

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 ٢٠٢٣ م

القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

الصفحات

١	تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية
٢	قائمة المركز المالي الأولية
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية
١٦-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

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 ٢٠٢٣م، والقوائم الأولية للدخل الشامل، و التغيرات 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 المحاسبية الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتمثل 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: ٢١ محرم ١٤٤٥ هـ

الموافق: ٨ أغسطس ٢٠٢٣ م

صندوق الراجحي ريت
(مدار من قبل شركة الراجحي المالية)
قائمة المركز المالي الأولية (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م مراجعة	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م غير مراجعة	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات متداولة
١٢٥,٠٠٠	١,٠١٢,٤٨٤,٧٢٧	٥	النقدية وشبه النقدية
٨٦,٣٣٧,٨٨١	٣١,٣٩٩,٣٣٠	٦	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٢٤,٨١٧,٧٠١	٤٢,٤٧٩,١٥٩		دخل إيجار مستحق القبض، صافي
١١,٥٨٣,١٢١	١٤,٧٠٩,٦١٧		موجودات عقود
١٠,٥٣٩,٥٦٢	١٢,٠٤٤,٥٨٣		مصروفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
١٣٣,٤٠٣,٢٦٥	١,١١٣,١١٧,٤١٦		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات الغير متداولة
٢,٠٥٣,١٧٨,٨٣٠	٢,٠١٨,٩٦٨,٩٦٩	٧	الاستثمارات العقارية
-	٧٦١,١٦٥	٨	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,٠٥٣,١٧٨,٨٣٠	٢,٠١٩,٧٣٠,١٣٤		إجمالي الموجودات الغير متداولة
٢,١٨٦,٥٨٢,٠٩٥	٣,١٣٢,٨٤٧,٥٥٠		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			مطلوبات متداولة
١٤,٨٨٧,٧٦٤	١٠,٤٢٢,٩٤٢		إيرادات إيجار غير مكتسبة
١٠,٤٧٩,٦٢١	١٤,٢٣١,٤١٣		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
-	١,٠١٢,٣٨٠,٧١٠	١	رسوم اشتراك مقدم
٤,٢٧٣,٥٤٣	١٢,٥٥٤,٨١٢	١٠	رسوم إدارة مستحقة
٢٩,٦٤٠,٩٢٨	١,٠٤٩,٥٨٩,٨٧٧		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات الغير متداولة
٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	١٠	تسهيلات المرباحه
٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩	٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩		إجمالي المطلوبات الغير متداولة
٩٢٦,٠٤٠,٥٢٧	١,٩٤٥,٩٨٩,٤٧٦		إجمالي المطلوبات
١,٢٦٠,٥٤١,٥٦٨	١,١٨٦,٨٥٨,٠٧٤		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٢,١٨٦,٥٨٢,٠٩٥	٣,١٣١,٧١٢,٣٣٣		إجمالي المطلوبات و حقوق الملكية
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١٦١,٨٥٦,٨٥٧		عدد الوحدات المصدرة (بالعدد)
٧,٧٩	٧,٣٣		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٨,٣٣	٧,٧٥	٩,٤	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) جزءاً 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 ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إيضاح
لفترة الستة أشهر المنتهية
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م		الدخل
٧٩,١١٠,٤١٨	٧٩,١٠٦,٠٦٩		دخل إيجار من العقارات الاستثمارية
١٧٣,٣٨٠	١,١٧٢,٥٦٠		الربح المحقق من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (الخسارة) / الربح الغير محقق من إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٣٤,٨٢٧	(٨٩,١١٢)	٦	صافي الربح من مشتقات الأدوات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٧٦١,١٦٥		دخل المراجعة
-	٣,٩٤٣,٣٦٢	٥	الإيرادات الأخرى
-	٤٤,٢١٠		إجمالي الدخل من العمليات
٧٩,٧١٨,٦٢٥	٨٤,٩٣٨,٢٥٤		
			المصاريف
(١٤,٥٨٩,٤٢١)	(١٥,٢٩٧,٠٧٠)	٧	استهلاك الإستثمارات العقارية
(١٢,٨٣٦,٩٥٥)	(٢٥,٠١٧,١٩٩)	١٠	مصروفات تمويلية
(٨,٢٧٥,١٦٨)	(٨,٢٨١,٢٦٩)	١٠	أتعاب إدارة الصندوق
(٢,٠٥٠,٧٢٤)	(٢,٣٩٢,٠٦٩)		مصاريف إدارة ممتلكات
١١,٦٥٧,٦٩٦	(٩,٥٥٦,٠٩٧)		خسارة هبوط قيمة الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها
(٣,٧٣٥,٥٣٥)	(١,٢٥٨,٨٦٢)		مصاريف أخرى
(٢٩,٨٣٠,١٠٧)	(٦١,٨٠٢,٥٦٦)		إجمالي المصاريف
٤٩,٨٨٨,٥١٨	٢٣,١٣٥,٦٨٨		ربح الفترة قبل عكس قيمة العقارات الاستثمارية
١٧,٣٩٩,١٧٤	(١٩,١٢٧,٨٩١)	٧	(انخفاض) / عكس قيمة العقارات الاستثمارية
٦٧,٢٨٧,٦٩٢	٤,٠٠٧,٧٩٧		ربح الفترة بعد (انخفاض) / عكس قيمة العقارات الاستثمارية
٦٧,٢٨٧,٦٩٢	٤,٠٠٧,٧٩٧		الدخل الشامل الآخر للفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) 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 ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	
١,٢٤٥,٨٦٣,٣٥٠	١,٢٦٠,٥٤١,٥٦٨	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
٦٧,٢٨٧,٦٩٢	٤,٠٠٧,٧٩٧	اجمالي الدخل الشاملة للفترة
(٤٥,٣١٩,٩٢١)	(٧٧,٦٩١,٢٩١)	توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة
١,٢٦٧,٨٣١,١٢١	١,١٨٦,٨٥٨,٠٧٤	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) 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 ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
٦٧,٢٨٧,٦٩٢	٤,٠٠٧,٧٩٧		صافي الدخل للفترة
			تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(١٧,٣٩٩,١٧٤)	١٩,١٢٧,٨٩١	٧	خسائر / (عكس) هبوط قيمة العقارات الاستثمارية
١٤,٥٨٩,٤٢١	١٥,٢٩٧,٠٧٠	٧	مصروف استهلاك الاستثمارات العقارية
(١١,٦٥٧,٦٩٦)	٩,٥٥٦,٠٩٧		خسائر / (عكس) هبوط قيمة الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها
١٢,٨٣٦,٩٥٥	٢٥,٠١٧,١٩٩	١٠	تكلفة التمويل
(٤٣٤,٨٢٧)	٨٩,١١٢	٦	الخسائر / (الأرباح) غير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة
-	(٧٦١,١٦٥)		صافي الربح من مشتقات الأدوات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٥,٢٢٢,٣٧١	٧٢,٣٣٤,٠٠١		
١٠,٥١٦,٦٦٣	(٣٥,٩٣١,٠٣٨)		دخل إيجار مستحق
(٣,٢١٢,٠٧٣)	(٣,١٢٦,٤٩٦)		موجودات عقود
٨٩٨,٢٠٦	(٣٦٩,٨٠٤)		مصروفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
١,٨٦٨,٧٢١	(٤,٤٦٤,٨٢٢)		دخل إيجار مؤجل
(٧,٠٩١,٥٥٣)	(١٥٢,٥٠٩,٨٥١)		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٨٤,٥٤٤	٨,٢٨١,٢٦٩		أتعاب الإدارة مستحقة الدفع
(٤,٩٧٠,٤٦٨)	١٣١,٢٤٤,٤٤٤		تكلفة تمويل مدفوعة
٦٣,٤١٦,٤١١	١٥,٤٥٧,٧٠٣		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٩٦,٢٥٥,٦٦١)	(٢١٥,١٠٠)	٧	شراء استثمارات عقارية
(٩٦,٥٤٩,٥٠١)	(٣٥,٩٨٣,٠٠٠)	٦	شراء استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٦٣,٠٧٦,٧٥٢	٩٠,٨٣٢,٤٣٩	٦	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
(١٢٩,٧٢٨,٤١٠)	٥٤,٦٣٤,٣٣٩		صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٣٧,٩٢٦,٦٦٢)	(٦٨,٩٧٧,٨٠٨)	١٣	توزيعات أرباح مدفوعة
-	١,٠١١,٢٤٥,٤٩٣	١	رسوم الأشتراك المقدم
١٠٥,١٤٥,٠٠٠	-	١٠	تسهيلات المراجعة
٦٧,٢١٨,٣٣٨	٩٤٢,٢٦٧,٦٨٥		صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٩٠٦,٣٣٩	١,٠١٢,٣٥٩,٧٢٧		صافي التغيرات في النقدية وشبه النقدية خلال الفترة
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
١,٠٣١,٣٣٩	١,٠١٢,٤٨٤,٧٢٧		النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة
٧,٣٩٣,٢٥٨	٨,٧١٣,٤٨٣		المعاملات غير النقدية
			توزيعات ارباح تمت تسويتها مع ذمم ايجار مدينة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) 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 ٢٠٢٣ 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 للائحة 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 وتنتج 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 للتتمديد 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 مغلقة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٦٨١، ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٦٨-٠٧ بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٧. 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، الرقم الإضافي ٢٧٤٣، وحدة رقم ٦٥٤، المملكة العربية السعودية.

خلال الفترة، قام مدير الصندوق ببدء العملية التنظيمية لطرح وحدات إضافية للاستحواذ على أصول عقارية إضافية. تمت الموافقة على طرح وحدات الصندوق وتسجيلها وإدراجها من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/٢٠ م). بلغت القيمة الإجمالية للاكتتاب المخصص للصندوق من خلال عملية الطرح ١,٠١٢,٣٨٠,٧١٠ ريال سعودي. سيتم إدراج الوحدات الجديدة بعد الانتهاء من جميع الإجراءات التنظيمية ذات الصلة.

يمتلك الصندوق حالياً محفظة متنوعة مكونة من ١٩ عقاراً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٩ 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"). وتحفظ 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 للائحة 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 الأولية" 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 ٢٠٢٢ 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 ٢٠٢٢ 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 ٢٠٢٣ 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 والتقدير 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 ٢٠٢٣م وتم توضيحها في القوائم المالية السنوية، ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

٥) النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
١٢٥,٠٠٠	١٠٤,٠١٧	نقدية بالبنوك
-	١,٠١٢,٣٨٠,٧١٠	وديعة المرابحة
١٢٥,٠٠٠	١,٠١٢,٤٨٤,٧٢٧	النقدية وشبه النقد للفترة / للسنة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، استلم الصندوق مبلغ إصدار الوحدات الإضافية الثانية (راجع إيضاح ١) ولكنه لم يخصص الوحدات الجديدة لمشتريه حتى يكتمل نقل سندات ملكية العقارات الجديدة إلى الصندوق. أبرم الصندوق اتفاقية مرابحة قصيرة الأجل بتاريخ ٢٢ يونيو ٢٠٢٣ وتستحق في ٢ يوليو ٢٠٢٣. وقد تم تسجيل دخل أرباح بمبلغ ٣,٩٤٣,٣٦٢ ريال سعودي كإيرادات أخرى في قائمة الدخل الشامل الأولية.

صندوق الراجحي ريت
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٦) استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

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

مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية	(غير مراجعة)
الراجحي المالية	١٨٥,٠٦١	٣٠,٢٣٩,٠١٢	٣١,٣٩٩,٣٣٠	صندوق الراجحي للادخار والسيولة بالريال السعودي *
مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية	(مراجعة)
الراجحي المالية	٥١٨,٧٨٨	٨٥,٠٨٨,٤٤٩	٨٦,٣٣٧,٨٨١	صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع بالريال

*أعلن مدير الصندوق بتاريخ ٢٠٢٣/٠٦/٠٦ م عن تحديث الشروط والأحكام وتغيير اسم الصندوق من صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع بالريال إلى صندوق الراجحي للادخار والسيولة بالريال السعودي.

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	
٨٦,٣٣٧,٨٨١	٦٥,٨٨٥,١١٢	في بداية الفترة / السنة
٣٥,٩٨٣,٠٠٠	١٦٣,٢٥٣,٣٠٠	مشتريات خلال الفترة / السنة
(٩٢,٠٠٤,٩٩٩)	(١٤٤,٥٧٢,١٩٥)	مباعة خلال الفترة / السنة
١,١٧٢,٥٦٠	٧٩٢,٠١١	مكاسب محققة مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
(٨٩,١١٢)	٩٧٩,٦٥٣	(خسارة) غير محققة / ربح من استثمار مدرج بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة
٣١,٣٩٩,٣٣٠	٨٦,٣٣٧,٨٨١	في نهاية الفترة / السنة

(٧) الاستثمارات العقارية

فيما يلي ملخصًا بمكونات الاستثمارات العقارية كما بتاريخ التقرير :

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)

الأراضي	المباني	المجموع	التكلفة
١,٣٤٣,٧٠٠,٢١٨	١,٠٩١,١٦٩,٥٣١	٢,٤٣٤,٨٦٩,٧٤٩	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣
-	٢١٥,١٠٠	٢١٥,١٠٠	الإضافات خلال الفترة
١,٣٤٣,٧٠٠,٢١٨	١,٠٩١,٣٨٤,٦٣١	٢,٤٣٥,٠٨٤,٨٤٩	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
-	(١١٩,٤٢٦,٩١٦)	(١١٩,٤٢٦,٩١٦)	الإستهلاك المتراكم
-	(١٥,٢٩٧,٠٧٠)	(١٥,٢٩٧,٠٧٠)	الرصيد في بداية الفترة
-	(١٣٤,٧٢٣,٩٨٦)	(١٣٤,٧٢٣,٩٨٦)	التغيرات خلال الفترة
-	(١٣٤,٧٢٣,٩٨٦)	(١٣٤,٧٢٣,٩٨٦)	الرصيد في نهاية الفترة
(١٧٧,١٠٦,٩١٩)	(٨٥,١٥٧,٠٨٤)	(٢٦٢,٢٦٤,٠٠٣)	الإنخفاض في القيمة :
-	(١٩,١٢٧,٨٩١)	(١٩,١٢٧,٨٩١)	الرصيد في بداية الفترة
(١٧٧,١٠٦,٩١٩)	(١٠٤,٢٨٤,٩٧٥)	(٢٨١,٣٩١,٨٩٤)	التغيرات خلال الفترة
(١٧٧,١٠٦,٩١٩)	(١٠٤,٢٨٤,٩٧٥)	(٢٨١,٣٩١,٨٩٤)	الرصيد في نهاية الفترة
١,١٦٦,٥٩٣,٢٩٩	٨٥٢,٣٧٥,٦٧٠	٢,٠١٨,٩٦٨,٩٦٩	القيمة الدفترية :
			الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

صندوق الراجحي ريت
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٧) الاستثمارات العقارية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)

التكلفة	الأراضي	المباني	المجموع
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	١,٣٠٨,٧٠٠,٢١٨	١,٠٢٧,٤٢٤,٥١٢	٢,٣٣٦,١٢٤,٧٣٠
الإضافات	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٣,٧٤٥,٠١٩	٩٨,٧٤٥,٠١٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	١,٣٤٣,٧٠٠,٢١٨	١,٠٩١,١٦٩,٥٣١	٢,٤٣٤,٨٦٩,٧٤٩
الإستهلاك المتراكم			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	-	(٨٩,٤٩٢,٣٧٥)	(٨٩,٤٩٢,٣٧٥)
التغيرات خلال السنة	-	(٢٩,٩٣٤,٥٤١)	(٢٩,٩٣٤,٥٤١)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	-	(١١٩,٤٢٦,٩١٦)	(١١٩,٤٢٦,٩١٦)
الإنخفاض في القيمة:			
في بداية السنة	(١٩٧,١٦٦,٦٤٤)	(٩٤,٨٠٢,٢٦١)	(٢٩١,٩٦٨,٩٠٥)
التغيرات خلال السنة	٢٠,٠٥٩,٧٢٥	٩,٦٤٥,١٧٧	٢٩,٧٠٤,٩٠٢
في نهاية السنة	(١٧٧,١٠٦,٩١٩)	(٨٥,١٥٧,٠٨٤)	(٢٦٢,٢٦٤,٠٠٣)
القيمة الدفترية:			
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	١,١٦٦,٥٩٣,٢٩٩	٨٨٦,٥٨٥,٥٣١	٢,٠٥٣,١٧٨,٨٣٠

١-٧ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني لمدة ٣٣ سنة. يتم تحميل الإستهلاك بالقيمة القابلة للإستهلاك، أي التكلفة مخصوم منها القيمة المتبقية.

٢-٧ 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.

٣-٧ تم اختبار انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية ولاحظ مدير الصندوق أن القيمة الدفترية لبعض العقارات تزيد عن قيمتها القابلة للاسترداد ، بناءً على متوسط القيمة العادلة كما في تاريخ التقرير المحدد من قبل المقيمين المستقلين. وبناءً عليه ، قام مدير الصندوق بتخصيص مخصص لانخفاض القيمة بمبلغ ١٩,١٢٧,٨٩١ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (٣٠ يونيو ٢٠٢٢ : لاحظ مدير الصندوق أن بعض الممتلكات التي تم تخفيض قيمتها في الفترة السابقة لها حصلت على تقييم بمبالغ أعلى قابلة للاسترداد ، وبالتالي ، عكس مدير الصندوق خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ١٧,٣٩٩,١٧٤ ريال سعودي) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد.

٤-٧ بلغ صافي إيرادات الإيجارات من العقارات الاستثمارية ٧٩,١٠٦,٠٦٩ ريال سعودي خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (٣٠ يونيو ٢٠٢٢ : ٧٩,١١٠,٤١٨ ريال سعودي).

٧) الاستثمارات العقارية (تتمة)

٥-٧ تمثل الاستثمارات العقارية تسعة عشر عقارًا (٢٠٢٢م: تسعة عشر). وفيما يلي تفاصيل هذه العقارات الاستثمارية:

العقارات	الموقع	نوع اتفاقية الإيجار
جربير الإحساء	الرياض	متعدد المستأجرين - قطاع البيع بالتجزئة
مدرسة الفارس العالمية	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
لولو هايبر ماركت - المطلق	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
أنوار بلازا	الرياض	متعدد المستأجرين - قطاع البيع بالتجزئة
النرجس بلازا	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
راما بلازا	الرياض	متعدد المستأجرين - قطاع البيع بالتجزئة
بنده حي المروة جدة	جدة	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
بنده مدائن الفهد جدة	جدة	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
بنده حي الروضة جدة	جدة	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
بنده خميس مشيط	خميس مشيط	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع البيع بالتجزئة
مركز الاندلس للأعمال	جدة	متعدد المستأجرين - القطاع التجاري
مستودعات لولو المركزية للخدمات اللوجستية	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع الخدمات اللوجستية
مستشفى السلام	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع الرعاية الصحية
مدرسة رواد الخليج العالمية	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
مدرسة رواد الخليج العالمية	الدمام	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
بلو تاور	الخبر	عقد إيجار ثلاثي صافي - القطاع التجاري
مستودعات اللؤلؤة	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع الخدمات اللوجستية
روضة براعم رواد الخليج العالمية	الرياض	عقد إيجار ثلاثي صافي - قطاع التعليم
الواحة مول	الخرج	عقد إيجار ثلاثي صافي - القطاع التجاري

٨) أدوات مشتقة بقيمة عادلة من خلال الربح أو الخسارة

يستخدم الصندوق الأدوات المالية المشتقة ، مثل مقايضات معدل الربح ، للتحوط من مخاطر معدل الربح. يتم الاعتراف بهذه الأدوات المالية المشتقة ميدنيًا بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويعاد قياسها لاحقًا بالقيمة العادلة. يتم إدراج المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة ومطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة. يتم الاعتراف بالأرباح / الخسائر الناتجة في قائمة الدخل الشامل.

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

صندوق الراجحي ريت
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

وفقاً للائحة 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، وفقاً 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 نابت فرانك للتقييم العقاري وشركة باركود. 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، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية المنشورة مؤخراً الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير التقييم والتي تطبقها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). وتشمل هذه النماذج كلا من نهج رسمة الدخل وتكلفة الاستبدال المستهلكة.

٩-١ فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	١,٩٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٣٦,٥٩٥,٠٠٠	٢,٠٨٧,٢٩٧,٥٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٢,٠٢٢,٦١٠,٠٠٠	٢,٢٦٠,٤١٠,٩٦١	٢,١٤١,٥١٠,٤٨١

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 ٩-٢ تحليل القيمة العادلة مقابل التكلفة للعقارات الاستثمارية.

٩-٢ المكاسب غير المحققة على العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	
٢,٠٨٧,٢٩٧,٥٠٠	٢,١٤١,٥١٠,٤٨١	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين (افصاح ٧-١)
(٢,٠١٨,٩٦٨,٩٦٩)	(٢,٠٥٣,١٧٨,٨٣٠)	يخصم: القيمة الدفترية الاستثمارات العقارية
٦٨,٣٢٨,٥٣١	٨٨,٣٣١,٦٥١	صافي الأثر على أساس تقييم القيمة العادلة
١٦١,٨٥٦,٨٥٧	١٦١,٨٥٦,٨٥٧	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠,٤٢	٠,٥٤	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 ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

٣-٩ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
١,٢٦٠,٥٤١,٥٦٨	١,١٨٦,٨٥٨,٠٧٤	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية الأولية
٨٨,٣٣١,٦٥١	٦٨,٣٢٨,٥٣١	صافي الأثر على أساس التقييمات العقارية (افصاح ٢-٩)
١,٣٤٨,٨٧٣,٢١٩	١,٢٥٥,١٨٦,٦٠٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

٤-٩ فيما يلي بيان صافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
٧,٧٩	٧,٣٣	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية الأولية
٠,٥٤	٠,٤٢	الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على حساب المكاسب غير المحققة على أساس التقييمات (افصاح ٢-٩)
٨,٣٣	٧,٧٥	صافي قيمة الموجودات للوحدة على أساس القيمة العادلة

١٠) 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 (كسب المالية)، 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 تحدها اللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية. يتم الإفصاح 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 ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠ 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 ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣		
(مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
(٤,٢٧٣,٥٤٣)	(١٢,٥٥٤,٨١٢)	٨,٢٧٥,١٦٨	٨,٢٨١,٢٦٩	اتعاب ادارة	الراجحي المالية
(٦,٠٠٧,٢٧٩)	(٧,٢٧٦,٦٦٩)	١٢,٨٣٦,٩٥٥	٢٥,٠١٧,١٩٩	مصاريف تمويل*	مصرف الراجحي
١٢٥,٠٠٠	١,٠١٢,٤٨٤,٧٢٧	-	-	الرصيد لدى البنك	
(٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩)	(٨٩٦,٣٩٩,٥٩٩)	١٠٥,١٤٥,٠٠٠	-	تسهيلات المrabحه - غير متداولة	
(٩٦,٧٥٦)	(٥٠,٥٠٦)	٢٧,٥٠٠	٩٢,٥٠٠	رسوم حفظ	كسب المالية
(٦٠,٠٠٠)	(٦٠,٠٠٠)	-	٣٠,٠٠٠	أتعاب إشراف مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة
-	-	٧,٣٩٣,٢٥٨	٨,٧١٣,٤٨٣	توزيعات أرباح تمت تسويتها	شركة الخليج
-	-	٢١,١٤٤,٩٠٦	١٨,٢٩٦,٦٣٣	مقابل دخل إيجار مستحق القبض	للتدريب والتعليم
-	-	-	-	دخل إيجار وذمم مدينة	

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

** في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، بلغ رصيد البنك ووديعة المrabحه بمبلغ ١,٠١٢,٤٨٤,٧٢٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي) وذلك باسم الشركة ذات الغرض الخاص وليس الصندوق.

***تم تحويل تسهيل المrabحه 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 المrabحه. إن الدفعة الأولى لتسهيل المrabحه 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 ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٥ هو تاريخ استحقاق أصل المبلغ على دفعة واحدة.

صندوق الراجحي ريت
ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠ 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 المدرجة 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 ٣٠ أكتوبر ٢٠١٨ م، حصل الصندوق على تسهيلات شرعية بقيمة ٥٧,٠٠٧,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، إحدى الشركات التابعة لمدير الصندوق. التسهيل لديه معدل ربح متغير ٣ مليون سايبور زائداً هامش، ومدة التسهيل ٧ سنوات. تم إغلاق المنشأة ودمجها مع منشأة أخرى في ٩ فبراير ٢٠٢٠.

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 تسهيلات شرعية بقيمة ١١٨,٦٠٢,٠٠٠ ريال سعودي من مصرف الراجحي، إحدى الشركات التابعة لمدير الصندوق. التسهيل لديه معدل ربح متغير ٣ مليون سايبور + هامش، ومدة التسهيل ٧ سنوات. تم إغلاق المنشأة ودمجها مع منشأة أخرى في ٣ فبراير ٢٠٢٠.

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 وتقسيمة الى تسهيلين 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، ومستودعات لولو المركزية، وبندة مدائن الفهد والاندلس 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.

صندوق الراجحي ريت
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١١) قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من دخل الإيجار مستحق القبض والموجودات الأخرى. وتتكون المطلوبات المالية من دخل الإيجار المؤجل وأتعاب الإدارة المستحقة. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية.

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٦)	-	٣١,٣٩٩,٣٣٠	-	٣١,٣٩٩,٣٣٠
أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٧٦١,١٦٥	-	٧٦١,١٦٥
الإجمالي	-	٣٢,١٦٠,٤٩٥	-	٣٢,١٦٠,٤٩٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٦)	-	٨٦,٣٣٧,٨٨١	-	٨٦,٣٣٧,٨٨١
الإجمالي	-	٨٦,٣٣٧,٨٨١	-	٨٦,٣٣٧,٨٨١

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 ٢. في حالة عدم استناد واحد أو أكثر من المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة، يتم إدراج الأداة ضمن المستوى ٣. إن التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه المدخلات يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبنود في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

تستند القيمة العادلة للأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل إلى المدخلات الهامة التي يمكن ملاحظتها، وبالتالي فهي مصنفة ضمن المستوى ٢ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م.

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

(١٢) التقارير القطاعية

استثمر الصندوق في تسعة عشر عقار في المملكة العربية السعودية.

يتم الإبلاغ عن قطاعات التشغيل بطريقة تتفق مع التقارير الداخلية المستخدمة من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي، مجلس إدارة الصندوق، والذي بدوره يأخذ في الاعتبار.

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 ٢٠٢٣م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٣ توزيعات الأرباح

وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١ فبراير ٢٠٢٢م على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن الفترة من ١ يوليو ٢٠٢١م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م قدرها ٤٥,٣١٩,٩٢٠ ريال سعودي (بواقع ٠,٢٨ ريال سعودي لكل وحدة). وقد تم دفع مبلغ قدره ٣٧,٩٢٦,٦٦٣ ريال سعودي (شاملاً ضريبة الاستقطاع) في ٢٣ فبراير ٢٠٢٢م وتم تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٧,٣٩٣,٢٥٨ ريال سعودي مقابل ذمم الإيجار المدينة المستحقة من جهة ذات علاقة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: في ١ فبراير ٢٠٢١ وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة من ١ يوليو ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٠,٢٨ ريال سعودي للوحدة بإجمالي ٤٥,٣١٩,٩٢٠ ريال سعودي على مالكي الوحدات. تم دفع مبلغ قدره ٣٧,٩٢٦,٦٦٢ ريال سعودي (شاملاً ضريبة الاستقطاع) في ٢٥ فبراير ٢٠٢١م تم دفع توزيعات أرباح، وتم تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٧,٣٩٣,٢٥٨ ريال سعودي مقابل ذمم الإيجار المدينة المستحقة من أطراف ذات علاقة.

علاوة على ذلك، ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣ أغسطس ٢٠٢٢م على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٢م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م بمبلغ ٥٣,٤١٢,٧٦٢ ريال سعودي (٠,٣٣ ريال سعودي للوحدة). تم دفع مبلغ ٤٤,٦٩٩,٢٧٩ ريال سعودي (بما في ذلك ضريبة الاستقطاع) بتاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠٢٢م وتم تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٨,٧١٣,٤٨٣ ريال سعودي مقابل الإيجار المستحق من طرف ذو علاقة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: في ٥ أغسطس ٢٠٢١، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع الأرباح. عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ بمبلغ ٠,٢٨ ريال سعودي للوحدة بإجمالي ٤٥,٣١٩,٩٢٠ ريال سعودي لمالكي الوحدات وقد تم دفع مبلغ ٣٧,٩٢٦,٦٦٢ ريال سعودي (شاملاً ضريبة الاستقطاع) بتاريخ ٢٦ أغسطس ٢٠٢١م وتم تسوية المبلغ المتبقي وقدره ٧,٣٩٣,٢٥٨ ريال سعودي مقابل الإيجار المستحق من ذات الصلة).

في ١٤ جمادى الأولى ١٤٤٤ هـ (الموافق ٨ ديسمبر ٢٠٢٢) تغيرت سياسة التوزيع من توزيع أرباح نقدية نصف سنوية مدفوعة في نهاية فبراير وأغسطس إلى توزيعات ربع سنوية أرباح نقدية عن الفترات المالية المنتهية في مارس ويونيو. في شهري سبتمبر وديسمبر، حيث سيتم دفع أرباح الأسهم خلال الربع التالي، بدءاً من الربع الأول من عام ٢٠٢٣، سيتم توزيع الأرباح النقدية في نهاية فبراير ٢٠٢٣ عن نصف العام المنتهي في عام ٢٠٢٢.

وافق مجلس إدارة الصندوق في ٦ فبراير ٢٠٢٣ (الموافق ١٥ رجب ١٤٤٤ هـ) على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن الفترة من ١ يوليو ٢٠٢٢ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٥٣,٤١٢,٧٦٣ ريال سعودي (٠,٣٣ ريال سعودي للوحدة).

في ٣ مايو ٢٠٢٣، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الثلاثة أشهر من ١ يناير ٢٠٢٣ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٣ بمبلغ ٠,١٥ ريال سعودي للوحدة بإجمالي ٢٤,٢٧٨,٥٢٩ ريال سعودي على مالكي الوحدات.

لاحقاً في ٢ يوليو ٢٠٢٣، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الثلاثة أشهر من ١ أبريل ٢٠٢٣ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ بمبلغ ٠,١٢ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ١٩,٤٢٢,٨٢٢,٨٤ ريال سعودي على مالكي الوحدات.

١٤ آخر يوم للتقييم

كان يوم التقييم الأخير للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م.

١٥ اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٠ محرم ١٤٤٥ هـ (الموافق ٧ أغسطس ٢٠٢٣م).