

**شركة الراجحي المالية، المكتب الرئيسي**

طريق الملك فهد - حي المروج وحدة رقم 1

ص.ب: 5561

الرياض 11432

المملكة العربية السعودية

هاتف: 966+(11 211 9292)

فاكس: 966+(11 211 9299)

موقع إلكتروني: [www.alrajhi-capital.com](http://www.alrajhi-capital.com)

شركة الراجحي المالية هي شركة سعودية مساهمة مغلقة (سجل تجاري رقم: 1010241681)، ويبلغ رأس مالها المدفوع 500 مليون ريال سعودي، وتتطلع تنظيمياً لهيئات السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (ترخيص رقم 07068-37). تقدم الشركة خدمات إدارة الأصول والوساطة المالية والخدمات المصرفية الاستثمارية. تحت النشاطات المرخص لها من هيئة السوق المالية وتشمل التعامل بصفة أصليل ووكيل متعدد بالتخطيطية، وإدارة الصناديق الاستثمارية والمحافظ الخاصة. بالإضافة إلى نشاطات الترتيب وتقديم المشورة والحفظ في الأوراق المالية.

بسم الله الرحمن الرحيم



خادم الحرمين الشريفين  
الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود



صاحب السمو الملكي ولي العهد  
محمد بن سلمان آل سعود

## اسم وعنوان مدير الصندوق

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

## اسم وعنوان أمين الحفظ

شركة كسب المالية  
برج المملكة، حي العليا - طريق الملك فهد تقاطع طريق الحرابة  
ص.ب. 395737  
الرياض، 11375  
الهاتف: +966 11 2795222  
المملكة العربية السعودية  
الموقع الإلكتروني: [www.kasbcapital.com](http://www.kasbcapital.com)

## المحاسب القانوني

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

## فيما يتعلق بصندوق الراجحي ريت

يعتبر صندوق الراجحي ريت (الراجحي ريت) صندوق استثمار عقاري متداول مخلق متواافق مع الضوابط الشرعية. يعمل صندوق الراجحي ريت وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة سوق المال. 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 المكافآت السنوية على المدى الطويل للصندوق نظراً لزيادة عدد العقارات المدرة للدخل في محفظة الصندوق.

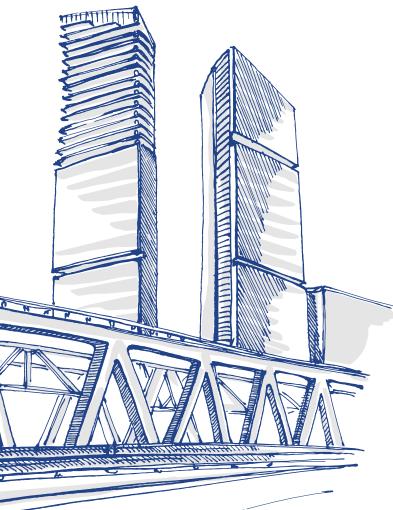
لمزيد من المعلومات حول مخاطر الاستثمار في الصندوق، يرجى قراءة شروط وأحكام الصندوق.

نبذة تعريفية: صندوق الراجحي ريت ("الصندوق" أو "الريت") هو صندوق مغلق عقاري متداول ومتواافق مع أحكام الشريعة تم إدراجه بالسوق المالية السعودية ("تداول") في 3 رجب 1439هـ 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. تتكون محفظة الصندوق بتملكها 18 عقاراً موزعة بقطاعات مختلفة مثل: (تجاري، تعليمي، مكاتب تجارية، لوجستي، صحي).

الاستثمارات: خلال عام 2020 لم يستحوذ الصندوق على عقارات جديدة، ولكن يقوم مدير الصندوق بالاستمرار بتقديم الفرص للاستحواذ على عقارات جديدة ومن المتوقع تنفيذ صفقات استحواذ خلال عام 2021 التي بدورها تساهم في تحسن توزيعات الصندوق.

جائحة كورونا (كوفيد - 19): في بداية عام 2020، تم تأكيد وجود فيروس كوفيد-19، والذي انتشر في جميع أنحاء العالم مما تسبب في اضطراب الأنشطة التجارية والاقتصادية. وبناءً على ذلك، تلقى الصندوق خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م عدداً من الطلبات من المستأجرين بالتنازل عن الإيجارات المستحقة حتى نهاية الاحترازية التي تم تنفيذها لاحتواء انتشار تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) بهدف حماية المواطنين والمقيمين بإغلاق المجمعات التجارية حتى إشعار آخر بالإضافة إلى حظر التجوال الكامل. وكما في 31 ديسمبر 2020م، وافق مجلس إدارة الصندوق على تقديم خصم بمبلغ 1,692,017 ريال سعودي للمستأجرين الذين تأثروا بشكل مباشر بسبب القيود المتعلقة بوباء كوفيد-19. أما بالنسبة لطلبات المستأجرين التي لا تتعلق بالتدابير الاحترازية لفيروس كوفيد-19، فتم رفضها. ويجوز لمدير الصندوق الدخول في نقاش مع المستأجرين حول إيجاد طرق أخرى لدعمهم.

يواصل الصندوق تحديد صافي قيمة الأصول مع تكرارها كما هو موضح في وثائق الطرح. وتطبيق سياسات التقييم بشكل مستمر وعكس ظروف السوق السائدة. وعند تحديد تقييمات العقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2020م، فقد نظر الصندوق في التأثير المحتمل (بناءً على أفضل المعلومات المتاحة) لحالات عدم التأكد الناجمة عن وباء كوفيد-19 وأخذ في الاعتبار التدابير والإعانة الاقتصادية التي يتبعها تقديمها إلى المستأجرين. ونتيجة لذلك، قامت إدارة الصندوق بتحميل هبوط في القيمة قدره 64,900,754 ريال سعودي نتيجة لانخفاض التقييمات العقارية وتحميل خسائر ائتمان متوقعة قدرها 12,804,340 ريال سعودي ناشئة عن الموجودات المالية عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م. تمت معالجة التأثير على أنه هبوط في القيمة ومخصص للديون المشكوك في تحصيلها، على التوالي، في القوائم المالية.



## أداء الصندوق

(الأرقام بالريل السعودي)

| القوائم المالية لعام<br>(1) 2018 | القوائم المالية لعام<br>(2) 2019 | القوائم المالية لعام<br>2020 | تفاصيل   |
|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--|
| 1,740,371,858                    | 2,386,201,229                    | 2,323,594,697                | إجمالي الأصول                                  |
| 1,250,411,446                    | 1,578,439,127                    | 1,511,581,047                | صافي قيمة الأصول                               |
| 122,200,609                      | 161,856,857                      | 161,856,857                  | الوحدات المصدرة                                |
| 10.23                            | 9.75                             | 9.34                         | صافي قيمة الأصول لكل وحدة<br>(القيمة الدفترية) |
| 10.09                            | 9.91                             | 9.75                         | صافي قيمة الأصول لكل وحدة<br>(القيمة العادلة)  |
| 0.484 (3)                        | 0.53 (4)                         | 0.56 (5)                     | توزيع الأرباح لكل وحدة                         |
| 92,099,709                       | 117,229,775                      | 170,366,698                  | إجمالي الدخل التشغيلي                          |
| 49,647,505                       | 56,104,033                       | 12,451,780                   | إجمالي صافي الدخل                              |
| 63,395,305                       | 74,038,740                       | 106,566,513                  | إجمالي النقد من العمليات                       |
| 459,913,600                      | 791,253,536                      | 791,254,599                  | التمويل  |
| %026.25                          | %033.16                          | %034.05                      | نسبة التمويل من إجمالي الصندوق                 |
| 0.46                             | 0.34                             | 0.08                         | صافي الدخل لكل وحدة                            |
| %0.85                            | %0.99                            | %1.6                         | نسبة إجمالي المصروفات (6)                      |
| 10.23                            | 10.17                            | 9.75                         | أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة                   |
| 10.17                            | 9.75                             | 9.34                         | أدنى صافي قيمة أصول لكل وحدة                   |

(1) منذ تاريخ الإدراج 2018.03.20 حتى 2018.12.31؛ ببيانات السنة الأولى لعمل الصندوق.

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

(3) توزيع أرباح عن النصف الأول من عام 2018.02.09 ر ريال/وحدة محدثة بتاريخ 2018.07.15، وتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام 0.311 ر ريال/وحدة محدثة بتاريخ 2019.02.09.

(4) توزيع أرباح عن النصف الأول من عام 2019.02.09 ر ريال/وحدة محدثة بتاريخ 2019.07.23، وتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام 0.21 ر ريال/وحدة محدثة بتاريخ 2020.02.09.

(5) توزيع أرباح عن النصف الأول من عام 2020.08.06 ر ريال/وحدة محدثة بتاريخ 2021.02.01، وتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام 0.28 ر ريال/وحدة محدثة بتاريخ 2020.08.06.

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

## أداء الصندوق

| *منذ التأسيس | خمس سنوات | ثلاث سنوات | سنة    | تفاصيل                                       |
|--------------|-----------|------------|--------|--|
| %0-6.6       | N.A       | N.A        | %0-4.2 | صافي قيمة الأصول لكل وحدة (بالقيمة الدفترية) |
| %0-2.5       | N.A       | N.A        | %0-1.6 | صافي قيمة الأصول لكل وحدة (بالقيمة العادلة)  |

منذ تاريخ الإدراج 2018.03.20 حتى 2018.12.31.



## العوائد السنوية

| *2018      | 2019        | 2020        | التفاصيل         |
|------------|-------------|-------------|------------------|
| 92,099,709 | 117,229,775 | 170,366,698 | إجمالي الإيرادات |

\* منذ تاريخ إدراج 2018.03.20 حتى 2018.12.31.

## إجمالي العوائد

| *منذ الإدراج | منذ 5 سنوات | منذ 3 سنوات | منذ سنة     | التفاصيل         |
|--------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| 379,696,182  | لا ينطبق    | لا ينطبق    | 170,366,698 | إجمالي الإيرادات |

\* تاريخ الإدراج 2018.03.20.

## تفاصيل الرسوم والمصاريف المدفوعة لأطراف أخرى

| 2018 <sup>(1)</sup> | 2019       | 2020        | التفاصيل  |
|---------------------|------------|-------------|---|
| 9,809,233           | 13,450,101 | 18,204,172  | رسوم إدارة الصندوق  |
| 90,959              | 150,209    | 185,000     | رسوم الحفظ  |
| 30,000              | 35,000     | 40,000      | رسوم مراجع الحسابات   |
| 3,211,359           | 4,089,753  | 3,592,341   | مصاريف متعلقة بالعقارات   |
| 1,679,848           | 2,125,943  | 2,449,590   | رسوم أخرى   |
| -                   | 3,965,311  | 12,804,340  | المخصصات  |
| 14,821,399          | 23,816,317 | 37,275,442  | إجمالي المصروفات باستثناء الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك                                     |
| 13,883,005          | 19,374,717 | 26,524,743  | مبلغ الربح مقابل التمويل  |
| 13,747,800          | 17,934,707 | 29,213,979  | رسوم الاستهلاك  |
| -                   | -          | 64,900,754  | هبوط في قيمة العقارات   |
| 42,452,204          | 61,125,741 | 157,914,918 | إجمالي المصروفات بما في ذلك مبلغ الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك وهبوط في قيمة العقارات       |
| %00.85              | %00.99     | %01.60      | إجمالي المصروفات باستثناء الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك كنسبة مئوية من إجمالي الأصول        |
| %02.43              | %02.56     | %06.80      | إجمالي المصروفات بما في ذلك مبلغ الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك كنسبة مئوية من إجمالي الأصول |

(1) منذ تاريخ إدراج 2018.03.20 حتى 2018.12.31.



**تقرير مجلس إدارة الصندوق :ملخص  
اجتماعات مجلس الصندوق والقرارات  
المعتمدة خلال عام ٢٠٢٠:**

تم عقد 7 اجتماعات مجلس إدارة الصندوق خلال السنة المالية وتم مناقشة المواضيع التالية:

- نبذة عن آخر المستجدات لسوق العقار.
- مناقشة أداء صندوق الراجحي ريت.
- مناقشة العديد من الصفقات ومختلف المسائل المتعلقة بالإجراءات العناية الالزمة لمراجعة الصفقات المقترحة.
- تعين مراجع مستقل.
- مناقشة طلبات المستأجرين لعفائهم من الأجرة بسبب جائحة كورونا (كوفيد-١٩).
- مناقشة إخطار مستأجر بالغاء عقد إيجار.
- مناقشة المراجعة النصف سنوية للصندوق.
- تعين رئيس مجلس إدارة.
- إخطار مجلس الإدارة بشأن آخر تحديث للتقييمات الدورية للعقارات.
- الإفصاح عن تضارب المصالح، إن وجد.

فيما يلي قائمة بالقرارات التي وافق عليها مجلس الصندوق خلال العام ٢٠٢٠:

| التفاصيل  | تاريخ القرار |
|---|--------------|
| الموافقة على توزيع الأرباح النقدية عن الفترة من ٢٠١٩.٠٧.٠١م حتى ٢٠١٩.١٢.٣١م         | 2020.02.09   |
| الموافقة على القوائم المالية عن عام ٢٠١٩م   | 2020.03.10   |
| الموافقة على التقرير السنوي لعام ٢٠١٩م  | 2020.03.19   |
| الموافقة على تعين اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون كمحاسب قانوني للصندوق لعام ٢٠٢٠م. | 2020.04.20   |
| الموافقة على تعين المقيمين لعقارات الصندوق للفترة المنتهية بتاريخ ٣٠.٠٦.٢٠٢٠م.      | 2020.05.14   |
| تعين الأشخاص وتفيدهم لمناقشة إيجار عقار البلو تاور ومستودعات اللؤلؤة.               | 2020.05.18   |
| تعين محامي خارجي فيما يتعلق بإيجار عقار البلو تاور ومستودعات اللؤلؤة.               | 2020.06.09   |
| الموافقة على تعين عضو مجلس إدارة مستقل.   | 2020.07.23   |
| الموافقة على توزيع الأرباح النقدية للفترة من ٢٠٢٠.٠١.٠١م حتى ٢٠٢٠.٠٦.٣٠م            | 2020.08.05   |
| الموافقة على التقرير المالي الأولي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م.               | 2020.08.12   |
| الموافقة على خصم لولو هايبر ماركت المتعلق بجائحة كورونا                             | 2020.09.06   |
| الموافقة على تعين فاليو سترايت لمراجعة الأجرة لعقار بلو تاور ومستودعات اللؤلؤة      | 2020.10.11   |
| الموافقة على تعين مستشار قانوني لنظر في النزاع القائم مع الفوزان                    | 2020.10.13   |
| الموافقة على تغيير إداري في شركة حفظ أصول الصندوق                                   | 2020.11.12   |
| الموافقة على التسهيلات المصرفية للصندوق   | 2020.12.17   |
| الموافقة على تعين المقيمين للصندوق للفترة المنتهية في ٣١.١٢.٢٠٢٠م                   | 2020.12.28   |

**الأحداث / التغييرات الجوهرية خلال العام**

| التفاصيل  | التاريخ    |
|---|------------|
| الإعلان عن توزيعات للفترة من ٢٠١٩.٠٧.٠١م حتى ٢٠١٩.١٢.٣١م  | 2020.02.09 |
| تغيير في عضوية مجلس إدارة الصندوق - إستقالة السيد / قوراف شاه   | 2020.02.09 |
| تحديث في الشروط والأحكام بتغيير أعضاء مجلس الإدارة  | 2020.02.09 |
| توفير القوائم المالية المدققة للصندوق للفترة المنتهية بتاريخ ٣١.١٢.٢٠١٩م  | 2020.03.18 |
| توفير التقرير السنوي للفترة المنتهية بتاريخ ٣١.١٢.٢٠١٩م   | 2020.03.22 |
| إعلان من مدير الصندوق بتلقيه طلبات متعددة من المستأجرين بالمطالبة بتحفيض و/أو إعادة جدولة و/أو تعليق الإيجار خلال فترة التدابير الاحترازية لجائحة كورونا        | 2020.04.12 |
| إعلان إلحاقي من مدير الصندوق بتلقيه طلبات متعددة من المستأجرين بالمطالبة بتحفيض و/أو إعادة جدولة و/أو تعليق الإيجار خلال فترة التدابير الاحترازية لجائحة كورونا | 2020.04.21 |

|   |                            |
|---|----------------------------|
| إعلان مدير الصندوق بتلقيه بريد إلكتروني بإشعار الغاء اتفاقية إيجار عقار بلو تاور ومستودعات اللؤلؤة بحجة بند القوة القاهرة وبالإشارة لجائحة كورونا بالمملكة العربية السعودية   | <a href="#">2020.04.26</a> |
| إعلان تعين المراجع المالي للحيد واليحيى محاسبون قانونيون  | <a href="#">2020.05.18</a> |
| تحديث الشروط والأحكام بتغيير المراجع المالي   | <a href="#">2020.05.18</a> |
| إعلان إلحاقي لإعلان مدير الصندوق بتلقيه بإشعار بالبريد الإلكتروني عن إلغاء اتفاقيات إيجار عقار بلو تاور ومستودعات اللؤلؤة بسحب المستأجر الرئيسي المطالبة بإنها العقد  | <a href="#">2020.07.20</a> |
| إعلان شركة الراجحي المالية عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت للفترة من 1 يناير 2020م إلى 30 يونيو 2020م  | <a href="#">2020.08.06</a> |
| إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لصندوق الراجحي ريت كما في 30 يونيو 2020م للجمهور.   | <a href="#">2020.08.10</a> |
| إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة التقرير المالي الأولي لصندوق الراجحي ريت للفترة من 1 يناير 2020م إلى 30 يونيو 2020م للجمهور   | <a href="#">2020.08.13</a> |
| إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة التقرير النصف سنوي للفترة المنتهية في 30 يونيو 2020م لصندوق الراجحي ريت   | <a href="#">2020.08.16</a> |
| إعلان شركة الراجحي المالية عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق الراجحي ريت بسبب تعين عضو مجلس الإدارة السيد / سعود بن محمد بن عبدالغنى سليمانى (عضو مستقل)   | <a href="#">2020.08.24</a> |
| إعلان شركة الراجحي المالية عن تحديث شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت بعد إجراء تغيير في أعضاء مجلس إدارة الصندوق   | <a href="#">2020.08.24</a> |
| تلقى شركة الراجحي المالية، مدير صندوق الراجحي ريت، خطاب عن طريق البريد الإلكتروني من شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة، المستأجر الرئيسي للنرجس بلازا وأنوار بلازا وrama بلازا، يفيد اعتمادهم التوجه للقضاء وذلك لغرض إعفاء الأجرة أو تخفيضها نتيجة وجود عائق وظروف استثنائية خارجة عن سيطرتهم على حد قولهم والتي ذكروا أنها أثرت بشكل سلبي على تحقيق المنفعة بشكل كامل وفقاً لحقيقة الأغراض الأساسية من اتفاقيات التأجير. | <a href="#">2020.09.30</a> |
| إعلان شركة الراجحي المالية عن تعين رئيس مجلس إدارة صندوق الراجحي ريت  | <a href="#">2020.10.12</a> |
| إعلان شركة الراجحي المالية عن تحديث شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت بعد تعين رئيس مجلس إدارة صندوق الراجحي ريت  | <a href="#">2020.10.12</a> |
| إعلان شركة الراجحي المالية عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق الراجحي ريت بسبب استقالة عضو مجلس الإدارة السيد / عبدالعزيز السبت - عضو مجلس إدارة (عضو غير مستقل)  | <a href="#">2020.11.08</a> |
| إعلان شركة الراجحي المالية عن تحديث شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت بعد إجراء تغيير في أعضاء مجلس إدارة الصندوق   | <a href="#">2020.11.08</a> |
| إعلان شركة الراجحي المالية عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق الراجحي ريت بسبب تعين عضو مجلس الإدارة السيد / عاصم بن طارق بن حسین رقبان - عضو مجلس إدارة (عضو غير مستقل)  | <a href="#">2020.12.03</a> |
| إعلان شركة الراجحي المالية عن تحديث شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت بعد إجراء تغيير في أعضاء مجلس إدارة الصندوق   | <a href="#">2020.12.03</a> |
| إعلان شركة الراجحي المالية بصفتها مدير صندوق الراجحي ريت، عن توقيع الراجحي ريت اتفاقية تسهيلات مصرفية متوافقة مع الضوابط الشرعية بتاريخ 05/05/1442هـ الموافق 20/12/2020م، وبقيمة 254.5 مليون ريال سعودي مع مصرف الراجحي.  | <a href="#">2020.12.21</a> |
| إعلان إلحاقي بخصوص شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة أن مدير الصندوق أعلن عن حضورها دعوى قضائية بتاريخ 21/12/2020م من المدعي "شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة" (بصفته مستأجر)، حيث أن موضوع الدعوى هو المطالبة بموازنة عقد إيجار عقار راما بلازا، نتيجة عدم انتفاعه من العين المؤجرة، حسب ادعاؤه.   | <a href="#">2020.12.22</a> |

## العمولات الخاصة (إن وجدت)

لم يحصل مدير الصندوق أي عمولات خلال السنة المالية 2020م.



## أ) مكونات المحفظة

| الموقع        | من القيمة السوقية %* |
|---------------|----------------------|
| الرياض        | 55.3%                |
| جدة           | 21.0%                |
| الدمام        | 11.3%                |
| الخبر         | 10.4%                |
| خميس مشيط     | 2.0%                 |
| المجموع الكلي | 100%                 |

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

| القطاع         | من القيمة السوقية %* |
|----------------|----------------------|
| التجزئة        | 33.3%                |
| التعليم        | 28.1%                |
| المكاتب        | 21.2%                |
| المستودعات     | 21.2%                |
| الرعاية الصحية | 7.3%                 |
| المجموع الكلي  | 100%                 |

\* تعادل القيمة السوقية العادلة مبلغ 2,273,890,500 مليون ريال سعودي كما في 31.12.2020.

## ب) إيجارات العقارات كنسبة من إجمالي إيجارات المحفظة

| اسم العقار                          | النسبة المئوية % |
|-------------------------------------|------------------|
| مدارس رواد الخليج العالمية، الدمام  | 12.11%           |
| بلو تاور، الخبر                     | 10.87%           |
| مدارس رواد الخليج العالمية ، الرياض | 10.40%           |
| المطلق/ لولو                        | 9.98%            |
| مستودعات اللؤلؤة، الرياض            | 8.09%            |
| الأندلس، جدة                        | 7.59%            |
| مستشفى السلام                       | 7.39%            |
| بنده مروه، جدة                      | 7.20%            |
| مدارس الفارس العالمية               | 5.94%            |
| راما بلازا                          | 3.02%            |
| الأنوار بلازا                       | 2.84%            |
| النرجس بلازا                        | 2.76%            |
| جرير الأحساء                        | 2.63%            |
| مستودع لولو اللوجستي                | 2.59%            |
| بنده، خميس مشيط                     | 2.00%            |
| بنده مدائن الفهد، جدة               | 1.84%            |
| بنده الروضة، جدة                    | 1.76%            |
| مدارس براعم رواد الخليج العالمية    | 0.99%            |
| <b>المجموع الكلي</b>                | <b>100%</b>      |

## ت) تفاصيل أخرى

| القيمة  | البند   |
|---------|---|
| % 23.51 | نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات %        |
| %96.6   | نسبة قيمة العقارات المؤجرة من قيمة العقارات الغير مؤجرة |

## محفظة العقارات

| لولو هايبر ماركت     | الأصل                        | أنوار بلازا                            | الأصل                        |
|----------------------|------------------------------|--|------------------------------|
| التجزئة              | القطاع                       | التجزئة                                | القطاع                       |
| الرياض               | المدينة                      | الرياض                                 | المدينة                      |
| 2٠ 19,428            | مساحة الأرض                  | 2٠ 9,981.76                            | مساحة الأرض                  |
| 2٠ 37,539.36         | مساحة البناء                 | 2٠ 4,812.42                            | مساحة البناء                 |
| 225,634,585          | تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي | 62,245,967                             | تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي |
| شركة المطلق للعقارات | المستأجر الرئيسي             | شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة | المستأجر الرئيسي             |
| عقد إيجار صافي       | نوع الإيجار                  | عقد إيجار صافي                         | نوع الإيجار                  |
| %100                 | معدل الإشغال                 | %100                                   | معدل الإشغال                 |
| 2029/04/25           | انتهاء مدة الإيجار           | 2025/03/03                             | انتهاء مدة الإيجار           |

| نرجس بلازا                             | الأصل                        | راما بلازا                             | الأصل                        |
|--|------------------------------|--|------------------------------|
| التجزئة                                | القطاع                       | التجزئة                                | القطاع                       |
| الرياض                                 | المدينة                      | الرياض                                 | المدينة                      |
| 2٠ 9,000                               | مساحة الأرض                  | 2٠ 15,600                              | مساحة الأرض                  |
| 2٠ 5,697.6                             | مساحة البناء                 | 2٠ 9,822.42                            | مساحة البناء                 |
| 61,289,083                             | تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي | 69,403,268                             | تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي |
| شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة | المستأجر الرئيسي             | شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة | المستأجر الرئيسي             |
| عقد إيجار صافي                         | نوع الإيجار                  | عقد إيجار صافي                         | نوع الإيجار                  |
| %100                                   | معدل الإشغال                 | %100                                   | معدل الإشغال                 |
| 2025/03/03                             | انتهاء مدة الإيجار           | 2025/03/03                             | انتهاء مدة الإيجار           |

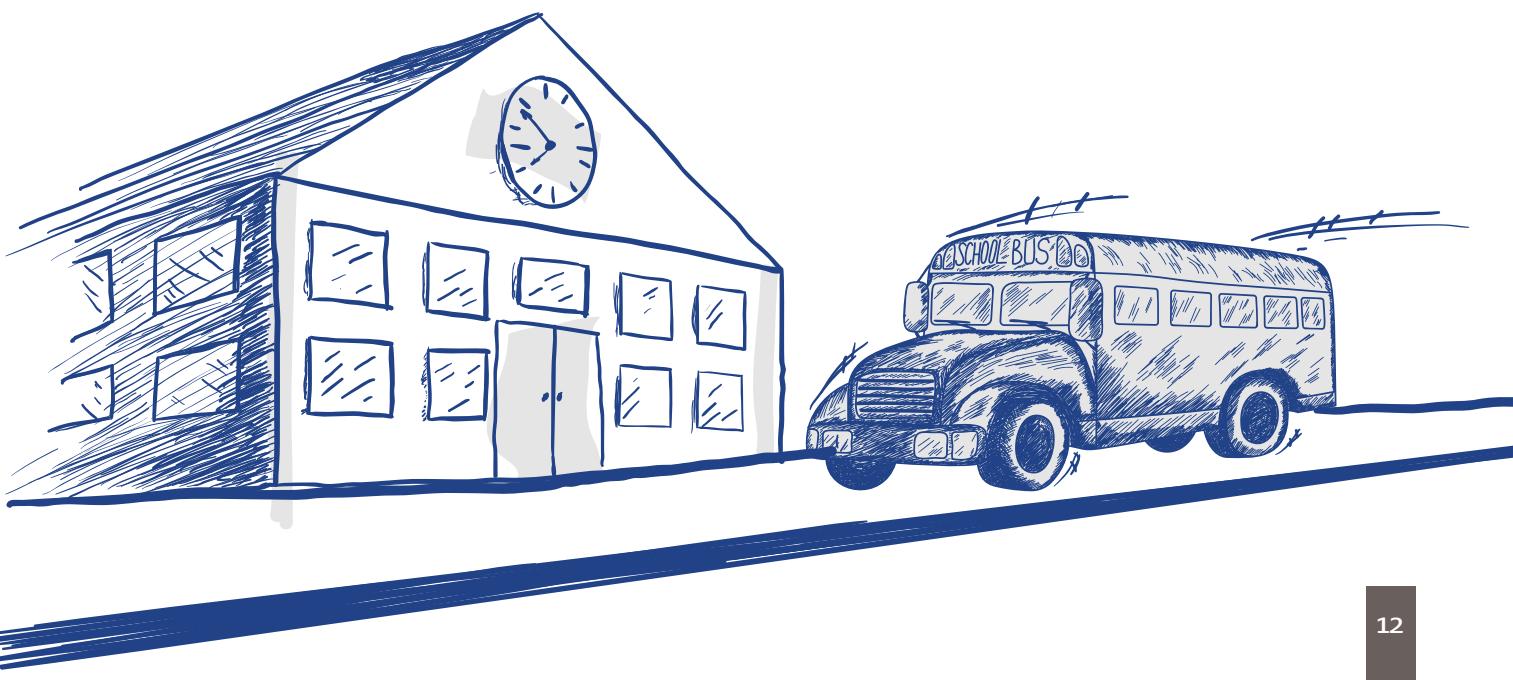
## محفظة العقارات

| جري الأحساء      | الأصل                        |
|------------------|------------------------------|
| التجزئة          | القطاع                       |
| الرياض           | المدينة                      |
| ٢٥٤,٩٥٣          | مساحة الأرض                  |
| ٢٥٩,١٦٢          | مساحة البناء                 |
| ٧٢,١٧٨,٨١٤       | تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي |
| لا يوجد          | المستأجر الرئيسي             |
| مستأجرون متعددون | نوع الإيجار                  |
| %٦٧              | معدل إشغال                   |
| -                | انتهاء مدة الإيجار           |

| مدرسة الفارس العالمية | الأصل                        |
|-----------------------|------------------------------|
| التعليم               | القطاع                       |
| الرياض                | المدينة                      |
| ٢٥١٦,٥٠٠              | مساحة الأرض                  |
| ٢٥٣٦,٨٣٥              | مساحة البناء                 |
| ١٣٢,٨٢٦,٢٦٣           | تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي |
| مدرسة الفارس العالمية | المستأجر الرئيسي             |
| عقد إيجار صافي        | نوع الإيجار                  |
| %١٠٠                  | معدل إشغال                   |
| ٢٠٢٦/٠٦/٢٧            | انتهاء مدة الإيجار           |

| بنده - خميس مشيط  | الأصل                        |
|-------------------|------------------------------|
| التجزئة           | القطاع                       |
| خميس مشيط         | المدينة                      |
| ٢٥١٩,٠٠٠          | مساحة الأرض                  |
| ٢٥٥,٤٥٦.٢٧        | مساحة البناء                 |
| ٤٧,٩٩٣,٥٦٥        | تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي |
| شركة بنده للتجزئة | المستأجر الرئيسي             |
| عقد إيجار صافي    | نوع الإيجار                  |
| %١٠٠              | معدل إشغال                   |
| ٢٠٢٩/٠٣/٢٢        | انتهاء مدة الإيجار           |

| بنده - حي المروءة | الأصل                        |
|-------------------|------------------------------|
| التجزئة           | القطاع                       |
| جدة               | المدينة                      |
| ٢٥٣٨,٦٤١          | مساحة الأرض                  |
| ٢٥١٥,٢٤٧.٧٢       | مساحة البناء                 |
| ٢١٧,٦٠٤,٠٩٩       | تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي |
| شركة بنده للتجزئة | المستأجر الرئيسي             |
| عقد إيجار صافي    | نوع الإيجار                  |
| %١٠٠              | معدل إشغال                   |
| ٢٠٢٨/١١/١٠        | انتهاء مدة الإيجار           |



## محفظة العقارات

| الاصل                        | بنده - حي الروضة  | بنده - حي مدائن الفهد |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|
| القطاع                       | التجزئة           | التجزئة               |
| المدينة                      | جدة               | جدة                   |
| مساحة الأرض                  | 2,99,929.79       | 2,11,873.92           |
| مساحة البناء                 | 2,3,300.4         | 2,3,838               |
| تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي | 67,443,000        | 48,592,750            |
| المستأجر الرئيسي             | شركة بنده للتجزئة | شركة بنده للتجزئة     |
| نوع الإيجار                  | عقد إيجار صافي    | عقد إيجار صافي        |
| معدل الإشغال                 | %100              | %100                  |
| انتهاء مدة الإيجار           | 2029/02/25        | 2029/09/02            |

| الاصل                        | مركز الأندلس     | البرج الأزرق (بلو تاور) |
|------------------------------|------------------|-------------------------|
| القطاع                       | مكاتب / معارض    | مكاتب / معارض           |
| المدينة                      | جدة              | الخبر                   |
| مساحة الأرض                  | 2,9,565.85       | 2,5,464.00              |
| مساحة البناء                 | 2,33,426.34      | 2,33,591.91             |
| تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي | 190,000,000.00   | 227,000,000.00          |
| المستأجر الرئيسي             | لا يوجد          | شركة رواج العقارية      |
| نوع الإيجار                  | مستأجرون متعددون | عقد إيجار صافي          |
| معدل الإشغال                 | %65              | %100                    |
| انتهاء مدة الإيجار           | -                | 2023/03/10              |

| الاصل                        | مستودعات اللؤلؤة   | مستودعات لولو المركبة         |
|------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| القطاع                       | مستودعات           | مستودعات                      |
| المدينة                      | الرياض             | الرياض                        |
| مساحة الأرض                  | 2,94,908.60        | 2,23,716.29                   |
| مساحة البناء                 | 2,80,359.08        | 2,16,500                      |
| تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي | 198,701,300        | 52,250,000                    |
| المستأجر الرئيسي             | شركة رواج العقارية | شركة لولو السعودية هايبرماركت |
| نوع الإيجار                  | عقد إيجار صافي     | عقد إيجار صافي                |
| معدل الإشغال                 | %100               | %100                          |
| انتهاء مدة الإيجار           | 2023/03/05         | 2031/12/16                    |

## محفظة العقارات

| الاصل                        | مستشفى صحة السلام الطبي   |
|------------------------------|---------------------------|
| القطاع                       | الرعاية الطبية            |
| المدينة                      | الرياض                    |
| مساحة الأرض                  | 2,360                     |
| مساحة البناء                 | 17,568                    |
| تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي | 163,776,224               |
| المستأجر الرئيسي             | شركة مجموعة السلام الطبية |
| نوع الإيجار                  | عقد إيجار صافي            |
| معدل الإشغال                 | %100                      |
| انتهاء مدة الإيجار           | 2033/12/31                |

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

| الاصل                        |
|------------------------------|
| القطاع                       |
| المدينة                      |
| مساحة الأرض                  |
| مساحة البناء                 |
| تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي |
| المستأجر الرئيسي             |
| نوع الإيجار                  |
| معدل الإشغال                 |
| انتهاء مدة الإيجار           |

| الاصل                        |
|------------------------------|
| القطاع                       |
| المدينة                      |
| مساحة الأرض                  |
| مساحة البناء                 |
| تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي |
| المستأجر الرئيسي             |
| نوع الإيجار                  |
| معدل الإشغال                 |
| انتهاء مدة الإيجار           |

|                |  |
|----------------|--|
| الصندوق        | صندوق الراجحي بيت.   |
| نوع الصندوق    | صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية - يتم تداوله في السوق المالية السعودية (تداول).  |
| الهدف          | الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع نسبة محددة لا تقل عن ٥٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق، وذلك بشكل نصف سنوي. |
| مدة الصندوق    | ٩٩ سنة.  |
| مستوى المخاطرة | متوسط إلى مرتفع.   |

| المخاطر الرئيسية    | وصف  | الاجراء المتخذ لتحفييف المخاطر   |
|---------------------|--|--|
| مخاطر السوق         | خطر حدوث تغيرات معاكسه في الظروف الاقتصادية مثل عدم التوازن في العرض والطلب وضعف السيولة وعدم توفر الكفاية الأئتمانية، وما إلى ذلك، مما قد يؤثر سلباً على قيمة العقارات. | تقييم العقارات على أساس نصف سنوي لفهم ظروف السوق واتخاذ الإجراءات الازمة 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 تحليلاً ائتماني / التقييم للمستأجرين قبل أن يتم قبولهم. للمستأجرين الحاليين: الرصد المستمر للمبالغ المستحقة والمتابعة المستمرة مع المستأجرين لتحصيل الأيجارات المستحقة.  |
| مخاطر السيولة       | ١. عدم القدرة على تحويل الأصول إلى نقد دون خسارة جزء من رأس المال أو الدخل.<br>٢. عدم القدرة على سداد ديون الصندوق.  | ١. 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.<br>٢. نسبة تخطية الديون أكثر من ٥ 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.   | ٥٥٪ من إجمالي مبلغ التمويل له معدل ربح ثابت مما يقلل بشكل كبير من مخاطر سعر الفائدة، أما ما تبقى ٤٩.٥٪ من المبلغ له معدل ربح متغير معرض لتقلبات أسعار الفائدة. لا توجد آلية تحوط محددة للتخفيف من مخاطر أسعار الفائدة المتغيرة. ومع ذلك، فإن مدير الصندوق الصندوق يدرس إمكانية تطبيق منتجات المبادلة للعوائد. وسيتم الإفصاح للسوق عن هذا الترتيب عند الانتهاء منه. |
| المخاطر التنظيمية   | خطر عدم الوفاء بالمتطلبات القانونية والتنظيمية المطبقة على الصندوق.  | يتبع الصندوق جميع الأنظمة الإدارية والتنظيمية ذات العلاقة كما تشرف إدارة الحكومة والالتزام التابعة للشركة على نشاط إدارة الصندوق.  |

لدى الصندوق محفظة متنوعة من حيث القطاعات والموقع الجغرافي، كما يسعى مدير الصندوق جاهدا لتحقيق المزيد من التنوع من خلال إضافة أنواع أخرى جديدة في المحفظة. فيما يلي مقارنة حصص استثمار الصندوق في مختلف القطاعات بين ديسمبر 2019 وديسمبر 2020 كنسبة مئوية من القيمة السوقية للمحفظة الاستثمارية للصندوق:

| 2020  | 2019  | القطاع         |
|-------|-------|----------------|
| %33.3 | %33.3 | التجزئة        |
| %28.1 | %27.4 | التعليم        |
| %21.2 | %21.4 | المكاتب        |
| %10.2 | %10.5 | المستودعات     |
| %7.3  | %7.1  | الرعاية الصحية |
| %100  | %100  | المجموع الكلي  |
| 18    | 18    | عدد العقارات   |

سيواصل مدير الصندوق جهوده لزيادة تنوع المحفظة الاستثمارية للصندوق.

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

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 %34.05 من إجمالي قيمة الأصول، والصندوق لديه مجال إضافي لرفع معدل الرافعة المالية لتصل إلى الحد الأقصى المسموح به بموجب اللائحة التنظيمية.

تم تأجير 16 من أصل 18 عقاراً منها على أساس عقد إيجار صافى (حيث يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه باستثناء عقار مدارس الفارس العالمية ومستشفى السلام يتحمل الصندوق تكاليف التأمين عليه)، وبالتالي تبلغ نسبة الإشغال %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 الإشغال في هذه العقارات. ويتم تقديم اسعار مسبقة لمدة 3 أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء العقد. وخلال هذه الفترة يمكن إجراء ترتيب بديل.

مخاطر التركيز المفرط على نوع معين من العقارات أو القطاعات أو الموضع الجغرافي.

#### مخاطر التركيز

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

#### المخاطر الاقتصادية

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

#### مخاطر التمويل

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

#### مخاطر الإشغال

| قد يؤثر خطر الإنهاء المبكر لعقد مدير الممتلكات على عمليات العقارات التي يديرها.  | مخاطر مدير إدارة الممتلكات  |
|--|---|
| <p>تقديم إشعار مسبق لمدة 3 أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء الخدمات. ويمكن خلال هذه الفترة اتخاذ ترتيبات بديلة.</p> <p>تقديم إشعار مسبق من قبل المستأجرين قبل إنهاء العقد، وخلال فترة الاشعار 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>تم تأجير 16 من أصل 18 عقاراً منها على أساس عقد إيجار صافي (حيث يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه باستثناء عقار مدارس الفارس العالمية ومستشفى صحة السلام الطبي يتحمل الصندوق تكاليف التأمين عليه). ولذلك فإن المستأجر الرئيسي هو: المسؤول عن مصروفات التشغيل للعقارات. وفيما يتعلق بالعقارات المتبقية التي ليس لديها مستأجر رئيسي فيتم إدارتها من قبل مدير الممتلكات الذي يسعى جاهداً لاحفاظ 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 والتلفقات غير المتوقعة ولوائح البلديات والقوانين الطبيعية وغيرها.</p>                            |
| <p>1. فيما يتعلق بالممتلكات المؤجرة بعد 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 يملكتها الصندوق وبالتالي يؤثر على إمكانية توليد الدخل من هذه الممتلكات مما يؤثر سلباً على بيانات الدخل الخاصة بالصندوق.</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 يملكتها وفقاً لأحكام زكاة عروض التجارة. ونظراً لاختلاف مدد الاستثمار في الصندوق من مستثمر (مضارب بالوحدات) آخر، فإنه يصعب تحديد الفترة التي يحول فيها المال منهن على حد، مما يصعب معه حساب زكاة أموال المضارب بوحدات الصندوق، فعلى كل منهم أن يخرج زكاة نصيبه إذا حال عليه الحول، وفقاً لأحكام زكاة عروض التجارة، وهي 02.5% من متوسط سعر السوق للوحدات الاستثمارية التي يملكها في اليوم الذي تجب فيه الزكاة.\*
- ب. إن كان يقصد شراء الوحدات الاحتفاظ بها والاستفادة من العوائد التي تتحققها الوحدات، وجب عليه استخراج زكاة ماله بالنظر فقط إلى ما تمثله الموجودات الزكوية في الوحدات التي يملكتها، ونظراً لاختلاف مدد الاستثمار في الصندوق من مستثمر (مقتني للوحدات) آخر، فإنه يصعب تحديد الفترة التي يحول فيها المال منهن على حد، مما يصعب معه حساب زكاة وحدات الصندوق، فعلى كل منهم أن يخرج زكاة نصيبه إذا حال عليه الحول، وهي 02.5% من إجمالي سعر الموجودات الزكوية للوحدات التي يملكها في اليوم الذي تجب فيه الزكاة\* باتباع المعادلة الآتية:

| العام | نصيب كل وحدة من الزكاة | عدد الوحدات المملوكة للعميل | = | مبلغ الزكاة الإجمالي (بالريال السعودي) |
|-------|------------------------|-----------------------------|---|--|
| ٢٠١٨  | 0,0083                 | x                           | = | لا يوجد                                |
| ٢٠١٩  | لا يوجد                | x                           | = | لا يوجد                                |
| ٢٠٢٠  | لا يوجد                |                             |   | لا يوجد                                |

\* 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 النقددين) قد بلغ النصاب الشرعي للزكاة.



صندوق الراجحي ريت  
(المدار من قبل شركة الراجحي المالية)  
القواعد المالية  
وتقدير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

| رقم الصفحة | المحتويات                        |
|------------|----------------------------------|
| ٥ - ٦      | نقرير المراجع المستقل            |
| ٧          | قائمة المركز المالي              |
| ٨          | قائمة الدخل الشامل               |
| ٩          | قائمة التغيرات في صافي الموجودات |
| ٢٨ - ٣٠    | إيضاحات حول القوائم المالية      |

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

**تقرير حول مراجعة القوائم المالية**

**الرأي**

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق الراجحي ريت ("الصندوق") والمدار من قبل شركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقوائم الدخل الشامل والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

**أساس الرأي**

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعةنا للقوائم المالية، كما أثنا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

**أمور المراجعة الرئيسية**

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها أهمية بالغة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. ولقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية بكل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأينا منفصلاً حول تلك الأمور.

**تقرير المراجع المستقل  
إلى مالكي الوحدات في صندوق الراجحي بيت  
(المدار من قبل شركة الراجحي المالية) - تتمة**

**أمور المراجعة الرئيسية - تتمة**

| <b>أمور المراجعة الرئيسي</b>  | <b>تقييم العقارات الاستثمارية</b>   |
|---|---|
| بالنسبة لانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بإجراءات المراجعة التالية:   | يمتلك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مبان تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.   |
| - قمنا بتقييم المؤهلات المهنية والكفاءة والخبرة للمقيمين المستقلين للصندوق، كما تأكينا من اعتماد المقيمين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)؛  | تدرج العقارات الاستثمارية، المحافظ عليها لغرض زيادة رأس المال و/ أو تحقيق عائدات الإيجار، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.  |
| - قمنا بمراجعة الافتراضات والمنهجيات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية من قبل المقيمين المستقلين للصندوق، كما حصلنا على مشاركة مدير الصندوق في عملية التقييم لتحديد ما إذا كان قد تم إجراء الإشراف المناسب؛ | يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية بشأن خسائر الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد.  |
| - قمنا بمراجعة المنهجية والافتراضات والعوامل الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية من خلال تعين خبراء تقييم مستقلين.   | لتقدير الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين بغرض إجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.  |
| - قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً لإيضاح ٩ حول القوائم المالية المرفقة مع تقارير المقيمين الخارجيين؛  | لقد اعتربنا أن هذا أمر مراجعة رئيسي وذلك لأن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكماً جوهرياً من قبل إدارة الصندوق وتقييم القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة أو القيمة الحالية، أيهما أعلى، لل Investments العقارية ذات الصلة بناءً على تقارير التقييم المستقلة. ولقد قامت إدارة الصندوق بتحديد أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية في نهاية السنة كانت أقل من القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وتم إثبات انخفاض في القيمة قدره ٧٥٤,٩٠٠ ريال سعودي (٢٠١٩: لا شيء) في قائمة الدخل الشامل خلال السنة. |
| - راجعنا أيضاً مدى كفاية الإفصاحات عن العقارات الاستثمارية المدرجة في القوائم المالية المرفقة.  | تم الإفصاح عن سياسات الصندوق الخاصة بالعقارات الاستثمارية في إيضاح ٥-٧ وتم إدراج الإفصاحات المتعلقة بأمر المراجعة الرئيسية المذكور أعلاه في الإيضاحين ١ و ٩ حول القوائم المالية المرفقة.  |

**تقرير المراجع المستقل  
إلى مالي الوحدات في صندوق الراجحي ريت  
(المدار من قبل شركة الراجحي المالية) - تتمة**

**أمور المراجعة الرئيسية - تتمة**

| <b>أمور المراجعة الرئيسية</b> | <b>الكيفية التي تم التعامل بها أثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي</b>   |
|-------------------------------|---|
|                               | <p>المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (الأدوات المالية)<br/>أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ - "الأدوات المالية" الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ - "الأدوات المالية" في ثلاث مراحل على التحول التالي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- المرحلة ١ - تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية ؛</li> <li>- المرحلة ٢ - منهجة الانخفاض في القيمة ؛ و</li> <li>- المرحلة ٣ - محاسبة التحوط</li> </ul> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، بلغت القيمة الدفترية لذمم الإيجارالمدينية ٣٩,٦٩٤,٩٤٨ ريال سعودي (٢٠١٩ ٥,١٩٦,٦٨٥ ريال سعودي) بعد المحاسبة عن مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة البالغة ١٦,٧٦٩,٦٥٢ ريال سعودي (٢٠١٩ ٣,٩٦٥,٣١٢ ريال سعودي).</p> <p>لقد اعتبرنا أن هذا أمر مراجعة رئيسي لأن التقييم لتحديد مخصص انخفاض القيمة يتطلب حكماً جوهرياً من قبل مدير الصندوق وقد يكون التأثير المحتمل لانخفاض القيمة جوهرياً على القوائم المالية.</p> <p>مجالات الأحكام الرئيسية المدرجة هي كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تقدير متطلبات تحديد الانخفاض في القيمة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ، والذي ينعكس في نموذج خسارة الائتمان المتوقعة للصندوق.</li> <li>• تحديد التعرضات ذات التدهور الكبير في جودة الائتمان.</li> <li>• الافتراضات المستخدمة في نموذج خسارة الائتمان المتوقعة مثل الوضع المالي للطرف المقابل والتడفقات النقدية المستقبلية المتوقعة وعوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية.</li> </ul> <p>تم الإفصاح عن سياسات الصندوق الخاصة بانخفاض قيمة الموجودات المالية المحافظ عليها بالتكلفة المطفأة في الإيضاح ٣،٤ والإفصاحات ذات الصلة حول أمر المراجعة الرئيسي المذكور أعلاه مدرجة في الإيضاح ٦ حول القوائم المالية المرفقة.</p> |
|                               | <p>فيما يتعلق بمنهجية التصنيف والقياس والانخفاض في قيمة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ، تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- قراءة سياسة مخصصات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ الخاص بمدير الصندوق ومقارنتها بمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ؛</li> <li>- التتحقق من مدى ملائمة تحديد مدير الصندوق للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان والأساس الناتج عن تصليف التعرضات في مراحل مختلفة ؛</li> <li>- فحص وفهم مصادر البيانات الرئيسية والافتراضات الخاصة بالبيانات المستخدمة في نموذج خسارة الائتمان المتوقعة التي يستخدمها مدير الصندوق لتحديد مخصصات انخفاض القيمة ؛</li> <li>- فيما يتعلق بالافتراضات العatile التي يستخدمها مدير الصندوق في حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة ، أجرينا مناقشات مع مدير الصندوق وأيدينا الافتراضات باستخدام المعلومات المتاحة للجمهور ؛</li> <li>- إشراك الخبراء الداخليين للمساعدة في تقييم الافتراضات المستخدمة في نموذج انخفاض القيمة الخاص بمدير الصندوق بما في ذلك تقييمات الاحتمالية المناسبة للتعثر في السداد والتعرض عند التعثر في السداد والخسارة بافتراض التعثر في السداد المستخدمة في حساب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة ؟</li> </ul> <p>و</p> <p>قمنا أيضاً بتقييم إفصاحات القوائم المالية للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ المتضمنة في القوائم المالية المرفقة لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعيار.</p>   |



تقرير المراجع المستقل

٣٤٠ - ربع إلى مالكي الوحدات في صندوق الراجحي ريت  
(المدار من قبل شركة الراجحي المالية) - تتمة

أمور أخرى

تمت مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، من قبل مراجع آخر أبدى رأياً غير معدل بشأن هذه القوائم في ٢٢ رجب ١٤٤١هـ (الموافق ١٧ مارس ٢٠٢٠).

**المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٠**  
ت تكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٠، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع حولها. إن مدير الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى في تقريره السنوي.  
إن رأينا حول القوائم المالية لا يعطي المعلومات الأخرى، ولا نبدي أي شكل من أشكال التأكيدات حولها.

وفيما يتعلّق بـمراجعتنا للقواعد المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الموضوعة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهرى مع القواعد المالية أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال المراجعة أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهرى، وإذا استنتجنا، بناءً على العمل الذى قمنا به، أن هناك أخطاء جوهرية في المعلومات الأخرى، فيجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة. لا يوجد لدينا ما يجب التقرير عنه في هذا الشأن.

مسؤليات مدير الصندوق، والمكلفين بالحكمة حول القوائم المالية

**إن مدير الصندوق هو المسئول عن إعداد القوائم المالية وعرضها العادل، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورة، لتمكينه من إعداد قوائم مالية خاللة من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ.**

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقويم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستثمارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستثمارية، وتطبيق مبدأ الاستثمارية في المحاسبة، ما لم يتوافق مدير الصندوق بتصفيه الصندوق أو إنفاقه عملياته، أو ليس، هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

ان الكافن: «الحكمة مسؤولة عن الاشاف على عمليه اعداد التقرير المالي في الصندوق».

مراجعات المراجعة حمل مراجعة القوائم المالية

**مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية**

تمثل أهدافها في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية كل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأيناً إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضمانتاً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائناً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريرات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة، بمفردها أو في مجموعة، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة، وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما تقوم بـ

- تحديد وتقويم مخاطر التحريرات الجوهرية في القوائم المالية سواءً كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة ل توفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف تحرير جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطير الناتج عن خطأ لأن الغش قد ينطوي على توأط أو تزوير أو حذف معتمداً أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

**تقرير المراجع المستقل**  
إلى مالكي الوحدات في صندوق الراجحي ريت  
(الدار من قبل شركة الراجحي العالمية) - تتمة

**مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية - تتمة**

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إيهام رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإقصادات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تغير شكلها كثيرة حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإقصادات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإقصادات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقيف الصندوق عن الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تقويم العرض العام، وهيكل ومحظوظ القوائم المالية، بما في ذلك الإقصادات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبّر عن المعاملات والأحداث التي تتمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

ستقوم بإبلاغ المكلفين بالحكومة - من بين أمور أخرى - بال نطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

كما تقوم بتزويد المكلفين بالحكومة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، وإبلاغه بكلّة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بأنها تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، وتقدّم ضوابط الالتزام، إذا تطلب ذلك.

ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحكومة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها أهمية بالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، واعتبارها أمور مراجعة رئيسية. ستقوم بتبيان هذه الأمور في تقريرنا ما لم تحظر الأنظمة والقوانين الإفصاح العملي عن هذا الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب التبعات السلبية للإبلاغ والتي تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن الحاجد والبيجن محاسبون قانونيون



تركي عبد المحسن الحاجد  
محاسب قانوني  
قيد سجل المحاسبين القانونيين رقم (٤٣٨)

الرياض: ٥ شعبان ١٤٤٢هـ  
(٢٠٢١ مارس)

٢٠١٩ دیسمبر ٢٠٢٠ دیسمبر ایضاً ریال سعودی ریال سعودی

|                      |                      |             |   |
|----------------------|----------------------|-------------|---|
|                      |                      |             | الموجودات المتداولة   |
| ١٢٥,٠٠٠              | ١٢٥,٠٠٠              | ١٢          | نقدية وثبته نقدية   |
| ٥,٩٩٦,٦٨٥            | ٣٩,٦٩٤,٩٤٨           | ٣           | مدينون دخل إيجار  |
| -                    | ٦٣,٨٧٥,٩٩٧           | ١٣,٧        | استثمارات مقلصة بالقيمة العائلة من خلال الربح أو الخسارة              |
| ٤٠,٤٤١,١٩٣           | ٩٤٦,٢٤٩              | ٢           | نفقات مقسمة لاستثمارات مقلصة بالقيمة العائلة من خلال الربح أو الخسارة |
| -                    | ٨,٠٥٥,١٨٠            |             | دخل إيجار مستحق   |
| ٣٨,٩٩٠,٤١٨           | ٢,٩٣١,٦٧٦            |             | مصاريف مدفوعة مقتضاها وموجودات أخرى                                   |
| <b>٨٤,٣٥٣,٣٩٦</b>    | <b>١١٥,٦٤٩,٠٤٢</b>   |             | <b>اجمالي الموجودات المتداولة</b>                                     |
| <b>٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣</b> | <b>٩,٢٠٧,٩٦٥,٦٥٥</b> | <b>١٣,٨</b> | <b>الموجودات غير المتداولة</b>  |
| <b>٢,٣٨٦,٢٠١,٢٢٩</b> | <b>٢,٣٢٣,٥٩٤,٦٩٧</b> |             | <b>عقارات استئجارية</b>   |
|                      |                      |             | <b>اجمالي الموجودات</b>   |
|                      |                      |             | المطلوبات   |
| ٩,٠٣٦,١٦١            | ١٢,٧٦٦,٨٩٤           |             | المطلوبات المتداولة   |
| ٧,٠١١,٣٩٠            | ٧,٩٧٩,٥٣٩            | ١٠          | دخل إيجار معجل  |
| ٤٢١,١١٠              | ١٢,٦١٣               | ١٢          | مصاريف مستحقة الدفع ومتطلبات أخرى                                     |
| ٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠          | ١٤٥,٤٠٦,٧٠٠          | ١٢          | أتعاب الإدارية مستحقة الدفع   |
| <b>٢٧١,٠٠٨,٥٦٦</b>   | <b>١٦٦,١٦٥,٦٥١</b>   |             | قروض - جزء متداول   |
| <b>٥٣٦,٧٥٣,٥٣٦</b>   | <b>٦٤٥,٨٤٧,٩٩٩</b>   | <b>١٢</b>   | <b>اجمالي المطلوبات المتداولة</b>                                     |
| <b>٨,٠٧,٧٦٢,١٠٢</b>  | <b>٨١٢,٠١٣,٦٥٠</b>   |             | <b>المطلوبات غير المتداولة</b>  |
| <b>١,٥٧٨,٤٣٩,١٢٧</b> | <b>١,٥١١,٥٨١,٠٤٧</b> |             | قروض - جزء غير متداول   |
|                      |                      |             | <b>اجمالي المطلوبات</b>   |
|                      |                      |             | صافي الموجودات المتعلقة بمالكي الوحدات القابلة للاسترداد              |
| <b>١٦١,٨٥٦,٨٥٧</b>   | <b>١٦١,٨٥٦,٨٥٧</b>   | <b>١١</b>   | <b>الوحدات المصدرة (بالعدد)</b>                                       |
| <b>٩,٧٥</b>          | <b>٩,٣٤</b>          |             | <b>قيمة الوحدة (بالي ريال السعودي)</b>                                |
| <b>٩,٩١</b>          | <b>٩,٧٥</b>          | <b>٤,٩</b>  | <b>القيمة العائلة للوحدة (بالي ريال السعودي)</b>                      |

٢١- الاستثناءات المفقرة من ١ إلى ٢١ جـ ٢ لا ينبعوا من هذه القوانين المالية

| للسنة المنتهية في<br>٢١<br>ديسمبر ٢٠١٩<br>ريال سعودي       | للسنة المنتهية في<br>٢١<br>ديسمبر ٢٠٢٠<br>ريال سعودي        | إيضاح             | الدخل<br>نحو إيجار من عقارات استثمارية  |
|--|---|-------------------|---|
| ١١٥,٩٣٤,٤٦٦  | ١٦٨,٨٥٥,٥١٤   | ١٣.٥              |   |
| <u>١١٥,٩٣٤,٤٦٦</u>   | <u>١٦٨,٨٥٥,٥١٤</u>  |                   | <b>إجمالي الدخل</b>   |
| (١٧,٩٣٤,٧٠٧)<br>(١٣,٤٥٠,١٠١)<br>(٣,٩٦٥,٣١٢)<br>(٦,٤٠٠,٩٠٥) | (٤٩,٢١٣,٩٧٩)<br>(١٨,٤٠٤,١٧٢)<br>(١٢,٨٠٤,٣٤٠)<br>(٦,٤٦٦,٩١٩) | ٨<br>١٢<br>٦<br>٦ | المصاريف<br>مصرف استهلاك عقارات استثمارية<br>أتعاب إدارة<br>مخصص نعم إيجار مدينة مشكوك في تحصيلها<br>مصاريف أخرى  |
| <u>(٤١,٧٥١,٠٢٥)</u>  | <u>(٦٦,٤٨٩,٤٢٠)</u>   |                   | <b>إجمالي المصاريف</b>  |
| ٧٤,١٨٣,١٤١   | ١٠٢,٣٩٦,٠٩٤   |                   | <b>الربح التشغيلي</b>   |
| (١٩,٣٧٤,٧١٧)<br>١١٧,٠٨٢<br>١,١٧٨,٢٢٧<br>-                  | (٢٦,٥٢٤,٧٤٣)<br>٣٠١,٤٤٦<br>٨٣٨,٨٦٢<br>٢٧٠,٩١٥               | ١٢<br>٧<br>٧      | تكلفة تمويل<br>نجل آخر<br>مكاسب محققة عن استثمارات مقلبة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة<br>مكاسب غير محققة عن استثمارات مقلبة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو<br>الخسارة |
| <u>٥٦,١٠٤,٠٣٣</u>  | <u>٧٧,٣٥٢,٥٣٦</u>   |                   | <b>ربح السنة</b>  |
| -  | <u>(٦٤,٩٠٠,٧٥٤)</u>   | ٨                 | هبوط في قيمة عقارات استثمارية   |
| <u>٥٦,١٠٤,٠٣٣</u>  | <u>١٢,٤٥١,٧٨١</u>   |                   | <b>ربح السنة بعد الهبوط في القيمة</b>   |
| -  | -   |                   | <b>دخل شامل آخر</b>   |
| <u>٥٦,١٠٤,٠٣٣</u>  | <u>١٢,٤٥١,٧٨١</u>   |                   | <b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>  |

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

السنة المنتهية في ٢١ للسنة المنتهية في ٢١  
 ٢٠١٩ ديسمبر ٢٠٢٠ ريل سعودي إيضاح  
 ١,٢٥٠,٤١١,٤٤٦ ١,٥٧٨,٤٣٩,١٢٧

صافي قيمة الموجودات العائدة إلى ملكي الوحدات القليلة للاسترداد في بداية السنة

|            |            |
|------------|------------|
| ٥٦,١٠٤,٠٣٣ | ١٢,٤٥١,٧٨٠ |
| -          | -          |
| ٥٦,١٠٤,٠٣٣ | ١٢,٤٥١,٧٨٠ |

ربح السنة  
 الأدخل الشامل الآخر السنة  
 إجمالي الدخل الشامل السنة

التغيرات من معلمات الوحدات:

|             |   |
|-------------|---|
| ١١٦,٦١٥,٤٣٥ | - |
| ٢٣٢,٣٥٩,٥٤٧ | - |
| ٣٤٨,١٧٤,٩٨٢ | - |

- إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقد
- إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني خلال السنة

|               |               |       |
|---------------|---------------|-------|
| (٧٧,٠٥١,٣٣٤)  | (٧٩,٣٠٩,٨٦٠)  | ١٦,١٢ |
| ١,٥٧٨,٤٣٩,١٢٧ | ١,٥١١,٥٨١,٠٤٧ |       |
| ١,٥٧٨,٤٣٩,١٢٧ | ١,٥١١,٥٨١,٠٤٧ |       |

توزيعات أرباح خلال السنة

صافي قيمة الموجودات العائدة إلى ملكي الوحدات القليلة للاسترداد في نهاية السنة

فيما يلي ملخص المعاملات في الوحدات في نهاية السنة:

السنة المنتهية في ٢١ للسنة المنتهية في ٢١  
 ٢٠١٩ ديسمبر ٢٠٢٠ ريل سعودي إيضاح  
 ١٢٢,٢٠٠,٦٦٩ ١٦١,٨٥٦,٨٥٧

الوحدات في بداية السنة

- إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقد
- إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني خلال السنة

|             |             |
|-------------|-------------|
| ١٣,٢٥١,٧٥٤  | -           |
| ٢٦,٤٠٤,٤٩٤  | -           |
| ١٦١,٨٥٦,٨٥٧ | ١٦١,٨٥٦,٨٥٧ |
| ٩,٧٥        | ٩,٣٤        |
| ١٦١,٨٥٦,٨٥٧ | ١٦١,٨٥٦,٨٥٧ |

الوحدات في نهاية السنة

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة في نهاية السنة

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

|               |                                  |                           |    |   |
|---------------|----------------------------------|---------------------------|----|---|
| ٢١            | للسنة المنتهية في<br>ديسمبر ٢٠١٩ | للسنة المنتهية في<br>٢٠٢٠ | ٢١ | النقدية من الأنشطة التشغيلية<br>ربح السنة بعد الهبوط في القيمة          |
|               | ريال سعودي                       | ريال سعودي                |    | إيجار   |
| ٥٦,١٤٤,٠٣٣    |                                  | ١٢,٤٥١,٧٨٠                |    |   |
|               |                                  |                           |    | التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:                                  |
|               |                                  |                           |    | هبوط في قيمة عقارات استثمارية   |
| -             | ٦٤,٩٠١,٧٥٤                       |                           | ٨  | مصرف استهلاك عقارات استثمارية   |
| ١٧,٩٣٤,٧٠٧    | ٢٩,٢١٣,٩٧٩                       |                           | ٨  | مخصص نعم إيجار مدينة مشترك في تصفيتها                                   |
| ٣,٦٦٥,٣١٢     | ١٢,٨٠٤,٣٤٠                       |                           | ٦  | مكاتب محققة عن استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| (١,١٧٨,٢٤٧)   | (٨٣٨,٨٤٢)                        |                           | ٧  | مكاتب غير محققة عن استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو     |
| -             | (٣٧٠,٩١٥)                        |                           | ٧  | الخسارة   |
| ٧٦,٨٢٥,٨٢٥    | ١١٨,١٦١,٠٩٩                      |                           |    | تعديلات رأس المال العام:  |
| (١,١٢٤,١٨٥)   | (٦٠,٢٤٠,٨٠٥)                     |                           |    | متدين بدخل إيجار - صافي   |
| -             | (٨,٠٥٥,١٨٠)                      |                           |    | دخل إيجار مستحق   |
| (٣٧,٣٣٥,٣١٠)  | ٢٦,٠٥٨,٧٤٢                       |                           |    | مصاريف متفرعة مقنناً ومحوّلات أخرى                                      |
| (٢,٥٢٥,٧٤٥)   | (٤١٨,٤٠٢)                        |                           |    | أتعاب الإدارة مستحقة الدفع  |
| (١,٥٦,١٨٨)    | ٧,٧٣٠,٧٣٨                        |                           |    | دخل إيجار مؤجل  |
| (٤,٦٦٠,٢٧٨)   | ٩٣٨,١٦٩                          |                           |    | مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى                                       |
| ٥,٤٧٢,٧١٢     | -                                |                           |    | مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة  |
| (٣,٤٩٦,٠٣٥)   | -                                |                           |    | مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة   |
| ٢٦,٥٠٠,٧٩٨    | ٩٠,١٧٤,٣٣٨                       |                           |    | صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية                              |
|               |                                  |                           |    | التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:                                |
| (٤٢٠,٨١٣,٠٤٠) | (٢٢٢,٤٥٥)                        |                           | ٨  | شراء عقارات استثمارية   |
| (٩٥,٨٠٩,٦٦٦)  | (٤٢٩,٧١٣,٧٨١)                    |                           | ٧  | شراء استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة           |
| ١٥٦,٣٧٨,٣٥٣   | ١٧٧,٠٤٧,٥٥١                      |                           | ٧  | بيع استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة            |
| (٤٠,٤١,١٩٣)   | ٣٩,٠٩٤,٩٥٢                       |                           | ٧  | نفقات متقدمة لاستشارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة   |
| (٤٠,٢٨٥,٥٤٦)  | (٢٣,٨٠٣,٧٤٣)                     |                           |    | صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية                  |
|               |                                  |                           |    | التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:                                  |
| (٧٧,٠٥١,٣٢٤)  | (٦٦,٣٧١,٦٥٨)                     | ١٦,١٤                     |    | توزيعات أرباح متفرعة  |
| ١١٦,٦١٥,٤٣٥   | -                                | ١١                        |    | إصدار وحدات   |
| ٣٣٤,٣٣٩,٩٣٦   | ١,٠٦٤                            | ١٢                        |    | قروض  |
| ٣٧٣,٩٠٤,٠٣٧   | (٦٦,٣٧٠,٥٩٥)                     |                           |    | صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية               |
| ١١٩,٢٨٩       | -                                |                           |    | الحركة في النقدية وشبيه النقدية   |
| ٥,٧١١         | ١٢٥,٠٠٠                          |                           |    | النقدية وشبيه النقدية في بداية السنة                                    |
| ١٢٥,٠٠٠       | ١٢٥,٠٠٠                          | ١٢                        |    | النقدية وشبيه النقدية في نهاية السنة                                    |
| ٢٣٢,٣٥٩,٥٤٧   | -                                | ١١                        |    | المعلمات غير النقدية  |
|               | ١٢,٩٣٨,١٠٢                       | ١٢,١٢                     |    | شراء عقارات استثمارية من خلال إصدار وحدات في الصندوق                    |
|               |                                  |                           |    | توزيعات أرباح تحت تسويتها مع نعم إيجار مدينة                            |

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

## ١ - معلومات عن الشركة

صندوق الراجحي ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقلل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تم إنشاؤه في ٣ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨). يعمل الصندوق وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري") وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ("التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة") الصادرة عن هيئة السوق المالية. كما أن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وبذا التداول في وحداته، بما يتناسب مع نظمية تداول واللوائح الخاصة به، في ٣ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨). بلغ عدد الوحدات المصدرة الأولية للصندوق ١٢٢,٢٠٠,٦٠٩ وحدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة وتحتاج إليها رأس مال قدره ١,٢٢٠,٠٩٠ ريال سعودي. ولكن خلال عام ٢٠١٩، وجزء من زيادة إجمالي أصوله، أصدر الصندوق ٣٩,٦٥٦,٢٤٨ وحدة جديدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة بسعر إصدار قدره ٨,٨ ريال سعودي للوحدة. وبالتالي، يبلغ إجمالي الوحدات المصدرة في الصندوق حالياً ١٦١,٨٥٦,٨٥٧ وحدة. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتدديد وفقاً لتقرير مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

يدار الصندوق بواسطة شركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة مقبلة سعودية مسجلة بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠٢٤١٦٨١، مرخصة كشخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٢٠٠٦٨٣٧، بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٧. يتمثل الهدف الرئيسي للاستثمار في الصندوق في توفير دخل منتظم للمستثمرين من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية.

يمتلك الصندوق حالياً محطة متولدة مكونة من ١٨ عقاراً (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٨ عقاراً) في مختلف القطاعات مثل البيع بالتجزئة والتعليم والمكاتب التجارية والخدمات الوجستية والرعاية الصحية.

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

## ٢ - الجهة التنظيمية

يخضع الصندوق لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية، والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والممتلكات في المملكة العربية السعودية اتباعها.

## ٣ - أساس الإعداد

٣-١ بيان الالتزام  
أعدت هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٣-٢ أساس القياس  
تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكافة التاريخية، باستخدام أساس الامتحاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية، باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض  
يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، باعتباره العملة الوظيفية الصندوق. تم تقرير جميع المعلومات المالية إلى أقرب ريال سعودي.

## ٤-١ معلومات المقارنة

قام الصندوق بعرض معلومات المقارنة لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

## ٤-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة

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

٤-٣ الأعمار الانتاجية للعقارات الاستثمارية  
تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الانتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لأغراض احتساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل والاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الانتاجية سنويًا ويتم تعديل التغير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. يتم الإفصاح عن الأعمار الانتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ١-٨.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة - تتمة

٤.٤ الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أي مؤشرات حدوث انخفاض في القيمة لكافحة العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تكون هناك مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيمة الفعلية. وعند إجراء عمليات احتساب القيمة الحالية، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية وتختار معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. كما تم الإفصاح عن مخصص الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية في إيضاح ٨.

٤.٥ الهبوط في قيمة الموجودات المالية المختلفة بها بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بإثبات مخصص لخسائر الانهان المتوقعة لكافحة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة. تستند خسائر الانهان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفق العقد وكافة التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، والمخصومة على أساس تقرير لمعدل الفائدة الفعلية الأصلي. سوف تتشكل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع ضمانت محفظتها أو تحصينات التكمالية أخرى تحد جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية. يتم إثبات خسائر الانهان المتوقعة على ثلاثة مراحل. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبلى كل فترة تقرير و ما يقابلها من خسائر انتقامية تاريخية تم التعرض لها خلال الفترة. و تعدل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية و المستقبلية المتعلقة بعامل الاقتضاء الكلى التي توفر على قدرة العلاء التسوية للذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي و الإنفاق الحكومى تكون أكثر العوامل ملائمة ، وبالتالي يعدل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يقيم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية : احتمالية التغير في السداد ، و الخسارة بافتراض التغير في المداد ، و التعرضات عند التغير في المداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلى:

احتتمالية التغير في السداد : تمثل احتمالية التغير في السداد على مدى أفق زمني محدد. يوفر تقريراً لاحتمال عدم تمكن المفترض من الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون.

الخسارة بافتراض التغير في السداد: يتم تعریفه على أنه النسبة المئوية لمخاطر التعرض التي لا يتوقع استردادها في حالة التغير في المداد. عادة ما يتم التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التغير في السداد. تمثل تغيرات الخسارة الناتجة عن التغير في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة و تلك التي يتوقع المفترض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان . ويتم عادة التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التغير في السداد.

التعرضات عند التغير في المداد: يتم تعریفه على أنه الديون المستحقة في وقت التغير في المداد. تمثل تغيرات التعرض في تاريخ تغير متوقف على السداد ، بالإضافة إلى اعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التغير، بما في ذلك مداد المبلغ الأصلي والفائدة و عمليات السحب المتوقعة بال设施ات الملزمة.

لدى الصندوق، كما في نهاية السنة، فهم يجاري مدينة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. ويطبق الصندوق منهجه مبسطة في حساب خسائر الانهان المتوقعة. لذلك، لا يتبع الصندوق التغيرات في مخاطر الانهان، ولكن بدلاً من ذلك، يقوم بإثبات مخصص خسارة استناداً إلى خسائر العوامل المتوقعة لدى العمر بتاريخ كل تقرير مالي. أنشأ الصندوق مصفوفة مخصوص تنسد إلى خيرتها السابقة في خسارة الانهان، والمعدلة للعوامل المستقبلية الخاصة بالذمم المدينة والبيئة الاقتصادية. تم الإفصاح عن المعلومات حول خسائر الانهان المتوقعة على ذمم الإيجار المدينة للصندوق في الإيضاحين ٦ و ١٤ حول هذه القوائم المالية.

٤.٥ قيام القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس استثماراته في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير مالي. القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظرية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. ويعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن المعاملة لبيع الموجودات أو تحويل المطلوبات تحدث إما في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات أو، في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر فائدة للموجودات أو المطلوبات. إن السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الصندوق. تناول القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق مستوفيون عند تسليم الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية. يأخذ قيام القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق مفاجع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على التحو الأفضل وبأقصى حد. تستند القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في الأسواق النشطة في تاريخ التقرير المالي إلى أسعارها المدرجة المتاحة في سوق المال المعنية، دون أي خصم لتكليف المعاملة. يستخدم الصندوق أحدث الأسعار المتداولة التي يتم إثباتها كاتفاقية تسليم قياسية في هذا المجال.

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

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي. يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الأدوات المالية في الإيضاح رقم ١٣ حول هذه القوائم المالية.

#### ٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة - تتمة

##### ٥-١ تأثير فيروس كوفيد-١٩

في بداية عام ٢٠٢٠، تم تأكيد وجود فيروس كوفيد-١٩، والذي انتشر في جميع أنحاء العالم مما تسبب في اضطراب الأنشطة التجارية والاقتصادية. وبناءً على ذلك، تلقى الصندوق خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ عدداً من الطلبات من المستأجرين بالتنازل عن الإيجارات المستحقة حتى نهاية الإجراءات الاحترازية التي تم تنفيذها لاحتواء انتشار فيروس كورونا (كوفيد-١٩) بهدف حماية المواطنين والمقيمين باغلاق المجمعات التجارية حتى إشعار آخر بالإضافة إلى حظر التجوال الكامل. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وافق مجلس إدارة الصندوق على تقديم خصم يبلغ ١٧٠٠ ريال سعودي للمستأجرين الذين تأثروا بشكل مباشر بسبب الفيود المتعلقة بوباء كوفيد-١٩. أما بالنسبة لطلبات المستأجرين التي لا تتعلق بالتأثيرات الاحترازية لفيروس كوفيد-١٩، فتم رفضها. ويجوز لمدير الصندوق الحصول في نقاش مع المستأجرين حول إيجاد طرق أخرى لدعمهم.

واصل الصندوق تحديد صافي قيمة الأصول مع تكرارها كما هو موضح في وثائق الطرح، وتطبيق سياسات التقييم بشكل مستمر وعken ظروف السوق السائدة. وعند تحديد تقييمات العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فقد نظر الصندوق في التأثير المحتمل (بناءً على أفضل المعلومات المتاحة) لحالات عدم التأكيد الناجمة عن وباء كوفيد-١٩ وأخذ في الاعتبار التأثير والإعاقة الاقتصادية التي يتعرض لها تقييمها إلى المستأجرين. ونتيجة لذلك، قامت إدارة الصندوق بتحميل هبوط في القيمة قدره ٦٤,٩٠٠,٧٥٤ ريال سعودي نتيجة لانخفاض التقييمات العقارية (إيضاح ٣-٨) وتحمّل خسائر ائتمان متوقعة قدرها ١٢,٨٠٤,٤٣٤ ريال سعودي دائنة عن الموجودات المالية (إيضاح ٦) عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تمت معالجة التأثير على أنه هبوط في القيمة ومحضن للديون المشكوك في تحصيلها، على التوالي، في القوائم المالية.

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

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

##### ٦-١ مبدأ الاستمرارية

أجرت إدارة الصندوق تقييماً حول قدرة الصندوق على الاستثمار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية ولديها افتتان بـأن الصندوق لديه الموارد لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك ، فإن الإدارة ليست على علم بأي شوك جوهري قد تثير شكاً كبيراً على قدرة الصندوق على الاستثمار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

#### ٦- ملخص السياسات المحاسبية المهمة

##### ٦-١٥ النقدية وشبة النقدية

لأغراض قائمة التدفقات النقدية، تكون النقدية وشبة النقدية من الأرصدة لدى البنك.

##### ٦-٢٥ الذمم المدينة

يتم قياس النعم المدينة مديننا بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات المباشرة الإضافية، ولاحقاً تقاس بالتكلفة المطفأة باستخدام طرقة معدل العمولة الفعلي. يتم قياس مخصص الخسارة للذمم المدينة دائناً يبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة مدى العمر.

##### ٦-٣٥ الأدوات المالية

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

##### ٦-٣٥.١ الإثبات الأولى والقياسي

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

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

##### الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة إذا كانت محظوظ بها ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وينتج عن شروط التعاقد الخاصة بها في تاريخ محددة تدفقات ندية تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم. يدرج الصندوق في هذه الفئة النعم المدينة غير العمولة قصيرة الأجل بما في ذلك الضمانات النقدية المنصوص عليها في عقود المشتقات والذمم المدينة الأخرى. يقوم الصندوق مديننا ببيان الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما يصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تتمة

٦- الأنوات المالية - تتمة

١-٣-٥ الإثبات الأولي والقياس - تتمة

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

(أ) لا ينبع عن شروطها tatsächية حدوث تدفقات نقدية في تاريخ محددة تكون فقط منفوعات أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم؛

(ب) لا يحتفظ بها ضمن نموذج أعمال هذه إما تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيعها؛

أو يتم تخصيصها بشكل لا رجعة فيه عند الإثبات الأولي على أنها مقامة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وعند القيام بذلك يلغى أو

يقل بشكل كبير من عدم تناسب القوائم أو الإثبات الذي قد يتضمن قياس الموجودات أو المطلوبات أو الأرباح والخسائر عنها على أساسات مختلفة.

تشمل الموجودات المالية للصندوق المقدمة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في هذه الفئة:  
الاستثمارات المقدمة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة؛ وتشمل الاستثمارات في صناديق السلع لإدارتها على أساس القيمة العادلة لتحقيق دخل استثمار ومكاسب القيمة العادلة.

٤-٣-٥ القياس اللاحق

تقاس الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطافأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، هناك معياران يستخدمان لتحديد كيفية تصنيف الموجودات المالية وقياسها:

(أ) نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات المالية؛ و

(ب) خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي

يقلص الأصل المالي بالتكلفة المطافأة إذا نشأت عن الشروط التعاقدية للأصل المالي في تاريخ محددة تدفقات نقدية تكون فقط منفوعات أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم. عدا ذلك، يقاس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
تشمل التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لتلك الأدوات المالية في صافي الربح أو الخسارة على الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة خلال الربح أو الخسارة في قائمة الدخل الشامل. تُسجل الفائدة وتدفع الأرباح المكتسبة أو المنفوعة على هذه الأدوات بشكل ملخص في إيرادات أو مصاريف الفائدة وإيرادات أو مصاريف توزيعات الأرباح في قائمة الدخل الشامل.

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

٤-٤ الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية

تم مراجعة القيمة الفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الهبوط في القيمة للبلوغ الذي تتجاوز به القيمة الفترية للأصل القابلة للاسترداد والذي يمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة الحالية، أيهما أعلى. عندما تتعكس خسارة الهبوط في القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الفترية للأصل إلى التقدير المعدل للقيمة القابلة للاسترداد، ولكن يجب لا تتجاوز القيمة الفترية الزائدة القيمة الفترية التي كان من الممكن تجديدها، إذا لم يتم تسيير خسارة هبوط في قيمة الموجودات أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الهبوط في القيمة كتحصل مباشرةً في قائمة الدخل الشامل.

٤-٥ المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

يتم قياس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطافأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويمثل معدل الفائدة الفعلي السعر الذي يخصم المنفوعات النقدية المستقبلية المقدرة خلال العمر المتوقع للمطلوبات المالية، أو عند الاقتضاء، خلال فترة أقصر إلى صافي القيمة الفترية عند الإثبات الأولي.

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

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

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تتمة

٦-٤ مقاصة الأدوات المالية

تم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعد وجود نسبة للتسوية على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

٧-٥ العقارات الاستثمارية

ت تكون العقارات الاستثمارية من عقارات مكتملة البناء محفظة لها لغرض تحقيق إيرادات إيجار أو لزيادة رأس المال أو كليهما. تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانفاض في القيمة المتراکمة، إن وجدت. تتضمن هذه التكلفة تكاليف استبدال جزء من عقار استثماري قائم في وقت تكبد التكلفة إذا تم استيقاع معايير الإثبات.

تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقررة، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على أساس الأعمار الانتاجية المقدرة للموجودات. أما الأرضي، فتخرج بالتكلفة. تم الإصلاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الإيصالين ٩ و ١٣ حول هذه القوائم المالية.

٨-٥ المصارييف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

يتم إثبات المصارييف مستحقة الدفع والنفقات الدائنة الأخرى مبنيةً بالقيمة العادلة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلية.

٩-٥ دخل الإيجار المستحق

يُدرج الدخل المثبت بزيادة عن المطالبات، إن وجد، ضمن الموجودات المتداولة كدخل إيجار مستحق وسيتم تسويته في الفترة اللاحقة عند إصدار الفواتير.

١٠-٥ دخل الإيجار المؤجل

تُدرج المطالبات التي تزيد عن الدخل المثبت، إن وجدت، ضمن المطلوبات المتداولة كدخل إيجار مؤجل وسيتم إثباتها كدخل في الفترة اللاحقة عند تقديم خدمة الإيجار المتعلقة بها.

١١-٥ المخصص

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

١٢-٥ الزكاة

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

١٣-٥ إثبات الإيرادات

يقوم الصندوق بإثبات الإيرادات من العقود مع العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ (الإيرادات من العقد مع العميل).

الخطوة ١. تحديد العقد مع العميل. يُعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها.

الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد المبرم مع العميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ العرض الذي يتوقع الصندوق الحصول عليه في مقابل نقل السلع أو الخدمات المحددة إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نتيجةً عن جهات أخرى.

الخطوة ٤. تحصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، سيقوم الصندوق بتحصيص سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار العرض الذي يتوقع أن يستحقه الصندوق مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥. إثبات الإيرادات عندما (او كلما) تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

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

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

بالنسبة لأنزامات الأداء، في حالة عدم استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم إثبات الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء. عند قيام الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء من خلال تقليل المصانع أو الخدمات المحددة، فإنه يقوم بإنشاء أصل مشروط بناءً على مقدار العرض الذي تنتج عن الأداء، عندما يتجاوز مبلغ الفاتورة المصانع للعميل مبلغ الإيرادات المثبتة، ينتج عن ذلك التزام مشروط. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق القبض، مع الأخذ بعين الاعتبار شروط النفع المحددة تعاقدياً.

٥. ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تتمة

١٣-٥ إثبات الإيرادات - تتمة

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

دخل الإيجار

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

١٤-٥ أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق، على أساس يومي، بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بمعدل ٨٠٠٪ سنويًا من إجمالي قيمة أصول الصندوق بناءً على التقييم الأخير بعد خصم مصاريف الصندوق ويتم تفعها على أساس ربع سنوي.

١٥-٥ أتعاب الحفظ

يقوم الصندوق بدفع أتعاب حفظ قدرها ١٨٥,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا، والتي تستحق على أساس يومي وتحدفع على أساس ربع سنوي لأمين حفظ الصندوق.

١٦-٥ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

يحق لمجلس الإدارة الحصول على مبلغ وقدره ٥,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع سنوي، والتي تستحق شهريًا وتحدفع سنويًا لأعضاء مجلس إدارة الصندوق.

١٧-٥ توزيعات الأرباح

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

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

١٨-٥ صافي قيمة الموجودات

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

١٩-٥ أتعاب المعلمات

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

٢٠-٥ القروض

يتم إثبات القروض مبنيةً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتکبدة، وتُدرج القروض لاحقًا بالتكلفة المطلوبة؛ ويتم إثبات أي فرق بين المتصحّلات (بعد خصم تكاليف المعلمات) وقيمة الاسترداد كتكلفة تمويل خلال فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

يتم إثبات الأتعاب المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض كتكاليف معاملة للقرض إلى حد أنه من المحتمل أن بعض أو كل التسهيل سيتم سحبه. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الأتعاب حتى يحدث السحب. إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على أنه من المحتتم سحب بعض أو كل التسهيلات، يتم رسملة الأتعاب كمصاريف مدفوعة مقدماً لخدمات المسولة ويتم إطفاؤها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

يتم استبعاد القروض من قائمة المركز المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطالبات المالية التي تم إطفاؤها أو تحويلها إلى طرف آخر والعرض المدفوع، بما في ذلك أي موجودات غير تقديرية محولة أو مطالبات متهدّبة، يتم إثباته في الربح أو الخسارة كدخل آخر أو كتكاليف تمويل.

تصنف القروض كمطالبات متداولة ما لم يكن للصندوق حق غير مشروط في تأجيل تسوية المطالبات لمدة ١٢ شهراً على الأقل بعد تاريخ قائمة المركز المالي.

٢١-٥ المصاريف المدفوعة مقدماً

تُدرج المصاريف المدفوعة مقدماً بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة لانخفاض في القيمة، إن وجدت.

٢٢-٥ تكلفة التمويل

يتم إثبات كافة تكاليف القروض في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

## ٥. ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تتمة

**٤٣-٥ المصاريق الأخرى**  
 تتضمن المصاريق الآتى بالقانونية والمحاسبية وأتعاب المراجعة وأتعاب الآخرين. ويتم إثبات في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدتها فيها على أساس الاستحقاق.

**٤٤-٥ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة وسلامة المفعول من ١ يناير ٢٠٢٠**  
 في تاريخ اعتماد القوائم المالية، كان هناك عدد من المعايير والتفسيرات التي تم إصدارها ولكن لم يسر مفعولها بعد. يقوم الصندوق بتقييم تأثير هذه المعايير ويتوقع لا يكون لتأثير هذه المعايير والتفسيرات في القرارات المستقبلية تأثير جوهري على قوائمه المالية.

### تاريخ سريان المفعول

١ يناير ٢٠٢٠

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣: تعريف الأعمال  
 التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩: إصلاحات مؤشر سعر الفائدة  
 التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨: تعريف الأثر الجوهري  
 الإطار المفاهيمي للتقرير المالي الصادر في ٢٩ مارس ٢٠١٨

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

**٤٥-٥ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة ولم تسر بعد إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية لم يسر مفعولها بعد وليس من المتوقع أن يكون لها اثر هام على القوائم المالية للصندوق:**

### تاريخ سريان المفعول

١ يناير ٢٠٢٣

المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات  
 المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ (عقد التأمين)  
 إصلاح معيار سعر الفائدة - المرحلة الثانية (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١١)  
 مراجع الإطار المفاهيمي (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣)  
 العقود المترتبة - تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧)  
 التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي للأعوام ٢٠٢٠-٢٠١٨  
 الممتلكات والآلات والمعدات - المحتصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦) ١ يناير ٢٠٢٢  
 تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١) ١ يناير ٢٠٢٣

يرى مجلس إدارة الصندوق أن هذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات لن تؤثر بشكل واضح على الصندوق. ينوي الصندوق اتباع هذه المعايير، إن وجدت، عندما تصبح مارية المفعول.

## ٦. مدینین دخل إيجار

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

|                |                |         |
|----------------|----------------|---------|
| ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ | ٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر | ٢٠٢٠ ٣١ |
| ريل سعودي      | ريل سعودي      |         |

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ٩,١٦١,٩٩٧        | ٥٦,٤٦٤,٦٠٠        |
| (٣,٩٦٥,٣١٢)      | (١٦,٧٦٩,٦٥٢)      |
| <b>٥,١٩٦,٦٨٥</b> | <b>٣٩,٦٩٤,٩٤٨</b> |

مدینین دخل إيجار  
 ناقصاً: مخصص ديون مشترك في تحصيلها

٦- مدينين بدخل إيجار - تتمة

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

٢٠١٩ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
 ريال سعودي ريال سعودي

|                  |                   |  |
|------------------|-------------------|--|
| ٤,٠٢٥,٤٧٧        | ٤,٩٤٧,٦٣٨         |  |
| ١,٣٦٧,٨٩٥        | ١٨,٩٨٨,٠٠٨        |  |
| ٣,٧٦٨,٦٢٥        | ٣٢,٥٢٨,٩٥٤        |  |
| <b>٩,٦٦١,٩٩٧</b> | <b>٥٦,٤٦٤,٦٠٠</b> |  |

أقل من ٣٠ يوماً  
 بين ٣١ إلى ١٨٠ يوماً  
 أكثر من ١٨٠ يوماً

فيما يلي حركة منصص الدين المشكوك في تحصيلها:

٢٠١٩ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
 ريال سعودي ريال سعودي

|                    |                     |  |
|--------------------|---------------------|--|
| -                  | (٣,٩٦٥,٣١٢)         |  |
| (٣,٩٦٥,٣١٢)        | (١٢,٨٠٤,٣٤٠)        |  |
| <b>(٣,٩٦٥,٣١٢)</b> | <b>(١٦,٧٦٩,٦٥٢)</b> |  |

في بداية السنة  
 مخصوص مكون خلال السنة  
 في نهاية السنة

٧- الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

القيمة السوقية ٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر  
 التكلفة مدير الصندوق صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع - ريال  
 عدد الوحدات سعودي

القيمة السوقية ٢٠١٩ ٣١ ديسمبر  
 التكلفة مدير الصندوق صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع - ريال  
 عدد الوحدات سعودي

فيما يلي حركة الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال السنة المنتهية:

السنة المنتهية في ٣١ للسنة المنتهية في ٣١

ديسمبر ٢٠١٩ ديسنبر ٢٠٢٠  
 ٢٠١٩ ٢٠٢٠  
 ريال سعودي ريال سعودي

|               |                   |  |
|---------------|-------------------|--|
| ٥٩,٣٩٠,٤٦٠    | -                 |  |
| ٩٥,٨٠٩,٦٦٦    | ٢٣٩,٧١٣,٧٨١       |  |
| (١٥٦,٣٧٨,٣٥٣) | (١٧٧,٠٤٧,٥٤١)     |  |
| ١,١٧٨,٢٢٧     | ٨٣٨,٨٤٢           |  |
| -             | ٣٧٠,٩١٥           |  |
| -             | <b>٦٣,٨٧٥,٩٩٧</b> |  |

في بداية السنة  
 مشتريات خلال السنة  
 مباعة خلال السنة  
 مكاسب محققة مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
 مكاسب غير محققة مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
 في نهاية السنة

٧- الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - تتمة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم دفع مبلغ ٩٤٦,٢٤١ ريال سعودي (٢٠١٩: ٤٠٠,٤١,١٩٣: ٢٠١٩: ٤٠٠,٤١,١٩٣) لشراء وحدات في صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع - ريال سعودي. وقد أصدرت هذه الوحدات لاحقًا في ٣ يناير ٢٠٢١ (٢٠١٩: ٢٠٢١: أصدرت لاحظاً في ١ يناير ٢٠٢٠) وبناء على ذلك تمت المحاسبة عنها كدفعت مقدمة للاستثمار المقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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

٨- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

|                              |                              |               | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  |
|------------------------------|------------------------------|---------------|--|
| الإجمالي                     | المبني                       | الأراضي       | التكلفة:   |
| ريال سعودي                   | ريال سعودي                   | ريال سعودي    | في بداية السنة<br>إضافات خلال السنة                            |
| ٢,٣٣٣,٥٣٠,٤٤٠<br>٢٣٢,٤٥٥     | ١,٠٢٤,٨٣٠,٢٢٢<br>٢٣٢,٤٥٥     | ١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨ | في نهاية السنة   |
| ٢,٣٣٣,٧٦٢,٨٩٥                | ١,٠٢٥,٠٦٢,٦٧٧                | ١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨ | الاستهلاك المترافق:  |
| (٣١,٦٨٢,٥٠٧)<br>(٢٩,٢١٣,٩٧٩) | (٣١,٦٨٢,٥٠٧)<br>(٢٩,٢١٣,٩٧٩) | -             | في بداية السنة<br>مصروف السنة                                  |
| (٦٠,٨٩٦,٤٨٦)                 | (٦٠,٨٩٦,٤٨٦)                 | -             | في نهاية السنة   |
| (٦٤,٩٠٠,٧٥٤)                 | (٦٤,٩٠٠,٧٥٤)                 | -             | الهبوط في القيمة:<br>هبوط في قيمة عقارات استثمارية (ايضاح ٣-٨) |
| ٢,٠٧,٩٩٥,١٥٥                 | ٨٩٩,٢٦٥,٤٣٧                  | ١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨ | القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠                          |

|                              |                              |                              | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩                 |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| الإجمالي                     | المبني                       | الأراضي                      | التكلفة:                              |
| ريال سعودي                   | ريال سعودي                   | ريال سعودي                   | في بداية السنة<br>إضافات خلال السنة   |
| ١,٦٨٠,٣٥٧,٨٥٣<br>٦٥٣,١٧٢,٥٨٧ | ٥٩٢,٥٧٩,٥٩٣<br>٤٣٢,٢٥٠,٦٢٩   | ١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠<br>٢٢٠,٩٢١,٩٥٨ | في نهاية السنة                        |
| ٢,٣٣٣,٥٣٠,٤٤٠                | ١,٠٢٤,٨٣٠,٢٢٢                | ١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨                | الاستهلاك المترافق:                   |
| (١٣,٧٤٧,٨٠٠)<br>(١٧,٩٣٤,٧٠٧) | (١٣,٧٤٧,٨٠٠)<br>(١٧,٩٣٤,٧٠٧) | -                            | في بداية السنة<br>مصروف السنة         |
| (٣١,٦٨٢,٥٠٧)                 | (٣١,٦٨٢,٥٠٧)                 | -                            | في نهاية السنة                        |
| ٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣                | ٩٩٣,١٤٧,٧١٥                  | ١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨                | القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ |

-٨ العقارات الاستثمارية - تتمة

- ١-٨ لدى الصندوق سياسة تحويل استهلاك على المباني على مدى ٣٢ سنة. ويُحول الاستهلاك على المبلغ القابل للاستهلاك، أي التكاليف ناقصاً القيمة المتبقية.
- ٢-٨ يُحتفظ بكلفة العقارات باسم شركة الراجحي التطوير وشركة المخازن المميزة الثانية وشركة صندوق الخليج التطوير والاستثمار العقاري ("شركات ذات أغراض خاصة"). تحفظ الشركات ذات الأغراض الخاصة بهذه العقارات من أجل الملكية الانتقائية للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي مصلحة في العقارات.
- ٣-٨ تم اختبار العقارات الاستثمارية للتحقق من وجود هبوط في قيمتها ولاحظت الإدارة أن القيمة الفترية لبعض العقارات تزيد عن قيمتها القابلة للاسترداد. وبناءً على ذلك، قامت الإدارة بتكوين مخصص للهبوط في القيمة قدره ٦٤,٩٠٠,٧٥٤ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠٢٠ لا شيء) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد.
- تمثل العقارات الاستثمارية ثمانية عشر عقاراً. وفيما يلي تفاصيل هذه العقارات الاستثمارية:
- يقع استثمار جرير الأحساء في الرياض ويصنف ضمن قطاع البيع بالتجزئة. هذا الأصل متعدد المستأجرين منذ يونيو ٢٠١٨.
  - يقع استثمار مدرسة الفارس العالمية في الرياض ويصنف ضمن قطاع التعليم. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
  - يقع استثمار اللولو حي المطلق في الرياض ويصنف ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
  - يقع استثمار ألوار بلازا في الرياض ويصنف ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
  - يقع استثمار فرجس بلازا في الرياض ويصنف ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
  - يقع استثمار راما بلازا في الرياض ويصنف ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
  - يقع استثمار بندة مروءة جدة في جدة ويصنف ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
  - يقع استثمار بندة مدائن الفهد جدة في جدة ويصنف ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
  - يقع استثمار بندة الروضة في جدة ويصنف ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
  - يقع استثمار بندة خميس مشيط في خميس مشيط ويصنف ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
  - يقع استثمار الأندرس في جدة ويصنف ضمن القطاع التجاري. هذا الأصل متعدد المستأجرين.
  - يقع استثمار مستودعات اللولو المركزية للخدمات اللوجستية في الرياض ويصنف ضمن قطاع الخدمات اللوجستية. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
  - يقع استثمار مستشفيات السلام في الرياض ويصنف ضمن قطاع الرعاية الصحية. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
  - يقع استثمار مدرسة رواد الخليج العالمية في الرياض ويصنف ضمن قطاع التعليم. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.

٨ - العقارات الاستثمارية - تتمة

- يقع استثمار مدرسة رواد الخليج العالمية في الدمام ويصنف ضمن قطاع التعليم. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار بلو تاور في مدينة الخبر ويصنف ضمن القطاع التجاري. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار مستودعات اللولوة في الرياض ويصنف ضمن قطاع الخدمات اللوجستية. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار مدارس براعم رواد الخليج العالمية في الرياض ويصنف ضمن قطاع التعليم. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.

٩ - الآخر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم الاستثمار في العقارات 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 عملياتي تقييم يتم إعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين، وكما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق، فإن صافي قيمة الأصول المطلقة تستند إلى القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. ومع ذلك، ووفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والهبوط في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية.

تحدد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال مقيمين اثنين تم اختيارهما لكل عقار من الثمانية عشر عقار. وهؤلاء المقيمين الذين قاموا بتقييم هذه العقارات هم شركة أولات للتقييم وشركة فاليوسبرات للاستشارات وشركة وايت كويز العقارية، وهما مقيمين مستقلين معتمدين بموارد مهنية معترف بها وذات صلة وخيرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها.

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

١٩ - كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | عقارات استثمارية | ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ | عقارات استثمارية |
|----------------|------------------|----------------|------------------|
| المتوسط        | المقيم الثاني    | المقيم الأول   | المتوسط          |
| ريال سعودي     | ريال سعودي       | ريال سعودي     | ريال سعودي       |
| ٢,٢٧٣,٨٩٠,٥٠٠  | ٢,٢٠٧,٤٧٠,٠٠٠    | ٢,٣٤٠,٣١١,٠٠٠  | ٢,٢٧٣,٨٩٠,٥٠٠    |
|                |                  |                |                  |
| المتوسط        | المقيم الثاني    | المقيم الأول   | المتوسط          |
| ريال سعودي     | ريال سعودي       | ريال سعودي     | ريال سعودي       |
| ٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦  | ٢,٢٧٠,٢٦٦,٠٦٨    | ٢,٢٨٣,٨٧٦,٦٨٣  | ٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦    |

٩. الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم الاستثمار في العقارات بالقيمة العادلة - تتمة

استخدمت إدارة الصندوق متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تم تقييم العقارات الاستثمارية مع الأخذ في الاعتبار عدد من العوامل، بما في ذلك المنطقة وت نوع العقار وطرق التقييم باستخدام مدخلات جوهرية غير قابلة للرصد، بما في ذلك التحليل المالي والقطاعي للأرض، وطريقة القيمة المتبقية. تم عرض القيمة العادلة مقابل تحليل التكلفة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٢-٩.

٢-٩ إن المكاسب غير المحققة على العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة مبينة أدناه:

|                                  |                                  |   |
|----------------------------------|----------------------------------|---|
| ٣١ ديسمبر<br>٢٠١٩<br>ريال سعودي  | ٣١ ديسمبر<br>٢٠٢٠<br>ريال سعودي  | القيمة العادلة للاستثمار في عقارات (إيضاح ١-٩)<br>نقصان: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٨) |
| ٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦<br>(٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣) | ٢,٢٧٣,٨٩٠,٥٠٠<br>(٢,٢٠٧,٩٦٥,٦٥٥) | صافي الأثر على أساس تقييم القيمة العادلة  |
| <u>٢٥,٢٢٣,٤٤٣</u>                | <u>٦٥,٩٢٤,٨٤٥</u>                | الإجمالي المصدرة (بالعدد)   |
| ١٦١,٨٥٦,٨٥٧                      | ١٦١,٨٥٦,٨٥٧                      |   |
| <u>٠,١٦</u>                      | <u>٠,٤١</u>                      | الأثر لكل وحدة على أساس تقييم القيمة العادلة (ريال سعودي)   |

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

|                                 |                                 |   |
|---------------------------------|---------------------------------|---|
| ٣١ ديسمبر<br>٢٠١٩<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر<br>٢٠٢٠<br>ريال سعودي | صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو معروض في هذه القوائم المالية<br>صافي الأثر على أساس تقييم العقارات (إيضاح ٢-٩) |
| ١,٥٧٨,٤٣٩,١٢٧<br>٢٥,٢٢٣,٤٤٣     | ١,٥١١,٥٨١,٠٤٧<br>٦٥,٩٢٤,٨٤٥     | صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة  |
| <u>١,٦٠٣,٦٦٢,٥٧٠</u>            | <u>١,٥٧٧,٥٠٥,٨٩٢</u>            |   |

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

|                                 |                                 |   |
|---------------------------------|---------------------------------|---|
| ٣١ ديسمبر<br>٢٠١٩<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر<br>٢٠٢٠<br>ريال سعودي | صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو معروض في هذه القوائم المالية<br>الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بسبب الخسائر غير المحققة بناءً على التقييمات<br>(إيضاح ٢-٩) |
| ٩,٧٥                            | ٩,٣٤                            |   |
| <u>٠,١٦</u>                     | <u>٠,٤١</u>                     |   |
| <u>٩,٩١</u>                     | <u>٩,٧٥</u>                     | صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة  |

#### - ١٠ - المصارييف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

|                  |                  |                                      |
|------------------|------------------|--------------------------------------|
| ٣١ ديسمبر ٢٠١٩   | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠   | عمولة خاصة مستحقة                    |
| ريال سعودي       | ريال سعودي       | مصاريف مستحقة للدفع على مستوى العقار |
| ٢,٣١٧,٨٤٣        | ٢,٧١٣,٦٥٢        | نجم دائنة ومصاريف مستحقة الدفع       |
| ٧٣٠,٢٢٩          | ٨٩٤,٥٩٨          | ضريبة قيمة مضافة مستحقة              |
| ٩٩٥,٢٢١          | ٨٦٨,٣٠٢          |                                      |
| ١,٩٩٨,٠٩٧        | ٣,٥١٢,٩٨٦        |                                      |
| <b>٧,٠٤١,٣٩٠</b> | <b>٧,٩٧٩,٥٣٩</b> |                                      |

#### - ١١ - معاملات الوحدات

تتلخص المعاملات في وحدات الصندوق لسنة على النحو التالي:

|                    |                    |  |
|--------------------|--------------------|--|
| ٣١ ديسمبر ٢٠١٩     | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠     | الوحدات في بداية السنة                 |
| ريال سعودي         | ريال سعودي         | الوحدات المصدرة خلال السنة بمقابل نقدى |
| ١٢٢,٢٠٠,٦٩         | ١٦١,٨٥٦,٨٥٧        | الوحدات المصدرة خلال السنة بمقابل جنى  |
| ١٣,٢٥١,٧٥٤         | -                  |  |
| ٢٦,٤٠٤,٤٩٤         | -                  |  |
| <b>١٦١,٨٥٦,٨٥٧</b> | <b>١٦١,٨٥٦,٨٥٧</b> | الوحدات في نهاية السنة                 |

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، احتفظت شركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق") بعدد ١٥,٣٢٠,٤٤٧ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٥,٣٢٠,٤٤٧) وحدة، وأحتفظت شركة الخليج للتدريب والتعليم (جهة ذات علاقة) بعدد ٢٦,٤٠٤,٤٩٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٦,٤٠٤,٤٩٤) وحدة.

#### - ١٢ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصتها

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

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

١٢. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصتها - تتمة

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

| الجهة ذات العلاقة                 | طبيعة المعاملة   | مبلغ المعاملة<br>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩<br>٢٠٢٠ | مبلغ المعاملة<br>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | مبلغ المعاملة<br>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ | الدائن / (الدائن)<br>ريل سعودي |
|-----------------------------------|--|--|---|---|--------------------------------|
| الراجحي المالية                   | أتعاب إدارة<br>دعم مالي  | ١٨,٤٥١,١٠١   | -   | ١٢,٦١٣  | (٤٣١,٠١٥)                      |
| مصرف الراجحي                      | تكلفة تمويل *<br>نقد لدى البنك **  | ٢٦,٥٢٤,٧٤٣   | ١٩,٣٧٤,٧١٧  | (٢,٧١٣,٤٥٣)                                       | (٣,٣١٧,٨٤٣)                    |
| كسب المالية                       | تسهيل قرض - متداول ***<br>تسهيل قرض - غير متداول ***<br>أتعاب حفظ *  | ١,٠٦٣  | -   | (١٤٥,٤٠٦,٦٠٠)                                     | (٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠)                  |
| صندوق الراجحي<br>للضاربة بالخسارة | دفعات متقدمة لاستئجار مقايس بالقيمة<br>العادلة من خلال الربح أو الخسارة<br>استئجار مقايس بالقيمة العادلة من خلال<br>الربح أو الخسارة | ٩٤٦,٢٤١  | ٤٠,٠٤١,١٩٣  | ٩٤٦,٢٤١   | ٤٠,٠٤١,١٩٣                     |
| شركة الخليج للتدريب<br>والتعليم   | توزيعات أرباح تمت تسويتها مع نفقات<br>إيجار مدينة<br>دخل إيجار ونعم مدينة  | ٢٣,٨٣٤,٨,٤   | -   | ٦٣,٨٧٥,٩٩٧  | -                              |
|                                   |  | ١٢,٩٣٨,٢٠٢   | -   | -   | ٦,١٢٨,٩٥٨                      |
|                                   |  | ٢٩,١٨٤,٠٩١   | ٧٥٧,١٦٤   | -   | -                              |

\* تدرج تكاليف التمويل وأتعاب الحفظ في قائمة المركز المالي مستحقة الدفع ضمن المصادر مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى.

\*\* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يتم الاحتياط بالرصيد لدى البنك وقدره ١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي) مع مصرف الراجحي باسم المنتجات ذات الأغراض الخاصة وليس باسم الصندوق.

\*\*\* تم تحويل القرض البالغ ٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠ ريال سعودي إلى الصندوق من صندوق الراجحي للدخل العقاري، والذي تم تحويله إلى صندوق ريت عن طريق مساهمة عينية. وتم سحب القرض على شريحتين. بلفت الشريحة الأولى ٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، بينما بلغت الشريحة الثانية ١٤٥,٤٠٦,٦٠٠ ريال سعودي. تم تخصيص هذا القرض لشركة المخازن المميزة الثانية، وهي شركة ذات غرض خاص تعمل بالنيابة عن صندوق الراجحي للدخل العقاري. أصبحت شركة المخازن المميزة الثانية الآن منشأة ذات أغراض خاصة للصندوق وتستقر في خدمة التزامات هذا القرض. كما أن الشريحة الأولى من القرض مضمنة برهن مبني مكتبة جرير، ومبني المطلق، وأنوار مول، والترجمون مول، وراما مول.

تم تجديد الشريحة الأولى بنجاح عند استحقاقها في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٠ لفترة إضافية مدتها ٥ سنوات بمعدل ثابت قدره ٣,٠٧٪. سيكون تاريخ الاستحقاق الجديد لأصل مبلغ الشريحة الأولى في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٥. كما أن الشريحة الثانية من القرض مضمنة برهن مبني مدرسة الفارس العالمية، وسيكون تاريخ استحقاق أصل المبلغ في ٢٢ مارس ٢٠٢١. تتحمل الشريحة الثانية تكلفة تمويل ثابتة تبلغ ٣,٧٨٪. ويتم دفع تكلفة التمويل على مدى خمس سنوات على أساس نصف سنوي.

في ٣٠ أكتوبر ٢٠١٨، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريحة بقيمة ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، إحدى الشركات المنتسبة لمدير الصندوق. لدى التسهيل معدل ربح متغير على أساس سايبور لمدة ٣ شهور ١,٥٤٪، وبلغت مدة التسهيل ٧ سنوات. وتم إنهاء التسهيل ودمجه مع تسهيل آخر في ٩ فبراير ٢٠٢٠.

في ١٩ أغسطس ٢٠١٩، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريحة بقيمة ٥٧,٥٥١,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، إحدى الشركات المنتسبة لمدير الصندوق. لدى التسهيل معدل ربح متغير على أساس سايبور لمدة ٣ شهور ١,٥٤٪، وبلغت مدة التسهيل ٧ سنوات.

في ٦ نوفمبر ٢٠١٩، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريحة بقيمة ١١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، إحدى الشركات المنتسبة لمدير الصندوق. لدى التسهيل معدل ربح متغير على أساس سايبور لمدة ٣ شهور ١,٥٤٪، وبلغت مدة التسهيل ٧ سنوات. وتم إنهاء التسهيل ودمجه مع تسهيل آخر في ٣ فبراير ٢٠٢٠.

في ١٨ ديسمبر ٢٠١٩، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريحة بقيمة ٩٢,٣٠٢,٥٠٨ ريال سعودي من مصرف الراجحي، إحدى الشركات المنتسبة لمدير الصندوق. لدى التسهيل معدل ربح متغير على أساس سايبور لمدة ٣ شهور ١,٥٤٪، وبلغت مدة التسهيل ٧ سنوات.

١٢ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصتها - تتمة

في ٢٢ ديسمبر ٢٠١٩، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بقيمة ٦٥,٨٨٤,٩٩٩ ريال سعودي من مصرف الراجحي، إحدى الشركات المنتسبة لمدير الصندوق. لدى التسهيل معدل ربح متغير على أساس سايبور لمرة ٣ شهور ١,٥٤٪، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

في ٤ فبراير ٢٠٢٠، تم إنهاء التسهيل السابق البالغ ١١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي وتقسيمه إلى تسهيلين بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ و ١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي. وفي ٩ فبراير ٢٠٢٠، تم دمج التسهيل الجديد البالغ ١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي مع تسهيل قائم بمبلغ ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي ليصبح إجمالي التسهيل الجديد بمبلغ ٧٥,٦٠٩,٠٠٠ ريال سعودي. ولدى التسهيلات معدل ربح متغير على أساس سايبور لمرة ٣ شهور ١,٥٤٪، ويبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات. أن المسحوبات اعلاه مضمونة برهن مستودعات اللواز، ومستودعات ولوو المركبة، وبند مداهن، ومركز الأثاث جدة، وبند خميس مشيط.

١٣ - قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظرية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بالافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إذا:

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

تصنف الموجودات والمطلوبات التي يتم إثبات القيمة العادلة لها أو الافتراض عنها في القانون المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المنكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى المهمة لقياس القيمة العادلة ككل:

يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:

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

ت تكون الموجودات المالية من مدينين دخل الإيجار ودخل الإيجار المستحق والمصاريف المتقطعة مقايضاً للموجودات الأخرى. بينما تكون المطلوبات المالية من دخل الإيجار المؤجل وأتعاب الإداراة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية المقتصد عنها كما في نهاية السنة:

| الإجمالي             | ريل سعودي | المستوى ٣ | ريل سعودي            | المستوى ٢ | ريل سعودي            | المستوى ١  | ريل سعودي | ٢٠٢٠ ديسمبر   |
|----------------------|-----------|-----------|----------------------|-----------|----------------------|------------|-----------|---|
| ٦٣,٨٧٥,٩٩٧           |           | -         |                      | -         |                      | ٦٣,٨٧٥,٩٩٧ |           | استثمار مقلص بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧) |
| ٢,٢٧٣,٨٩٠,٥٠٠        |           | -         | ٢,٢٧٣,٨٩٠,٥٠٠        |           | -                    |            |           | عقارات استشارية (إيضاح ٨)                                       |
| <u>٢,٣٣٧,٧٦٦,٤٩٧</u> |           | <u>-</u>  | <u>٢,٢٧٣,٨٩٠,٥٠٠</u> |           | <u>٦٣,٨٧٥,٩٩٧</u>    |            |           | الإجمالي  |
| الإجمالي             |           |           |                      |           |                      |            |           |   |
| ٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦        |           | -         | ٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦        |           | ٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦        |            | -         | ٢٠١٩ ديسمبر   |
| <u>٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦</u> |           | <u>-</u>  | <u>٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦</u> |           | <u>٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦</u> |            | <u>-</u>  | عقارات استثمارية (إيضاح ٨)                                      |
| الإجمالي             |           |           |                      |           |                      |            |           |   |

١٣ - قياس القيمة العادلة - تتمة

عد عدم إمكانية اشتغال القيمة العادلة للبنود المفصح عنها في هذه القوائم المالية من الأسواق النشطة، يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام مجموعة متنوعة من طرق التقييم التي تتضمن استخدام تماذج التقييم. يتمأخذ مدخلات هذه التماذج من أسواق قابلة للملاحظة حيثما أمكن، ولكن عندما يكون ذلك غير ممكن، فإنه يتطلب إجراء تدبر لتحديد القيمة العادلة. تتشكل التقديرات على اعتبارات السيولة ومدخلات النموذج المتعلقة ببنود مثل مخاطر الائتمان والارتباط والتقلبات.

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

١٤ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تعرض أنشطة الصندوق لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل للصندوق على تقليل الآثار المالية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تشتمل الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساس على النقدية وبshire النقدية وبخل الإيجار مستحق القبض والاستثمار المقابن بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع والقروض. يتم الإفصاح عن طرق الإثبات الخاصة المتبعة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم مقاصدة الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبالغ في القوائم المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق ملزم نظيرًا في مقاصدة المبالغ المثبتة ولديها النية في التسوية على أساس الصافي، أو بيع الموجودات والمطلوبات في آن واحد.

١-١٤ مخاطر السوق  
ينحصر الصندوق للشروط العامة للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، والذي يتاثر في حد ذاته بعده عوامل مثل، على سبيل المثال لا الحصر، النمو العام للاقتصاد الكلي في المملكة، وأسعار الفاندة، والطلب والعرض، والتمويل، ومشاعر المستثمرين، والسيولة، والمتطلبات النظامية والتنظيمية. تراقب إدارة الصندوق بشكل منتظم التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتحتمل أن تأثير هذه التغيرات ليس جوهريًا بالنسبة للصندوق.

٢-١٤ مخاطر الائتمان  
تشمل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن عدم متدرة أحد أطراف أداة مالية على الوفاء بالتزامه وتسببيه في تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية.  
يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على ما يلي:

|            |            |
|------------|------------|
| ٣١ ديسمبر  | ٤١ ديسمبر  |
| ٢٠٢٠       |            |
| ريال سعودي |            |
| ٥,١٩٦,٦٨٥  | ٤٩,٦٩٤,٩٤٨ |

مدينين دخل إيجار (إيضاح ٦)

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بضم الإيجار المدينة عن طريق تحمل الإيجار مقدمًا، وتقييم خصومات كاشبورات دائنة وعن طريق مراقبة الأرصدة القائمة على أساس مستمر مع النتائج الفعلية للصندوق. إضافة إلى ذلك، يقوم الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من جهة ذات علاقة، حيث يتوقع الصندوق أن تكون النعم المدينة قابلة للاسترداد بالكامل لأنها مضمونة بسندات لأمر من الجهات ذات العلاقة.

تدار مخاطر الائتمان على أساس الصندوق. وبالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، لا يتم قبول سوى الجهات ذات العلاقة ذات السمعة الحسنة والتنافسية الائتمانية المطلوبة.

بالنسبة للعملاء من الشركات والأفراد، فيقوم الصندوق بتقييم التحكم في المخاطر وجودة الائتمان للعمل من خلال النظر في مركزه المالي وخبراته السابقة وعوامل أخرى. ويتم وضع حدود مخاطر فردية بناء على التصنيفات الداخلية أو الخارجية وفقًا للحدود التي يضعها مجالس إدارة الصندوق. وتم مراعاة الامتثال لحدود الائتمان من قبل عملاء البيع بالجملة بشكل منتظم من قبل الإدارة المباشرة.

- ١٤ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر - تتمة

٣-١٤ مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية 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 للفاء بأي التزامات عند ظهورها، إما من خلال زيادة حجم الصندوق أو عن طريقأخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

بلغ المجموع إجمالي المطلوبات المالية للصندوق بناءً على المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

| الإجمالي           | أقل من سنة واحدة   | أكثر من سنة واحدة  | الإجمالي                          | أقل من سنة واحدة | أقل من سنة واحدة | الإجمالي   | أقل من سنة واحدة | أقل من سنة واحدة | الإجمالي   |
|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|------------|------------------|------------------|------------|
| ريال سعودي         | ريال سعودي         | ريال سعودي         | ريال سعودي                        | ريال سعودي       | ريال سعودي       | ريال سعودي | ريال سعودي       | ريال سعودي       | ريال سعودي |
| ١٢,٧٦٦,٨٩٩         | -                  | ١٢,٧٦٦,٨٩٩         | دخل إيجار مؤجل                    | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠   |                  |            |                  |                  |            |
| ٧,٩٧٩,٥٣٩          | -                  | ٧,٩٧٩,٥٣٩          | مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى |                  |                  |            |                  |                  |            |
| ١٢,٦١٣             | -                  | ١٢,٦١٣             | أتعاب الإدارة مستحقة الدفع        |                  |                  |            |                  |                  |            |
| ٧٩١,٢٥٤,٥٩٩        | ٦٤٥,٨٤٧,٩٩٩        | ١٤٥,٤٠٦,٦٠٠        | قرصون                             |                  |                  |            |                  |                  |            |
| <u>٨١٢,٠١٣,٦٥٠</u> | <u>٦٤٥,٨٤٧,٩٩٩</u> | <u>١٦٦,١٦٥,٦٥١</u> | <b>إجمالي المطلوبات</b>           |                  |                  |            |                  |                  |            |
| ٩,٠٣٦,١٦١          | -                  | ٩,٠٣٦,١٦١          | دخل إيجار مؤجل                    | ٣١ ديسمبر ٢٠١٩   |                  |            |                  |                  |            |
| ٧,٠٤١,٣٩٠          | -                  | ٧,٠٤١,٣٩٠          | مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى |                  |                  |            |                  |                  |            |
| ٤٣١,٠١٥            | -                  | ٤٣١,٠١٥            | أتعاب إدارة مستحقة الدفع          |                  |                  |            |                  |                  |            |
| ٧٩١,٢٥٣,٥٣٦        | ٥٣٦,٧٥٣,٥٣٦        | ٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠        | قرصون                             |                  |                  |            |                  |                  |            |
| <u>٨٠٧,٧٦٢,١٠٢</u> | <u>٥٣٦,٧٥٣,٥٣٦</u> | <u>٢٧١,٠٠٨,٥٦٦</u> | <b>إجمالي المطلوبات</b>           |                  |                  |            |                  |                  |            |

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تجاوزت المطلوبات المتداولة للصندوق موجوداته المتداولة بـ ٥٠,٥٣٦,٦٠٩ ريال سعودي (٢٠١٩: ١٨٦,٦٥٥,٢٧). وذلك يعود بشكل رئيسي إلى تسهيلات القرض من مصرف الراجحي، المتراكمة والمستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ١٤٥,٤٠٦,٦٠٠ ريال سعودي (٢٠١٩: ٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠). ومع ذلك، وبعد نهاية السنة، سيقوم الصندوق بتوقيع اتفاقية تمويل إسلامي مع مصرف الراجحي، والتي ستتحقق عدم تطابق الموجودات مع المطلوبات القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

#### ١٤ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر - تتمة

**٤-٤ مخاطر العملات**  
تتمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. لا يتعرض الصندوق جوهرياً لمخاطر العملات حيث أن جميع موجوداته النقدية ومطلوباته النقدية قائمة بالريال السعودي.

**٤-٥ مخاطر التشغيل**  
تتمثل مخاطر التشغيل مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناشئة عن مجموعة متعددة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً على مستوى مزود الخدمة للصندوق ومن عوامل خارجية بخلاف مخاطر الائتمان والسيولة والعملات والسوق مثل تلك الناشئة عن المتطلبات النظامية والتخطيمية.

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

**٤-٦ مخاطر العقارات**  
تتمثل مخاطر العقارات في المخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للصندوق. حددت إدارة الصندوق أن المخاطر تتمثل في أن المستأجر قد يصبح عاجزاً عن الدفع مما يتسبب في خسارة كبيرة في إيرادات الإيجار وتختفيض في قيمة الممتلكات المرتبطة به. وللتقليل هذه المخاطر، يقوم الصندوق بمراجعة الرصع المالي لجميع المستأجرين المحتملين ويقرر التأثير المناسب للتقليل من هذه المخاطر.

#### ١٥ - التقرير عن القطاعات

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

#### ١٦ - توزيعات الأرباح

وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق بتاريخ ٩ فبراير ٢٠٢٠، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن السنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٩ بواقع ٠٠,٢١ ريال سعودي لكل وحدة بجمالي قدره ٣٣,٩٨٩,٩٤٠ ريال سعودي على مالكي الوحدات. كما تم دفع مبلغ ٢٨,٤٤٤,٩٩٦ ريال سعودي في ٢٧ فبراير ٢٠٢٠ وتم شفاعة المبلغ المتبقى وقدره ٥,٥٤٤,٩٤٤ ريال سعودي من قسم إيجار مستحقة من شركة الخليج للتدريب والتعليم (مالك وحدات). (٩: ٢٠١٩، بتاريخ ١١ فبراير ٢٠١٩، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بواقع ٠٠,٣١١ ريال سعودي لكل وحدة بجمالي قدره ٣٧,٩٤٧,١٣٩ ريال سعودي على مالكي الوحدات. تم دفع المبلغ في ٢٥ فبراير ٢٠١٩).

إضافة إلى ذلك، ووفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق بتاريخ ٥ أغسطس ٢٠٢٠، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ بواقع ٠٠,٣٧,٩٢٦,٦٦٢ ريال سعودي لكل وحدة بجمالي قدره ٤٥,٣١٩,٩٢٠ ريال سعودي على مالكي الوحدات. كما تم دفع مبلغ ٣٧,٩٢٦,٦٦٢ ريال سعودي في ٢٥ أغسطس ٢٠٢٠ ، وتم سداد المبلغ المتبقى وقدره ٧,٣٩٣,٢٥٨ ريال سعودي من قسم إيجار مستحقة من شركة الخليج للتدريب والتعليم (مالك وحدات). (٩: ٢٠١٩، بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠١٩، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بواقع ٠٠,٣٢٢ ريال سعودي لكل وحدة بجمالي قدره ٣٩,١٠٤,١٩٥ ريال سعودي على مالكي الوحدات. تم دفع المبلغ في ٢١ أغسطس ٢٠١٩).

#### ١٧ - التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، قام مدير للصندوق بإجراء بعض التغييرات على شروط وأحكام الصندوق على النحو التالي:

- تعين اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون كمراجع للصندوق بتأугاب سنوية قدرها ٥٥,٠٠٠ ريال سعودي.
- تعديل في قائمة أعضاء مجلس إدارة الصندوق نتيجة استقالة السيد/ غوراف شاه.
- تعديل في قائمة أعضاء مجلس إدارة الصندوق نتيجة استقالة السيد/ عبد العزيز السبت.
- تعديل في قائمة أعضاء مجلس إدارة الصندوق نتيجة تعيين السيد/ مشعل الشنيفي رئيساً لمجلس الإدارة.
- تعديل في قائمة أعضاء مجلس إدارة الصندوق نتيجة تعيين السيد/ عاصم رقيبان كعضو غير مستقل.

١٨- **الموجودات والمطلوبات المحتملة**

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

١٩- **الأحداث بعد تاريخ التقرير المالي**

في ٢٦ يناير ٢٠٢١، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة السنة أشهر من ١ يوليو ٢٠٢٠ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بواقع ٢٨,٠٠ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي قدره ٤٥,٣١٩,٩٢٠ ريال سعودي على مالكي الوحدات.

في ٢١ فبراير ٢٠٢١ ، أعلن مدير الصندوق عن تغيير في مجلس إدارة الصندوق نتيجة استقالة عضو مجلس إدارة الصندوق السيد فراس السعيد (عضو منتقل) وتعيين عضو مجلس إدارة الصندوق السيد عبد العزيز العمير (عضو منتقل). اعتباراً من ١٨ فبراير ٢٠٢١.

٢٠- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٢١- **اعتماد القوائم المالية**

اعتمدت القوائم المالية من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٥ شعبان ١٤٤٢هـ (الموافق ١٨ مارس ٢٠٢١).



[www.alrajhi-capital.com](http://www.alrajhi-capital.com)  
920005856