

صندوق الراجحي ريت
(المدار من قبل الراجحي المالية)
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل الراجحي المالية)

القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

الصفحة	الفهرس
١	تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٧ - ٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

[illegible]

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل الراجحي المالية)
جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مراجعة) بالريال السعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة) بالريال السعودي	إيضاح	الأصول
			الأصول غير المتداولة
٢,٩٨٧,٦٢٨,٩٥٨	٢,٩٩٠,٧٧١,١٨٨	٨	الاستثمارات العقارية، صافي
١٨,٤٠٧	-	٩	الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,٩٨٧,٦٤٧,٣٦٥	٢,٩٩٠,٧٧١,١٨٨		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
١٢٥,٠٠١	٤٠,٦١٨,٦٧٢	٥	النقد وما في حكمه
١٢٠,٧١٣,٠٠٠	٢٩,١٦٨,٤٢٦	٧	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٩,٠٣٤,٩٣٧	٦٣,٤١٦,٠٧١	٦	دخل ايجار مستحقة، صافي
٣٧,٧٣٦,٨٨٢	٣٧,٨٨٠,٧٨٦		أصول العقود
٥٧٧,١٦١	٢,٥٤٤,٥١٣		مصرفات مدفوعة مقدماً وأصول أخرى
١٩٨,١٨٦,٩٨١	١٧٣,٦٢٨,٤٦٨		إجمالي الأصول المتداولة
٣,١٨٥,٨٣٤,٣٤٦	٣,١٦٤,٣٩٩,٦٥٦		اجمالي الأصول
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
٧٥٠,٩٩٢,٩٨٧	٧٥٠,٩٩٢,٩٨٧	١١	تسهيلات مرابحة
٧٥٠,٩٩٢,٩٨٧	٧٥٠,٩٩٢,٩٨٧		اجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
١٥٢,٣٠٦,٢٤٠	١٥٣,٣٨٣,٢٠٧	١١	تسهيلات مرابحة
١١,٢٧٩,٦٠٦	٧,٧٦٠,٥١٥		دخل ايجار غير مكتسبة
٩,٩٦٥,٥١٣	١١,١٨٤,٥٩٤		مصرفات مستحقة والتزامات أخرى
٦,٤٣٥,٦١٥	١٣,٦٨٨,٦٥٦	١١	أتعاب إدارة مستحقة
١٧٩,٩٨٦,٩٧٤	١٨٦,٠١٦,٩٧٢		إجمالي الالتزامات المتداولة
٩٣٠,٩٧٩,٩٦١	٩٣٧,٠٠٩,٩٥٩		اجمالي الالتزامات
			حقوق الملكية
٢,٢٥٤,٨٥٤,٣٨٥	٢,٢٢٧,٣٨٩,٦٩٧		صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات
٣,١٨٥,٨٣٤,٣٤٦	٣,١٦٤,٣٩٩,٦٥٦		اجمالي الالتزامات وحقوق الملكية
٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٨,١٨	٨,٠٨		قيمة الوحدة (بالريال السعودي)
٩,٣٧	٩,٤٩	١٠,٤	القيمة العادلة للوحدة (بالريال السعودي)

تُعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل الراجحي المالية)
جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م بالريال السعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م بالريال السعودي	إيضاح	الدخل
١١٤,٣٠٨,٤٩٠	١١٣,٤٣٣,١٤٩		دخل ايجار استثمارات عقارية
١,٦٨٣,٠٨٩	٣,١٠٢,١٩٥		أرباح محققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٣٣٦,٤١٦	(٨٧٠,٢٦٦)	٦	أرباح/(خسارة) غير محققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٩٩,٣٤٥	١٥,٠٩٤		صافي الربح من الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١٧,٦٢٧,٨٤٠	١١٥,٦٨٠,١٧٢		إجمالي الإيرادات
			المصروفات
(٢٤,٥١٦,٥٨٣)	(٢٥,٨٠٨,٠٠٤)	٧	استهلاك الاستثمارات العقارية
(١٢,٥٣٦,٧٥٩)	(١٣,١١٣,١٩٨)	١٠	أتعاب الإدارة
(٢,٨٤٧,٠٤١)	(٣,٨٥٠,٤١٢)		مصروفات إدارة عقارات
(١٤,٠٢٩,٦٦٤)	(٢٤,٤٤١,٨٠٦)		(مخصص خسائر) / عكس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٢,٤٢١,٦٠٧)	(٢,٣٥٧,٨٢٣)		مصروفات أخرى
(٥٦,٣٥١,٦٥٤)	(٦٩,٥٧١,٢٤٣)		إجمالي المصروفات
٦١,٢٧٦,١٨٦	٤٦,١٠٨,٩٢٩		الربح التشغيلي
(٢٥,٢٧٩,٧٣٨)	(٢٨,٠٢٧,٨٥٩)	١٠	تكلفة التمويل
٣٥,٩٩٦,٤٤٨	١٨,٠٨١,٠٧٠		الربح للفترة قبل انخفاض القيمة
٣٥,١٨٣,١٧٣	٢٨,٨٦٨,٢٦٦	٧	عكس مخصص الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
٧١,١٧٩,٦٢١	٤٦,٩٤٩,٣٣٦		الربح للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر للفترة
٧١,١٧٩,٦٢١	٤٦,٩٤٩,٣٣٦		إجمالي الدخل الشامل للفترة
			ربحية الوحدة
٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨		متوسط عدد الوحدات المصدرة
٠,٢٥٨	٠,١٧٠		ربحية الوحدة (الاساسية والمخفضة)

تُعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل الراجحي المالية)
جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك

قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م بالريال السعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م بالريال السعودي	إيضاح	
٢,٢٥٠,٧٨٠,٣١٨	٢,٢٥٤,٨٥٤,٣٨٥		صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
٧١,١٧٩,٦٢١	٤٦,٩٤٩,٣٣٦		اجمالي الدخل الشامل للفترة
(٧٤,٤١٤,٠٢٤)	(٧٤,٤١٤,٠٢٤)	١٤	توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة
٢,٢٤٧,٥٤٥,٩١٥	٢,٢٢٧,٣٨٩,٦٩٧		صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

تُعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل الراجحي المالية)
جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م بالريال السعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م بالريال السعودي	إيضاح	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٧١,١٧٩,٦٢١	٤٦,٩٤٩,٣٣٦		صافي الربح للفترة
(٣٥,١٨٣,١٧٣)	(٢٨,٨٦٨,٢٦٦)	٨	تسويات لمطابقة صافي الربح مع صافي النقد من الأنشطة التشغيلية:
٢٤,٥١٦,٥٨٣	٢٥,٨٠٨,٠٠٤	٨	عكس انخفاض مخصص الاستثمارات العقارية
(١,٦٨٣,٥٨٩)	(٣,١٠٢,١٩٥)		مصرف استهلاك الاستثمارات العقارية
١٤,٠٢٩,٦٦٤	٢٤,٤٤١,٨٠٦		الأرباح المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة
٢٥,٢٧٩,٧٣٨	٢٨,٠٢٧,٨٥٩	١١	العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١,٣٣٦,٤١٦)	٨٧٠,٢٦٦	٧	مخصص خسائر / (عكس) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٢٩٩,٣٤٥)	(١٥,٠٩٤)		تكلفة التمويل
٩٦,٥٠٣,٠٨٣	٩٤,١١١,٧١٦		الأرباح/(الخسائر) غير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة
			العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			صافي الربح من الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة
			من خلال الربح أو الخسارة
			تسويات رأس المال العامل:
(٣٨,٣٧٩,٤٩٢)	(٥٣,١٨٧,٨٠٥)		دخل إيجار مستحق، صافي
(٢,٢٧١,٥٢٧)	(١٤٣,٩٠٤)		أصول العقود
٩٤,٥٧٣	(١,٩٦٧,٣٥٢)		المصروفات المدفوعة مقدماً والأصول الأخرى
(٥,٤٤٢,٦٨٨)	(٣,٥١٩,٠٩١)		دخل إيجار غير المكتسب
١,٧٣٣,١٧٦	١,٢١٩,٠٨١		المصروفات المستحقة والالتزامات الأخرى
٥,٦١٥,٠٤٢	٧,٢٥٣,٠٤١		أتعاب الإدارة المستحقة
(٢٤,٩١٢,٦٦٨)	(٢٦,٩٥٠,٨٩٢)		تكلفة التمويل المدفوعة
٣٢,٩٣٩,٤٩٩	١٦,٨١٤,٧٩٤		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٠٩٦,٧٥٢)	(٨١,٩٦٨)	٨	شراء استثمارات عقارية
(١٣٠,٣٠٢,٩٧٨)	(٧٠,٥٥١,٠٤٨)	٧	شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٨٣,٤٠٢,٩٧٧	١٦٤,٣٢٧,٥٥١	٧	بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٨٢,٦٩٥	٣٣,٥٠١		أدوات مالية مشتقة مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٢,٣٨٥,٩٤٢	٩٣,٧٢٨,٠٣٦		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٧٢,٣١٢,٤٢٢)	(٧٠,٠٤٩,١٥٩)	١٤	توزيعات الأرباح المدفوعة
(٧٢,٣١٢,٤٢٢)	(٧٠,٠٤٩,١٥٩)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
١٣,٠١٣,٠١٩	٤٠,٤٩٣,٦٧١		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠١		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
١٣,١٣٨,٠١٩	٤٠,٦١٨,٦٧٢		النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
			المعاملات غير النقدية:
٢,١٠١,٦٠٢	٤,٣٦٤,٨٦٥	١٤	توزيعات أرباح تمت تسويتها مقابل إيرادات التأجير المستحقة

تُعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

١. معلومات الصندوق

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

يدار الصندوق من قبل الراجحي المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مقلقة تحمل السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٦٨١، ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٦٨-٠٧٠ بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٧م. ويهدف الصندوق بشكل أساسي إلى توفير عوائد منتظمة لمستثمريه من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية. ويقع مقر مدير الصندوق المسجل على طريق فرع الملك فهد، حي المروج، الرياض ١٢٢١٤، المملكة العربية السعودية.

يملك الصندوق حالياً محفظة استثمارية متنوعة تضم ٢٠ عقاراً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م: ٢٠ عقاراً) موزعة على قطاعات مختلفة مثل التجزئة والتعليم والمكاتب التجارية والخدمات اللوجستية والرعاية الصحية.

جميع عقارات، الحسابات البنكية، الاستثمارات وجميع الأصول لصندوق 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 مجموعة النفعي للاستثمار ("أمين الحفظ") لتكون بمثابة أمين حفظ. ويتم سداد أتعاب الحفظ من قبل الصندوق نفسه.

قام الصندوق بتحديث شروطه وأحكامه خلال عام ٢٠٢٦م، وسيتم تطبيق هذه التحديثات اعتباراً من تاريخ ١٥ ذو الحجة ١٤٤٧هـ (الموافق ١ يونيو ٢٠٢٦م)، قامت إدارة الصندوق بتقييم هذا التحديث وتؤكد أنه ليس له تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م.

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

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية ووفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. ويجب قراءتها إلى جانب مع آخر قوائم مالية سنوية للصندوق عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

لا 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 ٢٠٢٥م.

تتطابق السياسات المحاسبية المتبعة مع تلك السياسات المستخدمة في السنة المالية السابقة وفترة التقرير الأولية المقارنة.

٢,٣ أساس القياس

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

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣,٣ استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات

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

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

٣,٤ عملة العرض والنشاط

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

٤. المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات

لم يتم إصدار معايير محاسبية جديدة، ولكن هناك بعض التعديلات على المعايير القائمة والتي ستطبق اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦ م. وقد تم شرح هذه التعديلات في القوائم المالية السنوية، ولكن تأثيرها على القوائم المالية الأولية الموجزة الخاصة بالصندوق لا يُعتبر جوهرياً.

٤,١ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والمطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦ م

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

الوصف

تاريخ النفاذ

تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦ م
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي - المجلد ١١	١ يناير ٢٠٢٦ م
تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ - العقود المرتبطة بالكهرباء	١ يناير ٢٠٢٦ م
المعتمدة على الطبيعة	

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

٤,٢ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات التي دخلت حيز النفاذ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٧ 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 بنوي الصندوق، حسب الاقتضاء، تطبيق هذه المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير وتفسيراتها عند دخولها حيز النفاذ.

الوصف

تاريخ النفاذ

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨: العرض والإفصاح في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٩: الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات	١ يناير ٢٠٢٧ م
تعديل على معيار المحاسبة الدولي ٢١: الترجمة إلى عملة عرض ذات تضخم مفرط	١ يناير ٢٠٢٧ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٢٠: الأصول التنظيمية والالتزامات التنظيمية	١ يناير ٢٠٢٧ م
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ «القوائم المالية الموحدة» ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ «الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة»	١ يناير ٢٠٢٩ م

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

٥. النقد وما في حكمه

٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة) بالريال السعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مراجعة) بالريال السعودي
٤٠,٦١٨,٦٧٢	١٢٥,٠٠١
٤٠,٦١٨,٦٧٢	١٢٥,٠٠١

النقد لدى البنوك

النقد وما في حكمه في نهاية الفترة / السنة

يتكون النقد وما في حكمه من النقد الموجود في الحسابات الجارية لدى البنوك. ولا يحصل الصندوق على عمولة على هذه الحسابات.

٦. دخل إيجار مستحق القبض، بالصافي

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مراجعة) ريال سعودي
١٠٦,٦٥٦,٢٠٩	٥٧,٨٣٣,٢٦٩
(٤٣,٢٤٠,١٣٨)	(١٨,٧٩٨,٣٣٢)
٦٣,٤١٦,٠٧١	٣٩,٠٣٤,٩٣٧

دخل إيجار

يُخصم: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

وفيما يلي تحليلاً بأعمار ذمم الإيجار المدينة كما في تاريخ إعداد القوائم المالية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مراجعة) ريال سعودي
٤,٤٨٥,٧١٤	٤,٩٣٣,٦٤١
٣٠,٧٥٥,٧٠٩	٣٠,٠١٨,٨٤٥
٧١,٤١٤,٧٨٦	٢٢,٨٨٠,٧٨٣
١٠٦,٦٥٦,٢٠٩	٥٧,٨٣٣,٢٦٩

أقل من ٣٠ يوم
ما بين ٣١ إلى ١٨٠ يوماً
أكثر من ١٨٠ يوماً

فيما يلي بيان بحركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مراجعة) ريال سعودي
(١٨,٧٩٨,٣٣٢)	(١٦,٥٦٧,١١٧)
(٢٤,٤٤١,٨٠٦)	(٢,٢٣١,٢١٥)
(٤٣,٢٤٠,١٣٨)	(١٨,٧٩٨,٣٣٢)

في بداية السنة
المحمل خلال السنة
في نهاية السنة

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

٧. 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 ٢٠٢٦م (غير مراجعة)	مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي عوائد - ريال سعودي	الراجحي المالية	٢٥,٣٢٩,٢٨٦	٢٧,٧٩٥,٢٥٧	٢٩,١٦٨,٤٢٦
		٢٥,٣٢٩,٢٨٦	٢٧,٧٩٥,٢٥٧	٢٩,١٦٨,٤٢٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مراجعة)	مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي عوائد - ريال سعودي	الراجحي المالية	١٠٧,٥٧٧,٧٥٧	١١٨,٤٦٩,٥٦٥	١٢٠,٧١٣,٠٠٠
		١٠٧,٥٧٧,٧٥٧	١١٨,٤٦٩,٥٦٥	١٢٠,٧١٣,٠٠٠

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مراجعة)	
١٢٠,٧١٣,٠٠٠	١٣٠,١٠٦,٣٧٩	في بداية الفترة / السنة
٧٠,٥٥١,٠٤٨	٢٥٩,٨٢٥,٧٣٤	مشتريات خلال الفترة / السنة
(١٦٤,٣٢٧,٥٥١)	(٢٧٥,٤١٨,٢٤٧)	استيعادات خلال الفترة / السنة
٣,١٠٢,١٩٥	٧,٣٨٣,٩٣٧	أرباح محققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٨٧٠,٢٦٦)	(١,١٨٤,٨٠٣)	أرباح/(خسائر) غير محققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٩,١٦٨,٤٢٦	١٢٠,٧١٣,٠٠٠	في نهاية الفترة / السنة

جميع الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل محتفظ بها باسم شركة شركة المخازن المميزة الثانية وشركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري (ويشار إليهما معاً بـ «الشركتين ذات الغرض الخاص»). وتحتفظ الشركتان ذاتا الغرض الخاص بهذه الاستثمارات نيابة عن الصندوق باعتباره المالك المستفيد، ولا تملك أي منهما أي حصة مسيطرة أو أي حصة في الاستثمارات.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

٨. الاستثمارات العقارية

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غيرمراجعة)

التكلفة:	الأراضي بالريال السعودي	المباني بالريال السعودي	الإجمالي بالريال السعودي
في بداية الفترة	١,٦٨٥,٩٩١,٣٦٥	١,٦٩٣,٤٠٠,٢٨١	٣,٣٧٩,٣٩١,٦٤٦
الإضافات خلال الفترة	-	٨١,٩٦٨	٨١,٩٦٨
في نهاية الفترة	١,٦٨٥,٩٩١,٣٦٥	١,٦٩٣,٤٨٢,٢٤٩	٣,٣٧٩,٤٧٣,٦١٤
الاستهلاك المتراكم:			
في بداية الفترة	-	(٢٥٥,٢٥٢,٤٩٢)	(٢٥٥,٢٥٢,٤٩٢)
المحمل خلال الفترة	-	(٢٥,٨٠٨,٠٠٤)	(٢٥,٨٠٨,٠٠٤)
في نهاية الفترة	-	(٢٨١,٠٦٠,٤٩٦)	(٢٨١,٠٦٠,٤٩٦)
الانخفاض المتراكم في القيمة:			
في بداية الفترة	(١٢٩,٨٨٤,٧٨٦)	(٦,٦٢٥,٤١٠)	(١٣٦,٥١٠,١٩٦)
عكس الانخفاض خلال الفترة	٢٧,٤٢٤,٨٥٢	١,٤٤٣,٤١٤	٢٨,٨٦٨,٢٦٦
في نهاية الفترة	(١٠٢,٤٥٩,٩٣٤)	(٥,١٨١,٩٩٦)	(١٠٧,٦٤١,٩٣٠)
القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م	١,٥٨٣,٥٣١,٤٣١	١,٤٠٧,٢٣٩,٧٥٧	٢,٩٩٠,٧٧١,١٨٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مراجعة)			
التكلفة:	الأراضي بالريال السعودي	المباني بالريال السعودي	الإجمالي بالريال السعودي
في بداية السنة	١,٦٨٥,٩٩١,٣٦٥	١,٦٩١,٤٣٠,١٤٢	٣,٣٧٧,٤٢١,٥٠٧
الإضافات خلال السنة	-	١,٩٧٠,١٣٩	١,٩٧٠,١٣٩
في نهاية السنة	١,٦٨٥,٩٩١,٣٦٥	١,٦٩٣,٤٠٠,٢٨١	٣,٣٧٩,٣٩١,٦٤٦
الاستهلاك المتراكم:			
في بداية السنة	-	(٢٠٥,٢٣٢,٢٦٠)	(٢٠٥,٢٣٢,٢٦٠)
المحمل خلال السنة	-	(٥٠,٠٢٠,٢٣٢)	(٥٠,٠٢٠,٢٣٢)
في نهاية السنة	-	(٢٥٥,٢٥٢,٤٩٢)	(٢٥٥,٢٥٢,٤٩٢)
الانخفاض المتراكم في القيمة:			
في بداية السنة	(١٧٧,١٠٦,٩١٩)	(٩,٠٣٤,٢٠٦)	(١٨٦,١٤١,١٢٥)
المحمل خلال السنة	٤٧,٢٢٢,١٣٣	٢,٤٠٨,٧٩٦	٤٩,٦٣٠,٩٢٩
في نهاية السنة	(١٢٩,٨٨٤,٧٨٦)	(٦,٦٢٥,٤١٠)	(١٣٦,٥١٠,١٩٦)
القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	١,٥٥٦,١٠٦,٥٧٩	١,٤٣١,٥٢٢,٣٧٩	٢,٩٨٧,٦٢٨,٩٥٨

١,٨ 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.

٢,٨ جميع العقارات محتفظ بها باسم شركة المخازن المميزة الثانية وشركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري (ويُشار إليهما معًا بـ «الشركتين ذات الغرض الخاص»). وتحتفظ الشركتان ذاتا الغرض الخاص بهذه العقارات نيابةً عن الصندوق باعتباره المالك المستفيد، ولا تملكان أي حصة مسيطرة أو أي حصة في العقارات.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

٨. الاستثمارات العقارية (تتمة)

٣,٨ تم اختبار العقارات الاستثمارية للتحقق من وجود انخفاض في قيمتها، ولاحظ مدير الصندوق أن القيمة الدفترية لبعض العقارات تقل عن قيمتها القابلة للاسترداد، وذلك استناداً إلى متوسط القيمة العادلة كما في تاريخ التقرير، والمحدد من قبل المقيمين المستقلين. وعليه، قام مدير الصندوق بعكس خسائر انخفاض في القيمة بمبلغ ٢٨,٨٦٨,٢٦٦ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (٣٠ يونيو ٢٠٢٥م: عكس خسائر انخفاض في القيمة بمبلغ ٣٥,١٨٣,١٧٣ ريال سعودي)، وذلك لتعديل قيمة العقارات الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد.

٤,٨ بلغ صافي إيرادات تأجير الاستثمارات العقارية ١١٣,٤٣٣,١٤٩ ريال سعودي عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (٣٠ يونيو ٢٠٢٥م: ١١٤,٣٠٨,٤٩٠ ريال سعودي).

٥,٨ يبلغ إجمالي الاستثمارات العقارية عشرين عقاراً (٢٠٢٥م: عشرين عقاراً). ويرد أدناه تفاصيل هذه العقارات.

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

٩. 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 الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن تقييمها ضمن قائمة الدخل الشامل.

وبتاريخ ١٢ أكتوبر ٢٠٢٢م، أبرم الصندوق عقد مبادلة أسعار أرباح بقيمة اسمية ١٩٣ مليون ريال سعودي بهدف تثبيت هامش ربح التسهيلات. وانتهى العقد بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٢٤م. وقد كان الهدف من العقد إدارة مخاطر تقلبات التدفقات النقدية للصندوق.

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

طبقاً للأنحة 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 الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في قيمتها، إن وجدت، ضمن هذه القوائم المالية.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

١٠. الأثر الناتج على صافي قيمة الأصول من تقييم الاستثمارات العقارية بقيمتها العادلة (تمة)

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من خلال اثنين من المقيمين العقاريين المختارين لكل عقار من العقارات الـ ٢٠. شركتنا التقييم العقاري اللتان قِيمتا هذه العقارات هما سنشري ٢١ للتقييم العقاري وشركة إسناد للتقييم العقاري (٢٠٢٥م: سنشري ٢١ للتقييم العقاري وشركة إسناد للتقييم العقاري). وهما مقيمان مستقلان معتمدان وحاصلان على المؤهلات المهنية المعنية والمُعترف بها، ولديهم خبرة حديثة في مواقع وفئات هذه العقارات محل التقييم.

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

١،١٠ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م، تم تقييم الاستثمارات العقارية على النحو التالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)	المقيم الأول بالريال السعودي	المقيم الثاني بالريال السعودي	المتوسط بالريال السعودي
الاستثمارات العقارية	٣,٤٥٨,١٨٢,٠٠٠	٣,٣٠١,٢٩٨,٠٠٠	٣,٣٧٩,٧٤٠,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مراجعة)	المقيم الأول بالريال السعودي	المقيم الثاني بالريال السعودي	المتوسط بالريال السعودي
الاستثمارات العقارية	٣,٣٤٨,٣٢٨,٠٠٠	٣,٢٨٢,٣٣٤,٠٠٠	٣,٣١٥,٣٣١,٠٠٠

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 ٣ من مستويات القيمة العادلة في الإيضاح رقم ١١.

٢،١٠ فيما يلي الأرباح غير المحققة من تقييم الاستثمارات العقارية بقيمتها العادلة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة) بالريال السعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مراجعة) بالريال السعودي	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (إيضاح ١،٩) يُخصم: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية (إيضاح ٧) صافي الأثر الناتج على أساس القيمة العادلة
٣,٣٧٩,٧٤٠,٠٠٠	٣,٣١٥,٣٣١,٠٠٠	
(٢,٩٩٠,٧٧١,١٨٨)	(٢,٩٨٧,٦٢٨,٩٥٨)	
٣٨٨,٩٦٨,٨١٢	٣٢٧,٧٠٢,٠٤٢	
٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	
١,٤١	١,١٩	الحصص المصدرة (بالعدد)
حصة الوحدة من الأثر الناتج على أساس القيمة العادلة (بالريال السعودي)		

٣،١٠ فيما يلي صافي قيمة الأصول على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة) بالريال السعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مراجعة) بالريال السعودي	صافي قيمة الأصول بالتكلفة - المدرجة ضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة صافي الأثر الناتج من تقييم العقارات (إيضاح ٢،٩) صافي قيمة الأصول على أساس القيمة العادلة
٢,٢٢٧,٣٨٩,٦٩٧	٢,٢٥٤,٨٥٤,٣٨٥	
٣٨٨,٩٦٨,٨١٢	٣٢٧,٧٠٢,٠٤٢	
٢,٦١٦,٣٥٨,٥٠٩	٢,٥٨٢,٥٥٦,٤٢٧	

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

١٠. الأثر الناتج على صافي قيمة الأصول من تقييم الاستثمارات العقارية بقيمتها العادلة (تتمة)

٤,١٠ فيما يلي صافي قيمة الأصول العائدة للوحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (تتمة):

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مراجعة) بالريال السعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة) بالريال السعودي	
٨,١٨	٨,٠٨	صافي قيمة الأصول بالتكلفة - المدرجة ضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة
١,١٩	١,٤١	الأثر الناتج على صافي قيمة الأصول العائدة للوحدة عن ارباح التقييم
٩,٣٧	٩,٤٩	غير المحققة (إيضاح ٢,٩)
		صافي قيمة الأصول على أساس القيمة العادلة

١١. المعاملات مع الاطراف ذات علاقة وأرصنتها

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

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، كان مدير الصندوق («مدير الصندوق») يمتلك ٢٦,٦٩٥,٥١١ وحدة (٢٠٢٥: ٢٦,٦٩٥,٥١١ وحدة)، وكانت شركة الخليج للتدريب والتعليم (طرف ذو علاقة) تمتلك ١٦,١٦٦,١٦٦ وحدة (٢٠٢٥: ١٦,١٦٦,١٦٦ وحدة).

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

١١. المعاملات مع الأطراف ذات علاقة وأرصدها (تتمة)

فيما يلي المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة التي أبرمها الصندوق خلال الفترة والأرصدة الناتجة عن تلك المعاملات:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	حجم المعاملات		الرصيد مدين / (دائن)	
		للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)	للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مراجعة)
الراجحي المالية	أتعاب الإدارة	١٣,١١٣,١٩٨	١٢,٥٣٦,٧٥٩	(١٣,٦٨٨,٦٥٦)	(٦,٤٣٥,٦١٥)
	تكلفة تمويل ***	٢٨,٠٢٧,٨٥٩	٢٥,٢٧٩,٧٣٨	-	-
	ارصدة بنكية **	-	-	٤٠,٦١٨,٦٧٢	١٢٥,٠٠١
بنك الراجحي	تسهيلات مرابحة - الجزء غير المتداول ***	-	-	(٧٥٠,٩٩٢,٩٨٧)	(٧٥٠,٩٩٢,٩٨٧)
	تسهيلات مرابحة - الجزء المتداول ***	-	-	(١٥٣,٣٨٣,٢٠٧)	(١٥٢,٣٠٦,٢٤٠)
مجموعة النفيعي للاستثمار	أتعاب الحفظ *	٨٣,٤٥١	٩٢,٥٠٠	(١٣٠,١٩٤)	(٤٦,٢٥٠)
أعضاء مجلس الإدارة	مكافآت إشراف مجلس الإدارة	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	(١٣٥,٠٠٠)	(١٠٥,٠٠٠)
صندوق الراجحي للأدخار والسيولة بالريال السعودي (المعروف سابقاً باسم صندوق الراجحي للسلع).	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٥٩٥,٠٨٩	-	-
صندوق الراجحي عوائد بالريال السعودي	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٩١,٥٤٤,٥٧٤)	(١٥,٥٣٧,٢٤٩)	٢٩,١٦٨,٤٢٦	١٢٠,٧١٣,٠٠٠
	نقد في حساب استثماري	-	٣٥,١٣٧,٨٣٤	-	-
شركة الخليج للتدريب والتعليم	توزيعات ارباح تمت تسويتها مقابل قيمة إيرادات التأجير المستحقة	٤,٣٦٤,٨٦٥	٢,١٠١,٦٠٢	-	-
	إيرادات تأجير والمبالغ المستحقة	١٩,٦٦٨,٨٨١	١٩,٦٠٥,٩٤٦	-	-

* يدفع الصندوق أتعاب أمين الحفظ بمبلغ ١٨٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، والتي يتم استحقاقها على أساس يومي وسدادها ربع سنوياً إلى أمين الحفظ. وبلغت أتعاب أمين الحفظ المستحقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م مبلغ ١٣٠,١٩٤ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م: ٤٦,٢٥٠ ريال سعودي).

** يحتفظ بالرصيد البنكي البالغ ٤٠,٦١٨,٦٧٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م: ١٢٥,٠٠١ ريال سعودي) لدى مصرف الراجحي باسم الشركات ذات الغرض الخاص وليس باسم الصندوق.

*** ورث الصندوق قرصاً بمبلغ ٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠ ريال سعودي من صندوق الراجحي للدخل العقاري، والذي تم تحويله إلى صندوق استثمار عقاري من خلال مساهمة عينية في عام ٢٠١٨. وقد تم سحب القرض على شريحتين: الشريحة الأولى بمبلغ ٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي والشريحة الثانية بمبلغ ١٤٥,٤٠٦,٦٠٠ ريال سعودي. وقد تم تحويل هذا القرض إلى شركة المخازن المميزة الثانية، وهي شركة ذات غرض خاص تعمل نيابة عن الصندوق. وتستمر الشركة ذات الغرض الخاص التابعة للصندوق في سداد التزام هذا القرض. وتضمن الشريحة الأولى من القرض برهن مبنى مكتبة جرير، ومبنى المطلق، وأنوار مول، والنرجس مول، وراما مول. أما الشريحة الثانية من القرض فتضمن برهن مبنى مدرسة الفارس العالمية.

تم بنجاح تجديد الشريحة الأولى عند استحقاقها في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٥م لمدة إضافية قدرها ٥ سنوات وبمعدل ثابت، بحيث كان تاريخ استحقاق سداد أصل المبلغ دفعة واحدة هو ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٥م. وقد تم لاحقاً تجديد الشريحة لمدة إضافية قدرها خمس سنوات، وتستحق في ٢٣ فبراير ٢٠٣١م.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

١١. المعاملات مع الاطراف ذات علاقة وأرصنتها (تتمة)

في ٢٣ مارس ٢٠٢١م، حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع الشريعة الإسلامية بمبلغ ١٤٥,٤ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي، وتبلغ مدة التسهيل ٥ سنوات. وخلال مدة القرض، يتم سداد الأرباح على أساس نصف سنوي، مع سداد أصل المبلغ دفعة واحدة في نهاية مدة التسهيل. وقد تم استخدام هذا التسهيل لإعادة تمويل شريحة القرض القائمة التي كان تاريخ استحقاقها في ٢٣ مارس ٢٠٢١م. وقد تم بالفعل رهن العقارات المدرة للدخل التابعة للصندوق ضماناً للشريحة القائمة، بالإضافة إلى سند لأمر كضمان. ويحمل التسهيل معدل ربح متغيراً يعادل سايبور لمدة ٦ أشهر مضافاً إليه هامش ربح، تم تجديد الشريحة لمدة ستة أشهر إضافية، مما أدى إلى تمديد تاريخ استحقاقها إلى ٦ أكتوبر ٢٠٢٦م.

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

في ٣٠ أكتوبر ٢٠١٨م، حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع الشريعة الإسلامية بمبلغ ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، وهو طرف تابع لمدير الصندوق. ويحمل التسهيل معدل ربح متغيراً يعادل سايبور لمدة ٣ أشهر مضافاً إليه هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات. وقد تم إغلاق التسهيل ودمجه مع تسهيل آخر في ٩ فبراير ٢٠٢٠م.

في ١٩ أغسطس ٢٠١٩م، حصل الصندوق على تسهيل تمويلي متوافق مع الشريعة الإسلامية بمبلغ ٥٧,٥٥١,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، وهو طرف تابع لمدير الصندوق. ويحمل التسهيل معدل ربح متغيراً يعادل سايبور لمدة ٦ أشهر مضافاً إليه هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

في ٦ نوفمبر ٢٠١٩م، حصل الصندوق على تسهيل تمويلي متوافق مع الشريعة الإسلامية بمبلغ ١١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، وهو طرف تابع لمدير الصندوق. ويحمل التسهيل معدل ربح متغيراً يعادل سايبور لمدة ٣ أشهر مضافاً إليه هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات. وقد تم إغلاق التسهيل ودمجه مع تسهيل آخر في ٣ فبراير ٢٠٢٠م.

في ١٨ ديسمبر ٢٠١٩م، حصل الصندوق على تسهيل تمويلي متوافق مع الشريعة الإسلامية بمبلغ ٩٢,٣٠٢,٥٠٨ ريال سعودي من مصرف الراجحي، وهو طرف تابع لمدير الصندوق. ويحمل التسهيل معدل ربح متغيراً يعادل سايبور لمدة ٦ أشهر مضافاً إليه هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

في ٢٢ ديسمبر ٢٠١٩م، حصل الصندوق على تسهيل تمويلي متوافق مع الشريعة الإسلامية بمبلغ ٦٥,٨٨٤,٩٩٩ ريال سعودي من مصرف الراجحي. ويحمل التسهيل معدل ربح متغيراً يعادل سايبور لمدة ٦ أشهر مضافاً إليه هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

في ٤ فبراير ٢٠٢٠م، حصل الصندوق على تسهيلين سابقين بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي و ١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي. وفي ٩ فبراير ٢٠٢٠م، تم دمج التسهيل البالغ ١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي مع التسهيل القائم البالغ ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي، ليصبح إجمالي التسهيل الجديد ٧٥,٦٠٩,٠٠٠ ريال سعودي. وتحمل التسهيلات معدل ربح متغيراً يعادل سايبور لمدة ٦ أشهر مضافاً إليه هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات. وقد تم ضمان عمليات السحب المذكورة أعلاه برهن مستودع اللؤلؤة، ومستودع لولو اللوجستي، وباندا المدائن، والأندلس جدة، وباندا خميس مشيط.

في ٧ فبراير ٢٠٢٢م، حصل الصندوق على تسهيل تمويلي متوافق مع الشريعة الإسلامية بمبلغ ١٠٥,١٤٥,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، وقد تم استخدامه للاستحواذ على الواحة مول وسداد تكاليف المعاملة ذات الصلة. ويحمل التسهيل معدل ربح متغيراً يعادل سايبور لمدة ٦ أشهر مضافاً إليه هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

في ٢٣ ديسمبر ٢٠٢٥م، حصل الصندوق على تسهيل تمويلي متوافق مع الشريعة الإسلامية بمبلغ ٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من البنك السعودي الأول، وقد تم استخدامه لإعادة تمويل جزء من الديون القائمة المستحقة لمصرف الراجحي. ويحمل التسهيل معدل ربح متغيراً يعادل سايبور لمدة ٣ أشهر مضافاً إليه هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٥ سنوات.

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

١٢. قياس القيمة العادلة

تشمل الأصول المالية إيرادات التأجير المستحقة وأصول أخرى. بينما تتكون الالتزامات المالية من إيرادات التأجير الآجلة وأتعاب الإدارة المستحقة. ولا تختلف القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية. ويوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية والاستثمارات العقارية المفصّل عنها كما في نهاية الفترة / السنة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦م	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)	-	٢٩,١٦٨,٤٢٦	-	٢٩,١٦٨,٤٢٦
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١,٩)	-	-	٣,٣٧٩,٧٤٠,٠٠٠	٣,٣٧٩,٧٤٠,٠٠٠
الإجمالي	-	٢٩,١٦٨,٤٢٦	٣,٣٧٩,٧٤٠,٠٠٠	٣,٤٠٨,٩٠٨,٤٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة				
من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٦)	-	١٢٠,٧١٣,٠٠٠	-	١٢٠,٧١٣,٠٠٠
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١,٩)	-	-	٣,٣١٥,٣٣١,٠٠٠	٣,٣١٥,٣٣١,٠٠٠
الإجمالي	-	١٢٠,٧١٣,٠٠٠	٣,٣١٥,٣٣١,٠٠٠	٣,٤٣٦,٠٤٤,٠٠٠

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 استناداً إلى المعطيات الهامة التي يمكن ملاحظتها، وبناءً عليه، تم تصنيفها ضمن المستوى الثاني من مستويات القيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م.

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

١٣. تقارير القطاعات

استثمر الصندوق في عشرين عقاراً استثمارياً داخل المملكة العربية السعودية.

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

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

صندوق الراجحي ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

١٤. توزيعات الأرباح

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

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

في ١ فبراير ٢٠٢٦م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية عن فترة الثلاثة أشهر من ١ أكتوبر ٢٠٢٥م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، بواقع ٠,١٤ ريال سعودي لكل وحدة، بإجمالي مبلغ قدره ٣٨,٥٨٥,٠٤٩,٧٢ ريال سعودي، على مالكي وحداته. وقد تمت تسوية مبلغ قدره ٢,٢٦٣,٢٦٣ ريال سعودي من إجمالي التوزيعات مقابل ذمم إيجار مدينة مستحقة من طرف ذي علاقة (إيضاح ١٠).

في ٢٦ أبريل ٢٠٢٦م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية عن فترة الثلاثة أشهر من ١ يناير ٢٠٢٦م إلى ٣١ مارس ٢٠٢٦م، بواقع ٠,١٣ ريال سعودي لكل وحدة، بإجمالي مبلغ قدره ٣٥,٨٢٨,٩٧٤,٧٤ ريال سعودي، على مالكي الوحدات. وقد تمت تسوية مبلغ قدره ٢,١٠١,٦٠٢ ريال سعودي من إجمالي التوزيعات مقابل ذمم إيجار مدينة مستحقة من طرف ذي علاقة (إيضاح ١٠).

١٥. آخر يوم للتقييم

يُعتبر آخر يوم تقييم في هذه الفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م.

١٦. الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير المالي

لم تقع أي أحداث لاحقة خلال فترة التقرير من شأنها أن تؤثر على القوائم المالية الأولية الموجزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م.

١٧. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٠ صفر ١٤٤٨هـ (الموافق ٣ أغسطس ٢٠٢٦م).