



التقرير الأولي للفترة من تاريخ 1 يناير
2019م الى 30 يونيو 2019م





المحتوي

3	معلومات مدير الصندوق	.1
4	مراجعة أنشطة الاستثمار خلال الفترة	.2
5	تقرير عن أداء الصندوق للفترة	.3
6-7	المعلومات الأخرى	.4
8	مزودي الخدمات	.5
ملحق	التقرير المالي الأولي للفترة	.6



1. معلومات مدير الصندوق

■ 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

■ يدار صندوق الراجحي ريت من قبل شركة الراجحي المالية وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة في المملكة العربية السعودية تحمل سجل تجاري رقم 1010241681، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 37-07068 بتاريخ 25 يونيو 2007م و التي بدأت بمزاولة أعمالها في 18 مارس 2008م.

■ اسم وعنوان مدير الصندوق من الباطن /أو مستشار الاستثمار (إن وجد):
لا ينطبق.



2. مراجعة أنشطة الاستثمار خلال الفترة

- ادرج صندوق الراجحي ريت في السوق المالية السعودية (تداول) في تاريخ 20 مارس 2018م. حيث يمتلك الصندوق 14 عقار مدر للدخل في مواقع مختلفة في المملكة العربية السعودية في كل من الرياض وجدة والخبر وخميس مشيط. ويعمل الصندوق بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة والأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويخضع الصندوق للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية وقواعد الإدراج في السوق المالية السعودية (تداول). ويبلغ حجم رأس مال الصندوق 1,222,006,090 ريال سعودي ومدة الصندوق 99 سنة من تاريخ الإدراج، قابلة للتجديد لفترة مماثلة وفقا لتقدير مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.
- يقوم مدير الصندوق ببحث ودراسة إمكانات الحصول على أصول جديدة لصندوق الراجحي ريت والتي من شأنها تعزيز عوائد الصندوق.
- وقع الصندوق مذكرة تفاهم بتاريخ 31 مارس 2019م مع شركة الخليج للتدريب والتعليم للاستحواذ على 3 منشآت تعليمية. تتمتع مذكرة التفاهم المذكورة أعلاه بفترة صلاحية تبلغ 180 يوماً من تاريخ التوقيع سيكون ثمن الشراء عبارة عن مزيج من المساهمة النقدية والمساهمة العينية من خلال إصدار وحدات إضافية في صندوق الراجحي ريت لصالح شركة الخليج للتدريب والتعليم والجمهور، وسيطلب ذلك زيادة رأس مال صندوق الراجحي ريت بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية وملاك الوحدات.



3. تقرير عن أداء الصندوق للفترة من تاريخ 1 يناير 2019م الى 30 يونيو 2019م

القيمة بالريال السعودي	تفاصيل
56,893,984	إجمالي الدخل من العمليات
30,045,868	صافي الدخل
38,522,984	الدخل من الأنشطة التشغيلية
1,242,510,175	صافي قيمة الأصول للصندوق
10.17	صافي قيمة الأصول (حسب التكلفة) للوحدة
10.17	صافي قيمة الأصول (حسب القيمة العادلة) للوحدة
10	سعر الوحدة عند الطرح في السوق المالية السعودية - تداول
8.70	سعر الإغلاق كما في 2019.06.30م (المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول)



4. المعلومات الأخرى

- تفاصيل أي تغييرات حدثت على شروط و أحكام ومذكرة المعلومات (بالنسبة للصندوق العام) أو مستندات الصندوق (بالنسبة للصندوق الخاص) خلال الفترة:
تحديث الشروط والأحكام لتعكس التغيير في أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين و رسوم الحفظ وأتعاب المحاسب القانوني
- أي معلومات أخرى من شأنها أن تمكن مالكي الوحدات من اتخاذ قرار مدروس ومبني على معلومات كافية بشأن أنشطة الصندوق خلال الفترة:
لا يوجد.
- إذا كان الصندوق يستثمر بشكل كبير في صناديق استثمار أخرى, يجب الإفصاح عن نسبة الإدارة المحتسبة على الصندوق نفسه و الصناديق التي يستثمر فيها الصندوق:
لا يوجد.
- بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة, مبينا بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها:
باستثناء أتعاب الإدارة (6,450,671 ريال سعودي) والتي تتماشى مع الشروط والأحكام, لا توجد أي عمولات أخرى تلقاها مدير الصندوق.
- أي بيانات ومعلومات أخرى أوجبت هذه اللائحة (لائحة صناديق الاستثمار) تضمينها بهذا التقرير:
وقع الصندوق مذكرة تفاهم بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩م مع شركة الخليج للتدريب والتعليم للاستحواذ على ٣ منشآت تعليمية. تتمتع مذكرة التفاهم بفترة صلاحية تبلغ 180 يوماً من تاريخ التوقيع سيكون ثمن الشراء عبارة عن مزيج من المساهمة النقدية والمساهمة العينية من خلال إصدار وحدات إضافية في صندوق الراجحي ريت لصالح شركة الخليج للتدريب والتعليم والجمهور، وسيطلب ذلك زيادة رأس مال صندوق الراجحي ريت بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية وملاك الوحدات.
- تغييرات أساسية او جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق.
لا توجد أي تغييرات جوهرية خلال فترة هذا التقرير.



4. المعلومات الأخرى

- بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات:
توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت عن الفترة من 1 يوليو 2018م حتى 31 ديسمبر 2018م على النحو التالي:
 - إجمالي الأرباح الموزعة 37,947,139 ريال
 - التوزيعات النقدية على أساس 122,200,609 وحدة قائمة
 - قيمة الربح الموزع يبلغ 0.311 ريال لكل وحدة، ونسبتها إلى القيمة الاسمية للوحدة هو 3.11%
 - أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم الأحد بتاريخ 1440/06/12 هـ الموافق 2019/02/17م (نهاية يوم التداول في 1440/06/08 هـ الموافق يوم الأربعاء 2019/02/13م).
- توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت عن الفترة من 1 يناير 2019م حتى 30 يونيو 2019م على النحو التالي:
 - إجمالي الأرباح الموزعة 39,104,194.88 ريال
 - التوزيعات النقدية على أساس 122,200,609 وحدة قائمة
 - قيمة الربح الموزع يبلغ 0.32 ريال لكل وحدة، ونسبتها إلى القيمة الاسمية للوحدة هو 3.20%
 - أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم الأحد بتاريخ 1440/12/03 هـ الموافق 2019/08/04م (نهاية يوم التداول في 1440/11/28 هـ الموافق يوم الأربعاء 2019/07/31م)
- القوائم المالية الأولية غير المدققة:
مرفق في الملحق رقم (1) القوائم المالية الأولية غير المدققة.



5. مزودي الخدمات

مدير الصندوق	شركة الراجحي المالية
أمين الحفظ	شركة كسب المالية
المحاسب القانوني	شركة بي كي إف البسام والنمر المحاسبون المتحالفون
المستشار القانوني	مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج آند سبالدينج إل إل بي)
الجهة المنظمة	هيئة السوق المالية
جهة الإدراج والتداول	شركة السوق المالية السعودية (تداول)
المقيمين	<ul style="list-style-type: none"> • شركة أولات للتقييم العقاري • شركة وايت كيوبز • فاليوسترات للاستشارات



الملحق - القوائم المالية الأولية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2019م

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
مدار من قبل الراجحي المالية
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مرجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل

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

المقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية المرفقة لصندوق الراجحي ريت ("الصندوق") المدار من قبل الراجحي المالية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، والقوائم الأولية للدخل الشامل، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. إن إدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة والتي أعدتها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" والمعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناء على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بعمليات الفحص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن فحص هذه القوائم المالية الأولية الموجزة يتضمن بصورة أساسية على توجيه الاستفسارات إلى الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات الفحص الأخرى. إن الفحص أقل نطاقاً من عملية المراجعة التي تتم وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وبالتالي فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيدات التي تطلعنا على كافة الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وبالتالي، لا نبدي رأي مراجعة بشأنها.

الاستنتاج

بناءً على الفحص الذي قمنا به، لم يرد إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة لم يتم إعدادها من جميع النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" والمعتمدة في المملكة العربية السعودية.

عن البسام وشركائه
المحاسبون المتحالفون



ابراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٣٣٧

٢٥ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ
٢٨ يوليو ٢٠١٩ م

المدينة المنورة
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 ٥٤٤٤
ص ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

الخبر
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٤٩
ص ب ٤٦٣٦ 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 ٥٤٤٤
ص ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

الموقع الرسمي : www.pkfbassam.com

البريد الإلكتروني : info.sa@pkf.com

صندوق الراجحي ريت
قائمة المركز المالي الأولية (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة)	إيضاح	
			الموجودات
٥,٧١١	٤٢٧,٢٠٨		النقدية وشبه النقدية
٧,٢٣٧,٨١٢	٢,٩٦٨,١٠٧		إيجارات مدينة
٥٩,٣٩٠,٤٦٠	٦١,٣٨٣,٦٠٢	٧	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٥,٤٧٢,٧١٤	٤٤٤,٩٩٠	١٢	مستحق من أطراف ذات علاقة
١,٦٥٥,١٠٨	٥٠٥,٩٦٢		مصرفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣	١,٦٥٨,٣٤٥,٨٢٢	٦	استثمارات عقارية
١,٧٤٠,٣٧١,٨٥٨	١,٧٢٤,٠٧٥,٦٩١		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٢,٩٥٦,٧٦٠	٣,٢٤٧,٠٣٩	١٢	رسوم إدارة مستحقة
١٥,٠٩٢,٣٤٩	١٧,٠٥٢,١٣٨		إيرادات ايجار غير مكتسبة
١١,٥٠١,٦٦٨	٤,٣١٦,٤٠٠	١٠	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٣,٤٩٦,٠٣٥	٣٦,٣٣٩	١٢	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤٥٦,٩١٣,٦٠٠	٤٥٦,٩١٣,٦٠٠	١٢	قروض
٤٨٩,٩٦٠,٤١٢	٤٨١,٥٦٥,٥١٦		اجمالي المطلوبات
١,٢٥٠,٤١١,٤٤٦	١,٢٤٢,٥١٠,١٧٥		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	١١	عدد الوحدات المصدرة (بالعدد)
١٠,٢٣	١٠,١٧		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
١٠,٠٩	١٠,١٧	٨	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق الراجحي ريت
قائمة الدخل الشامل الأولية (غير مراجعة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٨ إلى ٢٠ يونيو ٢٠١٨	لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩	إيضاح	
٣٧,٢٤٤,٢٠٥	٥٦,٢٩٠,٨٤٢		الدخل
-	٦٠٣,١٤٢	٩	إيرادات إيجار من الاستثمارات العقارية
٣٧,٢٤٤,٢٠٥	٥٦,٨٩٣,٩٨٤		الدخل من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
			إجمالي الدخل من العمليات
(٣,٦٣٩,٥٧١)	(٦,٤٥٠,٦٧١)	١٢	المصاريف
(٥,٧١٥,٧٨٧)	(٨,٧٨٨,٩٨١)	١٢	اتعاب إدارة الصندوق
(٢,٠١٧,١٦٥)	(٣,١٣١,٣٤٨)		مصروفات تمويلية
(١١,٣٧٢,٥٢٣)	(١٨,٣٧١,٠٠٠)		مصاريف عمومية وإدارية
٢٥,٨٧١,٦٨٢	٣٨,٥٢٢,٩٨٤		إجمالي المصاريف من العمليات
(٥,٥٠٠,٠٩٢)	(٨,٤٧٧,١١٦)	٦	إجمالي النقد من العمليات
٢٠,٣٧١,٥٩٠	٣٠,٠٤٥,٨٦٨		مصاريف استهلاك الاستثمارات العقارية
-	-		صافي الدخل للفترة
٢٠,٣٧١,٥٩٠	٣٠,٠٤٥,٨٦٨		الدخل الشامل الأخر
٢٠,٣٧١,٥٩٠	٣٠,٠٤٥,٨٦٨		إجمالي الدخل الشامل للفترة



تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الراجحي ريت

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية (غير مراجعة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٨ إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨	للفترة السنتية أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩	إيضاح
-	١,٢٥٠,٤١١,٤٤٦	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
		التغيرات من معاملات الوحدات:
٤٢٦,٧٠١,٣٠٠	- ١	- إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
٧٩٥,٣٠٤,٧٩٠	- ١	- إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
١,٢٢٢,٠٠٦,٠٩٠	١,٢٥٠,٤١١,٤٤٦	
-	١٤ (٣٧,٩٤٧,١٣٩)	توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة
٢٠,٣٧١,٥٩٠	٣٠,٠٤٥,٨٦٨	صافي الدخل الشامل للفترة
١,٢٤٢,٣٧٧,٦٨٠	١,٢٤٢,٥١٠,١٧٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق الراجحي ريت
قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير مراجعة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٨ إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨	للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
٢٠,٣٧١,٥٩٠	٣٠,٠٤٥,٨٦٨		صافي الدخل للفترة
٥,٥٠٠,٠٩٢	٨,٤٧٧,١١٦	٦	تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
-	(٢٤٧,٦١٦)		استهلاك الاستثمارات العقارية
-	(٣٥٥,٥٢٦)		الأرباح غير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة
٢٥,٨٧١,٦٨٢	٣٧,٩١٩,٨٤٢		الأرباح المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة
-	٤,٢٦٩,٧٠٥		التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(٣٣,٢٥٢,٥٩٤)	١,١٤٩,١٤٦		إيجارات مدينة
-	٥,٠٢٧,٧٢٤		مصرفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
-	١,٩٥٩,٧٨٩		مستحق من أطراف ذات علاقة
٣,٦٣٩,٥٧١	٢٩٠,٢٧٩		التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
٢٥,٩٣٩,٠٧٧	(٣,٤٥٩,٦٩٦)		إيرادات ايجار غير مكتسبة
١٨,٧٦٩,١٨٥	(٧,١٨٥,٢٦٨)		رسوم إدارة مستحقة
٤٠,٩٦٦,٩٢١	٣٩,٩٧١,٥٢١		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
			مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
			صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(٨٣٠,١١٦,٧٨٢)	(٢١٢,٨٨٥)		الأنشطة الاستثمارية
-	(١,٣٩٠,٠٠٠)		شراء استثمارات عقارية
(٨٣٠,١١٦,٧٨٢)	(١,٦٠٢,٨٨٥)		شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٤٢٦,٧٠١,٣٠٠	-		الأنشطة التمويلية
-	(٣٧,٩٤٧,١٣٩)		إصدار وحدات
٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠	-		توزيعات أرباح مدفوعة
٨٢٦,٦٠٧,٩٠٠	(٣٧,٩٤٧,١٣٩)		قروض
			صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٣٧,٤٥٨,٠٣٩	٤٢١,٤٩٧		التغير في النقدية وشبه النقدية خلال الفترة
-	٥,٧١١		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
٣٧,٤٥٨,٠٣٩	٤٢٧,٢٠٨		النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة
٧٩٥,٣٠٤,٧٩٠	-		المعاملات غير النقدية
			شراء الاستثمار من خلال الاشتراك في وحدات في الصندوق

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة



صندوق الراجحي ريت
ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١) الصندوق وانشطته

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

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

تم ادراج صندوق الراجحي ريت في السوق المالية السعودي ("تداول") ويتم تداول وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. ويبلغ رأس مال الصندوق ١,٢٢٢,٠٠٦,٠٩٠ ريال سعودي ومدته ٩٩ سنة من تاريخ الإدراج قابلة للتجديد لفترة مماثلة 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 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 ٢٠١٧م).

(٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار 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

٣-١ بيان الإلتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة المعروضة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) التقارير المالية الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. والمعايير والاصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٣) أسس الإعداد (تتمة)**٣-٢ أساس القياس و العملة الوظيفية و عملة العرض**

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية بإستثناء الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل حيث يتم قياسها بالقيمة العادلة بإستخدام مبدأ الإستحقاق المحاسبي، وتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية للصندوق.

٣-٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة القيام بإستخدام أحكام وتقديرات وإفتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات 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 الأولية الموجزة. 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.

الاستمرارية

قامت إدارة الصندوق بإجراء تقييم لقدرة 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 قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة. لذلك، تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة 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 الإستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدره إلى قيمها الحالية بإستخدام 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 المقدره 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 المقدره والأعمار الإنتاجية للإستثمارات العقارية لحساب الإستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في عين الإعتبار الإستخدام 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 التقديرات السابقة.

٤) ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تتوافق السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للصندوق للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، باستثناء التالي:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ عقود إيجار

اعتمد الصندوق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩.

يقدم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ نموذجًا وحيّدًا لحساب المحاسبة على أساس التأجير في الميزانية للمستأجرين يتعرف المستأجر على حق الاستخدام الذي يمثل حقه في استخدام الأصول الأساسية والتزامات الإيجار التي تمثل التزامه بتسديد مدفوعات الإيجار. هناك استثناءات للتعرف على عقود الإيجار قصيرة الأجل والعناصر منخفضة القيمة. تظل محاسبة المؤجرين مماثلة للمعيار الحالي - أي أن المؤجر يواصل تصنيف عقود الإيجار على أنها تمويل أو عقود إيجار تشغيلية.

يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ محل إرشادات عقود الإيجار الحالية ، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٧ عقود إيجار ، المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ - تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتضمن عقد إيجار ، وعقد إيجار تشغيلي ١٥ - حوافز و SIC-٢٧ - تقييم مادة المعاملات التي تنطوي على شكل قانوني من عقود الإيجار.

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

٥) أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم نقل الملكية

- أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى
يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق بشكل يومي أتعاب إدارية بنسبة ٠,٨% سنويًا من إجمالي قيمة أصول الصندوق 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.

صندوق الراجحي ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٦) الاستثمارات العقارية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

المجموع	المباني	الأراضي	إيضاح	التكلفة
١,٦٨٠,٣٥٧,٨٥٣	٥٩٢,٥٧٩,٥٩٣	١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠		الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٩
٢١٢,٨٨٥	٢١٢,٨٨٥	-		الإضافات خلال الفترة
١,٦٨٠,٥٧٠,٧٣٨	٥٩٢,٧٩٢,٤٧٨	١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠		الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	-		الإستهلاك المتراكم
(٨,٤٧٧,١١٦)	(٨,٤٧٧,١١٦)	-	٦,١	الرصيد في بداية الفترة
(٢٢,٢٢٤,٩١٦)	(٢٢,٢٢٤,٩١٦)	-		التغيرات خلال الفترة
				الرصيد في نهاية الفترة
١,٦٥٨,٣٤٥,٨٢٢	٥٧٠,٥٦٧,٥٦٢	١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠		القيمة الدفترية:
				الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
المجموع	المباني	الأراضي	إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
-	-	-		التكلفة
١,٦٨٠,٣٥٧,٨٥٣	٥٩٢,٥٧٩,٥٩٣	١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠		الرصيد في ٢٠ مارس ٢٠١٨
١,٦٨٠,٣٥٧,٨٥٣	٥٩٢,٥٧٩,٥٩٣	١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠		الإضافات
				الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
-	-	-		الإستهلاك المتراكم
(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	-	٦,١	الرصيد في ٢٠ مارس ٢٠١٨
(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	-		التغيرات خلال السنة
				الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣	٥٧٨,٨٣١,٧٩٣	١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠		القيمة الدفترية:
				الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٦) الاستثمارات العقارية (تتمة)

تتمثل الاستثمارات العقارية في الأربعة عشر عقار التالية:

- جريير 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 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.
- 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 ١٣,٥ 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 ١٤,٣ مليون ريال سعودي.
- مستودعات لولو المركزية في الرياض وتصنف في قطاع الخدمات اللوجستية. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٣,٨ مليون ريال سعودي.

١-٦ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني لمدة ٣٣ سنة. يتم تحميل الإستهلاك بالقيمة القابلة للإستهلاك أي التكلفة مخصوم منها القيمة المتبقية.

٢-٦ 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.

٣-٦ 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 للعقارات الإستثمارية قيمتها القابلة للإسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكلفة البيع و قيمة استخدامه. ووفقاً لتقارير التقييم الدورية التي قدمها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق، لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في الاستثمارات العقارية في هذه القوائم المالية لأن مبلغ الإنخفاض غير جوهري.

صندوق الراجحي ريت

ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٧) الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة

القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	٣٠ يونيو ٢٠١٩
٦١,٣٨٣,٦٠٢	٦٠,٩٠٣,٥٦٥	٣٩١,٥٠٠	الراجحي كابيتال	صندوق الراجحي للمتاجرة بالريال
٥٩,٣٩٠,٤٦٠	٥٩,١٥٧,٧٢١	٣٨٤,٢٦٥	الراجحي كابيتال	صندوق الراجحي للمتاجرة بالريال

(٨) أثر 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. يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الاستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين وهم شركة أولات للتقييم، و شركة فاليوسترات للاستشارات وشركة وابت كيوس. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩:

٣٠ يونيو ٢٠١٩	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	١,٦٨٤,٤١٥,٨٣٦	١,٦٣٣,١٧٥,٠٠٠	١,٦٥٨,٧٩٥,٤١٨
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	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:

٢٠١٩ يونيو ٣٠	٢٠١٨ ديسمبر ٣١
القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين	١,٦٥٨,٧٩٥,٤١٨
يخصم: القيمة الدفترية الاستثمارات العقارية	(١,٦٥٨,٣٤٥,٨٢٢)
الإنخفاض في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية	٤٤٩,٥٩٦
الوحدات المصدرة (بالعدد)	١٢٢,٢٠٠,٦٠٩
مقدار الإنخفاض للوحدة من القيمة العادلة المقدرة	(٠,١٤)

صندوق الراجحي ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٨) أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
١,٢٥٠,٤١١,٤٤٦	١,٢٤٢,٥١٠,١٧٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
(١٧,٧٧٣,٣٦٥)	٤٤٩,٥٩٦	النقص في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١,٢٣٢,٦٣٨,٠٨١	١,٢٤٢,٩٥٩,٧٧١	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
١٠,٢٣	١٠,١٧	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
(٠,١٤)	٠,٠٠	مقدار الإنخفاض للوحدة على أساس القيمة العادلة المقدرة
١٠,٠٩	١٠,١٧	صافي قيمة الموجودات للوحدة على أساس القيمة العادلة

(٩) الدخل من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
-	٢٤٧,٦١٦	الأرباح غير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
-	٣٥٥,٥٢٦	الأرباح المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
-	٦٠٣,١٤٢	اجمالي

(١٠) مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
٩,٩٤٧,٧٦٠	٢,١٤٤,٣٥٧	عمولات خاصة دائنة
٥٥٥,٩٥١	٨٨٥,٢٧٧	ذمم دائنة ومصرفات مستحقة
٧٩١,٥٢٢	٩٢٩,٤٣٢	المصرفات المستحقة على الاستثمارات العقارية
٢٠٦,٤٣٥	٣٥٧,٣٣٤	أخرى
١١,٥٠١,٦٦٨	٤,٣١٦,٤٠٠	اجمالي المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

صندوق الراجحي ريت
 ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
 للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١١) معاملات الوحدات

تتلخص المعاملات في وحدات الصندوق للفترة على النحو التالي:

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
-	١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	الوحدات في بداية الفترة
٤٢,٦٧٠,١٣٠	-	الوحدات المصدرة نقدا خلال الفترة ايضاح ١١,١
٧٩,٥٣٠,٤٧٩	-	الوحدات المصدرة بخلاف النقد او عيني خلال الفترة ايضاح ١١,١
١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	الوحدات في نهاية الفترة

١-١١ خلال الفترة ، أصدر الصندوق لاشئ (٣٠ يونيو ٢٠١٨ : ٤٢,٦٧٠,١٣٠ وحدة بقيمة ٤٢٦,٧٠١,٣٠٠ ريال سعودي) وحدات للعامه.

٢-١١ خلال الفترة ، أصدر الصندوق لاشئ (٣٠ يونيو ٢٠١٨ : ٧٩,٥٣٠,٤٧٩ وحدة) كمقابل لشراء العقارات الاستثمارية.

(١٢) الأرصدة والمعاملات مع الاطراف 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 الاعتيادي 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 في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ويحتفظ الصندوق بمبلغ ٤٢٧,٢٠٨ (٣٠ يونيو ٢٠١٨ : ٥,٧١١) في حسابه الجاري لدى المصرف.

صندوق الراجحي ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

(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 الفترة والأرصدة الناتجة عنها:

الرصيد مدين / (دائن)		مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩		
١٦٢,٧١٧	-	١,٣٤٠,٧٨٩	٥,١٥٨,٨٥٤	دخل مقبوض بالنيابة عن صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي للدخل العقاري
٥,٠٧٤,٩٣٢	-	-	-	مصاريف دفعها الصندوق	
(٢,٩٥٦,٧٦٠)	(٣,٢٤٧,٠٣٩)	٦,٤٥٠,٦٧١	٣,٦٣٩,٥٧١	اتعاب ادارة	الراجحي المالية
(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	تمويل	
(١,٤٦٧,٤٠٥)	-	-	٦٨٢,٠٦٤	مصاريف مدفوعة بالنيابة عن الصندوق	
(٩,٩٤٧,٧٦٠)	(٢,١٤٤,٣٥٧)	٨,٧٨٨,٩٨١	٥,٧١٥,٧٨٧	مصاريف تمويل*	بنك الراجحي
(٤٥٦,٩١٣,٦٠٠)	(٤٥٦,٩١٣,٦٠٠)	-	-	قروض	
(٢٨,٦٣٠)	(٣٦,٣٣٩)	٥٧,٧٠٩	٢٧,٩٤٨	رسوم حفظ	كسب المالية
١٨,٠٠٠	٦٩٨,٠٥٥	٦٨٠,٠٥٥	-	مصاريف مدفوعة بالنيابة عن الصندوق	صندوق الراجحي العقاري الخليجي
(٢٥٣,٠٦٥)	(٢٥٣,٠٦٥)	-	-	إيراد مستلم نيابة عن الراجحي ريت	

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

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 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 الملتزم بالقرض. إن الدفعة الأولى للقرض مضمونة برهن للعقارات التالية: مبنى جريز ، مبنى المطلق ، أنوار بلازا ، نرجس بلازا وراما بلازا. سيكون تاريخ الاستحقاق للدفعة الأولى من القرض في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٠. والدفعة الثانية للقرض مضمونة برهن مدارس الفارس العالمية وعزيزية بنده المروة. سيكون تاريخ استحقاق الدفعة الثانية من القرض في ٢٣ مارس ٢٠٢١.

تتحمل الدفعتين من القرض عمولة ثابتة بنسبة ٣,٧٨٪. تدفع العمولة على مدى خمس سنوات على أساس نصف سنوي. تم إدراج العمولة الخاصة المستحقة عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ على أساس تناسبي من تاريخ تحويل المساهمات العينية 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 التسهيلات بمعدل فائدة متغير سايبور ثلاثة أشهر + ١,٥٪. تمتد التسهيلات لمدة ٧ سنوات.

١٣) الأدوات المالية وإدارة المخاطر

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

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية وشبه النقدية وإيجارات مدينة وقياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة، مستحقات من أطراف أخرى، مصاريف إدارية مستحقة، مستحقات لأطراف أخرى 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 البيانات المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

مخاطر السوق

خضع 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 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 محددة، 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.

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.

القيم العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. نظراً لإعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، قد ينشأ فرق بين القيم الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. تعتقد الإدارة أن القيم العادلة للأصول والخصوم المالية للصندوق، بخلاف الممتلكات الاستثمارية، لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

يصنف الصندوق جميع موجوداته المالية باستثناء الأصول المدرجة بالتكلفة المطفأة، بالقيمة العادلة على أنها المستوى ١.

١٤) توزيعات الأرباح

وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق في ١١ فبراير ٢٠١٩ ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع الأرباح فيما يتعلق بفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والبالغة ٠,٣١١ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٣٧,٩٤٧,١٣٩ ريال سعودي لأصحاب الوحدات. تم دفع الشيء نفسه في ٢٥ فبراير ٢٠١٩.

بعد ذلك ، في ٢٣ يوليو ٢٠١٩ ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح فيما يتعلق بفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بمبلغ ٠,٣٢ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٣٩,١٠٤,١٩٥ ريال سعودي لأصحاب الوحدات.

١٥) آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٦) اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٥ ذو القعدة ١٤٤٠هـ (الموافق ٢٨ يوليو ٢٠١٩).