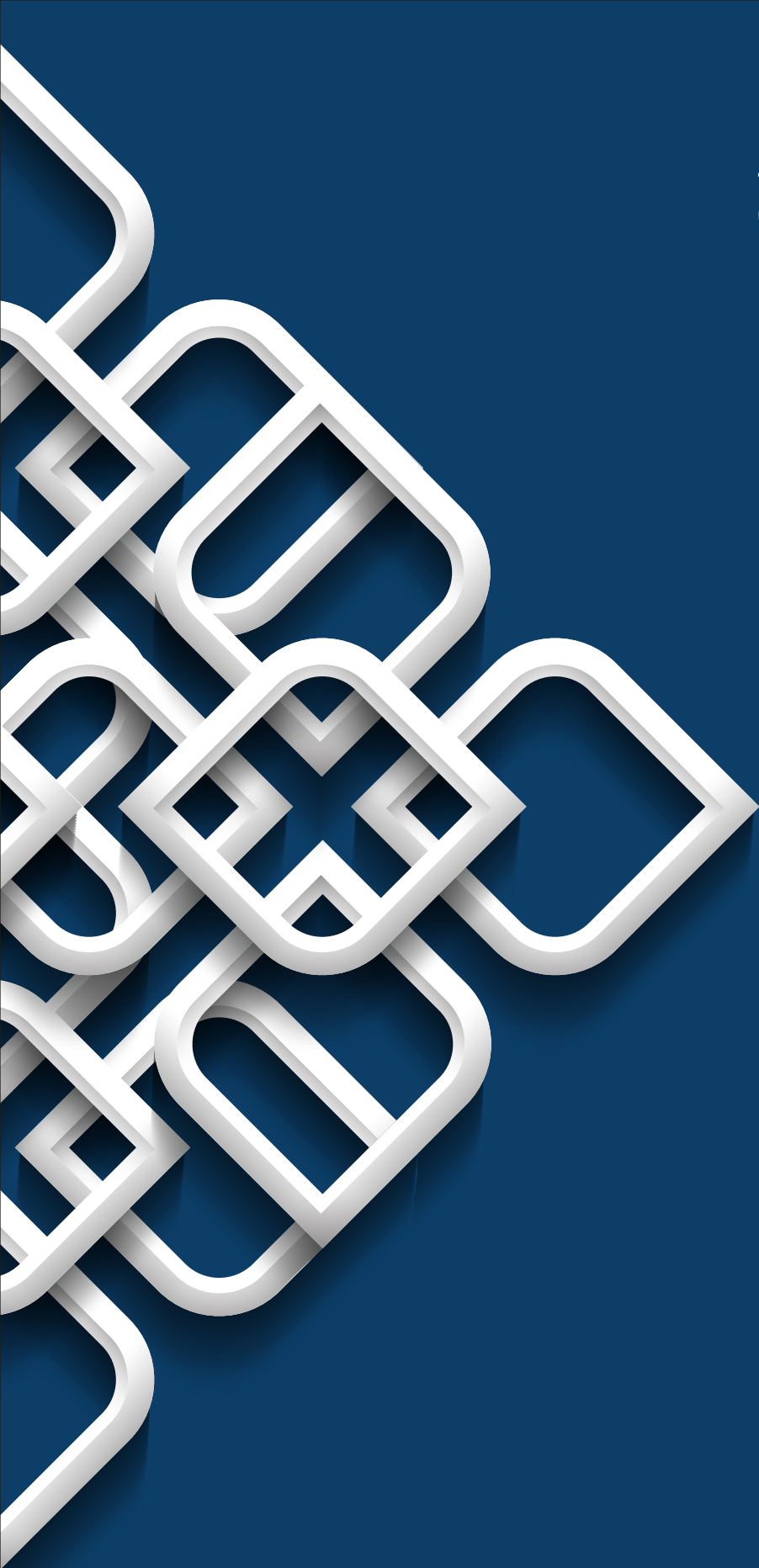


التقرير  
السنوي  
ديسمبر ٢٠٢٠

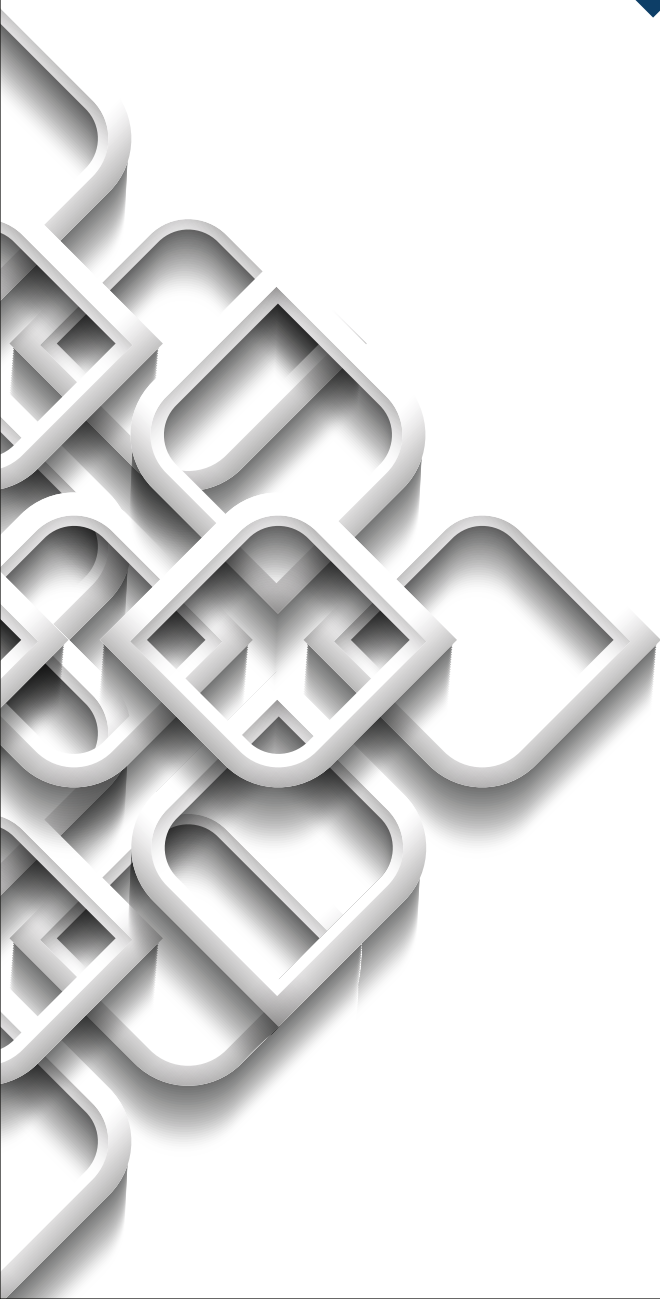
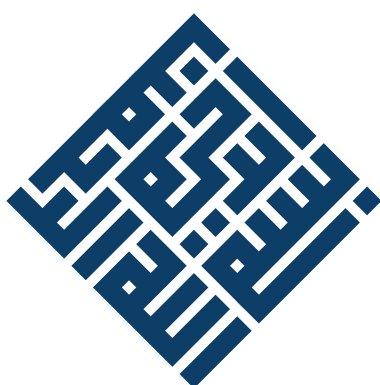
مسقط  
ريـت  
المشاعـر  
Al Masha'ar REIT



مسقط المالية  
muscat capital

شركة تابعة لبنك مسقط a bank muscat subsidiary

[www.muscatcapital.com.sa](http://www.muscatcapital.com.sa)





5	الملخص التنفيذي
5	نظرة عامة
5	مدير الصندوق
6	الأهداف الاستثمارية والاستراتيجية
7	القسم الأول – نظرة على صندوق المشاعر ريت
8	معلومات صندوق الاستثمار
9	القسم الثاني – وصف محفظة الأصول العقارية
10	الأصول التي يستثمر فيها الصندوق
11	برج اسكان 4
12	برج اسكان 5
13	برج اسكان 6
14	القسم الثالث – أداء الصندوق
17	القسم الرابع – تقرير مجلس إدارة الصندوق
19	القسم الخامس – تقرير تقرير تقويم المخاطر
21	القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

## نظرة عامة

إن صندوق المشاعر ريت هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية. وتم إدراج الصندوق في "السوق المالية" في يناير 2018م، ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح المعمول بها في "تداول". ومدة الصندوق (99) عاماً من تاريخ الإدراج، و يبلغ حجم الأصول الأولية للصندوق 572,400,000 ريال سعودي.

أستحوذ الصندوق على ثلاث أبراج فندقية في مكة المكرمة كما هو موضح أدناه :

**برج إسكان (4)** وهو فندق في حي العزيزية بمدينة مكة المكرمة ويبعد مسافة 5.5 كيلو متر شرق الحرم المكي الشريف ويعتبر في الأساس برج فندقية لإسكان الحجاج والمعتمرين، و يمكن تشغيله على مدار السنة حسب رغبة المستأجر.

**برج إسكان (5)** وهو فندق في حي الشيشة بمدينة مكة المكرمة على طريق الحج. يبعد مسافة 3.5 كيلو متر عن الحرم المكي الشريف ومسافة 4.5 كيلومتر عن منى و2 كيلومتر عن الجمرات. ويعتبر برج فندقية لإسكان الحجاج والمعتمرين ، و يمكن تشغيله على مدار السنة حسب رغبة المستأجر .

**برج إسكان (6)** وهو فندق في حي العزيزية الشمالية شارع المسجد الحرام مقابل أسواق هايبر بن داوود العزيزية بمدينة مكة المكرمة ويعتبر برج فندقية لإسكان الحجاج والمعتمرين، و يمكن تشغيله على مدار السنة حسب رغبة المستأجر .

خلال مارس 2021 استحوذ الصندوق على اصل عقاري إضافي يطلق عليه اسم "آي اوفيسيس" في مدينة الرياض الواقع في حي الربيع، وتبلغ قيمة الاستحواذ 135 مليون ريال سعودي تم تمويله بالكامل من خلال التسهيلات البنكية المتاحة للصندوق والمتوافقة مع الشريعة الإسلامية. إن الاثر المالي للصفحة يتوقع ان يكون ايجابيا بشكل عام والذي سينعكس على نتائج الصندوق خلال هذا العام 2021م.

مدير الصندوق ينوي شمل معلومات اضافية عن هذا العقار في تقرير الصندوق السنوي لعام 2021.

## مدير الصندوق

تقوم بإدارة الصندوق شركة مسقط المالية، وهي شركة شخص واحد مساهمة مقفلة مُرخصة من جانب الهيئة ك "شخص مرخص له" بموجب الترخيص رقم (08096-37) ويتمثل النشاط الرئيسي لشركة مسقط المالية، والتي تتخذ من مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية مقراً لها، في إدارة الأصول والخدمات المصرفية الاستثمارية وخدمات الوساطة وخدمات الحفظ للأفراد ذوي الملاحة المالية العالية، والمكاتب العائلية والمؤسسات، ويضم فريق الاستثمار لدى شركة مسقط المالية مهنيين ذوي خبرات مختلفة في مجالات إدارة الأصول والاستثمارات المصرفية.

## الأسم والعنوان

اسم مدير الصندوق	شركة مسقط المالية
عنوان مدير الصندوق	برج تمكين - الطابق الحادي عشر، طريق الملك فهد، ص.ب. 64666 الرياض 11546 المملكة العربية السعودية
الهاتف	+966 11 279 9525
الفاكس	+966 11 279 9515
الموقع الإلكتروني	www.muscatcapital.com.sa
البريد الإلكتروني	AM@muscatcapital.com.sa

## الأهداف الاستثمارية والاستراتيجية

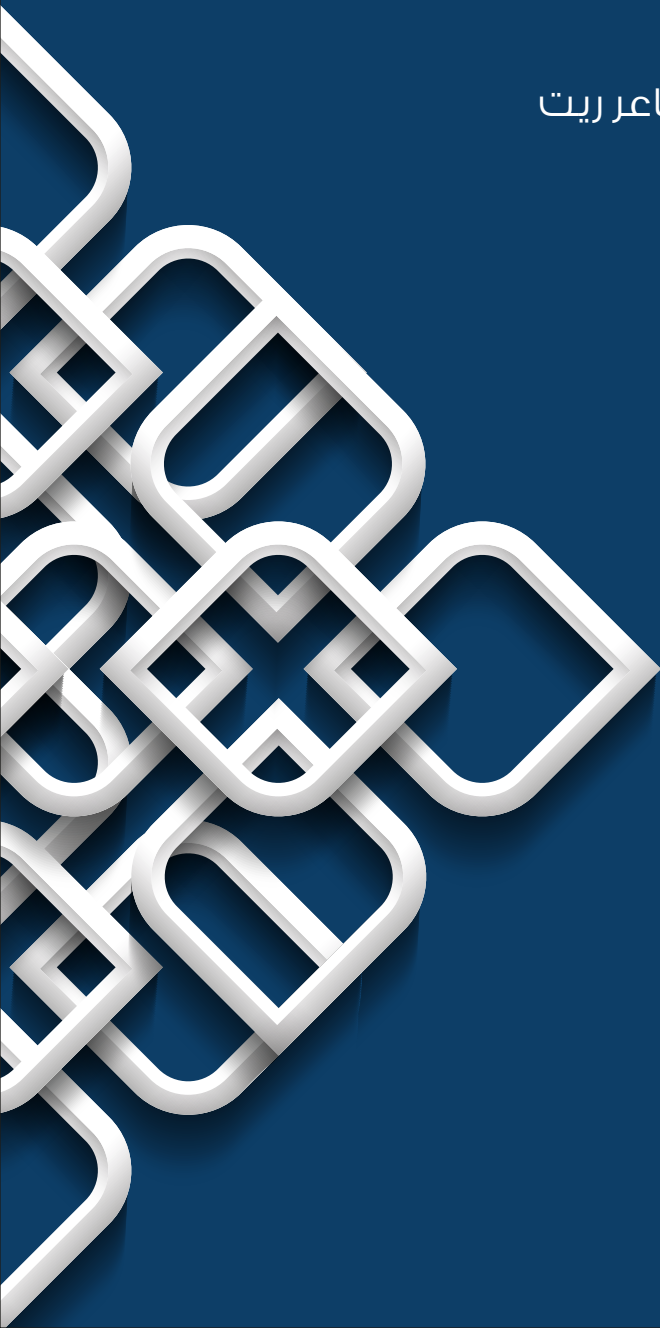
إن الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين من خلال الاستثمار في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً و مدرة للدخل متواجدة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وبحد أدنى بنسبة 55% من إجمالي أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة كما يحق له الاستثمار خارج مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وبحد أقصى 45% من إجمالي أصول الصندوق، كما يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بحد أقصى 25% من إجمالي أصول الصندوق.

وسيقوم الصندوق بتوزيع الأرباح مرتين كل عام ميلادي في شهري يناير ويوليو (بتوزيع نقدي نصف سنوي) بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات الأخرى والتي قد يعاد استثمارها لغايات الاستحواذ على أصول إضافية أو تجديد أصول الصندوق القائمة، وفي حال عدم وجود الفرصة الاستثمارية المناسبة خلال 6 أشهر من تاريخ بيع الأصل أو الأصول سوف يتم توزيع صافي متحصلات البيع على ملاك الوحدات .

وحيث أن الصندوق سيستثمر في الأصول العقارية المطورة والجاهزة للاستخدام في المقام الأول ، فإنه أيضاً قد يستثمر بما لا يزيد على ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في كل مما يلي :

1. حقوق المنفعة .
  2. مشاريع التطوير العقاري المجدية سواء كانت مملوكة من قبله أم لم تكن.
  3. النقد وما في حكمه، وحدات صناديق الاستثمار المرخصة من هيئة السوق المالية، أسهم الشركات العقارية المدرجة في السوق السعودي "تداول".
  4. تجديد وإعادة تطوير العقارات.
  5. إتفاقيات إعادة شراء العقار.
- كما أن الصندوق لن يقوم بالاستثمار في الأراضي البيضاء.

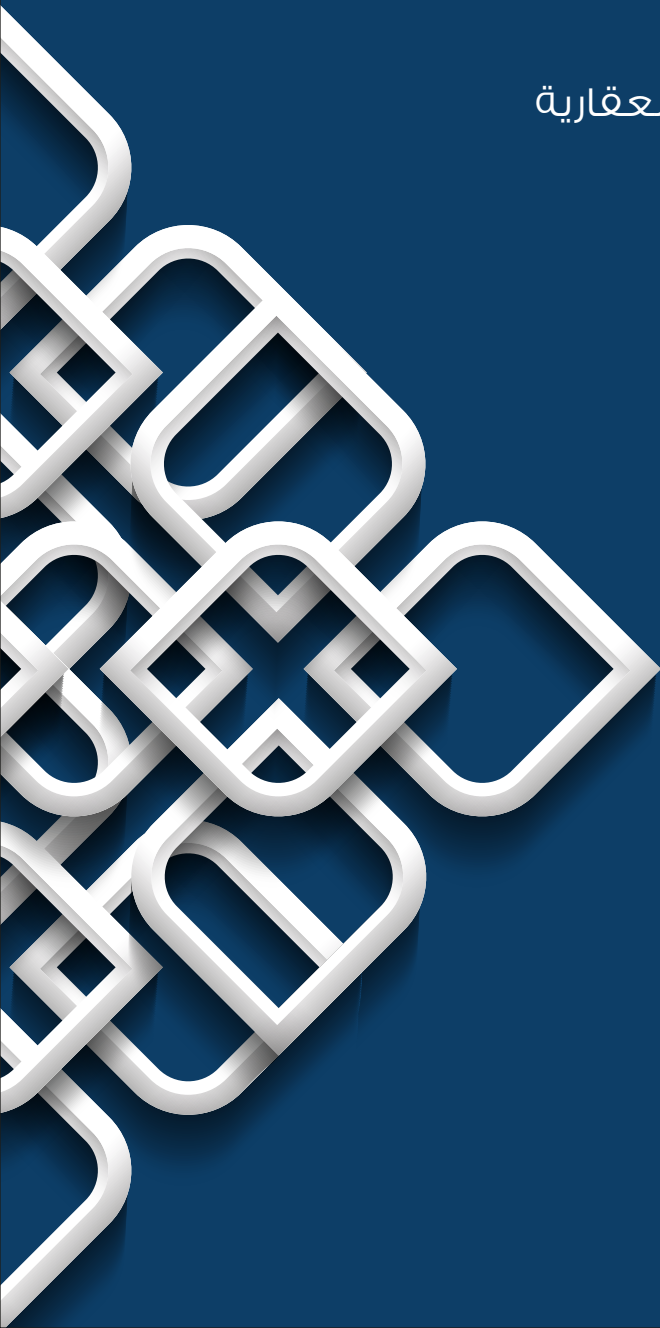
القسم الأول  
نظرة على صندوق المشاعر ريت



<p>" صندوق المشاعر ريت"، وهو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.</p>	اسم الصندوق ونوعه
<p>إن الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين من خلال:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● الاستثمار في عقارات مُدارة للدخل في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة بنسبة تخصيص تتراوح ما بين (55% - 100%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.</li> <li>● الاستثمار في عقارات مُدارة للدخل في جميع مدن المملكة (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة) بما لا يزيد عن 45% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.</li> <li>● يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات مُدارة للدخل خارج المملكة العربية السعودية بما لا يزيد على 25% كحد أقصى من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.</li> <li>● وحيث أن الصندوق سيستثمر في الأصول العقارية المطورة والجاهزة للاستخدام في المقام الأول، فإنه أيضاً قد يستثمر بما لا يزيد على 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في كل مما يلي: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. حقوق المنفعة.</li> <li>2. مشاريع التطوير العقاري المجدية سواء كانت مملوكة من قبله أم لم تكن.</li> <li>3. النقد وما في حكمه، وحدات صناديق الاستثمار المرخصة من هيئة السوق المالية، أسهم الشركات العقارية المدرجة في السوق السعودي "تداول".</li> <li>4. تجديد وإعادة تطوير العقارات.</li> <li>5. إتفاقيات إعادة شراء العقار.</li> </ol> </li> </ul> <p>كما أن الصندوق لن يقوم بالاستثمار في الأراضي البيضاء.</p>	الأهداف الاستثمارية
<p>يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتوزيع أرباح نقدية نصف سنوية في شهري يناير و يوليو على المستثمرين بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق سنوياً، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية واستثمارات النقد الأخرى والتي قد يعاد استثمارها في أصول إضافية.</p>	سياسة وتوقيت توزيع الأرباح
<p>لا تقل نسبة الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات عن 90% سنوياً من صافي أرباح الصندوق.</p>	التوزيعات المستهدفة
<p>يرفع مدير الصندوق التقارير لمالكي الوحدات في الموقع الإلكتروني لشركة مسقط المالية والموقع الإلكتروني لتداول، ويفيد مدير الصندوق بأن تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل.</p>	توافر التقرير



القسم الثاني  
وصف محفظة الأصول العقارية

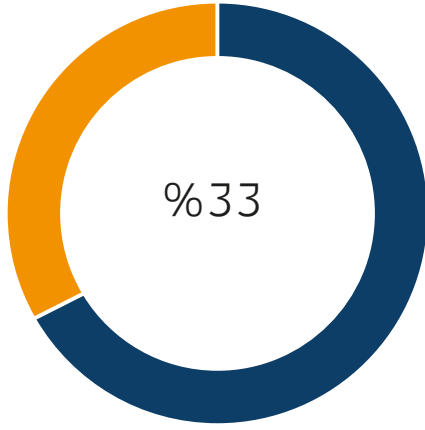


## ١. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق .

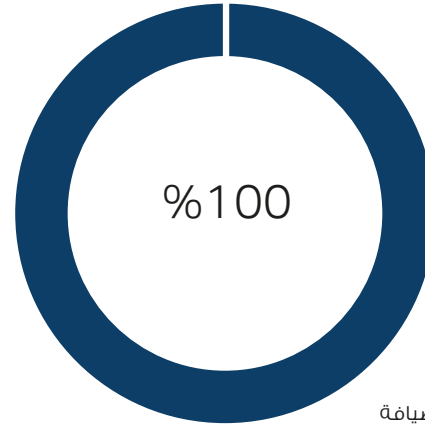
يملك الصندوق ثلاث عقارات للضيافة و هي إسكان 4 وإسكان 5 وإسكان 6 و تقع جميعها في مكة المكرمة ، ويبلغ إجمالي طاقتها الإستيعابية 5,130.00 سرير لإقامة الحجاج والمعتمرين وخدماتهم، يقصد المملكة العربية السعودية حوالي 10 ملايين حاج ومعتمر كل عام كما أن حكومة المملكة العربية السعودية تستهدف زيادة عدد المعتمرين من الخارج إلى 15 مليون في 2022م و 30 مليون في 2030م، كما تستهدف زيادة الحجاج من مليون وثمانمائة ألف حاج إلى 5 ملايين حاج في 2030م، مما يجعل من مكة المكرمة واحدة من أكثر أسواق الفنادق جاذبية على مستوى العالم. ويتيح استهداف هذا القطاع للصندوق الحصول على الدخل الدوري والنمو في رأس المال المستثمر.

### تخصيص القيمة حسب العقار

#### برج إسكان 4

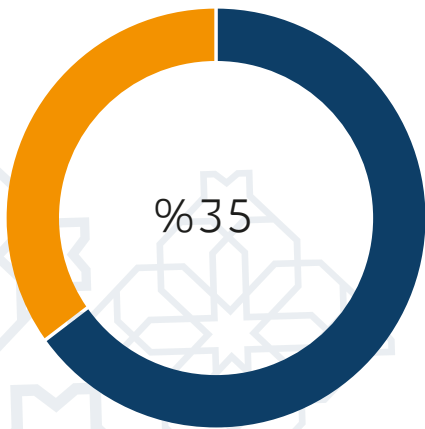


### تخصيص المحفظة العقارية حسب القطاع

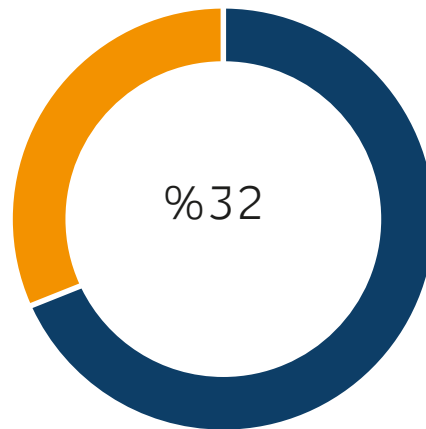


الضيافة

#### برج إسكان 6



#### برج إسكان 5





#### برج إسكان 4

الموقع : مكة المكرمة	يستخدم العقار في الوقت الحالي كبرج سكني للحجاج والمعتمرين تحت مسمى ( إسكان 4 )
سعر الاستحواذ : 190,000,000	يضم البرج عدد 450 غرفة لإستضافة زوار الأماكن المقدسة في مكة المكرمة من الحجاج والمعتمرين على مدار العام.
العائد الصافي للاستحواذ : 6.75 %	يقع البرج في حي العزيزية على مسافة 5.5 كيلو متر شرق الحرم الشريف
عدد المستأجرين : مستأجر واحد	يتكون العقار من قبو وطابق أرضي وميزانين ، و اربع طوابق للخدمات و١٧ طابقاً متكرر إضافة إلى السطح .
قيمة العقار من إجمالي الصندوق : 33 %	يحتوي البرج على 4 معارض تجارية.
تاريخ الاستحواذ : ديسمبر 2017م متوسط القيمة السوقية : 190,000,000 نسبة الإشغال : 100 %	يخضع العقار لضمان الاستئجار لمدة خمس سنوات على شكل سندات لأمر مقدّمة من المستأجر.
إيجار العقار من إجمالي إيجارات الصندوق : 33.19 %	



## برج إسكان 5

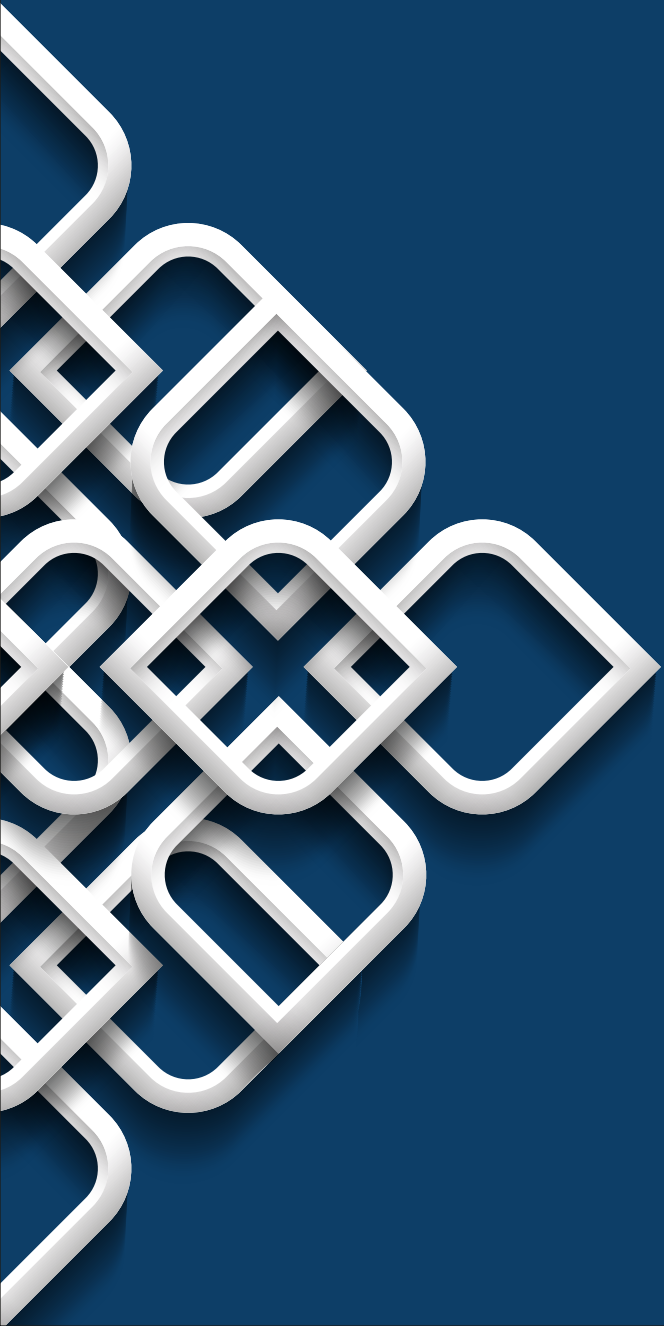
الموقع: مكة المكرمة	يستخدم العقار في الوقت الحالي كبرج سكني للحجاج والمعتمرين تحت مسمى (إسكان 5)
سعر الاستحواذ: 182,400,000	يضم البرج عدد 428 غرفة لإستضافة زوار الأماكن المقدسة في مكة المكرمة من الحجاج والمعتمرين على مدار العام.
العائد الصافي للاستحواذ: 6.75%	يقع البرج في حي الششبة على طريق الحج ويبعد مسافة 3.5 كيلو متر عن الحرم الشريف ومسافة 4.5 كيلو متر عن منى و 2 كيلو متر عن الجمرات.
عدد المستأجرين: مستأجر واحد	يتكون العقار من قبو وطابق أرضي وميزانين ، و ثلاث طوابق للخدمات و9 طابقاً متكرر إضافة إلى السطح.
قيمة العقار من إجمالي الصندوق: 32% تاريخ الاستحواذ: ديسمبر 2017م متوسط القيمة السوقية: 190,000,000 نسبة الإشغال: 100%	يخضع العقار لضمان الاستئجار لمدة خمس سنوات على شكل سندات لأمر مقدمة من المستأجر.
إيجارات العقار من إجمالي إيجارات الصندوق : 31.87%	



## برج إسكان 6

الموقع: مكة المكرمة	يستخدم العقار في الوقت الحالي كبرج سكني للحجاج والمعتمرين تحت مسمى (إسكان 6)
سعر الاستحواذ: 200,000,000	يضم البرج عدد 255 غرفة لإستضافة زوار الأماكن المقدسة في مكة المكرمة من الحجاج والمعتمرين على مدار العام.
العائد الصافي للاستحواذ: 6.75%	يقع البرج في حي العزيزية على طريق المسجد الحرام
عدد المستأجرين: مستأجر واحد	يتكون العقار من قبو وطابق أرضي وميزانين ، وثلاث طوابق للخدمات و12 طابقاً متكرراً إضافة إلى السطح .
قيمة العقار من إجمالي الصندوق: 35%	يحتوي البرج على 5 معارض تجارية.
تاريخ الاستحواذ: ديسمبر 2017م متوسط القيمة السوقية: 190,000,000 نسبة الإشغال: 100%	يخضع العقار لضمان الاستئجار لمدة خمس سنوات على شكل سندات لأمر مقدمة من المستأجر.
إيجارات العقار من إجمالي إيجارات الصندوق : 43.94%	

القسم الثالث  
أداء الصندوق



نسبة العقارات المؤجرة	نسبة العقارات المؤجرة
% 0	%100

## 2. جدول مقارنة يغطي السنوات المالية الثلاث الأخيرة

2020 م	2019 م	
501,646,098	578,795,553	صافي قيمة أصول الصندوق
8.76	10.08	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
9.59	10.08	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
8.76	10.17	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
57,240,000	57,240,000	عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة المالية
0.36	0.52	قيمة الأرباح الموزعة لكل وحدة
%1.75	%2.53	نسبة المصروفات

## 3. سجل أداء يغطي مايلي :

(أ) العائد الإجمالي لسنة واحدة ، ثلاث سنوات ، وخمس سنوات (منذ التأسيس).

العائد	العام
-9.52 %	العائد الإجمالي لسنة واحدة
-1.00 %	العائد الإجمالي لثلاث سنوات
N/A	العائد الإجمالي لخمس سنوات
-1.00 %	العائد منذ التأسيس

(ب) العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية، (منذ التأسيس).

العائد	العام
%9.52 -	2020
%4.24	2019
%4.30	2018
N/A	2017

ديسمبر 2020م	الخدمات والعمولات والأتعاب
1,166,261	رسوم الإدارة
175,000	رسوم أمين الحفظ
37,500	رسوم هيئة الرقابة الشرعية
168,861	مصروفات أخرى
20,000	مكافئة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
35,500	رسوم مدقق الحسابات
17,185	رسوم التأمين على العقارات
400,000	رسوم إدارة سجلات ملاك الوحدات – REITs
168,862	رسوم الإدراج السنوي – REITs
281,436	رسوم المشرف
6,918,818	مصارييف الإهلاك
52,569	نفقات ضريبة القيمة المضافة
9,441,992	إجمالي المصروفات
	إجمالي نسبة المصروفات (بما فيها مصارييف التمويل)

#### يقر مدير الصندوق وجود ظروف يقرر فيها الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها:

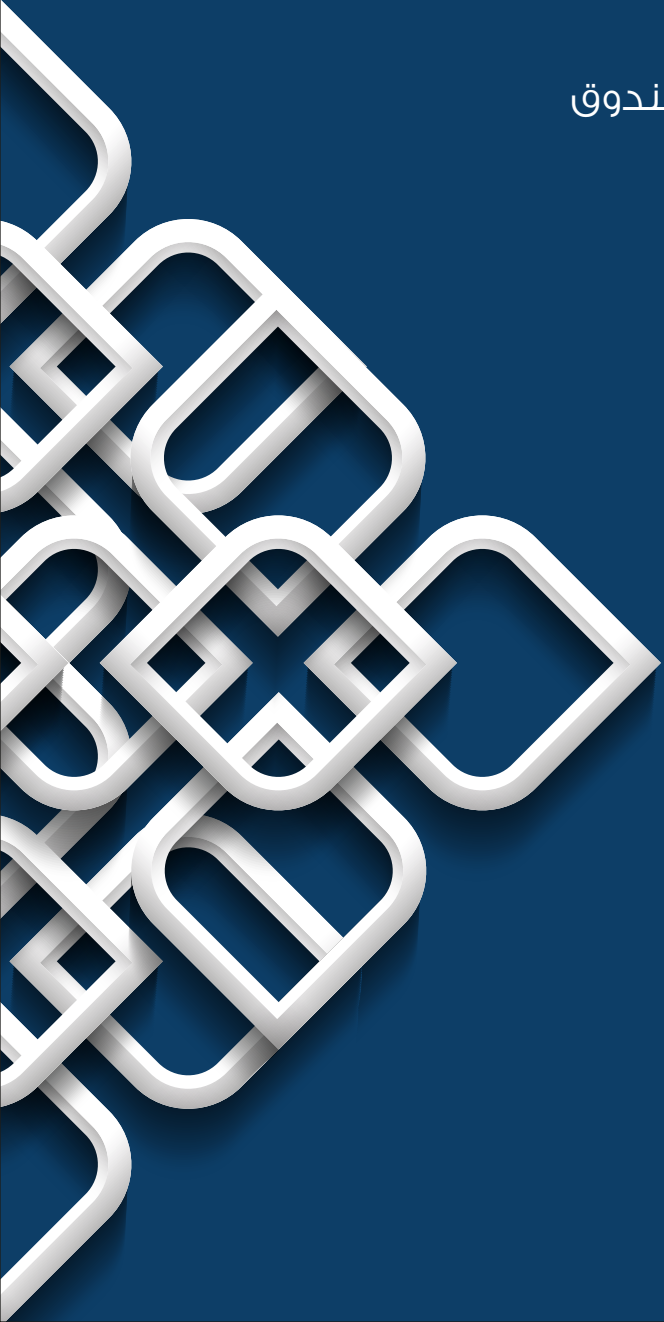
أقر مدير الصندوق بتاريخ 8 يوليو 2020م على تعليق احتساب رسوم إدارة الصندوق مؤقتاً والبالغة 1% من صافي قيمة أصول الصندوق ابتداءً من 15 مارس 2020م وحتى تحصيل الايجارات لأي من العقارات، بسبب عدم تحصيل إيرادات إيجار عن تلك الفترة وتماشياً مع مصلحة مالكي الوحدات.

#### يقر مدير الصندوق بأنه يوجد هناك تغييرات جوهرية خلال الفترة أثرت على أداء الصندوق:

- أعلن مدير الصندوق في تاريخ 13 يناير 2020م عن توزيع ارباح نقدية على مالكي وحدات صندوق المشاعر ريت للنصف الثاني من عام 2019م، عن فترة الاستحقاق من 2019/07/01م وحتى 2019/12/31م (مدة 183 يوم فقط)، وبلغ إجمالي الأرباح الموزعة 14.882.400 ريال سعودي.
- أصدر مدير الصندوق إعلان إلحاقى بخصوص الإعلان المنشور بتاريخ 30 ديسمبر 2019م يوضح فيه عن تمديد فترة الاتفاقية المبدئية لشراء مستودعات في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية التي سبق توقيعها بتاريخ 2019/12/30م. مقابل مبلغ إجمالي قدره 129,150,000 ريال سعودي حيث تم تمديد الاتفاقية لمدة 3 أشهر من تاريخ 2020/03/30م.
- أعلن مدير الصندوق في تاريخ 7 أبريل 2020م عن تلقيه إخطار من المستأجر طلباً للتنازل عن الإيجارات المستحقة إعتباراً من 1 مارس 2020م، وذلك حيال التدابير الاحترازية الوقائية الصادرة عن الجهات الحكومية ذات العلاقة للوقاية من فيروس كورونا المستجد. ولحق ذلك الإعلان بتاريخ 8 أبريل 2020م، إعلان مدير الصندوق بمناقشة الموضوع مع المستأجر والوصول إلى اتفاق فيه مصلحة لجميع الأطراف.
- أعلن مدير الصندوق بتاريخ 21 مايو 2020م، الحاقاً بطلب شركة اسكان بالتنازل عن الإيجارات المستحقة اعتباراً من 1 مارس 2020م، بأنه توصل إلى:
  - دفع الأجرة المستحقة للفترة (2020/01/01م وحتى 2020/03/14م) بقيمة 7.727.400.00 ريال سعودي بالإضافة إلى 5% ضريبة القيمة المضافة والبالغة 386.370.00 ريال سعودي.
  - الموافقة على اقتراح المستأجر بتأجيل دفع الإيجار المستحق عن الفترة من (2020/03/15م وحتى 2020/06/30م) على أن يتم سداده بعد أن يتم تقييم الإيجار نهاية شهر يونيو.
  - عدا الاستثناء الممنوح للفترة أعلاه (2020/03/15م وحتى 2020/06/30م)، اتفاقيات الإيجار الحالية الموقعة ما بين مدير الصندوق وبين شركة اسكان والخاصة بالأبراج الثلاثة تعتبر نافذة وسارية المفعول بالكامل، بما فيها من التزامات تجاه الأطراف وباقي البنود.
- أعلن مدير الصندوق بتاريخ 2 يوليو 2020م، عن تلقيه إخطار من المستأجر طلباً لإعادة تقييم الأجرة المستحقة للقسط الثاني لعام 2020م، وذلك حيال القرار الحكومي الصادر من وزارة الحج بتاريخ 22 شوال 1441هـ المتضمن قصر الحج هذا العام على عدد محدود جداً وعلى نطاق حجاج الداخل مع استمرار تعليق العمرة نتيجة للإجراءات الاحترازية لتداعيات فايروس كورونا المستجد.
- أعلن مدير الصندوق بتاريخ 8 يوليو 2020م، عن تعليق احتساب رسوم الإدارة للصندوق والبالغة 1.00% من صافي قيمة أصول الصندوق وذلك نتيجة قصر الحج لهذا العام على عدد محدود جداً وعلى نطاق حجاج الداخل مع استمرار تعليق العمرة نتيجة للإجراءات الاحترازية لتداعيات فايروس كورونا المستجد، والتي أثرت بشكل مباشر على أصول الصندوق، سيكون تعليق الرسوم ابتداءً من تاريخ تأجيل دفع الإيجار المستحق عن الفترة من 15 مارس 2020م وحتى تحصيل الإيجارات لأي من العقارات.
- أعلن مدير الصندوق بتاريخ 19 نوفمبر 2020م، أنه بعد إجراء تقييم لسوق العقارات في مكة المكرمة ودراسة داخلية للقوائم المالية والمعلومات المالية المقدمة من المستأجر، قراره بإعفاء المستأجر عن مبلغ الإيجار المستحق عن الفترة من 15 مارس 2020م وحتى 31 ديسمبر 2020م.
- أعلن مدير الصندوق بتاريخ 16 ديسمبر 2020م، بتلقيه خطاب بتاريخ 15 ديسمبر 2020م، من قبل المستأجر لبرج اسكان 5 والمتضمن عدم رغبتة بتحديد عقد الإيجار المبرم مع الصندوق وفقاً لعقد الإيجار الذي ينص على أنه يحق للمستأجر إلغاء العقد بعد مضي مدة أربع سنوات من تاريخ بداية مدة الإيجار 27 ديسمبر 2017م (المدة الأولية) وذلك حسب ما نص عليه عقد الإيجار "بحق للطرفين إلغاء عقد الإيجار بعد المدة الأولية، شريطة مراعاة توجيه اشعار معقول قبل سنة (365 يوم ميلادي) من تاريخ نهاية المدة الأولية..". وبهذا ستكون نهاية العقد في العام القادم بتاريخ 27 ديسمبر 2021م، تبعاً لذلك يقوم مدير الصندوق بدراسة وتقييم الخيارات المتاحة لعقد (برج إسكان 5) وفقاً لما فيه من مصلحة لمالكي وحدات الصندوق.



القسم الرابع  
تقرير مجلس إدارة الصندوق



اجتمع مجلس ادارة الصندوق بتاريخ 11 مايو 2020م وناقش المواضيع التالية :

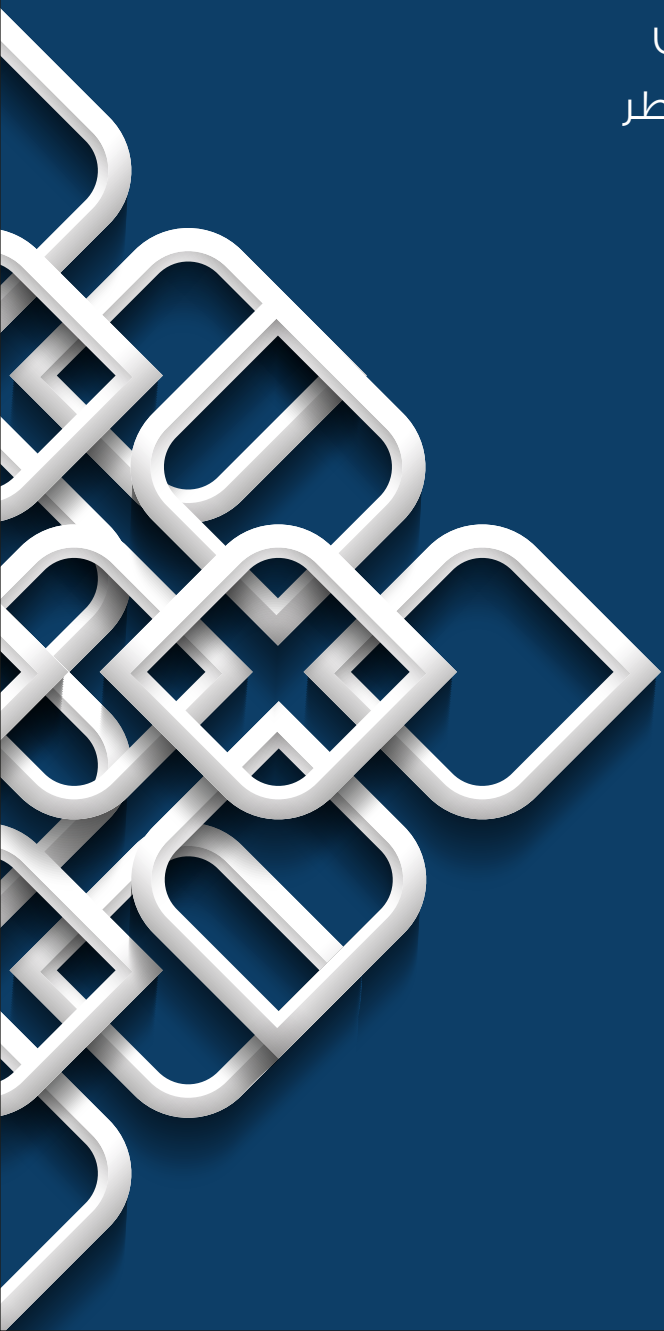
- طلبت شركة إسكان للتنمية والإستثمار وقف استثمارية دفع الايجار من 1 مارس 2020م، بسبب الوضع الناتج من وباء فيروس كورونا وتعليق أداء العمرة، وردت مسقط المالية بطلب دفع 50% من المبلغ المستحق حينها ومراجعة الإيجار المستحق في نهاية شهر يونيو 2020م، وبسبب عدم رد شركة إسكان للتنمية والإستثمار ، طلبت مسقط المالية منها دفع كامل المبلغ المطلوب دفعه.
- تبع ذلك رد من شركة إسكان للتنمية والإستثمار بعادة الطلب وتعيين مقيم في نهاية يونيو 2020م لتقييم المدة المتبقية من الايجار، حيث عينت مسقط المالية 3 مستشارين قانونيين للنظر في المسألة، اتفق جميع أعضائها على ان مبالغ الايجار المستحقة بعد انتهاء جائحة كورونا لن يتم المغاوضة عليها وتبقى شروط اتفاقية الايجار الأصلية سارية.
- الاتفاق على الفترة الايجارية المتبقية حتر انتهاء جائحة الكورونا بطريقة مقبولة للطرفين، وفي اسوء الظروف ووقف دفع الايجار حتى اعادة منح تأشيرات المعتمرين واستئناف العمرة.
- التحديثات الدورية للعقارات المملوكة من قبل الصندوق .
- الالتزام والتفيد باللوائح لتحقيق الأهداف الاستراتيجية وتحسين الفرص.
- متابعة سير أداء الصندوق .
- الموافقة على تعيين مدقق الحسابات للصندوق مكتب البسام والنمر محاسبون قانونيون لعام 2020م.
- الموافقة على تعيين مسقط المالية كمدير إداري لصندوق المشاعر ريت لعام 2020م.
- الموافقة على تعيين شركة الرياض المالية كأمين حفظ الصندوق لعام 2020م .
- الموافقة على تعيين (ميثاق للصيرفة الاسلامية) كمراجع شرعي للصندوق لعام 2020م .
- الموافقة على تعيين (شركة إسكان للتنمية والإستثمار ) كمدير أملاك لعام 2020م.

كما اجتمع مجلس ادارة الصندوق بتاريخ 22 سبتمبر 2020م وناقش المواضيع التالية :

- مناقشة مسألة إيجار شركة إسكان للتنمية والإستثمار ، بين الأعضاء استعدادهم للسماح بعدم دفع الإيجار في فترة كوفيد-19، خاضعة لتسليم المستاجر معلومات العناية المالية الواجبة الضرورية، واتفق الاعضاء ايضاً على منح 90 يوماً فترة سماح عند الاعلان عن عودة عمره والحج قبل استئناف جمع الإيجار.
- التحديثات الدورية للعقارات المملوكة من قبل الصندوق .
- الالتزام والتفيد باللوائح لتحقيق الأهداف الاستراتيجية وتحسين الفرص.
- متابعة سير أداء الصندوق .
- الموافقة على تعيين مدقق الحسابات للصندوق مكتب البسام والنمر محاسبون قانونيون لعام 2021م.
- الموافقة على تعيين مسقط المالية كمدير إداري لصندوق المشاعر ريت لعام 2021م.
- الموافقة على تعيين شركة الرياض المالية كأمين حفظ الصندوق لعام 2021م .
- الموافقة على تعيين (ميثاق للصيرفة الاسلامية) كمراجع شرعي للصندوق لعام 2021م .
- الموافقة على تعيين (شركة إسكان للتنمية والإستثمار ) كمدير أملاك لعام 2021م .
- الموافقة على القوائم المالية النصف سنوية للصندوق .
- وكانت القرارات التي تم موافقة أعضاء مجلس إدارة الصندوق عليها كالتالي :
- الموافقة على توزيع أرباح عن النصف الثاني لعام 2019م لمالكي وحدات الصندوق، وذلك بتاريخ 13 يناير 2020م.
- الموافقة على القوائم المالية الخاصة بالصندوق لعام 2019م بتاريخ 26 فبراير 2020م .
- الموافقة على تعيين مكتب بيكر ماكنزي كمستشار قانوني للصندوق بتاريخ 4 مايو 2020م.
- الموافقة على اقتراح المستاجر بتأجيل دفع الإيجار المستحق عن الفترة من (15/03/2020م وحتى 30/06/2020م) على ان يتم سحاده بعد أن يتم تقييم الايجار نهاية شهر يونيو بتاريخ 21 مايو 2020م.
- الموافقة بتاريخ 8 يوليو 2020م على تعليق احتساب رسوم إدارة الصندوق مؤقتاً والبالغة 1.00% من صافي قيمة أصول الصندوق ابتداءً من 15 مارس 2020م وحتى تصيل الايجارات لأي من العقارات.
- الموافقة على استقالة رئيس مجلس ادارة الصندوق الأستاذ/ خليفة بن عبدالله بن محمد الحاتمي (عضو غير مستقل) اعتباراً من تاريخ 8 نوفمبر 2020م.
- الموافقة على تعيين الأستاذ/ أحمد بن عبدالله بن أحمد البوسعيدي (عضو غير مستقل) رئيس لمجلس ادارة الصندوق اعتباراً من تاريخ 23 نوفمبر 2020م.
- الموافقة على تحديث شروط واحكام الصندوق بتاريخ 10 ديسمبر 2020م
- الموافقة على اعضاء شركة إسكان للتنمية والإستثمار عن مبلغ الإيجار المستحق عن الفترة من 15 مارس 2020م إلى ديسمبر 2020م بتاريخ 18 نوفمبر 2020م.
- الموافقة على توزيع أرباح عن النصف الأول لعام 2020م لمالكي وحدات الصندوق، وذلك بتاريخ 15 يوليو 2020م.

يفيد مدير الصندوق بأنه لا يوجد هناك أي عمولات خاصة حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة .

القسم الخامس  
تقرير تقويم المخاطر



## عوامل المخاطرة

- تقع جميع عقارات الصندوق في مكة المكرمة؛ مما يجعل أصول الصندوق تتعرض لمزيد من مخاطر تركيز العقارات في مدينة واحدة .
- تمثل حصة الفنادق و إسكان الحجاج والمعتمرين بنسبة 100% من العقارات التي يمتلكها الصندوق. مما يعرض الصندوق للمخاطر المصاحبة لقطاع الضيافة.
- تم إستئجار جميع العقارات من قبل مستأجر واحد، وهي شركة إسكان للتنمية والاستثمار، وحيث أن جميع الدخل التأجيري للصندوق والبالغه 38,637,000 ريال سعودي من نفس المستأجر، وفي حالة تم تقديم إشعار من قبل المستأجر للصندوق خلال السنوات القادمة. فإن ذلك قد يعرض الصندوق إلى مخاطر نقص في التدفق النقدي.
- تشمل المخاطر المحتملة الأخرى على التغييرات في الضريبة واللوائح النظامية وهذا يتضمن فرض ضريبة القيمة المضافة بنسبة 5%. والتي قد يتم تطبيقها على أتعاب الصندوق وتكاليف الخدمات.
- تتأثر صناديق الربح بشكل كبير في التغييرات الحاصلة في معدلات الفائدة (إن وجدت) بسبب الزيادة الناتجة لتكلفة التمويل وقد تقلل بصورة ملموسة من جاذبية صندوق الربح كأداة استثمارية قابلة للنمو.
- قد يتأثر القطاع التجاري الخاص بالصندوق بعوامل كثيرة مثل الأوبئة والأمراض المعدية مما يضطر الدولة إلى إجراء حظر إحترازي على المدن.

## إدارة المخاطر

- تتم إدارة الصندوق من فريق متمكن يمتلك سجلاً حافلاً في إدارة الأصول والصناديق الاستثمارية.
- يستهدف الصندوق على الاستحواذ على عقارات مدرة للدخل وتكون في المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية .
- يستهدف الصندوق إلى تنويع الاستثمارات بحيث تشمل جميع القطاعات التجارية مثل القطاع الفندقي والتجاري و التعليمي والصحي .
- يسعى الصندوق إلى تحسين أداء الأصول لمستوى معين من المخاطر.
- يتم تأجير أصول الصندوق للمستأجرين ذوي ملاءة مالية عالية. ولديهم مخاطر قليلة للتخلف في دفع الإيجارات. كما أن الصندوق قد حصل على سندات لأمر كضمان لتحويل الإيجارات .

صندوق المشاعري ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقفل)  
(مدار من قبل شركة مسقط المالية)  
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق المشاعر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقفل)  
(مدار من قبل شركة مسقط المالية)  
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
مع تقرير المراجع المستقل

الفهرس

٥-٢	تقرير المراجع المستقل
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة (الخسارة) الشاملة / الدخل الشامل
٨	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
٩	قائمة التدفقات النقدية
٣٢-١٠	إيضاحات حول القوائم المالية







## تقرير مراجعي الحسابات المستقلين (تثمة)

إلى السادة حاملتي الوحدات في  
صندوق المشاعر ريت  
مدار من قبل شركة مسقط المالية  
الرياض، المملكة العربية السعودية

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها العادل، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ولوائح الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون، أي مجلس الإدارة، عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

### مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجعي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال المراجعة. بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

**تقرير مراجعي الحسابات المستقلين (تتمة)**

إلى السادة حاملي الوحدات في

صندوق المشاعر ريت

مدار من قبل شركة مسقط المالية

الرياض، المملكة العربية السعودية

**مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)**

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة ، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة؛ و
- تقويم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة – من بين أمور أخرى – بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة. بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة.

كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تُعد 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.

عن البسام وشركاؤه  
الرياض، المملكة العربية السعودية



١٧ شعبان ١٤٤٢ هـ  
٢٠٢١ م

إبراهيم أحمد البسام  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم ٢٣٣

صندوق المشاعر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقفل)  
(مدار من قبل شركة مسقط المالية)

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
			التقديمية وما في حكمها
١,٤٩٩,٣٠٢	١,٣٣٠,٦٨٦	٦-١٢	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٨,٠٣٩,٠٨٤	٥٠٨,٥٠٣	٧-١٢	إيجارات مستحقة
٥٣٠,٧٢٨	٦١٥,١٨٠	٨	مصروفات مدفوعة مقدماً و موجودات أخرى
١٦٤,٠٧٥	٩٩٠,٩٨٩		الإستثمارات العقارية
٥٥٨,٥٦٢,٣٦٤	٤٩٨,٢٠٠,٧٤٠	٩	إجمالي الموجودات
٥٧٨,٧٩٥,٥٥٣	٥٠١,٦٤٦,٠٩٨		
			<b>المطلوبات</b>
			أتعاب إدارة مستحقة
١,٣٢٣,٣٢٠	-	١٢	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٦٤٥,٨٤٠	٤٦٤,٤٠٣	١٢	إجمالي المطلوبات
١,٩٦٩,١٦٠	٤٦٤,٤٠٣		
٥٧٦,٨٢٦,٣٩٣	٥٠١,١٨١,٦٩٥		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية)
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠		وحدات مصدرية (بالعدد)
١٠,٠٨	٨,٧٦		القيمة الدفترية للوحدة
١٠,٣٢	٨,٧٦	١١	القيمة العادلة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٣) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المشاعر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقفل)  
(مدار من قبل شركة مسقط المالية)

قائمة (الخسارة) / الشاملة / الدخل الشامل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	إيضاح	
٣٨,٦٣٧,٠٠٠	٧,٨١١,٨٥٢	٩-٢	صافي إيجارات من الاستثمارات العقارية
٢٣٧,٠٠٧	١٧,٤٦٣	١٠	صافي مكاسب محققة وغير محققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٩,٣٣٧	-		دخل العمولات من ودائع مرابحة
٣٨,٩٤٣,٣٤٤	٧,٨٢٩,٣١٥		إجمالي الدخل التشغيلي
-	(٥٣,٤٤٢,٨٠٦)	٩	الانخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية
(٦,٩١٨,٨١٨)	(٦,٩١٨,٨١٨)	٩	مصروف الإستهلاك
(٥,٨٠٧,٤٠٠)	(١,١٦٦,٢٦١)	١٢	أتعاب الإدارة
(١,٧٨١,١٠٥)	(١,٣٣٩,٧٢٨)		مصروفات أخرى
(١٤,٥٠٧,٣٢٣)	(٦٢,٨٦٧,٦١٣)		إجمالي المصروفات التشغيلية
٢٤,٤٣٦,٠٢١	(٥٥,٠٣٨,٢٩٨)		صافي (خسارة) / الدخل للسنة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٢٤,٤٣٦,٠٢١	(٥٥,٠٣٨,٢٩٨)		إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٣) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المشاعر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقفل)  
(مدار من قبل شركة مسقط المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	إيضاح
٥٨٢,١٥٥,١٧٢	٥٧٦,٨٢٦,٣٩٣	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
		التغيرات من معاملات الوحدات:
(٢٩,٧٦٤,٨٠٠)	(٢٠,٦٠٦,٤٠٠)	١٦ التوزيعات المدفوعة خلال السنة
٢٤,٤٣٦,٠٢١	(٥٥,٠٣٨,٢٩٨)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
٥٧٦,٨٢٦,٣٩٣	٥٠١,١٨١,٦٩٥	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠	عدد الوحدات بداية السنة
-	-	اشترت الك وحدات
-	-	استرداد وحدات
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠	عدد الوحدات في نهاية السنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٣) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق المشاعر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقفل)  
(مدار من قبل شركة مسقط المالية)

قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إيضاح	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
صافي (الخسارة) / الدخل للسنة	(٥٥,٠٣٨,٢٩٨)	٢٤,٤٣٦,٠٢١
تعديلات لـ:		
استهلاك الاستثمارات العقارية	٦,٩١٨,٨١٨	٦,٩١٨,٨١٨
خسائر الانخفاض في الاستثمارات العقارية	٥٣,٤٤٢,٨٠٦	-
مكاسب غير محققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٨,٥٠٣)	(١٧٦,٧١٤)
مكاسب محققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٨,٩٦٠)	(٦٠,٢٩٣)
دخل العمولات من ودائع مرابحة	-	(٦٩,٣٣٧)
	٥,٣٠٥,٨٦٣	٣١,٠٤٨,٤٩٥
التغيرات في الموجودات التشغيلية:		
مصروفات مدفوعة مقدّمة و الموجودات الأخرى	(٨٢٦,٩١٤)	١٧,١٨٦
ذمم إيجار مستحقة	(٨٤,٤٥٢)	(١٦٤,٠٧٥)
التغيرات في المطلوبات التشغيلية:		
أتعاب إدارة مستحقة	(١,٣٢٣,٣٢٠)	(١٤١,٨٤٨)
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	(١٨١,٤٣٧)	٣٩١,٣٩٢
دخل العمولات من ودائع مرابحة التي تم تحصيلها	-	١٥١,٥٦٥
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	٢,٨٨٩,٧٤٠	٣١,٣٠٢,٧١٥
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٥٠٠,٠٠٠)	(٤٠,١١٥,٧٠٧)
بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٨,٠٤٨,٠٤٤	٢٩,٩٨٣,٣٤٤
شراء ودائع مرابحة	-	(١٧,٧٦٦,٠٠٠)
بيع ودائع مرابحة	-	٢٧,٨٣٤,٧٥٠
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	١٧,٥٤٨,٠٤٤	(٦٣,٦١٣)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
توزيعات الأرباح المدفوعة خلال السنة	(٢٠,٦٠٦,٤٠٠)	(٢٩,٧٦٤,٨٠٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(٢٠,٦٠٦,٤٠٠)	(٢٩,٧٦٤,٨٠٠)
صافي (النقص) / الزيادة في النقدية وما في حكمها	(١٦٨,٦١٦)	١,٤٧٤,٣٠٢
النقدية وما في حكمها في بداية السنة	١,٤٩٩,٣٠٢	٢٥,٠٠٠
النقدية وما في حكمها في نهاية السنة	١,٣٣٠,٦٨٦	١,٤٩٩,٣٠٢

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٣) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

**صندوق المشاعر ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**(صندوق استثماري مقفل)**  
**(مدار من قبل شركة مسقط المالية)**

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

**(١) الصندوق وأنشطته**

صندوق المشاعر ريت ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثماري مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. بدأ الصندوق عملياته في ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧م.

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

استحوذ الصندوق على ثلاثة عقارات، تتضمن وحدة من صندوق مكة للدخل، صندوق خاص مغلق تديره مسقط المالية. تم هذا الشراء عن طريق الدفع نقداً وكذلك مساهمة "عينية" عن طريق وحدات في صندوق المشاعر، وكانت مبالغها ١٧٢,٥٣٩,٠٠٠ ريال سعودي و ٣٩٩,٨٦١,٠٠٠ ريال سعودي على التوالي.

إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودي ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. تبلغ الوحدات المشتركة بها في الصندوق ٥٧,٢٤٠,٠٠٠ ريال سعودي، و مدة الصندوق ٩٩ سنة، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

الهدف الرئيسي للاستثمار في الصندوق هو تزويد مستثمريها بالدخل العادي عن طريق الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل فقط في مدينتي مكة المكرمة والمنورة، بالمملكة العربية السعودية. بعد الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، والتي أصبحت سارية من ١٠ يناير ٢٠١٩م، نشر الصندوق الشروط والأحكام الجديدة مع هدف الاستثمار المحدث للاستثمار في العقارات المدرة للدخل في أي مدينة داخل المملكة العربية السعودية.

يتمثل الهدف الاستثماري الأساسي لصندوق الاستثمار العقاري في تزويد مستثمريه بالدخل الحالي من خلال الاستثمار في أصول عقارية مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية. بينما يستثمر صندوق الاستثمار العقاري بشكل أساسي في مثل هذه الأصول، قد يستثمر صندوق الاستثمار العقاري بشكل انتهازى في مشاريع التطوير العقاري؛ شريطة أن (١) يتم استثمار ٧٥٪ على الأقل من إجمالي أصول في أصول العقارات المطورة التي تولد دخلاً دورياً و (٢) لا يجوز لصندوق الاستثمار في الأراضي الخالية.

يجوز لصندوق الاستثمار العقاري، على أساس ثانوي، الاستثمار في فرص التطوير ذات إمكانات النمو المربحة التي تلبى احتياجات عقارية محددة، والتي لم تكن متوفرة سابقاً في مناطق معينة. من المتوقع إنشاء قيمة مضافة، على المدى المتوسط، لمالكي الوحدات في مثل هذه المشاريع التنموية. على المدى الطويل، ستواصل المحفظة الاستثمارية لصندوق الاستثمار العقاري التركيز على الفرص الاستثمارية الجذابة في مختلف القطاعات العقارية، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، المكاتب والمعارض التجارية والمنازل ومرافق الضيافة والمستودعات وما إلى ذلك من أجل بناء قاعدة عقارية ذات دخل متنوع ومستقر لمالكي الوحدات بالإضافة إلى تحقيق زيادة معقولة في قيمة المحفظة.

يخضع صندوق الاستثمار العقاري المتداول لأنظمة المملكة العربية السعودية والأنظمة المطبقة من قبل الهيئة العامة لسوق المال. يجب أن تتوافق استثمارات الصندوق مع لائحة التملك والاستثمار في العقارات من قبل غير السعوديين. تمت الموافقة على الشروط والأحكام الأولية لصندوق الاستثمار العقاري من قبل هيئة السوق المالية في ٢٦ محرم ١٤٣٩ هـ (الموافق ١٦ أكتوبر ٢٠١٧م). أيضاً، إيضاح ١٨.

**(٢) اللوائح النظامية**

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") و التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول و المنشورة من قبل هيئة السوق المالية والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

**(٣) أسس الإعداد**

**١-٣ بيان الالتزام**

تم إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة بالمملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة العربية السعودية.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي حسب ترتيب السيولة.





صندوق المشاعر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقفل)  
(مدار من قبل شركة مسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٣) أسس الإعداد (تتمة)

القيمة المتبقية و العمر الإنتاجي للإستثمارات العقارية  
تحدد إدارة الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية للعقارات الإستثمارية لحساب الإستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد النظر في  
الاستخدام المتوقع للموجودات أو التقادم الفعلي. ستقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل رسوم الاستهلاك  
المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

قياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن قياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات  
هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان؛
- اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة؛
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة؛ و
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

افتترضت الإدارة بعض الافتراضات الإضافية عند إعداد القوائم المالية لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. ولكن في ضوء حالة عدم اليقين الحالية  
بسبب جائحة فيروس كورونا (كوفيد-١٩)، قد يؤدي أي تغيير مستقبلي في الافتراضات والتقديرات الرئيسية إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على  
القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية. وبما أن تطور الوضع الحالي شديد السرعة مع حالة عدم اليقين في المستقبل،  
ستستمر الإدارة في تقييم التأثير بناءً على التطورات المحتملة.

صندوق المشاعر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقفل)  
(مدار من قبل شركة مسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي عدد من التعديلات على المعايير الصادرة والتي تسري اعتباراً من هذي السنة ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق، باستثناء ما يذكر بالأسفل.

تعديلات على المعايير الصادرة والمطبقة والتي تسري اعتباراً ١ يناير ٢٠٢٠م

مختص عن التعديل	تطبيق للسنوات التي تبدأ في أو بعد	الوصف	تعديلات على المعايير
توضح التعديلات أن الأهمية النسبية ستعتمد على طبيعة أو حجم المعلومات، سواء بشكل فردي أو مع معلومات أخرى، في سياق القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٠م	تعريف الأهمية النسبية	معياري المحاسبة الدولي ١ ومعياري المحاسبة الدولي ٨
يوضح التعديل أنه لكي يتم اعتباره عمل، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات، على الأقل، مدخلات وعملية موضوعية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء المخرجات. علاوة على ذلك، يوضح أن العمل يمكن أن يوجد دون تضمين جميع المدخلات والعمليات اللازمة لإنشاء المخرجات.	١ يناير ٢٠٢٠م	تعريف الأعمال	المعيار الدولي للتقرير المالي ٣
يتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعاريف المحدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات ويوضح بعض المفاهيم الهامة.	١ يناير ٢٠٢٠م	تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في معايير المعايير الدولية للتقارير المالية والتعريفات المحدثة ومعايير الاعتراف للموجودات والالتزامات وتوضح بعض المفاهيم الهامة.	الإطار المفاهيمي للتقارير المالية
يتم إجراء مراجعة أساسية وإصلاح لمعايير أسعار الفائدة الرئيسية على الصعيد العالمي. يشارك مجلس معايير المحاسبة الدولية في عملية من مرحلتين لتعديل إرشاداته للمساعدة في انتقال أكثر سلاسة بعيداً عن السعر المعروض بين البنوك.	١ يناير ٢٠٢٠م	إصلاح مؤشر سعر الفائدة	المعايير الدولية للتقرير المالي ٧ و٩ ومعياري المحاسبة الدولي ٣٩
توفر التعديلات إعفاء للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ بشأن محاسبة تعديل عقود الإيجار لتخفيضات الإيجار الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد-١٩. ينطبق التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٠م ويسمح بالتطبيق المبكر.	١ يونيو ٢٠٢٠م	تخفيضات الإيجار المتعلقة بكوفيد - ١٩	المعايير الدولية للتقرير المالي ١٦

صندوق المشاعر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقفل)  
(مدار من قبل شركة مسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي ليست سارية بعد  
لم يتم الصندوق بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد.

معدل على المعايير الوصف	تطبيق للسنوات	مخلص عن التعديل
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩،٧،٤،١٦ ومعايير المحاسبة الدولي ٣٩	إصلاح مؤشر سعر الفائدة - المرحلة ٢	١ يناير ٢٠٢١م
معايير المحاسبة الدولي ٣٧	العقود المجحفة - تكلفة إتمام العقد	١ يناير ٢٠٢٢م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩،٧،٤،١٦ ومعايير المحاسبة الدولي ٤١	تحسينات سنوية على معايير التقارير المالية ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	١ يناير ٢٠٢٢م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦: يزيل التعديل الرسم التوضيحي لعدد التحسينات على العقارات المستأجرة		
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩: يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "١٠ في المائة" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي، لا تشمل المنشأة سوى الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض. يجب تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل لأول مرة.		
المعيار المحاسبي الدولي ٤١: يلغي التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة.		
المعيار الدولي للتقرير المالي ١: يوفر التعديل إعفاءً إضافيًا لشركة تابعة تصبح بعد تطبيقها لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فرق الترجمة التراكمي.		

**صندوق المشاعر ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**(صندوق استثماري مقفل)**  
**(مدار من قبل شركة مسقط المالية)**

إيضاحات حول القوائم المالية  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
 المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي ليست سارية بعد (تتمة)

لم يتم الصندوق بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد.

تعديلات على المعايير	الوصف	تطبيق للسنوات التي تبدأ في أو بعد	مخلص عن التعديل
معايير المحاسبة الدولية ١٦	الممتلكات والآلات والمعدات: المتصلات قبل الاستخدام المقصود	١ يناير ٢٠٢٢م	تحظر التعديلات الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أي عائدات من بيع البنود المنتجة قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام. بالإضافة إلى ذلك، توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح".
المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	إشارة إلى الإطار المفاهيمي	١ يناير ٢٠٢٢م	تم تحديث التعديل ككل للمعيار الدولي للتقرير المالي ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨م بدلاً من إطار عام ١٩٨٩م.
معايير المحاسبة الدولية ١	تصنيف المطويات كالتداولية أو غير متداولية	١ يناير ٢٠٢٣م	وضح التعديل ما هو المقصود بالحق في إرجاء التسوية، وأن الحق في التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة الكيان لحق التأجيل الخاص به، وذلك فقط إذا كان مضمناً المشتقات في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعايير المحاسبة الدولية ٢٨	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك	لا ينطبق	تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعايير المحاسبة الدولية رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق تفسيرات وتعديلات المعايير الجديدة هذه في القوائم المالية للصندوق عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لتطبيق هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير مادي على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولية.

**٤-١ النقدية وما في حكمها**

تتكون النقدية وما في حكمها من النقد في الحسابات الجارية لدى بنك محلي. يتم قياس النقدية وما في حكمها بالتكلفة المطفأة في قائمة الموجودات والمطلوبات.

**٤-٢ الإيجارات المدينة**

يتم قياس الذمم المدينة مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص الخسارة للإيجارات المدينة بمبلغ يساوي الخسارة المتوقعة مدى العمر.

**٤-٣ استثمارات عقارية**

يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصصاً منها الاستهلاك المترام وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصصاً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي أو مدة الصندوق أيهما أقل أي ٣٥ سنة. تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية للمرجعة والتعديل عند الضرورة. في حال تجاوزت القيمة الدفترية لأصل قيمته القابلة للاسترداد؛ فيجب تسجيله مباشرة بقيمته القابلة للاسترداد. يتم تسجيل المكاسب الرأسمالية الناتجة عن الاستبعاد بالصافي في قائمة (الخسارة) / الدخل الشامل إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية.

**صندوق المشاعر ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**(صندوق استثماري مقفل)**  
**(مدار من قبل شركة مسقط المالية)**

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

**٤) السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٤-٤ انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة**

تتم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده والذي يكون أعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة المستخدمة. عندما تنعكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للمبلغ القابل للاسترداد، ولكن يجب أن لا تزيد القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل (الخسارة) / الدخل الشامل.

**٥-٤ المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى**

يتم الاعتراف الأولي بالمصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

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

**٦-٤ إيرادات الإيجار**

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من الإيجارات التشغيلية للعقارات على أساس القسط الثابت على مدة فترة الإيجار.

**٧-٤ إيرادات توزيعات الأرباح**

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلام الدخل. تنعكس توزيعات الأرباح كأحد مكونات صافي الدخل التجاري أو صافي الدخل من الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الدخل التشغيلي الأخر بناءً على التصنيف الأساسي لأداة حقوق الملكية.

**صافي الربح أو الخسارة من الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

صافي المكاسب أو الخسائر من الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عبارة عن تغيرات في القيمة العادلة للأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة أو المخصصة عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتستبعد إيرادات ومصروفات الفوائد وتوزيعات الأرباح.

تشتمل الأرباح والخسائر غير المحققة على التغيرات في القيمة العادلة للأدوات المالية للسنة ومن عكس المكاسب والخسائر غير المحققة للفترة السابقة للأدوات المالية التي تم تحقيقها في فترة التقرير. يتم احتساب المكاسب والخسائر المحققة من استبعاد الأدوات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة باستخدام طريقة المتوسط المرجح للتكلفة. وهي تمثل الفرق بين القيمة الدفترية المبدئية للأداة ومبلغ الاستبعاد، أو المدفوعات النقدية أو المقبوضات التي تتم على عقود المشتقات (باستثناء المدفوعات أو المقبوضات على حسابات الضمان لهذه الأدوات).

**٩-٤ المعاملات الاستثمارية**

يتم الاعتراف بالمعاملات الاستثمارية على أساس تاريخ المعاملة.

**١٠-٤ أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى**

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

**١١-٤ الزكاة**

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

صندوق المشاعر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقفل)  
(مدار من قبل شركة مسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-١٢ صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة

يتم احتساب حقوق الملكية لكل وحدة بقسمة حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة.

الوحدات المصدرة

الصندوق لديه وحدات في الإصدار. عند تصفية الصندوق، فإنهم يمنحون أصحاب الحق في صافي الأصول المتبقية. إنهم يحتلون مرتبة متساوية من جميع النواحي ولديهم شروط وأحكام متطابقة. توفر الوحدات للمستثمرين الحق في طلب استرداد نقدي بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي أصول الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

يتم تصنيف الوحدات كحقوق ملكية لأنها تستوفي جميع الشروط التالية:

- تخول لحاملها حصة تناسبية من صافي أصول الصندوق في حالة تصفية الصندوق؛
- هو في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى؛
- جميع الأدوات المالية في فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى لها سمات متطابقة.
- بصرف النظر عن الالتزام التعاقدى للصندوق بإعادة شراء أو استرداد الأداة مقابل نقد أو أصل مالي آخر، لا تتضمن الأداة أي ميزات أخرى تتطلب التصنيف كمطلوبات. و
- إن إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة المنسوبة إلى الأداة على مدى عمرها الافتراضي تستند إلى حد كبير على الربح أو الخسارة، أو التغيير في صافي الأصول المعترف بها أو التغيير في القيمة العادلة لصافي أصول الصندوق المعترف بها وغير المعترف بها على مدى عمر الصندوق. أداة.

٤-١٣ توزيعات الأرباح

سياسة الصندوق هي توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي الدخل. لا يتضمن الربح الناتج من بيع أي عقار من الإستثمارات العقارية وإستثمارات أخرى.

٤-١٤ الأدوات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

عند الاعتراف المبدئي، يقوم الصندوق بقياس الموجودات أو المطلوبات المالية بقيمتها العادلة زائداً أو ناقصاً، في حالة وجود أصل مالي أو التزام مالي غير مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملات الإضافية والتي يمكن ان تتعلق بشكل مباشر باقتناء أو إصدار أصل أو التزام مالي، مثل الرسوم والعمولات. يتم إدراج تكاليف المعاملة للموجودات والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كصروف في قائمة (الخسارة) / الدخل الشامل.

تصنيف وقياس الأدوات المالية

يصنف الصندوق موجوداته المالية إما مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

التكلفة المطفأة: يتم قياس الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل هذه فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة والتي لم يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالتكلفة المطفأة.

القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة: إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المالي لا تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة أو إذا لم يتم الاحتفاظ بها ضمن المحتفظ بها لتحصيل أو المحتفظ بها لتجميع وبيع نموذج الأعمال، أو يتم بعدها قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم إثبات الربح أو الخسارة من استثمار الدين الذي تم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة (الخسارة) / الدخل الشامل ضمن "صافي الربح / (الخسارة) في الإستثمارات المقاسة بشكل إلزامي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، في الفترة التي تنشأ فيها. يتم عرض الربح أو الخسارة من أدوات الدين التي تم تحديدها بالقيمة العادلة أو التي لم يتم الاحتفاظ بها للمتاجرة بشكل منفصل عن إستثمارات الديون التي يتم قياسها بشكل إلزامي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، ضمن صافي الربح / (الخسارة) في الإستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم إثبات الربح المكتسب من هذه الموجودات المالية في قائمة (الخسارة) / الدخل الشامل باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

**صندوق المشاعر ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**(صندوق استثماري مقلد)**  
**(مدار من قبل شركة مسقط المالية)**

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
٤-٤ الأدوات المالية (تتمة)  
تصنيف وقياس الأدوات المالية (تتمة)

نموذج العمل: يعكس نموذج العمل كيفية إدارة الصندوق للأصول من أجل توليد التدفقات النقدية. أي ما إذا كان هدف الصندوق هو فقط تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الأصول أم هو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناشئة عن بيع الأصول. وعندما لا ينطبق أي مما سبق (على سبيل المثال، يتم الاحتفاظ بالأصول المالية لأغراض التداول)، عندها يتم تصنيف الأصول المالية كجزء من "نماذج أعمال أخرى" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. إن العوامل التي نظر فيها الصندوق عند تحديد نموذج الأعمال لمجموعة من الأصول تتضمن الخبرة السابقة في كيفية تحصيل التدفقات النقدية لهذه الأصول، وكيفية تقييم أداء الأصول داخليًا والإبلاغ عنها إلى كبار موظفي الإدارة، وكيفية تقييم المخاطر وإدارتها وكيف يتم تعويض المدراء. يتم الاحتفاظ بالأوراق المالية المحتفظ بها للمتاجرة بشكل أساسي بغرض البيع على المدى القريب أو جزء من مجموعة من الأدوات المالية التي تتم إدارتها معًا والتي يوجد دليل على وجود نمط فعلي حديث لجني الأرباح على المدى القصير. يتم تصنيف هذه الأوراق المالية في "نماذج أعمال أخرى" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والفائدة: عندما يكون نموذج العمل هو الاحتفاظ بالأصول لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة ("اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والفائدة"). عند إجراء هذا التقييم، ينظر الصندوق في ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتسق مع ترتيبات الإقراض الأساسية، أي أن الربح يشمل فقط مراعاة القيمة الزمنية للموارد ومخاطر الائتمان ومخاطر الإقراض الأساسية الأخرى وهامش الربح الذي يتوافق مع ترتيبات الإقراض الأساسية. عندما تقدم الشروط التعاقدية التعرض للمخاطر أو التقلبات التي لا تتوافق مع ترتيبات الإقراض الأساسية، يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات الصلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

**الموجودات المالية**

**تصنيف الموجودات المالية**

عند التحقق المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي على أنه تم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين:

- (أ) الأصل المالي محتفظ به ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات مالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية. و
- (ب) تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- (أ) الأصل المالي محتفظ به ضمن نموذج أعمال يتحقق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية؛ و
- (ب) تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

**صندوق المشاعر ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**(صندوق استثماري مقفل)**  
**(مدار من قبل شركة مسقط المالية)**

إيضاحات حول القوائم المالية  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

**٤) السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٤-٤ الأدوات المالية (تتمة)**

الموجودات المالية بالقيمة العادلة خلال الربح أو الخسارة تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة، أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو الأصول المالية المطلوب قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم حيازتها لغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم أيضاً تصنيف المشتقات، بما في ذلك المشتقات الضمنية المنفصلة، على أنها محتفظ بها للمتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. يتم تصنيف الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بغض النظر عن نموذج الأعمال. بصرف النظر عن معايير أدوات الدين التي سيتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كما هو موضح أعلاه، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

يتم إدراج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة (الخسارة) الشاملة / الدخل الشامل.

**تصنيف وقياس الأدوات المالية**

إن فئات القياس والقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ على النحو التالي:

رقم ٩ فئة القياس	المعيار الدولي للتقرير المالي	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
التكلفة المطفأة	النقدية في البنوك	١,٣٣٠,٦٨٦	١,٤٩٩,٣٠٢
مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (الزامية)	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥٠٨,٥٠٣	١٨,٠٣٩,٠٨٤
التكلفة المطفأة	الإيجارات المستحقة	٦١٥,١٨٠	٥٣٠,٧٢٨
التكلفة المطفأة	مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	٩٩٠,٩٨٩	١٦٤,٠٧٥
	<b>إجمالي الموجودات المالية</b>	<b>٣,٤٤٥,٣٥٨</b>	<b>٢٠,٢٣٣,١٨٩</b>
التكلفة المطفأة	أتعاب إدارة مستحقة	-	١,٣٢٣,٣٢٠
التكلفة المطفأة	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	٤٦٤,٤٠٣	٦٤٥,٨٤٠
	<b>إجمالي المطلوبات المالية</b>	<b>٤٦٤,٤٠٣</b>	<b>١,٩٦٩,١٦٠</b>

**القياس اللاحق**

تنطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للأصول المالية.

يتم لاحقاً قياس هذه الأصول بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي فوائد أو إيرادات أرباح، في الربح أو الخسارة.	موجودات مالية بالقيمة العادلة خلال الربح أو الخسارة
يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تخفيض التكلفة المطفأة عن طريق خسائر انخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح الصرف الأجنبي والخسارة وانخفاض القيمة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة من الاستبعاد في الربح أو الخسارة.	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

**إعادة التصنيف**

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الاعتراف الأولي بها، باستثناء الفترة التي تلي تغيير الصندوق لنموذج عمله لإدارة الأصول المالية.



**صندوق المشاعر ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**(صندوق استثماري مقفل)**  
**(مدار من قبل شركة مسقط المالية)**

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

**٤) السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٤-٤ الادوات المالية (تتمة)**

**إلغاء الاعتراف**

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة من الأصول المالية المماثلة)، عند الاقتضاء، عندما تنتهي صلاحية الحق في تلقي التدفقات النقدية من الأصل، أو عندما يحول الصندوق حقوقه في تلقي التدفقات النقدية من الأصل، أو تحملت التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري لطرف ثالث بموجب ترتيب التجاوز وقام الصندوق بما يلي:

- أ. تحويل جميع مخاطر ومزايا الأصل أو
- ب. لم يتم بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومكافآت الأصل، ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما يحول الصندوق حقه في تلقي التدفقات النقدية من أحد الأصول (أو يدخل في ترتيب التجاوز)، ولم يتم بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الأصل ولم ينقل السيطرة على الأصل، عندها يتم إثبات الأصل إلى حد استمرار مشاركة الصندوق في الأصل. في هذه الحالة، يعترف الصندوق أيضاً بالالتزامات ذات الصلة. يتم قياس الموجودات المحولة والمطلوبات المرتبطة بها على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظ بها الصندوق. يقوم الصندوق بالاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم استبعاد الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

**انخفاض قيمة الموجودات المالية**

يقوم الصندوق على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. يعترف الصندوق بمخصص خسائر لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير. يظهر قياس خسائر الائتمان المتوقعه:

- مبلغ غير متحيز واحتماله مرجح يتم تحديده عن طريق تقييم النتائج الممكنة؛
- القيمة الزمنية للنقود؛ و
- المعلومات المعقولة والمؤيدة التي تكون متاحة بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما في تاريخ التقرير بشأن أحداث سابقة وظروف حالية وتوقعات بشأن الظروف الاقتصادية المستقبلية.

**الالتزامات مالية**

يقوم الصندوق بتصنيف مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه مطلوبات مالية بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة. يلغي الصندوق الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم اصفائه من التزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهائها.

**إلغاء الاعتراف**

يقوم الصندوق بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الإصفاء من التزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها.

**تعديل الموجودات والمطلوبات المالية**

**الموجودات المالية**

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة اختلافاً جوهرياً. إذا اختلفت التدفقات النقدية اختلافاً جوهرياً، فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي الأصلي تعتبر منتهية الصلاحية. في هذه الحالة، يتم استبعاد الأصل المالي الأصلي ويتم الاعتراف بالأصل المالي الجديد بالقيمة العادلة.

إذا لم تختلف التدفقات النقدية للأصل المعدل بالدرجة بالتكلفة المطفأة اختلافاً جوهرياً، فإن التعديل لا يؤدي إلى استبعاد الأصل المالي. في هذه الحالة، يعيد الصندوق حساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي ويعترف بالمبلغ المعدل لإجمالي القيمة الدفترية كأرباح أو خسارة تعديل في قائمة (الخسارة) / الدخل الشامل.

صندوق المشاعر زيت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقلد)  
(مدار من قبل شركة مسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-١٤ الأدوات المالية (تتمة)

تعديل الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

يلغي الصندوق الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطه وتكون التدفقات النقدية للالتزام المعدل مختلفة بشكل جوهري. في هذه الحالة، يتم الاعتراف بالالتزام المالي الجديد على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المميزة والمطلوبات المالية الجديدة ذات الشروط المعدلة في قائمة (الخسارة) / الدخل الشامل.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية، ويتم تسجيل المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حالياً لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي، لتحقيق الأصول و تسوية المطلوبات في وقت واحد.

يتم عرض الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها للبيع بشكل منفصل ويتم قياسها بالقيمة الدفترية أيهما أقل قبل تصنيفها كمحتفظ بها للبيع وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يستمر قياس بعض الأصول المحتفظ بها للبيع مثل الأصول المالية وفقاً لسياسة الصندوق المحاسبية ذات الصلة لتلك الأصول. بمجرد تصنيف الأصول على أنها محتفظ بها للبيع، فإنها لا تخضع للاستهلاك أو الإطفاء.

يتم عرض أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع عملية متوقفة أو إعادة قياسها إلى القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع كجزء من بند مفرد أو ربح أو خسارة من العمليات المتوقفة.

٤-١٥ المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار

اعتمد الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ عقود الإيجار اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩م.

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ نموذجاً وحيداً للمحاسبة على أساس التأجير في الميزانية العمومية للمستأجرين. يتعرف المستأجر على حق استخدام الأصل الذي يمثل حقه في استخدام الأصول الأساسية والتزامات الإيجار التي تمثل التزامه بتسديد مدفوعات الإيجار. هناك استثناءات للتعرف على عقود الإيجار قصيرة الأجل والعناصر منخفضة القيمة. تظل محاسبة المؤجرين مماثلة للمعيار الحالي - أي أن المؤجر يواصل تصنيف عقود الإيجار على أنها تمويل أو عقود إيجار تشغيلية.

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ محل إرشادات عقود الإيجار الحالية، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الإيجار"، والتفسير الدولي رقم ٤ "تحديد إذا ما كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار"، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية السابقة رقم ١٥ "عقود الإيجار التشغيلية - الحوافز" وتفسير لجنة التفسيرات الدولية السابقة رقم ٢٧ "تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار".

قام الصندوق بتقييم تأثير المعايير المذكورة أعلاه. بناءً على التقييم، ليس للمعيار المذكور أعلاه أي تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق كما في تاريخ التقرير.

صندوق المشاعر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقفل)  
(مدار من قبل شركة مسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥) أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى ورسوم المعاملات

- أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

يحمل مدير الصندوق الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١٪ سنويًا من صافي موجودات الصندوق على أساس يومي، ويتم دفعها على أساس ربع سنوي.

- رسوم التعاملات

يحمل مدير الصندوق الصندوق رسوم التعاملات لمرة واحدة بمعدل ٢,٥٪. كحد أقصى على سعر الشراء أو البيع للأصول العقارية، باستثناء إسكان ٤ و ٥ و ٦.

٦) النقدية وما في حكمها

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
أرصدة لدى البنك	١,٣٣٠,٦٨٦	١,٤٩٩,٣٠٢
الإجمالي	١,٣٣٠,٦٨٦	١,٤٩٩,٣٠٢

٦,١- يتم الاحتفاظ بالأرصدة النقدية في حسابات جارية لدى بنك مسقط. لا يحقق الصندوق أرباحاً من هذه الحسابات الجارية.

٧) استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
صندوق مسقط المالية لأسواق النقد	٥٠٨,٥٠٣	١٨,٠٣٩,٠٨٤

صندوق المشاعر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقفل)  
(مدار من قبل شركة مسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٨) استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

الاستثمارات خلال السنة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٧,٦٦٩,٧١٤	١٨,٠٣٩,٠٨٤	التكلفة:
٤٠,١١٥,٧٠٧	٥٠٠,٠٠٠	كما في بداية السنة
(٢٩,٩٢٣,٠٥١)	(١٨,٠٣٩,٠٨٤)	الإضافات خلال السنة
١٧,٨٦٢,٣٧٠	٥٠٠,٠٠٠	المباع خلال السنة
		كما في نهاية السنة
٢٣٧,٠٠٧	١٧,٤٦٣	التغير في القيمة العادلة:
(٦٠,٢٩٣)	(٨,٩٦٠)	التغيرات في القيمة العادلة خلال السنة
١٧٦,٧١٤	٨,٥٠٣	المباع خلال السنة
		في نهاية السنة
١٨,٠٣٩,٠٨٤	٥٠٨,٥٠٣	صافي الاستثمارات في نهاية السنة

(٩) إيجارات مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٥٣٠,٧٢٨	٥٣٠,٧٢٨	كما في بداية السنة
٣٨,٦٣٧,٠٠٠	٧,٨١١,٨٥٢	المكتسب خلال السنة
(٣٨,٦٣٧,٠٠٠)	(٧,٧٢٧,٤٠٠)	المستلم خلال السنة
٥٣٠,٧٢٨	٦١٥,١٨٠	كما في نهاية السنة

صندوق المشاعر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقفل)  
(مدار من قبل شركة مسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٠) الاستثمارات العقارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

الإجمالي	المباني	الأراضي	إيضاح	التكلفة
٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٢,١٥٨,٦٢٤	٣٣٠,٢٤١,٣٧٦		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
-	-	-		الإضافات
٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٢,١٥٨,٦٢٤	٣٣٠,٢٤١,٣٧٦		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
١٣,٨٣٧,٦٣٦	١٣,٨٣٧,٦٣٦	-		الإستهلاك المتراكم
٦,٩١٨,٨١٨	٦,٩١٨,٨١٨	-	١-٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٢٠,٧٥٦,٤٥٤	٢٠,٧٥٦,٤٥٤	-		المحمل للسنة
-	-	-		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
٥٣,٤٤٢,٨٠٦	٥٣,٤٤٢,٨٠٦	-		خسائر الإخفاض في القيمة المتراكمة
٥٣,٤٤٢,٨٠٦	٥٣,٤٤٢,٨٠٦	-		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٤٩٨,٢٠٠,٧٤٠	١٦٧,٩٥٩,٣٦٤	٣٣٠,٢٤١,٣٧٦		المحمل للسنة
-	-	-		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٢,١٥٨,٦٢٤	٣٣٠,٢٤١,٣٧٦		القيمة الدفترية:
-	-	-		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٢,١٥٨,٦٢٤	٣٣٠,٢٤١,٣٧٦		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٢,١٥٨,٦٢٤	٣٣٠,٢٤١,٣٧٦		التكلفة
-	-	-		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
-	-	-		الإضافات
٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٢,١٥٨,٦٢٤	٣٣٠,٢٤١,٣٧٦		الإخفاض في القيمة
-	-	-		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٦,٩١٨,٨١٨	٦,٩١٨,٨١٨	-		الإستهلاك المتراكم
٦,٩١٨,٨١٨	٦,٩١٨,٨١٨	-	١-٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
٣,٨٣٧,٦٣٦	٣,٨٣٧,٦٣٦	-		المحمل للسنة
-	-	-		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٥٥٨,٥٦٢,٣٦٤	٢٢٨,٣٢٠,٩٨٨	٣٣٠,٢٤١,٣٧٦		القيمة الدفترية:
-	-	-		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

**صندوق المشاعر ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**(صندوق استثماري مقفل)**  
**(مدار من قبل شركة مسقط المالية)**  
 إيضاحات حول القوائم المالية  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)  
**(٩) الاستثمارات العقارية، صافي (تنمة)**

تتكون الاستثمارات العقارية في ثلاث عقارات وهي كالآتي:

- اسكان ٤ يقع في مكة المكرمة، بإيجار سنوي قدره ١٢,٨ مليون ريال سعودي.
- اسكان ٥ يقع في مكة المكرمة بإيجار سنوي قدره ١٢,٣ مليون ريال سعودي.
- اسكان ٦ يقع في مكة المكرمة بإيجار سنوي قدره ١٣,٥ مليون ريال سعودي.

٩-١ يتبع الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني التي تزيد عن فترة ٣٥ سنة. باستخدام طريقة القسط الثابت.

**٩-٢ إيجارات من الاستثمارات العقارية**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٣٨,٦٣٧,٠٠٠	٣٨,٦٣٧,٠٠٠	إيجارات من استثمارات عقارية
(٣٠,٨٢٥,١٤٨)	-	ناقص: الخصم المسموح به في الإيجارات*
٧,٨١١,٨٥٢	٣٨,٦٣٧,٠٠٠	صافي الإيجارات من الاستثمارات العقارية

بسبب أزمة (كوفيد-١٩) المستمرة والإغلاق في المملكة، تنازل مدير الصندوق عن الإيجار للفترة من ١٥ مارس ٢٠٢٠م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وقدم خصماً للمستأجرين مقابل إيجارات الإيجار.

**١٠) صافي المكاسب المحققة وغير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٨,٥٠٣	١٧٦,٧١٤	المكاسب غير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨,٩٦٠	٦٠,٢٩٣	المكاسب المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٧,٤٦٣	٢٣٧,٠٠٧	الإجمالي

**١١) الأثر على صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة**

وفقاً للمادة (٢٢) من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين إثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسات المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الاستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أذناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

تم تحديد تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري (وايت كيوبز) وشركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري (فاليو إكسبرت). هذان المقيمان مرخصان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). استخدم مدير الصندوق متوسط تقييمين لغرض الكشف عن القيمة العادلة للعقارات. تم تقييم العقارات مع الأخذ في الاعتبار عددًا من العوامل، بما في ذلك مساحة العقار ونوعه، وأساليب التقييم التي تستخدم مدخلات عديدة لا يمكن ملاحظتها، تشمل هذه النماذج طريقة الأرض زائد التكلفة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفق النقدي المخصص.

صندوق المشاعر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقفل)  
(مدار من قبل شركة مسقط المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١) الأثر على صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)  
فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٥١٥,٢٠٠,٠٠٠	٤٨١,٢٠١,٤٨٠	٤٩٨,٢٠٠,٧٤٠
الإجمالي	٥١٥,٢٠٠,٠٠٠	٤٨١,٢٠١,٤٨٠	٤٩٨,٢٠٠,٧٤٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠
الإجمالي	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

تم تقييم الاستثمارات العقارية مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التحليل المالي وتقسيم قطع الأرض وطريقة الأرض زائد التكلفة وطريقة المقارنة المباشرة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفق النقدي المخصوم. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	٤٩٨,٢٠٠,٧٤٠	يخصم: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
(٥٥٨,٥٦٢,٣٦٤)	(٤٩٨,٢٠٠,٧٤٠)	القيمة العادلة المقدرة في فائض القيمة الدفترية
١٣,٨٣٧,٦٣٦	-	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠	القيمة الإضافية للوحدة بناء على القيمة العادلة
٠,٢٤	-	

صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية):

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٥٧٦,٨٢٦,٣٩٣	٥٠١,١٨١,٦٩٥	القيمة العادلة المقدرة في فائض القيمة الدفترية
١٣,٨٣٧,٦٣٦	-	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات بناء على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٥٩٠,٦٦٤,٠٢٩	٥٠١,١٨١,٦٩٥	

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	القيمة الدفترية للموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١٠,٠٨	٨,٧٦	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٠,٢٤	-	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة بناء على القيمة العادلة
١٠,٣٢	٨,٧٦	

صندوق المشاعر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقل)  
(مدار من قبل شركة مسقط المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١١) الأثر على صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري				
المعدل	المدخلات الرئيسية وافتراضات التقييم	نهج التقييم	عقارات	
٧,٥%	معدل الرسملة	نهج الدخل	اسكان ٤	
٧,٥%	معدل الرسملة	نهج الدخل	اسكان ٥	
٧,٥%	معدل الرسملة	نهج الدخل	اسكان ٦	

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري				
المعدل	المدخلات الرئيسية وافتراضات التقييم	نهج التقييم	عقارات	
١٠%	معدل الخصم	خصم التدفق النقدي	اسكان ٤	
١٠%	معدل الخصم	خصم التدفق النقدي	اسكان ٥	
١٠%	معدل الخصم	خصم التدفق النقدي	اسكان ٦	

جميع العقارات مسجلة باسم شركة المشاعر ريت للعقارات ("شركة لأغراض خاصة"), تحتفظ الشركة بهذه العقارات بملكية الإنتفاع للصندوق، ولا تملك أية حصص مسيطرة ولا تسبب أية مخاطر على العقارات.

(١٢) المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة وأرصدتهم

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق "مسقط المالية كمدبر للصندوق، (بنك مسقط كمساهم في مسقط المالية) مع الممتلكات المحتفظ بها للصندوق لدى شركة الرياض المالية (كونها أمين الحفظ للصندوق).

للخدمات الإدارية، الصندوق يدفع ربع سنوي، الاتعاب الادارية معدل سنوي بقيمة ١٪ من اجمالي الموجودات (حقوق الملكية) من مساهمات الصندوق الى حاملي الوحدات، في كل تاريخ تقييم، كما يكون في شروط و احكام الصندوق. مع ذلك، من خلال إعلان إدارة الصندوق في تداول عن التنازل عن الأتعاب الإدارية، مستحقات اتعاب الادارة كانت مقيدة حتى ١٤ مارس ٢٠٢٠ م.

يدفع الصندوق أتعاب أمين الصندوق ثابتة بمبلغ ١٧٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، كما يكون في شروط و أحكام الصندوق تدفع بشكل ربع سنوي.

فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال السنة:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
مستط المالية	أتعاب الإدارة	(١,١٦٦,٢٦١)	(٥,٨٠٧,٤٠٠)
	رسوم إدارية	(٢٨١,٤٣٦)	(٢٩٠,٣٧٠)
	أخرى	(٨٦,١٨٧)	(٣١٣,٦٠٠)
الرياض المالية	أتعاب أمين الحفظ	(١٧٥,٠٠٠)	(١٧٤,٢٢٢)



صندوق المشاعر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقفل)  
(مدار من قبل شركة مسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٢) المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة وأرصدتهم (تتمة)

الأرصدة الناتجة من معاملات أطراف ذات علاقة هي كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
الرصيد	الرصيد	أتعاب الإدارة**	مسقط المالية
(١,٣٢٢,٣٢٠)	١٤٢,٤٣١	رسوم إدارية*	
(١٩٢,٦٦٢)	(٢٠١,٦٠٣)	أخرى*	
(٧٨,١٣٤)	(١٢,٠٢٧)	أتعاب أمين الحفظ*	الرياض المالية
(٤٥,٦٩٢)	(٤٠,٥٦٥)	حساب جاري	بنك مسقط
١,٤٩٩,٣٠٢	١,٣٣٠,٦٨٦	استثمارات	صندوق مسقط لأسواق النقد
١٨,٠٣٩,٠٨٤	٥٠٨,٥٠٢		

\*سجلت هذه الارصدة ضمن المصرفيات المستحقة و المطلوبات الأخرى.  
\*\*تم إدراج هذه الأرصدة ضمن مدفوعات مقدمة و موجودات أخرى.

(١٣) إدارة المخاطر  
١-١٣. إدارة المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية وما في حكمها وضم إيجار مدينة والمستحقات الأخرى ورسوم الإدارة المستحقة والمصرفيات المستحقة والتزامات أخرى. يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في القوائم المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في مقاصة المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس صاف، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

(أ) مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي الكلي في المملكة ومخاطر معدلات العمولات ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة ومخاطر المتطلبات التنظيمية والقانونية. تراقب الإدارة بشكل منتظم التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس مهماً للصندوق.

مخاطر العملة

المخاطر المتمثلة في أن تتقلب قيمة الأداة المالية نظراً للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. الأدوات المالية للصندوق أي؛ الأرصدة البنكية، و الموجودات المالية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، و ضم إيجار مدينة، ورسوم الإدارة المستحقة، ومصاريح مستحقة ومطلوبات أخرى القائمة بالريال السعودي. وبالتالي، لايتعرض الصندوق لأي مخاطر في العملة.

صندوق المشاعر ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقفل)  
(مدار من قبل شركة مسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٣) إدارة المخاطر (تمة)  
١٣-١. إدارة المخاطر المالية (تمة)

مخاطر السعر

مخاطر السعر هي المخاطر المتمثلة في أن تتقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق كنتيجة للتغيرات في أسعار السوق التي تسببها عوامل أخرى غير حركة العملات الأجنبية ومعدل العمولات. تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم اليقين بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يحتفظ بها الصندوق. يراقب الصندوق حركة أسعار استثماراته في الأدوات المالية. اعتباراً من تاريخ قائمة المركز المالي، يستثمر الصندوق في صندوق مسقط لأسواق النقد.

إن التأثير على صافي الموجودات (حقوق الملكية) (نتيجة للتغير في القيمة العادلة للاستثمارات كما في ٣١ ديسمبر) بسبب التغيرات المحتملة والمعقولة في حقوق الملكية للقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، مع بقاء المتغيرات الأخرى ثابتة، كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	±٥%	الأثر على صافي الموجودات (حقوق الملكية)
٩٠١,٩٥٤	٢٥,٤٢٥		

مخاطر معدل العمولة

تتمثل مخاطر معدل العمولات في مخاطر تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية أو القيمة العادلة للأدوات المالية ذات القسيمة الثابتة بسبب التغيرات في معدل عمولات السوق.

لا يخضع الصندوق لمخاطر معدل العمولات، لأنه لا يوجد لديه حالياً أي عمولات تحمل أدوات مالية.

ب) مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان والتي تتمثل في تسبب طرف ما بخسائر مالية للطرف الثاني ويكون ذلك بسبب عدم مقدرة بالوفاء بالتزاماته. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في ذمم إيجار مدينة والمستحقات الأخرى والرصيد لدى البنك.

إن من سياسة الصندوق عند الدخول في عقود الأدوات المالية بأن تكون مع أطراف ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة معينة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار. يتم تقييم الجودة الائتمانية لارصدة الصندوق المصرفية بناء على تصنيفات ائتمانية خارجية. يتم توضيح ارصدة المصرف مع التصنيفات الائتمانية أدناه:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	تصنيف المؤسسات المالية
١,٤٩٩,٣٠٢	١,٣٣٠,٦٨٦	رصيد في البنك
١,٤٩٩,٣٠٢	١,٣٣٠,٦٨٦	ب) ٢

يوضح الجدول التالي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان لبند قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	إيضاح	النقدية وما في حكمها
١,٤٩٩,٣٠٢	١,٣٣٠,٦٨٦	٦	
٥٣٠,٧٢٨	٦١٥,١٨٠	٨	إيجارات مستحقة

**صندوق المشاعر ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**(صندوق استثماري مقفل)**  
**(مدار من قبل شركة مسقط المالية)**

إيضاحات حول القوائم المالية  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٣) إدارة المخاطر (تتمة)  
 ١٣-١. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

**ج) مخاطر السيولة**

هي مخاطر أن يواجه الصندوق صعوبة في إنتاج الأموال للوفاء بالتزاماته المرتبطة بالالتزامات المالية والتي تشمل الرسوم الإدارية مستحقة الدفع والتزامات أخرى. يعتبر الصندوق صندوق استثمار عقاري مقفل، وإشارة إلى الإكتتاب في وحدات الصندوق خلال فترة المقاصة؛ فإنه لا يُسمح ببيع و شراء الوحدات ما لم توافق عليها هيئة السوق المالية.  
 إن فترة استحقاق جميع العقود المتبقية في تاريخ التقرير عن المطلوبات المالية للصندوق و التي تتكون من رسوم الإدارة المستحقة و المصروفات المستحقة و المطلوبات الأخرى جميعها تستحق كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م			
القيمة الدفترية	حتى ثلاثة اشهر	اكثـر من ٣ اشهر و حتى سنة واحدة	اكثـر من سنة واحدة
مصروفات مستحقة و مطلوبات أخرى	٤٦٤,٤٠٣	-	-
٤٦٤,٤٠٣	٤٦٤,٤٠٣	-	-

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م			
القيمة الدفترية	حتى ثلاثة اشهر	اكثـر من ٣ اشهر و حتى سنة واحدة	اكثـر من سنة واحدة
اتعاب ادارة مستحقة	١,٣٢٣,٣٢٠	-	-
مصروفات مستحقة و مطلوبات أخرى	٦٤٥,٨٤٠	٣٦٦,٢٩٤	-
١,٩٦٩,١٦٠	١,٦٠٢,٨٦٦	٣٦٦,٢٩٤	-

لدى مدير الصندوق أصول نقدية وسيولة كافية لتسوية التزاماته المالية عند استحقاقها.

**د) المخاطر التشغيلية**

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي لحقت بسمعته في تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

**صندوق المشاعر ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**(صندوق استثماري مقفل)**  
**(مدار من قبل شركة مسقط المالية)**

إيضاحات حول القوائم المالية  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

**(١٣) إدارة المخاطر (تتمة)**

**١٣-٢. تقدير القيمة العادلة**

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستخدم الصندوق التسلسل التالي لتحديد والكشف عن القيمة العادلة للأدوات المالية:

- المستوى ١ - أسعار السوق (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة التي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس.
- المستوى ٢ - هي مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى ٣ - هي مدخلات يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تشتمل الأدوات المالية للصندوق على النقدية وما في حكمها، والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وذمم إيجار مدينة، ورسوم الإدارة المستحقة ومصارييف مستحقة ومطلوبات أخرى. باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم قياس جميع الأدوات المالية بالتكلفة المطفأة، وتعتبر قيمتها الدفترية كتقريب معقول للقيمة العادلة. يوضح الشكل التالي القيمة الدفترية و القيمة العادلة للموجودات المالية و المطلوبات المالية، شامل للتسلسل الهرمي في القيمة العادلة للأدوات المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	القيمة الدفترية			القيمة العادلة		
	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة	-	-	-	-	-	-
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥٠٨,٥٠٣	٥٠٨,٥٠٣	-	٥٠٨,٥٠٣	٥٠٨,٥٠٣	-

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	القيمة الدفترية			القيمة العادلة		
	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة	-	-	-	-	-	-
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٨,٠٣٩,٠٨٤	١٨,٠٣٩,٠٨٤	-	١٨,٠٣٩,٠٨٤	١٨,٠٣٩,٠٨٤	٤

الطريقة المستخدمة لتقييم القيمة العادلة لاستثمارات هي المستوى ٢ في تحديد صافي قيمة الموجودات لكل وحدة من الصناديق المستثمر فيها.

**(١٤) الأدوات المالية حسب الفئة**

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المالية ضمن التكلفة المطفأة (باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المصنفة بالقيمة العادلة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

**(١٥) تقارير القطاعات**

استثمر الصندوق في ثلاثة استثمارات عقارية في المملكة العربية السعودية. نظرًا لاستثمارها في قطاع صناعي واحد وفي بلد واحد، لم يتم عرض معلومات قطاعية.

**(١٦) توزيعات الأرباح**

وفقًا للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق بتاريخ ١٣ يناير ٢٠٢٠م و ١٥ يوليو ٢٠٢٠م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق توزيع الأرباح فيما يتعلق بفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م والبالغة ٠,٢٦ ريال سعودي و ٠,١٠ ريال سعودي لكل وحدة يبلغ مجموعها ١٤,٨٨٢,٤٠٠ ريال سعودي و ٥,٧٢٤,٠٠٠ ريال سعودي لحاملي الوحدات. وقد تم دفع المبلغ نفسه في ١٣ فبراير ٢٠٢٠م و ١٧ أغسطس ٢٠٢٠م على التوالي.

**صندوق المشاعر ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**(صندوق استثماري مقفل)**  
**(مدار من قبل شركة مسقط المالية)**

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

**(١٧) التغييرات في شروط وأحكام الصندوق**

خلال السنة، قام الصندوق بتغييرات في عضوية إدارة المجلس للصندوق.

**(١٨) الأحداث بعد تاريخ التقرير**

خلال عام ٢٠١٩م، أبرم مدير الصندوق عقدًا مع بنك الرياض للحصول على تسهيلات تمويلية بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي ليستخدمها الصندوق في شراء ممتلكات وأصول جديدة داخل المملكة العربية السعودية. في ٢٨ فبراير ٢٠٢١، وقع الصندوق على مذكرة مذكرة لاستثمار ١٣٥ مليون ريال سعودي في مبنى تجاري وهو "١- مكاتب" في مدينة الرياض، والذي تم لاحقًا بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١م، تم الانتهاء من اتفاقية البيع والشراء والعملية. نقل ملكية المبنى إلى الصناديق المبتدئة وقيد التنفيذ اعتبارًا من تاريخ الموافقة على هذه القوائم المالية.

يتكون العقار من ٣ أبراج مكاتب تجارية مدرة للدخل تقع في موقع متميز في طريق الثمامة، بجوار مجمع عالية بلازا في منطقة الربيع. تبلغ مساحة الأرض الإجمالية ٦١٥٥ مترًا مربعًا بينما تبلغ المساحة المبنية ٢٣١٩٥ مترًا مربعًا. المساحة الإجمالية المؤجرة ١٠٧٠٠ متر مربع. يضم العقار ثلاثة مستأجرين، اثنان منهم هما تكافل الراجحي وأمالك العالمية. الاستحواذ على أساس إشغال بنسبة ١٠٠٪. يتم تمويل هذا الاستحواذ من تسهيلات القرض المتوافقة مع الشريعة الإسلامية والموقعة بين بنك الرياض والصندوق.

أعلنت هيئة سوق المال بتاريخ ١ مارس ٢٠٢١م عن الموافقة على تعديلات لائحة صناديق الاستثمار ولوائح صناديق الاستثمار العقاري لائحة المصطلحات المحددة المستخدمة في اللائحة ("التعديلات") اعتبارًا من ١ مايو ٢٠٢١م. من تاريخ الموافقة على هذه القوائم المالية، يقوم مدير الصندوق بتقييم تأثير التعديلات على القوائم المالية للصندوق.

**(١٩) معايير هامة جديدة صادرة و غير مطبقة**

تم اصدار عدد من المعايير الجديدة والتفسيرات ولكنها غير مطبقة. يعترف الصندوق اعتماد جميع المعايير والتفسيرات القابلة للتطبيق عند سريان مفعولها. يقوم مدير الصندوق بتقييم أثر هذه المعايير الجديدة والتفسيرات ويعتقد أنه لن يكون لأي منها أي تأثير على القوائم المالية المستقبلية للصندوق.

**(٢٠) أرقام المقارنة**

تم تعديل بعض من أرقام السنة الماضية للتوافق مع عرض السنة الحالية.

**(٢١) تأثير جانحة فايروس كورونا (كوفيد-١٩) ومبدأ الاستمرارية**

إن عدم اليقين من تأثير (كوفيد-١٩) يقدم قدرًا كبيرًا من عدم اليقين في التقدير فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة. يمكن أن تؤدي ظروف (كوفيد-١٩) المتغيرة واستجابات الحكومة والشركات والملاء إلى تعديلات كبيرة على القيمة العادلة في السنوات المالية المستقبلية.

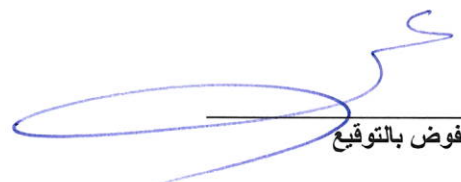
**(٢٢) اخر يوم تقييم**

كان يوم التقييم الأخير للصندوق للسنة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

**(٢٣) اعتماد القوائم المالية**

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٧ شعبان ١٤٤٢ هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢١م).

عن مجلس إدارة الصندوق

  
المفوض بالتوقيع

## إخلاء المسؤولية

لانتقدم شركة مسقط المالية أو مدراءها أو موظفوها أو شركاتها التابعة أي ضمانات أو تعهدات أو التزامات صريحة كانت أو ضمنية . ولا تتحمل أي مسؤولية قانونية مباشرة أو غير مباشرة أو المسؤولية عن دقة أية معلومات تتضمنها هذه المادة أو اكتمالها أو الفائدة المرجوه منها. ولا يقصد بهذه المادة استخدامها أو اعتبارها استشارة أو اختياراً لأي نشاط قد يحدث مستقبلاً. وما لم يتم النص عليه خلاف ذلك، فإنه يتوجب عدم نسخ المعلومات الواردة في هذه المادة كلياً أو جزئياً. بدون الموافقة الخطية المحددة لشركة مسقط المالية، لأن فعوى هذه الوثيقة هو لغرض الاطلاع فقط. ولا تعتبر الشركة نفسها مقدمة للاستشارات القانونية أو المالية أو أية استشارات أخرى من خلال هذه الوثيقة. ولغرض الفهم الواضح للصندوق وملاءمته لكم وفقاً لرغبتكم في المخاطرة، نوصي بطلب استشارة استثمارية متخصصة. لأن الاستثمار في المنتجات الاستثمارية رهن بشروطها وأحكامها التي نأمل منكم الرجوع إلى المخاطر الرئيسية للاستثمار في المنتج، ويمكن تغيير المعلومات الواردة في هذه الوثيقة في أي وقت بدون إشعار مسبق. ولا يعد الأداء السابق لمسقط المالية مؤشراً على أية عوائد مستقبلية. هذا وإن مسقط المالية شركة منظمة ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

[www.muscatcapital.com.sa](http://www.muscatcapital.com.sa)