

شركة الراجحي المالية

طريق الملك فهد - حي المروج

ص.ب. 5561

الرياض 11432

المملكة العربية السعودية

هاتف: 920005856

موقع الكتروني: www.alrajhi-capital.com

شركة الراجحي المالية هي شركة سعودية مساهمة مقفلة (سجل تجاري رقم: 1010241681) برأس مال مدفوع قدره 500,000,000 ريال سعودي وتعمل بموجب ترخيص هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (ترخيص رقم 37 - 07068). وتوفر شركة الراجحي المالية خدمات إدارة الأصول والوساطة والمصرفية الاستثمارية، وهي: (التعامل بصفة أصيل ووكيل ومتعهد بالتغطية، إدارة صناديق الاستثمار ومحافظ العملاء، بالإضافة إلى الترتيب وتقديم المشورة والحفظ).

بسم الله الرحمن الرحيم



خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود



صاحب السمو الملكي ولي العهد
محمد بن سلمان آل سعود

اسم وعنوان مدير الصندوق

شركة الراجحي المالية
تقاطع طريق الملك فهد - حي المروج
ص.ب: 5561
الرياض، 11432
المملكة العربية السعودية
الهاتف: +966 920005856
الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com
رقم السجل التجاري 1010241681
رقم الترخيص 07068/37

اسم وعنوان أمين الحفظ

شركة كسب المالية
برج المملكة، حي العليا - طريق الملك فهد تقاطع طريق العروبة
ص.ب: 395737
الرياض، 11375
الهاتف: +966 11 2795222
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.kasbcapital.com

المحاسب القانوني

شركة بي كي إف البسام وشركاؤه
ص.ب: 696587
الرياض، 11557
الهاتف: +966 11 2065333
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.pkf.com/saudi-arabia

فيما يتعلق بصندوق الراجحي ريت

يعتبر صندوق الراجحي ريت (الراجحي ريت) صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع الضوابط الشرعية. يعمل صندوق الراجحي ريت وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة سوق المالية. الهدف الرئيسي للاستثمار في الراجحي ريت هو: تحقيق دخل دوري لحاملي الوحدات عن طريق الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية. يهدف مدير الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية سنوية على مالكي الوحدات بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق. كما من المتوقع أن يزيد مبلغ هذه المكاسب السنوية على المدى الطويل للصندوق نظراً لزيادة عدد العقارات المدرة للدخل في محفظة الصندوق.

لمزيد من المعلومات حول مخاطر الاستثمار في الصندوق، يرجى قراءة شروط وأحكام الصندوق.

تم إدراج صندوق الراجحي ريت في 20 مارس 2018م، وبلغ حجم الصندوق 1.62 مليار ريال سعودي حيث احتوى على 13 أصل عقاري مدر للدخل وموزعة على 4 مدن في المملكة العربية السعودية، وهي: الرياض وجدة والخبر وخميس مشيط، وفي نهاية عام 2018، بلغ إجمالي قيمة أصول صندوق الراجحي ريت 1.68 مليار ريال سعودي حيث احتوى على 14 عقار في محافظتها الاستثمارية.

ارتفعت قيمة أصول صندوق الراجحي ريت خلال عام 2019 بنسبة 42.8% لتصل إلى 2.4 مليار ريال سعودي بعد إضافة 4 عقارات جديدة إلى محفظه الصندوق وبذلك وصل إجمالي عدد العقارات التي يملكها الصندوق إلى 18 عقاراً. وهذه الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق تمت من خلال الاستحواذ على 3 مدارس من شركة الخليج للتدريب والتعليم بقيمة شرائية تعادل 474.5 مليون ريال سعودي حيث تم إصدار 26,404,494 وحدة بسعر 8.8 ريال سعودي للوحدة بمبلغ إجمالي يعادل 232.35 مليون ريال سعودي لشركة الخليج للتدريب والتعليم مقابل الاشتراك العيني. وبالتالي تم تمويل الفرق بين قيمة الصفقة والاشتراك العيني من المبالغ المتحصلة خلال فترة الطرح الأولي لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وعن طريق التسهيلات البنكية المتاحة للصندوق. بالإضافة إلى ذلك، استحوذ صندوق الراجحي ريت أيضاً على مستشفى أن أم سي التخصصي السلام الواقع في مدينة الرياض بقيمة 163.4 مليون ريال سعودي.

تم الانتهاء من عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق في الربع الرابع من عام 2019. وقد طرح صندوق الراجحي ريت 16,853,933 وحدة بسعر 8.8 ريال سعودي لكل وحدة خلال فترة الطرح العام الأولي، حيث تم الاشتراك في 13,251,754 وحدة بنسبة تغطية تعادل 78.63%. وبالتالي فإن مجموع وحدات صندوق الراجحي ريت المصدرة الجديدة خلال السنة تعادل 39,656,248 وحدة. من بين هذه الوحدات الجديدة التي تم إصدارها، تم إصدار 26,404,494 وحدة إلى شركة الخليج للتدريب والتعليم كاشتراك عيني بينما 13,251,754 وحدة تم إصدارها للمستثمرين الذين اشتركوا خلال الطرح العام. وبالتالي، يبلغ إجمالي عدد الوحدات صندوق الراجحي ريت المصدرة في نهاية العام 161,856,857 وحدة.

قام صندوق الراجحي ريت بتوزيع أرباح بقيمة 0.53 ريال سعودي لكل وحدة، بقيمة 73,094,134.97 ريال سعودي عن الفترة من 1 يناير 2019م إلى 31 ديسمبر 2019م. وقد تم توزيع الأرباح في تاريخ 22 أغسطس 2019م (لنصف الأول من عام 2019) وتم أيضاً توزيع الأرباح في تاريخ 27 فبراير 2020م (لنصف الثاني من عام 2019) بمعدل عائد توزيعات أرباح على أساس سنوي يبلغ 5.3% بناء على القيمة الدفترية والذي يعتبر دون التوقعات. تجدر الإشارة إلى أن التوزيعات الأرباح تأثرت بكل من التالي: (أ) دخل جزئي للعقارات الأربعة المستحوذ عليها مؤخراً كجزء من عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، والتي تم الاستحواذ عليها مؤخراً في تاريخ 7 نوفمبر 2019م، 24 ديسمبر 2019م و 25 ديسمبر 2019م، (ب) المخصصات المخصصة في النصف الثاني لعام 2019م والتي تتعلق بالإيجارات المشكوك في تحصيلها والمرفوعة لدى المحكمة المختصة كدعوى قضائية والتي تقدر بـ 3.9 مليون ريال سعودي. كما نشير إلى أن توزيعات الأرباح خلال النصف الثاني من عام 2019م لا تعكس الدخل الكامل على أساس سنوي للعقارات التي تم شراؤها مؤخراً مقسومة على قاعدة أكبر من حاملي الوحدات نظراً لإصدار الصندوق وحدات جديدة أثناء عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق. (عدد الوحدات في النصف الأول من عام 2019: 122,200,609 وحدة وعدد الوحدات في النصف الثاني من عام 2019: 161,856,857 وحدة) وبالتالي سيظهر أثر الدخل من العقارات التي تم الحصول عليها مؤخراً مصحوباً بالمزيد من الاستقرار في العقارات المكونة للمحفظة الاستثمارية للصندوق خلال النصف الأول من عام 2020م.

لدى مدير الصندوق العديد من الصفقات التي يقوم بتقييمها حالياً ومن المتوقع أن يشهد عام 2020 نشاطاً قوياً من حيث تنفيذ الصفقات وتحسين التوزيعات على مستوى الصندوق.



أداء الصندوق

(الأرقام بالريال السعودي)

القوائم المالية لعام 2018*	القوائم المالية لعام 2019#	تفاصيل
1,740,371,858	2,386,201,229	إجمالي الأصول
1,250,411,446	1,578,439,127	صافي قيمة الأصول
122,200,609	161,856,857	الوحدات المصدرة
10.23	9.75	صافي قيمة الأصول لكل وحدة (القيمة الدفترية)
10.09	9.91	صافي قيمة الأصول لكل وحدة (القيمة العادلة)
0.484**	0.53^^	توزيع الأرباح لكل وحدة
92,099,709	117,229,775	إجمالي الدخل التشغيلي
49,647,505	56,104,033	إجمالي صافي الدخل
63,395,305	74,038,740	إجمالي النقد من العمليات
459,913,600	791,253,536	التمويل
26.25%	33.16%	نسبة التمويل من إجمالي الصندوق
0.46	0.34	صافي الدخل لكل وحدة
0.85%	0.99%	نسبة إجمالي المصروفات
10.23	10.17	أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة
10.17	9.75	أدنى صافي قيمة أصول لكل وحدة

* منذ تاريخ الإدراج 2018.03.20 حتى 2018.12.31؛ بيانات السنة الأولى لعمل الصندوق.
 ^^ توزيع أرباح بنسبة 0.21 لكل وحدة معلنة بتاريخ 2020.02.09 للفترة من 2019.07.01 وحتى 2019.12.31.
 ** توزيع أرباح بنسبة 0.311 لكل وحدة معلنة بتاريخ 2019.02.12 للفترة من 2018.07.01 وحتى 2018.12.31.
 # تم إجراء عملية زيادة إجمالي قيمة أصول للصندوق خلال العام

أداء الصندوق

منذ التأسيس*	خمس سنوات	ثلاث سنوات	سنة	تفاصيل
-2.5%	N.A	N.A	-4.7%	صافي قيمة الأصول لكل وحدة (بالقيمة الدفترية)
-0.9%	N.A	N.A	-1.79%	صافي قيمة الأصول لكل وحدة (بالقيمة العادلة)

منذ تاريخ إدراج 2018.03.20 حتى 2019.12.31



العوائد السنوية

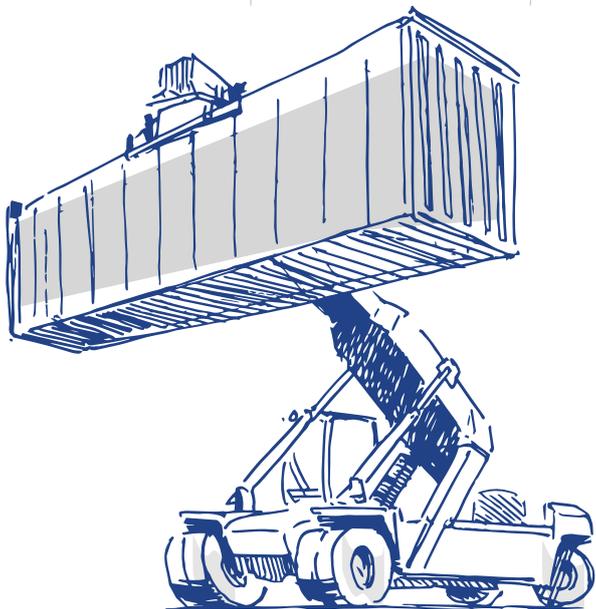
منذ التأسيس #	2018*	2019	التفاصيل
-2.5%	2.3%	-4.7%	صافي قيمة الأصول لكل وحدة (بالقيمة الدفترية)
-0.9%	0.9%	-1.79%	صافي قيمة الأصول لكل وحدة (بالقيمة العادلة)

* منذ تاريخ ادراج 2018.03.20 حتى 2018.12.31، # منذ تاريخ ادراج 2018.03.20 حتى 2019.12.31

تفاصيل الرسوم والمصاريف المدفوعة لأطراف أخرى

2018#	2019	تفاصيل
9,809,233	13,450,101	رسوم إدارة الصندوق
90,959	150,209	رسوم الحفظ
30,000	35,000	رسوم مراجع الحسابات
3,211,359	4,089,753	مصاريف متعلقة بالعقارات
579,025	-	رسوم التأسيس
1,100,823	2,125,943	رسوم أخرى
-	3,965,311	المخصصات
14,821,399	23,816,317	إجمالي المصروفات باستثناء الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك
13,883,005	19,374,717	مبلغ الربح مقابل التمويل
13,747,800	17,934,707	رسوم الاستهلاك
42,452,204	61,125,741	إجمالي المصروفات بما في ذلك مبلغ الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك
0.85%	0.99%	إجمالي المصروفات باستثناء الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك كنسبة مئوية من إجمالي الأصول
2.43%	2.56%	إجمالي المصروفات بما في ذلك مبلغ الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك كنسبة مئوية من إجمالي الأصول

* منذ تاريخ ادراج 2018.03.20 حتى 2018.12.31



تقرير مجلس إدارة الصندوق: ملخص للاجتماعات مجلس الصندوق والقرارات المعتمدة خلال عام 2019:

تم عقد اجتماع مجلس الصندوق مرتين خلال السنة المالية وتم مناقشة المواضيع التالية:

- نبذة عن آخر المستجدات لسوق العقار.
- مناقشة أداء صندوق الراجحي ريت.
- مناقشة العديد من الصفقات ومختلف المسائل المتعلقة بالإجراءات العناية اللازمة لمراجعة الصفقات المقترحة.
- تعيين عضو مجلس إدارة جديد.
- إخطار مسؤول المطابقة والالتزام ومكافحة غسيل الأموال لمجلس الإدارة بآخر المستجدات بشأن الإفصاحات.
- إخطار مجلس الإدارة بشأن آخر تحديث للتقييمات الدورية للعقارات.
- الإفصاح عن تضارب المصالح ، إن وجد.

فيما يلي قائمة بالقرارات التي وافق عليها مجلس الصندوق خلال العام 2019:

التفاصيل	تاريخ القرار
الموافقة علي التقرير المالية المدققة لعام 2018.	2019/02/11
الموافقة علي توزيع الأرباح النقدية للفترة من 2018/07/01 الى 2018/12/31.	2019/02/11
الموافقة على التقرير السنوي لعام 2018 ومكافأة أعضاء مجلس إدارة الصندوق	2019/03/28
الموافقة على مراجعة رسوم الحفظ	2019/04/10
تعيين المقيمين لتقييم العقارات التي يحتفظ بها صندوق الراجحي ريت للفترة المنتهية في 03 يونيو 2019	2019/05/12
الموافقة علي الاستحواذ علي مستشفى أن أم سي التخصصي السلام والدفعة المقدمة.	2019/05/19
الموافقة علي الاستحواذ علي ثلاث عقارات تعليمية من شركة الخليج للتدريب والتعليم	2019/05/26
الموافقة علي تعيين ممثلي صندوق الراجحي ريت لدى تداول	2019/07/09
الموافقة علي توزيع الأرباح النقدية للفترة من 2019/01/01 الى 2019/06/31.	2019/07/23
الموافقة علي التقرير المالي الأولي للفترة المنتهية في 30 يونيو 2019.	2019/07/28
الموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الراجحي ريت	2019/08/05
تعيين المقيمين لتقييم العقارات التي يحتفظ بها صندوق الراجحي ريت للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.	2019/11/20

الأحداث / التغييرات الجوهرية خلال العام

التفاصيل	التاريخ
إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لصندوق الراجحي ريت كما في 31 ديسمبر 2018 للجمهور	2019/01/06
توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت للفترة من 1 يوليو 2018 الى 31 ديسمبر 2018	2019/02/11
توقيع صندوق الراجحي ريت مذكرة تفاهم مع شركة الخليج للتدريب والتعليم للاستحواذ على ثلاث مؤسسات تعليمية	2019/03/31
تحديث شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت تتعلق بتغيير رسوم أمين الحفظ وأتعاب المحاسب القانوني وإضافة أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	2019/05/08
إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لصندوق الراجحي ريت كما في 30 يونيو 2019 للجمهور	2019/06/30
توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت للفترة من 1 يناير 2019 الى 30 يونيو 2019	2019/07/23
إعلان صندوق الراجحي ريت التقرير المالي الأولي غير المدقق لصندوق الراجحي ريت للفترة من 1 يناير 2019 الى 30 يونيو 2019 للجمهور	2019/07/29
تمديد صلاحية مذكرة تفاهم مع شركة الخليج للتدريب والتعليم للاستحواذ على ثلاث مؤسسات تعليمية لمدة 30 يوماً حتى 30 أكتوبر 2019	2019/09/30
الدعوة لحضور اجتماع مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت (الاجتماع الاول)	2019/10/09

اتاحة الشروط والأحكام لصدوق الراجحي ريت لتمكين مالكي الوحدات من التصويت على قرار زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	2019/10/20
عدم انعقاد اجتماع مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت	2019/10/24
الدعوة لحضور اجتماع مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت (الاجتماع الثاني)	2019/10/24
تمديد صلاحية مذكرة تفاهم مع شركة الخليج للتدريب والتعليم للاستحواذ على ثلاث مؤسسات تعليمية لمدة 31 يوما حتى 30 نوفمبر 2019	2019/10/30
إعلان نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت للإجتماع المنعقد في تاريخ 31 أكتوبر 2019، حيث تمت الموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	2019/11/03
استحواذ صندوق الراجحي ريت على مستشفى أن أم سي التخصصي السلام	2019/11/07
تمديد صلاحية مذكرة تفاهم مع شركة الخليج للتدريب والتعليم للاستحواذ على ثلاث مؤسسات تعليمية لمدة 31 يوما حتى 31 ديسمبر 2019	2019/11/28
إعلان شركة الراجحي المالية عن موعد بدء الاشتراك في زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الراجحي ريت وذلك عن طريق الطرح العام للمستثمرين اعتباراً من يوم الخميس 15/04/1441هـ الموافق 2019/12/12م وحتى يوم الأربعاء 21/04/1441هـ الموافق 2019/12/18م.	2019/12/05
إعلان شركة الراجحي المالية عن مشاركتها في الطرح العام المتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الراجحي ريت	2019/12/19
إعلان شركة الراجحي المالية عن نتائج الطرح العام المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الراجحي ريت	2019/12/19
إعلان شركة الراجحي المالية عن استحواذ صندوق الراجحي ريت على مدرسة رواد الخليج العالمية	2019/12/24
إعلان شركة الراجحي المالية عن استحواذ صندوق الراجحي ريت على مدارس رواد الخليج العالمية ومدارس براعم رواد الخليج العالمية	2019/12/25
إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لصندوق الراجحي ريت كما في 31 ديسمبر 2019 للجمهور.	2019/12/31

العمولات الخاصة (إن وجدت)

لم يحصل مدير الصندوق أي عمولات خلال السنة المالية 2019.

مكونات المحفظة

إجمالي نسبة الإشغال للعقارات على مستوى الصندوق (محسوبة بطريقة المتوسط المرجح) يساوي 98.42%.

الموقع	عدد العقارات	الموقع	من القيمة السوقية % *
خميس مشيط	1	الرياض	55.4%
الخبر	1	جدة	21.7%
الدمام	1	الدمام	10.7%
جدة	4	الخبر	10.2%
الرياض	11	خميس مشيط	2.0%
المجموع الكلي	18	المجموع الكلي	100%

القطاع	من الربح الإجمالي % #	القطاع	من القيمة السوقية % *
التجزئة	41.7%	التجزئة	33.6%
التعليم	9.3%	التعليم	27.4%
المكاتب	32.5%	المكاتب	21.4%
المستودعات	15.0%	المستودعات	10.5%
الرعاية الصحية	1.5%	الرعاية الصحية	7.1%
المجموع الكلي	100%	المجموع الكلي	100%

* تعادل القيمة السوقية العادلة مبلغ 2.327 مليار ريال سعودي كما في 2019.12.31

يعادل الدخل الإجمالي مبلغ 115.5 مليون ريال سعودي كما في 2019.12.31



الأصل	لولو هايبر ماركت
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	2م 19,428
مساحة البناء	2م 37,539.36
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	225,634,585
المستأجر الرئيسي	شركة المطلق للعقارات
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	2029/04/25

الأصل	أنوار بلازا
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	2م 9,981.76
مساحة البناء	2م 4,812.42
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	62,245,967
المستأجر الرئيسي	شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	2025/03/03

الأصل	نرجس بلازا
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	2م 9,000
مساحة البناء	2م 5,697.6
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	61,289,083
المستأجر الرئيسي	شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	2025/03/03

الأصل	راما بلازا
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	2م 15,600
مساحة البناء	2م 9,822.42
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	69,403,268
المستأجر الرئيسي	شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	2025/03/03



الأصل	جيرير الأحساء
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	2م 4,953
مساحة البناء	2م 9,162
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	72,178,814
المستأجر الرئيسي	لا يوجد
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الايجار	-

الأصل	مدرسة الفارس العالمية
القطاع	التعليم
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	2م 16,500
مساحة البناء	2م 36,835
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	132,826,263
المستأجر الرئيسي	مدرسة الفارس العالمية
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الايجار	2026/06/27

الأصل	بنده - خميس مشيط
القطاع	التجزئة
المدينة	خميس مشيط
مساحة الأرض	2م 19,000
مساحة البناء	2م 5,456.27
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	47,993,565
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الايجار	2029/03/22

الأصل	بنده - حي المروة
القطاع	التجزئة
المدينة	جدة
مساحة الأرض	2م 38,641
مساحة البناء	2م 15,247.72
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	217,604,099
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الايجار	2028/11/10

الأصل	بنده - حي الروضة
القطاع	التجزئة
المدينة	جدة
مساحة الأرض	2م 9,929.79
مساحة البناء	2م 3,300.4
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	67,443,000
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الايجار	2029/02/25

الأصل	بنده - حي مدائن الفهد
القطاع	التجزئة
المدينة	جدة
مساحة الأرض	2م 11,873.92
مساحة البناء	2م 3,838
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	48,592,750
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الايجار	2029/09/02

الأصل	مركز الأندلس
القطاع	مكاتب / معارض
المدينة	جدة
مساحة الأرض	2م 9,565.85
مساحة البناء	2م 33,426.34
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	190,000,000.00
المستأجر الرئيسي	لا يوجد
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	82%
انتهاء مدة الايجار	-

الأصل	البرج الأزرق (بلو تاور)
القطاع	مكاتب / معارض
المدينة	الخبر
مساحة الأرض	2م 5,464.00
مساحة البناء	2م 33,591.91
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	227,000,000.00
المستأجر الرئيسي	شركة رواج العقارية
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الايجار	2023/03/10

الأصل	مستودعات اللؤلؤة
القطاع	مستودعات
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	2م 94,908.60
مساحة البناء	2م 80,359.08
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	198,701,300
المستأجر الرئيسي	شركة رواج العقارية
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الايجار	2023/03/05

الأصل	مستودعات لولو المركزية
القطاع	مستودعات
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	2م 23,716.29
مساحة البناء	2م 16,500
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	52,250,000
المستأجر الرئيسي	شركة لولو السعودية هايمرماركت
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الايجار	2031/12/16

مدارس رواد الخليج العالمية، الرياض	الأصل
التعليم	القطاع
الرياض	المدينة
2م 15,960	مساحة الأرض
2م 39,028	مساحة البناء
210,000,000	تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي
شركة الخليج للتدريب والتعليم	المستأجر الرئيسي
عقد إيجار صافي	نوع الإيجار
100%	معدل الإشغال
2034/03/24	انتهاء مدة الايجار

مستشفى أن أم سي التخصصي السلام الطبي	الأصل
الرعاية الطبية	القطاع
الرياض	المدينة
2م 3,600	مساحة الأرض
2م 17,568	مساحة البناء
163,776,224	تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي
شركة مجموعة السلام الطبية	المستأجر الرئيسي
عقد إيجار صافي	نوع الإيجار
100%	معدل الإشغال
2033/12/31	انتهاء مدة الايجار

مدارس براعم رواد الخليج العالمية	الأصل
التعليم	القطاع
الرياض	المدينة
2م 1,830	مساحة الأرض
2م 2,549	مساحة البناء
20,000,000	تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي
شركة الخليج للتدريب والتعليم	المستأجر الرئيسي
عقد إيجار صافي	نوع الإيجار
100%	معدل الإشغال
2034/12/25	انتهاء مدة الايجار

مدارس رواد الخليج العالمية، الدمام	الأصل
التعليم	القطاع
الدمام	المدينة
2م 20,213	مساحة الأرض
2م 25,797	مساحة البناء
244,500,000	تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي
شركة الخليج للتدريب والتعليم	المستأجر الرئيسي
عقد إيجار صافي	نوع الإيجار
100%	معدل الإشغال
2034/12/25	انتهاء مدة الايجار

اسم الصندوق	صندوق الراجحي ريت.
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية - يتم تداوله في السوق المالية السعودية (تداول).
الهدف	الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع نسبة محددة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق، وذلك بشكل نصف سنوي.
مدة الصندوق	90 سنة.
مستوى المخاطرة	متوسط إلى مرتفع.

المخاطر الرئيسية	وصف	الاجراء المتخذ لتخفيف المخاطر
مخاطر السوق	خطر حدوث تغيرات معاكسه في الظروف الاقتصادية مثل عدم التوازن في العرض والطلب وضعف السيولة وعدم توفر الكفاية الائتمانية، وما إلى ذلك، مما قد يؤثر سلباً على قيمة العقارات.	تقييم العقارات على أساس نصف سنوي لفهم ظروف السوق واتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية قيمة العقارات.
مخاطر الائتمان	قد يؤدي تخلف المستأجرين عن سداد أي مستحقات تعاقدية للصندوق في الوقت المحدد إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير في النهاية على عوائد مالكي الوحدات.	للمستأجرين الجدد: يجري مدير الممتلكات تحليل ائتماني/التقييم للمستأجرين قبل أن يتم قبولهم. للمستأجرين الحاليين: الرصد المستمر للمبالغ المستحقة والمتابعة المستمرة مع المستأجرين لتحصيل الايجارات المستحقة.
مخاطر السيولة	1. عدم القدرة علي تحويل الأصول إلى نقد دون خسارة جزء من رأس المال أو الدخل. 2. عدم القدرة علي سداد ديون الصندوق.	1. يتم التخطيط لبيع أي أصول من خلال إتباع الإجراء الأنسب للبيع مع الأخذ في الاعتبار ظروف السوق. علماً بأنه لا توجد حالياً أي خطط لبيع أي أصول. 2. نسبة تغطيه الديون أكثر من 6 وبالتالي توفر هذه النسبة القدرة الكافية علي سداد الديون.
مخاطر أسعار الفائدة	خطر زيادة المدفوعات مقابل التمويل بسبب الزيادة في تقلبات أسعار الفائدة التي تؤثر على صافي إيرادات الصندوق.	50.5% من إجمالي مبلغ التمويل له معدل ربح ثابت مما يقلل بشكل كبير من مخاطر سعر الفائدة، أما ما تبقى 49.5% من المبلغ له معدل ربح متغير معرض لتقلبات أسعار الفائدة. لا توجد آلية تحوط محددة للتخفيف من مخاطر أسعار الفائدة المتغيرة.
المخاطر التنظيمية	خطر عدم الوفاء بالمتطلبات القانونية والتنظيمية المطبقة علي الصندوق.	يتبع الصندوق جميع الأنظمة الإدارية والتنظيمية ذات العلاقة كما تشرف إدارة الحوكمة والالتزام التابعة للشركة على نشاط إدارة الصندوق.

لدى الصندوق محفظة متنوعة من حيث القطاعات والمواقع الجغرافية، كما يسعى مدير الصندوق جاهدا لتحقيق المزيد من التنوع من خلال إضافة أنواع أخرى جديدة في المحفظة. فيما يلي مقارنة حصص استثمار الصندوق في مختلف القطاعات بين ديسمبر 2018 وديسمبر 2019 كنسبة مئوية من القيمة السوقية للمحفظة الاستثمارية للصندوق:

القطاع	2018	2019
التجزئة	51.1%	33.6%
التعليم	8.5%	27.4%
المكاتب	25.6%	21.4%
المستودعات	14.7%	10.5%
الرعاية الصحية	0 %	7.1%
المجموع الكلي	100%	100 %
عدد العقارات	14	18

سيواصل مدير الصندوق جهوده لزيادة تنوع المحفظة الاستثمارية للصندوق.

مخاطر التركيز المفرط على نوع معين من العقارات أو القطاعات أو المواقع الجغرافية.

مخاطر التركيز

المتابعة والرصد المستمر للأحوال الاقتصادية الكلية والاتجاهات التنظيمية في القوانين التي من شأنها أن تساعد على إتخاذ الخطوات الاستباقية التي يتعين اتخاذها لتخفيف أو تقليل تأثير الحدث قدر الإمكان.

يمكن أن تؤثر التغييرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك، علي سبيل المثال، التضخم، واللوائح الحكومية الجديدة، والأحداث والاتجاهات السياسية، وقوانين الضرائب وغيرها من العوامل على عوائد الصندوق.

المخاطر الاقتصادية

للصندوق سجل جيد يثبت قدرته على الحصول على التمويل اللازم ولديه حاليا ديون يقوم بسدادها وبذلك سيواصل الحفاظ على سجله الجيد. سيتم الاستفادة من التمويل عن طريق الرهن العقاري للأصول. نسبة قيمة القرض الحالي هو 33.16% من إجمالي قيمة الأصول، والصندوق لديه مجال إضافي لرفع معدل الرافعة المالية لتصل إلى الحد الأقصى المسموح به بموجب اللائحة التنظيمية.

عدم القدرة علي الحصول على تمويل للصندوق وبالتالي عدم القدرة علي تحقيق مستوى المطلوب لمعدل الرفع المالي (بحد أقصى 50% من إجمالي قيمة الأصول).

مخاطر التمويل

تم تأجير 16 من أصل 18 عقارا منها على أساس عقد إيجار صافي (حيث يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه باستثناء عقار مدارس الفارس العالمية ومستشفى أن ام سي التخصصي السلام يتحمل الصندوق تكاليف التأمين عليه) ، وبالتالي تبلغ نسبة الاشغال 100 %، وتدار العقارات المتبقية التي تحتوي على مستأجرين متعددين من قبل مدير الممتلكات الذي يتولى تأجير الوحدات الشاغرة في أقرب وقت ممكن ويسعى لتحقيق أعلى مستويات الاشغال في هذه العقارات. ويتم تقديم اشعار مسبق لمدة 3 أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء العقد، وخلال هذه الفترة يمكن إجراء ترتيب بديل.

خطر انخفاض مستوى الإشغال للعقارات وبالتالي التأثير علي إيرادات الإيجار الخاصة بالصندوق.

مخاطر الإشغال

تقديم إشعار مسبق لمدة 3 أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء الخدمات، ويمكن خلال هذه الفترة اتخاذ ترتيبات بديلة.

قد يؤثر خطر الإنهاء المبكر لعقد مدير الممتلكات على عمليات العقارات التي يديرها.

مخاطر مدير إدارة الممتلكات

مخاطر تجديد الإيجار

تقديم إشعار مسبق من قبل المستأجرين قبل إنهاء العقد، وخلال فترة الأشعار يمكن من البحث عن مستأجر بديل. وفي بعض الحالات، يجوز لمدير الصندوق أن يقبل تجديد عقد الإيجار وفقاً لشروط السوق السائدة. ويكشف للسوق عن أي أثر هام ينجم عن هذه التجديدات.

احتمال عدم تجديد عقود الإيجار الحالية أو التجديد بأقل من معدل الإيجار الحالي قد يؤثر على إيرادات الإيجار الخاصة بالصندوق.

الزيادة في تكلفه إدارة الممتلكات

تم تأجير 16 من أصل 18 عقارا منها على أساس عقد إيجار صافي (حيث يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه باستثناء عقار مدارس الفارس العالمية ومستشفى أن ام سي التخصصي السلام يتحمل الصندوق تكاليف التأمين عليه)، ولذلك فإن المستأجر الرئيسي هو: المسؤول عن مصروفات التشغيل للعقارات. وفيما يتعلق بالعقارين المتبقين التي ليس لديها مستأجر رئيسي فيتم إدارتها من قبل مدير الممتلكات الذي يسعى جاهداً للحفاظ على معدل نفقات التشغيل الحالية من خلال الإدارة الفعالة للعقارات التي يديرها.

خطر الزيادة في تكلفة إدارة الممتلكات وفقاً لأسباب مختلفة مثل: الزيادة في رسوم المرافق والنفقات غير المتوقعة ولوائح البلديات والكوارث الطبيعية وغيرها.

مخاطر الأضرار الهيكلية

1. فيما يتعلق بالممتلكات المؤجرة بعقد إيجار صافي:
يجري الفحص السنوي من قبل مدير الصندوق/الإفصاح من المستأجر الرئيسي.
2. فيما يتعلق بالعقارات المؤجرة على مستأجرين متعددون:
تجرى الصيانة الوقائية على فترات منتظمة.

أي حدث سلبي قد يؤدي إلى إلحاق أضرار هيكلية بالممتلكات التي يملكها الصندوق وبالتالي يؤثر على إمكانية توليد الدخل من هذه الممتلكات مما يؤثر سلباً على بيانات الدخل الخاصة بالصندوق.

يختلف حكم زكاة هذا الصندوق بحسب نية المستثمر:

أ. إن كان قصده المضاربة - وهي بيع الوحدات وشراؤها بقصد الربح من الفرق بين السعرين- وجب عليه استخراج زكاة ماله على كامل القيمة السوقية للوحدات التي يملكها وفقاً لأحكام زكاة عروض التجارة، ونظراً لاختلاف مدد الاستثمار في الصندوق من مستثمر (مضارب بالوحدات) لآخر، فإنه يصعب تحديد الفترة التي يحول فيها الحول لكل منهم على حدة، مما يصعب معه حساب زكاة أموال المضارب بوحدات الصندوق، فعلى كل منهم أن يخرج زكاة نصيبه إذا حال عليه الحول، وفقاً لأحكام زكاة عروض التجارة، وهي 2.5% من متوسط سعر السوق للوحدات الاستثمارية التي يملكها في اليوم الذي تجب فيه الزكاة*.

ب. إن كان يقصد بشراء الوحدات الاحتفاظ بها والاستفادة من العوائد التي تحققها الوحدات، وجب عليه استخراج زكاة ماله بالنظر فقط إلى ما يمثله سعر الموجودات الزكوية في الوحدات التي يملكها، ونظراً لاختلاف مدد الاستثمار في الصندوق من مستثمر (اقتناء الوحدات) لآخر، فإنه يصعب تحديد الفترة التي يحول فيها الحول لكل منهم على حدة، مما يصعب معه حساب زكاة وحدات الصندوق، فعلى كل منهم أن يخرج زكاة نصيبه إذا حال عليه الحول، وهي 2.5% من إجمالي سعر الموجودات الزكوية للوحدات التي يملكها في اليوم الذي تجب فيه الزكاة، ويمكن للمستثمر في وحدات الصندوق حساب الزكاة* باتباع المعادلة الآتية:

العام	نصيب كل وحدة من الزكاة	عدد الوحدات المملوكة للعميل	مبلغ الزكاة الإجمالي (بالريال السعودي)
2018م	0,0083	X	=
2019م	لا يوجد	X	لا يوجد

*يجب التأكد من أن سعر مجموع الوحدات المملوكة للعميل في الصندوق (مضافاً لها مجموع ما يملكه العميل من أموال أخرى تدخل في عروض التجارة أو التقدين) قد بلغ النصاب الشرعي للزكاة.



صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

تقرير المراجع المستقل

إلى حاملي الوحدات
صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل الراجحي المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق الراجحي ريت ("الصندوق") المدار من قبل الراجحي المالية (مدير الصندوق) ، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وقائمة الدخل الشامل، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة. وفي رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ونتائج أعمالها وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية و المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية للصندوق. وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسي للمراجعة

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

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
يملك صندوق الراجحي ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية. يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحفوظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد.	فيما يتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية: - حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، و قمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛ - قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم؛

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى حاملي الوحدات
صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل الراجحي المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

الأمر الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	- تقييم المبلغ القابل للاسترداد، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لنفس العقار باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض غير جوهري في القيمة، وبالتالي لم يتم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و
لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل لانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.	- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٠ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠١٩م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي. ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها. وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو محرفة بشكل جوهري بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ. وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، مالم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو مالم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك. والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية في الصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدة مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى حاملي الوحدات
صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل الراجحي المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة. ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة. ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة، ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.



عن البسام وشركاؤه
إبراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٣٧
التاريخ ٢٢ رجب ١٤٤١ هـ
الموافق ١٧ مارس ٢٠٢٠ م

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح	
			الموجودات
٥,٧١١	١٢٥,٠٠٠	١٢	النقدية وشبه النقدية
٧,٢٣٧,٨١٢	٥,١٩٦,٦٨٥	٦	ذمم إيجار مدينة، صافي
٥٩,٣٩٠,٤٦٠	-	١٢,٧	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٤٠,٠٤١,١٩٣	١٢,٩	دفعات مقدمة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٤٧٢,٧١٤	-	١٢	مستحق من أطراف ذات علاقة
١,٦٥٥,١٠٨	٣٨,٩٩٠,٤١٨		مصروفات مدفوعة مقدما و أرضة مدينة أخرى
١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣	٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣	٨	استثمارات عقارية، صافي
١,٧٤٠,٣٧١,٨٥٨	٢,٣٨٦,٢٠١,٢٢٩		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٢,٩٥٦,٧٦٠	٤٣١,٠١٥	١٢	رسوم إدارة مستحقة
١٥,٠٩٢,٣٤٩	٩,٠٣٦,١٦١		إيرادات إيجار غير مكتسبة
١١,٥٣٠,٢٩٨	٧,٠٤١,٣٩٠	١٢	مصاريق مستحقة ومطلوبات أخرى
٣,٤٦٧,٤٠٥	-	١٢	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤٥٦,٩١٣,٦٠٠	٧٩١,٢٥٣,٥٣٦	١٢	قروض
٤٨٩,٩٦٠,٤١٢	٨٠٧,٧٦٢,١٠٢		إجمالي المطلوبات
١,٢٥٠,٤١١,٤٤٦	١,٥٧٨,٤٣٩,١٢٧		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١١	عدد الوحدات المصدرة (بالعدد)
١٠,٢٣	٩,٧٥		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
١٠,٠٩	٩,٩١	١٠	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٨ م (تاريخ الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح	
			الدخل
٩١,٨٤٢,٢٠٧	١١٥,٩٣٤,٤٦٦		إيرادات إيجار من الاستثمارات العقارية
٢٣٢,٣٨٩	١,١٧٨,٢٢٧	١٢٠٧	الأرباح المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٨,٢٢٧	-		الأرباح الغير محققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦,٨٨٦	١١٧,٠٨٢		إيرادات أخرى
٩٢,٠٩٩,٧٠٩	١١٧,٢٢٩,٧٧٥		إجمالي الدخل من العمليات
			المصاريف
(٩,٨٠٩,٢٣٣)	(١٣,٤٥٠,١٠١)	١٢	أتعاب إدارة الصندوق
(١٣,٨٨٣,٠٠٥)	(١٩,٣٧٤,٧١٧)	١٢	مصروفات تمويلية
(٥٧٩,٠٢٥)	-		مصاريف ما قبل التشغيل
-	(٣,٩٦٥,٣١٢)	٦	الإيجارات المدينة المشكوك في تحصيلها
(٤,٤٣٣,١٤١)	(٦,٤٠٠,٩٠٥)		مصاريف أخرى
(٢٨,٧٠٤,٤٠٤)	(٤٣,١٩١,٠٣٥)		إجمالي المصاريف من العمليات
٦٣,٣٩٥,٣٠٥	٧٤,٠٣٨,٧٤٠		إجمالي النقد من العمليات للسنة / للفترة
(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	(١٧,٩٢٤,٧٠٧)	٨	مصاريف استهلاك الاستثمارات العقارية
٤٩,٦٤٧,٥٠٥	٥٦,١٠٤,٠٣٣		صافي الدخل للسنة / للفترة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٤٩,٦٤٧,٥٠٥	٥٦,١٠٤,٠٣٣		إجمالي الدخل الشامل للسنة / للفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من	للسنة المنتهية في	إيضاح
٢٠ مارس ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
(تاريخ الإدراج) إلى		
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م		
-	١,٢٥٠,٤١١,٤٤٦	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة / الفترة
التغيرات من معاملات رأس المال:		
٤٢٦,٧٠١,٣٠٠	١٣٢,٥١٧,٥٤٠	مساهمات رأس المال - من خلال طرح عام - بقيمة اسمية قدرها ١٠
-	(١٥,٩٠٢,١٠٥)	ريال سعودي لكل وحدة
٤٢٦,٧٠١,٣٠٠	١١٦,٦١٥,٤٣٥	خصم على إصدار الوحدات المكتتب بها من خلال الاكتتاب العام
		١-١١ مساهمة رأس المال - من خلال الاكتتاب العام
٧٩٥,٣٠٤,٧٩٠	٢٦٤,٠٤٤,٩٤٠	مساهمات رأس المال - من خلال مساهمة عينية - بقيمة اسمية قدرها ١٠
-	(٣١,٦٨٥,٣٩٢)	ريال سعودي لكل وحدة
٧٩٥,٣٠٤,٧٩٠	٢٣٢,٣٥٩,٥٤٧	خصم على إصدار الوحدات المكتتب بها من خلال الاكتتاب العام
١,٢٢٢,٠٠٦,٠٩٠	٣٤٨,٩٧٤,٩٨٢	٢-١١ مساهمة رأس المال - من خلال الاكتتاب العام
		صافي الزيادة في المساهمات الرأسمالية
(٢١,٢٤٢,١٤٩)	(٧٧,٠٥١,٢٣٤)	١٤ توزيعات الأرباح المدفوعة خلال السنة / الفترة
٤٩,٦٤٧,٥٠٥	٥٦,١٠٤,٠٣٣	إجمالي الدخل الشامل للسنة / للفترة
١,٢٥٠,٤١١,٤٤٦	١,٥٧٨,٤٣٩,١٢٧	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة / الفترة

التعاملات بالوحدات للسنة / للفترة المنتهية موضحة كالتالي:

للفترة من	للسنة المنتهية في	إيضاح
٢٠ مارس ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
(تاريخ الإدراج) إلى		
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م		
-	١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	عدد الوحدات في بداية السنة / الفترة
٤٢,٦٧٠,١٣٠	١٣,٢٥١,٧٥٤	١-١١ - إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
٧٩,٥٣٠,٤٧٩	٢٦,٤٠٤,٤٩٤	٢-١١ - إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١١ صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة / للفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٨ م (تاريخ الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح
٤٩,٦٤٧,٥٠٥	٥٦,١٠٤,٠٣٣	صافي الدخل للسنة / للفترة
(٢٢٢,٣٨٩)	(١,١٧٨,٢٢٧)	تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية: الأرباح المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٨,٢٢٧)	-	الأرباح غير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٣,٩٦٥,٣١٢	مخصص الإيجارات المدينة المشكوك في تحصيلها
١٣,٧٤٧,٨٠٠	١٧,٩٣٤,٧٠٧	استهلاك الاستثمارات العقارية
٦٣,١٤٤,٦٨٩	٧٦,٨٢٥,٨٢٥	
(٧,٢٣٧,٨١٢)	(١,٩٢٤,١٨٥)	التغيرات في الموجودات التشغيلية: ذمم إيجار مدينة
(١,٨٩٠,١٧٣)	(٣٧,٣٣٥,٣١٠)	مصرفات مدفوعة مقدما و أرضة مدينة أخرى مستحق من أطراف ذات علاقة
(٥,٢٣٧,٦٤٩)	٥,٤٧٢,٧١٤	
١٥,٠٩٢,٣٤٩	(٦,٠٥٦,١٨٨)	التغيرات في المطلوبات التشغيلية: إيرادات إيجار غير مكتسبة
٢,٩٥٦,٧٦٠	(٢,٥٢٥,٧٤٥)	رسوم إدارة مستحقة
٣,٤٦٧,٤٠٥	(٣,٤٩٦,٠٣٥)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١١,٥٣٠,٢٩٨	(٤,٤٦٠,٢٧٨)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٨١,٨٢٥,٨٦٧	٢٦,٥٠٠,٧٩٨	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(٤٨٥,١٤٦,٤٦٣)	(٤٢٠,٨١٣,٠٤٠)	الأنشطة الاستثمارية شراء استثمارات عقارية
(٥٩,١٣٩,٨٤٤)	٦٠,٥٦٨,٦٨٧	شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة دفعات مقدمة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٤٠,٠٤١,١٩٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(٥٤٤,٢٨٦,٣٠٧)	(٤٠٠,٢٨٥,٥٤٦)	
٤٢٦,٧٠١,٣٠٠	١١٦,٦١٥,٤٣٥	الأنشطة التمويلية إصدار وحدات
(٢١,٢٤٢,١٤٩)	(٧٧,٠٥١,٣٣٤)	توزيعات أرباح مدفوعة
٥٧,٠٠٧,٠٠٠	٣٣٤,٣٣٩,٩٣٦	قروض
٤٦٢,٤٦٦,١٥١	٣٧٣,٩٠٤,٠٣٧	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٥,٧١١	١١٩,٢٨٩	صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية
-	٥,٧١١	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة / للفترة
٥,٧١١	١٢٥,٠٠٠	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة / للفترة
١,١٩٥,٢١١,٣٩٠	٢٣٢,٣٥٩,٥٤٧	المعاملات غير النقدية شراء الاستثمارات العقارية من خلال الاشتراك في وحدات في الصندوق
(٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠)	-	قروض

تشكل الأيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١) الصندوق وأنشطته

صندوق الراجحي ريت ("الصندوق أو الريت") هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية . إن تاريخ إدراج الصندوق عملياته في ٢٠ مارس ٢٠١٨ م.

شركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق") شركة مساهمة سعودية مقفلة، بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٤١٦٨١ و مرخصة ك "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٣٧-٠٧٠٦٨ بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٧ م.

يملك الصندوق حالياً محفظة استثمارية متنوعة تتكون من ١٨ عقار (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ١٤) في مختلف القطاعات مثل التجزئة، التعليم، المكاتب التجارية، المساندة و الرعاية الصحية. من بين هذه ١٨ عقار تم الاستحواذ على ٤ عقارات خلال عام ٢٠١٩ م كجزء من عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

تم إدراج صندوق الراجحي ريت في السوق المالية السعودي ("تداول") ويتم تداول وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. بلغ إجمالي الوحدات الأولية المكتتب بها في الصندوق ١٢٢,٢٠٠,٦٠٩ وحدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي لكل وحدة ، وقد بلغ رأس المال ١,٢٢٢,٠٠٦,٠٩٠ ريال سعودي. بالإضافة لذلك، خلال العام ٢٠١٩ م كجزء من زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق أصدر الصندوق ٣٩,٦٥٦,٢٤٨ وحدة جديدة قيمتها الاسمية ١٠ ريال سعودي لكل وحدة بسعر إصدار قدره ٨,٨ ريال سعودي لكل وحدة. وفقاً لذلك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، بلغ إجمالي الوحدات المكتتب بها في الصندوق ١٦١,٨٥٦,٨٥٧ وحدة. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتجديد لفترة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

في عام ٢٠١٨ م بلغت قيمة الإستثمارات العقارية ١,١٩٥,٢١١,٣٩٠ ريال سعودي حيث يتضمن ذلك المبلغ قروض بقيمة ٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠ ريال سعودي من صندوق الراجحي للدخل العقاري وصندوق الراجحي العقاري الخليجي إلى الصندوق في تاريخ الإدراج. تم تنفيذ المعاملات المذكورة بالإشتراك في وحدات الصندوق من قبل مالكي وحدات صندوق الراجحي للدخل العقاري وصندوق الراجحي العقاري الخليجي بقيمة ٦٠٥,٣٠٤,٧٩٠ ريال سعودي و ١٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي على التوالي.

إن الهدف الإستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل دوري لمالكي الوحدات وذلك من خلال الإستثمار في أصول عقارية مدرة للدخل متواجدة بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٣٠ ربيع الأول ١٤٣٩ هـ (الموافق ١٨ ديسمبر ٢٠١٧ م). تمت الموافقة الشروط والأحكام المعدلة للصندوق لزيادة إجمالي أصول الصندوق في تاريخ ٣ صفر ١٤٤١ هـ (الموافق ٢ أكتوبر ٢٠١٩ م).

(٢) اللوائح النظامية

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

(٣) أسس الإعداد

١-٣ بيان الإلتزام

تم إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة بالمملكة العربية السعودية والمعايير و الإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين في المملكة العربية السعودية.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣) أسس الإعداد (تمة)

٣-٢ أساس القياس و العملة الوظيفية و عملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة بإعادة تقييم الاستثمار المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي حيث يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق.

٣-٣ الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرية وافتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرية إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية. إن عدم التأكد من الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في افتراضاته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. كما إن الحالات و الافتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً حيث أنها قد تطرأ نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق مثل هذه التغيرات تنعكس على الافتراضات عندما تحدث.

مبدأ الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقويم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى مدير الصندوق علم بأي حالات عدم تأكد جوهرية قد تثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعليه، تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل دوري لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض قيمة الأصول، في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد المبلغ القابل للاسترداد. وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد أو الوحدة المولدة للنقد بأنها القيمة الأكبر من قيمة استخدامه أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع. ولتقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أما إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة، فيتم الاعتماد على الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة. أما إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة، فيتم الاعتماد على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

القيمة المتبقية و العمر الإنتاجي للإستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية للإستثمارات العقارية لحساب الإستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرية بعد الأخذ في عين الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التقادم الفعلي. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل مصروف الإستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرية السابقة.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٣) أسس الإعداد (تتمة)

٣-٤ الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن قياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية والمقاسة بالتكلفة المطفأة يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراسات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضا في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان؛
- اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة؛
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسياريوهات 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.

(٤) ملخص السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المهمة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية موضحة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات على جميع الفترات المعروضة.

٤-١ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة

(أ) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة التي اعتمدها الصندوق

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩م)
- المعيار الدولي للجنة التفسيرات الدولية رقم ٢٣ ، "عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل"

يتم تحليل تأثير تبني هذه المعايير والسياسات المحاسبية الجديدة والكشف عنها أدناه في الملاحظة ٤-٢.

لا توجد أي تفسيرات أخرى من معايير التقارير المالية الدولية أو لجنة تفسيرات المعايير الدولية التي تعتبر فعالة ومن المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على الصندوق.

٤-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاح

يشرح هذا الإفصاح تأثير تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار على القوائم المالية للصندوق، كما يوضح السياسات المحاسبية الجديدة التي تم تطبيقها من ١ يناير ٢٠١٩م، حيث تختلف عن تلك المطبقة في الفترات السابقة.

التأثير على القوائم المالية

(أ) المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار

يؤثر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ في المقام الأول على المحاسبة من قبل المستأجرين وينتج عن الاعتراف بجميع عقود الإيجار تقريبًا في قائمة المركز المالي. يزيل المعيار الفرق الحالي بين عقود التأجير التشغيلي والتمويلي ويتطلب الاعتراف بالأصل (الحق) في استخدام العنصر الموجر) والمسؤولية المالية لدفع الإيجارات لجميع عقود الإيجار تقريبًا. يوجد استثناء اختياري لعقود الإيجار قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة. المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م.

تم إجراء تقييم لآثار تطبيق المعيار الجديد على البيانات المالية للصندوق وبالنظر إلى أن الصندوق لا يتعامل في عقود إيجار، لم يتم تحديد أي آثار جوهرية.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاح (تتمة)

(ب) المعيار الدولي للجنة التفسيرات الدولية رقم ٢٣ ، "عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل"

الصندوق معفي من الضرائب ويخضع فقط للضريبة المحجوزة على بعض أرباح الأسهم والفوائد في بعض البلدان. إذا كان الصندوق خاضعاً لضريبة الدخل، بما في ذلك الضرائب المقتطعة ، فيجب عليه تقديم إفصاحات محددة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١. بالإضافة إلى ذلك، إذا كان الصندوق يخضع لضرائب الدخل في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ ، بما في ذلك الضرائب المحتجزة ، فينبغي للصندوق أن يفكر فيما إذا كانت هناك أي معاملات ضريبية غير مؤكدة. المعيار الدولي للجنة التفسيرات الدولية رقم ٢٣ "عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل" يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩م ؛ تطبيق سابق مسموح به.

لا يتوقع مجلس إدارة الصندوق ان المعيار الدولي للجنة التفسيرات الدولية رقم ٢٣ سوف يكون له تأثير جوهري على القوائم المالية. لا توجد معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى على المعايير الحالية سارية المفعول للسنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩م والتي من الممكن أن يكون لها تأثير جوهري على الصندوق.

٤-٣ السياسات المحاسبية

النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية و شبه النقدية من النقد في الحسابات الجارية لدى بنك محلي. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة الموجودات والمطلوبات.

الذمم المدينة

يتم الاعتراف الأولي بالذمم المدينة بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص الانخفاض في الذمم المدينة بقيمة مساوية لخسائر الإئتمان المتوقعة على مدى العمر.

الاستثمارات العقارية

العقارات المحتفظ بها لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها. تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصوماً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي أي ٣٣ سنة أو مدة الصندوق.

تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للمراجعة والتعديل عند الضرورة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد. وفي هذه الحالة يجب تسجيله مباشرة بقيمته القابلة للاسترداد. تدرج عائدات رأس المال الناتجة عن الاستبعاد بالصافي في قائمة الدخل الشامل إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية. ويتم تسجيلها بالصافي في قائمة الدخل الشامل.

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

تتم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغييرات 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 الاعلى من القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة المستخدمة. عندما تنعكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً ، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للمبلغ القابل للاسترداد ، ولكن لا يجب أن تزيد القيمة الدفترية المتزايدة عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. لم يتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في قيمة الأصول أو وحدة توليد النقد في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٤ السياسات المحاسبية (تتمة)

المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

يتم الاعتراف الأولي بالمصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المضافة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

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

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار المدينة من عقود الإيجار التشغيلي للاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المعاملات الاستثمارية

يتم الاعتراف بالمعاملات الإستثمارية على أساس تاريخ المعاملة.

أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى

يتم تحميل رسوم الإدارة والنفقات الأخرى بمعدلات ضمن الحدود المذكورة في شروط وأحكام الصندوق. يتم احتساب رسوم الإدارة بشكل يومي وسدادها على أساس ربع سنوي.

الزكاة

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

صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة تم الإفصاح عنها في القوائم المالية بتقسيم صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات في نهاية الفترة.

توزيعات الأرباح

سياسة الصندوق هي توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي الدخل كتوزيعات سنوية على أساس نصف سنوي. لا تتضمن الربح الناتج من بيع أي عقار من الإستثمارات العقارية.

الأدوات المالية

أدوات الملكية

أدوات الملكية هي أدوات تستوفي تعريف الملكية من وجهة نظر المصدر؛ أي الأدوات التي لا تحتوي على التزام تعاقدي بالدفع ، وبأنه دليل على وجود فائدة متبقية في صافي أصول المصدر.

يصنف الصندوق موجوداته المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يقوم الصندوق بعد ذلك بقياس جميع الإستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، باستثناء عندما يكون مدير الصندوق قد اختار ، عند الاعتراف المبدئي ، تعيين استثمار في أسهم رأس المال بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. تتمثل سياسة الصندوق في تحديد الإستثمارات في الأسهم كموجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر عندما تُحتفظ بتلك الإستثمارات لأغراض أخرى غير التجارة. عند استخدام هذه الاختيار، يتم الاعتراف بمكاسب وخسائر القيمة العادلة في الدخل الشامل الأخر ولا يتم إعادة إعادة تصنيفها في فترات لاحقة إلى قائمة الدخل ، بما في ذلك عند البيع. ولا يتم الإفصاح عن خسائر انخفاض القيمة (وعكس خسائر انخفاض في القيمة) بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة. توزيعات الأرباح ، عندما تمثل عائداً على هذه الإستثمارات، يتم الإستمرار بالاعتراف بها في قائمة الدخل عندما يتم تحديد حق الصندوق في استلام الدفعات.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. يعترف الصندوق بمخصص خسائر لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير. يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة لتعكس:

- مبلغ غير متحيز واحتماله مرجح يتم تحديده عن طريق تقويم مدى من النتائج الممكنة؛
- القيمة الزمنية للنقود؛
- 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

الغاء الاعتراف

يتم استبعاد الموجودات المالية، أو جزء منها، عند انتهاء الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الموجودات، أو عندما يتم تحويلها وإما (١) يقوم الصندوق بتحويل جميع مخاطر والمنافع الخاصة بها بشكل جوهري بملكية الموجودات المالية إلى حد كبير، أو (٢) لا يقوم الصندوق بنقل و الاحتفاظ بجميع مخاطر والمنافع الخاصة بملكية الموجودات المالية، ولا يحتفظ الصندوق بالسيطرة.

الإلتزامات المالية

يقوم الصندوق بتصنيف مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يلغي الصندوق الإعتراض بالمطلوبات المالية عندما يتم اعفائه من إلتزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاءها.

المقاصة

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في قائمة الموجودات و المطلوبات فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس الصافي أو أن يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

٥) أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم نقل الملكية

- أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق بشكل يومي أتعاب إدارية بنسبة ٠,٨٪ سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب اخر تقييم بعد خصم المصاريف، ويتم دفعها بشكل ربع سنوي.

- رسوم نقل الملكية

علاوة على ذلك، يتقاضى مدير الصندوق، رسوم نقل الملكية لمرة واحدة بمعدل ١٪ على سعر الشراء أو البيع للإستثمارات العقارية.

- أتعاب الحفظ

علاوة على ذلك، يدفع الصندوق لأمين الصندوق رسوماً بقيمة ١٨٥,٠٠٠ ريال سنوياً، ويتم احتسابها يومياً وتُدفع كل ثلاثة أشهر لأمين الحفظ الصندوق.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٦) ذمم إيجار مدينة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح
٧,٢٣٧,٨١٢	٩,١٦١,٩٩٧	إجمالي الإيجارات المدينة
-	(٣,٩٦٥,٣١٢)	١-٦ مخصص الإيجارات المشكوك في تحصيلها
٧,٢٣٧,٨١٢	٥,١٩٦,٦٨٥	

١-٦ الحركة على مخصص انخفاض القيمة للذمم المدينة المشكوك في تحصيلها هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
-	-	الرصيد في بداية السنة/الفترة
-	(٣,٩٦٥,٣١٢)	المكون خلال السنة/الفترة
-	(٣,٩٦٥,٣١٢)	الرصيد في نهاية السنة/الفترة

(٧) الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

لا يحتفظ الصندوق بأي استثمارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
٥٩,٣٩٠,٤٦٠	٥٩,١٥٧,٧٢١,١٤	٣٨٤,٢٦٥	الراجحي المالية	صندوق الراجحي للمضاربة بال بضائع بالريال

فيما يلي حركة الاستثمارات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
-	٥٩,٣٩٠,٤٦٠	الرصيد في بداية السنة / الفترة
٦٣,٩٥١,٠٩٤	٩٥,٨٠٩,٦٦٦	الإضافات خلال السنة / الفترة
(٤,٨١١,٢٥٠)	(١٥٦,٣٧٨,٣٥٣)	المبايع خلال الفترة / السنة
١٨,٢٢٧	-	الأرباح غير المحققة
٢٣٢,٣٨٩	١,١٧٨,٢٢٧	الأرباح المحققة
٥٩,٣٩٠,٤٦٠	-	الرصيد في نهاية السنة / الفترة

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٨) الاستثمارات العقارية، صافي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

المجموع	المباني	الأراضي	التكلفة
١,٦٨٠,٣٥٧,٨٥٣	٥٩٢,٥٧٩,٥٩٣	١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٩ م
٦٥٣,١٧٢,٥٨٧	٤٣٢,٢٥٠,٦٢٩	٢٢٠,٩٢١,٩٥٨	الإضافات خلال السنة
٢,٣٣٣,٥٣٠,٤٤٠	١,٠٢٤,٨٣٠,٢٢٢	١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

الإستهلاك المتراكم

(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	-	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٩ م
(١٧,٩٣٤,٧٠٧)	(١٧,٩٣٤,٧٠٧)	-	الإستهلاك خلال السنة
(٣١,٦٨٢,٥٠٧)	(٣١,٦٨٢,٥٠٧)	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣	٩٩٣,١٤٧,٧١٥	١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	القيمة الدفترية: كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

المجموع	المباني	الأراضي	التكلفة
-	-	-	الرصيد في ٢٠ مارس ٢٠١٨ م
١,٦٨٠,٣٥٧,٨٥٣	٥٩٢,٥٧٩,٥٩٣	١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠	الإضافات
١,٦٨٠,٣٥٧,٨٥٣	٥٩٢,٥٧٩,٥٩٣	١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

الإستهلاك المتراكم

-	-	-	الرصيد في ٢٠ مارس ٢٠١٨ م
(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	-	الإستهلاك خلال الفترة
(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣	٥٧٨,٨٣١,٧٩٣	١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠	القيمة الدفترية: الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

تتمثل الاستثمارات العقارية في الثمانية عشر عقار التالية:

العقارات القائمة:

- جريير الأحساء يقع في مدينة الرياض ويصنف في قطاع التجزئة. ويحتوي على عدة مستأجرين منذ يونيو ٢٠١٨ م وتبلغ قيمة إيجاره السنوي ٥,١ مليون ريال سعودي.
- مدرسة الفارس العالمية تقع في مدينة الرياض وتصنف في قطاع التعليم. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١٠ مليون ريال سعودي.
- لولو هايبرماركت التابعة لمجموعة المطلق للاستثمار العقاري يقع في مدينة الرياض، وهو مصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١٥,٣ مليون ريال سعودي.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٨) الاستثمارات العقارية، صافي (تنمة)

العقارات القائمة:

- أنوار بلازا يقع في مدينة الرياض ، وهو مصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٤,٤ مليون ريال سعودي.
- النرجس بلازا يقع في مدينة الرياض ومصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٤,٣ مليون ريال سعودي.
- راما بلازا في مدينة الرياض ومصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٤,٧ مليون ريال سعودي.
- بنده حي المروة يقع في مدينة جدة ومصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١١,٣ مليون ريال سعودي.
- بنده حي مدائن فهد يقع في مدينة جدة ومصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٢,٥ مليون ريال سعودي
- بنده حي الروضة يقع في مدينة جدة ومصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٢,٦ مليون ريال سعودي.
- بنده خميس مشيط يقع في خميس مشيط ومصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٣ مليون ريال سعودي
- مركز الأندلس للأعمال يقع في مدينة جدة ومصنف في القطاع التجاري. يحتوي على عدة مستأجرين وتبلغ قيمة إيجاره السنوي ١٤,٣ مليون ريال سعودي
- البرج الأزرق يقع في مدينة الخبر ويصنف في القطاع التجاري. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١٨,٣ مليون ريال سعودي.
- مستودعات اللؤلؤة في الرياض وتصنف في قطاع الخدمات اللوجستية. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١٣,٦ مليون ريال سعودي.
- مستودعات لولو المركزية في الرياض وتصنف في قطاع الخدمات اللوجستية. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٣,٨ مليون ريال سعودي.

العقارات المستحوذ عليها في عام ٢٠١٩ م:

- يقع مستشفى أن أم سي التخصصي السلام في الرياض وهو مصنف في قطاع الرعاية الصحية. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١١,٧ مليون ريال سعودي.
- تقع مدرسة رواد الخليج العالمية في الرياض وهي مصنفة في قطاع التعليم. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١٦,٣ مليون ريال سعودي.
- تقع مدرسة رواد الخليج العالمية في الدمام وهي مصنفة في قطاع التعليم. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١٨,٩ مليون ريال سعودي.
- تقع مدرسة براعم رواد الخليج العالمية في الرياض وهي مصنفة في قطاع التعليم. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١,٦ مليون ريال سعودي.

١-٨ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني لمدة ٣٣ سنة. يتم تحميل الإستهلاك بالقيمة القابلة للإستهلاك أي التكلفة مخصوم منها القيمة المتبقية.

٢-٨ جميع العقارات مسجلة باسم شركة الراجحي للتطوير العقاري، شركة المخازن المميزة الثانية و شركة صندوق الخليج للتطوير و الإستثمار العقاري ("شركات الحفظ"). تحتفظ الشركات بهذه العقارات لملكية انتفاع الصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.

٣-٨ يقوم مدير الصندوق بشكل دوري بمراجعة عقاراته الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض في قيمة الأصول. يتم اعتبار خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز القيمة الدفترية لكل عقار استثماري قيمتها القابلة للإسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للموجودات ناقصًا تكلفة البيع و قيمة استخدامه. ووفقا لتقارير التقييم الدورية التي قدمها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق، لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في الاستثمارات العقارية في هذه القوائم المالية لأن مبلغ الانخفاض غير جوهري يرجى الإطلاع على إيضاح رقم ١٠.

(٩) دفعات مقدمة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تم دفع مبلغ ٤٠,٠٤١,١٩٣ ريال سعودي للاشتراك في صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع بالريال السعودي. تم إصدار الوحدات الخاصة بها في ١ يناير ٢٠٢٠م.

(١٠) الأثر على صافي قيمة الموجودات 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 اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين لكل عقار من العقارات التابعة للصندوق والتي تبلغ عددها ١٨ عقار والشركات المقيمة التالية: وهم شركة أولات للتقييم، و شركة فاليوسترات للاستشارات ، وشركة آيت كيوبس ، وشركة جونز لانج ليزلي و شركة نايت فرانك وهم مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٢,٣٨٣,٨٧٦,٦٨٣	٢,٢٧٠,٢٦٦,٠٦٨	٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	١,٦٥٩,٨٧٣,٣٧٦	١,٦٣٧,٨٠٠,٠٠٠	١,٦٤٨,٨٣٦,٦٨٨

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 التكلفة وطريقة المقارنة المباشرة وطريقة القيمة المتبقية. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦	١,٦٤٨,٨٣٦,٦٨٨	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين
(٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣)	(١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣)	يخصم: القيمة الدفترية الاستثمارات العقارية
٢٥,٢٢٣,٤٤٣	(١٧,٧٧٣,٣٦٥)	الفائض/(العجز) في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	عدد الوحدات المصدرة (إيضاح ١١)
٠,١٦	(٠,١٤)	مقدار الزيادة/(الإنخفاض) للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
١,٥٧٨,٤٣٩,١٢٧	١,٢٥٠,٤١١,٤٤٦	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٢٥,٢٢٣,٤٤٣	(١٧,٧٧٣,٣٦٥)	الفائض/(العجز) في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١,٦٠٣,٦٦٢,٥٧٠	١,٢٣٢,٦٣٨,٠٨١	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
١٠,٢٣	٩,٧٥	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
(٠,١٤)	٠,١٦	الزيادة/(النقص) في القيمة للوحدة بالقيمة العادلة
١٠,٠٩	٩,٩١	صافي قيمة الموجودات للوحدة على أساس القيمة العادلة

١١) معاملات الوحدات

تتلخص المعاملات في وحدات الصندوق للفترة على النحو التالي:

الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
-	١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	الوحدات في بداية السنة / الفترة
٤٢,٦٧٠,١٣٠	١٣,٢٥١,٧٥٤	الوحدات المصدرة نقدا خلال السنة / الفترة (إيضاح ١-١١)
٧٩,٥٣٠,٤٧٩	٢٦,٤٠٤,٤٩٤	الوحدات المصدرة كمساهمات عينية خلال السنة / الفترة (إيضاح ٢-١١)
١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	١٦١,٨٥٦,٨٥٧	الوحدات في نهاية السنة / الفترة

١-١١ خلال السنة/الفترة ، أصدر الصندوق ١٣,٢٥١,٧٥٤ وحدة بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي لكل وحدة بسعر إصدار قدره ٨,٨ ريال سعودي للوحدة بقيمة إجمالية قدرها ١١٦,٦١٥,٤٣٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٤٢,٦٧٠,١٣٠ وحدة مقابل ٤٢٦,٧٠١,٣٠٠ ريال سعودي) وحدات للعمامة.

٢-١١ خلال السنة/الفترة ، أصدر الصندوق ٢٦,٤٠٤,٤٩٤ وحدة بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي لكل وحدة بسعر إصدار قدره ٨,٨ ريال سعودي لكل وحدة بقيمة إجمالية قدرها ٢٣٢,٣٥٩,٥٤٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٧٩,٥٣٠,٤٧٩ وحدة بقيمة ٧٩٥,٣٠٤,٧٩٠ ريال سعودي) كمقابل عيني للاستحواذ على الاستثمارات العقارية ، يرجى الإطلاع على الإيضاح ٨.

١٢) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق " الراجحي المالية (مدير الصندوق)، مصرف الراجحي (مساهم في الراجحي المالية) الصناديق المدارة من قبل مجلس ادارة الصندوق و شركة كسب المالية (أمين الحفظ)، وأي طرف لديه القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة تأثير كبير على الطرف الآخر في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية.

يتعامل الصندوق في السياق الإعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة. معاملات الأطراف ذات العلاقة تحكمها قيود اللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية. كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة معتمدة من مجلس إدارة الصندوق.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٢) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال السنة / الفترة والأرصدة الناتجة عنها:

الرصيد مدين / (دائن)		مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	خلال الفترة ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	خلال السنة ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		
(٢,٩٥٦,٧٦٠)	(٤٣١,٠١٥)	٩,٨٠٩,٢٣٣	١٣,٤٥٠,١٠١	أتعاب إدارة	الراجحي المالية
(١,٤٦٧,٤٠٥)	-	١,٤٦٧,٤٠٥	-	مصاريف تم دفعها نيابة عن الصندوق	
(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	تمويل	
(٩,٩٤٧,٧٦٠)	(٣,٣١٧,٨٤٣)	١٣,٨٨٣,٠٠٥	١٩,٣٧٤,٧١٧	مصاريف تمويل*	مصرف الراجحي
(٤٥٦,٩١٣,٦٠٠)	(٧٩١,٢٥٣,٥٣٦)	٥٧,٠٠٧,٠٠٠	٣٣٤,٣٣٩,٩٣٦	قروض	
٥,٧١١	١٢٥,٠٠٠	-	-	نقد لدى البنك	
٥,٠٧٤,٩٣٢	-	٥,٠٧٤,٩٣٢	-	مصاريف مدفوعة بالنيابة عن الصندوق	صندوق الراجحي للدخل العقاري
١٦٢,٧١٧	-	١٦٢,٧١٧	-	إيراد مستلم نيابة عن الصندوق	
(٢٨,٦٣٠)	(٩٦,٧٥٥)	٩٤,٠٧٥	١٥٠,٢٠٩	أتعاب الحفظ*	كسب المالية
(١٨,٠٠٠)	-	١٨,٠٠٠	-	مصاريف مدفوعة بالنيابة عن الصندوق	صندوق الراجحي العقاري الخليجي
٢٥٣,٠٦٥	-	٢٥٣,٠٦٥	-	إيراد مستلم نيابة عن الصندوق	
-	٤٠,٠٤١,١٩٣	-	٤٠,٠٤١,١٩٣	دفعات مقدمة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع بالريال
٥٩,٣٩٠,٤٦٠	-	٥٩,٣٩٠,٤٦٠	-	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	
-	-	٢٣٢,٣٨٩	١,١٧٨,٢٢٧	أرباح محققة	
-	-	١٨,٢٢٧	-	أرباح غير محققة	

* تم ادراج مصاريف التمويل و أتعاب الحفظ ضمن المصروفات المستحقة و المطلوبات الأخرى ضمن قائمة المركز المالي.

حصل الصندوق على قرض بقيمة ٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠ ريالاً سعودياً من صندوق الراجحي للدخل العقاري الذي تم تحويله إلى الصندوق عن طريق المساهمة العينية (انظر الملاحظة ١). تم سحب القرض على دفعتين. تبلغ الدفعة الأولى ٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال، وتبلغ الدفعة الثانية للدخل العقاري. إن شركة المخازن المميزة الثانية هي أحد الشركات ذات الغرض الخاص للصندوق ولا تزال الطرف الملتزم بالقرض. إن الدفعة الأولى للقرض مضمونة برهن للعقارات التالية: مبنى جرير، مبنى المطلق، أنوار بلازا، نرجس بلازا وراما بلازا. سيكون تاريخ الاستحقاق للدفعة الأولى من القرض في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٠م. والدفعة الثانية للقرض مضمونة برهن مدارس الفارس العالمية وعزيرية بنده المروة. سيكون تاريخ استحقاق الدفعة الثانية من القرض في ٢٣ مارس ٢٠٢١م.

تتحمل الدفعتين من القرض عمولة ثابتة بنسبة ٣,٧٨٪. تدفع العمولة على مدى خمس سنوات على أساس نصف سنوي.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٢) الأرصدة والمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة (تتمة)

في ٣٠ أكتوبر ٢٠١٨ م ، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بمبلغ ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي (مساهم في الراجحي المالية). هذه التسهيلات بمعدل ربح متغير سايبور ثلاثة أشهر + ١,٥٪. تمتد التسهيلات لمدة ٧ سنوات.

في ١٩ أغسطس ٢٠١٩ م ، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بمبلغ ٥٧,٥٥٠,٩٩٥ ريال سعودي من مصرف الراجحي (مساهم في الراجحي المالية). هذه التسهيلات بمعدل ربح متغير سايبور ثلاثة أشهر + ١,٥٪. تمتد التسهيلات لمدة ٧ سنوات.

في ٦ نوفمبر ٢٠١٩ م ، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بمبلغ ١١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي (مساهم في الراجحي المالية). هذه التسهيلات بمعدل ربح متغير سايبور ثلاثة أشهر + ١,٥٪. تمتد التسهيلات لمدة ٧ سنوات.

في ١٨ ديسمبر ٢٠١٩ م ، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بمبلغ ٩٢,٣٠٢,٥٠٨ ريال سعودي من مصرف الراجحي (مساهم في الراجحي المالية). هذه التسهيلات بمعدل ربح متغير سايبور ثلاثة أشهر + ١,٥٪. تمتد التسهيلات لمدة ٧ سنوات.

في ٢٢ ديسمبر ٢٠١٩ م ، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بمبلغ ٦٥,٨٨٤,٤٣٣ ريال سعودي من مصرف الراجحي (مساهم في الراجحي المالية). هذه التسهيلات بمعدل ربح متغير سايبور ثلاثة أشهر + ١,٥٪. تمتد التسهيلات لمدة ٧ سنوات.

(١٣) الأدوات المالية و إدارة المخاطر

تعرض 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 ومافي حكمها و ذم إيجار مدينة وقياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، مستحقات إلى ومن أطراف أخرى، مصاريف إدارية مستحقة وقروض. يتم الإفصاح عن الطرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في القوائم المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وبنوي إما التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

مخاطر السوق

يتخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة ومخاطر معدلات الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية والمخاطر التنظيمية. تراقب إدارة الصندوق على أساس منتظم التقلبات والتغيرات في الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيراً بالنسبة للصندوق.

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان ، وهي مخاطر أن يتسبب أحد الأطراف للأدوات المالية بخسارة للطرف الآخر من خلال عدم الوفاء بالالتزام من الأطراف ذات العلاقة. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمبالغ إيرادات الإيجار المدينة والمستحق من الأطراف ذات العلاقة والنقد المودع بأرصدة لدى البنوك

تتمثل سياسة الصندوق بالدخول في عقود أدوات مالية مع أطراف أخرى ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق للحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية ، والحد من المعاملات مع أطراف أخرى محددة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف الأخرى بشكل مستمر. يتم إيداع النقد لدى مؤسسة مالية مرموقة.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٣) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لعناصر قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح	
٥,٧١١	١٢٥,٠٠٠	١٢	النقدية وشبه النقدية
٧,٢٣٧,٨١٢	٥,١٩٦,٦٨٥	٦	ذمم إيجار مدينة، صافي

أجرت الإدارة مراجعة كما هو متطلب بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ واستناداً إلى التقييم ، تعتقد الإدارة أنه لا يوجد حاجة إلى تسجيل خسائر انخفاض في القيمة مقابل القيمة الدفترية للنقدية وشبه النقدية و ذمم الإيجار المدينة حيث أنه معترف بها صافي من خسائر الإنخفاض

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على المبالغ اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية. يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

مخاطر العملة

مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. لا يوجد لدى الصندوق أي تعرض كبير لمخاطر العملات حيث أن جميع أصوله ومطلوباته النقدية مقومة بالريال السعودي.

تواريخ استحقاق الدين

يوضح الجدول أدناه قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات الهامة للصندوق بناءً على آجال الاستحقاق المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

المجموع	أقل من سنة	أكثر من سنة	
١٢٥,٠٠٠	-	١٢٥,٠٠٠	النقدية وشبه النقدية
٥,١٩٦,٦٨٥	-	٥,١٩٦,٦٨٥	ذمم إيجار مدينة، صافي
-	-	-	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٠,٠٤١,١٩٣	-	٤٠,٠٤١,١٩٣	دفعات مقدمة لاستثمارات في صندوق المضاربة بالبضائع
٣٨,٩٩٠,٤١٨	-	٣٨,٩٩٠,٤١٨	مصرفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣	٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣	-	استثمارات عقارية
٢,٣٨٦,٢٠١,٢٢٩	٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣	٨٤,٣٥٣,٢٩٦	اجمالي الموجودات
٤٣١,٠١٥	-	٤٣١,٠١٥	رسوم إدارة مستحقة
٩,٠٣٦,١٦١	-	٩,٠٣٦,١٦١	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٧,٠٤١,٣٩٠	-	٧,٠٤١,٣٩٠	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٧٩١,٢٥٣,٥٣٦	٥٣٦,٧٥٣,٥٣٦	٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠	قروض
٨٠٧,٧٦٢,١٠٢	٥٣٦,٧٥٣,٥٣٦	٢٧١,٠٠٨,٥٦٦	اجمالي المطلوبات

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٣) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

تواريخ استحقاق الدين (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م		
المجموع	أقل من سنة	أكثر من سنة
٥,٧١١	-	٥,٧١١
٧,٢٣٧,٨١٢	-	٧,٢٣٧,٨١٢
٥٩,٣٩٠,٤٦٠	-	٥٩,٣٩٠,٤٦٠
٥,٤٧٢,٧١٤	-	٥,٤٧٢,٧١٤
١,٦٥٥,١٠٨	-	١,٦٥٥,١٠٨
١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣	١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣	-
١,٧٤٠,٣٧١,٨٥٨	١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣	٧٣,٧٦١,٨٠٥
٢,٩٥٦,٧٦٠	-	٢,٩٥٦,٧٦٠
١٥,٠٩٢,٣٤٩	-	١٥,٠٩٢,٣٤٩
١١,٥٠١,٦٦٨	-	١١,٥٠١,٦٦٨
٣,٤٩٦,٠٣٥	-	٣,٤٩٦,٠٣٥
٤٥٦,٩١٣,٦٠٠	٤٥٦,٩١٣,٦٠٠	-
٤٨٩,٩٦٠,٤١٢	٤٥٦,٩١٣,٦٠٠	٣٣,٠٤٦,٨١٢

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ، تجاوزت الالتزامات المتداولة للصندوق الأصول المتداولة بمبلغ ١٨٦,٧ مليون ريال سعودي ، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى القروض المستحقة السداد في عام ٢٠٢٠م وتبلغ ٢٥٤,٥ مليون ريال سعودي. ومع ذلك ، بعد نهاية العام ، سيوقع الصندوق اتفاقية تمويل إسلامي مع مصرف الراجحي ، والتي ستقوم بتصحيح عدم تطابق موجودات الأصول في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م.

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 داخليًا أو خارجيًا 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.

تقديرات القيمة العادلة

تتكون الأصول المالية للصندوق من النقد والنقد المعادل، ودخل الإيجار المستحق، والسلف للاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والأصول الأخرى.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في الأسواق النشطة إلى أسعار السوق المدرجة في نهاية التداول في تاريخ التقارير المالية. يتم تقييم الأدوات التي لم يتم الإبلاغ عن مبيعاتها في يوم التقييم بأحدث سعر للمزايدة.

(١٣) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

- السوق النشط هو السوق الذي تتم فيه معاملات الأصول أو الالتزامات بتردد وحجم كافيين لتوفير معلومات التسعير على أساس مستمر. يفترض أن القيمة الدفترية ناقصاً انخفاض قيمة الأدوات المالية الممنوحة بالتكلفة المطفأة تقارب قيمها العادلة. يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:
- مدخلات المستوى الأول هي أسعار مدرجة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو الالتزامات المماثلة التي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس؛
 - مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات غير الأسعار المعروضة مدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
 - مدخلات المستوى ٣ هي مدخلات لا يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام.
- تشتمل الاستثمارات التي تستند قيمها إلى أسعار السوق المدرجة في الأسواق النشطة، وبالتالي يتم تصنيفها ضمن المستوى ١، وتشمل أدوات حقوق الملكية والديون المدرجة النشطة. لا يقوم الصندوق بضبط السعر المعروض لهذه الأدوات.
- يصنف الصندوق جميع أصوله المالية باستثناء الأصول المدرجة بالتكلفة المطفأة، بالقيمة العادلة على أنها المستوى ١.

(١٤) توزيعات الأرباح

- وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق في ١٤ أغسطس ٢٠١٩م ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح فيما يتعلق بفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م بمبلغ ٠,٣٢ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٣٩,١٠٤,١٩٥ ريال سعودي لمالكي الوحدات. تم سدادها في ٢١ أغسطس ٢٠١٩م.
- وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق في ١١ فبراير ٢٠١٩م ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع الأرباح فيما يتعلق بفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م والبالغة ٠,٣١١ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٣٧,٩٤٧,١٣٩ ريال سعودي لمالكي الوحدات. تم سدادها في ٢٥ فبراير ٢٠١٩م.
- وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق في ١٢ يوليو ٢٠١٨م ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع الأرباح فيما يتعلق بالفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م والبالغة ٠,١٧٤ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٢١,٢٤٢,١٤٩ ريال سعودي لمالكي الوحدات.

(١٥) التقارير القطاعية

يستثمر الصندوق في ثمانية عشر عقار في المملكة العربية السعودية. بما أن الصندوق يستثمر في قطاع واحد وفي دولة واحدة، لم يكن هناك عرض للمعلومات القطاعية.

(١٦) التغيرات في شروط وأحكام الصندوق

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ، قام مدير الصندوق بإجراء بعض التغييرات على شروط وأحكام الصندوق كمتطلب لزيادة رأس مال الصندوق. تتضمن التغييرات الأخرى في الشروط والأحكام زيادة رسوم الحفظ من ١٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ١٨٥,٠٠٠ ريال سعودي وزيادة رسوم مراجع الحسابات من ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٣٥,٠٠٠ ريال سعودي، وتقديم مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة المستقلين ٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل اجتماع بحد أقصى ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي في السنة لكل عضو.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٧) الأحداث بعد تاريخ التقرير

في ٠٩ فبراير ٢٠٢٠ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح فيما يتعلق بفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م بمبلغ ٠,٢١ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٣٣,٩٨٩,٩٣٩,٩٧ ريال سعودي لمالكي الوحدات.

(١٨) آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م.

(١٩) اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٥ رجب ١٤٤١ هـ الموافق ١٠ مارس ٢٠٢٠ م.

الراجحي المالية
Al Rajhi Capital



www.alrajhi-capital.com
920005856