

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة)
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م.

<u>الصفحة</u>	<u>الفهرس</u>
١	تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٦ - ٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة

إلى السادة / حاملي وحدات
صندوق الراجحي ريت

المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية المرفقة الخاصة بصندوق الراجحي ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الراجحي المالية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م، والقوائم الأولية للدخل الشامل، و التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص المعلومات المالية الأولية من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويُعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم يتم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة غير مُعدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون



أحمد عبدالمجيد المهندس
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض: ١٦ صفر ١٤٤٧هـ
الموافق: ١٠ أغسطس ٢٠٢٥م

الخير

هاتف ٩٦٦ ١٣٩٩٣ ٣٣٧٨
ص.ب ٤٤٣٦
فاكس ٩٦٦ ١٣٩٩٣ ٣٣٤٩
الخير ٣٩٩٥٢

جدة

هاتف ٩٦٦ ١٢٥٢٣٣٣ ١٢٥٢١
ص.ب ١٥٥١
فاكس ٩٦٦ ١٢٥٢٣٣٣ ٢١٤٥٤
جدة ٢١٤٥٤

الرياض

هاتف ٩٦٦ ١١٢٥٦٥٣٣٣ ٥٩٥٥٨
ص.ب ٥٩٥٥٨
فاكس ٩٦٦ ١١٢٥٦٥٤٤٤ ١٢٥٥٧
الرياض ١٢٥٥٧

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مدققة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة) (بالريال السعودي)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة) (بالريال السعودي)	إيضاح	
الأصول			
الأصول المتداولة			
١٢٥,٠٠٠	١٣,١٣٨,٠١٩	٥	النقد وما في حكمه
١٣٠,١٠٦,٣٧٩	٨٠,٠٢٦,٣٨٥	٦	استثمارات مدرّجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٥,٣٥٧,١٤٥	٥٧,٦٠٥,٣٧١		إيرادات تأجير مستحقة، صافي
٣٣,٤٦٢,٤٥٣	٣٥,٧٣٣,٩٨٠		أصول العقود
١,٠٥٦,١٢٥	٩٦١,٥٥٢		مصرفات مدفوعة مقدّمًا وأصول أخرى
٢٠٠,١٠٧,١٠٢	١٨٧,٤٦٥,٣٠٧		إجمالي الأصول المتداولة
الأصول غير المتداولة			
٢,٩٨٦,٠٤٨,١٢٢	٢,٩٩٧,٨١١,٤٦٤	٧	الاستثمارات العقارية
٢١٠,٢٧٢	١٢٦,٩٢٢	٨	الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,٩٨٦,٢٥٨,٣٩٤	٢,٩٩٧,٩٣٨,٣٨٦		إجمالي الأصول غير المتداولة
٣,١٨٦,٣٦٥,٤٩٦	٣,١٨٥,٤٠٣,٦٩٣		إجمالي الأصول
الالتزامات			
الالتزامات المتداولة			
١٥,٩٥٣,٨٤٣	١٠,٥١١,١٥٥		إيرادات تأجير غير مكتسبة
٩,١٧١,٣٢٥	١٠,٩٠٤,٥٠١		مصرفات مستحقة والتزامات أخرى
٧,٤٤٥,٣٨٤	٧,٨١٢,٤٥٤	١٠	عمولات خاصة مستحقة
٦,٦١٥,٠٢٧	١٢,٢٣٠,٠٦٩	١٠	أتعاب إدارة مستحقة
٣٩,١٨٥,٥٧٩	٤١,٤٥٨,١٧٩		إجمالي الالتزامات المتداولة
الالتزامات غير المتداولة			
٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	١٠	تسهيلات المراجعة
٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٩٣٥,٥٨٥,١٧٨	٩٣٧,٨٥٧,٧٧٨		إجمالي الالتزامات
حقوق الملكية			
٢,٢٥٠,٧٨٠,٣١٨	٢,٢٤٧,٥٤٥,٩١٥		صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات
٣,١٨٦,٣٦٥,٤٩٦	٣,١٨٥,٤٠٣,٦٩٣		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية
٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٨,١٧	٨,١٥		قيمة الوحدة (بالريال السعودي)
٨,٧٣	٩,٠٦	٩,٤	القيمة العادلة للوحدة (بالريال السعودي)

تُعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءًا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (بالريال السعودي)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (بالريال السعودي)	إيضاح	
			الإيرادات
١١٦,٨٣٣,٨٦٠	١١٤,٣٠٨,٤٩٠		إيرادات تأجير استثمارات عقارية
٤٩٨,٠٦٤	١,٦٨٣,٥٨٩		أرباح محققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٠٩,٢٤٨	١,٣٣٦,٤١٦	٦	أرباح غير محققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٩٢,٣٠٧	٢٩٩,٣٤٥		صافي الربح من الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١٩,٠٣٣,٤٧٩	١١٧,٦٢٧,٨٤٠		إجمالي الإيرادات
			المصروفات
(٢٣,٨٩٥,٧٣٧)	(٢٤,٥١٦,٥٨٣)	٧	استهلاك الاستثمارات العقارية
(١٢,٣٥٥,٤٠٣)	(١٢,٥٣٦,٧٥٩)	١٠	أتعاب الإدارة
(٢,٨١٥,٥٠١)	(٢,٨٤٧,٠٤١)		مصروفات إدارة عقارات
١,٥٣٦,٩٣٨	(١٤,٠٢٩,٦٦٤)		(خسائر انخفاض في القيمة) / عكس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٢,٠٠١,٤٢٢)	(٢,٤٢١,٦٠٧)		مصروفات أخرى
(٣٩,٥٣١,١٢٥)	(٥٦,٣٥١,٦٥٤)		اجمالي المصروفات
٧٩,٥٠٢,٣٥٤	٦١,٢٧٦,١٨٦		الربح التشغيلي
(٢٧,٥٩٤,٨٦٧)	(٢٥,٢٧٩,٧٣٨)	١٠	تكلفة التمويل
٥١,٩٠٧,٤٨٧	٣٥,٩٩٦,٤٤٨		الربح للفترة قبل انخفاض القيمة
١٩,٦٧٠,٨٠٢	٣٥,١٨٣,١٧٣	٧	عكس مخصص الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
٧١,٥٧٨,٢٨٩	٧١,١٧٩,٦٢١		الربح للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر للفترة
٧١,٥٧٨,٢٨٩	٧١,١٧٩,٦٢١		إجمالي الدخل الشامل للفترة

تُعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (بالريال السعودي)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (بالريال السعودي)	إيضاح	
٢,٢١٣,٧٣٩,٥٢٩	٢,٢٥٠,٧٨٠,٣١٨		صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
٧١,٥٧٨,٢٨٩	٧١,١٧٩,٦٢١		اجمالي الدخل الشامل للفترة
(٧٥,٧٩٢,٠٦٢)	(٧٤,٤١٤,٠٢٤)	١٣	توزيعات الأرباح خلال الفترة
٢,٢٠٩,٥٢٥,٧٥٦	٢,٢٤٧,٥٤٥,٩١٥		صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

تُعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (بالريال السعودي)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (بالريال السعودي)	إيضاح	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٧١,٥٧٨,٢٨٩	٧١,١٧٩,٦٢١		صافي الربح للفترة
			تسويات لمطابقة صافي الربح مع صافي النقد من الأنشطة التشغيلية:
(١٩,٦٧٠,٨٠٢)	(٣٥,١٨٣,١٧٣)	٧	عكس مخصص الاستثمارات العقارية
٢٣,٨٩٥,٧٣٧	٢٤,٥١٦,٥٨٣	٧	مصروف استهلاك الاستثمارات العقارية
-	(١,٦٨٣,٥٨٩)		الأرباح المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة
(١,٥٣٦,٩٣٨)	١٤,٠٢٩,٦٦٤		العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٧,٥٩٤,٨٦٧	٢٥,٢٧٩,٧٣٨	١٠	خسائر انخفاض في القيمة / (عكس) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٩٠٩,٢٤٨)	(١,٣٣٦,٤١٦)	٦	تكلفة التمويل
(٧٩٢,٣٠٧)	(٢٩٩,٣٤٥)		الأرباح غير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة
			العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٠٠,١٥٩,٥٩٨	٩٦,٥٠٣,٠٨٣		صافي الربح من الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة
			من خلال الربح أو الخسارة
			تسويات رأس المال العامل:
٩,٣٩٦,٥٩٣	(٣٨,٣٧٩,٤٩٢)		إيرادات التأجير المستحقة، صافي
(٤,٦٠٣,١٩٩)	(٢,٢٧١,٥٢٧)		أصول العقود
٢٤٦,٥٣٥	٩٤,٥٧٣		المصروفات المدفوعة مقدماً والأصول الأخرى
٥,٨٥٥,٢٤٩	(٥,٤٤٢,٦٨٨)		إيرادات التأجير غير المكتسبة
١٦٢,٧٩٤,٦٠٤	(٩,٣١٤,٤٣٧)		المصروفات المستحقة والالتزامات الأخرى
١٢,٣٥٥,٤٠٤	٥,٦١٥,٠٤٢		أتعاب الإدارة المستحقة
٤٣٩,٠٠٠	٣٦٧,٠٧٠		العمولات الخاصة المستحقة
(١٨٥,٣٦٥,٣٩٠)	(١٤,٢٣٢,١٢٥)		تكلفة التمويل المدفوعة
١٠١,٢٧٨,٣٩٤	٣٢,٩٣٩,٤٩٩		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٦٢٩,٩٠٠)	(١,٠٩٦,٧٥٢)	٧	شراء استثمارات عقارية
(١٠٣,٩٩٠,٣٢٣)	(١٣٠,٣٠٢,٩٧٨)	٦	شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٩,٣١٩,١٣٢	١٨٣,٤٠٢,٩٧٧	٦	بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٥٧,٧٦٦	٣٨٢,٦٩٥		أدوات مالية مشتقة مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤,٥٤٣,٣٢٥)	٥٢,٣٨٥,٩٤٢		صافي التدفقات النقدية من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٧٣,٦٠٩,٦٣٠)	(٧٢,٣١٢,٤٢٢)	١٣	توزيعات الأرباح المدفوعة
(٧٣,٦٠٩,٦٣٠)	(٧٢,٣١٢,٤٢٢)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٢٣,١٢٥,٤٣٩	١٣,٠١٣,٠١٩		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٢٣,٢٥٠,٤٣٩	١٣,١٣٨,٠١٩		النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
			المعاملات غير النقدية:
٢,١٨٢,٤٣٢	٢,١٠١,٦٠٢	١٣	توزيعات أرباح تمت تسويتها مقابل إيرادات التأجير المستحقة

تُعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

١. معلومات الصندوق

صندوق الراجحي ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تأسس في ٣ رجب ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨ م)، والصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وبدأ التداول في وحداته وفقاً للأنظمة واللوائح ذات الصلة بتاريخ ٣ رجب ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨ م). بلغ عدد الوحدات المصدرة الأولية للصندوق ١٢٢,٢٠٠,٦٠٩ وحدة بقيمة اسمية وقدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة ونتج عن ذلك رأسمال بمبلغ وقدره ١,٢٢٢,٠٠٦,٠٩٠ ريال سعودي. ومع ذلك، خلال عام ٢٠١٩ م، وكجزء من زيادة إجمالي أصوله، أصدر الصندوق ٣٩,٦٥٦,٢٤٨ وحدة جديدة بقيمة اسمية وقدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة بسعر طرح أولي وقدره ٨,٨ ريال سعودي للوحدة. وخلال عام ٢٠٢٣ م، أصدر الصندوق وحدات طرح إضافية ثانية لشراء الأصول العقارية الإضافية وبلغ عدد هذه الوحدات الجديدة ١١٣,٧٥٠,٦٤١ وحدة بقيمة اسمية وقدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة بسعر طرح أولي وقدره ٨,٩٠ ريال سعودي للوحدة. وبالتالي، يبلغ إجمالي عدد وحدات الصندوق المشترك عليها الاكتتاب حالياً ٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨ وحدة. ويبلغ عمر الصندوق ٩٩ عاماً، وهو قابل للتמיד وفقاً لتقدير مدير الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية "الهيئة".

يدار الصندوق من قبل الراجحي المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مفعلة تحمل السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٦٨١، ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٧٠٦٨ بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٧ م. ويهدف الصندوق بشكل أساسي إلى توفير عوائد منتظمة لمستثمريه من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية. ويقع مقر مدير الصندوق المسجل على طريق فرع الملك فهد، حي المروج، الرياض ١٢٢١٤، المملكة العربية السعودية.

يملك الصندوق حالياً محفظة استثمارية متنوعة تضم ٢٠ عقاراً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٢٠ عقاراً) موزعة على قطاعات مختلفة مثل التجزئة والتعليم والمكاتب التجارية والخدمات اللوجستية والرعاية الصحية.

جميع عقارات صندوق الراجحي ريت المتداولة مسجلة باسم شركة المخازن المميزة الثانية وشركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري (شركتان ذات أغراض خاصة). وتحفظ الشركتان ذات الأغراض الخاصة بهذه العقارات نيابة عن الصندوق ولا تمتلكان أي حصة مسيطرة أو أي مصلحة في هذه العقارات.

قام الصندوق بتعيين شركة كسب المالية ("أمين الحفظ") لتكون بمثابة أمين حفظ. ويتم سداد أتعاب الحفظ من قبل الصندوق نفسه.

قام الصندوق بتحديث شروطه وأحكامه خلال عام ٢٠٢٥ م، وسيتم تطبيق هذه التحديثات اعتباراً من تاريخ ٤ محرم ١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٩ يونيو ٢٠٢٥ م).

٢. اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقاً للوائح المنظمة لصناديق الاستثمار العقاري ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري") الصادرة عن هيئة السوق المالية. وتتضمن هذه اللوائح المتطلبات التي يتعين على صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة العاملة داخل المملكة العربية السعودية اتباعها.

٣. أسس الإعداد

١,٣ بيان الالتزام

قد تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية ووفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. ويجب قراءتها إلى جانب مع آخر قوائم مالية سنوية للصندوق عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

ولا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات المطلوبة عادةً لمجموعة كاملة من القوائم المالية؛ ومع ذلك، فقد تم إدراج السياسات المحاسبية وبعض الإيضاحات المختارة لشرح الأحداث والمعاملات ذات الأهمية لفهم التغيرات في المركز المالي والأداء المالي للصندوق منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

وتتطابق السياسات المحاسبية المتبعة مع تلك السياسات المستخدمة في السنة المالية السابقة وفترة التقرير المالي الأولي المقابلة.

٢,٣ أساس القياس

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

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣,٣ استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات

استند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أحكام وتقديرات وافتراضات قامت بها الإدارة، والتي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المسجلة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف الأرقام الفعلية عن هذه التقديرات.

كانت الأحكام الهامة التي اعتمدت عليها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق، وكذلك العوامل الرئيسية التي تسببت في عدم التأكد من هذه التقديرات، مطابقة لما تم ذكره في آخر قوائم مالية سنوية.

٣,٤ عملة العرض والنشاط

يتم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي، باعتباره عملة النشاط الخاصة بالصندوق. وقد تم تقريب جميع الأرقام المالية المعروضة إلى أقرب ريال، ما لم يرد خلاف ذلك.

٤. المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات

لم يتم إصدار معايير محاسبية جديدة، ولكن هناك بعض التعديلات على المعايير القائمة والتي ستطبق اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥ م. وقد تم شرح هذه التعديلات في القوائم المالية السنوية، ولكن تأثيرها على القوائم المالية الأولية الموجزة الخاصة بالصندوق لا يُعتبر جوهرياً.

٤,١ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والمطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥ م

تتطابق السياسات المحاسبية وطرق الحساب المتبعة مع تلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء بعض البنود الموضحة أدناه.

الوصف

تاريخ النفاذ

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢٧ – صعوبة تحويل العملات. ١ يناير ٢٠٢٥ م

لم تسفر هذه التعديلات عن أي تغييرات جوهرية في القوائم المالية للصندوق.

٤,٢ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات التي دخلت حيز النفاذ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥ م ولم يتم تطبيقها مبكراً

لم تدخل المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية حيز التنفيذ حتى الآن، ولا يُتوقع أن يكون لها أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

ويرد أدناه المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير وتفسيراتها الصادرة ولكن لم تدخل حيز النفاذ بعد حتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية للصندوق. كما ينوي الصندوق، حسب الاقتضاء، تطبيق هذه المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير وتفسيراتها عند دخولها حيز النفاذ.

الوصف

تاريخ النفاذ

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ – التصنيف والقياس للأدوات المالية ١ يناير ٢٠٢٦ م

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية – المجلد ١١ ١ يناير ٢٠٢٦ م

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ – العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة ١ يناير ٢٠٢٦ م

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ - العرض والإفصاح في القوائم المالية. ١ يناير ٢٠٢٧ م

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ - تبسيط الإفصاحات المتعلقة بالشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة ١ يناير ٢٠٢٧ م

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ – القوائم المالية الموحدة، ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ - الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة. تاريخ النفاذ غير محدد

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

٥. النقد وما في حكمه

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة) (بالريال السعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة) (بالريال السعودي)
١٣,١٣٨,٠١٩	١٢٥,٠٠٠
١٣,١٣٨,٠١٩	١٢٥,٠٠٠

النقد لدي البنوك
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة / السنة

٦. الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة تمثل حصة في صندوق استثماري يديره مدير الصندوق (طرف ذي علاقة) ويتكون مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة)	مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي للاستثمار في الأسهم	الراجحي المالية	١٤٨,٠٠٩	٢٤,٠١٤,٦٧١	٢٧,٤١٩,٠٥٥
صندوق الراجحي عوائد - ريال سعودي*	الراجحي المالية	٤٨,٢٤٢,٠٣٦	٥١,٢٣٣,١٩٧	٥٢,٥٩٣,٤٦٨
نقد في حساب استثماري	الراجحي المالية	-	-	١٣,٨٦٢
		٤٨,٣٩٠,٠٤٥	٧٥,٢٤٧,٨٦٨	٨٠,٠٢٦,٣٨٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة)	مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي للاستثمار في الأسهم	الراجحي المالية	١٤٨,٠٠٩	٢٤,٠١٤,٦٧١	٢٦,٨٢٣,٩٦٦
صندوق الراجحي عوائد - ريال سعودي*	الراجحي المالية	٦٤,٢٩٢,٤٥٧	٦٧,٥١١,٧٧٤	٦٨,١٣٠,٧١٧
نقد في حساب استثماري	الراجحي المالية	-	-	٣٥,١٥١,٦٩٦
		٦٤,٤٤٠,٤٦٦	٩١,٥٢٦,٤٤٥	١٣٠,١٠٦,٣٧٩

وفيما يلي الحركة على الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة)
١٣٠,١٠٦,٣٧٩	٥٨,٧١٤,٣٦٣
١٣٠,٣٠٢,٩٧٨	٤٩٥,٦٨١,٤١٧
(١٨٣,٤٠٢,٩٧٧)	(٤٢٧,٨٣٩,٩٨٦)
١,٦٨٣,٥٨٩	١,٨١١,٧٢٤
١,٣٣٦,٤١٦	١,٧٣٨,٨٦١
٨٠,٠٢٦,٣٨٥	١٣٠,١٠٦,٣٧٩

في بداية الفترة / السنة
مشتريات خلال الفترة / السنة
استيعادات خلال الفترة / السنة
أرباح محققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
أرباح غير محققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
في نهاية الفترة / السنة

جميع الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مسجلة باسم شركة المخازن المميزة الثانية وشركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري (شركتان ذات أغراض خاصة)، واللذان تديران هذه الاستثمارات لصالح الصندوق دون امتلاك أي حصة مسيطرة فيها أو أي مصلحة.

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

٧. الاستثمارات العقارية

يرد فيما يلي ملخص لتوزيع الاستثمارات العقارية كما في تاريخ التقرير:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة)

التكلفة:	الأراضي (بالريال السعودي)	المباني (بالريال السعودي)	الإجمالي (بالريال السعودي)
في بداية الفترة	١,٦٨٥,٩٩١,٣٦٥	١,٦٩١,٤٣٠,١٤٢	٣,٣٧٧,٤٢١,٥٠٧
الإضافات خلال الفترة	-	١,٠٩٦,٧٥٢	١,٠٩٦,٧٥٢
في نهاية الفترة	١,٦٨٥,٩٩١,٣٦٥	١,٦٩٢,٥٢٦,٨٩٤	٣,٣٧٨,٥١٨,٢٥٩
مجمع الاستهلاك:			
في بداية الفترة	-	(٢٠٥,٢٣٢,٢٦٠)	(٢٠٥,٢٣٢,٢٦٠)
المحمل خلال الفترة	-	(٢٤,٥١٦,٥٨٣)	(٢٤,٥١٦,٥٨٣)
في نهاية الفترة	-	(٢٢٩,٧٤٨,٨٤٣)	(٢٢٩,٧٤٨,٨٤٣)
الانخفاض المتراكم في القيمة:			
في بداية الفترة	(١٧٧,١٠٦,٩١٩)	(٩,٠٣٤,٢٠٦)	(١٨٦,١٤١,١٢٥)
عكس الانخفاض خلال الفترة	٣٣,٤٧٥,٥٨٧	١,٧٠٧,٥٨٦	٣٥,١٨٣,١٧٣
في نهاية الفترة	(١٤٣,٦٣١,٣٣٢)	(٧,٣٢٦,٦٢٠)	(١٥٠,٩٥٧,٩٥٢)
القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	١,٥٤٢,٣٦٠,٠٣٣	١,٤٥٥,٤٥١,٤٣١	٢,٩٩٧,٨١١,٤٦٤

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة)

التكلفة:	الأراضي (بالريال السعودي)	المباني (بالريال السعودي)	الإجمالي (بالريال السعودي)
في بداية السنة	١,٧٤٤,١٠٣,٩٣٩	١,٦٩٣,٤٨٩,٣٤٧	٣,٤٣٧,٥٩٣,٢٨٦
الإضافات خلال السنة	٥٨,١١٢,٥٧٤	٦,٣٣٠,١٠٧	٦٤,٤٤٢,٦٨١
الاستبعادات خلال السنة	(١١٦,٢٢٥,١٤٨)	(٨,٣٨٩,٣١٢)	(١٢٤,٦١٤,٤٦٠)
في نهاية السنة	١,٦٨٥,٩٩١,٣٦٥	١,٦٩١,٤٣٠,١٤٢	٣,٣٧٧,٤٢١,٥٠٧
مجمع الاستهلاك:			
في بداية السنة	-	(١٥٧,٦٩٤,٣٨٣)	(١٥٧,٦٩٤,٣٨٣)
المحمل خلال السنة	-	(٤٨,٣٥٩,٤٥٣)	(٤٨,٣٥٩,٤٥٣)
الاستبعادات خلال السنة	-	٨٢١,٥٧٦	٨٢١,٥٧٦
في نهاية السنة	-	(٢٠٥,٢٣٢,٢٦٠)	(٢٠٥,٢٣٢,٢٦٠)
الانخفاض المتراكم في القيمة:			
في بداية السنة	(١٧٧,١٠٦,٩١٩)	(٩٠,٨٤٤,٩٧١)	(٢٦٧,٩٥١,٨٩٠)
المحمل خلال السنة	-	٦٥,٣٨٦,٦٦٩	٦٥,٣٨٦,٦٦٩
الاستبعادات خلال السنة	-	١٦,٤٢٤,٠٩٦	١٦,٤٢٤,٠٩٦
في نهاية السنة	(١٧٧,١٠٦,٩١٩)	(٩,٠٣٤,٢٠٦)	(١٨٦,١٤١,١٢٥)
القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	١,٥٠٨,٨٨٤,٤٤٦	١,٤٧٧,١٦٣,٦٧٦	٢,٩٨٦,٠٤٨,١٢٢

٧. الاستثمارات العقارية (تتمه)

١,٧ يتم استهلاك المباني على مدى ٣٣ عامًا وفقًا لسياسة الصندوق، حيث يتم احتساب الاستهلاك على أساس التكلفة التاريخية القابلة للاستهلاك مطروحًا منها القيمة المتبقية المتوقعة.

٢,٧ تسجل جميع العقارات باسم شركة المخازن المميزة الثانية وشركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري (شركتان ذات أغراض خاصة)، واللذان تديران هذه العقارات لصالح الصندوق دون امتلاك أي حصة ميطرة فيها أو أي مصلحة.

٣,٧ تم اختبار الاستثمارات العقارية للتأكد من عدم وجود انخفاض في قيمتها، ولاحظ مدير الصندوق أن القيمة الدفترية لبعض العقارات أقل من قيمتها القابلة للاسترداد، وذلك استنادًا إلى متوسط القيمة العادلة كما في تاريخ إعداد القوائم المالية، والذي حدده مقيمون مستقلون. وبناءً عليه، قام مدير الصندوق برد قيد خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة وذلك بمبلغ وقدره ١٧٣,١٨٣,٣٥ ريال سعودي عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م: لاحظ مدير الصندوق أن القيمة الدفترية لبعض العقارات أعلى من قيمتها القابلة للاسترداد، وذلك استنادًا إلى متوسط القيمة العادلة كما في تاريخ إعداد القوائم المالية، والذي حدده مقيمون مستقلون. وبناءً عليه، قام مدير الصندوق بتكوين مخصص لانخفاض القيمة بمبلغ وقدره ٨٠٢,٦٧٠,١٩ ريال سعودي) لتعديل قيمة الاستثمارات العقارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد.

٤,٧ بلغ صافي إيرادات تأجير الاستثمارات العقارية ١١٤,٣٠٨,٤٩٠ ريال سعودي عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م: ١١٦,٨٣٣,٨٦٠ ريال سعودي).

٥,٧ يبلغ إجمالي الاستثمارات العقارية عشرين (٢٠) عقارًا (٢٠٢٤ م: عشرين (٢٠) عقارًا). ويرد أدناه تفاصيل هذه العقارات.

نوع الاتفاقية

العقارات

١- الرياض أفنيو، الرياض	إيجار ثلاثي صافي - قطاع التجزئة
٢- مركز الأعمال الحناكي، جدة	إيجار ثلاثي صافي - قطاع تجاري
٣- مدرسة رواد الخليج الدولية، الدمام	إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
٤- لولو هابير ماركت، الرياض	إيجار ثلاثي صافي - قطاع التجزئة
٥- مدرسة رواد الخليج الدولية، الرياض	إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
٦- بنده حي المروة، جدة	إيجار ثلاثي صافي - قطاع التجزئة
٧- برج الأزرق، الخبر	إيجار ثلاثي صافي - قطاع التجزئة
٨- مستشفى السلام، الرياض	إيجار ثلاثي صافي - قطاع الرعاية الصحية
٩- مدرسة فارس الدولية، الرياض	إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
١٠- مستودع لؤلؤة، الرياض	إيجار ثلاثي صافي - قطاع الخدمات اللوجستية
١١- الواحة مول، الخرج	إيجار ثلاثي صافي - قطاع تجاري
١٢- الأندلس، جدة	إيجار متعدد المستأجرين - قطاع تجاري
١٣- ساحة الأحساء، الرياض	إيجار متعدد المستأجرين - قطاع التجزئة
١٤- النرجس بلازا، الرياض	إيجار ثلاثي صافي - قطاع التجزئة
١٥- مستودع لولو اللوجستي، الرياض	إيجار ثلاثي صافي - قطاع الخدمات اللوجستية
١٦- بنده، خميس مشيط	إيجار ثلاثي صافي - قطاع التجزئة
١٧- راما بلازا، الرياض	إيجار متعدد المستأجرين - قطاع التجزئة
١٨- بنده حي مدائن فهد، جدة	إيجار ثلاثي صافي - قطاع التجزئة
١٩- بنده حي الروضة، جدة	إيجار ثلاثي صافي - قطاع التجزئة
٢٠- روضة براعم رواد الخليج الدولية، الرياض	إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم

٦,٧ في ٢٥ نوفمبر ٢٠٢٤ م، أتم الصندوق بيع عقار الأنوار الواقع في مدينة الرياض بمساحة إجمالية قدرها ٩,٩٨١,٧٦ متر مربع. تم تنفيذ هذه الصفقة وفقًا لاتفاقية البيع والشراء. وكانت القيمة الدفترية للعقار عند التصرف تبلغ ٤٦,٣٤١,٥٥٩ ريال سعودي. وقد استلم الصندوق عوائد بيع بمبلغ ٦٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مما نتج عنه تحقيق ربح من البيع بمقدار ١٧,٦٥٨,٤٤٢ ريال سعودي.

٨. الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يلجأ الصندوق إلى استخدام الأدوات المالية المشتقة، مثل عقود مبادلة الفائدة، لتخفيف مخاطر تقلبات أسعار الفائدة والتحوط منها. ويتم تسجيل هذه الأدوات المالية المشتقة في بدايتها بالقيمة العادلة كما في تاريخ إبرام العقد، ثم يتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بشكل مستمر. وتصنف الأدوات المالية المشتقة كأصول مالية عندما تكون قيمتها العادلة موجبة، وكالتزامات مالية عندما تكون قيمتها العادلة سالبة. كما يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تقييمها ضمن قائمة الدخل الشامل.

وبتاريخ ١٢ أكتوبر ٢٠٢٢م، أبرم الصندوق عقد مبادلة أسعار أرباح بقيمة اسمية ١٩٣ مليون ريال سعودي بهدف تثبيت هامش ربح التسهيلات. وانتهى العقد بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٢٣م. وقد كان الهدف من العقد إدارة مخاطر تقلبات التدفقات النقدية للصندوق.

٩. الأثر الناتج على صافي قيمة الأصول من تقييم الاستثمارات العقارية بقيمتها العادلة

طبقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يستند مدير الصندوق إلى متوسط تقييمين مستقلين لتحديد قيمة أصول الصندوق. وكما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم احتساب صافي قيمة أصوله المعلن استناداً إلى القيمة السوقية. ومع ذلك، وبموجب السياسة المحاسبية الخاصة بالصندوق، يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالتكلفة مطروحاً منها مجمع الاستهلاك وخسائر الانخفاض في قيمتها، إن وجدت، ضمن هذه القوائم المالية.

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من خلال اثنين من المقيمين العقاريين المختارين لكل عقار من العقارات الـ ٢٠. شركتا التقييم العقاري اللتان قيمتا هذه العقارات هما سنشري ٢١ للتقييم العقاري وشركة إسناد للتقييم العقاري (٢٠٢٤م: نايث فرانك للتقييم العقاري وشركة باركود للتقييم العقاري). وهما مقيمان مستقلان معتمدان وحاصلان على المؤهلات المهنية المعنية والمعترف بها، ولديهم خبرة حديثة في مواقع وفئات هذه العقارات محل التقييم.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين المعتمدين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية التي تم نشرها مؤخراً من قبل مجلس معايير التقييم الدولية والتي طبقتها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). وتتضمن هذه النماذج كلا من أسلوب رسمة الدخل وقيمة الأرض والتكلفة الاستبدالية المستهلكة.

١,٩ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، تم تقييم الاستثمارات العقارية على النحو التالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة)	المقيم الأول (بالريال السعودي)	المقيم الثاني (بالريال السعودي)	المتوسط (بالريال السعودي)
الاستثمارات العقارية	٣,٢٥٦,٣٩٤,٠٠٠	٣,٢٣٨,٨٧٥,٠٠٠	٣,٢٤٧,٦٣٤,٥٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة)	المقيم الأول (بالريال السعودي)	المقيم الثاني (بالريال السعودي)	المتوسط (بالريال السعودي)
الاستثمارات العقارية	٢,٩٤٢,١٧٠,٠٠٠	٣,٣٤٠,١٠٣,٠٠٠	٣,١٤١,١٣٦,٥٠٠

استخدم مدير الصندوق متوسط تقييمين اثنين لكل عقار لتحديد القيمة العادلة والإفصاح عنها. وقد تم تقييم الاستثمارات العقارية باستخدام عدة عوامل، بما في ذلك مساحة العقار ونوعه، وأساليب التقييم التي تعتمد على معطيات هامة غير قابلة للملاحظة، مثل التحليل المالي وتحليل التدفقات النقدية وتوزيعها وأسلوب الدخل وأسلوب القيمة الحالية. وقد تم عرض مقارنة بين القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وتكلفتها في الإيضاح رقم ٢,٩، وبالنسبة للمعطيات المستخدمة في التقييم أعلاه، فقد تم الإفصاح عنها ضمن المستوى الثالث من مستويات القيمة العادلة في الإيضاح رقم ١١.

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

٩. الأثر الناتج على صافي قيمة الأصول من تقييم الاستثمارات العقارية بقيمتها العادلة (تتمه)

٢,٩ فيما يلي الأرباح غير المحققة من تقييم الاستثمارات العقارية بقيمتها العادلة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة) (بالريال السعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة) (بالريال السعودي)
٣,٢٤٧,٦٣٤,٥٠٠ (٢,٩٩٧,٨١١,٤٦٤)	٣,١٤١,١٣٦,٥٠٠ (٢,٩٨٦,٠٤٨,١٢٢)
٢٤٩,٨٢٣,٠٣٦	١٥٥,٠٨٨,٣٧٨
٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨ ٠,٩١	٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨ ٠,٥٦

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (إيضاح ١,٩)
يُخصم: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية (إيضاح ٧)
صافي الأثر الناتج على أساس القيمة العادلة

الوحدات المصدرة (بالعدد)
حصة الوحدة من الأثر الناتج على أساس القيمة العادلة (بالريال السعودي)

٣,٩ فيما يلي صافي قيمة الأصول على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة) (بالريال السعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة) (بالريال السعودي)
٢,٢٤٧,٥٤٥,٩١٥ ٢٤٩,٨٢٣,٠٣٦	٢,٢٥٠,٧٨٠,٣١٨ ١٥٥,٠٨٨,٣٧٨
٢,٤٩٧,٣٦٨,٩٥١	٢,٤٠٥,٨٦٨,٦٩٦

صافي قيمة الأصول بالتكلفة - المدرجة ضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة
صافي الأثر الناتج من تقييم العقارات (إيضاح ٢,٩)
صافي قيمة الأصول على أساس القيمة العادلة

٤,٩ فيما يلي صافي قيمة الأصول العائدة للوحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة) (بالريال السعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة) (بالريال السعودي)
٨,١٥	٨,١٧
٠,٩١	٠,٥٦
٩,٠٦	٨,٧٣

صافي قيمة الأصول بالتكلفة - المدرجة ضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة
الأثر الناتج على صافي قيمة الأصول العائدة للوحدة عن أرباح التقييم
غير المحققة (إيضاح ٢,٩)
صافي قيمة الأصول على أساس القيمة العادلة

١٠. المعاملات مع الأطراف ذات علاقة وأرصدها

تضم الأطراف ذات علاقة بالصندوق مدير الصندوق، ومصرف الراجحي (بصفته أحد المساهمين في الراجحي المالية)، والصندوق المدار من قبل مجلس إدارة الصندوق، وشركة كسب المالية (بصفته أمين حفظ الصندوق)، وشركة الخليج للتدريب والتعليم (بصفته أحد كبار حاملي الوحدات في الصندوق)، وأي أطراف أخرى لها القدرة على السيطرة أو التأثير الجوهري في قرارات الطرف الآخر المالية أو التشغيلية.

في سياق أعماله العادية، يقوم الصندوق بالتعامل مع الأطراف ذات علاقة. وتخضع المعاملات مع الأطراف ذات علاقة لقيود تحددها اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية. كما يتم الإفصاح عن جميع تلك المعاملات لمجلس إدارة الصندوق.

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

١٠. المعاملات مع الاطراف ذات علاقة وأرصدها (تتمه)

ويرد أدناه أهم المعاملات التي تمت بين الصندوق والأطراف التي تربطها علاقة به خلال هذه الفترة، إضافةً إلى الأرصدة الناتجة عن هذه المعاملات:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	حجم المعاملات		الرصيد مدين / (دائن)	
		للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة)	للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مدققة)
الراجحي المالية	أتعاب الإدارة	١٢,٥٣٦,٧٥٩	١٢,٣٥٥,٤٠٣	(١٢,٢٣٠,٠٦٩)	(٦,٦١٥,٠٢٧)
مصرف الراجحي	تكلفة تمويل ***	٢٥,٢٧٩,٧٣٨	٢٧,٥٩٤,٨٦٧	(٧,٨١٢,٤٥٤)	(٧,٤٤٥,٣٨٤)
	ارصدة بنكية **	-	-	١٣,١٣٨,٠١٩	١٢٥,٠٠٠
	تسييلات مرابه - الجزء غير المتداول ***	-	-	(٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩)	(٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩)
كسب المالية	أتعاب الحفظ *	٩٢,٥٠٠	٨٨,٢٤٤	(٤٦,٢٥٠)	(٩٢,٥٠٠)
أعضاء مجلس الإدارة	مكافآت إشراف مجلس الإدارة	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	(٧٥,٠٠٠)	(١٥٠,٠٠٠)
صندوق الراجحي للادخار والسيولة بالريال السعودي (المعروف سابقاً باسم صندوق الراجحي للسلع).	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥٩٥,٠٨٩	-	٢٧,٤١٩,٠٥٥	٢٦,٨٢٣,٩٦٦
صندوق الراجحي عوائد بالريال السعودي	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة نقد في حساب استثماري	(١٥,٥٣٧,٢٤٩)	-	٥٢,٥٩٣,٤٦٨	٦٨,١٣٠,٧١٧
شركة الخليج للتدريب والتعليم	توزيعات ارباح تمت تسويتها	٢,١٠١,٦٠٢	٢,١٨٢,٤٣٢	-	-
	مقابل قيمة إيرادات التأجير المستحقة	١٩,٦٠٥,٩٤٦	١٨,٣٢٧,٠٤٤	-	-

* يقوم الصندوق بسداد أتعاب حفظ بقيمة ٩٢,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً، ويتم احتسابها يومياً وسدادها كل ثلاثة أشهر لأمين الحفظ وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، بلغت أتعاب الحفظ المستحقة ٤٦,٢٥٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٩٢,٥٠٠ ريال سعودي).

** يوجد رصيد بقيمة ١٣,١٣٨,٠١٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي) مودع لدى مصرف الراجحي باسم الشركات ذات الأغراض الخاصة وليس باسم الصندوق نفسه.

*** تلقى الصندوق قرضاً بقيمة ٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠ ريال سعودي من صندوق الراجحي للدخل العقاري، والذي تحول إلى صندوق استثمار عقاري عام ٢٠١٨ م عن طريق المساهمة العينية. وقد تم سحب القرض على دفعتين. الدفعة الأولى بقيمة ٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي والدفعة الثانية بقيمة ١٤٥,٤٠٦,٦٠٠ ريال سعودي. وتم تكليف شركة المخازن المميزة الثانية، وهي شركة ذات غرض خاص بإدارة هذا القرض نيابةً عن الصندوق. وتواصل الشركة ذات الغرض الخاص التابعة للصندوق إدارة هذا القرض. الدفعة الأولى من القرض مضمونة برهن مبنى مكتبة جريز، ومبنى المطلق، وأنوار مول، وnergس مول، وراما مول. اما الدفعة الثانية من القرض فهي مضمونة برهن مبنى مدرسة فارس العالمية.

تم تمديد الدفعة الأولى لمدة خمس سنوات إضافية بعد استحقاقها بتاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٠ م، بأسعار فائدة ثابتة، وسيستحق السداد الكامل لأصل مبلغ قرض في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

١٠. المعاملات مع الاطراف ذات علاقة وأرصدها (تتمه)

وفي ٢٣ مارس ٢٠٢١م، حصل الصندوق على تمويل متوافق مع الشريعة الإسلامية بمبلغ ١٤٥,٤ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لمدة خمس سنوات. وخلال فترة القرض، يتم سداد الأرباح بشكل نصف سنوي، على أن يتم سداد أصل مبلغ القرض دفعة واحدة في نهاية مدة التمويل. وقد تم استخدام هذا التمويل لإعادة تمويل الشريحة القائمة من القرض المستحقة في ٢٣ مارس ٢٠٢١م. وتخضع أصول الصندوق المدرة للدخل لضمان لصالح هذه الشريحة، بالإضافة إلى سند لأمر كضمان إضافي. ويخضع هذا التمويل لسعر ربح متغير يعادل معدل سايبور لمدة ٦ أشهر مضافاً إليه هامش ربح.

يتم سداد تكلفة التمويل على مدى خمس سنوات بشكل نصف سنوي لكلا الدفعتين المشار إليهما أعلاه.

وفي ٣٠ أكتوبر ٢٠١٨م، حصل الصندوق على تسهيلات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بمبلغ ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، وهو جهة مرتبطة بمدير الصندوق. وتخضع هذه التسهيلات لسعر ربح متغير يعادل معدل سايبور لمدة ٣ أشهر مضافاً إليه هامش ربح، ومدة التمويل كانت ٧ سنوات. وقد تم إغلاق هذه التسهيلات ودمجها مع تسهيل آخر بتاريخ ٩ فبراير ٢٠٢٠م.

وفي ١٩ أغسطس ٢٠١٩م، حصل الصندوق على تسهيلات تمويلية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بمبلغ ٥٧,٥٥١,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي. وتخضع هذه التسهيلات لسعر ربح متغير يعادل معدل سايبور لمدة ٦ أشهر مضافاً إليه هامش ربح، وتبلغ مدة التمويل ٧ سنوات.

وفي ١٨ ديسمبر ٢٠١٩م، حصل الصندوق على تسهيلات تمويلية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بمبلغ ٩٢,٣٠٢,٥٠٨ ريال سعودي من مصرف الراجحي، وهو جهة مرتبطة بمدير الصندوق. وتخضع هذه التسهيلات أيضاً لسعر ربح متغير يعادل معدل سايبور لمدة ٦ أشهر مضافاً إليه هامش ربح، وبمدة تمويل تبلغ ٧ سنوات.

وفي ٢٢ ديسمبر ٢٠١٩م، حصل الصندوق على تسهيلات تمويلية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بمبلغ ٦٥,٨٨٤,٩٩٩ ريال سعودي من مصرف الراجحي، وهو جهة مرتبطة بمدير الصندوق. وتخضع هذه التسهيلات لسعر ربح متغير يعادل معدل سايبور لمدة ٦ أشهر مضافاً إليه هامش ربح، وبمدة تمويل تبلغ ٧ سنوات.

وفي ٤ فبراير ٢٠٢٠م، حصل الصندوق على تسهيلين تمويليين بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي و ١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي، وتم دمج التسهيلي الثاني لاحقاً بشكل جوهري في ٩ فبراير ٢٠٢٠م مع التسهيل القائم البالغ ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي، ليصبح إجمالي التسهيل الجديد ٧٥,٦٠٩,٠٠٠ ريال سعودي. وتخضع هذه التسهيلات لسعر ربح متغير يعادل معدل سايبور لمدة ٦ أشهر مضافاً إليه هامش ربح، وتبلغ مدة التمويل ٧ سنوات. وقد تم رهن العقارات التالية كضمان لهذه التسهيلات: مستودع اللؤلؤة، مستودع لولو للخدمات اللوجستية، بندة مدائن، الأندلس جدة، وبندة خميس مشيط.

وفي ٧ فبراير ٢٠٢٢م، حصل الصندوق على تسهيلات تمويلية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بمبلغ ١٠٥,١٤٥,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، وقد تم استخدام هذا التمويل لتمويل عملية الاستحواذ على "واحة مول" وسداد تكاليف الصفقة ذات الصلة. وتخضع هذه التسهيلات لسعر ربح متغير يعادل معدل سايبور لمدة ٦ أشهر مضافاً إليه هامش ربح، وتبلغ مدة التمويل ٧ سنوات.

١١. قياس القيمة العادلة

تشمل الأصول المالية إيرادات التأجير المستحقة وأصول أخرى. بينما تتكون الالتزامات المالية من إيرادات التأجير الآجلة وأتعاب الإدارة المستحقة. ولا تختلف القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

١١. قياس القيمة العادلة (تتمه)

ويوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية والاستثمارات العقارية المفصّل عنها كما في نهاية الفترة / السنة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	المستوي الأول (بالريال السعودي)	المستوي الثاني (بالريال السعودي)	المستوي الثالث (بالريال السعودي)	الإجمالي (بالريال السعودي)
الاستثمارات المدرّجة بالقيمة العادلة	-	٨٠,٠٢٦,٣٨٥	-	٨٠,٠٢٦,٣٨٥
من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٦)	-	-	٣,٢٤٧,٦٣٤,٥٠٠	٣,٢٤٧,٦٣٤,٥٠٠
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١,٩)	-	٨٠,٠٢٦,٣٨٥	٣,٢٤٧,٦٣٤,٥٠٠	٣,٣٢٧,٦٦٠,٨٨٥
الإجمالي	-	٨٠,٠٢٦,٣٨٥	٣,٢٤٧,٦٣٤,٥٠٠	٣,٣٢٧,٦٦٠,٨٨٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	المستوي الأول (بالريال السعودي)	المستوي الثاني (بالريال السعودي)	المستوي الثالث (بالريال السعودي)	الإجمالي (بالريال السعودي)
الاستثمارات المدرّجة بالقيمة العادلة	-	١٣٠,١٠٦,٣٧٩	-	١٣٠,١٠٦,٣٧٩
من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٦)	-	-	٣,١٤١,١٣٦,٥٠٠	٣,١٤١,١٣٦,٥٠٠
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١,٩)	-	١٣٠,١٠٦,٣٧٩	٣,١٤١,١٣٦,٥٠٠	٣,٢٧١,٢٤٢,٨٧٩
الإجمالي	-	١٣٠,١٠٦,٣٧٩	٣,١٤١,١٣٦,٥٠٠	٣,٢٧١,٢٤٢,٨٧٩

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشطة باستخدام أساليب التقييم. وتعتمد هذه الأساليب قدر الإمكان على البيانات الملحوظة داخل السوق عند توفرها، وتعتمد بأقل قدر ممكن على التقديرات الخاصة بالمنشأة. إذا كانت جميع المعطيات الهامة اللازمة لتحديد القيمة العادلة للأداة المالية يمكن ملاحظتها، فإن الأداة تدرّج ضمن المستوى الثاني. وإذا كان أحد المعطيات الهامة أو أكثر لا يستند إلى بيانات ملحوظة داخل السوق، فإن الأداة تدرّج ضمن المستوى الثالث. وقد يؤدي تغير الافتراضات حول هذه المعطيات إلى التأثير في القيمة العادلة للبنود الواردة في هذه القوائم المالية ومستوى القيمة العادلة الذي يتم فيه الإفصاح عن هذه البنود.

وقد تم تقييم الأدوات المالية المشتقة المدرّجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل استناداً إلى المعطيات الهامة التي يمكن ملاحظتها، وبناءً عليه، تم تصنيفها ضمن المستوى الثاني من مستويات القيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م.

لم تتم أي تحويلات بين مستويات القيمة العادلة أو يطرأ أي تغيير على تسلسل القيمة العادلة خلال هذه الفترة الحالية أو السنة السابقة.

١٢. تقارير القطاعات

استثمارات الصندوق العقارية داخل المملكة العربية السعودية تشمل عشرين (٢٠) عقاراً.

ويتم تقسيم القطاعات التشغيلية وتقديم تقارير عنها وفقاً للطريقة التي يستخدمها مجلس إدارة الصندوق في التقارير الداخلية، باعتباره متخذ القرارات التنفيذية بشأن عمليات التشغيل.

كما يتولى مدير الصندوق إدارة جميع المحافظ الاستثمارية الخاصة بالصندوق، ويرى أن الصندوق يعمل في قطاع تشغيلي واحد. وتستند قرارات الاستثمار وتوزيع الأصول إلى خطة واحدة شاملة، كما يتم تقييم أداء الصندوق بشكل كلي.

١٣. توزيعات الأرباح

في ٣١ يناير ٢٠٢٤ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٣ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، بمبلغ ٠,١٤ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٣٨,٥٨٥,٠٤٩,٧٢ ريال سعودي، لحاملي الوحدات، وتم تسوية مبلغ ٢,٢٦٣,٢٦٣ من إجمالي التوزيع مقابل مستحقات الإيجار المستحقة مع الأطراف ذات العلاقة.

في ١ مايو ٢٠٢٤ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٤ م إلى ٣١ مارس ٢٠٢٤ م، بمبلغ ٠,١٣٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٣٧,٢٠٧,٠١٢,٢٣ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

في ٢٩ يناير ٢٠٢٥ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٤ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، بمبلغ ٠,١٤ ريال سعودي لكل وحدة، بإجمالي ٣٨,٥٨٥,٠٤٩,٧٢ ريال سعودي، لحاملي الوحدات.

في ٢٩ أبريل ٢٠٢٥ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٥ م إلى ٣١ مارس ٢٠٢٥ م، بمبلغ ٠,١٣ ريال سعودي لكل وحدة، بإجمالي ٣٥,٨٢٨,٩٧٤,٧٤ ريال سعودي، لحاملي الوحدات وتم تسوية مبلغ ٢,١٠١,٦٠٢ من إجمالي التوزيع مقابل مستحقات الإيجار المستحقة مع الأطراف ذات العلاقة (إيضاح ١٠).

١٤. آخر يوم للتقييم

يُعتبر آخر يوم تقييم في هذه الفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م.

١٥. الأحداث الهامة في الفترة اللاحقة

بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠٢٥ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية لفترة الثلاثة أشهر من ١ أبريل ٢٠٢٥ م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م بمقدار ٠,١٢ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٣٣,٠٧٢,٨٩٩,٧٦ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

١٦. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٢ صفر ١٤٤٧ هـ (الموافق ٦ أغسطس ٢٠٢٥ م).