



صندوق الراجحي ريت التقرير الأولي

الراجحي ريت Al Rajhi REIT

للفترة من تاريخ 1 يناير 2020م إلى 30 يونيو 2020م

شركة الراجحي المالية

طريق الملك فهد – حي المروج ص.ب. 5561 الرياض 11432 المملكة العربية السعودية هاتف: 9**20005856** موقع الكتروني: 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 - 67068)، 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).

المحتوى

معلومات مدير الصندوق	4
مراجعة أنشطة الاستثمار خلال الفترة	4
تقرير عن أداء الصندوق للفترة	5
المعلومات الأخرى	6
مزودي الخدمات	7
التقرير المالى الأولى للفترة	ملحق



معلومات مدير الصندوق

- مدير الصندوق شركة الراجحي المالية طريق الملك فهد ، برج مصرف الراجحي ، حي المروج ص.ب: 5561 - الرياض، 11432 - المملكة العربية السعودية - الهاتف: 920005856 الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com
- يدار صندوق الراجحي ريت من قبل شركة الراجحي المالية وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة في المملكة العربية السعودية تحمل سجل تجاري رقم 1010241681، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 37-07068 بتاريخ 25 يونيو 2007م و التي بدأت بمزاولة أعمالها في 18مارس 2008م.
 - اسم وعنوان مدير الصندوق من الباطن /أو مستشار الاستثمار (إن وجد): لا ينطبق.

مراجعة أنشطة الاستثمار

- في بداية عام 2020م، تم إعلان وجود فيروس كوفيد-19، والذي انتشر في جميع أنحاء العالم مما تسبب في اضطراب الأنشطة التجارية والاقتصادية بما فيها القطاع العقاري. وبناءً على ذلك، تلقى الصندوق خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2020م عدداً من الطلبات من المستأجرين بالتنازل عن أو خصم الإيجارات المستحقة خلال فترة الإجراءات الاحترازية التي تم تنفيذها لاحتواء انتشار تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) بهدف حماية المواطنين والمقيمين والتي تضمنت الحظر الكلي وإغلاق المجمعات التجارية.
- تمثل القيمة الإجمالية للطلبات قيد المراجعة ما نسبته %5.5 من إجمالي الإيجارات للصندوق حتى القيمة الإجمالية للطلبات للصندوق حتى 30 يونيو 2020م. ولقد ناقش مجلس إدارة الصندوق مختلف الخيارات الممكنة المتاحة وتقرر أنه يمكن قبول الطلبات المتأثرة تأثيراً مباشراً، أي إغلاق الأعمال بسبب الإجراءات الاحترازية الحكومية، بشرط أن يقدم المستأجرون دليلاً على إغلاق الأعمال خلال فترة الإغلاق التي تفرضها الحكومة، أو التفاوض مع المستأجرين للوصول إلى حلول أخرى لدعمهم مع حفظ حقوق ملاك وحدات الصندوق، أما بالنسبة لطلبات المستأجرين التي لا تتعلق بالإجراءات الاحترازية الخاصة بفيروس كوفيد-19، فقد تم رفضها.
- تلقى مدير الصندوق إشعار بإنهاء اتفاقية الإيجار الموقعه مع شركة رواج العقارية المستأجر الرئيسي لكل من عقار بلو تاور الذي يقع في مدينة الخبر وعقار مستودعات اللؤلؤة الذي يقع في مدينة الرئيسي لكل من عقار بلو تاور الذي يقع في مدينة الرياض إستناداً على بند القوة القاهرة مشيراً إلى جائحة كورونا فايروس (كوفيد-19). وبعد النقاش القانوني وتفاوض الطرفين قام المستأجر الرئيسي (شركة رواج العقارية) بسحب مطالبته بإنهاء عقود الإيجار وأقر على اتباع أحكام اتفاقية الإيجار الموقعه بين الطرفين والتي تتضمن عملية مراجعة قيمة الإيجار.
- قام مدير الصندوق بتعيين شركة تركي عبدالمحسن اللحيد وصالح عبدالله اليحيى محاسبون ومراجعون قانونيون كمحاسب قانوني لصندوق الراجحي ريت.

تقرير عن أداء الصندوق للفترة من تاريخ 1 يناير 2020م إلى 30 يونيو 2020م

قائمة الدخل للفترة من 1 يناير 2020م حتى 30 يونيو 2020م

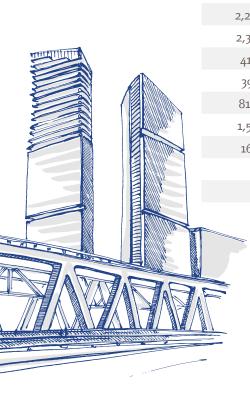
القيمة بالريال السعودي	تفاصيل
84,959,294	إجمالي الإيراد من الإيجار
1,095,773	إيرادات أخرى
86,055,067	إجمالي الإيرادات
45,219,309	المصاريف التشغيلية
40,835,759	الدخل قبل مخصص الانخفاض في قيمة العقارات
(58,493,639)	مخصص الانخفاض في قيمة العقارات
(17,657,880)	صافي الربح (الخسارة) بعد المخصص

8.53 ريال سعودي	سعر الوحدة السوقي / للوحدة كما في ٥٦ يونيو 0202م

القيمة	أداء الوحدة السوقية
-11.7%	منذ بدء العام
- 2.0%	1سنة
لاينطبق	3 سنوات
-14.7%	منذ الإدراج

قائمة المركز المالي كما في 30 يونيو 2020م

القيمة بالريال السعودي	تفاصيل
108,944,254	الأصول المتداولة
2,229,054,403	الأصول الغير متداولة
2,337,998,657	إجمالي الأصول
419,859,932	المطلوبات المتداولة
391,347,418	المطلوبات الغير متداولة
811,2207,350	إجمالي المطلوبات
1,526,791,307	صافي قيمة الأصول العائدة لحقوق الملاك
161,856,857	عدد الوحدات
9.43	صافي قيمة الأصول للوحدة
9.76	صافي قيمة الأصول (بالقيمة السوقية) للوحدة



• تفاصيل أي تغييرات حدثت على شروط و أحكام ومذكرة المعلومات خلال الفترة:

تحديث الشروط والأحكام لتعكس التغيير في تعيين المحاسب القانوني واستقالة عضو مجلس الإدارة السيد قوراف شاه.

- أي معلومات أخرى من شأنها أن تمكن مالكي الوحدات من اتخاذ قرار مدروس ومبني على معلومات كافية بشأن أنشطة الصندوق خلال الفترة:
 - لا يوجد.
- إذا كان الصندوق يستثمر بشكل كبير في صناديق استثمار أخرى، يجب الإفصاح عن نسبة الإدارة المحتسبة على الصندوق نفسه والصناديق التي يستثمر فيها الصندوق: لا ينطبق.
- بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبينا بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها:

باستثناء أتعاب الإدارة (9,112,749 ريال سعودي) والتي تتماشى مع الشروط والأحكام، لا توجد أي عمولات أخرى تلقاها مدير الصندوق.

- أي بيانات ومعلومات أخرى أوجبت هذه اللائحة (لائحة صناديق الاستثمار) تضمينها بهذا التقرير: لا يوجد.
 - تغيرات أساسية او جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق.

مفصح عنها في القسم 2 "مراجعة أنشطة الاستثمار" من هذا التقرير.

• بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات:

توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت عن الفترة من 1 يوليو 2019م حتى 31 ديسمبر 2019م على النحو التالي:

- إجمالي الأرباح الموزعة = 33,989,939.97 ريال
- عدد الوحدات المستحقة للتوزيع = 161,856,857 وحدة
- قيمة الربح الموزع يبلغ 0.21 ريال سعودي لكل وحدة، تمثل ما نسبته %2.11 من القيمة الأسمية للمحدة
- أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم الخميس بتاريخ 1441/06/19هـ الموافق 2020/02/13 (نهاية يوم التداول بتاريخ 1441/06/17هـ الموافق يوم الثلاثاء 2020/02/11 .

توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت عن الفترة من 1 يناير 2020م حتى 30. يونيو 2020م على النحو التالى:

- إجمالي الأرباح الموزعة = 45,319,919.96 ريال
- عدد الوحدات المستحقة للتوزيع = 161,856,857 وحدة
- قيمة الربح الموزع يبلغ 0.28 ريال سعودي لكل وحدة، تمثل ما نسبته %2.8 من القيمة الأسمية للوحدة
- أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم الخميس بتاريخ 1441/12/23هـ الموافق 2020/08/13م (نهاية يوم التداول بتاريخ 1441/12/21هـ الموافق يوم الثلاثاء 2020/08/11م).
 - القوائم المالية الأولية غير المدققة لفترة التقرير:

مرفق في الملحق رقم (1) القوائم المالية الأولية غير المدققة.

مزودي الخدمات

مدير الصندوق	شركة الراجحي المالية
أمين الحفظ	شركة كسب المالية
المحاسب القانوني	شركة تركي عبدالمحسن اللحيد وصالح عبدالله اليحيى محاسبون ومراجعون قانونيون
المستشار القانوني	مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج آند سبالدينج إل إل بي)
الجهة المنظمة	هيئة السوق المالية
جهة الإدراج والتداول	شركة السوق المالية السعودية (تداول)
المقيمين	• شركة أولات للتقيم العقاري • شركة وايت كيوبز • فاليوسترات للاستشارات



الملحق - القوائم المالية الأولية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2020م

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

صندوق الراجحي ريت (المدار من قبل شركة الراجحي المالية) القوائم المالية الأولية الموجزة ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

رقم الصفحة	لمحتويات
•	قرير فحص المراجع المسنقل حول القوانم المالية الأولية الموجزة
۲	انمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	انمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	نانمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة
٥	نانمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
۲۰ – ۲	بضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة



رحيض رمم (۱۳۵۷) ۱۳۷۱طريق أبو بكر الصديق, حي التعاون ص.ب ۸۵۶۵۳ الرياض ۱۲۹۱-المملكة العربية السعودية هاتف : ۱۲۹۲۲۹۱۲۲۳ , فاكس: ۱۲۹۲۲۹۱۲۳۳ .



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

مقدمة

www.lyca.com.sa

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق الراجعي ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الراجعي المالية ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ وقوائم الدخل الشامل والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التي تتضمن ملخصًا بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها بشكل عادل وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤٣ " التقارير المالية الأولية " المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي ابداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استنادا الى الفحص الذي قمنا عد.

نطاق الفحص

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

الاستنتاج

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

Mahya Chartered Access

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون

تركي عبد المحسن اللحيد محاسب قانوني

قيد سجل المحاسبين القانونيين رقم (٤٣٨)

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

			•
۲۰۱۹ دیسمبر ۲۰۱۹	۳۰ يونيو ۲۰۲۰		
(مراجعة)		-1	
	, ,		
ريال سعودي	ريال سعودي	1	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
140,	101,77.		نقدية وشبه نقدية
0,197,740	**, **, **	٦	مدينين دخل إيجار
-	A . , A , O A .	٧	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
1.,.11,195		٧	دفعات مقدمة لاستثمارًات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
1,45.,. £4	7,779,701		والمال موجه واستعارات معلف بالمواه المعلف من المحال الرباح والمسادة
ry,17.,ry.	171,1		دخل إيجار مستحق
	,		مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
A£, 707, 197	1.1444 904		
Ac,101,111	1.4,911,701		
			الموجودات غير المتداولة
4,4.1,454,944	7,779,.01,1.7	٨	عقارات استثمارية
			~
7,747,7.1,779	4,444,444,704		إجمالي الموجودات
			الجعاني الموجودات
			41 # #
			المطلوبات
4			المطلوبات المتداولة
9,. 77,171	9,711,777		دخل ایجار مؤجل
Y, . £1, 79 .	1,7,	١.	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
171,.10	\$,0.A,9V.	11	أتعاب الإدارة مستحقة الدفع
Yot, 0,	444,4.7,1	18	قروض - جزء متداول
			03
171,	\$19,409,984		The thirty that the transfer
			إجمالي المطلوبات المنداولة
			Street, to a man
077,707,077	791,7£V,£1A	18	المطلوبات غير المتداولة
-1 1,101,011	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	11	قروض - جزء غير متداول
A.Y,Y77,1.Y	111,7.4,40.		إجمالي المطلوبات
			•
1,044,589,144	1,087,791,8.4		صافى الموجودات المتطقة بمالكي الوحدات القابلة للاستزداد
171,407,404	111,401,404	11	الوحدات المصدرة (بالعد)
			الوحداث المصدرة (بععد)
1,40	4,27		
.,,,,	7,47		قيمة الموحدة (بالريال السعودي)
1,11	4,41	1-9	القيمة العادلة للوحدة (بالريال السعودي)
			11 1

تشكل الإيضلحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءًا لا يتجزأ من هذه القوانم المالية الأولية الموجزة.



		لقترة السئة أشهر	لفترة الستة أشهر
		المنتهية في ٣٠ يونيو	المنتهية في ٣٠ يونيو
	ابضياح	7.7.	Y.19
	وسير	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
		ريال سعودي	ريال سعودي
		\$-5 O ₂ O	g-3 0g
الدخل			
دخل إيجار من عقارات استثمارية		A£,909,49£	07,79.,487
		14 400 804	٥٦,٢٩٠,٨٤٢
إجمالي الدخل		A£,909,89£	
المصاريف		_	
مصروف استهلاك عقارات استثمارية	٨	(11,797,717)	(4, £ 7 7, 1 7 7)
مصروف استهدف عفرات استعمرية أتعاب إدارة	11	(4,117,744)	(1,50.,171)
انعاب إداره مخص <i>ص</i> ذمم إيجار مدينة مشكوك في تحصيلها	3	(Y, 700, £ £4)	-
محصص دمم پرچار مدینه مستوت دی تحصیهه مصاریف آخری		(1, . 47, 19.)	(5,151,51)
مسریت اعراق			
إجمالي المصاريف		(*1,144,.44)	(14,009,180)
الريح التشغيلي		٥٣,٧٦٢,٢٦٠	TA, TT1, Y. Y
تكلفة تمويل	11	(14,- 77,774)	(1,744,941)
حقل آخر		T.1, £ 77	
مكاسب محققة عن استثمارات مقاسة بالقيمة العائلة من خلال الربح والخسارة	٧	01., 797	200,017
مكاسب غير محققة عن استثمارات مقاسة بالقيمة العائلة من خلال الربح والخسارة	٧ ٤	777,001	Y £ Y, 7 1 7
ريح الفترة قبل الهبوط في القيمة		\$. , 10, 709	٣٠,٠٤٥,٨٦٨
مخصص هبوط في قيمة عقارات استثمارية	٨	(04, £97, 779)	-
(خمارة) ربح الفترة بعد الهبوط في القيمة		(14,704,44.)	۳۰,۰٤٥,٨٦٨
دخل شامل آخر			
•			
إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل للقترة		(14,704,44)	٣٠,٠٤٥,٨٦٨



	لفترة المبتة أشهر	
		لغترة الستة أشهر المنتهية
	7.7.	في ۳۰ يونيو ۲۰۱۹
		(غير مراجعة)
		ريال منعودي
	4	
صافي قيمة الموجودات العاندة إلى مالكي الوحدات القابلة للإسترداد في بداية الفترة	1,044,589,189	1,70.,111,117
(خسارة) ريح الفترة	(17,707,44.)	٣٠,٠٤٥,٨٦٨
الدخل الشامل الأخر للفترة		
المسلى (الخسارة) الربح الشامل للفترة	(14,704,44.)	T ., . £0, ATA
رجمتي (العسارة) الربع السال سارة	, ,	
التغير من معاملات الوحدات:		*
إصدار وحداث - بالحصول على مقابل نقدي	-	-
بعدار وحداث – بالحصول على مقابل عيني إصدار وحداث – بالحصول على مقابل عيني	-	-
بعدار وعدا المساول عن المساول على المساول عن المساول على المساول عل	-	
توزيعات أرباح خلال الفترة (إيضاح ١٦)	(**, 9 A 9, 9 £ +)	(47,9 57,1 79)
(- (
صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات القابلة للاسترداد في نهاية الفترة	1,017,791,7.7	1,717,01.,140
مراه المرافرة المرافزة المرافز		
فيما يلى ملخص المعاملات في الوحدات في نهاية الفترة:		
بېد پىي شىنىن سىنسىد ئى بارسات ئى چې د دى.		
	لقترة السنة أشهر	لفترة الستة أشهر
	المنتهية في ٣٠ يونيو	المنتهية في ٣٠ يونيو
	7.7.	7.19
	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
	الوحدات	الوحدات
الوحدات في بداية الفترة	111, 101, 104	177,7,7.9
7		
إصدار وحدات – بالحصول على مقابل نقدي	-	-
بسار وحدات - بالحصول على مقابل عيني	-	-
بسار رسات - باستون عق سبن جي	-	-
2		
الوحدات في نهاية الفترة	171,407,400	177,7,7.9
الوكدات في جهرة اسر-		
صافى قيمة الموجودات لكل وحدة في نهاية الفترة	1,47	1.,14
منتي فره المرجودات من رسد مي جهد المر		



لفترة المئة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة المستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	ايضاح	التدفقات التقلية من الأنشطة التشغيلية
۳۰,۰٤٥,٨٦٨	(14,204,44.)		صافي (خسارة) ربح الفترة
- ۸,٤٧٧,۱۱٦ - (۲۰۰,۰۲۱)	0A,£97,779 1£,797,7£7 7,700,££9 (07.,79£)	A A 7	التعديلات لتسوية صافي (الخمارة) الربح إلى صافى النقدية من الأنشطة التشغيلية: مخصص هبوط في قيمة عقارات استثمارية مصروف استهلاك عقارات استثمارية مخصص ذمم إيجار مدينة مشكوك في تحصيلها مكاسب محققة عن استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
(۲٤٧,٦١٦)	(٢٣٣,٥٥٣)	٧	مكاسب غير محققة عن استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
27,919,457	٥٨,٠٨٩,٢٠٧		
£, 779, Y • 0 1, 1 £ 9, 1 £ 7 19 • 9, 7 4 9 (Y, 1 A 0, Y 1 A) 0, • Y Y, Y Y £ (Y, £ 0 9, 7 9 7) T9, 9 Y 1, 0 Y 1 (Y 1 Y, A A 0) (1, T9 • , • • •)	(117,011) #1,177,011 £,. VY,900 Y.A,111 (A£1,70.) V£,177,114 (97,£00) (197,A£7,071)	٨	تعديلات رأس المال العامل: مدينين دخل إيجار، صافي مصاريف مدفوعة مقدمًا وموجودات أخرى أتعاب الإدارة مستحقة الدفع دخل إيجار مزجل مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(.,,)	117,741,7	V	شراء استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة بيع استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
	1.,.11,197	٧	دُفُعات مقدّمة لاستثمار أت مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
(1,7.7,٨٨٥)	(1.,117,0.1)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(((((((((((((((((((((TT, 1A1, 11.)	14	التدفقات النقدية من الأتشطة التمويلية توزيعات أرباح مدفوعة قروض
(((((((((((((((((((((**,444,604)		صافي التنفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
£71,£97	*4,11.		صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية
۰,۷۱۱	140,		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
£ 7 V, Y • A	101,77.	11	النظئية وشبه النقدية في تهاية الفترة



۳۰ يونيو ۲۰۲۰

١- معلومات عن الصندوق

صندوق الراجحي ريت ("الصندوق" أو "الريت") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تم إنشاؤه في ٣ رجب ١٤٣٩ه (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨). يعمل الصندوق بموجب لانحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصندرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وتم بدء التداول في وحداته بموجب الانظمة واللوائح ذات الصلة في ٣ رجب ١٤٣٩ه (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨). بلغ عدد الوحدات المصدرة الأولية للصندوق ٢٠٠،٠٠٦، ١٢٢٢،٠٠٦، وحدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي. ولكن خلال عام ٢٠٠٩، وكجزء من زيادة إجمالي أصوله، أصدر الصندوق ٢٠٩،٥٦،٢٤٨ وحدة جديدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة بسعر إصدار قدره ٨،٨ ريال سعودي للوحدة بسعر إصدار قدره ٨،٨ ريال سعودي للوحدة والتالي، يبلغ إجمالي الوحدات المصدرة في الصندوق حاليًا ١٦١,٥٥,٥٥/١ وحدة. تبلغ مدة الصندوق ٩٠ سنة قابلة للتمديد وقتًا لتقدير مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

يدير الصندوقَ شركةُ الراجحي المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة مققلة سعودية مسجلة بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٤١، مرخصة كشخص مرخصة كشخص مرخصة كشخص مرخصة الونيسي مرخصة كشخص مرخصة الونيسي المدرة المدرة المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية. للاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية.

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

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

٧- الجهة التنظيمية

يخضع الصندوق للانحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية بتاريخ ١٠ ربيع الأخر ١٠٤هـ (الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٨) والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية في ١٩ جمادى الأخرة ١٤٣٩هـ (الموافق ٧ مارس ٢٠١٨)، والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية المتداولة في المملكة العربية السعودية التباعها.

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

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

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

٢-٣ أساس القياس

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

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٣-٤ معلومات المقارنة

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

۳۰ يونيو ۲۰۲۰

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة

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

1-1 الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لأغراض احتساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل والاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الانتاجية سنويًا ويتم تعديل التغير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. يتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٨٠١.

٢-٤ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

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

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

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

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

كما في نهاية الفترة، كان لدى الصندوق دخل إيجار مستحق القبض كموجودات مالية مدرجة بالتكافة المطفأة. بالنسبة لدخل الإيجار مستحق القبض وموجودات العقد، يطبق الصندوق التغيرات في مخاطر الانتمان، وموجودات العقد، يطبق الصندوق التغيرات في مخاطر الانتمان، ولكن بدلاً من ذلك، يقرم بإثبات مخصص خسارة استناذا إلى خسائر الانتمان المتوقعة مدى العمر بتاريخ كل تقرير مالي. أنشأ الصندوق مصفوفة مخصص تستند إلى خبرته السابقة في خسارة الانتمان، والمعدلة للعوامل التطلعية الخاصة بالذمم المدينة والبيئة الاقتصادية.

٤-٤ قياس القيمة العادلة

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

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

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

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة بتاريخ قائمة المركز المالي. ويتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الأدوات المالية في الإيضاحين ١-٩ و١٣ حول هذه القوائم المالية.

۳۰ يونيو ۲۰۲۰

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة - تتمة

١٩-٥ تأثير فيروس كوفيد-١٩

في بداية عام ٢٠٢٠، تم تأكيد وجود فيروس كوفيد-٢١٥ والذي انتشر في جميع أنحاء العالم مما تسبب في اضطراب الأنشطة التجارية والاقتصادية. وبناء على ذلك، تلقى الصندوق خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ عددًا من الطلبات من المستأجرين بالتنازل عن الإيجارات المستحقة حتى نهاية الإجراءات الاحترازية التي تم تنفيذها لاحتواء انتشار تفشي فيروس كورونا (كوفيد-٢١) بهدف حماية المواطنين والمقيمين بإغلاق المجمعات التجارية حتى إشعار آخر بالإضافة إلى حظر التجوال الكامل. تمثل القيمة الإجمالية للطلبات قيد المراجعة ما نسبته ٥٠٥٪ من إجمالي الإيجارات للصندوق حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠. ولقد ناقش مجلس إدارة الصندوق مختلف الخيارات الممكنة المتاحة وتقرر أنه يمكن قبول الطلبات المتأثرة تأثيرًا مباشرًا، أي إغلاق الأعمال بسبب الإجراءات الاحترازية الحكومية، بشرط أن يقدم المستأجرون دليلاً على إغلاق الأعمال خلال فترة الإغلاق التي تفرضها الحكومة. أما بالنسبة لطلبات المستأجرين التي لا تتعلق بالإجراءات الاحترازية الخاصة بفيروس كوفيد-٢١، فقد تم رفضها قد يقوم مجلس إدارة الصندوق بإجراء مناقشات مع المستأجرين للوصول إلى حلول اخرى لدعمهم.

يواصل الصندوق تحديد صافي قيمة الأصول بالوتيرة الموضحة في وثائق الطرح، وتطبيق سياسات التقييم بشكل مستمر و عكس ظروف السوق الساندة. و عند تحديد تقبيمات العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢، فقد نظر الصندوق في التأثير المحتمل (بناءً على أفضل المعلومات الماتحة) لحالات عدم التأكد الناجمة عن وباء كوفيد- ١٩ وأخذ في الاعتبار التدابير والإعانة الاقتصادية التي يتعين عليه تقديمها إلى المستأجرين. ونتيجة لذلك، قامت إدارة الصندوق بتحميل انخفاض في القيمة قدره ٥٨,٤٩ مليون ريال سعودي نتيجة لانخفاض التقبيمات العقارية (إيضاح ٨ وتحميل خسائر انتمان متوقعة قدر ها ٣,٦٦ مليون ريال سعودي ناشئة عن الموجودات المالية (إيضاح ٢) عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠. تمت معالجة التأثير الإجمالي على أنه انخفاض في القيمة ومخصص للديون المشكوك في تحصيلها في القوانم المالية الأولية الموجزة.

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

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

٤-٢ الاستمرارية

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

ملخص السياسات المحاسبية المهمة

٥-١ النقدية وشبه النقدية

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

٥-٢ الذمم المدينة

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

٥-٣ الأدوات المالية

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

٥-٣-١ الإثبات الأولى والقياس

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

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

۳۰ يونيو ۲۰۲۰

- ه- ملخص السياسات المحاسبية المهمة تتمة
 - ٥-٣ الأدوات المالية تتمة

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

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

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

يدرج الصندوق في هذه الفئة:

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

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

٥-٣-٢ القياس اللاحق

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

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

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

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

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

٥-٤ الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية

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

۳۰ يونيو ۲۰۲۰

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تتمة

٥-٥ المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

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

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

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

٥-٦ مقاصة الأدوات المالية

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

٧-٥ العقارات الاستثمارية

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

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

٥-٨ المصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

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

٥-٥ المخصصات

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

٥ - ١٠ الذكاة

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

٥-١١ إثبات الإبرادات

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

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

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

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

۳۰ يونيو ۲۰۲۰

ه- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تتمة

٥-١١ إثبات الإيرادات - تتمة

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

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

دخل الإيجار

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

٥-١٢ أتعاب الإدارة

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

٥-١٣ أتعاب الحفظ

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

٥-١٤ أتعاب المعاملة

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

٥-٥١ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة سارية المفعول من ١ يناير ٢٠٢٠

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

تاريخ سريان المفعول	الوصف
۱ ینایر ۲۰۲۰	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣: تعريف الأعمال
	التعديلات على المعيار الدوليُّ للتقرير الماليُّ رقمٌ ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي
۱ ینایر ۲۰۲۰	رقم ٣٩: إصلاحات مؤشر سعر الفائدة
۱ ینایر ۲۰۲۰	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨: تعريف الأثر الجوهري
۱ ینابیر ۲۰۲۰	الإطار المفاهيمي للتقرير المالي الصادر في ٢٩ مارس ٢٠١٨

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

٥- ١٦ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

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

۳۰ يونيو ۲۰۲۰

٦- مدينين دخل إيجار

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

ريه سوپه عادل نتره رسيد تعميره.	۳۰ یونیو ۲۰۲۰ (غیر مراجعة) ریال سعودي	۳۱ دیسمبر ۲۰۱۹ (مراجعة) ریال سعودي
ينين دخل إيجار صا: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	*1,£94,014 (Y,77.,Y71)	9,171,997 (۳,970,817)
	** ,^ * ,^ *	o,197,7Ao

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

۳۱ دیسمبر ۲۰۱۹ (مراجعة) ریال سعودي	۳۰ يونيو ۲۰۲۰ (غير مراجعة) ريال سعودي	
£,. 70, £YY 1, 77, A90	7,£	اقل من ۳۰ یومًا بین ۳۱ الی ۱۸۰ یومًا
9,171,997	*1,£9A,01A	أكثر من ۱۸۰ يومًا

فيما يلي حركة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها:

	للفترة من ۱ يناير ۲۰۲۰ حتى ۳۰ يونيو ۲۰۲۰ (۲۰۱۳ ديسمبر ۲۰۱۹ (غير مراجعة) (مراجعة)	
	رىيال سىعودي	ريال سعودي
ة الفترة / السنة	7,170,717	-
ں مُكوَّن خلال الفترة / السنة	4,200,229	7,970,717
		- 44. F14
ة الفترة / السنة	Y, T T + , Y T T	7,970,717

٧- الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

القيمة السوقية		عدد الوحدات	مدير الصندوق	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)
٨٠,٨٦٠,٥٨٦		۳,۷۲۹ هـ	الراجحي المالية	صندوق الراجحي للمضاربة بالبضانع - ريال سعودي
القيمة السوقية -	التكلفة - 	عدد الوحدات -	مدير الصندوق الراجحي المالية	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع - ريال سعودي

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

الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة - تتمة

فيما يلي الحركة في الاستثمارات خلال نهاية الفترة:

الفترة من ۱ يناير ۲۰۱۹ حتى ۳۰ يونيو ۲۰۱۹ (غير مراجعة) ريال سعودي	الفترة من ۱ يناير ، ۲۰۲۰ حتى ۳۰ يونيو ، ۲۰۲۰ ختى ۳۰ يونيو (غير مراجعة) ريال سعودي	
09, 79 · , £ 7 · 1, 79 · , · · · · · · · · · · · · · · · · ·	197,4£7,079 (117,741,700) 010,79£ 777,007	في بداية الفترة مشتريات خلال الفترة مبيعات خلال الفترة مكاسب محققة مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة مكاسب غير محققة مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
71, 77, 7. 7	۸٠,٨٦٠,٥٨٦	في نهاية الفترة

العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

حما في ۲۰ يونيو ۲۰۱۰	الأراضي ريال سعودي	المباني ريال سعودي (غير مراجعة)	الإجمالي ريال سعودي
التكلفة: في بداية الفترة إضافات خلال الفترة	1,7.4,4.,414	1,.75,48.,777	7,777,07.,££. 97,£00
في نهاية الفترة	1, , ,	1,. 71,977,777	7,777,777,490
الاستهلاك المتراكم: في بداية الفترة مصروف الفترة في نهاية الفترة		(٣١,٦٨٢,٥٠٧) (١٤,٣٩٢,٣٤٦) (٤٦,٠٧٤,٨٥٣)	(٣١,٦٨٢,٥٠٧) (١٤,٣٩٢,٣٤٦) (٤٦,٠٧٤,٨٥٣)
الانخفاض في القيمة: مخصص هبوط في القيمة (إيضاح ٨-٣)	-	(01, 194, 149)	(01,694,749)
القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠	1, , ,	97.,401,110	7,779,.01,1.7

۳۰ يونيو ۲۰۲۰

العقارات الاستثمارية - تتمة

کما فی ۳۱ دیسمبر ۲۰۱۹	الأراضي ريال سعودي	، المباني ريال سعود <i>ي</i> (مراجعة)	الإجمالي ربيال سعودي
ا نتكافة: في بداية السنة إضافات خلال السنة في نهاية السنة	1,.44,444,474	097,079,097	1,7A., TOV, AOT 70T, 1VY, OAV 7, TTT, OT., ££.
الاستهلاك المتراكم: في بداية السنة مصروف السنة في نهاية السنة	-	(17,74Y,0.Y) (17,74Y,0.Y)	(17,727,A··) (17,972,V·V) (71,7A7,0·V)
القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	1,7.4,7,714	997,157,710	Y, T. 1, A £ V, 9 T T

تمثل العقار ات الاستثمارية ثمانية عشر عقارًا. وفيما يلى تفاصيل هذه العقارات الاستثمارية:

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

ر المرابع المرابع المرابع المرابع الموجزة - تتمة الموجزة - تتمة

۳۰ يونيو ۲۰۲۰

٨- العقارات الاستثمارية - تتمة

- ـ يقع استثمار بلو تاور في مدينة الخبر ويصنف على أنه ضمن القطاع التجاري. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار مستودعات اللؤلؤة في الرياض ويصنف على أنه ضمن قطاع الخدمات اللوجستية. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار مستودعات اللولو المركزية للخدمات اللوجستية في الرياض ويصنف ضمن قطاع الخدمات اللوجستية. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار مستشفى أن أم سي التخصصي السلام في الرياض ويصنف على أنه ضمن قطاع الرعاية الصحية. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- ـ وقع استثمار مدرسة رواد الخليج العالمية في الرياض ويصنف على أنه ضمن قطاع التعليم. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
 - ـ يقع استثمار مدرسة رواد الخليج العالمية في الدمام ويصنف على أنه ضمن قطاع التعليم. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- . يقع استثمار مدارس براعم رواد الخليج العالمية في الرياض ويصنف على أنه ضمن قطاع التعليم. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- 1-1 يتبع الصندوق سياسة تحميل استهلاك على المبنى بعمر إنتاجي قدره ٣٣ سنة. ويُحمَّل الاستهلاك على المبلغ القابل للاستهلاك، أي التكلفة ناقصنا القيمة المتبقية.
- ٢-٨ جميع العقارات مملوكة باسم شركة الراجحي للتطوير وشركة المخازن المميزة الثانية وشركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ("شركات ذات غرض خاص"). تحتفظ الشركات ذات الغرض الخاص بهذه العقارات من أجل الملكية الانتفاعية للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي مصلحة في العقارات.
- ٣-٨ تم اختبار انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية ولاحظت الإدارة أن بعض القيم الدفترية للعقارات أكثر من قيمتها العادلة. وبناءً على ذلك، قامت الإدارة بتكوين مخصص للانخفاض في القيمة قدره ٩٨٠٤٩٣,٦٣٩ ريال سعودي لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٠ (٢٠ يونيو ٢٠١٩: لا شيء) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد.

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

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

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال مقيّمين اثنين تم اختيارهما لكل عقار من الثمانية عشر عقار ان المقيّمين الذين قاموا بتقبيم هذه العقارات هم شركة أولات للتقييم، وشركة فاليوسترات للاستشارات، وشركة وايت كيوبز العقارية، وهم مقيّمون معتمدون من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

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

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

المتوسط	المقيم الثاتي	المقيم الأول	۳۰ یونیو ۲۰۲۰
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
Y,YAY,≎YY,≎	7,77.,97.,	Y, WW £, . A 0,	عقارات استثمارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

۲۰۲۰ یونیو ۲۰۲۰

الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة - تتمة -9

المتوسط	المقيم الثاني	المقيم الأول	۳۱ دیسمبر ۲۰۱۹
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
7,777,.71,777	۲,۲۷۰,۲٦٦,٠٦٨	۲,۳۸۳,۸۷٦,٦۸۳	عقارات استثمارية

استخدمت إدارة الصندوق متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تم تقييم العقارات الاستثمارية مع الأخذ في الاعتبار عدد من العوامل، بما في ذلك المنطقة ونوع العقار وطرق التقييم باستخدام مدخلات جوهرية غير قابلة للرصد، بما في ذلك التحليل المالي والقطاعي للأرض، وطريقة الدخُّل، وطريقة القيمة المتبقية كم عرض الْقيمة العادلة مقابل تحليل التكلفة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٣-٢.

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

\$)	۳ يونيو ۲۰۲۰ غير مراجعة) إل سعودي	۳۱ دیسمبر ۲۰۱۹ (مراجعة) ریال سعودي
	7,7A7,077,0. (7,779,00£,£.W	7, 777, . V1, 777 (7, 7, 1, 1, 1, 2, 4, 7, 7, 7)
صافي الأثر على أساس تقييم القيمة العادلة V	٥٣,٤٦٨,٠٩١	(٢٥,٢٢٣,٤٤٣)
الوحدات المصدرة (بالعدد) V	171,407,401	171,407,404
	.,٣١	٠,١٦
 ٣-٩ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات: 		
·)	۳۰ یونیو ۲۰۲۰ غیر مراجعة) پال سعودي	۳۱ دیسمبر ۲۰۱۹ (مراجعة) ریال سعودي
	1,077,V91,W.V 0W,£7A,.9V	1,0VA,£T9,17V Y0,77T,££T
ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	1,01.,709,6.6	1,7.5,777,00.
 ٩-٤ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات 	:0	
	۳۰ یونیو ۲۰۲۰ (غیر مراجعة) ریال سعودي	۳۱ دیسمبر ۲۰۱۹ (مراجعة) ریال سعودي
صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بسبب الخسائر غير المحققة بناءً على تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ٢-٢)	9,£# .,##	•,17
صافى قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة	9,74	9,91

(المدار من قبل شرحة الراجعي المالية) إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة - تتمة

۳۰ يونيو ۲۰۲۰

١٠ المصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

۳۱ دیسمبر ۲۰۱۹ (مراجعة) ریال سعودي	۳۰ یونیو ۲۰۲۰ (غیر مراجعة) ریال سعودي	
7, T 1 V , A £ T VT · , Y Y 1 190, Y Y 1 1, 99 A, · 9 Y V, · £ 1, T 9 ·	7, A A 1, Y A 9 1, 0 0 • , A Y Y 9 9 0 , A W • Y Y 1, 0 £ 9	عمولة خاصة مستحقة مصاريف مستحقة الدفع على مستوى العقار ذمم دائنة ومصاريف مستحقة الدفع مطلوبات أخرى

١١- معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص المعاملات في وحدات الصندوق في نهاية الفترة:

	للفترة من ۱ يناير ۲۰۲۰ حتى ۳۰ يونيو ۲۰۲۰ (غير مراجعة)	الفترة من ۱ يناير ۲۰۱۹ حتى ۳۰ يونيو ۲۰۱۹ (غير مراجعة) الوحدات
الوحدات في بداية الفترة الوحدات المصدرة خلال الفترة بمقابل نقدي الوحدات المصدرة خلال الفترة بمقابل غير نقدي	171,407,40V)
الوحدات في نهاية الفترة	171,407,407	177,7,7.9

١٢ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدتها

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

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

راعدار من عبل عرب (مراجعي المحدي) إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة - تتمة

۳۰ يونيو ۲۰۲۰

1 - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدتها - تتمة

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

کما ُفی ۳۱ دیسمبر ۲۰۱۹		لمعاملة الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة)	مبلغ ا للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)	طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
(271,.10)	(٣,٢٤٧,٠٣٩)	7,779,041	9,117,749	أتعاب إدارة مصاريف مدفوعة نيابة عن	الراجحي المالية
-	-	٦٨٢,٠٦٤	-	المسندوق	
(٣,٣١٧,٨٤٣)	(٢,٨٨١,٧٨٩)	۸,۷۸۸,۹۸۱	11,. 47,771	تكلفة تمويل *	مصرف الراجحي
(402,0 ,)	(49,9,7,7,1)	-	-	تسهيل قرض-متداول **	<u>.</u>
(077, 707, 077)	(41,454,514)	-	£AY	تسهيل قرض- غير متداول **	
	101,77.		-	نقد لدى البنوك	
				3. 5	صندوق الراجحي للدخل
-	-	0,101,101	_	دخل مستلم نيابة عن الصندوق	العقاري
(97,700)	(١٨٩,٢٥٦)	44,914	97,0	أتعاب حفظ *	كسب المالية
, ,	• • •			دفعات مقدمة لاستثمارات مقاسة	•
				بالقيمة العادلة من خلال الربح	صندوق الراجحي للمضاربة
٤٠,٠٤١,١٩٣	-	_	-	والخسارة	بالبضائع - ريال سعودي
				استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من	ببست - روزن
-	۸٠,٨٦٠,٥٨٦	1,49.,	٤٠,٠٢٥,٠٤٦	خلال الربح والخسارة	

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

في ٣٠ أكتوبر ٢٠١٨، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بقيمة ٥٧,٠٠٧،٥٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، إحدى الشركات المنتسبة لمدير الصندوق. لدى التسهيل ٧ سنوات.

في ١٩ أغسطس ٢٠١٩، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بقيمة ٥٧,٥٥٠،٩٩٥ ريال سعودي من مصرف الراجحي، احدى الشركات المنتسبة لمدير الصندوق. لدى التسهيل معدل ربح متغير على أساس سايبور لمدة ٣ شهور +١,٥١٪، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

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

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

في ٢٢ ديسمبر ٢٠١٩، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بقيمة ٦٥,٨٨٤,٤٣٣ ريال سعودي من مصرف الراجحي، إحدى الشركات المنتسبة لمدير الصندوق. لدى التسهيل معدل ربح متغير على أساس سايبور لمدة ٣ شهور +١,٥٪، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

١٣ فياس القيمة العادلة

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

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

^{**} تم تحويل القرض البالغ ٢٠٠٥، ٣٩٩، ١٦، ٣٩٩، ويإل سعودي إلى الصندوق من صندوق الراجحي للدخل العقاري، والذي تم تحويله إلى صندوق ريت عن طريق المساهمة العينية. وتم سحب القرض على شريحتين. بلغت الشريحة الأولى ٢٥٤،٥٠٠ ريال سعودي، بينما بلغت الشريحة الثانية وموجوع المساهمة العينية. وتم سحب القرض على شركة المخازن المميزة الثانية، وهي شركة ذات غرض خاص تعمل بالنيابة عن صندوق الراجحي للدخل العقاري. أصبحت شركة المخازن المميزة الثانية الآن شركة ذات غرض خاص للصندوق وتستمر في خدمة التزامات هذا القرض. السريحة الأولى من القرض مضمونة برهن مبنى مكتبة جرير ومبنى المطلق وأنوار بلازا ونرجس بلازا وراما بلازا. سيكون تاريخ استحقاق أصل مبلغ الشريحة الأولى في ٢٠٢٠ يما أن الشريحة الثانية من القرض مضمونة برهن مبنى مدرسة الفارس العالمية وهايير بنده المروة. وسيكون تاريخ استحقاق أصل المبلغ في ٢٠٢٠ عارس ٢٠٢١. تحمل كلا الشريحتين تكلفة تمويل ثابتة تبلغ ٨٧،٣٪. ويتم دفع تكلفة التمويل على مدى خمس سنوات على أساس نصف سنوي.

۳۰ يونيو ۲۰۲۰

١٣ - قياس القيمة العادلة - تتمة

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

يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:

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

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

يوضح الجدول التالى القيمة العادلة للأدوات المالية المفصح عنها كما في نهاية الفترة:

الإجمالي ريإل سعودي ———	المستوى ٣ ريال سعودي —————————	المستوى ٢ ريإل سعودي	المستوى ١ ريال سعودي	۳۰ یونیو ۲۰۲۰ (غیر مراجعة)
۸۰,۸۲۰,۰۸۲	-	-	۸۰,۸۲۰,۵۸۲	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)
7,717,077,0	-	7,7	-	عقارات استثمارية (إيضاح ٩)
*,***,***,***	-	7,747,077,0	۸٠,٨٦٠,٥٨٦	
الإجمالي ريال سعودي ————————————————————————————————————	المستوى ٣ ريال سعودي ————————————————————————————————————	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ا ريال سعودي	۳۱ دیسمبر ۲۰۱۹ (مراجعة)
-	-	-	-	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)
۲,۳۲۷,۰۷۱,۳۷٦	-	7,777,.71,777	-	عقارات استثمارية (إيضاح ٩)
7,777,.71,771	-	7,777,.71,777	-	

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

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

11- تقارير القطاعات

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

۳۰ يونيو ۲۰۲۰

١٥ - التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

قام مدير الصندوق خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ بإجراء بعض التغييرات على شروط وأحكام الصندوق على النحو التالي:

- تعيين اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون كمراجع للصندوق بأجر سنوي قدره ٥٥,٠٠٠ ريال سعودي.
 - تعديل في قائمة أعضاء مجلس الإدارة نتيجة استقالة السيد غوراف شاه.

١٦- توزيعات الأرباح

وققًا للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق بتاريخ ٩ فيراير ٢٠٢٠، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن السنة المنتهية في ٣٦ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٢٠١١ ويال سعودي الكل وحدة بإجمالي ٣٣,٩٤٧,١٣٩ ريال سعودي على مالكي الوحدات (٣٠ يونيو ٢٠١٩: ٣٧,٩٤٧,١٣٩ ريال سعودي). كما تم دفع نفس المبلغ في ٢٧ فبراير ٢٠٢٠.

١٧ - المطلوبات المحتملة

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

/ ١- الأحداث بعد تاريخ التقرير المالي

لاحقًا، وفي ٥ أعسطس ٢٠٢٠، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ بمبلغ ٠,٢٨ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ وقدره ٢٠٩،٩٢٠ ريال سعودي على مالكي الوحدات.

١٩ - آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٠.

٢- اعتماد القوائم المالية

اعتمدت القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٢ ذو الحجة ١٤٤١هـ (الموافق ١٢ أغسطس٢٠٠م).

الراجحى المالية Al Rajhi Capital