



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

المخاطر الرئيسية	وصف	الاجراء المتخذ لتخفيف المخاطر
مخاطر السوق	خطر حدوث تغيرات معاكسه في الظروف الاقتصادية مثل عدم التوازن في العرض والطلب وضعف السيولة وعدم توفر الكفاية الائتمانية، وما إلى ذلك، مما قد يؤثر سلباً على قيمة العقارات.	تقييم العقارات على أساس نصف سنوي لفهم ظروف السوق واتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية قيمة العقارات.
مخاطر الائتمان	قد يؤدي تخلف المستأجرين عن سداد أي مستحقات تعاقدية للصندوق في الوقت المحدد إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير في النهاية على عوائد مالكي الوحدات.	للمستأجرين الجدد: يجري مدير الممتلكات تحليل ائتماني/ التقييم للمستأجرين قبل أن يتم قبولهم. للمستأجرين الحاليين: الرصد المستمر للمبالغ المستحقة والمتابعة المستمرة مع المستأجرين لتحصيل الايجارات المستحقة.
مخاطر السيولة	1. عدم القدرة على تحويل الأصول إلى نقد دون خسارة جزء من رأس المال أو الدخل. 2. عدم القدرة على سداد ديون الصندوق.	1. يتم التخطيط لبيع أي أصول من خلال إتباع الإجراء الأنسب للبيع مع الأخذ في الاعتبار ظروف السوق، علماً بأنه لا توجد حالياً أي خطط لبيع أي أصول. 2. نسبة تغطية الديون أكثر من 4.8 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.	32.2% من إجمالي مبلغ التمويل له معدل ربح ثابت مما يقلل بشكل كبير من مخاطر سعر الفائدة، أما ما تبقى 67.8% من المبلغ له معدل ربح متغير معرض لتقلبات أسعار الفائدة. لا توجد آلية تحوط محددة للتخفيف من مخاطر أسعار الفائدة المتغيرة. ومع ذلك، فإن مدير الصندوق يدرس إمكانية تطبيق منتجات المبادلة للعوائد. وسيتم الإفصاح للسوق عن هذا الترتيب عند الانتهاء منه.
المخاطر التنظيمية	خطر عدم الوفاء بالمتطلبات القانونية والتنظيمية المطبقة على الصندوق.	يتبع الصندوق جميع الأنظمة الإدارية والتنظيمية ذات العلاقة، كما تشرف إدارة الحوكمة والالتزام التابعة للشركة على نشاط إدارة الصندوق.



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 2020م وديسمبر 2021م كنسبة مئوية من القيمة السوقية للمحفظة الاستثمارية للصندوق:

القطاع	2020	2021
التجزئة	33.3%	33.63%
التعليم	28.1%	31.48%
المكاتب	21.2%	17.56%
المستودعات	10.2%	9.34%
الرعاية الصحية	7.3%	7.99%
المجموع الكلي	100%	100%
عدد العقارات	18	18

سيواصل مدير الصندوق جهوده لزيادة تنوع المحفظة الاستثمارية للصندوق.

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

للصندوق سجل جيد يثبت قدرته على الحصول على التمويل اللازم ولديه حالياً ديون يقوم بسدادها وبذلك سيواصل الحفاظ على سجله الجيد. سيتم الاستفادة من التمويل عن طريق الرهن العقاري للأصول. نسبة قيمة القرض الحالي هو 38.38% من إجمالي قيمة الأصول، والصندوق لديه مجال إضافي لرفع معدل الرافعة المالية لتصل إلى الحد الأقصى المسموح به بموجب اللائحة التنظيمية.

تم تأجير 14 من أصل 18 عقاراً 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 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 إشعار مسبق لمدة 3 أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء العقد. وخلال هذه الفترة يمكن إجراء ترتيب بديل.

تقديم إشعار مسبق لمدة 3 أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء الخدمات. ويمكن خلال هذه الفترة اتخاذ ترتيبات بديلة.

مخاطر التركيز المفرط على نوع معين من العقارات أو القطاعات أو المواقع الجغرافية.

مخاطر التركيز

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

المخاطر الاقتصادية

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

مخاطر التمويل

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

مخاطر الإشغال

قد يؤثر خطر الإنهاء المبكر لعقد مدير الممتلكات على عمليات العقارات التي يديرها.

مخاطر مدير إدارة الممتلكات



<p>تقديم إشعار مسبق من قبل المستأجرين قبل إنهاء العقد، وخلال فترة الأشعار يمكن من البحث عن مستأجر بديل. وفي بعض الحالات، يجوز لمدير الصندوق أن يقبل تجديد عقد الإيجار وفقاً لشروط السوق السائدة. ويكشف للسوق عن أي أثر هام ينجم عن هذه التجديدات.</p>	<p>احتمال عدم تجديد عقود الإيجار الحالية أو التجديد بأقل من معدل الإيجار الحالي قد يؤثر على إيرادات الإيجار الخاصة بالصندوق.</p>	<p>مخاطر تجديد الإيجار</p>
<p>تم تأجير 14 من أصل 18 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 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: تجري 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 سلبياً على بيانات الدخل الخاصة بالصندوق.</p>	<p>مخاطر الأضرار الهيكلية</p>

يختلف حكم زكاة هذا الصندوق بحسب نية المستثمر:

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

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

العالم	الفترة	نصيب كل وحدة من الزكاة	عدد الوحدات المملوكة للعميل	مبلغ الزكاة الإجمالي (بالريال السعودي)
2021	نهاية النصف الأول من 2021م	0.005 ريال	X	=
	نهاية النصف الثاني من 2021م	0.007 ريال	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 النقدين) قد بلغ النصاب الشرعي للزكاة.

