

**صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)
تقرير المراجع المستقل
والقوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م**

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قِبَل شركة الراجحي المالية)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

الصفحة	الفهرس
٥ - ١	تقرير المراجع المستقل
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة الدخل الشامل
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٩	قائمة التدفقات النقدية
٣٠-١٠	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

(٤/١)

إلى السادة/ مالكي وحدات
صندوق الراجحي ريت
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

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 ٢٠٢٥ وأدائه المالي 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 ٢٠٢٥،
- قائمة الدخل الشامل للسنة 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 النسبية عن السياسات المحاسبية والمعلومات تفسيرية أخرى.

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 للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين المعتمد في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

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.

الخبر

هاتف: ٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨ | ص.ب ٤٤٣٦
فاكس: ٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٤٩ | الخبر ٣٧٥٢

جدة

هاتف: ٩٦٦ ١٢ ٤٥٢ ٥٣٣٣ | ص.ب ٤٦٥١
فاكس: ٩٦٦ ١٢ ٤٥٢ ٢٨٩٤ | جدة ٢١٤٤

الرياض

هاتف: ٩٦٦ ١١ ٢٥٦ ٥٣٣٣ | ص.ب ٦٩٥٨
فاكس: ٩٦٦ ١١ ٢٥٦ ٥٤٤٤ | الرياض ١١٥٧

تقرير المراجع المستقل (تمة)

(٤/٢)

إلى السادة/ مالكي وحدات
صندوق الراجحي ريت
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الأمر الرئيسية للمراجعة (تتمه)

الأمور الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة
تقييم العقارات الاستثمارية	تقييم العقارات الاستثمارية
<ul style="list-style-type: none"> يمتلك صندوق الراجحي ريت محفظة من العقارات الاستثمارية التي تتكون من مبان تجارية تقع في المملكة العربية السعودية، حيث تبلغ القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ٢,٩٨٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٢,٩٨٦ مليون ريال سعودي). يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بهدف تحقيق نمو في رأس المال أو عوائد إيجارية، ويتم إدراجها بالتكلفة مطروحا منها مجمع الإهلاك وأي خسائر انخفاض في القيمة تراكمية. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية للتحقق من خسائر انخفاض القيمة كما 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. 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. لقد اعتبرنا ذلك من أمور المراجعة الرئيسية حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكما هاما من قبل مدير الصندوق ويمكن أن يكون التأثير المحتمل لانخفاض القيمة إن وجد جوهريا على القوائم المالية. 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. 	<ul style="list-style-type: none"> بالنسبة لانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية: حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م 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 قيودا 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 وفقا لتقارير التقييم المذكورة أعلاه وقد تبين لنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من قيمتها الدفترية باستثناء بعض العقارات التي كان لها تأثير انخفاض جوهري وبالتالي تم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق؛ قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقا لإيضاح رقم ١٠ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛ و تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية.



تقرير المراجع المستقل (تمة)

(٤/٣)

إلى السادة/ مالكي وحدات
صندوق الراجحي ريت
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٥م، 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 للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط احكام 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 الإدارة، 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. وتقوم 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.



تقرير المراجع المستقل (تمة)

(٤/٤)

إلى السادة/ مالكي وحدات
صندوق الراجحي ريت
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تمة)

- 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.
- 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 ظروفاً مستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار الصندوق في أعمالها.
- 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، ونبغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبغهم 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 للسنة 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 شركة بي كي اف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون



أحمد مهندس
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٤٧٧
الرياض، المملكة العربية السعودية
١٢ شوال ١٤٤٧ هـ
الموافق: ٣١ مارس ٢٠٢٦ م

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)

قائمة المركز المالي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ريال سعودي	إيضاح	
			الأصول
			الأصول المتداولة
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠١	١٢	النقد وما في حكمه
١٣٠,١٠٦,٣٧٩	١٢٠,٧١٣,٠٠٠	١٣,٧	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٥,٣٥٧,١٤٥	٣٩,٠٣٤,٩٣٧	٦	دخل إيجار مستحق القبض، صافي
٣٣,٤٦٢,٤٥٣	٣٧,٧٣٦,٨٨٢		أصول عقود
١,٠٥٦,١٢٥	٥٧٧,١٦١		مصروفات مدفوعة مقدماً وأصول أخرى
<u>٢٠٠,١٠٧,١٠٢</u>	<u>١٩٨,١٨٦,٩٨١</u>		إجمالي الأصول المتداولة
			الأصول غير المتداولة
٢,٩٨٦,٠٤٨,١٢٢	٢,٩٨٧,٦٢٨,٩٥٨	٨	استثمارات عقارية ، بالصافي
٢١٠,٢٧٢	١٨,٤٠٧	٩	الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>٢,٩٨٦,٢٥٨,٣٩٤</u>	<u>٢,٩٨٧,٦٤٧,٣٦٥</u>		إجمالي الأصول الغير متداولة
<u>٣,١٨٦,٣٦٥,٤٩٦</u>	<u>٣,١٨٥,٨٣٤,٣٤٦</u>		إجمالي الأصول
			الإلتزامات
			الإلتزامات المتداولة
-	١٤٥,٤٠٦,٦٠٠	١٢	تسهيلات المرابحة
١٥,٩٥٣,٨٤٣	١١,٢٧٩,٦٠٦		دخل إيجار غير مكتسب
٩,١٧١,٣٢٥	٩,٩٦٥,٥١٣	١١	مصروفات مستحقة والتزامات أخرى
٧,٤٤٥,٣٨٤	٦,٨٩٩,٦٤٠	١٢	عمولة خاصة مستحقة
٦,٦١٥,٠٢٧	٦,٤٣٥,٦١٥	١٢	أتعاب إدارة مستحقة
<u>٣٩,١٨٥,٥٧٩</u>	<u>١٧٩,٩٨٦,٩٧٤</u>		إجمالي الإلتزامات المتداولة
			الإلتزامات غير المتداولة
٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٧٥٠,٩٩٢,٩٨٧	١٢	تسهيلات المرابحة
<u>٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩</u>	<u>٧٥٠,٩٩٢,٩٨٧</u>		إجمالي الإلتزامات الغير متداولة
<u>٩٣٥,٥٨٥,١٧٨</u>	<u>٩٣٠,٩٧٩,٩٦١</u>		إجمالي الإلتزامات
			حقوق الملكية
٢,٢٥٠,٧٨٠,٣١٨	٢,٢٥٤,٨٥٤,٣٨٥		صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات
<u>٣,١٨٦,٣٦٥,٤٩٦</u>	<u>٣,١٨٥,٨٣٤,٣٤٦</u>		إجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية
<u>٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨</u>	<u>٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨</u>		وحدات مصدرة (بالعدد)
<u>٨,١٧</u>	<u>٨,١٨</u>		قيمة الوحدة (بالريال السعودي)
<u>٨,٧٣</u>	<u>٩,٣٧</u>	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 ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ريال سعودي	ايضاح	
			الدخل
٢٣٧,٦٩٤,٦٢٤	٢٣١,٠٧٢,٠٨٩	٨,٤	دخل إيجار من استثمارات عقارية
١,٨١١,٧٢٤	٧,٣٨٣,٩٣٧	٧	ربح محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة (خسارة) / ربح غير محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
١,٧٣٨,٨٦١	(١,١٨٤,٨٠٣)	٧	صافي الربح من الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٣٥٢,٦٠٣	٤٢٣,٠٩٨	٩	ربح محقق من استثمارات عقارية
١٧,٦٥٨,٤٤١	-	٨	
٢٦٠,٢٥٦,٢٥٣	٢٣٧,٦٩٤,٣٢١		إجمالي الدخل
			المصروفات
(٤٨,٣٥٩,٤٥٣)	(٥٠,٠٢٠,٢٣٢)	٨	اهلاك استثمارات عقارية
(٢٤,٨٨٣,١٢٨)	(٢٥,٦٧٩,٥١٠)	١٢	أتعاب إدارة
(٤٤٦,١٩٨)	(٢,٢٣١,٢١٥)	٦	خسارة الإنخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٥,٥٧١,٤٧٣)	(٦,٧٤٦,١٢٣)		مصاريف إدارة الممتلكات
(٤,٢٩٠,٩٣٠)	(٤,٦٩١,١٢٢)		مصروفات أخرى
(٨٣,٥٥١,١٨٢)	(٨٩,٣٦٨,٢٠٢)		إجمالي المصروفات
١٧٦,٧٠٥,٠٧١	١٤٨,٣٢٦,١١٩		الربح التشغيلي
(٥٤,٨٤٤,٨٦٥)	(٥٠,٥٦٧,٠٨٢)	١٢	تكلفة التمويل
١٢١,٨٦٠,٢٠٦	٩٧,٧٥٩,٠٣٧		ربح السنة قبل الانخفاض في القيمة
٦٥,٣٨٦,٦٦٩	٤٩,٦٣٠,٩٢٩	٨	عكس خسارة الإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
١٨٧,٢٤٦,٨٧٥	١٤٧,٣٨٩,٩٦٦		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
١٨٧,٢٤٦,٨٧٥	١٤٧,٣٨٩,٩٦٦		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 ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ريال سعودي	إيضاح	
٢,٢١٣,٧٣٩,٥٢٩	٢,٢٥٠,٧٨٠,٣١٨		صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات القابلة للاسترداد في بداية السنة
١٨٧,٢٤٦,٨٧٥	١٤٧,٣٨٩,٩٦٦		دخل السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
١٨٧,٢٤٦,٨٧٥	١٤٧,٣٨٩,٩٦٦		إجمالي الدخل الشامل للسنة
(١٥٠,٢٠٦,٠٨٦)	(١٤٣,٣١٥,٨٩٩)	١٦	التوزيعات خلال السنة
٢,٢٥٠,٧٨٠,٣١٨	٢,٢٥٤,٨٥٤,٣٨٥		صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات القابلة للاسترداد في نهاية السنة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ريال سعودي		الوحدات في بداية السنة
٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨		اشتركت الوحدات
-	-		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 ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ريال سعودي	إيضاح	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الربح للسنة
١٨٧,٢٤٦,٨٧٥	١٤٧,٣٨٩,٩٦٦		
٤٧,٥٣٧,٨٧٧	٥٠,٠٢٠,٢٣٢	٨	التعديلات لتسوية صافي الربح إلى صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:
(٦٥,٣٨٦,٦٦٩)	(٤٩,٦٣٠,٩٢٩)	٨	مصروفات اهلاك استثمارات عقارية
٤٤٦,١٩٨	٢,٢٣١,٢١٥	٦	عكس خسارة الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(١,٨١١,٧٢٤)	(٧,٣٨٣,٩٣٧)	٧	خسارة الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١,٧٣٨,٨٦١)	١,١٨٤,٨٠٣	٧	ربح محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٧,٦٥٨,٤٤١)	-		خسارة(ربح) غير محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١,٣٥٢,٦٠٣)	(٤٢٣,٠٩٨)	٩	ربح محقق من استثمارات عقارية
٥٤,٨٤٤,٨٦٥	٥٠,٥٦٧,٠٨٢		صافي الربح من الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٠٢,١٢٧,٥١٧	١٩٣,٩٥٥,٣٣٤		تكاليف تمويل
٥,٥٦٣,٣٩٠	(٨,٠١٠,٦٠٩)		تعديلات رأس المال العامل:
(١٣,٧١٧,٨٧٧)	(٤,٢٧٤,٤٢٩)		دخل إيجار مستحق القبض، بالصافي
٤٤٥,٠٥٣	٤٧٨,٩٦٤		أصول عقود
٤,٤٧٦,٩١٩	(١٧٩,٤١٢)		مصروفات مدفوعة مقدماً وأصول أخرى
٦,١٦٥,١٣٢	(٤,٦٧٤,٢٣٧)		أتعاب إدارة مستحقة
(٢١,٢٢٧,٨٣٨)	(٣٤,٢٢٢,٩٢٠)		دخل إيجار غير مكتسب
(١٤,١٢٦)	(٥٤٥,٧٤٤)		مصروفات مستحقة والتزامات أخرى
(٣٠,٩٨٤,٢٨٠)	(١٥,٥٤٩,٩٨٦)		عمولة خاصة مستحقة
١٥٢,٨٣٣,٨٩٠	١٢٦,٩٧٦,٩٦١		تكاليف تمويل مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٦٤,٤٤٢,٦٨١)	(١,٩٧٠,١٣٩)	٨	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١٢٥,٨٤٨,٨٠٥	-		إضافات إلى استثمارات عقارية
(٤٩٥,٦٨١,٤١٧)	(٢٥٩,٨٢٥,٧٣٤)	٧	استيعادات من استثمارات عقارية
٤٢٧,٨٣٩,٩٨٦	٢٧٥,٤١٨,٢٤٧	٧	شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٥٤٤,٢٤٠	٦١٤,٩٦٣		بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤,٨٩١,٠٦٧)	١٤,٢٣٧,٣٣٧		الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خربح أو الخسارة
			صافي التدفقات النقدية من/ (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
(١٤٧,٩٤٢,٨٢٣)	(١٤١,٢١٤,٢٩٧)	١٦	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٤٧,٩٤٢,٨٢٣)	(١٤١,٢١٤,٢٩٧)		توزيعات
-	١		صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠		النقدية وما في حكمها في بداية السنة
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠١	١٢	النقدية وما في حكمها في نهاية السنة
٢,٢٦٣,٢٦٣	٢,١٠١,٦٠٢	١٦,١٢	المعاملات غير النقدية
			توزيعات تمت تسويتها مقابل إيجار مستحق

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

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١. نبذة عن الشركة

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 الأويّة 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 ٢٠٢٤ 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 للتتمديد 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، ومخصصة كمؤسسة سوق مالية من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٠٧٠٦٨ بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٧ م. يتمثل الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق في توفير دخل دوري للمستثمرين فيه من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المُدرّة للدخل في المملكة العربية السعودية. إن عنوان المكتب المسجل لمدير الصندوق هو طريق الملك فهد الفرعي، حي المروج، الرياض ١٢٢١٤، المملكة العربية السعودية.

يمتلك الصندوق حالياً محفظة متنوعة مكونة من ٢٠ عقاراً (٢٠٢٤ م: ٢٠ 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 ليكون امينا للصندوق حتى ٧ ديسمبر ٢٠٢٥ م. واعتباراً من ٨ ديسمبر ٢٠٢٥ م، أصبح امين الصندوق هو مجموعة النفيعي للاستثمار (الامين) ويتم دفع تعاب الامين من قبل الصندوق.

وخلال السنة ٢٠٢٥ م، قام الصندوق بتحديث شروطه وأحكامه بتاريخ ٢٣ جمادى الاخر ١٤٤٧ هـ (الموافق ١٤ ديسمبر ٢٠٢٥ 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.

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 ٢٠٢٤ 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 والإلتزامات 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 الخسائر الائتمانية المتوقعة كمخصص يساوي خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهر للأصول 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 لاسترداد 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 تقييم 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 لاسترداد 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 لاسترداد الأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. يكون العكس محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة لاسترداد، 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 ضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية

٤. الأحكام والتقديرات والمعلومات المحاسبية الهامة (تتمه)

٢,٤ التقديرات 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 عن التعثر عن السداد. وفيما يلي وصفاً موجزاً لتلك الأجزاء:

احتمال التعثر عن السداد: يمثل احتمال التعثر على مدى أفق زمني معين. ويوفر تقديرًا 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 المتوقعة استلامها من قبل الجهة المقرضة بما في ذلك أية ضمانات.

التعرض عن 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 ١,١٤ 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 تأكيد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

٥. المعلومات الهامة عن السياسات المحاسبية

١,٥ الأدوات المالية

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

يتم إثبات الأصول المالية والالتزامات 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 التقييم بـ "اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والفائدة"، ويتم إجراؤه على مستوى كل أداة مالية. 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 أدوات حقوق الملكية غير محتفظ به 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 بالتكلفة المطفأة النقد وما في حكمه وذمم مدينة.

الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

تُقدِّد 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 الإعراف

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) لم يتم 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 المحوّل إلى المدى الذي تستمر علاقة الصندوق به. وفي تلك الحالة يستمر الصندوق بالاعتراف أيضاً بالالتزامات المرتبطة بالأصل. ويقاس الالتزام المرتبط والأصل المحوّل على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظ بها الصندوق.

٥. المعلومات الهامة عن السياسات المحاسبية (تتمه)

١,٥ الأدوات المالية (تتمه)

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

٢) الإلتزامات المالية

الإعتراف الأولي والقياس

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

القياس اللاحق

الإلتزامات المالية بالتكلفة المطفأة

تعد هذه الفئة أكثر ارتباطاً 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 إغاؤه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل الإلتزامات المالية بأخرى من نفس الجهة المقترضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط الإلتزامات الحالية بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات الإلتزامات الأصلية وإثبات التزامات جديدة. يتم إثبات 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 الهامة 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 كتكلفة 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 أخرى.

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 الهامة 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 ناقصاً 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 للنفدية 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 مبدئياً بالمصاريف المستحقة الدفع والالتزامات الأخرى بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المضافة 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

فواتير صادرة تزيد عن الإيرادات المعترف بها، 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 استدلالي) نتيجة للأحداث السابقة، ومن المحتمل أن تدفق الموارد مطلوب 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 تحقق ذلك، فإن عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي، وإذا لم يتحقق، 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 التشغيلية 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 الهامة عن السياسات المحاسبية (تتمه)

١١,٥ أتعاب الإدارة

يشكل يومي، يقوم مدير الصندوق، 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 كالتزامات 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.

١٩,٥ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والسارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٥ م

تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة وطرق الاحتساب المتبعة مع تلك المستخدمة للسنة المالية السابقة، فيما عدا البنود المبينة أدناه:

تاريخ السريان

١ يناير ٢٠٢٥ م

الوصف

تعديل على المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢١ - عدم قابلية التبادل

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

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٥. المعلومات الهامة عن السياسات المحاسبية (تتمه)

٥.٢٠ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥ م ولم تدخل حيز النفاذ بعد
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.
المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم تدخل حيز النفاذ بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق. يعترف الصندوق بتطبيق هذه المعايير
والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إن وجدت، عندما تدخل حيز النفاذ.

المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات	تاريخ النفاذ
تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ و رقم ٧ بشأن تصنيف و قياس الادوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦ م
التحسينات السنوية على المعيار الدولي للتقارير المالية الجزء ١١	١ يناير ٢٠٢٦ م
تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ و رقم ٧ بشأن العقود المرجعية للطاقة حسب طبيعته	١ يناير ٢٠٢٦ م
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ بشأن العرض والإفصاح في القوائم المالية.	١ يناير ٢٠٢٧ م
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ بشأن المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة.	١ يناير ٢٠٢٧ م
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ بشأن القوائم المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ بشأن الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة.	تاريخ النفاذ لم يُحدد بعد

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.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	دخل إيجار
ريال سعودي	ريال سعودي	يُخصم: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٥١,٩٢٤,٢٦٢	٥٧,٨٣٣,٢٦٩	
(١٦,٥٦٧,١١٧)	(١٨,٧٩٨,٣٣٢)	
٣٥,٣٥٧,١٤٥	٣٩,٠٣٤,٩٣٧	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	أقل من ٣٠ يوم
ريال سعودي	ريال سعودي	ما بين ٣١ إلى ١٨٠ يوماً
٢,٢١٤,٥٧٩	٤,٩٣٣,٦٤١	أكثر من ١٨٠ يوماً
٢٥,٣٢٥,٩٩٢	٣٠,٠١٨,٨٤٥	
٢٤,٣٨٣,٦٩١	٢٢,٨٨٠,٧٨٣	
٥١,٩٢٤,٢٦٢	٥٧,٨٣٣,٢٦٩	

فيما يلي بيان بحركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	في بداية السنة
ريال سعودي	ريال سعودي	المحمل خلال السنة
(١٦,١٢٠,٩١٩)	(١٦,٥٦٧,١١٧)	في نهاية السنة
(٤٤٦,١٩٨)	(٢,٢٣١,٢١٥)	
(١٦,٥٦٧,١١٧)	(١٨,٧٩٨,٣٣٢)	

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٧. الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
١٢٠,٧١٣,٠٠٠	١١٨,٤٦٩,٥٦٥	١٠٧,٥٧٧,٧٥٧	الراجحي المالية	صندوق الراجحي للعوائد بالريال السعودي
١٢٠,٧١٣,٠٠٠	١١٨,٤٦٩,٥٦٥	١٠٧,٥٧٧,٧٥٧		
القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٢٦,٨٢٣,٩٦٦	٢٤,٠١٤,٦٧١	١٤٨,٠٠٩	الراجحي المالية	صندوق الراجحي للإدخار والسيولة بالريال السعودي*
٦٨,١٣٠,٧١٧	٦٧,٥١١,٧٧٤	٦٤,٢٩٢,٤٥٧	الراجحي المالية	صندوق الراجحي للعوائد بالريال السعودي
٣٥,١٥١,٦٩٦	-	-	الراجحي المالية	نقد في حساب الاستثمار
١٣٠,١٠٦,٣٧٩	٩١,٥٢٦,٤٤٥	٦٤,٤٤٠,٤٦٦		

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ريال سعودي	في بداية السنة مشتريات خلال السنة مبيعات خلال السنة ربح محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (خسارة)/ربح غير محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في نهاية السنة
٥٨,٧١٤,٣٦٣	١٣٠,١٠٦,٣٧٩	
٤٩٥,٦٨١,٤١٧	٢٥٩,٨٢٥,٧٣٤	
(٤٢٧,٨٣٩,٩٨٦)	(٢٧٥,٤١٨,٢٤٧)	
١,٨١١,٧٢٤	٧,٣٨٣,٩٣٧	
١,٧٣٨,٨٦١	(١,١٨٤,٨٠٣)	
١٣٠,١٠٦,٣٧٩	١٢٠,٧١٣,٠٠٠	

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

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٨. الاستثمارات العقارية

فيما يلي ملخصًا بمكونات الاستثمارات العقارية كما بتاريخ التقرير:

الإجمالي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	الأراضي ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
			التكلفة:
٣,٣٧٧,٤٢١,٥٠٧	١,٦٩١,٤٣٠,١٤٢	١,٦٨٥,٩٩١,٣٦٥	في بداية السنة
١,٩٧٠,١٣٩	١,٩٧٠,١٣٩	-	إضافات خلال السنة
<u>٣,٣٧٩,٣٩١,٦٤٦</u>	<u>١,٦٩٣,٤٠٠,٢٨١</u>	<u>١,٦٨٥,٩٩١,٣٦٥</u>	في نهاية السنة
(٢٠٥,٢٣٢,٢٦٠)	(٢٠٥,٢٣٢,٢٦٠)	-	الاستهلاك المتراكم:
(٥٠,٠٢٠,٢٣٢)	(٥٠,٠٢٠,٢٣٢)	-	في بداية السنة
-	-	-	المحمل للسنة
<u>(٢٥٥,٢٥٢,٤٩٢)</u>	<u>(٢٥٥,٢٥٢,٤٩٢)</u>	<u>-</u>	في نهاية السنة
(١٨٦,١٤١,١٢٥)	(٩,٠٣٤,٢٠٦)	(١٧٧,١٠٦,٩١٩)	الانخفاض المتراكم في القيمة:
٤٩,٦٣٠,٩٢٩	٢,٤٠٨,٧٩٦	٤٧,٢٢٢,١٣٣	في بداية السنة
-	-	-	رد خلال السنة
<u>(١٣٦,٥١٠,١٩٦)</u>	<u>(٦,٦٢٥,٤١٠)</u>	<u>(١٢٩,٨٨٤,٧٨٦)</u>	في نهاية السنة
<u>٢,٩٨٧,٦٢٨,٩٥٨</u>	<u>١,٤٣١,٥٢٢,٣٧٩</u>	<u>١,٥٥٦,١٠٦,٥٧٩</u>	القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

الإجمالي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	الأراضي ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
			التكلفة:
٣,٤٣٧,٥٩٣,٢٨٦	١,٦٩٣,٤٨٩,٣٤٧	١,٧٤٤,١٠٣,٩٣٩	في بداية السنة
٦٤,٤٤٢,٦٨١	٦,٣٣٠,١٠٧	٥٨,١١٢,٥٧٤	إضافات خلال السنة
(١٢٤,٦١٤,٤٦٠)	(٨,٣٨٩,٣١٢)	(١١٦,٢٢٥,١٤٨)	استبعادات خلال السنة
<u>٣,٣٧٧,٤٢١,٥٠٧</u>	<u>١,٦٩١,٤٣٠,١٤٢</u>	<u>١,٦٨٥,٩٩١,٣٦٥</u>	في نهاية السنة
(١٥٧,٦٩٤,٣٨٣)	(١٥٧,٦٩٤,٣٨٣)	-	الاستهلاك المتراكم:
(٤٨,٣٥٩,٤٥٣)	(٤٨,٣٥٩,٤٥٣)	-	في بداية السنة
٨٢١,٥٧٦	٨٢١,٥٧٦	-	المحمل للسنة
<u>(٢٠٥,٢٣٢,٢٦٠)</u>	<u>(٢٠٥,٢٣٢,٢٦٠)</u>	<u>-</u>	استبعادات خلال السنة
(٢٦٧,٩٥١,٨٩٠)	(٩٠,٨٤٤,٩٧١)	(١٧٧,١٠٦,٩١٩)	الانخفاض المتراكم في القيمة:
٦٥,٣٨٦,٦٦٩	٦٥,٣٨٦,٦٦٩	-	في بداية السنة
١٦,٤٢٤,٠٦٩	١٦,٤٢٤,٠٦٦	-	رد خلال السنة
<u>(١٨٦,١٤١,١٢٥)</u>	<u>(٩,٠٣٤,٢٠٦)</u>	<u>(١٧٧,١٠٦,٩١٩)</u>	استبعاد خلال السنة
<u>٢,٩٨٦,٠٤٨,١٢٢</u>	<u>١,٤٧٧,١٦٣,٦٧٦</u>	<u>١,٥٠٨,٨٨٤,٤٤٦</u>	في نهاية السنة
			القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٨. الاستثمارات العقارية (تتمه)

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

٢,٨ - جميع العقارات مسجلة باسم شركة المخازن المميزة الثانية وشركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ("شركات ذات غرض خاص"). وتحفظ 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 المقيمون المستقلون بتاريخ إعداد القوائم المالية. وعليه، قام مدير الصندوق بتكوين مخصص انخفاض القيمة بمبلغ ٤٩,٦٣٠,٩٢٩ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: مخصص انخفاض القيمة قدره ٦٥,٣٨٦,٦٦٩ 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 - بلغت إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية ٢٣١,٠٧٢,٠٨٩ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: ٢٣٧,٦٩٤,٦٢٤ ريال سعودي).

٥,٨ - تمثل الاستثمارات العقارية عشرون عقارًا (٢٠٢٤ م: عشرون). وفيما يلي تفاصيل هذه العقارات الاستثمارية:

العقارات	نوع الاتفاقية
١. الرياض افيو، الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
٢. مركز الحناكي للأعمال، 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. شركة الرواد العالمية للتعليم، 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/ متعدد المستأجرين - قطاع البيع بالتجزئة
١٥. مستودعات لولو اللوجستي، 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. روضة 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 ١٧,٦٥٨,٤٤٢ 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 بمبدنيا بهذه الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقا 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 ٢٠٢٤ 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 مقيمين 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 سينشري ٢١ للتقييم وشركة اسناد للتقييم العقاري (٢٠٢٤ م: شركة نايت فرانك للتقييمات العقارية وشركة باركود للتقييم العقاري). 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،١ فيما يلي بيان تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م:

المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
٣,٣١٥,٣٣١,٠٠٠	٣,٢٨٢,٣٣٤,٠٠٠	٣,٣٤٨,٣٢٨,٠٠٠	استثمارات عقارية
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

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.

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

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 ٢٠٢٤ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ريال سعودي	
٣,١٤١,١٣٦,٥٠٠	٣,٣١٥,٣٣١,٠٠٠	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (إيضاح ١,١٠) يُخصم: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية (إيضاح ٨) صافي الأثر بناءً على تقييم القيمة العادلة
(٢,٩٨٦,٠٤٨,١٢٢)	(٢,٩٨٧,٦٢٨,٩٥٨)	
١٥٥,٠٨٨,٣٧٨	٣٢٧,٧٠٢,٠٤٢	
٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	٢٧٥,٦٠٧,٤٩٨	وحدات قائمة (بالعدد)
٠,٥٦	١,١٩	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 ٢٠٢٤ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ريال سعودي	
٢,٢٥٠,٧٨٠,٣١٨	٢,٢٥٤,٨٥٤,٣٨٥	صافي قيمة الأصول بالتكلفة المعروضة في هذه القوائم المالية صافي الأثر بناءً على عمليات تقييم العقارات (إيضاح ٢,١٠) صافي الأصول بناءً على القيمة العادلة
١٥٥,٠٨٨,٣٧٨	٣٢٧,٧٠٢,٠٤٢	
٢,٤٠٥,٨٦٨,٦٩٦	٢,٥٨٢,٥٥٦,٤٢٧	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ريال سعودي	
٨,١٧	٨,١٨	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) صافي الأصول بناءً على القيمة العادلة
٠,٥٦	١,١٩	
٨,٧٣	٩,٣٧	

١١. المصروفات المستحقة والالتزامات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ريال سعودي	
١,٨٢٣,٢٣٩	٢,١٩٧,٩٤٠	الذمم الدائنة والمصروفات المستحقة مصاريف إدارة عقارات مستحقة ضريبة القيمة المضافة المستحقة التزامات أخرى
٥,٩٤٣,٢٥٨	٥,٢٩٩,٦٨٢	
١,٢١١,٤٣٧	٢,٢٧٤,٤٩٩	
١٩٣,٣٩١	١٩٣,٣٩٢	
٩,١٧١,٣٢٥	٩,٩٦٥,٥١٣	

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

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 ٢٠٢٥ م، ("مدير لصندوق") ٢٦,٦٩٥,٥١١ وحدة (٢٠٢٤ م: ٢٦,٦٩٥,٥١١ وحدة) وتمتلك شركة الخليج للتدريب والتعليم (طرف ذو علاقة) ١٦,١٦٦,١٦٦ وحدة (٢٠٢٤ م: ١٦,١٦٦,١٦٦ وحدة).

فيما يلي بيان المعاملات الهامة مع الأطراف 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 ٢٠٢٥ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
		ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
شركة الراجحي المالية	أتعاب إدارة	٢٥,٦٧٩,٥١٠	٢٤,٨٨٣,١٢٨	(٦,٤٣٥,٦١٥)	(٦,٦١٥,٠٢٧)
مصرف الراجحي	تكلفة التمويل	٥٠,٥٦٧,٠٨٢	٥٤,٨٤٤,٨٦٥	(٦,٨٩٩,٦٤٠)	(٧,٤٤٥,٣٨٤)
	رصيد البنك**	١	-	١٢٥,٠٠١	١٢٥,٠٠٠
	تسهيلات مرابحة - غير متداولة**	-	-	(٧٥٠,٩٩٢,٩٨٧)	(٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩)
كسب المالية	تسهيلات مرابحة متداولة	-	-	(١٤٥,٤٠٦,٦٠٠)	-
	أتعاب أمين حفظ *	١٨٥,٠٠٠	١٨٥,٠٠٠	(٤٦,٢٥٠)	(٩٢,٥٠٠)
أعضاء مجلس الإدارة	أتعاب إشراف مجلس الإدارة	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	(١٠٥,٠٠٠)	(١٥٠,٠٠٠)
	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٢٦,٨٢٣,٩٦٦)	٣,٢٦١,٢٩٩	-	٢٦,٨٢٣,٩٦٦
صندوق الراجحي للعوائد	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥٢,٥٨٢,٢٨٣	٦٨,١٣٠,٧١٧	١٢٠,٧١٣,٠٠٠	٦٨,١٣٠,٧١٧
	النقد في حسابات استثمارية	(٣٥,١٥١,٦٩٦)	-	-	٣٥,١٥١,٦٩٦
شركة الخليج للتدريب والتعليم	توزيعات تمت تسويتها مقابل دخل إيجار مستحق	٢,١٠١,٦٠٢	٢,٢٦٣,٢٦٣	-	-
	دخل إيجار	٣٩,٤٦٨,٨٤٦	٣٦,٨٨٨,٠١٣	-	-

* يقوم الصندوق بدفع أتعاب أمين الحفظ وقدرها ١٨٥,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا وتُستحق على أساس يومي وتُدفع على أساس ربع سنوي لأمين الحفظ، رسوم الحفظ المستحقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م هي ٤٦,٢٥٠ ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ٩٢,٥٠٠ ريال سعودي).

** يتم الاحتفاظ بالرصيد لدى البنك وقدره ١٢٥,٠٠١ ريال سعودي (٢٠٢٤ م: 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 ١٤٥,٠ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي تبلغ مدته ٥ سنوات. وخلال مدة تسهيلات المراجعة، 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 زاندا 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 زاندا 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 زاندا 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 زاندا 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 زاندا 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 زاندا 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 زاندا هامش ربح، 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 زاندا هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

في ٢٣ ديسمبر ٢٠٢٥، حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من البنك السعودي الأول، وقد تم استخدامها لإعادة تمويل جزء من المديونية القائمة الحالية لدى مصرف الراجحي. ويحمل التسهيل معدل ربح متغير يعادل سايبور لثلاثة أشهر + هامش، وتبلغ مدة التسهيل خمس سنوات.

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٣. قياس القيمة العادلة

تتكون الأصول المالية من دخل الإيجار مستحق 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 المفصّل عنها كما في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	المستوى الأول ريال سعودي	المستوى الثاني ريال سعودي	المستوى الثالث ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)	-	١٢٠,٧١٣,٠٠٠	-	١٢٠,٧١٣,٠٠٠
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١,١٠)	-	-	٣,٣١٥,٣٣١,٠٠٠	٣,٣١٥,٣٣١,٠٠٠
الإجمالي	-	١٢٠,٧١٣,٠٠٠	٣,٣١٥,٣٣١,٠٠٠	٣,٤٣٦,٠٤٤,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	المستوى الأول ريال سعودي	المستوى الثاني ريال سعودي	المستوى الثالث ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)	-	١٣٠,١٠٦,٣٧٩	-	١٣٠,١٠٦,٣٧٩
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١,١٠)	-	-	٣,١٤١,١٣٦,٥٠٠	٣,١٤١,١٣٦,٥٠٠
الإجمالي	-	١٣٠,١٠٦,٣٧٩	٣,١٤١,١٣٦,٥٠٠	٣,٢٧١,٢٤٢,٨٧٩

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 التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه المدخلات يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبند في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البند 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 ٢٠٢٥ 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 الإيجارية 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.

قيمة الانتهاء في ضوء الافتراضات المتعلقة بتكاليف الصيانة ومعدلات الشواغر وإيجارات السوق.

لم تطرأ أي تغييرات على طرق التقييم خلال السنة.

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

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 ٢٠٢٤ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ريال سعودي	النقد وما في حكمه دخل إيجار مستحق - صافي (إيضاح ٦) أصول عقود
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠١	
٣٥,٣٥٧,١٤٥	٣٩,٠٣٤,٩٣٧	
٣٣,٤٦٢,٤٥٣	٣٧,٧٣٦,٨٨٢	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م الخسائر الائتمانية المتوقعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م الخسائر الائتمانية المتوقعة	أقل من ٣٠ يوم من ٣١ إلى ١٨٠ يوماً أكثر من ١٨٠ يوماً
٥٤,٤٢٤	٥٣١,٠١٨	
٤,٣٢٠,٨٥٠	٦,٨٢٦,٩٢٥	
١٢,١٩١,٨٤٣	١١,٤٤٠,٣٨٩	
١٦,٥٦٧,١١٧	١٨,٧٩٨,٣٣٢	

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

يقوم الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بالإيجارات مستحقة القبض عن طريق تحصيل الإيجار مقدماً، ومراقبة الأرصدة القائمة على أساس مستمر مع النتائج الفعلية للصندوق. كما 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 مستوى الصندوق. 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 (تتمه)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١.٤ 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 ٢٠٢٥ م
لا	٥٣١,٠١٨	٤,٩٣٣,٦٤١	%١٠,٧٦	٣٠-٠ يوم
لا	٦,٨٢٦,٩٢٥	٣٠,٠١٨,٨٤٥	%٢٢,٧٤	١٨٠-٣٠ يوم
نعم	١١,٤٤٠,٣٨٩	٢٢,٨٨٠,٧٨٣	%٥٠,٠٠	أكثر من ١٨٠ يوم
	١٨,٧٩٨,٣٣٢	٥٧,٨٣٣,٢٦٩	%٣٢,٥٠	الإجمالي

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	الإجمالي

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 ٢٠٢٥ م
٩,٩٦٥,٥١٣	-	٩,٩٦٥,٥١٣	مصرفات مستحقة والتزامات أخرى
٦,٤٣٥,٦١٥	-	٦,٤٣٥,٦١٥	أتعاب إدارة مستحقة
٦,٨٩٩,٦٤٠	-	٦,٨٩٩,٦٤٠	عمولة خاصة مستحقة
٨٦٩,٣٩٩,٥٨٧	٧٥٠,٩٩٢,٩٨٧	١٤٥,٤٠٦,٦٠٠	تسهيلات المرابحة
٩١٩,٧٠٠,٣٥٥	٧٥٠,٩٩٢,٩٨٧	١٦٨,٧٠٧,٣٦٨	إجمالي الإلتزامات

الإجمالي ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٩,١٧١,٣٢٥	-	٩,١٧١,٣٢٥	مصرفات 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

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ 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 العمولات 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)				الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
قائمة صافي قيمة الأصول (حقوق الملكية)	قائمة الدخل	قائمة الدخل	قائمة صافي قيمة الأصول (حقوق الملكية)	قائمة الدخل	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
١٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠+ نقطة ريال سعودي	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	(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦
(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦
					تكلفة تسهيلات التمويل الإسلامي حساسية التدفق النقدي (صافي)

قائمة صافي قيمة الأصول (حقوق الملكية)				الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
قائمة صافي قيمة الأصول (حقوق الملكية)	قائمة الدخل	قائمة الدخل	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	١٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠+ نقطة ريال سعودي
(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦
(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦	(٨,٩٦٣,٩٩٦)	٨,٩٦٣,٩٩٦
					تكلفة تسهيلات التمويل الإسلامي 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. قرر الصندوق أن الزيادة / (النقص) بنسبة ١٠٪ على صافي قيمة أصول الصندوق المستثمر فيها يمكن أن يكون لها تأثير بنحو ١٢,٠٧٪ مليون ريال سعودي زيادة / (نقص) على الدخل وصافي قيمة الأصول (حقوق الملكية) للصندوق

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قِبَل شركة الراجحي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

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.

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

١٦. توزيعات الأرباح

وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٤ م 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).

وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١ مايو ٢٠٢٤ م 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.

في ٣١ يوليو ٢٠٢٤ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة من ١ أبريل ٢٠٢٤ م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، بمبلغ ٠,١٣ ريال سعودي لكل وحدة، بإجمالي ٣٥,٨٢٨,٩٧٤,٧٤ ريال سعودي للمستثمرين في الوحدات.

في ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٤ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة من ١ يوليو ٢٠٢٤ م إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م، بمبلغ ٠,١٤ ريال سعودي لكل وحدة، بإجمالي ٣٨,٥٨٥,٠٤٩,٧٢ ريال سعودي للمستثمرين في الوحدات.

بتاريخ ٢٩ يناير ٢٠٢٥ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية على حاملي وحداته عم فترة الثلاثة اشهر من ١ أكتوبر ٢٠٢٤ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م بمقدار ٠,١٤ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٣٨,٥٨٥,٠٤٩,٧٢ ريال سعودي للمستثمرين في الوحدات.

بتاريخ ٢٩ ابريل ٢٠٢٥ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية على حاملي وحداته للفترة من ١ يناير ٢٠٢٥ م إلى ٣١ مارس ٢٠٢٥ م بمقدار ٠,١٣ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٣٥,٨٢٨,٩٧٤,٧٤ ريال سعودي. وقد تم تسوية مبلغ ٢,١٠١,٦٠٢ ريال سعودي من اجمالي التوزيعات مقابل ذمم ايجار مستحقة من طرف ذي علاقة (إيضاح ١٢).

بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠٢٥ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية على حاملي وحداته للفترة من ١ إبريل ٢٠٢٥ م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م بمقدار ٠,١٢ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٣٣,٠٧٢,٨٩٩,٧٦ ريال سعودي.

بتاريخ ١٩ أكتوبر ٢٠٢٥ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية على حاملي وحداته للفترة من ١ يوليو ٢٠٢٥ م إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م بمقدار ٠,١٣ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٣٥,٨٢٨,٩٧٤,٧٤ 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 ١ فبراير ٢٠٢٦ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية لفترة الثلاثة أشهر من ١ أكتوبر ٢٠٢٥ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ 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 ٢٠٢٥ م.

٢٠. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١١ شوال ١٤٤٧ هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٦ م).