

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)
تقرير المراجع المستقل والقوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الصفحة	الفهرس
١ - ٥	تقرير المراجع المستقل
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة الدخل/ (الخسارة) الشاملة
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٩	قائمة التدفقات النقدية
١٠ - ٣١	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

الى السادة/ مالي وحدات
صندوق الراجحي ريت
الرياض – المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

في رأينا، أن القوائم المالية تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لصندوق الراجحي ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الراجحي المالية (مدير الصندوق) والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وقائمة الدخل الشامل، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وتدفعاتها 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.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للصندوق والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م؛
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية الجوهرية.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

تعتبر الأمور المتعلقة بمراجعة الحسابات في رأينا المهني، ذات أهمية قصوى في مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم معالجة هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وفي تكوين رأينا بشأنها، ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأنها.

تقرير المراجع المستقل (تمه)

الى السادة/ مالي وحدات
صندوق الراجحي ريت
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

أمور المراجعة الرئيسية (تمه)

كيف تقوم مراجعتنا بمعالجة الأمور الرئيسية	أمور المراجعة الرئيسية
تقييم الاستثمارات العقارية	
<p>بالنسبة لانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛ ■ قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين ومؤهلاتهم المهنية، واختصاصاتهم، وخبراتهم، والتأكد من اعتمادهم من قبل "تقييم"، وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم؛ ■ إشراك خبيرنا في تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية، التي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية؛ ■ تقييم المبلغ القابل للاسترداد، أي أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة في العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لها؛ ■ قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً لإيضاح رقم ٩ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛ و ■ تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية. 	<p>يملك صندوق الراجحي ريت محفظة من الاستثمارات العقارية التي تتألف من المباني التجارية التي تقع في المملكة العربية السعودية حيث بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مبلغ ٣,٠١١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٢,٠٥٣ مليون ريال سعودي).</p> <p>يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لغرض زيادة قيمتها الرأسمالية و/ أو عوائد الإيجار، ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة المتراكمة.</p> <p>يتم إعادة قياس الاستثمارات العقارية لخسائر الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد.</p> <p>لتقييم الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمين عقاريين معتمدين مستقلين لإجراء تقييم معتمد للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا ذلك من أمور المراجعة الرئيسية حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكماً هاماً من قبل مدير الصندوق ويمكن أن يكون التأثير المحتمل لانخفاض القيمة إن وجد جوهرياً على القوائم المالية.</p> <p>يرجى الرجوع إلى ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية في إيضاح رقم ٥ المتعلق بالانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، وإيضاح رقم ٤ الذي يحتوي على الأحكام المحاسبية الهامة والتقديرات والافتراضات المتعلقة بالانخفاض في القيمة، وإيضاح رقم ٨ المتعلق بالاستثمارات العقارية.</p>

تقرير المراجع المستقل (تتمه)

الى السادة/ مالكي وحدات
صندوق الراجحي ريت
الرياض – المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

معلومات أخرى

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣ م، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات بشأنها. الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق.

رأينا في القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى، ونحن لا ولن نعبر عن أي شكل من أشكال التأكيد على ذلك.

فيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، النظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهريا مع القوائم المالية أو مع معرفتنا التي حصلنا عليها في مراجعة الحسابات، أو يبدو أنه تم تحريفه بشكل جوهري .

عندما نقرأ المعلومات الأخرى، إذا استنتجنا أن هناك خطأ جوهريا فيها، فنحن مطالبون بإبلاغ الأمر إلى المكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة 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 وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو مالم يكن لديها أي خيار واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

تقرير المراجع المستقل (تتمه)

الى السادة/ مالي وحدات
صندوق الراجحي ريت
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرياً إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية سواءً بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

تقرير المراجع المستقل (تتمه)

الى السادة/ مالكي وحدات
صندوق الراجحي ريت
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمه)

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

كما نقدم للمسؤولين عن الحوكمة بياناً بأننا قد امتثلنا للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يتعلق بالاستقلال، والتواصل معهم بجميع العلاقات والمسائل الأخرى التي قد يعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلاليتنا، وعند الاقتضاء، مع الضمانات ذات الصلة.

ومن الامور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد الأمور التي كانت ذات أهمية قصوى في مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، وبالتالي فهي تعتبر أمور مراجعة رئيسية. نحن نصف هذه الأمور في تقرير مراجع الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العام عن هذا الأمر أو عندما نقرر، في ظروف نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن امر ما في تقريرنا بسبب العواقب السلبية للقيام بذلك من المتوقع بشكل معقول أن تفوق فوائد المصلحة العامة لمثل هذا الاتصال.



عن البسام وشركاؤه

أحمد عبدالمجيد المهندس
محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض: ١٨ رمضان ١٤٤٥ هـ
الموافق: ٢٨ مارس ٢٠٢٤ م

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	إيضاح
الموجودات		
الموجودات المتداولة		
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	١٢
٨٦,٣٣٧,٨٨١	٥٨,٧١٤,٣٦٣	١٣,٧
٢٤,٨١٧,٧٠١	٤٣,٦٢٩,٩٩٦	٦
١١,٥٨٣,١٢١	١٩,٧٤٤,٥٧٦	
١٠,٥٣٩,٥٦٢	١,٥٠١,١٧٨	
١٣٣,٤٠٣,٢٦٥	١٢٣,٧١٥,١١٣	
الموجودات غير المتداولة		
٢,٠٥٣,١٧٨,٨٣٠	٣,٠١١,٩٤٧,٠١٣	٨
-	٤٠١,٩٠٩	
٢,٠٥٣,١٧٨,٨٣٠	٣,٠١٢,٣٤٨,٩٢٢	
٢,١٨٦,٥٨٢,٠٩٥	٣,١٣٦,٠٦٤,٠٣٥	
المطلوبات		
المطلوبات المتداولة		
١٤,٨٨٧,٧٦٤	٩,٧٨٨,٧١١	
٤,٤٧٢,٣٤٢	٦,٥٣٨,٥٧٨	١١
٦,٠٠٧,٢٧٩	٧,٤٥٩,٥١٠	١٢
٤,٢٧٣,٥٤٣	٢,١٣٨,١٠٨	١٢
٢٩,٦٤٠,٩٢٨	٢٥,٩٢٤,٩٠٧	
المطلوبات غير المتداولة		
٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	١٢
٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	
٩٢٦,٠٤٠,٥٢٧	٩٢٢,٣٢٤,٥٠٦	
حقوق الملكية		
١,٢٦٠,٥٤١,٥٦٨	٢,٢١٣,٧٣٩,٥٢٩	
٢,١٨٦,٥٨٢,٠٩٥	٣,١٣٦,٠٦٤,٠٣٥	
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	
٧,٧٩	٨,٠٣	
٨,٣٣	٨,٤٢	١٠,٤

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

قائمة الدخل الشاملة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	ايضاح	
			الدخل
١٥٨,١٥٦,٣٥٨	١٩٢,٠٦٦,٨١٣	٨,٤	دخل إيجار من استثمارات عقارية، صافي
٧٩٢,٠١١	١,٩٨٢,١٨٣	٧	ربح محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
٩٧٩,٦٥٣	٤٣٩,٩٤٧	٧	ربح غير محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
-	٨٣٥,٧٣٧		صافي الربح من الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٦,٥٥٩,٣١٩		دخل المراهجة
١٥٩,٩٢٨,٠٢٢	٢٠١,٨٨٣,٩٩٩		إجمالي الدخل
			المصروفات
(٢٩,٩٣٤,٥٤١)	(٣٨,٢٦٧,٤٦٧)	٨	اهلاك استثمارات عقارية
(١٦,٨١٢,١١٤)	(٢٠,٧٠٤,٧٥٠)	١٢	أنعاب إدارة
١٢,٢٧٢,٥٤١	(١,٥٢٣,٤٩٤)	٦	(خسارة الانخفاض في القيمة) / عكس خسارة الائتمان المتوقعة
(٣,٢٤٦,٨٧١)	(٤,٧٥٤,٩٢٠)		مصارييف إدارة الممتلكات
(٥,٨٤٦,٤٨٥)	(٣,٢٧٦,٩٧٢)		مصروفات أخرى
(٤٣,٥٦٧,٤٧٠)	(٦٨,٥٢٧,٦٠٣)		إجمالي المصروفات
١١٦,٣٦٠,٥٥٢	١٣٣,٣٥٦,٣٩٦		الربح التشغيلي
(٣٢,٦٩٢,٤٢٣)	(٥٢,١٦٥,١٢٠)	١٢	تكلفة التمويل
٣٧,٨٧٠	٤٤,٢١٠	٨,٤	إيرادات أخرى
٨٣,٧٠٥,٩٩٩	٨١,٢٣٥,٤٨٦		ربح السنة قبل الهبوط في القيمة
٢٩,٧٠٤,٩٠٢	(٥,٦٨٧,٨٨٧)	٨	(خسارة الانخفاض في القيمة) / عكس على الاستثمارات العقارية
١١٣,٤١٠,٩٠١	٧٥,٥٤٧,٥٩٩		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الأخر
١١٣,٤١٠,٩٠١	٧٥,٥٤٧,٥٩٩		إجمالي الدخل الشامل للسنة

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	إيضاح	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١١٣,٤١٠,٩٠١	٧٥,٥٤٧,٥٩٩		ربح السنة
			<i>التعديلات لتسوية صافي الربح إلى صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:</i>
٢٩,٩٣٤,٥٤١	٣٨,٢٦٧,٤٦٧	٨	مصروفات اهلاك استثمارات عقارية
(٢٩,٧٠٤,٩٠٢)	٥,٦٨٧,٨٨٧	٨	خسارة / (عكس) الهبوط في القيمة على الاستثمارات العقارية
(١٢,٢٧٢,٥٤١)	١,٥٢٣,٤٩٤	٦	خسارة / (عكس) الهبوط في القيمة على الائتمان المتوقعة
(٧٩٢,٠١١)	(١,٩٨٢,١٨٣)	٧	ربح محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٩٧٩,٦٥٣)	(٤٣٩,٩٤٧)	٧	ربح غير محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٨٣٥,٧٣٧)		صافي الربح من الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٩,٥٩٦,٣٣٥	١١٧,٧٦٨,٥٨٠		
٦٦٣,٢٧٩	(٢٩,٠٤٩,٢٧٢)		<i>تعديلات رأس المال العامل:</i>
(٧,٣٣١,٩١٥)	(٨,١٦١,٤٥٥)		دخل إيجار مستحق القبض، صافي موجودات عقود
(٣,٢٧٩,٢٨٢)	٩,٠٣٨,٣٨٤		مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢٤٠,٢٢٣	(٢,١٣٥,٤٣٥)		أتعاب إدارة مستحقة
١,٦٣٨,٤٩٠	(٥,٠٩٩,٠٥٣)		دخل إيجار غير مكتسب
(١٨٨,٥٥٤)	٢,٠٦٦,٢٣٦		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٣,٥٦٨,٤٩٠	١,٤٥٢,٢٣١		عمولة خاصة مستحقة
٩٤,٩٠٧,٠٦٦	٨٥,٨٨٠,٢١٦		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٩٨,٧٤٥,٠١٩)	(١,٠٠٢,٧٢٣,٥٣٧)	٨	إضافة إلى استثمارات عقارية
(١٦٣,٢٥٣,٣٠٠)	(١٦٠,٣٥٤,٨٩٣)	٧	شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٤٤,٥٧٢,١٩٥	١٩٠,٤٠٠,٥٤١	٧	استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٤٣٣,٨٢٨		الأدوات المشتقة المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١١٧,٤٢٦,١٢٤)	(٩٧٢,٢٤٤,٠٦١)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	١,٠١٠,٥٩٣,٤٥١		المساهمات الرأسمالية
(٨٢,٦٢٥,٩٤٢)	(١٢٤,٢٢٩,٦٠٦)	١٦	توزيعات أرباح
١٠٥,١٤٥,٠٠٠	-		متحصلات من تسهيلات المراجعة
٢٢,٥١٩,٠٥٨	٨٨٦,٣٦٣,٨٤٥		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	-		صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠		النقدية وما في حكمها في بداية السنة
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	١٢	النقدية وما في حكمها في نهاية السنة
			المعاملات غير النقدية
١٦,١٠٦,٧٤١	٨,٧١٣,٤٨٣	١٦,١٢	توزيعات تمت تسويتها مقابل إيجار مستحق القبض

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

١ - معلومات عامة

صندوق الراجحي ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تم إنشاؤه في ٣ رجب ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨ م). الصندوق مُدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وبدأ التداول في وحداته وفقاً لأنظمة ولوائح تداول بتاريخ ٣ رجب ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨ م). بلغ عدد الوحدات المصدرة الأولية للصندوق ١٢٢,٢٠٠,٦٠٩ وحدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة ونتج عن ذلك رأس مال قدره ١,٢٢٢,٠٠٦,٠٩٠ ريال سعودي. وخلال عام ٢٠١٩ م، وكجزء من زيادة إجمالي موجوداته، أصدر الصندوق ٣٩,٦٥٦,٢٤٨ وحدة جديدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة بسعر إصدار قدره ٨,٨ ريال سعودي للوحدة. أصدر الصندوق خلال عام ٢٠٢٣ م ١١٣,٧٥٠,٦٤٤ وحدة إضافية جديدة، للاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للوحدة بسعر إصدار ٨,٩٠ ريال سعودي للوحدة. وبذلك يبلغ إجمالي وحدات الصندوق المكتتب بها حالياً ٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨ 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.

يُدار الصندوق من قبل شركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٦٨١، ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٦٨٠٧٠ بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٧ م. يتمثل الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق في توفير دخل دوري للمستثمرين فيه من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المُدرة للدخل في المملكة العربية السعودية. إن عنوان المكتب المسجل لمدير الصندوق هو طريق الملك فهد الفرعي، رقم المبنى ٨٤٦٧ حي المروج، الرياض ١٢٢٦٣، الرقم الإضافي ٢٧٤٣، وحدة رقم ٦٥٤، المملكة العربية السعودية.

يملك الصندوق حالياً محفظة متنوعة مكونة من ٢١ عقاراً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٩ 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.

وخلال العام، قام الصندوق بتحديث شروطه وأحكامه بتاريخ ٢١ ربيع الثاني ١٤٤٥ هـ (الموافق ٥ نوفمبر ٢٠٢٣ م)

٢ - اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، والتي تنص على متطلبات صناديق الاستثمار العقارية وصناديق الاستثمار العقارية المتداولة العاملة في المملكة العربية السعودية.

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 للمحاسبين القانونيين.

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، ما لم ينص على خلاف ذلك.

٤-٣ بيانات المقارنة

قام الصندوق بعرض بيانات المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

خلال دورة الأعمال العادية، 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 الأساسية 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:

١-٤ الأحكام

معلومات حول الأحكام الصادرة عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية. تم تطبيق الأحكام في حالات تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار وتصنيف لعقود الإيجار.

١-١-٤ الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كمخصص يساوي خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لموجودات المرحلة ١، أو خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة لموجودات المرحلة ٢ أو المرحلة ٣. ينتقل الأصل إلى المرحلة ٢ عندما تزداد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي. المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٩ لا يحدد ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تقييم ما إذا كانت المخاطر الائتمانية للأصل قد زادت بشكل كبير، يأخذ صندوق الاستثمار العقاري في الاعتبار المعلومات التطلعية النوعية والكمية المعقولة والمدعومة.

٢-٤ التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

١-٢-٤ الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية لحساب 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 للاستثمارات العقارية في الأيضاح ٨-١.

٢-٢-٤ الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على انخفاض في القيمة لجميع الاستثمارات العقارية في تاريخ كل تقرير. 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 عند الحاجة إلى إجراء اختبار سنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصول أو القيمة العادلة للوحدة المدرة للنقدية ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة لاسترداد الأصل 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 ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

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 تقويم ملائمة.

بالنسبة للاستثمارات العقارية، يتم إجراء تقييم في كل تاريخ تقرير لمعرفة ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً ربما لم تعد موجودة أو ربما تكون قد انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يقوم صندوق الاستثمار العقاري بتقدير القيمة القابلة لاسترداد الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة لاسترداد الأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. يكون العكس محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بهذا العكس في قائمة الربح أو الخسارة.

٣-٢-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بالاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المدرجة 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 المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

٤- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمه)

٤-٢- التقديرات والافتراضات غير المؤكدة (تتمه)

٤-٢-٣- الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمه)

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على ثلاث مراحل. يتم تقدير معدلات خسارة الائتمان المتوقعة باستخدام مصفوفة المخصص بناءً على ملف مدفوعات الذمم المدينة قبل كل فترة مالية وخسائر الائتمان السابقة المقابلة المتكبدة خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. قام الصندوق بتحديد إجمالي الناتج المحلي باعتباره العامل الأكثر ملائمة، وعليه يقوم الصندوق بتعديل معدلات الخسارة السابقة بناءً على التغييرات المتوقعة في هذه العوامل.

يقوم الصندوق بالاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر عندما تكون هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي. ومع ذلك، إذا لم يكن هناك زيادة في مخاطر الائتمان على الأداة المالية بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي، فإن الصندوق يقيس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.

عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان على أداة مالية قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف الأولي، يفترض الصندوق أن مخاطر الائتمان على الأصل المالي قد زادت بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي عندما تكون الدفعات التعاقدية متأخرة عن موعد استحقاقها بأكثر من ٣٠ يوماً.

يعتبر الأصل المالي متعثر عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لذلك الأصل المالي. الدليل على أن الأصل المالي متعثر يتضمن بيانات يمكن ملاحظتها حول الأحداث التالية:

- من غير المحتمل أن يدفع المدين التزامه الائتماني للصندوق بالكامل، دون أن يلجأ الصندوق إلى إجراءات مثل فتح دعوى قانونية ضده. أو
- تجاوز الأصل المالي أكثر من ١٨٠ يوماً من تاريخ استحقاقه،

تُقسم طريقة خسارة الائتمان 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 للتعثر 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.

التعرض عند التعثر عن السداد: يعرف بأنه الديون القائمة في وقت التعثر عن السداد. ويمثل تقدير التعرض لمعدل التعثر المستقبلي، مع الأخذ في الاعتبار التغييرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك عمليات سداد المبلغ الأصلي والعمولة والسحوبات المتوقعة على التسهيلات المتعهد بها.

وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن الإجراءات المستحقة القبض الخاصة بالصندوق في إيضاح ٦ وإيضاح ١-٤ في هذه القوائم المالية.

٤-٣- 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 الجوهرية

٥-١ الأدوات المالية

٥-١-١ الأدوات المالية – الاعتراف 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

الاعتراف الأولي والقياس

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

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف 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 بالقيمة 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 ستنتج 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.

عند الاعتراف الأولي، بالنسبة للاستثمار في الأسهم غير المحتفظ بها للمتاجرة، يجوز للشركة أن تختار بشكل غير قابل للرفض عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. ويتم إجراء هذا الاختيار على أساس كل استثمار على حدة.

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 وما في حكمها والذمم المدينة.

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

تُفيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغييرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة. تشمل هذه الفئة أدوات حقوق الملكية.

إلغاء الاعتراف

يتم بشكل رئيسي إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوقه في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع التدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب اتفاقية "ترتيب تمريري" أو (أ) قام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) قيام الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن قام بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما يقوم الصندوق بتحويل حقوقه لاستلام التدفقات النقدية من أصل ما أو الدخول في ترتيبات تمرير، فإنه يقوم بتقييم إذا ما، وإلى أي مدى، احتفظت بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية ولم يتم بتحويل أو الاحتفاظ بصورة جوهرياً بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم يحول سيطرتها على الأصل، ويستمر الصندوق في الاعتراف بالأصل المحول إلى المدى الذي تستمر علاقة الصندوق به. وفي تلك الحالة يستمر الصندوق بالاعتراف أيضاً بالمطلوبات المرتبطة بالأصل. ويقاس الالتزام المرتبط والأصل المحول على أساس يعكس الحقوق والمطلوبات التي احتفظ بها الصندوق.

٥- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمه)

٥-١ الأدوات المالية (تتمه)

٥-١-١ الأدوات المالية - الإثبات الأولي والقياس اللاحق (تتمه)

٢) المطلوبات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

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

القياس اللاحق

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

تتعلق هذه الفئة كثيراً بالصندوق. بعد الاعتراف الأولي لها، تقاس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات 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. ويدرج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل المطلوبات المالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط المطلوبات الحالية بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات المطلوبات 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 ويدرج الصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لمقاصة 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.

٥-١-٢ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

يقوم الصندوق بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي كمتداولة/ غير متداولة. يعتبر الأصل متداول عندما يكون:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفدها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية. أو
- عندما تكون النقدية وما في حكمها 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 الالتزام التي ينتج عنها، بناءً على خيار الطرف المقابل تسويتها عن طريق إصدار أدوات حقوق ملكية، لا تؤثر على تصنيفها.
- تصنف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٥-١-٣ النقدية وما في حكمها

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تتكون النقدية وما في حكمها من الأرصدة لدى البنوك.

٥- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمه)

٥-١ الأدوات المالية (تتمه)

٥-١-٤ القروض

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملات المتكبدة. تُدرج 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 الاعتراف بالأتعاب المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات 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 إغاثة أو انتهاء مدته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إغاثها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات التي تم التعهد بها، يتم تسجيلها في الربح أو الخسارة كإيرادات أو تكاليف تمويل أخرى.

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

٥-٢ 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 مصالح اقتصادية لهم.

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.

يتم تصنيف 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 لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة القابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة غير القابلة 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 كل تقرير، 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).

٥- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمه)

٥-٣ 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 الاعتراف بخسارة 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 المُدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٥-٤ الاستثمارات العقارية

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

تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المنبؤية، إن وجدت، للاستثمارات العقارية على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. ويتم إظهار الأراضي بالتكلفة. تم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في إيضاح ٨ و ٩ حول هذه القوائم المالية.

٥-٥ المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

يتم الاعتراف مبدئياً بالمصاريف المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

٥-٦ 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.

٥-٧ مطلوبات العقود

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

٥-٨ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون للصندوق التزام حالي (قانوني أو استدلاي) نتيجة للأحداث السابقة، ومن المحتمل أن تدفق الموارد مطلوب لتسوية الالتزام ويمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام.

٥-٩ الزكاة

الزكاة هي التزام علي مالكي الوحدات، ولا يتم عرضها في القوائم المالية للصندوق.

٥-١٠ الاعتراف بالإيرادات

تتكون إيرادات الصندوق بشكل رئيسي من إيرادات عقود الإيجار التشغيلية.

إيرادات الإيجار من تأجير العقارات الاستثمارية

كمؤجر

عندما يعمل الصندوق كمؤجر، فإنه يحدد عند بداية عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي.

لتصنيف كل عقد إيجار، يقوم الصندوق بإجراء تقييم شامل لما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت العرضية لملكية الأصل الأساسي. إذا كان الأمر كذلك، فإن عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي، وإذا لم يكن الأمر كذلك، فهو عقد إيجار تشغيلي. وكجزء من هذا التقييم، يأخذ الصندوق في الاعتبار بعض المؤشرات مثل ما إذا كان عقد الإيجار يشمل الجزء الأكبر من الحياة الاقتصادية للأصل. لقد قدر الصندوق أن جميع عقود الإيجار الخاصة به هي عقود إيجار تشغيلية.

يتم إدراج العقارات المؤجرة بموجب عقود الإيجار التشغيلية ضمن العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي. يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز على مدى فترة الإيجار، على أساس القسط الثابت، كتخفيض في إيرادات الإيجار.

٥- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمه)

٥-١٠ الاعتراف بالإيرادات (تتمه)

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.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، فإنه يتم إثبات الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه 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 المفوتر إلى العميل عن مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإنه ينشأ عن ذلك مطلوبات عقود. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو مستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة المتعاقد عليها.

كما يجب الوفاء بضوابط الإثبات المبينة أدناه قبل القيام بالاعتراف بالإيرادات:

دخول الإيجار

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

٥-١١ أتعاب الإدارة

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

٥-١٢ أتعاب الحفظ

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

٥-١٣ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

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

٥-١٤ 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.

٥-١٥ صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة والمفصح عنها في القوائم المالية وذلك بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

٥-١٦ أتعاب المعاملات

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

٥-١٧ تكلفة التمويل

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

٥-١٨ المصروفات 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 الجوهرية (تتمه)

٥-١٩ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والسارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ م تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة وطرق الاحتساب المتبعة مع تلك المستخدمة للسنة المالية السابقة، فيما عدا البنود المبينة أدناه:

المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات	تاريخ السريان
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١): تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣ م
تعريف التقديرات المحاسبية (معيار المحاسبة الدولي ٨)	١ يناير ٢٠٢٣ م
المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي (١٧) - " عقود التامين"	١ يناير ٢٠٢٣ م
التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي (١٧)	١ يناير ٢٠٢٣ م
الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢))	١ يناير ٢٠٢٣ م
تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة - تأجيل تاريخ السريان (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١))	١ يناير ٢٠٢٣ م
الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي (٢))	١ يناير ٢٠٢٣ م
تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٤))	١ يناير ٢٠٢٣ م

لم يكن لهذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

٥-٢٠ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ م ولم يتم تطبيقها 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 بياناً بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق. يعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إن وجدت، عندما تصبح سارية المفعول.

المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات	تاريخ السريان
تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستئجار	١ يناير ٢٠٢٤ م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ بشأن ترتيبات تمويل الموردين	١ يناير ٢٠٢٤ م
تعديل على معيار المحاسبة الدولي ١ - الالتزامات غير المتداولة مع التعهدات	١ يناير ٢٠٢٤ م
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١، "المتطلبات العامة للإفصاح عن الاستدامة- المعلومات المالية ذات الصلة"	١ يناير ٢٠٢٤ م بشرط الحصول على موافقة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.
المعيار الدولي الثاني للتقرير عن الاستدامة بعنوان "الإفصاحات"	١ يناير ٢٠٢٤ م بشرط الحصول على موافقة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٦- دخل الإيجار المستحق القبض

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٩,٤١٥,١٢٦	٥٩,٧٥٠,٩١٥
(١٤,٥٩٧,٤٢٥)	(١٦,١٢٠,٩١٩)
٢٤,٨١٧,٧٠١	٤٣,٦٢٩,٩٩٦

دخل إيجار مستحق القبض
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٦- دخل الإيجار المستحق القبض (تتمه)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	أقل من ٣٠ يوم ما بين ٣١ إلى ١٨٠ يوماً أكثر من ١٨٠ يوماً
١,٩٠٥,٠٣٠	٥,٣٥٣,٣١٢	
١٥,٣١٢,٤٥٣	٣٣,٣٠٥,٤٠١	
٢٢,١٩٧,٦٤٣	٢١,٠٩٢,٢٠٢	
٣٩,٤١٥,١٢٦	٥٩,٧٥٠,٩١٥	

فيما يلي بيان بحركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	في بداية السنة (المحمل) / عكس خلال السنة في نهاية السنة
(٢٦,٨٦٩,٩٦٦)	(١٤,٥٩٧,٤٢٥)	
١٢,٢٧٢,٥٤١	(١,٥٢٣,٤٩٤)	
(١٤,٥٩٧,٤٢٥)	(١٦,١٢٠,٩١٩)	

٧- الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م صندوق الراجحي للاذخار والسيولة بالريال السعودي
٥٨,٧١٤,٣٦٣	٥٧,٠٢٤,٩٨٢	١٧٨,٣٩٧	الراجحي المالية	
القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م صندوق الراجحي للاذخار والسيولة بالريال السعودي
٨٦,٣٣٧,٨٨١	٨٥,٠٨٨,٤٤٩	٥١٨,٧٨٨	الراجحي المالية	

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	في بداية السنة المشترى خلال السنة المستبعد خلال السنة ربح محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ربح غير محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في نهاية السنة
٦٥,٨٨٥,١١٢	٨٦,٣٣٧,٨٨١	
١٦٣,٢٥٣,٣٠٠	١٦٠,٣٥٤,٨٩٣	
(١٤٤,٥٧٢,١٩٥)	(١٩٠,٤٠٠,٥٤١)	
٧٩٢,٠١١	١,٩٨٢,١٨٣	
٩٧٩,٦٥٣	٤٣٩,٩٤٧	
٨٦,٣٣٧,٨٨١	٥٨,٧١٤,٣٦٣	

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

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٨ - الاستثمارات العقارية

فيما يلي ملخصًا بمكونات الاستثمارات العقارية كما بتاريخ التقرير:

الإجمالي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	الأراضي ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
			التكلفة:
٢,٤٣٤,٨٦٩,٧٤٩	١,٠٩١,١٦٩,٥٣١	١,٣٤٣,٧٠٠,٢١٨	في بداية السنة
١,٠٠٢,٧٢٣,٥٣٧	٦٠٢,٣١٩,٨١٦	٤٠٠,٤٠٣,٧٢١	إضافات خلال السنة
٣,٤٣٧,٥٩٣,٢٨٦	١,٦٩٣,٤٨٩,٣٤٧	١,٧٤٤,١٠٣,٩٣٩	في نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم:
(١١٩,٤٢٦,٩١٦)	(١١٩,٤٢٦,٩١٦)	-	في بداية السنة
(٣٨,٢٦٧,٤٦٧)	(٣٨,٢٦٧,٤٦٧)	-	المحمل للسنة
(١٥٧,٦٩٤,٣٨٣)	(١٥٧,٦٩٤,٣٨٣)	-	في نهاية السنة
			الانخفاض في القيمة:
(٢٦٢,٢٦٤,٠٠٣)	(٨٥,١٥٧,٠٨٤)	(١٧٧,١٠٦,٩١٩)	في بداية السنة
(٥,٦٨٧,٨٨٧)	(٥,٦٨٧,٨٨٧)	-	عكس السنة
(٢٦٧,٩٥١,٨٩٠)	(٩٠,٨٤٤,٩٧١)	(١٧٧,١٠٦,٩١٩)	في نهاية السنة
٣,٠١١,٩٤٧,٠١٣	١,٤٤٤,٩٤٩,٩٩٣	١,٥٦٦,٩٩٧,٠٢٠	القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

الإجمالي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	الأراضي ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
			التكلفة:
٢,٣٣٦,١٢٤,٧٣٠	١,٠٢٧,٤٢٤,٥١٢	١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	في بداية السنة
٩٨,٧٤٥,٠١٩	٦٣,٧٤٥,٠١٩	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	إضافات خلال السنة
٢,٤٣٤,٨٦٩,٧٤٩	١,٠٩١,١٦٩,٥٣١	١,٣٤٣,٧٠٠,٢١٨	في نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم:
(٨٩,٤٩٢,٣٧٥)	(٨٩,٤٩٢,٣٧٥)	-	في بداية السنة
(٢٩,٩٣٤,٥٤١)	(٢٩,٩٣٤,٥٤١)	-	المحمل للسنة
(١١٩,٤٢٦,٩١٦)	(١١٩,٤٢٦,٩١٦)	-	في نهاية السنة
			الانخفاض في القيمة:
(٢٩١,٩٦٨,٩٠٥)	(٩٤,٨٠٢,٢٦١)	(١٩٧,١٦٦,٦٤٤)	في بداية السنة
٢٩,٧٠٤,٩٠٢	٩,٦٤٥,١٧٧	٢٠,٠٥٩,٧٢٥	عكس السنة
(٢٦٢,٢٦٤,٠٠٣)	(٨٥,١٥٧,٠٨٤)	(١٧٧,١٠٦,٩١٩)	في نهاية السنة
٢,٠٥٣,١٧٨,٨٣٠	٨٨٦,٥٨٥,٥٣١	١,١٦٦,٥٩٣,٢٩٩	القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٨- الاستثمارات العقارية (تتمه)

٨-١ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني التي يزيد عمرها عن ٣٣ سنة. ويُحْمَل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك، أي التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية.

٨-٢ 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.

٨-٣ تم اختبار العقارات الاستثمارية للتحقق من وجود انخفاض في قيمتها وتبين لمدير الصندوق أن القيمة الدفترية لبعض العقارات اقل من قيمتها القابلة للاسترداد، بناءً على متوسط القيمة العادلة التي حددها المقيمون المستقلون بتاريخ إعداد القوائم المالية. وعليه، قام مدير الصندوق بتكوين مخصص انخفاض القيمة بمبلغ ٥,٦٨٧,٨٨٧ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: مخصص انخفاض القيمة قدره ٢٩,٧٠٤,٩٠٢ 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 ٦-٨.

٨-٤ بلغ صافي إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية ١٩٢,٠٦٦,٨١٣ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٢٠٦,٣٥٨,١٥٦ ريال سعودي). خلال عام ٢٠٢٣، تكبد الصندوق بعض التكاليف مقابل إصلاحات عقار الأندلس التي تم استردادها من المستأجر بمبلغ ٤٤,٢١٠ ريال سعودي (خلال عام ٢٠٢٢، قام الصندوق ببيع بنود خردة تم تركيبها في عقارات استثمارية بمبلغ ٣٠,٨٧٠ ريال سعودي) والتي تم استردادها يتم تسجيلها كإيرادات أخرى.

٨-٥ تمثل الاستثمارات العقارية احدى وعشرون عقاراً (٢٠٢٢ م: تسعة عشر). وفيما يلي تفاصيل هذه العقارات الاستثمارية:

العقارات	نوع اتفاقية الإيجار
١. الرياض افنيو، الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
٢. مركز الحناكي، جدة	عقد إيجار ثلاثي صافي - القطاع التجاري
٣. مدارس رواد الخليج العالمية، الدمام	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
٤. لولو هايبر ماركت - الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
٥. مدارس رواد الخليج العالمية، الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
٦. بنده مروه، جدة	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
٧. بلو تاور، الخبر	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
٨. مستشفى صحة السلام الطبي، الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع الرعاية الصحية
٩. مدارس الفارس العالمية، الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
١٠. مستودعات اللؤلؤة، الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع الخدمات اللوجستية
١١. مول الواحة، الخرج	عقد إيجار ثلاثي صافي - القطاع التجاري
١٢. الأندلس، جدة	متعدد المستأجرين - القطاع التجاري
١٣. الأحساء سكوير، الرياض	متعدد المستأجرين - قطاع البيع بالتجزئة
١٤. النرجس بلازا، الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
١٥. مستودعات لولو المركزية، الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع الخدمات اللوجستية
١٦. بنده، خميس مشيط	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
١٧. راما بلازا، الرياض	متعدد المستأجرين - قطاع البيع بالتجزئة
١٨. بنده مدائن الفهد، جدة	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
١٩. بنده الروضة، جدة	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
٢٠. مدارس براعم رواد الخليج العالمية، الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
٢١. الأنوار بلازا، الرياض	متعدد المستأجرين - قطاع البيع بالتجزئة

٩ - أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يستخدم الصندوق الأدوات المالية المشتقة، مثل مقايضات معدلات الربح، للتحوط من مخاطر معدلات الربح. يتم الاعتراف مبدئياً بهذه الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم تسجيل المشتقات المالية كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة. يتم إثبات الربح / الخسارة الناتجة في قائمة الدخل الشامل.

في ١٢ أكتوبر ٢٠٢٢م، أبرم الصندوق عقد مقايضة معدل ربح بقيمة اسمية قدرها ١٩٣ مليون ريال سعودي من أجل تثبيت هامش ربح التسهيل. يسري العقد بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٢٣م. الغرض من العقد هو إدارة مخاطر التدفق النقدي للصندوق.

١٠ - الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم الاستثمارات العقارية 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 إجراؤهما من قبل مُقيمين 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 الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل اثنين من الخبراء الذي تم اختيارهم لتقييم كل عقار من التسعة عشر عقاراً. والمقيمون الذين قاموا بتقييم هذه العقارات هم شركة باركود للتقييم وشركة نايت فرانك للتقييمات العقارية (٢٠٢٢م: شركة سنشري ٢١ العقارية وشركة جونز لانج لاسال 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.

١٠-١ فيما يلي بيان تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
استثمارات عقارية	٢,٩٠٤,٠٠٠,٠٠٠	٣,٣٣٤,٠٨٠,٠٠٠	٣,١١٩,٠٤٠,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
استثمارات عقارية	٢,٠٢٢,٦١٠,٠٠٠	٢,٢٦٠,٤١٠,٩٦١	٢,١٤١,٥١٠,٤٨١

استخدم مدير الصندوق متوسط عمليتي التقييم لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. تم تقييم الاستثمارات العقارية 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 قيد الاستخدام. كما تم عرض تحليل القيمة العادلة والتكلفة للاستثمارات العقارية في إيضاح ١٠-٢. وتم الإفصاح عن المدخلات المستخدمة في المستوى الثالث من مستويات القيمة العادلة أعلاه في إيضاح ١٣.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٠ - الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمه)

٢-١٠ فيما يلي بيان الأرباح غير المحققة علي الاستثمارات العقارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	
٢,١٤١,٥١٠,٤٨١ (٢,٠٥٣,١٧٨,٨٣٠)	٣,١١٩,٠٤٠,٠٠٠ (٣,٠١١,٩٤٧,٠١٣)	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (إيضاح ١-١٠) ناقصاً: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية (إيضاح ٨)
٨٨,٣٣١,٦٥١	١٠٧,٠٩٢,٩٨٧	صافي الأثر بناءً على تقييم القيمة العادلة
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	وحدات مصدره (بالعدد)
٠,٥٤	٠,٣٩	الأثر على حصة كل وحدة بناءً على تقييم القيمة العادلة (بالريال السعودي)

٣-١٠ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	
١,٢٦٠,٥٤١,٥٦٨ ٨٨,٣٣١,٦٥١	٢,٢١٣,٧٣٩,٥٢٩ ١٠٧,٠٩٢,٩٨٧	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة المعروضة في هذه القوائم المالية صافي الأثر بناءً على عمليات تقييم العقارات (إيضاح ١-٢)
١,٣٤٨,٨٧٣,٢١٩	٢,٣٢٠,٨٣٢,٥١٦	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

٤-١٠ فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	
٧,٧٩	٨,٠٣	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة المعروضة في هذه القوائم المالية
٠,٥٤	٠,٣٩	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الخسارة غير المحققة بناءً على عمليات التقييم (إيضاح ١-٢)
٨,٣٣	٨,٤٢	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

١١ - المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	
١,٩١٩,٩٤١	٢,٤٣٥,٥٢٦	الذمم الدائنة والمصروفات المستحقة
٦٧٠,٤٧٠	٢,٤٢٩,٥١٤	مصاريف عقارات مستحقة
١,٧٢٢,٩٥٥	١,٤٤٦,٧٢٠	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
١٥٨,٩٧٦	٢٢٦,٨١٨	مطلوبات أخرى
٤,٤٧٢,٣٤٢	٦,٥٣٨,٥٧٨	

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٢- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصنتها

تشمل الأطراف ذات العلاقة بالصندوق مدير الصندوق، ومصرف الراجحي (باعتباره المساهم في شركة الراجحي المالية)، والصندوق الذي يديره مجلس إدارة الصندوق، وشركة كسب المالية (باعتبارها أمين حفظ الصندوق)، وشركة الخليج للتدريب والتعليم (باعتبارها مالك الوحدات الرئيسي 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 الأطراف ذات علاقة. وتخضع المعاملات مع الأطراف ذات علاقة لقيود تحددها الشروط والأحكام. ويتم الإفصاح عن كافة المعاملات مع الأطراف ذات علاقة إلى مجلس إدارة الصندوق.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، تمتلك الراجحي المالية ("مدير لصندوق") ٢٦,٦٩٥,٥١١ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٥,٣٢٠,٤٤٧ وحدة) وتمتلك شركة الخليج للتدريب والتعليم (طرف ذو علاقة) ١٦,١٦٦,١٦٦ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٢٦,٤٠٤,٤٩٤ وحدة).

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

الاطراف ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة		الرصيد مدين/ (دائن)	
		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
		ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
شركة الراجحي المالية	أتعاب إدارة	٢٠,٧٠٤,٧٥٠	١٦,٨١٢,١١٤	(٢,١٣٨,١٠٨)	(٤,٢٧٣,٥٤٣)
مصرف الراجحي	تكلفة تسهيلات مرابحة*** رصيد البنك**	٥٢,١٦٥,١٢٠ -	٣٢,٦٩٢,٤٢٣ -	(٧,٤٥٩,٥١٠) ١٢٥,٠٠٠	(٦,٠٠٧,٢٧٩) ١٢٥,٠٠٠
	تسهيلات مرابحة - غير متداول***	-	١٠٥,١٤٥,٠٠٠	(٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩) ٩)	(٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩))
كسب المالية	أتعاب امين حفظ *	١٨٥,٠٠٠	١٨٥,٠٠٠	(٥٠,٥٠٦)	(٩٦,٧٥٦)
أعضاء مجلس الإدارة	أتعاب إشراف مجلس الإدارة	٦٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	(٩٠,٠٠٠)	(٦٠,٠٠٠)
صندوق الراجحي للدخار والسيولة بالريال السعودي	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٢٧,٦٢٣,٥١٨)	٢٠,٤٥٢,٧٦٩	٥٨,٧١٤,٣٦٣	٨٦,٣٣٧,٨٨١
شركة الخليج للتدريب والتعليم	توزيعات تمت تسويتها مقابل دخل إيجار مستحق القبض دخل إيجار	٨,٧١٣,٤٨٣ ٣٦,٧٧٣,٧٥٠	١٦,١٠٦,٧٤١ ٣٦,٧٧٣,٧٥٠	- -	- -

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٢- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (تتمه)

* يقوم الصندوق بدفع أتعاب أمين الحفظ وقدرها ١٨٥,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا وتُستحق على أساس يومي وتُدفع على أساس ربع سنوي لأمين الحفظ، رسوم الحفظ المستحقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ هي ٥٠,٥٠٦ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٩٦,٧٥٦ ريال سعودي).

** يتم الاحتفاظ بالرصيد لدى البنك وقدره ١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي) لدى مصرف الراجحي باسم الشركات ذات الأغراض الخاصة لصالح الصندوق.

*** تم تحويل تسهيلات المراجعة البالغة ٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠ ريال سعودي إلى الصندوق من صندوق الراجحي للدخل العقاري، والذي تم تحويله إلى صندوق استثمار عقاري متداول عن طريق مساهمة عينية في ٢٠١٨ م. وتم سحب التسهيلات 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 مطلوبات هذه التسهيلات. كما أن الشريحة الأولى من التسهيلات مضمونة برهن مبنى مكتبة جرير، ومبنى المطلق، وأنوار مول، والنرجس مول، وراما مول. والشريحة الثانية من التمويل مضمونة برهن مبنى مدرسة الفارس العالمية.

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

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

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

في ٣٠ أكتوبر ٢٠١٨ م، حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي التابع لمدير الصندوق. ويحمل التمويل معدل ربح متغير لمدة ٣ أشهر على أساس سايبور زائدًا هامش ربح، وتبلغ مدة التمويل ٧ سنوات. تم إغلاق هذه التسهيلات ودمجها مع التسهيلات الأخرى في ٩ فبراير ٢٠٢٠ م.

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

في ٦ نوفمبر ٢٠١٩ م، حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ١١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، التابع لمدير الصندوق. ويحمل التمويل معدل ربح متغير لمدة ٣ أشهر على أساس سايبور زائدًا هامش ربح، وتبلغ مدة التمويل ٧ سنوات. تم إغلاق التسهيلات ودمجها مع التسهيلات الأخرى في ٣ فبراير ٢٠٢٠ م.

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

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

في ٤ فبراير ٢٠٢٠ م، تم إغلاق التمويل السابق البالغ ١١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي وتقسيمه إلى تسهيلات بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي و ١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي. في ٩ فبراير ٢٠٢٠ م، تم دمج التمويل الجديد بقيمة ١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي مع التمويل الحالي البالغ ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي ليصبح إجمالي التسهيلات الجديدة ٧٥,٦٠٩,٠٠٠ ريال سعودي. ويبلغ معدل الربح المتغير للتسهيلات لمدة ٦ أشهر على أساس سايبور زائدًا هامش الربح، وتبلغ مدتها ٧ سنوات. كما أن المبالغ المسحوبة أعلاه مضمونة برهن مستودعات اللؤلؤة، ومستودعات لولو المركزية، وبنده مدائن والاندلس جده وبنده خميس مشيط.

في ٧ فبراير ٢٠٢٢ م، حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ١٠٥,١٤٥,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، والتي تم استخدامها للاستحواذ على الواحة مول ودفع تكاليف المعاملات ذات الصلة. وتحمل التسهيلات معدل ربح متغير لمدة ٦ أشهر على أساس سايبور زائدًا هامش ربح، وتبلغ مدة التمويل ٧ سنوات.

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٣- 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 الدفترية.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	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) الاستثمارات العقارية (إيضاح ٩-١) الإجمالي	-	٥٨,٧١٤,٣٦٣	-	٥٨,٧١٤,٣٦٣
	-	-	٣,١١٩,٠٤٠,٠٠٠	٣,١١٩,٠٤٠,٠٠٠
	-	٥٨,٧١٤,٣٦٣	٣,١١٩,٠٤٠,٠٠٠	٣,١٧٧,٧٥٤,٣٦٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	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) الاستثمارات العقارية (إيضاح ٩-١) الإجمالي	-	٨٦,٣٣٧,٨٨١	-	٨٦,٣٣٧,٨٨١
	-	-	٢,١٤١,٥١٠,٤٨١	٢,١٤١,٥١٠,٤٨١
	-	٨٦,٣٣٧,٨٨١	٢,١٤١,٥١٠,٤٨١	٢,٢٢٧,٨٤٨,٣٦٢

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. 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 الاستثمارات العقارية 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 ما يلي:

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٨,٧٥% - ١١,٥٠%)

معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٧% - ٩,٥٠%)

التدفقات النقدية الإيجارية المستقبلية 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.

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٣ - قياس القيمة العادلة (تتمه)

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

لم تطرأ أي تغييرات على طرق التقييم خلال السنة.

١٤ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر

إن أنشطة الصندوق تعرضه لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في مخاطر 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 وما في حكمها ودخل الإيجار مستحق القبض والاستثمار المقاس بالقيمة العادلة من خلال الريح أو الخسارة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع والقروض. ويتم الإفصاح عن طرق الإثبات الخاصة المتبعة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل بند.

١٤-١ 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 ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	النقد وما في حكمه
٣٩,٤١٥,١٢٦	٥٩,٧٥٠,٩١٥	دخل إيجار مستحق القبض - (إيضاح ٦)
١١,٥٨٣,١٢١	١٩,٧٤٤,٥٧٦	موجودات عقود

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م خسائر الائتمان المتوقعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م خسائر الائتمان المتوقعة	
٤,٨٥٢	٥١٢,٢٣٢	أقل من ٣٠ يوم
١,٦٩٢,٧٤٨	٥,٠٦٢,٥٨٤	من ٣١ إلى ١٨٠ يوماً
١٢,٨٩٩,٨٢٥	١٠,٥٤٦,١٠٣	أكثر من ١٨٠ يوماً
١٤,٥٩٧,٤٢٥	١٦,١٢٠,٩١٩	

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

يقوم الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بدمج الإيجار المدينة عن طريق تحميل الإيجار مقدماً، ومراقبة الأرصدة القائمة على أساس مستمر مع النتائج الفعلية للصندوق.

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

بالنسبة للعملاء من الشركات والأفراد، يقوم الصندوق بتقييم مراقبة المخاطر والجودة الائتمانية للعميل من خلال مراعاة 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 الامتثال 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 (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٤- الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمه)

١-١٤ مخاطر الائتمان (تتمه)

يقدم الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان وخسائر الائتمان المتوقعة لذمم الإيجار المدينة كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد (ريال سعودي)	مخصص انخفاض القيمة (ريال سعودي)	انخفاض التصنيف الائتماني
٣٠-٠ يوم	٩,٥٧%	٥,٣٥٣,٣١٢	٥١٢,٢٣٢	لا
٣٠-١٨٠ يوم	١٥,٢٠%	٣٣,٣٠٥,٤٠١	٥,٠٦٢,٥٨٤	لا
أكثر من ١٨٠ يوم	٥٠,٠٠%	٢١,٠٩٢,٢٠٢	١٠,٥٤٦,١٠٣	نعم
الإجمالي	٢٦,٩٨%	٥٩,٧٥٠,٩١٥	١٦,١٢٠,٩١٩	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد (ريال سعودي)	مخصص انخفاض القيمة (ريال سعودي)	انخفاض التصنيف الائتماني
٣٠-٠ يوم	٠,٢٥%	١,٩٠٥,٠٣٠	٤,٨٥٢	لا
٣٠-١٨٠ يوم	١١,٠٥%	١٥,٣١٢,٤٥٣	١,٦٩٢,٧٤٨	لا
أكثر من ١٨٠ يوم	٥٨,١١%	٢٢,١٩٧,٦٤٣	١٢,٨٩٩,٨٢٥	نعم
الإجمالي	٣٧,٠٤%	٣٩,٤١٥,١٢٦	١٤,٥٩٧,٤٢٥	

٢-١٤ 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 ٢٠٢٣ م	أقل من سنة ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى	٦,٥٣٨,٥٧٨	-	٦,٥٣٨,٥٧٨
أتعاب إدارة مستحقة	٢,١٣٨,١٠٨	-	٢,١٣٨,١٠٨
عمولة خاصة مستحقة	٧,٤٥٩,٥١٠	-	٧,٤٥٩,٥١٠
تسهيلات المراجعة	-	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩
إجمالي المطلوبات	١٦,١٣٦,١٩٦	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٩١٢,٥٣٥,٧٩٥

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٤-١ الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمه)

٤-١-٢ مخاطر السيولة (تتمه)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	أقل من سنة ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	١٠,٤٧٩,٦٢١	-	١٠,٤٧٩,٦٢١
أتعاب إدارة مستحقة	٤,٢٧٣,٥٤٣	-	٤,٢٧٣,٥٤٣
عمولة خاصة مستحقة	٦,٠٠٧,٢٧٩	-	٦,٠٠٧,٢٧٩
تسهيلات المرابحة	-	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩
إجمالي المطلوبات	٢٠,٧٦٠,٤٤٣	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٩١٧,١٦٠,٠٤٢

٤-١-٣ مخاطر العملات

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

٤-١-٤ مخاطر سعر العمولة

مخاطر أسعار العمولة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار العمولات الساندة على المراكز المالية للصندوق والتدفقات النقدية.

تنشأ مخاطر أسعار العمولة للصندوق بشكل رئيسي من القروض الخاصة به، والتي تكون بأسعار فائدة متغيرة ولا تخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم.

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من القروض الخاصة به، والتي تكون بأسعار عمولة متغيرة وتحليل الحساسية على النحو التالي:

قائمة صافي موجودات المالكين (حقوق الملكية)		قائمة الدخل		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
١٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠+ نقطة ريال سعودي	١٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠+ نقطة ريال سعودي	
(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	تكلفة تسهيلات التمويل الإسلامي
(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	حساسية التدفق النقدي (صافي)

قائمة صافي موجودات المالكين (حقوق الملكية)		قائمة الدخل		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
١٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠+ نقطة ريال سعودي	١٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠+ نقطة ريال سعودي	
(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	تكلفة تسهيلات التمويل الإسلامي
(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	حساسية التدفق النقدي (صافي)

٤-١-٥ مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار الأسهم التي ستؤثر على دخل الصندوق أو قيمة أدواته المالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحسين العائد. يدير الصندوق مخاطر السوق من خلال الاستثمار في الأوراق المالية منخفضة المخاطر وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

كما في تاريخ التقرير، التعرض لاستثمارات الأسهم بالقيمة العادلة في صندوق مفتوح العضوية. قرر الصندوق أن الزيادة / (النقص) بنسبة ١٠٪ على صافي قيمة موجودات الصندوق المستثمر فيها يمكن أن يكون لها تأثير بنحو ٩,٥ مليون ريال سعودي زيادة / (نقصان) على الدخل وصافي موجودات المالكين (حقوق الملكية) للصندوق.

١٥- المعلومات القطاعية

قام الصندوق بالاستثمار في ٢١ عقار استثماري داخل المملكة العربية السعودية.

ان القطاعات التشغيلية ذكرت بطريقة تتوافق مع التقارير الداخلية المستخدمة من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي، مجلس إدارة الصندوق.

مدير الصندوق مسؤول عن محفظة الصندوق بالكامل ويعتبر أن الأعمال التجارية لديها قطاع تشغيلي واحد. وتستند قرارات توزيع الموجودات إلى استراتيجية استثمار واحدة متكاملة، ويقوم أداء الصندوق على أساس شامل.

١٦- توزيعات الأرباح

بتاريخ ٨ ديسمبر ٢٠٢٢ م (الموافق ١٤ جمادى الأولى ١٤٤٤ هـ) تغيرت سياسة التوزيع من توزيع أرباح نقدية من نصف سنوية تدفع في نهاية فبراير وأغسطس إلى أرباح نقدية ربع سنوية عن الفترات المالية المنتهية في مارس ويونيو. وسبتمبر وديسمبر، حيث سيتم توزيع الأرباح خلال الربع التالي بدءاً من الربع الأول من عام ٢٠٢٣، على أن يتم توزيع الأرباح النقدية في نهاية شهر فبراير ٢٠٢٣ عن نصف السنة المنتهية في عام ٢٠٢٢. وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٦ فبراير ٢٠٢٣ على توزيع أرباح على مالكي وحداته للفترة من ١ يوليو ٢٠٢٢ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٥٣,٤١٢,٧٦٣ ريال سعودي (٠,٣٣ ريال سعودي لكل وحدة). تم دفع مبلغ ٤٤,٦٩٩,٢٨٠ ريال سعودي (شامل ضريبة الاستقطاع) في ١٦ فبراير ٢٠٢٣ وتمت تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٨,٧١٣,٤٨٣ ريال سعودي مقابل ذمم الإيجار المستحقة من طرف ذي علاقة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢). في ١ فبراير ٢٠٢٢، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين لحاملي وحداتها للفترة من ١ يوليو ٢٠٢١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٠,٢٨ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٤٥,٣١٩,٩٢١ ريال سعودي لمالك الوحدات، وتم دفع مبلغ ٣٧,٩٢٦,٦٦٣ ريال سعودي (شامل ضريبة الاستقطاع) في ٢٣ فبراير ٢٠٢٢ والمبلغ المتبقي ٧,٣٩٣,٢٥٨ ريال سعودي تمت تسويتها مقابل ذمم الإيجار المستحقة من طرف ذي علاقة).

علاوة على ذلك، ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣ مايو ٢٠٢٣ على توزيع أرباح على مالكي وحداته لفترة الثلاثة أشهر من ١ يناير ٢٠٢٣ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٣ بمبلغ ٢٤,٢٧٨,٥٢٩ ريال سعودي (ريال سعودي). (٠,١٥ لكل وحدة) (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢). بتاريخ ٣ أغسطس ٢٠٢٢، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح على مالكي وحداته للفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ بمبلغ ٠,٣٣ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٥٣,٤١٢,٧٦٢ ريال سعودي. تم دفع مبلغ ٤٤,٦٩٩,٢٧٩ ريال سعودي (بما في ذلك ضريبة الاستقطاع) في ٢٥ أغسطس ٢٠٢٢ وتمت تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٨,٧١٣,٤٨٣ ريال سعودي مقابل الإيجار المستحق من طرف ذي علاقة).

بتاريخ ٢ يوليو ٢٠٢٣، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات لفترة الثلاثة أشهر من ١ أبريل ٢٠٢٣ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ بمبلغ ٠,١٢ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ١٩,٤٢٢,٨٢٣ ريال سعودي.

بتاريخ ٦ نوفمبر ٢٠٢٣، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح لفترة الثلاثة أشهر من ١ يوليو ٢٠٢٣ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٠,١٣ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٣٥,٨٢٨,٩٧٤ ريال سعودي لمالك الوحدات.

١٧- تعهدات محتملة

يرى مدير الصندوق أنه لا توجد أي تعهدات محتملة كما في تاريخ التقرير.

١٨- الأحداث الهامة في الفترة اللاحقة

بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠٢٤ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح لفترة الثلاثة أشهر من ١ أكتوبر ٢٠٢٣ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م بمبلغ ٠,١٤ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٣٨,٥٨٥,٠٥٠ ريال سعودي لمالكي الوحدات.

١٩- آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم تقييم في السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

٢٠- إعادة تبويب ارقام المقارنة

خلال السنة، أجرى الصندوق بعض عمليات إعادة التبويب في القوائم المالية المقارنة لتتفق مع عرض الفترة الحالية.

٢١- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٧ رمضان ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٧ مارس ٢٠٢٤ م).