

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
مدار من قبل الراجحي المالية
القوائم المالية
للفترة 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 بمسؤولياتنا 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 ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب. جدة ١٥٦٥١

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. الرياض ٦٩٦٥٨ ١١٥٥٧

الخبير
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٤٩
ص.ب. الخبر ٤٦٣٦ ٣١٩٥٢

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

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. الرياض ٦٩٦٥٨ ١١٥٥٧

Info.sa@pkf.com

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

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

أمر 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 الإحتفاظ 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 للمقيمين 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 للأصل 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 الإنخفاض 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 كان 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 الإنخفاض في القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل الإدارة وقد يكون التأثير المحتمل للإنخفاض جوهرياً على القوائم المالية.	- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ٩ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.

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 ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف 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 بفرض 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 ٥٢٢٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب. جدة ٢١٤٥٤

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. الرياض ١١٥٥٧

الخبر
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٤٩
ص.ب. الخبر ٣١٩٥٢

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٢٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب. جدة ٢١٤٥٤

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. الرياض ١١٥٥٧

Info.sa@pkf.com

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 تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد 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 بالمطلوبات 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

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

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. الرياض ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

الخير
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٤٩
ص.ب. الخير ٤٦٣٦ الخير ٣١٩٥٢

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

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. الرياض ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

info.sa@pkf.com

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

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

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

صندوق الراجحي ريت

قائمة الدخل الشامل

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		
	٩١,٨٤٢,٢٠٧	إيرادات إيجار من الاستثمارات العقارية
	٢٥٠,٦١٦	٨ الدخل من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
	٦,٨٨٦	إيرادات أخرى
	٩٢,٠٩٩,٧٠٩	إجمالي الدخل من العمليات
	(٩,٨٠٩,٢٣٣)	١٠ الرسوم الإدارية
	(١٣,٨٨٣,٠٠٥)	١٠ مصروفات تمويلية
	(٥٧٩,٠٢٥)	١٠ تكاليف ما قبل التشغيل
	(٤,٤٣٣,١٤١)	مصاريف أخرى
	(٢٨,٧٠٤,٤٠٤)	إجمالي المصاريف من العمليات
	٦٣,٣٩٥,٣٠٥	إجمالي النقد من العمليات
	(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	٧ 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:
		- إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
		- إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
٤٢٦,٧٠١,٣٠٠	١	
٧٩٥,٣٠٤,٧٩٠		
١,٢٢٢,٠٠٦,٠٩٠		
(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:

		عدد الوحدات بداية الفترة
		إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
		إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
٤٢,٦٧٠,١٣٠		
٧٩,٥٣٠,٤٧٩		
١٢٢,٢٠٠,٦٠٩		عدد الوحدات في نهاية الفترة

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

صندوق الراجحي ريت

قائمة التدفقات النقدية

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

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)		مصروفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
		مستحق من أطراف ذات علاقة
١٥,٠٩٢,٣٤٩		التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
٢,٩٥٦,٧٦٠		إيرادات إيجار غير مكتسبة
٣,٤٦٧,٤٠٥		رسوم إدارة مستحقة
١١,٥٣٠,٢٩٨		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٨١,٨٤٤,٠٩٤		مصروفات 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 وأنشطته

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

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

تم إدراج 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 ٢٠١٧ م).

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، تم تحويل إستثمارات عقارية بقيمة ١,١٩٥,٢١١,٣٩٠ ريال سعودي حيث يتضمن ذلك المبلغ قروض بقيمة ٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠ ريال سعودي من صندوق الراجحي للدخل العقاري وصندوق الراجحي العقاري الخليجي إلى الصندوق في تاريخ الإدراج. تم تنفيذ المعاملات المذكورة بالإشتراك في وحدات الصندوق من قبل مالكي وحدات صندوق الراجحي للدخل العقاري وصندوق الراجحي العقاري الخليجي بقيمة ٦٠٥,٣٠٤,٧٩٠ ريال سعودي و ١٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي على التوالي.

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

(٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للأئحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والتعليمات الخاصة بصناديق 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 الوطنية و عملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة 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 والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وافتراضات 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. 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 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. ويتمثل القيمة القابلة للاسترداد أو الوحدة المولدة للنقد بأنها القيمة الأكبر من قيمة استخدامه أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع. ولتقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية 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 متاحة، فيتم الاعتماد على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة.

القيمة المتبقية و العمر 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 التقييم الفعلي. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل مصروف الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٤-٣ الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن قياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية والمقاسة بالتكلفة المطفأة يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات 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 والافتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة؛
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة؛ و
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٤) ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

النقدية وشبه النقدية

يقصد بالنقدية وشبه النقدية النقد في الحسابات الجارية لدى بنك محلي. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة الموجودات والمطلوبات.

إيجارات مدينة

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

استثمارات عقارية

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

تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقار المستمر للمراجعة والتعديل عند الضرورة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد. وفي هذه الحالة يجب تسجيله مباشرة بقيمته القابلة للاسترداد. تدرج عائدات رأس المال الناتجة عن 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 العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده والذي يكون أعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع وقيمة استخدامه. عندما تنعكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للمبلغ القابل للاسترداد، ولكن لا يجب أن تزيد القيمة الدفترية المعجلة 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 المطفأة 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 يعتمد عليه. كما لا يتم الاعتراف بالمخصصات لخسارة التشغيل المستقبلية.

الاعتراف بالإيرادات

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

معاملات الاستثمار

يتم الاعتراف بالمعاملات الاستثمارية على أساس تاريخ المتاجرة.

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 السياسات 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
سياسة 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 الإستثمارات العقارية.

الأدوات المالية

التصنيف والقياس للأدوات المالية

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

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩

القيمة الدفترية	فئة القياس	الموجودات المالية
٥,٧١١	التكلفة المطفأة	التقديية وشبه التقديية
٧,٢٣٧,٨١٢	التكلفة المطفأة	إيجارات مدينة
٥٩,٣٩٠,٤٦٠	القيمة العادلة	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٥,٢٣٧,٦٤٩	التكلفة المطفأة	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧١,٨٧١,٢٣٢		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 المصدر؛ أي الأدوات التي لا تحتوي على التزام تعاقدي بالدفع، وبأنه دليل على وجود فائدة متبقية في صافي أصول المصدر.

يصنف الصندوق موجوداته المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يقوم الصندوق بعد ذلك بقياس جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، باستثناء ما يتم اختياره من قبل مدير الصندوق، عند الاعتراف المبني، تعيين استثمار في أسهم رأس المال بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتمثل سياسة 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 خسائر الإنخفاض في القيمة) بشكل منفصل عن التغيرات 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 الدفعات.

(٤) ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الادوات المالية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

- يقوم الصندوق على أساس مستقبلي 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 مرجح يتم تحديده عن طريق تقويم نطاق من النتائج الممكنة؛
 - القيمة الزمنية للنقود؛
 - المعلومات المعقولة والمؤيدة التي تكون متاحة بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما في تاريخ التقرير بشأن أحداث سابقة وظروف حالية وتوقعات بشأن الظروف الاقتصادية المستقبلية.

إلغاء الإعتراف

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

الالتزامات المالية

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

المقاصة

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

(٥) أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم نقل الملكية

- أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى
يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق بشكل يومي أتعاب إدارية بنسبة ٠,٨% 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.

(٦) الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل

قيمة السوق	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق
٥٩,٣٩٠,٤٦٠	٥٩,١٥٧,٧٢١,١٤	٣٨٤,٢٦٥	صندوق الراجحي للمضاربة بالبيضائع الراجحي المالية

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

(٧) الاستثمارات العقارية

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

تتمثل الاستثمارات العقارية في الأربعة عشر عقار التالية:

- جريز 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 ١٥,٢ 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.
- 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 العروة يقع في مدينة جدة ومصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٩,٩ 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 ٢,٤ مليون ريال سعودي.

صندوق الراجحي ريت

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٧) الاستثمارات العقارية (تتمة)

- بتة خميس مشيط يقع في خميس مشيط ومصنف في قطاع التجزئة. و تبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٢,٧ 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 ومصنف في القطاع التجاري. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١٨,٣ مليون ريال سعودي.
 - مستودعات اللؤلؤة في الرياض وتصنف في قطاع الخدمات اللوجستية. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١٣,٦ مليون ريال سعودي.
 - مستودعات لولو المركزية في الرياض وتصنف في قطاع الخدمات اللوجستية. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٣,٨ مليون ريال سعودي.
- ١٥٧ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني لمدة ٣٣ سنة. يتم تحميل الاستهلاك بالقيمة القابلة للإستهلاك أي التكلفة مخصوم منها القيمة المتبقية.
- ٢٥٧ 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.
- ٣٥٧ يقوم مدير الصندوق بشكل دوري بمراجعة عقاراته الإستثمارية 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. وفقاً 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.

(٨) الدخل من الاستثمارات بالقيمة العادلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٢٣٢,٣٨٩	الأرباح غير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
١٨,٢٢٢	الأرباح المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٢٥٠,٦١٦	

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 الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين أثبتن بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية.

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	١,٦٥٩,٨٧٣,٣٧٦	١,٦٣٧,٨٠٠,٠٠٠	١,٦٤٨,٨٣٦,٦٨٨
الإجمالي	١,٦٥٩,٨٧٣,٣٧٦	١,٦٣٧,٨٠٠,٠٠٠	١,٦٤٨,٨٣٦,٦٨٨

تم تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير مع الأخذ بالحسيان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مذخلات غير ملحوظة بما فيها التحليل المالي وتقسيم قطع الأرض وطريقة التكلفة وطريقة المقارنة المباشرة وطريقة القيمة المتبقية. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مقبل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
١,٦٤٨,٨٣٦,٦٨٨	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
(١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣)	يخصم: القيمة الدفترية الاستثمارات العقارية
(١٧,٧٧٣,٣٦٥)	الإنخفاض في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	الوحدات المصدرة (بالعدد)
(٠,١٤)	مقدار الإنخفاض للوحدة من القيمة العادلة المقدرة
	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 المقدرة عن القيمة الدفترية
١,٢٣٢,٦٣٨,٠٨١	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
١٠,٢٣	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
(٠,١٤)	مقدار الإنخفاض للوحدة على أساس القيمة العادلة المقدرة
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) الصناديق المدارة من قبل مجلس إدارة الصندوق و شركة كسب المالية (أمين الحفظ)، وأي طرف لديه القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة تأثير كبير على الطرف الآخر في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية.

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

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:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة	ذمم دائنة / (مستحقة الدفع)
صندوق الراجحي للدخل العقاري	مصاريف مدفوعة من قبل الصندوق	٥,٠٧٤,٩٣٢	٥,٠٧٤,٩٣٢
	الدخل المستلم نيابة عن الراجحي ريت	١٦٢,٧١٧	١٦٢,٧١٧
الراجحي المالية	رسوم إدارية	٩,٨٠٩,٢٣٣	(٢,٩٥٦,٧٦٠)
	مصاريف مدفوعة بالنيابة عن الصندوق	١,٤٦٧,٤٠٥	(١,٤٦٧,٤٠٥)
	تمويل	-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)
بنك الراجحي	مصاريف تمويل	١٣,٨٨٣,٠٠٥	(٩,٩٤٧,٧٦٠)
	قروض	-	(٤٥٦,٩١٣,٦٠٠)
كسب المالية	رسوم حفظ	٩٤,٠٧٥	(٢٨,٦٣٠)
صندوق الراجحي العقاري الخليجي	مصاريف مدفوعة بالنيابة عن الصندوق	١٨,٠٠٠	(١٨,٠٠٠)
	إيزاد 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 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 جرير ، مبنى المطلق ، أنوار مول ، نرجس مول وراما مول. سيكون تاريخ الاستحقاق للدفعة الأولى من القرض في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٠. والدفعة الثانية للقرض مضمونة برهن مدارس الفارس العالمية وعززية بنده المروة. سيكون تاريخ استحقاق الدفعة الثانية من القرض في ٢٣ مارس ٢٠٢١.

تتحمل الدفعتين من القرض عمولة ثابتة بنسبة ٢,٧٨٪. تدفع العمولة على مدى خمس سنوات على أساس تصفح سنوي. تم إدراج العمولة الخاصة المستحقة عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ على أساس تقاسيمي 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.

(١١) الأدوات المالية و إدارة المخاطر

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

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية 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 وبنوي 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 الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفترة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية والمخاطر التنظيمية. تراقب إدارة الصندوق على أساس منتظم التقلبات والتغيرات في الاقتصادية العامة وتعتد 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.

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

(١) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

تواريخ استحقاق الدين

يوضح الجدول أدناه قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات الهامة للصندوق بناءً على آجال الاستحقاق المتوقعة:
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

المجموع	أقل من سنة	أكثر من سنة	
٥,٧١١	-	٥,٧١١	النقدية وشبه النقدية
٧,٢٣٧,٨١٢	-	٧,٢٣٧,٨١٢	الإيجارات المدينة
٥٩,٣٩٠,٤٦٠	-	٥٩,٣٩٠,٤٦٠	الاستثمارات بالقيمة العادلة
٥,٤٧٧,٧١٤	-	٥,٤٧٧,٧١٤	مستحق من أطراف ذات علاقة
١,٦٥٥,١٠٨	-	١,٦٥٥,١٠٨	مصرفات متفوعة مقدما وأرصدة مدينة
١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣	١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣	-	الاستثمارات العقارية
١,٧٤٠,٣٧١,٨٥٨	١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣	٧٣,٧٦١,٨٠٥	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	المصروفات 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 داخليًا أو خارجيًا لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

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

(١٢) توزيعات الأرباح

- وفقا لشروط وأحكام الصندوق، في ١٢ يوليو ٢٠١٨، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح على مالكي 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 مؤخرا في ١١ فبراير ٢٠١٩ على توزيع أرباح نقدية عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٠,٣١١ ريال سعودي للوحدة بمبلغ ٣٧,٩٤٧,١٣٩ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

(١٣) معايير جديدة صادرة و غير مطبقة

تم اصدار عدد من المعايير الجديدة والتفسيرات ولكنها غير مطبقة. يعتزم الصندوق اتباع هذه المعايير والتفسيرات في حال تطبيقها وسرياتها. يقوم مدير الصندوق بتقييم أثر هذه المعايير الجديدة والتفسيرات ومن المتوقع أن لا يوجد أي تأثير جوهري على الفترات المستقبلية، ماعدا:

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

(١٤) آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(١٥) اعتماد القوائم المالية

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