الراجحي ريت
alrajhi REIT

الراجحي المالية
alrajhi capital

صندوق الراجحي ريت

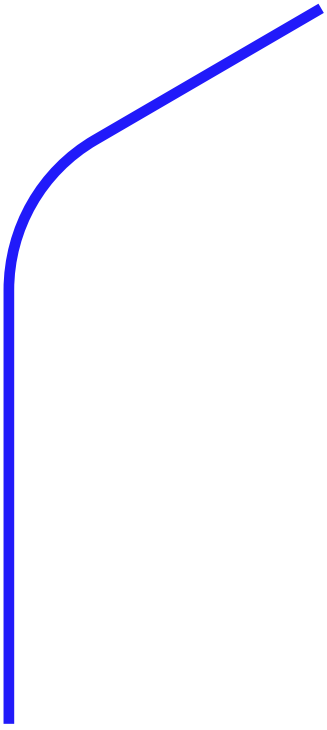
التقرير السنوي 2023م

مدير الصندوق: شركة الراجحي المالية



GLOBAL INVESTOR GROUP
MENA AWARDS 2017
Headline
Real Estate Investment
Firm of the Year
Al Rajhi Capital

شركة الراجحي المالية، المكتب الرئيسي
طريق الملك فهد - حي المروج وحدة رقم 1
ص.ب.: 5561 - الرياض 11432 - المملكة العربية السعودية
هاتف: 800 124 5858 - فاكس: 0625 460 11 (966+)
موقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.sa



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

بسم الله الرحمن الرحيم



خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود



صاحب السمو الملكي ولي العهد

الأمير محمد بن سلمان آل سعود

اسم وعنوان مدير الصندوق

شركة الراجحي المالية

طريق الملك فهد – حي المروج - ص.ب: 5561 - الرياض، 11432 المملكة العربية السعودية

الهاتف: 800 124 5858

رقم السجل التجاري 1010241681

رقم الترخيص 07068/37

الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.sa

اسم وعنوان أمين الحفظ

شركة كسب المالية

حي النفل - طريق الملك عبدالعزيز، رقم المبنى 6747، الدور الأول- مكتب رقم: (1,2,3) - الرياض

المملكة العربية السعودية - ص. ب. 395737 الرياض 11375

الهاتف: 920000757

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.kasbcapital.sa

اسم مراجع الحسابات

البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون

طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز، ص.ب 69658 الرياض 11557

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.pkfalbassam.com

فيما يتعلق بصندوق الراجحي ريت

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

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

مراجعة الأنشطة الاستثمارية خلال عام 2023م

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 مبلغ وقدره 1,222,006,090 ريال سعودي. في عام 2019، تم زيادة عدد الأصول عن طريق إصدار 39,656,248 وحدة بقيمة إسمية 10 ريال للوحدة بسعر إصدار 8.8 ريال للوحدة. وفي عام 2023 تم زيادة عدد الأصول عن طريق إصدار 113,750,641 وحدة بقيمة إسمية 10 ريال للوحدة بسعر إصدار 8.9 ريال للوحدة. إجمالي عدد وحدات الصندوق الحالي أصبحت 275,607,498 وحدة. تتنوع محفظة الصندوق بتملكها 21 عقاراً موزعة بقطاعات مختلفة مثل: (تجاري، تعليمي، مكاتب تجارية، لوجستي، صحي).

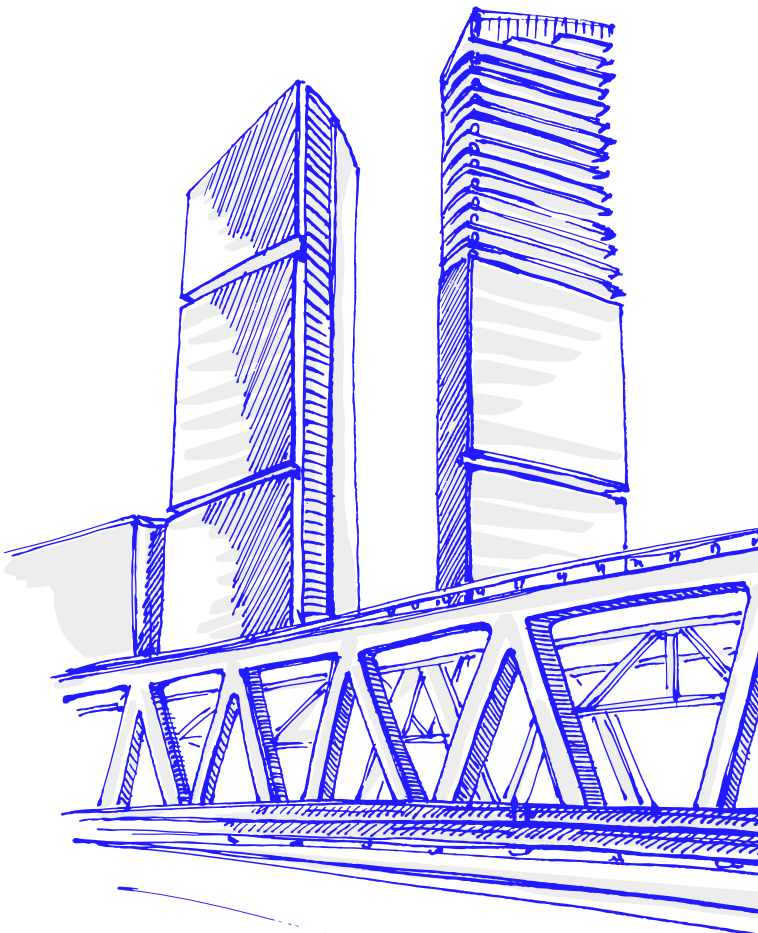
الاستثمارات:

خلال عام 2023، وبعد أن أقر مجلس إدارة الصندوق عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق لغرض الاستحواذ على عقارين، فقد أكمل الصندوق عملية الاستحواذ على مبنى الحناكي في جدة والرياض افنيو في الرياض خلال النصف الثاني من عام 2023. يقوم مدير الصندوق بالاستمرار بتقويم الفرص للاستحواذ على عقارات جديدة ومن المتوقع تنفيذ صفقات استحواذ خلال عام 2024م التي بدورها تساهم في تحسن توزيعات الصندوق.

الإدارة والتشغيل:

خلال عام 2023م، وافق مجلس إدارة الصندوق على العديد من القرارات وتشمل قرار زيادة عدد الأصول عن طريق إصدار 113,750,641 وحدة جديدة بالاضافة الى ذلك، وافق مجلس إدارة الصندوق على تخصيص ميزانية لتحسين العقارات متعددة المستأجرين والتي بدورها ستساهم في تحسين جودة العقارات ونسبة الإشغال.

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



أداء الصندوق

(الارقام بالريال السعودي)

تفاصيل	القوائم المالية لعام 2023م[2]	القوائم المالية لعام 2022م	القوائم المالية لعام 2021م	القوائم المالية لعام 2020م	القوائم المالية لعام 2019م[2]	القوائم المالية لعام 2018م[1]
إجمالي الأصول	3,137,686,345	2,186,638,803	2,061,500,227	2,323,594,697	2,386,201,229	1,740,371,858
صافي قيمة الأصول	2,213,739,529	1,260,541,570	1,245,863,349	1,511,581,047	1,578,439,127	1,250,411,446
الوحدات المصدرة	275,607,498	161,856,857	161,856,857	161,856,857	161,856,857	122,200,609
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (القيمة الدفترية)	8.03	7.79	7.70	9.34	9.75	10.23
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (القيمة العادلة)	8.42	8.33	8.01	9.75	9.91	10.09
توزيع الأرباح لكل وحدة	[8]0.54	[7]0.66	[6]0.56	[5]0.56	[4]0.53	[3]0.48
إجمالي الدخل التشغيلي	201,928,209	159,965,891	135,383,568	170,366,698	117,229,775	92,099,709
إجمالي صافي الدخل	75,547,599	113,410,904	(175,077,859)	12,451,780	56,104,033	49,647,505
إجمالي النقد من العمليات	119,502,952	113,640,542	80,586,181	106,566,513	74,038,740	63,395,305
التمويل[10]	896,399,599	896,399,599	791,254,599	791,254,599	791,253,536	456,913,600
نسبة التمويل من إجمالي الصندوق	%28.57	%40.99	%38.38	%34.05	%33.16	%26.25
صافي الدخل لكل وحدة	0.27	0.70	-1.08	0.08	0.35	0.41
نسبة أجمالي التكاليف [9]	%0.96	%0.62	%1.64	%1.60	%1.00	%0.85
أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة	8.03	7.79	9.34	9.75	10.17	10.23
أدنى صافي قيمة أصول لكل وحدة	7.53	7.7	7.7	9.34	9.75	10.17

1. منذ تاريخ الإدراج 2018.03.20م حتى 2018.12.31م؛ بيانات السنة الأولى لعمل الصندوق.
2. تم إجراء عملية زيادة إجمالي قيمة أصول للصندوق خلال العام.
3. توزيع أرباح عن النصف الأول من عام 2018م 0.174 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2018.07.15م وتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام 2018م 0.311 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2019.02.09م.
4. توزيع أرباح عن النصف الأول من عام 2019م 0.32 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2019.07.23م وتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام 2019م 0.21 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2020.02.09م.
5. توزيع أرباح عن النصف الأول من عام 2020م 0.28 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2020.08.06م وتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام 2020م 0.28 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2021.02.01م.
6. توزيع أرباح عن النصف الأول من عام 2021م 0.28 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2021.08.05م وتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام 2021م 0.28 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2022.02.01م.
7. توزيع أرباح عن النصف الأول من عام 2022م 0.33 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2022.08.03م وتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام 2022م 0.33 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2023.02.06م.
8. توزيع أرباح عن الربع الأول من عام 2023م 0.15 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2023.05.03م وتوزيع أرباح عن الربع الثاني من عام 2023م 0.12 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2023.07.02م وتوزيع أرباح عن الربع الثالث من عام 2023م 0.13 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2023.11.06م وتوزيع أرباح عن الربع الرابع من عام 2023م 0.14 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2024.01.31م
9. إجمالي التكاليف غير شاملة أرباح التمويل والإهلاك والهبوط في قيمة العقارات كنسبة من إجمالي الأصول.
10. مدة إنكشاف التمويل وتاريخ إستحقاقه:

مبلغ التمويل (مليون ر.س.)	مدة التمويل (بالسنوات)	تاريخ البداية	تاريخ النهاية
57	7	30 أكتوبر 2018م	31 ديسمبر 2025م
57.55	8	19 أغسطس 2019م	31 ديسمبر 2027م
118.6	8	06 نوفمبر 2019م	31 ديسمبر 2027م
92.3	8	18 ديسمبر 2019م	31 ديسمبر 2027م
65.88	8	22 ديسمبر 2019م	31 ديسمبر 2027م
245.5	5	20 ديسمبر2020م	31 ديسمبر 2025م
145.4	5	23 مارس 2021م	31 مارس 2026م
105.14	7	07 فبراير 2022م	06 فبراير 2029م

أداء الصندوق

التفاصيل	سنة	ثلاث سنوات	خمس سنوات	* منذ التأسيس
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (القيمة الدفترية)	%3.14	%-13.99	%-21.48	%-19.68
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (القيمة العادلة)	%1.04	%-13.60	%-16.54	%-15.79

منذ تاريخ الإدراج 2018.03.20م

العوائد السنوية

التفاصيل	2023م	2022م	2021م	2020م	2019م	2018م*
إجمالي الإيرادات	201,928,210	159,965,891	135,383,568	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	201,928,210	497,277,669	784,874,142	876,973,851

* تاريخ الإدراج 2018.03.20م.

فاصيل الرسوم والمصاريف المدفوعة لأطراف أخرى

التفاصيل	2023م	2022م	2021م	2020م	2019م	2018م[1]
رسوم إدارة الصندوق	(20,704,750)	(16,812,114)	(16,520,103)	(18,204,172)	(13,450,101)	(9,809,233)
رسوم الحفظ	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(150,209)	(90,959)
رسوم مراجع الحسابات	(55,000)	(55,000)	(55,000)	(40,000)	(35,000)	(30,000)
مصاريف متعلقة بالعقارات	(4,754,921)	(3,246,871)	(3,570,120)	(3,592,341)	(4,089,754)	(3,211,359)
رسوم أخرى	(3,036,868)	(5,606,482)	(3,337,824)	(2,449,590)	(2,125,943)	(1,679,848)
المخصصات	(1,523,494)	12,272,541[2]	(10,100,313)	(12,804,340)	(3,965,311)	0
إجمالي المصروفات باستثناء الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك وهبوط او عكس الهبوط في قيمة العقارات	(30,260,138)	(13,632,926)	(33,768,361)	(37,275,442)	(23,816,318)	(14,821,399)
مبلغ الربح مقابل التمويل	(52,165,120)	(32,692,423)	(21,029,026)	(26,524,743)	(19,374,717)	(13,883,005)
رسوم الاستهلاك	(38,267,466)	(29,934,541)	(28,595,889)	(29,213,979)	(17,934,707)	(13,747,800)
هبوط/عكس الهبوط في قيمة العقارات	(5,687,888)	29,704,903[3]	(227,068,151)	(64,900,754)	0	0
إجمالي المصروفات بما في ذلك مبلغ الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك وهبوط او عكس الهبوط في قيمة العقارات	(126,380,611)	(46,554,987)	(310,461,427)	(157,914,918)	(61,125,742)	(42,452,204)
إجمالي المصروفات باستثناء الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك كنسبه مئوية من إجمالي الأصول	%0.96	%0.62	%1.64	%1.60	%1.00	%0.85
إجمالي المصروفات بما في ذلك مبلغ الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك والهبوط أو عكس الهبوط في القيمة كنسبه مئوية من إجمالي الأصول	%4.03	%2.13	%15.06	%6.80	%2.56	%2.44

1. منذ تاريخ ادراج 2018.03.20م حتى 2018.12.31م،
2. يظهر بقيمة إيجابية بعد عكس مبلغ مخصص ذمم إيجار مدينة مشكوك في تحصيلها.
3. يظهر بقيمة إيجابية نظرا لعكس مخصص الهبوط في قيمة العقارات.

تقرير مجلس إدارة الصندوق

ملخص لاجتماعات مجلس الصندوق والقرارات المعتمدة خلال عام 2023م:

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

- نظرة عامة على سوق المملكة العربية السعودية ونظرة عامة على سوق صناديق الاستثمار العقاري.
- عوائد صندوق الراجحي ريت الحالية مقارنة بصناديق العقارية المتداولة الأخرى ذات الهيكل المماثل.
- الوضع الحالي لصندوق الراجحي ريت وأصول الصندوق مع التوقعات المستقبلية لعام 2024م.
- مناقشة الخطط القصيرة والطويلة الأجل لصندوق الراجحي ريت.
- الإفصاح عن تضارب المصالح، إن وجد.

فيما يلي قائمة بالقرارات التي وافق عليها مجلس الصندوق خلال العام 2023م:

رقم القرار	تاريخ القرار	التفاصيل
1	01/02/2023	الموافقة على تعيين مراجع حسابات خارجي للصناديق ذات الأغراض الخاصة.
2	06/02/2023	الموافقة على توزيع الأرباح عن الفترة من 1 يوليو 2022م إلى 31 ديسمبر 2022م (النصف الثاني من عام 2022م).
3	02/03/2023	الموافقة على تجديد عقود إيجار بلو تاور ومستودع اللؤلؤة.
4	22/03/2023	الموافقة على زيادة رأس مال الصندوق.
5	27/03/2023	الموافقة على التقرير السنوي والبيانات المالية لصندوق الراجحي ريت للفترة من 1 يناير 2022م إلى 31 ديسمبر 2022م.
6	02/04/2023	الموافقة على إجراء تغيير جوهري في شروط وأحكام الصندوق بتغيير الحد الأقصى السنوي لأتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين من 20,000 ريال سعودي إلى 50,000 ريال سعودي.
7	02/04/2023	الموافقة على الشروط والأحكام التكميلية.
8	02/05/2023	الموافقة على توزيع الأرباح عن الفترة من 1 يناير 2023م إلى 31 مارس 2023م (الربع الأول من عام 2023م).
9	21/05/2023	الموافقة على تعيين مدقق الحسابات الخارجي إبراهيم أحمد البسام وشركاه (PKF).
10	07/06/2023	تعيين مقيمين لتقييم عقارات صندوق الراجحي ريت.
11	02/07/2023	الموافقة على توزيع الأرباح عن الفترة من 1 أبريل 2023م إلى 30 يونيو 2023م (الربع الثاني من عام 2023م).
12	07/08/2023	الموافقة على البيانات المالية المرحلية للفترة من 1 يناير 2023م إلى 30 يونيو 2023م.
13	04/09/2023	الموافقة على سياسة التصويت.
14	10/09/2023	الموافقة على تقديم عرض خصم في عقد إيجار مستشفى السلام الصحي الطبي مقابل موافقة المستأجر على شروط المؤجر والتعديلات المقترحة في العقد.
15	12/10/2023	الموافقة على التغييرات غير الأساسية وتعيين مستشار الزكاة (KPMG) والشروط والأحكام المحدثة لصندوق الراجحي ريت.
16	05/11/2023	الموافقة على توزيع الأرباح عن الفترة من 1 يوليو 2023م إلى 30 سبتمبر 2023م (الربع الثالث من عام 2023م).

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

التاريخ	التفاصيل
2023/4/3م	إعلان إلحاقي من الراجحي المالية بخصوص تطور جوهري على صندوق الراجحي ريت. وافقت هيئة السوق المالية على الشروط والأحكام التكميلية المتعلقة بزيادة القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، والتي سيتم استخدامها لإتمام الاستحواذ على عقارين في الرياض وجدة.
2023/4/5م	إعلان شركة الراجحي المالية عن الدعوة لحضور اجتماع مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت.
2023/5/7م	إعلان شركة الراجحي المالية عن عدم انعقاد اجتماع مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت.
2023/5/7م	إعلان شركة الراجحي المالية عن الدعوة لحضور اجتماع مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت (الاجتماع الثاني).
2023/5/10م	إعلان الراجحي المالية عن تطور جوهري على صندوق الراجحي ريت من خلال توقيع اتفاقية تأجير رئيسي جديدة لكلا الأصلين، البرج الأزرق الواقع في منطقة اليرموك الخبر، ومستودعات اللؤلؤة الواقعة في منطقة المساني، إعلان شركة الراجحي المالية عن تطوير جوهري لصندوق الراجحي ريت من خلال توقيع اتفاقية تأجير رئيسي جديدة لكلا الأصلين، يقع البرج الأزرق في حي اليرموك الخبر، ومستودعات لولوعة في حي المساني، الرياض.
2023/5/14م	إعلان الراجحي المالية عن نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت.
2023/5/14م	إعلان الراجحي المالية عن تحديث الملحق التكميلي لشروط وأحكام زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الراجحي ريت.
2023/5/14م	إعلان الراجحي المالية عن موعد بدء الاشتراك في زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الراجحي ريت.
2023/6/5م	إعلان الراجحي المالية عن نتائج الطرح في زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الراجحي ريت.
2023/8/9م	إعلان إلحاقي من الراجحي المالية بخصوص تطور جوهري على صندوق الراجحي ريت. يود مدير الصندوق توضيح استكمال المتطلبات التنظيمية لنقل سندات ملكية الطرح الثاني الإضافي (الرياض أفينيو ومركز حناكي للأعمال) إلى صندوق الراجحي ريت.
2023/9/11م	إعلان الراجحي المالية عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق الراجحي ريت.
2023/10/22م	إعلان الراجحي المالية عن تفاصيل تغييرات غير أساسية في صندوق الراجحي ريت من خلال تحديث بند الزكاة وعكس التغيير في مجلس الإدارة وأعضاء الفريق في الشروط والأحكام.

العمولات الخاصة (إن وجدت)

لم يحصل مدير الصندوق أي عمولات خلال السنة المالية 2023م.

التخفيض والإعفاء من الرسوم والمصاريف

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

أبرز مميزات المحفظة

أ. مكونات المحفظة:

الموقع	عدد العقارات
خميس مشيط	1
الخرج	1
الخبر	1
الدمام	1
جدة	5
الرياض	12
المجموع الكلي	**21**

الموقع	من القيمة السوقية* %
خميس مشيط	%1.47
الخرج	%3.30
الخبر	%4.82
الدمام	%8.18
جدة	%28.32
الرياض	%53.90
المجموع الكلي	**%100.00**

القطاع	من القيمة السوقية* %
الرعاية الصحية	%5.01
المستودعات	%6.56
التعليم	%20.63
المكاتب	%26.99
التجزئة	%40.80
المجموع الكلي	**%100**

* تعادل القيمة السوقية العادلة مبلغ 3,119,040,000 مليار ريال سعودي كما في 2023.12.31م

ب. إيجارات العقارات كنسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق

اسم العقار	النسبة المئوية %
الرياض افنيو، الرياض	%16.78
مركز الحناكي، جدة	%14.78
مدارس رواد الخليج العالمية، الدمام	%8.48
لولو هايبر ماركت - الرياض	%7.32
مدارس رواد الخليج العالمية، الرياض	%7.29
بنده مروه، جدة	%5.69
بلو تاور، الخبر	%5.52
مستشفى صحة السلام الطبي، الرياض	%5.51
مدارس الفارس العالمية، الرياض	%4.48
مستودعات اللؤلؤة، الرياض	%4.20
مول الواحة، الخرج	%3.95
الأندلس، جدة	%3.62
الأحساء سكوير (مكتبة جرير)	%2.18
النرجس بلازا، الرياض	%2.01
مستودعات لولو المركزية، الرياض	%1.90
بنده، خميس مشيط	%1.41
راما بلازا، الرياض	%1.52
بنده مدائن الفهد، جدة	%1.30
بنده الروضة، جدة	%1.24
مدارس براعم رواد الخليج العالمية، الرياض	%0.69
الأنوار بلازا، الرياض	%0.13
المجموع الكلي	**%100.00**

c. تفاصيل أخرى

البند	القيمة
% نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات	%22.74
نسبة المصاريف الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق	%60.20
نسبة قيمة العقارات المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة	%95.79
نسبة قيمة العقارات الغير مؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة	%4.21
استثمارات مدير الصندوق في الصندوق	26,695,511 وحده

محفظة العقارات

الأصل	لولو هايبر ماركت
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	19,428
مساحة البناء	37,539.36
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	225,634,585
المستأجر الرئيسي	شركة المطلق للعقارات
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	%100.00
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	5.4

الأصل	نرجس بلازا
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	9,000
مساحة البناء	5,697.60
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	61,289,083
المستأجر الرئيسي	شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	%100.00
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	1.2

الأصل	الأحساء سكوير
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	مكتبي
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	4,953
مساحة البناء	9,162.00
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	72,178,814
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	%96.04
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	2.7

الأصل	بندة – خميس مشيط
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	التجزئة
المدينة	خميس مشيط
مساحة الأرض	19,000
مساحة البناء	5,456.27
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	47,993,565
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	%100.00
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	5.8

الأصل	بنده – حي الروضة
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	التجزئة
المدينة	جدة
مساحة الأرض	9,930
مساحة البناء	3,300.40
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	67,443,000
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	%100.00
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	5.5

الأصل	مركز الأندلس
تاريخ الاستحواذ	5-Mar-18
القطاع	مكتبي
المدينة	جدة
مساحة الأرض	9,566
مساحة البناء	33,426.34
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	190,000,000
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	%54.56
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	1.0

الأصل	مستودعات اللؤلؤة
تاريخ الاستحواذ	5-Mar-18
القطاع	المستودعات
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	94,908.60
مساحة البناء	80,359.08
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	198,701,300
المستأجر الرئيسي	شركة نفوذ للأستثمار العقاري
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	%100.00
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	4.2

الأصل	مستشفى صحة السلام الطبي
تاريخ الاستحواذ	6-Nov-19
القطاع	الرعاية الصحية
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	3,600
مساحة البناء	17,568.00
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	163,776,224
المستأجر الرئيسي	شركة مجموعة السلام الطبية
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	%100.00
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	9.1

الأصل	مدارس رواد الخليج العالمية، الدمام
تاريخ الاستحواذ	22-Dec-19
القطاع	التعليم
المدينة	الدمام
مساحة الأرض	20,213
مساحة البناء	25,797.00
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	244,500,000
المستأجر الرئيسي	شركة الخليج للتدريب والتعليم
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	%100.00
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	11.1

الأصل	مول الواحة، الخرج
تاريخ الاستحواذ	8-Feb-22
القطاع	التجزئة
المدينة	الخرج
مساحة الأرض	16,720
مساحة البناء	17,466.42
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	93,000,000
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	%100.00
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	1.2

الأصل	الرياض افنيو
تاريخ الاستحواذ	8-Aug-23
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	27,842
مساحة البناء	72,401.00
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	496,677,724
المستأجر الرئيسي	شركة لولو العقارية
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	%100.00
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	18.2

الأصل	أنوار بلازا
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	9,981.76
مساحة البناء	4,812.42
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	62,245,966
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	%4.28
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	2.6

الأصل	راما بلازا
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	15,600.00
مساحة البناء	9,822.42
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	69,403,267
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	%77.51
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	1.4

الأصل	مدرسة الفارس العالمية
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	التعليم
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	16,500.00
مساحة البناء	36,835.00
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	132,826,262
المستأجر الرئيسي	مدرسة الفارس العالمية
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	%100.00
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	3.5

الأصل	بنده - حي المروة
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	التجزئة
المدينة	جدة
مساحة الأرض	38,641.00
مساحة البناء	15,247.72
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	217,604,098
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	%100.00
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	6.0

الأصل	بنده - حي مدائن الفهد
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	التجزئة
المدينة	جدة
مساحة الأرض	11,873.92
مساحة البناء	3,838.00
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	48,592,750
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	%100.00
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	5.8

الأصل	البرج الأزرق (بلو تاور)
تاريخ الاستحواذ	11-Mar-18
القطاع	مكتبي
المدينة	الخبر
مساحة الأرض	5,464.00
مساحة البناء	33,591.91
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	227,000,000
المستأجر الرئيسي	شركة نفوذ للأستثمار العقاري
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	%100.00
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	4.3

الأصل	مستودعات لولو المركزية
تاريخ الاستحواذ	31-Oct-18
القطاع	المستودعات
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	23,716.29
مساحة البناء	16,500.00
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	52,250,000
المستأجر الرئيسي	شركة لولو السعودية هايبرماركت
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	%100.00
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	8.4

الأصل	مدارس رواد الخليج العالمية، الرياض
تاريخ الاستحواذ	24-Dec-19
القطاع	التعليم
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	15,960.00
مساحة البناء	39,028.00
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	210,000,000
المستأجر الرئيسي	شركة الخليج للتدريب والتعليم
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	%100.00
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	11.1

الأصل	مدارس براعم رواد الخليج العالمية
تاريخ الاستحواذ	24-Dec-19
القطاع	التعليم
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	1,830.00
مساحة البناء	2,549.00
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	20,000,000
المستأجر الرئيسي	شركة الخليج للتدريب والتعليم
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	%100.00
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	11.1

الأصل	الحناكي
تاريخ الاستحواذ	4-Jul-23
القطاع	مكتبي
المدينة	جدة
مساحة الأرض	19,410.51
مساحة البناء	56,624.43
تكلفة الاستحواذ - ر.س.	504,552,634
المستأجر الرئيسي	وزارة العدل
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	%100.00
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	1.8

تقرير تقييم المخاطر لعام 2023م

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

المخاطر الرئيسية	وصف	الاجراء المتخذ لتخفيف المخاطر
مخاطر السوق	خطر حدوث تغيرات معاكسة في الظروف الاقتصادية مثل عدم التوازن في العرض والطلب وضعف السيولة وعدم توفر الكفاية الائتمانية، وما إلى ذلك، مما قد يؤثر سلبا 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 الايجارات المستحقة.
مخاطر السيولة	1. عدم القدرة على تحويل الأصول إلى نقد دون خسارة جزء من رأس المال أو الدخل. 2. عدم القدرة على سداد ديون الصندوق.	1. يتم التخطيط لبيع أي أصول من خلال إتباع الإجراء الأنسب للبيع مع الأخذ في الاعتبار ظروف السوق، علماً بأنه لا توجد حاليا أي خطط لبيع أي أصول. 2. نسبة تغطية الديون أكثر من 3.29 مرات وبالتالي توفر هذه النسبة القدرة الكافية على سداد الديون.
مخاطر أسعار الفائدة	خطر زيادة المدفوعات مقابل التمويل بسبب الزيادة في تقلبات أسعار الفائدة التي تؤثر على صافي إيرادات الصندوق.	28.39% من إجمالي مبلغ التمويل له معدل ربح ثابت مما يقلل بشكل كبير من مخاطر سعر الفائدة، أما ما تبقى 71.61% من المبلغ له معدل ربح متغير معرض لتقلبات أسعار الفائدة. ولتخفيف من مخاطر أسعار الفائدة المتغيرة، تم خلال العام تخفيض هامش الربح على التمويل من قبل مصرف الراجحي لإجمالي التمويلات المتغيرة، والتحوط من تقلبات سعر الفائدة لمبلغ تمويل 193.7 مليون ريال سعودي يبدأ خلال شهر مارس 2023م. ليصبح ما نسبته 50% من إجمالي التمويل الممنوح للصندوق (448 مليون ريال سعودي تقريباً) بتكلفة اجمالية ثابته وقدرها 4.52% حتى نهاية عام 2025م.
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.

المخاطر الرئيسية	وصف	الاجراء المتخذ لتخفيف المخاطر
مخاطر التركيز	مخاطر التركيز المفرط على نوع معين من العقارات أو القطاعات أو المواقع الجغرافية.	لدى الصندوق محفظة متنوعة من حيث القطاعات والمواقع الجغرافية، كما يسعى مدير الصندوق جاهدا لتحقيق المزيد من التنويع من خلال إضافة أنواع أخرى جديدة في المحفظة. فيما يلي مقارنة حصص استثمار الصندوق في مختلف القطاعات بين ديسمبر 2022م وديسمبر 2023م كنسبة مئوية من القيمة السوقية للمحفظة الاستثمارية للصندوق: **القطاع** | **2022م** | **2023م** التجزئة | %36.74 | %40.80 التعليم | %29.82 | %20.63 المكاتب | %16.74 | %26.99 المستودعات | %9.05 | %6.56 الرعاية الصحية | %7.65 | %5.01 **المجموع الكلي** | **%100** | **%100** **عدد العقارات** | **19** | **21** سيواصل مدير الصندوق جهوده لزيادة تنويع المحفظة الاستثمارية للصندوق.
المخاطر الاقتصادية	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.	المتابعة والرصد المستمر للأحوال الاقتصادية الكلية والاتجاهات التنظيمية في القوانين التي من شأنها أن تساعد على إتخاذ الخطوات الاستباقية التي يتعين اتخاذها لتخفيف أو تقليل تأثير الحدث قدر الإمكان.
مخاطر التمويل	عدم القدرة على الحصول على تمويل للصندوق وبالتالي عدم القدرة على تحقيق المستوى المطلوب لمعدل الرفع المالي (بحد أقصى 50% من إجمالي قيمة الأصول).	للصندوق 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 28.57% إجمالي قيمة الأصول، والصندوق لديه مجال إضافي لرفع معدل الرافعة المالية لتصل إلى الحد الأقصى المسموح به بموجب اللائحة التنظيمية.
مخاطر الإشغال	خطر انخفاض مستوى الإشغال للعقارات وبالتالي التأثير على إيرادات الإيجار الخاصة بالصندوق.	تم تأجير 16 من أصل 21 عقارا منها على أساس عقد إيجار صافي (حيث يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية، وأن يكون نائباً عن الصندوق في الصيانة الرئيسية والتأمين عليه باستثناء عقار مدارس الفارس العالمية ومستشفى السلام ومول الواحة يتحمل الصندوق تكاليف التأمين عليه بشكل مباشر)، وبالتالي تبلغ نسبة الاشغال 100%. وتدار العقارات الخمسة المتبقية التي تحتوي على مستأجرين متعددين من قبل مدير الممتلكات الذي يتولى تأجير الوحدات الشاغرة في أقرب وقت ممكن ويسعى لتحقيق أعلى مستويات الاشغال في هذه العقارات. ويتم تقديم اشعار مسبق لمدة 3 أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء العقد. وخلال هذه الفترة يمكن إجراء ترتيب بديل.
مخاطر مدير إدارة الممتلكات	قد يؤثر خطر الإنهاء المبكر لعقد مدير الممتلكات على عمليات العقارات التي يديرها.	تقديم إشعار مسبق لمدة 3 أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء الخدمات. ويمكن خلال هذه الفترة اتخاذ ترتيبات بديلة.

المخاطر الرئيسية	وصف	الاجراء المتخذ لتخفيف المخاطر
مخاطر تجديد الإيجار	احتمال عدم تجديد عقود الإيجار الحالية أو التجديد بأقل من معدل الإيجار الحالي قد يؤثر على إيرادات الإيجار الخاصة بالصندوق.	تقديم إشعار مسبق من قبل المستأجرين قبل إنهاء العقد، وخلال فترة الاشعار يمكن من البحث عن مستأجر بديل. وفي بعض الحالات، يجوز لمدير الصندوق أن يقبل تجديد عقد الإيجار وفقا لشروط السوق السائدة. ويكشف للسوق عن أي أثر هام ينجم عن هذه التجديدات.
الزيادة في تكلفة إدارة الممتلكات	خطر الزيادة في تكلفة إدارة الممتلكات وفقا لأسباب مختلفة مثل: الزيادة في رسوم المرافق والنفقات غير المتوقعة ولوائح البلديات والكوارث الطبيعية وغيرها.	تم تأجير 16 من أصل 21 عقارا منها على أساس عقد إيجار صافي (حيث يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية، وأن يكون نائباً عن الصندوق في الصيانة الرئيسية والتأمين عليه باستثناء عقار مدارس الفارس العالمية ومستشفى صحة السلام ومول الواحة يتحمل الصندوق تكاليف التأمين عليه بشكل مباشر)، ولذلك فإن المستأجر الرئيسي هو: المسؤول عن مصروفات التشغيل للعقارات. وفيما يتعلق بالعقارات الخمسة المتبقية التي ليس لديها مستأجر رئيسي فيتم إدارتها من قبل مدير الممتلكات الذي يسعي جاهداً للحفاظ على معدل نفقات التشغيل الحالية من خلال الإدارة الفعالة للعقارات التي يديرها.
مخاطر الأضرار الهيكلية	أي حدث سلبي قد يؤدي إلى إلحاق أضرار هيكلية بالممتلكات التي يملكها الصندوق وبالتالي يؤثر على إمكانية توليد الدخل من هذه الممتلكات مما يؤثر سلبياً على بيانات الدخل الخاصة بالصندوق.	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.



ملحق "الزكاة" بالتقرير السنوي لصندوق الراجحي ريت

نظراً لاختلاف مدد الاستثمار في الصندوق من مالك لآخر فإن تحديد رأس الحول الذي تجب فيه الزكاة على كل مالك يختلف تبعاً لذلك؛ لذا يترك الأمر لكل مستثمر ليقوم باستخراج زكاة ماله بنفسه[1]، و يمكن لمالك الوحدة حساب الزكاة الواجبة عليه في الصندوق من خلال اتباع المعادلة الآتية[2]:

العام	عدد الوحدات المملوكة للعميل		نصيب كل وحدة من الزكاة		مبلغ الزكاة الإجمالي (بالريال السعودي)
2023		x	0.011	=	

الغرض من الإفصاح عن هذا الملحق إبلاغ العملاء من ملاك وحدات صندوق الراجحي العقاري المتداول (الراجحي ريت)، باحتساب زكاة كل وحدة استثمارية وفق "قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية" الصادرة عن هيئة الزكاة والمعتمدة من لجنتها الشرعية.

(1) يجب التأكد من أن الوعاء الزكوي للوحدات العميل (مضافاً له مجموع ما يملكه العميل من أموال أخرى تدخل في عروض التجارة أو النقدين) قد بلغ النصاب الشرعي للزكاة.

(2) هذه المعادلة خاصة بمن يشتري وحدات الصندوق بغرض الاقتناء، أما إن كان شراء وحدات الصندوق بغرض المتاجرة، فيجب على مالك الوحدة استخراج زكاة ماله على كامل القيمة السوقية للوحدات التي يملكها وفقاً لأحكام زكاة عروض التجارة، وهي: 2.5% من سعر الإغلاق للوحدات المملوكة له في اليوم الذي تجب فيه الزكاة

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

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

تقرير المراجع المستقل

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

الرأي

في رأينا، أن القوائم المالية تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لصندوق الراجحي ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الراجحي المالية (مدير الصندوق) والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وقائمة الدخل الشامل، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للصندوق والتي تشمل ما يلي:

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

أساس الرأي

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

أمور المراجعة الرئيسية

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

تقرير المراجع المستقل (تتمه)

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

أمور المراجعة الرئيسية (تتمه)

أمور المراجعة الرئيسية	كيف تقوم مراجعتنا بمعالجة الأمور الرئيسية
تقييم الاستثمارات العقارية	
يمتلك صندوق الراجحي ريت محفظة من الاستثمارات العقارية التي تتألف من المباني التجارية التي تقع في المملكة العربية السعودية حيث بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مبلغ ٣,٠١١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٢,٠٥٣ مليون ريال سعودي). يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لغرض زيادة قيمتها الرأسمالية و / أو عوائد الإيجار، ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة المتراكمة. يتم إعادة قياس الاستثمارات العقارية لخسائر الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد. لتقييم الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمين عقاريين معتمدين مستقلين لإجراء تقييم معتمد للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي. لقد اعتبرنا ذلك من أمور المراجعة الرئيسية حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكما هاما من قبل مدير الصندوق ويمكن أن يكون التأثير المحتمل لانخفاض القيمة إن وجد جوهريا على القوائم المالية. يرجى الرجوع إلى ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية في إيضاح رقم ٥ المتعلق بالانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، وايضاح رقم ٤ الذي يحتوي على الأحكام المحاسبية الهامة والتقديرات والافتراضات المتعلقة بالانخفاض في القيمة، وايضاح رقم ٨ المتعلق الاستثمارات العقارية.	بالنسبة لانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية: • حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير ؛ • قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين ومؤهلاتهم المهنية، واختصاصاتهم، وخبراتهم، والتأكد من اعتمادهم من قبل "تقييم"، وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيودا على نطاق عملهم؛ • إشراك خبيرنا في تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية، التي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية؛ • تقييم المبلغ القابل للاسترداد، أي أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة في العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقا لتقارير التقييم المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لها؛ • قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقا لإيضاح رقم ٩ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛ و • تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية.

تقرير المراجع المستقل (تتمه)

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

معلومات أخرى

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

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة انها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريفٍ الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

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

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

تقرير المراجع المستقل (تتمه)

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

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

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

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

تقرير المراجع المستقل (تتمه)

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمه)

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

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

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

عن البسام وشركاؤه

أحمد عبدالمجيد المهندس
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض:١٨ رمضان ١٤٤٥ هـ
الموافق: ٢٨ مارس ٢٠٢٤م

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
النقدية وما في حكمها	١٢	١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٧, ١٣	٥٨,٧١٤,٣٦٣	٨٦,٣٣٧,٨٨١
دخل ايجار مستحق القبض، صافي	٦	٤٣,٦٢٩,٩٩٦	٢٤,٨١٧,٧٠١
موجودات عقود		١٩,٧٤٤,٥٧٦	١١,٥٨٣,١٢١
مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى		١,٥٠١,١٧٨	١٠,٥٣٩,٥٦٢
إجمالي الموجودات المتداولة		١٢٣,٧١٥,١١٣	١٣٣,٤٠٣,٢٦٥
الموجودات غير المتداولة			
استثمارات عقارية	٨	٣,٠١١,٩٤٧,٠١٣	٢,٠٥٣,١٧٨,٨٣٠
الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		٤٠١,٩٠٩	-
إجمالي الموجودات الغير متداولة		٣,٠١٢,٣٤٨,٩٢٢	٢,٠٥٣,١٧٨,٨٣٠
اجمالي الموجودات		٣,١٣٦,٠٦٤,٠٣٥	٢,١٨٦,٥٨٢,٠٩٥
المطلوبات			
المطلوبات المتداولة			
دخل إيجار غير مكتسب		٩,٧٨٨,٧١١	١٤,٨٨٧,٧٦٤
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	١١	٦,٥٣٨,٥٧٨	٤,٤٧٢,٣٤٢
عمولة خاصة مستحقة	١٢	٧,٤٥٩,٥١٠	٦,٠٠٧,٢٧٩
أتعاب إدارة مستحقة	١٢	٢,١٣٨,١٠٨	٤,٢٧٣,٥٤٣
إجمالي المطلوبات المتداولة		٢٥,٩٢٤,٩٠٧	٢٩,٦٤٠,٩٢٨
المطلوبات غير المتداولة			
تسهيلات المرابحة	١٢	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩
إجمالي المطلوبات الغير متداولة		٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩
اجمالي المطلوبات		٩٢٢,٣٢٤,٥٠٦	٩٢٦,٠٤٠,٥٢٧
حقوق الملكية			
صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات		٢,٢١٣,٧٣٩,٥٢٩	١,٢٦٠,٥٤١,٥٦٨
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		٣,١٣٦,٠٦٤,٠٣٥	٢,١٨٦,٥٨٢,٠٩٥
وحدات مصدرة (بالعدد)		٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	١٦١,٨٥٦,٨٥٧
قيمة الوحدة (بالريال السعودي)		٨,٠٣	٧,٧٩
القيمة العادلة للوحدة (بالريال السعودي)	١٠,٤	٨,٤٢	٨,٣٣

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

قائمة الدخل الشاملة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

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

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

	إيضاح	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات القابلة للاسترداد في بداية السنة		١,٢٦٠,٥٤١,٥٦٨	١,٢٤٥,٨٦٣,٣٥٠
دخل السنة		٧٥,٥٤٧,٥٩٩	١١٣,٤١٠,٩٠١
الدخل الشامل الآخر للسنة		-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة		٧٥,٥٤٧,٥٩٩	١١٣,٤١٠,٩٠١
التغيرات من معاملات الوحدات:			
اشتراك الوحدات:			
مساهمة رأس المال	١	١,١٣٧,٥٠٦,٤١٠	-
خصم على إصدار الوحدات	١	(١٢٥,١٢٥,٧٠٥)	-
تكلفة إصدار رأس المال	١	(١,٧٨٧,٢٥٤)	-
صافي الزيادة في المساهمة في رأس المال		١,٠١٠,٥٩٣,٤٥١	-
التوزيعات خلال السنة	١٦	(١٣٢,٩٤٣,٠٨٩)	(٩٨,٧٣٢,٦٨٣)
صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات القابلة للاسترداد في نهاية السنة		٢,٢١٣,٧٣٩,٥٢٩	١,٢٦٠,٥٤١,٥٦٨

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
الوحدات في بداية السنة	١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١٦١,٨٥٦,٨٥٧
الوحدات المصدرة خلال السنة	١١٣,٧٥٠,٦٤١	-
اجمالي الوحدات في بداية السنة	٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	١٦١,٨٥٦,٨٥٧

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

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

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

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

١ - معلومات عامة

صندوق الراجحي ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تم إنشاؤه في ٣ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨م). الصندوق مُدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وبدأ التداول في وحداته وفقًا لأنظمة ولوائح تداول بتاريخ ٣ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨م). بلغ عدد الوحدات المصدرة الأولية للصندوق ١٢٢,٢٠٠,٦٠٩ وحدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة ونتج عن ذلك رأس مال قدره ١,٢٢٢,٠٠٦,٠٩٠ ريال سعودي. وخلال عام ٢٠١٩م، وكجزء من زيادة إجمالي موجوداته، أصدر الصندوق ٣٩,٦٥٦,٢٤٨ وحدة جديدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة بسعر إصدار قدره ٨,٨ ريال سعودي للوحدة. أصدر الصندوق خلال عام ٢٠٢٣م ١١٣,٧٥٠,٦٤وحدة إضافية جديدة، للاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للوحدة بسعر إصدار ٨,٩٠ ريال سعودي للوحدة. وبذلك يبلغ إجمالي وحدات الصندوق المكتتب بها حاليا ٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨ وحدة، تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتمديد وفقًا لتقدير مدير الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وأيضًا بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

يُدار الصندوق من قبل شركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٦٨١، ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من قِبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٠٧٠٦٨ بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٧م. يتمثل الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق في توفير دخل دوري للمستثمرين فيه من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المُدرة للدخل في المملكة العربية السعودية. إن عنوان المكتب المسجل لمدير الصندوق هو طريق الملك فهد الفرعي، رقم المبنى ٨٤٦٧ حي المروج، الرياض ١٢٢٦٣، الرقم الإضافي ٢٧٤٣، وحدة رقم ٦٥٤، المملكة العربية السعودية.

يمتلك الصندوق حاليًا محفظة متنوعة مكونة من ٢١عقارًا (٣١ ديسمبر٢٠٢٢م: ١٩ عقارًا) في مختلف القطاعات مثل البيع بالتجزئة والتعليم والمكاتب التجارية والخدمات اللوجستية والرعاية الصحية.

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

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

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

٢- اللوائح النظامية

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

٣ - أسس الإعداد

٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٣-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقًا لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية، فيما عدا الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية للصندوق. كما تم تقريب كافة المعلومات المالية إلى أقرب ريال سعودي، ما لم ينص على خلاف ذلك.

٣-٤ بيانات المقارنة

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

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

خلال دورة الأعمال العادية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المصرح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو أي فترات مستقبلية تتأثر بذلك. وفيما يلي بيانًا بالأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية:

٤-١ الأحكام

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

٤-١-١ الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

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

٤-٢ التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

٤-٢-١ الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية لحساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التغير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية في الايضاح ٨-١.

٤-٢-٢ الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على انخفاض في القيمة لجميع الاستثمارات العقارية في تاريخ كل تقرير. ويتم إجراء اختبار للتأكد من وجود انخفاض في قيمة الموجودات عند وجود دليل على أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل أو عند الحاجة إلي إجراء اختبار سنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصول أو القيمة العادلة للوحدة المُدرة للنقدية ناقصًا تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة لاسترداد الأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلي قيمته القابلة للاسترداد.

وعند تقدير القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الملائم والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقويم ملائمة.

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

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

يقوم الصندوق بالاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصومة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشتمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءًا لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمه)

٤-٢ التقديرات والافتراضات غير المؤكدة (تتمه)

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

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

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

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

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

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

تُقسم طريقة خسارة الائتمان المتوقعة عرض إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمال التعثر عن السداد، الخسارة الناتجة عن التعثر، التعرض عند التعثر عن السداد. وفيما يلي وصفًا موجزًا لتلك الأجزاء:

احتمال التعثر عن السداد: يمثل احتمال التعثر على مدى أفق زمني معين. ويوفر تقديرًا لاحتمال عدم تمكن المقترض من الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون.

الخسارة الناتجة عن التعثر: تعرف بأنها النسبة المئوية لمخاطر التعرض التي لا يتوقع استردادها في حالة التعثر عن السداد. وعادة ما يتم عرضها كنسبة مئوية من التعرض للتعثر عن السداد. تمثل تقديراً للخسارة الناتجة عن التعثر. ويتم تحديدها بالفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك المتوقع استلامها من قبل الجهة المقرضة بما في ذلك أية ضمانات.

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

وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن الإيجارات المستحقة القبض الخاصة بالصندوق في إيضاح ٦ وإيضاح ١٤-١ في هذه القوائم المالية.

٤-٣ مبدأ الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى مدير الصندوق أي علم بعدم تأكد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

٥- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية

٥-١ الأدوات المالية

٥-١-١ الأدوات المالية – الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما يصبح الصندوق طرفًا في الأحكام التعاقدية للأدوات المالية. يتم إثبات عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية – التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الفترة الزمنية التي تنص عليها الأنظمة أو تلك المتعارف عليها بالسوق (المعاملات الاعتيادية) – بتاريخ التداول، أي التاريخ الذي يلتزم فيه الصندوق بشراء أو بيع الأصل.

١) **الموجودات المالية**

الاعتراف الأولي والقياس

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

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الصندوق لإدارتها. ولتصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقويم بـ "اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والعمولة"، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال. يشير نموذج أعمال الصندوق الخاص بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

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

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق لها، تصنف الموجودات المالية إلى الفئات التالية:

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقًا باستخدام طريقة العمولة الفعلية، وتخضع لاختبار الانخفاض في القيمة. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته. تشتمل الموجودات المالية للصندوق على النقدية وما في حكمها والذمم المدينة.

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

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

إلغاء الاعتراف

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

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

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

٥- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمه)

٥-١ الأدوات المالية (تتمه)

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

٢) المطلوبات المالية

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

القياس اللاحق

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة
تتعلق هذه الفئة كثيرًا بالصندوق. بعد الاعتراف الأولي لها، تقاس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل العمولة الفعلي. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة.

الغاء الاعتراف
يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل المطلوبات المالية بأخرى من نفس الجهة المُقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط المطلوبات الحالية بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن اثبات المطلوبات الأصلية واثبات التزامات جديدة. يتم اثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة.

٣) مقاصة الأدوات المالية
تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج الصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لمقاصة الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد. ولا ينطبق ذلك عموما على اتفاقيات المقاصة الرئيسية مالم يتعثر أحد أطراف الاتفاقية، ويتم عرض الموجودات والمطلوبات ذات العلاقة بالإجمالي في قائمة المركز المالي.

٥-١-٢ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة
يقوم الصندوق بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي كمتداولة/ غير متداولة. يعتبر الأصل متداول عندما يكون:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفدها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية. أو
- عندما تكون النقدية وما في حكمها ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرا بعد الفترة المالية.
- تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:
- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط للمنشأة لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية. إن شروط الالتزام التي ينتج عنها، بناءً على خيار الطرف المقابل تسويتها عن طريق إصدار أدوات حقوق ملكية، لا تؤثر على تصنيفها.
- تصنف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٥-١-٣ النقدية وما في حكمها
لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تتكون النقدية وما في حكمها من الأرصدة لدى البنوك.

٥ -ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمه)

٥-١ الأدوات المالية (تتمه)

٥-١-٤ القروض

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملات المتكبدة. تُدرج القروض لاحقًا بالتكلفة المطفأة، ويتم إثبات أي فروقات بين المتحصلات (صافي تكاليف المعاملات) وقيمة الاسترداد كتكلفة تمويل على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

يتم الاعتراف بالأتعاب المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات للقرض إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل سحب جزء من التسهيل أو سحبه بالكامل. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الأتعاب حتى حدوث عملية السحب.

يتم حذف القروض من قائمة المركز المالي عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم الغائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات التي تم التعهد بها، يتم تسجيلها في الربح أو الخسارة كإيرادات أو تكاليف تمويل أخري.

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

٥-٢ قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية مثل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

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

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

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالح اقتصادية لهم.

يستخدم الصندوق طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الافصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوي الأدنى لقياس القيمة العادلة ككل:

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

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية. يقوم الصندوق بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر وقياس القيمة العادلة غير المتكرر.

وبتاريخ كل تقرير، يقوم الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. ولأغراض هذا التحليل، يقوم الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى. كما يقوم الصندوق أيضًا بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغير معقولاً. ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح (٧).

٥- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمه)

٥-٣ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصا تكاليف للبيع والقيمة الحالية. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المُدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٥-٤ الاستثمارات العقارية

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

تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية، إن وجدت، للاستثمارات العقارية على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. ويتم إظهار الأراضي بالتكلفة. تم الإفصاح عن القيمة العادلة الاستثمارات العقارية في إيضاح ٨ و٩ حول هذه القوائم المالية.

٥-٥ المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

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

٥-٦ موجودات العقود

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

٥-٧ مطلوبات العقود

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

٥-٨ المخصصات

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

٥-٩ الزكاة

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

٥-١٠ الاعتراف بالإيرادات

تتكون إيرادات الصندوق بشكل رئيسي من إيرادات عقود الإيجار التشغيلية.

إيرادات الإيجار من تأجير العقارات الاستثمارية

كمؤجر

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

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

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

٥- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمه)

٥-١٠ الاعتراف بالإيرادات (تتمه)

يقوم الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى الزمن، إذا تم استيفاء أحد الشروط التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع التي يوفرها أداء الصندوق ويستهلكها في نفس الوقت أثناء قيام الصندوق بالأداء، أو
- أن يؤدي أداء الصندوق إلى إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه، أو
- لا يؤدي أداء الصندوق إلى إنشاء أصل مع استخدام بديل لدى الصندوق، وأن الصندوق له حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، فإنه يتم إثبات الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء. عند قيام الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء من خلال تقديم الخدمات المتعهد بها، فإنه ينشئ أصلًا قائمًا على العقد بقيمة العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة المبلغ المفوتر إلى العميل عن مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإنه ينشأ عن ذلك مطلوبات عقود. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو مستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة المتعاقد عليها .

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

دخل الإيجار

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

٥-١١ أتعاب الإدارة

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

٥-١٢ أتعاب الحفظ

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

٥-١٣ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

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

٥-١٤ توزيعات الأرباح

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

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

٥-١٥ صافي قيمة الموجودات

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

٥-١٦ أتعاب المعاملات

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

٥-١٧ تكلفة التمويل

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

٥-١٨ المصروفات الأخرى

تتضمن المصاريف الأتعاب القانونية والمحاسبية وأتعاب المراجعة والأتعاب الأخرى، ويتم إثباتها في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها على أساس الاستحقاق.

٥- ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمه)

٥-١٩ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والسارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٣م

تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة وطرق الاحتساب المتبعة مع تلك المستخدمة للسنة المالية السابقة، فيما عدا البنود المبينة أدناه:

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

لم يكن لهذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

٥-٢٠ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات السارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٣م ولم يتم تطبيقها

إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية غير سارية المفعول بعد ومن غير المتوقع أن يكون لها أي أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

فيما يلي بيانًا بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق. يعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إن وجدت، عندما تصبح سارية المفعول.

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

٦- دخل الإيجار المستحق القبض

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

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
دخل إيجار مستحق القبض	٥٩,٧٥٠,٩١٥	٣٩,٤١٥,١٢٦
ناقصًا: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(١٦,١٢٠,٩١٩)	(١٤,٥٩٧,٤٢٥)
	٤٣,٦٢٩,٩٩٦	٢٤,٨١٧,٧٠١

٦- دخل الإيجار المستحق القبض (تتمه)

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

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
أقل من ٣٠ يوم	٥,٣٥٣,٣١٢	١,٩٠٥,٠٣٠
ما بين ٣١ إلي١٨٠ يومًا	٣٣,٣٠٥,٤٠١	١٥,٣١٢,٤٥٣
أكثر من ١٨٠ يوماً	٢١,٠٩٢,٢٠٢	٢٢,١٩٧,٦٤٣
	٥٩,٧٥٠,٩١٥	٣٩,٤١٥,١٢٦

فيما يلي بيان بحركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في:

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

٧- الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي للادخار والسيولة بالريال السعودي	الراجحي المالية	١٧٨,٣٩٧	٥٧,٠٢٤,٩٨٢	٥٨,٧١٤,٣٦٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي للادخار والسيولة بالريال السعودي	الراجحي المالية	٥١٨,٧٨٨	٨٥,٠٨٨,٤٤٩	٨٦,٣٣٧,٨٨١

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

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

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

٨ - الاستثمارات العقارية

فيما يلي ملخصًا بمكونات الاستثمارات العقارية كما بتاريخ التقرير:

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

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

٨- الاستثمارات العقارية (تتمه)

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

٨-٢ يتم الاحتفاظ بكافة عقارات صندوق الراجحي ريت باسم شركة المخازن المميزة الثانية وشركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ("شركات ذات أغراض خاصة"). وتحتفظ الشركات ذات الأغراض الخاصة بهذه العقارات لصالح الملكية الانتفاعية للصندوق ولا تمتلك أي حقوق ملكية مسيطرة أو أي حصة في هذه العقارات.

٨-٣ تم اختبار العقارات الاستثمارية للتحقق من وجود انخفاض في قيمتها وتبين لمدير الصندوق أن القيمة الدفترية لبعض العقارات اقل من قيمتها القابلة للاسترداد، بناءً على متوسط القيمة العادلة التي حددها المقيّمون المستقلون بتاريخ إعداد القوائم المالية. وعليه، قام مدير الصندوق بتكوين مخصص انخفاض القيمة بمبلغ ٥,٦٨٧,٨٨٧ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: مخصص انخفاض القيمة قدره ٢٩,٧٠٤,٩٠٢ ريال سعودي) لتعديل قيمة العقارات الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد. وقد تم الإفصاح عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم هذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر في إيضاح ٨-٦.

٨-٤ بلغ صافي إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية ١٩٢,٠٦٦,٨١٣ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٥٨,١٥٦,٣٥٨ ريال سعودي). خلال عام ٢٠٢٣، تكبد الصندوق بعض التكاليف مقابل إصلاحات عقار الأندلس التي تم استردادها من المستأجر بمبلغ ٤٤,٢١٠ ريال سعودي (خلال عام ٢٠٢٢، قام الصندوق ببيع بنود خردة تم تركيبها في عقارات استثمارية بمبلغ ٣٠,٨٧٠ ريال سعودي) والتي تم استردادها يتم تسجيلها كإيرادات أخرى.

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

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

٩ - أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

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

طبقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تقييم يتم إجراؤهما من قبل مُقيمين مستقلين. وكما هو منصوص عليه في الأحكام والشروط الخاصة بالصندوق، يتم احتساب صافي قيمة الموجودات المعلن عنه على أساس القيمة السوقية التي يتم الحصول عليها. ومع ذلك، وفقًا للسياسات المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل اثنين من الخبراء الذي تم اختيارهم لتقييم كل عقار من التسعة عشر عقارًا. والمقيمون الذين قاموا بتقييم هذه العقارات هم شركة باركود للتقييم و شركة نايت فرانك للتقييمات العقارية (٢٠٢٢م: شركة سنشري ٢١ العقارية وشركة جونز لانج لاسال العقارية). وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي تم تقييمها.
تم تطبيق طرق التقييم وفقًا لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة مؤخرًا عن مجلس معايير التقييم الدولية والمطبقة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). وتشمل هذه الطرق كلا من طريقة رسملة الدخل والقيمة الحالية.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	المقيِم الأول ريال سعودي	المقيِم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
استثمارات عقارية	٢,٩٠٤,٠٠٠,٠٠٠	٣,٣٣٤,٠٨٠,٠٠٠	٣,١١٩,٠٤٠,٠٠٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	المقيِم الأول ريال سعودي	المقيِم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
استثمارات عقارية	٢,٠٢٢,٦١٠,٠٠٠	٢,٢٦٠,٤١٠,٩٦١	٢,١٤١,٥١٠,٤٨١

استخدم مدير الصندوق متوسط عمليتي التقييم لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. تم تقييم الاستثمارات العقارية بعد الأخذ بعين الاعتبار عدد من العوامل، منها مساحة العقار ونوعه وطرق التقييم باستخدام مدخلات جوهرية غير قابلة للملاحظة، بما في ذلك التحليل المالي وتحليل تقسيم قطع الأراضي، وطريقة الدخل، وطريقة القيمة قيد الاستخدام. كما تم عرض تحليل القيمة العادلة والتكلفة للاستثمارات العقارية في إيضاح ١٠-٢. وتم الإفصاح عن المدخلات المستخدمة في المستوى الثالث من مستويات القيمة العادلة أعلاه في إيضاح ١٣.

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

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

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

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

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

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
صافي قيمة الموجودات بالتكلفة المعروضة في هذه القوائم المالية	٢,٢١٣,٧٣٩,٥٢٩	١,٢٦٠,٥٤١,٥٦٨
صافي الأثر بناءً على عمليات تقييم العقارات (إيضاح ١٠-٢)	١٠٧,٠٩٢,٩٨٧	٨٨,٣٣١,٦٥١
صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة	٢,٣٢٠,٨٣٢,٥١٦	١,٣٤٨,٨٧٣,٢١٩

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

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
صافي قيمة الموجودات بالتكلفة المعروضة في هذه القوائم المالية	٨,٠٣	٧,٧٩
الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الخسارة غير المحققة بناءً على عمليات التقييم (إيضاح ١٠-٢)	٠,٣٩	٠,٥٤
صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة	٨,٤٢	٨,٣٣

١١- المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

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

١٢- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدتها

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

يقوم الصندوق خلال دورة أعماله العادية بإجراء معاملات مع الأطراف ذات علاقة. وتخضع المعاملات مع الأطراف ذات علاقة لقيود تحددها الشروط والأحكام. ويتم الإفصاح عن كافة المعاملات مع الأطراف ذات علاقة إلى مجلس إدارة الصندوق.

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

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

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

١٢- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدتها (تتمه)

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

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

*** تم تحويل تسهيلات المرابحة البالغة ٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠ ريال سعودي إلى الصندوق من صندوق الراجحي للدخل العقاري، والذي تم تحويله إلى صندوق استثمار عقاري متداول عن طريق مساهمة عينية في ٢٠١٨م. وتم سحب التسهيلات على شريحتين. بلغت الشريحة الأولى ٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، بينما بلغت الشريحة الثانية ١٤٥,٤٠٦,٦٠٠ ريال سعودي. تم تخصيص هذا التسهيل لشركة المخازن المميزة الثانية، وهي شركة ذات غرض خاص تعمل بالنيابة عن الصندوق. وتستمر شركة المخازن المميزة الثانية في خدمة مطلوبات هذه التسهيلات. كما أن الشريحة الأولى من التسهيلات مضمونة برهن مبنى مكتبة جرير، ومبنى المطلق، وأنوار مول، والنرجس مول، وراما مول. والشريحة الثانية من التسهيل مضمونة برهن مبنى مدرسة الفارس العالمية.

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

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

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

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

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

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

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

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

في ٤ فبراير ٢٠٢٠م، تم اغلاق التسهيل السابق البالغ ١١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي وتقسيمه الى تسهيلين بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي و١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي. في ٩ فبراير ٢٠٢٠م، تم دمج التسهيل الجديد بقيمة ١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي مع التسهيل الحالي البالغ ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي ليصبح إجمالي التسهيلات الجديدة ٧٥,٦٠٩,٠٠٠ ريال سعودي. ويبلغ معدل الربح المتغير للتسهيلات لمدة ٦ أشهر على أساس سايبور زائدًا هامش الربح، وتبلغ مدتها ٧ سنوات. كما أن المبالغ المسحوبة أعلاه مضمونة برهن مستودعات اللؤلؤة، ومستودعات لولو المركزية، وبنده مدائن والاندلس جده وبنده خميس مشيط.

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

١٣- قياس القيمة العادلة

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)	-	٥٨,٧١٤,٣٦٣	-	٥٨,٧١٤,٣٦٣
الاستثمارات العقارية (إيضاح٩-١)	-	-	٣,١١٩,٠٤٠,٠٠٠	٣,١١٩,٠٤٠,٠٠٠
الإجمالي	-	٥٨,٧١٤,٣٦٣	٣,١١٩,٠٤٠,٠٠٠	٣,١٧٧,٧٥٤,٣٦٣

٣١ديسمبر ٢٠٢٢م	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح٧)	-	٨٦,٣٣٧,٨٨١	-	٨٦,٣٣٧,٨٨١
الاستثمارات العقارية (إيضاح٩-١)	-	-	٢,١٤١,٥١٠,٤٨١	٢,١٤١,٥١٠,٤٨١
الإجمالي	-	٨٦,٣٣٧,٨٨١	٢,١٤١,٥١٠,٤٨١	٢,٢٢٧,٨٤٨,٣٦٢

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط باستخدام طرق التقييم. وتزيد طرق التقييم هذه من استخدام بيانات السوق القابلة للملاحظة وتعتمد بأقل قدر ممكن على التقديرات الخاصة بالمنشأة. وإذا كانت جميع المدخلات الهامة المطلوبة لقياس القيمة العادلة لأداة ما قابلة للملاحظة، فإنه يتم إدراج الأداة ضمن المستوى ٢. في حالة عدم استناد واحد أو أكثر من المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة، يتم إدراج الأداة ضمن المستوى ٣. إن التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه المدخلات يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبنود في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

لم يكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

بالنسبة للموجودات غير المدرجة بالقيمة العادلة ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العادلة، تم إجراء تقييم الاستثمارات العقارية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الدخل بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

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

معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو٧% - ٩,٥٠%)

التدفقات النقدية الإيجارية المستقبلية بناءً على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها ومدى جودتها والمدعومة بالشروط الواردة في أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة.

معدلات الشواغر المقدرة بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.

تكاليف الصيانة بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدر له.

١٣- قياس القيمة العادلة (تتمه)

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

لم تطرأ أي تغيرات على طرق التقييم خلال السنة.

١٤- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

إن أنشطة الصندوق تعرضه لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل بالصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية، والحد من الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تشتمل الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي على النقدية وما في حكمها ودخل الإيجار مستحق القبض والاستثمار المقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع والقروض. ويتم الإفصاح عن طرق الإثبات الخاصة المتبعة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل بند.

١٤-١ مخاطر الائتمان

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

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

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

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

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

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

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

بالنسبة للعملاء من الشركات والأفراد، يقوم الصندوق بتقييم مراقبة المخاطر والجودة الائتمانية للعميل من خلال مراعاة مركزه المالي وخبراته السابقة وعوامل أخرى. ويتم وضع حدود مخاطر فردية بناءً على درجات التصنيف الداخلية أو الخارجية وفقًا للحدود المقررة من قبل مجلس إدارة الصندوق. ويتم مراقبة الامتثال بحدود الائتمان من قبل عملاء البيع بالجملة بشكل منتظم من قبل الإدارة المباشرة.

١٤- الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمه)

١٤-١ مخاطر الائتمان (تتمه)

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

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

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

١٤-٢ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة المخاطر الناتجة عن عدم قدرة الصندوق على تحقيق موارد نقدية كافية لسداد التزاماته بالكامل عند استحقاقها أو أنه لا يمكنه القيام بذلك إلا بشروط غير مواتية بشكل جوهري.

يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشأتها، وذلك إما من خلال زيادة حجم الصندوق أو عن طريق الحصول على قروض قصيرة الأجل من بنوك محلية.

يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على أساس الدفعات التعاقدية غير المخصومة:

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

١٤ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمه)

١٤-٢ مخاطر السيولة (تتمه)

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

١٤-٣ مخاطر العملات

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

١٤-٤ مخاطر سعر العمولة

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

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

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

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

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

١٤-٥ مخاطر السوق

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

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

١٥- المعلومات القطاعية

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

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

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

١٦- توزيعات الأرباح

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

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

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

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

١٧- تعهدات محتملة

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

١٨- الأحداث الهامة في الفترة اللاحقة

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

١٩- أخر يوم للتقييم

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

٢٠- إعادة تبويب ارقام المقارنة

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

٢١- اعتماد القوائم المالية

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