

# صندوق الراجحي ريت

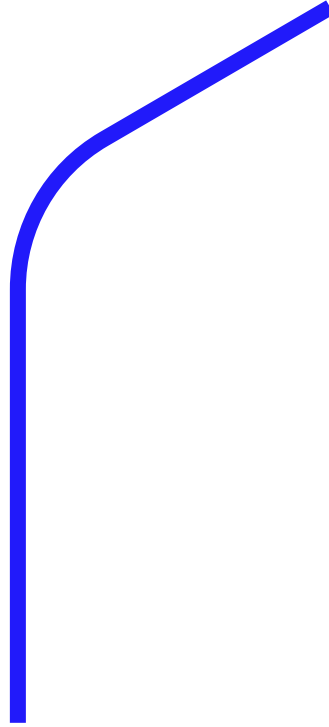
## التقرير السنوي 2022

مدير الصندوق: شركة الراجحي المالية



## شركة الراجحي المالية، المكتب الرئيسي

طريق الملك فهد - حي المروج وحدة رقم 1  
ص.ب.: 5561 - الرياض 11432 - المملكة العربية السعودية  
هاتف: 800 124 5858 - فاكس: 11 460 0625 (+966)  
موقع إلكتروني: [www.alrajhi-capital.sa](http://www.alrajhi-capital.sa)



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

بسم الله الرحمن الرحيم



خادم الحرمين الشريفين  
الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود



صاحب السمو الملكي ولي العهد  
الأمير محمد بن سلمان آل سعود

## اسم وعنوان مدير الصندوق

### شركة الراجحي المالية

طريق الملك فهد - حي المروج - ص.ب: 5561 - الرياض، المملكة العربية السعودية  
الهاتف: 800 124 5858  
رقم السجل التجاري 1010241681  
رقم الترخيص 07068/37  
الموقع الإلكتروني: [www.alrajhi-capital.sa](http://www.alrajhi-capital.sa)

## اسم وعنوان أمين الحفظ

### شركة كسب المالية

حي النفل- طريق الملك عبدالعزيز، رقم المبني 6747، الدور الأول- مكتب رقم: (1,2,3) - الرياض - المملكة العربية السعودية - ص. ب. 395737 الرياض 11375  
الهاتف: 920000757  
المملكة العربية السعودية  
الموقع الإلكتروني: [www.kasbcapital.sa](http://www.kasbcapital.sa)

## اسم مراجع الحسابات

### البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون

طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز، ص.ب 69658 الرياض 11557  
المملكة العربية السعودية  
الموقع الإلكتروني: [www.pkfalbassam.com](http://www.pkfalbassam.com)

## فيما يتعلق بصندوق الراجحي ريت

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

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

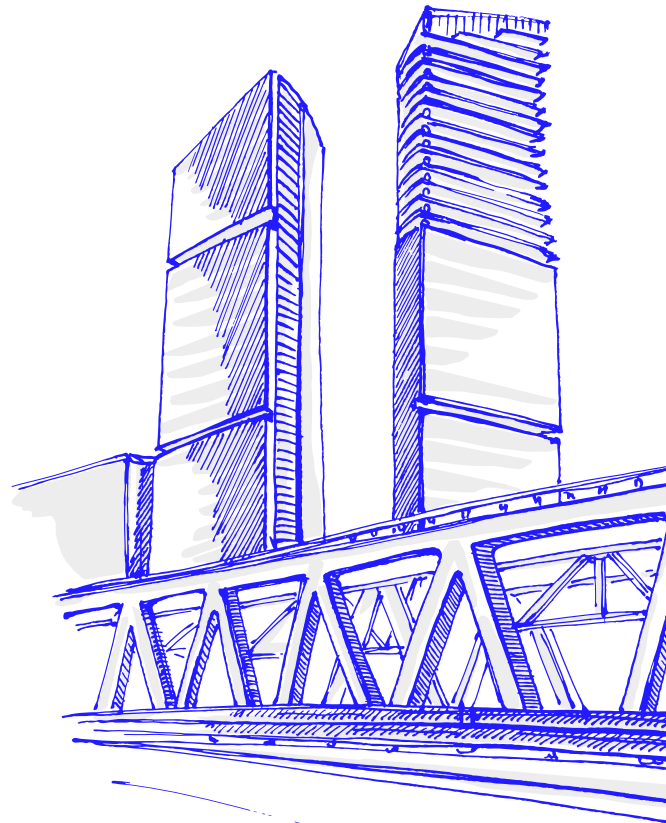
## مراجعة الأنشطة الاستثمارية خلال عام 2022م

**نبذة تعريفية:** صندوق الراجحي ريت ("الصندوق" أو "الريت") هو صندوق مغلق عقاري متداول ومتوافق مع أحكام الشريعة تم إدراجه بالسوق المالية السعودية ("تداول") في 3 رجب 1439 هـ الموافق لـ 20 مارس 2018م، بلغ عدد وحدات المشتركين وقت الطرح 122,200,609 وحدة بقيمة إسمية 10 ريال للوحدة وبرأس مال مبلغ وقدره 1,222,006,090 ريال سعودي. خلال عام 2019 تم زيادة عدد الأصول عن طريق إصدار 39,656,248 وحدة بقيمة إسمية 10 ريال للوحدة بسعر إصدار 8.8 ريال للوحدة، مما أدى لزيادة إجمالي وحدات الصندوق لتصبح 161,856,857 وحدة. تتنوع محفظة الصندوق بتملكها 19 عقاراً موزعة بقطاعات مختلفة مثل: (تجاري، تعليمي، مكاتب تجارية، لوجستي، صحي).

**الاستثمارات:** خلال عام 2022 أستحوذ الصندوق على عقار مول الواحة خلال الربع الأول من عام 2022، وأقر مجلس إدارة الصندوق عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق لغرض الاستحواذ على عقارين مطورين يقع احدهم في مدينة الرياض و الاخر في مدينة جدة ويقوم مدير الصندوق بالاستمرار بتقويم الفرص للاستحواذ على عقارات جديدة ومن المتوقع تنفيذ صفقات استحواذ خلال عام 2023م التي بدورها تساهم في تحسن توزيعات الصندوق.

**الإدارة والتشغيل:** خلال عام 2022م، وافق مجلس إدارة الصندوق على العديد من القرارات وتشمل القرارات التطويرية التي من شأنها أن تحسن من جودة العقارات مما ساهم في رفع مستوى العقارات الحالية والتحسين المستقبلي لنسب الاشغال للعقارات المدارة من قبل مدير املاك.

يواصل الصندوق تحديد صافي قيمة الأصول بشكل دوري، كما هو موضح في وثائق الطرح، وتطبيق سياسات التقييم بشكل مستمر وعكس ظروف السوق السائدة.



## أداء الصندوق

(الأرقام بالريال السعودي)					
تفاصيل	القوائم المالية لعام 2022م	القوائم المالية لعام 2021م	القوائم المالية لعام 2020م	القوائم المالية لعام 2019م <sup>(2)</sup>	القوائم المالية لعام 2018م <sup>(1)</sup>
إجمالي الأصول	2,186,582,095	2,061,500,228	2,323,594,697	2,386,201,229	1,740,371,858
صافي قيمة الأصول	1,260,541,568	1,245,863,350	1,511,581,047	1,578,439,127	1,250,411,446
الوحدات المصدرة	161,856,857	161,856,857	161,856,857	161,856,857	122,200,609
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (القيمة الدفترية)	7.79	7.70	9.34	9.75	10.23
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (القيمة العادية)	8.33	8.01	9.75	9.91	10.09
توزيع الأرباح لكل وحدة	0.66 <sup>(7)</sup>	0.56 <sup>(6)</sup>	0.56 <sup>(5)</sup>	0.53 <sup>(4)</sup>	0.484 <sup>(3)</sup>
إجمالي الدخل التشغيلي	159,965,892	135,383,569	170,366,698	117,229,775	92,099,709
إجمالي صافي الدخل	113,410,901	(175,077,857)	12,451,780	56,104,033	49,647,505
إجمالي النقد من العمليات التمويل <sup>(9)</sup>	896,399,599	791,254,599	791,254,599	791,253,536	459,913,600
نسبة التمويل من إجمالي الصندوق	40.99%	38.38%	34.05%	33.16%	26.25%
صافي الدخل لكل وحدة	0.70	(1.08)	0.08	0.34	0.46
نسبة أجمالي التكاليف <sup>(8)</sup>	0.62%	1.64%	1.6%	0.99%	0.85%
أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة	7.79	9.34	9.75	10.17	10.23
أدنى صافي قيمة أصول لكل وحدة	7.70	7.70	9.34	9.75	10.17

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

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

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

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

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

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

(7) توزيع أرباح عن النصف الأول من عام 2022م 0.33 ريال / وحدة معلنة بتاريخ 2022.08.03 وتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام 2022م 0.33 ريال / وحدة معلنة بتاريخ 2023.02.06.

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

(9) مدة إنكشاف التمويل وتاريخ إستحقاقه:

تاريخ النهاية	تاريخ البداية	مدة التمويل (بالسنوات)	مبلغ التمويل (مليون ريال سعودي)
31 ديسمبر 2025	30 أكتوبر 2018	7	57
31 ديسمبر 2027	19 أغسطس 2019	8	57.55
31 ديسمبر 2027	6 نوفمبر 2019	8	118.6
31 ديسمبر 2027	18 ديسمبر 2019	8	92.3
31 ديسمبر 2027	22 ديسمبر 2019	8	65.88
31 ديسمبر 2025	20 ديسمبر 2020	5	254.5
31 مارس 2026	23 مارس 2021	5	145.4
06 فبراير 2029	07 فبراير 2022	7	105.14

## أداء الصندوق

تفاصيل	سنة	ثلاث سنوات	خمس سنوات	منذ التأسيس*
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (بالقيمة الدفترية)	%1.14	%-20.12	N.A	%-22.12
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (بالقيمة العادلة)	%4.04	%-15.91	N.A	%-16.66

منذ تاريخ الإدراج 2018.03.20 حتى 2022.12.31م.

## العوائد السنوية

التفاصيل	2022م	2021م	2020م	2019م	2018م*
إجمالي الإيرادات	159,965,892	135,383,568	170,366,698	117,229,775	92,099,709

\* منذ تاريخ الإدراج 2018.03.20م حتى 2022.12.31م.

## إجمالي العوائد

التفاصيل	منذ سنة	منذ 3 سنوات	منذ 5 سنوات	منذ الإدراج*
إجمالي الإيرادات	159,965,892	465,716,158	675,045,642	675,045,642

\* تاريخ الإدراج 2018.03.20م.

## تفاصيل الرسوم والمصاريف المدفوعة لأطراف أخرى

التفاصيل	2022م	2021م	2020م	2019م	2018م <sup>(1)</sup>
رسوم إدارة الصندوق	(16,812,114)	(16,520,103)	(18,204,172)	(13,450,101)	(9,809,233)
رسوم الحفظ	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(150,209)	(90,959)
رسوم مراجع الحسابات	(55,000)	(55,000)	(40,000)	(35,000)	(30,000)
مصاريف متعلقة بالعقارات	(3,246,871)	(3,570,120)	(3,592,341)	(4,089,753)	(3,211,359)
رسوم أخرى	(5,606,485)	(3,337,824)	(2,449,590)	(2,125,943)	(1,679,848)
المخصصات	12,272,541 <sup>(2)</sup>	(10,100,313)	(12,804,340)	(3,965,311)	-
إجمالي المصروفات باستثناء الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك وهبوط أو عكس الهبوط في قيمة العقارات	(13,632,929)	(33,768,360)	(37,275,442)	(23,816,317)	(14,821,399)
مبلغ الربح مقابل التمويل	(32,692,423)	(21,029,026)	(26,524,743)	(19,374,717)	(13,883,005)
رسوم الاستهلاك	(29,934,541)	(28,595,889)	(29,213,979)	(17,934,707)	(13,747,800)
هبوط/عكس الهبوط في قيمة العقارات	29,704,902 <sup>(3)</sup>	(227,068,151)	(64,900,754)	-	-
إجمالي المصروفات بما في ذلك مبلغ الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك وهبوط أو عكس الهبوط في قيمة العقارات	(46,554,991)	(310,461,427)	(157,914,918)	(61,125,741)	(42,452,204)
إجمالي المصروفات باستثناء الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك وهبوط أو عكس الهبوط في قيمة العقارات كنسبه مئوية من إجمالي الأصول	%0.62	%1.64	%1.60	%0.99	%0.85
إجمالي المصروفات بما في ذلك مبلغ الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك والهبوط أو عكس الهبوط في القيمة كنسبه مئوية من إجمالي الأصول	%2.13	%15.06	%6.80	%2.56	%2.43

(1) منذ تاريخ الإدراج 2018.03.20 حتى 2022.12.31.

(2) يظهر بقيمة إيجابية بعد عكس مبلغ مخصص ذمم إيجار مدينة مشكوك في تحصيلها.

(3) يظهر بقيمة إيجابية نظراً لعكس مخصص الهبوط في قيمة العقارات.

## تقرير مجلس إدارة الصندوق

## ملخص لاجتماعات مجلس الصندوق والقرارات المعتمدة خلال عام 2022م

تم عقد إجتماعين لمجلس إدارة الصندوق خلال السنة المالية وتم مناقشة المواضيع التالية:

- مناقشة تسجيل الصندوق لأغراض الزكاة لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
- مناقشة أداء الصندوق والقطاع السوقي للريت يشمل العائد والاستحواذات الجديدة.
- مناقشة آلية التحوط من تقلبات أسعار التمويل.
- مناقشة إمكانية زيادة توزيعات الأرباح والمحافظة عليها بعد اكتمال الاستحواذات المحتملة.
- مناقشة مقترح تغيير سياسات التوزيع من نصف سنوي لربع سنوي.
- مناقشة مقترح شراء الصندوق لوحداته.
- مناقشة تجديد عقد عقار بلو تاور ومستودعات اللؤلؤة.
- مناقشة العديد من الصفقات الممكن استحواذ عليها.
- الموافقة على تطوير عقارات راما والانوار بلازا ومركز الاندلس للأعمال والاحساء سكوير (مكتبة جرين) ومستشفى صحة السلام الطبي.
- مناقشة عدة مواضيع متعلقة بطلبات المستأجرين.
- الإفصاح عن تضارب المصالح، إن وجد.

## فيما يلي قائمة بالقرارات التي وافق عليها مجلس الصندوق خلال العام 2022م

التفاصيل	تاريخ القرار
الموافقة على الاشتراك في مزاد عقاري	2022.01.10
الموافقة على عملية الاستحواذ على عقار مول الواحة	2022.01.23
الموافقة على رفع الحظر عن وحدات مدارس الخليج للتدريب مقابل سندات لأمر	2022.01.27
الموافقة على توزيع الأرباح النقدية عن الفترة من 2021.07.01 حتى 2021.12.31	2022.01.31
تعيين الزومان واليحيى كمراجع حسابات خارجي للشركات ذات الغرض الخاص لصندوق الراجحي ريت	2022.02.14
الموافقة على الاشتراك في مزاد عقاري	2022.03.22
الموافقة على التقرير السنوي والقوائم المالية السنوية للفترة من 2021.01.01م إلى 2021.12.31م.	2022.03.30
الموافقة على إضافة تكاليف تقييم عقار واحة مول إلى تكاليف التقييم الدوري للأصول الأخرى المملوكة لصندوق الراجحي ريت	2022.05.15
الموافقة على تعيين البسام و شركاؤه كمراجع حسابات خارجي للصندوق	2022.05.18
الموافقة على تكلفة الدراسة النافية للجهالة لفرصة الاستحواذ على عقار في جدة	2022.05.25
الموافقة على تكلفة الدراسة النافية للجهالة لفرصة الاستحواذ على عقار في الرياض	2022.05.31
الموافقة على بنود الاستحواذ على عقار مركز الحناكي للأعمال.	2022.06.06
الموافقة على توزيع الأرباح النقدية للفترة من 2022.01.01م إلى 2022.06.30م	2022.08.02
الموافقة على القوائم المالية النصف سنوية من الفترة 2022.01.01م إلى 2022.06.30م	2022.08.11
الموافقة على توقيع عقد دفعة مقدمة للاستحواذ على عقار مركز الحناكي للأعمال	2022.08.30
الموافقة على زيادة قيمة التسهيلات المصرفية المتاح من 600 مليون ريال سعودي إلى 900 مليون ريال سعودي	2022.10.11
الموافقة على عرض الايجار المقدم من شركة رواج العقارية لتجديد عقد الايجار الخاص بعقار بلوتاور ومستودعات اللؤلؤة	2022.10.26



2022.11.06	الموافقة على الاستحواذ على عقار الرياض أفينو ومركز الحناكي للأعمال
2022.11.22	الموافقة على تغيير سياسة التوزيعات النقدية من نصف سنوية إلى ربع سنوية عن الفترات المالية المنتهية في شهر مارس و شهر يونيو و شهر سبتمبر و شهر ديسمبر بحيث تدفع توزيعات الأرباح لكل فترة خلال الربع الذي يليها ابتداء من الربع الأول لعام 2023
2022.12.06	الموافقة على تعيين الممثلين عن صندوق أمام السوق المالية السعودية (تداول)
2022.12.08	الموافقة على تعيين البنوك المستلمة بزيادة رأس مال صندوق الراجحي ريت
2022.12.08	الموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق مع تفاصيل العقارات المستحوذ عليها
2022.12.13	الموافقة على إصلاح واجهة مستشفى السلام
2022.12.19	الموافقة على زيادة إجمالي أصول الصندوق تتضمن تفاصيل الطرح العام

### الأحداث / الإفصاحات خلال العام والتي تشمل التغييرات الأساسية أو الغير أساسية

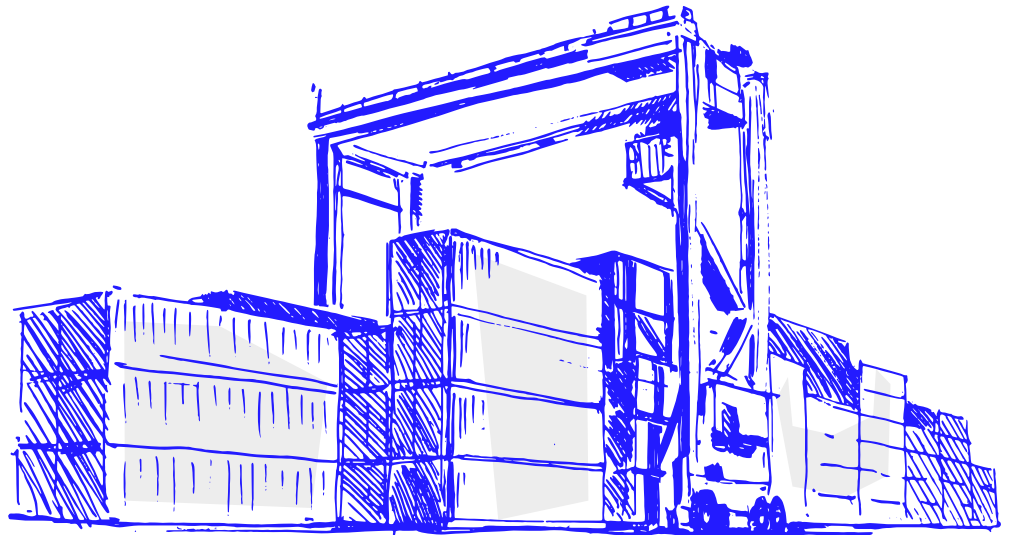
التاريخ	التفاصيل
2022.01.11	إعلان شركة الراجحي المالية بخصوص تفاصيل تغييرات غير أساسية في صندوق الراجحي ريت وهي موافقة مجلس إدارة الصندوق على رفع الحجز عن الوحدات المملوكة لشركة الخليج للتدريب والتعليم مقابل تقديم سندات لأمر كضمان لسداد الإيجار لكامل المدة المتبقية من عقد الإيجار وتعيين مكتب مداد الخير للعقارات لإجراء أعمال التسليم من المستأجر السابق "شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة" والعمل كمدير للممتلكات والمرافق للعقارين: أنوار بلذا وراما بلذا.
2022.01.13	إعلان عن إتاحة البيان الربع سنوية الموجزة لصندوق الراجحي ريت للجمهور للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2021
2022.01.16	إعلان شركة الراجحي المالية عن تحديث شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت لتعكس التغييرات رفع الحجز عن الوحدات المملوكة لشركة الخليج للتدريب والتعليم مقابل تقديم سندات لأمر كضمان لسداد الإيجار لكامل المدة المتبقية من عقد الإيجار وتعيين مكتب مداد الخير للعقارات كمدير للممتلكات والمرافق للعقارين: أنوار بلذا وراما بلذا.
2022.01.25	إعلان شركة الراجحي المالية عن وقوع حدث معين متعلق بصندوق الراجحي ريت الحصول على تسهيلات بقيمة 600 مليون ريال سعودي متوافقة من الضوابط الشرعية لمصرف الراجحي.
2022.01.27	إعلان إلحاق من شركة الراجحي المالية بخصوص تفاصيل تغييرات غير أساسية في صندوق الراجحي ريت وهي الإشارة إلى سريان التغيير المتعلق بتعيين مكتب مداد الخير للعقارات لإجراء أعمال التسليم من المستأجر السابق "شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة" والعمل كمدير للممتلكات والمرافق للعقارين: أنوار بلذا وراما بلذا كما هو مقرر في تاريخ 1443.06.23 هـ الموافق 2022.01.26 م. وإيقاف سريان التغيير المتعلق برفع الحجز عن وحدات شركة الخليج للتدريب والتعليم إلى حين استكمال الموافقات اللازمة.
2022.01.30	إعلان إلحاق من شركة الراجحي المالية بخصوص تحديث شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت والتي تعكس سريان التغيير المتعلق بتعيين مكتب مداد الخير للعقارات لإجراء أعمال التسليم من المستأجر السابق «شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة» والعمل كمدير للممتلكات والمرافق للعقارين: أنوار بلذا وراما بلذا كما هو مقرر في تاريخ 1443.06.23 هـ الموافق 2022.01.26 م. وإيقاف سريان التغيير المتعلق برفع الحجز عن وحدات شركة الخليج للتدريب والتعليم إلى حين استكمال الموافقات اللازمة.
2022.01.31	إعلان شركة الراجحي المالية عن الدعوة لحضور اجتماع مالي وحدات صندوق الراجحي ريت (الاجتماع الأول) للتصويت على رفع الحجز عن الوحدات المملوكة لشركة الخليج للتدريب والتعليم مقابل تقديم سندات لأمر كضمان لسداد الإيجار لكامل المدة المتبقية من عقد الإيجار.

## الأحداث / الإفصاحات خلال العام والتي تشمل التغييرات الأساسية أو الغير أساسية

التاريخ	التفاصيل
2022.02.01	إعلان عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت للفترة من 1 يوليو 2021م إلى 31 ديسمبر 2021م
2022.02.09	إعلان شركة الراجحي المالية عن استحواذ صندوق الراجحي ريت على عقار جديد باسم مول الواحة
2022.02.14	إعلان تذكيري من شركة الراجحي المالية بخصوص الدعوة لحضور اجتماع مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت (الاجتماع الاول)
2022.02.16	إعلان شركة الراجحي المالية عن عدم انعقاد اجتماع مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت
2022.02.16	إعلان شركة الراجحي المالية عن الدعوة لحضور اجتماع مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت (الاجتماع الثاني) للتصويت على رفع الحجز عن الوحدات المملوكة لشركة الخليج للتدريب والتعليم مقابل تقديم سندات لأمر كضمان لسداد الإيجار لكامل المدة المتبقية من عقد الإيجار.
2022.02.21	إعلان تذكيري من شركة الراجحي المالية بخصوص الدعوة لحضور اجتماع مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت (الاجتماع الثاني)
2022.02.21	إعلان عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لصندوق الراجحي ريت كما في 31 ديسمبر 2021م.
2022.02.27	إعلان شركة الراجحي المالية عن نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت وهي عدم موافقة مالكي الوحدات على رفع الحجز عن الوحدات المملوكة لشركة الخليج للتدريب والتعليم مقابل تقديم سندات لأمر كضمان لسداد الإيجار لكامل المدة المتبقية من عقد الإيجار.
2022.02.28	إعلان الراجحي المالية عن تحديث شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت حسب الملحق (2) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعدلة.
2022.03.31	إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة التقرير السنوي لصندوق الراجحي ريت المتضمن القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 2021.12.31م للجمهور
2022.04.14	إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة البيان الربع سنوية لصندوق الراجحي ريت للجمهور للفترة 31 مارس 2022م
2022.05.26	قام مدير الصندوق بتعيين شركة ابراهيم احمد البسام و شركاؤه (بي كي اف) كمراجع حسابات لصندوق الراجحي ريت
2022.06.08	إعلان شركة الراجحي المالية عن تحديث الشروط و الاحكام بتعلق بتغيير مراجع الحسابات لصندوق الراجحي ريت

## الأحداث / الإفصاحات خلال العام والتي تشمل التغييرات الأساسية أو الغير أساسية

إعلان تصحيحي من مدير صندوق الراجحي ريت بخصوص إعلان شركة الراجحي المالية عن تحديث شروط واحكام صندوق الراجحي ريت. تصحيحا للنسخة العربية من شروط و احكام الصندوق الراجحي ريت.	2022.06.09
إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة البيان الربع سنوية لصندوق الراجحي ريت للجمهور للفترة 30 يونيو 2022م	2022.07.20
إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لصندوق الراجحي ريت وذلك للفترة المنتهية في 30 يونيو 2022.	2022.08.01
إعلان شركة الراجحي المالية عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت للفترة من 1 يناير 2022م إلى 30 يونيو 2022م	2022.08.03
إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة القوائم المالية الأولية المفحوصة لصندوق الراجحي ريت للفترة المنتهية في 2022.06.30م للجمهور.	2022.08.16
إعلان إلحاق من صندوق الراجحي ريت بخصوص إعلان شركة الراجحي المالية عن وقوع حدث معين على صندوق الراجحي ريت متعلق بزيادة حد التسهيلات المصرفية من 600 مليون إلى 900 مليون ريال	2022.10.11
إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة البيان الربع سنوية لصندوق الراجحي ريت للجمهور للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022م	2022.10.13
إعلان شركة الراجحي المالية بخصوص إعلان تطور جوهري بصندوق الراجحي ريت متعلق بموافقة مجلس إدارة الصندوق على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	2022.11.07
إعلان شركة الراجحي المالية عن تغيير سياسة توزيع الأرباح السنوية من نصف سنوية تدفع نهاية كل من شهر فبراير وأغسطس إلى توزيعات ربع سنوية عن الفترات المالية المنتهية في شهر مارس و شهر يونيو و شهر سبتمبر و شهر ديسمبر بحيث تدفع توزيعات الأرباح لكل فترة خلال الربع الذي يليها ابتداء من الربع الأول لعام 2023	2022.11.22
إعلان شركة الراجحي المالية عن تحديث شروط والاحكام صندوق الراجحي ريت بخصوص تغير سياسة التوزيعات النقدية	2022.12.08



## العمولات الخاصة (إن وجدت)

لم يحصل مدير الصندوق أي عمولات خلال السنة المالية 2022م.

## التخفيض والإعفاء من الرسوم والمصاريف

يحق لمدير الصندوق تخفيض رسوم الاشتراك بحسب سياسة مدير الصندوق الداخلية المتعلقة بتخفيض الرسوم على المنتجات.

## (أ) مكونات المحفظة

الموقع	عدد العقارات	الموقع	% من القيمة السوقية*
خميس مشيط	1	الرياض	54.9 %
الخبر	1	جدة	19.6 %
الدمام	1	الدمام	12.1 %
جدة	4	الخبر	6.7 %
الرياض	11	الخرج	4.6 %
الخرج	1	خميس مشيط	2.1 %
<b>المجموع الكلي</b>	<b>19</b>	<b>المجموع الكلي</b>	<b>100 %</b>

القطاع	% من القيمة السوقية*
التجزئة	36.74 %
التعليم	29.82 %
المكاتب	16.74 %
المستودعات	9.05 %
الرعاية الصحية	7.65 %
<b>المجموع الكلي</b>	<b>100 %</b>

\* تعادل القيمة السوقية العادلة مبلغ 2,141,510,481 مليار ريال سعودي كما في 2022.12.31م



## (ب) إيجارات العقارات كنسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق

اسم العقار	النسبة المئوية %
مدارس رواد الخليج العالمية، الدمام	12.47 %
لولو هايبر ماركت - الرياض	10.76 %
مدارس رواد الخليج العالمية ، الرياض	10.71 %
بلو تاور، الخبر	8.12 %
مستشفى صحة السلام الطبي، الرياض	7.71 %
بنده مروه، جدة	7.41 %
مدارس الفارس العالمية، الرياض	6.58 %
الأندلس، جدة	6.44 %
مستودعات اللؤلؤة، الرياض	6.17 %
مول الواحة ، الخرج	5.48 %
الأحساء سكوير (مكتبة جرين)	2.99 %
النرجس بلازا، الرياض	2.96 %
مستودعات لولو المركزية، الرياض	2.80 %
بنده، خميس مشيط	2.08 %
بنده مدائن الفهد، جدة	1.91 %
راما بلازا، الرياض	1.87 %
بنده الروضة، جدة	1.83 %
مدارس براعم رواد الخليج العالمية، الرياض	1.02 %
الأنوار بلازا، الرياض	0.68 %
<b>المجموع الكلي</b>	<b>100 %</b>

## (ت) تفاصيل أخرى

البند	القيمة
% نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات	15.69 %
نسبة المصاريف الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق	9.42 % *
نسبة قيمة العقارات المؤجرة من إجمالي قيمة العقارات المملوكة	94.51 %
نسبة قيمة العقارات الغير مؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة	5.49 %
إستثمارات مدير الصندوق في الصندوق	15,320,447 وحده

\* ظهرت قيمة المصاريف غير النقدية هذه السنة بشكل إيجابي نظرا لعكس قيمة الهبوط في قيمة العقارات وعكس مخصصات الديون المشكوك في تحصيلها بعد تحصيل بعض الإيجارات المتأخرة.

## محفظة العقارات

الأصل	أنوار بلذا	الأصل	لولو هايبر ماركت
القطاع	التجزئة	القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض	المدينة	الرياض
مساحة الأرض	9,981.76 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض	19,428 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	4,812.42 م <sup>2</sup>	مساحة البناء	37,539.36 م <sup>2</sup>
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	62,245,967	تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	225,634,585
المستأجر الرئيسي	لا يوجد	المستأجر الرئيسي	شركة المطلق للعقارات
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون	نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	43%	معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	-	انتهاء مدة الإيجار	2029.04.25
الأصل	راما بلذا	الأصل	نرجس بلذا
القطاع	التجزئة	القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض	المدينة	الرياض
مساحة الأرض	15,600 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض	9,000 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	9,822.42 م <sup>2</sup>	مساحة البناء	5,697.6 م <sup>2</sup>
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	69,403,268	تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	61,289,083
المستأجر الرئيسي	لا يوجد	المستأجر الرئيسي	شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون	نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	57%	معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	-	انتهاء مدة الإيجار	2025.03.03
الأصل	مدرسة الفارس العالمية	الأصل	الأحساء سكوير (مكتبة جرين)
القطاع	التعليم	القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض	المدينة	الرياض
مساحة الأرض	16,500 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض	4,953 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	36,835 م <sup>2</sup>	مساحة البناء	9,162 م <sup>2</sup>
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	132,826,263	تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	72,178,814
المستأجر الرئيسي	مدرسة الفارس العالمية	المستأجر الرئيسي	لا يوجد
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي	نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	100%	معدل الإشغال	90%
انتهاء مدة الإيجار	2026.06.27	انتهاء مدة الإيجار	-

## محفظة العقارات

الأصل	بنده - خميس مشيط
القطاع	التجزئة
المدينة	خميس مشيط
مساحة الأرض	19,000 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	5,456.27 م <sup>2</sup>
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	47,993,565
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	2029.03.22

الأصل	بنده - حي المروة
القطاع	التجزئة
المدينة	جدة
مساحة الأرض	38,641 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	15,247.72 م <sup>2</sup>
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	217,604,099
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	2028.11.10

الأصل	بنده - حي الروضة
القطاع	التجزئة
المدينة	جدة
مساحة الأرض	9,929.79 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	3,300.4 م <sup>2</sup>
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	67,443,000
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	2029.02.25

الأصل	بنده - حي مدائن الفهد
القطاع	التجزئة
المدينة	جدة
مساحة الأرض	11,873.92 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	3,838 م <sup>2</sup>
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	48,592,750
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	2029.09.02

الأصل	مركز الأندلس
القطاع	مكاتب / معارض
المدينة	جدة
مساحة الأرض	9,565.85 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	33,426.34 م <sup>2</sup>
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	190,000,000.00
المستأجر الرئيسي	لا يوجد
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	61%
انتهاء مدة الإيجار	-

الأصل	البرج الأزرق (بلو تاور)
القطاع	مكاتب / معارض
المدينة	الخبر
مساحة الأرض	5,464.00 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	33,591.91 م <sup>2</sup>
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	227,000,000.00
المستأجر الرئيسي	شركة رواج العقارية
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	2023.03.10

## محفظة العقارات

الأصل	مستودعات اللؤلؤة
القطاع	مستودعات
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	94,908.60 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	80,359.08 م <sup>2</sup>
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	198,701,300
المستأجر الرئيسي	شركة رواج العقارية
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	2023.03.05

الأصل	مستودعات لولو المركزية
القطاع	مستودعات
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	23,716.29 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	16,500 م <sup>2</sup>
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	52,250,000
المستأجر الرئيسي	شركة لولو السعودية هايرماركت
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	2031.12.16

الأصل	مدارس رواد الخليج العالمية، الرياض
القطاع	التعليم
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	15,960 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	39,028 م <sup>2</sup>
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	210,000,000
المستأجر الرئيسي	شركة الخليج للتدريب والتعليم
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	2034.03.24

الأصل	مستشفى صحة السلام الطبي
القطاع	الرعاية الطبية
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	3,600 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	17,568 م <sup>2</sup>
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	163,776,224
المستأجر الرئيسي	شركة مجموعة السلام الطبية
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	2033.12.31

الأصل	مدارس براعم رواد الخليج العالمية
القطاع	التعليم
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	1,830 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	2,549 م <sup>2</sup>
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	20,000,000
المستأجر الرئيسي	شركة الخليج للتدريب والتعليم
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	2034.12.25

الأصل	مدارس رواد الخليج العالمية، الدمام
القطاع	التعليم
المدينة	الدمام
مساحة الأرض	20,213 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	25,797 م <sup>2</sup>
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	244,500,000
المستأجر الرئيسي	شركة الخليج للتدريب والتعليم
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	2034.12.25

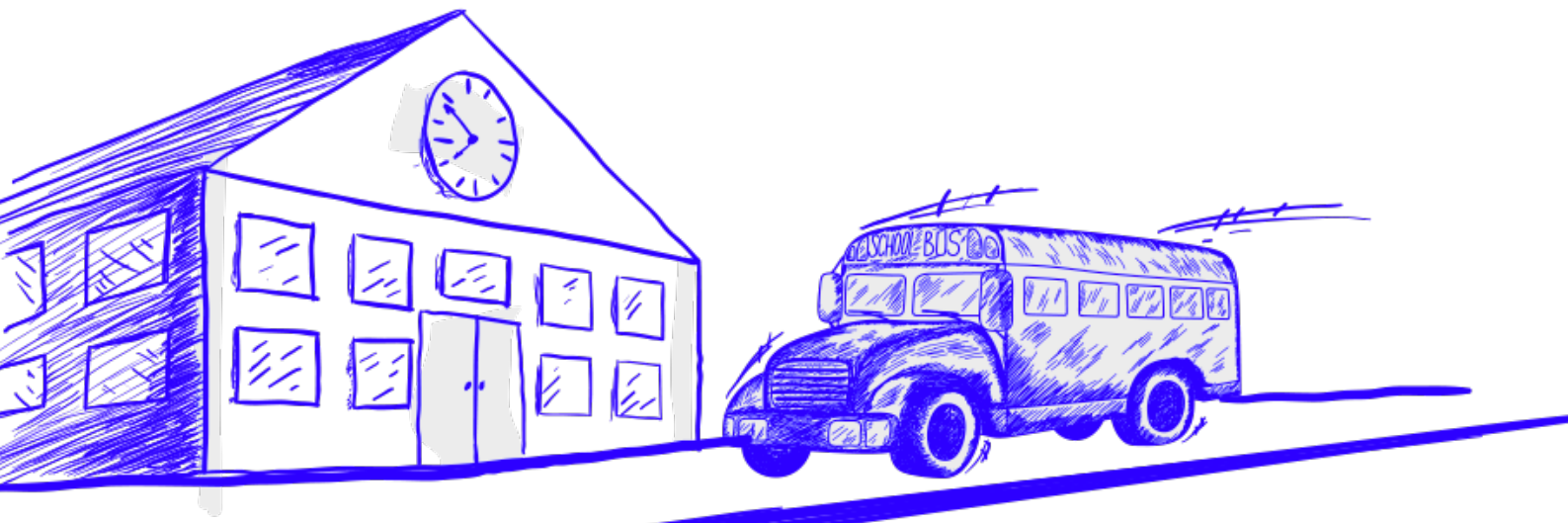


## محفظة العقارات

الأصل	مول الواحة، الخرج
القطاع	تجزئة
المدينة	الخرج
مساحة الأرض	16,719.61 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	17,466.42 م <sup>2</sup>
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	93,000,000
المستأجر الرئيسي	شركة لاندمارك وهرفي
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100%
انتهاء مدة الإيجار	لاندمارك 2032.11.28 هرفي 2032.04.11

## تقرير تقييم المخاطر لعام 2022م

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



## تقرير تقييم المخاطر لعام 2022م

المخاطر الرئيسية	وصف	الاجراء المتخذ لتخفيف المخاطر																								
مخاطر السوق	خطر حدوث تغيرات معاكسة في الظروف الاقتصادية مثل عدم التوازن في العرض والطلب وضعف السيولة وعدم توفر الكفاية الائتمانية، وما إلى ذلك، مما قد يؤثر سلباً على قيمة العقارات.	تقييم العقارات على أساس نصف سنوي لفهم ظروف السوق واتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية قيمة العقارات.																								
مخاطر الائتمان	قد يؤدي تخلف المستأجرين عن سداد أي مستحقات تعاقدية للصندوق في الوقت المحدد إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير في النهاية على عوائد مالكي الوحدات.	للمستأجرين الجدد: يجري مدير الممتلكات تحليل ائتماني/ التقييم للمستأجرين قبل أن يتم قبولهم. للمستأجرين الحاليين: الرصد المستمر للمبالغ المستحقة والمتابعة المستمرة مع المستأجرين لتحصيل الاجارات المستحقة.																								
مخاطر السيولة	1. عدم القدرة على تحويل الأصول إلى نقد دون خسارة جزء من رأس المال أو الدخل. 2. عدم القدرة على سداد ديون الصندوق.	1. يتم التخطيط لبيع أي أصول من خلال إتباع الإجراء الأنسب للبيع مع الأخذ في الاعتبار ظروف السوق، علماً بأنه لا توجد حالياً أي خطط لبيع أي أصول. 2. نسبة تغطية الديون أكثر من 4.48 مرات وبالتالي توفر هذه النسبة القدرة الكافية على سداد الديون.																								
مخاطر أسعار الفائدة	خطر زيادة المدفوعات مقابل التمويل بسبب الزيادة في تقلبات أسعار الفائدة التي تؤثر على صافي إيرادات الصندوق.	28.39% من إجمالي مبلغ التمويل له معدل ربح ثابت مما يقلل بشكل كبير من مخاطر سعر الفائدة، أما ما تبقى 71.61% من المبلغ له معدل ربح متغير معرض لتقلبات أسعار الفائدة. ولتخفيف من مخاطر أسعار الفائدة المتغيرة، تم خلال العام تخفيض هامش الربح على التمويل من قبل مصرف الراجحي لإجمالي التمويلات المتغيرة، والتحوط من تقلبات سعر الفائدة لمبلغ تمويل 193.7 مليون ريال سعودي يبدأ خلال شهر مارس 2023م. ليصبح ما نسبته 50% من إجمالي التمويل الممنوح للصندوق (448 مليون ريال سعودي تقريباً) بتكلفة اجمالية ثابتة وقدرها 4.52% حتى نهاية عام 2025م.																								
المخاطر التنظيمية	خطر عدم الوفاء بالمتطلبات القانونية والتنظيمية المطبقة على الصندوق.	يتبع الصندوق جميع الأنظمة الإدارية والتنظيمية ذات العلاقة كما تشرف إدارة الحوكمة والالتزام التابعة للشركة على نشاط إدارة الصندوق.																								
مخاطر التركيز	مخاطر التركيز المفرط على نوع معين من العقارات أو القطاعات أو المواقع الجغرافية.	لدى الصندوق محفظة متنوعة من حيث القطاعات والمواقع الجغرافية، كما يسعى مدير الصندوق جاهداً لتحقيق المزيد من التنوع من خلال إضافة أنواع أخرى جديدة في المحفظة. فيما يلي مقارنة حصص استثمار الصندوق في مختلف القطاعات بين ديسمبر 2021 وديسمبر 2022 كنسبة مئوية من القيمة السوقية للمحفظة الاستثمارية للصندوق:																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>القطاع</th> <th>2022</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>التجزئة</td> <td>36.74%</td> <td>33.63%</td> </tr> <tr> <td>التعليم</td> <td>29.82%</td> <td>31.48%</td> </tr> <tr> <td>المكاتب</td> <td>16.74%</td> <td>17.56%</td> </tr> <tr> <td>المستودعات</td> <td>9.05%</td> <td>9.34%</td> </tr> <tr> <td>الرعاية الصحية</td> <td>7.65%</td> <td>7.99%</td> </tr> <tr> <td>المجموع الكلي</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>عدد العقارات</td> <td>19</td> <td>18</td> </tr> </tbody> </table>	القطاع	2022	2021	التجزئة	36.74%	33.63%	التعليم	29.82%	31.48%	المكاتب	16.74%	17.56%	المستودعات	9.05%	9.34%	الرعاية الصحية	7.65%	7.99%	المجموع الكلي	100%	100%	عدد العقارات	19	18
القطاع	2022	2021																								
التجزئة	36.74%	33.63%																								
التعليم	29.82%	31.48%																								
المكاتب	16.74%	17.56%																								
المستودعات	9.05%	9.34%																								
الرعاية الصحية	7.65%	7.99%																								
المجموع الكلي	100%	100%																								
عدد العقارات	19	18																								
		سيواصل مدير الصندوق جهوده لزيادة تنوع المحفظة الاستثمارية للصندوق.																								

## تقرير تقييم المخاطر لعام 2022م

<p>المتابعة والرصد المستمر للأحوال الاقتصادية الكلية والاتجاهات التنظيمية في القوانين التي من شأنها أن تساعد على اتخاذ الخطوات الاستباقية التي يتعين اتخاذها لتخفيف أو تقليل تأثير الحدث قدر الإمكان.</p>	<p>يمكن أن تؤثر التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك، على سبيل المثال، التضخم، واللوائح الحكومية الجديدة، والأحداث والاتجاهات السياسية، وقوانين الضرائب وغيرها من العوامل على عوائد الصندوق.</p>	<p>المخاطر الاقتصادية</p>
<p>للصندوق سجل جيد يثبت قدرته على الحصول على التمويل اللازم ولديه حالياً ديون يقوم بسدادها وبذلك سيواصل الحفاظ على سجله الجيد. سيتم الاستفادة من التمويل عن طريق الرهن العقاري للأصول. نسبة قيمة القرض الحالي هو 40.99% إجمالي قيمة الأصول، والصندوق لديه مجال إضافي لرفع معدل الرافعة المالية لتصل إلى الحد الأقصى المسموح به بموجب اللائحة التنظيمية.</p>	<p>عدم القدرة على الحصول على تمويل للصندوق وبالتالي عدم القدرة على تحقيق المستوى المطلوب لمعدل الرفع المالي (بحد أقصى 50% من إجمالي قيمة الأصول).</p>	<p>مخاطر التمويل</p>
<p>تم تأجير 15 من أصل 19 عقارا منها على أساس عقد إيجار صافي (حيث يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية، وأن يكون نائباً عن الصندوق في الصيانة الرئيسية والتأمين عليه باستثناء عقار مدارس الفارس العالمية ومستشفى السلام ومول الواحة يتحمل الصندوق تكاليف التأمين عليه بشكل مباشر) ، وبالتالي تبلغ نسبة الاشغال 100%. وتدار العقارات المتبقية التي تحتوي على مستأجرين متعددين من قبل مدير الممتلكات الذي يتولى تأجير الوحدات الشاغرة في أقرب وقت ممكن ويسعى لتحقيق أعلى مستويات الاشغال في هذه العقارات. ويتم تقديم اشعار مسبق لمدة 3 أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء العقد. وخلال هذه الفترة يمكن إجراء ترتيب بديل.</p>	<p>خطر انخفاض مستوى الإشغال للعقارات وبالتالي التأثير على إيرادات الإيجار الخاصة بالصندوق.</p>	<p>مخاطر الإشغال</p>
<p>تقديم إشعار مسبق لمدة 3 أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء الخدمات. ويمكن خلال هذه الفترة اتخاذ ترتيبات بديلة.</p>	<p>قد يؤثر خطر الإنهاء المبكر لعقد مدير الممتلكات على عمليات العقارات التي يديرها.</p>	<p>مخاطر مدير إدارة الممتلكات</p>
<p>تقديم إشعار مسبق من قبل المستأجرين قبل إنهاء العقد، وخلال فترة الإشعار يمكن من البحث عن مستأجر بديل. وفي بعض الحالات، يجوز لمدير الصندوق أن يقبل تجديد عقد الإيجار وفقاً لشروط السوق السائدة. ويكشف للسوق عن أي أثر هام ينجم عن هذه التجديدات.</p>	<p>احتمال عدم تجديد عقود الإيجار الحالية أو التجديد بأقل من معدل الإيجار الحالي قد يؤثر على إيرادات الإيجار الخاصة بالصندوق.</p>	<p>مخاطر تجديد الإيجار</p>
<p>تم تأجير 15 من أصل 19 عقارا منها على أساس عقد إيجار صافي (حيث يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية، وأن يكون نائباً عن الصندوق في الصيانة الرئيسية والتأمين عليه باستثناء عقار مدارس الفارس العالمية ومستشفى صحة السلام ومول الواحة يتحمل الصندوق تكاليف التأمين عليه بشكل مباشر)، ولذلك فإن المستأجر الرئيسي هو: المسؤول عن مصروفات التشغيل للعقارات. وفيما يتعلق بالعقارات الأربعة المتبقية التي ليس لديها مستأجر رئيسي فيتم إدارتها من قبل مدير الممتلكات الذي يسعى جاهداً للحفاظ على معدل نفقات التشغيل الحالية من خلال الإدارة الفعالة للعقارات التي يديرها.</p>	<p>خطر الزيادة في تكلفة إدارة الممتلكات وفقاً لأسباب مختلفة مثل: الزيادة في رسوم المرافق والنفقات غير المتوقعة ولوائح البلديات والكوارث الطبيعية وغيرها.</p>	<p>الزيادة في تكلفه إدارة الممتلكات</p>
<p>1. فيما يتعلق بالممتلكات المؤجرة بعقد إيجار صافي: يجري الفحص السنوي من قبل مدير الصندوق/الإفصاح من المستأجر الرئيسي.</p> <p>2. فيما يتعلق بالعقارات المؤجرة على مستأجرين متعددين: تجرى الصيانة الوقائية على فترات منتظمة.</p>	<p>أي حدث سلبي قد يؤدي إلى إلحاق أضرار هيكلية بالممتلكات التي يملكها الصندوق وبالتالي يؤثر على إمكانية توليد الدخل من هذه الممتلكات مما يؤثر سلباً على بيانات الدخل الخاصة بالصندوق.</p>	<p>مخاطر الأضرار الهيكلية</p>

## يختلف حكم زكاة هذا الصندوق بحسب نية المستثمر

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

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

العام	الفترة	نصيب كل وحدة من الزكاة	عدد الوحدات المملوكة للعميل	مبلغ الزكاة الإجمالي (بالريال السعودي)
2022م	نهاية النصف الأول من 2022م	0.012	x	=
	نهاية النصف الثاني من 2022م	0.009	x	=

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



## صندوق الراجحي ريت

(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)  
تقرير المراجع المستقل والقوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

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

## تقرير المراجع المستقل

### إلى / مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(١/٤)

#### 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 ٢٠٢٢ م، 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 ٢٠٢٢ م،
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا 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 وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإيداء 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.

#### الخبر

تلفون 4636 | ص.ب 966 13 893 3378  
فاكس 11557 | ص.ب 966 13 893 3349

#### جدة

تلفون 15651 | ص.ب 966 12 652 5333  
فاكس 21454 | ص.ب 966 12 652 2894

#### الرياض

تلفون 69658 | ص.ب 966 11 206 5333  
فاكس 11557 | ص.ب 966 11 206 5444

## تقرير المراجع المستقل

### إلى / مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٢ / ٤)

#### أمور المراجعة الرئيسية (تمة)

كيف تقوم مراجعتنا بمعالجة الأمور الرئيسية بالنسبة لانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:

- حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛
- قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين 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 متخصصنا في تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرسملة ودخل الإيجار السنوي ونفقات التشغيل والإشغال، 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.
- تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية.

أمور المراجعة الرئيسية  
يملك صندوق الراجحي ريت محفظة من الاستثمارات العقارية التي تتألف من المباني التجارية التي تقع في المملكة العربية السعودية.

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لغرض زيادة قيمتها الرأسمالية و / أو عوائد الإيجار، ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة المتراكمة.

- 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 لأصل عن قيمته القابلة للاسترداد.
- 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.
- 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.
- يرجى الرجوع إلى ملخص السياسات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم ٥ المتعلق بالانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، وإيضاح رقم ٤ التي يحتوي على الأحكام المحاسبية الهامة والتقديرات والافتراضات المتعلقة بالانخفاض في القيمة، وإيضاح رقم ٨ المتعلق بالاستثمارات العقارية.

#### الخبر

ص.ب 4636 | تلفون +966 13 893 3378  
فاكس +966 13 893 3349

#### جدة

ص.ب 15651 | تلفون +966 12 652 5333  
فاكس +966 12 652 2894

#### الرياض

ص.ب 69658 | تلفون +966 11 206 5333  
فاكس +966 11 206 5444



## تقرير المراجع المستقل

### إلى / مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٣/٤)

#### معلومات أخرى

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢م، 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 جوهرياً 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 جوهرياً فيها، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

#### أمر آخر

تم مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من قبل مراجع حسابات آخر، وقد أبدى رأياً غير معدل بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٢م (الموافق ٢٧ شعبان ١٤٤٣هـ)

#### 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 ووفقاً للأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط احكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهري، سواءً 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 في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياتها، أو لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

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

#### 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 عملية 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 لرأينا. ويُعد 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 ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.

## تقرير المراجع المستقل

### إلى / مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤ / ٤)

#### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- 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.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات المتعلقة بها التي أعدها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد 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 تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الافصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الافصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الافصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

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 بإكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة. ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة، ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

#### عن البسام وشركاؤه



أحمد عبدالمجيد مهندس  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم: ٤٧٧  
الرياض: ٧ رمضان ١٤٤٤ هـ  
الموافق: ٢٩ مارس ٢٠٢٣ م

صندوق الراجحي ريت  
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	١١	النقدية وما في حكمها
٦٥,٨٨٥,١١٢	٨٦,٣٣٧,٨٨١	٧, ١٢	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٩,٣١٥,١٨٠	٢٤,٨١٧,٧٠١	٦	دخل إيجار مستحق القبض، صافي
٤,٢٥١,٢٠٦	١١,٥٨٣,١٢١		موجودات عقود
٧,٢٦٠,٢٨٠	١٠,٥٣٩,٥٦٢		مصرفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٠٦,٨٣٦,٧٧٨	١٣٣,٤٠٣,٢٦٥		<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
١,٩٥٤,٦٦٣,٤٥٠	٢,٠٥٣,١٧٨,٨٣٠	٨	استثمارات عقارية
١,٩٥٤,٦٦٣,٤٥٠	٢,٠٥٣,١٧٨,٨٣٠		<b>إجمالي الموجودات الغير متداولة</b>
٢,٠٦١,٥٠٠,٢٢٨	٢,١٨٦,٥٨٢,٠٩٥		<b>اجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
١٣,٢٤٩,٢٧٤	١٤,٨٨٧,٧٦٤		دخل إيجار غير مكتسب
٧,٠٩٩,٦٨٥	١٠,٤٧٩,٦٢١	١٠	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٤,٠٣٣,٣٢٠	٤,٢٧٣,٥٤٣	١١	أتعاب إدارة مستحقة
٢٤,٣٨٢,٢٧٩	٢٩,٦٤٠,٩٢٨		<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٧٩١,٢٥٤,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	١١	تسهيلات المرابحة
٧٩١,٢٥٤,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩		<b>إجمالي المطلوبات الغير متداولة</b>
٨١٥,٦٣٦,٨٧٨	٩٢٦,٠٤٠,٥٢٧		<b>اجمالي المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
١,٢٤٥,٨٦٣,٣٥٠	١,٢٦٠,٥٤١,٥٦٨		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
٢,٠٦١,٥٠٠,٢٢٨	٢,١٨٦,٥٨٢,٠٩٥		<b>إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية</b>
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١٦١,٨٥٦,٨٥٧		وحدات مصدرة (بالعدد)
٧,٧٠	٧,٧٩		قيمة الوحدة (بالريال السعودي)
٨,٠١	٨,٣٣	٩,٤	القيمة العادلة للوحدة (بالريال السعودي)

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

صندوق الراجحي ريت  
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

قائمة الدخل / (الخسارة) الشاملة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	ايضاح	
			<b>الدخل</b>
١٣٠,٢٨٣,٦٦٠	١٥٨,١٥٦,٣٥٨	٨,٤	دخل إيجار من استثمارات عقارية، صافي
٥٦٧,٨٥٧	٧٩٢,٠١١	٧	ربح محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
(١٠١,١٤٨)	٩٧٩,٦٥٣	٧	ربح / (خسارة) غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
١٣٠,٧٥٠,٣٦٩	١٥٩,٩٢٨,٠٢٢		<b>إجمالي الدخل</b>
			<b>المصروفات</b>
(٢٨,٥٩٥,٨٨٩)	(٢٩,٩٣٤,٥٤١)	٨	اهلاك استثمارات عقارية
(١٦,٥٢٠,١٠٣)	(١٦,٨١٢,١١٤)	١١	أتعاب إدارة
(١٠,١٠٠,٣١٤)	١٢,٢٧٢,٥٤١	٦	عكس / (خسارة الانخفاض في القيمة) على خسارة الائتمان المتوقعة
(٧,١٤٧,٩٤٣)	(٩,٠٩٣,٣٥٦)		مصروفات أخرى
(٦٢,٣٦٤,٢٤٩)	(٤٣,٥٦٧,٤٧٠)		<b>إجمالي المصروفات</b>
٦٨,٣٨٦,١٢٠	١١٦,٣٦٠,٥٥٢		<b>الربح التشغيلي</b>
(٢١,٠٢٩,٠٢٦)	(٣٢,٦٩٢,٤٢٣)	١١	تكلفة التمويل
٤,٦٣٣,٢٠٠	٣٧,٨٧٠	٨,٤	إيرادات أخرى
٥١,٩٩٠,٢٩٤	٨٣,٧٠٥,٩٩٩		<b>ربح السنة قبل الهبوط في القيمة</b>
(٢٢٧,٠٦٨,١٥١)	٢٩,٧٠٤,٩٠٢	٨	عكس / (خسارة الانخفاض في القيمة) علي الاستثمارات العقارية
(١٧٥,٠٧٧,٨٥٧)	١١٣,٤١٠,٩٠١		<b>ربح / (خسارة) السنة</b>
-	-		الدخل الشامل الأخر
(١٧٥,٠٧٧,٨٥٧)	١١٣,٤١٠,٩٠١		<b>إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة</b>

صندوق الراجحي ريت  
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	إيضاح
١,٥١١,٥٨١,٠٤٧	١,٢٤٥,٨٦٣,٣٥٠	صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات القابلة للاسترداد في بداية السنة
(١٧٥,٠٧٧,٨٥٧)	١١٣,٤١٠,٩٠١	دخل / خسارة السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(١٧٥,٠٧٧,٨٥٧)	١١٣,٤١٠,٩٠١	إجمالي الدخل / الخسارة الشاملة للسنة
(٩٠,٦٣٩,٨٤٠)	(٩٨,٧٣٢,٦٨٣)	التغيرات من معاملات الوحدات: التوزيعات خلال السنة
١,٢٤٥,٨٦٣,٣٥٠	١,٢٦٠,٥٤١,٥٦٨	١٥ صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات القابلة للاسترداد في نهاية السنة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١٦١,٨٥٦,٨٥٧	الوحدات في بداية ونهاية السنة

صندوق الراجحي ريت  
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	إيضاح	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية ربح / (خسارة) السنة
(١٧٥,٠٧٧,٨٥٧)	١١٣,٤١٠,٩٠١		التعديلات لتسوية صافي الربح إلى صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:
٢٨,٥٩٥,٨٨٩	٢٩,٩٣٤,٥٤١	٨	مصروفات اهلاك استثمارات عقارية
٢٢٧,٠٦٨,١٥١	(٢٩,٧٠٤,٩٠٢)	٨	(عكس) / خسارة الهبوط في القيمة على الاستثمارات العقارية
١٠,١٠٠,٣١٤	(١٢,٢٧٢,٥٤١)	٦	(عكس) / خسارة الهبوط في القيمة على خسارة الائتمان المتوقعة
(٥٦٧,٨٥٧)	(٧٩٢,٠١١)	٧	ربح محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٠١,١٤٨	(٩٧٩,٦٥٣)	٧	(ربح) / خسارة غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٠,٢١٩,٧٨٨	٩٩,٥٩٦,٣٣٥		تعديلات رأس المال العامل:
(١٤,٥٦٧,٤٩٧)	٦٦٣,٢٧٩		دخل إيجار مستحق القبض، صافي موجودات عقود
٣,٨٠٣,٩٧٤	(٧,٣٣١,٩١٥)		مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(٣,٣٨٢,٣٦٣)	(٣,٢٧٩,٢٨٢)		أتعاب إدارة مستحقة
٤,٠٢٠,٧٠٧	٢٤٠,٢٢٣		دخل إيجار غير مكتسب
٤٨٢,٣٧٥	١,٦٣٨,٤٩٠		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(٨٧٩,٨٥٤)	٣,٣٧٩,٩٣٦		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٧٩,٦٩٧,١٣٠	٩٤,٩٠٧,٠٦٦		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢,٣٦١,٨٣٥)	(٩٨,٧٤٥,٠١٩)	٨	إضافة إلى استثمارات عقارية
(١٠٦,٦٩٤,٢٨٨)	(١٦٣,٢٥٣,٣٠٠)	٧	شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٠٥,١٥١,٨٨٢	١٤٤,٥٧٢,١٩٥	٧	استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣,٩٠٤,٢٤١)	(١١٧,٤٢٦,١٢٤)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٧٥,٧٩٢,٨٨٩)	(٨٢,٦٢٥,٩٤٢)	١٥	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	١٠٥,١٤٥,٠٠٠		توزيعات أرباح متحصلات من تسهيلات المرابحة
(٧٥,٧٩٢,٨٨٩)	٢٢,٥١٩,٠٥٨		صافي التدفقات النقدية من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
-	-		صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠		النقدية وما في حكمها في بداية السنة
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	١١	النقدية وما في حكمها في نهاية السنة
١٤,٧٨٦,٥١٧	١٦,١٠٦,٧٤١	١١, ١٥	المعاملات غير النقدية
٩٤٦,٢٤١	-		توزيعات تمت تسويتها مقابل إيجار مستحق القبض
			دفعة مقدمة للاستثمارات المحولة إلى استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ 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 وحدته وفقاً لأنظمة ولوائح تداول بتاريخ ٣ رجب ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨ م). بلغ عدد الوحدات المصدرّة الأولى للصندوق ١٢٢,٢٠٠,٦٠٩ وحدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة وتنتج 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. وبالتالي، يبلغ إجمالي الوحدات المصدرّة حالياً للصندوق ١٦١,٨٥٦,٨٥٧ وحدة. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتتمديد 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 ٠٧٠٦٨-٣٧ بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٧ م. يتمثل الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق في توفير دخل دوري للمستثمرين فيه من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المُدرّة 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 ١٩ عقاراً (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ١٨ عقاراً) في مختلف القطاعات مثل البيع بالتجزئة والتعليم والمكاتب التجارية والخدمات اللوجستية والرعاية الصحية.

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

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

وخلال العام، قام الصندوق بتحديث شروطه وأحكامه بتاريخ ٣٠ ربيع الثاني ١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٢ م) حيث ان تاريخ الإعلان هو تاريخ سريان التغيير الموافق ٨ ديسمبر ٢٠٢٢ 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 ٢٠٢١ 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:

#### ٤-١-٤ 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.

#### ٤-١-١-١ 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.

#### ٤-٢-٤ التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

#### ٤-٢-٤-١ 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 التغير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية في الإيضاح ٨-١.

#### ٤-٢-٤-٢ 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 لاسترداد، 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.

#### ٤-٢-٤-٣ 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، محصومة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحفوظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.



٤- الأحكام والتقديرات 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 ينضمّن 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 الإيجارات المستحقة القبض الخاصة بالصندوق في إيضاح ٦ وإيضاح ١٣-١ 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 تأكيد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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 للنقض 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

تُؤيد 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" (أ) أو (ب) 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 جوهريّة بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم يحوّل سيطرتها على الأصل، ويستمر الصندوق في الاعتراف بالأصل المحوّل إلى المدى الذي تستمر علاقة الصندوق به. وفي تلك الحالة يستمر الصندوق بالاعتراف أيضاً بالمطلوبات المرتبطة بالأصل. ويقاس الالتزام المرتبط والأصل المحوّل على أساس يعكس الحقوق والمطلوبات التي احتفظ بها الصندوق.

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (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. ويبرج 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 إلغاؤه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل المطلوبات المالية بأخرى من نفس الجهة المُقرضة 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 ويبرج 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 الهامة (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 إلغائه أو انتهاء مدته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إلغائها 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 تقويم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقويم 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 الهامة (تتمه)

٣-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. يتم 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 للنفدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٤-٥ 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 المتبقية، 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 بمبدياً بالمصاريف المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

٦-٥ موجودات العقود

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

٧-٥ مطلوبات العقود

تردج 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.

٨-٥ 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.

٩-٥ الزكاة

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

١٠-٥ الاعتراف بالإيرادات

يقوم الصندوق بالاعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق طريقة مكونة من خمس خطوات:

الخطوة ١: تحديد العقد المبرم مع العميل. يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ وينص على الشروط التي يجب الوفاء بها.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء عبارة عن تعهد في عقد مبرم مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تشمل على أكثر من التزام أداء واحد، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عند (أو حال) الوفاء بالتزام الأداء.

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (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 الهامة (تتمه)

٥-١٩ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والسارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢ م  
تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة وطرق الاحتساب المتبعة مع تلك المستخدمة للسنة المالية السابقة، فيما عدا البنود المبينة أدناه:

التاريخ	الوصف
١ يناير ٢٠٢٢ م	الممتلكات والآلات والمعدات، المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٦)
١ يناير ٢٠٢٢ م	العقود المثقلة بالتزام - تكاليف الوفاء بالعقود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٣٧)
١ يناير ٢٠٢٢ م	الإشارة إلى الإطار المفاهيمي (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣)
١ يناير ٢٠٢٢ م	التحسينات السنوية على المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي (٩)، و(١٦)، (١)، ومعيار المحاسبة الدولي (٤١)

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 مبكراً

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. يعترف الصندوق بتطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إن وجدت، عندما تصبح سارية المفعول.

التاريخ	المعايير/ التعديلات على المعايير / التفسيرات
١ يناير ٢٠٢٣ م	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)

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 ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٦,١٨٥,١٤٦	٣٩,٤١٥,١٢٦	دخل إيجار مستحق القبض
(٢٦,٨٦٩,٩٦٦)	(١٤,٥٩٧,٤٢٥)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٢٩,٣١٥,١٨٠	٢٤,٨١٧,٧٠١	

صندوق الراجحي ريت  
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٦- دخل الإيجار المستحق القبض (تتمه)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	أقل من ٣٠ يوم ما بين ٣١ إلى ١٨٠ يوماً أكثر من ١٨٠ يوماً
١,٦٦٠,٩٤٢	١,٩٠٥,٠٣٠	
٤,٧٢٢,٩٨١	١٥,٣١٢,٤٥٣	
٤٩,٨٠١,٢٢٣	٢٢,١٩٧,٦٤٣	
<u>٥٦,١٨٥,١٤٦</u>	<u>٣٩,٤١٥,١٢٦</u>	

فيما يلي بيان بحركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	في بداية السنة عكس / (المحمل) خلال السنة في نهاية السنة
(١٦,٧٦٩,٦٥٢)	(٢٦,٨٦٩,٩٦٦)	
(١٠,١٠٠,٣١٤)	١٢,٢٧٢,٥٤١	
<u>(٢٦,٨٦٩,٩٦٦)</u>	<u>(١٤,٥٩٧,٤٢٥)</u>	

٧- الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق الراجحي المالية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع بالريال السعودي
٨٦,٣٣٧,٨٨١	٨٥,٠٨٨,٤٤٩	٥١٨,٧٨٨		
القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق الراجحي المالية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع بالريال السعودي
٦٥,٨٨٥,١١٢	٦٥,٦١٥,٣٠١	٤٠٤,١٥٨		

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	في بداية السنة المُستعدي خلال السنة المُستبعد خلال السنة ربح محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ربح / (خسارة) غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في نهاية السنة
٦٣,٨٧٥,٩٩٧	٦٥,٨٨٥,١١٢	
١٠٦,٦٩٤,٢٨٨	١٦٣,٢٥٣,٣٠٠	
(١٠٥,١٥١,٨٨٢)	(١٤٤,٥٧٢,١٩٥)	
٥٦٧,٨٥٧	٧٩٢,٠١١	
(١٠١,١٤٨)	٩٧٩,٦٥٣	
<u>٦٥,٨٨٥,١١٢</u>	<u>٨٦,٣٣٧,٨٨١</u>	

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 ٢٠٢٢ م

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 ٢٠٢٢ م
			<b>التكلفة:</b>
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
<u>٢,٤٣٤,٨٦٩,٧٤٩</u>	<u>١,٠٩١,١٦٩,٥٣١</u>	<u>١,٣٤٣,٧٠٠,٢١٨</u>	في نهاية السنة
			<b>الاستهلاك المتراكم:</b>
(٨٩,٤٩٢,٣٧٥)	(٨٩,٤٩٢,٣٧٥)	-	في بداية السنة
(٢٩,٩٣٤,٥٤١)	(٢٩,٩٣٤,٥٤١)	-	المحمل للسنة
<u>(١١٩,٤٢٦,٩١٦)</u>	<u>(١١٩,٤٢٦,٩١٦)</u>	<u>-</u>	في نهاية السنة
			<b>الانخفاض في القيمة:</b>
(٢٩١,٩٦٨,٩٠٥)	(٩٤,٨٠٢,٢٦١)	(١٩٧,١٦٦,٦٤٤)	في بداية السنة
٢٩,٧٠٤,٩٠٢	٩,٦٤٥,١٧٧	٢٠,٠٥٩,٧٢٥	عكس السنة
<u>(٢٦٢,٢٦٤,٠٠٣)</u>	<u>(٨٥,١٥٧,٠٨٤)</u>	<u>(١٧٧,١٠٦,٩١٩)</u>	في نهاية السنة
<u>٢,٠٥٣,١٧٨,٨٣٠</u>	<u>٨٨٦,٥٨٥,٥٣١</u>	<u>١,١٦٦,٥٩٣,٢٩٩</u>	القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
			<b>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م</b>
			<b>التكلفة:</b>
٢,٣٣٣,٧٦٢,٨٩٥	١,٠٢٥,٠٦٢,٦٧٧	١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	في بداية السنة
٢,٣٦١,٨٣٥	٢,٣٦١,٨٣٥	-	إضافات خلال السنة
<u>٢,٣٣٦,١٢٤,٧٣٠</u>	<u>١,٠٢٧,٤٢٤,٥١٢</u>	<u>١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨</u>	في نهاية السنة
			<b>الاستهلاك المتراكم:</b>
(٦٠,٨٩٦,٤٨٦)	(٦٠,٨٩٦,٤٨٦)	-	في بداية السنة
(٢٨,٥٩٥,٨٨٩)	(٢٨,٥٩٥,٨٨٩)	-	المحمل للسنة
<u>(٨٩,٤٩٢,٣٧٥)</u>	<u>(٨٩,٤٩٢,٣٧٥)</u>	<u>-</u>	في نهاية السنة
			<b>الانخفاض في القيمة:</b>
(٢٩١,٩٦٨,٩٠٥)	(٩٤,٨٠٢,٢٦١)	(١٩٧,١٦٦,٦٤٤)	الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية (إيضاح ٨-٣)
<u>١,٩٥٤,٦٦٣,٤٥٠</u>	<u>٨٤٣,١٢٩,٨٧٦</u>	<u>١,١١١,٥٣٣,٥٧٤</u>	القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

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 أقل من قيمتها القابلة للاسترداد، بناءً على متوسط القيمة العادلة التي حددها المقيّمون المستقلون بتاريخ إعداد القوائم المالية. وعليه، قام مدير الصندوق بتكوين مخصص زيادة قيمة العقار بعد عكس الانخفاض في القيمة قدره ٩٠٢,٧٠٤,٢٩ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: مخصص انخفاض القيمة قدره ١٥١,٠٦٨,٢٢٧ 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 ٨-٦.

٨-٤ بلغ صافي دخل الإيجار من الاستثمارات العقارية ١٥٨,١٥٦,٣٥٨ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١٣٠,٢٨٣,٦٦٠ ريال سعودي). خلال عام ٢٠٢١م، قام الصندوق بإبرام اتفاقية تسوية لإنهاء عقود إيجار بعض العقارات ولكن لم يتم تسجيل أي مطالبات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٤,٦٣٣,٢٠٠ ريال سعودي). قام الصندوق ببيع الخردة المثبتة في الاستثمارات العقارية بقيمة ٣٠,٨٧٠ ريال سعودي والتي تم تسجيلها كإيرادات أخرى.

علاوة على ذلك، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، لم يقدم الصندوق أي تخفيض في الإيجار السنوي ولا أي امتياز في الإيجار للمستأجرين (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: قدم الصندوق تخفيضاً في الإيجار السنوي وامتيازات إيجار لبعض المستأجرين).

٨-٥ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، كانت خطة أنوار وراما بلازا نقل إيرادات الإيجار من الصافي الثلاثي إلى المستأجرين المتعددين على أساس التدفقات النقدية التعاقدية.

تمثل الاستثمارات العقارية تسعة عشر عقاراً (٢٠٢١م: ثمانية عشر). وفيما يلي تفاصيل هذه العقارات الاستثمارية:

العقارات	الموقع	نوع اتفاقية الإيجار
جربير الإحساء	الرياض	متعدد المستأجرين - قطاع البيع بالتجزئة
مدرسة الفارس العالمية	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
لولو هايبر ماركت - المطلق	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
أنوار بلازا	الرياض	متعدد المستأجرين - قطاع البيع بالتجزئة
النجرجس بلازا	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
راما بلازا	الرياض	متعدد المستأجرين - قطاع البيع بالتجزئة
بندة حي المروة جدة	جدة	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
بندة مدائن الفهد جدة	جدة	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
بندة حي الروضة جدة	جدة	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
بندة خميس مشيط	خميس مشيط	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
مركز الأندلس للأعمال	جدة	متعدد المستأجرين - القطاع التجاري
مستودعات لولو المركزية للخدمات اللوجستية	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع الخدمات اللوجستية
مستشفى السلام	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع الرعاية الصحية
مدرسة رواد الخليج العالمية	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
مدرسة رواد الخليج العالمية	الدمام	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
بلو تاور	الخبر	عقد إيجار ثلاثي صافي - القطاع التجاري
مستودعات اللؤلؤة	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع الخدمات اللوجستية
روضة براعم رواد الخليج العالمية	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
الواحة مول	الخرج	عقد إيجار ثلاثي صافي - القطاع التجاري

صندوق الراجحي ريت  
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٩ - 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 سنشري ٢١ العقارية وشركة جونز لانج لاسال العقارية (٢٠٢١م: 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.

٩-١ فيما يلي بيان تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:

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
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
استثمارات عقارية	١,٨٨٠,٤٠٠,٠٠٠	٢,١٣١,٦١٥,٥٤٠	٢,٠٠٦,٠٠٧,٧٧٠

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 ٩-٢. وتم الإفصاح عن المدخلات المستخدمة في المستوى الثالث من مستويات القيمة العادلة أعلاه في إيضاح ١٢.

٩-٢ فيما يلي بيان الأرباح غير المحققة على الاستثمارات العقارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (إيضاح ٩-١) ناقصاً: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية (إيضاح ٨)
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٠٠٦,٠٠٧,٧٧٠ (١,٩٥٤,٦٦٣,٤٥٠)	٢,١٤١,٥١٠,٤٨١ (٢,٠٥٣,١٧٨,٨٣٠)	
٥١,٣٤٤,٣٢٠	٨٨,٣٣١,٦٥١	صافي الأثر بناءً على تقييم القيمة العادلة
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١٦١,٨٥٦,٨٥٧	وحدات مصدرة (بالعدد)
٠,٣١	٠,٥٤	الأثر على حصة كل وحدة بناءً على تقييم القيمة العادلة (بالريال السعودي)

صندوق الراجحي ريت  
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	
١,٢٤٥,٨٦٣,٣٥٠	١,٢٦٠,٥٤١,٥٦٨	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة المعروضة في هذه القوائم المالية
٥١,٣٤٤,٣٢١	٨٨,٣٣١,٦٥١	صافي الأثر بناءً على عمليات تقييم العقارات (إيضاح ٩-٢)
<u>١,٢٩٧,٢٠٧,٦٧١</u>	<u>١,٣٤٨,٨٧٣,٢١٩</u>	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	
٧,٧٠	٧,٧٩	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة المعروضة في هذه القوائم المالية
٠,٣١	٠,٥٤	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الخسارة غير المحققة بناءً على عمليات التقييم (إيضاح ٩-٢)
<u>٨,٠١</u>	<u>٨,٣٣</u>	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

١٠ - المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	
٢,٤٣٨,٧٨٩	٦,٠٠٧,٢٧٩	عمولة خاصة مستحقة
٣,٢٩٥,١٥٣	١,٩١٩,٩٤١	الذمم الدائنة والمصروفات المستحقة
٦٢٨,٥١٣	١,٧٢٢,٩٥٥	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
٦٩٩,٢٨٨	٦٧٠,٤٧٠	مصاريق عقارات مستحقة
٣٧,٩٤٢	١٥٨,٩٧٦	مطلوبات أخرى
<u>٧,٠٩٩,٦٨٥</u>	<u>١٠,٤٧٩,٦٢١</u>	

١١ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

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 الرئيسية في الصندوق)، وأي جهة لديها القدرة على السيطرة على المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة 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 تحددتها الشروط والأحكام. ويتم الإفصاح عن كافة المعاملات مع الأطراف ذات علاقة إلى مجلس إدارة الصندوق.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، تمتلك الراجحي المالية ("مدير لصندوق") ١٥,٣٢٠,٤٤٧ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ١٥,٣٢٠,٤٤٧ وحدة) وتمتلك شركة الخليج للتدريب والتعليم (طرف ذو علاقة) ٢٦,٤٠٤,٤٩٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٢٦,٤٠٤,٤٩٤ وحدة).

صندوق الراجحي ريت  
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١١- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (تتمه)

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 ٢٠٢٢م	٢٠٢١م	
		ريال سعودي	ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
شركة الراجحي المالية	أتعاب إدارة	١٦,٨١٢,١١٤	١٦,٥٢٠,١٠٣	(٤,٠٣٣,٣٢٠)
	تكلفة تسهيلات مرابحة***	٣٢,٦٩٢,٤٢٣	٢١,٠٢٩,٠٢٦	(٢,٤٣٨,٧٨٩)
مصرف الراجحي	رصيد البنك**	-	-	١٢٥,٠٠٠
	تسهيلات مرابحة - متداول***	-	-	-
	تسهيلات مرابحة - غير متداول***	١٠٥,١٤٥,٠٠٠	-	(٧٩١,٢٥٤,٥٩٩)
كسب المالية	أتعاب امين حفظ *	١٨٥,٠٠٠	١٨٥,٠٠٠	(٥٠,٥٠٦)
أعضاء مجلس الإدارة	أتعاب إشراف مجلس الإدارة	٤٥,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	(٦٠,٠٠٠)
صندوق الراجحي للمضاربة بالبيضائع	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٠,٤٥٢,٧٦٩	٢,٠٠٩,١١٥	٦٥,٨٨٥,١١٢
شركة الخليج للتدريب والتعليم	توزيعات تمت تسويتها مقابل دخل إيجار مستحق القبض دخل إيجار	١٦,١٠٦,٧٤١	١٤,٧٨٦,٥١٧	-
		٣٦,٧٧٣,٧٥٠	٣٦,٧٧٣,٧٥٠	-

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

\*\* يتم الاحتفاظ بالرصيد لدى البنك وقدره ١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي) لدى مصرف الراجحي باسم الشركات ذات الأغراض الخاصة لصالح الصندوق.

\*\*\* تم تحويل تسهيلات المرابحة 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 ٢٠١٨م. 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 التسهيل 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 التسهيل مضمونة برهن مبنى مدرسة الفارس العالمية.

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

١١- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (تتمه)

في ٢٣ مارس ٢٠٢١م، 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 المرابحة، سيتم سداد الربح على أساس نصف سنوي مع سداد أصل المبلغ على دفعة واحدة في نهاية مدة التسهيل. يتم استخدام هذه التسهيلات لإعادة تمويل شريحة القرض الحالية التي كان تاريخ استحقاقها في ٢٣ مارس ٢٠٢١م. وقد تم بالفعل رهن عقارات الصندوق المدرة للدخل للشريحة الحالية، بالإضافة إلى تقديم سند ادني كضمان ويحمل التسهيل معدل ربح متغير لمدة ٦ أشهر على أساس سايبور زائداً هامش ربح.

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

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

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

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

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

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

في ٤ فبراير ٢٠٢٠م، تم إغلاق التسهيل السابق البالغ ١١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي وتقسيمه الى تسهيلين بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي و ١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي. في ٩ فبراير ٢٠٢٠م، تم دمج التسهيل الجديد بقيمة ١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي مع التسهيل 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 زائداً هامش الربح، وتبلغ مدتها ٧ سنوات. كما أن المبالغ المسحوبة أعلاه مضمونة برهن مستودعات اللؤلؤة، ومستودعات لولو المركزية، وبنده مدائن الفهد وبنده الروضة والبرج الأزرق.

في ٧ فبراير ٢٠٢٢م، 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 زائداً هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

صندوق الراجحي ريت  
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٢ - قياس القيمة العادلة

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م				
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٨٦,٣٣٧,٨٨١	-	٨٦,٣٣٧,٨٨١	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)
-	-	٢,١٤١,٥١٠,٤٨١	٢,١٤١,٥١٠,٤٨١	الاستثمارات العقارية (إيضاح ٩-١)
-	٨٦,٣٣٧,٨٨١	٢,١٤١,٥١٠,٤٨١	٢,٢٢٧,٨٤٨,٣٦٢	الإجمالي
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م				
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٦٥,٨٨٥,١١٢	-	٦٥,٨٨٥,١١٢	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)
-	-	٢,٠٠٦,٠٠٧,٧٧٠	٢,٠٠٦,٠٠٧,٧٧٠	الاستثمارات العقارية (إيضاح ٩-١)
-	٦٥,٨٨٥,١١٢	٢,٠٠٦,٠٠٧,٧٧٠	٢,٠٧١,٨٩٢,٨٨٢	الإجمالي

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 ٢٠٢٢م

١٢ - 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.

١٣ - 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 الربح أو الخسارة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع والقروض. ويتم الإفصاح عن طرق الإثبات الخاصة المتبعة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل بند.

١٣-١ مخاطر الائتمان

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	النقد وما في حكمه
٢٩,٣١٥,١٨٠	٢٤,٨١٧,٧٠١	دخل إيجار مستحق القبض - (إيضاح ٦)
٤,٢٥١,٢٠٦	١١,٥٨٣,١٢١	موجودات عقود

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م خسائر الائتمان المتوقعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م خسائر الائتمان المتوقعة	
٧,٨٨١	٤,٨٥٢	أقل من ٣٠ يوم
٧٤,٧٤٢	١,٦٩٢,٧٤٨	من ٣١ إلى ١٨٠ يوماً
٢٦,٧٨٧,٣٤٣	١٢,٨٩٩,٨٢٥	أكثر من ١٨٠ يوماً
٢٦,٨٦٩,٩٦٦	١٤,٥٩٧,٤٢٥	

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

يقوم الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بزمم 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 ٢٠٢٢ م

١٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمه)

١٣-١ مخاطر الائتمان (تتمه)

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

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
١٨٠-٣٠ يوم	١١,٠٥%	١٥,٣١٢,٤٥٣	١,٦٩٢,٧٤٨	لا
أكثر من ١٨٠ يوم	٥٨,١١%	٢٢,١٩٧,٦٤٣	١٢,٨٩٩,٨٢٥	نعم
<b>الاجمالي</b>	<b>٣٧,٠٤%</b>	<b>٣٩,٤١٥,١٢٦</b>	<b>١٤,٥٩٧,٤٢٥</b>	

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد (ريال سعودي)	مخصص انخفاض القيمة (ريال سعودي)	انخفاض التصنيف الائتماني
٣٠-٠ يوم	٠,٤٧%	١,٦٦٠,٩٤٢	٧,٨٨١	لا
١٨٠-٣٠ يوم	١,٥٨%	٤,٧٢٢,٩٨١	٧٤,٧٤٢	لا
أكثر من ١٨٠ يوم	٥٣,٧٩%	٤٩,٨٠١,٢٢٣	٢٦,٧٨٧,٣٤٣	نعم
<b>الاجمالي</b>	<b>٤٧,٨٢%</b>	<b>٥٦,١٨٥,١٤٦</b>	<b>٢٦,٨٦٩,٩٦٦</b>	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، بلغت القيمة الدفترية لعميلين من عملاء الصندوق مبلغ ١٩ مليون ريال سعودي.

١٣-٢ 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 ٢٠٢٢ م	أقل من سنة ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
دخل الإيجار الغير مكتسب	١٤,٨٨٧,٧٦٤	-	١٤,٨٨٧,٧٦٤
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى	١٠,٤٧٩,٦٢١	-	١٠,٤٧٩,٦٢١
أتعاب إدارة مستحقة	٤,٢٧٣,٥٤٣	-	٤,٢٧٣,٥٤٣
تسهيلات المرابحة	-	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>٢٩,٦٤٠,٩٢٨</b>	<b>٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩</b>	<b>٩٢٦,٠٤٠,٥٢٧</b>

صندوق الراجحي ريت  
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمه)

١٣-٢ مخاطر السيولة (تتمه)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	أقل من سنة ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
دخل الإيجار الغير مكتسب	١٣,٢٤٩,٢٧٤	-	١٣,٢٤٩,٢٧٤
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى	٧,٠٩٩,٦٨٥	-	٧,٠٩٩,٦٨٥
أتعاب إدارة مستحقة	٤,٠٣٣,٣٢٠	-	٤,٠٣٣,٣٢٠
تسهيلات المرابحة	-	٧٩١,٢٥٤,٥٩٩	٧٩١,٢٥٤,٥٩٩
إجمالي المطلوبات	٢٤,٣٨٢,٢٧٩	٧٩١,٢٥٤,٥٩٩	٨١٥,٦٣٦,٨٧٨

١٣-٣ 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.

١٣-٤ مخاطر سعر العمولة

مخاطر أسعار العمولة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار العمولات السائدة 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 ٢٠٢٢م
١٠٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠٠+ نقطة ريال سعودي	١٠٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠٠+ 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 ٢٠٢١م
١٠٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠٠+ نقطة ريال سعودي	١٠٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠٠+ نقطة ريال سعودي	
(٧,٩١٢,٥٤٦)	٧,٩١٢,٥٤٦	(٧,٩١٢,٥٤٦)	٧,٩١٢,٥٤٦	تكلفة تسهيلات التمويل الإسلامي
(٧,٩١٢,٥٤٦)	٧,٩١٢,٥٤٦	(٧,٩١٢,٥٤٦)	٧,٩١٢,٥٤٦	حساسية التدفق النقدي (صافي)

١٣-٥ 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 ٨,٦ مليون ريال سعودي زيادة / (نقصان) على الدخل وصافي موجودات المالكين (حقوق الملكية) للصندوق.

#### ١٤- المعلومات القطاعية

قام الصندوق بالاستثمار في ١٩ 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، ويقيم أداء الصندوق على أساس شامل.

#### ١٥- توزيعات الأرباح

وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١ فبراير ٢٠٢٢ م على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن الفترة من ١ يوليو ٢٠٢١ م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بمبلغ ٤٥,٣١٩,٩٢١ ريال سعودي (بواقع ٠,٢٨ ريال سعودي لكل وحدة). وقد تم دفع مبلغ ٣٧,٩٢٦,٦٦٣ ريال سعودي (شاملاً ضريبة الاستقطاع) في ٢٣ فبراير ٢٠٢٢ م وتم تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٧,٣٩٣,٢٥٨ ريال سعودي مقابل ذمم الإيجار المدينة المستحقة من أطراف ذات علاقة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: في ١ فبراير ٢٠٢١ م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة المنتهية من ١ يوليو ٢٠٢٠ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بواقع ٠,٢٨ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ قدره ٤٥,٣١٩,٩٢٠ ريال سعودي) لمالكي الوحدات. تم دفع مبلغ قدره ٣٧,٩٢٦,٦٦٢ ريال سعودي (شاملاً ضريبة الاستقطاع) في ٢٥ فبراير ٢٠٢١ م تم دفع توزيعات أرباح، وتم تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٧,٣٩٣,٢٥٨ ريال سعودي مقابل ذمم الإيجار المدينة المستحقة من أطراف ذات علاقة.

كما وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣ أغسطس ٢٠٢٢ م على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م قدرها ٥٣,٤١٢,٧٦٢ ريال سعودي (بواقع ٠,٣٣ ريال سعودي لكل وحدة). وتم دفع مبلغ قدره ٤٤,٦٩٩,٢٧٩ ريال سعودي (شاملاً ضريبة الاستقطاع) في ٢٥ أغسطس ٢٠٢٢ م، وتم تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٨,٧١٣,٤٨٣ ريال سعودي مقابل ذمم الإيجار المدينة المستحقة من أطراف ذات علاقة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: في ٥ أغسطس ٢٠٢١ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م بواقع ٠,٢٨ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ قدره ٤٥,٣١٩,٩٢٠ ريال سعودي). وقد تم دفع مبلغ قدره ٣٧,٩٢٦,٦٦٢ ريال سعودي (شاملاً ضريبة الاستقطاع) في ٢٦ أغسطس ٢٠٢١ م وتم تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٧,٣٩٣,٢٥٨ ريال سعودي مقابل ذمم الإيجار المدينة المستحقة من أطراف ذات علاقة.

في ١٤ جمادى الأولى ١٤٤٤ هـ (الموافق ٨ ديسمبر ٢٠٢٢ م) تغيرت سياسة التوزيع من توزيع أرباح نصف سنوية مدفوعة في نهاية فبراير وأغسطس إلى توزيع أرباح نقدية ربع سنوية عن الفترات المالية المنتهية في مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر، حيث سيتم دفع الأرباح خلال الربع التالي، بدءاً من الربع الأول من عام ٢٠٢٣ م، وسيتم توزيع الأرباح النقدية في نهاية فبراير ٢٠٢٣ م عن النصف الأول من العام المنتهي في عام ٢٠٢٢ م.

وبناء على شروط وأحكام الصندوق، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٦ فبراير ٢٠٢٣ م (الموافق ١٥ رجب ١٤٤٤ هـ) على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن الفترة من ١ يوليو ٢٠٢٢ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م بمبلغ ٥٣,٤١٢,٧٦٣ ريال سعودي (٠,٣٣ ريال سعودي للوحدة).

#### ١٦- تعهدات محتملة

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

#### ١٧- الأحداث الهامة

في ٧ نوفمبر ٢٠٢٢ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توقيع اتفاقيات شراء عقارين مطورين، أحدهما في الرياض والآخر في جدة بقيمة إجمالية ٩٣٠ مليون ريال سعودي ومؤجر بإجمالي إيجار ٧٠,٤٩ مليون ريال سعودي، الجدير بالذكر أن اتفاقيات الشراء مشروطة بإتمام عملية زيادة إجمالي قيمة موجودات الصندوق من خلال طرح وحدات إضافية والتي تتطلب موافقة الجهات الرقابية.

بخلاف ما سبق، لم تكن هناك أحداث لاحقة بعد نهاية السنة المالية تتطلب الإفصاح عنها في القوائم المالية.

صندوق الراجحي ريت  
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١٨ - آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم تقييم في السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

١٩ - إعادة تبويب ارقام المقارنة

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

٢٠ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٦ رمضان ١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٨ مارس ٢٠٢٣ م).