

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)

القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م

الصفحات

٢	تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة
٣	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة
٤	قائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة
٥	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة
٢٠-٧	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

إلى السادة/ حاملي الوحدات المحترمين
صندوق الرياض ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية

المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المرفقة لصندوق الرياض ريت ("الصندوق") والشركات التابعة لها (يشار إليها معاً بلفظ المجموعة) المدار من قبل الرياض المالية ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، والقائمة الأولية الموحدة للدخل الشامل، والقائمة الأولية الموحدة للتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية الموحدة و التدفقات النقدية الأولية الموحدة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل مراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص القوائم المالية الأولية من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويعد 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 القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة المرفقة غير معدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.



عن أنيسام وشركاؤه

إبراهيم بن أحمد البسام

محاسب قانوني - ترخيص رقم (٣٣٧)

التاريخ: ٩ محرم ١٤٤٣ هـ

الموافق: ١٧ أغسطس ٢٠٢١م

الرياض، المملكة العربية السعودية

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	إيضاحات
		الموجودات
٣٠,٢٨٩,٤٠٨	١٨,٥١٠,٨٦٥	النقدية و شبه النقدية
٥٢,٧٦٣,٠٠٩	٩٩,٦٠٨,٨٤٠	ذمم مدينة
٩٥٢,٤٧٥	١,١٥٢,٧٨٥	مخزون
٤٢,٢٧٥,٣٨٧	٤٢,٩٦٣,٦٤٢	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١٩٦,٥٥٦	١,٠٤٩,٤٠٠	٩ مستحق من أطراف ذات علاقة
٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٥,٢٥٧,٥٣٠	١٩,٠٢٦,٨١٣	٩ عقارات تحت التطوير
١,٧٨٨,٨٦٣,٧٧٠	١,٧٧٥,٧٤٣,٠٣٣	٦ استثمارات عقارية
٢,٥٢١,١٤٥,١١٢	٢,٥٤٨,٦٠٢,٣٥٥	إجمالي الموجودات
		المطلوبات
٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	٨٦٦,٩٠٧,٤٩٢	٧ قروض اسلامية
٧,٢٠٢,٩٧٥	٥,٦١٨,٩٧٥	ذمم دائنة
١٨,٣٢٤,٢٤٨	٢٥,٥٢٩,٢٩٢	ايرادات إيجار غير مكتسبة
٦٥,٩٦٤,١٨٦	٦٠,٠٨٣,٨٨٩	٩ مصرفات مستحقة
١,٥٤٦,٥٠٦	٥,٩٢٧,٥٨٢	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٨٤٢,٧٨٠	٢,٩٣٦,٠٧٤	منافع نهاية الخدمة للموظفين
٩٢٩,٧٨٨,١٨٧	٩٦٧,٠٠٣,٣٠٤	إجمالي المطلوبات
١,٥٩١,٣٥٦,٩٢٥	١,٥٨١,٥٩٩,٠٥١	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	وحدات مصدرية (بالعدد)
٩,٢٧	٩,٢١	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٥٩	٩,٩٦	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

١١

الالتزامات والتعهدات المحتملة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

قائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	إيضاحات
		إيرادات
٦٦,٧٧٣,٤٣١	٨١,٩٧٢,٦٢٣	١٢ إيرادات إيجار و تشغيل إيرادات من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - توزيعات أرباح
٢١,٦٢٧,٠٤٨	٢٧,٢٠٢,١٩٢	
٨٨,٤٠٠,٤٧٩	١٠٩,١٧٤,٨١٥	إجمالي الإيرادات
(١٥,٠٩٣,١١٠)	(١٥,١١١,٨٥١)	١٢ تكلفة الإيرادات
٧٣,٣٠٧,٣٦٩	٩٤,٠٦٢,٩٦٤	مجمّل الربح
(٢,١٣٣,٥٤٥)	(٩٣١,٨٨٧)	المصروفات التشغيلية
(٩,٢٥٧,٧٢٩)	(١١,٠٨٦,٩٢١)	مصاريّف إدارة عقارات
(١٨,٩٤٤,٨٠٧)	(٢٦,٣٢١,٨٢٥)	أتعاب إدارة الصندوق
(٧,٨٣٠,٨٥٦)	(٩,١٣٢,٧١٢)	مصروفات عمومية وإدارية
(٣٨,١٦٦,٩٣٧)	(٤٧,٤٧٣,٣٤٥)	مصاريّف تمويل
		إجمالي المصروفات التشغيلية
٣٥,١٤٠,٤٣٢	٤٦,٥٨٩,٦١٩	النقد من العمليات
(١١,٢٤٠,٦٦٦)	(١٣,٤٢٣,٢١٦)	٦ إستهلاك الإستثمارات العقارية
٢٣,٨٩٩,٧٦٦	٣٣,١٦٦,٤٠٣	صافي الدخل للفترة
-	-	دخل شامل آخر
٢٣,٨٩٩,٧٦٦	٣٣,١٦٦,٤٠٣	إجمالي الدخل الشامل الأخر

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية الموحدة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	إيضاحات
١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢	١,٥٩١,٣٥٦,٩٢٥	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
٢٣,٨٩٩,٧٦٦ (٤٢,٩٢٤,٢٧٥)	٣٣,١٦٦,٤٠٣ (٤٢,٩٢٤,٢٧٧)	١٣ إجمالي الدخل الشامل للفترة توزيعات ارباح خلال الفترة
١,٦٠٤,٥٤٠,٣٦٣	١,٥٨١,٥٩٩,٠٥١	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة
ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:		
٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	عدد الوحدات في بداية الفترة
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	عدد الوحدات في نهاية السنة

صندوق الرياض ريت

(المدار من قبل الرياض المالية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة (غير المراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	إيضاحات
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		صافي الدخل للفترة
٢٣,٨٩٩,٧٦٦	٣٣,١٦٦,٤٠٣	
		تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
٣,١١٣,٢٤٥	١,٣٠٠,٠٠٠	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
١١,٢٤٠,٦٦٦	١٣,٤٢٣,٢١٦	استهلاك الاستثمارات العقارية
٣٨,٢٥٣,٦٧٧	٤٧,٨٨٩,٦١٩	
		التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(١٥,٢٩٩,٢٤٨)	(٦٨٨,٢٥٥)	مصروفات مدفوعة مقدما أرصدة مدينة أخرى
(٢٦,٩٣٧,٤٠٣)	(٤٨,١٤٥,٨٣١)	ذمم مدينة
(١٤,٦٩٨)	(٢٠٠,٣١٠)	مخزون
١,٢٧٥,٦٥٩	(٧,٥٠٥,٢٤٨)	مستحق من أطراف ذات علاقة
(٩,٣٣٧,٧٩٩)	(٣,٧٦٩,٢٨٣)	عقارات تحت التطوير
(٢١٢,٧٣٣)	(٣٠٢,٤٧٩)	شراء عقارات استثمارية
		التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
١,٧٤٠,٠١٣	٧,٢٠٥,٠٤٤	ايرادات إيجار غير مكتسبة
١٥٧,٨٧٧	(١,٥٨٤,٠٠٠)	ذمم دائنة
١١,٢٨٨,٩٤٩	(٣,٧٧٣,٠٤٧)	مصروفات مستحقة
(٥٢٨,٠٠٥)	٨,٩٢٦,٢٣٢	مستحق الي أطراف ذات علاقة
٦١٣,٣٣٧	٩٣,٢٩٠	منافع نهاية الخدمة للموظفين
٩٩٩,٦٢٦	(١,٨٥٤,٢٦٨)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٤,٢٣٤,٧٣٩	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	قروض اسلامية
(٤٢,٩٢٤,٢٧٥)	(٤٢,٩٢٤,٢٧٥)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٣٨,٦٨٩,٥٣٦)	(٩,٩٢٤,٢٧٥)	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(٣٧,٦٨٩,٩١٠)	(١١,٧٧٨,٥٤٣)	صافي التغير في النقدية و شبه النقدية
٤٤,٥٩١,١٨٣	٣٠,٢٨٩,٤٠٨	النقدية و شبه النقدية في بداية الفترة
٦,٩٠١,٢٧٣	١٨,٥١٠,٨٦٥	النقدية و شبه النقدية في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

صندوق الرياض ريت (المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الرياض ريت ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. تبلغ الوحدات المشتركة في الصندوق ١,٦٣٣,٠٠٠,٠١٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ١,٦٣٣,٠٠٠,٠١٠ ريال سعودي)، ومدته تسعة وتسعون سنة قابلة للتديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

وتشتمل هذه القوائم المالية على حسابات الصندوق والشركات التابعة له (يشار إليها جميعاً "ريت" أو "الصندوق").

يدار الصندوق من قبل شركة الرياض المالية ("مدير الصندوق")، شركة شخص واحد مساهمة مقفلة مسجلة بموجب سجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٩٢٣٤، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٣٧ - ٠٧٠٧٠، وهي شركة تابعة ومملوكة بنسبة ١٠٠٪ لبنك الرياض.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدارة للدخل متواجدة بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية. وفي حين أن صندوق الاستثمار العقاري سوف يستثمر بالدرجة الأولى في مثل هذه الأصول، إلا أنه قد يستثمر أيضاً في مشاريع التطوير العقاري، شريطة أن (أ) يستثمر في الأصول العقارية المطورة التي تولد الدخل الدوري بما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق و (ب) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي الخالية.

قد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي في فرص تطوير ذات احتمالات نمو مجزية و تلبية احتياجات عقارية ذات طابع متخصص لم يتم توفيرها في بعض الأماكن، ويتوقع أن تعود الاستثمارات في مثل هذه الأنواع من مشاريع التطوير بقيمة مضافة على مالكي الوحدات فيها على المدى المتوسط. أما على المدى الطويل، فتستواصل محفظة استثمارات الصندوق تركيزها على الاستثمارات الجذابة في قطاعات عقارية متنوعة ومنها على سبيل المثال وليس الحصر المكاتب والمعارض التجارية والمسكن ومنشآت الضيافة والمستودعات وغيرها بغرض إنشاء قاعدة أصول عقارية ذات دخل متنوع ومستقر لمالكي الوحدات و تحقيق زيادة معقولة في قيمة المحفظة

يخضع صندوق الاستثمار العقاري إلى أنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح النافذة من قبل هيئة السوق المالية. ويجب أن يتوافق الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري مع الأنظمة المتعلقة بملكية غير السعوديين للعقار. تمت الموافقة على تسجيل وإدراج وحدات صندوق الرياض ريت من قبل هيئة السوق المالية في تاريخ ٨ صفر ١٤٣٨ هـ (الموافق ٨ نوفمبر ٢٠١٦ م).

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") المنشورة من قبل هيئة السوق والتي تبين بالتفصيل المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والصناديق العقارية المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣. أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة للصندوق وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي حسب ترتيب السيولة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد

٣-١ بيان الالتزام

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ، ويجب قراءتها بالاقتران مع القوائم المالية الموحدة السنوية للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

٣-٢ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية المعروضة بالريال السعودي إلى أقرب ريال ، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٣-٤ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة ، كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفسها التي تم تطبيقها على القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ، باستثناء التقديرات الموضح أدناه:

قياس مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة

عند إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة، قامت الإدارة بوضع بعض الافتراضات الإضافية في قياس خسارة الائتمان المتوقعة. ومع ذلك ، في ضوء حالة عدم اليقين الحالية بسبب COVID-19 ، فإن أي تغيير مستقبلي في الافتراضات والتقديرات الرئيسية قد يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للأصول أو الخصوم المتأثرة في الفترات المستقبلية. بما أن الوضع يتطور بسرعة مع عدم اليقين في المستقبل ، ستستمر الإدارة في تقييم التأثير بناءً على التطورات المحتملة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

ان السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة تتطابق مع السياسات المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية الموحدة للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥. رسوم الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم التعامل

رسوم الإدارة والمصروفات الأخرى

على أساس نصف سنوي، يتقاضى مدير الصندوق رسوماً إدارية بنسبة ١,٢٪ سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق. كما يسترد مدير الصندوق من الصندوق أي مصروفات أخرى يتم تكبدها نيابة عن الصندوق مثل رسوم المراجعة والرسوم القانونية وتعويضات مجلس الإدارة والرسوم الأخرى المماثلة.

رسوم التعاملات

علاوة على ذلك، يتقاضى مدير الصندوق، رسوم التعاملات لمرة واحدة بمعدل ١٪ على سعر الشراء أو البيع للأصول العقارية.

٦. الاستثمارات العقارية

التكلفة	الأرض	المباني	المعدات	المجموع
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٧٦٦,٨٣٠,٩٢٩	٩٨١,٥٦٢,٩٨١	١١٤,١٢٦,٣٨٢	١,٨٦٢,٥٢٠,٢٩٢
الإضافات	-	-	٣٠٢,٤٧٩	٣٠٢,٤٧٩
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	٧٦٦,٨٣٠,٩٢٩	٩٨١,٥٦٢,٩٨١	١١٤,٤٢٨,٨٦١	١,٨٦٢,٨٢٢,٧٧١

الإستهلاك المتراكم

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	(٥٥,٢٩٩,٥٥١)	(١٨,٣٥٦,٩٧١)	(٧٣,٦٥٦,٥٢٢)
الإستهلاك المحمل للفترة	-	(٩,٦٣٩,٤٣٠)	(٣,٧٨٣,٧٨٦)	(١٣,٤٢٣,٢١٦)
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	-	(٦٤,٩٣٨,٩٨١)	(٢٢,١٤٠,٧٥٧)	(٨٧,٠٧٩,٧٣٨)

صافي القيمة الدفترية:

في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	٧٦٦,٨٣٠,٩٢٩	٩١٦,٦٢٤,٠٠٠	٩٢,٢٨٨,١٠٤	١,٧٧٥,٧٤٣,٠٣٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٧٦٦,٨٣٠,٩٢٩	٩٢٦,٢٦٣,٤٣٠	٩٥,٧٦٩,٤١١	١,٧٨٨,٨٦٣,٧٧٠

التكلفة	الأرض	المباني	المعدات	المجموع
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٧٤٣,٨٢٤,٧١٥	٨٣٠,٣٦٨,٦٣٢	٩٤,٢٩٤,٢٥٧	١,٦٦٨,٤٨٧,٦٠٤
الإضافات	-	٢١٢,٧٣٤	-	٢١٢,٧٣٤
المحول من عقارات تحت التطوير	٢٣,٠٠٦,٢١٤	١٥٠,٩٨١,٦١٥	١٩,٨٣٢,١٢٥	١٩٣,٨١٩,٩٥٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٧٦٦,٨٣٠,٩٢٩	٩٨١,٥٦٢,٩٨١	١١٤,١٢٦,٣٨٢	١,٨٦٢,٥٢٠,٢٩٢

الإستهلاك المتراكم

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	(٣٧,٥٣٠,٥٠٨)	(١١,٤٧٢,٢١٥)	(٤٩,٠٠٢,٧٢٣)
الإستهلاك المحمل للفترة	-	(١٧,٧٦٩,٠٤٣)	(٦,٨٨٤,٧٥٦)	(٢٤,٦٥٣,٧٩٩)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	(٥٥,٢٩٩,٥٥١)	(١٨,٣٥٦,٩٧١)	(٧٣,٦٥٦,٥٢٢)

صافي القيمة الدفترية:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٧٦٦,٨٣٠,٩٢٩	٩٢٦,٢٦٣,٤٣٠	٩٥,٧٦٩,٤١١	١,٧٨٨,٨٦٣,٧٧٠
-------------------	-------------	-------------	------------	---------------

٦. الاستثمارات العقارية

٦-١ تتمثل الاستثمارات العقارية في الاثنا عشر عقار أدناه:

- مركز الازدهار: يمثل عقار تجاري حديث يقع في طريق عثمان بن عفان في حي الازدهار (بالقرب من النخيل مول). يقع هذا العقار في الرياض.
- مركز التميز: يمثل عقار تجاري يقع في تقاطع طريق الإمام وشارع خالد بن الوليد بحي قرطبة. يقع هذا العقار في الرياض.
- أبراج أنسام الشاطئ: يمثل عقار تجاري حديث يقع في طريق الأمير محمد بن فهد في حي الشاطئ. يقع هذا العقار في مدينة الدمام.
- أبراج الفرسان: يمثل عقار تجاري يقع في طريق الملك فهد بين برج المملكة و برج الفيصلية. يقع هذا العقار في مدينة الرياض.
- أسكوت التحلية: يمثل عقار تجاري يقع في شارع التحلية بالقرب من بن حمران، واحد من أبرز المراكز التجارية و العقارية في مدينة جدة. يقع العقار في مدينة جدة.
- ريزدنس: تمثل مباني تجارية وفيلات ضيافة تتألف من صالات عرض وأجنحة مكتبية تقع داخل حي حطين. يقع العقار في مدينة الرياض.
- فيفيدا: تمثل فيلات فندقية بنيت حديثاً تقع على شارع موسى بن نصير في حي المعذر الشمالي، بين طريق التخصصي و طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول. يقع العقار في مدينة الرياض.
- الجامعة السعودية الإلكترونية: تمثل جامعة تقع في حي الربيع ويقع العقار بمدينة الرياض.
- مركز أمنية: يمثل عقار تجاري يقع على طريق الملك سعود الفيصل، ويقع العقار بمدينة جدة.
- برج رافال: يمثل عقار متعدد الاستخدامات يقع في طريق الملك فهد، ويقع العقار بمدينة الرياض.
- برج العليا: عقار تجاري يقع في شارع العليا. ويقع العقار بمدينة الرياض.
- أسكوت كورنيش الخبر: يمثل فندق يقع على طريق الأمير تركي. يقع العقار في الخبر

٦-٢ يستهلك الصندوق المباني والمعدات على مدى ٥٠ و ١٥ سنة على التوالي. يحمل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك وهي التكلفة ناقصا القيمة المتبقية.

٦-٣ جميع الممتلكات مملوكة باسم شركة الرياض للدخل العقاري ("SPV") أو من قبل الشركات المملوكة من قبل SPV تحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات للملكية المنتفعة للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي حصة في العقارات.

٦-٤ يقوم مدير الصندوق على أساس دوري بمراجعة عقاراته الاستثمارية للتحقق من انخفاض القيمة. يتم أخذ خسارة الانخفاض في القيمة في الاعتبار بالمبلغ الذي تزيد قيمته الدفترية عن المبلغ القابل للاسترداد في العقارات الاستثمارية ، والذي يمثل أعلى قيمة للقيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام ، أيهما أعلى. وفقاً لتقارير التقييم الدوري التي قدمها المقيمون المستقلون للصندوق ، لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية في البيانات المالية لأن المبلغ لم يكن جوهرياً.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦. الاستثمارات العقارية (تتمه)

يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ، وكذلك المدخلات الرئيسية غير القابلة للرصد المستخدمة في نماذج التقييم.

بيانات قياس القيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٣ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م على النحو التالي:

باركود			
العقار	نهج التقييم	المدخلات الرئيسية وافتراضات التقييم	المعدل
مركز الازدهار	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨ %
مركز التميز	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة	معدل الرسملة ومعدل الخصم	٨ %
أبراج أنسام الشاطئ	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨,٥ %
أبراج الفرسان	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة	معدل الرسملة ومعدل الخصم	٨,٥ %
أسكوت التحلية	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة	معدل الرسملة ومعدل الخصم	٨ %
ريزدنس	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨ %
فيفيندا	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨ %
الجامعة السعودية الإلكترونية	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨ %
مركز أمنية	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة	معدل الرسملة ومعدل الخصم	٨ %
برج رافال	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة	معدل الرسملة ومعدل الخصم	٨,٥ %
برج العليا	نهج الدخل	معدل الرسملة	٩ %
أسكوت كورنيش الخبر	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة	معدل الرسملة ومعدل الخصم	٨,٥ %

ممتلكاتي			
العقار	نهج التقييم	المدخلات الرئيسية وافتراضات التقييم	المعدل
مركز الازدهار	أسلوب الدخل	طريقة الاستثمار	٨ %
مركز التميز	أسلوب الدخل	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٨ %
أبراج أنسام الشاطئ	أسلوب الدخل	طريقة الاستثمار	٨,٥ %
أبراج الفرسان	أسلوب الدخل	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٨,٥ %
أسكوت التحلية	أسلوب الدخل	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٨ %
ريزدنس	أسلوب الدخل	طريقة الاستثمار	٧,٥ %
فيفيندا	أسلوب الدخل	طريقة الاستثمار	٨ %
الجامعة السعودية الإلكترونية	أسلوب الدخل	طريقة الاستثمار	٨ %
مركز أمنية	أسلوب الدخل	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٨ %
برج رافال	أسلوب الدخل	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٩ %
برج العليا	أسلوب الدخل	طريقة الاستثمار	٩ %
أسكوت كورنيش الخبر	أسلوب الدخل	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٨ %

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٧. تمويل إسلامي

حصل الصندوق على تسهيلات تورق ومراوحة الإسلامية (متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية)، حيث يكون الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م مبلغ ٨٦٦,٩٠٧,٤٩٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢ ريال سعودي) من بنك الرياض. تحمل تسهيلات التورق معدل عمولة سايبور + ١٪ كما تحمل تسهيلات المراوحة الإسلامية معدل عمولة سايبور + ١,٦٪ مع استحقاق خلال عام ٢٠٢٤.

التورق والمراوحة الإسلامية مرهونان من مركز أمنية، أسكوت التحلية، برج رافال، الجامعة السعودية الإلكترونية، مركز ازدهار، وبرج العليا.

٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	
٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩	الرصيد كما في أول الفترة / السنة
٤٤٧,٥٧٨,٩٦٨	٣١١,٩٥٨,٨٨٠	الإضافات خلال الفترة / السنة
(٤١٤,٥٧٨,٩٦٨)	(١٦٩,٠٠٠,٥٥٦)	سداد
-	٥,٨٧٣,١٣٩	عموله مستحقة
٨٦٦,٩٠٧,٤٩٢	٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	اجمالي التمويل الاسلامي

فيما يلي تفاصيل تراكم تكلفة التمويل:

٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	
٥,٨٧٣,١٣٩	١,٧٤٥,٧٨٥	الرصيد الافتتاحي
٤٤٧,٥٧٨,٩٦٨	٢٥,٠٨٣,٨٣٣	المحمل على الفترة / السنة
(٤١٤,٥٧٨,٩٦٨)	(٢٠,٩٥٦,٤٧٩)	المدفوع خلال الفترة / السنة
-	٥,٨٧٣,١٣٩	

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٨. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة وعقارات تحت التطوير

يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق، يتم إدراج العقارات تحت التطوير والاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم والانخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير من قبل مقيمين معينين لكل من الـ ١٢ عقار هما شركة باركود المحدودة وشركة ممتلكاتي. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير كما في ٣٠ يونيو:

٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	١,٩٣٣,٥٨٩,١٨٨	١,٩١٣,٥٣٥,٠٠٠	١,٩٢٣,٥٦٢,٠٩٤
الإجمالي	١,٩٣٣,٥٨٩,١٨٨	١,٩١٣,٥٣٥,٠٠٠	١,٩٢٣,٥٦٢,٠٩٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	١,٨٨٦,٥٣٧,٠٠٠	١,٨٣١,٣٠٠,٠٠٠	١,٨٥٨,٩١٨,٥٠٠
الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	١,٨٨٦,٥٣٧,٠٠٠	١,٨٣١,٣٠٠,٠٠٠	١,٨٥٨,٩١٨,٥٠٠
الإجمالي	١,٨٨٦,٥٣٧,٠٠٠	١,٨٣١,٣٠٠,٠٠٠	١,٨٥٨,٩١٨,٥٠٠

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات وتطوير العقارات.

تم تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التدفقات النقدية المخصومة وطريقة التكلفة، وطريقة المقارنة المباشرة، وطريقة القيمة المتبقية، فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات تحت التطوير والاستثمارات العقارية مقابل التكلفة:

٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	
١,٩٢٣,٥٦٢,٠٩٤	١,٨٥٨,٩١٨,٥٠٠	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
(١,٧٧٥,٧٤٣,٠٣٣)	(١,٧٨٨,٨٦٣,٧٧٠)	يخصم: القيمة الدفترية
(١٩,٠٢٦,٨١٣)	(١٥,٢٥٧,٥٣٠)	- الاستثمارات العقارية
١٢٨,٧٩٢,٢٤٨	٥٤,٧٩٧,٢٠٠	- عقارات تحت التطوير
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٠.٧٥	٠.٣٢	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	
١,٥٨١,٥٩٩,٠٥١	١,٥٩١,٣٥٦,٩٢٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١٢٨,٧٩٢,٢٤٨	٥٤,٧٩٧,٢٠٠	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١,٧١٠,٣٩١,٢٩٩	١,٦٤٦,١٥٤,١٢٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير

صندوق الرياض ريت

(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٨. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة وعقارات تحت التطوير

صافي قيمة الموجودات المنسوبة إلي كل وحدة :

٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	
٩.٢١	٩.٢٧	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠.٧٥	٠.٣٢	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٩.٩٦	٩.٥٩	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة

جميع العقارات مسجلة باسم شركة الرياض للدخل العقاري ("الشركة"). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.

٩. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق الرياض المالية (مدير الصندوق) وبنك الرياض (مساهم في الرياض المالية) وكسب المالية (أمين الحفظ للصندوق) ومشغلين الفنادق.

يتعامل الصندوق في السياق الاعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة. معاملات الأطراف ذات العلاقة تحكمها قيود اللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية. كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة معتمدة من مجلس إدارة الصندوق.

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

الرصيد الختامي		مبلغ المعاملة		طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١		
مستحق من أطراف ذات علاقة					
٢,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	تأمين نقدي على اعتمادات مستندية *	بنك الرياض
١٧,٩١٦,١٦٩	١٠,٢٣٠,٦٩٨	-	-	حساب جاري	الرياض المالية
١٨٠,٥٠٧	٣٦٢,٩٩٣	-	-	حساب استثماري	مشغل الفنادق
١٩٦,٥٥٦	١,٠٤٩,٤٠٠	-	-	نفقات تشغيل	
مستحق إلى أطراف ذات علاقة					
٤٣,٢٨٣,٣٢٦	٣٣,١٠٨,١٥٦	٩,٢٥٧,٧٢٩	١١,٠٨٦,٩٢١	أتعاب إدارة الصندوق **	الرياض المالية
-	-	-	-	رسوم تعامل **	بنك الرياض
٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	٨٦٦,٩٠٧,٤٩٢	-	-	تمويل اسلامي	مشغل الفنادق
-	-	٧,٨٣٠,٨٥٦	(٩,١٣٢,٧١٢)	مصاريف عمولات	
-	٢,٠١٥,٤٣٧	١,٦٢٩,٨٤٦	٢,٨٠٥,١٢٨	اتعاب إدارة الفنادق	
١,٥٤٦,٥٠٦	٣,٩١٢,١٤٥	١,٢٤٢,٨٣٠	٢,٣٦٥,٦٣٩	مصاريف تشغيل	

* تأمين نقدي على إتمادات مستندية تم إدراجها في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى.

**أتعاب إدارة الصندوق و أتعاب المعاملات المستحقة تم إدراجها في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند المصروفات المستحقة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

تتعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقد والنقد المعادل والمدينون الآخرون والمطلوبات المستحقة والخصوم المتداولة الأخرى. يتم الإفصاح عن طرق الاعتراف المعينة المعتمدة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل بند. يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وإدراج صافي المبالغ في القوائم المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها ويؤني إما التسوية على أساس صافٍ، أو لتحقيق الأصل والمطلوبات في نفس الوقت.

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة ومخاطر معدلات الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر القانونية والتنظيمية. تراقب إدارة الصندوق بانتظام التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليست مهمة بالنسبة للصندوق.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في النقدية وشبه النقدية وذمم الإيجار المدينة والمستحق من الأطراف ذات العلاقة.

سياسة الصندوق في الدخول في عقود الأدوات المالية مع الأطراف المقابلة ذات السمعة الطيبة. يسعى الصندوق للحد من مخاطر الائتمان الخاصة به من خلال مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. وإيداع النقد لدى مؤسسة مالية مرموقة.

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	إيضاح
٣٠,٢٨٩,٤٠٨	١٨,٥١٠,٨٦٥	النقدية وشبه النقدية
٥٢,٧٦٣,٠٠٩	٩٩,٦٠٨,٨٤٠	ذمم مدينة
١٩٦,٥٥٦	١,٠٤٩,٤٠٠	٩ مستحق من أطراف ذات علاقة

أجرت الإدارة مراجعة كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ واستناداً إلى التقييم، أقرت الإدارة بمخصص انخفاض في القيمة يبلغ ٧,١٧١,١٥٥ ريال سعودي. علاوة على ذلك، لا يتم الاعتراف بأي مخصص للنقد وما في حكم النقد والمستحق من الأطراف ذات العلاقة، حيث أن المبالغ لم تكن جوهرية.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل عند حلول موعد استحقاقها أو عدم تمكنه من القيام بذلك إلا بشروط غير مواتية بشكل جوهري.

ويراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة بشكل مستمر بغرض التأكد من كفاية التمويل المتوفر للوفاء بأي التزامات عند حدوثها، إما من خلال اشتراكات جديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق الحصول على قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

جميع المطلوبات المالية لها تاريخ استحقاق أقل من سنة واحدة باستثناء تسهيلات المراجعة الإسلامية التي تستحق في عام ٢٠٢٤.

صندوق الرياض ريت (المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر - تتمه

المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخليًا أو خارجيًا لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي تلحق بسمعته في تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

التركيز الجغرافي

جميع الموجودات والمطلوبات موزعة في المملكة العربية السعودية باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقع في شمال أمريكا.

تقدير القيمة العادلة

يصنف الصندوق قياسات القيمة العادلة باستخدام تسلسل هرمي للقيمة العادلة يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في إجراء القياسات. يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:

- مدخلات المستوى الأول هي أسعار مدرجة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو المطلوبات المماثلة التي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات غير الأسعار المعروضة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- مدخلات المستوى ٣ هي مدخلات لا يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م، الأدوات المالية للصندوق تشمل النقدية وشبه النقدية، الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، الذمم المدينة، المستحق من وإلى الأطراف ذات العلاقة، التمويل الإسلامي، أتعاب الإدارة والمصاريف المستحقة. باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، جميع الأدوات المالية تقاس بالتكلفة المطفأة وقيمتها الدفترية مقارنة بقيمتها العادلة. الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة محتفظ بها بالمستوى الثاني للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لتحديد القيمة العادلة لمثل هذه الاستثمارات، تحتاج الإدارة لإستخدام صافي قيمة الموجودات للصناديق بناء على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها. لم يكن هناك تحويلات من المستوى الأول والثاني والثالث خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م.

١١. الالتزامات المحتملة والتعهدات الرأسمالية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م، كان لدى الصندوق اعتمادات مستندية غير مسددة بقيمة لا يوجد ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٢ مليون ريال سعودي)، صادرة عن بنك الرياض مقابل إيداع هامش نقدي ويتم الإعراف به في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند مدفوعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى.

١٢. القطاعات التشغيلية

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية. تتم المعاملات بين قطاعات التشغيل وفقًا للشروط والأحكام التجارية العادية. فيما يلي إجمالي أصول ومطلوبات الصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية، ونتائج الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ حسب قطاع التشغيل:

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢ . القطاعات التشغيلية - تتمه

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)

الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	
٣٠,٧٣٦,٨٦٣	-	٣٠,٧٣٦,٨٦٣	الدخل الشامل
٤٢,٤٥٦,٧٦٠	٤٢,٤٥٦,٧٦٠	-	الإيرادات من الإيجارات
٧,٨٢٧,٦٨٢	٧,٨٢٧,٦٨٢	-	إيرادات الغرف الفندقية
٩٥١,٣١٨	٩٥١,٣١٨	-	إيرادات الأغذية و المشروبات
٢٧,٢٠٢,١٩٢	-	٢٧,٢٠٢,١٩٢	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
١٠٩,١٧٤,٨١٥	٥١,٢٣٥,٧٦٠	٥٧,٩٣٩,٠٥٤	توزيعات أرباح
			إجمالي الإيرادات
(٧,٨٦٩,٩٨٣)	(٧,٨٦٩,٩٨٣)	-	تكلفة الإيرادات
(٥,٦٨٤,٣٥٢)	(٥,٦٨٤,٣٥٢)	-	تكلفة الغرف
(١,٥٥٧,٥١٦)	(١,٥٥٧,٥١٦)	-	تكلفة الأغذية و المشروبات
٩٤,٠٦٢,٩٦٤	٣٦,١٢٣,٩٠٩	٥٧,٩٣٩,٠٥٤	تكاليف تشغيل أخرى
			مجمل الربح
(٩٣١,٨٨٧)	-	(٩٣١,٨٨٧)	المصروفات التشغيلية
(١١,٠٨٦,٩٢١)	-	(١١,٠٨٦,٩٢١)	مصاريف إدارة عقارات
(٢٦,٣٢١,٨٢٥)	(٢٢,٠٥٢,٩٥٧)	(٤,٢٦٨,٨٦٨)	أتعاب إدارة الصندوق
(٩,١٣٢,٧١٢)	-	(٩,١٣٢,٧١٢)	مصروفات عمومية وإدارية
(٤٧,٤٧٣,٣٤٥)	(٢٢,٠٥٢,٩٥٧)	(٢٥,٤٢٠,٣٨٨)	مصاريف تمويل
			إجمالي المصروفات التشغيلية
-	-	-	إيرادات أخرى
٤٦,٥٨٩,٦١٩	١٤,٠٧٠,٩٥٢	٣٢,٥١٨,٦٦٦	النقد من العمليات
(١٣,٤٢٣,٢١٦)	-	(١٣,٤٢٣,٢١٦)	إستهلاك الإستثمارات العقارية
٣٣,١٦٦,٤٠٣	١٤,٠٧٠,٩٥٢	١٩,٠٩٥,٤٥٠	صافي الدخل للسنة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢ . القطاعات التشغيلية (تتمه)

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)			
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	الدخل الشامل
٢٧,٢١١,١٨٨	-	٢٧,٢١١,١٨٨	الإيرادات من الإيجارات
٢٩,٩٠٥,٢٧٥	٢٩,٩٠٥,٢٧٥	-	إيرادات الغرف الفندقية
٨,٨٢٩,٨١٦	٨,٨٢٩,٨١٦	-	إيرادات الأغذية و المشروبات
٨٢٧,١٥٢	٨٢٧,١٥٢	-	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
٢١,٦٢٧,٠٤٨	-	٢١,٦٢٧,٠٤٨	توزيعات أرباح
٨٨,٤٠٠,٤٧٩	٣٩,٥٦٢,٢٤٣	٤٨,٨٣٨,٢٣٦	إجمالي الإيرادات
			تكلفة الإيرادات
(٨,١٤٣,٨٥٩)	(٨,١٤٣,٨٥٩)	-	تكلفة الغرف
(٦,٠٦٦,٠٩٤)	(٦,٠٦٦,٠٩٤)	-	تكلفة الأغذية و المشروبات
(٨٨٣,١٥٧)	(٨٨٣,١٥٧)	-	تكاليف تشغيل أخرى
٧٣,٣٠٧,٣٦٩	٢٤,٤٦٩,١٣٣	٤٨,٨٣٨,٢٣٦	مجمل الربح
			المصروفات التشغيلية
(٢,١٣٣,٥٤٥)	-	(٢,١٣٣,٥٤٥)	مصاريف إدارة عقارات
(٩,٢٥٧,٧٢٩)	(٤,١٤٣,١٥١)	(٥,١١٤,٥٧٨)	أتعاب إدارة الصندوق
(٥٠,٠٠٠)	-	(٥٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٢٦,٧٢٥,٦٦٣)	(١٤,٠٥٦,٧٣٩)	(١٢,٦٦٨,٩٢٤)	مصروفات عمومية وإدارية
(٣٨,١٦٦,٩٣٧)	(١٨,١٩٩,٨٩٠)	(١٩,٩٦٧,٠٤٧)	إجمالي المصروفات التشغيلية
-	-	-	إيرادات أخرى
٣٥,١٤٠,٤٣٢	٦,٢٦٩,٢٤٣	٢٨,٨٧١,١٨٩	النقد من العمليات
(١١,٢٤٠,٦٦٦)	-	(١١,٢٤٠,٦٦٦)	إستهلاك الإستثمارات العقارية
٢٣,٨٩٩,٧٦٦	٦,٢٦٩,٢٤٣	١٧,٦٣٠,٥٢٣	صافي الدخل للسنة

صندوق الرياض ريت

(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢. القطاعات التشغيلية (تتمه)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)

الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار
١٨,٥١٠,٨٦٥	٧,٩١٧,١٧٤	١٠,٥٩٣,٦٩١
٩٩,٦٠٨,٨٤٠	٢١,٨٠٩,٦٠٢	٧٧,٧٩٩,٢٣٨
١,١٥٢,٧٨٥	١,١٥٢,٧٨٥	-
٤٢,٩٦٣,٦٤٢	٣,٠٩٩,٥٢٤	٣٩,٨٦٤,١١٨
١,٠٤٩,٤٠٠	(١٠,٢٠٩,٥٧٥)	١١,٢٥٨,٩٧٥
١٩,٠٢٦,٨١٣	-	١٩,٠٢٦,٨١٣
٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	-	٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧
١,٧٧٥,٧٤٣,٠٣٣	-	١,٧٧٥,٧٤٣,٠٣٣
٢,٥٤٨,٦٠٢,٣٥٥	٢٣,٧٦٩,٥١٠	٢,٥٢٤,٨٣٢,٨٤٥

الموجودات

النقدية و شبه النقدية
ذمم مدينة، صافي
مخزون
مصروفات مدفوعة مقدما وذمم مدينة أخرى
مستحق من أطراف ذات علاقة
عقارات تحت التطوير
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
استثمارات عقارية
إجمالي الموجودات

المطلوبات

تمويل اسلامي
ذمم دائنة
ايرادات إيجار غير مكتسبة
مصروفات مستحقة
مستحق إلى أطراف ذات علاقة
منافع نهاية الخدمة للموظفين
إجمالي المطلوبات

٨٦٦,٩٠٧,٤٩٢	-	٨٦٦,٩٠٧,٤٩٢
٥,٦١٨,٩٧٥	٥,٥٢١,٣٤٢	٩٧,٦٣٣
٢٥,٥٢٩,٢٩٢	-	٢٥,٥٢٩,٢٩٢
٦٠,٠٨٣,٨٨٩	٩,٩٤٨,٢٣٥	٥٠,١٣٥,٦٥٤
٥,٩٢٧,٥٨٢	٥,٩٢٧,٥٨٢	-
٢,٩٣٦,٠٧٤	٢,٩٣٦,٠٧٤	-
٩٦٧,٠٠٣,٣٠٤	٢٤,٣٣٣,٢٣٣	٩٤٢,٦٧٠,٠٧١

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)

الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار
٣٠,٢٨٩,٤٠٨	١٢,١٩٢,٧٣١	١٨,٠٩٦,٦٧٧
٥٢,٧٦٣,٠٠٩	٢٥,١٧٧,٥٩٥	٢٧,٥٨٥,٤١٤
٩٥٢,٤٧٥	٩٥٢,٤٧٥	-
٤٢,٢٧٥,٣٨٧	٤,٨٥٦,٠٥٧	٣٧,٤١٩,٣٣٠
١٩٦,٥٥٦	١٩٦,٥٥٦	-
١٥,٢٥٧,٥٣٠	-	١٥,٢٥٧,٥٣٠
٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	-	٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧
١,٧٨٨,٨٦٣,٧٧٠	٩٤٦,٠١٧,٣١٤	٨٤٢,٨٤٦,٤٥٦
٢,٥٢١,١٤٥,١١٢	٩٨٩,٣٩٢,٧٢٨	١,٥٣١,٧٥٢,٣٨٤

الموجودات

النقدية و شبه النقدية
ذمم مدينة، صافي
مخزون
مصروفات مدفوعة مقدما وذمم مدينة أخرى
مستحق من أطراف ذات علاقة
عقارات تحت التطوير
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
استثمارات عقارية
إجمالي الموجودات

المطلوبات

تمويل اسلامي
ذمم دائنة
ايرادات إيجار غير مكتسبة
مصروفات مستحقة
مستحق إلى أطراف ذات علاقة
منافع نهاية الخدمة للموظفين
إجمالي المطلوبات

٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	-	٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢
٧,٢٠٢,٩٧٥	٦,٤٦١,٦٤٢	٧٤١,٣٣٣
١٨,٣٢٤,٢٤٨	-	١٨,٣٢٤,٢٤٨
٦٥,٩٦٤,١٨٦	١٠,٨٣٣,٧٢٦	٥٥,١٣٠,٤٦٠
١,٥٤٦,٥٠٦	١,٥٤٦,٥٠٦	-
٢,٨٤٢,٧٨٠	٢,٨٤٢,٧٨٠	-
٩٢٩,٧٨٨,١٨٧	٢١,٦٨٤,٦٥٤	٩٠٨,١٠٣,٥٣٣

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٣. التوزيعات

في ٠٥ أبريل ٢٠٢٠ ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٠,٢٥ ريال سعودي للوحدة بإجمالي ٤٢,٩٢٤ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.

في ٢٦ أغسطس ٢٠٢٠ ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ بمبلغ ٠,٢٠ ريال سعودي للوحدة بإجمالي ٣٤,٣٣٩ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.

في ٢٢ مارس ٢٠٢١ ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٠,٢٥ ريال سعودي للوحدة بإجمالي ٤٢,٩٢٤ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.

١٤. إعادة تصنيف أرقام الفترة المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض معلومات المقارنة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية.

١٥. التغييرات في شروط وأحكام الصناديق

لم يطرأ أي تغيير هام على أحكام وشروط الصندوق.

١٦. معايير المحاسبة الصادرة والتي ولم يتم تطبيقها بعد

تم إصدار عدد من المعايير والتفسيرات الجديدة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد. يعترف الصندوق اعتماد جميع المعايير والتفسيرات المعمول بها عندما تصبح سارية المفعول. قام مدير الصندوق بتقييم تأثير هذه المعايير والتفسيرات الجديدة ويعتقد أنه لن يكون لأي منها أي تأثير على البيانات المالية المستقبلية للصندوق.

١٧. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م.

١٨. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٢ أغسطس ٢٠٢١ م (الموافق ٤ محرم ١٤٤٣ هـ)