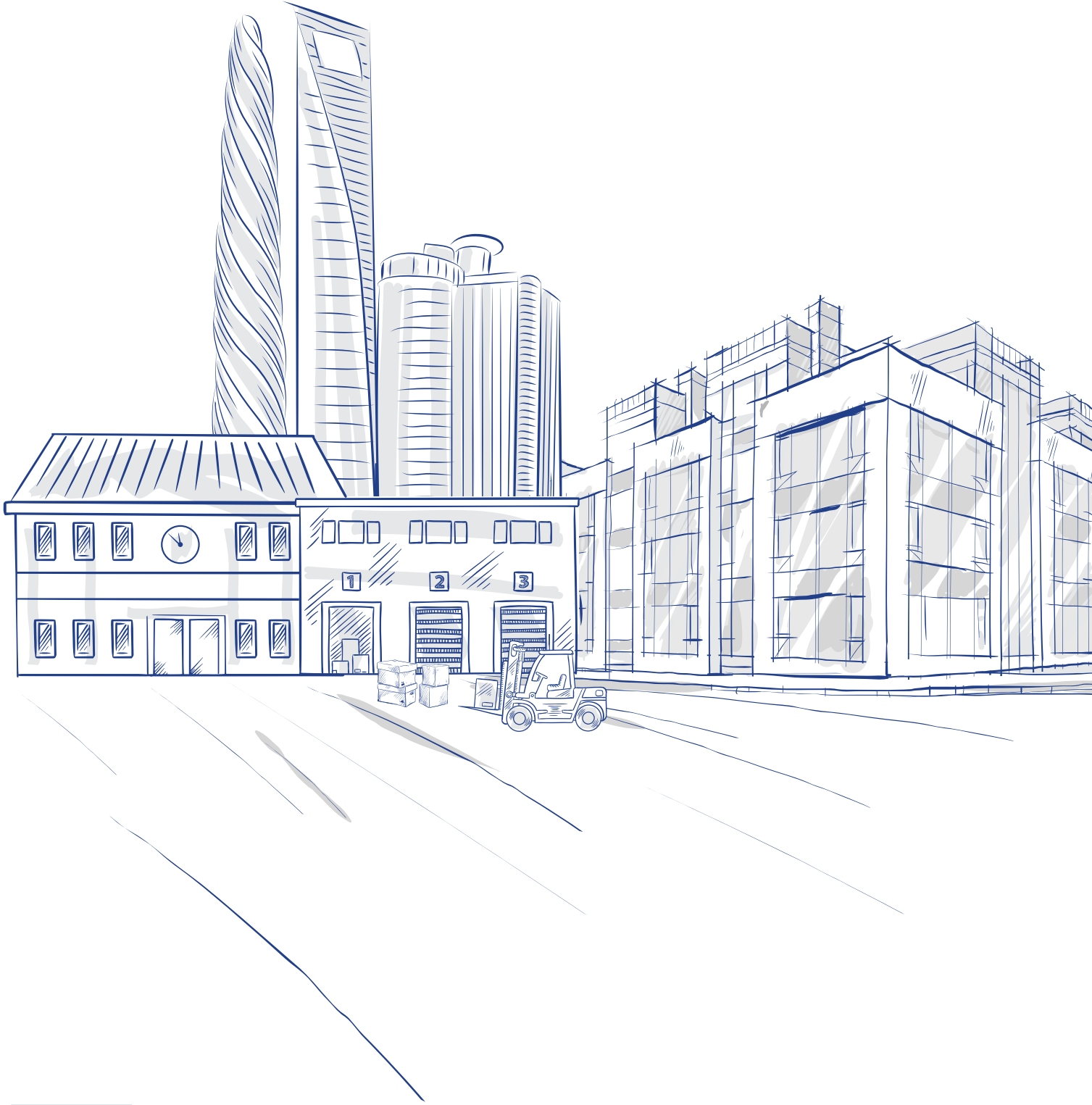




شركة الراجحي المالية

طريق الملك فهد

ص.ب. 5561

الرياض 11432

المملكة العربية السعودية

هاتف: 11 211 9292 (+966)

فاكس: 11 211 9299 (+966)

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).

أسم وعنوان مدير الصندوق

شركة الراجحي المالية
تقاطع طريق الملك فهد مع شارع موسى بن نصير
ص.ب: 5561
الرياض، 11432
المملكة العربية السعودية
الهاتف: +966 11 2119292
الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com
رقم السجل التجاري 1010241681
رقم الترخيص 07068/37

أسم 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 والنمر المحاسبون المتحالفون
البنديرية سنتر، 408
طريق الأمير فيصل بن فهد، حي البنديرية
ص.ب: 11557
الخبر، 31952
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 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، بالإضافة إلى ذلك يتميز الصندوق بتنوع العقارات في المحفظة بشكل جيد على مختلف القطاعات مثل: التجزئة والتعليم وأنشطة التخزين والتوزيع والمكاتب التجارية.

قام صندوق الراجحي ريت بتوزيع أرباح بقيمة 0.174 ريال سعودي لكل وحدة، بقيمة 21,242,149 ريال سعودي عن الفترة من 20 مارس 2018م إلى 30 يونيو 2018م وذلك في 31 يوليو 2018م بما يتوافق مع توقعات العائد السنوي المستهدف الذي يبلغ 6.16% سنوياً .

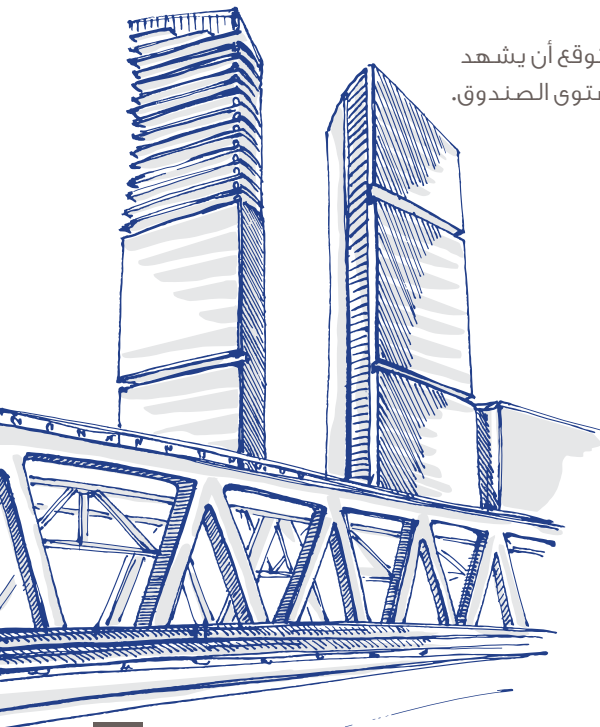
قام الصندوق بالحصول على تسهيلات مصرفية متوافقة مع الضوابط الشرعية لصالح صندوق الراجحي ريت بقيمة 500 مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي حيث تم توقيع اتفاقية التسهيلات في 1 أكتوبر 2018م لمدة 7 سنوات مع سداد ربع سنوي للربح وسداد أصل المبلغ في نهاية العقد. حيث سيتم استخدام المبلغ المتحصل لتمويل عمليات الاستحواذ على الأصول العقارية المدرة للدخل من قبل صندوق الراجحي ريت مع رهن العقارات التابعة لصندوق الراجحي ريت مقابل التمويل.

تم إتمام عملية الاستحواذ على عقار مستودعات لولو المركزي في يوم الأربعاء 1440/02/22هـ الموافق 2018/10/31م بقيمة شرائية تبلغ 52,250 مليون ريال سعودي، تم تمويله من خلال تسهيلات مصرفية متوافقة مع الضوابط الشرعية لصالح صندوق الراجحي ريت.

يتمتع مستودع شركة لولو المركزي بمواصفات عالية حيث يقع على طريق الخرج، مدينة البوابة الصناعية، الرياض وتبلغ مساحة الأرض 23,716.29 متر ومساحة البناء 16,500 متر. يحتوي العقار على وحدات تخزين تعمل بشكل أوتوماتيكي تم تركيبها وتجهيزها بما يتواءم مع أحدث النظم الحديثة للمستودعات، كما تحتوي المستودعات على مخازن للتبريد ووحدة إعادة التغليف.

العقار مؤجر بالكامل على شركة لولو السعودية هايبرماركت بمبلغ إيجار سنوي وقدره 3.795 مليون ريال سعودي ويزداد الإيجار السنوي بنسبة 12% كل خمس سنوات. تبلغ مدة عقد الإيجار مع لولو السعودية هايبرماركت 15 سنة ابتداءً من 16 ديسمبر 2016م. ومن المتوقع أن تكون نتيجة هذا الاستحواذ إيجابية على الأداء المالي المستقبلي لصندوق الراجحي ريت.

لدى مدير الصندوق العديد من الصفقات التي يقوم بتقييمها حالياً ومن المتوقع أن يشهد عام 2019 نشاطاً قوياً من حيث تنفيذ الصفقات وتحسين التوزيعات على مستوى الصندوق.



أداء الصندوق

(الأرقام بالريال السعودي)

النصف الأول من عام 2018**	القوائم المالية لعام 2018*	تفاصيل
1,687,901,358	1,740,371,858	إجمالي الأصول
1,242,377,680	1,250,411,446	صافي قيمة الأصول
122,200,609	122,200,609	الوحدات المصدرة
10.17	10.23	صافي قيمة الأصول لكل وحدة (القيمة الدفترية)
9.39	10.09	صافي قيمة الأصول لكل وحدة (القيمة السوقية العادلة)
0.174	0.484***	توزيع الأرباح لكل وحدة
37,244,205	92,099,709	إجمالي الدخل التشغيلية
20,371,590	49,647,505	إجمالي صافي الدخل
25,871,682	63,395,305	إجمالي النقد من العمليات
399,906,600	456,913,600	التمويل
%23.69	%26.25	نسبة التمويل من إجمالي الصندوق
%0.34	%0.85	نسبة أجمالي المصروفات
0.16	0.46	صافي الدخل لكل وحدة
10.17	10.23	أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة
-	10.17	أدنى صافي قيمة أصول لكل وحدة

* منذ تاريخ الإدراج 2018/03/20 حتى 2018/12/31 : بيانات السنة الأولى لعمل الصندوق

** منذ تاريخ الإدراج 2018/03/20 إلى 2018/06/30

*** توزيع أرباح بنسبة 0.311 لكل وحدة معلنة بتاريخ 12 فبراير 2019 للفترة من 1 يوليو 2018 وحتى 31 ديسمبر 2018

أداء الصندوق

تفاصيل	سنة	ثلاث سنوات	خمس سنوات	منذ التأسيس *
وفقا لصافي قيمة الأصول لكل وحدة	N.A	N.A	N.A	%2.3
وفقا للقيمة السوقية لكل وحدة	N.A	N.A	N.A	%0.9

* منذ تاريخ إدراج 2018/03/20 حتى 2018/12/31، بيانات السنة الأولى لعمل الصندوق



العوائد السنوية

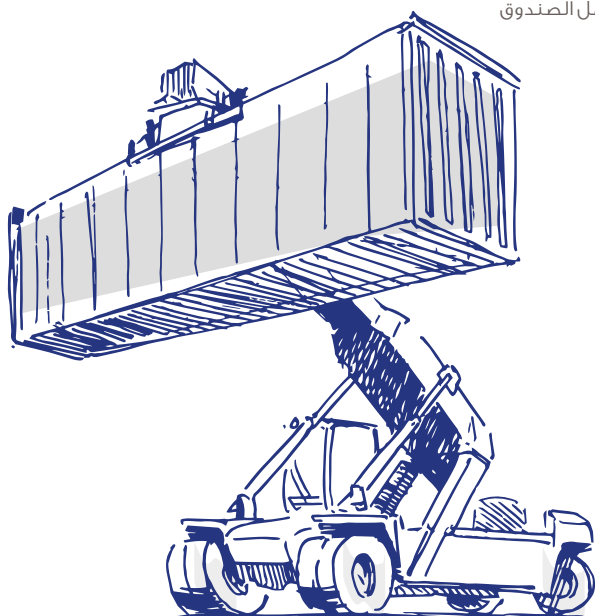
التفاصيل	2018*	2017	منذ التأسيس *
وفقاً لصافي قيمه الأصول لكل وحده	%2.3	N.A	%2.3
وفقاً للقيمة السوقية لكل وحده	%0.9	N.A	%0.9

* منذ تاريخ ادراج 2018/03/20 حتى 2018/12/31، بيانات السنة الأولى لعمل الصندوق

تفاصيل الرسوم والمصاريف المدفوعة لأطراف أخرى

تفاصيل	FY 2018*	H1 2018**
رسوم إدارة الصندوق	9,809,233	3,639,571
رسوم الحفظ	90,959	40,548
رسوم مراجع الحسابات	30,000	15,000
مصاريف متعلقة بالعقارات	3,211,359	1,034,689
رسوم التأسيس	579,025	560,689
رسوم أخرى	1,100,823	366,239
إجمالي المصروفات باستثناء الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك	14,821,399	5,656,736
مبلغ الربح مقابل التمويل	13,883,005	5,715,787
رسوم الاستهلاك	13,747,800	5,500,092
إجمالي المصروفات بما في ذلك مبلغ الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك	42,452,204	16,872,615
إجمالي المصروفات باستثناء الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك كنسبة مئوية من إجمالي الأصول	%0.85	%0.34
إجمالي المصروفات بما في ذلك مبلغ الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك كنسبة مئوية من إجمالي الأصول	%2.43	%1.00

* منذ تاريخ ادراج 2018/03/20 حتى 2018/12/31، بيانات السنة الأولى لعمل الصندوق
** منذ تاريخ ادراج 2018/03/20 حتى 2018/06/30



ملخص لاجتماعات مجلس الصندوق والقرارات المعتمدة خلال عام 2018:

تم عقد اجتماع مجلس الصندوق مرتين خلال السنة المالية 2018 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 2018:

تاريخ القرار	التفاصيل
2018/01/18	الموافقة علي شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت، وتعيين مراجع الحسابات، والمستشار القانوني وأمين الحفظ للصندوق، بالإضافة إلى قبول الاشتراكات العينية لصندوق الراجحي للدخل العقاري وصندوق الراجحي العقاري الخليجي، وكذلك قبول التسهيلات المصرفية الخاصة بصندوق الراجحي للدخل العقاري، والموافقة على الاستحواذ على كل من عقاري البرج الأزرق ومستودعات اللؤلؤة.
2018/03/28	الإفصاح عن تضارب المصالح وتعيين موظفي الراجحي المالية كأشخاص مصرح لهم بالوصول إلى أنظمة الإبلاغ، والتقرير الخاصة بشركة السوق المالية السعودية (تداول)، والموافقة على سداد التمويل المقدم من قبل شركة الراجحي المالية إلى صندوق الراجحي ريت، والموافقة على الاعتراف بشركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري باعتبارها شركة ذات غرض خاص لصندوق الراجحي ريت، والتصديق علي تعيين شركة أولات لتنمية المحدودة كمدير لعقار مركز الأندلس للأعمال، الإفصاح المتعلق بالتباين في مساحة الأرض الخاص مستودعات اللؤلؤة ومتابعة إجراءات إخطار هيئة السوق المالية وتعديل الأحكام والشروط لتعكس المساحة الصحيحة للأرض، واعتماد السياسات وإجراءات الخاصة بإدارة الاستثمارات العقارية التابعة لمدير الصندوق، وتعيين السيد أحمد المحسن عضو غير مستقل في مجلس إدارة صندوق الراجحي ريت.
2018/04/16	تعيين المقيمين لتقييم العقارات التي يحتفظ بها صندوق الراجحي ريت للفترة المنتهية في 03 يونيو 2018.
2018/05/02	تعيين المدير الإداري الفرعي - أبيكس لخدمات صناديق الاستثمار (دبي) المحدودة.
2018/06/10	الموافقة على تأسيس محطة للحافلات أمام لولو هايبر ماركت ، طريق خريص.
2018/07/11	الموافقة علي توزيع الأرباح النقدية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2018.
2018/07/11	تعديل الأحكام والشروط لإزالة اسم عبد الكريم البواردي، الذي استقال من منصبه كعضو غير مستقل في مجلس إدارة الصندوق، تعيين شركة أولات للتنمية المحدودة كمدير لعقار مكتبة جرير، شارع الاحساء، الرياض، تغيير تاريخ توزيع الأرباح النصف السنوية (من نهاية شهر يناير ويوليو الي نهاية شهر فبراير وأغسطس لكل عام).
2018/07/19	الموافقة على التقرير المالي الأولي للفترة المنتهية في 30 يونيو 2018.
2018/09/16	تعيين السيد طارق الصقير كعضو غير مستقل في مجلس إدارة الصندوق.
2018/09/20	تعيين مقدمي الخدمات فيما يتعلق بالاستحواذ على مستودع شركة لولو المركزي، حي المصفاة، الرياض.
2018/09/20	الموافقة علي التسهيلات المصرفية المقدمة من قبل مصرف الراجحي.
2018/09/20	الموافقة علي الاستحواذ علي مستودع شركة لولو المركزي، حي المصفاة، الرياض.
2018/11/11	تمت الموافقة علي تعيين السيد مشعل الشنيفي كعضو مستقل في مجلس إدارة الصندوق
2018/12/05	تعيين أولات وباركود وفاليوسترات لتقييم العقارات التابعة لصندوق الراجحي ريت للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.
2018/12/17	الموافقة على استقالة السيد خالد البسام، الموافقة على إجراء التقييم الدوري للعقارات والفحص التقني على أحد العقارات.
2018/12/27	تعيين وايت كيوبز لتقييم عقارين تابعة لصندوق الراجحي ريت للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

التغييرات الجوهرية

- تمت الموافقة علي تعيين السيد أحمد المحسن كعضو غير مستقل في مجلس إدارة الصندوق في 22 أبريل 2018م.
- استقالة السيد عبد الكريم البواردي من منصبه كعضو غير مستقل في مجلس إدارة الصندوق في 7 يونيو 2018م.
- تمت الموافقة علي تعيين السيد طارق الصقير كعضو غير مستقل في مجلس إدارة الصندوق في 31 أكتوبر 2018م.
- تم توقيع إتفاقية لحصول صندوق الراجحي ريت على تسهيلات مصرفية من مصرف الراجحي في 01 أكتوبر 2018م.
- تم إتمام عملية الاستحواذ على عقار جديد، مستودعات لولو المركزي في 31 أكتوبر 2018م.
- تمت الموافقة علي تعيين السيد مشعل الشنيفي كعضو مستقل في مجلس إدارة الصندوق في 4 ديسمبر 2018م.
- استقالة السيد خالد البسام العضو المستقل في مجلس إدارة الصندوق في 17 ديسمبر 2018م.

العمولات الخاصة (إن وجدت)

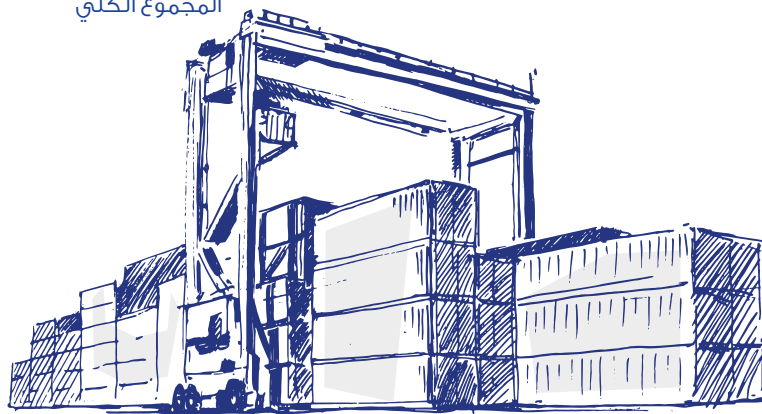
لم يحصل مدير الصندوق اي عمولات خلال السنة المالية 2018.

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	خميس مشيط	2.6
الخبر	1	الخبر	14.4
جدة	4	جدة	30.3
الرياض	8	الرياض	52.6
المجموع الكلي	14	المجموع الكلي	100

القطاع	% من الربح الإجمالي	القطاع	من القيمة السوقية %
التجزئة	49.1	التجزئة	51.1
المكاتب	28.5	المكاتب	25.6
المستودعات	12.9	المستودعات	14.7
التعليم	9.5	التعليم	8.5
المجموع الكلي	100	المجموع الكلي	100

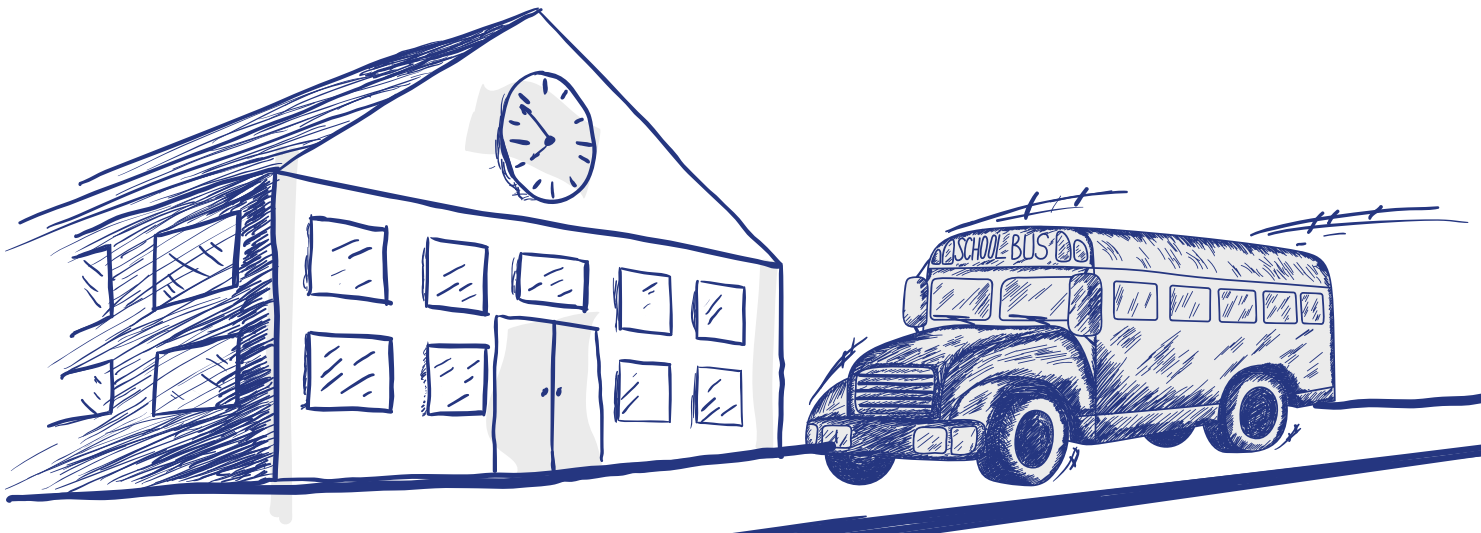


الأصل	لولو هايبر ماركت
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	19,428 م ²
مساحة البناء	37,539.36 م ²
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	225,634,585
المستأجر الرئيسي	شركة المطلق للعقارات
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	2029/04/25

الأصل	أنوار بلازا
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	9,981.76 م ²
مساحة البناء	4,812.42 م ²
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	9,000 م ²
مساحة البناء	5,697.6 م ²
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	15,600 م ²
مساحة البناء	9,822.42 م ²
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



محفظة العقارات

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 الإيجار	-

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 الإيجار	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 الإيجار	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 الإيجار	2028/11/10

محفظه العقارات

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 الإيجار	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 الإيجار	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 الإيجار	-

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 الإيجار	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 الإيجار	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 هايبيرماركت
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	2031/12/16

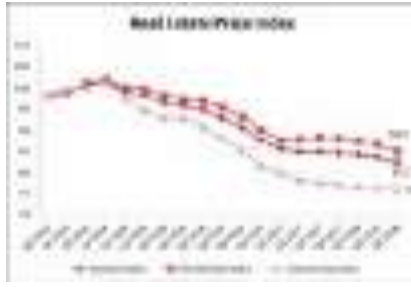
اسم الصندوق	صندوق الراجحي ريت.
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية - يتم تداوله في السوق المالية السعودية (تداول).
الهدف	الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع نسبة محددة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق، وذلك بشكل نصف سنوي.
مدة الصندوق	99 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 وبتالي توفر هذه النسبة القدرة الكافية علي سداد الديون.
مخاطر أسعار الفائدة	خطر زيادة المدفوعات مقابل التمويل بسبب الزيادة في تقلبات أسعار الفائدة التي تؤثر علي صافي إيرادات الصندوق.	87.5% من إجمالي مبلغ التمويل له معدل ربح ثابت مما يقلل بشكل كبير من مخاطر سعر الفائدة. أما ما تبقى 12.5% من المبلغ له معدل ربح متغير معرض لتقلبات أسعار الفائدة.
المخاطر التنظيمية	خطر عدم الوفاء بالمتطلبات القانونية والتنظيمية المطبقة علي الصندوق.	يتبع الصندوق جميع الأنظمة الإدارية والتنظيمية. كما تشرف ادارة الحوكمة والالتزام التابعة للشركة علي نشاط ادارة 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.	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 اتخاذ الخطوات الاستباقية التي يتعين اتخاذها لتخفيف أو تقليل تأثير الحدث قدر الإمكان.	يمكن أن تؤثر التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك، على سبيل المثال، التضخم، واللوائح الحكومية الجديدة، والاحداث والاتجاهات السياسية، وقوانين الضرائب وغيرها من العوامل على عوائد الصندوق.	المخاطر الاقتصادية
للسندوق 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 26.3% من إجمالي قيمه الأصول والصندوق لديها مجال إضافي لرفع معدل الرافعة المالية لتصل إلى الحد الأقصى المسموح به بموجب اللائحة التنظيمية.	عدم القدرة على الحصول على تمويل للصندوق وبالتالي عدم القدرة على تحقيق مستوى المطلوب لمعدل الرفع المالي (بحد أقصى 50% من إجمالي قيمة الأصول).	مخاطر التمويل
تم تأجير 12 من أصل 14 عقارا منها على أساس عقد إيجار صافي (حيث يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه باستثناء عقار مدارس الفارس العالمية يتحمل الصندوق تكاليف التأمين عليه)، وبالتالي تبلغ نسبة الاشغال 100%. وتدار العقارات المتبقية التي تحتوي على مستأجرون متعددون 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 اجراء ترتيب بديل.	خطر انخفاض مستوى الإشغال للعقارات وبالتالي التأثير على إيرادات الإيجار الخاصة بالصندوق.	مخاطر الإشغال

تقديم اشعار مسبق لمدة 3 أشهر من قبل اي من الطرفين قبل إنهاء الخدمات. ويمكن خلال هذه الفترة اتخاذ ترتيبات بديله.	قد يؤثر خطر الإنهاء المبكر لعقد مدير الممتلكات علي عمليات العقارات التي يديرها.	مخاطر مدير إدارة الممتلكات
تقديم اشعار مسبق من قبل المستأجرين قبل إنهاء العقد. خلال فتره الاشعار يمكن البحث عن المستأجر البديل. وفي بعض الحالات، يجوز لمدير الصندوق ان يقبل تجديد عقد الإيجار وفقاً لشروط السوق السائدة. ويكشف للسوق عن اي اثر هام ينجم عن هذه التجديدات.	احتمال عدم تجديد عقود الإيجار الحالية أو التجديد بأقل من معدل الإيجار الحالي قد يؤثر علي إيرادات الإيجار الخاصة بالصندوق.	مخاطر تجديد الإيجار
تم تأجير 12 من أصل 14 عقارا منها على أساس عقد إيجار صافي (حيث يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه باستثناء عقار مدارس الفارس العالمية 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 علي 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.	الزيادة في تكلفه إدارة الممتلكات
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: تجري 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 سلبياً علي بيانات الدخل الخاصة بالصندوق.	مخاطر الأضرار الهيكلية

ظل القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تحت الضغط منذ 2014، وانخفض مؤشر أسعار العقارات الذي تم نشره من قبل الهيئة العامة للإحصاء بنسبة 17.7% من بداية 2014 إلى مستوى 82.3 في الربع الأول من عام 2018، وفي الوقت نفسه، انخفض مؤشر الأسعار السكنية بنسبة 15.1% إلى مستوى 84.9، في حين سجل مؤشر الأسعار للعقارات التجارية انخفاضا بنسبة 24% منذ بداية 2014.



بلغت قيمة الصفقات العقارية الإجمالية خلال سنة 1439 هجري ما يقارب 172.01 مليار ريال*، أي أقل بنسبة 15% عن قيمة الصفقات البالغة 203.1 مليار ريال خلال سنة 1438 هجري. ومع ذلك، فإن إلقاء نظرة عن كثب على حركة المؤشر يكشف أن وتيرة الانخفاض في مستويات المؤشر قد هدأت منذ الربع الأول من عام 2017، وتخطط المملكة التي تمر بمرحلة إصلاح اقتصادي ضخمة، لمضاعفة مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي الوطني إلى 10% في إطار برنامج التحول الوطني 2020، ومن أجل تحقيق هذا الهدف، أدخلت الحكومة سلسلة من القرارات لتعزيز القطاع العقاري، وهي كالتالي:

- فرض ضريبة على الأراضي البيضاء والإعلان عن مخططات الإسكان الكبيرة التي تستهدف معالجة النقص في الوحدات السكنية في المملكة وتحفيز النمو في العقارات السكنية.
- زيادة نسبة قيمة القرض إلى 90% لراغبين بالحصول على سكن للمرة الأولى؛ تهدف إلى تدعيم سوق العقارات السكنية.
- تعزيز الزيارة الدينية: تهدف المملكة في ظل رؤية 2030 إلى رفع نسبة زوارها الأجانب إلى الضعف من 8 ملايين في عام 2015 إلى أكثر من 15 مليون في السنة في عام 2022** من خلال زيادة قدرتها الاستيعابية. ستعمل المشاريع الرئيسية الجارية كمحفز وستستمر في بناء الجهة الشمالية للحرم في مكة المكرمة ومدينة دار الهجرة في المدينة المنورة، والتي من المقرر إنجازها في الربع الثالث من عام 2020 والربع الثاني من عام 2019 علي التوالي.
- الإعلان عن المدن الذكية مثل نيوم ومدينة الملك عبد الله الاقتصادية من شأنه أن يدفع الطلب على المساحات التجارية عالية الجودة ، في حين أن مشروع البحر الأحمر سيزيد من تدفق السياح، مما يؤثر إيجابا على عقارات خدمات الضيافة.
- إطلاق برنامج سكني للإسكان بأسعار معقولة.
- قامت الحكومة بتنظيم وتطوير للأنشطة الترفيهية، والذي يتوقع أن يساهم بدوره في زيادة الأنشطة الترفيهية المعروضة وإحياء مراكز التسوق، والتي من شأنها أن تدفع الطلب على عقارات التجزئة.
- إعداد برنامج الصكوك 11 مليار ريال من قبل شركة إعادة التمويل العقاري، وهو فرع مملوك بالكامل لصندوق الاستثمارات العامة في المملكة العربية السعودية يهدف إلى زيادة السيولة في سوق الرهن العقاري في المملكة.



بالإضافة إلى القرارات المذكورة أعلاه، أعلنت الحكومة عن ميزانية تقدمية وتوسعية لعام 2019، تهدف إلى تعزيز النمو الاقتصادي والتنويع بعيداً عن الاقتصاد القائم على النفط. يشير تقرير الميزانية الأولية 2019 الصادر عن المملكة العربية السعودية إلى استمرار التركيز على الحوافز المالية المدفوعة بزيادة النفقات الحكومية المدرجة في الميزانية إلى 1.1 ترليون ريال سعودي، والتي ستساعد مع الخطط الجديدة لدعم القطاع الخاص في تسريع التنويع والنمو الاقتصادي المستقبلي.

ومع بدء الإصلاحات وبقاء أسعار النفط في وضع جيد، من المتوقع أن يتوسع الاقتصاد بنسبة 2.2% في عام 2018 و 2.4% في عام 2019 وذلك وفقاً لتقديرات صندوق النقد الدولي. ونحن نعتقد أن الكثير من المشاكل المتعلقة بالقطاع العقاري تم تجاوزها، ونحن لا نزال ننظر إلى مستقبل القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية بنظرة إيجابية.

المصدر: <https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/569999>

** <http://english.alarabiya.net/en/News/gulf/2018/09/03/Hajj-ministry-begins-planning-for-2030-season-2-to-target-30-million-pilgrims.html>

الاستراتيجية الاستثمارية لصندوق الراجحي ريت:

ان استراتيجية الاستثمار الأساسية لصندوق الراجحي ريت ستكون:

(1) زيادة إيرادات الإيجار لصندوق الراجحي ريت والعائد الصافي من خلال الحصول على أصول عالية الجودة بسعر مقبول.

(2) تقليل مخاطر الدخل من خلال التعامل مع شركات ذات سمعة جيدة وتتميز بعقود إيجارية طويلة الأجل، وتأمين ضمانات للإيجار. يمتلك صندوق الراجحي ريت تسهيلات مصرفية متوافقة مع الضوابط الشرعية تعادل 500 مليون ريال سعودي لتمويل عمليات الاستحواذ الجديدة وتعزيز محفظة العقارات.

ويرد أدناه وصف للاستراتيجية القطاعية:

القطاع	استراتيجية
تطويرية	التعاون مع شريك خارجي ذو سمعة وخبرة واسعة لبناء وتطوير عقار الذي يضمن الانتهاء من المشروع بشكل مكتمل على المدى الطويل. والقطاعات المفضلة هي قطاعات التعليم والمستودعات المركزية لهذه الأصول المطورة.
سكنية	الحصول على نوعية جيدة من المباني السكنية (كومبوند) المبنية بناءً مخصصاً مؤجرة بعقد طويل المدى مع المستأجرين رئيسيين. كما نفضل هيكل الإيجار القائم على عقد إيجار صافي مع المستأجر الرئيسي (حيث يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه باستثناء عقار مدارس الفارس العالمية يتحمل الصندوق تكاليف التأمين عليه).
مكتب	الحصول على مباني حديثة مبنية على الدرجة (أ و ب) وبوتيك ونحن نفضل هيكل الإيجار القائم على عقد إيجار صافي مع المستأجر الرئيسي أو أن تكون حصة كبير من العقار مؤجرة على مستأجر كبير. ينبغي أن يكون متوسط حصة الإيجار للمستأجر 50% على الأقل من إجمالي إيرادات الإيجار للعقار.
مراكز تسوق	سوف يكون اختيارنا انتقائي حيث سيتم استهداف الفرص الجاذبة.
المستودعات المركزية	الحصول على نوعية جيدة للمرافق بمواصفات عالية الجودة ومؤجرة على شركات ذات سمعة جيدة على مدى طويل الأجل.

إلى جانب الاستحواذ الجديد الذي تم مؤخرًا، سيركز مدير الصندوق أيضاً على الإدارة الفعالة لمحفظة صندوق الراجحي ريت الحالية. ونحن ندرك أهمية العلاقات الإنتاجية للمستأجرين، ونعتبر الأطراف النظيرة التي نتعامل معهم كشركاء. ونسعى لأن يكون لدينا نهج يخدم الطرفين مع المستأجرين لدينا ومتابعة العقارات الحالية بمساعدة مديري الممتلكات من خلال القيام بالحفاظ على الممتلكات وإجراء أعمال الصيانة لها في الوقت المناسب، وبالتالي هذا من شأنه تحسن معدلات الإيجار بالإضافة إلى زيادة إمكانية الاحتفاظ بالمستأجرين الحاليين. ومع نمو المحفظة الاستثمارية العقارية للصندوق، ستكون الإدارة الفعالة للأصول هي المحور الرئيسي لاستراتيجية صندوق الراجحي ريت.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
مدار من قبل الراجحي المالية
القوائم المالية
الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تقرير مراجع الحسابات

إلى / حاملي الوحدات
صندوق الراجحي ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية

الرأي المطلق:

لقد قمنا بفحص القوائم المالية المرفقة لصندوق الراجحي ريت ("الصندوق") المدار من قبل الراجحي المالية (مدير الصندوق) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، والتي تشمل قائمة الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وقوائم الدخل الشامل، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية للفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٨ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، قائمة الموجودات والمطلوبات للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٨ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وفقاً لمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

أساس الرأي المطلق:

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعة القوائم المالية، كما وفينا أيضاً بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد، وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها أهمية بالغة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. لقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور.

المدينة المنورة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٢٢
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٥٥٤

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٢٢
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥١٤٤
ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

الخير
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٨٩٢ ٢٢٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٨٩٢ ٢٢٤٩
ص.ب ٤٦٦٦ الخبر ٣١٥٥٢

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٢٢
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٥٥٤

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٢٢
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥١٤٤
ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

info.sa@pkf.com

شركة البسام وشركائه (المحاسبون المتحالفون) شركة مهنية ترخيص رقم ٥٢٠/١١/٢٢٢ هي شركة عضو في مجموعة PKF لدولاسة المحدودة وهي مجموعة شركات مستقلة قانونياً عن بعضها البعض ولا تتحمل أي مسؤولية أو تبعات الإجراءات أو الإشتاعات عليها من جانب أي شركة أخرى عضو بالمجموعة.

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

إلى / حاملي الوحدات
صندوق الراجحي ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
يملك صندوق الراجحي ريت محفظة من الإستثمارات العقارية تتكون من مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	بالنسبة لانخفاض قيمة الإستثمارات العقارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:
يتم الاحتفاظ بالإستثمارات العقارية لتتمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها. و تدرج هذه الإستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	- 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؛
يتم إعادة قياس الإستثمارات العقارية لخسائر الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية لأصل قيمتها القابلة للاسترداد.	- حصلنا على تقريرين من مقيمين عقاريين مختلفين / مستقلين لجميع الإستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وتأكدنا بأن أساليب التقييم مناسبة لاستخدامها في تحديد القيمة كما في تاريخ التقرير.
لتقييم الانخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات عن طريق التعاقد مع مقيمين مستقلين معتمدين للقيام بتقييم رسمي للعقارات الإستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	- تقييم المبلغ القابل للاسترداد ، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الإستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الإستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لنفس العقار باستثناء بعض العقارات والتي كلن لها أثر انخفاض غير جوهري في القيمة، وبالتالي لم يتم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و
لقد اعتبرنا هذا من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب إقتراضات هامة من قبل الإدارة وقد يكون التأثير المحتمل للانخفاض جوهرياً على القوائم المالية.	- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ٩ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥١

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٨١٢ ٣٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٨١٢ ٣٣٧٩
ص.ب ٣١٩٥٢ الخبر ٣١٩٥٢

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
ص.ب ١٥٦٥١ الرياض ١١٥٥٧

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٨١٢ ٣٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٨١٢ ٣٣٧٩
ص.ب ٣١٩٥٢ الخبر ٣١٩٥٢

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
ص.ب ١٥٦٥١ الرياض ١١٥٥٧

info.sa@pkf.com

شركة البسام وشركائه (المحاسبون المتحالفون) شركة مهنية ترخيص رقم ٥٢٠/١١/٢٢٢ هي شركة عضو في مجموعة PKF الدولية المحدودة وهي مجموعة شركات مستقلة قانونياً عن بعضها البعض ولا تتقبل أي مسؤولية أو تبعات الإجراءات أو الإلتزامات عليها من جانب أي شركة أخرى عضو بالمجموعة.

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

إلى / حاملي الوحدات
صندوق الراجحي ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية:
إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن إحتيال أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن إدارة الصندوق مسؤولة عن تقويم قدرة الصندوق على الاستمرار في عملياتها 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 عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية:
تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن غش أو خطأ، وكذلك إصدار تقرير المراجعة الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكتشف دائماً عن الأخطاء الجوهرية عند وقوعها. قد تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر الأخطاء الجوهرية بصورة فردية أو إجمالية إذا كان من المحتمل أن يؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدم بناءً على هذه القوائم المالية.
وكجزء من أعمال المراجعة، وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بممارسة تقديرنا المهني ونحافظ على التزامنا المهني خلال جميع مراحل المراجعة، كما قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقويم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت نتاجه 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 خطأ جوهري ناتج عن غش 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 إعداد إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

المدينة المنورة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٢٢
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥١

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٢٢
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥١٤٤
ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

الغير
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٨٩٢ ٢٢٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٨٩٢ ٢٢١٩
ص.ب ٤٦٢٦ الغير ٢١٩٥٢

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٢٢
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥١

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٢٢
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥١٤٤
ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

Info.sa@pkf.com

شركة البسام وشركائه (المحاسبون المتحالفون) شركة مهنية ترخيص رقم ٥٢٠/١١/٢٢٢ هي شركة عضو في مجموعة PKF الدولية المحدودة وهي مجموعة شركات مستقلة قانونياً عن بعضها البعض ولا تتقبل أي مسؤولية أو تبعات الإجراءات أو الإشغاع عنها من جانب أي شركة أخرى عضو بالمجموعة.

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

إلى / حاملي الوحدات
صندوق الراجحي ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات المراجع حول 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 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. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كصندوق مستمر.
- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- 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 اكتشفناها 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 تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.
- ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح 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 وشركائه
المحاسبون المتحالفون

إبراهيم أحمد البسام
ترخيص رقم (٣٣٧)

١٢ فبراير ٢٠١٩
٧ جمادى الآخرة ١٤٤٠

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥١٤٤
ص.ب ٦٦٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

الغير
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٢ ٣٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٢ ٣٣٤٩
ص.ب ٤٦٦٦ الخبر ٣١٩٥٢

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥١٤٤
ص.ب ٦٦٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

info.sa@pkf.com

شركة البسام وشركائه (المحاسبون المتحالفون) شركة مهنية ترخيص رقم ٥٢٠/١١/٢٢٢ هي شركة عضو في مجموعة PKF الدولية المحدودة وهي مجموعة شركات مستقلة قانونياً من بعضها البعض ولا تتقبل أي مسؤولية أو تبعات الإجراءات أو الإلتزامات عليها من جانب أي شركة أخرى عضو بالمجموعة.

صندوق الراجحي ريت
قائمة الموجودات والمطلوبات
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

الموجودات	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
النقدية وشبه النقدية	١٠	٥,٧١١
إيجارات مدينة		٧,٢٣٧,٨١٢
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل	٦	٥٩,٣٩٠,٤٦٠
مستحق من أطراف ذات علاقة	١٠	٥,٤٧٢,٧١٤
مصرفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى		١,٦٥٥,١٠٨
استثمارات عقارية	٧	١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣
إجمالي الموجودات		١,٧٤٠,٣٧١,٨٥٨
المطلوبات		
رسوم إدارة مستحقة	١٠	٢,٩٥٦,٧٦٠
إيرادات إيجار غير مكتسبة		١٥,٠٩٢,٣٤٩
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى		١١,٥٠١,٦٦٨
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٠	٣,٤٩٦,٠٣٥
قروض	١٠	٤٥٦,٩١٣,٦٠٠
إجمالي المطلوبات		٤٨٩,٩٦٠,٤١٢
صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات		١,٢٥٠,٤١١,٤٤٦
عدد الوحدات المصدرة (بالعدد)		١٢٢,٢٠٠,٦٠٩
القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة		١٠,٢٣
القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة	٩	١٠,٠٩

تشكل الأيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الراجحي ريت

قائمة الدخل الشامل

للفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٨ (تاريخ الإخراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٨ (تاريخ

الإخراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إيضاح		
٨	٩١,٨٤٢,٢٠٧	إيرادات إيجار من الاستثمارات العقارية
	٢٥٠,٦١٦	الدخل من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
	٦,٨٨٦	إيرادات أخرى
	٩٢,٠٩٩,٧٠٩	إجمالي الدخل من العمليات
١٠	(٩,٨٠٩,٢٣٣)	الرسوم الادارية
١٠	(١٣,٨٨٣,٠٠٥)	مصروفات تمويلية
١٠	(٥٧٩,٠٢٥)	تكاليف ما قبل التشغيل
	(٤,٤٣٣,١٤١)	مصاريف أخرى
	(٢٨,٧٠٤,٤٠٤)	إجمالي المصاريف من العمليات
	٦٣,٣٩٥,٣٠٥	إجمالي النقد من العمليات
٧	(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	مصاريف استهلاك الاستثمارات العقارية
	٤٩,٦٤٧,٥٠٥	صافي الدخل للفترة
	-	الدخل الشامل الأخر
	٤٩,٦٤٧,٥٠٥	إجمالي الدخل الشامل للفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الراجحي ريت

قائمة التغيرات في صافي الموجودات

للفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٨ (تاريخ الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٨ (تاريخ

الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إيضاح

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة

التغيرات من معاملات الوحدات:

٤٢٦,٧٠١,٣٠٠
٧٩٥,٣٠٤,٧٩٠
١,٢٢٢,٠٠٦,٠٩٠

١

- إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
- إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني

(٢١,٢٤٢,١٤٩)

١٢

توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة

٤٩,٦٤٧,٥٠٥

صافي الدخل الشامل للفترة

١,٢٥٠,٤١١,٤٤٦

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للفترة على النحو التالي:

للفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٨
(تاريخ الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر
٢٠١٨

-

عدد الوحدات بداية الفترة

٤٢,٦٧٠,١٣٠

إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي

٧٩,٥٣٠,٤٧٩

إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني

١٢٢,٢٠٠,٦٠٩

عدد الوحدات في نهاية الفترة

تشكراً، الملاحظات المرفقة من (١) إلى (١٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الراجحي ريت

قائمة التدفقات النقدية

للفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٨ (تاريخ الإخراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٨ (تاريخ

الإخراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إيضاحات

٤٩,٦٤٧,٥٠٥		الأنشطة التشغيلية
		صافي الدخل للفترة
١٣,٧٤٧,٨٠٠	٧	تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(٢٣٢,٣٨٩)	٨	مصاريق استهلاك الاستثمارات العقارية
٦٣,١٦٢,٩١٦		الأرباح غير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة
(٧,٢٣٧,٨١٢)		التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(١,٨٩٠,١٧٣)		إيجارات مدينة
(٥,٢٣٧,٦٤٩)		مصرفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
		مستحق من أطراف ذات علاقة
١٥,٠٩٢,٣٤٩		التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
٢,٩٥٦,٧٦٠		إيرادات ايجار غير مكتسبة
٣,٤٦٧,٤٠٥		رسوم إدارة مستحقة
١١,٥٣٠,٢٩٨		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٨١,٨٤٤,٠٩٤		مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(٤٨٥,١٤٦,٤٦٣)	١,٧	الأنشطة الاستثمارية
(٥٩,١٥٨,٠٧١)		شراء استثمارات عقارية
(٥٤٤,٣٠٤,٥٣٤)		شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٤٢٦,٧٠١,٣٠٠		الأنشطة التمويلية
(٢١,٢٤٢,١٤٩)	١٢	إصدار وحدات
٥٧,٠٠٧,٠٠٠	١٠	توزيعات أرباح مدفوعة
٤٦٢,٤٦٦,١٥١		قروض
		صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٥,٧١١		صافي التغير في النقدية وشبه النقدية
-		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
٥,٧١١		النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة
١,١٩٥,٢١١,٣٩٠	١,٧	المعاملات غير النقدية
(٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠)	١,١٠	شراء الاستثمار من خلال الاشتراك في وحدات في الصندوق
		قروض

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الراجحي ريت
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١) الصندوق ونشاطه

صندوق الراجحي ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام معلق متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية . بدأ الصندوق عملياته في ٢٠ مارس ٢٠١٨.

شركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق") شركة مساهمة سعودية مقفلة ، بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٤١٦٨١ و مرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٣٧٠٠٧٠٦٨ بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠٠٧.

تم إدراج صندوق الراجحي ريت في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم تداول وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. ويبلغ رأس مال الصندوق ١,٢٢٢,٠٠٦,٠٩٠ ريال سعودي ومملوكة ٩٩ مئة من تاريخ الإدراج قابلة للتجديد لفترة متساوية وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية .

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل دوري لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مدرة للتدخل 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 ٢٠١٧م).

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، تم تحويل استثمارات عقارية بقيمة ١,١٩٥,٢١١,٣٩٠ ريال سعودي حيث يتضمن ذلك المبلغ قروض بقيمة ٣٩٩,٩٠٦,٠٠٠ ريال سعودي من صندوق الراجحي للنقل العقاري وصندوق الراجحي العقاري الخليجي إلى الصندوق في تاريخ الإدراج. تم تنفيذ المعاملات المذكورة بالإشتراك في وحدات الصندوق من قبل مالكي وحدات صندوق الراجحي للنقل العقاري وصندوق الراجحي العقاري الخليجي بقيمة ٦٠٥,٣٠٤,٧٩٠ ريال سعودي و ١٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي على التوالي.

تعد هذه أول قوائم مالية مصدرة للصندوق، وبالتالي لا توجد أرقام مقبولة في هذه القوائم المالية.

(٢) اللوائح النظامية

يخضع للصندوق لائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والتعليمات الخاصة بصندوق الاستثمار العقاري المتداول ("التعليمات") والمنشورة 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 الالتزام
تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

٢-٣ أسس القياس و العملة الوظيفية و عملة العرض
تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المدرجة بقيمة العادلة في قائمة الدخل حيث يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي، وتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة المعمول بها في الصندوق.

٣) أسس الإعداد (تتمة)

٣.٣ الأحكام والتفويضات والاقتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقارير واقتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإقصاءات المرفقة والإصحاح عن الالتزامات المصنفة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقارير إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة النظرية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في القترات المستقبلية. إن عدم التأكد من الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقرير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهرية للقيمة النظرية للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصلها أذناؤنا اعتمد الصندوق في الافتراضات وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. كما إن الحالات و الافتراضات الحالية قليلة للتطوير مستقبلا حيث أنها قد تطرأ نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق مثل هذه التغيرات تنعكس على الافتراضات عندما تحدث.

الاستمرارية

قامت إدارة الصندوق بإجراء تقييم لفترة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة وهي مقتنعة بأن الصندوق لديه الموارد اللازمة لاستمرار العمل في المستقبل. وعلاوة على ذلك، لا يوجد لدى الإدارة أي شكوك جوهرية من شأنها أن تؤثر على فترة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة. لذلك، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

الخفض قيمة الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم النظرية 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 النظرية للأصل أو الوحدة المولدة للفند المبلغ القابل للاسترداد. وتمثل القيمة القابلة للاسترداد أو الوحدة المولدة للفند بأنها القيمة الأكبر من قيمة استخدامه أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع. ولتقييم قيمة الاستخدام، يتم خسم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد 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، فيتم الاعتماد على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

القيمة المتبقية و العسر الإنتاجي للإستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية للإستثمارات العقارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في عين الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو تقديم العمل. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل مصروف الاستهلاك المستقبلية عندما تتخذ الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٤.٣ الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

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

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

صندوق الراجحي ريت
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١) ملخص السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية موضحة أدناه:

التقديرات وشبه التقديرات

يقصد بالتقديرات وشبه التقديرات المقدّر في الحسابات الجارية لدى بنك محطّر. يتم قياس للتقديرات وشبه التقديرات بالتكلفة المغطاة في قائمة الموجودات والمطلوبات.

إيجارات مدينة

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

استثمارات عقارية

يتم تسجيل المقررات المحظوظ بها لتبعية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصصاً منها الاستهلاك المتراكم 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 أي ٣٣ سنة.

تخضع القيم المتبقية والأسعار الإنتاجية للعقار المستثمر للمرجعة 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 بيع الأصل بالصافي في قائمة الدخل إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية. ويتم تسجيلها بالصافي في قائمة الدخل.

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

تتم مراجعة المقررات 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 وقيمة استخدامه. عندما تتم خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للمبلغ القابل للاسترداد، ولكن لا يجب أن تزيد القيمة الدفترية المحملة عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

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

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

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات للتأجيل وفقاً لمبدأ الاستحقاق على أساس متساوي على فترة الإيجار.

معاملات الاستثمار

يتم الاعتراف بالمعاملات الاستثمارية على أساس تاريخ المعالجة.

الرسوم الإدارية والنفقات الأخرى

يتم تحميل رسوم الإدارة والنفقات الأخرى بمعدلات / مبالغ 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 الالتزام في هذه القوائم المالية.

صندوق الراجحي ريت
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) ملخص المبيعات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

توزيعات الأرباح
ساسة الصندوق هي توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠% من صافي الدخل السنوي بشكل نصف سنوي. لا تتضمن الربح الناتج من بيع أي عقار من الاستثمارات العقارية.

الأدوات المالية

التصنيف والقياس للأدوات المالية

إن فئات القياس والقيمة النظرية للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على النحو التالي:

المعيار الدولي للتقارير المالي رقم ٩		
القيمة النظرية	فئة القياس	
		الموجودات المالية
٥,٧١١	التكلفة المطفأة	التقديرة وثيقة للتخدية
٧,٢٣٧,٨١٢	التكلفة المطفأة	إيجارات مدينة
٥٩,٣٩٠,٤٦٠	القيمة للعادلة	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة دخل
٥,٢٢٧,٦٤٩	التكلفة المطفأة	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧١,٨٧١,٦٣٢		إجمالي الموجودات المالية

يتم قياس الإيجارات المدينة بالتكلفة المطفأة لم يتم تسجيل مخصص انخفاض قيمة الإيجارات المدينة في هذه القوائم المالية لأن المبلغ غير جوهري.

أدوات الملكية

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

يصنف الصندوق موجوداته المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يقوم الصندوق بعد ذلك بقياس جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، باستثناء ما يتم اختياره من قبل مدير الصندوق، عند الاعتراف بالمنفي، تعيين استثمار في أسهم رأس المال بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتنقل ميسرة الصندوق في تحديد الاستثمارات في الأسهم باعتبارها موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تحتفظ بتلك الاستثمارات لأغراض أخرى غير التجارة. عند استخدام هذه الاختيار، يتم الاعتراف بمكاسب وخسائر القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها في فترات لاحقة إلى قائمة الدخل، بما في ذلك عند البيع. ولا يتم الإفصاح عن خسائر انخفاض القيمة (وعكس مكاسب الإخفاض في القيمة) بشكل منفصل عن التخيرات الأخرى في القيمة العادلة. عندما تمثل توزيعات الأرباح عائداً على هذه الاستثمارات، يتم الإستمرار بالاعتراف بها في قائمة الدخل وذلك عندما يتم تحديد حق الصندوق في استلام التدفقات.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الادوات المالية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

- يقوم الصندوق على أساس مستقل بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يعترف الصندوق بمخصص خسائر لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير. يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة لتعكس:
- مبلغ غير متحيز واحتماله موضح يتم تحديده عن طريق تأويل نطاق من النتائج الممكنة؛
 - القيمة الزمنية للنقد؛
 - 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.

إلغاء الإعتراف

- يتم إلغاء الموجودات المالية أو جزء منها، عند انتهاء الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الموجودات، أو عندما (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 المحافظة والسيطرة عليها.

الإلتزامات المالية

- يقوم الصندوق بتصنيف مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يلغي الصندوق الإعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إطفائه من الإلتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انتهاءها.

المقاصة

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

٥ أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى ورسم نقل الملكية

- أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى
يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق بشكل يومي أتعاب إدارية بنسبة ٠,٨% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصاريف، ويتم دفعها بشكل ربع سنوي.

رسم نقل الملكية

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

٦ الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل

مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	قيمة السوق
صندوق الراجحي المضاربة بالبورصة بالريال السعودي	٣٨١,٢٦٥	٥٩,١٥٧,٧٢١,١٤	٥٩,٣٩٠,٤٦٠
الراجحي المالية			

صندوق الراجحي ريت
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٧) الاستثمارات العقارية

التكلفة	الإيضاح	الأراضي	المباني	المجموع
الرصيد في ٢٠ مارس ٢٠١٨		-	-	-
الإضافات	١	١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠	٥٩٢,٥٧٩,٥٩٣	١,٦٨٠,٣٥٧,٨٥٣
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠	٥٩٢,٥٧٩,٥٩٣	١,٦٨٠,٣٥٧,٨٥٣
الإستهلاك المشترك		-	-	-
الرصيد في ٢٠ مارس ٢٠١٨		-	-	-
التغيرات خلال السنة	١-٧	-	(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	(١٣,٧٤٧,٨٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		-	(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	(١٣,٧٤٧,٨٠٠)
القيمة الدفترية :				
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠	٥٧٨,٨٣١,٧٩٣	١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣

تتصل الاستثمارات العقارية في الأريمة عشر عقار التالية:

- جريبير الأحساء يقع في مدينة الرياض ويصنف في قطاع التجزئة. ويحتوي على عدة مستأجرين منذ يونيو ٢٠١٨ وتبلغ قيمة إيجاره السنوي ٥,٢ مليون ريال سعودي.
- مدرسة الفلرس العالمية تقع في مدينة الرياض وتصنف في قطاع التعليم. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١٠ مليون ريال سعودي.
- لولو هايبرماركت التيمه لمجموعة المطلق للاستثمار العقاري يقع في مدينة الرياض، وهو مصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١٥,٢ مليون ريال سعودي.
- أنوار بلازا يقع في مدينة الرياض ، وهو مصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٤,٤ مليون ريال سعودي.
- الترجمس 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.
- بلدة حي المروة يقع في مدينة جدة ومصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٩,٩ مليون ريال سعودي.
- بلدة حي مدائن فهد يقع في مدينة جدة ومصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٢,٥ مليون ريال سعودي.
- بلدة حي الروضة يقع في مدينة جدة ومصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٢,٤ مليون ريال سعودي.

صندوق الراجحي ريت
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٧) الاستثمارات العقارية (تتمة)

- بنده خميس مشيط يقع في خميس مشيط ومصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صفاء إيجاره السنوي ٢,٧ مليون ريال سعودي.
- مركز الأنطس للأعمال يقع في مدينة جدة ومصنف في القطاع التجاري. يحق على عدة مستأجرين وتبلغ قيمة إيجاره السنوي ١٢,٥ مليون ريال سعودي.
- البرج الأزرق يقع في مدينة الخبر ومصنف في القطاع التجاري. وتبلغ قيمة عقد صفاء إيجاره السنوي ١٨,٢ مليون ريال سعودي.
- مستودعات الأوازة في الرياض ومصنف في قطاع الخدمات اللوجستية. وتبلغ قيمة عقد صفاء إيجاره السنوي ١٣,٦ مليون ريال سعودي.
- مستودعات لول المرورية في الرياض ومصنف في قطاع الخدمات اللوجستية. وتبلغ قيمة عقد صفاء إيجاره السنوي ٣,٨ مليون ريال سعودي.
- ١-٧ لدى الصندوق سياسة تحصيل الاستهلاك على المباني لمدة ٣٣ سنة. يتم تحميل الإهلاك بالقيمة القابلة للإهلاك أي التكلفة مضمون منها القيمة المتبقية.
- ٢-٧ جميع العقارات مسجلة باسم شركة الراجحي للتطوير العقاري، شركة المخازن المميزة الثانية و شركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ("شركات الحفظ"). تحتفظ الشركات بهذه العقارات لملكية انتفاع الصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.
- ٣-٧ 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 التقديرية للعقارات الاستثمارية قيمتها القليلة للإسترداد، وهي الأعلى من القيمة المعادلة للموجودات ناقصاً تكلفة البيع و قيمة استخدامه. وفقاً لتقرير التقييم للورية التي كتبها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق، لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في الاستثمارات العقارية في هذه القوائم المالية لأن مبلغ الانخفاض غير جوهري.

(٨) الدخل من الاستثمارات بالقيمة العادلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٢٢٢,٣٨٩
١٨,٢٢٧
<u>٢٤٠,٦١٦</u>

الأرباح غير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
 الأرباح المسجلة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل

صندوق الراجحي ريت
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٩) أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية المسجلة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين لتئين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتكاثرة. إلا أنه وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين لكل أصل من ال ١٤ أصل وهم شركة أولات للتقيم، شركة بلوكود المحدودة و شركة فالوسترز للاستشارات وشركة وايت كرس. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	١,١٥٩,٨٧٣,٢٧٦	١,٦٣٧,٨٠٠,٠٠٠	١,٦٤٨,٨٣٦,٦٨٨
الإجمالي	١,١٥٩,٨٧٣,٢٧٦	١,٦٣٧,٨٠٠,٠٠٠	١,٦٤٨,٨٣٦,٦٨٨

تم تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في تلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام منخلات 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 ٢٠١٨	
١,٦٤٨,٨٣٦,٦٨٨	القيمة العادلة المقترحة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
(١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣)	بخصم: القيمة النظرية الاستثمارات العقارية
(١٧,٧٧٣,٣٦٥)	الإنخفاض في القيمة العادلة المقترحة عن القيمة النظرية
١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	الوحدات المصدرة (بالعدد)
(٠,١٤)	مقدار الإنخفاض للوحدة من القيمة العادلة المقترحة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
١,٢٥٠,٤١١,٤٤٦	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
(١٧,٧٧٣,٣٦٥)	النقص في القيمة العادلة المقترحة عن القيمة النظرية
١,٢٣٢,٦٣٨,٠٨١	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
١٠,٢٢	القيمة النظرية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
(٠,١٤)	مقدار الإنخفاض للوحدة على أساس القيمة العادلة المقترحة
١٠,٠٩	صافي قيمة الموجودات للوحدة على أساس القيمة العادلة

صندوق الراجحي ريت
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٠) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق "الراجحي المالية (مدير الصندوق)، مصرف الراجحي (مساهم في الراجحي المالية) الصندوق المدارة من قبل مجلس إدارة الصندوق وشركة 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.

يقدم مصرف الراجحي الخدمات المصرفية للصندوق كما فيه ٢٠١٨/١٢/٣١ ويحتفظ الصندوق بمبلغ ٥,٧١١ في حسابه الجاري لدى المصرف.

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

طرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة	ذمم دائنة / (مستحقة الدفع)
صندوق الراجحي للدخل العقاري	مصاريف مدفوعة من قبل الصندوق	٥,٠٧٤,٩٢٢	٥,٠٧٤,٩٢٢
	الدخل المستلم نيابة عن الراجحي ريت	١٦٢,٧١٧	١٦٢,٧١٧
الراجحي المالية	رسوم ادارية	٩,٨٠٩,٢٣٣	(٢,٩٥٦,٧٦٠)
	مصاريف مدفوعة بالتقنية عن الصندوق	١,٤٦٧,٤٠٥	(١,٤٦٧,٤٠٥)
	تحويل	-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)
بنك الراجحي	مصاريف تمويل	١٣,٨٨٣,٠٠٥	(٩,٩٤٧,٧٦٠)
	قروض	-	(١٥٦,٩١٣,٦٠٠)
كسب المالية	رسوم حفظ	٩٤,٠٧٥	(٢٨,٦٣٠)
صندوق الراجحي العقاري الخليجي	مصاريف مدفوعة بالتقنية عن الصندوق	١٨,٠٠٠	(١٨,٠٠٠)
	إيراد مستلم نيابة عن الراجحي ريت	٢٥٣,٠٦٥	٢٥٣,٠٦٥

حصل الصندوق على قرض بقيمة ٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠ ريالاً سعودياً من صندوق الراجحي للدخل العقاري الذي تم تحويله إلى الصندوق عن طريق المساهمة المبنية (انظر الملاحظة ١). تم سحب القرض على دفعتين: تبلغ الدفعة الأولى ٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال، وتبلغ الدفعة الثانية ١٤٥,٤٠٦,٦٠٠ ريال سعودي. تم الحصول على هذا القرض باسم شركة المخازن المميزة الثانية، شركة ذات غرض خاص لصندوق الراجحي للدخل العقاري. إن شركة المخازن المميزة الثانية هي أحد الشركات ذات الغرض الخاص للصندوق ولا تزال الطرف المتكتم بالقرض. إن الدفعة الأولى للقرض مضمونة برهن للعقارات الثانية: مبنى جوي، مبنى المطلق، أنوار مول، فرجس مول وراما مول. سيكون تاريخ استحقاق الدفعة الأولى من القرض في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٠. والدفعة الثانية للقرض مضمونة برهن مدارس الفارس المالية وعزيزية بنده للمروة. سيكون تاريخ استحقاق الدفعة الثانية من القرض في ٢٣ مارس ٢٠٢١.

تتصل الدفعتين من القرض صولة ثابتة بنسبة ٣,٧٨٪. تدفع الصولة على مدى خمس سنوات على أساس نصف سنوي. تم إدراج الصولة الخاصة المستحقة عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ على أساس تقاسمي من تاريخ تحويل المساهمة الجارية إلى صندوق الراجحي ريت وتظهر في المطلوبات.

في ٣٠ أكتوبر ٢٠١٨، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بمبلغ ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي (مساهم في الراجحي المالية). هذه للتسهيلات بمعدل فائدة متغير سنوي ثلاث أشهر + ١,٥%، تشكّل التسهيلات لمدة ٧ سنوات.

(١١) الأدوات المالية وإدارة 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 ويعتمد على تقليل الأثر السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية وشبه النقدية وإيجارات مدينة وقياس الاستثمارات بقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة. مستحقات من أطراف أخرى، مصاريف إدارية مستحقة، مستحقات لأطراف أخرى وقروض. يتم الإنصاف عن الطرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة الفردية المركبة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في التبيانات المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها ويلوي إما التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

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 في المملكة ومخاطر معدلات الفائدة 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 إلى مخاطر إئتمان وهي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في النقدية وشبه النقدية وإيجارات مدينة و مستحق من أطراف ذات علاقة. سياسة الصندوق بإبرام عقود الأدوات المالية مع أطراف ذات سمعة حسنة. يسعى الصندوق للحد من المخاطر الائتمانية من خلال مراقبة التعرض للمخاطر، والحد من المعاملات مع أطراف مضعفة، والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية للأطراف الأخرى. يتم إيداع أرصدة البنوك في بنك ذو تصنيف مالي جيد.

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.

صندوق الراجحي ريت
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١١) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تسمة)

تواريخ استحقاق الدين

يوضح الجدول أدناه قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات الهامة للصندوق بناء على أجل الاستحقاق المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
٥,٧١١	-	٥,٧١١	التقنية وشبه التقنية
٧,٢٣٧,٨١٢	-	٧,٢٣٧,٨١٢	الإيجارات المبنية
٥٩,٣٩٠,٤٦٠	-	٥٩,٣٩٠,٤٦٠	الاستثمارات بالقيمة العادلة
٥,٤٢٧,٧١٤	-	٥,٤٢٧,٧١٤	مستحق من أطراف ذات علاقة
١,٦٥٥,١٠٨	-	١,٦٥٥,١٠٨	مصرفات متفرقة مقدما وأرصدة مدونة
١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣	١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣	-	الاستثمارات العقارية
١,٧٤٠,٣٧١,٨٥٨	١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣	٧٣,٧٦٦,٨٠٥	إجمالي الموجودات
٢,٩٥٦,٧٦٠	-	٢,٩٥٦,٧٦٠	رسوم إدارة مستحقة
١٥,٠٩٢,٣٤٩	-	١٥,٠٩٢,٣٤٩	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
١١,٥٠١,٦٦٨	-	١١,٥٠١,٦٦٨	المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٣,٤٩٦,٠٣٥	-	٣,٤٩٦,٠٣٥	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤٥٦,٩١٣,٦٠٠	٤٥٦,٩١٣,٦٠٠	-	قروض
٤٨٩,٩٦٠,٤١٢	٤٥٦,٩١٣,٦٠٠	٣٣,٠٤٦,٨١٢	إجمالي المطلوبات

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 والعملاء والموق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يشتمل 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 إجمالية قوامها:

صندوق الراجحي ريت
يضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٢) توزيعات الأرباح

- وفقا للشروط وأحكام الصندوق، في ١٢ يوليو ٢٠١٨، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح على ملكي الوحدات عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ بمبلغ ٠,١٧٤ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٢١,٢٤٢,١٤٩ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- وافق مجلس إدارة الصندوق مؤخرًا في ١١ فبراير ٢٠١٩ على توزيع أرباح نقدية عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٠,٣١١ ريال سعودي للوحدة بمبلغ ٢٧,١٤٧,١٢٩ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

(١٣) معايير جديدة صالحة و غير مطابقة

تم إصدار عدد من المعايير الجديدة والتفسيرات ولكنها غير مطابقة. يحتزم الصندوق اتباع هذه المعايير والتفسيرات في حال تطبيقها ومراجعتها. يقوم مدير الصندوق بالتقييم أثر هذه المعايير الجديدة والتفسيرات ومن المتوقع أن لا يوجد أي تأثير جوهري على القوائم المستقبلية، ماعدا:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) عقود الإيجار. في يناير ٢٠١٦، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية للنسخة النهائية من معيار التقارير المالية الدولية الخاص بعقود الإيجار والتي تحدد مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح لأطراف عقد الإيجار، أي العميل ("المستأجر") والمؤود ("المؤجر"). يتم تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ والتي يسمح بالتطبيق المبكر ولكن فقط إذا كان يطبق أيضًا المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من العقود مع العملاء. لن تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ سيكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المؤجرة للصندوق. تقوم الشركة حاليًا بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ وتخطط لاعتماد المعيار الجديد في تاريخ المراجعة المطلوب.

(١٤) آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(١٥) اعتماد القوائم المالية

لمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٦ جمادى الثاني ١٤٤٠هـ. (الموافق ١١ فبراير ٢٠١٩).

