

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م.

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

الصفحة

الفهرس

١	تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية
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
١٥ - ٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة



(١ - ١)

تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة

إلى السادة/ حاملي الوحدات
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 ٢٠٢٤م، 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 نبدى أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم ينم 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



أحمد عبدالمجيد المهندس
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض: ٤ صفر ١٤٤٦ هـ
الموافق: ٨ أغسطس ٢٠٢٤م

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) (بالريال السعودي)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) (بالريال السعودي)	إيضاح	
			الأصول
			الأصول المتداولة
			نقد وما في حكمه
١٢٥,٠٠٠	٢٣,٢٥٠,٤٣٩	٥	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٨,٧١٤,٣٦٣	٦٤,٢٩٤,٨٠٢	٦	إيرادات تأجير مستحقة، صافي
٤٣,٦٢٩,٩٩٦	٣٣,٥٨٧,٩٠٩		أصول العقود
١٩,٧٤٤,٥٧٦	٢٤,٣٤٧,٧٧٥		مصاريف مدفوعة مقدماً وأصول أخرى
١,٥٠١,١٧٨	١,٢٥٤,٦٤٣		إجمالي الأصول المتداولة
١٢٣,٧١٥,١١٣	١٤٦,٧٣٥,٥٦٨		
			الأصول غير المتداولة
			الاستثمارات العقارية
٣,٠١١,٩٤٧,٠١٣	٣,٠٠٨,٣٥١,٩٧٨	٧	الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٠١,٩٠٩	٤٣٦,٤٥٠	٨	إجمالي الأصول غير المتداولة
٣,٠١٢,٣٤٨,٩٢٢	٣,٠٠٨,٧٨٨,٤٢٨		إجمالي الأصول
٣,١٣٦,٠٦٤,٠٣٥	٣,١٥٥,٥٢٣,٩٩٦		
			الالتزامات
			الالتزامات المتداولة
			إيرادات تأجير غير مكتسبة
٩,٧٨٨,٧١١	١٥,٦٤٣,٩٦٠		مصاريف مستحقة والتزامات أخرى
٦,٥٣٨,٥٧٨	١١,٥٦٢,٦٥٩	١٠	عمولات خاصة مستحقة
٧,٤٥٩,٥١٠	٧,٨٩٨,٥١٠	١٠	أتعاب إدارة مستحقة
٢,١٣٨,١٠٨	١٤,٤٩٣,٥١٢		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢٥,٩٢٤,٩٠٧	٤٩,٥٩٨,٦٤١		
			الالتزامات غير المتداولة
			تسهيلات المrabحه
٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	١٠	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩		إجمالي الالتزامات
٩٢٢,٣٢٤,٥٠٦	٩٤٥,٩٩٨,٢٤٠		
			حقوق الملكية
			صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات
٢,٢١٣,٧٣٩,٥٢٩	٢,٢٠٩,٥٢٥,٧٥٦		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية
٣,١٣٦,٠٦٤,٠٣٥	٣,١٥٥,٥٢٣,٩٩٦		
			الوحدات المصدرة (بالعدد)
٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨		
			قيمة الوحدة (بالريال السعودي)
٨,٠٣	٨,٠٢		القيمة العادلة للوحده (بالريال السعودي)
٨,٤٢	٨,٤٦	٤,٩	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (بالريال السعودي)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (بالريال السعودي)	إيضاح	
			الإيرادات
٧٩,١٠٦,٠٦٩	١١٦,٨٣٣,٨٦٠		إيرادات تأجير استثمارات عقارية
١,١٧٢,٥٦٠	٤٩٨,٠٦٤		أرباح محققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٨٩,١١٢)	٩٠٩,٢٤٨	٦	أرباح / (خسائر) غير محققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٦١,١٦٥	٧٩٢,٣٠٧		صافي الربح من الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣,٩٤٣,٣٦٢	-	٥	عوائد مرابحة
٤٤,٢١٠	-		إيرادات أخرى
٨٤,٩٣٨,٢٥٤	١١٩,٠٣٣,٤٧٩		إجمالي الإيرادات
			المصاريف
(١٥,٢٩٧,٠٧٠)	(٢٣,٨٩٥,٧٣٧)	٧	استهلاك الاستثمارات العقارية
(٢٥,٠١٧,١٩٩)	(٢٧,٥٩٤,٨٦٧)	١٠	تكلفة التمويل
(٨,٢٨١,٢٦٩)	(١٢,٣٥٥,٤٠٣)	١٠	أتعاب الإدارة
(٢,٣٩٢,٠٦٩)	(٢,٨١٥,٥٠١)		مصاريف إدارة عقارات
(٩,٥٥٦,٠٩٧)	١,٥٣٦,٩٣٨		عكس مخصص / (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة
(١,٢٥٨,٨٦٢)	(٢,٠٠١,٤٢٢)		مصاريف أخرى
(٦١,٨٠٢,٥٦٦)	(٦٧,١٢٥,٩٩٢)		اجمالي المصاريف
٢٣,١٣٥,٦٨٨	٥١,٩٠٧,٤٨٧		الربح للفترة قبل انخفاض القيمة
(١٩,١٢٧,٨٩١)	١٩,٦٧٠,٨٠٢	٧	عكس مخصص / (مخصص) خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
٤,٠٠٧,٧٩٧	٧١,٥٧٨,٢٨٩		الربح للفترة بعد انخفاض القيمة
-	-		الدخل الشامل الآخر للفترة
٤,٠٠٧,٧٩٧	٧١,٥٧٨,٢٨٩		إجمالي الدخل الشامل للفترة

تُعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ 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 مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (بالريال السعودي)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (بالريال السعودي)	إيضاح	
١,٢٦٠,٥٤١,٥٦٨	٢,٢١٣,٧٣٩,٥٢٩		صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
٤,٠٠٧,٧٩٧	٧١,٥٧٨,٢٨٩		اجمالي الدخل الشامل للفترة
(٧٧,٦٩١,٢٩١)	(٧٥,٧٩٢,٠٦٢)	١٣	توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة
١,١٨٦,٨٥٨,٠٧٤	٢,٢٠٩,٥٢٥,٧٥٦		صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

تُعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (بالريال السعودي)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (بالريال السعودي)	إيضاح	
٤,٠٠٧,٧٩٧	٧١,٥٧٨,٢٨٩		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الربح للفترة
			تسويات لمطابقة صافي الربح مع صافي النقد من الأنشطة التشغيلية:
١٩,١٢٧,٨٩١	(١٩,٦٧٠,٨٠٢)	٧	(عكس مخصص) / مخصص خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
١٥,٢٩٧,٠٧٠	٢٣,٨٩٥,٧٣٧	٧	مصروف استهلاك الاستثمارات العقارية
٩,٥٥٦,٠٩٧	(١,٥٣٦,٩٣٨)		(عكس مخصص) / مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٢٥,٠١٧,١٩٩	٢٧,٥٩٤,٨٦٧	١٠	تكلفة التمويل
٨٩,١١٢	(٩٠٩,٢٤٨)	٦	(الأرباح) / الخسائر غير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٧٦١,١٦٥)	(٧٩٢,٣٠٧)		صافي الربح من الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٢,٣٣٤,٠٠١	١٠٠,١٥٩,٥٩٨		
			تعديلات رأس المال العامل:
(٣٥,٩٣١,٠٣٨)	٩,٣٩٦,٥٩٣		إيرادات التأجير المستحقة، صافي
(٣,١٢٦,٤٩٦)	(٤,٦٠٣,١٩٩)		اصول العقود
(٣٦٩,٨٠٤)	٢٤٦,٥٣٥		المصاريف المدفوعة مقدماً والأصول الأخرى
(٤,٤٦٤,٨٢٢)	٥,٨٥٥,٢٤٩		إيرادات التأجير غير المكتسبة
(١٥٢,٥٠٩,٨٥١)	(٢٠٧,٩٣٦,١٧٦)		المصاريف المستحقة والالتزامات الأخرى
٨,٢٨١,٢٦٩	١٢,٣٥٥,٤٠٤		أتعاب الإدارة المستحقة
-	٤٣٩,٠٠٠		العمولات الخاصة المستحقة
١٣١,٢٤٤,٤٤٤	١٨٥,٣٦٥,٣٩٠		تكلفة التمويل المدفوعة
١٥,٤٥٧,٧٠٣	١٠١,٢٧٨,٣٩٤		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢١٥,١٠٠)	(٦٢٩,٩٠٠)	٧	شراء استثمارات عقارية
(٣٥,٩٨٣,٠٠٠)	(١٠٣,٩٩٠,٣٢٣)	٦	شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٠,٨٣٢,٤٣٩	٩٩,٣١٩,١٣٢	٦	بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٧٥٧,٧٦٦		أدوات مالية مشتقة مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٤,٦٣٤,٣٣٩	(٤,٥٤٣,٣٢٥)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٦٨,٩٧٧,٨٠٨)	(٧٣,٦٠٩,٦٣٠)	١٣	توزيعات الأرباح المدفوعة
١,٠١١,٢٤٥,٤٩٣	-	١	مبالغ الاشتراكات المحصلة مقدماً
٩٤٢,٢٦٧,٦٨٥	(٧٣,٦٠٩,٦٣٠)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة التمويلية
١,٠١٢,٣٥٩,٧٢٧	٢٣,١٢٥,٤٣٩		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
١,٠١٢,٤٨٤,٧٢٧	٢٣,٢٥٠,٤٣٩		النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
			المعاملات غير النقدية:
٨,٧١٣,٤٨٣	٢,١٨٢,٤٣٢	١٣	توزيعات ارباح تمت تسويتها مع قيمة إيرادات التأجير المستحقة

تُعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الراجحي ريت (المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

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 ٤٩٨,٦٠٧,٢٧٥ وحدة. ويبلغ عمر الصندوق ٩٩ عامًا، 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 مغلقة تحمل السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٦٨١، ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٠٧٠٦٨ 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 ٢١ عقاراً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٢١ 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 للأصول الخاصة به. ويتم سداد أتعاب الحفظ من قبل الصندوق نفسه.

قام الصندوق بتحديث شروطه وأحكامه خلال عام ٢٠٢٤ م، وسيتم تطبيق هذه التحديثات اعتباراً من تاريخ ٧ رمضان ١٤٤٥ هـ (الموافق ١٧ مارس ٢٠٢٤ 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 وفقاً 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 ٢٠٢٣ 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 ٢٠٢٣ 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، مع تعديل قيمة الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣,٣ استخدام الأحكام والتقدير 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 والمصاريف. 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.

٤,٣ 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 ٢٠٢٤ م. وقد تم شرح هذه التعديلات في القوائم المالية السنوية، ولكن تأثيرها على القوائم المالية الأولية الموجزة الخاصة بالصندوق لا يُعتبر جوهرياً.

١,٤ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والمطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ م

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

الوصف

تاريخ النفاذ

١ يناير ٢٠٢٤ م	تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار في حالة البيع وإعادة التأجير.
١ يناير ٢٠٢٤ م	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ بشأن اتفاقيات تمويل الموردين.
١ يناير ٢٠٢٤ م	تعديل على معيار المحاسبة الدولي ١ - الالتزامات غير المتداولة والتعهدات.
١ يناير ٢٠٢٤ م	المعيار الدولي للتقرير المالي للاستدامة ١ - المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة.
١ يناير ٢٠٢٤ م	المعيار الدولي للتقرير المالي للاستدامة ٢ - الإفصاحات المتعلقة بالمناخ

١ يناير ٢٠٢٤ م شروط بمصادقة من
الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين
١ يناير ٢٠٢٤ م شروط بمصادقة من
الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين

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

٢,٤ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات التي دخلت حيز النفاذ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ 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

١ يناير ٢٠٢٥ م	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢٧ - صعوبة تحويل العملات.
١ يناير ٢٠٢٧ 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.
تاريخ النفاذ غير محدد	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ - القوائم المالية الموحدة، ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ - الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة.

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

٥. النقد وما في حكمه

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة) (بالريال السعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة) (بالريال السعودي)	النقد لدي البنوك النقد وما في حكمه للفترة / السنة
٢٣,٢٥٠,٤٣٩	١٢٥,٠٠٠	
٢٣,٢٥٠,٤٣٩	١٢٥,٠٠٠	

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 ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي للادخار والسيولة بالريال السعودي	الراجحي المالية	٣٥٥,٢١٨	٦٠,٣٩٦,٠٤٨	٦٤,٢٩٤,٨٠٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي للادخار والسيولة بالريال السعودي *	الراجحي المالية	١٧٨,٣٩٧	٥٧,٠٢٤,٩٨٢	٥٨,٧١٤,٣٦٣

* بتاريخ ٦ يونيو ٢٠٢٣ م، أعلن مدير الصندوق عن تعديل الشروط والأحكام المنظمة للصندوق وتم تغيير اسمه من صندوق الراجحي للبضائع بالريال السعودي إلى صندوق الراجحي للادخار والسيولة بالريال السعودي.

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	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
٥٨,٧١٤,٣٦٣	٨٦,٣٣٧,٨٨١	
١٠٣,٩٩٠,٣٢٣	١٦٠,٣٥٤,٨٩٣	
(٩٩,٨١٧,١٩٦)	(١٩٠,٤٠٠,٥٤١)	
٤٩٨,٠٦٤	١,٩٨٢,١٨٣	
٩٠٩,٢٤٨	٤٣٩,٩٤٧	
٦٤,٢٩٤,٨٠٢	٥٨,٧١٤,٣٦٣	

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)، والتتان 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 مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

٧. الاستثمارات العقارية

يرد فيما يلي ملخص لتوزيع الاستثمارات العقارية كما في تاريخ إعداد القوائم المالية:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)

التكلفة:	الأراضي (بالريال السعودي)	المباني (بالريال السعودي)	الإجمالي (بالريال السعودي)
في بداية الفترة	١,٧٤٤,١٠٣,٩٣٩	١,٦٩٣,٤٨٩,٣٤٧	٣,٤٣٧,٥٩٣,٢٨٦
الإضافات خلال الفترة	-	٦٢٩,٩٠٠	٦٢٩,٩٠٠
في نهاية الفترة	١,٧٤٤,١٠٣,٩٣٩	١,٦٩٤,١١٩,٢٤٧	٣,٤٣٨,٢٢٣,١٨٦
مجمع الاستهلاك:	-	-	-
في بداية الفترة	-	(١٥٧,٦٩٤,٣٨٣)	(١٥٧,٦٩٤,٣٨٣)
المحمل خلال الفترة	-	(٢٣,٨٩٥,٧٣٧)	(٢٣,٨٩٥,٧٣٧)
في نهاية الفترة	-	(١٨١,٥٩٠,١٢٠)	(١٨١,٥٩٠,١٢٠)
الانخفاض المتراكم في القيمة:	-	-	-
في بداية الفترة	(١٧٧,١٠٦,٩١٩)	(٩٠,٨٤٤,٩٧١)	(٢٦٧,٩٥١,٨٩٠)
عكس الانخفاض خلال الفترة	-	١٩,٦٧٠,٨٠٢	١٩,٦٧٠,٨٠٢
في نهاية الفترة	(١٧٧,١٠٦,٩١٩)	(٧١,١٧٤,١٦٩)	(٢٤٨,٢٨١,٠٨٨)
القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	١,٥٦٦,٩٩٧,٠٢٠	١,٤٤١,٣٥٤,٩٥٨	٣,٠٠٨,٣٥١,٩٧٨

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)

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

صندوق الراجحي ريت (المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

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)، واللتان تديران هذه العقارات لصالح الصندوق دون امتلاك أي حصة مسيطرة 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 ١٩,٦٧٠,٨٠٢ ريال سعودي عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (٣٠ يونيو ٢٠٢٣م): 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 ١٩,١٢٧,٨٩١ ريال سعودي) لتعديل قيمة الاستثمارات العقارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد.
- ٤,٧ بلغ صافي إيرادات تأجير الاستثمارات العقارية ١١٦,٨٣٣,٨٦٠ ريال سعودي عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (٣٠ يونيو ٢٠٢٣م: ٧٩,١٠٦,٠٦٩ ريال سعودي). وفي عام ٢٠٢٣م، تم استرداد بعض نفقات إصلاح عقار الأندلس والبالغة ٤٤,٢١٠ ريال سعودي من المستأجر، وتم قيدها كإيرادات أخرى.
- ٥,٧ يبلغ إجمالي الاستثمارات العقارية واحدًا وعشرين (٢١) عقارًا (٢٠٢٣م: واحدًا وعشرين (٢١) عقارًا). ويرد أدناه تفاصيل هذه العقارات.

نوع الاتفاقية

العقارات

إيجار ثلاثي صافي - قطاع التجزئة	شارع الرياض، الرياض
إيجار ثلاثي صافي - قطاع تجاري	مركز الأعمال الحناكي، جدة
إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم	مدرسة رواد الخليج الدولية، الدمام
إيجار ثلاثي صافي - قطاع التجزئة	لولو هابير ماركت، الرياض
إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم	مدرسة رواد الخليج الدولية، الرياض
إيجار ثلاثي صافي - قطاع التجزئة	بنده حي المروة، جدة
إيجار ثلاثي صافي - قطاع التجزئة	برج الأزرق، الخبر
إيجار ثلاثي صافي - قطاع الرعاية الصحية	مستشفى السلام، الرياض
إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم	مدرسة فارس الدولية، الرياض
إيجار ثلاثي صافي - قطاع الخدمات اللوجستية	مستودع لؤلؤة، الرياض
إيجار ثلاثي صافي - قطاع تجاري	الواحة مول، الخرج
إيجار متعدد المستأجرين - قطاع تجاري	الأندلس، جدة
إيجار متعدد المستأجرين - قطاع التجزئة	ساحة الأحساء، الرياض
إيجار ثلاثي صافي - قطاع التجزئة	الزرجس بلازا، الرياض
إيجار ثلاثي صافي - قطاع الخدمات اللوجستية	مستودع لولو اللوجستي، الرياض
إيجار ثلاثي صافي - قطاع التجزئة	بنده، خميس مشيط
إيجار متعدد المستأجرين - قطاع التجزئة	راما بلازا، الرياض
إيجار ثلاثي صافي - قطاع التجزئة	بنده حي مدائن فهد، جدة
إيجار ثلاثي صافي - قطاع التجزئة	بنده حي الروضة، جدة
إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم	روضة براعم رواد الخليج الدولية، الرياض
إيجار متعدد المستأجرين - قطاع التجزئة	الأنوار بلازا، الرياض

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

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، والتزامات 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 فائدة بقيمة اسمية ١٩٣ مليون ريال، بهدف تحقيق استقرار في هامش ربح التسهيلات. وينتهي نفاذ العقد بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٢٣م، والهدف من العقد هو إدارة مخاطر تقلبات التدفقات النقدية للصندوق.

٩. الأثر الناتج على صافي قيمة الاصول 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 ٢١. شركتا التقييم العقاري اللتان قيمتا هذه العقارات هما نايت فرانك وشركة باركود للتقييم العقاري (٢٠٢٣م: نايت فرانك 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 كلاً من أسلوب رسمة الدخل وقيمة الأرض والتكلفة الاستبدالية المستهلكة.

١,٩ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، تم تقييم الاستثمارات العقارية على النحو التالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	المقيم الأول (بالريال السعودي)	المقيم الثاني (بالريال السعودي)	المتوسط (بالريال السعودي)
الاستثمارات العقارية	٢,٩٤٤,٣٥٥,٠٠٠	٣,٣١٦,٤٥٣,٠٠٠	٣,١٣٠,٤٠٤,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	المقيم الأول (بالريال السعودي)	المقيم الثاني (بالريال السعودي)	المتوسط (بالريال السعودي)
الاستثمارات العقارية	٢,٩٠٤,٠٠٠,٠٠٠	٣,٣٣٤,٠٨٠,٠٠٠	٣,١١٩,٠٤٠,٠٠٠

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 مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ 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 ٢٠٢٤ م (غير مراجعة) (بالريال السعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة) (بالريال السعودي)	
٣,١٣٠,٤٠٤,٠٠٠	٣,١١٩,٠٤٠,٠٠٠	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (إيضاح ١,٩) يُخصم: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية (إيضاح ٧) صافي الأثر الناتج على أساس القيمة العادلة
(٣,٠٠٨,٣٥١,٩٧٨)	(٣,٠١١,٩٤٧,٠١٣)	
١٢٢,٠٥٢,٠٢٢	١٠٧,٠٩٢,٩٨٧	
٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	الوحدات المصدرّة (بالعدد)
٠,٤٤	٠,٣٩	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 ٢٠٢٤ م (غير مراجعة) (بالريال السعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة) (بالريال السعودي)	
٢,٢٠٩,٥٢٥,٧٥٦	٢,٢١٣,٧٣٩,٥٢٩	صافي قيمة الأصول بالتكلفة - المدرجة ضمن هذه القوائم المالية صافي الأثر الناتج من تقييم العقارات (إيضاح ٢,٩) صافي قيمة الأصول على أساس القيمة العادلة
١٢٢,٠٥٢,٠٢٢	١٠٧,٠٩٢,٩٨٧	
٢,٣٣١,٥٧٧,٧٧٨	٢,٣٢٠,٨٣٢,٥١٦	

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة) (بالريال السعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة) (بالريال السعودي)	
٨,٠٢	٨,٠٣	صافي قيمة الأصول بالتكلفة - المدرجة ضمن هذه القوائم المالية الأثر الناتج على صافي قيمة الأصول العائدة للوحدة عن أرباح التقييم غير المحققة (إيضاح ٢,٩) صافي قيمة الأصول على أساس القيمة العادلة
٠,٤٤	٠,٣٩	
٨,٤٦	٨,٤٢	

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 الجوهرية في قرارات الطرف الآخر المالية أو التشغيلية.

في مجرى 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 مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ 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:

الرصيد مدين / (دائن)		حجم المعاملات		طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)		
(٢,١٣٨,١٠٨)	(١٤,٤٩٣,٥١٢)	٨,٢٨١,٢٦٩	١٢,٣٥٥,٤٠٣	أتعاب الإدارة	الراجحي المالية
(٧,٤٥٩,٥١٠)	(٧,٨٩٨,٥١٠)	٢٥,٠١٧,١٩٩	٢٧,٥٩٤,٨٦٧	تكلفة تمويل *** ارصدة بنكية **	مصرف الراجحي
١٢٥,٠٠٠	٢٣,٢٥٠,٤٣٩	-	-	تسهيلات مرابحة - الجزء غير المتداول ***	مصرف الراجحي
(٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩)	(٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩)	-	-	تسهيلات مرابحة - الجزء غير المتداول ***	مصرف الراجحي
(٥٠,٥٠٦)	(٤٦,٢٥٠)	٩٢,٥٠٠	٨٨,٢٤٤	أتعاب الحفظ *	كسب المالية
(٩٠,٠٠٠)	(١٢٠,٠٠٠)	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	مكافآت إشراف مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة
٥٨,٧١٤,٣٦٣	٦٤,٢٩٤,٨٠٢	-	-	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الريخ أو الخسارة	صندوق الراجحي للاسهم والسويولة بالريال السعودي (المعروف سابقاً باسم صندوق الراجحي للسلف).
-	-	٨,٧١٣,٤٨٣	٢,١٨٢,٤٣٢	توزيعات ارباح تمت تسويتها مع قيمة إيرادات التأجير المستحقة	شركة الخليج للتدريب والتعليم
-	-	١٨,٢٩٦,٦٣٣	١٨,٣٢٧,٠٤٤	إيرادات تأجير	شركة الخليج للتدريب والتعليم

* يقوم الصندوق بسداد أتعاب حفظ بقيمة ١٨٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، ويتم احتسابها يومياً وسدادها كل ثلاثة أشهر لأمين الحفظ وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، بلغت أتعاب الحفظ المستحقة ٤٦,٢٥٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٥٠,٥٠٦ ريال سعودي).

** يوجد رصيد بقيمة ٢٣,٢٥٠,٤٣٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ 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 جرير، ومبنى المطلق، وأنوار مول، ونرجس 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.

وبتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢١ م، حصل الصندوق على تمويلات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ١٤٥,٤ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي، لمدة خمس سنوات. وعلى مدار مدة التمويل، سيتم سداد الفوائد كل ستة أشهر، مع سداد كامل أصل مبلغ التمويل في نهاية المدة. وقد تم استخدام هذه التمويلات لإعادة تمويل دفعة قرض قائم كان من المقرر استحقاقه في ٢٣ مارس ٢٠٢١ م. وقد تم رهن عقارات الصندوق المبررة للدخل كضمان للدفعة المستحقة، ذلك وبالإضافة إلى سند لأمر حامله كضمان لها، بسعر فائدة متغير يعادل سعر الفائدة السائد بين البنوك السعودية "سابيور" نصف السنوي إضافة إلى هامش ربح.

كما يتم سداد تكلفة التمويل لكلتا الدفعتين المذكورتين أعلاه من التمويل، على مدى خمس سنوات كل ستة أشهر.

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

١٠. المعاملات مع الاطراف ذات علاقة وأرصدها (تتمه)

وبتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠١٨م، حصل الصندوق على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، وهو أحد الجهات المرتبطة بمدير الصندوق، بسعر فائدة متغير يعادل سعر الفائدة السائد بين البنوك السعودية "سايبور" ربع السنوي إضافة إلى هامش ربح. وكانت مدة التمويل سبع سنوات. وقد تم دمج هذا التمويل في تمويل آخر بتاريخ ٩ فبراير ٢٠٢٠م.

وبتاريخ ١٩ أغسطس ٢٠١٩م، حصل الصندوق على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ٥٧,٥٥١,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي. بسعر فائدة متغير يعادل سعر الفائدة السائد بين البنوك السعودية "سايبور" نصف السنوي إضافة إلى هامش ربح. وكانت مدة التمويل سبع سنوات.

وبتاريخ ١٨ ديسمبر ٢٠١٩م، حصل الصندوق على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ٩٢,٣٠٢,٥٠٨ ريال سعودي من مصرف الراجحي، وهو أحد الجهات المرتبطة بمدير الصندوق، بسعر فائدة متغير يعادل سعر الفائدة السائد بين البنوك السعودية "سايبور" نصف السنوي إضافة إلى هامش ربح. وكانت مدة التمويل سبع سنوات.

وفي ٢٢ ديسمبر ٢٠١٩م، حصل الصندوق على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ٦٥,٨٨٤,٩٩٩ ريال سعودي من مصرف الراجحي، وهو أحد الجهات المرتبطة بمدير الصندوق، بسعر فائدة متغير يعادل سعر الفائدة السائد بين البنوك السعودية "سايبور" نصف السنوي إضافة إلى هامش ربح. وكانت مدة التمويل سبع سنوات.

وبتاريخ ٤ فبراير ٢٠٢٠م، تم الحصول على تمويلات سابقة بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي و ١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي، ثم في ٩ فبراير ٢٠٢٠م، تم دمج التمويل بقيمة ١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي مع تمويل قائم بقيمة ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي ليصبح إجمالي التمويل الجديد ٧٥,٦٠٩,٠٠٠ ريال سعودي، بسعر فائدة متغير يعادل سعر الفائدة السائد بين البنوك السعودية "سايبور" نصف السنوي إضافة إلى هامش ربح. وكانت مدة التمويل سبع سنوات. وتم تأمين عمليات السحب المذكورة أعلاه برهن مستودع اللؤلؤ، ومستودع لولو اللوجستي، وبندة حي مدائن، والاندلس جدة، وبندة خميس مشيط

وفي ٧ فبراير ٢٠٢٢م، حصل الصندوق على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ١٠٥,١٤٥,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، ليتم استخدامه لشراء الواحة مول وسداد التكاليف المتعلقة بالعملية، وذلك بسعر فائدة متغير يعادل سعر الفائدة السائد بين البنوك السعودية "سايبور" نصف السنوي إضافة إلى هامش ربح. وكانت مدة التمويل سبع سنوات.

١١. قياس القيمة العادلة

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

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	المستوي الأول (بالريال السعودي)	المستوي الثاني (بالريال السعودي)	المستوي الثالث (بالريال السعودي)	الإجمالي (بالريال السعودي)
الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٦)	-	٦٤,٢٩٤,٨٠٢	-	٦٤,٢٩٤,٨٠٢
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١,٩)	-	-	٣,١٣٠,٤٠٤,٠٠٠	٣,١٣٠,٤٠٤,٠٠٠
الإجمالي	-	٦٤,٢٩٤,٨٠٢	٣,١٣٠,٤٠٤,٠٠٠	٣,١٩٤,٦٩٨,٨٠٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٦)	-	٥٨,٧١٤,٣٦٣	-
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١,٩)	-	-	٣,١١٩,٠٤٠,٠٠٠	٣,١١٩,٠٤٠,٠٠٠
الإجمالي	-	٥٨,٧١٤,٣٦٣	٣,١١٩,٠٤٠,٠٠٠	٣,١٧٧,٧٥٤,٣٦٣

صندوق الراجحي ريت (المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

١١. قياس القيمة العادلة (تتمه)

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 تدرج ضمن المستوى الثاني. وإذا كان أحد المعطيات الهامة أو أكثر لا يستند إلى بيانات ملحوظة داخل السوق، فإن الأداة تدرج 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 المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل استنادًا إلى المعطيات الهامة التي يمكن ملاحظتها، وبناءً عليه، تم تصنيفها ضمن المستوى الثاني من مستويات القيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

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 واحدًا وعشرين (٢١) عقارًا.

ويتم تقسيم القطاعات التشغيلية وتقديم تقارير عنها وفقًا 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 ٦ فبراير ٢٠٢٣، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية عن الفترة من ١ يوليو ٢٠٢٢ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بمبلغ ٠,٣٣ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٥٣,٤١٢,٧٦٢,٨١ ريال سعودي، لحاملي الوحدات، وتم تسوية مبلغ ٨,٧١٣,٤٨٣ من إجمالي التوزيع مقابل مستحقات الإيجار المستحقة مع الأطراف ذات العلاقة (إيضاح ١٠).

في ٣ مايو ٢٠٢٣، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٣ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٣، بمبلغ ٠,١٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٢٤,٢٧٨,٥٢٨,٥٥ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

في ٣١ يناير ٢٠٢٤، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٣ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بمبلغ ٠,١٤ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٣٨,٥٨٥,٠٤٩,٧٢ ريال سعودي، لحاملي الوحدات، وتم تسوية مبلغ ٢,١٨٢,٤٣٢ من إجمالي التوزيع مقابل مستحقات الإيجار المستحقة مع الأطراف ذات العلاقة (إيضاح ١٠).

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

وفي وقت لاحق بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠٢٤، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة من ١ أبريل ٢٠٢٤ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ بمبلغ ٠,١٣ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ ٣٥,٨٢٨,٩٧٤,٧٤ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

١٤. آخر يوم للتقييم

يُعتبر آخر يوم تقييم في هذه الفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

١٥. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢ صفر ١٤٤٦هـ (الموافق ٦ أغسطس ٢٠٢٤م).