

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

تقرير المراجع المستقل

إلى حاملي الوحدات
صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل الراجحي المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق الراجحي ريت ("الصندوق") المدار من قبل الراجحي المالية (مدير الصندوق) ، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وقائمة الدخل الشامل، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية و المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

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 وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية للصندوق. وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
يملك صندوق الراجحي ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	فيما يتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:
يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	- حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛
يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد.	- قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم؛

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى حاملي الوحدات
صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل الراجحي المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

الأمر الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
لنقيم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	- تقييم المبلغ القابل للاسترداد ، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقا لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لنفس العقار باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض غير جوهري في القيمة، وبالتالي لم يتم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و
لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل لانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.	- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٠ إلى تقرير المقيمين الخارجين.

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠١٩م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي. ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها. وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو محرفة بشكل جوهري بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

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 للمحاسبين القانونيين ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرى، سواءً بسبب غش أو خطأ. وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، مالم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو مالم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك. والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

- تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرى، سواءً بسبب غش أو خطأ، و إصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد 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 أيضاً بما يلي:
- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى 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. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- 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 في الصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدة مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى 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 تأكيد جوهرى، 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 ظروفناً 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 (تتمة)

إلى حاملي الوحدات
صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل الراجحي المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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



عن البسام وشركاؤه
إبراهيم أحمد البسام
محاسب قاتوني - ترخيص رقم ٣٣٧
التاريخ ٢٢ رجب ١٤٤١ هـ
الموافق ١٧ مارس ٢٠٢٠ م

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	ايضاح	
			الموجودات
٥,٧١١	١٢٥,٠٠٠	١٢	النقدية وشبه النقدية
٧,٢٣٧,٨١٢	٥,١٩٦,٦٨٥	٦	ذمم إيجار مدينة، صافي
٥٩,٣٩٠,٤٦٠	-	١٢,٧	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٤٠,٠٤١,١٩٣	١٢,٩	دفعات مقدمة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٤٧٢,٧١٤	-	١٢	مستحق من أطراف ذات علاقة
١,٦٥٥,١٠٨	٣٨,٩٩٠,٤١٨		مصرفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣	٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣	٨	استثمارات عقارية، صافي
١,٧٤٠,٣٧١,٨٥٨	٢,٣٨٦,٢٠١,٢٢٩		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٢,٩٥٦,٧٦٠	٤٣١,٠١٥	١٢	رسوم إدارة مستحقة
١٥,٠٩٢,٣٤٩	٩,٠٣٦,١٦١		إيرادات إيجار غير مكتسبة
١١,٥٣٠,٢٩٨	٧,٠٤١,٣٩٠	١٢	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣,٤٦٧,٤٠٥	-	١٢	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤٥٦,٩١٣,٦٠٠	٧٩١,٢٥٣,٥٣٦	١٢	قروض
٤٨٩,٩٦٠,٤١٢	٨٠٧,٧٦٢,١٠٢		إجمالي المطلوبات
١,٢٥٠,٤١١,٤٤٦	١,٥٧٨,٤٣٩,١٢٧		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١١	عدد الوحدات المصدرة (بالعدد)
١٠,٢٣	٩,٧٥		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
١٠,٠٩	٩,٩١	١٠	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٨ م (تاريخ الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح	
			الدخل
٩١,٨٤٢,٢٠٧	١١٥,٩٣٤,٤٦٦		إيرادات إيجار من الاستثمارات العقارية
٢٣٢,٣٨٩	١,١٧٨,٢٢٧	١٢,٧	الأرباح المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٨,٢٢٧	-		الأرباح الغير محققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦,٨٨٦	١١٧,٠٨٢		إيرادات أخرى
٩٢,٠٩٩,٧٠٩	١١٧,٢٢٩,٧٧٥		إجمالي الدخل من العمليات
			المصاريف
(٩,٨٠٩,٢٣٣)	(١٣,٤٥٠,١٠١)	١٢	أتعاب إدارة الصندوق
(١٣,٨٨٣,٠٠٥)	(١٩,٣٧٤,٧١٧)	١٢	مصروفات تمويلية
(٥٧٩,٠٢٥)	-		مصاريف ما قبل التشغيل
-	(٣,٩٦٥,٣١٢)	٦	الإيجارات المدينة المشكوك في تحصيلها
(٤,٤٣٣,١٤١)	(٦,٤٠٠,٩٠٥)		مصاريف أخرى
(٢٨,٧٠٤,٤٠٤)	(٤٣,١٩١,٠٣٥)		إجمالي المصاريف من العمليات
٦٣,٣٩٥,٣٠٥	٧٤,٠٣٨,٧٤٠		إجمالي النقد من العمليات للسنة / للفترة
(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	(١٧,٩٣٤,٧٠٧)	٨	مصاريف استهلاك الاستثمارات العقارية
٤٩,٦٤٧,٥٠٥	٥٦,١٠٤,٠٣٣		صافي الدخل للسنة / للفترة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٤٩,٦٤٧,٥٠٥	٥٦,١٠٤,٠٣٣		إجمالي الدخل الشامل للسنة / للفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه الفوائم المالية

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

الفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٨ م (تاريخ الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح	
-	١,٢٥٠,٤١١,٤٤٦		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة / الفترة
			التغيرات من معاملات رأس المال:
٤٢٦,٧٠١,٣٠٠	١٣٢,٥١٧,٥٤٠		مساهمات رأس المال - من خلال طرح عام - بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي لكل وحدة
-	(١٥,٩٠٢,١٠٥)		خصم على إصدار الوحدات المكتتب بها من خلال الاكتتاب العام
٤٢٦,٧٠١,٣٠٠	١١٦,٦١٥,٤٣٥	١-١١	مساهمة رأس المال - من خلال الاكتتاب العام
٧٩٥,٣٠٤,٧٩٠	٢٦٤,٠٤٤,٩٤٠		مساهمات رأس المال - من خلال مساهمة عينية - بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي لكل وحدة
-	(٣١,٦٨٥,٣٩٣)		خصم على إصدار الوحدات المكتتب بها من خلال الاكتتاب العام
٧٩٥,٣٠٤,٧٩٠	٢٣٢,٣٥٩,٥٤٧	٢-١١	مساهمة رأس المال - من خلال الاكتتاب العام
١,٢٢٢,٠٠٦,٠٩٠	٣٤٨,٩٧٤,٩٨٢		صافي الزيادة في المساهمات الرأسمالية
(٢١,٢٤٢,١٤٩)	(٧٧,٠٥١,٣٣٤)	١٤	توزيعات الأرباح المدفوعة خلال السنة / الفترة
٤٩,٦٤٧,٥٠٥	٥٦,١٠٤,٠٣٣		إجمالي الدخل الشامل للسنة / للفترة
١,٢٥٠,٤١١,٤٤٦	١,٥٧٨,٤٣٩,١٢٧		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة / الفترة

التعاملات بالوحدات للسنة / للفترة المنتهية موضحة كالتالي:

الفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٨ م (تاريخ الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح	
-	١٢٢,٢٠٠,٦٠٩		عدد الوحدات في بداية السنة / الفترة
٤٢,٦٧٠,١٣٠	١٣,٢٥١,٧٥٤	١-١١	- إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
٧٩,٥٣٠,٤٧٩	٢٦,٤٠٤,٤٩٤	٢-١١	- إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١١	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة / للفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٢٠ مارس ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	إيضاح
٤٩,٦٤٧,٥٠٥	٥٦,١٠٤,٠٣٣	صافي الدخل للسنة / للفترة
(٢٣٢,٣٨٩)	(١,١٧٨,٢٢٧)	٧ تعديلات لتسوية صافي الدخل لصادفي النقدية من الأنشطة التشغيلية: الأرباح المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٨,٢٢٧)	-	٧ الأرباح غير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٣,٩٦٥,٣١٢	٦ مخصص الإيجارات المدينة المشكوك في تحصيلها
١٣,٧٤٧,٨٠٠	١٧,٩٣٤,٧٠٧	٨ استهلاك الاستثمارات العقارية
٦٣,١٤٤,٦٨٩	٧٦,٨٢٥,٨٢٥	
(٧,٢٣٧,٨١٢)	(١,٩٢٤,١٨٥)	التغيرات في الموجودات التشغيلية: نم إيجار مدينة
(١,٨٩٠,١٧٣)	(٣٧,٣٣٥,٣١٠)	مصروفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
(٥,٢٣٧,٦٤٩)	٥,٤٧٢,٧١٤	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٥,٠٩٢,٣٤٩	(٦,٠٥٦,١٨٨)	التغيرات في المطلوبات التشغيلية: إيرادات ايجار غير مكتسبة
٢,٩٥٦,٧٦٠	(٢,٥٢٥,٧٤٥)	رسوم إدارة مستحقة
٣,٤٦٧,٤٠٥	(٣,٤٩٦,٠٣٥)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١١,٥٣٠,٢٩٨	(٤,٤٦٠,٢٧٨)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٨١,٨٢٥,٨٦٧	٢٦,٥٠٠,٧٩٨	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(٤٨٥,١٤٦,٤٦٣)	(٤٢٠,٨١٣,٠٤٠)	الأنشطة الاستثمارية شراء استثمار عقارية
(٥٩,١٣٩,٨٤٤)	٦٠,٥٦٨,٦٨٧	شراء استثمار مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٤٠,٠٤١,١٩٣)	دفعات مقدمة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥٤٤,٢٨٦,٣٠٧)	(٤٠٠,٢٨٥,٥٤٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٤٢٦,٧٠١,٣٠٠	١١٦,٦١٥,٤٣٥	الأنشطة التمويلية إصدار وحدات
(٢١,٢٤٢,١٤٩)	(٧٧,٠٥١,٣٣٤)	توزيعات أرباح مدفوعة
٥٧,٠٠٧,٠٠٠	٣٣٤,٣٣٩,٩٣٦	قروض
٤٦٢,٤٦٦,١٥١	٣٧٣,٩٠٤,٠٣٧	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٥,٧١١	١١٩,٢٨٩	صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية
-	٥,٧١١	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة / للفترة
٥,٧١١	١٢٥,٠٠٠	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة / للفترة
١,١٩٥,٢١١,٣٩٠	٢٣٢,٣٥٩,٥٤٧	المعاملات غير النقدية شراء الاستثمارات العقارية من خلال الاشتراك في وحدات في الصندوق
(٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠)	-	١-١١ قروض

تشكل الأيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١) الصندوق وأنشطته

صندوق الراجحي ريت ("الصندوق أو الريت") هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية . إن تاريخ إدراج الصندوق عملياته في ٢٠ مارس ٢٠١٨ م.

شركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق") شركة مساهمة سعودية مقفلة، بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٤١٦٨١ و مرخصة ك "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٣٧-٠٧٠٦٨ بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٧ م.

يملك الصندوق حالياً محفظة استثمارية متنوعة تتكون من ١٨ عقار (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ١٤) في مختلف القطاعات مثل التجزئة، التعليم، المكاتب التجارية، المساندة و الرعاية الصحية. من بين هذه ١٨ عقار تم الاستحواذ على ٤ عقارات خلال عام ٢٠١٩ م كجزء من عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

تم إدراج صندوق الراجحي ريت في السوق المالية السعودي ("تداول") ويتم تداول وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. بلغ إجمالي الوحدات الأولية المكتتب بها في الصندوق ١٢٢,٢٠٠,٦٠٩ وحدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي لكل وحدة ، وقد بلغ رأس المال ١,٢٢٢,٠٠٦,٠٩٠ ريال سعودي. بالإضافة لذلك، خلال العام ٢٠١٩ م كجزء من زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق أصدر الصندوق ٣٩,٦٥٦,٢٤٨ وحدة جديدة قيمتها الاسمية ١٠ ريال سعودي لكل وحدة بسعر إصدار قدره ٨,٨ ريال سعودي لكل وحدة. وفقاً لذلك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، بلغ إجمالي الوحدات المكتتب بها في الصندوق ١٦١,٨٥٦,٨٥٧ وحدة. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتجديد لفترة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

في عام ٢٠١٨ م بلغت قيمة الإستثمارات العقارية ١,١٩٥,٢١١,٣٩٠ ريال سعودي حيث يتضمن ذلك المبلغ قروض بقيمة ٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠ ريال سعودي من صندوق الراجحي للدخل العقاري وصندوق الراجحي العقاري الخليجي إلى الصندوق في تاريخ الإدراج. تم تنفيذ المعاملات المذكورة بالإشتراك في وحدات الصندوق من قبل مالكي وحدات صندوق الراجحي للدخل العقاري وصندوق الراجحي العقاري الخليجي بقيمة ٦٠٥,٣٠٤,٧٩٠ ريال سعودي و ١٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي على التوالي.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل دوري لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مدرة للدخل متواجدة بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٣٠ ربيع الأول ١٤٣٩ هـ (الموافق ١٨ ديسمبر ٢٠١٧ م). تمت الموافقة الشروط والأحكام المعدلة للصندوق لزيادة إجمالي أصول الصندوق في تاريخ ٣ صفر ١٤٤١ هـ (الموافق ٢ أكتوبر ٢٠١٩ م).

(٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والتعليمات الخاصة بصناديق الإستثمار العقاري المتداول ("التعليمات") و المنشورة من قبل هيئة السوق المالية والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

(٣) أسس الإعداد

١-٣ بيان الإلتزام

تم إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة بالمملكة العربية السعودية والمعايير و الإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين في المملكة العربية السعودية.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣) أسس الإعداد (تتمة)

٢-٣ أسس القياس و العملة الوظيفية و عملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة بإعادة تقييم الاستثمار المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي حيث يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق.

٣-٣ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقدير إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية. إن عدم التأكد من الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في افتراضاته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. كما إن الحالات و الافتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً حيث أنها قد تطرأ نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق مثل هذه التغيرات تنعكس على الافتراضات عندما تحدث.

مبدأ الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى مدير الصندوق علم بأي حالات عدم تأكد جوهرية قد تثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعليه، تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل دوري لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض قيمة الأصول، في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد المبلغ القابل للاسترداد. وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد أو الوحدة المولدة للنقد بأنها القيمة الأكبر من قيمة استخدامه أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع. ولتقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أما إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة، فيتم الاعتماد على الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة. أما إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة، فيتم الاعتماد على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة.

القيمة المتبقية و العمر الإنتاجي للإستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية للإستثمارات العقارية لحساب الإستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في عين الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التقادم الفعلي. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل مصروف الإستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣) أسس الإعداد (تتمة)

٣-٤ الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن قياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية والمقاسة بالتكلفة المطفأة يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراسات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضا في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان؛
- اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة؛
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة؛ و
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٤) ملخص السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المهمة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية موضحة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات على جميع الفترات المعروضة.

٤-١ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة

(أ) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة التي اعتمدها الصندوق

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩م)
- المعيار الدولي للجنة التفسيرات الدولية رقم ٢٣ ، "عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل"

يتم تحليل تأثير تبني هذه المعايير والسياسات المحاسبية الجديدة والكشف عنها أدناه في الملاحظة ٤-٢.

لا توجد أي تفسيرات أخرى من معايير التقارير المالية الدولية أو لجنة تفسيرات المعايير الدولية التي تعتبر فعالة ومن المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على الصندوق.

٤-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاح

يشرح هذا الإفصاح تأثير تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار على القوائم المالية للصندوق، كما يوضح السياسات المحاسبية الجديدة التي تم تطبيقها من ١ يناير ٢٠١٩م، حيث تختلف عن تلك المطبقة في الفترات السابقة.

التأثير على القوائم المالية

(أ) المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار

يؤثر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ في المقام الأول على المحاسبة من قبل المستأجرين وينتج عن الاعتراف بجميع عقود الإيجار تقريبًا في قائمة المركز المالي. يزيل المعيار الفرق الحالي بين عقود التأجير التشغيلي والتمويلي ويتطلب الاعتراف بالأصل (الحق في استخدام العنصر المؤجر) والمسؤولية المالية لدفع الإيجارات لجميع عقود الإيجار تقريبًا. يوجد استثناء اختياري لعقود الإيجار قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة. المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م.

تم إجراء تقييم لآثار تطبيق المعيار الجديد على البيانات المالية للصندوق وبالنظر إلى أن الصندوق لا يتعامل في عقود إيجار، لم يتم تحديد أي آثار جوهرية.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاح (تتمة)

(ب) المعيار الدولي للجنة التفسيرات الدولية رقم ٢٣ ، "عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل"

الصندوق معفي من الضرائب ويخضع فقط للضريبة المحجوزة على بعض أرباح الأسهم والفوائد في بعض البلدان. إذا كان الصندوق خاضعاً لضريبة الدخل، بما في ذلك الضرائب المقتطعة ، فيجب عليه تقديم إفصاحات محددة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١. بالإضافة إلى ذلك، إذا كان الصندوق يخضع لضرائب الدخل في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ ، بما في ذلك الضرائب المحتجزة ، فينبغي للصندوق أن يفكر فيما إذا كانت هناك أي معاملات ضريبية غير مؤكدة. المعيار الدولي للجنة التفسيرات الدولية رقم ٢٣ "عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل" يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ م ؛ تطبيق سابق مسموح به.

لا يتوقع مجلس إدارة الصندوق ان المعيار الدولي للجنة التفسيرات الدولية رقم ٢٣ سوف يكون له تأثير جوهري على القوائم المالية. لا توجد معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى على المعايير الحالية سارية المفعول للسنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩ م والتي من الممكن أن يكون لها تأثير جوهري على الصندوق.

٤-٣ السياسات المحاسبية

النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية من النقد في الحسابات الجارية لدى بنك محلي. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة الموجودات والمطلوبات.

الذمم المدينة

يتم الاعتراف الأولي بالذمم المدينة بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص الانخفاض في الذمم المدينة بقيمة مساوية لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر.

الاستثمارات العقارية

العقارات المحقظ بها لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها. تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصوماً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي أي ٣٣ سنة أو مدة الصندوق.

تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للمراجعة والتعديل عند الضرورة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد. وفي هذه الحالة يجب تسجيله مباشرة بقيمته القابلة للاسترداد. تدرج عائدات رأس المال الناتجة عن الاستبعاد بالصافي في قائمة الدخل الشامل إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية. ويتم تسجيلها بالصافي في قائمة الدخل الشامل.

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

تتم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده والذي يكون الاعلى من للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة المستخدمة. عندما تنعكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً ، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للمبلغ القابل للاسترداد ، ولكن لا يجب أن تزيد القيمة الدفترية المترابدة عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. لم يتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في قيمة الأصول أو وحدة توليد النقد في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٤ السياسات المحاسبية (تتمة)

المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

يتم الاعتراف الأولي بالمصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق إلتزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الإعتراف بالمخصصات لخسارة التشغيل المستقبلية.

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار المدينة من عقود الإيجار التشغيلي للاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المعاملات الاستثمارية

يتم الاعتراف بالمعاملات الإستثمارية على أساس تاريخ المعاملة.

أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى

يتم تحميل رسوم الإدارة والنفقات الأخرى بمعدلات ضمن الحدود المذكورة في شروط وأحكام الصندوق. يتم احتساب رسوم الإدارة بشكل يومي وسدادها على أساس ربع سنوي.

الزكاة

الزكاة هي التزام على حاملي الوحدات، وبالتالي، لا يتم إدراج أي مخصص لهذا الإلتزام في هذه القوائم المالية.

صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة تم الإفصاح عنها في القوائم المالية بتقسيم صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات في نهاية الفترة.

توزيعات الأرباح

سياسة الصندوق هي توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي الدخل كتوزيعات سنوية على أساس نصف سنوي. لا تتضمن الربح الناتج من بيع أي عقار من الإستثمارات العقارية.

الأدوات المالية

أدوات الملكية

أدوات الملكية هي أدوات تستوفي تعريف الملكية من وجهة نظر المصدر؛ أي الأدوات التي لا تحتوي على التزام تعاقدي بالدفع ، وبأنه دليل على وجود فائدة متبقية في صافي أصول المصدر.

يصنف الصندوق موجوداته المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يقوم الصندوق بعد ذلك بقياس جميع الإستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، باستثناء عندما يكون مدير الصندوق قد اختار ، عند الاعتراف المبدئي ، تعيين استثمار في أسهم رأس المال بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. تتمثل سياسة الصندوق في تحديد الإستثمارات في الأسهم كموجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر عندما تُحتفظ بتلك الإستثمارات لأغراض أخرى غير التجارة. عند استخدام هذه الاختيار ، يتم الاعتراف بمكاسب وخسائر القيمة العادلة في الدخل الشامل الأخر ولا يتم إعادة تصنيها في فترات لاحقة إلى قائمة الدخل ، بما في ذلك عند البيع. ولا يتم الإفصاح عن خسائر انخفاض القيمة (وعكس خسائر انخفاض في القيمة) بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة. توزيعات الأرباح ، عندما تمثل عائداً على هذه الإستثمارات، يتم الإستمرار بالاعتراف بها في قائمة الدخل عندما يتم تحديد حق الصندوق في استلام الدفعات.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. يعترف الصندوق بمخصص خسائر لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير. يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة لتعكس:

- مبلغ غير متحيز واحتماله مرجح يتم تحديده عن طريق تقويم مدى من النتائج الممكنة؛
- القيمة الزمنية للنقود؛
- المعلومات المعقولة والمؤيدة التي تكون متاحة بدون تكلفة أو جهد لا يبرر لهما في تاريخ التقرير بشأن أحداث سابقة وظروف حالية وتوقعات بشأن الظروف الاقتصادية المستقبلية

إلغاء الاعتراف

يتم استبعاد الموجودات المالية ، أو جزء منها ، عند انتهاء الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الموجودات ، أو عندما يتم تحويلها وإما (١) يقوم الصندوق بتحويل جميع مخاطر والمنافع الخاصة بها بشكل جوهري بملكية الموجودات المالية إلى حد كبير ، أو (٢) لا يقوم الصندوق بنقل و الاحتفاظ بجميع مخاطر والمنافع الخاصة بملكية الموجودات المالية ، ولا يحتفظ الصندوق بالسيطرة.

الإلتزامات المالية

يقوم الصندوق بتصنيف مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يلغي الصندوق الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم اعفائه من إلتزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاءها.

المقاصة

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في قائمة الموجودات و المطلوبات فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس الصافي أو أن يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

٥) أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم نقل الملكية

- أتعاب الإدارة والمصرفات الأخرى

يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق بشكل يومي أتعاب إدارية بنسبة ٠,٨٪ سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب اخر تقييم بعد خصم المصاريف، ويتم دفعها بشكل ربع سنوي.

- رسوم نقل الملكية

علاوة على ذلك، يتقاضى مدير الصندوق، رسوم نقل الملكية لمرة واحدة بمعدل ١٪ على سعر الشراء أو البيع للاستثمارات العقارية.

- أتعاب الحفظ

علاوة على ذلك ، يدفع الصندوق لأمين الصندوق رسوماً بقيمة ١٨٥,٠٠٠ ريال سنوياً، ويتم احتسابها يومياً وتُدفع كل ثلاثة أشهر لأمين الحفظ الصندوق.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٦) ذمم إيجار مدينة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح	
٧,٢٣٧,٨١٢	٩,١٦١,٩٩٧		إجمالي الإيجارات المدينة
-	(٣,٩٦٥,٣١٢)	١-٦	مخصص الإيجارات المشكوك في تحصيلها
٧,٢٣٧,٨١٢	٥,١٩٦,٦٨٥		

١-٦ الحركة على مخصص انخفاض القيمة للذمم المدينة المشكوك في تحصيلها هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
-	-	الرصيد في بداية السنة/الفترة
-	(٣,٩٦٥,٣١٢)	المكون خلال السنة/الفترة
-	(٣,٩٦٥,٣١٢)	الرصيد في نهاية السنة/الفترة

(٧) الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

لا يحتفظ الصندوق بأي استثمارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
٥٩,٣٩٠,٤٦٠	٥٩,١٥٧,٧٢١,١٤	٣٨٤,٢٦٥	الراجحي المالية	صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع بالريال

فيما يلي حركة الاستثمارات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
-	٥٩,٣٩٠,٤٦٠	الرصيد في بداية السنة / الفترة
٦٣,٩٥١,٠٩٤	٩٥,٨٠٩,٦٦٦	الإضافات خلال السنة / الفترة
(٤,٨١١,٢٥٠)	(١٥٦,٣٧٨,٣٥٣)	المباع خلال الفترة / السنة
١٨,٢٢٧	-	الأرباح غير المحققة
٢٣٢,٣٨٩	١,١٧٨,٢٢٧	الأرباح المحققة
٥٩,٣٩٠,٤٦٠	-	الرصيد في نهاية السنة / الفترة

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٨) الاستثمارات العقارية، صافي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

المجموع	المباني	الأراضي	التكلفة
١,٦٨٠,٣٥٧,٨٥٣	٥٩٢,٥٧٩,٥٩٣	١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٩ م
٦٥٣,١٧٢,٥٨٧	٤٣٢,٢٥٠,٦٢٩	٢٢٠,٩٢١,٩٥٨	الإضافات خلال السنة
٢,٣٣٣,٥٣٠,٤٤٠	١,٠٢٤,٨٣٠,٢٢٢	١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
			<u>الإستهلاك المتراكم</u>
(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	-	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٩ م
(١٧,٩٣٤,٧٠٧)	(١٧,٩٣٤,٧٠٧)	-	الإستهلاك خلال السنة
(٣١,٦٨٢,٥٠٧)	(٣١,٦٨٢,٥٠٧)	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
			<u>القيمة الدفترية:</u>
٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣	٩٩٣,١٤٧,٧١٥	١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

المجموع	المباني	الأراضي	التكلفة
-	-	-	الرصيد في ٢٠ مارس ٢٠١٨ م
١,٦٨٠,٣٥٧,٨٥٣	٥٩٢,٥٧٩,٥٩٣	١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠	الإضافات
١,٦٨٠,٣٥٧,٨٥٣	٥٩٢,٥٧٩,٥٩٣	١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
			<u>الإستهلاك المتراكم</u>
-	-	-	الرصيد في ٢٠ مارس ٢٠١٨ م
(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	-	الإستهلاك خلال الفترة
(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	(١٣,٧٤٧,٨٠٠)	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
			<u>القيمة الدفترية:</u>
١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣	٥٧٨,٨٣١,٧٩٣	١,٠٨٧,٧٧٨,٢٦٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

تتمثل الاستثمارات العقارية في الثمانية عشر عقار التالية:

العقارات القائمة:

- جريبير الأحساء يقع في مدينة الرياض ويصنف في قطاع التجزئة. ويحتوي على عدة مستأجرين منذ يونيو ٢٠١٨ م وتبلغ قيمة إيجاره السنوي ٥,١ مليون ريال سعودي.
- مدرسة الفارس العالمية تقع في مدينة الرياض وتصنف في قطاع التعليم. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١٠ مليون ريال سعودي.
- لولو هايبرماركت التابعة لمجموعة المطلق للاستثمار العقاري يقع في مدينة الرياض، وهو مصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١٥,٣ مليون ريال سعودي.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٨) الاستثمارات العقارية، صافي (تمة)

العقارات القائمة:

- أنوار بلازا يقع في مدينة الرياض ، وهو مصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٤,٤ مليون ريال سعودي.
- النرجس بلازا يقع في مدينة الرياض ومصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٤,٣ مليون ريال سعودي.
- راما بلازا في مدينة الرياض ومصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٤,٧ مليون ريال سعودي.
- بنده حي المروة يقع في مدينة جدة ومصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١١,٣ مليون ريال سعودي.
- بنده حي مدائن فهد يقع في مدينة جدة ومصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٢,٥ مليون ريال سعودي.
- بنده حي الروضة يقع في مدينة جدة ومصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٢,٦ مليون ريال سعودي.
- بنده خميس مشيط يقع في خميس مشيط ومصنف في قطاع التجزئة. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٣ مليون ريال سعودي.
- مركز الأندلس للأعمال يقع في مدينة جدة ومصنف في القطاع التجاري. يحتوي على عدة مستأجرين وتبلغ قيمة إيجاره السنوي ١٤,٣ مليون ريال سعودي.
- البرج الأزرق يقع في مدينة الخبر ويصنف في القطاع التجاري. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١٨,٣ مليون ريال سعودي.
- مستودعات اللؤلؤة في الرياض وتصنف في قطاع الخدمات اللوجستية. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١٣,٦ مليون ريال سعودي.
- مستودعات لولو المركزية في الرياض وتصنف في قطاع الخدمات اللوجستية. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ٣,٨ مليون ريال سعودي.

العقارات المستحوذ عليها في عام ٢٠١٩ م:

- يقع مستشفى أن أم سي التخصصي السلام في الرياض وهو مصنف في قطاع الرعاية الصحية. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١١,٧ مليون ريال سعودي.
- تقع مدرسة رواد الخليج العالمية في الرياض وهي مصنفة في قطاع التعليم. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١٦,٣ مليون ريال سعودي.
- تقع مدرسة رواد الخليج العالمية في الدمام وهي مصنفة في قطاع التعليم. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١٨,٩ مليون ريال سعودي.
- تقع مدرسة براعم رواد الخليج العالمية في الرياض وهي مصنفة في قطاع التعليم. وتبلغ قيمة عقد صافي إيجاره السنوي ١,٦ مليون ريال سعودي.

١-٨ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني لمدة ٣٣ سنة. يتم تحميل الاستهلاك بالقيمة القابلة للإستهلاك أي التكلفة مخصوم منها القيمة المتبقية.

٢-٨ جميع العقارات مسجلة باسم شركة الراجحي للتطوير العقاري، شركة المخازن المميزة الثانية و شركة صندوق الخليج للتطوير و الإستثمار العقاري ("شركات الحفظ"). تحتفظ الشركات بهذه العقارات لملكية انتفاع الصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.

٣-٨ يقوم مدير الصندوق بشكل دوري بمراجعة عقاراته الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض في قيمة الأصول. يتم اعتبار خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز القيمة الدفترية لكل عقار استثماري قيمتها القابلة للإسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للموجودات ناقصاً تكلفة البيع و قيمة استخدامه. ووفقاً لتقارير التقييم الدورية التي قدمها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق، لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في الاستثمارات العقارية في هذه القوائم المالية لأن مبلغ الإنخفاض غير جوهري يرجى الإطلاع على إيضاح رقم ١٠.

(٩) دفعات مقدمة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، تم دفع مبلغ ٤٠,٠٤١,١٩٣ ريال سعودي للاشتراك في صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع بالريال السعودي. تم إصدار الوحدات الخاصة بها في ١ يناير ٢٠٢٠ م.

(١٠) الأثر على صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين لكل عقار من العقارات التابعة للصندوق والتي تبلغ عددها ١٨ عقار والشركات المقيمة التالية: وهم شركة أولات للتقييم، و شركة فالبيسترات للاستشارات، وشركة وايت كيوبس، وشركة جونز لانج ليزلي وشركة نايت فرانك وهم مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٢,٣٨٣,٨٧٦,٦٨٣	٢,٢٧٠,٢٦٦,٠٦٨	٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	١,٦٥٩,٨٧٣,٣٧٦	١,٦٣٧,٨٠٠,٠٠٠	١,٦٤٨,٨٣٦,٦٨٨

تم تقييم الاستثمارات العقارية مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التحليل المالي وتقسيم قطع الأرض وطريقة التكلفة وطريقة المقارنة المباشرة وطريقة القيمة المتبقية. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين
٢,٣٢٧,٠٧١,٣٧٦	١,٦٤٨,٨٣٦,٦٨٨	يخصم: القيمة الدفترية الاستثمارات العقارية
(٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣)	(١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣)	الفائض/(العجز) في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٢٥,٢٢٣,٤٤٣	(١٧,٧٧٣,٣٦٥)	عدد الوحدات المصدرة (إيضاح ١١)
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	مقدار الزيادة/(الإنخفاض) للوحدة من القيمة العادلة المقدرة
٠,١٦	(٠,١٤)	

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١,٥٧٨,٤٣٩,١٢٧	١,٢٥٠,٤١١,٤٤٦	الفائض/(العجز) في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٢٥,٢٢٣,٤٤٣	(١٧,٧٧٣,٣٦٥)	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١,٦٠٣,٦٦٢,٥٧٠	١,٢٣٢,٦٣٨,٠٨١	

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠ الأثر على صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
١٠,٢٣	٩,٧٥	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
(٠,١٤)	٠,١٦	الزيادة/(النقص) في القيمة للوحدة بالقيمة العادلة
١٠,٠٩	٩,٩١	صافي قيمة الموجودات للوحدة على أساس القيمة العادلة

١١ معاملات الوحدات

تتلخص المعاملات في وحدات الصندوق للفترة على النحو التالي:

الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
-	١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	الوحدات في بداية السنة / الفترة
٤٢,٦٧٠,١٣٠	١٣,٢٥١,٧٥٤	الوحدات المصدرة نقدا خلال السنة / الفترة (إيضاح ١١-١)
٧٩,٥٣٠,٤٧٩	٢٦,٤٠٤,٤٩٤	الوحدات المصدرة كمساهمات عينية خلال السنة / الفترة (إيضاح ١١-٢)
١٢٢,٢٠٠,٦٠٩	١٦١,٨٥٦,٨٥٧	الوحدات في نهاية السنة / الفترة

١١-١ خلال السنة/الفترة ، أصدر الصندوق ١٣,٢٥١,٧٥٤ وحدة بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي لكل وحدة بسعر إصدار قدره ٨,٨ ريال سعودي للوحدة بقيمة إجمالية قدرها ١١٦,٦١٥,٤٣٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٤٢,٦٧٠,١٣٠ وحدة مقابل ٤٢٦,٧٠١,٣٠٠ ريال سعودي) وحدات للعملاء.

١١-٢ خلال السنة/الفترة ، أصدر الصندوق ٢٦,٤٠٤,٤٩٤ وحدة بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي لكل وحدة بسعر إصدار قدره ٨,٨ ريال سعودي لكل وحدة بقيمة إجمالية قدرها ٢٣٢,٣٥٩,٥٤٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٧٩,٥٣٠,٤٧٩ وحدة بقيمة ٧٩٥,٣٠٤,٧٩٠ ريال سعودي) كمقابل عيني للاستحواذ على الاستثمارات العقارية ، يرجى الإطلاع على الإيضاح ٨.

١٢ الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق "الراجحي المالية (مدير الصندوق)، مصرف الراجحي (مساهم في الراجحي المالية) الصناديق المدارة من قبل مجلس ادارة الصندوق و شركة كسب المالية (أمين الحفظ), وأي طرف لديه القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة تأثير كبير على الطرف الآخر في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية.

يتعامل الصندوق في السياق الإعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة. معاملات الأطراف ذات العلاقة تحكمها قيود اللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية. كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة معتمدة من مجلس إدارة الصندوق.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٢) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال السنة / الفترة والأرصدة الناتجة عنها:

الرصيد مدين / (دائن)		مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	خلال الفترة ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	خلال السنة ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م		
(٢,٩٥٦,٧٦٠)	(٤٣١,٠١٥)	٩,٨٠٩,٢٣٣	١٣,٤٥٠,١٠١	أتعاب إدارة مصاريف تم دفعها نيابة عن الصندوق	الراجحي المالية
(١,٤٦٧,٤٠٥)	-	١,٤٦٧,٤٠٥	-	تمويل	مصرف الراجحي
(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	مصاريف تمويل*	مصرف الراجحي
(٩,٩٤٧,٧٦٠)	(٣,٣١٧,٨٤٣)	١٣,٨٨٣,٠٠٥	١٩,٣٧٤,٧١٧	قروض	مصرف الراجحي
(٤٥٦,٩١٣,٦٠٠)	(٧٩١,٢٥٣,٥٣٦)	٥٧,٠٠٧,٠٠٠	٣٣٤,٣٣٩,٩٣٦	نقد لدى البنك	مصرف الراجحي
٥,٧١١	١٢٥,٠٠٠	-	-	مصاريف مدفوعة بالنيابة عن الصندوق	صندوق الراجحي للدخل العقاري
٥,٠٧٤,٩٣٢	-	٥,٠٧٤,٩٣٢	-	إيراد مستلم نيابة عن الصندوق	صندوق الراجحي للعقاري الخليجي
١٦٢,٧١٧	-	١٦٢,٧١٧	-	أتعاب الحفظ*	صندوق الراجحي للعقاري الخليجي
(٢٨,٦٣٠)	(٩٦,٧٥٥)	٩٤,٠٧٥	١٥٠,٢٠٩	مصاريف مدفوعة بالنيابة عن الصندوق	صندوق الراجحي للعقاري الخليجي
(١٨,٠٠٠)	-	١٨,٠٠٠	-	إيراد مستلم نيابة عن الصندوق	صندوق الراجحي للعقاري الخليجي
٢٥٣,٠٦٥	-	٢٥٣,٠٦٥	-	دفعات مقدمة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع بالريال
-	٤٠,٠٤١,١٩٣	-	٤٠,٠٤١,١٩٣	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع بالريال
٥٩,٣٩٠,٤٦٠	-	٥٩,٣٩٠,٤٦٠	-	أرباح محققة	صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع بالريال
-	-	٢٣٢,٣٨٩	١,١٧٨,٢٢٧	أرباح غير محققة	صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع بالريال
-	-	١٨,٢٢٧	-		صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع بالريال

* تم ادراج مصاريف التمويل و أتعاب الحفظ ضمن المصروفات المستحقة و المطلوبات الأخرى ضمن قائمة المركز المالي.

حصل الصندوق على قرض بقيمة ٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠ ريالاً سعودياً من صندوق الراجحي للدخل العقاري الذي تم تحويله إلى الصندوق عن طريق المساهمة العينية (انظر الملاحظة ١). تم سحب القرض على دفعتين. تبلغ الدفعة الأولى ٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال ، وتبلغ الدفعة الثانية للدخل العقاري. إن شركة المخازن المميزة الثانية هي أحد الشركات ذات الغرض الخاص للصندوق ولا تزال الطرف الملتزم بالقرض. إن الدفعة الأولى للقرض مضمونة برهن للعقارات التالية: مبنى جريير ، مبنى المطلق ، أنوار بلازا ، نرجس بلازا وراما بلازا. سيكون تاريخ الاستحقاق للدفعة الأولى من القرض في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٠ م. والدفعة الثانية للقرض مضمونة برهن مدارس الفارس العالمية وعزيزية بنده المروة. سيكون تاريخ استحقاق الدفعة الثانية من القرض في ٢٣ مارس ٢٠٢١ م.

تتحمل الدفعتين من القرض عمولة ثابتة بنسبة ٣,٧٨٪. تدفع العمولة على مدى خمس سنوات على أساس نصف سنوي.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٢) الأرصدة والمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة (تتمة)

في ٣٠ أكتوبر ٢٠١٨ م ، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بمبلغ ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي (مساهم في الراجحي المالية). هذه التسهيلات بمعدل ربح متغير سايبور ثلاثة أشهر + ١,٥٪. تمتد التسهيلات لمدة ٧ سنوات.

في ١٩ أغسطس ٢٠١٩ م ، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بمبلغ ٥٧,٥٥٠,٩٩٥ ريال سعودي من مصرف الراجحي (مساهم في الراجحي المالية). هذه التسهيلات بمعدل ربح متغير سايبور ثلاثة أشهر + ١,٥٪. تمتد التسهيلات لمدة ٧ سنوات.

في ٦ نوفمبر ٢٠١٩ م ، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بمبلغ ١١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي (مساهم في الراجحي المالية). هذه التسهيلات بمعدل ربح متغير سايبور ثلاثة أشهر + ١,٥٪. تمتد التسهيلات لمدة ٧ سنوات.

في ١٨ ديسمبر ٢٠١٩ م ، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بمبلغ ٩٢,٣٠٢,٥٠٨ ريال سعودي من مصرف الراجحي (مساهم في الراجحي المالية). هذه التسهيلات بمعدل ربح متغير سايبور ثلاثة أشهر + ١,٥٪. تمتد التسهيلات لمدة ٧ سنوات.

في ٢٢ ديسمبر ٢٠١٩ م ، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع الشريعة بمبلغ ٦٥,٨٨٤,٤٣٣ ريال سعودي من مصرف الراجحي (مساهم في الراجحي المالية). هذه التسهيلات بمعدل ربح متغير سايبور ثلاثة أشهر + ١,٥٪. تمتد التسهيلات لمدة ٧ سنوات.

(١٣) الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تتعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية ومافي حكمها ودمم إيجار مدينة وقياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الريح أو الخسارة، مستحقات إلى ومن أطراف أخرى، مصاريف ادارية مستحقة وقروض. يتم الإفصاح عن الطرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في القوائم المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وبنوي إما التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة ومخاطر معدلات الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية والمخاطر التنظيمية. تراقب إدارة الصندوق على أساس منتظم التقلبات والتغيرات في الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيراً بالنسبة للصندوق.

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان ، وهي مخاطر أن يتسبب أحد الأطراف للأدوات المالية بخسارة للطرف الآخر من خلال عدم الوفاء بالالتزام من الأطراف ذات العلاقة. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمبالغ إيرادات الإيجار المدينة والمستحق من الأطراف ذات العلاقة والنقد المودع بأرصدة لدى البنوك

تتمثل سياسة الصندوق بالدخول في عقود أدوات مالية مع أطراف أخرى ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق للحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية ، والحد من المعاملات مع أطراف أخرى محددة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف الأخرى بشكل مستمر. يتم إيداع النقد لدى مؤسسة مالية مرموقة.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٣) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لعناصر قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح	
٥,٧١١	١٢٥,٠٠٠	١٢	النقدية وشبه النقدية
٧,٢٣٧,٨١٢	٥,١٩٦,٦٨٥	٦	ذمم إيجار مدينة، صافي

أجرت الإدارة مراجعة كما هو متطلب بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ واستناداً إلى التقييم ، تعتقد الإدارة أنه لا يوجد حاجة إلى تسجيل خسائر انخفاض في القيمة مقابل القيمة الدفترية للنقدية وشبه النقدية و ذمم الإيجار المدينة حيث أنه معترف بها صافي من خسائر الانخفاض

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على المبالغ اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بمتطلبات مالية.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

مخاطر العملة

مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. لا يوجد لدى الصندوق أي تعرض كبير لمخاطر العملات حيث أن جميع أصوله ومطلوباته النقدية مقومة بالريال السعودي.

تواريخ استحقاق الدين

يوضح الجدول أدناه قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات الهامة للصندوق بناءً على آجال الاستحقاق المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

المجموع	أقل من سنة	أكثر من سنة	
١٢٥,٠٠٠	-	١٢٥,٠٠٠	النقدية وشبه النقدية
٥,١٩٦,٦٨٥	-	٥,١٩٦,٦٨٥	ذمم إيجار مدينة، صافي
-	-	-	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٠,٠٤١,١٩٣	-	٤٠,٠٤١,١٩٣	دفعات مقدمة لاستثمارات في صندوق المضاربة بالبضائع
٣٨,٩٩٠,٤١٨	-	٣٨,٩٩٠,٤١٨	مصرفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣	٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣	-	استثمارات عقارية
٢,٣٨٦,٢٠١,٢٢٩	٢,٣٠١,٨٤٧,٩٣٣	٨٤,٣٥٣,٢٩٦	اجمالي الموجودات
٤٣١,٠١٥	-	٤٣١,٠١٥	رسوم إدارة مستحقة
٩,٠٣٦,١٦١	-	٩,٠٣٦,١٦١	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٧,٠٤١,٣٩٠	-	٧,٠٤١,٣٩٠	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٧٩١,٢٥٣,٥٣٦	٥٣٦,٧٥٣,٥٣٦	٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠	قروض
٨٠٧,٧٦٢,١٠٢	٥٣٦,٧٥٣,٥٣٦	٢٧١,٠٠٨,٥٦٦	اجمالي المطلوبات

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٣) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

تواريخ استحقاق الدين (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م			
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٥,٧١١	-	٥,٧١١	النقدية وشبه النقدية
٧,٢٣٧,٨١٢	-	٧,٢٣٧,٨١٢	ذمم إيجار مدينة، صافي
٥٩,٣٩٠,٤٦٠	-	٥٩,٣٩٠,٤٦٠	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٤٧٢,٧١٤	-	٥,٤٧٢,٧١٤	مستحق من أطراف ذات علاقة
١,٦٥٥,١٠٨	-	١,٦٥٥,١٠٨	مصرفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣	١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣	-	استثمارات عقارية
١,٧٤٠,٣٧١,٨٥٨	١,٦٦٦,٦١٠,٠٥٣	٧٣,٧٦١,٨٠٥	اجمالي الموجودات
٢,٩٥٦,٧٦٠	-	٢,٩٥٦,٧٦٠	رسوم إدارة مستحقة
١٥,٠٩٢,٣٤٩	-	١٥,٠٩٢,٣٤٩	إيرادات ايجارات غير مكتسبة
١١,٥٠١,٦٦٨	-	١١,٥٠١,٦٦٨	المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٣,٤٩٦,٠٣٥	-	٣,٤٩٦,٠٣٥	مستحق إلى اطراف ذات علاقة
٤٥٦,٩١٣,٦٠٠	٤٥٦,٩١٣,٦٠٠	-	قروض طويلة الأجل
٤٨٩,٩٦٠,٤١٢	٤٥٦,٩١٣,٦٠٠	٣٣,٠٤٦,٨١٢	اجمالي المطلوبات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ، تجاوزت الالتزامات المتداولة للصندوق الأصول المتداولة بمبلغ ١٨٦,٧ مليون ريال سعودي ، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى القروض المستحقة السداد في عام ٢٠٢٠ م وتبلغ ٢٥٤,٥ مليون ريال سعودي. ومع ذلك ، بعد نهاية العام ، سيوقع الصندوق اتفاقية تمويل إسلامي مع مصرف الراجحي ، والتي ستقوم بتصحيح عدم تطابق موجودات الأصول في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م.

المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخليًا أو خارجيًا لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

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

تقديرات القيمة العادلة

تتكون الأصول المالية للصندوق من النقد والنقد المعادل، ودخل الإيجار المستحق، والسلف للاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والأصول الأخرى.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في الأسواق النشطة إلى أسعار السوق المدرجة في نهاية التداول في تاريخ التقارير المالية. يتم تقييم الأدوات التي لم يتم الإبلاغ عن مبيعاتها في يوم التقييم بأحدث سعر للمزايدة.

(١٣) الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

السوق النشط هو السوق الذي تتم فيه معاملات الأصول أو الالتزامات بتردد وحجم كافيين لتوفير معلومات التسعير على أساس مستمر. يفترض أن القيمة الدفترية ناقصاً انخفاض قيمة الأدوات المالية الممنوحة بالتكلفة المطفأة تقارب قيمها العادلة. يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:

- مدخلات المستوى الأول هي أسعار مدرجة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو الالتزامات المماثلة التي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات غير الأسعار المعروضة مدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- مدخلات المستوى ٣ هي مدخلات لا يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام.

تشتمل الاستثمارات التي تستند قيمها إلى أسعار السوق المدرجة في الأسواق النشطة، وبالتالي يتم تصنيفها ضمن المستوى ١، وتشمل أدوات حقوق الملكية والديون المدرجة النشطة. لا يقوم الصندوق بضبط السعر المعروض لهذه الأدوات.

يصنف الصندوق جميع أصوله المالية باستثناء الأصول المدرجة بالتكلفة المطفأة، بالقيمة العادلة على أنها المستوى ١.

(١٤) توزيعات الأرباح

- وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق في ١٤ أغسطس ٢٠١٩م ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح فيما يتعلق بفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م بمبلغ ٠,٣٢ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٣٩,١٠٤,١٩٥ ريال سعودي لمالكي الوحدات. تم سدادها في ٢١ أغسطس ٢٠١٩م.
- وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق في ١١ فبراير ٢٠١٩م ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع الأرباح فيما يتعلق بفترة السنة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م والبالغة ٠,٣١١ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٣٧,٩٤٧,١٣٩ ريال سعودي لمالكي الوحدات. تم سدادها في ٢٥ فبراير ٢٠١٩م.
- وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق في ١٢ يوليو ٢٠١٨م ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع الأرباح فيما يتعلق بالفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م والبالغة ٠,١٧٤ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٢١,٢٤٢,١٤٩ ريال سعودي لمالكي الوحدات.

(١٥) التقارير القطاعية

يستثمر الصندوق في ثمانية عشر عقار في المملكة العربية السعودية. بما أن الصندوق يستثمر في قطاع واحد وفي دولة واحدة، لم يكن هناك عرض للمعلومات القطاعية.

(١٦) التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ، قام مدير الصندوق بإجراء بعض التغييرات على شروط وأحكام الصندوق كمتطلب لزيادة رأس مال الصندوق. تتضمن التغييرات الأخرى في الشروط والأحكام زيادة رسوم الحفظ من ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ١٨٥,٠٠٠ ريال سعودي وزيادة رسوم مراجع الحسابات من ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٣٥,٠٠٠ ريال سعودي، وتقديم مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة المستقلين ٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل اجتماع بحد أقصى ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي في السنة لكل عضو.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٧) الأحداث بعد تاريخ التقرير

في ٠٩ فبراير ٢٠٢٠م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح فيما يتعلق بفترة السنة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بمبلغ ٠,٢١ ريال سعودي لكل وحدة بلغ مجموعها ٣٣,٩٨٩,٩٣٩,٩٧ ريال سعودي لمالكي الوحدات.

١٨) آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

١٩) اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٥ رجب ١٤٤١هـ الموافق ١٠ مارس ٢٠٢٠م.