

**صندوق الراجحي ريت**  
صندوق استثمار عقاري متداول  
مدار من قبل الراجحي المالية

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

مع تقرير فحص المراجع المستقل

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م.



## تقرير فحص المراجع المستقل عن المعلومات المالية الأولية الموجزة

(١ / ١)

إلى السادة/ حاملي الوحدات  
صندوق الراجحي ريت

## المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية المرفقة الخاصة بصندوق الراجحي ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الراجحي المالية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م، والقوائم الأولية للدخل الشامل، والقوائم الأولية للتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

## نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص المعلومات المالية الأولية من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويُعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي أي رأي مراجعة.

## الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية الموجزة المرفقة غير مُعدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن البسام وشركاؤه



أحمد عبدالمجيد المهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ١٧ محرم ١٤٤٤ هـ

الموافق: ١٥ أغسطس ٢٠٢٢م

## الخبر

تلفون +966 13 893 3378 ص.ب 4636  
فاكس +966 13 893 3349 الخبر 11557

## جدة

تلفون +966 12 652 5333 ص.ب 15651  
فاكس +966 12 652 2894 جدة 21454

## الرياض

تلفون +966 11 206 5333 ص.ب 69658  
فاكس +966 11 206 5444 الرياض 11557



صندوق الراجحي ريت  
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)  
قائمة المركز المالي الأولية (غير مراجعة)  
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م مراجعة	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م غير مراجعة	ايضاح	
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات متداولة</b>
١٢٥,٠٠٠	١,٠٣١,٣٣٩		النقدية وشبه النقدية
٦٥,٨٨٥,١١٢	٩٩,٧٩٢,٦٨٨	٥	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٢٩,٣١٥,١٨٠	٢٣,٠٦٢,٩٥٥		دخل إيجار مستحق القبض صافي
٤,٢٥١,٢٠٦	٧,٤٦٣,٢٧٩		موجودات عقود
٧,٢٦٠,٢٨٠	٦,٣٦٢,٠٧٤		مصروفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
١٠٦,٨٣٦,٧٧٨	١٣٧,٧١٢,٣٣٥		<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
			<b>الموجودات الغير متداولة</b>
١,٩٥٤,٦٦٣,٤٥٠	٢,٠٥٣,٧٢٨,٨٦٦	٦	الاستثمارات العقارية
١,٩٥٤,٦٦٣,٤٥٠	٢,٠٥٣,٧٢٨,٨٦٦		<b>إجمالي الموجودات الغير متداولة</b>
٢,٠٦١,٥٠٠,٢٢٨	٢,١٩١,٤٤١,٢٠١		<b>اجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>مطلوبات متداولة</b>
١٣,٢٤٩,٢٧٤	١٥,١١٧,٩٩٥		مطلوبات عقود
٧,٠٩٩,٦٨٥	٧,٨٧٤,٦٢٢		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٤,٠٣٣,٣٢٠	٤,٢١٧,٨٦٤		رسوم إدارة مستحقة
٢٤,٣٨٢,٢٧٩	٢٧,٢١٠,٤٨١		<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
			<b>المطلوبات الغير متداولة</b>
٧٩١,٢٥٤,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٨	تسهيلات المراهجه
٧٩١,٢٥٤,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩		<b>اجمالي المطلوبات الغير متداولة</b>
٨١٥,٦٣٦,٨٧٨	٩٢٣,٦١٠,٠٨٠		<b>اجمالي المطلوبات</b>
١,٢٤٥,٨٦٣,٣٥٠	١,٢٦٧,٨٣١,١٢١		<b>صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات</b>
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١٦١,٨٥٦,٨٥٧		<b>عدد الوحدات المصدرة (بالعدد)</b>
٧,٧٠	٧,٨٣		<b>القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة</b>
٨,٠١	٨,٣٠	٧	<b>القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة</b>

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق الراجحي ريت  
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)  
قائمة الدخل الشامل الأولية (غير مراجعة)  
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إيضاح	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	
			<b>الدخل</b>
			دخل إيجار من العقارات الاستثمارية
٥	٧٩,١١٠,٤١٨	٨٢,٣٣٣,٦٥٦	الربح المحقق من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥	١٧٣,٣٨٠	٣١٠,٤٥١	الربح/(الخسارة) الغير محققة من إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
	٤٣٤,٨٢٧	(٦١,٧٦٩)	إجمالي الدخل من العمليات
	٧٩,٧١٨,٦٢٥	٨٢,٥٨٢,٣٣٨	
			<b>المصاريف</b>
٦	(١٤,٥٨٩,٤٢١)	(١٤,٥٣١,٥١٨)	استهلاك الإستثمارات العقارية
٨	(١٢,٨٣٦,٩٥٥)	(١٠,٦٩٦,٤٣٣)	مصروفات تمويلية
٨	(٨,٢٧٥,١٦٨)	(٨,٤٣٩,٤٥٣)	أتعاب إدارة الصندوق
	(٢,٠٥٠,٧٢٤)	(٢,٣٢٧,٩٤٤)	مصاريف إدارة ممتلكات
	١١,٦٥٧,٦٩٦	(١٣,٩٤٦,٦٢٥)	عكس / (خسارة) هبوط قيمة الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها
	(٣,٧٣٥,٥٣٥)	(١,٣٥٤,٠٧٧)	مصاريف اخرى
	(٢٩,٨٣٠,١٠٧)	(٥١,٢٩٦,٠٥٠)	اجمالي المصاريف من العمليات
	٤٩,٨٨٨,٥١٨	٣١,٢٨٦,٢٨٨	ربح الفترة قبل عكس / (انخفاض) قيمة العقارات الاستثمارية
٦	١٧,٣٩٩,١٧٤	(١٩٠,٥٤٤,٠٦٨)	عكس / (انخفاض) قيمة العقارات الاستثمارية
	٦٧,٢٨٧,٦٩٢	(١٥٩,٢٥٧,٧٨٠)	ربح / (خسارة) الفترة بعد عكس / (انخفاض) قيمة العقارات الاستثمارية
	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
	٦٧,٢٨٧,٦٩٢	(١٥٩,٢٥٧,٧٨٠)	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق الراجحي ريت  
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية (غير مراجعة)  
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	إيضاح	
١,٥١١,٥٨١,٠٤٧	١,٢٤٥,٨٦٣,٣٥٠		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
(١٥٩,٢٥٧,٧٨٠)	٦٧,٢٨٧,٦٩٢		اجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة
(٤٥,٣١٩,٩٢٠)	(٤٥,٣١٩,٩٢١)	١١	توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة
١,٣٠٧,٠٠٣,٣٤٧	١,٢٦٧,٨٣١,١٢١		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة



صندوق الراجحي ريت  
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير مراجعة)  
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إيضاح	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
	٦٧,٢٨٧,٦٩٢	(١٥٩,٢٥٧,٧٨٠)
الأنشطة التشغيلية صافي الدخل/(الخسارة) للفترة		
تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:		
٦	١٤,٥٨٩,٤٢١	١٤,٥٣١,٥١٨
مصروف استهلاك الاستثمارات العقارية (عكس) / خسائر هبوط قيمة العقارات الاستثمارية	(١٧,٣٩٩,١٧٤)	١٩٠,٥٤٤,٠٦٨
(عكس) / خسائر هبوط قيمة الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها	(١١,٦٥٧,٦٩٦)	١٣,٩٤٦,٦٢٥
تكلفة التمويل	١٢,٨٣٦,٩٥٥	١٠,٦٩٦,٤٣٣
(الأرباح) / الخسائر غير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة	(٤٣٤,٨٢٧)	٦١,٧٦٩
	٦٥,٢٢٢,٣٧١	٧٠,٥٢٢,٦٣٣
دخل إيجار مستحق موجودات عقود مصروفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى دخل إيجار مؤجل مصاريق مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى أتعاب الإدارة مستحقة الدفع تكلفة تمويل مدفوعة	١٠,٥١٦,٦٦٣ (٣,٢١٢,٠٧٣) ٨٩٨,٢٠٦ ١,٨٦٨,٧٢١ (٧,٠٩١,٥٥٣) ١٨٤,٥٤٤ (٤,٩٧٠,٤٦٨)	(٣٣,٣٦٣,٥٤٩) (٢,٣٨٣,٢٢٢) (٩١٢,٧٨١) ١,٠٧٥,٩٢٠ ٥٧٦,٩٠٧ ٣,٩٨٩,٢٦٥ (١١,٣١٩,٩٢٢)
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية	٦٣,٤١٦,٤١١	٢٨,١٨٥,٢٥١
الأنشطة الاستثمارية شراء استثمارات عقارية شراء استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة دفعات مقدمة للاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	(٩٦,٢٥٥,٦٦١) (٩٦,٥٤٩,٥٠١) ٦٣,٠٧٦,٧٥٢ -	- (٤٦,٤٤٨,٢٦٨) ٥٥,١٨٢,٧١١ ٩٤٦,٢٤١
صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة الاستثمارية	(١٢٩,٧٢٨,٤١٠)	٩,٦٨٠,٦٨٤
الأنشطة التمويلية توزيعات أرباح مدفوعة تسهيلات المراجعة	(٣٧,٩٢٦,٦٦٢) ١٠٥,١٤٥,٠٠٠	(٣٧,٩٢٦,٦٦٢) (١)
صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	٦٧,٢١٨,٣٣٨	(٣٧,٩٢٦,٦٦٣)
صافي التغيرات في النقدية وشبه النقدية خلال الفترة النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة	٩٠٦,٣٣٩ ١٢٥,٠٠٠ ١,٠٣١,٣٣٩	(٦٠,٧٢٨) ١٢٥,٠٠٠ ٦٤,٢٧٢
المعاملات غير النقدية توزيعات ارباح تمت تسويتها مع ذمم ايجار مدينة	٧,٣٩٣,٢٥٨	٧,٣٩٣,٢٥٨

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة



**صندوق الراجحي ريت**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)**  
**للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م**  
**(جميع المبالغ بالريال السعودي)**

**(١) الصندوق وانشطته**

صندوق الراجحي ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. يعمل الصندوق وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، والصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وبدأ التداول في وحداته وفقاً للأنظمة واللوائح ذات الصلة بتاريخ ٣ رجب ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٨). بلغ عدد الوحدات المصدرة الأولية للصندوق ١٢٢,٢٠٠,٦٠٩ وحدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للوحدة ونتج عن ذلك رأسمال قدره ١,٢٢٢,٠٠٦,٠٩٠ ريال سعودي. وخلال عام ٢٠١٩، 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. وبالتالي، يبلغ إجمالي الوحدات المصدرة حالياً للصندوق ١٦١,٨٥٦,٨٥٧ وحدة. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وأيضاً بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

يدار الصندوق من قبل شركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٦٨١، ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٠٧٠٦٨-٢٥ بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٧. يتمثل الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق في توفير دخل دوري للمستثمرين فيه من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية. إن عنوان المكتب المسجل لمدير الصندوق هو طريق الملك فهد الفرعي، حي المروج، الرياض ١٢٢١٤، المملكة العربية السعودية.

يملك الصندوق حالياً محفظة متنوعة مكونة من ١٩ عقاراً (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ١٨ عقاراً) في مختلف القطاعات مثل البيع بالتجزئة والتعليم والمكاتب التجارية والخدمات اللوجستية والرعاية الصحية.

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

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

**(٢) اللوائح النظامية**

يعمل الصندوق وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الاستثمار العقارية المتداولة العاملة في المملكة اتباعها.

**(٣) أسس الإعداد**

**١-٣ بيان الالتزام**

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية ووفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية" المعتمد في المملكة العربية السعودية والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة كافة المعلومات والإفصاحات الضرورية في القوائم المالية السنوية؛ ومع ذلك، تم تضمين السياسات المحاسبية والإيضاحات المختارة لشرح الأحداث والمعاملات التي تعتبر مهمة لفهم التغييرات في المركز المالي للصندوق وأدائه منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م. وتتفق السياسات المحاسبية المعتمدة مع سياسات السنة المالية السابقة والفترة المشمولة بالتقرير الأولية المقابلة.



صندوق الراجحي ريت  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٣) أسس الإعداد (تتمه)

٢-٣ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، كما تم تعديله بإعادة تقييم الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٣-٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

عند إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة، أصدرت الإدارة أحكاماً وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المسجلة في الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

وكانت الأحكام الهامة التي أصدرتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقدير هي نفسها التي وردت في القوائم المالية السنوية الأخيرة.

٤-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

(٤) معايير وتعديلات وتفسيرات جديدة

لا توجد معايير جديدة صادرة، ومع ذلك، هناك عدد من التعديلات على المعايير التي تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢ م وتم توضيحها في القوائم المالية السنوية، ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

(٥) استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

يمثل الاستثمار المحفوظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الاستثمار في صندوق مشترك يديره مدير الصندوق (طرف ذي علاقة) ويتكون مما يلي :

صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع بالريال السعودي		
عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
٦٠٧,٧٢٠	٩٩,٠٨٨,٠٨١	٩٩,٧٩٢,٦٨٨
٤٠٤,١٥٨	٦٥,٦١٥,٣٠١	٦٥,٨٨٥,١١٢

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	
٦٥,٨٨٥,١١٢	٦٣,٨٧٥,٩٩٧	في بداية السنة
٩٦,٥٤٩,٥٠١	١٠٦,٦٩٤,٢٨٨	مشتريات خلال السنة
(٦٣,٢٥٠,١٣٢)	(١٠٥,١٥١,٨٨٢)	مباعة خلال السنة
١٧٣,٣٨٠	٥٦٧,٨٥٧	مكاسب محققة مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٤٣٤,٨٢٧	(١٠١,١٤٨)	الحركة في الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٩,٧٩٢,٦٨٨	٦٥,٨٨٥,١١٢	في نهاية السنة



صندوق الراجحي ريت  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦) الاستثمارات العقارية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)

التكلفة	الأراضي	المباني	المجموع
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م	١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	١,٠٢٧,٤٢٤,٥١٢	٢,٣٣٦,١٢٤,٧٣٠
الإضافات خلال الفترة	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٦١,٢٥٥,٦٦٣	٩٦,٢٥٥,٦٦٣
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	١,٣٤٣,٧٠٠,٢١٨	١,٠٨٨,٦٨٠,١٧٥	٢,٤٣٢,٣٨٠,٣٩٣
<b>الإستهلاك المتراكم</b>			
الرصيد في بداية الفترة	-	(٨٩,٤٩٢,٣٧٥)	(٨٩,٤٩٢,٣٧٥)
التغيرات خلال الفترة	-	(١٤,٥٨٩,٤٢١)	(١٤,٥٨٩,٤٢١)
الرصيد في نهاية الفترة	-	(١٠٤,٠٨١,٧٩٦)	(١٠٤,٠٨١,٧٩٦)
<b>الإنخفاض في القيمة :</b>			
الرصيد في بداية الفترة	(١٩٧,١٦٦,٦٤٤)	(٩٤,٨٠٢,٢٦١)	(٢٩١,٩٦٨,٩٠٥)
التغيرات خلال الفترة	-	١٧,٣٩٩,١٧٤	١٧,٣٩٩,١٧٤
الرصيد في نهاية الفترة	(١٩٧,١٦٦,٦٤٤)	(٧٧,٤٠٣,٠٨٧)	(٢٧٤,٥٦٩,٧٣١)
<b>القيمة الدفترية :</b>			
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	١,١٤٦,٥٣٣,٥٧٤	٩٠٧,١٩٥,٢٩٢	٢,٠٥٣,٧٢٨,٨٦٦
<b>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)</b>			
<b>التكلفة</b>			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م	١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	١,٠٢٥,٠٦٢,٦٧٧	٢,٣٣٣,٧٦٢,٨٩٥
الإضافات	-	٢,٣٦١,٨٣٥	٢,٣٦١,٨٣٥
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	١,٠٢٧,٤٢٤,٥١٢	٢,٣٣٦,١٢٤,٧٣٠
<b>الإستهلاك المتراكم</b>			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م	-	(٦٠,٨٩٦,٤٨٦)	(٦٠,٨٩٦,٤٨٦)
التغيرات خلال السنة	-	(٢٨,٥٩٥,٨٨٩)	(٢٨,٥٩٥,٨٨٩)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	-	(٨٩,٤٩٢,٣٧٥)	(٨٩,٤٩٢,٣٧٥)
<b>الإنخفاض في القيمة :</b>			
انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	(١٩٧,١٦٦,٦٤٤)	(٩٤,٨٠٢,٢٦١)	(٢٩١,٩٦٨,٩٠٥)
<b>القيمة الدفترية :</b>			
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	١,١١١,٥٣٣,٥٧٤	٨٤٣,١٢٩,٨٧٦	١,٩٥٤,٦٦٣,٤٥٠



## ٦ الاستثمارات العقارية

٦-١ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني لمدة ٣٣ سنة. يتم تحميل الإستهلاك بالقيمة القابلة للإستهلاك، أي التكلفة مخصوم منها القيمة المتبقية.

٦-٢ جميع العقارات مسجلة باسم شركة المخازن المميزة الثانية وشركة صندوق الخليج للتطوير والإستثمار العقاري ("شركات الحفظ"). تحتفظ الشركات بهذه العقارات لملكية انتفاع الصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.

٦-٣ تم اختبار العقارات الاستثمارية للتحقق من وجود انخفاض في قيمتها. وفيما يتعلق بفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م، لاحظت الإدارة أن بعض العقارات التي انخفضت في الفترات السابقة لديها تقييم أعلى قابل للاسترداد، وبناء على ذلك، قامت الإدارة بعكس خسارة انخفاض القيمة المعترف بها والبالغة ١٧,٣٩٩,١٧٤ ريال سعودي. (٣٠ يونيو ٢٠٢١ م: لاحظت الإدارة أن بعض العقارات لديها تقييم أكثر من المبلغ القابل للاسترداد. وبناء على ذلك، قامت الإدارة بتكوين مخصص لانخفاض القيمة بقيمة ١٩٠,٥٤٤,٠٦٨ ريال سعودي لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى المبلغ القابل للاسترداد).

تتمثل الاستثمارات العقارية في التسعة عشر عقار التالية:

١. جريير الأحساء يقع في مدينة الرياض ويصنف في قطاع التجزئة. ويحتوي على عدة مستأجرين منذ يونيو ٢٠١٨ م.
٢. مدرسة الفارس العالمية تقع في مدينة الرياض وتصنف في قطاع التعليم. هذا الأصل عبارة عن عقد إيجار ثلاثي صافي.
٣. لولو هايبرماركت التابعة لمجموعة المطلق للاستثمار العقاري يقع في مدينة الرياض، وهو مصنف في قطاع التجزئة، هذا الأصل عبارة عن عقد إيجار ثلاثي صافي.
٤. أنوار بلازا يقع في مدينة الرياض، وهو مصنف في قطاع التجزئة، هذا الأصل يحتوي على عدة مستأجرين بعد إنهاء عقد الايجار مع شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة خلال شهر أكتوبر ٢٠٢١ م بتاريخ سريان يبدأ من شهر أغسطس ٢٠٢١ م.
٥. النرجس بلازا يقع في مدينة الرياض ومصنف في قطاع التجزئة، هذا الأصل عبارة عن عقد إيجار ثلاثي صافي.
٦. راما بلازا في مدينة الرياض ومصنف في قطاع التجزئة، هذا الأصل يحتوي على عدة مستأجرين بعد إنهاء عقد الايجار مع شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة خلال شهر أكتوبر ٢٠٢١ م بتاريخ سريان يبدأ من شهر فبراير ٢٠٢١ م.
٧. بنده حي المروة يقع في مدينة جدة ومصنف في قطاع التجزئة، هذا الأصل عبارة عن عقد إيجار ثلاثي صافي.
٨. بنده حي مدائن فهد يقع في مدينة جدة ومصنف في قطاع التجزئة، هذا الأصل عبارة عن عقد إيجار ثلاثي صافي.
٩. بنده حي الروضة يقع في مدينة جدة ومصنف في قطاع التجزئة، هذا الأصل عبارة عن عقد إيجار ثلاثي صافي.
١٠. بنده خميس مشيط يقع في خميس مشيط ومصنف في قطاع التجزئة، هذا الأصل عبارة عن عقد إيجار ثلاثي صافي.
١١. مركز الأندلس للأعمال يقع في مدينة جدة ومصنف في القطاع التجاري، ويحتوي على عدة مستأجرين.
١٢. مستودعات لولو المركزية في الرياض وتصنف في قطاع الخدمات اللوجستية، هذا الأصل عبارة عن عقد إيجار ثلاثي صافي.
١٣. مستشفى السلام يقع في مدينة الرياض ومصنف في القطاع الصحي، هذا الأصل عبارة عن عقد إيجار ثلاثي صافي.
١٤. البرج الأزرق يقع في مدينة الخبر ويصنف في القطاع التجاري، هذا الأصل عبارة عن عقد إيجار ثلاثي صافي.
١٥. مستودعات اللؤلؤة في الرياض وتصنف في قطاع الخدمات اللوجستية، هذا الأصل عبارة عن عقد إيجار ثلاثي صافي.
١٦. مدارس براعم رواد الخليج العالمية تقع في الرياض وتصنف في القطاع التعليمي، هذا الأصل عبارة عن عقد إيجار ثلاثي صافي.
١٧. مدارس رواد الخليج العالمية تقع في الرياض وتصنف في القطاع التعليمي، هذا الأصل عبارة عن عقد إيجار ثلاثي صافي.
١٨. مدرسة رواد الخليج العالمية تقع في الدمام وتصنف في القطاع التعليمي، هذا الأصل عبارة عن عقد إيجار ثلاثي صافي.
١٩. الواحة مول يقع في الخرج ومصنف في القطاع التجاري هذا الأصل عبارة عن عقد إيجار ثلاثي صافي.



صندوق الراجحي ريت  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٧) أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

وفقاً لنظام صناديق الاستثمار العقاري الصادر عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تقييم يتم إجراؤهما من قبل خبراء تقييم مستقلين. وكما هو مبين في أحكام الصندوق وشروطه، يستند صافي قيمة الموجودات المعلن عنها إلى القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. ومع ذلك، ووفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق، يتم ترحيل الممتلكات الاستثمارية بتكلفة مطروحا منها الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين المختارين لكل من العقارات الـ ١٩. المقيمين الذين قاموا بتقييم هذه العقارات هم شركة جونز لانغ لاسال العربية السعودية للتقييم العقاري وشركة سنشري ٢١. وهم مقيمون مستقلون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") وحاصلون على مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ولديهم خبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها.

وقد تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المؤسسة الملكية للمساكين القانونيين (RICS)، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية المنشورة مؤخراً الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير التقييم (IVSC) والتي تطبقها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). وتشمل هذه النماذج كلا من نهج رسملة الدخل وتكلفة الاستبدال المستهلكة (DRC).

٧-١ فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)		
المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
١,٩٩٨,٤٥٥,٠٠٠	٢,٢٦١,٦٦٠,٨٩٩	٢,١٣٠,٠٥٧,٩٥٠
الاستثمارات العقارية		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)		
المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
١,٨٨٠,٤٠٠,٠٠٠	٢,١٣١,٦١٥,٥٤٠	٢,٠٠٦,٠٠٧,٧٧٠
الاستثمارات العقارية		

استخدم مدير الصندوق متوسط عمليتي التقييم لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تم تقييم العقارات الاستثمارية مع الأخذ بعين الاعتبار عدد العوامل، بما في ذلك مساحة ونوع الممتلكات وتقنيات التقييم باستخدام مدخلات كبيرة غير قابلة للرصد، بما في ذلك التحليل المالي والقطاعي للأرض وطريقة الدخل، وطريقة القيمة المتبقية. وفي الإفصاح ٢-٧ تحليل القيمة العادلة مقابل التكلفة للعقارات الاستثمارية.

٧-٢ المكاسب غير المحققة على العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	
٢,١٣٠,٠٥٧,٩٥٠	٢,٠٠٦,٠٠٧,٧٧٠	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين (إفصاح ٧-١)
(٢,٠٥٣,٧٢٨,٨٦٦)	(١,٩٥٤,٦٦٣,٤٥٠)	يخصم: القيمة الدفترية الاستثمارات العقارية
٧٦,٣٢٩,٠٨٤	٥١,٣٤٤,٣٢٠	صافي الأثر على أساس تقييم القيمة العادلة
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١٦١,٨٥٦,٨٥٧	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠,٤٧	٠,٣١	الأثر على حصة كل وحدة بناءً على تقييم القيمة العادلة



صندوق الراجحي ريت  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٧) أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمه)

٣-٧ صافي قيمة الأصول باستخدام القيم العادلة للعقارات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	
١,٢٤٥,٨٦٣,٣٥٠	١,٢٦٧,٨٣١,١٢١	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة, كما هو موضح في هذه القوائم المالية الأولية
٥١,٣٤٤,٣٢١	٧٦,٣٢٩,٠٨٤	صافي الأثر على أساس التقييمات العقارية (افصاح ٢-٧)
١,٢٩٧,٢٠٧,٦٧١	١,٣٤٤,١٦٠,٢٠٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	
٧,٧٠	٧,٨٣	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة, كما هو موضح في هذه القوائم المالية الأولية
٠,٣١	٠,٤٧	الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على حساب المكاسب غير المحققة على أساس التقييمات (افصاح ٢-٧)
٨,٠١	٨,٣٠	صافي قيمة الموجودات للوحدة على أساس القيمة العادلة

(٨) الأرصدة والمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق " الراجحي المالية (مدير الصندوق)، مصرف الراجحي (مساهم في الراجحي المالية) الصناديق المدارة من قبل مجلس ادارة الصندوق و (أمين الحفظ), وشركة الخليج للتدريب والتعليم (باعتبارها مالك الوحدات الرئيسي في الصندوق) وأي جهة لديها القدرة على السيطرة على جهة أخرى أو ممارسة تأثير جوهري عليها في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية.

يتعامل الصندوق في السياق الإعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة. تخضع معاملات الاطراف ذات العلاقة لقيود تحددتها اللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية. يتم الافصاح عن كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة لمجلس إدارة الصندوق.



صندوق الراجحي ريت  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٨) الأرصدة والمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة (تتمه)

فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال الفترة والأرصدة الناتجة عنها:

الرصيد مدين / (دائن)		مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)		
(٤,٠٣٣,٣٢٠)	(٤,٢١٧,٨٦٤)	٨,٤٣٩,٤٥٣	٨,٢٧٥,١٦٨	اتعاب ادارة	الراجحي المالية
(٢,٤٣٨,٧٨٩)	(٤,٢٦٣,٩٦٢)	١٠,٩٦٩,٤٣٣	١٢,٨٣٦,٩٥٥	مصارييف تمويل*	مصرف الراجحي
-	-	١٤٥,٤٠٦,٦٠٠	-	تسهيلات المرباحه - متداولة	
(٧٩١,٢٥٤,٥٩٩)	(٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩)	١٤٥,٤٠٦,٥٩٩	١٠٥,١٤٥,٠٠٠	تسهيلات المرباحه - غير متداولة	
١٢٥,٠٠٠	١,٠٣١,٣٣٩	-	-	الرصيد لدى البنك	
(٥٠,٥٠٦)	(٢١,٠٠٠)	٩٢,٥٠٠	٢٧,٥٠٠	رسوم حفظ	كسب المالية
(٦٠,٠٠٠)	-	-	-	أتعاب إشراف مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة
-	-	٩٤٦,٢٤١	-	دفعة مقدمة بشأن استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح الخسارة	صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع
٦٥,٨٨٥,١١٢	٩٩,٧٩٢,٦٨٨	٨,٧٩٦,٢١٢	٣٣,٩٠٧,٥٧٦	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح الخسارة	
-	-	٧,٣٩٣,٢٥٨	٧,٣٩٣,٢٥٨	توزيعات أرباح تمت تسويتها مقابل دخل إيجار مستحق القبض	شركة الخليج للتدريب والتعليم
-	-	١٩,٦٢٥,١٩٢	٢١,١٤٤,٩٠٦	دخل إيجار ودمم مدينة	

\* تم ادراج تكلفة التمويل المستحقة ورسوم الحفظ في قائمة المركز المالي تحت بند المستحقات والمطلوبات الأخرى.

\*\* في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، بلغ رصيد البنك ١,٠٣١,٣٣٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي) وذلك باسم الشركة ذات الغرض الخاص وليس الصندوق.

تم تحويل تسهيل المرباحة البالغ ٣٩٩,٩٠٦,٦٠٠ ريال سعودي إلى الصندوق من صندوق الراجحي للدخل العقاري، والذي تم تحويله إلى صندوق ريت عن طريق مساهمة عينية في ٢٠١٨. وتم سحب التمويل على شريحتين. بلغت الشريحة الأولى ٢٥٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، بينما بلغت الشريحة الثانية ١٤٥,٤٠٦,٦٠٠ ريال سعودي. تم تخصيص هذا التمويل لشركة المخازن المميزة الثانية، وهي شركة ذات غرض خاص تعمل بالنيابة عن الصندوق. وتستمر شركة المخازن المميزة الثانية في خدمة التزامات هذا تسهيل المرباحة. إن الدفعة الأولى لتسهيل المرباحة مضمونة برهن للعقارات التالية: مبنى جرير، مبنى المطلق، أنوار بلازا، نرجس بلازا وراما بلازا. والدفعة الثانية لتسهيل مضمونة برهن مدارس الفارس العالمية.

تم تجديد الشريحة الأولى بنجاح عند استحقاقها في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٠م لفترة إضافية مدتها ٥ سنوات بمعدل ثابت على أن يكون ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ هو تاريخ استحقاق أصل المبلغ على دفعة واحدة.



**(٨) الأرصدة والمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة (تتمه)**

في ٢٣ مارس ٢٠٢١ م؛ حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ١٤٥,٤ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي تبلغ مدته ٥ سنوات. وخلال مدة تسهيل 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 تسهيل المراجعة الحالية التي كان تاريخ استحقاقها في ٢٣ مارس ٢٠٢١ م وقد تم بالفعل رهن عقارات الصندوق المدرة للدخل لقاء الشريحة الحالية بالإضافة إلى تقديم سند أمر كضمان. ويحمل التسهيل معدل ربح متغير لمدة ٦ أشهر على أساس سايبور زائداً هامش ربح.

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

في ١٩ أغسطس ٢٠١٩ م؛ 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 زائداً هامش ربح؛ وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.

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

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

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

في ٤ فبراير ٢٠٢٠ م، تم إغلاق التسهيل السابق البالغ ١١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي وتقسيمه إلى تسهيلات بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي و ١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي. في ٩ فبراير ٢٠٢٠ م، 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 زائداً هامش الربح. وتبلغ مدتها ٧ سنوات، كما أن المبالغ المسحوبة أعلاه مضمونة برهن مستودعات اللؤلؤة، مستودعات لولو المركزية، وبندة مدائن و بندة الروضة والبرج الأزرق.

في ٧ فبراير ٢٠٢٢ م؛ حصل الصندوق على تسهيل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ١٠٥,١٤٥,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي. يحمل التسهيل معدل ربح متغير لمدة ٦ أشهر على أساس سايبور زائداً هامش ربح، وتبلغ مدة التسهيل ٧ سنوات.



#### ٩) قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسية للموجودات أو المطلوبات، أو
- في حالة عدم وجود سوق رئيسية، في السوق الأكثر فائدة للموجودات أو المطلوبات.

يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بالقيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، بناءً على أدنى مستوى من المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة ككل، وذلك على النحو التالي:

- مدخلات المستوى ١ هي الأسعار المقتبسة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة التي يمكن للمنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات أخرى غير الأسعار المعروضة المدرجة في المستوى ١ يمكن ملاحظتها بالنسبة للموجودات أو المطلوبات، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر؛
- مدخلات المستوى ٣ هي مدخلات غير قابلة للرصد للموجودات أو المطلوبات.

تتكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية، والاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وإيرادات الإيجار المستحقة القبض، وإيرادات الإيجار المستحقة وغيرها من المستحقات. تتكون المطلوبات المالية من المصروفات المستحقة والالتزامات الأخرى والرسوم الإدارية المستحقة وتسهيلات المراجعة. تم تصنيف جميع الموجودات المالية والمطلوبات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م تحت فئة التكلفة المطفأة باستثناء الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم تصنيفها وقياسها بالقيمة العادلة.

ولا تعتبر القيمة العادلة المقدرة للموجودات والمطلوبات المالية للصندوق مختلفة اختلافاً كبيراً عن قيمها الدفترية. تستند قيمة الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلى أسعار السوق المقتبسة في الأسواق النشطة وبالتالي يتم تصنيفها ضمن المستوى ١ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

#### ١٠) التقارير القطاعية

استثمر الصندوق في تسعة عشر عقار في المملكة العربية السعودية.

يتم الإفصاح عن قطاعات التشغيل بطريقة تتفق مع التقارير الداخلية التي يستخدمها متخذ القرار التشغيلي.

مدير الصندوق مسؤول عن محفظة الصندوق بأكملها ويعتبر أن الأعمال التجارية لديها قطاع تشغيلي واحد. وتستند قرارات تخصيص الأصول إلى استراتيجية استثمارية واحدة متكاملة، ويتم تقييم أداء الصندوق كقطاع واحد.



**صندوق الراجحي ريت**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)**  
**للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م**  
**(جميع المبالغ بالريال السعودي)**

**(١١) توزيعات الأرباح**

وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١ فبراير ٢٠٢١ م على توزيع أرباح إلى مالكي الوحدات عن الفترة من ١ يوليو ٢٠٢٠ م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م قدرها ٤٥,٣١٩,٩٢٠ ريال سعودي (بواقع ٠,٢٨ ريال سعودي لكل وحدة). وقد تم دفع مبلغ قدره ٣٧,٩٢٦,٦٦٢ ريال سعودي (شاملاً ضريبة الاستقطاع) في ٢٥ فبراير ٢٠٢١ م وتم تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٧,٣٩٣,٢٥٨ ريال سعودي مقابل ذمم الإيجار المدينة المستحقة من جهة ذات علاقة (٢٠٢٠ م): وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٩ فبراير ٢٠٢٠ م على توزيع أرباح عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م إلى مالكي الوحدات بواقع ٠,٢١ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ قدره ٣٣,٩٨٩,٩٤٠ ريال سعودي). تم دفع مبلغ قدره ٢٨,٤٤٤,٩٩٦ ريال سعودي (شاملاً ضريبة الاستقطاع) في ٢٧ فبراير ٢٠٢٠ م وتم تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٥,٥٤٤,٩٤٤ ريال سعودي مقابل ذمم الإيجار المدينة المستحقة من جهة ذات علاقة.

إضافة إلى ذلك، ووفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٥ أغسطس ٢٠٢١ م على توزيع أرباح إلى مالكي الوحدات عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م قدرها ٤٥,٣١٩,٩٢٠ ريال سعودي (بواقع ٠,٢٨ ريال سعودي لكل وحدة). وتم دفع مبلغ قدره ٣٧,٩٢٦,٦٦٢ ريال سعودي (شاملاً ضريبة الاستقطاع) في ٢٦ أغسطس ٢٠٢١ م، وتم تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٧,٣٩٣,٢٥٨ ريال سعودي مقابل ذمم الإيجار المدينة المستحقة من جهة ذات علاقة (٢٠٢٠ م): وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٥ أغسطس ٢٠٢٠ م على توزيع أرباح إلى مالكي الوحدات عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م بواقع ٠,٢٨ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ قدره ٤٥,٣١٩,٩٢٠ ريال سعودي). وقد تم دفع مبلغ قدره ٣٧,٩٢٦,٦٦٢ ريال سعودي (شاملاً ضريبة الاستقطاع) في ٢٧ أغسطس ٢٠٢٠ م وتم تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٧,٣٩٣,٢٥٨ ريال سعودي مقابل ذمم الإيجار المدينة المستحقة من جهة ذات علاقة.

في ١ فبراير ٢٠٢٢ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع الأرباح لفترة الستة أشهر من ١ يوليو ٢٠٢١ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بمبلغ ٠,٢٨ ريال سعودي لكل وحدة والإجمالي ٤٥,٣١٩,٩٢١ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

في وقت لاحق، في ٣ أغسطس ٢٠٢٢ م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع الأرباح لفترة الستة أشهر من ١ يناير ٢٠٢٢ م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م بمبلغ ٠,٣٣ ريال سعودي لكل وحدة والإجمالي ٥٣,٤١٢,٧٦٣ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

**(١٢) آخر يوم للتقييم**

كان يوم التقييم الأخير للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م.

**(١٣) إعادة تصنيف الأرقام المقارنة**

خلال هذه الفترة، أجرى الصندوق بعض عمليات إعادة التصنيف في القوائم المالية المقارنة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية.

**(١٤) اعتماد القوائم المالية**

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٣ محرم ١٤٤٤ هـ (الموافق ١١ أغسطس ٢٠٢٢ م).