

# صندوق الراجحي ريت

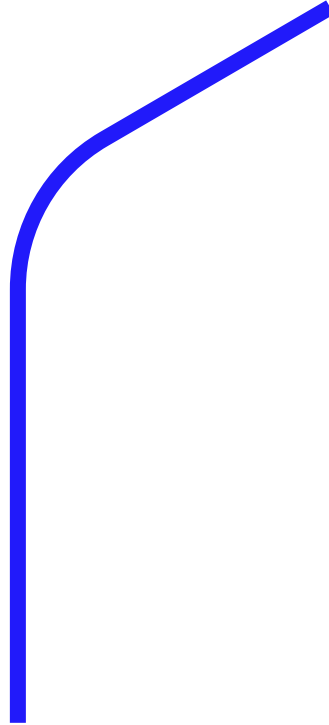
## التقرير السنوي 2022

مدير الصندوق: شركة الراجحي المالية



## شركة الراجحي المالية، المكتب الرئيسي

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



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

بسم الله الرحمن الرحيم



خادم الحرمين الشريفين  
الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود



صاحب السمو الملكي ولي العهد  
الأمير محمد بن سلمان آل سعود

## اسم وعنوان مدير الصندوق

### شركة الراجحي المالية

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

## اسم وعنوان أمين الحفظ

### شركة كسب المالية

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

## اسم مراجع الحسابات

### البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون

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

## فيما يتعلق بصندوق الراجحي ريت

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

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

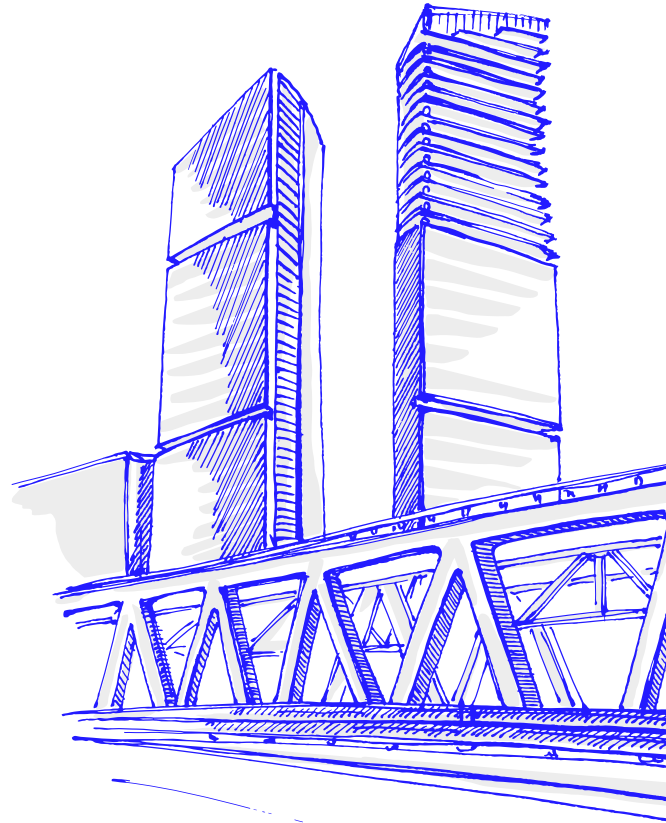
## مراجعة الأنشطة الاستثمارية خلال عام 2022م

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

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

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

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



## أداء الصندوق

| (الأرقام بالريال السعودي)                   |                            |                            |                            |   |   |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---|---|
| تفاصيل                                      | القوائم المالية لعام 2022م | القوائم المالية لعام 2021م | القوائم المالية لعام 2020م | القوائم المالية لعام 2019م <sup>(2)</sup> | القوائم المالية لعام 2018م <sup>(1)</sup> |
| إجمالي الأصول                               | 2,186,582,095              | 2,061,500,228              | 2,323,594,697              | 2,386,201,229                             | 1,740,371,858                             |
| صافي قيمة الأصول                            | 1,260,541,568              | 1,245,863,350              | 1,511,581,047              | 1,578,439,127                             | 1,250,411,446                             |
| الوحدات المصدرة                             | 161,856,857                | 161,856,857                | 161,856,857                | 161,856,857                               | 122,200,609                               |
| صافي قيمة الأصول لكل وحدة (القيمة الدفترية) | 7.79                       | 7.70                       | 9.34                       | 9.75                                      | 10.23                                     |
| صافي قيمة الأصول لكل وحدة (القيمة العادية)  | 8.33                       | 8.01                       | 9.75                       | 9.91                                      | 10.09                                     |
| توزيع الأرباح لكل وحدة                      | 0.66 <sup>(7)</sup>        | 0.56 <sup>(6)</sup>        | 0.56 <sup>(5)</sup>        | 0.53 <sup>(4)</sup>                       | 0.484 <sup>(3)</sup>                      |
| إجمالي الدخل التشغيلي                       | 159,965,892                | 135,383,569                | 170,366,698                | 117,229,775                               | 92,099,709                                |
| إجمالي صافي الدخل                           | 113,410,901                | (175,077,857)              | 12,451,780                 | 56,104,033                                | 49,647,505                                |
| إجمالي النقد من العمليات                    | 113,640,540                | 80,586,183                 | 106,566,513                | 74,038,740                                | 63,395,305                                |
| التمويل <sup>(9)</sup>                      | 896,399,599                | 791,254,599                | 791,254,599                | 791,253,536                               | 459,913,600                               |
| نسبة التمويل من إجمالي الصندوق              | %40.99                     | % 38.38                    | %34.05                     | %33.16                                    | %26.25                                    |
| صافي الدخل لكل وحدة                         | 0.70                       | (1.08)                     | 0.08                       | 0.34                                      | 0.46                                      |
| نسبة أجمالي التكاليف <sup>(8)</sup>         | %0.62                      | %1.64                      | %1.6                       | %0.99                                     | %0.85                                     |
| أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة                | 7.79                       | 9.34                       | 9.75                       | 10.17                                     | 10.23                                     |
| أدنى صافي قيمة أصول لكل وحدة                | 7.70                       | 7.70                       | 9.34                       | 9.75                                      | 10.17                                     |

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) مدة إنكشاف التمويل وتاريخ إستحقاقه:

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

## أداء الصندوق

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

منذ تاريخ الإدراج 2018.03.20 حتى 2022.12.31م.

## العوائد السنوية

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

\* منذ تاريخ الإدراج 2018.03.20م حتى 2022.12.31م.

## إجمالي العوائد

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

\* تاريخ الإدراج 2018.03.20م.

## تفاصيل الرسوم والمصاريف المدفوعة لأطراف أخرى

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

(1) منذ تاريخ الإدراج 2018.03.20 حتى 2022.12.31.

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

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

## تقرير مجلس إدارة الصندوق

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

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

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

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

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



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

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

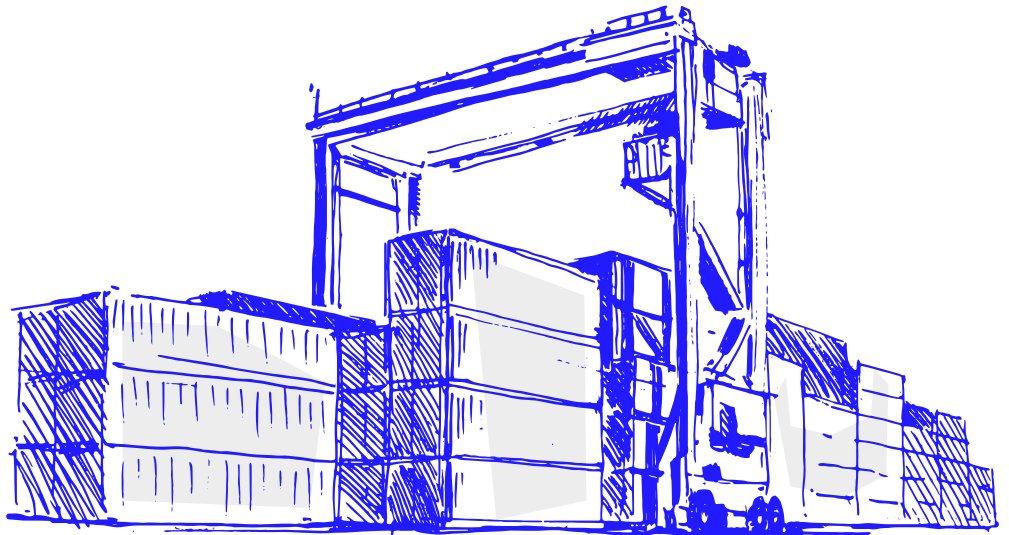
| التاريخ    | التفاصيل  |
|------------|---|
| 2022.01.11 | إعلان شركة الراجحي المالية بخصوص تفاصيل تغييرات غير أساسية في صندوق الراجحي ريت وهي موافقة مجلس إدارة الصندوق على رفع الحجز عن الوحدات المملوكة لشركة الخليج للتدريب والتعليم مقابل تقديم سندات لأمر كضمان لسداد الإيجار لكامل المدة المتبقية من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

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

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

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

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



## العمولات الخاصة (إن وجدت)

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

## التخفيض والإعفاء من الرسوم والمصاريف

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

## (أ) مكونات المحفظة

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

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

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



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

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

## (ت) تفاصيل أخرى

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

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

## محفظة العقارات

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

## محفظه العقارات

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

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

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

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

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

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

## محفظة العقارات

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

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

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

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

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

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

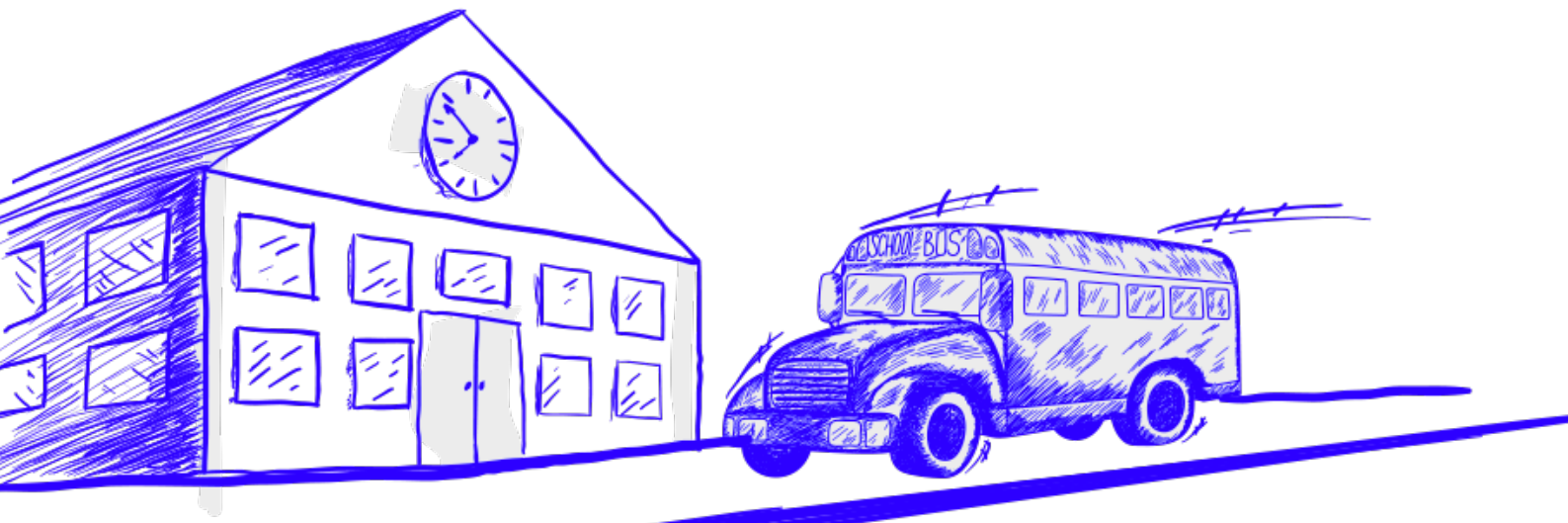


## محفظة العقارات

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

## تقرير تقييم المخاطر لعام 2022م

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



## تقرير تقييم المخاطر لعام 2022م

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

## تقرير تقييم المخاطر لعام 2022م

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

## يختلف حكم زكاة هذا الصندوق بحسب نية المستثمر

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

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

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

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

