

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل شركة الراجحي المالية)
القوائم المالية الأولية الموجزة
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

رقم الصفحة	المحتويات
١	تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
٦ - ٢٠	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

**تقرير فحص المراجع المستقل
حول القوائم المالية الأولية الموجزة إلى مالكي الوحدات القابلة للاسترداد في
صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل شركة الراجحي المالية)**

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق الراجحي ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ وقوائم الدخل الشامل والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التي تتضمن ملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها بشكل عادل وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي ابداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

لقد قمنا بفحصنا وفقاً لمعايير ارتباطات الفحص الدولي (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية الموجزة من توجيه استفسارات، بشكل أساسي، إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص أقل نطاقاً إلى حد كبير من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. عليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به ، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن اللحيد والياحيى محاسبون قانونيون





تركي عبد المحسن اللحيد
محاسب قانوني
قيد سجل المحاسبين القانونيين رقم (٤٣٨)

الرياض: ٢٢ ذو الحجة ١٤٤١ هـ
(١٢ أغسطس ٢٠٢٠)

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل شركة الراجحي المالية)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ إيضاح (غير مراجعة) ريال سعودي		
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
١٢٥,٠٠٠	١٥٤,٦٦٠		نقدية وشبه نقدية
٥,١٩٦,٦٨٥	٢٣,٨٧٧,٧٥٧	٦	مدنيين دخل إيجار
-	٨٠,٨٦٠,٥٨٦	٧	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٤٠,٠٤١,١٩٣	-	٧	دفعات مقدمة لاستثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
١,٨٣٠,٠٤٨	٣,٣٧٩,٣٥١		دخل إيجار مستحق
٣٧,١٦٠,٣٧٠	٦٧١,٩٠٠		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
<u>٨٤,٣٥٣,٢٩٦</u>	<u>١٠٨,٩٤٤,٢٥٤</u>		
			الموجودات غير المتداولة
٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣	٢,٢٢٩,٠٥٤,٤٠٣	٨	عقارات استثمارية
<u>٢,٣٨٦,٢٠١,٢٢٩</u>	<u>٢,٣٣٧,٩٩٨,٦٥٧</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٩,٠٣٦,١٦١	٩,٢٤٤,٣٢٢		دخل إيجار مؤجل
٧,٠٤١,٣٩٠	٦,٢٠٠,٠٤٠	١٠	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٤٣١,٠١٥	٤,٥٠٨,٩٧٠	١٢	أتعاب الإدارة مستحقة الدفع
٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠	٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠	١٢	قروض - جزء متداول
<u>٢٧١,٠٠٨,٥٦٦</u>	<u>٤١٩,٨٥٩,٩٣٢</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٥٣٦,٧٥٣,٥٣٦	٣٩١,٣٤٧,٤١٨	١٢	قروض - جزء غير متداول
<u>٨٠٧,٧٦٢,١٠٢</u>	<u>٨١١,٢٠٧,٣٥٠</u>		إجمالي المطلوبات
<u>١,٥٧٨,٤٣٩,١٢٧</u>	<u>١,٥٢٦,٧٩١,٣٠٧</u>		صافي الموجودات المتعلقة بمالكي الوحدات القابلة للاسترداد
			الوحدات المصدرة (بالعدد)
<u>١٦١,٨٥٦,٨٥٧</u>	<u>١٦١,٨٥٦,٨٥٧</u>	١١	
			قيمة الوحدة (بالريال السعودي)
<u>٩,٧٥</u>	<u>٩,٤٣</u>		
			القيمة العادلة للوحدة (بالريال السعودي)
<u>٩,٩١</u>	<u>٩,٧٦</u>	٤-٩	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل شركة الراجحي المالية)
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
٥٦,٢٩٠,٨٤٢	٨٤,٩٥٩,٢٩٤		الدخل دخل إيجار من عقارات استثمارية
٥٦,٢٩٠,٨٤٢	٨٤,٩٥٩,٢٩٤		إجمالي الدخل
			المصاريف
(٨,٤٧٧,١١٦)	(١٤,٣٩٢,٣٤٦)	٨	مصروف استهلاك عقارات استثمارية
(٦,٤٥٠,٦٧١)	(٩,١١٢,٧٤٩)	١٢	أتعاب إدارة
-	(٣,٦٥٥,٤٤٩)	٦	مخصص نم إيجار مدينة مشكوك في تحصيلها
(٣,١٣١,٣٤٨)	(٤,٠٣٦,٤٩٠)		مصاريف أخرى
(١٨,٠٥٩,١٣٥)	(٣١,١٩٧,٠٣٤)		إجمالي المصاريف
٣٨,٢٣١,٧٠٧	٥٣,٧٦٢,٢٦٠		الربح التشغيلي
(٨,٧٨٨,٩٨١)	(١٤,٠٢٢,٢٧٤)	١٢	تكلفة تمويل
-	٣٠١,٤٢٦		دخل آخر
٣٥٥,٥٢٦	٥٦٠,٧٩٣	٧	مكاسب محققة عن استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٢٤٧,٦١٦	٢٣٣,٥٥٤	٧	مكاسب غير محققة عن استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٣٠,٠٤٥,٨٦٨	٤٠,٨٣٥,٧٥٩		ربح الفترة قبل الهبوط في القيمة
-	(٥٨,٤٩٣,٦٣٩)	٨	مخصص هبوط في قيمة عقارات استثمارية
٣٠,٠٤٥,٨٦٨	(١٧,٦٥٧,٨٨٠)		(خسارة) ربح الفترة بعد الهبوط في القيمة
-	-		دخل شامل آخر
٣٠,٠٤٥,٨٦٨	(١٧,٦٥٧,٨٨٠)		إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل للفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل شركة الراجحي المالية)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) ريال سعودي
--	--

١,٥٧٨,٤٣٩,١٢٧ ١,٢٥٠,٤١١,٤٤٦

(١٧,٦٥٧,٨٨٠)	٣٠,٠٤٥,٨٦٨
-	-
(١٧,٦٥٧,٨٨٠)	٣٠,٠٤٥,٨٦٨

صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات القابلة للاسترداد في بداية الفترة

(خسارة) ربح الفترة
الدخل الشامل الآخر للفترة
إجمالي (الخسارة) الربح الشامل للفترة

التغير من معاملات الوحدات:

-	-
-	-
-	-

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

(٣٣,٩٨٩,٩٤٠) (٣٧,٩٤٧,١٣٩)

توزيعات أرباح خلال الفترة (إيضاح ١٦)

١,٥٢٦,٧٩١,٣٠٧ ١,٢٤٢,٥١٠,١٧٥

صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات القابلة للاسترداد في نهاية الفترة

فيما يلي ملخص المعاملات في الوحدات في نهاية الفترة:

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) الوحدات	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) الوحدات
---	---

١٦١,٨٥٦,٨٥٧ ١٢٢,٢٠٠,٦٠٩

-	-
-	-
-	-

الوحدات في بداية الفترة

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

١٦١,٨٥٦,٨٥٧ ١٢٢,٢٠٠,٦٠٩

الوحدات في نهاية الفترة

٩,٤٣ ١٠,١٧

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل شركة الراجحي المالية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح
٣٠,٠٤٥,٨٦٨	(١٧,٦٥٧,٨٨٠)	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي (خسارة) ربح الفترة
		التعديلات لتسوية صافي (الخسارة) الربح إلى صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
-	٥٨,٤٩٣,٦٣٩	٨ مخصص هبوط في قيمة عقارات استثمارية
٨,٤٧٧,١١٦	١٤,٣٩٢,٣٤٦	٨ مصروف استهلاك عقارات استثمارية
-	٣,٦٥٥,٤٤٩	٦ مخصص نم إيجار مدينة مشكوك في تحصيلها
(٣٥٥,٥٢٦)	(٥٦٠,٧٩٤)	٧ مكاسب محققة عن استثمارات مفاصة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
(٢٤٧,٦١٦)	(٢٣٣,٥٥٣)	٧ مكاسب غير محققة عن استثمارات مفاصة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٣٧,٩١٩,٨٤٢	٥٨,٠٨٩,٢٠٧	
٤,٢٦٩,٧٠٥	(٢٢,٣٣٦,٥٢١)	تعديلات رأس المال العامل:
١,١٤٩,١٤٦	٣٤,٩٣٩,١٦٧	مدنين دخل إيجار، صافي
٢٩٠,٢٧٩	٤,٠٧٧,٩٥٥	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١,٩٥٩,٧٨٩	٢٠٨,١٦١	أتعاب الإدارة مستحقة الدفع
(٧,١٨٥,٢٦٨)	(٨٤١,٣٥٠)	دخل إيجار مؤجل
٥,٠٢٧,٧٢٤	-	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
(٣,٤٥٩,٦٩٦)	-	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٣٩,٩٧١,٥٢١	٧٤,١٣٦,٦١٩	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢١٢,٨٨٥)	(٩٢,٤٥٥)	٨ شراء عقارات استثمارية
(١,٣٩٠,٠٠٠)	(١٩٧,٨٤٧,٥٣٩)	٧ شراء استثمارات مفاصة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
-	١١٧,٧٨١,٣٠٠	٧ بيع استثمارات مفاصة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
-	٤٠,٠٤١,١٩٣	٧ دفعات مقدمة لاستثمارات مفاصة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
(١,٦٠٢,٨٨٥)	(٤٠,١١٧,٥٠١)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٣٧,٩٤٧,١٣٩)	(٣٣,٩٨٩,٩٤٠)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	٤٨٢	١٧ توزيعات أرباح مدفوعة
(٣٧,٩٤٧,١٣٩)	(٣٣,٩٨٩,٤٥٨)	١٢ قروض
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٤٢١,٤٩٧	٢٩,٦٦٠	صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية
٥,٧١١	١٢٥,٠٠٠	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
٤٢٧,٢٠٨	١٥٤,٦٦٠	١٢ النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

١- معلومات عن الصندوق

صندوق الراجحي ريت ("الصندوق" أو "الريت") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تم إنشاؤه في ٣ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨). يعمل الصندوق بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وتم بدء التداول في وحداته بموجب الأنظمة واللوائح ذات الصلة في ٣ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨). بلغ عدد الوحدات المصدرة الأولية للصندوق ١٢٢,٢٠٠,٦٠٩ وحدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة ونتاج عنها رأس مال قدره ١,٢٢٢,٠٠٦,٠٩٠ ريال سعودي. ولكن خلال عام ٢٠١٩، وكجزء من زيادة إجمالي أصوله، أصدر الصندوق ٣٩,٦٥٦,٢٤٨ وحدة جديدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة بسعر إصدار قدره ٨,٨ ريال سعودي للوحدة. وبالتالي، يبلغ إجمالي الوحدات المصدرة في الصندوق حاليًا ١٦١,٨٥٦,٨٥٧ وحدة. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتتمديد وفقًا لتقدير مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

يدير الصندوق شركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية مسجلة بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٤١٦٨١، مرخصة كشخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٠٧٠٦٨-٣٧ بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٧. يتمثل الهدف الرئيسي للاستثمار في الصندوق في توفير دخل منتظم للمستثمرين من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية.

يمتلك الصندوق حاليًا محفظة متنوعة مكونة من ١٨ عقارًا (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٨ عقارًا) في مختلف القطاعات مثل البيع بالتجزئة والتعليم والمكاتب التجارية والخدمات اللوجستية والرعاية الصحية. ومن بين ١٨ عقارًا، تم شراء ٤ عقارات خلال عام ٢٠١٩ كجزء من عملية زيادة إجمالي أصول الصندوق.

إن مكتب مدير الصندوق المسجل هو طريق الملك فهد، حي المروج، الرياض ١٢٢١٤، المملكة العربية السعودية.

٢- الجهة التنظيمية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية بتاريخ ١٠ ربيع الآخر ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٨) والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية في ١٩ جمادى الآخرة ١٤٣٩هـ (الموافق ٧ مارس ٢٠١٨)، والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية المتداولة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ المعتمد في المملكة العربية السعودية.

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة كافة المعلومات والإفصاحات الضرورية في القوائم المالية السنوية ويجب قراءتها جنبًا إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٢-٣ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقًا لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية، باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، باعتباره العملة الوظيفية للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية إلى أقرب ريال سعودي.

٤-٣ معلومات المقارنة

قام الصندوق بعرض معلومات المقارنة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ في قوائم الدخل الشامل والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية الأولية الموجزة. بالنسبة لقائمة المركز المالي، فإن المعلومات المقارنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة

خلال دورة الأعمال العادية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إثبات مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي تتم فيها مراجعة التقديرات وأي فترات مستقبلية متأثرة بهذه التعديلات. فيما يلي الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية:

١-٤ الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لأغراض احتساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل والاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنويًا ويتم تعديل التغيير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. يتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٨،١.

٢-٤ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أي مؤشرات حدوث انخفاض في القيمة لكافة العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تكون هناك مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. عند إجراء عمليات احتساب القيمة الحالية، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المدرة للتدفق وتختار معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

٣-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بإثبات مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقًا للعقد وكافة التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، والمخصومة على أساس تقريب لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع ضمانات محتفظ بها أو تحسينات ائتمانية أخرى تعد جزءًا لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لأرصدة الائتمان التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة بالنسبة لخسائر الائتمان الناتجة عن أحداث الإخفاق في السداد المحتملة خلال الـ ١٢ شهرًا القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا). بالنسبة لأرصدة الائتمان التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يلزم تكوين مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للأرصدة، بغض النظر عن توقيت الإخفاق في السداد (خسائر الائتمان المتوقعة مدى العمر).

كما في نهاية الفترة، كان لدى الصندوق دخل إيجار مستحق القبض كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة لدخل الإيجار مستحق القبض وموجودات العقد، يطبق الصندوق منهجية مبسطة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، لا يتتبع الصندوق التغييرات في مخاطر الائتمان، ولكن بدلاً من ذلك، يقوم بإثبات مخصص خسارة استنادًا إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى العمر بتاريخ كل تقرير مالي. أنشأ الصندوق مصفوفة مخصص تستند إلى خبرته السابقة في خسارة الائتمان، والمعدلة للعوامل التطلعية الخاصة بالذمم المدينة والبيئة الاقتصادية.

٤-٤ قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس استثماراته المالية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير مالي. القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن المعاملة لبيع الموجودات أو تحويل المطلوبات تحدث إما في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات أو، في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر فائدة للموجودات أو المطلوبات. إن السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الصندوق. تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية. يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وبأقصى حد.

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في الأسواق النشطة في تاريخ التقرير المالي إلى أسعارها المدرجة المتاحة في سوق المال المعنية، دون أي خصم لتكاليف المعاملة. يستخدم الصندوق أحدث الأسعار المتداولة التي يتم إثباتها كاتفاقية تسعير قياسية في هذا المجال.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى غير المتداولة في سوق نشط، إن وجدت، يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام طرق تقييم تعتبر مناسبة في الظروف. تتضمن طرق التقييم منهجية السوق (أي استخدام معاملات السوق التي تتم وفق شروط تعامل عادل، وتعديلها عند الضرورة، والإشارة إلى القيمة السوقية الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير) ومنهجية الدخل (أي تحليل التدفقات النقدية المخصومة ونماذج تسعير الخيارات التي تستخدم أكبر قدر ممكن من بيانات السوق المتاحة وقابلة للدعم قدر الإمكان).

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة بتاريخ قائمة المركز المالي. ويتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الأدوات المالية في الإيضاحين ١-٩ و ١٣ حول هذه القوائم المالية.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة - تنمة

٥-٤ تأثير فيروس كوفيد-١٩

في بداية عام ٢٠٢٠، تم تأكيد وجود فيروس كوفيد-١٩، والذي انتشر في جميع أنحاء العالم مما تسبب في اضطراب الأنشطة التجارية والاقتصادية. وبناءً على ذلك، تلقى الصندوق خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ عددًا من الطلبات من المستأجرين بالتنازل عن الإيجارات المستحقة حتى نهاية الإجراءات الاحترازية التي تم تنفيذها لاحتواء انتشار تفشي فيروس كورونا (كوفيد-١٩) بهدف حماية المواطنين والمقيمين بإغلاق المجمعات التجارية حتى إشعار آخر بالإضافة إلى حظر التجوال الكامل. تمثل القيمة الإجمالية للطلبات قيد المراجعة ما نسبته ٥,٥٪ من إجمالي الإيجارات للصندوق حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠. ولقد ناقش مجلس إدارة الصندوق مختلف الخيارات الممكنة المتاحة وتقرر أنه يمكن قبول الطلبات المتأثرة تأثيرًا مباشرًا، أي إغلاق الأعمال بسبب الإجراءات الاحترازية الحكومية، بشرط أن يقدم المستأجرون دليلًا على إغلاق الأعمال خلال فترة الإغلاق التي تفرضها الحكومة. أما بالنسبة لطلبات المستأجرين التي لا تتعلق بالإجراءات الاحترازية الخاصة بفيروس كوفيد-١٩، فقد تم رفضها. قد يقوم مجلس إدارة الصندوق بإجراء مناقشات مع المستأجرين للوصول إلى حلول أخرى لدعهم.

يواصل الصندوق تحديد صافي قيمة الأصول بالوتيرة الموضحة في وثائق الطرح، وتطبيق سياسات التقييم بشكل مستمر وعكس ظروف السوق السائدة. وعند تحديد تقييمات العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠، فقد نظر الصندوق في التأثير المحتمل (بناءً على أفضل المعلومات المتاحة) لحالات عدم التأكد الناجمة عن وباء كوفيد-١٩ وأخذ في الاعتبار التدابير والإعانة الاقتصادية التي يتعين عليه تقديمها إلى المستأجرين. ونتيجة لذلك، قامت إدارة الصندوق بتحميل انخفاض في القيمة قدره ٥٨,٤٩ مليون ريال سعودي نتيجة لانخفاض التقييمات العقارية (إيضاح ٨) وتحميل خسائر انتمان متوقعة قدرها ٣,٦٦ مليون ريال سعودي ناشئة عن الموجودات المالية (إيضاح ٦) عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠. تمت معالجة التأثير الإجمالي على أنه انخفاض في القيمة ومخصص للديون المشكوك في تحصيلها في القوائم المالية الأولية الموجزة.

تخضع أي تغييرات يتم إجراؤها على التقييمات لتقدير التأثير العام لفيروس كوفيد-١٩ إلى مستويات عالية للغاية من عدم التأكد، حيث لا تتوفر حاليًا سوى القليل من المعلومات المعقولة والمقبولة التي يمكن الاعتماد عليها والتي تستند إليها هذه التغييرات.

كما هو الحال مع أي توقعات اقتصادية، تخضع التوقعات واحتمالات الحدوث لدرجة عالية من عدم التأكد المتأصل وبالتالي قد تختلف النتائج الفعلية بشكل كبير عن تلك المتوقعة. وستستمر الإدارة في مراقبة الوضع وستعكس أي تغييرات ضرورية في فترات إعداد التقارير المستقبلية.

٦-٤ الاستمرارية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠، تجاوزت الالتزامات المتداولة للصندوق موجوداته المتداولة بمبلغ ٣١٠,٩١٥,٦٧٨ ريال سعودي، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى تسهيلات القروض من مصرف الراجحي المتراكمة والمستحقة السداد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ بمبلغ ٧٩١,٢٥٤,٠١٨ ريال سعودي. ومع ذلك، بعد نهاية الفترة، سيوقع الصندوق اتفاقية تمويل إسلامي مع مصرف الراجحي، والتي ستقوم بتصحيح تجاوز الالتزامات للموجودات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠.

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة

١-٥ النقدية وشبه النقدية

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تتكون النقدية وشبه النقدية من الأرصدة لدى البنوك.

٢-٥ الذمم المدينة

يتم قياس الذمم المدينة مبدئيًا بالقيمة العادلة مضافًا إليها تكاليف المعاملات المباشرة الإضافية، ولاحقًا تقاس بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم قياس مخصص الخسارة للذمم المدينة دائمًا بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة مدى العمر.

٣-٥ الأدوات المالية

الأداة المالية عبارة عن عقد ينشأ عنه موجودات مالية لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى. وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، يقوم الصندوق بتصنيف موجوداته المالية ومطلوباته المالية عند الإثبات الأولي إلى فئات الموجودات المالية والمطلوبات المالية المذكورة أدناه.

١-٣-٥ الإثبات الأولي والقياس

يصنف الصندوق موجوداته المالية على أنها مقاسة لاحقًا بالتكلفة المطفأة أو مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على أساس كل من:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الموجودات المالية.
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تنمة

٣-٥ الأدوات المالية - تنمة

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة إذا كانت محتفظ بها ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وينتج عن شروط التعاقد الخاصة بها في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم. يدرج الصندوق في هذه الفئة الذمم المدينة غير الممولة قصيرة الأجل بما في ذلك الضمانات النقدية المنصوص عليها في عقود المشتقات والذمم المدينة الأخرى. يقوم الصندوق مبدئيًا بإثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما يصبح طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (القيمة العادلة من خلال الربح والخسارة) في الحالات التالية:

- (أ) لا ينتج عن شروطها التعاقدية حدوث تدفقات نقدية في تواريخ محددة تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم؛ أو
(ب) لا يحتفظ بها ضمن نموذج أعمال هدفه إما تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيعها؛ أو
(ج) يتم تخصيصها بشكل لا رجعة فيه عند الإثبات الأولي على أنها مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة وعند القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم تناسق القياس أو الإثبات الذي قد ينشأ من قياس الموجودات أو المطلوبات أو إثبات الأرباح والخسائر عنها على أساسات مختلفة.

يدرج الصندوق في هذه الفئة:

الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة: وتشمل الاستثمارات في صناديق السلع لإدارتها على أساس القيمة العادلة لدخل الاستثمار ومكاسب القيمة العادلة.

تشتمل الموجودات المالية للصندوق على الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

٥-٣-٢ القياس اللاحق

يتم قياس الموجودات المالية لاحقًا بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة. هناك معياران يستخدمان لتحديد كيفية تصنيف الموجودات المالية وقياسها:

- (أ) نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات المالية؛ و
(ب) خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا نشأت عن الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم. عدا ذلك، يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما هو موضح أدناه:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم تسجيل التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لتلك الأدوات المالية في صافي الربح أو الخسارة على الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة خلال الربح والخسارة في قائمة الدخل الشامل. تسجل الفائدة وتوزيعات الأرباح المكتسبة أو المدفوعة على هذه الأدوات بشكل منفصل في إيرادات أو مصاريف الفائدة وإيرادات أو مصاريف توزيعات الأرباح في قائمة الدخل الشامل.

يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات أصل مالي عندما تنتهي حقوق التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عند قيام الصندوق بتحويل فعليًا كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بالموجودات المالية، ولم يحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

٥-٤ الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود هبوط في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الهبوط في القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد والذي يمثل القيمة العادلة للأصل ناقصًا تكلفة البيع والقيمة الحالية، أيهما أعلى. عندما تعكس خسارة الهبوط في القيمة لاحقًا، تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى التقدير المعدل للقيمة القابلة للاسترداد، ولكن يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، إذا لم يتم تسجيل خسارة الهبوط في قيمة الموجودات أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الهبوط في القيمة كدخل مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تنمة

٥-٥ المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

يتم قياس المطلوبات المالية لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يمثل معدل الفائدة الفعلي السعر الذي يخصم المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة خلال العمر المتوقع للمطلوبات المالية، أو عند الاقتضاء، خلال فترة أقصر إلى صافي القيمة الدفترية عند الإثبات الأولي.

يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات مطلوبات مالية (أو جزء منها) من قائمة المركز المالي عندما يتم إطفائها فقط، أي عندما يتم دفع الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو تنتهي صلاحيته.

تشتمل المطلوبات المالية للصندوق على دخل الإيجار المؤجل وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع.

٦-٥ مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية للتسوية على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

٧-٥ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من عقارات مكتملة البناء محتفظ بها لغرض تحقيق إيرادات إيجار أو لزيادة رأس المال أو كليهما. تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة بعد خصم الاستهلاك المتراكم و/أو خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. تتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري قائم في وقت تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الإثبات.

تستهلك التكلفة ناقصًا القيمة المتبقية المقدرة، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. تدرج الأراضي، من ناحية أخرى، بالتكلفة. تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٩-١ حول هذه القوائم المالية.

٨-٥ المصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

يتم إثبات المصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى مبدئيًا بالقيمة العادلة، وتقاس لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

٩-٥ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على الصندوق ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

١٠-٥ الزكاة

إن الزكاة من مسؤولية مالكي الوحدات، ولا يتم عرضها في القوائم المالية للصندوق.

١١-٥ إثباتات الإيرادات

يقوم الصندوق بإثبات الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥، الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء:

- الخطوة ١. تحديد العقد مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقًا والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد المبرم مع العميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.
- الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ العوض الذي يتوقع الصندوق الحصول عليه في مقابل نقل السلع أو الخدمات المحددة إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن جهات أخرى.
- الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار العوض الذي يتوقع أن يستحقه الصندوق مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥. إثبات الإيرادات عندما (أو كلما) تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

يقوم الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- يستلم العميل ويستفيد في نفس الوقت من المنافع الناتجة عن أداء الصندوق أثناء قيام الصندوق بذلك؛ أو
- ينتج عن أداء الصندوق إنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
- لا ينتج عن أداء الصندوق إنشاء موجودات ذات استخدام بديل للصندوق وله حق ملزم في استلام الدفعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه.

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تنمة

١١-٥ إثبات الإيرادات - تنمة

بالنسبة لالتزامات الأداء، في حالة عدم استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم إثبات الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء. عند قيام الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء من خلال تسليم الخدمات المحددة، فإنه يقوم بإنشاء أصل مشروط بناءً على مقدار العوض الذي نتج عن الأداء. عندما يتجاوز مبلغ الفاتورة الصادرة للعميل مبلغ الإيرادات المثبتة، ينتج عن ذلك التزام مشروط. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق القبض، مع الأخذ بعين الاعتبار شروط الدفع المحددة تعاقدياً.

كما يجب استيفاء معايير الإثبات المحددة الموضحة أدناه قبل إثبات الإيرادات.

دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار من عقود الإيجارات التشغيلية للعقارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار التشغيلي.

١٢-٥ أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق، على أساس يومي، بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بمعدل ٠,٨٪ سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بناءً على التقييم الأخير بعد خصم مصاريف الصندوق ويتم دفعها على أساس ربع سنوي.

١٣-٥ أتعاب الحفظ

يقوم الصندوق بدفع أتعاب حفظ قدرها ١٨٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، يتم استحقاقها على أساس يومي ودفعها على أساس ربع سنوي لأمين حفظ الصندوق.

١٤-٥ أتعاب المعاملة

يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب شراء لمرة واحدة بمعدل ١٪ على سعر الشراء أو البيع للأصول العقارية.

١٥-٥ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة سارية المفعول من ١ يناير ٢٠٢٠

في تاريخ اعتماد القوائم المالية، كان هناك عدد من المعايير والتفسيرات التي تم إصدارها ولكن لم يسر مفعولها بعد. يقوم الصندوق بتقييم تأثير هذه المعايير ويتوقع ألا يكون لاتباع هذه المعايير والتفسيرات في الفترات المستقبلية تأثير جوهري على قوائمه المالية.

تاريخ سريان المفعول

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

الوصف

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣: تعريف الأعمال

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي

رقم ٣٩: إصلاحات مؤشر سعر الفائدة

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨: تعريف الأثر الجوهري

الإطار المفاهيمي للتقرير المالي الصادر في ٢٩ مارس ٢٠١٨

يرى أعضاء مجلس إدارة الصندوق أن هذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات لن تؤثر بشكل واضح على الصندوق نظراً لعدم تطبيق الصندوق لهذه المعايير المذكورة أعلاه.

١٦-٥ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

تتوافق السياسات المحاسبية المهمة المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة والمفصوح عنها في القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وللفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، على التوالي. كما أنه لا يوجد تغيير في السياسة المحاسبية خلال الفترة الحالية.

٦- مدينين دخل إيجار

يمثل هذا الحساب ندم الإيجار المدينة من العقارات الاستثمارية وفقاً لشروط اتفاقيات الإيجار المقابلة لها. إن ندم الإيجار المدينة متداولة بطبيعتها، ويتم تسويتها خلال فترة زمنية قصيرة.

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	مدينين دخل إيجار ناقصاً: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٣١,٤٩٨,٥١٨	٩,١٦١,٩٩٧	
(٧,٦٢٠,٧٦١)	(٣,٩٦٥,٣١٢)	
<u>٢٣,٨٧٧,٧٥٧</u>	<u>٥,١٩٦,٦٨٥</u>	

فيما يلي تحليل أعمار ندم الإيجار المدينة كما في تاريخ التقرير:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	أقل من ٣٠ يوماً بين ٣١ إلى ١٨٠ يوماً أكثر من ١٨٠ يوماً
٢,٤٨٩,٤٣٧	٤,٠٢٥,٤٧٧	
٢٣,٣١٦,٢٧٤	١,٣٦٧,٨٩٥	
٥,٦٩٢,٨٠٧	٣,٧٦٨,٦٢٥	
<u>٣١,٤٩٨,٥١٨</u>	<u>٩,١٦١,٩٩٧</u>	

فيما يلي حركة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها:

٢٠٢٠ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	في بداية الفترة / السنة مخصص مكوّن خلال الفترة / السنة في نهاية الفترة / السنة
٣,٩٦٥,٣١٢	-	
٣,٦٥٥,٤٤٩	٣,٩٦٥,٣١٢	
<u>٧,٦٢٠,٧٦١</u>	<u>٣,٩٦٥,٣١٢</u>	

٧- الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع - ريال سعودي	مدیر الصندوق الراجحي المالية	عدد الوحدات ٥٠٣,٧٦٩	التكلفة ٨٠,٦٢٧,٠٣٣	القيمة السوقية ٨٠,٨٦٠,٥٨٦
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع - ريال سعودي	مدیر الصندوق الراجحي المالية	-	-	-

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم دفع ٤٠,٠٤١,١٩٣ ريال سعودي لشراء وحدات في صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع - ريال سعودي وتم تصنيفها ضمن دفعات مقدمة لاستثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة. تم إصدار هذه الوحدات في ١ يناير ٢٠٢٠ وبناءً عليه تم تصنيفها ضمن استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

٧- الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة - تنمة

فيما يلي الحركة في الاستثمارات خلال نهاية الفترة:

للفترة من ١ يناير ٢٠١٩ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) ريال سعودي	للفترة من ١ يناير ٢٠٢٠ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٥٩,٣٩٠,٤٦٠	-	في بداية الفترة
١,٣٩٠,٠٠٠	١٩٧,٨٤٧,٥٣٩	مشتريات خلال الفترة
-	(١١٧,٧٨١,٣٠٠)	مبيعات خلال الفترة
٣٥٥,٥٢٦	٥٦٠,٧٩٤	مكاسب محققة مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٢٤٧,٦١٦	٢٣٣,٥٥٣	مكاسب غير محققة مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
<u>٦١,٣٨٣,٦٠٢</u>	<u>٨٠,٨٦٠,٥٨٦</u>	في نهاية الفترة

٨- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

الإجمالي ريال سعودي	المباني ريال سعودي (غير مراجعة)	الأراضي ريال سعودي	
٢,٣٣٣,٥٣٠,٤٤٠	١,٠٢٤,٨٣٠,٢٢٢	١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	التكلفة:
٩٢,٤٥٥	٩٢,٤٥٥	-	في بداية الفترة
<u>٢,٣٣٣,٦٢٢,٨٩٥</u>	<u>١,٠٢٤,٩٢٢,٦٧٧</u>	<u>١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨</u>	إضافات خلال الفترة
			في نهاية الفترة
(٣١,٦٨٢,٥٠٧)	(٣١,٦٨٢,٥٠٧)	-	الاستهلاك المتراكم:
(١٤,٣٩٢,٣٤٦)	(١٤,٣٩٢,٣٤٦)	-	في بداية الفترة
(٤٦,٠٧٤,٨٥٣)	(٤٦,٠٧٤,٨٥٣)	-	مصروف الفترة
			في نهاية الفترة
(٥٨,٤٩٣,٦٣٩)	(٥٨,٤٩٣,٦٣٩)	-	الانخفاض في القيمة:
			مخصص هبوط في القيمة (إيضاح ٨-٣)
<u>٢,٢٢٩,٠٥٤,٤٠٣</u>	<u>٩٢٠,٣٥٤,١٨٥</u>	<u>١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨</u>	القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

٨- العقارات الاستثمارية - تنمة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإجمالي ريال سعودي	المباني ريال سعودي (مراجعة)	الأراضي ريال سعودي	
١,٦٨٠,٣٥٧,٨٥٣	٥٩٢,٥٧٩,٥٩٣	١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠	التكلفة:
٦٥٣,١٧٢,٥٨٧	٤٣٢,٢٥٠,٦٢٩	٢٢٠,٩٢١,٩٥٨	في بداية السنة
٢,٣٣٣,٥٣٠,٤٤٠	١,٠٢٤,٨٣٠,٢٢٢	١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	إضافات خلال السنة
			في نهاية السنة
(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	-	الاستهلاك المتراكم:
(١٧,٩٣٤,٧٠٧)	(١٧,٩٣٤,٧٠٧)	-	في بداية السنة
(٣١,٦٨٢,٥٠٧)	(٣١,٦٨٢,٥٠٧)	-	مصروف السنة
			في نهاية السنة
٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣	٩٩٣,١٤٧,٧١٥	١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

تمثل العقارات الاستثمارية ثمانية عشر عقارًا. وفيما يلي تفاصيل هذه العقارات الاستثمارية:

- يقع استثمار جرير الأحساء في الرياض ويصنف على أنه ضمن قطاع البيع بالتجزئة. هذا الأصل متعدد المستأجرين منذ يونيو ٢٠١٨.
- يقع استثمار مدرسة الفارس العالمية في الرياض ويصنف على أنه ضمن قطاع التعليم. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار اللولو حي المطلق في الرياض ويصنف على أنه ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار أنوار بلازا في الرياض ويصنف على أنه ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار نرجس بلازا في الرياض ويصنف على أنه ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار راما بلازا في الرياض ويصنف على أنه ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار بنده المروة جدة في جدة ويصنف على أنه ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار بنده مدائن الفهد جدة في جدة ويصنف على أنه ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار بنده الروضة في جدة ويصنف على أنه ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار بنده خميس مشيط في خميس مشيط ويصنف على أنه ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار الأندلس في جدة ويصنف على أنه ضمن القطاع التجاري. هذا الأصل متعدد المستأجرين.

٨- العقارات الاستثمارية - تنمة

- يقع استثمار بلو تاور في مدينة الخبر ويصنف على أنه ضمن القطاع التجاري. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار مستودعات اللؤلؤة في الرياض ويصنف على أنه ضمن قطاع الخدمات اللوجستية. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار مستودعات اللؤلؤ المركزية للخدمات اللوجستية في الرياض ويصنف ضمن قطاع الخدمات اللوجستية. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار مستشفى أن أم سي التخصصي السلام في الرياض ويصنف على أنه ضمن قطاع الرعاية الصحية. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار مدرسة رواد الخليج العالمية في الرياض ويصنف على أنه ضمن قطاع التعليم. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار مدرسة رواد الخليج العالمية في الدمام ويصنف على أنه ضمن قطاع التعليم. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار مدارس براعم رواد الخليج العالمية في الرياض ويصنف على أنه ضمن قطاع التعليم. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.

١-٨ يتبع الصندوق سياسة تحميل استهلاك على المبنى بعمر إنتاجي قدره ٣٣ سنة. ويُحتمل الاستهلاك على المبلغ القابل للاستهلاك، أي التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية.

٢-٨ جميع العقارات مملوكة باسم شركة الراجحي للتطوير وشركة المخازن المميزة الثانية وشركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ("شركات ذات غرض خاص"). تحتفظ الشركات ذات الغرض الخاص بهذه العقارات من أجل الملكية الانتفاعية للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي مصلحة في العقارات.

٣-٨ تم اختبار انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية ولاحظت الإدارة أن بعض القيم الدفترية للعقارات أكثر من قيمتها العادلة. وبناءً على ذلك، قامت الإدارة بتكوين مخصص للانخفاض في القيمة قدره ٥٨,٤٩٣,٦٣٩ ريال سعودي لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (٣٠ يونيو ٢٠١٩. لا شيء) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد.

٩- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

طبقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على عمليتي تقييم يتم إعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين. وكما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق، فإن صافي قيمة الأصول المعلنة تستند إلى القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. ومع ذلك، ووفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد.

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال مقيمين اثنين تم اختيارهما لكل عقار من الثمانية عشر عقار. إن المقيمين الذين قاموا بتقييم هذه العقارات هم شركة أولات للتقييم، وشركة فالويسترات للاستشارات، وشركة آيت كيوبز العقارية، وهم مقيمون معتمدون من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لمعايير التقييم الخاصة بالمعهد الملكي للمقيمين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة حديثاً عن مجلس معايير التقييم الدولي، والتي تطبقها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). وتشمل هذه النماذج منهجية رسمة الدخل وتكلفة الاستبدال المستهلكة.

١-٩ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠، كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠
٢,٣٣٤,٠٨٥,٠٠٠	٢,٢٣٠,٩٦٠,٠٠٠	٢,٢٨٢,٥٢٢,٥٠٠	عقارات استثمارية

٩- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة - تنمية

المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦	٢,٢٧٠,٢٦٦,٠٦٨	٢,٣٨٣,٨٧٦,٦٨٣	عقارات استثمارية

استخدمت إدارة الصندوق متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تم تقييم العقارات الاستثمارية مع الأخذ في الاعتبار عدد من العوامل، بما في ذلك المنطقة ونوع العقار وطرق التقييم باستخدام مدخلات جوهرية غير قابلة للرصد، بما في ذلك التحليل المالي والقطاعي للأرض، وطريقة الدخل، وطريقة القيمة المتبقية. تم عرض القيمة العادلة مقابل تحليل التكلفة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٩-٢.

٩-٢ إن المكاسب (الخسائر) غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة مبينة أدناه:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٩-١) ناقصاً: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٨)
٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦ (٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣)	٢,٢٨٢,٥٢٢,٥٠٠ (٢,٢٢٩,٠٥٤,٤٠٣)	صافي الأثر على أساس تقييم القيمة العادلة الوحدات المصدرة (بالعدد)
(٢٥,٢٢٣,٤٤٣)	٥٣,٤٦٨,٠٩٧	
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١٦١,٨٥٦,٨٥٧	الأثر لكل وحدة على أساس تقييم القيمة العادلة
٠,١٦	٠,٣٣	

٩-٣ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية صافي الأثر على أساس تقييم العقارات (إيضاح ٩-٢)
١,٥٧٨,٤٣٩,١٢٧ ٢٥,٢٢٣,٤٤٣	١,٥٢٦,٧٩١,٣٠٧ ٥٣,٤٦٨,٠٩٧	صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة
١,٦٠٣,٦٦٢,٥٧٠	١,٥٨٠,٢٥٩,٤٠٤	

٩-٤ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بسبب الخسائر غير المحققة بناءً على تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ٩-٢)
٩,٧٥	٩,٤٣	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة
٠,١٦	٠,٣٣	
٩,٩١	٩,٧٦	

١٠- المصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	
٢,٨٨١,٧٨٩	٣,٣١٧,٨٤٣	عمولة خاصة مستحقة
١,٥٥٠,٨٧٢	٧٣٠,٢٢٩	مصاريف مستحقة الدفع على مستوى العقار
٩٩٥,٨٣٠	٩٩٥,٢٢١	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة الدفع
٧٧١,٥٤٩	١,٩٩٨,٠٩٧	مطلوبات أخرى
<u>٦,٢٠٠,٠٤٠</u>	<u>٧,٠٤١,٣٩٠</u>	

١١- معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص المعاملات في وحدات الصندوق في نهاية الفترة:

الفترة من ١ يناير ٢٠٢٠ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) الوحدات	الفترة من ١ يناير ٢٠١٩ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) الوحدات	
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	الوحدات في بداية الفترة
-	-	الوحدات المصدرة خلال الفترة بمقابل نقدي
-	-	الوحدات المصدرة خلال الفترة بمقابل غير نقدي
<u>١٦١,٨٥٦,٨٥٧</u>	<u>١٢٢,٢٠٠,٦٠٩</u>	الوحدات في نهاية الفترة

١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تتضمن الجهات ذات العلاقة في الصندوق "الراجحي المالية" باعتبارها مدير الصندوق، ومصرف الراجحي (باعتباره المساهم في شركة الراجحي المالية)، والصندوق الذي يديره مجلس إدارة الصندوق، كسب المالية (باعتبارها أمين حفظ الصندوق) وأي جهة لديها القدرة على السيطرة على الجهة الأخرى أو ممارسة تأثير جوهري على الجهة الأخرى في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية.

وخلال دورة أنشطته العادية، يتعامل الصندوق مع الجهات ذات العلاقة. تخضع معاملات الجهات ذات العلاقة لقيود تحددها اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية. يتم الإفصاح عن كافة المعاملات مع الجهات ذات العلاقة لمجلس إدارة الصندوق.

١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصنتها - تمة

فيما يلي معاملات الجهات ذات العلاقة التي أبرمها الصندوق خلال الفترة والأرصدة الناتجة عن هذه المعاملات:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة		الرصيد المدين/ (الدائن)	
		الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة)
الراجحي المالية	أتعاب إدارة مصاريق مدفوعة نيابة عن الصندوق	٩,١١٢,٧٤٩	٣,٦٣٩,٥٧١	(٣,٢٤٧,٠٣٩)	(٤٣١,٠١٥)
مصرف الراجحي	تكلفة تمويل * تسهيل قرض-متداول ** تسهيل قرض- غير متداول ** تقد لدى البنوك	١٤,٠٢٢,٢٧٤	٨,٧٨٨,٩٨١	(٢,٨٨١,٧٨٩)	(٣,٣١٧,٨٤٣)
صندوق الراجحي للدخل العقاري	دخل مستلم نيابة عن الصندوق أتعاب حفظ *	-	٦٨٢,٠٦٤	-	-
كسب المالية	دفعات مقدمة لاستثمارات مقاسة بالبقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	٤٨٢	-	(٣٩١,٣٤٧,٤١٨)	(٥٣٦,٧٥٣,٥٣٦)
صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع - ريال سعودي	استثمارات مقاسة بالبقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	-	-	١٥٤,٦٦٠	١٢٥,٠٠٠
		٤٠,٠٢٥,٠٤٦	١,٣٩٠,٠٠٠	(١٨٩,٢٥٦)	(٩٦,٧٥٥)
		-	٥,١٥٨,٨٥٤	-	-
		-	٢٧,٩٤٨	-	-
		-	-	-	٤٠,٠٤١,١٩٣
		-	-	٨٠,٨٦٠,٥٨٦	-

* يتم إدراج تكاليف التمويل مستحقة القبض، وأتعاب الحفظ وأتعاب إشراف مجلس الإدارة في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة ضمن المصاريق مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى.

** تم تحويل القرض البالغ ٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠ ريال سعودي إلى الصندوق من صندوق الراجحي للدخل العقاري، والذي تم تحويله إلى صندوق ريت عن طريق المساهمة العينية. وتم سحب القرض على شريحتين. بلغت الشريحة الأولى ٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، بينما بلغت الشريحة الثانية الراجحي للدخل العقاري. أصبحت شركة المخازن المميزة الثانية الآن شركة ذات غرض خاص للصندوق وتستمر في خدمة التزامات هذا القرض. إن الشريحة الأولى من القرض مضمونة برهن مبنى مكتبة جرير ومبنى المطلق وأنوار بلازا ونرجس بلازا وراما بلازا. سيكون تاريخ استحقاق أصل مبلغ الشريحة الأولى في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٠. كما أن الشريحة الثانية من القرض مضمونة برهن مبنى مدرسة الفارس العالمية وهايبير بنده المروة. وسيكون تاريخ استحقاق أصل المبلغ في ٢٣ مارس ٢٠٢١. تحمل كلا الشريحتين تكلفة تمويل ثابتة تبلغ ٣,٧٨٪. ويتم دفع تكلفة التمويل على مدى خمس سنوات على أساس نصف سنوي.

في ٣٠ أكتوبر ٢٠١٨، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بقيمة ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، إحدى الشركات المنتسبة لمدير الصندوق. لدى التسهيل معدل ربح متغير على أساس سايبور لمدة ٣ شهور +١,٥٪، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

في ١٩ أغسطس ٢٠١٩، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بقيمة ٥٧,٥٥٠,٩٩٥ ريال سعودي من مصرف الراجحي، إحدى الشركات المنتسبة لمدير الصندوق. لدى التسهيل معدل ربح متغير على أساس سايبور لمدة ٣ شهور +١,٥٪، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

في ٦ نوفمبر ٢٠١٩، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بقيمة ١١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، إحدى الشركات المنتسبة لمدير الصندوق. لدى التسهيل معدل ربح متغير على أساس سايبور لمدة ٣ شهور +١,٥٪، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

في ١٨ ديسمبر ٢٠١٩، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بقيمة ٩٢,٣٠٢,٥٠٨ ريال سعودي من مصرف الراجحي، إحدى الشركات المنتسبة لمدير الصندوق. لدى التسهيل معدل ربح متغير على أساس سايبور لمدة ٣ شهور +١,٥٪، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

في ٢٢ ديسمبر ٢٠١٩، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بقيمة ٦٥,٨٨٤,٤٢٣ ريال سعودي من مصرف الراجحي، إحدى الشركات المنتسبة لمدير الصندوق. لدى التسهيل معدل ربح متغير على أساس سايبور لمدة ٣ شهور +١,٥٪، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

١٣- قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.

١٣- قياس القيمة العادلة - تمة

تصنف الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة اعلاه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:

- مدخلات المستوى ١ هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة يمكن للمنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات غير الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى ١ والقابلة للرصد للموجودات أو المطلوبات، بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- مدخلات المستوى ٣ هي مدخلات غير قابلة للرصد للموجودات أو المطلوبات.

تتكون الموجودات المالية من ذمم الإيجار المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى. تتكون المطلوبات المالية من دخل الإيجار الموجل وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية المفصّل عنها كما في نهاية الفترة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)	٨٠,٨٦٠,٥٨٦	-	-	٨٠,٨٦٠,٥٨٦
عقارات استثمارية (إيضاح ٩)	-	٢,٢٨٢,٥٢٢,٥٠٠	-	٢,٢٨٢,٥٢٢,٥٠٠
	٨٠,٨٦٠,٥٨٦	٢,٢٨٢,٥٢٢,٥٠٠	-	٢,٣٦٣,٣٨٣,٠٨٦
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة)	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)	-	-	-	-
عقارات استثمارية (إيضاح ٩)	-	٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦	-	٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦
	-	٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦	-	٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦

عند عدم إمكانية اشتقاق القيمة العادلة للبنود المفصّل عنها في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من الأسواق النشطة، يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام مجموعة متنوعة من طرق التقييم التي تتضمن استخدام نماذج التقييم. يتم أخذ مدخلات هذه النماذج من أسواق قابلة للملاحظة حيثما أمكن، ولكن عندما يكون ذلك غير ممكن، فإنه يتطلب إجراء تقدير لتحديد القيمة العادلة. تشمل التقديرات على اعتبارات السيولة ومدخلات النموذج المتعلقة ببنود مثل مخاطر الائتمان والارتباط والتقلبات.

قد تؤثر التغييرات في الافتراضات حول هذه العوامل على القيمة العادلة للبنود المفصّل عنها في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

١٤- تقارير القطاعات

استثمر الصندوق في ١٨ عقار استثماري داخل المملكة العربية السعودية. إن كافة أنشطة الصندوق مترابطة ويتوقف كل نشاط على الأنشطة الأخرى. عليه، تستند كافة القرارات التشغيلية الهامة على تحليل الصندوق كقطاع واحد.

١٥- التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

قام مدير الصندوق خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ بإجراء بعض التغييرات على شروط وأحكام الصندوق على النحو التالي:
- تعيين اللعيد واليحيى محاسبون قاتونيون كمر اجع للصندوق بأجر سنوي قدره ٥٥,٠٠٠ ريال سعودي.
- تعديل في قائمة أعضاء مجلس الإدارة نتيجة استقالة السيد غوراف شاه.

١٦- توزيعات الأرباح

وفقًا للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق بتاريخ ٩ فبراير ٢٠٢٠، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٠.٢١ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٣٣,٩٨٩,٩٤٠ ريال سعودي على مالكي الوحدات (٣٠ يونيو ٢٠١٩: ٣٧,٩٤٧,١٣٩ ريال سعودي). كما تم دفع نفس المبلغ في ٢٧ فبراير ٢٠٢٠.

١٧- المطلوبات المحتملة

ترى إدارة الصندوق أنه لا توجد موجودات ومطلوبات محتملة كما في تاريخ التقرير.

١٨- الأحداث بعد تاريخ التقرير المالي

لاحقًا، وفي ٥ أغسطس ٢٠٢٠، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ بمبلغ ٠,٢٨ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ وقدره ٤٥,٣١٩,٩٢٠ ريال سعودي على مالكي الوحدات.

١٩- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٠.

٢٠- اعتماد القوائم المالية

اعتمدت القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٢ ذو الحجة ١٤٤١هـ (الموافق ١٢ أغسطس ٢٠٢٠م).