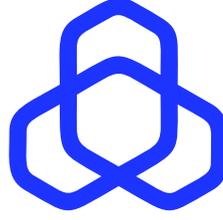


الراجحي المالية
alrajhi capital



صندوق الراجحي ريت

التقرير السنوي
2025

مدير الصندوق:
شركة الراجحي المالية



شركة الراجحي المالية هي شركة سعودية مساهمة مقفلة (سجل تجاري رقم: 1010241681) برأس مال مدفوع قدره 500,000,000 ريال سعودي وتعمل بموجب ترخيص هيئة السوق المالية بالمملكة السعودية (ترخيص رقم 37 - 07068)، وتوفر شركة الراجحي المالية تحت ترخيص هيئة السوق المالية خدمات إدارة الأصول والوساطة والمصرفية الاستثمارية، وهي: التعامل بصفة أصيل ووكيل ومنتهد بالتغطية، إدارة وتشغيل صناديق الاستثمار ومحافظ العملاء، بالإضافة إلى الترتيب وتقديم المشورة والحفظ).

اسم وعنوان مدير الصندوق

مدير الصندوق

شركة الراجحي المالية

طريق الملك فهد - حي المروج

ص.ب 5561، الرياض، 11432

المملكة العربية السعودية

الهاتف: 8001245858

الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com

رقم السجل التجاري 1010241681

رقم الترخيص 07068/37

اسم وعنوان أمين الحفظ

شركة مجموعة النفيعي للاستثمار

حي الحمراء - طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز،

الرياض 13216 12813 6389

خدمة العملاء: 920002885

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.nefaie.com

اسم مراجع الحسابات

البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون

طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز، ص.ب 69658 الرياض 11557

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: <http://www.pkfalbassam.com>

فيما يتعلق بصندوق الراجحي ريت

يعتبر صندوق الراجحي ريت (الراجحي ريت) صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع الضوابط الشرعية. يعمل صندوق الراجحي ريت وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية. الهدف الرئيسي للاستثمار في الراجحي ريت هو: تحقيق دخل دوري لحاملي الوحدات عن طريق الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية. يهدف مدير الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية سنوية على مالكي الوحدات بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق. كما من المتوقع أن يزيد مبلغ هذه المكاسب السنوية على المدى الطويل للصندوق نظراً لزيادة عدد العقارات المدرة للدخل في محفظة الصندوق. لمزيد من المعلومات حول مخاطر الاستثمار في الصندوق، يرجى قراءة شروط وأحكام الصندوق.

مراجعة الأنشطة الاستثمارية خلال عام 2025

نبذة تعريفية: صندوق الراجحي ريت (**الصندوق** " أو **الريت**) هو صندوق مغلق عقاري متداول ومتوافق مع أحكام الشريعة تم إدراجه بالسوق المالية السعودية (**تداول**) في 3 رجب 1439هـ الموافق لـ 20 مارس 2018م، بلغ عدد وحدات المشتركين وقت الطرح 122,200,609 وحدة بقيمة إسمية 10 ريال للوحدة ورأس مال مبلغ وقدره 1,222,006,090 ريال سعودي. في عام 2019، تم زيادة عدد الأصول عن طريق إصدار 39,656,248 وحدة بقيمة إسمية 10 ريال للوحدة بسعر إصدار 8.8 ريال للوحدة. وفي عام 2023 تم زيادة عدد الأصول عن طريق إصدار 113,750,641 وحدة بقيمة إسمية 10 ريال للوحدة بسعر إصدار 8.9 ريال للوحدة. إجمالي عدد وحدات الصندوق الحالي أصبحت 275,607,498 وحدة. تتنوع محفظة الصندوق بتملكها 20 عقاراً موزعة بقطاعات مختلفة (مثل: تجاري، تعليمي، مكاتب تجارية، لوجستي، صحي)

الاستثمارات: خلال العام المالي 2025، نجحت إدارة الصندوق في تعزيز محفظتها الاستثمارية بموافقة مجلس إدارة الصندوق عبر إبرام عقد تأجير استراتيجي طويل الأمد لعقار مدارس الفارس العالمية سابقاً، بقيمة إجمالية 15.5 مليون ريال سعودي، ويمتد إلى 30 عاماً، مع ميزة تنافسية تتمثل في نمو دوري للإيجار بنسبة 5% كل ثلاث سنوات مما يضمن تدفقات نقدية مستقرة ومتصاعدة. وفي إطار الإدارة الديناميكية للأصول تم تسلّم عقار الواحة مول) وذلك بعد إنتهاء المدة الإيجارية الإلزامية في العقد وعدم رغبة المستأجر "لاندمارك" في إكمال المدة الإختيارية وعليه فقد باشرت إدارة الصندوق بتعيين شركة الأصول المستديمة مديراً للأملك، وهي خطوة تسهم في تحسين إدارة العقار ورفع كفاءته التشغيلية وتعزيز عوائد الصندوق.

يواصل مدير الصندوق نهجه الاستباقي في رصد وتقييم الفرص الاستثمارية الواعدة للاستحواذ على أصول عقارية ذات جودة عالية. ومن المتوقع أن يشهد عام 2026م تنفيذ صفقات استحواذ نوعية، ستسهم بشكل مباشر في توسيع قاعدة أصول الصندوق وتعزيز قدرته على تنمية التوزيعات النقدية للمساهمين.

الإدارة والتشغيل: شهد عام 2025م تنفيذ سلسلة من التحسينات والمبادرات التطويرية الشاملة على عدد من الأصول الرئيسية شملت عقار محكمة الاستئناف والأحوال الشخصية في مدينة جدة، مركز الحناكي للأعمال، راما بلذا، مركز الأندلس والبرج الأزرق) تعكس هذه الخطوات التزام إدارة الصندوق بالاستثمار في جودة الأصول، مما يعزز من قيمتها السوقية ويرفع مستويات الإشغال، ويضمن الحفاظ على تنافسية أصول الصندوق في القطاع العقاري

يواصل الصندوق تحديد صافي قيمة الأصول بشكل دوري كما هو موضح في وثائق الطرح، وتطبيق سياسات التقييم بشكل مستمر وعكس ظروف السوق السائدة.

أداء الصندوق

(الإرقام بالريال السعودي)

تفاصيل	القوائم المالية لعام 2025	القوائم المالية لعام 2024	القوائم المالية لعام 2023 ⁽¹⁾	القوائم المالية لعام 2022
إجمالي الأصول	3,185,834,346	3,186,365,496	3,137,686,345	2,186,638,803
صافي قيمة الأصول	2,254,854,385	2,250,780,318	2,213,739,529	1,260,541,570
الوحدات المصدرة	275,607,498	275,607,498	275,607,498	161,856,857
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (القيمة الدفترية)	8.18	8.17	8.03	7.79
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (القيمة العادلة)	9.37	8.73	8.42	8.33
توزيع الدخل لكل وحدة	0.52 ⁽⁵⁾	0.545 ⁽⁴⁾	0.54 ⁽³⁾	0.66 ⁽²⁾
إجمالي الدخل التشغيلي	237,694,321	260,256,253	201,928,209	159,965,891
إجمالي صافي الدخل	147,389,966	187,246,875	75,547,599	113,410,904
إجمالي النقد من العمليات	147,779,269	170,219,657	119,502,952	113,640,542
التمويل ⁽⁷⁾	896,399,587	896,399,599	896,399,599	896,399,599
نسبة التمويل من إجمالي أصول الصندوق	28.13%	28.12%	28.57%	40.99%
صافي الدخل لكل وحدة	0.53	0.68	0.27	0.70
نسبة إجمالي التكاليف ⁽⁶⁾	1.24%	1.10%	0.96%	0.62%
أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة	8.18	8.17	8.03	7.79
أدنى صافي قيمة أصول لكل وحدة	8.02	7.95	7.53	7.7

(1) تم إجراء عملية زيادة إجمالي قيمة أصول للصندوق خلال العام.

(2) توزيع أرباح عن النصف الأول من عام 2022م 0.33 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2022.08.03 وتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام 2022م 0.33 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2023.02.06م.

(3) توزيع أرباح عن الربع الأول من عام 2023م 0.15 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2023.05.03 وتوزيع أرباح عن الربع الثاني من عام 2023م 0.12 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2023.07.02م وتوزيع أرباح عن الربع الثالث من عام 2023م 0.13 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2023.11.06م وتوزيع أرباح عن الربع الرابع من عام 2023م 0.14 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2024.01.31م

(4) توزيع أرباح عن الربع الأول من عام 2024م 0.135 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2024.05.01 وتوزيع أرباح عن الربع الثاني من عام 2024م 0.13 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2024.07.31م وتوزيع أرباح عن الربع الثالث من عام 2024م 0.14 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2024.10.31م وتوزيع أرباح عن الربع الرابع من عام 2024م 0.14 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2025.01.29م

(5) توزيع أرباح عن الربع الأول من عام 2025م 0.13 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2025.04.29 وتوزيع أرباح عن الربع الثاني من عام 2025م 0.12 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2025.07.17م وتوزيع أرباح عن الربع الثالث من عام 2025م 0.13 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2025.10.19م وتوزيع أرباح عن الربع الرابع من عام 2025م 0.14 ريال/وحدة معلنة بتاريخ 2026.02.01م

(6) إجمالي التكاليف غير شاملة أرباح التمويل والإهلاك والهبوط في قيمة العقارات كنسبة من إجمالي الأصول.

(7) مدة إنكشاف التمويل وتاريخ إستحقاقه:

مبلغ التمويل (مليون ريال سعودي)	مدة التمويل (بالسنوات)	تاريخ البداية	تاريخ النهاية
57.55	8	19 أغسطس 2019	31 ديسمبر 2027
118.6	8	6 نوفمبر 2019	31 ديسمبر 2027
92.3	8	18 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2027
65.88	8	22 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2027
145.4	5	23 مارس 2021	31 مارس 2026
105.14	7	07 فبراير 2022	06 فبراير 2029
57	5	3 فبراير 2026	4 فبراير 2031
254.5	5	23 فبراير 2026	23 فبراير 2031

نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق⁽¹⁾

2022	2023	2024	2025	تفاصيل
-13.80%	-7.74%	-13.49%	-7.92%	أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق ⁽²⁾
-10.35%	-9.30%	-5.86%	-5.75%	أداء الصندوق

(1) تمت المقارنة باستخدام العائد السعري لكل سنة بناءً على التغير بين سعر الإغلاق في نهاية السنة وسعر الإغلاق في نهاية السنة السابقة، دون احتساب التوزيعات النقدية، بما يتوافق مع منهجية المؤشر الاسترشادي الذي يعكس الأداء السعري فقط.
(2) مؤشر الصناديق العقارية المتداولة.

أداء الصندوق

منذ التأسيس *	خمس سنوات	ثلاث سنوات	سنة	تفاصيل
-18.20%	-12.42%	5.03%	0.12%	صافي قيمة الأصول لكل وحدة (القيمة الدفترية)
-6.30%	-3.90%	12.43%	7.33%	صافي قيمة الأصول لكل وحدة (القيمة العادلة)

منذ تاريخ الإدراج 2018.03.20

العوائد السنوية

2021	2022	2023	2024	2025	التفاصيل
135,383,568	159,965,892	201,928,210	260,256,253	237,694,321	إجمالي الإيرادات

إجمالي العوائد

منذ الإدراج *	منذ 5 سنوات	منذ 3 سنوات	منذ سنة	التفاصيل
1,374,924,426	995,228,244	699,878,784	237,694,321	إجمالي الإيرادات

*تاريخ الإدراج 2018.03.20م.

تفاصيل الرسوم والمصاريف المدفوعة لأطراف أخرى

2021	2022	2023	2024	2025	التفاصيل
(16,520,103)	(16,812,114)	(20,704,750)	(24,883,128)	(25,679,510)	رسوم إدارة الصندوق
(185,000)	(185,000)	(185,000)	(180,744)	(185,000)	رسوم الحفظ
(55,000)	(55,000)	(55,000)	(55,000)	(85,500)	رسوم مراجع الحسابات
(3,570,120)	(3,246,871)	(4,754,921)	(5,862,467)	(7,042,046)	مصاريف متعلقة بالعقارات
(3,337,824)	(5,606,482)	(3,036,868)	(3,764,193)	(4,125,199)	أخرى رسوم
(10,100,313)	⁽¹⁾ 12,272,541	(1,523,494)	(446,198)	(2,231,215)	المخصصات
(33,768,361)	(13,632,926)	(30,260,138)	(35,191,730)	(39,347,970)	إجمالي المصروفات باستثناء الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك وهبوط أو عكس الهبوط في قيمة العقارات
(21,029,026)	(32,692,423)	(52,165,120)	(54,844,865)	(50,567,082)	مبلغ الربح مقابل التمويل
(28,595,889)	(29,934,541)	(38,267,466)	(48,359,453)	(50,020,232)	رسوم الاستهلاك
(227,068,151)	⁽²⁾ 29,704,903	(5,687,888)	⁽³⁾ 65,386,699	(49,630,929)	هبوط/عكس الهبوط في قيمة العقارات

إجمالي المصروفات بما في ذلك مبلغ الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك وهبوط أو عكس الهبوط في قيمة العقارات	(90,304,355)	(73,009,377)	(126,380,611)	(46,554,987)	(310,461,427)
إجمالي المصروفات باستثناء الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك كنسبة مئوية من إجمالي الأصول	1.24%	1.10%	0.96%	0.62%	1.64%
إجمالي المصروفات بما في ذلك مبلغ الربح مقابل التمويل ورسوم الاستهلاك والهبوط أو عكس الهبوط في القيمة كنسبة مئوية من إجمالي الأصول	2.83%	2.29%	4.03%	2.13%	15.06%

(1) يظهر بقيمة إيجابية بعد عكس مبلغ مخصص ذمم إيجار مدينة مشكوك في تحصيلها.
(2) & (3) يظهر بقيمة إيجابية نظراً لعكس مخصص الهبوط في قيمة العقارات.

أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه

أن الصندوق واصل تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في الاستثمار في أصول عقارية مُدرةً للدخل بهدف تحقيق دخل تشغيلي منتظم وتقديم توزيعات نقدية دورية لحملة الوحدات، وذلك بما يتسق مع سياسة التوزيع المعتمدة التي تستهدف توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي دخل الصندوق (مع استثناء أرباح بيع الأصول) وخلال عام 2025، وزّع الصندوق توزيعات نقدية بإجمالي سنوي قدره 0.52 ريال للوحدة. وتعكس هذه النتائج انتظام التدفقات النقدية القابلة للتوزيع، واستمرارية التزام الصندوق تجاه حملة الوحدات، مع المحافظة على نهج إدارة منضبط يوازن بين استدامة الدخل وتعزيز جودة المحفظة. ويواصل مدير الصندوق العمل على رفع كفاءة التشغيل وتحسين جودة الإيرادات وتنمية العائد وتنمية المحفظة الاستثمارية، بما يدعم تحقيق مصالح حملة الوحدات.

تقرير مجلس إدارة الصندوق للموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه

رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع	أهم البنود والقرارات التي تمت مناقشتها
1	17 مارس 2025	1. إستعراض ومناقشة عقارين محتملة للإستحواذ عليها. 2. إستعراض ومناقشة أوضاع العقارات المملوكة للصندوق.
2	16 أكتوبر 2025	1. إستعراض ومناقشة وضع السوق والتحديات المتعلقة به، والقرارات الحكومية الجديدة المتعلقة بالإيجارات ومأمدي تأثيرها على محفظة الصندوق. 2. مناقشة القطاعات / والمناطق المستهدفة للأصول المستهدفة مستقبلاً. 3. مناقشة وضع الصندوق التمويلي. 4. إستعراض ومناقشة العقارات المحتملة للإستحواذ عليها. 5. إستعراض ومناقشة أوضاع العقارات المملوكة للصندوق.

فيما يلي قائمة بالقرارات التي وافق عليها مجلس الصندوق خلال العام 2025م:

رقم القرار	تاريخ القرار	القرار
1	28 th January 2025	الموافقة على توزيع الأرباح للفترة من 1 أكتوبر 2024 إلى 31 ديسمبر 2024 (الربع الرابع من 2024)
2	12 th Feb 2025	تعيين مدير أملاك لعقار الواحة مول
3	19 th March 2025	الموافقة على التقرير السنوي والقوائم المالية لصندوق الراجحي ريت للفترة من 1 يناير 2024 إلى 31 ديسمبر
4	22 st April 2025	تعيين المقيمين لتقييم عقارات صندوق الراجحي ريت
5	27 th April 2025	الموافقة على توزيع الأرباح للفترة من 1 يناير 2025 إلى 31 مارس 2025
6	14 th May 2025	الموافقة على تجديد عقد المراجع الخارجي
7	29 th May 2025	الموافقة على إنهاء عقد الإيجار المبكر مع مدرسة الفارس" شريطة توقيع مذكرة تفاهم أو عقد إيجار مع المستأجر الجديد
8	19 th June 2025	الموافقة على تعيين أعضاء جدد في مجلس إدارة الصندوق وتحديث في الشروط والأحكام
9	16 th July 2025	الموافقة على توزيع الأرباح للفترة من 1 أبريل 2025 إلى 30 يونيو 2025
10	22 nd July 2025	الموافقة على إنهاء عقد الإيجار المبكر مع مدرسة الفارس" والموافقة على عقد إيجار المستأجر الجديد المختار مدارس الرواد"
11	6 th Aug 2025	الموافقة على القوائم المالية للفترة من 1 يناير 2025 إلى 30 يونيو 2025
12	25 th Sep 2025	الموافقة على تعيين أمين حفظ جديد
13	15 th October 2025	الموافقة على توزيع الأرباح للفترة من 1 يوليو 2025 إلى 30 سبتمبر 2025
14	Dec. 17 th , 2025	الموافقة على تجديد التسهيلات البنكية

الأحداث / الإفصاحات خلال العام والتي تشمل التغييرات الأساسية أو غير أساسية خلال العام:

التاريخ	التفاصيل
14/01/2025	إعلان الراجحي المالية عن إتاحة البيان ربع سنوي ل صندوق الراجحي ريت للفترة المنتهية في 31-12-2024
23/01/2025	إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لأصول صندوق الراجحي ريت للفترة المنتهية في 31-12-2024
29/01/2025	إعلان شركة الراجحي المالية عن توزيع أرباح على مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت
26/02/2025	إعلان الراجحي المالية عن تغيير غير اساسي في صندوق الراجحي ريت
12/03/2025	إعلان الراجحي المالية عن تحديث شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت
25/03/2025	إعلان الراجحي المالية عن إتاحة التقرير السنوي صندوق الراجحي ريت المتضمن القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المالية المنتهية في (31-12-2024) للجمهور
15/04/2025	إعلان الراجحي المالية عن إتاحة البيان ربع سنوي ل صندوق الراجحي ريت للفترة المنتهية في 31-03-2025
29//04/2025	إعلان شركة الراجحي المالية عن توزيع أرباح على مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت
16/06/2025	إعلان الراجحي المالية عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق الراجحي ريت
29/06/2025	إعلان الراجحي المالية عن تحديث شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت
14/07/2025	إعلان الراجحي المالية عن إتاحة البيان ربع سنوي ل صندوق الراجحي ريت للفترة المنتهية في 30-06-2025
17/07/2025	إعلان الراجحي المالية عن توزيع أرباح على مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت
17/07/2025	إعلان الراجحي المالية عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق الراجحي ريت
21/07/2025	إعلان شركة الراجحي المالية عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لأصول صندوق الراجحي ريت للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025.
23/07/2025	إعلان شركة الراجحي المالية عن وقوع حدث معين ل صندوق الراجحي ريت بخصوص تأجير مبنى تعليمي الواقع بمدينة الرياض حي التعاون
30/07/2025	إعلان الراجحي المالية عن تحديث شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت

إعلان الراجحي المالية عن إتاحة القوائم المالية الأولية المفحوصة ل صندوق الراجحي ريت للفترة المنتهية في 2025-06-30 (للجمهور	10/08/2025
إعلان الراجحي المالية عن إتاحة البيان ربع سنوي ل صندوق الراجحي ريت للفترة المنتهية في 2025-09-30	13/10/2025
إعلان الراجحي المالية عن توزيع أرباح على مالكي وحدات صندوق الراجحي ريت	19/10/2025
إعلان الراجحي المالية عن تغير غير اساسي في صندوق الراجحي ريت	23/11/2025
إعلان الراجحي المالية عن تحديث شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت	08/12/2025

العمولات الخاصة (إن وجدت)

لم يحصل مدير الصندوق أي عمولات خلال السنة المالية 2025م.

التخفيض والإعفاء من الرسوم والمصاريف:

يحق لمدير الصندوق تخفيض رسوم الاشتراك بحسب سياسة مدير الصندوق الداخلية المتعلقة بتخفيض الرسوم على المنتجات.

!! مكونات المحفظة:

عدد العقارات	الموقع
1	خميس مشيط
1	الخرج
1	الخبر
1	الدمام
5	جدة
11	الرياض
20	المجموع الكلي

من القيمة السوقية*	القطاع
4.41%	الرعاية الصحية
6.60%	المستودعات
21.06%	التعليم
26.77%	المكاتب
41.16%	التجزئة
100.00%	المجموع الكلي

* تعادل القيمة السوقية العادلة مبلغ 3,315,331,000 مليار ريال سعودي كما في 2025.12.31م

ب) إيجارات العقارات كنسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق:

التسبة المئوية	اسم العقار
16.53%	الرياض أفنيو، الرياض
14.99%	مركز الحناكي، جدة
8.97%	مدارس رواد الخليج العالمية، الدمام
7.67%	لولو هايبر ماركت - الرياض
7.70%	مدارس رواد الخليج العالمية، الرياض
5.61%	بنده مروه، جدة
5.74%	بلو تاور، الخبر
4.90%	مستشفى صحة السلام الطبي، الرياض
5.42%	مدارس الرواد العالمية، الرياض
4.37%	مستودعات اللؤلؤة، الرياض
2.43%	مول الواحة، الخرج
3.29%	الأندلس، جدة
1.30%	الترجس بلازا، الرياض
2.29%	الأحساء سكوير مكتبة جرين
1.87%	مستودعات لولو المركزية، الرياض
1.79%	راما بلازا، الرياض
1.57%	بنده خميس مشيط
1.45%	بنده مدائن الفهد، جدة
1.38%	بنده الروضة، جدة
0.73%	مدارس براعم رواد الخليج العالمية، الرياض
100.00%	المجموع الكلي

ب) تفاصيل أخرى:

القيمة	البند
16.89%	% نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
1.78%	نسبة المصاريف الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق
95.19%	نسبة قيمة العقارات المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة
4.81%	نسبة قيمة العقارات الغير مؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة
26,695,511 وحدة	استثمارات مدير الصندوق في الصندوق

محفظة العقارات:

الأصل	لولو هايبر ماركت
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	19,428
مساحة البناء	37,569
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	225,634,585
المستأجر الرئيسي	شركة المطلق للعقارات
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100.00%
مدة الإيجار المتبقلة (سنوات)	3.4

الأصل	نرجس بلذرا
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	9,000
مساحة البناء	5,697.60
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	61,289,083
المستأجر الرئيسي	شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100.00%
مدة الإيجار (سنوات)	متعدد العقود تتراوح من سنة الى 20 سنة

الأصل	الأحساء سكوير
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	مكتبي
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	4,953
مساحة البناء	9,238
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	72,178,814
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	73%
مدة الإيجار (سنوات)	متعدد العقود تتراوح من سنة الى 25 سنة

الأصل	بندة - خميس مشيط
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	التجزئة
المدينة	خميس مشيط
مساحة الأرض	19,000
مساحة البناء	5,456.27
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	47,993,565
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100.00%
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	3.7
الأصل	بندة - حي الروضة
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	التجزئة
المدينة	جدة
مساحة الأرض	9,930
مساحة البناء	3,300.4
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	67,443,000
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100.00%
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	3.4
الأصل	مركز الأندلس
تاريخ الاستحواذ	5-Mar-18
القطاع	مكتبي
المدينة	جدة
مساحة الأرض	9,566
مساحة البناء	33,426.34
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	190,000,000
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	59%
مدة الإيجار (سنوات)	متعدد العقود تتراوح من سنة إلى 5 سنوات
الأصل	مستودعات اللؤلؤة
تاريخ الاستحواذ	5-Mar-18
القطاع	المستودعات
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	19,500
مساحة البناء	37,569
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	198,701,300
المستأجر الرئيسي	شركة نفوذ للاستثمار العقاري
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100.00%
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	2.2

الأصل	مستشفى صحة السلام الطبي
تاريخ الاستحواذ	6-Nov-19
القطاع	الرعاية الصحية
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	3,603.6
مساحة البناء	17,568.00
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	163,776,224
المستأجر الرئيسي	شركة مجموعة السلام الطبية
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100.00%
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	13.2
الأصل	مدارس رواد الخليج العالمية، الدمام
تاريخ الاستحواذ	22-Dec-19
القطاع	التعليم
المدينة	الدمام
مساحة الأرض	20,213
مساحة البناء	26,681
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	244,500,000
المستأجر الرئيسي	شركة الخليج للتدريب والتعليم
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100.00%
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	9.1
الأصل	مول الواحة، الخرج
تاريخ الاستحواذ	8-Feb-22
القطاع	التجزئة
المدينة	الخرج
مساحة الأرض	16,719.61
مساحة البناء	17,060.92
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	93,000,000
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	51%
مدة الإيجار (سنوات)	متعدد العقود تتراوح من سنة إلى 3 سنوات
الأصل	الرياض افنيو
تاريخ الاستحواذ	8-Aug-23
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	27,842
مساحة البناء	72,401.00
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	496,677,724
المستأجر الرئيسي	شركة لولو العقارية
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100.00%
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	16.2

الأصل	راما بلذرا
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	التجزئة
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	15,600.00
مساحة البناء	9,822.42
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	69,403,267
نوع الإيجار	مستأجرون متعددون
معدل الإشغال	80%
مدة الإيجار (سنوات)	متعدد العقود تتراوح من سنة إلى 20 سنة

الأصل	مدارس الرواد العالمية
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	التعليم
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	16,500.00
مساحة البناء	37,393
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	132,826,262
المستأجر الرئيسي	مدارس الرواد العالمية
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100.00%
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	29.5

الأصل	بنده - حي المروة
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	التجزئة
المدينة	جدة
مساحة الأرض	38,641.00
مساحة البناء	15,247.72
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	217,604,098
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100.00%
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	4

الأصل	بنده - حي مدائن الفهد
تاريخ الاستحواذ	15-Feb-18
القطاع	التجزئة
المدينة	جدة
مساحة الأرض	11,873.92
مساحة البناء	3,838.00
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	48,592,750
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100.00%
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	3.7

الأصل	البرج الأزرق بلو تاور
تاريخ الاستحواذ	11-Mar-18
القطاع	مكتبي
المدينة	الخبر
مساحة الأرض	5,464.00
مساحة البناء	33,591.91
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	227,000,000
المستأجر الرئيسي	شركة نفوذ للاستثمار العقاري
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100.00%
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	2.2
الأصل	مستودعات لولو المركزية
تاريخ الاستحواذ	31-Oct-18
القطاع	المستودعات
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	23,716.29
مساحة البناء	16,500.00
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	52,250,000
المستأجر الرئيسي	شركة لولو السعودية هايماركت
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100.00%
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	6.4
الأصل	مدارس رواد الخليج العالمية، الرياض
تاريخ الاستحواذ	24-Dec-19
القطاع	التعليم
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	15,960.00
مساحة البناء	39,028.00
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	210,000,000
المستأجر الرئيسي	شركة الخليج للتدريب والتعليم
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100.00%
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	9.1
الأصل	مدارس براعم رواد الخليج العالمية
تاريخ الاستحواذ	24-Dec-19
القطاع	التعليم
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	1,830.00
مساحة البناء	2,549.00
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	20,000,000
المستأجر الرئيسي	شركة الخليج للتدريب والتعليم
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100.00%
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	9.1

الأصل	الحنائي
تاريخ الاستحواذ	4-Jul-23
القطاع	مكتبي
المدينة	جدة
مساحة الأرض	19,410.51
مساحة البناء	56,624.43
تكلفة الاستحواذ - ريال سعودي	504,552,634
المستأجر الرئيسي	وزارة العدل
نوع الإيجار	عقد إيجار صافي
معدل الإشغال	100.00%
مدة الإيجار المتبقية (سنوات)	3

تقرير تقييم المخاطر لعام 2025م

اسم الصندوق نوع الصندوق	الهدف	مدة الصندوق مستوى المخاطرة
صندوق الراجحي ريت. صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية - يتم تداوله في السوق المالية السعودية (تداول)	الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوريٍّ وتأجيرٍ، وتوزيع نسبة محددة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق، وذلك بشكل ربع سنوي.	99 سنة. مرتفع.

المخاطر الرئيسية	وصف	الاجراء المتخذ لتخفيف المخاطر
مخاطر السوق	خطر حدوث تغيرات معاكسة في الظروف الاقتصادية مثل عدم التوازن في العرض والطلب وضعف السيولة وعدم توفر الكفاية الائتمانية، وما إلى ذلك، مما قد يؤثر سلباً على قيمة العقارات.	تقييم العقارات على أساس نصف سنوي لفهم ظروف السوق واتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية قيمة العقارات.
مخاطر الائتمان	قد يؤدي تخلف المستأجرين عن سداد أي مستحقات تعاقدية للصندوق في الوقت المحدد إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير في النهاية على عوائد مالكي الوحدات.	للمستأجرين الجدد: يجري مدير الممتلكات تحليل ائتماني/التقييم للمستأجرين قبل أن يتم قبولهم. للمستأجرين الحاليين: الرصد المستمر للمبالغ المستحقة والمتابعة المستمرة مع المستأجرين لتحصيل الإيجارات المستحقة.
مخاطر السيولة	1. عدم القدرة على تحويل الأصول إلى نقد دون خسارة جزء من رأس المال أو الدخل. 2. عدم القدرة على سداد ديون الصندوق.	1. يتم التخطيط لبيع أي أصول من خلال إتباع الإجراءات الأنسب للبيع مع الأخذ في الاعتبار ظروف السوق. 2. نسبة تغطية الديون أكثر من 3.92 مرات وبالتالي توفر هذه النسبة القدرة الكافية على سداد الديون.
مخاطر أسعار الفائدة	خطر زيادة المدفوعات مقابل التمويل بسبب الزيادة في تقلبات أسعار الفائدة التي تؤثر على صافي إيرادات الصندوق.	28.39% من إجمالي مبلغ التمويل له معدل ربح ثابت مما يقلل بشكل كبير من مخاطر سعر الفائدة، أما ما تبقى 71.61% من المبلغ له معدل ربح متغير معرض لتقلبات أسعار الفائدة. ولتخفيف من مخاطر أسعار الفائدة المتغيرة، تم خلال العام تخفيض هامش الربح على التمويل من قبل مصرف الراجحي لإجمالي التمولبات المتغيرة، والتحوط من تقلبات سعر الفائدة لمبلغ تمويل 193.7 مليون ريال سعودي يبدأ خلال شهر مارس 2023م. ليصبح ما نسبته 50% من إجمالي التمويل الممنوح للصندوق (448 مليون ريال سعودي تقريباً) بتكلفة اجمالية ثابتة وقدرها 4.52% حتى نهاية عام 2025م.
المخاطر التنظيمية	خطر عدم الوفاء بالمتطلبات القانونية والتنظيمية المطبقة على الصندوق.	يتبع الصندوق جميع الأنظمة الإدارية والتنظيمية ذات العلاقة كما تشرف إدارة الحوكمة والالتزام التابعة للشركة على نشاط إدارة الصندوق.

2024	2025	القطاع
40.68%	41.16%	التجزئة
20.27%	21.06%	التعليم
27.45%	26.77%	المكاتب
6.99%	6.60%	المستودعات
4.61%	4.41%	الرعاية الصحية
100%	100%	المجموع الكلي
20	20	عدد العقارات

مخاطر التركيز المفرط على نوع معين من العقارات أو القطاعات أو المواقع الجغرافية.

مخاطر التركيز

لدى الصندوق محفظة متنوعة من حيث القطاعات والمواقع الجغرافية، كما يسعى مدير الصندوق جاهداً لتحقيق المزيد من التنوع من خلال إضافة أنواع أخرى جديدة في المحفظة. فيما يلي مقارنة حصص استثمار الصندوق في مختلف القطاعات بين ديسمبر 2025 وديسمبر 2024 كنسبة مئوية من القيمة السوقية للمحفظة الاستثمارية للصندوق:

سيواصل مدير الصندوق جهوده لزيادة تنوع المحفظة الاستثمارية للصندوق.

المتابعة والرصد المستمر للأحوال الاقتصادية الكلية والاتجاهات التنظيمية في القوانين التي من شأنها أن تساعد على اتخاذ الخطوات الاستباقية التي يتعين اتخاذها لتخفيف أو تقليل تأثير الحدث قدر الإمكان.

للصندوق سجل جيد يثبت قدرته على الحصول على التمويل اللازم ولديه حالياً ديون يقوم بسدادها وبذلك سيواصل الحفاظ على سجله الجيد. سيتم الاستفادة من التمويل عن طريق الرهن العقاري للأصول. وتجدر الإشارة إلى أن نسبة قيمة التمويل الحالي هو 28.13% من إجمالي قيمة الأصول، والصندوق لديه مجال إضافي لرفع معدل الرافعة المالية لتصل إلى الحد الأقصى المسموح به بموجب اللائحة التنظيمية.

تم تأجير 15 من أصل 20 عقاراً منها على أساس عقد إيجار صافي (حيث يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية، وأن يكون نائياً عن الصندوق في الصيانة الرئيسية والتأمين عليه باستثناء عقار مدارس الرواد العالمية ومستشفى السلام والواحة مول يتحمل الصندوق تكاليف التأمين عليه بشكل مباشر)، وبالتالي تبلغ نسبة الإشغال 100% وتدار العقارات الخمسة المتبقية التي تحتوي على مستأجرين متعددين من قبل مدير الممتلكات الذي يتولى تأجير الوحدات الشاغرة في أقرب وقت ممكن ويسعى لتحقيق أعلى مستويات الإشغال في هذه العقارات. ويتم تقديم إشعار مسبق لمدة 3 أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء العقد. وخلال هذه الفترة يمكن إجراء ترتيب بديل.

تقديم إشعار مسبق لمدة 3 أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء الخدمات. ويمكن خلال هذه الفترة اتخاذ ترتيبات بديلة.

يمكن أن تؤثر التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك، على سبيل المثال، التضخم، واللوائح الحكومية الجديدة، والأحداث والاتجاهات السياسية، وقوانين الضرائب وغيرها من العوامل على عوائد الصندوق.

المخاطر الاقتصادية

عدم القدرة على الحصول على تمويل للصندوق وبالتالي عدم القدرة على تحقيق المستوى المطلوب لمعدل الرفع المالي (يحد أقصى 50% من إجمالي قيمة الأصول).

مخاطر التمويل

خطر انخفاض مستوى الإشغال للعقارات وبالتالي التأثير على إيرادات الإيجار الخاصة بالصندوق.

مخاطر الإشغال

قد يؤثر خطر الإنهاء المبكر لعقد مدير الممتلكات على عمليات العقارات التي يديرها.

مخاطر مدير إدارة الممتلكات

تقديم إشعار مسبق من قبل المستأجرين قبل إنهاء العقد، وخلال فترة الإشعار يمكن البحث عن مستأجر بديل. وفي بعض الحالات، يجوز لمدير الصندوق أن يقبل تجديد عقد الإيجار وفقاً لشروط السوق السائدة، ويكشف للسوق عن أي أثر هام ينجم عن هذه التجديدات.

احتمال عدم تجديد عقود الإيجار الحالية أو التجديد بأقل من معدل الإيجار الحالي قد يؤثر على إيرادات الإيجار الخاصة بالصندوق.

مخاطر تجديد الإيجار

تم تأجير 15 من أصل 20 عقاراً منها على أساس عقد إيجار صافي (حيث يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية، وأن يكون نائباً عن الصندوق في الصيانة الرئيسية والتأمين عليه باستثناء عقار مدارس الرواد العالمية ومستشفى صحة السلام ومول الواحة يتحمل الصندوق تكاليف التأمين عليه بشكل مباشر)، ولذلك فإن المستأجر الرئيسي هو: المسؤول عن مصروفات التشغيل للعقارات. وفيما يتعلق بالعقارات الخمسة المتبقية التي ليس لديها مستأجر رئيسي فيتم إدارتها من قبل مدير الممتلكات الذي يسعى جاهداً للحفاظ على معدل نفقات التشغيل الحالية من خلال الإدارة الفعالة للعقارات التي يديرها.

خطر الزيادة في تكلفة إدارة الممتلكات وفقاً لأسباب مختلفة مثل: الزيادة في رسوم المرافق والنفقات غير المتوقعة ولوائح البلديات والكوارث الطبيعية وغيرها.

الزيادة في تكلفة إدارة الممتلكات

1. !فيما يتعلق بالممتلكات المؤجرة بعقد إيجار صافي: يجري الفحص السنوي من قبل مدير الصندوق/الإفصاح من المستأجر الرئيسي.
2. !فيما يتعلق بالعقارات المؤجرة على مستأجرين متعددين: تجرى الصيانة الوقائية على فترات منتظمة.

أي حدث سلبي قد يؤدي إلى إلحاق أضرار هيكلية بالممتلكات التي يملكها الصندوق وبالتالي يؤثر على إمكانية توليد الدخل من هذه الممتلكات مما يؤثر سلباً على بيانات الدخل الخاصة بالصندوق.

مخاطر الأضرار الهيكلية

الزكاة:

نظراً لاختلاف مدد الاستثمار في الصندوق من مالك لآخر واختلاف أسعار وحدات الصندوق من وقت لآخر، فإن سعر الوحدة ووقت وجوب الزكاة وبداية حول الزكاة ونهايته يختلف باختلاف ذلك؛ وعليه فإن مدير الصندوق لن يقوم بإخراج الزكاة الشرعية على الأموال المشتركة في الصندوق، وإنما يترك الأمر لكل مستثمر ليقوم باستخراج زكاة ماله بنفسه.

كما يتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بجميع التقارير والمتطلبات فيما يخص القرارات الزكوية عند طلبها وفقاً للقواعد المقررة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. وسيقوم مدير الصندوق بمشاركة مالكي الوحدات بقدر الزكاة الواجبة على الوحدة الواحدة لكافة الصناديق التي قدمت إقراراً زكواً من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق -www.alrajhi-capital.com، وذلك لتمكينهم من حساب الزكاة الواجبة عن هذه الاستثمارات.

كما يمكن الاطلاع على قواعد هيئة الزكاة من خلال الموقع: <https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx>

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

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

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.



تقرير المراجع المستقل (تمة)

(٤/٢)

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

الأمر الرئيسية للمراجعة (تمة)

الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة	الأمر الرئيسية للمراجعة
<p>تقييم العقارات الاستثمارية</p> <p>بالنسبة لانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:</p> <p>حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛</p> <p>قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم؛</p> <p>إشراك متخصص لنا في تقييم الافتراضات والتقديرية الرئيسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرسملة ودخل الإيجار السنوي ونفقات التشغيل والإشغال، التي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية؛</p> <p>تقييم المبلغ القابل للاسترداد، أي أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة في العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً 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؛</p> <p>قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً لإيضاح رقم ١٠ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛ و</p> <p>تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية.</p>	<p>يملك صندوق الراجحي ريت محفظة من العقارات الاستثمارية التي تتكون من مبان تجارية تقع في المملكة العربية السعودية، حيث تبلغ القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ٢,٩٨٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٢,٩٨٦ مليون ريال سعودي).</p> <p>يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بهدف تحقيق نمو في رأس المال أو عوائد إيجارية، ويتم إدراجها بالتكلفة مطروحاً منها مجمع الإهلاك وأي خسائر انخفاض في القيمة تراكمية.</p> <p>يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية للتحقق من خسائر انخفاض القيمة كما ظهرت مؤشرات أو تغيرات في الظروف قد تدل على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد.</p> <p>لتقييم الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمين عقاريين معتمدين مستقلين لإجراء تقييم معتمد للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا ذلك من أمور المراجعة الرئيسية حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكماً هاماً من قبل مدير الصندوق ويمكن أن يكون التأثير المحتمل لانخفاض القيمة إن وجد جوهرياً على القوائم المالية.</p> <p>يرجى الرجوع إلى الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية ذات الأهمية في إيضاح رقم ٥ المتعلق بالهبوط في قيمة الاستثمارات العقارية، وإيضاح رقم ٤ الذي يحتوي على المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية المتعلقة بالهبوط في القيمة، وإيضاح رقم ٨ المتعلق بالعقارات الاستثمارية.</p>

الخير

هاتف: 966 11 206 5323
فاكس: 966 11 206 5444

جدة

هاتف: 966 2 461 5333
فاكس: 966 2 461 2894

الرياض

هاتف: 966 11 206 5323
فاكس: 966 11 206 5444



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 للاتحة 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. ونقوم أيضاً بما يلي:

تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.



تقرير المراجع المستقل (تتمة)

(٤/٤)

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- 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 بجملته 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، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم 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 غير 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
١,٧٢٨,٨٦١	(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	ربح محقق من استثمارات عقارية
٢٦٠,٢٥٦,٢٥٣	٢٣٧,٦٩٤,٣٢١		إجمالي الدخل
			المصروفات
(٤٨,٣٥٩,٤٥٣)	(٥٠,٠٢٠,٢٣٢)	٨	املاك 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 الإنخفاض 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 الأخر
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
(المدار 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		

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)
قائمة التدفقات النقدية
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	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 ايجار 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 ايجار 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 ايجار مستحق

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

صندوق الراجحي ريت
(الغدار من قبل شركة الراجحي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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 ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨م). الصندوق مُدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وبدأ التداول في وحداته وفقاً لأنظمة ولوائح تداول بتاريخ ٣ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨م). بلغ عدد الوحدات المصدرة الأولية 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 ٢٠١٩م، 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 ٢٠٢٤م 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 مقلقة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٦٨١، ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧٠٧٠٦٨ بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٧م. يتمثل الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق في توفير دخل دوري للمستثمرين فيه من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المُدرجة 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 (٢٠٢٤م: 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 ٢٠٢٥م. واعتباراً من ٨ ديسمبر ٢٠٢٥م، أصبح امين الصندوق هو مجموعة النفيعي للاستثمار (الامين) ويتم دفع أتعاب الامين من قبل الصندوق.

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

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 للمعيار الدولي 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 ٢٠٢٤م

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 للنفقة 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 للنفقة 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 الملائمة 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 للنفقة. 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 للاسترداد، ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بهذا العكس في قائمة الربح أو الخسارة.

٣.٢.٤ الانخفاض في قيمة الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطلقة

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 ل ضمانات المحفظ 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 المنكبة خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. قام الصندوق بتحديد إجمالي الناتج المحلي باعتباره العامل الأكثر ملائمة، وعليه يقوم الصندوق بتعديل معدلات الخسارة السابقة بناءً على التغييرات المتوقعة في هذه العوامل.

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

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

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

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

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

احتمال التعثر عن السداد: يمثل احتمال التعثر على مدى أفق زمني معين. ويوفر تقديرًا لاحتمال عدم تمكن المقرض 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 عند التعثر عن السداد: يعرف بأنه الديون القائمة في وقت التعثر عن السداد. ويمثل تقدير التعرض لمعدل التعثر المستقبلي، مع الأخذ في الاعتبار التغييرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك عمليات سداد المبلغ الأصلي والعمولة والسحوبات المتوقعة على التسهيلات المتعهد بها.

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

يتم إثبات الأصول المالية والإلتزامات المالية عندما يصبح الصندوق طرفًا 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

الإعتراف الأولي والقياس

تصنف الأصول المالية، عند الاعتراف الأولي لها، كمقاسة لاحقًا 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 والمعمولة 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 لاحقًا 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

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

إلغاء الاعتراف

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

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوقه في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع التدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب اتفاقية "ترتيب تمريري" أو (أ) قام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) لم يقم 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 يقم 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 أيضا 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 إغاها 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 القروض 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 التزمات 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 التغير 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 للتقديرات 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. تُظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على التكلفة المتعلقة باستبدال جزء من العقارات الاستثمارية القائمة عند تكبد تلك التكلفة في حالة الوفاء بمعايير الاعتراف.

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

٥,٥ المصروفات المستحقة والالتزامات الأخرى

يتم الاعتراف بمبديا بالمصاريف المستحقة الدفع والالتزامات الأخرى بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفاة 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 المطلوب لتسوية الإلتزام ويمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الإلتزام.

٩,٥ الزكاة

الزكاة هي التزام على 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 (تتمة)

١١,٥ أتعاب الإدارة

بشكل 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 والمفصّل 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 تكديدها فيها.

١٨,٥ المصروفات الأخرى

تتضمن المصاريف الأتعاب القانونية والمحاسبية وأتعاب المراجعة والأتعاب الأخرى، ويتم إثباتها في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكديدها 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
(الضاد 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. يعتمزم الصندوق تطبيق 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	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥١,٩٢٤,٢٦٢	٥٧,٨٣٣,٢٦٩	دخل إيجار
(١٦,٥٦٧,١١٧)	(١٨,٧٩٨,٣٣٢)	يُخصم: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
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	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٢١٤,٥٧٩	٤,٩٣٣,٦٤١	أقل من ٣٠ يوم
٢٥,٣٢٥,٩٩٢	٣٠,٠١٨,٨٤٥	ما بين ٣١ إلى ١٨٠ يوماً
٢٤,٣٨٣,٦٩١	٢٢,٨٨٠,٧٨٣	أكثر من ١٨٠ يوماً
٥١,٩٢٤,٢٦٢	٥٧,٨٣٣,٢٦٩	

فيما يلي بيان بحركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في:

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

صندوق الراجحي ريت
(الغدار 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 استثمارًا في صندوق مشترك يُدار من قبل مدير الصندوق (طرف ذو علاقة) ويتضمن ما يلي:

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

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"). وتحفظ 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
			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
-	-	-	استبعادات خلال السنة
<u>(٢٠٥,٢٣٢,٢٦٠)</u>	<u>(٢٠٥,٢٣٢,٢٦٠)</u>	<u>-</u>	في نهاية 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	١٦,٤٢٤,٠٩٦	-	رد خلال السنة
-	-	-	استبعاد خلال السنة
<u>(١٨٦,١٤١,١٢٥)</u>	<u>(٩,٠٣٤,٢٠٦)</u>	<u>(١٧٧,١٠٦,٩١٩)</u>	في نهاية السنة
<u>٢,٩٨٦,٠٤٨,١٢٢</u>	<u>١,٤٧٧,١٦٣,٦٧٦</u>	<u>١,٥٠٨,٨٨٤,٤٤٦</u>	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 ٢٣ سنة. ويُحتمل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك، أي التكلفة ناقصا 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 أقل من قيمتها القابلة للاسترداد، بناءً على متوسط القيمة العادلة التي حددها المقيّمون المستقلون بتاريخ إعداد القوائم المالية. وعليه، قام مدير الصندوق بتكوين مخصص انخفاض القيمة بمبلغ 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:

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

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 مبدئياً بهذه الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم تسجيل المشتقات المالية كأصول مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكإلتزامات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة. يتم إثبات الربح / الخسارة الناتجة في قائمة الدخل الشامل.

في ١٢ أكتوبر ٢٠٢٢م، أبرم الصندوق عقد مقايضة معدل ربح بقيمة اسمية قدرها ١٩٣ مليون ريال سعودي من أجل تثبيت هامش ربح التسهيل. يسري العقد بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٢٤م. 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 (٢٠٢٤م). 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 للمحاسبين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة مؤخرًا عن مجلس معايير التقييم الدولية والمطبقة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("التقييم"). وتشمل هذه الطرق كلا من طريقة رسمة الدخل والتكلفة الاستبدالية المتناقصة.

١٠.١ فيما يلي بيان تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م:

المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
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 ٢٠٢٤م
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 منخلات جوهرية غير قابلة للملاحظة، بما في ذلك التحليل المالي وتطويل 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 قِبَل 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)
(٢,٩٨٦,٠٤٨,١٢٢)	(٢,٩٨٧,٦٢٨,٩٥٨)	
١٥٥,٠٨٨,٣٧٨	٣٢٧,٧٠٢,٠٤٢	صافي الأثر بناءً على تقييم القيمة العادلة
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)
١٥٥,٠٨٨,٣٧٨	٣٢٧,٧٠٢,٠٤٢	
٢,٤٠٥,٨٦٨,٦٩٦	٢,٥٨٢,٥٥٦,٤٢٧	صافي الأصول بناءً على القيمة العادلة

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)
٠,٥٦	١,١٩	
٨,٧٣	٩,٣٧	صافي الأصول بناءً على القيمة العادلة

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)
	تسهيلات مرابحة متداولة	-	-	(١٤٥,٤٠٦,٦٠٠)	-
كسب المالية	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)
صندوق الراجحي للاستثمار	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
شركة الخليج للتدريب والتعليم	النقد في حسابات استثمارية	(٣٥,١٥١,٦٩٦)	-	-	٣٥,١٥١,٦٩٦
	توزيعات تمت تسويتها مقابل دخل إيجار مستحق دخل إيجار	٢,١٠١,٦٠٢	٢,٢٦٣,٢٦٣	-	-
		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 ١٤٥,٤ 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 و١٨,٦٠٢,٠٠٠ 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 ٢٠٢٥م، حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من البنك السعودي الأول، وقد تم استخدامه 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 قِبَل 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 إئتمانية 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 ٢٠٢٥م

١٤. الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمه)

١,١٤ مخاطر الائتمان (تتمه)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد (ريال سعودي)	مخصص الانخفاض في القيمة (ريال سعودي)	انخفاض التصنيف الائتماني
٣٠-٠ يوم	١٠,٧٦%	٤,٩٣٣,٦٤١	٥٣١,٠١٨	لا
١٨٠-٣٠ يوم	٢٢,٧٤%	٣٠,٠١٨,٨٤٥	٦,٨٢٦,٩٢٥	لا
أكثر من ١٨٠ يوم	٥٠,٠٠%	٢٢,٨٨٠,٧٨٣	١١,٤٤٠,٣٨٩	نعم
الاجمالي	٣٢,٥٠%	٥٧,٨٣٣,٢٦٩	١٨,٧٩٨,٣٣٢	

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

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 المخصصة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	أقل من سنة ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مصرفات مستحقة والتزامات أخرى	٩,٩٦٥,٥١٣	-	٩,٩٦٥,٥١٣
أتعاب إدارة مستحقة	٦,٤٣٥,٦١٥	-	٦,٤٣٥,٦١٥
عمولة خاصة مستحقة	٦,٨٩٩,٦٤٠	-	٦,٨٩٩,٦٤٠
تسهيلات المرابحة	١٤٥,٤٠٦,٦٠٠	٧٥٠,٩٩٢,٩٨٧	٨٩٦,٣٩٩,٥٨٧
إجمالي الإلتزامات	١٦٨,٧٠٧,٣٦٨	٧٥٠,٩٩٢,٩٨٧	٩١٩,٧٠٠,٣٥٥

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

صندوق الراجحي ريت
(المُدار من قبل شركة الراجحي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
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 العملات السائدة على المراكز المالية للصندوق والتدفقات النقدية.

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

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

قائمة صافي قيمة الأصول (حقوق الملكية)				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
١٠٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠٠+ نقطة ريال سعودي	١٠٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠٠+ نقطة ريال سعودي	١٠٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠٠+ 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
١٠٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠٠+ نقطة ريال سعودي	١٠٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠٠+ نقطة ريال سعودي	١٠٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠٠+ 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 المستمر 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 محافظة الصندوق بالكامل ويعتبر أن الأعمال التجارية لديها قطاع تشغيلي واحد. وتستند قرارات توزيع الأصول إلى استراتيجية استثمار واحدة متكاملة، ويقيم أداء الصندوق على أساس شامل.

١٦. توزيعات الأرباح

وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 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 باجمالي ٣٨,٥٨٥,٠٤٩,٧٢ ريال سعودي. وتمت تسوية مبلغ وقدره ٢,٢٦٢,٢٦٢ 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 باجمالي 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، باجمالي 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، باجمالي 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 باجمالي 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 باجمالي 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 ابريل ٢٠٢٥ م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م بمقدار ٠,١٢ ريال سعودي لكل وحدة باجمالي 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 باجمالي 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 باجمالي 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).