

## شركة الراجحي المالية، المكتب الرئيسي

طريق الملك فهد - حي المروج وحدة رقم 1

ص.ب.: 5561

الرياض 11432

المملكة العربية السعودية

هاتف: 11 211 9292 (+966)

فاكس: 11 211 9299 (+966)

موقع إلكتروني: [www.alrajhi-capital.com](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، وتخضع تنظيمياً لهيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (ترخيص رقم 37-07068)، تقدم الشركة خدمات إدارة الأصول والوساطة المالية والخدمات المصرفية الاستثمارية، تحت النشاطات المرخص لها من هيئة السوق المالية وتشمل التعامل بصفة أصيل ووكيل متعهد بالتغطية، 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 العروبة  
ص.ب: 395737  
الرياض، 11375  
الهاتف: +966 11 2795222  
المملكة العربية السعودية  
الموقع الإلكتروني: [www.kasbcapital.com](http://www.kasbcapital.com)

## المحاسب القانوني

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

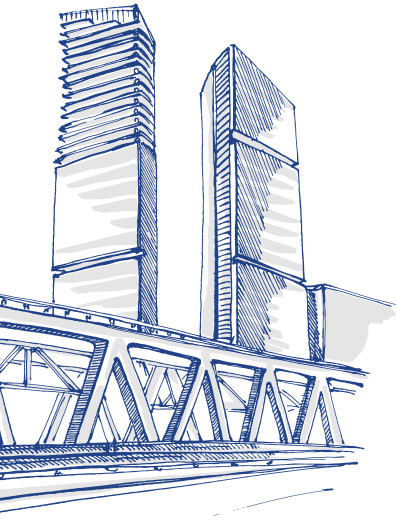
لمزيد من المعلومات حول مخاطر الاستثمار في الصندوق، يرجى قراءة شروط وأحكام الصندوق.

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

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

جائحة كورونا (كوفيد - 19): في بداية عام 2020م، 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 الإجراءات 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 يتعين عليه 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 بالريال السعودي)

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

(1) منذ تاريخ الإدراج 2018.03.20م حتى 2018.12.31م، بيانات السنة الأولى لعمل الصندوق.

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

(3) توزيع أرباح عن النصف الأول من عام 2018م 0.174 ريال/وحدة معلن بتاريخ 2018.07.15 وتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام 2018م 0.311 ريال/وحدة معلن بتاريخ 2019.02.09م.

(4) توزيع أرباح عن النصف الأول من عام 2019م 0.32 ريال/وحدة معلن بتاريخ 2019.07.23 وتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام 2019م 0.21 ريال/وحدة معلن بتاريخ 2020.02.09م.

(5) توزيع أرباح عن النصف الأول من عام 2020م 0.28 ريال/وحدة معلن بتاريخ 2020.08.06 وتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام 2020م 0.28 ريال/وحدة معلن بتاريخ 2021.02.01م.

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

## أداء الصندوق

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

منذ تاريخ الإدراج 2018.03.20م حتى 2020.12.31م.



## العوائد السنوية

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

\* منذ تاريخ ادراج 2018.03.20م حتى 2018.12.31م

## إجمالي العوائد

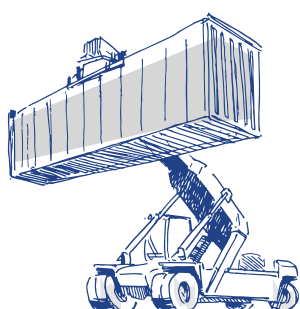
التفاصيل	منذ سنة	منذ 3 سنوات	منذ 5 سنوات	منذ الإدراج *
إجمالي الإيرادات	170,366,698	لا ينطبق	لا ينطبق	379,696,182

\* تاريخ الإدراج 2018.03.20م.

## تفاصيل الرسوم والمصاريف المدفوعة لأطراف أخرى

التفاصيل	2020	2019	2018 <sup>(1)</sup>
رسوم إدارة الصندوق	18,204,172	13,450,101	9,809,233
رسوم الحفظ	185,000	150,209	90,959
رسوم مراجع الحسابات	40,000	35,000	30,000
مصاريف متعلقة بالعقارات	3,592,341	4,089,753	3,211,359
رسوم أخرى	2,449,590	2,125,943	1,679,848
المخصصات	12,804,340	3,965,311	-
إجمالي المصروفات باستثناء الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك	37,275,442	23,816,317	14,821,399
مبلغ الربح مقابل التمويل	26,524,743	19,374,717	13,883,005
رسوم الاستهلاك	29,213,979	17,934,707	13,747,800
هبوط في قيمة العقارات	64,900,754	-	-
إجمالي المصروفات بما في ذلك مبلغ الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك وهبوط في قيمة العقارات	157,914,918	61,125,741	42,452,204
إجمالي المصروفات باستثناء الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك كنسبه مئوية من إجمالي الأصول	%1.60	%0.99	%0.85
إجمالي المصروفات بما في ذلك مبلغ الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك كنسبه مئوية من إجمالي الأصول	%6.80	%2.56	%2.43

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



## تقرير مجلس إدارة الصندوق :ملخص لاجتماعات مجلس الصندوق والقرارات المعتمدة خلال عام 2020م:

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 اللازمة لمراجعة الصفقات المقترحة.
- تعيين مراجع مستقل.
- مناقشة طلبات المستأجرين لإعفائهم من الأجرة بسبب جائحة كورونا (كوفيد-19).
- مناقشة إخطار مستأجر بإلغاء عقد إيجار.
- مناقشة المراجعة النصف سنوية للصندوق.
- تعيين 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 2020م:

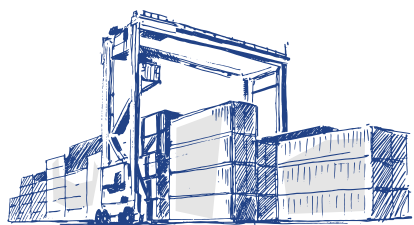
تاريخ القرار	التفاصيل
2020.02.09	الموافقة على توزيع الأرباح النقدية عن الفترة من 2019.07.01م حتى 2019.12.31م
2020.03.10	الموافقة على القوائم المالية عن عام 2019م
2020.03.19	الموافقة على التقرير السنوي لعام 2019م
2020.04.20	الموافقة على تعيين اللحد واليحيى محاسبون قانونيون كمحاسب قانوني للصندوق لعام 2020م.
2020.05.14	الموافقة على تعيين المقيمين لعقارات الصندوق للفترة المنتهية بتاريخ 2020.06.30م.
2020.05.18	تعيين الأشخاص وتفويضهم لمناقشة إيجار عقار البلو تاور ومستودعات اللؤلؤة.
2020.06.09	تعيين محامي خارجي فيما يتعلق بإيجار عقار البلو تاور ومستودعات اللؤلؤة.
2020.07.23	الموافقة على تعيين عضو مجلس إدارة مستقل.
2020.08.05	الموافقة على توزيع الأرباح النقدية للفترة من 2020.01.01م حتى 2020.06.30م
2020.08.12	الموافقة على التقرير المالي الأولي للفترة المنتهية في 30 يونيو 2020م.
2020.09.06	الموافقة على خصم لولو هايبر ماركت المتعلق بجائحة كورونا
2020.10.11	الموافقة على تعيين فاليو سترات لمراجعة الأجرة لعقار بلو تاور ومستودعات اللؤلؤة
2020.10.13	الموافقة على تعيين مستشار قانوني لنظر في النزاع القائم مع الفوزان
2020.11.12	الموافقة على تغيير إداري في شركة حفظ أصول الصندوق
2020.12.17	الموافقة على التسهيلات المصرفية للصندوق
2020.12.28	الموافقة على تعيين المقيمين للصندوق للفترة المنتهية في 2020.12.31م

## الأحداث / التغييرات الجوهرية خلال العام

التاريخ	التفاصيل
2020.02.09	الإعلان عن توزيعات للفترة من 2019.07.01م حتى 2019.12.31م
2020.02.09	تغيير في عضوية مجلس إدارة الصندوق – إستقالة السيد / قوراف شاه
2020.02.09	تحديث في الشروط والأحكام بتغيير أعضاء مجلس الإدارة
2020.03.18	توفير القوائم المالية المدققة للصندوق للفترة المنتهية بتاريخ 2019.12.31م
2020.03.22	توفير التقرير السنوي للفترة منتهية بتاريخ 2019.12.31م
2020.04.12	إعلان من مدير الصندوق بتلقيه طلبات متعددة من المستأجرين بالمطالبة بتخفيض و/أو إعادة جدولة و/أو تعليق الإيجار خلال فترة التدابير الاحترازية لجائحة كورونا
2020.04.21	إعلان إلحاق من مدير الصندوق بتلقيه طلبات متعددة من المستأجرين بالمطالبة بتخفيض و/أو إعادة جدولة و/أو تعليق الإيجار خلال فترة التدابير الاحترازية لجائحة كورونا



إعلان مدير الصندوق بتلقيه بريد إلكتروني بإشعار إلغاء اتفاقية إيجار عقار بلو تاور ومستودعات اللؤلؤة بحجة بند القوة القاهرة وبالإشارة لجائحة كورونا بالمملكة العربية السعودية	2020.04.26
إعلان تعيين المراجع المالي اللعيد واليحيى محاسبون قانونيون	2020.05.18
تحديث الشروط والأحكام بتغيير المراجع المالي	2020.05.18
إعلان إلحاق مدير الصندوق بتلقيه إشعار بالبريد الإلكتروني عن إلغاء اتفاقيات إيجار عقار بلو تاور ومستودعات اللؤلؤة بسحب المستأجر الرئيسي المطالبة بإنهاء العقد	2020.07.20
إعلان شركة الراجحي المالية عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت للفترة من 1 يناير 2020م إلى 30 يونيو 2020م	2020.08.06
إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لصندوق الراجحي ريت كما في 30 يونيو 2020م للجمهور.	2020.08.10
إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة التقرير المالي الأولي لصندوق الراجحي ريت للفترة من 1 يناير 2020م إلى 30 يونيو 2020م للجمهور	2020.08.13
إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة التقرير النصف سنوي للفترة المنتهية في 30 يونيو 2020م لصندوق الراجحي ريت	2020.08.16
إعلان شركة الراجحي المالية عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق الراجحي ريت بسبب تعيين عضو مجلس الإدارة السيد / سعود بن محمد بن عبد الغني سليمان (عضو مستقل)	2020.08.24
إعلان شركة الراجحي المالية عن تحديث شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت بعد إجراء تغيير في أعضاء مجلس إدارة الصندوق	2020.08.24
تلقت شركة الراجحي المالية، مدير صندوق الراجحي ريت، خطاب عن طريق البريد الإلكتروني من شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة، المستأجر الرئيسي للنرجس بلازا وأنوار بلازا وراما بلازا، يفيد التزامهم التوجه للقضاء وذلك لغرض إعفاء الأجرة أو تخفيضها نتيجة وجود عوائق 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.	2020.09.30
إعلان شركة الراجحي المالية عن تعيين رئيس لمجلس إدارة صندوق الراجحي ريت	2020.10.12
إعلان شركة الراجحي المالية عن تحديث شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت بعد تعيين رئيس لمجلس إدارة صندوق الراجحي ريت	2020.10.12
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)	2020.11.08
إعلان شركة الراجحي المالية عن تحديث شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت بعد إجراء تغيير في أعضاء مجلس إدارة الصندوق	2020.11.08
إعلان شركة الراجحي المالية عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق الراجحي ريت بسبب تعيين عضو مجلس الإدارة السيد / عاصم بن طارق بن حسين رقبان - عضو مجلس إدارة (عضو غير مستقل)	2020.12.03
إعلان شركة الراجحي المالية عن تحديث شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت بعد إجراء تغيير في أعضاء مجلس إدارة الصندوق	2020.12.03
إعلان شركة الراجحي المالية بصفتها مدير صندوق الراجحي ريت، عن توقيع الراجحي ريت اتفاقية تسهيلات مصرفية متوافقة مع الضوابط الشرعية بتاريخ 1442/05/05هـ الموافق 2020/12/20م، بقيمة 254.5 مليون ريال سعودي مع مصرف الراجحي.	2020.12.21
إعلان إلحاق بخصوص شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة أن مدير الصندوق أعلن عن حضورها دعوى قضائية بتاريخ 2020/12/21م 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.	2020.12.22



## 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%

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

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 مليار ريال سعودي كما في 2020.12.31م

## ب) إيجارات العقارات كنسبة من إجمالي إيجارات المحفظة

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

## ت) تفاصيل أخرى

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

## محفظة العقارات

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

الأصل	أنوار بلازا
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	2م 9,981.76
مساحة البناء	2م 4,812.42
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	62,245,967
المستأجر الرئيسي	شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100 %
انتهاء مدة الإيجار	2025/03/03

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

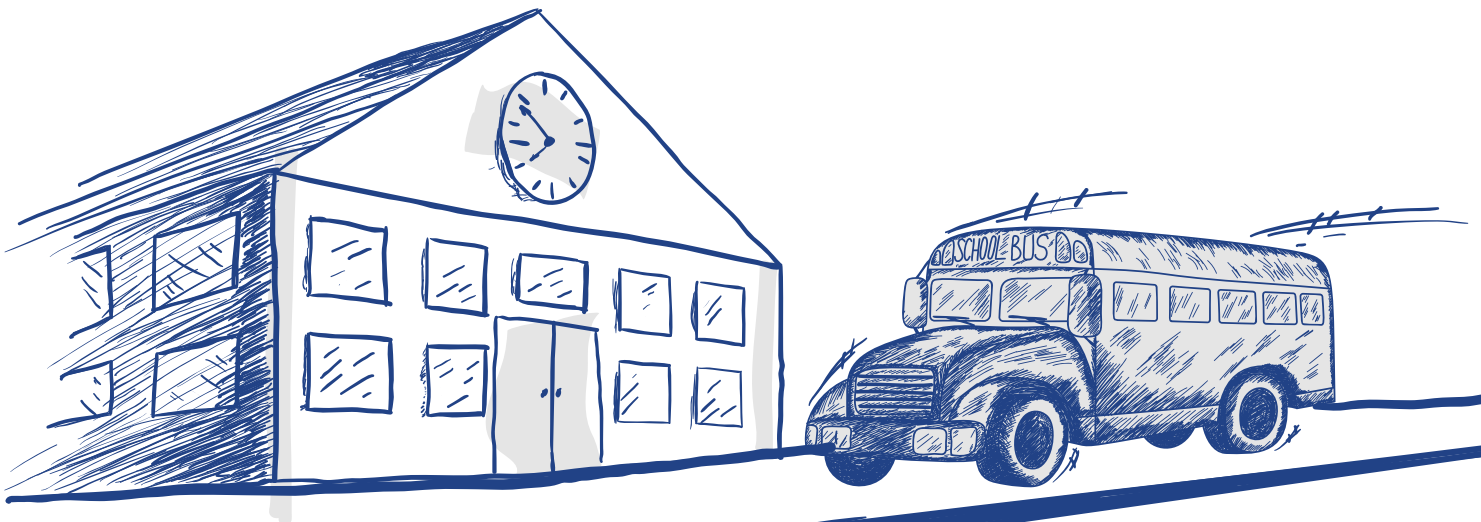
الأصل	راما بلازا
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	2م 15,600
مساحة البناء	2م 9,822.42
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	69,403,268
المستأجر الرئيسي	شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100 %
انتهاء مدة الإيجار	2025/03/03

الأصل	جيرير الأحساء
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	2م 4,953
مساحة البناء	2م 9,162
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	72,178,814
المستأجر الرئيسي	لا يوجد
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	%77
انتهاء مدة الإيجار	-

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

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

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



## محفظه العقارات

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

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

الأصل	مركز الأندلس
القطاع	مكاتب / معارض
المدينة	جدة
مساحة الأرض	2م 9,565.85
مساحة البناء	2م 33,426.34
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	190,000,000.00
المستأجر الرئيسي	لا يوجد
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	65%
انتهاء مدة الإيجار	-

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

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

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

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

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

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

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

اسم الصندوق	صندوق الراجحي ريت.
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية - يتم تداوله في السوق المالية السعودية (تداول).
الهدف	الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع نسبة محددة لا تقل عن 9% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق، وذلك بشكل نصف سنوي.
مدة الصندوق	99 سنة.
مستوى المخاطرة	متوسط إلى مرتفع.

المخاطر الرئيسية	وصف	الاجراء المتخذ لتخفيف المخاطر
مخاطر السوق	خطر حدوث تغيرات معاكسه في الظروف الاقتصادية مثل عدم التوازن في العرض والطلب وضعف السيولة وعدم توفر الكفاية الائتمانية، وما إلى ذلك، مما قد يؤثر سلباً على قيمة العقارات.	تقييم العقارات على أساس نصف سنوي لفهم ظروف السوق واتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية قيمة العقارات.
مخاطر الائتمان	قد يؤدي تخلف المستأجرين عن سداد أي مستحقات تعاقدية للصندوق في الوقت المحدد إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير في النهاية على عوائد مالكي الوحدات.	للمستأجرين الجدد: يجري مدير الممتلكات تحليل ائتماني/التقييم للمستأجرين قبل أن يتم قبولهم. للمستأجرين الحاليين: الرصد المستمر للمبالغ المستحقة والمتابعة المستمرة مع المستأجرين لتحصيل الأيجارات المستحقة.
مخاطر السيولة	1. عدم القدرة علي تحويل الأصول إلى نقد دون خسارة جزء من رأس المال أو الدخل. 2. عدم القدرة علي سداد ديون الصندوق.	1. يتم التخطيط لبيع أي أصول من خلال إتباع الإجراء الأنسب للبيع مع الأخذ في الاعتبار ظروف السوق. علماً بأنه لا توجد حالياً أي خطط لبيع أي أصول. 2. نسبة تغطية الديون أكثر من 5 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.	50.5% من إجمالي مبلغ التمويل له معدل ربح ثابت مما يقلل بشكل كبير من مخاطر سعر الفائدة. أما ما تبقى 49.5% 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 علي الصندوق.	يتبع الصندوق جميع الأنظمة الإدارية والتنظيمية ذات العلاقة كما تشرف إدارة الحوكمة والالتزام التابعة للشركة على نشاط إدارة الصندوق.

<p>لدى الصندوق محفظة متنوعة من حيث القطاعات والمواقع الجغرافية، كما يسعى مدير الصندوق جاهدة 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:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>القطاع</th> <th>2019</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>التجزئة</td> <td>%33.3</td> <td>%33.3</td> </tr> <tr> <td>التعليم</td> <td>%27.4</td> <td>%28.1</td> </tr> <tr> <td>المكاتب</td> <td>%21.4</td> <td>%21.2</td> </tr> <tr> <td>المستودعات</td> <td>%10.5</td> <td>%10.2</td> </tr> <tr> <td>الرعاية الصحية</td> <td>%7.1</td> <td>%7.3</td> </tr> <tr> <td>المجموع الكلي</td> <td>%100</td> <td>%100</td> </tr> <tr> <td>عدد العقارات</td> <td>18</td> <td>18</td> </tr> </tbody> </table> <p>سيواصل مدير الصندوق جهوده لزيادة تنوع المحفظة الاستثمارية للصندوق.</p>	القطاع	2019	2020	التجزئة	%33.3	%33.3	التعليم	%27.4	%28.1	المكاتب	%21.4	%21.2	المستودعات	%10.5	%10.2	الرعاية الصحية	%7.1	%7.3	المجموع الكلي	%100	%100	عدد العقارات	18	18	<p>مخاطر التركيز العقارات أو القطاعات أو المواقع الجغرافية. مخاطر التركيز المفرط على نوع معين من</p>	<p>مخاطر التركيز</p>
القطاع	2019	2020																								
التجزئة	%33.3	%33.3																								
التعليم	%27.4	%28.1																								
المكاتب	%21.4	%21.2																								
المستودعات	%10.5	%10.2																								
الرعاية الصحية	%7.1	%7.3																								
المجموع الكلي	%100	%100																								
عدد العقارات	18	18																								
<p>المتابعة والرصد المستمر للأحوال الاقتصادية الكلية والاتجاهات التنظيمية في القوانين التي من شأنها أن تساعد على اتخاذ الخطوات الاستباقية التي يتعين اتخاذها لتخفيف أو تقليل تأثير الحدث قدر الإمكان.</p>	<p>يمكن أن تؤثر التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك، على سبيل المثال، التضخم، واللوائح الحكومية الجديدة، والأحداث والاتجاهات السياسية، وقوانين الضرائب وغيرها من العوامل على عوائد الصندوق.</p>	<p>المخاطر الاقتصادية</p>																								
<p>للسندوق سجل جيد يثبت قدرته على الحصول على التمويل اللازم ولديه حاليا ديون يقوم بسدادها وبذلك سيواصل الحفاظ على سجله الجيد. سيتم الاستفادة من التمويل عن طريق الرهن العقاري للأصول. نسبة قيمة القرض الحالي هو 34.05% من إجمالي قيمة الأصول، والصندوق لديه مجال إضافي لرفع معدل الرافعة المالية لتصل إلى الحد الأقصى المسموح به بموجب اللائحة التنظيمية.</p>	<p>عدم القدرة على الحصول على تمويل للصندوق وبالتالي عدم القدرة على تحقيق المستوى المطلوب لمعدل الرفع المالي (بحد أقصى 50% من إجمالي قيمة الأصول).</p>	<p>مخاطر التمويل</p>																								
<p>تم تأجير 16 من أصل 18 عقارا منها على أساس عقد إيجار صافي (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 اشعار مسبق لمدة 3 أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء العقد. وخلال هذه الفترة يمكن إجراء ترتيب بديل.</p>	<p>خطر انخفاض مستوى الإشغال للعقارات وبالتالي التأثير على إيرادات الإيجار الخاصة بالصندوق.</p>	<p>مخاطر الإشغال</p>																								



<p>تقديم إشعار مسبق لمدة 3 أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء الخدمات. ويمكن خلال هذه الفترة اتخاذ ترتيبات بديلة.</p>	<p>قد يؤثر خطر الإنهاء المبكر لعقد مدير الممتلكات على عمليات العقارات التي يديرها.</p>	<p>مخاطر مدير إدارة الممتلكات</p>
<p>تقديم إشعار مسبق من قبل المستأجرين قبل إنهاء العقد، وخلال فترة الأشعار يمكن من البحث عن مستأجر بديل. وفي بعض الحالات، يجوز لمدير الصندوق أن يقبل تجديد عقد الإيجار وفقاً لشروط السوق السائدة. ويكشف للسوق عن أي أثر هام ينجم عن هذه التجديدات.</p>	<p>احتمال عدم تجديد عقود الإيجار الحالية أو التجديد بأقل من معدل الإيجار الحالي قد يؤثر على إيرادات الإيجار الخاصة بالصندوق.</p>	<p>مخاطر تجديد الإيجار</p>
<p>تم تأجير 16 من أصل 18 عقارا 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 بالعقارين المتبقين التي ليس لديها مستأجر رئيسي فيتم إدارتها من قبل مدير الممتلكات الذي يسعى جاهداً للحفاظ على معدل نفقات التشغيل الحالية من خلال الإدارة الفعالة للعقارات التي يديرها.</p>	<p>خطر الزيادة في تكلفة إدارة الممتلكات وفقاً لأسباب مختلفة مثل: الزيادة في رسوم المرافق والنفقات غير المتوقعة ولوائح البلديات والكوارث الطبيعية وغيرها.</p>	<p>الزيادة في تكلفه إدارة الممتلكات</p>
<p>1. فيما يتعلق بالممتلكات المؤجرة بعقد إيجار صافي: يجري الفحص السنوي من قبل مدير الصندوق/الإفصاح من المستأجر الرئيسي. 2. فيما يتعلق بالعقارات المؤجرة على مستأجرين متعددين: تجرى الصيانة الوقائية على فترات منتظمة.</p>	<p>أي حدث سلبي قد يؤدي إلى إلحاق أضرار هيكلية بالممتلكات التي يملكها الصندوق وبالتالي يؤثر على إمكانية توليد الدخل من هذه الممتلكات مما يؤثر سلباً على بيانات الدخل الخاصة بالصندوق.</p>	<p>مخاطر الأضرار الهيكلية</p>

يختلف حكم زكاة هذا الصندوق بحسب نية المستثمر:

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

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

العام	نصيب كل وحدة من الزكاة	عدد الوحدات المملوكة للعميل	مبلغ الزكاة الإجمالي (بالريال السعودي)
2018م	0,0083	X	=
2019م	لا يوجد	X	= لا يوجد
2020م	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 التقدين) قد بلغ النصاب الشرعي للزكاة.



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

المحتويات	رقم الصفحة
تقرير المراجع المستقل	١ - ٥
قائمة المركز المالي	٦
قائمة الدخل الشامل	٧
قائمة التغيرات في صافي الموجودات	٨
قائمة التدفقات النقدية	٩
إيضاحات حول القوائم المالية	١٠ - ٢٨

**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 تشمل 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 يعدل، 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 لمعايير 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 بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا 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 ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور.

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

**أمر المراجعة الرئيسية - تمة**

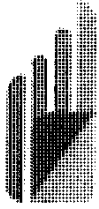
أمر المراجعة الرئيسي	الكيفية التي تم التعامل بها أثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي
<p><b>تقييم العقارات الاستثمارية</b></p> <p>يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مبان تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.</p> <p>تدرج العقارات الاستثمارية، المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و / أو تحقيق عائدات الإيجار، بالتكلفة ناقضا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p> <p>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.</p> <p>لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين بغرض إجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا أن هذا أمر مراجعة رئيسي وذلك لأن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكما جوهريا من قبل إدارة الصندوق وتقييم القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة أو القيمة الحالية، أيهما أعلى، للاستثمارات 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 ٧٥٤,٦٤٩,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٩: لا شيء) في قائمة الدخل الشامل خلال السنة.</p> <p>تم الإفصاح عن سياسات الصندوق الخاصة بالعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧-٥ وتم إدراج الإفصاحات المتعلقة بأمر المراجعة الرئيسية المذكور أعلاه في الإيضاحين ٨ و ٩ حول القوائم المالية المرفقة.</p>	<p>بالنسبة للانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بإجراءات المراجعة التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- قمنا بتقييم المؤهلات المهنية والكفاءة والخبرة للمقيمين المستقلين للصندوق، كما تأكدنا من اعتماد المقيمين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)؛</li> <li>- قمنا بمراجعة الافتراضات والمنهجيات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية من قبل المقيمين المستقلين للصندوق، كما حصلنا على مشاركة مديري الصندوق في عملية التقييم لتحديد ما إذا كان قد تم إجراء الإشراف المناسب؛</li> <li>- قمنا بمراجعة المنهجية والافتراضات والعوامل الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية من خلال تعيين خبراء تقييم مستقلين.</li> <li>- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقا لإيضاح ٩ حول القوائم المالية المرفقة مع تقارير المقيمين الخارجيين؛</li> <li>- قمنا بتقييم القيمة القابلة للاسترداد وهي أعلى من القيمة العادلة والقيمة الحالية للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقا لتقارير التقييم المذكورة أعلاه وتأكدنا من الإثبات المناسب للانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل خلال السنة؛ و</li> <li>- راجعنا أيضا مدى كفاية الإفصاحات عن العقارات الاستثمارية المدرجة في القوائم المالية المرفقة.</li> </ul>



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

**أمور المراجعة الرئيسية - تمة**

أمر المراجعة الرئيسي	الكيفية التي تم التعامل بها أثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي
<p><b>المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (الأدوات المالية)</b> أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ - "الأدوات المالية" الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي ٣٩ - "الأدوات المالية" في ثلاث مراحل على النحو التالي:</p> <p>المرحلة ١ - تصنيف وقياس الموجودات و المطلوبات المالية ؛</p> <p>المرحلة ٢ - منهجية الإنخفاض في القيمة ؛ و</p> <p>المرحلة ٣ - محاسبة التحوط</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، بلغت القيمة الدفترية لدمم الإيجار المدينة 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 الاحكام الرئيسية المدرجة هي كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تفسير 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 والتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة وعوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية.</li> </ul> <p>تم الإفصاح عن سياسات الصندوق الخاصة بانخفاض قيمة الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة في الإيضاح ٤,٣ 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>- التحقق من مدى ملاءمة تحديد مدير الصندوق للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان والأساس الناتج عن تصنيف 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 التطلعية التي يستخدمها مدير الصندوق في حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة ، أجرينا مناقشات مع مدير الصندوق وأيدنا 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> <li>و</li> <li>- 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.</li> </ul>



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

**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 ١٤٤١ هـ (الموافق ١٧ مارس ٢٠٢٠).

**المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٠**

تتكون 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 يغطي المعلومات الأخرى، ولا فيدي أي شكل من أشكال التأكيدات حولها.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال المراجعة أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري. وإذا استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به، أن هناك أخطاء جوهرياً في المعلومات الأخرى، فيجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة. لا يوجد لدينا ما يجب التقرير عنه في هذا الشأن.

**مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية**

إن مدير الصندوق هو المسؤول 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 ضرورية، لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية 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 الاستمرارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم يثن مدير الصندوق تصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

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

**مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية**

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالي من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، 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 نقوم بـ

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهري في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.





## تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق الراجحي ريت (المدرار من قبل شركة الراجحي المالية) - تمة

### مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية - تمة

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقويم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملاءمة 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 تثير شكاً كبيراً 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 الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات 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 توقف الصندوق عن الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- سنقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.
- كما نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، وإبلاغه بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بأنها تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، وتقديم ضوابط الالتزام، إذا تطلب ذلك.
- ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها أهمية بالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، واعتبارها أمور مراجعة رئيسية. سنقوم بتبيان هذه الأمور في تقريرنا ما لم تحظر الأنظمة والقوانين الإفصاح العلني 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 الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون



تركي عبد المحسن الوحيد  
محاسب قانوني  
قيد سجل المحاسبين القانونيين رقم (٤٢٨)

الرياض: ٥ شعبان ١٤٤٢ هـ  
(١٨ مارس ٢٠٢١)

صندوق الراجحي ريت  
(المدار من قبل شركة الراجحي المالية)  
قائمة المركز المالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	١٢	تقديمية وتبعية نقدية
٥,١٩٦,٦٨٥	٣٩,٦٩٤,٩٤٨	٦	مدينين دخل إيجار
-	٦٣,٨٧٥,٩٩٧	١٣,٧	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٠,٠٤١,١٩٣	٩٤٦,٢٤١	٧	نفقات مقدمة لاستثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٨,٠٥٥,١٨٠		دخل إيجار مستحق
٣٨,٩٩٠,٤١٨	٢,٩٣١,٦٧٦		مصاريف متنوعة مقبلاً وموجودات أخرى
٨٤,٣٥٣,٢٩٦	١١٥,٦٢٩,٠٤٢		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣	٢,٢٠٧,٩٦٥,٦٥٥	١٣,٨	عقارات استثمارية
٢,٣٨٦,٢٠١,٢٢٩	٢,٣٢٣,٥٩٤,٦٩٧		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
١,٠٣٦,١٦١	١٢,٧٦٦,٨٩٩		دخل إيجار مؤجل
٧,٠٤١,٣٩٠	٧,٩٧٩,٥٣٩	١٠	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٤٣١,٠١٥	١٢,٦١٣	١٢	أتعاب الإدارة مستحقة الدفع
٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠	١٤٥,٤٠٦,٦٠٠	١٢	قروض - جزء متداول
٢٧١,٠٠٨,٥٦٦	١٦٦,١٦٥,٦٥١		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٥٣٦,٧٥٣,٥٣٦	٦٤٥,٨٤٧,٩٩٩	١٢	قروض - جزء غير متداول
٨٠٧,٧٦٢,١٠٢	٨١٢,٠١٣,٦٥٠		إجمالي المطلوبات
١,٥٧٨,٤٣٩,١٢٧	١,٥١١,٥٨١,٠٤٧		صافي الموجودات المتعلقة بمالكي الوحدات القابلة للاسترداد
			الوحدات المصدرة (بالعدد)
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١١	
٩,٧٥	٩,٣٤		قيمة الوحدة (بالريال السعودي)
٩,٩١	٩,٧٥	٤-٩	القيمة العادلة للوحدة (بالريال السعودي)

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

صندوق الراجحي ريث  
(المدار من قبل شركة الراجحي المالية)  
قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	إيضاح	
١١٥,٩٣٤,٤٦٦	١٦٨,٨٥٥,٥١٤	١٣-٥	الدخل دخل إيجار من عقارات استثمارية
١١٥,٩٣٤,٤٦٦	١٦٨,٨٥٥,٥١٤		إجمالي الدخل
(١٧,٩٣٤,٧٠٧)	(٢٩,٢١٣,٩٧٩)	٨	المصاريف مصاريف استهلاك عقارات استثمارية
(١٣,٤٥٠,١٠١)	(١٨,٢٠٤,١٧٢)	١٢	ألعاب إدارة
(٣,٩٦٥,٣١٢)	(١٢,٨٠٤,٢٤٠)	٦	مخصص ذمم إيجار مدينة مشكوك في تحصيلها
(٦,٤٠٠,٩٠٥)	(٦,٢٦٦,٩٢٩)		مصاريف أخرى
(٤١,٧٥١,٠٢٥)	(٦٦,٤٨٩,٤٢٠)		إجمالي المصاريف
٧٤,١٨٣,٤٤١	١٠٢,٣٦٦,٠٩٤		الربح التشغيلي
(١٩,٣٧٤,٧١٧)	(٢٦,٥٢٤,٧٤٣)	١٢	تكلفة تمويل
١١٧,٠٨٢	٣٠١,٤٢٦		دخل آخر
١,١٧٨,٢٢٧	٨٣٨,٨٤٢	٧	مكاسب محققة عن استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٣٧٠,٩١٥	٧	مكاسب غير محققة عن استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٦,١٠٤,٠٣٣	٧٧,٣٥٢,٥٣٤		ربح السنة
-	(٦٤,٩٠٠,٧٥٤)	٨	هبوط في قيمة عقارات استثمارية
٥٦,١٠٤,٠٣٣	١٢,٤٥١,٧٨٠		ربح السنة بعد الهبوط في القيمة
-	-		دخل شامل آخر
٥٦,١٠٤,٠٣٣	١٢,٤٥١,٧٨٠		إجمالي الدخل الشامل للسنة

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

٧

صندوق الراجحي ريت  
(المدار من قبل شركة الراجحي المالية)  
قائمة التغيرات في صافي الموجودات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	إيضاح	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى ملكي الوحدات القابلة للاسترداد في بداية السنة
١,٥٧٨,٤٣٩,١٢٧	١,٢٥٠,٤١١,٤٤٦		
١٢,٤٥١,٧٨٠	٥٦,١٠٤,٠٣٣		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
١٢,٤٥١,٧٨٠	٥٦,١٠٤,٠٣٣		إجمالي الدخل الشامل للسنة

التغيرات من معاملات الوحدات:

-	١١٦,٦١٥,٤٣٥	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
-	٢٣٢,٣٥٩,٥٤٧	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني خلال السنة
-	٣٤٨,٩٧٤,٩٨٢	-	

توزيعات أرباح خلال السنة ١٦,١٢ (٧٩,٣٠٩,٨٦٠) (٧٧,٠٥١,٣٣٤)

صافي قيمة الموجودات العائدة إلى ملكي الوحدات القابلة للاسترداد في نهاية السنة ١,٥٧٨,٤٣٩,١٢٧ ١,٥١١,٥٨١,٠٤٧

فيما يلي ملخص المعاملات في الوحدات في نهاية السنة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	إيضاح	الوحدات في بداية السنة
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١٢٢,٢٠٠,٦٠٩		
-	١٣,٢٥١,٧٥٤	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
-	٢٦,٤٠٤,٤٩٤	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني خلال السنة
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١١	الوحدات في نهاية السنة
٩,٣٤	٩,٧٥	٤-٩	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة في نهاية السنة

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



صندوق الراجحي ريت  
(المدار من قبل شركة الراجحي المالية)  
قائمة التكاليف النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	إيضاح	التكاليف النقدية من الأنشطة التشغيلية ربح السنة بعد الهبوط في القيمة
٥٦,١٠٤,٠٣٣	١٢,٤٥١,٧٨٠		
-	٦٤,٩٠٠,٧٥٤	٨	التعديلات لتسوية صافي الربح إلى صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
١٧,٩٣٤,٧٠٧	٢٩,٢١٣,٩٧٩	٨	هبوط في قيمة عقارات استثمارية
٣,٩٦٥,٣١٢	١٢,٨٠٤,٣٤٠	٦	مصرف استهلاك عقارات استثمارية
(١,١٧٨,٢٢٧)	(٨٣٨,٨٤٢)	٧	مخصص ذمم إيجار مدينة مشكوك في تحصيلها
-	(٣٧٠,٩١٥)	٧	مكاسب محققة عن استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	٧	مكاسب غير محققة عن استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٦,٨٢٥,٨٢٥	١١٨,١٦١,٠٩٦		
(١,٢٢٤,١٨٥)	(٦٠,٢٤٠,٨٠٥)		تعديلات رأس المال العامل:
-	(٨,٠٥٥,١٨٠)		مبيلين نخل إيجار ، صافي
(٣٧,٣٣٥,٣١٠)	٢٦,٠٥٨,٧٤٢		دخل إيجار مستحق
(٢,٥٢٥,٧٤٥)	(٤١٨,٤٠٢)		مصاريف مدفوعة مقدنا وموجودات أخرى
(٦,٠٥٦,١٨٨)	٣,٧٣٠,٧٣٨		أتعاب الإدارة مستحقة الدفع
(٤,٤٦٠,٢٧٨)	٩٣٨,١٤٩		دخل إيجار مؤجل
٥,٤٧٢,٧١٤	-		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
(٣,٤٩٦,٠٣٥)	-		مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
-	-		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢٦,٥٠٠,٧٩٨	٩٠,١٧٤,٣٣٨		صافي التكاليف النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٤٢٠,٨١٣,٠٤٠)	(٢٣٢,٤٥٥)	٨	التكاليف النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٩٥,٨٠٩,٦٦٦)	(٢٣٩,٧١٣,٧٨١)	٧	شراء عقارات استثمارية
١٥٦,٣٧٨,٣٥٣	١٧٧,٠٤٧,٥٤١	٧	شراء استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤٠٠,٠٤١,١٩٣)	٣٩,٠٩٤,٩٥٢	٧	بيع استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤٠٠,٢٨٥,٥٤٦)	(٢٣,٨٠٣,٧٤٣)	٧	دفعات مقدمة لاستثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			صافي التكاليف النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٧٧,٠٥١,٣٣٤)	(٦٦,٣٧١,٦٥٨)	١٦, ١٢	التكاليف النقدية من الأنشطة التمويلية
١١٦,٦١٥,٤٣٥	-	١١	توزيعات أرباح مدفوعة
٣٣٤,٣٣٩,٩٢٦	١,٠٦٣	١٢	إصدار وحدات قروض
٣٧٣,٩٠٤,٠٣٧	(٦٦,٣٧٠,٥٩٥)		صافي التكاليف النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية
١١٩,٢٨٩	-		الحركة في النقدية وشبه النقدية
٥,٧١٦	١٢٥,٠٠٠		النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	١٢	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة
٢٣٢,٣٥٩,٥٤٧	-	١١	المعاملات غير النقدية
-	١٢,٩٣٨,٢٠٢	١٦, ١٢	شراء عقارات استثمارية من خلال إصدار وحدات في الصندوق
			توزيعات أرباح تمت تسويتها مع ذمم إيجار مدينة

تشكل الإيضاحات 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 مقلد متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تم إنشاؤه في ٣ رجب ١٤٣٩ هـ (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 العقارية المتداولة") الصادرة عن هيئة السوق المالية. كما أن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وبدأ التداول في وحداته، بما يتماشى مع أنظمة تداول واللوائح الخاصة به، في ٣ رجب ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨). بلغ عدد الوحدات المصدرة الأولية للصندوق ١٢٢,٢٠٠,٦٠٩ وحدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة ونتج عنها رأس مال قدره ١,٢٢٢,٠٠٦,٠٩٠ ريال سعودي. ولكن خلال عام ٢٠١٩، وكجزء من زيادة إجمالي أصوله، أصدر الصندوق ٣٩,٦٥٦,٢٤٨ وحدة جديدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة بسعر إصدار قدره ٨,٨ ريال سعودي للوحدة. وبالتالي، يبلغ إجمالي الوحدات المصدرة في الصندوق حالياً ١٦١,٨٥٦,٨٥٧ وحدة. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد وفقاً لتقدير 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 مقلدة سعودية مسجلة بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٤١٦٨١، مرخصة كشخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٠٧٠٦٨-٣٧ 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 محفظة متنوعة مكونة من ١٨ عقاراً (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٨ عقاراً) في مختلف القطاعات مثل البيع بالتجزئة والتعليم والمكاتب التجارية والخدمات اللوجستية والرعاية الصحية.

إن مكتب مدير الصندوق المسجل 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 والمتداولة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

## ٣- أسس الإعداد

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

٢-٣ أساس القياس  
تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق 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 للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية إلى أقرب ريال سعودي.

## ٤-٣ معلومات المقارنة

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

## ٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة

خلال دورة الأعمال العادية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات 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 وأي فترات مستقبلية متأثرة بهذه التعديلات. فيما يلي الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية:

## ١-٤ الأعمار الإنتاجية للمعدات الاستثمارية

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

#### ٤- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية المهمة - تنمة

##### ٢-٤ الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أي مؤشرات حدوث انخفاض في القيمة لكافة 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 الدفترية. 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 ٨-٣.

##### ٣-٤ الهبوط في قيمة الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بإثبات مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، والمخصومة على أساس تقريب لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع ضمانات محتفظ بها أو تحسينات ائتمانية أخرى تعد جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية. يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على ثلاث مراحل. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى مطويعات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى ١٢ شهر قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال الفترة. وتعدل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي والإنفاق الحكومي لنكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يعدل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يقسم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، و الخسارة بافتراض التعثر في السداد، و التعرضات عند التعثر في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد. يوفر تقديرًا لاحتمال عدم تمكن المقترض من الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون.

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

التعرضات عند التعثر في السداد: يتم تعريفه على أنه الديون المستحقة في وقت التعثر في السداد. تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبل في السداد، بالآخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة و عمليات السحب المتوقعة بالتسهيلات الملمزة.

لدى الصندوق، كما في نهاية السنة، ذمم إيجار مدينة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. ويطبق الصندوق منهجية مبسطة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، لا يتتبع الصندوق التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكن بدلاً من ذلك، يقوم بإثبات مخصص خسارة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى العمر بتاريخ كل تقرير مالي. أنشأ الصندوق مصنوفة مخصصة تستند إلى خبرتها السابقة في خسارة الائتمان، والمعلقة للعوامل المستقبلية الخاصة بالذمم المدينة والبيئة الاقتصادية. تم الإفصاح عن المعلومات حول خسائر الائتمان المتوقعة على ذمم الإيجار المدينة للصندوق في الإيضاحين ٦ و ١٤-٢ حول هذه القوائم المالية.

##### ٤-٤ قياس 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 نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يعتمد 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. تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية. يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وبأقصى حد. تستند القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في الأسواق النشطة في تاريخ التقرير المالي إلى أسعارها المدرجة المتاحة في سوق المال المعنية، دون أي خصم لتكاليف المعاملة. يستخدم الصندوق أحدث الأسعار المتداولة التي يتم إثباتها كاتفاقية تسعير قياسية في هذا المجال.

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

##### ٥-٤ 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 عددًا من الطلبات من المستثمرين بالتنازل عن الإجراءات المستحقة حتى نهاية الإجراءات الاحترازية التي تم تنفيذها لاحتواء انتشار تفشي فيروس كورونا (كوفيد-١٩) بهدف حماية المواطنين والمقيمين بإغلاق المجمعات التجارية حتى إشعار آخر بالإضافة إلى حظر التجوال الكامل. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وافق مجلس إدارة الصندوق على تقديم خصم بمبلغ ١٧,٦٩٢,٠١٢ ريال سعودي للمستثمرين الذين تأثروا بشكل مباشر بسبب القيود المتعلقة بوباء كوفيد-١٩. أما بالنسبة لطلبات المستثمرين التي لا تتعلق بالتدابير الاحترازية لفيروس كوفيد-١٩، فتم رفضها. ويجوز لمدير الصندوق الخول في نقاش مع المستثمرين حول إيجاد طرق أخرى لدعمهم.

يراصل 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فقد نظر الصندوق في التأثير المحتمل (بناءً على أفضل المعلومات المتاحة) لحالات عدم التأكد الناجمة عن وباء كوفيد-١٩ وأخذ في الاعتبار التدابير والإعانة الاقتصادية التي يتعين عليه تقديمها إلى المستثمرين. ونتيجة لذلك، قامت إدارة الصندوق بتحميل هبوط في القيمة قدره ٦٤,٩٠٠,٧٥٤ ريال سعودي نتيجة لانخفاض التقييمات العقارية (إيضاح ٨-٣) وتحصيل خسائر ائتمان متوقعة قدرها ١٢,٨٠٤,٣٤٠ ريال سعودي لاشنة عن الموجودات المالية (إيضاح ٦) عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تمت معالجة التأثير على أنه هبوط في القيمة ومخصص للديون المشكوك في تحصيلها، على التوالي، في القوائم المالية.

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

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

##### ٦-٤ مبدأ الاستمرارية

أجرت إدارة الصندوق تقييمًا حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقًا لمبدأ الاستمرارية ولديها اقتناع بأن الصندوق لديه الموارد لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي شكوك جوهرية قد تثير شكًا كبيرًا على قدرة الصندوق على الاستمرار وفقًا لمبدأ الاستمرارية.

#### ٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة

##### ١-٥ النقدية وشبه النقدية

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

##### ٢-٥ الذمم المدينة

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

##### ٣-٥ الأدوات المالية

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

##### ١-٣-٥ الإثبات الأولي والقياس

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



#### ٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تنمة

##### ٣-٥ الأدوات المالية - تنمة

##### ١-٣-٥ الإثبات الأولي والقياس - تنمة

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 ينتج عن شروطها التعاقدية حدوث تدفقات نقدية في تواريخ محددة تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم؛  
أو  
(ب) لا يحتفظ بها ضمن نموذج أعمال هدفه إما تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيعها؛  
أو  
(ج) يتم تخصيصها بشكل لا رجعة فيه عند الإثبات الأولي على أنها مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وعند القيام بذلك يلغى أو يقل بشكل كبير من عدم تناسق القياس أو الإثبات الذي قد ينشأ من قياس الموجودات أو المطلوبات أو إثبات الأرباح والخسائر عنها على أساسات مختلفة.

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

##### ٢-٣-٥ القياس اللاحق

تُقاس الموجودات المالية لاحقًا بالتكلفة المطفأة 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

يُقاس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا نشأت عن الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم. عدا ذلك، يُقاس 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

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

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

##### ٤-٥ الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية

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

##### ٥-٥ المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

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

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

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

## ٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تمة

٦-٥ مقاصة الأدوات المالية  
تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية للتسوية على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

٧-٥ العقارات الاستثمارية  
تتكون العقارات الاستثمارية من عقارات مكتملة البناء محتفظ بها لغرض تحقيق إيرادات إيجار أو لزيادة رأس المال أو كليهما. تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. تتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري قائم في وقت تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الإثبات.

تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على أساس الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. أما الأراضي، فتتدرج بالتكلفة. تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الإيضاحين ٩ و ١٣ حول هذه القوائم المالية.

٨-٥ المصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى  
يتم إثبات المصاريف مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

٩-٥ دخل الإيجار المستحق  
يُدرج الدخل المثبت بالزيادة عن المطالبات، إن وجد، ضمن الموجودات المتداولة كدخل إيجار مستحق وسيتم تسويته في الفترة اللاحقة عند إصدار الفواتير.

١٠-٥ دخل الإيجار المؤجل  
يُدرج 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 تقدير 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 العقود مع العملاء):

- الخطوة ١. تحديد العقد مع العميل. يُعرّف 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 العوض الذي يتوقع الصندوق الحصول عليه في مقابل نقل السلع أو الخدمات المحددة إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن جهات أخرى.
- الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار العوض الذي يتوقع أن يستحقه الصندوق مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥. إثبات الإيرادات عندما (أو كلما) تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

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

بالنسبة لالتزامات 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 تسليم البضاعة أو الخدمات المحددة، فإنه يقوم بإنشاء أصل مشروط بناءً على مقدار العوض الذي تنتج عن الأداء. عندما يتجاوز مبلغ الفاتورة الصادرة للعميل مبلغ الإيرادات المثبتة، ينتج عن ذلك التزام مشروط. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق القبض، مع الأخذ بعين الاعتبار شروط الدفع المحددة 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 ٠,٨٪ سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بناءً على التقييم الأخير بعد خصم مصاريف الصندوق ويتم دفعها على أساس ربع سنوي.

١٥-٥ أتعاب الحفظ

يقوم الصندوق بدفع أتعاب حفظ قدرها ١٨٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، والتي تُستحق على أساس يومي وتُدفع 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 سنوياً، والتي تُستحق شهرياً وتُدفع سنوياً لأعضاء مجلس إدارة الصندوق.

١٧-٥ توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح على مالكي الوحدات في الصندوق كمطلوبات 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 مفصّل عنها في القوائم المالية بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

١٩-٥ أتعاب المعاملة

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

٢٠-٥ القروض

يتم إثبات القروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة. وتُدرج القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة؛ ويتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملات) وقيمة الاسترداد كتكلفة تمويل خلال فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم إثبات الأتعاب المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض كتكاليف معاملة للقروض 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 المحتمل سحب بعض أو كل التسهيلات، تتم رسملة الأتعاب كمصاريف مدفوعة مقدماً لخدمات السيولة ويتم إطفائها 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 للمطلوبات المالية التي تم إطفائها أو تحويلها إلى طرف آخر والعوض المدفوع، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متعهد بها، يتم إثباته في الربح أو الخسارة كدخل آخر أو كتكاليف تمويل.

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

٢١-٥ المصاريف المدفوعة مقدماً

تُدرج المصاريف المدفوعة مقدماً بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة للتخفيض 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 - تمة

٢٣-٥ المصاريف الأخرى  
تتضمن المصاريف الأتعاب القانونية والمحاسبية وأتعاب المراجعة والأتعاب الأخرى. ويتم إثبات في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها على أساس الاستحقاق.

٢٤-٥ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة وسارية المفعول من ١ يناير ٢٠٢٠  
في تاريخ اعتماد القوائم المالية، كان هناك عدد من المعايير والتفسيرات التي تم إصدارها ولكن لم يسر مفعولها بعد. يقوم الصندوق بتقييم تأثير هذه المعايير ويتوقع ألا يكون لاتباع هذه المعايير والتفسيرات في الفترات المستقبلية تأثير جوهري على قوائمه المالية.

تاريخ سريان المفعول

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

الوصف

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣: تعريف الأعمال  
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعياري المحاسبة الدولي  
رقم ٣٩: إصلاحات مؤشر سعر الفائدة  
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ ومعياري 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 نظراً لعدم تطبيق الصندوق لهذه المعايير المذكورة أعلاه.

٢٥-٥ 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 أثر هام على القوائم المالية للصندوق:

تاريخ سريان المفعول

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢١

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٣

المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ (عقود التأمين)  
إصلاح معيار سعر الفائدة - المرحلة الثانية (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعياري المحاسبة الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦)  
مراجع الإطار المفاهيمي (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣)  
العقود الملزمة - تكلفة إتمام العقد (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧)  
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي للأعوام ٢٠١٨-٢٠٢٠  
المتعلقات والألات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦)  
تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)

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 سارية المفعول.

٦- مدينين دخل إيجار

يمثل هذا الحساب ذمم 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 ٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩  
ريال سعودي ريال سعودي

٥٦,٤٦٤,٦٠٠	٩,١٦١,٩٩٧
(١٦,٧٦٩,٦٥٢)	(٣,٩٦٥,٣١٢)
٣٩,٦٩٤,٩٤٨	٥,١٩٦,٦٨٥

مدينين دخل إيجار  
ناقصاً: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

صندوق الراجحي ريت  
(المدار من قبل شركة الراجحي المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية - تمة  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦- مدينون دخل إيجار - تمة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,٩٤٧,٦٣٨	٤,٠٢٥,٤٧٧	أقل من ٣٠ يومًا
١٨,٩٨٨,٠٠٨	١,٣٦٧,٨٩٥	بين ٣١ إلى ١٨٠ يومًا
٣٢,٥٢٨,٩٥٤	٣,٧٦٨,٦٢٥	أكثر من ١٨٠ يومًا
<u>٥٦,٤٦٤,٦٠٠</u>	<u>٩,١٦١,٩٩٧</u>	

فيما يلي حركة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
(٣,٩٦٥,٣١٢)	-	في بداية السنة
(١٢,٨٠٤,٣٤٠)	(٣,٩٦٥,٣١٢)	مخصص مكّن خلال السنة
<u>(١٦,٧٦٩,٦٥٢)</u>	<u>(٣,٩٦٥,٣١٢)</u>	في نهاية السنة

٧- الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع - ريال سعودي	الراجحي المالية	٣٩٥,٥١٦	٦٣,٥٠٥,٠٨١	٦٣,٨٧٥,٩٩٧
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع - ريال سعودي	الراجحي المالية	-	-	-

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

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٥٩,٣٩٠,٤٦٠	في بداية السنة
٢٣٩,٧١٣,٧٨١	٩٥,٨٠٩,٦٦٦	مشتريات خلال السنة
(١٧٧,٠٤٧,٥٤١)	(١٥٦,٣٧٨,٣٥٣)	مبايعات خلال السنة
٨٣٨,٨٤٢	١,١٧٨,٢٢٧	مكاسب محققة مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٧٠,٩١٥	-	مكاسب غير محققة مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>٦٣,٨٧٥,٩٩٧</u>	<u>-</u>	في نهاية السنة

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم دفع مبلغ ٩٤٦,٢٤١ ريال سعودي (٢٠١٩: ٤٠,٠٤١,١٩٣ ريال سعودي) لشراء وحدات في صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع - ريال سعودي. وقد أصدرت هذه الوحدات لاحقاً في ٣ يناير ٢٠٢١ (٢٠١٩: أصدرت لاحقاً في ١ يناير ٢٠٢٠) وبناءً على ذلك تمت المحاسبة عنها كدفوعات 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"). تحتفظ المنشآت ذات الأغراض الخاصة بهذه الاستثمارات العقارات من أجل الملكية الانتفاعية 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

الأراضي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	١,٠٢٤,٨٣٠,٢٢٢	٢,٣٣٣,٥٣٠,٤٤٠
-	٢٣٢,٤٥٥	٢٣٢,٤٥٥
١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	١,٠٢٥,٠٦٢,٦٧٧	٢,٣٣٣,٧٦٢,٨٩٥
-	(٣١,٦٨٢,٥٠٧)	(٣١,٦٨٢,٥٠٧)
-	(٢٩,٢١٣,٩٧٩)	(٢٩,٢١٣,٩٧٩)
-	(٦٠,٨٩٦,٤٨٦)	(٦٠,٨٩٦,٤٨٦)
-	(٦٤,٩٠٠,٧٥٤)	(٦٤,٩٠٠,٧٥٤)
١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	٨٩٩,٢٦٥,٤٣٧	٢,٢٠٧,٩٦٥,٦٥٥

التكلفة:

في بداية السنة  
إضافات خلال السنة

في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم:

في بداية السنة  
مصرف السنة

في نهاية السنة

الهبوط في القيمة:

هبوط في قيمة عقارات استثمارية (إيضاح ٨-٣)

القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الأراضي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠	٥٩٢,٥٧٩,٥٩٣	١,٦٨٠,٣٥٧,٨٥٣
٢٢٠,٩٢١,٩٥٨	٤٣٢,٢٥٠,٦٢٩	٦٥٣,١٧٢,٥٨٧
١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	١,٠٢٤,٨٣٠,٢٢٢	٢,٣٣٣,٥٣٠,٤٤٠
-	(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	(١٣,٧٤٧,٨٠٠)
-	(١٧,٩٣٤,٧٠٧)	(١٧,٩٣٤,٧٠٧)
-	(٣١,٦٨٢,٥٠٧)	(٣١,٦٨٢,٥٠٧)
١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	٩٩٣,١٤٧,٧١٥	٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣

التكلفة:

في بداية السنة  
إضافات خلال السنة

في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم:

في بداية السنة  
مصرف السنة

في نهاية السنة

القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ٨- العقارات الاستثمارية - تنمة

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

٨-٢ يُحتفظ بكافة العقارات باسم شركة الراجحي للتطوير وشركة المخازن المميزة الثانية وشركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ("شركات ذات أغراض خاصة"). تحتفظ الشركات ذات الأغراض الخاصة بهذه العقارات من أجل الملكية الانتفاعية للصندوق ولا تمتلك أي حصة مهيمنة أو أي مصلحة في العقارات.

٨-٣ تم اختيار العقارات الاستثمارية للتحقق من وجود هبوط في قيمتها ولاحظت الإدارة أن القيمة الدفترية 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 ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: 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 أنوار بلازا في الرياض ويصنف ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار نرجس 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 بنده مروة جدة في جدة ويصنف ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار بنده مدائن الفهد جدة في جدة ويصنف ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار بنده الروضة في جدة ويصنف ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار بنده خميس مشيط في خميس مشيط ويصنف ضمن قطاع البيع بالتجزئة. يتم تأجير هذا الأصل بموجب عقد إيجار ثلاثي.
- يقع استثمار الأندلس 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 - تكملة

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

تُحدد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال مقيمين اثنين تم اختيارهما لكل عقار من الثمانية عشر عقار. وهؤلاء المقيمون الذين قاموا بتقييم هذه العقارات هم شركة أولات للتقييم وشركة فالويسترات للاستشارات وشركة وايت كيويز العقارية. وهما مقيمون مستقلين معتمدين بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وخبرة 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 رسمة الدخل وتكلفة الاستبدال المستهلكة.

١-٩ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
عقارات استثمارية	٢,٣٤٠,٣١١,٠٠٠	٢,٢٠٧,٤٧٠,٠٠٠	٢,٢٧٣,٨٩٠,٥٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
عقارات استثمارية	٢,٣٨٣,٨٧٦,٦٨٣	٢,٢٧٠,٢٦٦,٠٦٨	٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦



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

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

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

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

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

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

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

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

١٠- المصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	عمولة خاصة مستحقة مصاريف مستحقة الدفع على مستوى العقار نعم دائنة ومصاريف مستحقة الدفع ضريبة قيمة مضافة مستحقة
٣,٣١٧,٨٤٣	٢,٧١٣,٦٥٣	
٧٣٠,٢٢٩	٨٩٤,٥٩٨	
٩٩٥,٢٢١	٨٦٨,٣٠٢	
١,٩٩٨,٠٩٧	٣,٥٠٢,٩٨٦	
<u>٧,٠٤١,٣٩٠</u>	<u>٧,٩٧٩,٥٣٩</u>	

١١- معاملات الوحدات

تتلخص المعاملات في وحدات الصندوق للسنة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	الوحدات في بداية السنة الوحدات المصدرة خلال السنة بمقابل نقدي الوحدات المصدرة خلال السنة بمقابل عيني
١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	١٦١,٨٥٦,٨٥٧	
١٣,٢٥١,٧٥٤	-	
٢٦,٤٠٤,٤٩٤	-	
<u>١٦١,٨٥٦,٨٥٧</u>	<u>١٦١,٨٥٦,٨٥٧</u>	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) واحتفظت 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 وأرصنتها

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)، وأي 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 وأرصدها - تمة

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

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة		الرصيد المدين / (الدائن)	
		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي
الراجحي المالية	أتعاب إدارة	١٨,٢٠٤,١٧٢	١٣,٤٥٠,١٠١	(١٢,٦١٣)	(٤٣١,٠١٥)
مصرف الراجحي	دعم مالي تكلفة تمويل * نقد لدى البنوك **	-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	-
كسب المالية	تسهيل قرض - متداول ***	-	-	١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
صندوق الراجحي	تسهيل قرض - غير متداول ***	١,٠٦٣	٣٣٤,٣٣٩,٩٣٦	(١٤٥,٤٠٦,٦٠٠)	(٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠)
للمضاربة بالابضائع	أتعاب حفظ *	١٨٥,٠٠٠	١٥٠,٢٠٩	(١٦٥,٨٤٧,٩٩٩)	(٥٣٦,٧٥٢,٥٣٦)
شركة الخليج للتدريب والتعليم	دفعات مقدمة لاستثمار مقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثمار مقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة توزيعات أرباح تمت تسويتها مع نهم إيجار مدينة دخل إيجار ونهم مدينة	٩٤٦,٢٤١	٤٠,٠٤١,١٩٣	٩٤٦,٢٤١	٤٠,٠٤١,١٩٣
		٢٣,٨٣٤,٨٠٤	-	٦٣,٨٧٥,٩٩٧	-
		١٢,٩٣٨,٢٠٢	-	-	-
		٣٩,٦٨٤,٠٩١	٧٥٧,١٦٤	-	٦,١٢٨,٩٥٨

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

\*\* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يتم الاحتفاظ بالرصيد لدى البنك وقدره ١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي) مع مصرف الراجحي باسم المنشآت 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. بلغت 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 وتستمر في خدمة التزامات هذا القرض. كما أن الشريحة الأولى من القرض مضمونة برهن مبنى مكتبة جرير، ومبنى المطلق، وأنوار مول، والنرجس 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 مضمونة برهن مبنى مدرسة القارس العالمية. سيكون تاريخ استحقاق أصل المبلغ في ٢٣ مارس ٢٠٢١. تحمل 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 الشريعة بقيمة ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، إحدى الشركات المنتسبة لمدير الصندوق. لدى التسهيل معدل ربح متغير على أساس ماييور لمدة ٣ شهور + ١,٥٪، وتبلغ 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 الشريعة بقيمة ٥٧,٥٥١,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، إحدى الشركات المنتسبة لمدير الصندوق. لدى التسهيل معدل ربح متغير على أساس ماييور لمدة ٣ شهور + ١,٥٪، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

في ٦ نوفمبر ٢٠١٩، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بقيمة ١١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، إحدى الشركات المنتسبة لمدير الصندوق. لدى التسهيل معدل ربح متغير على أساس ماييور لمدة ٣ شهور + ١,٥٪، وتبلغ 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 الشريعة بقيمة ٩٢,٣٠٢,٥٠٨ ريال سعودي من مصرف الراجحي، إحدى الشركات المنتسبة لمدير الصندوق. لدى التسهيل معدل ربح متغير على أساس ماييور لمدة ٣ شهور + ١,٥٪، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

## ١٢ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها - 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 ساييور لمدة ٣ شهور + ١,٥٠٪، 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 ريال سعودي ومبلغ 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 ساييور لمدة ٣ شهور + ١,٥٠٪، وبلغت مدة التسهيل ٧ سنوات. أن المسحوبات اعلاه مضمونة برهن مستودعات اللؤلؤة، ومستودعات لولو المركزية، وبند مدائن، ومركز الأندلس 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 نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

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

تصنف الموجودات والمطلوبات التي يتم إثبات القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مخلات المستوى الأدنى المهمة لقياس القيمة العادلة ككل:

يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:

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

تتكون الموجودات المالية من مدينين دخل الإيجار ودخل الإيجار المستحق والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى. بينما تتكون المطلوبات المالية من دخل الإيجار المؤجل وأتعاب الإدارة 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 المفصّل عنها كما في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠				
المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي	
٦٣,٨٧٥,٩٩٧	-	-	٦٣,٨٧٥,٩٩٧	استثمار مقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)
-	٢,٢٧٣,٨٩٠,٥٠٠	-	٢,٢٧٣,٨٩٠,٥٠٠	عقارات استثمارية (إيضاح ٨)
٦٣,٨٧٥,٩٩٧	٢,٢٧٣,٨٩٠,٥٠٠	-	٢,٣٣٧,٧٦٦,٤٩٧	الإجمالي
المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي	
-	٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦	-	٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦	عقارات استثمارية (إيضاح ٨)
-	٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦	-	٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦	الإجمالي

#### ١٣- قياس القيمة العادلة - تنمة

عند عدم إمكانية اشتقاق القيمة العادلة للبند المفصّل عنها في هذه القوائم المالية من الأسواق النشطة، يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام مجموعة متنوعة من طرق التقييم التي تتضمن استخدام نماذج التقييم. يتم أخذ مخاطر هذه النماذج من أسواق قابلة للملاحظة حيثما أمكن، ولكن عندما يكون ذلك غير ممكن، فإنه يتطلب إجراء تقدير لتحديد القيمة العادلة. تشمل التقديرات على اعتبارات السيولة ومخاطر النموذج المتعلقة ببند مثل مخاطر الائتمان والارتباط والتقلبات.

قد تؤثر التغيرات في الافتراضات حول هذه العوامل على القيمة العادلة للبند المفصّل عنها في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البند في التسلسل الهرمي للقيمة 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 تقلب الأسواق المالية ويسعى لتقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تشمل الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي على النقدية وشبه النقدية ودخل الإيجار مستحق القبض والاستثمار المقام بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع والقروض. يتم الإفصاح عن طرق الإثبات الخاصة المتبعة في بيانات السيامة الفردية المرتبطة بكل عنصر. تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبالغ في القوائم المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق ملزم نظاماً في مقاصة المبالغ المثبتة ولديها النية في التسوية على أساس الصافي، أو بيع الموجودات والمطلوبات في آن واحد.

#### ١٤-١ مخاطر السوق

يخضع الصندوق للشروط العامة للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، والذي يتأثر في حد ذاته بعدة عوامل مثل، على سبيل المثال لا الحصر، النمو العام للاقتصاد الكلي في المملكة، وأسعار الفائدة، والطلب والعرض، والتمويل، ومصادر المستثمرين، والسيولة، والمتطلبات النظامية والتنظيمية. تراقب إدارة الصندوق بشكل منتظم التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس جوهرياً بالنسبة للصندوق.

#### ١٤-٢ مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن عدم مقدرة أحد أطراف أداة مالية على الوفاء بالتزامه وتسببه في تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على ما يلي:

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر
٢٠١٩	٢٠٢٠
ريال سعودي	ريال سعودي
٥,١٩٦,٦٨٥	٣٩,٦٩٤,٩٤٨

مدينين دخل إيجار (إيضاح ٦)

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بنم الإيجار المدبنة عن طريق تحميل الإيجار مقدماً، وتقديم خصومات كإشعارات دائنة وعن طريق مراقبة الأرصدة القائمة على أسس 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 المدبنة قابلة للاسترداد بالكامل لأنها مضمونة بسندات لأمر من الجهات ذات العلاقة.

تدار مخاطر الائتمان على أساس الصندوق. فبالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، لا يتم قبول سوى الجهات ذات العلاقة ذات السمعة الحسنة والتصنيف الائتماني الملم.

بالنسبة للعملاء من الشركات والأفراد، فيقوم الصندوق بتقييم التحكم في المخاطر وجودة الائتمان للعميل من خلال النظر في مركزه المالي وخبراته السابقة وعوامل أخرى. ويتم وضع حدود مخاطر فردية بناءً على التصنيفات الداخلية أو الخارجية وفقاً للحدود التي يضعها مجلس إدارة الصندوق. ويتم مراقبة الائتمان لحدود الائتمان من قبل عملاء البيع بالجملة بشكل منتظم من قبل الإدارة المباشرة.

١٤- الأدوات المالية وإدارة المخاطر - تمة

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 للوفاء بأي التزامات عند ظهورها، إما من خلال زيادة حجم الصندوق أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق المطلوبات المالية للصندوق بناءً على المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تجاوزت المطلوبات المتداولة للصندوق موجوداته المتداولة بمبلغ ٥٠,٥٣٦,٦٠٩ ريال سعودي (٢٠١٩): ١٨٦,٦٥٥,٢٧٠ ريال سعودي) 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 ريال سعودي). ومع ذلك، وبعد نهاية السنة، سيقوم الصندوق بتوقيع اتفاقية تمويل إسلامي مع مصرف الراجحي، والتي ستصحح عدم تطابق الموجودات مع المطلوبات القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

#### ١٤- الأدوات المالية وإدارة المخاطر - تمة

##### ٤-١٤ مخاطر العملات

تمثل 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.

##### ٥-١٤ مخاطر التشغيل

تمثل مخاطر التشغيل مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناشئة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتقنية 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 والتنظيمية.

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.

##### ٦-١٤ مخاطر العقارات

تمثل 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 وتخفيض في قيمة الممتلكات المرتبطة به. ولتقليل هذه المخاطر، يقوم الصندوق بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين ويقرر التدابير المناسبة للتقليل من هذه المخاطر.

#### ١٥- التقرير عن القطاعات

استثمر الصندوق في ١٨ عقار استثماري داخل المملكة العربية السعودية. إن كلفة أنشطة الصندوق مترابطة ويتوقف كل نشاط 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بواقع ٠,٢١ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي قدره ٣٣,٩٨٩,٩٤٠ ريال سعودي على مالكي الوحدات. كما تم دفع مبلغ ٢٨,٤٤٤,٩٩٦ ريال سعودي في ٢٧ فبراير ٢٠٢٠ وتم تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٥,٥٤٤,٩٤٤ ريال سعودي من ذمم إيجار مستحقة من شركة الخليج للتدريب والتعليم (مالك وحدات). (٢٠١٩: بتاريخ ١١ فبراير ٢٠١٩، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بواقع ٠,٣١١ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي قدره ٣٧,٩٤٧,١٣٩ ريال سعودي على مالكي الوحدات. تم دفع المبلغ في ٢٥ فبراير ٢٠١٩).

إضافة إلى ذلك، وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق بتاريخ ٥ أغسطس ٢٠٢٠، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ بواقع ٠,٢٨ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي 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 المتبقي وقدره ٧,٣٩٣,٢٥٨ ريال سعودي من ذمم إيجار مستحقة من شركة الخليج للتدريب والتعليم (مالك وحدات). (٢٠١٩: بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠١٩، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بواقع ٠,٣٢ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي 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:

- تعيين اللحد واليحي محاسبون قانونيون كمراجع للصندوق بأتعاب سنوية قدرها ٥٥,٠٠٠ ريال سعودي.
- تعيّل 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 الشنفي رئيساً لمجلس الإدارة.
- تعديل في قائمة أعضاء مجلس إدارة الصندوق نتيجة تعيين السيد/ عاصم رقيان كعضو غير مستقل.

١٨- الموجودات والمطلوبات المحتملة

تري 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 ٠,٢٨ 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 مستقل) وتعيين عضو مجلس إدارة الصندوق السيد عبد العزيز العمير (عضو مستقل). 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 ١٤٤٢ هـ (الموافق ١٨ مارس ٢٠٢١).



