

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)
تقرير المراجع المستقل
والقوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

الصفحة	الفهرس
٤ - ١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٨	قائمة التدفقات النقدية
٢٩ - ٩	إيضاحات حول القوائم المالية



تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالكي وحدات
صندوق الراجحي ريت
الرياض – المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/١)

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لصندوق الراجحي ريت ("الصندوق") المُدار من قبل شركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وأدائه المالي وقوائم الدخل الشامل، والتغيرات في صافي حقوق الملكية وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للصندوق والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م،
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية والمعلومات التوضيحية الأخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

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

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالكي وحدات
صندوق الراجحي ريت
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٢)

الأمر الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة	الأمر الرئيسية للمراجعة
<p>تقييم العقارات الاستثمارية</p> <p>بالنسبة لانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛ قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم؛ إشراك متخصص لنا في تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرسملة ودخل الإيجار السنوي ونفقات التشغيل والإشغال، التي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية؛ تقييم المبلغ القابل للاسترداد، أي أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة في العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه؛ و قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً لإيضاح رقم ١٠ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛ و تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية. 	<p>يملك صندوق الراجحي ريت محفظة من العقارات الاستثمارية التي تتكون من مبان تجارية تقع في المملكة العربية السعودية، حيث تبلغ القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ٢,٩٨٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٣,٠١١ مليون ريال سعودي).</p> <p>يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بهدف تحقيق نمو في رأس المال أو عوائد إيجارية، ويتم إدراجها بالتكلفة مطروحاً منها مجمع الإهلاك وأي خسائر انخفاض في القيمة تراكمية.</p> <p>يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية للتحقق من خسائر انخفاض القيمة كلما ظهرت مؤشرات أو تغييرات في الظروف قد تدل على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد.</p> <p>لتقييم الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمين عقاريين معتمدين مستقلين لإجراء تقييم معتمد للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا ذلك من أمور المراجعة الرئيسية حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكماً هاماً من قبل مدير الصندوق ويمكن أن يكون التأثير المحتمل لانخفاض القيمة إن وجد جوهرياً على القوائم المالية.</p> <p>يرجى الرجوع إلى الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية ذات الأهمية في إيضاح رقم ٥ المتعلق بالهبوط في قيمة الاستثمارات العقارية، وإيضاح رقم ٤ الذي يحتوي على المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية المتعلقة بالهبوط في القيمة، وإيضاح رقم ٨ المتعلق بالعقارات الاستثمارية.</p>



تقرير المراجع المستقل

(٤/٣)

إلى السادة/ مالكي وحدات
صندوق الراجحي ريت
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٤م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو مُحرفة بشكل جوهري بأية صورة أخرى.

وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل "وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط أحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس إدارة الصندوق، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرياً إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي قامت بها الإدارة

الرياض
هاتف: 966 11 206 5333
فاكس: 966 11 206 5444

جدة
هاتف: 966 12 652 3333
فاكس: 966 12 652 2894

الدمشق
هاتف: 966 13 893 1378
فاكس: 966 13 893 3949

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالكي وحدات
صندوق الراجحي ريت
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٤)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة من أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.
- ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.
- ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون



أحمد مهندس
محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض: ٢٤ رمضان ١٤٤٦ هـ.
الموافق: ٢٤ مارس ٢٠٢٥ م.

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)

قائمة المركز المالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	إيضاح	
الأصول			
الأصول المتداولة			
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	١٢	النقدية وما في حكمها
٥٨,٧١٤,٣٦٣	١٣٠,١٠٦,٣٧٩	١٣,٧	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٣,٦٢٩,٩٩٦	٣٥,٣٥٧,١٤٥	٦	دخل إيجار مستحق القبض، صافي
١٩,٧٤٤,٥٧٦	٣٣,٤٦٢,٤٥٣		أصول عقود
١,٥٠١,١٧٨	١,٠٥٦,١٢٥		مصروفات مدفوعة مقدماً وأصول أخرى
١٢٣,٧١٥,١١٣	٢٠٠,١٠٧,١٠٢		إجمالي الأصول المتداولة
الأصول غير المتداولة			
٣,٠١١,٩٤٧,٠١٣	٢,٩٨٦,٠٤٨,١٢٢	٨	استثمارات عقارية
٤٠١,٩٠٩	٢١٠,٢٧٢		الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣,٠١٢,٣٤٨,٩٢٢	٢,٩٨٦,٢٥٨,٣٩٤		إجمالي الأصول الغير متداولة
٣,١٣٦,٠٦٤,٠٣٥	٣,١٨٦,٣٦٥,٤٩٦		اجمالي الأصول
الإلتزامات			
الإلتزامات المتداولة			
٩,٧٨٨,٧١١	١٥,٩٥٣,٨٤٣		دخل إيجار غير مكتسب
٦,٥٣٨,٥٧٨	٩,١٧١,٣٢٥	١١	مصروفات مستحقة والتزامات أخرى
٧,٤٥٩,٥١٠	٧,٤٤٥,٣٨٤	١٢	عمولة خاصة مستحقة
٢,١٣٨,١٠٨	٦,٦١٥,٠٢٧	١٢	أتعاب إدارة مستحقة
٢٥,٩٢٤,٩٠٧	٣٩,١٨٥,٥٧٩		إجمالي الإلتزامات المتداولة
الإلتزامات غير المتداولة			
٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	١٢	تسهيلات المرابحة
٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩		إجمالي الإلتزامات الغير متداولة
٩٢٢,٣٢٤,٥٠٦	٩٣٥,٥٨٥,١٧٨		اجمالي الإلتزامات
حقوق الملكية			
٢,٢١٣,٧٣٩,٥٢٩	٢,٢٥٠,٧٨٠,٣١٨		صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات
٣,١٣٦,٠٦٤,٠٣٥	٣,١٨٦,٣٦٥,٤٩٦		إجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية
٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨		وحدات مصدرة (بالعدد)
٨,٠٣	٨,١٧		قيمة الوحدة (بالريال السعودي)
٨,٤٢	٨,٧٣	١٠,٤	القيمة العادلة للوحدة (بالريال السعودي)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)

قائمة الدخل الشامل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	ايضاح	
١٩٢,٠٦٦,٨١٣	٢٣٧,٦٩٤,٦٢٤	٨,٤	الدخل
			دخل إيجار من استثمارات عقارية
١,٩٨٢,١٨٣	١,٨١١,٧٢٤	٧	ربح محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
٤٣٩,٩٤٧	١,٧٣٨,٨٦١	٧	ربح غير محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
٨٣٥,٧٣٧	١,٣٥٢,٦٠٣		صافي الربح من الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١٧,٦٥٨,٤٤١	٨	ربح محقق من استثمارات عقارية
٦,٥٥٩,٣١٩	-		دخل المرابحة
٢٠١,٨٨٣,٩٩٩	٢٦٠,٢٥٦,٢٥٣		إجمالي الدخل
			المصروفات
(٣٨,٢٦٧,٤٦٧)	(٤٨,٣٥٩,٤٥٣)	٨	اهلاك استثمارات عقارية
(٢٠,٧٠٤,٧٥٠)	(٢٤,٨٨٣,١٢٨)	١٢	أتعاب إدارة
(١,٥٢٣,٤٩٤)	(٤٤٦,١٩٨)	٦	خسارة الإنخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٤,٧٥٤,٩٢٠)	(٥,٥٧١,٤٧٣)		مصاريف إدارة الممتلكات
(٣,٢٧٦,٩٧٢)	(٤,٢٩٠,٩٣٠)		مصروفات أخرى
(٦٨,٥٢٧,٦٠٣)	(٨٣,٥٥١,١٨٢)		إجمالي المصروفات
١٣٣,٣٥٦,٣٩٦	١٧٦,٧٠٥,٠٧١		الربح التشغيلي
(٥٢,١٦٥,١٢٠)	(٥٤,٨٤٤,٨٦٥)	١٢	تكلفة التمويل
٤٤,٢١٠	-	٨,٤	إيرادات أخرى
٨١,٢٣٥,٤٨٦	١٢١,٨٦٠,٢٠٦		ربح السنة قبل الإنخفاض في القيمة
(٥,٦٨٧,٨٨٧)	٦٥,٣٨٦,٦٦٩	٨	عكس / (خسارة الإنخفاض في قيمة) الاستثمارات العقارية
٧٥,٥٤٧,٥٩٩	١٨٧,٢٤٦,٨٧٥		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٧٥,٥٤٧,٥٩٩	١٨٧,٢٤٦,٨٧٥		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	إيضاح
١,٢٦٠,٥٤١,٥٦٨	٢,٢١٣,٧٣٩,٥٢٩	صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات القابلة للاسترداد في بداية السنة
٧٥,٥٤٧,٥٩٩	١٨٧,٢٤٦,٨٧٥	دخل السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
٧٥,٥٤٧,٥٩٩	١٨٧,٢٤٦,٨٧٥	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		التغيرات من معاملات الوحدات:
-	-	اشترائك الوحدات:
١,١٣٧,٥٠٦,٤١٠	-	١ مساهمة في رأس المال
(١٢٥,١٢٥,٧٠٥)	-	١ خصم على إصدار الوحدات
(١,٧٨٧,٢٥٤)	-	١ تكلفة إصدار رأس المال
١,٠١٠,٥٩٣,٤٥١	-	صافي الزيادة في المساهمة في رأس المال
(١٣٢,٩٤٣,٠٨٩)	(١٥٠,٢٠٦,٠٨٦)	١٦ التوزيعات خلال السنة
٢,٢١٣,٧٣٩,٥٢٩	٢,٢٥٠,٧٨٠,٣١٨	صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات القابلة للاسترداد في نهاية السنة
		الوحدات في بداية السنة
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	اشترائك الوحدات
١١٣,٧٥٠,٦٤١	-	اجمالي الوحدات في نهاية السنة
٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)

قائمة التدفقات النقدية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	إيضاح	
٧٥,٥٤٧,٥٩٩	١٨٧,٢٤٦,٨٧٥		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة
			التعديلات لتسوية صافي الربح إلى صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:
٣٨,٢٦٧,٤٦٧	٤٧,٥٣٧,٨٧٧	٨	مصروفات اهلاك استثمارات عقارية
٥,٦٨٧,٨٨٧	(٦٥,٣٨٦,٦٦٩)	٨	(عكس) / خسارة الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
١,٥٢٣,٤٩٤	٤٤٦,١٩٨	٦	خسارة الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١,٩٨٢,١٨٣)	(١,٨١١,٧٢٤)	٧	ربح محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤٣٩,٩٤٧)	(١,٧٣٨,٨٦١)	٧	ربح غير محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(١٧,٦٥٨,٤٤١)		ربح محقق من استثمارات عقارية
(٨٣٥,٧٣٧)	(١,٣٥٢,٦٠٣)		صافي الربح من الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١٧,٧٦٨,٥٨٠	١٤٧,٢٨٢,٦٥٢		
			تعديلات رأس المال العامل:
(٢٩,٠٤٩,٢٧٢)	٥,٥٦٣,٣٩٠		دخل إيجار مستحق القبض، صافي
(٨,١٦١,٤٥٥)	(١٣,٧١٧,٨٧٧)		أصول عقود
٩,٠٣٨,٣٨٤	٤٤٥,٠٥٣		مصروفات مدفوعة مقدماً وأصول أخرى
(٢,١٣٥,٤٣٥)	٤,٤٧٦,٩١٩		أتعاب إدارة مستحقة
(٥,٠٩٩,٠٥٣)	٦,١٦٥,١٣٢		دخل إيجار غير مكتسب
٢,٠٦٦,٢٣٦	٢,٦٣٢,٧٤٧		مصروفات مستحقة والتزامات أخرى
١,٤٥٢,٢٣١	(١٤,١٢٦)		عمولة خاصة مستحقة
٨٥,٨٨٠,٢١٦	١٥٢,٨٣٣,٨٩٠		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٠٠٢,٧٢٣,٥٣٧)	(٦٤,٤٤٢,٦٨١)	٨	إضافات إلى استثمارات عقارية
-	١٢٥,٨٤٨,٨٠٥		استبعاذات من استثمارات عقارية
(١٦٠,٣٥٤,٨٩٣)	(٤٩٥,٦٨١,٤١٧)	٧	شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٩٠,٤٠٠,٥٤١	٤٢٧,٨٣٩,٩٨٦	٧	بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٣٣,٨٢٨	١,٥٤٤,٢٤٠		الأدوات المالية المشتقة المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٩٧٢,٢٤٤,٠٦١)	(٤,٨٩١,٠٦٧)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١,٠١٠,٥٩٣,٤٥١	-		المساهمات في رأس المال
(١٢٤,٢٢٩,٦٠٦)	(١٤٧,٩٤٢,٨٢٣)	١٦	توزيعات
٨٨٦,٣٦٣,٨٤٥	(١٤٧,٩٤٢,٨٢٣)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من من الأنشطة التمويلية
-	-		صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠		النقدية وما في حكمها في بداية السنة
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	١٢	النقدية وما في حكمها في نهاية السنة
			المعاملات غير النقدية
٨,٧١٣,٤٨٣	٢,٢٦٣,٢٦٣	١٦,١٢	توزيعات تمت تسويتها مقابل إيجار مستحق القبض
			تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

١. معلومات عامة

صندوق الراجحي ريت ("الصندوق" أو "ريت") هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تم إنشاؤه في ٣ رجب ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨ م). الصندوق مُدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وبدأ التداول في وحداته وفقاً لأنظمة ولوائح تداول بتاريخ ٣ رجب ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨ م). بلغ عدد الوحدات المصدرّة الأولى للصندوق ١٢٢,٢٠٠,٦٠٩ وحدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة وتنتج عن ذلك رأس مال قدره ١,٢٢٢,٠٠٦,٠٩٠ ريال سعودي. وخلال عام ٢٠١٩ م، وكجزء من زيادة إجمالي أصوله، أصدر الصندوق ٣٩,٦٥٦,٢٤٨ وحدة جديدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة بسعر إصدار قدره ٨,٨ ريال سعودي للوحدة. أصدر الصندوق خلال عام ٢٠٢٣ م ١١٣,٧٥٠,٦٤١ وحدة إضافية جديدة، للاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للوحدة بسعر إصدار ٨,٩٠ ريال سعودي للوحدة. وبذلك يبلغ إجمالي وحدات الصندوق المكتتب بها حالياً ٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨ وحدة، تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وأيضاً بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

يُدار الصندوق من قبل شركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٦٨١، ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٦٨-٠٧ بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٧ م. يتمثل الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق في توفير دخل دوري للمستثمرين فيه من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المُدرة للدخل في المملكة العربية السعودية. إن عنوان المكتب المسجل لمدير الصندوق هو طريق الملك فهد الفرعي، حي المروج، الرياض ١٢٢١٤، المملكة العربية السعودية.

يملك الصندوق حالياً محفظة متنوعة مكونة من ٢٠ عقاراً (٢٠٢٣ م: ٢١ عقاراً) في مختلف القطاعات مثل البيع بالتجزئة والتعليم والمكاتب التجارية والخدمات اللوجستية والرعاية الصحية.

يتم الاحتفاظ بكافة عقارات صندوق الراجحي ريت باسم شركة المخازن المميزة الثانية وشركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ("شركات ذات أغراض خاصة"). وتحتفظ الشركات ذات الأغراض الخاصة بهذه العقارات لصالح الملكية الانتفاعية للصندوق ولا تمتلك أي حقوق ملكية مسيطرة أو أي حصة في هذه العقارات.

قام الصندوق بتعيين شركة كسب المالية ("أمين الحفظ") للعمل كأمين حفظ للصندوق. يتم دفع أتعاب الحفظ من قبل الصندوق.

وخلال السنة، قام الصندوق بتحديث شروطه وأحكامه بتاريخ ٢٥ جمادى الأول ١٤٤٦ هـ (الموافق ١٤ نوفمبر ٢٠٢٤ م)

٢. اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، والتي تنص على متطلبات صناديق الاستثمار العقارية وصناديق الاستثمار العقارية المتداولة العاملة في المملكة العربية السعودية.

٣. أسس الإعداد

١,٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٢,٣ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية 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.

٣,٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية للصندوق. كما تم تقريب كافة المعلومات المالية إلى أقرب ريال سعودي، ما لم ينص على خلاف ذلك.

٤,٣ بيانات المقارنة

قام الصندوق بعرض بيانات المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

٤. الأحكام والتقديرات والمعلومات المحاسبية الهامة

خلال دورة الأعمال العادية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المصرح عنها للأصول والالتزامات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو أي فترات مستقبلية تتأثر بذلك. وفيما يلي بياناً بالأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية:

١,٤ الأحكام

معلومات حول الأحكام الصادرة عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها الأثر الأكثر أهمية على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية. تم تطبيق الأحكام في حالات تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار وتصنيف لعقود الإيجار.

١,١,٤ الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

يتم قياس خسائر الائتمانية المتوقعة كمخصص يساوي خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لأصول المرحلة الأولى، أو خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة لأصول المرحلة الثانية أو المرحلة الثالثة. ينتقل الأصل إلى المرحلة الثانية عندما تزداد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي. المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٩ لا يحدد ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تقييم ما إذا كانت المخاطر الائتمانية للأصل قد زادت بشكل كبير، يأخذ صندوق الاستثمار العقاري في الاعتبار المعلومات التطلعية النوعية والكمية المعقولة والمدعومة.

٢,٤ التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

١,٢,٤ الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية لحساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للأصول أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التغيير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية في الإيضاح ١,٨.

٢,٢,٤ الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على انخفاض في القيمة لجميع الاستثمارات العقارية في تاريخ كل تقرير. ويتم إجراء اختبار للتأكد من وجود انخفاض في قيمة الأصول عند وجود دليل على أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار سنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصول أو القيمة العادلة للوحدة المدرة للنقدية ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد الأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

وعند تقدير القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الملائم والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقويم ملائمة.

بالنسبة للاستثمارات العقارية، يتم إجراء تقييم في كل تاريخ تقرير لمعرفة ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً ربما لم تعد موجودة أو ربما تكون قد انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يقوم صندوق الاستثمار العقاري بتقدير القيمة القابلة للاسترداد الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد الأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. يكون العكس محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بهذا العكس في قائمة الربح أو الخسارة.

٣,٢,٤ الانخفاض في قيمة الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بالاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصومة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

٤. الأحكام والتقديرية والمعلومات المحاسبية الهامة (تتمه)

٢,٤ التقديرية والافتراضات غير المؤكدة (تتمه)

٣,٢,٤ الانخفاض في قيمة الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمه)

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على ثلاث مراحل. يتم تقدير معدلات خسارة الائتمان المتوقعة باستخدام مصفوفة المخصص بناءً على ملف مدفوعات الذمم المدينة قبل كل فترة مالية وخسائر الائتمان السابقة المقابلة المتكبدة خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. قام الصندوق بتحديد إجمالي الناتج المحلي باعتباره العامل الأكثر ملائمة، وعليه يقوم الصندوق بتعديل معدلات الخسارة السابقة بناءً على التغييرات المتوقعة في هذه العوامل.

يقوم الصندوق بالاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر عندما تكون هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي. ومع ذلك، إذا لم يكن هناك زيادة في مخاطر الائتمان على الأداة المالية بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي، فإن الصندوق يقيس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.

عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان على أداة مالية قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف الأولي، يفترض الصندوق أن مخاطر الائتمان على الأصل المالي قد زادت بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي عندما تكون الدفعات التعاقدية متأخرة عن موعد استحقاقها بأكثر من ٣٠ يوماً.

يعتبر الأصل المالي متعثر عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لذلك الأصل المالي. الدليل على أن الأصل المالي متعثر يتضمن بيانات يمكن ملاحظتها حول الأحداث التالية:

- من غير المحتمل أن يدفع المدين التزامه الائتماني للصندوق بالكامل، دون أن يلجأ الصندوق إلى إجراءات مثل فتح دعوى قانونية ضده. أو
- تجاوز الأصل المالي أكثر من ١٨٠ يوماً من تاريخ استحقاقه،

تُقسم طريقة خسارة الائتمان المتوقعة عرض إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمال التعثر عن السداد، الخسارة الناتجة عن التعثر، التعرض عند التعثر عن السداد. وفيما يلي وصفاً موجزاً لتلك الأجزاء:

احتمال التعثر عن السداد: يمثل احتمال التعثر على مدى أفق زمني معين. ويوفر تقديراً لاحتمال عدم تمكن المقترض من الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون.

الخسارة الناتجة عن التعثر: تعرف بأنها النسبة المئوية لمخاطر التعرض التي لا يتوقع استردادها في حالة التعثر عن السداد. وعادة ما يتم عرضها كنسبة مئوية من التعرض للتعثر عن السداد. تمثل تقديراً للخسارة الناتجة عن التعثر. ويتم تحديدها بالفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك المتوقع استلامها من قبل الجهة المقرضة بما في ذلك أية ضمانات.

التعرض عند التعثر عن السداد: يعرف بأنه الديون القائمة في وقت التعثر عن السداد. ويمثل تقدير التعرض لمعدل التعثر المستقبلي، مع الأخذ في الاعتبار التغييرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك عمليات سداد المبلغ الأصلي والعمولة والسحوبات المتوقعة على التسهيلات المتعهد بها.

اعتباراً من نهاية السنة المالية، يمتلك الصندوق ذمم إيجار مدينة كأصول مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. ويطبق الصندوق نهجاً عاماً في حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. وقد قام الصندوق بوضع مصفوفة مخصص تعتمد على تجربته التاريخية في الخسائر الائتمانية، معدلة للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن الإيجارات المستحقة القبض الخاصة بالصندوق في إيضاح ٦ وإيضاح ١٤، في هذه القوائم المالية.

٣,٤ مبدأ الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى مدير الصندوق أي علم بعدم تأكد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

٥. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية

١,٥ الأدوات المالية

١,١,٥ الأدوات المالية – الإعراف الأولي والقياس اللاحق

يتم إثبات الأصول المالية والإلتزامات المالية عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأدوات المالية. يتم إثبات عمليات شراء أو بيع الأصول المالية – التي تتطلب تسليم الأصول خلال الفترة الزمنية التي تنص عليها الأنظمة أو تلك المتعارف عليها بالسوق (المعاملات الاعتيادية) – بتاريخ التداول، أي التاريخ الذي يلتزم فيه الصندوق بشراء أو بيع الأصل.

(١) الأصول المالية

الإعراف الأولي والقياس

تصنف الأصول المالية، عند الاعتراف الأولي لها، كمقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة وبالقائمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتوقف تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الصندوق لإدارتها. ولتصنيف وقياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقويم بـ "اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والفائدة"، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية. يتم تصنيف وقياس الأصول المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة بالقائمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال. يشير نموذج أعمال الصندوق الخاص بإدارة الأصول المالية إلى كيفية إدارة هذه الأصول المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الأصول المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

عند الاعتراف الأولي، بالنسبة للاستثمار في الأسهم غير المحفوظ بها للمتاجرة، يجوز للشركة أن تختار بشكل غير قابل للنقض عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. ويتم إجراء هذا الاختيار على أساس كل استثمار على حدة.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق لها، تصنف الأصول المالية إلى الفئات التالية.

الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تقاس الأصول المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، وتخضع لاختبار الانخفاض في القيمة. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته. تشمل الأصول المالية للصندوق على النقدية وما في حكمها والذمم المدينة.

الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

تُقيد الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغييرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة. تشمل هذه الفئة أدوات حقوق الملكية.

إلغاء الاعتراف

يتم بشكل رئيسي إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من أصول مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوقه في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع التدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب اتفاقية "ترتيب تمريري" أو (أ) قام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) قيام الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن قام بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما يقوم الصندوق بتحويل حقوقه لاستلام التدفقات النقدية من أصل ما أو الدخول في ترتيبات تمرير، فإنه يقوم بتقييم إذا ما، وإلى أي مدى، احتفظت بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية ولم يتم بتحويل أو الاحتفاظ بصورة جوهريّة بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم يحوّل سيطرتها على الأصل، ويستمر الصندوق في الاعتراف بالأصل المحول إلى المدى الذي تستمر علاقة الصندوق به. وفي تلك الحالة يستمر الصندوق بالاعتراف أيضاً بالالتزامات المرتبطة بالأصل. ويقاس الالتزام المرتبط والأصل المحول على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظ بها الصندوق.

٥. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمه)

١,٥ الأدوات المالية (تتمه)

١,١,٥ الأدوات المالية – الإعراف الأولي والقياس اللاحق (تتمه)

٢ الإلتزامات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

تشتمل الإلتزامات المالية الخاصة بالصندوق على المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والمصاريف مستحقة الدفع والالتزامات الأخرى. يتم قياس الإلتزامات المالية بالتكلفة المطفأة.

القياس اللاحق

الإلتزامات المالية بالتكلفة المطفأة

تتعلق هذه الفئة كثيراً بالصندوق. بعد الاعتراف الأولي لها، تقاس الإلتزامات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالإلتزامات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل العمولة الفعلي. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة.

إلغاء الإعراف

يتم إلغاء الاعتراف بالإلتزامات المالية عند سداد الإلتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل الإلتزامات المالية بأخرى من نفس الجهة المفرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط الإلتزامات الحالية بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن اثبات الإلتزامات الأصلية واثبات التزامات جديدة. يتم اثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة.

٣ مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الأصول والإلتزامات المالية ويدرج الصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لمقاصة الإلتزامات مع الإلتزامات على أساس الصافي أو بيع الأصول وتسديد الإلتزامات في آن واحد. ولا ينطبق ذلك عموماً على اتفاقيات المقاصة الرئيسية مالم يتعثر أحد أطراف الاتفاقية، ويتم عرض الأصول والإلتزامات ذات العلاقة بالإجمالي في قائمة المركز المالي.

٢,١,٥ تصنيف الأصول والإلتزامات كمتداولة وغير متداولة

يقوم الصندوق بإظهار الأصول والإلتزامات في قائمة المركز المالي كمتداولة / غير متداولة. يعتبر الأصل متداول عندما يكون:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفدها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية. أو
- عندما تكون النقدية وما في حكمها ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية التزامات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.
- تصنف كافة الأصول الأخرى كأصول غير متداولة.

تعتبر الإلتزامات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط للمنشأة لتأجيل سداد الإلتزامات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية. إن شروط الإلتزام التي ينتج عنها، بناءً على خيار الطرف المقابل تسويتها عن طريق إصدار أدوات حقوق ملكية، لا تؤثر على تصنيفها.
- تصنف كافة الإلتزامات الأخرى كإلتزامات غير متداولة.

٣,١,٥ النقدية وما في حكمها

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تتكون النقدية وما في حكمها من الأرصدة لدى البنوك.

٥. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمه)

١,٥ الأدوات المالية (تتمه)

٤,١,٥ القروض

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملات المتكبدة. تُدرج القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة، ويتم إثبات أي فروقات بين المتحصلات (صافي تكاليف المعاملات) وقيمة الاسترداد كنتكلفة تمويل على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

يتم الاعتراف بالأتعاب المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات للقروض إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل سحب جزء من التسهيل أو سحبه بالكامل. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الأتعاب حتى حدوث عملية السحب.

يتم حذف القروض من قائمة المركز المالي عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للإلتزامات المالية التي تم إلغائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك الأصول غير النقدية المحولة أو الإلتزامات التي تم التعهد بها، يتم تسجيلها في الربح أو الخسارة كإيرادات أو تكاليف تمويل أجنبي.

تصنف القروض ضمن الإلتزامات المتداولة ما لم يكن لدى الصندوق حق غير مشروط في تأجيل سداد الإلتزامات لمدة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي.

٢,٥ قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية مثل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصول ما أو دفعه عند تحويل التزامات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الأصول أو تحويل الإلتزامات ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصول أو الإلتزامات، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للأصول أو الإلتزامات.

تقاس القيمة العادلة للأصول أو الإلتزامات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الأصول والإلتزامات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالح اقتصادية لهم.

يستخدم الصندوق طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

يتم تصنيف كافة الأصول والإلتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لأصول أو التزامات مماثلة.
- المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة القابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى الثالث: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة غير القابلة للملاحظة.

بالنسبة للأصول والإلتزامات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية. يقوم الصندوق بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر وقياس القيمة العادلة غير المتكرر.

وبتاريخ كل تقرير، يقوم الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الأصول والإلتزامات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. ولأغراض هذا التحليل، يقوم الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى. كما يقوم الصندوق أيضاً بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل فئة من فئات الأصول والإلتزامات مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً. ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الأصول والإلتزامات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصول والإلتزامات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح (٧).

٥. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمه)

٣,٥ الانخفاض في قيمة الأصول غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأصول غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصا تكاليف البيع والقيمة الحالية. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المُدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٤,٥ الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المكتملة التي يتم الاحتفاظ بها بغرض كسب إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما. تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على التكلفة المتعلقة باستبدال جزء من العقارات الاستثمارية القائمة عند تكبد تلك التكلفة في حالة الوفاء بمعايير الاعتراف.

تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية، إن وجدت، للاستثمارات العقارية على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول. ويتم إظهار الأراضي بالتكلفة. تم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في إيضاح ١٠ و ١٣ حول هذه القوائم المالية.

٥,٥ المصروفات المستحقة والالتزامات الأخرى

يتم الاعتراف بمبديا بالمصاريف المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

٦,٥ أصول العقود

تدرج الإيرادات المثبتة بالزيادة عن قيمة الفواتير، إن وجدت، ضمن الأصول المتداولة كإيرادات إيجار مستحقة ويتم تسويتها في الفترة اللاحقة عند إصدار الفواتير.

٧,٥ التزامات العقود

تدرج الإلتزامات المقدمة التي تزيد عن قيمة الإيرادات المثبتة، إن وجدت، ضمن الإلتزامات المتداولة كإيرادات إيجار مؤجلة، ويتم إثباتها كإيرادات في الفترة اللاحقة عند تقديم خدمة الإيجار ذات الصلة.

٨,٥ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون للصندوق التزام حالي (قانوني أو استدلاي) نتيجة للأحداث السابقة، ومن المحتمل أن تدفق الموارد المطلوب لتسوية الإلتزام ويمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الإلتزام.

٩,٥ الزكاة

الزكاة هي التزام علي مالكي الوحدات، ولا يتم عرضها في القوائم المالية للصندوق.

١٠,٥ الاعتراف بالإيرادات

تتكون إيرادات الصندوق بشكل رئيسي من إيرادات عقود الإيجار التشغيلية.

إيرادات الإيجار من تأجير العقارات الاستثمارية

كمؤجر:

عندما يعمل الصندوق كمؤجر، فإنه يحدد عند بداية عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي.

لتصنيف كل عقد إيجار، يقوم الصندوق بإجراء تقييم شامل لما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت العرضية لملكية الأصل الأساسي. إذا كان الأمر كذلك، فإن عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي، وإذا لم يكن الأمر كذلك، فهو عقد إيجار تشغيلي. وكجزء من هذا التقييم، يأخذ الصندوق في الاعتبار بعض المؤشرات مثل ما إذا كان عقد الإيجار يشمل الجزء الأكبر من الحياة الاقتصادية للأصل. لقد قدر الصندوق أن جميع عقود الإيجار الخاصة به هي عقود إيجار تشغيلية.

يتم إدراج العقارات المؤجرة بموجب عقود الإيجار التشغيلي ضمن العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي. يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز على مدى فترة الإيجار، على أساس القسط الثابت، كتخفيض في إيرادات الإيجار.

٥. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمه)

١١,٥ أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق، على أساس يومي، بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بمعدل ٠,٨% سنويًا من إجمالي قيمة أصول الصندوق بناءً على التقييم الأخير بعد خصم مصاريف الصندوق ويتم دفعها على أساس ربع سنوي.

١٢,٥ أتعاب الحفظ

يقوم الصندوق بدفع أتعاب حفظ سنويًا وتُستحق على أساس يومي وتُدفع على أساس ربع سنوي لأمين حفظ الصندوق.

١٣,٥ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

يحق لمجلس الإدارة الحصول على أتعاب عن كل اجتماع سنويًا، وتُستحق شهريًا وتُدفع سنويًا لأعضاء مجلس إدارة الصندوق.

١٤,٥ توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح على حاملي الوحدات في الصندوق كإلتزامات في القوائم المالية للصندوق في الفترة التي يتم فيها الموافقة على توزيعات الأرباح. لدى الصندوق سياسة توزيع أرباح على أساس نصف سنوي بما لا يقل عن ٩٠% من صافي أرباحه، ولا يشمل الربح الناتج عن بيع الأصول العقارية الأساسية.

١٥,٥ صافي قيمة الأصول

يتم احتساب صافي قيمة الأصول لكل وحدة والمفصح عنها في القوائم المالية وذلك بقسمة صافي أصول الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

١٦,٥ أتعاب المعاملات

يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب معاملات لمرة واحدة بمعدل ١% على سعر الشراء أو البيع للأصول العقارية.

١٧,٥ تكلفة التمويل

يتم إثبات كافة تكاليف التمويل في الربح أو الخسارة للفترة التي يتم تكبدها فيها.

١٨,٥ المصروفات الأخرى

تتضمن المصاريف الأتعاب القانونية والمحاسبية وأتعاب المراجعة والأتعاب الأخرى، ويتم إثباتها في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها على أساس الاستحقاق.

٥. المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمه)

١٩,٥ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والسارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٤م تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة وطرق الاحتساب المتبعة مع تلك المستخدمة للسنة المالية السابقة، فيما عدا البنود المبينة أدناه:

التاريخ	الوصف
١ يناير ٢٠٢٤م	تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ - عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستئجار
١ يناير ٢٠٢٤م	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ بشأن اتفاقيات تمويل الموردين
١ يناير ٢٠٢٤م	تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - الالتزامات غير المتداولة مع التعهدات
١ يناير ٢٠٢٤م	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - عرض القوائم المالية - تصنيف الإلتزامات كمتداولة وغير متداولة
١ يناير ٢٠٢٤م	المعيار الدولي للتقرير المالي ١، "المتطلبات العامة للإفصاح عن الاستدامة-
١ يناير ٢٠٢٤م	المعلومات المالية ذات الصلة
١ يناير ٢٠٢٤م	المعيار الدولي للتقرير المالي ٢، "الإفصاحات المتعلقة بالمناخ"

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

٢٠,٥ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات السارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٥م ولم يتم تطبيقها إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية لم تدخل حيز النفاذ بعد ومن غير المتوقع أن يكون لها أي أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق. فيما يلي بيانًا بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم تدخل حيز النفاذ بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق. يعترف الصندوق تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إن وجدت، عندما تدخل حيز النفاذ.

التاريخ	المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات
١ يناير ٢٠٢٥م	صعوبة صرف العملات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١).
١ يناير ٢٠٢٧م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ بشأن العرض والإفصاح في القوائم المالية.
١ يناير ٢٠٢٧م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ بشأن المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة.
تاريخ النفاذ لم يُحدد بعد	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ بشأن القوائم المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ بشأن الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة.

٦. دخل الإيجار المستحق القبض، صافي

يمثل هذا الحساب ذمم الإيجار المدينة من الاستثمارات العقارية وفقًا لشروط اتفاقيات الإيجار المقابلة. كما أن ذمم الإيجار المدينة متداولة بطبيعتها، ويتم تسويتها خلال فترة زمنية قصيرة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	دخول إيجار مستحق القبض
ريال سعودي	ريال سعودي	يُخصم: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٥٩,٧٥٠,٩١٥	٥١,٩٢٤,٢٦٢	
(١٦,١٢٠,٩١٩)	(١٦,٥٦٧,١١٧)	
٤٣,٦٢٩,٩٩٦	٣٥,٣٥٧,١٤٥	

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٦. دخل الإيجار المستحق القبض، صافي (تتمه)

وفيما يلي تحليلًا بأعمار ذم الإيجار المدينة كما في تاريخ إعداد القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	أقل من ٣٠ يوم ما بين ٣١ إلى ١٨٠ يومًا أكثر من ١٨٠ يومًا
٥,٣٥٣,٣١٢	٢,٢١٤,٥٧٩	
٣٣,٣٥٥,٤٠١	٢٥,٣٢٥,٩٩٢	
٢١,٠٩٢,٢٠٢	٢٤,٣٨٣,٦٩١	
٥٩,٧٥٠,٩١٥	٥١,٩٢٤,٢٦٢	

فيما يلي بيان بحركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	في بداية السنة المحمل خلال السنة في نهاية السنة
(١٤,٥٩٧,٤٢٥)	(١٦,١٢٠,٩١٩)	
(١,٥٢٣,٤٩٤)	(٤٤٦,١٩٨)	
(١٦,١٢٠,٩١٩)	(١٦,٥٦٧,١١٧)	

٧. الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يمثل استثمارًا في صندوق مشترك يُدار من قبل مدير الصندوق (طرف ذو علاقة) ويتضمن ما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	مدبر الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي للإدخار والسيولة بالريال السعودي*	الراجحي المالية	١٤٨,٠٠٩	٥٩,١٦٦,٣٦٧	٦١,٩٧٥,٦٦٢
صندوق الراجحي للعوائد	الراجحي المالية	٦٤,٢٩٢,٤٥٧	٦٧,٥١١,٧٧٤	٦٨,١٣٠,٧١٧
		٦٤,٤٤٠,٤٦٦	١٢٦,٦٧٨,١٤١	١٣٠,١٠٦,٣٧٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	مدبر الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي للإدخار والسيولة بالريال السعودي*	الراجحي المالية	١٧٨,٣٩٧	٥٧,٠٢٤,٩٨٢	٥٨,٧١٤,٣٦٣

* اعتبارًا من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، اشتمل حساب الاستثمار في صندوق الراجحي للعوائد على مبلغ ٣٥,١٥١,٦٩٦ ريال سعودي في الحساب النقدي.

في ٦ يونيو ٢٠٢٣ م، أعلن مدير الصندوق عن تحديث الشروط والأحكام وتغيير اسم الصندوق من "صندوق الراجحي للسلع - بالريال سعودي" إلى "صندوق الراجحي للإدخار والسيولة بالريال السعودي".

فيما يلي بيان الحركة في الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	في بداية السنة مشتريات خلال السنة مبيعات خلال السنة ربح محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ربح غير محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في نهاية السنة
٨٦,٣٣٧,٨٨١	٥٨,٧١٤,٣٦٣	
١٦٠,٣٥٤,٨٩٣	٤٩٥,٦٨١,٤١٧	
(١٩٠,٤٠٠,٥٤١)	(٤٢٧,٨٣٩,٩٨٦)	
١,٩٨٢,١٨٣	١,٨١١,٧٢٤	
٤٣٩,٩٤٧	١,٧٣٨,٨٦١	
٥٨,٧١٤,٣٦٣	١٣٠,١٠٦,٣٧٩	

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

يتم الاحتفاظ بكافة الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة باسم شركة المخازن المميزة الثانية وشركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ("شركات ذات غرض خاص"). وتحتفظ الشركات ذات الغرض الخاص بهذه الاستثمارات لصالح الملكية الانتفاعية للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي حصة في الاستثمارات.

٨. الاستثمارات العقارية، صافي

فيما يلي ملخصًا بمكونات الاستثمارات العقارية كما بتاريخ التقرير:

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

القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٨. الاستثمارات العقارية (تتمه)

١,٨ - لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني التي يزيد عمرها عن ٣٣ سنة. ويَحْمَل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك، أي التكلفة ناقصًا القيمة المتبقية.

٢,٨ - يتم الاحتفاظ بكافة عقارات صندوق الراجحي ريت باسم شركة المخازن المميزة الثانية وشركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ("شركات ذات غرض خاص"). وتحتفظ الشركات ذات الغرض الخاص بهذه العقارات لصالح الملكية الانتفاعية للصندوق ولا تمتلك أي حقوق ملكية مسيطرة أو أي حصة في هذه العقارات.

٣,٨ - تم اختبار العقارات الاستثمارية للتحقق من وجود انخفاض في قيمتها وتبين لمدير الصندوق أن القيمة الدفترية لبعض العقارات اقل من قيمتها القابلة للاسترداد، بناءً على متوسط القيمة العادلة التي حددها المقيّمون المستقلون بتاريخ إعداد القوائم المالية. وعليه، قام مدير الصندوق بتكوين مخصص انخفاض القيمة بمبلغ ٦٥,٣٨٦,٦٦٩ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: مخصص انخفاض القيمة قدره ٥,٦٨٧,٨٨٧ ريال سعودي) لتعديل قيمة العقارات الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد. وقد تم الإفصاح عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم هذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر في إيضاح ١٣.

٤,٨ - بلغ صافي إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية ٢٣٧,٦٩٤,٦٢٤ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٢٠٢٣ م: ١٩٢,٠٦٦,٨١٣ ريال سعودي). خلال عام ٢٠٢٣ م، تكبد الصندوق بعض التكاليف مقابل إصلاحات عقار الأندلس التي تم استردادها من المستأجر بمبلغ ٤٤,٢١٠ ريال سعودي والتي يتم تسجيلها كإيرادات أخرى.

٥,٨ - تمثل الاستثمارات العقارية عشرون عقارًا (٢٠٢٣ م: واحد وعشرون). وفيما يلي تفاصيل هذه العقارات الاستثمارية:

العقارات	نوع اتفاقية الإيجار
١. الرياض افنيو، الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
٢. مركز الحناكي، جدة	عقد إيجار ثلاثي صافي - القطاع التجاري
٣. مدارس رواد الخليج العالمية، الدمام	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
٤. لولو هايبر ماركت - الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
٥. مدارس رواد الخليج العالمية، الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
٦. بنده مروه، جدة	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
٧. بلو تاور، الخبر	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
٨. مستشفى صحة السلام الطبي، الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع الرعاية الصحية
٩. مدارس الفارس العالمية، الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
١٠. مستودعات اللؤلؤة، الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع الخدمات اللوجستية
١١. مول الواحة، الخرج	عقد إيجار ثلاثي صافي - القطاع التجاري
١٢. الأندلس، جدة	متعدد المستأجرين - القطاع التجاري
١٣. الأحساء سكوير، الرياض	متعدد المستأجرين - قطاع البيع بالتجزئة
١٤. النرجس بلازا، الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
١٥. مستودعات لولو المركزية، الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
١٦. بنده، خميس مشيط	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
١٧. راما بلازا، الرياض	متعدد المستأجرين - قطاع البيع بالتجزئة
١٨. بنده مدائن الفهد، جدة	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
١٩. بنده الروضة، جدة	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
٢٠. مدارس براعم رواد الخليج العالمية، الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم

٦,٨ - في ٢٥ نوفمبر ٢٠٢٤ م، أكمل الصندوق عملية بيع عقار الأنوار الواقع في الرياض، بمساحة إجمالية قدرها ٩,٩٨١,٧٦ متر مربع. تم تنفيذ هذه الصفقة وفقًا لاتفاقية البيع والشراء. كانت القيمة الدفترية للعقار عند البيع ٤٦,٣٤١,٥٥٩ ريال سعودي، وتلقى الصندوق عائدات قدرها ٦٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مما أسفر عن تحقيق ربح من عملية البيع بقيمة ١٧,٦٥٨,٤٤١ ريال سعودي.

٩. أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يستخدم الصندوق الأدوات المالية المشتقة، مثل مقايضات معدلات الربح، للتحوط من مخاطر معدلات الربح. يتم الاعتراف مبدئياً بهذه الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم تسجيل المشتقات المالية كأصول مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكإلتزامات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة. يتم إثبات الربح / الخسارة الناتجة في قائمة الدخل الشامل.

في ١٢ أكتوبر ٢٠٢٢ م، أبرم الصندوق عقد مقايضة معدل ربح بقيمة اسمية قدرها ١٩٣ مليون ريال سعودي من أجل تثبيت هامش ربح التسهيل. يسري العقد بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٢٣ م. الغرض من العقد هو إدارة مخاطر التدفق النقدي للصندوق.

١٠. الأثر على صافي قيمة الأصول في حالة تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

طبقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تقييم يتم إجراؤهما من قبل مُقيمين مستقلين. وكما هو منصوص عليه في الأحكام والشروط الخاصة بالصندوق، يتم احتساب صافي قيمة الأصول المعلن عنه على أساس القيمة السوقية التي يتم الحصول عليها. ومع ذلك، وفقاً للسياسات المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل اثنين من الخبراء الذي تم اختيارهم لتقييم كل عقار من العشرون عقاراً. والمقيمون الذين قاموا بتقييم هذه العقارات هم شركة نايت فرانك للتقييمات العقارية وشركة باركود للتقييم (٢٠٢٣ م: شركة نايت فرانك للتقييمات العقارية وشركة باركود للتقييم). وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي تم تقييمها. تم تطبيق طرق التقييم وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة مؤخراً عن مجلس معايير التقييم الدولية والمطبقة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). وتشمل هذه الطرق كلا من طريقة رسمة الدخل والتكلفة الاستبدالية المتناقصة.

١٠،١٠ فيما يلي بيان تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:

المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٣,١٤١,١٣٦,٥٠٠	٣,٣٤٠,١٠٣,٠٠٠	٢,٩٤٢,١٧٠,٠٠٠	استثمارات عقارية
المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٣,١١٩,٠٤٠,٠٠٠	٣,٣٣٤,٠٨٠,٠٠٠	٢,٩٠٤,٠٠٠,٠٠٠	استثمارات عقارية

استخدم مدير الصندوق متوسط عمليتي التقييم لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. تم تقييم الاستثمارات العقارية بعد الأخذ بعين الاعتبار عدد من العوامل، منها مساحة العقار ونوعه وطرق التقييم باستخدام مدخلات جوهرية غير قابلة للملاحظة، بما في ذلك التحليل المالي وتحليل تقسيم قطع الأراضي، وطريقة الدخل، وطريقة القيمة قيد الاستخدام. كما تم عرض تحليل القيمة العادلة والتكلفة للاستثمارات العقارية في إيضاح ٢،١٠. وتم الإفصاح عن المدخلات المستخدمة في المستوى الثالث من مستويات القيمة العادلة أعلاه في إيضاح ١٣.

١٠. الأثر على صافي قيمة الأصول في حالة تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمه)

٢,١٠ فيما يلي بيان الأرباح غير المحققة علي الاستثمارات العقارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	
٣,١١٩,٠٤٠,٠٠٠ (٣,٠١١,٩٤٧,٠١٣)	٣,١٤١,١٣٦,٥٠٠ (٢,٩٨٦,٠٤٨,١٢٢)	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (إيضاح ١٠,١) يُخصم: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية (إيضاح ٨)
١٠٧,٠٩٢,٩٨٧	١٥٥,٠٨٨,٣٧٨	صافي الأثر بناءً على تقييم القيمة العادلة
٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	وحدات مصدره (بالعدد)
٠,٣٩	٠,٥٦	الأثر على حصة كل وحدة بناءً على تقييم القيمة العادلة (بالريال السعودي)

٣,١٠ فيما يلي بيان بصافي قيمة الأصول باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	
٢,٢١٣,٧٣٩,٥٢٩ ١٠٧,٠٩٢,٩٨٧	٢,٢٥٠,٧٨٠,٣١٨ ١٥٥,٠٨٨,٣٧٨	صافي قيمة الأصول بالتكلفة المعروضة في هذه القوائم المالية صافي الأثر بناءً على عمليات تقييم العقارات (إيضاح ٢,١٠)
٢,٣٢٠,٨٣٢,٥١٦	٢,٤٠٥,٨٦٨,٦٩٦	صافي الأصول بناءً على القيمة العادلة

٤,١٠ فيما يلي بيان صافي قيمة الأصول لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	
٨,٠٣ ٠,٣٩	٨,١٧ ٠,٥٦	صافي قيمة الأصول بالتكلفة المعروضة في هذه القوائم المالية الأثر على صافي قيمة الأصول للوحدة نتيجة الخسارة غير المحققة بناءً على عمليات التقييم (إيضاح ٢,١٠)
٨,٤٢	٨,٧٣	صافي الأصول بناءً على القيمة العادلة

١١. المصروفات المستحقة والالتزامات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	
٢,٤٣٥,٥٢٦	١,٨٢٣,٢٣٩	الذمم الدائنة والمصروفات المستحقة
٢,٤٢٩,٥١٤	٥,٩٤٣,٢٥٨	مصاريف إدارة عقارات مستحقة
١,٤٤٦,٧٢٠	١,٢١١,٤٣٧	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
٢٢٦,٨١٨	١٩٣,٣٩١	التزامات أخرى
٦,٥٣٨,٥٧٨	٩,١٧١,٣٢٥	

١٢. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

تشمل الأطراف ذات العلاقة بالصندوق مدير الصندوق، ومصرف الراجحي (باعتباره المساهم في شركة الراجحي المالية)، والصندوق الذي يديره مجلس إدارة الصندوق، وشركة كسب المالية (باعتبارها أمين حفظ الصندوق)، وشركة الخليج للتدريب والتعليم (باعتبارها مالك الوحدات الرئيسي في الصندوق)، وأي جهة لديها القدرة على السيطرة على جهة أخرى أو ممارسة أثر جوهري عليها في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية.

يقوم الصندوق خلال دورة أعماله العادية بإجراء معاملات مع الأطراف ذات علاقة. وتخضع المعاملات مع الأطراف ذات علاقة لقيود تحددها الشروط والأحكام. ويتم الإفصاح عن كافة المعاملات مع الأطراف ذات علاقة إلى مجلس إدارة الصندوق.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تمتلك شركة الخليج للتدريب والتعليم ("مدير لصندوق") ٢٦,٦٩٥,٥١١ وحدة (٢٠٢٣م: ٢٦,٦٩٥,٥١١ وحدة) وتمتلك شركة الخليج للتدريب والتعليم (طرف ذو علاقة) ١٦,١٦٦,١٦٦ وحدة (٢٠٢٣م: ١٦,١٦٦,١٦٦ وحدة).

فيما يلي بيان المعاملات الهامة مع الاطراف ذات العلاقة الهامة التي أجراها مدير الصندوق خلال السنة والأرصدة الناتجة عن تلك المعاملات:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	مبلغ المعاملة		الرصيد مدين / (دائن)	
		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر
		ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
شركة الراجحي المالية	أتعاب إدارة	٢٠,٧٠٤,٧٥٠	٢٤,٨٨٣,١٢٨	(٢,١٣٨,١٠٨)	(٦,٦١٥,٠٢٧)
مصرف الراجحي	تكلفة التمويل رصيد البنك** تسهيلات مرابحة – غير متداولة***	٥٢,١٦٥,١٢٠	٥٤,٨٤٤,٨٦٥	(٧,٤٥٩,٥١٠) ١٢٥,٠٠٠	(٧,٤٤٥,٣٨٤) ١٢٥,٠٠٠
كسب المالية	أتعاب امين حفظ *	١٨٥,٠٠٠	١٨٥,٠٠٠	(٥٠,٥٠٦)	(٩٢,٥٠٠)
أعضاء مجلس الإدارة	أتعاب إشراف مجلس الإدارة	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	(٩٠,٠٠٠)	(١٥٠,٠٠٠)
صندوق الراجحي للدخار والسيولة بالريال السعودي	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٢٧,٦٢٣,٥١٨)	٣,٢٦١,٢٩٩	٥٨,٧١٤,٣٦٣	٦١,٩٧٥,٦٦٢
صندوق الراجحي للعوائد	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٦٨,١٣٠,٧١٧	-	٦٨,١٣٠,٧١٧
شركة الخليج للتدريب والتعليم	توزيعات تمت تسويتها مقابل دخل إيجار مستحق القبض	٨,٧١٣,٤٨٣	٢,٢٦٣,٢٦٣	-	-
	دخل إيجار	٣٦,٧٧٣,٧٥٠	٣٦,٨٨٨,٠١٣	-	-

* يقوم الصندوق بدفع أتعاب امين الحفظ وقدرها ١٨٥,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا وتُستحق على أساس يومي وتُدفع على أساس ربع سنوي لأمين الحفظ، رسوم الحفظ المستحقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م هي ٩٢,٥٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٣م: ٥٠,٥٠٦ ريال سعودي).

** يتم الاحتفاظ بالرصيد لدى البنك وقدره ١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي) لدى مصرف الراجحي باسم الشركات ذات الغرض الخاص لصالح الصندوق.

١٢. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصنتها (تتمة)

***تحمل الصندوق قرضًا بمبلغ ٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠ ريال سعودي من صندوق الراجحي لعقارات الدخل، الذي تم تحويله إلى صندوق استثمار عقاري (ريت) من خلال مساهمة عينية في عام ٢٠١٨. تم سحب القرض على شريحتين: الشريحة الأولى بمبلغ ٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، والشريحة الثانية بمبلغ ١٤٥,٤٠٦,٦٠٠ ريال سعودي. تم تخصيص هذا القرض لشركة المخازن المميزة الثانية، وهي شركة ذات غرض خاص تعمل بالنيابة عن الصندوق. وتستمر شركة المخازن المميزة الثانية في خدمة التزامات هذه القروض. كما أن الشريحة الأولى من القرض مضمونة برهن مبنى مكتبة جرير، ومبنى المطلق، وأنوار مول، والنرجس مول، وراما مول. والشريحة الثانية من القرض مضمونة برهن مبنى مدرسة الفارس العالمية.

تم تجديد الشريحة الأولى بنجاح عند استحقاقها في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٠م لفترة إضافية مدتها ٥ سنوات بمعدل ثابت على أن يكون ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٥م هو تاريخ استحقاق أصل المبلغ.

في ٢٣ مارس ٢٠٢١م، حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ١٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي تبلغ مدته ٥ سنوات. وخلال مدة تسهيلات المرابحة، سيتم سداد الربح على أساس نصف سنوي مع سداد أصل المبلغ على دفعة واحدة في نهاية مدة التسهيل. يتم استخدام هذه التسهيلات لإعادة تمويل شريحة القرض الحالية التي كان تاريخ استحقاقها في ٢٣ مارس ٢٠٢١م. وقد تم بالفعل رهن عقارات الصندوق المدرة للدخل للشريحة الحالية، بالإضافة إلى تقديم سند اذني كضمان ويحمل التسهيل معدل ربح متغير لمدة ٦ أشهر على أساس سايبور زائدًا هامش ربح.

يتم سداد تكلفة التمويل على مدى خمس سنوات على أساس نصف سنوي على كلتا الشريحتين المذكورتين أعلاه.

في ٣٠ أكتوبر ٢٠١٨م، حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي التابع لمدير الصندوق. ويحمل التسهيل معدل ربح متغير لمدة ٣ أشهر على أساس سايبور زائدًا هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات. تم إغلاق هذه التسهيلات ودمجها مع التسهيلات الأخرى في ٩ فبراير ٢٠٢٠م.

في ١٩ أغسطس ٢٠١٩م، حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ٥٧,٥٥١,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي. ويحمل التسهيل معدل ربح متغير لمدة ٦ أشهر على أساس سايبور زائدًا هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

في ٦ نوفمبر ٢٠١٩م، حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ١١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، التابع لمدير الصندوق. ويحمل التسهيل معدل ربح متغير لمدة ٣ أشهر على أساس سايبور زائدًا هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات. تم إغلاق التسهيلات ودمجها مع التسهيلات الأخرى في ٣ فبراير ٢٠٢٠م.

في ١٨ ديسمبر ٢٠١٩م، حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ٩٢,٣٠٢,٥٠٨ ريال سعودي من مصرف الراجحي. ويحمل التسهيل معدل ربح متغير لمدة ٦ أشهر على أساس سايبور زائدًا هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

في ٢٢ ديسمبر ٢٠١٩م، حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ٦٥,٨٨٤,٩٩٩ ريال سعودي من مصرف الراجحي ويحمل التسهيل معدل ربح متغير لمدة ٦ أشهر على أساس سايبور زائدًا هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

في ٤ فبراير ٢٠٢٠م، تم إغلاق التسهيل السابق وتقسيمه إلى تسهيلين بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي و ١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي. في ٩ فبراير ٢٠٢٠م، تم دمج التسهيل الجديد بقيمة ١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي مع التسهيل الحالي البالغ ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي ليصبح إجمالي التسهيلات الجديدة ٧٥,٦٠٩,٠٠٠ ريال سعودي. ويبلغ معدل الربح المتغير للتسهيلات لمدة ٦ أشهر على أساس سايبور زائدًا هامش الربح، وتبلغ مدتها ٧ سنوات. كما أن المبالغ المسحوبة أعلاه مضمونة برهن مستودعات اللؤلؤة، ومستودعات لولو المركزية، وبنده مدائن والاندلس جده وبنده خميس مشيط.

في ٧ فبراير ٢٠٢٢م، حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ١٠٥,١٤٥,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، والتي تم استخدامها للاستحواذ على الواحة مول ودفع تكاليف المعاملات ذات الصلة. وتحمل التسهيلات معدل ربح متغير لمدة ٦ أشهر على أساس سايبور زائدًا هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

١٣. قياس القيمة العادلة

تتكون الأصول المالية من دخل الإيجار مستحق القبض والأصول الأخرى. وتتكون الإلتزامات المالية من دخل الإيجار المؤجل وأتعاب الإدارة المستحقة. إن القيمة العادلة للأصول المالية والإلتزامات المالية لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية والعقارات الاستثمارية المفصح عنها كما في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)	-	١٣٠,١٠٦,٣٧٩	١٣٠,١٠٦,٣٧٩
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١٠)	-	-	٣,١٤١,١٣٦,٥٠٠
الإجمالي	-	١٣٠,١٠٦,٣٧٩	٣,٢٧١,٢٤٢,٨٧٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)	-	٥٨,٧١٤,٣٦٣	٥٨,٧١٤,٣٦٣
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١٠)	-	-	٣,١١٩,٠٤٠,٠٠٠
الإجمالي	-	٥٨,٧١٤,٣٦٣	٣,١٧٧,٧٥٤,٣٦٣

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط باستخدام طرق التقييم. وتزيد طرق التقييم هذه من استخدام بيانات السوق القابلة للملاحظة وتعتمد بأقل قدر ممكن على التقديرات الخاصة بالمنشأة. وإذا كانت جميع المدخلات الهامة المطلوبة لقياس القيمة العادلة لأداة ما قابلة للملاحظة، فإنه يتم إدراج الأداة ضمن المستوى الثاني. في حالة عدم استناد واحد أو أكثر من المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة، يتم إدراج الأداة ضمن المستوى الثالث. إن التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه المدخلات يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبنود في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل إلى مدخلات ملحوظة هامة، وبالتالي يتم تصنيفها ضمن المستوى الثاني من تسلسل القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

لم يكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

بالنسبة للأصول غير المدرجة بالقيمة العادلة ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العادلة، تم إجراء تقييم الاستثمارات العقارية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الدخل بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٨,٧٥% - ١١,٥٠%).

معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٧% - ٩%).

التدفقات النقدية الإيجابية المستقبلية بناءً على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها ومدى جودتها والمدعومة بالشروط الواردة في أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة.

معدلات الشواغر المقدرة بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.

تكاليف الصيانة بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدر له.

القيمة النهائية في ضوء الافتراضات المتعلقة بتكاليف الصيانة ومعدلات الشواغر وإيجارات السوق.

لم تطرأ أي تغييرات على طرق التقييم خلال السنة.

١٤. الأدوات المالية وإدارة المخاطر

إن أنشطة الصندوق تعرضه لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل بالصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية، والحد من الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تشتمل الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي على النقدية وما في حكمها ودخل الإيجار مستحق القبض والاستثمار المقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع والقروض. ويتم الإفصاح عن طرق الإثبات الخاصة المتبعة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل بند.

١٤.١ مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق طرف ما في أداة مالية في الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان بشأن البنود التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	النقد وما في حكمه دخل إيجار مستحق القبض - صافي (إيضاح ٦) أصول عقود
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	
٥٩,٧٥٠,٩١٥	٣٥,٣٥٧,١٤٥	
١٩,٧٤٤,٥٧٦	٣٣,٤٦٢,٤٥٣	

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر التي يتعرض لها دخل الإيجار مستحق القبض بناءً على مصفوفة الخسائر الائتمانية المتوقعة للصندوق.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م الخسائر الائتمانية المتوقعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م الخسائر الائتمانية المتوقعة	أقل من ٣٠ يوم من ٣١ إلى ١٨٠ يوماً أكثر من ١٨٠ يوماً
٥١٢,٢٣٢	٥٤,٤٢٤	
٥,٠٦٢,٥٨٤	٤,٣٢٠,٨٥٠	
١٠,٥٤٦,١٠٣	١٢,١٩١,٨٤٣	
١٦,١٢٠,٩١٩	١٦,٥٦٧,١١٧	

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

يقوم الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بالإيجارات مستحقة القبض عن طريق تحميل الإيجار مقدماً، ومراقبة الأرصدة القائمة على أساس مستمر مع النتائج الفعلية للصندوق. علاوة على ذلك، يحد الصندوق من مخاطر الائتمان المتعلقة بها، حيث يتوقع الصندوق أن تكون الذمم المدينة قابلة للإسترداد بالكامل لأنها مضمونة بسندات إذنية من الأطراف ذات العلاقة.

تدار مخاطر الائتمان على أساس الموارد المالية. فبالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، يتم فقط قبول الأطراف ذات العلاقة التي تتمتع بسمعة حسنة وتصنيف ائتماني جيد.

بالنسبة للعملاء من الشركات والأفراد، يقوم الصندوق بتقييم مراقبة المخاطر والجودة الائتمانية للعميل من خلال مراعاة مركزه المالي وخبراته السابقة وعوامل أخرى. ويتم وضع حدود مخاطر فردية بناءً على درجات التصنيف الداخلية أو الخارجية وفقاً للحدود المقررة من قبل مجلس إدارة الصندوق. ويتم مراقبة الالتزام بحدود الائتمان من قبل عملاء البيع بالجملة بشكل منتظم من قبل الإدارة المباشرة.

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

١٤. الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمه)

١,١٤ مخاطر الائتمان (تتمه)

يقدم الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة للإيجارات مستحقة القبض كما في:

انخفاض التصنيف الائتماني	مخصص الانخفاض في القيمة (ريال سعودي)	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد (ريال سعودي)	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
لا	٥٤,٤٢٤	٢,٢١٤,٥٧٩	%٢,٤٦	٣٠-٠ يوم
لا	٤,٣٢٠,٨٥٠	٢٥,٣٢٥,٩٩٢	%١٧,٠٦	١٨٠-٣٠ يوم
نعم	١٢,١٩١,٨٤٣	٢٤,٣٨٣,٦٩١	%٥٠,٠٠	أكثر من ١٨٠ يوم
	١٦,٥٦٧,١١٧	٥١,٩٢٤,٢٦٢	%٣١,٩١	الاجمالي

انخفاض التصنيف الائتماني	مخصص الانخفاض في القيمة (ريال سعودي)	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد (ريال سعودي)	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
لا	٥١٢,٢٣٢	٥,٣٥٣,٣١٢	%٩,٥٧	٣٠-٠ يوم
لا	٥,٠٦٢,٥٨٤	٣٣,٣٠٥,٤٠١	%١٥,٢٠	١٨٠-٣٠ يوم
نعم	١٠,٥٤٦,١٠٣	٢١,٠٩٢,٢٠٢	%٥٠,٠٠	أكثر من ١٨٠ يوم
	١٦,١٢٠,٩١٩	٥٩,٧٥٠,٩١٥	%٢٦,٩٨	الاجمالي

٢,١٤ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة المخاطر الناتجة عن عدم قدرة الصندوق على تحقيق موارد نقدية كافية لسداد التزاماته بالكامل عند استحقاقها أو أنه لا يمكنه القيام بذلك إلا بشروط غير مواتية بشكل جوهري.

يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشأتها، وذلك إما من خلال زيادة حجم الصندوق أو عن طريق الحصول على قروض قصيرة الأجل من بنوك محلية.

يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الإلتزامات المالية الخاصة بالصندوق على أساس الدفعات التعاقدية غير المخصومة:

الإجمالي ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٩,١٧١,٣٢٥	-	٩,١٧١,٣٢٥	مصروفات مستحقة والتزامات أخرى
٦,٦١٥,٠٢٧	-	٦,٦١٥,٠٢٧	أتعاب إدارة مستحقة
٧,٤٤٥,٣٨٤	-	٧,٤٤٥,٣٨٤	عمولة خاصة مستحقة
٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	-	تسهيلات المرابحة
٩١٩,٦٣١,٣٣٥	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٢٣,٢٣١,٧٣٦	إجمالي الإلتزامات

الإجمالي ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٦,٥٣٨,٥٧٨	-	٦,٥٣٨,٥٧٨	مصروفات مستحقة والتزامات أخرى
٢,١٣٨,١٠٨	-	٢,١٣٨,١٠٨	أتعاب إدارة مستحقة
٧,٤٥٩,٥١٠	-	٧,٤٥٩,٥١٠	عمولة خاصة مستحقة
٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	-	تسهيلات المرابحة
٩١٢,٥٣٥,٧٩٥	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	١٦,١٣٦,١٩٦	إجمالي الإلتزامات

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

١٤. الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمه)

٣,١٤ مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. لا يتعرض الصندوق لمخاطر عملات جوهريّة وذلك لأن جميع الأصول والالتزامات المالية النقدية الخاصة به مسجلة بالريال السعودي.

٤,١٤ مخاطر سعر العمولة

مخاطر أسعار العمولة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار العملات السائدة على المراكز المالية للصندوق والتدفقات النقدية.

تنشأ مخاطر أسعار العمولة للصندوق بشكل رئيسي من القروض الخاصة به، والتي تكون بأسعار فائدة متغيرة ولا تخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم.

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من القروض الخاصة به، والتي تكون بأسعار عمولة متغيرة وتحليل الحساسية على النحو التالي:

قائمة صافي قيمة الأصول (حقوق الملكية)		قائمة الدخل		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
١٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠+ نقطة ريال سعودي	١٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠+ نقطة ريال سعودي	
(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	تكلفة تسهيلات التمويل الإسلامي
(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	حساسية التدفق النقدي (صافي)

قائمة صافي قيمة الأصول (حقوق الملكية)		قائمة الدخل		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
١٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠+ نقطة ريال سعودي	١٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠+ نقطة ريال سعودي	
(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	تكلفة تسهيلات التمويل الإسلامي
(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	حساسية التدفق النقدي (صافي)

٥,١٤ مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار الأسهم التي ستؤثر على دخل الصندوق أو قيمة أدواته المالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحسين العائد. يدير الصندوق مخاطر السوق من خلال الاستثمار في الأوراق المالية منخفضة المخاطر وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

كما في تاريخ التقرير، التعرض لاستثمارات الأسهم بالقيمة العادلة في صندوق مفتوح العضوية. قرر الصندوق أن الزيادة / (النقص) بنسبة ١٠٪ على صافي قيمة أصول الصندوق المستثمر فيها يمكن أن يكون لها تأثير بنحو ٥,٩ مليون ريال سعودي زيادة / (نقص) على الدخل وصافي قيمة الأصول (حقوق الملكية) للصندوق.

١٥. المعلومات القطاعية

قام الصندوق بالاستثمار في عشرين عقار استثماري داخل المملكة العربية السعودية.

إن القطاعات التشغيلية ذكرت بطريقة تتوافق مع التقارير الداخلية المستخدمة من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي، مجلس إدارة الصندوق، الذي ينظر بدوره.

مدير الصندوق مسؤول عن محفظة الصندوق بالكامل ويعتبر أن الأعمال التجارية لديها قطاع تشغيلي واحد. وتستند قرارات توزيع الأصول إلى استراتيجية استثمار واحدة متكاملة، ويقيم أداء الصندوق على أساس شامل.

١٦. توزيعات الأرباح

وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٦ فبراير ٢٠٢٣ م على توزيع أرباح نقدية على حاملي وحداته للفترة من ١ يوليو ٢٠٢٢ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م بمقدار ٠,٣٣ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٥٣,٤١٢,٧٦٢,٨١ ريال سعودي. وتمت تسوية مبلغ وقدره ٨,٧١٣,٤٨٣ ريال سعودي من إجمالي التوزيع مقابل ذمم الإيجار المستحقة من طرف ذي علاقة (إيضاح ١٢).

وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣ مايو ٢٠٢٣ م على توزيع أرباح نقدية على حاملي وحداته للفترة من ١ يناير ٢٠٢٣ م إلى ٣١ مارس ٢٠٢٣ م بمقدار ٠,١٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٢٤,٢٧٨,٥٢٨,٥٥ ريال سعودي.

في ٢ يوليو ٢٠٢٣ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الثلاثة أشهر من ١ أبريل ٢٠٢٣ م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م، بمبلغ ٠,١٢ ريال سعودي لكل وحدة، بإجمالي ١٩,٤٢٢,٨٢٣ ريال سعودي للمستثمرين في الوحدات.

في ٦ نوفمبر ٢٠٢٣ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الثلاثة أشهر من ١ يوليو ٢٠٢٣ م إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م، بمبلغ ٠,١٣ ريال سعودي لكل وحدة، بإجمالي ٣٥,٨٢٨,٩٧٤ ريال سعودي للمستثمرين في الوحدات.

بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٤ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية على حاملي وحداته للفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٣ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م بمقدار ٠,١٤ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٣٨,٥٨٥,٠٤٩,٧٢ ريال سعودي وتمت تسوية مبلغ وقدره ٢,٢٦٣,٢٦٣ ريال سعودي من إجمالي التوزيع مقابل ذمم الإيجار المستحقة من طرف ذي علاقة (إيضاح ١٢)..

بتاريخ ١ مايو ٢٠٢٤ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية على حاملي وحداته للفترة من ١ يناير ٢٠٢٤ م إلى ٣١ مارس ٢٠٢٤ م بمقدار ٠,١٣٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٣٧,٢٠٧,٠١٢,٢٣ ريال سعودي.

بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠٢٤ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية على حاملي وحداته للفترة من ١ إبريل ٢٠٢٤ م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م بمقدار ٠,١٣ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٣٥,٨٢٨,٩٧٤,٧٤ ريال سعودي.

بتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٤ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية على حاملي وحداته للفترة من ١ يوليو ٢٠٢٤ م إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م بمقدار ٠,١٤ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٣٨,٥٨٥,٠٤٩,٧٢ ريال سعودي.

١٧. الالتزامات المحتملة

يرى مدير الصندوق أنه لا توجد أي التزامات محتملة كما في تاريخ التقرير.

١٨. الأحداث الهامة في الفترة اللاحقة

بتاريخ ٢٩ يناير ٢٠٢٥ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية لفترة الثلاثة أشهر من ١ أكتوبر ٢٠٢٤ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م بمقدار ٠,١٤ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٣٨,٥٨٥,٠٤٩,٧٢ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

١٩. آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم تقييم في السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

٢٠. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٠ رمضان ١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠٢٥ م).