

شركة الراجحي المالية، المكتب الرئيسي

طريق الملك فهد - حي المروج وحدة رقم 1

ص.ب.: 5561

الرياض 11432

المملكة العربية السعودية

هاتف: 11 211 9292 (+966)

فاكس: 11 211 9299 (+966)

موقع إلكتروني: www.alrajhi-capital.com

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

بسم الله الرحمن الرحيم



خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود



صاحب السمو الملكي ولي العهد
محمد بن سلمان آل سعود

اسم وعنوان مدير الصندوق

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

اسم وعنوان أمين الحفظ

شركة كسب المالية
حي الواحة، شارع تركي بن أحمد السديري، رقم المبنى 8848، الدور الأرضي
ص.ب. 395737، الرياض 11375
الهاتف: +966 11 2795222
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.kasbcapital.com

المحاسب القانوني

للحيد واليحيى محاسبون قانونيون
حي التعاون - طريق أبو بكر الصديق
ص.ب 85453، الرياض، 11691
الهاتف: +966 11 269 3516
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.lyca.com.sa

فيما يتعلق بصندوق الراجحي ريت

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

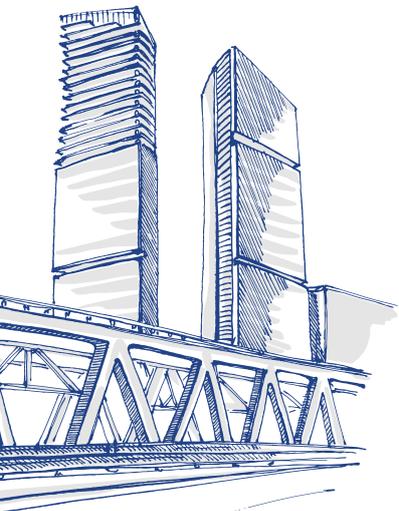
لمزيد من المعلومات حول مخاطر الاستثمار في الصندوق، يرجى قراءة شروط وأحكام الصندوق.

نبذة تعريفية: صندوق الراجحي ريت ("الصندوق" أو "الريت") هو صندوق مغلق عقاري متداول ومتوافق مع أحكام الشريعة تم إدراجه بالسوق المالية السعودية («تداول») في 3 رجب 1439هـ الموافق ل 20 مارس 2018م، بلغ عدد وحدات المشتركين وقت الطرح 122,200,609 وحدة بقيمة إسمية 10 ريال للوحدة ورأس مال مبلّغ وقدره 1,222,006,090 ريال سعودي. خلال عام 2019م تم زيادة عدد الأصول عن طريق إصدار 39,656,248 وحدة بقيمة إسمية 10 ريال للوحدة بسعر إصدار 8.8 ريال للوحدة، مما أدى لزيادة إجمالي وحدات الصندوق لتصبح 161,856,857 وحدة. تتنوع محفظة الصندوق بتملكها 18 عقاراً موزعة بقطاعات مختلفة مثل: (تجاري، تعليمي، مكاتب تجارية، لوجستي، صحي).

الاستثمارات: خلال عام 2021م لم يستحوذ الصندوق على عقارات جديدة. ولكن يقوم مدير الصندوق بالاستمرار بتقويم الفرص للاستحواذ على عقارات جديدة ومن المتوقع تنفيذ صفقات استحواذ خلال عام 2022م التي بدورها تساهم في تحسن توزيعات الصندوق.

الإدارة والتشغيل: خلال عام 2021م، وافق مجلس إدارة الصندوق على العديد من القرارات التي من شأنها تخفيض نسبة الديون المشكوك في تحصيلها من خلال توقيع اتفاقية صلح مع المستأجر الرئيسي لعقارات (الأنوار وراما والنجس بلازا) شركة الفوزان للتجارة والمقاولات كما تم توقيع اتفاقية مراجعة الأيجار حسب بنود العقد مع المستأجر الرئيسي (لعقارات مستودعات اللؤلؤة وبلوتاور) شركة رواج العقارية وتقديم خصومات لفترة كورونا لعدد من المستأجرين المتأخرين بالسداد مما ساهم في رفع مستوى التحصيل وإنهاء بعض القضايا القانونية العالقة.

يواصل الصندوق تحديد صافي قيمة الأصول مع تكرارها كما هو موضح في وثائق الطرح، وتطبيق سياسات التقييم بشكل مستمر وعكس ظروف السوق السائدة. وعند تحديد تقييمات العقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2021م، فقد نظر الصندوق في التأثير المحتمل (بناءً على أفضل المعلومات المتاحة) لحالات انخفاض الأسعار التأجير وقلّة الطلب وإستمرار وباء كوفيد-19- والإعانة الاقتصادية التي يتعين عليه تقديمها إلى المستأجرين. ونتيجة لذلك، قامت إدارة الصندوق بتحميل هبوط في القيمة قدره 227,068,151 ريال سعودي نتيجة لانخفاض التقييمات العقارية وتحميل خسائر ائتمان متوقعة قدرها 10,100,314 ريال سعودي ناشئة عن الموجودات المالية عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م. تمت معالجة التأثير على أنه هبوط في القيمة ومخصص للديون المشكوك في تحصيلها، على التوالي، في القوائم المالية.



أداء الصندوق

(الأرقام بالريال السعودي)

القوائم المالية لعام 2018 ⁽¹⁾	القوائم المالية لعام 2019 ⁽²⁾	القوائم المالية لعام 2020	القوائم المالية لعام 2021	تفاصيل
1,740,371,858	2,386,201,229	2,323,594,697	2,061,500,228	إجمالي الأصول
1,250,411,446	1,578,439,127	1,511,581,047	1,245,863,350	صافي قيمة الأصول
122,200,609	161,856,857	161,856,857	161,856,857	الوحدات المصدرة
10.23	9.75	9.34	7.70	صافي قيمة الأصول لكل وحدة (القيمة الدفترية)
10.09	9.91	9.75	8.01	صافي قيمة الأصول لكل وحدة (القيمة العادلة)
0.484 ⁽³⁾	0.53 ⁽⁴⁾	0.56 ⁽⁵⁾	0.56 ⁽⁶⁾	توزيع الأرباح لكل وحدة
92,099,709	117,229,775	170,366,698	135,383,569	إجمالي الدخل التشغيلي
49,647,505	56,104,033	12,451,780	(175,077,857)	إجمالي صافي الدخل
63,395,305	74,038,740	106,566,513	80,586,183	إجمالي النقد من العمليات
459,913,600	791,253,536	791,254,599	791,254,599	التمويل ⁽⁸⁾
%26.25	%33.16	%34.05	%38.38	نسبة التمويل من إجمالي الصندوق
0.46	0.34	0.08	(1.08)	صافي الدخل لكل وحدة
%0.85	%0.99	%1.6	%1.64	نسبة أجمالي التكاليف ⁽⁷⁾
10.23	10.17	9.75	9.34	أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة
10.17	9.75	9.34	7.70	أدنى صافي قيمة أصول لكل وحدة

(1) منذ تاريخ الإدراج 2018/03/20 حتى 2018/12/31؛ بيانات السنة الأولى لعمل الصندوق.

(2) تم إجراء عملية زيادة إجمالي قيمة أصول للصندوق خلال العام.

(3) توزيع أرباح عن النصف الأول من عام 2018م 0.174 ريال / وحدة معلنة بتاريخ 2018/07/15 وتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام 2018م 0.311 ريال / وحدة معلنة بتاريخ 2019/02/09م.

(4) توزيع أرباح عن النصف الأول من عام 2019م 0.32 ريال / وحدة معلنة بتاريخ 2019/07/23 وتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام 2019م 0.21 ريال / وحدة معلنة بتاريخ 2020/02/09م.

(5) توزيع أرباح عن النصف الأول من عام 2020م 0.28 ريال / وحدة معلنة بتاريخ 2020/08/06 وتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام 2020م 0.28 ريال / وحدة معلنة بتاريخ 2021/02/01م.

(6) توزيع أرباح عن النصف الأول من عام 2021م 0.28 ريال / وحدة معلنة بتاريخ 2021/08/05 وتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام 2021م 0.28 ريال / وحدة معلنة بتاريخ 2022/02/01م.

(7) إجمالي التكاليف غير شاملة أرباح التمويل والإهلاك والعبوط في قيمة العقارات كنسبة من إجمالي الأصول.

(8) مدة إنكشاف التمويل وتاريخ إستحقاقه:

مبلغ التمويل (مليون ريال سعودي)	مدة التمويل (بالسنوات)	تاريخ البداية	تاريخ النهاية
391	7	4 سبتمبر 2018م	3 سبتمبر 2025م
254.5	5	21 ديسمبر 2020م	20 ديسمبر 2025م
145.4	5	24 مارس 2021م	23 مارس 2026م

أداء الصندوق

تفاصيل	سنة	ثلاث سنوات	خمس سنوات	منذ التأسيس *
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (بالقيمة الدفترية)	%-17.56	%-24.73	N.A	%-23
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (بالقيمة العادلة)	%-17.85	%-20.61	N.A	%-19.90

منذ تاريخ الإدراج 2018.03.20م حتى 2021.12.31م.



العوائد السنوية

التفاصيل	2021م	2020م	2019م	2018م*
إجمالي الإيرادات	135,383,569	170,366,698	117,229,775	92,099,709

* منذ تاريخ إدراج 2018.03.20م حتى 2021.12.31م

إجمالي العوائد

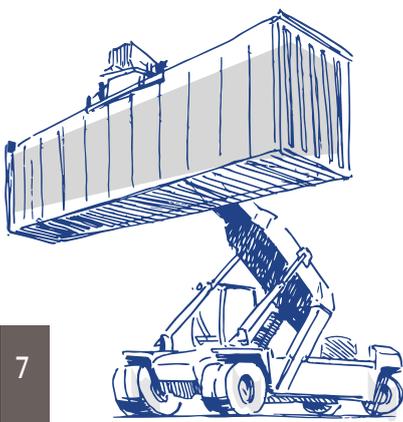
التفاصيل	منذ سنة	منذ 3 سنوات	منذ 5 سنوات	منذ الإدراج*
إجمالي الإيرادات	135,383,569	422,980,042	لا ينطبق	515,079,751

* تاريخ الإدراج 2018.03.20م.

تفاصيل الرسوم والمصاريف المدفوعة لأطراف أخرى

التفاصيل	2021م	2020م	2019م	2018م ⁽¹⁾
رسوم إدارة الصندوق	16,520,103	18,204,172	13,450,101	9,809,233
رسوم الحفظ	185,000	185,000	150,209	90,959
رسوم مراجع الحسابات	55,000	40,000	35,000	30,000
مصاريف متعلقة بالعقارات	3,570,120	3,592,341	4,089,753	3,211,359
رسوم أخرى	3,337,824	2,449,590	2,125,943	1,679,848
المخصصات	10,100,314	12,804,340	3,965,311	-
إجمالي المصروفات باستثناء الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك	33,768,360	37,275,442	23,816,317	14,821,399
مبلغ الربح مقابل التمويل	21,029,026	26,524,743	19,374,717	13,883,005
رسوم الاستهلاك	28,595,889	29,213,979	17,934,707	13,747,800
هبوط في قيمة العقارات	227,068,151	64,900,754	-	-
إجمالي المصروفات بما في ذلك مبلغ الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك وهبوط في قيمة العقارات	310,461,426	157,914,918	61,125,741	42,452,204
إجمالي المصروفات باستثناء الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك كنسبة مئوية من إجمالي الأصول	%1.64	%1.60	%0.99	%0.85
إجمالي المصروفات بما في ذلك مبلغ الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك والهبوط في القيمة كنسبة مئوية من إجمالي الأصول	%15.06	%6.80	%2.56	%2.43

(1) منذ تاريخ إدراج 2018.03.20م حتى 2018.12.31م.



تم عقد 4 اجتماعات مجلس إدارة الصندوق خلال السنة المالية وتم مناقشة المواضيع التالية:

- مناقشة الحلول الودية الممكن عرضها للفوزان.
- مناقشة الحسابات المالية و التقييم السنوي لعام 2020م.
- مناقشة أداء الراجحي ريت لربع الأول من عام 2021م.
- ورشة عمل لمناقشة الاستراتيجية.
- مناقشة المستجدات في ما يخص عقارات الفوزان و الموسى.
- مناقشة العرض المقدم من مصرف الراجحي بخصوص الحصول على تمويل قدرة 600 مليون ريال سعودي.
- مناقشة العديد من الصفقات الممكن استحواذ عليها.
- إخطار مجلس إدارة الصندوق عن مستجدات العقارات المملوكة للراجحي ريت.
- الإفصاح عن تضارب المصالح، إن وجد.
- مناقشة الية تطوير بعض العقارات المملوكة للراجحي ريت.
- عرض دراسة أداء تاريخية لصناديق العقارية العالمية.
- إخطار مجلس إدارة صندوق الراجحي ريت عن العرض المقدم من الفوزان.
- إخطار مجلس إدارة الصندوق عن فرص عقارية محتمل الاستحواذ عليها.

فيما يلي قائمة بالقرارات التي وافق عليها مجلس الصندوق خلال العام 2021م:

التفاصيل	تاريخ القرار
الموافقة على توزيع الأرباح النقدية عن الفترة من 2020/07/01م حتى 2020/12/31م	2021/01/26
تعيين محامي خارجي فيما يتعلق بالنزاع القائم مع الفوزان	2021/01/31
تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق الراجحي ريت	2021/02/21
الموافقة على القوائم المالية السنوية للفترة 2020/01/01م الى 2020/12/31م.	2021/03/18
تعيين محامي خارجي فيما يتعلق بالنزاع القائم مع الفوزان	2021/03/15
الموافقة على التسهيلات المصرفية للصندوق	2021/03/21
الموافقة على التقرير السنوي لصندوق الراجحي ريت للفترة 2020/01/01م الى 2020/12/31م	2021/03/31
الموافقة على طلب التمويل لصندوق الراجحي ريت	2021/04/01
الموافقة على خصم في مبلغ الأيجار بسبب جائحة كورونا لأحد المستأجرين (Round 9)	2021/05/30
الموافقة على تجديد عقد اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون كمحاسب قانوني للصندوق لعام 2021م	2021/06/21
الموافقة على تعيين المقيمين لعقارات الصندوق للفترة المنتهية بتاريخ 2021/06/30م.	2021/06/23
الموافقة على تعيين مقيم عقاري لدراسة سعر السوق لعقارات الفوزان	2021/06/28
الموافقة على خصم في مبلغ الأيجار بسبب جائحة كورونا لأحد المستأجرين (مجموعة سارة)	2021/07/07
الموافقة على توزيع الأرباح النقدية للفترة من 2021/01/01م الى 2021/06/30م	2021/07/28
الموافقة على تعيين مكتب قانوني لإعداد اتفاقية التمويل	2021/08/12
الموافقة على القوائم المالية النصف سنوية من الفترة 2021/01/01م الى 2021/06/30م	2021/08/17
الموافقة على تعيين وتسعيرة المكتب الهندسي لتلبية متطلبات الدفاع المدني لعقار الاندلس	2021/10/05
الموافقة على اتفاقية الصلح مع الفوزان	2021/10/13
الموافقة على تكلفة الدراسة النافية للجهالة لفرصة الإستحواذ على عقار	2021/11/11
الموافقة على تعيين وتسعيرة المكتب الهندسي لتلبية متطلبات الدفاع المدني لعقار الاحساء	2021/11/14
الموافقة على اتفاقية مراجعة الإيجار لعقاري (بلو تاور، مستودعات لولوة)	2021/11/22
الموافقة على تعيين مداد الخير (مدير عقار)	2021/12/14
الموافقة على رفع حجز عن الوحدات المملوكة لشركة الخليج للتدريب والتعليم	2021/12/22

الأحداث / الإفصاحات خلال العام

التاريخ	التفاصيل
2021/01/13	إعلان عن إتاحة النشرة الربع سنوية الموجزة لصندوق الراجحي ريت للجمهور للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م
2021/02/01	إعلان عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت للفترة من 1 يوليو 2020م إلى 31 ديسمبر 2020م
2021/02/09	إعلان عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لصندوق الراجحي ريت كما في 31 ديسمبر 2020م للجمهور.
2021/02/21	إعلان عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق الراجحي ريت
2021/02/21	إعلان شركة الراجحي المالية عن تحديث شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت
2021/03/22	إعلان عن إتاحة التقرير المالي السنوي لصندوق الراجحي ريت للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020م للجمهور
2021/03/23	إعلان شركة الراجحي المالية عن وقوع حدث معين متعلق بصندوق الراجحي ريت (الحصول على تسهيلات بقيمة 145.4 مليون ريال سعودي متوافقة من الضوابط الشرعية لمصرف الراجحي)
2021/03/31	إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة التقرير السنوي لصندوق الراجحي ريت لعام 2020م
2021/04/14	إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة النشرة الربع سنوية الموجزة لصندوق الراجحي ريت للجمهور للفترة المنتهية في 31 مارس 2021م
2021/07/14	إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة البيان الربع سنوية لصندوق الراجحي ريت للجمهور للفترة المنتهية في 30 يونيو 2021م
2021/08/05	إعلان شركة الراجحي المالية عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت للفترة من 1 يناير 2021م إلى 30 يونيو 2021م
2021/08/10	إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لأصول صندوق الراجحي ريت للفترة المنتهية في 30 يونيو 2021م.
2021/08/18	إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة القوائم المالية الأولية المفصولة لصندوق الراجحي ريت للفترة المنهية في 30 يونيو 2021م للجمهور.
2021/10/14	إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة البيان الربع سنوية لصندوق الراجحي ريت للجمهور للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021م
2021/10/19	إعلان إلحاق من شركة الراجحي المالية بخصوص إعلان متعلق بتطور جوهري بصندوق الراجحي ريت
2021/12/01	إعلان إلحاق من شركة الراجحي المالية بخصوص إعلان متعلق بتطور جوهري بصندوق الراجحي ريت



العمولات الخاصة (إن وجدت)

لم يحصل مدير الصندوق أي عمولات خلال السنة المالية 2021م.

أ. مكونات المحفظة

الموقع	% من القيمة السوقية*
الرياض	57.52%
جدة	20.49%
الدمام	12.72%
الخبر	7.08%
خميس مشيط	2.19%
المجموع الكلي	100%

الموقع	عدد العقارات
خميس مشيط	1
الخبر	1
الدمام	1
جدة	4
الرياض	11
المجموع الكلي	18

القطاع	%* من القيمة السوقية
التجزئة	33.63%
التعليم	31.48%
المكاتب	17.56%
المستودعات	9.34%
الرعاية الصحية	7.99%
المجموع الكلي	100%

* تعادل القيمة السوقية العادلة مبلغ 2,006,007,770 مليار ريال سعودي كما في 2021.12.31م

ب. إيجارات العقارات كنسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق:

اسم العقار	النسبة المئوية %
مدارس رواد الخليج العالمية، الدمام	13.30%
بلو تاور، الخبر	8.65%
مدارس رواد الخليج العالمية، الرياض	11.42%
المطلق/ لولو	11.47%
مستودعات اللؤلؤة، الرياض	6.58%
الأندلس، جدة	6.50%
مستشفى السلام	8.22%
بنده مروه، جدة	7.90%
مدارس الفارس العالمية	7.02%
راما بلازا*	2.04%
الأنوار بلازا*	0.77%
النرجس بلازا	3.15%
جرير الأحساء	3.04%
مستودع لولو اللوجستي	2.66%
بنده، خميس مشيط	2.21%
بنده مدائن الفهد، جدة	2.04%
بنده الروضة، جدة	1.95%
مدارس براعم رواد الخليج العالمية	1.09%
المجموع الكلي	100%

* بعد الاتفاق حسب بنود الصلح على انتهاء كل من عقد الإيجار لعقاري الأنوار و راما بلازا فقد تم تزويد مدير الصندوق بالإيجارات من الباطن من قبل المستأجر كما في نهاية سنة 2021م، حيث لازال العمل جاري على استلام العقارات من المستأجر بعد انتهاء العقد

ت. تفاصيل أخرى

البند	القيمة
% نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات	22.50%
نسبة المصاريف الغير نقدية من صافي الدخل للصندوق	151.80%
نسبة قيمة العقارات المؤجرة من قيمة العقارات الغير مؤجرة	94.05%
إستثمارات مدير الصندوق في الصندوق	167,299,281.24 ريال سعودي

محفظة العقارات

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

الأصل	أنوار بلازا
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	2م 9,981.76
مساحة البناء	2م 4,812.42
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	62,245,967
المستأجر الرئيسي	لا يوجد
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	45%
انتهاء مدة الإيجار	-

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

الأصل	راما بلازا
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	2م 15,600
مساحة البناء	2م 9,822.42
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	69,403,268
المستأجر الرئيسي	لا يوجد
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	62%
انتهاء مدة الإيجار	-

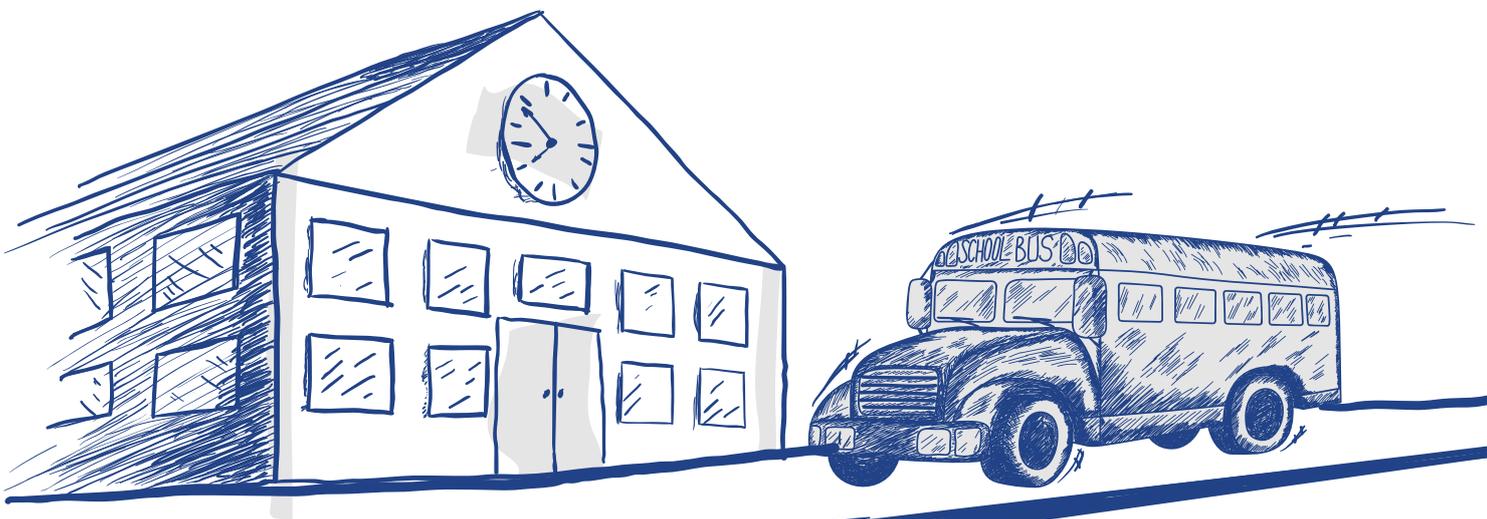
محفظه العقارات

الأصل	جيرير الأحساء
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	2م 4,953
مساحة البناء	2م 9,162
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	72,178,814
المستأجر الرئيسي	لا يوجد
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	%86
انتهاء مدة الإيجار	-

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

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

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



محفظه العقارات

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

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

الأصل	مركز الأندلس
القطاع	مكاتب / معارض
المدينة	جدة
مساحة الأرض	2م 9,565.85
مساحة البناء	2م 33,426.34
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	190,000,000.00
المستأجر الرئيسي	لا يوجد
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	% 57
انتهاء مدة الإيجار	-

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

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

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

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

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

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

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

اسم الصندوق	صندوق الراجحي ريت
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية - يتم تداوله في السوق المالية السعودية (تداول)
الهدف	الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزع نسبة محددة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق، وذلك بشكل نصف سنوي
مدة الصندوق	99 سنة
مستوى المخاطرة	متوسط إلى مرتفع

المخاطر الرئيسية	وصف	الاجراء المتخذ لتخفيف المخاطر
مخاطر السوق	خطر حدوث تغيرات معاكسه في الظروف الاقتصادية مثل عدم التوازن في العرض والطلب وضعف السيولة وعدم توفر الكفاية الائتمانية، وما إلى ذلك، مما قد يؤثر سلباً على قيمة العقارات.	تقييم العقارات على أساس نصف سنوي لفهم ظروف السوق واتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية قيمة العقارات.
مخاطر الائتمان	قد يؤدي تخلف المستأجرين عن سداد أي مستحقات تعاقدية للصندوق في الوقت المحدد إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير في النهاية على عوائد مالكي الوحدات.	للمستأجرين الجدد: يجري مدير الممتلكات تحليل ائتماني/ التقييم للمستأجرين قبل أن يتم قبولهم. للمستأجرين الحاليين: الرصد المستمر للمبالغ المستحقة والمتابعة المستمرة مع المستأجرين لتحصيل الايجارات المستحقة.
مخاطر السيولة	1. عدم القدرة على تحويل الأصول إلى نقد دون خسارة جزء من رأس المال أو الدخل. 2. عدم القدرة على سداد ديون الصندوق.	1. يتم التخطيط لبيع أي أصول من خلال إتباع الإجراء الأنسب للبيع مع الأخذ في الاعتبار ظروف السوق، علماً بأنه لا توجد حالياً أي خطط لبيع أي أصول. 2. نسبة تغطية الديون أكثر من 4.8 مرات وبالتالي توفر هذه النسبة القدرة الكافية على سداد الديون.
مخاطر أسعار الفائدة	خطر زيادة المدفوعات مقابل التمويل بسبب الزيادة في تقلبات أسعار الفائدة التي تؤثر على صافي إيرادات الصندوق.	32.2% من إجمالي مبلغ التمويل له معدل ربح ثابت مما يقلل بشكل كبير من مخاطر سعر الفائدة، أما ما تبقى 67.8% من المبلغ له معدل ربح متغير معرض لتقلبات أسعار الفائدة، لا توجد آلية تحوط محددة للتخفيف من مخاطر أسعار الفائدة المتغيرة. ومع ذلك، فإن مدير الصندوق يدرس إمكانية تطبيق منتجات المبادلة للعوائد، وسيتم الإفصاح للسوق عن هذا الترتيب عند الانتهاء منه.
المخاطر التنظيمية	خطر عدم الوفاء بالمتطلبات القانونية والتنظيمية المطبقة على الصندوق.	يتبع الصندوق جميع الأنظمة الإدارية والتنظيمية ذات العلاقة، كما تشرف إدارة الحوكمة والالتزام التابعة للشركة على نشاط إدارة الصندوق.

لدى الصندوق محفظة متنوعة من حيث القطاعات والمواقع الجغرافية، كما يسعى مدير الصندوق جاهدا لتحقيق المزيد من التنوع من خلال إضافة أنواع أخرى جديدة في المحفظة. فيما يلي مقارنة حصص استثمار الصندوق في مختلف القطاعات بين ديسمبر 2020م وديسمبر 2021م كنسبة مئوية من القيمة السوقية للمحفظة الاستثمارية للصندوق:

القطاع	2020	2021
التجزئة	33.3%	33.63%
التعليم	28.1%	31.48%
المكاتب	21.2%	17.56%
المستودعات	10.2%	9.34%
الرعاية الصحية	7.3%	7.99%
المجموع الكلي	100%	100%
عدد العقارات	18	18

سيواصل مدير الصندوق جهوده لزيادة تنوع المحفظة الاستثمارية للصندوق.

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

للصندوق سجل جيد يثبت قدرته على الحصول على التمويل اللازم ولديه حاليا ديون يقوم بسدادها وبذلك سيواصل الحفاظ على سجله الجيد. سيتم الاستفادة من التمويل عن طريق الرهن العقاري للأصول. نسبة قيمة القرض الحالي هو 38.38% من إجمالي قيمة الأصول. والصندوق لديه مجال إضافي لرفع معدل الرافعة المالية لتصل إلى الحد الأقصى المسموح به بموجب اللائحة التنظيمية.

تم تأجير 14 من أصل 18 عقارا منها على أساس عقد إيجار صافي (حيث يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية، وأن يكون نائبا عن الصندوق في الصيانة الرئيسية والتأمين عليه باستثناء عقار مدارس الفارس العالمية ومستشفى السلام يتحمل الصندوق تكاليف التأمين عليه بشكل مباشر) ، وبالتالي تبلغ نسبة الأشغال 100%. وتدار العقارات المتبقية التي تحتوي على مستأجرين متعددين من قبل مدير الممتلكات الذي يتولى تأجير الوحدات الشاغرة في أقرب وقت ممكن ويسعى لتحقيق أعلى مستويات الأشغال في هذه العقارات، ويتم تقديم اشعار مسبق لمدة 3 أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء العقد، وخلال هذه الفترة يمكن إجراء ترتيب بديل.

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

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

مخاطر التركيز

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

المخاطر الاقتصادية

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

مخاطر التمويل

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

مخاطر الإشغال

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

مخاطر مدير إدارة الممتلكات

<p>تقديم إشعار مسبق من قبل المستأجرين قبل إنهاء العقد، وخلال فترة الأشعار يمكن من البحث عن مستأجر بديل. وفي بعض الحالات، يجوز لمدير الصندوق أن يقبل تجديد عقد الإيجار وفقاً لشروط السوق السائدة. ويكشف للسوق عن أي أثر هام ينجم عن هذه التجديدات.</p>	<p>احتمال عدم تجديد عقود الإيجار الحالية أو التجديد بأقل من معدل الإيجار الحالي قد يؤثر على إيرادات الإيجار الخاصة بالصندوق.</p>	<p>مخاطر تجديد الإيجار</p>
<p>تم تأجير 14 من أصل 18 عقارا منها على أساس عقد إيجار صافي (حيث يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية، وأن يكون نائباً عن الصندوق في الصيانة الرئيسية والتأمين عليه باستثناء عقار مدارس الفارس العالمية ومستشفى صحة السلام يتحمل الصندوق تكاليف التأمين عليه بشكل مباشر). ولذلك فإن المستأجر الرئيسي هو: المسؤول عن مصروفات التشغيل للعقارات. وفيما يتعلق بالعقارات الأربعة المتبقية التي ليس لديها مستأجر رئيسي فيتم إدارتها من قبل مدير الممتلكات الذي يسعى جاهداً للحفاظ على معدل نفقات التشغيل الحالية من خلال الإدارة الفعالة للعقارات التي يديرها.</p>	<p>خطر الزيادة في تكلفة إدارة الممتلكات وفقاً لأسباب مختلفة مثل: الزيادة في رسوم المرافق والنفقات غير المتوقعة ولوائح البلديات والكوارث الطبيعية وغيرها.</p>	<p>الزيادة في تكلفه إدارة الممتلكات</p>
<p>1. فيما يتعلق بالممتلكات المؤجرة بعقد إيجار صافي: يجري الفحص السنوي من قبل مدير الصندوق/ الإفصاح من المستأجر الرئيسي. 2. فيما يتعلق بالعقارات المؤجرة على مستأجرين متعددين: تجري الصيانة الوقائية على فترات منتظمة.</p>	<p>أي حدث سلبي قد يؤدي إلى إلحاق أضرار هيكلية بالممتلكات التي يملكها الصندوق وبالتالي يؤثر على إمكانية توليد الدخل من هذه الممتلكات مما يؤثر سلبياً على بيانات الدخل الخاصة بالصندوق.</p>	<p>مخاطر الأضرار الهيكلية</p>

يختلف حكم زكاة هذا الصندوق بحسب نية المستثمر:

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

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

العالم	الفترة	نصيب كل وحدة من الزكاة	عدد الوحدات المملوكة للعميل	مبلغ الزكاة الإجمالي (بالريال السعودي)
2021	نهاية النصف الأول من 2021م	0.005 ريال	X	=
	نهاية النصف الثاني من 2021م	0.007 ريال	X	=

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



**صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)**

تقرير المراجع المستقل والقوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الصفحة	الفهرس
١ - ٥	تقرير المراجع المستقل
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة الدخل الشامل
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٩	قائمة التدفقات النقدية
١٠ - ٣٠	إيضاحات حول القوائم المالية



تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

الرأي
لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق الراجحي ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وقوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي
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 بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتمادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملئمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية
إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.



تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية) (تتمة)

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية، من بين أمور أخرى:</p> <ul style="list-style-type: none">- الحصول على معلومات بشأن المؤهلات المهنية والكفاءة والخبرة للمقيمين المستقلين للصندوق، وتأكيدنا من اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)،- قمنا بالاستعانة بأخصائي تقييم العقارات لدينا وأجرينا مراجعة لعملية تقييم العقارات الاستثمارية تضمنت ما يلي:○ مراجعة الافتراضات المستخدمة والمنهجيات المتبعة من قبل المقيمين المستقلين عند اجرائهم لعملية التقييم،○ تقويم مفصل لعينة من العقارات الفردية المقيمة من خلال فحص مدخلات التقييم الرئيسية والافتراضات المطبقة.- مطابقة قيمة كافة العقارات المحتفظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر من قبل المقيمين الخارجيين،- التأكد من صحة خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة في قائمة الدخل الشامل خلال السنة، و- التأكد بأن القوائم المالية تتضمن إفصاحات كافية بشأن العقارات الاستثمارية.	<p>تقييم العقارات الاستثمارية يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مبان تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.</p> <p>تدرج العقارات الاستثمارية، المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار، بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p> <p>لتقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ١,٩٥٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٢,٢٠٧ مليون ريال سعودي) بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ٨٩,٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٦٠,٨ مليون ريال سعودي) ومخصص الانخفاض المتراكم في القيمة وقدره ٢٩١,٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٦٤,٩ مليون ريال سعودي).</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام الأحكام والتقدير الهامة من قبل الإدارة والمقيمين الخارجيين. كما قد يؤدي استخدام أي مدخلات خاطئة أو أسس غير معقولة في هذه الأحكام والتقدير (مثل ما يتعلق بالقيمة الإيجابية المقدرة ومعدل العائد المطبق) إلى وجود تحريف جوهري في قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل.</p> <p>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للصندوق بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٤-٥، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٤-٢، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاحين ٨ و ٩ حول القوائم المالية المرفقة.</p>



تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية) (تتمة)

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية تلك المعلومات الأخرى، ولا يُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرقة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعمول بها الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقييم مقدر الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسيماً هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية سنكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.



الليد و اليحيى محاسبون قانونيون

ALLUHAID & ALYAHYA
CHARTERED ACCOUNTANTS

الليد و اليحيى محاسبون قانونيون

ترخيص رقم (٧٣٥) س.ت، ١٠٠٤٦٨٣١٤

رأس المال: ١٠٠٠٠٠ ريال مدفوع بالكامل

شركة ذات مسؤولية محدودة

المملكة العربية السعودية

الرياض طريق الملك فهد حي المحمدية جراندي تاور الدور ١٢

تقرير المراجع المستقل

إلى مالكي الوحدات في صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية) (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرية 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 أي تحريف جوهرية ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، 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 تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
 - تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
 - استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهرية، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل 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 كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.



الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون

ALLUHAID & ALYAHYA
CHARTERED ACCOUNTANTS

الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون

ترخيص رقم (٧٣٥) س.ت: ١٠٠٤٦٨٣١٤

رأس المال: ١٠٠,٠٠٠ ريال مدفوع بالكامل

شركة ذات مسؤولية محدودة

المملكة العربية السعودية

الرياض طريق الملك فهد حي المحمدية جرانند تاور الدور ١٢

تقرير المراجع المستقل

إلى مالكي الوحدات في صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية) (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون



تركي عبد المحسن الوحيد

محاسب قانوني

ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ٢٧ شعبان ١٤٤٣ هـ
(٣٠ مارس ٢٠٢٢)

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	١١	نقدية وشبه نقدية
٣٩,٦٩٤,٩٤٨	٢٩,٣١٥,١٨٠	٦	دخل إيجار مستحق القبض
٦٣,٨٧٥,٩٩٧	٦٥,٨٨٥,١١٢	١٢,٧	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٤٦,٢٤١	-	٧	دفعة مقدمة بشأن استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨,٠٥٥,١٨٠	٤,٢٥١,٢٠٦		موجودات عقود
٢,٩٣١,٦٧٦	٧,٢٦٠,٢٨٠		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
<u>١١٥,٦٢٩,٠٤٢</u>	<u>١٠٦,٨٣٦,٧٧٨</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
٢,٢٠٧,٩٦٥,٦٥٥	١,٩٥٤,٦٦٣,٤٥٠	١٢,٨	عقارات استثمارية
<u>٢,٣٢٣,٥٩٤,٦٩٧</u>	<u>٢,٠٦١,٥٠٠,٢٢٨</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
١٢,٧٦٦,٨٩٩	١٣,٢٤٩,٢٧٤		مطلوبات عقود
٧,٩٧٩,٥٣٩	٧,٠٩٩,٦٨٥	١٠	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٢,٦١٣	٤,٠٣٣,٣٢٠	١١	أتعاب إدارة مستحقة
١٤٥,٤٠٦,٦٠٠	-	١١	قروض - جزء متداول
<u>١٦٦,١٦٥,٦٥١</u>	<u>٢٤,٣٨٢,٢٧٩</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٦٤٥,٨٤٧,٩٩٩	٧٩١,٢٥٤,٥٩٩	١١	قروض - جزء غير متداول
<u>٨١٢,٠١٣,٦٥٠</u>	<u>٨١٥,٦٣٦,٨٧٨</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
١,٥١١,٥٨١,٠٤٧	١,٢٤٥,٨٦٣,٣٥٠		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
<u>٢,٣٢٣,٥٩٤,٦٩٧</u>	<u>٢,٠٦١,٥٠٠,٢٢٨</u>		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
<u>١٦١,٨٥٦,٨٥٧</u>	<u>١٦١,٨٥٦,٨٥٧</u>		وحدات مصدرة (بالعدد)
<u>٩,٣٤</u>	<u>٧,٧٠</u>		قيمة الوحدة (بالريال السعودي)
<u>٩,٧٥</u>	<u>٨,٠١</u>	٤-٩	القيمة العادلة للوحدة (بالريال السعودي)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
١٦٨,٨٥٥,٥١٤	١٣٠,٢٨٣,٦٦٠	٤-٨	الدخل دخل إيجار من عقارات استثمارية، صافي
١٦٨,٨٥٥,٥١٤	١٣٠,٢٨٣,٦٦٠		إجمالي الدخل
(٢٩,٢١٣,٩٧٩)	(٢٨,٥٩٥,٨٨٩)	٨	المصاريف استهلاك عقارات استثمارية
(١٨,٢٠٤,١٧٢)	(١٦,٥٢٠,١٠٣)	١١	أتعاب إدارة
(١٢,٨٠٤,٣٤٠)	(١٠,١٠٠,٣١٤)	٦	مخصص خسائر انتمان متوقعة
(٦,٢٦٦,٩٢٩)	(٧,١٤٧,٩٤٣)		مصاريف أخرى
(٦٦,٤٨٩,٤٢٠)	(٦٢,٣٦٤,٢٤٩)		إجمالي المصاريف
١٠٢,٣٦٦,٠٩٤	٦٧,٩١٩,٤١١		ربح العمليات
(٢٦,٥٢٤,٧٤٣)	(٢١,٠٢٩,٠٢٦)	١١	تكلفة تمويل
٣٠١,٤٢٦	٤,٦٣٣,٢٠٠	٤-٨	إيرادات أخرى
١,٢٠٩,٧٥٧	٤٦٦,٧٠٩	٧	دخل من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٧,٣٥٢,٥٣٤	٥١,٩٩٠,٢٩٤		ربح السنة قبل الانخفاض في القيمة
(٦٤,٩٠٠,٧٥٤)	(٢٢٧,٠٦٨,١٥١)	٨	انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
١٢,٤٥١,٧٨٠	(١٧٥,٠٧٧,٨٥٧)		(خسارة) / ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
١٢,٤٥١,٧٨٠	(١٧٥,٠٧٧,٨٥٧)		إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل للسنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠ ريال سعودي	٢٠٢١ ريال سعودي	إيضاح	
١,٥٧٨,٤٣٩,١٢٧	١,٥١١,٥٨١,٠٤٧		صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات القابلة للاسترداد في بداية السنة
١٢,٤٥١,٧٨٠	(١٧٥,٠٧٧,٨٥٧)		(خسارة) دخل السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
١٢,٤٥١,٧٨٠	(١٧٥,٠٧٧,٨٥٧)		إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل للسنة
-	(٩٠,٦٣٩,٨٤٠)	١٥,١١	التغير من معاملات الوحدات: توزيعات أرباح خلال السنة
(٧٩,٣٠٩,٨٦٠)	(٩٠,٦٣٩,٨٤٠)		
١,٥١١,٥٨١,٠٤٧	١,٢٤٥,٨٦٣,٣٥٠		صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات القابلة للاسترداد في نهاية السنة

فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١٦١,٨٥٦,٨٥٧

الوحدات في بداية ونهاية السنة

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٢,٤٥١,٧٨٠	(١٧٥,٠٧٧,٨٥٧)	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
(خسارة)/ ربح السنة		
٦٤,٩٠٠,٧٥٤	٢٢٧,٠٦٨,١٥١	٨
٢٩,٢١٣,٩٧٩	٢٨,٥٩٥,٨٨٩	٨
١٢,٨٠٤,٣٤٠	١٠,١٠٠,٣١٤	٦
(٨٣٨,٨٤٢)	(٥٦٧,٨٥٧)	٧
التعديلات لتسوية صافي الربح إلى صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية:		
انخفاض في قيمة عقارات استثمارية		
استهلاك عقارات استثمارية		
مخصص خسائر ائتمان متوقعة		
مكاسب محققة عن استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		
(٣٧٠,٩١٥)	١٠١,١٤٨	٧
خسائر/(مكاسب) غير محققة عن استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		
١١٨,١٦١,٠٩٦	٩٠,٢١٩,٧٨٨	
تعديلات رأس المال العامل:		
دخل إيجار مستحق القبض، صافي		
(٦٠,٢٤٠,٨٠٥)	(١٤,٥٦٧,٤٩٧)	
(٨,٠٥٥,١٨٠)	٣,٨٠٣,٩٧٤	
٣٦,٠٥٨,٧٤٢	(٤,٣٢٨,٦٠٤)	
(٤١٨,٤٠٢)	٤,٠٢٠,٧٠٧	
٢,٧٣٠,٧٣٨	٤٨٢,٣٧٥	
٩٣٨,١٤٩	(٨٧٩,٨٥٤)	
٩٠,١٧٤,٣٣٨	٧٨,٧٥٠,٨٨٩	
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(٢٣٢,٤٥٥)	(٢,٣٦١,٨٣٥)	٨
(٢٣٩,٧١٣,٧٨١)	(١٠٦,٦٩٤,٢٨٨)	٧
١٧٧,٠٤٧,٥٤١	١٠٥,١٥١,٨٨٢	٧
٣٩,٠٩٤,٩٥٢	٩٤٦,٢٤١	٧
(٢٣,٨٠٣,٧٤٣)	(٢,٩٥٨,٠٠٠)	
إضافة إلى عقارات استثمارية		
شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		
استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		
دفعة مقدمة بشأن استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
(٦٦,٣٧١,٦٥٨)	(٧٥,٧٩٢,٨٨٩)	١٥, ١١
١,٠٦٣	-	١١
(٦٦,٣٧٠,٥٩٥)	(٧٥,٧٩٢,٨٨٩)	
توزيعات أرباح		
قروض		
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		
صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية		
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	
النقدية وشبه النقدية في بداية السنة		
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	١١
النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة		
المعاملات غير النقدية		
١٢,٩٣٨,٢٠٢	١٤,٧٨٦,٥١٧	١٥, ١١
توزيعات أرباح تمت تسويتها مقابل إيجار مستحق القبض		

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الراجحي ريت (مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١ - معلومات عامة

صندوق الراجحي ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تم إنشاؤه في ٣ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨). يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، والصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وبدأ التداول في وحداته وفقاً لأنظمة ولوائح تداول بتاريخ ٣ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨). بلغ عدد الوحدات المصدرة الأولية للصندوق ١٢٢,٢٠٠,٦٠٩ وحدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة ونتج عن ذلك رأسمال قدره ١,٢٢٢,٠٠٦,٠٩٠ ريال سعودي. وخلال 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 حالياً للصندوق ١٦١,٨٥٦,٨٥٧ وحدة. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتמיד وفقاً لتقدير مدير الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وأيضاً بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

يدار الصندوق من قبل شركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٦٨١، ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٦٨-٠٧٠ بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٧. يتمثل الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق في توفير دخل دوري للمستثمرين فيه من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية. إن عنوان المكتب المسجل لمدير الصندوق هو طريق الملك فهد الفرعي، حي المروج، الرياض ١٢٢١٤، المملكة العربية السعودية.

يملك الصندوق حالياً محفظة متنوعة مكونة من ١٨ عقاراً (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٨ عقاراً) في مختلف القطاعات مثل البيع بالتجزئة والتعليم والمكاتب التجارية والخدمات اللوجستية والرعاية الصحية.

يتم الاحتفاظ بكافة عقارات صندوق الراجحي ريت باسم شركة المخازن المميزة الثانية وشركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ("شركات ذات أغراض خاصة"). وتحتفظ الشركات ذات الأغراض الخاصة بهذه العقارات لصالح الملكية الانتفاعية للصندوق ولا تمتلك أي حقوق ملكية مسيطرة أو أي حصة في هذه العقارات.

قام الصندوق بتعيين شركة كسب المالية ("أمين الحفظ") للعمل كأمين حفظ للصندوق. يتم دفع أتعاب الحفظ من قبل الصندوق.

٢ - اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الاستثمار العقارية المتداولة العاملة في المملكة اتباعها.

٣ - أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام
تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٣ أسس القياس
تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية، فيما عدا الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض
تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية للصندوق. كما تم تقريب كافة المعلومات المالية إلى أقرب ريال سعودي.

٤-٣ بيانات المقارنة
قامت الصندوق بعرض بيانات المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

خلال دورة الأعمال المالية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المصرح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو أي فترات مستقبلية تتأثر بذلك. وفيما يلي بياناً بالأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية:

٤-١ الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التغيير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٨-١.

٤-٢ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بإجراء تقييم للتأكد من وجود أي دليل على وجود انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية. ويتم إجراء اختبار للتأكد من وجود انخفاض في قيمة الموجودات عند وجود دليل على أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل أو عندما يكون مطلوباً إجراء الاختبار السنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويخضع إلى القيمة القابلة للاسترداد له.

وعند تقدير القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الملائم والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقييم ملائمة.

٤-٣ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المقتناة بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصومة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها والتعويضات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على ثلاث مراحل. تحدد معدلات خسارة الائتمان المتوقعة على أساس بيانات سداد الذمم المدينة على مدى ١٢ شهر قبل كل فترة مالية وخسائر الائتمان السابقة المقابلة المتكيدة خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسائر السابقة لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على مقدرة العملاء على سداد الذمم المدينة. قام الصندوق بتحديد إجمالي الناتج المحلي على أنه العامل الأكثر ملائمة، وعليه يقوم الصندوق بتعديل معدلات الخسائر السابقة على أساس التغييرات المتوقعة في هذه العوامل.

تُقسم طريقة الخسارة المتوقعة عرض إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمال التعثر عن السداد، الخسارة الناتجة عن التعثر، التعرض عند التعثر عن السداد. وفيما يلي وصفاً موجزاً لتلك الأجزاء:

احتمال التعثر عن السداد: يمثل احتمال التعثر على مدى أفق زمني معين. ويوفر تقديراً لاحتمال عدم تمكن المقترض من الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون.

الخسارة الناتجة عن التعثر: تعرف بأنها النسبة المئوية لمخاطر التعرض التي لا يتوقع استردادها في حالة التعثر عن السداد. وعادة ما يتم عرضها كنسبة مئوية من التعرض عند التعثر عن السداد. تمثل تقديراً للخسارة الناتجة عن التعثر. ويتم تحديدها بالفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك المتوقع استلامها من قبل الجهة المقرضة بما في ذلك أية ضمانات رهنية.

٤- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المقتناة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

التعرض عند التعثر عن السداد: يعرف بأنه الديون القائمة في وقت التعثر عن السداد. يمثل تقديراً للتعرض بتاريخ تعثر مستقبلي، مع الأخذ في الاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ إعداد القوائم المالية، بما في ذلك عمليات سداد المبلغ الأصلي والعمولة والسحوبات المتوقعة على التسهيلات المتعهد بها.

كما في نهاية السنة، يوجد لدى الصندوق ذمم إيجار مدينة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن ذمم الإيجار المدينة الخاصة بالصندوق في إيضاح ٦ وإيضاح ٢-١٤ في هذه القوائم المالية.

٤-٤ مبدأ الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى مدير الصندوق أي علم بعدم تأكد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

١-٥ الأدوات المالية.

١-١-٥ ١-٥ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق

يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأدوات المالية. يتم إثبات عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية – التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الفترة الزمنية التي تنص عليها الأنظمة أو تلك المتعارف عليها بالسوق (المعاملات الاعتيادية) – بتاريخ التداول، أي التاريخ الذي يلتزم فيه الصندوق بشراء أو بيع الأصل.

١) الموجودات المالية

الإثبات الأولي والقياس

تصنف الموجودات المالية، عند الإثبات الأولي لها، كمقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة وبالقائمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الصندوق لإدارتها. ولتصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقويم بـ "اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والعمولة"، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقائمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال. يشير نموذج أعمال الصندوق الخاص بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنجح عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق لها، تصنف الموجودات المالية إلى الفئات التالية:

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة العمولة الفعلية، وتخضع لاختبار الانخفاض في القيمة. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته. تشمل الموجودات المالية للصندوق على النقدية وشبه النقدية والذمم المدينة.

صندوق الراجحي ريت (مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

- ٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
١-٥ الأدوات المالية - تتمة
الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي (أو، إذ ينطبق ذلك، جزء منه أو جزء من مجموعة من موجودات مالية مشابهة) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق "ترتيبات فورية" وإذا ما (أ) قام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) لم يتم الصندوق بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكن قام بتحويل السيطرة على الأصل.

وفي الحالات التي يقوم فيها الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو إبرام اتفاقية ترتيبات فورية، فإنه يجب عليه تقويم فيما إذا ولأي مدى قام بالاحتفاظ بالمنافع والمخاطر المصاحبة للملكية. وفي الحالات التي لا يتم فيها تحويل أو الإبقاء على معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل أو لم يتم فيها تحويل السيطرة على الأصل، يستمر الصندوق في إثبات الأصل بقدر ارتباط الصندوق المستمر به. وفي تلك الحالة، يقوم الصندوق أيضاً بإثبات المطلوبات المصاحبة لها. يتم قياس الموجودات المحولة والمطلوبات المصاحبة لها وفق نفس الأساس الذي يعكس الحقوق والالتزامات التي أبقى عليها الصندوق.

٢) المطلوبات المالية

الإثبات الأولي والقياس

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة والمصاريف المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى. يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة.

القياس اللاحق

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

تتعلق هذه الفئة كثيرًا بالصندوق. بعد الإثبات الأولي لها، تقاس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل العمولة الفعلي. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلي. ويُدْرَج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل الالتزامات المالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط الالتزامات الحالية بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات الالتزامات الأصلية وإثبات التزامات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة.

٣) مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج الصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد. ولا ينطبق ذلك عموماً على اتفاقيات المقاصة الرئيسية مالم يتعثر أحد أطراف الاتفاقية، ويتم عرض الموجودات والمطلوبات ذات العلاقة بالإجمالي في قائمة المركز المالي.

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١-٥ الأدوات المالية - تتمة

١-٥-٢ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

يقوم الصندوق بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي كمتداولة/ غير متداولة. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط للمنشأة لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية. إن شروط المطلوبات التي يمكن، بناءً على خيار الطرف المقابل، أن تؤدي إلى تسويتها عن طريق إصدار أدوات حقوق ملكية، لا تؤثر على تصنيفها.
- تصنف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٣-١-٥ النقدية وشبه النقدية

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

٤-١-٥ القروض

يتم في الأصل إثبات القروض بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملات المتكيدة. تقيد القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة، ويتم إثبات أي فروقات بين المتحصلات (صافي تكاليف المعاملات) وقيمة الاسترداد كتكلفة تمويل على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

يتم إثبات الأتعاب المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض كتكاليف معاملة للقروض إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل سحب جزء من التسهيل أو سحبه بالكامل. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الأتعاب حتى حدوث عملية السحب.

يتم حذف القروض من قائمة المركز المالي عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم استنفادها أو تحويلها إلى طرف آخر والعوض المدفوع، بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات التي تم التعهد بها، في الربح أو الخسارة كإيرادات أخرى أو تكاليف تمويل.

تصنف القروض ضمن المطلوبات المتداولة ما لم يكن لدى الصندوق حق غير مشروط في تأجيل سداد الالتزام لمدة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد قائمة المركز المالي.

صندوق الراجحي ريت (مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٥ قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية مثل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

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

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

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يستخدم الصندوق طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

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

- المستوى ١ : الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية. يقوم الصندوق بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر وقياس القيمة العادلة غير المتكرر.

وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، يقوم الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. ولأغراض هذا التحليل، يقوم الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى. كما يقوم الصندوق أيضاً بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً. ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح (٧).

٣-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف للبيع والقيمة الحالية. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المدرة للنفعة في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

صندوق الراجحي ريت (مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٥ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من العقارات المكتملة التي يتم الاحتفاظ بها بغرض كسب إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما. تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على التكلفة المتعلقة بإحلال جزء من العقارات الاستثمارية القائمة عند تكبد تلك التكلفة في حالة الوفاء بمعايير الإثبات.

تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. ويتم إظهار الأراضي بالتكلفة. تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٩ و ١٢ حول هذه القوائم المالية.

٥-٥ المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

يتم، في الأصل، إثبات المصاريف المستحقة الدفع والدائنين الآخرين بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

٦-٥ موجودات العقود

تدرج الإيرادات المثبتة بالزيادة عن قيمة الفواتير، إن وجدت، ضمن الموجودات المتداولة كإيرادات إيجار مستحقة ويتم تسويتها في الفترة اللاحقة عند إصدار الفواتير.

٧-٥ مطلوبات العقود

تدرج المطلوبات المقدمة بالزيادة عن قيمة الإيرادات المثبتة، إن وجدت، ضمن المطلوبات المتداولة كإيرادات إيجار مؤجلة، ويتم إثباتها كإيرادات في الفترة اللاحقة عند تقديم خدمة الإيجار ذات الصلة.

٨-٥ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (قانونية أو متوقعة) على الصندوق ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام موارد تطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

٩-٥ الزكاة

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

١٠-٥ إثبات الإيرادات

يقوم الصندوق بإثبات الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق طريقة مكونة من خمس خطوات:

- الخطوة ١: تحديد العقد المبرم مع العميل. يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ وينص على الشروط التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء عبارة عن تعهد في عقد مبرم مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة إلى العميل.
- الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة ٤: توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تشمل على أكثر من التزام أداء واحد، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند (أو حال) الوفاء بالتزام الأداء.

يقوم الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى الزمن، إذا تم استيفاء أحد الشروط التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع التي يوفرها أداء الصندوق ويستهلكها في نفس الوقت أثناء قيام الصندوق بالأداء، أو
- أن يؤدي أداء الصندوق إلى إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه، أو
- لا يؤدي أداء الصندوق إلى إنشاء أصل مع استخدام بديل لدى الصندوق، وأن الصندوق له حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه.

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٠-٥ إثبات الإيرادات (تتمة)

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، فإنه يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن يتم فيها الوفاء بالتزام الأداء. عند قيام الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء من خلال تقديم الخدمات المتعهد بها، فإنه ينشئ أصلًا قائمًا على العقد بقيمة العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة المبلغ المقدم به فواتير إلى العميل عن مبلغ الإيرادات المثبت، فإنه ينشأ عن ذلك مطلوبات عقود. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو المستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة المتعاقد عليها.

كما يجب الوفاء بضوابط الإثبات المبينة أدناه قبل القيام بإثبات الإيرادات:

دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار من عقد الإيجار التشغيلي للعقارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار التشغيلي.

١١-٥ أتعاب الإدارة

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

١٢-٥ أتعاب الحفظ

يقوم الصندوق بدفع أتعاب حفظ سنويًا وتُستحق على أساس يومي وتُدفع على أساس ربع سنوي لأمين حفظ الصندوق.

١٣-٥ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

يحق لمجلس الإدارة الحصول على أتعاب عن كل اجتماع سنويًا، وتُستحق شهريًا وتُدفع سنويًا لأعضاء مجلس إدارة الصندوق.

١٤-٥ توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح على مالكي الوحدات في الصندوق كمطلوبات في القوائم المالية للصندوق في الفترة التي يتم فيها الموافقة على توزيعات الأرباح.

لدى الصندوق سياسة توزيع أرباح على أساس نصف سنوي بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه، ولا يشمل الربح الناتج عن بيع الأصول العقارية الأساسية.

١٥-٥ صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة والمفصّل عنه في القوائم المالية وذلك بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرّة في نهاية السنة.

١٦-٥ أتعاب المعاملات

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

١٧-٥ تكلفة التمويل

يتم إثبات كافة تكاليف التمويل في الربح أو الخسارة للفترة التي يتم تكبدها فيها.

١٨-٥ المصاريف الأخرى

تتضمن المصاريف الأتعاب القانونية والمحاسبية وأتعاب المراجعة والأتعاب الأخرى، ويتم إثباتها في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها على أساس الاستحقاق.

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٩-٥ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والسارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢١
تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة وطرق الاحتساب المتبعة مع تلك المستخدمة للسنة المالية السابقة، فيما عدا البنود المبينة أدناه:

إحلال سعر الفائدة المرجعي- المرحلة ٢ - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)، والمعيار الدولي للتقرير المالي (٤) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ بعد ٣٠ يونيو (٢٠٢١)

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

٢٠-٥ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات السارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٢ ولم يتم تطبيقها مبكرًا

إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية غير سارية المفعول بعد ومن غير المتوقع أن يكون لها أي أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

فيما يلي بيانًا بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق. يعتمز الصندوق تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا ينطبق ذلك، عند سريانها.

تاريخ السريان	المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات
١ يناير ٢٠٢٣	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) - "عقود التامين"
١ يناير ٢٠٢٣	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧)
١ يناير ٢٠٢٣	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١): تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة
١ يناير ٢٠٢٢	الإشارة إلى الإطار المفاهيمي (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣))
١ يناير ٢٠٢٢	الممتلكات والألات والمعدات، المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٦))
١ يناير ٢٠٢٢	العقود المتوقع خسارتها - تكاليف الوفاء بالعقود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٣٧))
١ يناير ٢٠٢٢	التحسينات السنوية على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)
١ يناير ٢٠٢٣	والمعيار الدولي للتقرير المالي (١) ومعيار المحاسبة الدولي (٤١)
١ يناير ٢٠٢٣	تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٤))
١ يناير ٢٠٢٣	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة - تأجيل تاريخ السريان (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١))
١ يناير ٢٠٢٣	الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي (٢))
١ يناير ٢٠٢٣	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢))
١ يناير ٢٠٢٣	تعريف التقديرات المحاسبية (معيار المحاسبة الدولي (٨))

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٦- دخل الإيجار المستحق القبض

يمثل هذا الحساب ذمم الإيجار المدينة من العقارات الاستثمارية وفقاً لشروط اتفاقيات الإيجار المقابلة. كما أن ذمم الإيجار المدينة متداولة بطبيعتها، ويتم تسويتها خلال فترة زمنية قصيرة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٦,٤٦٤,٦٠٠	٥٦,١٨٥,١٤٦	دخل إيجار مستحق القبض
(١٦,٧٦٩,٦٥٢)	(٢٦,٨٦٩,٩٦٦)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
<u>٣٩,٦٩٤,٩٤٨</u>	<u>٢٩,٣١٥,١٨٠</u>	

وفيما يلي تحليلاً بأعمار ذمم الإيجار المدينة كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,٩٤٧,٦٣٨	١,٦٦٠,٩٤٢	أقل من ٣٠ يوم
١٨,٩٨٨,٠٠٨	٤,٧٢٢,٩٨١	من ٣١ حتى ١٨٠ يوماً
٣٢,٥٢٨,٩٥٤	٤٩,٨٠١,٢٢٣	أكثر من ١٨٠ يوماً
<u>٥٦,٤٦٤,٦٠٠</u>	<u>٥٦,١٨٥,١٤٦</u>	

فيما يلي بيان حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
(٣,٩٦٥,٣١٢)	(١٦,٧٦٩,٦٥٢)	في بداية السنة
(١٢,٨٠٤,٣٤٠)	(١٠,١٠٠,٣١٤)	المحمل خلال السنة
<u>(١٦,٧٦٩,٦٥٢)</u>	<u>(٢٦,٨٦٩,٩٦٦)</u>	في نهاية السنة

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٧- الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	مدار الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع - الريال السعودي	الراجحي المالية	٤٠٤,١٥٨	٦٥,٦١٥,٣٠١	٦٥,٨٨٥,١١٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	مدار الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع - الريال السعودي	الراجحي المالية	٣٩٥,٥١٦	٦٣,٥٠٥,٠٨١	٦٣,٨٧٥,٩٩٧

فيما يلي بيان الحركة في الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
-	٦٣,٨٧٥,٩٩٧	في بداية السنة
٢٣٩,٧١٣,٧٨١	١٠٦,٦٩٤,٢٨٨	مشتريات خلال السنة
(١٧٧,٠٤٧,٥٤١)	(١٠٥,١٥١,٨٨٢)	استيعادات خلال السنة
٨٣٨,٨٤٢	٥٦٧,٨٥٧	مكاسب محققة عن استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٧٠,٩١٥	(١٠١,١٤٨)	الحركة في الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>٦٣,٨٧٥,٩٩٧</u>	<u>٦٥,٨٨٥,١١٢</u>	في نهاية السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم دفع مبلغ قدره ٩٤٦,٢٤١ ريال سعودي لقاء الاشتراك في وحدات في صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع - الريال السعودي. وقد تم إصدار هذه الوحدات لاحقاً في ٣ يناير ٢٠٢١، وعليه تمت المحاسبة عنها كدفعة مقدمة بشأن استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم الاحتفاظ بكافة الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة باسم شركة المخازن المميزة الثانية وشركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ("منشآت ذات أغراض خاصة"). وتحفظ المنشآت ذات الأغراض الخاصة بهذه الاستثمارات لصالح الملكية الانتفاعية للصندوق ولا تمتلك أي حصة سيطرة أو أي مصلحة في الاستثمارات.

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨ - العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخصًا بمكونات العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإجمالي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	الأراضي ريال سعودي	
٢,٣٣٣,٧٦٢,٨٩٥	١,٠٢٥,٠٦٢,٦٧٧	١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	التكلفة:
٢,٣٦١,٨٣٥	٢,٣٦١,٨٣٥	-	في بداية السنة
			إضافات خلال السنة
٢,٣٣٦,١٢٤,٧٣٠	١,٠٢٧,٤٢٤,٥١٢	١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	في نهاية السنة
(٦٠,٨٩٦,٤٨٦)	(٦٠,٨٩٦,٤٨٦)	-	الاستهلاك المتراكم:
(٢٨,٥٩٥,٨٨٩)	(٢٨,٥٩٥,٨٨٩)	-	في بداية السنة
			المحمل للسنة
(٨٩,٤٩٢,٣٧٥)	(٨٩,٤٩٢,٣٧٥)	-	في نهاية السنة
(٢٩١,٩٦٨,٩٠٥)	(٩٤,٨٠٢,٢٦١)	(١٩٧,١٦٦,٦٤٤)	الانخفاض في القيمة:
			انخفاض في قيمة عقارات استثمارية (إيضاح ٨-٣)
١,٩٥٤,٦٦٣,٤٥٠	٨٤٣,١٢٩,٨٧٦	١,١١١,٥٣٣,٥٧٤	القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإجمالي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	الأراضي ريال سعودي	
٢,٣٣٣,٥٣٠,٤٤٠	١,٠٢٤,٨٣٠,٢٢٢	١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	التكلفة:
٢٣٢,٤٥٥	٢٣٢,٤٥٥	-	في بداية السنة
			إضافات خلال السنة
٢,٣٣٣,٧٦٢,٨٩٥	١,٠٢٥,٠٦٢,٦٧٧	١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	في نهاية السنة
(٣١,٦٨٢,٥٠٧)	(٣١,٦٨٢,٥٠٧)	-	الاستهلاك المتراكم:
(٢٩,٢١٣,٩٧٩)	(٢٩,٢١٣,٩٧٩)	-	في بداية السنة
			المحمل للسنة
(٦٠,٨٩٦,٤٨٦)	(٦٠,٨٩٦,٤٨٦)	-	في نهاية السنة
(٦٤,٩٠٠,٧٥٤)	(١٣,٢٦٣,٥٧٠)	(٥١,٦٣٧,١٨٤)	الانخفاض في القيمة:
			انخفاض في قيمة عقارات استثمارية (إيضاح ٨-٣)
٢,٢٠٧,٩٦٥,٦٥٥	٩٥٠,٩٠٢,٦٢١	١,٢٥٧,٠٦٣,٠٣٤	القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨- العقارات الاستثمارية (تتمة)

١-٨ لدى الصندوق سياسة تحميل استهلاك على المباني على مدى ٣٣ سنة. ويحمل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك، أي التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية.

٢-٨ - يتم الاحتفاظ بكافة عقارات صندوق الراجحي ريت باسم شركة المخازن المميزة الثانية وشركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ("شركات ذات أغراض خاصة"). وتحفظ الشركات ذات الأغراض الخاصة بهذه العقارات لصالح الملكية الانتفاعية للصندوق ولا تمتلك أي حقوق ملكية مسيطرة أو أي حصة في هذه العقارات.

٣-٨ تم اختبار العقارات الاستثمارية للتحقق من وجود انخفاض في قيمتها وتبين لمدير الصندوق أن القيمة الدفترية لبعض العقارات تزيد عن قيمتها القابلة للاسترداد، بناءً على متوسط القيمة العادلة التي حددها المقيمون المستقلون بتاريخ إعداد القوائم المالية. وعليه، قام مدير الصندوق بتكوين مخصص انخفاض في القيمة قدره ١٥١,٦٨,٠٢٧ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٦٤,٩٠٠,٧٥٤ ريال سعودي) لتعديل قيمة العقارات الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد. وقد تم الإفصاح عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم هذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر في إيضاح ١٢.

٤-٨ - بلغ صافي دخل الإيجار من العقارات الاستثمارية ١٣٠,٢٨٣,٦٦٠ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٦٨,٨٥٥,٥١٤ ريال سعودي). قام الصندوق بإبرام اتفاقية تسوية لإنهاء عقود إيجار بعض العقارات وقام بالمطالبة بغرامة إنهاء مبكر قدرها ٤,٦٣٣,٢٠٠ ريال سعودي والتي تم تسجيلها كإيرادات أخرى. إضافة إلى ذلك، قام الصندوق خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بتقديم تخفيض في قيمة الإيجار السنوي و امتيازات إيجار لبعض المستأجرين.

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

العقارات	الموقع	نوع اتفاقية الإيجار
جرير الإحساء	الرياض	متعدد المستأجرين - قطاع البيع بالتجزئة
مدرسة الفارس العالمية	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
لولو حي المطلق	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
أنوار بلازا	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة "تم إنهاء العقد في ٩ أغسطس ٢٠٢١"
النجرجس بلازا	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
راما بلازا	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة "تم إنهاء العقد في ١٣ فبراير ٢٠٢١"
بندة حي المروة جدة	جدة	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
بندة مدائن الفهد جدة	جدة	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
بندة حي الروضة جدة	جدة	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
بندة خميس مشيط	خميس مشيط	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
الأندلس	جدة	متعدد المستأجرين - القطاع التجاري
مستودعات لولو المركزية للخدمات اللوجستية	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع الخدمات اللوجستية
مستشفى السلام	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع الرعاية الصحية
مدرسة رواد الخليج العالمية	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
مدرسة رواد الخليج العالمية	الدمام	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
بلو تاور	الخبر	عقد إيجار ثلاثي صافي - القطاع التجاري
مستودعات اللؤلؤة	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع الخدمات اللوجستية
روضة براعم رواد الخليج العالمية	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 متوسط عمليتي تقييم يتم إجراؤها من قبل خبراء تقييم مستقلين. وكما هو منصوص عليه في الأحكام والشروط الخاصة بالصندوق، يتم احتساب صافي قيمة الموجودات المعلن عنه على أساس القيمة السوقية التي يتم الحصول عليها. ومع ذلك، وفقاً للسياسات المحاسبية للصندوق، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية.

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبيري تقييم لكل عقار من الثمانية عشر عقاراً. والمقيمون الذين قاموا بتقييم هذه العقارات هم شركة سنشري ٢١ العقارية وشركة جونز لانج لاسال العقارية (٢٠٢٠: شركة أولات للتقييم وشركة فالبيوسترز للاستشارات وشركة وايت كيوبز العقارية. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي تم تقييمها.

تم تطبيق طرق التقييم وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة مؤخراً عن مجلس معايير التقييم الدولية والمطبقة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). وتشمل هذه الطرق كلا من طريقة رسمة الدخل والقيمة الحالية.

٩-١ فيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
عقارات استثمارية	١,٨٨٠,٤٠٠,٠٠٠	٢,١٣١,٦١٥,٥٤٠	٢,٠٠٦,٠٠٧,٧٧٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
عقارات استثمارية	٢,٣٤٠,٣١١,٠٠٠	٢,٢٠٧,٤٧٠,٠٠٠	٢,٢٧٣,٨٩٠,٥٠٠

استخدم مدير الصندوق متوسط عمليتي التقييم لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تم تقييم العقارات الاستثمارية بعد الأخذ بعين الاعتبار عدد من العوامل، منها مساحة العقار ونوعه وطرق التقييم باستخدام مدخلات جوهرية غير قابلة للملاحظة، بما في ذلك التحليل المالي وتحليل تقسيم قطع الأراضي، وطريقة الدخل، وطريقة القيمة الحالية. كما تم عرض تحليل القيمة العادلة والتكلفة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٩-٢. وتم الإفصاح عن المدخلات المستخدمة في المستوى الثالث من مستويات القيمة العادلة أعلاه في إيضاح ١٢.

٩-٢ فيما يلي بيان المكاسب غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (إيضاح ٩-١) ناقصاً: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية (إيضاح ٨)
ريال سعودي	ريال سعودي	صافي الأثر بناءً على تقييم القيمة العادلة
٢,٢٧٣,٨٩٠,٥٠٠	٢,٠٠٦,٠٠٧,٧٧٠	وحدات مصدره (بالعدد)
(٢,٢٠٧,٩٦٥,٦٥٥)	(١,٩٥٤,٦٦٣,٤٥٠)	الأثر على حصة كل وحدة بناءً على تقييم القيمة العادلة (بالريال السعودي)
٦٥,٩٢٤,٨٤٥	٥١,٣٤٤,٣٢٠	
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١٦١,٨٥٦,٨٥٧	
٠,٤١	٠,٣١	

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
١,٥١١,٥٨١,٠٤٧	١,٢٤٥,٨٦٣,٣٥٠	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
٦٥,٩٢٤,٨٤٥	٥١,٣٤٤,٣٢١	صافي الأثر بناءً على عمليات تقييم العقارات (إيضاح ٩-٢)
<u>١,٥٧٧,٥٠٥,٨٩٢</u>	<u>١,٢٩٧,٢٠٧,٦٧١</u>	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٩,٣٤	٧,٧٠	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
٠,٤١	٠,٣١	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الخسارة غير المحققة بناءً على عمليات التقييم (إيضاح ٩-٢)
<u>٩,٧٥</u>	<u>٨,٠١</u>	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

١٠ - المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٨٦٨,٣٠٢	٣,٢٩٥,١٥٣	دائنون ومصاريف مستحقة الدفع
٢,٧١٣,٦٥٣	٢,٤٣٨,٧٨٩	عمولة خاصة مستحقة
٨٩٤,٥٩٨	٦٩٩,٢٨٨	مصاريف عقارات مستحقة
٣,٥٠٢,٩٨٦	٦٦٦,٤٥٥	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
<u>٧,٩٧٩,٥٣٩</u>	<u>٧,٠٩٩,٦٨٥</u>	

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١١ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تتضمن الجهات ذات العلاقة بالصندوق مدير الصندوق، ومصرف الراجحي (باعتباره المساهم في شركة الراجحي المالية)، والصندوق الذي يديره مجلس إدارة الصندوق، وكسب المالية (باعتبارها أمين حفظ الصندوق)، وشركة الخليج للتدريب والتعليم (باعتبارها مالك الوحدات الرئيسية في الصندوق)، وأي جهة لديها القدرة على السيطرة على جهة أخرى أو ممارسة تأثير جوهري عليها في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية.

يقوم الصندوق خلال دورة أعماله العادية بإجراء معاملات مع جهات ذات علاقة. وتخضع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة لقيود تحدها الشروط والأحكام. ويتم الإفصاح عن كافة المعاملات مع الجهات ذات العلاقة إلى مجلس إدارة الصندوق.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تمتلك الراجحي المالية ("مدير لصندوق") ١٥,٣٢٠,٤٤٧ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٠,٢٠٠,٤٤٧ وحدة) و ٢٦,٤٠٤,٤٩٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٦,٤٠٤,٤٩٤ وحدة).

فيما يلي بيان المعاملات مع الجهات ذات العلاقة الهامة التي أجراها مدير الصندوق خلال السنة والأرصدة الناتجة عن تلك المعاملات:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة		الرصيد المتدين/ (الدائن)	
		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٠٢٠
		ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
شركة الراجحي المالية	أتعاب إدارة	١٦,٥٢٠,١٠٣	١٨,٢٠٤,١٧٢	(٤,٠٣٣,٣٢٠)	(١٢,٦١٢)
مصرف الراجحي	تكلفة تمويل* رصيد لدى البنك** قرض - متداول*** قرض - غير متداول***	٢١,٠٢٩,٠٢٦	٢٦,٥٢٤,٧٤٣	(٢,٤٣٨,٧٨٩)	(٢,٧١٣,٦٥٣)
		-	-	١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
		-	-	-	(١٤٥,٤٠٦,٦٠٠)
		-	١,٠٦٣	(٧٩١,٢٥٤,٥٩٩)	(٦٤٥,٨٤٧,٩٩٩)
كسب المالية	أتعاب حفظ*	١٨٥,٠٠٠	١٨٥,٠٠٠	(٥٠,٥٠٦)	(٩٦,٧٥٦)
أعضاء مجلس الإدارة	أتعاب إشراف مجلس الإدارة	٦٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	(٦٠,٠٠٠)	(٣٥,٠٠٠)
صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع	دفعة مقدمة بشأن استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٩٤٦,٢٤١	-	٩٤٦,٢٤١
		٢,٠٠٩,١١٥	٢٣,٨٣٤,٨٠٤	٦٥,٨٨٥,١١٢	٦٣,٨٧٥,٩٩٧
شركة الخليج للتدريب والتعليم	توزيعات أرباح تمت تسويتها مقابل دخل إيجار مستحق القبض دخل إيجار ودمم مدينة	١٤,٧٨٦,٥١٧	١٢,٩٣٨,٢٠٢	-	-
		٣٦,٧٧٣,٧٥٠	٣٦,٧٧٣,٧٥٠	-	-

* يقوم الصندوق بدفع أتعاب حفظ قدرها ١٨٥,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا وتُستحق على أساس يومي وتُدفع على أساس ربع سنوي لأمين الحفظ.

** يتم الاحتفاظ بالرصيد لدى البنك وقدره ١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي) لدى مصرف الراجحي باسم الشركات ذات الأغراض الخاصة لصالح الصندوق.

*** آل التمويل البالغ ٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠ ريال سعودي إلى الصندوق من صندوق الراجحي للدخل العقاري، والذي تم تحويله إلى صندوق ريت عن طريق مساهمة عينية في ٢٠١٨. وتم سحب التمويل على شريحتين. بلغت الشريحة الأولى ٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، بينما بلغت الشريحة الثانية ١٤٥,٤٠٦,٦٠٠ ريال سعودي. تم تخصيص هذا التمويل لشركة المخازن المميزة الثانية، وهي شركة ذات غرض خاص تعمل بالنيابة عن الصندوق. وتستمر شركة المخازن المميزة الثانية في خدمة التزامات هذا التمويل. كما أن الشريحة الأولى من التمويل مضمونة برهن مبنى مكتبة جرير، ومبنى المطلق، وأنوار مول، والنرجس مول، وراما مول. والشريحة الثانية من التمويل مضمونة برهن مبنى مدرسة الفارس العالمية.

١١ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

تم تجديد الشريحة الأولى بنجاح عند استحقاقها في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٠ لفترة إضافية مدتها ٥ سنوات بمعدل ثابت على أن يكون ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٥ هو تاريخ استحقاق أصل المبلغ على دفعة واحدة.

في ٢٣ مارس ٢٠٢١، حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ١٤٥,٤ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي تبلغ مدته ٥ سنوات. وخلال مدة القرض، سيتم سداد الربح على أساس نصف سنوي مع سداد أصل المبلغ على دفعة واحدة في نهاية مدة التسهيل. يتم استخدام هذه التسهيلات لإعادة تمويل شريحة القرض الحالية التي كان تاريخ استحقاقها في ٢٣ مارس ٢٠٢١. وقد تم بالفعل رهن عقارات الصندوق المدرة للدخل لقاء الشريحة الحالية، بالإضافة إلى تقديم سند لأمر كضمان. ويحمل التسهيل معدل ربح متغير لمدة ٦ أشهر على أساس سايبور زائدًا هامش ربح.

يتم سداد تكلفة التمويل على مدى خمس سنوات على أساس نصف سنوي على كلتا الشريحتين المذكورتين أعلاه.

في ١٩ أغسطس ٢٠١٩، حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ٥٧,٥٥١,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي. ويحمل التسهيل معدل ربح متغير لمدة ٦ أشهر على أساس سايبور زائدًا هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

في ١٨ ديسمبر ٢٠١٩، حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ٩٢,٣٠٢,٥٠٨ ريال سعودي من مصرف الراجحي. ويحمل التسهيل معدل ربح متغير لمدة ٦ أشهر على أساس سايبور زائدًا هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

في ٢٢ ديسمبر ٢٠١٩، حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ٦٥,٨٨٤,٩٩٩ ريال سعودي من مصرف الراجحي. ويحمل التسهيل معدل ربح متغير لمدة ٦ أشهر على أساس سايبور زائدًا هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

في ٤ فبراير ٢٠٢٠، تم الحصول على تسهيلات بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي و ١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي، وتم لاحقًا في ٩ فبراير ٢٠٢٠، دمج التسهيل البالغ ١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي مع تسهيل قائم قدره ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي ليصبح إجمالي التسهيل الجديد ٧٥,٦٠٩,٠٠٠ ريال سعودي. تحمل التسهيلات معدل ربح متغير لمدة ٦ أشهر على أساس سايبور زائدًا هامش ربح، وتبلغ مدتها ٧ سنوات. كما أن المبالغ المسحوبة أعلاه مضمونة برهن مستودعات اللؤلؤة، ومستودعات لولو المركزية، وبنده مدائن الفهد، ومركز الأندلس جدة، وبنده خميس مشيط.

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٢- قياس القيمة العادلة

تتكون الموجودات المالية من دخل الإيجار مستحق القبض والموجودات الأخرى. وتتكون المطلوبات المالية من دخل الإيجار المؤجل وأتعاب الإدارة المستحقة. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف كثيراً عن قيمتها التقديرية.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية والعقارات الاستثمارية المفصّل عنها كما في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧) عقارات استثمارية (إيضاح ٩-١)	-	٦٥,٨٨٥,١١٢	-	٦٥,٨٨٥,١١٢
	-	-	٢,٠٠٦,٠٠٧,٧٧٠	٢,٠٠٦,٠٠٧,٧٧٠
الإجمالي	-	٦٥,٨٨٥,١١٢	٢,٠٠٦,٠٠٧,٧٧٠	٢,٠٧١,٨٩٢,٨٨٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧) عقارات استثمارية (إيضاح ٩-١)	-	٦٣,٨٧٥,٩٩٧	-	٦٣,٨٧٥,٩٩٧
	-	-	٢,٢٧٣,٨٩٠,٥٠٠	٢,٢٧٣,٨٩٠,٥٠٠
الإجمالي	-	٦٣,٨٧٥,٩٩٧	٢,٢٧٣,٨٩٠,٥٠٠	٢,٣٣٧,٧٦٦,٤٩٧

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط باستخدام طرق التقييم. وتزيد طرق التقييم هذه من استخدام بيانات السوق القابلة للملاحظة وتعتمد بأقل قدر ممكن على التقديرات الخاصة بالمنشأة. وإذا كانت جميع المدخلات الهامة المطلوبة لقياس القيمة العادلة لأداة ما قابلة للملاحظة، فإنه يتم إدراج الأداة ضمن المستوى ٢. إن في حالة عدم استناد واحد أو أكثر من المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة، يتم إدراج الأداة ضمن المستوى ٣. إن التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه المدخلات يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبنود في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

لم يكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

بالنسبة للموجودات غير المدرجة بالقيمة العادلة ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العادلة، تم إجراء تقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الدخل بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية:

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل خبيري التقييم هو ٨,٧٥٪ - ١٠٪)

معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل خبيري التقييم هو ٧٪ - ١٠٪)

التدفقات النقدية الإيجارية المستقبلية الواردة بناءً على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها ومدى جودتها والمدعومة بالشروط الواردة في أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة.

معدلات الشواغر المقدرة بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.

تكاليف الصيانة بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدر له.

القيمة النهائية في ضوء الافتراضات المتعلقة بتكاليف الصيانة ومعدلات الشواغر وإيجارات السوق.

لم تطرأ أي تغييرات على طرق التقييم خلال السنة.

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

إن أنشطة الصندوق تعرضه لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في مخاطر أسعار السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل بالصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية، والحد من الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تشتمل الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي على النقدية وشبه النقدية ودخل الإيجار مستحق القبض والاستثمار المقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع والقروض. ويتم الإفصاح عن طرق الإثبات الخاصة المتبعة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل بند.

١٣-١ مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق طرف ما في أداة مالية في الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان بشأن البنود التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي
٣٩,٦٩٤,٩٤٨	٢٩,٣١٥,١٨٠

دخل إيجار مستحق القبض - صافي (إيضاح ٦)

يوضح الجدول التالي بالتفصيل المخاطر التي يتعرض لها دخل الإيجار مستحق القبض بناءً على مصفوفة خسائر الائتمان المتوقعة للصندوق.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ خسائر الائتمان المتوقعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ خسائر الائتمان المتوقعة
٣٥,٩٨٧	٧,٨٨١
٤٦٩,١٨٦	٤٧,٧٤٢
١٦,٢٦٤,٤٧٨	٢٦,٧٨٧,٣٤٣
١٦,٧٦٩,٦٥٢	٢٦,٨٦٩,٩٦٦

أقل من ٣٠ يوم
من ٣١ حتى ١٨٠ يوماً
أكثر من ١٨٠ يوماً

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

يقوم الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بضمم الإيجار المدينة عن طريق تحميل الإيجار مقدماً، ومراقبة الأرصدة القائمة على أساس مستمر مع النتائج الفعلية للصندوق. إضافة إلى ذلك، يقوم الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بالمبالغ المستحقة من جهة ذات علاقة، حيث يتوقع الصندوق أن تكون الذمم المدينة قابلة للاسترداد بالكامل لأنها مضمونة بسندات لأمر من الجهات ذات العلاقة.

تدار مخاطر الائتمان على أساس الموارد المالية. فبالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، يتم فقط قبول الجهات ذات العلاقة التي تتمتع بسمعة حسنة وتصنيف ائتماني قوي.

بالنسبة للعملاء من الشركات والأفراد، يقوم الصندوق بتقييم مراقبة المخاطر والجودة الائتمانية للعميل من خلال النظر في مركزه المالي وخبراته السابقة وعوامل أخرى. ويتم وضع حدود مخاطر فردية بناءً على درجات التصنيف الداخلية أو الخارجية وفقاً للحدود المقررة من قبل مجلس إدارة الصندوق. ويتم مراقبة الالتزام بحدود الائتمان من قبل عملاء البيع بالجملة بشكل منتظم من قبل الإدارة المباشرة.

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

٢-١٣ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة المخاطر الناتجة عن عدم قدرة الصندوق على تحقيق موارد نقدية كافية لسداد التزاماته بالكامل عند استحقاقها أو أنه لا يمكنه القيام بذلك إلا بشروط غير مواتية بشكل جوهري.

يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشأتها، وذلك إما من خلال زيادة حجم الصندوق أو عن طريق الحصول على قروض قصيرة الأجل من بنوك محلية.

يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على أساس الدفعات التعاقدية غير المخصومة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	أقل من سنة ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مطلوبات عقود	١٣,٢٤٩,٢٧٤	-	١٣,٢٤٩,٢٧٤
مطلوبات أخرى	٧,٠٩٩,٦٨٥	-	٧,٠٩٩,٦٨٥
أتعاب إدارة مستحقة	٤,٠٣٣,٣٢٠	-	٤,٠٣٣,٣٢٠
قروض	-	٧٩١,٢٥٤,٥٩٩	٧٩١,٢٥٤,٥٩٩
إجمالي المطلوبات	٢٤,٣٨٢,٢٧٩	٧٩١,٢٥٤,٥٩٩	٨١٥,٦٣٦,٨٧٨

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	أقل من سنة ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
دخل إيجار مؤجل	١٢,٧٦٦,٨٩٩	-	١٢,٧٦٦,٨٩٩
مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	٧,٩٧٩,٥٣٩	-	٧,٩٧٩,٥٣٩
أتعاب إدارة مستحقة	١٢,٦١٣	-	١٢,٦١٣
قروض	١٤٥,٤٠٦,٦٠٠	٦٤٥,٨٤٧,٩٩٩	٧٩١,٢٥٤,٥٩٩
إجمالي المطلوبات	١٦٦,١٦٥,٦٥١	٦٤٥,٨٤٧,٩٩٩	٨١٢,٠١٣,٦٥٠

٣-١٣ مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تنذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. لا يتعرض الصندوق لمخاطر عملات هامة وذلك لأن جميع الموجودات والمطلوبات المالية النقدية الخاصة به مسجلة بالريال السعودي.

١٤- المعلومات القطاعية

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

صندوق الراجحي ريت (مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٥ توزيعات الأرباح

وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١ فبراير ٢٠٢١ على توزيع أرباح إلى مالكي الوحدات عن الفترة من ١ يوليو ٢٠٢٠ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ قدرها ٤٥,٣١٩,٩٢٠ ريال سعودي (بواقع ٠,٢٨ ريال سعودي لكل وحدة). وقد تم دفع مبلغ قدره ٣٧,٩٢٦,٦٦٢ ريال سعودي (شاملاً ضريبة الاستقطاع) في ٢٥ فبراير ٢٠٢١ وتم تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٧,٣٩٣,٢٥٨ ريال سعودي مقابل ذمم الإيجار المدينة المستحقة من جهة ذات علاقة (٢٠٢٠): وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٩ فبراير ٢٠٢٠ على توزيع أرباح عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ إلى مالكي الوحدات بواقع ٠,٢١ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ قدره ٣٣,٩٨٩,٩٤٠ ريال سعودي). تم دفع مبلغ قدره ٢٨,٤٤٤,٩٩٦ ريال سعودي (شاملاً ضريبة الاستقطاع) في ٢٧ فبراير ٢٠٢٠ وتم تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٥,٥٤٤,٩٤٤ ريال سعودي مقابل ذمم الإيجار المدينة المستحقة من جهة ذات علاقة.

إضافة إلى ذلك، ووفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٥ أغسطس ٢٠٢١ على توزيع أرباح إلى مالكي الوحدات عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ قدرها ٤٥,٣١٩,٩٢٠ ريال سعودي (بواقع ٠,٢٨ ريال سعودي لكل وحدة). وتم دفع مبلغ قدره ٣٧,٩٢٦,٦٦٢ ريال سعودي (شاملاً ضريبة الاستقطاع) في ٢٦ أغسطس ٢٠٢١، وتم تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٧,٣٩٣,٢٥٨ ريال سعودي مقابل ذمم الإيجار المدينة المستحقة من جهة ذات علاقة (٢٠٢٠): وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٥ أغسطس ٢٠٢٠ على توزيع أرباح إلى مالكي الوحدات عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ بواقع ٠,٢٨ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ قدره ٤٥,٣١٩,٩٢٠ ريال سعودي). وقد تم دفع مبلغ قدره ٣٧,٩٢٦,٦٦٢ ريال سعودي (شاملاً ضريبة الاستقطاع) في ٢٧ أغسطس ٢٠٢٠ وتم تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٧,٣٩٣,٢٥٨ ريال سعودي مقابل ذمم الإيجار المدينة المستحقة من جهة ذات علاقة.

١٦ - الالتزامات المحتملة

يرى مدير الصندوق أنه لا توجد أي التزامات محتملة كما بتاريخ إعداد القوائم المالية.

١٧ - الأحداث اللاحقة لتاريخ إعداد القوائم المالية

في ٢٥ يناير ٢٠٢٢، أعلنت الراجحي المالية، بصفتها مدير صندوق الراجحي ريت، الانتهاء من عملية زيادة حد التسهيلات المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية والممنوحة إلى الصندوق من مصرف الراجحي إلى مبلغ قدره ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وتبلغ مدة التسهيلات سبع سنوات من تاريخ أي عملية سحب، وبذلك يصبح إجمالي حجم التسهيلات الممنوحة للصندوق ١,٤١٦,٢٥٤,٦٠٠ ريال سعودي بما في ذلك مقايضات معدلات ربح قدرها ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، في حال رغب الصندوق في ذلك.

في ١ فبراير ٢٠٢٢، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح إلى مالكي الوحدات عن فترة الستة أشهر التي تبدأ من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بواقع ٠,٢٨ ريال سعودي للوحدة وإجمالي مبلغ قدره ٤٥,٣١٩,٩٢٠ ريال سعودي.

في ٩ فبراير ٢٠٢٢، أكمل الصندوق عملية الاستحواذ على عقار يحمل اسم الواحة مول بمبلغ إجمالي قدره ٩٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وقد تم تمويل الصفقة من خلال تسهيلات التمويل المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية المتوفرة لدى الصندوق.

١٨ - آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم في السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

١٩ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٧ شعبان ١٤٤٣ هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٢).