

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

القوائم المالية الأولية الموحدة الموحدة (غير مراجعة)
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

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

القوائم المالية الأولية الموحدة الموحدة (غير مراجعة)
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

الصفحة

الفهرس

١	تقرير فحص المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموحدة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموحدة
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموحدة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموحدة
١٦-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموحدة

تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

إلى / السادة مالكي الوحدات
صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المُدار من قبل الرياض المالية)

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لصندوق الرياض ريت ("الصندوق") وشركاته التابعة (يُشار إليهم معاً بـ "المجموعة") والتي تديرها شركة الرياض المالية ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة، وقائمة التغيرات في صافي الأصول (حقوق الملكية) الأولية الموحدة الموجزة، وقائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة 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 الموحدة الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفَّذ من قبل المراجع المستقل للصندوق"، 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 الفحص الذي قمنا به، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة غير معدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية الأولية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل مراجع آخر، والذي أبدى رأي غير معَدّل حول تلك القوائم المالية بتاريخ ١٢ شوال ١٤٤٧هـ الموافق ٣١ مارس ٢٠٢٦م، كما تم فحص القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ من قبل نفس المراجع والذي أبدى استنتاج غير معَدّل بشأن تلك القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بتاريخ ١٧ صفر ١٤٤٧هـ الموافق ١١ أغسطس ٢٠٢٥م.



بيكر تيلي للاستشارات المهنية

ماجد منير النمر
(محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٨١)

الرياض في ٢٨ صفر ١٤٤٨هـ
الموافق ١١ أغسطس ٢٠٢٦م

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

قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	إيضاح	
الأصول			
٩٢٤,٤٣١,٢١٢	٩٠٣,٦٧٠,٥٧٥	٦	ممتلكات ومعدات
٨١٣,٢٠٣,١٦٨	٨١١,٤٦٩,٢٠٤	٧	عقارات استثمارية
١١١,٠٦٦,٠٥٥	١٢٢,١٢٩,٢٦٨		عقارات قيد التطوير
٦٩٥,٣٤٧,٥٢٤	٥٨٧,٥٦٣,٧٠١	١١	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٠٠,٢٦٨	٥٨٠,٦٨٨		مخزون
٨٢,١٤٨,٦٠٥	١٠٠,٣٣٧,٧٠٣		مدينون تجاريون
١٧,٢٠٦,٣٣٥	١٤,٨٨٧,٦٥٠		مصاريف مدفوعة مقدماً وأصول أخرى
٧٤,٩١٨,٥٥٤	٩٣,١٩٣,٩٧٠		نقد وما في حكمه
٢,٧١٩,٢٣١,٧١١	٢,٦٣٣,٨٣٣,٧٥٩		مجموع الأصول
الالتزامات			
١,٣٧٦,٢٢٢,٥٠٣	١,٣٧٩,٤١١,٧٣٩	٨	تمويل إسلامي
١٩,٥٦٩,٦٩٠	٢٢,٩٩٧,٥٤٦		دائنون تجاريون
٣٣,٧٤٤,٤٣٨	٢٥,٢٣٢,٢٣٦		إيرادات إيجار غير مكتسبة
٨٧,٠٩٤,٩١٤	٩٨,٤٨٩,٠٤٤	١٠,٤	أتعاب إدارة مستحقة
٣٧,٧٥٧,٧٠١	٤٣,٤٣٣,١٠٣		مصاريف مستحقة والتزامات أخرى
٤,٨٥٢,٠٧٢	٥,٥٤٠,٢٥٦		التزامات المنافع المحددة للموظفين
١,٥٥٩,٢٤١,٣١٨	١,٥٧٥,٢٠٣,١٠٤		مجموع الالتزامات
١,١٥٩,٩٨٠,٣٩٣	١,٠٥٨,٦٢٩,٦٥٥		صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١		عدد الوحدات المصدرة
٦,٧٦	٦,١٧		صافي الأصول العائدة للوحدة بالقيمة الدفترية
١٠,٠٠	٩,٤١	٩	صافي الأصول العائدة للوحدة بالقيمة العادلة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

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

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	إيضاح	
١٣١,١٩٩,٣١٧	١١٦,٤٨١,٣٧١		إيرادات إيجار وتشغيل
(٣٠,٧٠١,٧٩٣)	(٢٩,٢٧١,٠٥٣)		تكلفة الإيرادات
(١٠,٠٧٩,٥٢٠)	(١٠,٠٧٩,٥٢٠)	٦	استهلاك ممتلكات ومعدات
-	(١٠,٦٨١,١١٧)	٦	انخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
(٦,٣٨٧,٨٨٨)	(٦,١٩٦,٨٠١)	٧	استهلاك عقارات استثمارية
٦,٥٦٠,٢٤٧	٤,٣٦٢,٨٢٧	٧	عكس انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٨٠,٥٩٠,٣٦٤	٦٤,٦١٥,٧١٧		إجمالي الربح
(١١,٧٩٣,٠٣٣)	(١١,٣٩٤,١٢٩)	١٠,٤	أنعاب إدارة الصندوق
(٥,٠٥٠,٢٢٧)	(٤,٥٧٣,٩١٠)		مصاريف إدارة عقارات
(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)	١٠	أنعاب الحفظ
(٢٠,٠٨٧,٦٢٠)	-		مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٣١,٢٠٦,١١٨)	(٣٠,٨٦٠,٠٢٢)		مصاريف عمومية وإدارية
١٢,٤٠٤,٣٦٦	١٧,٧٣٧,٦٥٥		الربح التشغيلي
٣,٥٣٧,٠١٩	٥,١٠٤,٩٦١		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة
-	(٤,١٦٢,٢٩٠)		خسائر محققة من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة
-	(٤٩,٧٤٠,٤٥٦)		خسائر غير محققة من إعادة تقييم أصول مالية بالقيمة العادلة
(٤٤,٨٦٨,٦٢٥)	(٤٢,٤٠٥,٩١٢)	١٠	تكاليف تمويل
٣,٠٥٧,٢٥٢	٥٨٦,٨٤٠		إيرادات أخرى
(٢٥,٨٧٩,٨٨٨)	(٧٣,٨٧٩,٢٠٢)		الخسارة للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر للفترة
(٢٥,٨٧٩,٨٨٨)	(٧٣,٨٧٩,٢٠٢)		مجموع الخسارة الشاملة للفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	إيضاح
		صافي قيمة الأصول (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات كما في ١ يناير
١,٢٢٨,٣٥٢,٧٥٤	١,١٥٩,٩٨٠,٣٩٣	مجموع الخسارة الشاملة للفترة
(٢٥,٨٧٩,٨٨٨)	(٧٣,٨٧٩,٢٠٢)	توزيعات الأرباح المعلنة خلال الفترة
(٢٧,٤٧١,٠٧٥)	(٢٧,٤٧١,٥٣٦)	١٣
		صافي قيمة الأصول (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات كما في نهاية الفترة
١,١٧٥,٠٠١,٧٩١	١,٠٥٨,٦٢٩,٦٥٥	

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

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

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٢٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٠ يونيو ٢٠٢٥	٢٠ يونيو ٢٠٢٦	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٢٥,٨٧٩,٨٨٨)	(٧٢,٨٧٩,٢٠٢)	الخسارة للفترة
		تعديلات لنود غير نقدية:
١٠,٠٧٩,٥٢٠	١٠,٠٧٩,٥٢٠	استهلاك ممتلكات ومعدات
-	١٠,٦٨١,١١٧	انخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
٦,٣٨٧,٨٨٨	٦,١٩٦,٨٠١	استهلاك عقارات استثمارية
(٦,٥٦٠,٢٤٧)	(٤,٣٦٢,٨٣٧)	عكس انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
-	٤,١٦٢,٢٩٠	خسائر محققة من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة
-	٤٩,٧٤٠,٤٥٦	خسائر غير محققة من إعادة تقييم أصول مالية بالقيمة العادلة
٤٤,٨٦٨,٦٢٥	٤٢,٤٠٥,٩١٢	تكاليف تمويل
٢٠,٠٨٧,٦٢٠	-	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٤٨,٩٨٣,٥١٨	٤٦,٠٢٤,٠٥٧	
		التغيرات في رأس المال العامل:
(٦٦,٦٢٣)	١١٩,٥٨٠	مخزون
(١٧,٥٨٧,٥٣٨)	(١١,٠٦٢,٢١٣)	عقارات قيد التطوير
(١٦,٧٢٢,٦٢٧)	(١٨,١٨٩,٠٩٨)	مدينون تجاريون
١٧,٦٣٥,٨٦٥	٢,٤١٨,٦٧٥	مصاريف مدفوعة مقدماً وأصول أخرى
(٣٠٢,٥١١)	٢,٤٢٧,٨٥٦	دائنون تجاريون
(٦,٣٣٦,٧٧٢)	(٨,٤١٢,١١٢)	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١١,٧٩٢,٠٣٣	١١,٣٩٤,١٢٠	أتعاب إدارة مستحقة
٢,٥٤٧,٦٥٠	٥,٦٧٤,٤٠٢	مصاريف مستحقة والتزامات أخرى
٤٩٩,٧١٣	٦٨٨,٢٨٤	التزامات المنافع المحددة للموظفين
٤٠,٤٥٢,٧٠٨	٣٢,٠٨٢,٥٦١	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	٥٢,٨٨١,٠٧٧	متحصلات من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة
-	٥٢,٨٨١,٠٧٧	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٦٣,٠٥١,٧٤٧)	(٤٠,٢١٦,٦٨٦)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٢٧,٤٧١,٠٧٥)	(٢٧,٤٧١,٥٣٦)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٩٠,٥٢٢,٨٢٢)	(٦٧,٦٨٨,٢٢٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٥٠,٠٧٠,١١٤)	١٨,٢٧٥,٤١٦	صافي التغير في النقد وما في حكمه خلال الفترة
١١٢,٢١٢,٠٢٦	٧٤,٩١٨,٥٥٤	النقد وما في حكمه كما في بداية الفترة
٦٢,١٤١,٩١٢	٩٣,١٩٣,٩٧٠	النقد وما في حكمه كما في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١- التكوين والنشاط

إن 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. يدار الصندوق من قبل شركة الرياض المالية ("مدير الصندوق")، شركة شخص واحد مساهمة مقفلة في المملكة العربية السعودية مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٩٢٣٤، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٢٧ - ٧٠٧٠، وهي شركة تابعة ومملوكة بنسبة ١٠٠٪ لبنك الرياض. تبلغ الوحدات المشتركة في الريت ١٧١,٦٩٧,١٠١ وحدة، ومدته تسعة وتسعون سنة قابلة للتديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للريت هو توفير دخل جاري للمستثمرين وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة 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 أصول الصندوق

(ب) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي الخالية.

قد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي في فرص تطوير ذات احتمالات نمو مجزية وتلبي 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، فستواصل محفظة استثمارات الصندوق تركيزها على الاستثمارات الجذابة في قطاعات عقارية متنوعة ومنها على سبيل المثال وليس الحصر المكاتب والمعارض التجارية والمساكن ومنشآت الضيافة والمستودعات وغيرها بغرض إنشاء قاعدة أصول عقارية ذات دخل متنوع ومستقر لمالكي الوحدات وتحقيق زيادة معقولة في قيمة المحفظة

تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة حسابات صندوق الريت والشركات التابعة له (ويشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

اسم الشركة التابعة	النشاط الرئيسي	الدولة	حصة الملكية
شركة درة الضاحية للتطوير العقاري - فندق برج رافال	فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪
شركة درة حطين الفندقية - فندق بريلا حطين	فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪
شركة رافال الفندقية	فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪ (المالك درة الضاحية)
تخطيط المرافق للتخطيط والصيانة	تشغيل وصيانة	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪
شاطئ الخبر العقارية	فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪
درة الفرسان الفندقية	فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪

٢- اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقاً للوائح 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- أساس إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ولا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة كافة المعلومات المطلوبة لإعداد مجموعة كاملة من القوائم المالية الموحدة المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي. ولذلك يجب قراءة هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة جنباً إلى جنب مع القوائم المالية الموحدة للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢- أساس إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
تعتبر الفترة الأولية جزءاً لا يتجزأ من السنة المالية الكاملة، ومع ذلك، فإن نتائج عمليات الفترات الأولية قد لا تكون مؤشراً عادلاً على نتائج عمليات السنة الكاملة.

٣-١ الاعتبارات العامة
تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء الأدوات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة، والتزامات المنافع المحددة للموظفين والتي تم قياسها بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.
يتم عرض القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بالريال السعودي والذي يعتبر العملة الوظيفية للصندوق ويتم تقريب كافة المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة
يقوم الصندوق بممارسة بعض الأحكام والتقديرات المتعلقة بالمستقبل، يتم تقويم الأحكام والتقديرات باستمرار بناءً على الخبرة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك، توقع الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها ملائمة للظروف. وفي المستقبل، قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات والافتراضات. إن التقديرات الهامة التي قامت بها الإدارة لتطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لتقدير عدم الموثوقية هي نفسها المستخدمة في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

رسوم الإدارة المصاريف الأخرى ورسوم التعامل
رسوم الإدارة المصاريف الأخرى
على أساس نصف سنوي، يتقاضى مدير الصندوق رسوماً إدارية بنسبة ١,٢٪ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق كما هو معرف في شروط وأحكام الصندوق. كما يسترد مدير الصندوق من الصندوق أي مصاريف 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.

٥- التغيير في السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية والمعايير الجديدة
٥-١ التغيير في السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية
تتوافق السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، باستثناء ما يتعلق بتطبيق التعديلات الجديدة التي دخلت حيز التنفيذ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦. ولم يرقم الصندوق بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صدر ولم يدخل حيز التنفيذ.

٥-٢ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات
تبقى المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المفصّل عنها في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ للصندوق دون تغيير.

سيحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية" محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١ "عرض القوائم المالية"، ويطبق على فترات التقارير التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. ولم تقم إدارة الصندوق بالتطبيق المبكر للمعيار المحاسبي الجديد عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة؛ إلا أن التطبيق المبكر مسموح به.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٥- التغير في السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية والمعايير الجديدة (تتمة)

٥-٢ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

تجري إدارة الصندوق حاليًا تقييمًا للأثر المتوقع للتطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ على قوائمها المالية الأولية الموحدة الموجزة.

هيكل قائمة الربح أو الخسارة

سيقوم الصندوق بعرض المجاميع الفرعية الجديدة المطلوبة وهي "الربح أو الخسارة التشغيلية والربح أو الخسارة قبل التمويل وضريبة الدخل" ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

كما سيقوم الصندوق بتقسيم بند "الإيرادات الأخرى، بالصافي" بين فئتي الأنشطة التشغيلية والأنشطة الاستثمارية. وسيتم إعادة تصنيف إيرادات توزيعات الأرباح المتعلقة بالاستثمارات، بينما ستستمر البنود الأخرى المدرجة ضمن الإيرادات الأخرى في التصنيف ضمن الأنشطة التشغيلية وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٨).

كما سيقوم الصندوق بتصنيف الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إعادة تقييم الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وإيرادات التمويل ضمن فئة الأنشطة الاستثمارية.

وسيقوم الصندوق بتصنيف تكلفة التمويل المتعلقة بتكلفة التمويل على القروض البنكية، بالإضافة إلى أرباح أو خسائر فروقات أسعار الصرف المرتبطة بالأنشطة التمويلية، ضمن فئة الأنشطة التمويلية.

وسيواصل الصندوق مراقبة تعرضه لمخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية، كما سيقوم بعرض أرباح أو خسائر فروقات أسعار الصرف ذات العلاقة ضمن نفس الفئة التي يُصنف فيها الإيراد أو المصروف الناتج عن البند الذي نشأت عنه فروقات أسعار الصرف.

مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة (MPMs)

يعمل الصندوق حاليًا على تحديد الإفصاحات العامة التي ينبغي أخذها في الاعتبار عند تحديد مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة (MPMs).

وترتبط مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة بنفس الفترة المالية التي تغطيها القوائم المالية الموحدة. وعليه، سيتم تحديد مقاييس الأداء التي سيفصح عنها الصندوق بعد تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٨) استنادًا إلى الإفصاحات العامة الصادرة عن الصندوق المتعلقة بالفترة المالية الأولية لعام ٢٠٢٧، كما سيقوم الصندوق بتقديم الإفصاحات ذات الصلة ضمن الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة بشأن مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة، وفقًا لما يتطلبه المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٨).

مبادئ التجميع والتفصيل

من المتوقع أن تؤدي المبادئ المعززة للتجميع والتفصيل التي استحدثها المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٨) إلى تغييرات في طريقة عرض وتجميع بنود القوائم المالية الموحدة. وتهدف هذه المتطلبات إلى تعزيز الشفافية من خلال ضمان عرض المعلومات الجوهرية بشكل منفصل وعدم حجب البنود غير المتشابهة نتيجة تجميعها.

كما يتوقع الصندوق إجراء تحسينات على أوصاف بعض البنود المستخدمة حاليًا في القوائم المالية بما يعزز الوضوح ويتوافق مع أهداف المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٨).

ويقوم الصندوق حاليًا بتقييم ما إذا كانت البنود المصنفة حاليًا تحت مسمى آخر ضمن الإفصاحات المتعلقة بتكلفة الإيرادات والمصاريف العمومية والإدارية والإيرادات الأخرى، بالصافي ينبغي عرضها بمسميات أكثر ملاءمة وإفادة، وذلك وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٨)، كما ستقوم بالإفصاح عن معلومات إضافية ضمن الإيضاحات إذا اقتضى الأمر.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٥- التغير في السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية والمعايير الجديدة (تمة) ٢-٥ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تمة)

التعديلات التبعية

يُدخل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٨) تعديلات تبعية على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧) "قائمة التدفقات النقدية"، والتي تتطلب من المنشآت استخدام المجموع الفرعي المستحدث "الربح أو الخسارة التشغيلية" كنقطة بداية لتسوية التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية عند استخدام الطريقة غير المباشرة.

كما يقوم الصندوق حالياً بتقييم المتطلبات المتعلقة بالمعلومات المقارنة والتطبيق بأثر رجعي عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٨).

٦- ممتلكات ومعدات

يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيم الدفترية للأصول الثابتة بشكل دوري لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض في قيمتها. ويتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بمقدار الزيادة في القيمة الدفترية للأصل عن مبلغه القابل للاسترداد، وهو الأعلى بين القيمة العادلة للأصل مخصوماً منها تكاليف البيع، وقيمتها في الاستخدام. وقد تم الاعتراف بانخفاض في القيمة بمبلغ ١١٧,٦٨١,١٠ ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (٢٥م: صفر ريال سعودي) لعقار واحد بحسب تقارير التقييم الدورية المقدمة من المقيمين المستقلين للصندوق.

٢٠٢٥ ديسمبر ٣١ (مراجعة)	٢٠٢٦ يونيو ٣٠ (غير مراجعة)
١,٠٤٧,٧٢٣,٢٩٥	١,٠٤٧,٧٢٣,٢٩٥
١,٠٤٧,٧٢٣,٢٩٥	١,٠٤٧,٧٢٣,٢٩٥
(١٠٣,١٣٣,٠٤٣)	(١٢٣,٢٩٣,٠٨٣)
(٣٠,١٥٩,٠٤٠)	(١٠,٠٧٩,٥٢٠)
(١٢٣,٢٩٣,٠٨٣)	(١٢٣,٣٧١,٦٠٣)
-	-
-	(١٠,٦٨١,١١٧)
-	(١٠,٦٨١,١١٧)
٩٢٤,٤٣١,٢١٢	٩٠٣,٦٧٠,٥٧٥

التكلفة

كما في ١ يناير

كما في نهاية الفترة/السنة

الاستهلاك المتراكم

كما في ١ يناير

المحمل للفترة/للسنة

كما في نهاية الفترة/السنة

الانخفاض المتراكم

كما في ١ يناير

المحمل للفترة/للسنة

كما في نهاية الفترة/السنة

صافي القيمة الدفترية كما في نهاية الفترة/السنة

٧- عقارات استثمارية

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

يقوم مدير الصندوق بمراجعة العقارات الاستثمارية بشكل دوري لتحديد ما إذا كان هناك أي انخفاض في قيمتها. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة بمقدار الزيادة في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية عن مبلغها القابل للاسترداد، وهو الأعلى بين القيمة العادلة للأصول مخصوماً منها تكاليف البيع، وقيمتها عند الاستخدام. وقد تم الاعتراف بعكس انخفاض في القيمة بمبلغ ٤,٣٦٢,٨٣٧ ريال سعودي خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: عكس انخفاض في القيمة بمبلغ ٦,٥٦٠,٢٤٧ ريال سعودي) بحسب تقارير التقييم الدورية المقدمة من المقيمين المستقلين للصندوق.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٧- عقارات استثمارية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	
٩٨٦,٣٨٣,٥٥٠ (٣٨,٨٨٥,٠٠٠)	٩٤٧,٤٩٨,٥٥٠ -	التكلفة كما في ١ يناير استيعادات كما في نهاية الفترة/السنة
٩٤٧,٤٩٨,٥٥٠	٩٤٧,٤٩٨,٥٥٠	
(٩١,٠٦٧,٦٠٢) (١٢,٧٣٩,٤١٧) ٤,٢٥٤,٢٨٨	(٩٩,٤٥٢,٧٣١) (٦,١٩٦,٨٠١) -	الاستهلاك المتراكم كما في ١ يناير المحمل للفترة/للسنة استيعادات كما في نهاية الفترة/السنة
(٩٩,٤٥٢,٧٣١)	(١٠٥,٦٤٩,٥٣٣)	
(٥٠,٢٣٩,٧٣٥) ١٥,٤٩٧,٠٨٤ (٣٤,٧٤٢,٦٥١)	(٣٤,٧٤٢,٦٥١) ٤,٣٦٢,٨٢٧ (٣٠,٣٧٩,٨١٤)	الانخفاض المتراكم كما في ١ يناير عكس انخفاض مسجل بفترات سابقة كما في نهاية الفترة/السنة
٨١٣,٣٠٣,١٦٨	٨١١,٤٦٩,٢٠٤	صافي القيمة الدفترية كما في نهاية الفترة/السنة

٨- تمويل إسلامي

حصل الصندوق على تسهيلات تمويل إسلامية من نوع التورق من قبل بنك الرياض، تحمل معدل ربح متغير بمقدار سايبور +١٪ وتستحق في عام ٢٠٣١. وتم ضمان هذه التسهيلات الإسلامية من بنك الرياض برهن العقارات التالية (مركز أمنية، مبنى التحلية، فندق جي دبليو ماريوت، الجامعة السعودية الإلكترونية، برج العليا، أسكوت كورنيش الخبر، ريزيدنس، فيفيندا، أبراج الفرسان، مبنى الرائد، ومركز التميز).

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	
١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠ (٢٠,٩٨٠,٢٣٦) ٣,٥٣٦,٥٣٩	١,٣٧٦,٢٢٢,٥٠٣ (٢,٥٣٦,٥٢٨) ٦,٧٢٥,٧٦٤	كما في ١ يناير تكاليف التمويل المسددة خلال الفترة/السنة تكاليف التمويل المستحقة كما في نهاية الفترة/السنة
١,٣٧٦,٢٢٢,٥٠٣	١,٣٧٩,٤١١,٧٣٩	

٩- أثر صافي قيمة الأصول في حال تم قياس الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير بالقيمة العادلة

يقوم مدير الصندوق بتقييم الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير (بما فيها المشروع قيد الإنشاء ذو الطبيعة المماثلة) بناءً على متوسط تقييمين يُعدّهما مقيمان مستقلان، ويُعلن صافي قيمة الأصول بناءً على القيمة السوقية المستخرجة من هذه التقييمات وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق ولوائح هيئة السوق المالية. ووفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، تُقاس هذه الأصول في هذه القوائم المالية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك والانخفاض في القيمة - إن وجد. وعليه فإن القيمة العادلة أدناه للإفصاح فقط ولم تُثبت في سجلات الصندوق. ويُفصح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إعمالاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠)، الذي يوجب ذلك حتى في ظل تطبيق نموذج التكلفة؛ أما القيمة العادلة للممتلكات والمعدات والعقارات قيد التطوير فتُفصح إضافةً لذلك لتلبيةً لمتطلبات الشروط والأحكام ولوائح الهيئة، ولا تُعد تطبيقاً لنموذج إعادة التقييم بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦).

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٩- أثر صافي قيمة الأصول في حال تم قياس الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير بالقيمة العادلة (تمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	<u>تقييم الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والعقارات</u> <u>قيد التطوير:</u>
		التقييم الأول
٢,٣٧٥,٥٧٠,٠٠٠	٢,٣٥٩,٠٣٠,٠٠٠	التقييم الثاني
٢,٤٣٤,٠٣٣,٠٠٠	٢,٤٢٧,٢٧٠,٠٠٠	متوسط التقييمات
٢,٤٠٤,٨٠١,٠٠٠	٢,٣٩٣,١٥٠,٠٠٠	

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة المذكورة أعلاه.

تم تقييم الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير مع الأخذ في الاعتبار عددًا من العوامل، بما في ذلك المساحة ونوع العقار، وتقنيات التقييم التي تعتمد على مدخلات غير قابلة للملاحظة بشكل كبير، بما في ذلك التحليل المالي وتحليل تجزئة الأرض، ويتم تقييم باستخدام أسلوب الدخل وأسلوب القيمة السوقية. وفيما يلي تحليل للقيمة العادلة للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير مقارنة بتكلفتها:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	متوسط القيمة العادلة للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير
٢,٤٠٤,٨٠١,٠٠٠	٢,٣٩٣,١٥٠,٠٠٠	يخصم: القيمة الدفترية
(٩٢٤,٤٣١,٢١٢)	(٩٠٣,٦٧٠,٥٧٥)	- ممتلكات ومعدات (إيضاح ٦)
(٨١٣,٣٠٣,١٦٨)	(٨١١,٤٦٩,٢٠٤)	- عقارات استثمارية (إيضاح ٧)
(١١١,٠٦٦,٠٥٥)	(١٢٢,١٢٩,٣٦٨)	- عقارات قيد التطوير
٥٥٦,٠٠٠,٥٦٥	٥٥٥,٨٨٠,٩٥٣	فائض القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٣,٢٤	٣,٢٤	قيمة الوحدة من فائض القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	صافي قيمة الأصول قبل تعديل القيمة العادلة
١,١٥٩,٩٨٠,٣٩٣	١,٠٥٨,٦٢٩,٦٥٥	فائض القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٥٥٦,٠٠٠,٥٦٥	٥٥٥,٨٨٠,٩٥٣	صافي قيمة الأصول بعد تعديل القيمة العادلة
١,٧١٥,٩٨٠,٩٥٨	١,٦١٤,٥١٠,٦٠٨	

صافي قيمة الأصول المنسوبة الى كل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	القيمة الدفترية للأصول قبل تعديل القيمة العادلة
٦,٧٦	٦,١٧	قيمة الوحدة من فائض القيمة العادلة المقدرة
٣,٢٤	٣,٢٤	
١٠,٠٠	٩,٤١	

جميع العقارات مسجلة باسم شركة الرياض للدخل العقاري ("الشركة") أو الشركات المملوكة من قبل الشركة. تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي أخطار على العقارات.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١٠- 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 بيان بالمعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال الفترة/السنة:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
بنك الرياض	تكاليف تمويل عمولات بنكية	٤٢,٤٠٥,٩١٢ ١٤٥,٠٥٣	٤٤,٨٦٨,٦٢٥ ١,٧٨٧
الرياض المالية	أتعاب إدارة الصندوق	١١,٣٩٤,١٢٩	١١,٧٩٣,٠٣٣
كسب المالية	أتعاب أمين الحفظ	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
مستحق من أطراف ذات علاقة			

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)
٣,٣٥٣,٨٩٢	٣,٣٧١,٢٩٠
١٢٩,٠٣٥,٩٧٣	١٠٥,٩٢٨,٥٦٥
١٣١,٣٨٩,٨٦٥	١٠٩,٣٩٩,٨٥٥
بنك الرياض	
الرياض المالية	

مستحق الى أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)
١,٣٧٩,٤١١,٧٢٩	١,٣٧٦,٢٢٣,٥٠٣
٩٨,٤٨٩,٠٤٤	٨٧,٠٩٤,٩١٤
١,٤٧٧,٩٠٠,٧٧٣	١,٤٦٣,٣١٧,٤١٧
بنك الرياض	
الرياض المالية	

تتمثل منافع موظفي الإدارة الرئيسيين مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)
٦٥,٠٠٠	٦٥,٠٠٠
٦٥,٠٠٠	٦٥,٠٠٠
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	
مجموع منافع موظفي الإدارة الرئيسيين	

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١١ - قياس القيمة العادلة

تتكون الأصول المالية من المدينون التجاريون والأصول الأخرى. وتتكون الالتزامات المالية من إيرادات إيجار غير مكتسبة وأتعاب الإدارة المستحقة. إن القيمة العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية والممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية المفصّل عنها كما في نهاية الفترة:

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المجموع
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦:			
-	-	٥٨٧,٥٦٣,٧٠١	٥٨٧,٥٦٣,٧٠١
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
-	-	١,٢٢٦,٢٥٢,٦٣٣	١,٢٢٦,٢٥٢,٦٣٣
ممتلكات ومعدات (إيضاح ٦)			
-	-	١,١٦٦,٧٩٧,٣٦٧	١,١٦٦,٧٩٧,٣٦٧
عقارات استثمارية (إيضاح ٧)			
-	-	٢,٩٨٠,٧١٣,٧٠١	٢,٩٨٠,٧١٣,٧٠١
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:			
-	-	٦٩٥,٣٤٧,٥٢٤	٦٩٥,٣٤٧,٥٢٤
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
-	-	١,٢٤٢,٤٢٩,٥٠٠	١,٢٤٢,٤٢٩,٥٠٠
ممتلكات ومعدات (إيضاح ٦)			
-	-	١,١٦٢,٣٧١,٥٠٠	١,١٦٢,٣٧١,٥٠٠
عقارات استثمارية (إيضاح ٧)			
-	-	٣,١٠٠,١٤٨,٥٢٤	٣,١٠٠,١٤٨,٥٢٤

يتم تصنيف القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ويتم تحديدها بناءً على صافي قيم الأصول مع مراعاة أحدث المعلومات المالية المتاحة لتلك الأصول.

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١٢- القطاعات التشغيلية

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية. تتم المعاملات بين قطاعات التشغيل وفقاً للشروط والأحكام التجارية العادية. فيما يلي إجمالي أصول والتزامات الصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وإجمالي إيراداته ومصاريفه التشغيلية ونتائج الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ و ٢٠٢٥، حسب قطاع التشغيل:

الإيجار (إيضاح ٧)	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث (إيضاح ٦)	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١١)	غير محدد	المجموع
الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦:				
٢٥,١٦٦,٧٠٢	-	-	-	٢٥,١٦٦,٧٠٢
-	٦١,١٠٧,٤٤٨	-	-	٦١,١٠٧,٤٤٨
-	١٨,٩٣٩,٥٦٣	-	-	١٨,٩٣٩,٥٦٣
-	١,٣٦٧,٦٥٨	-	-	١,٣٦٧,٦٥٨
-	(١٦,٠٧٣,٣٩٩)	-	-	(١٦,٠٧٣,٣٩٩)
-	(١١,٦٥٠,٣٧٧)	-	-	(١١,٦٥٠,٣٧٧)
-	(١,٥٤٧,٣٧٧)	-	-	(١,٥٤٧,٣٧٧)
-	(١٠,٠٧٩,٥٣٠)	-	-	(١٠,٠٧٩,٥٣٠)
-	(١٠,٦٨١,١١٧)	-	-	(١٠,٦٨١,١١٧)
(٦,١٩٦,٨٠١)	-	-	-	(٦,١٩٦,٨٠١)
٤,٣٦٢,٨٣٧	-	-	-	٤,٣٦٢,٨٣٧
٢٢,٣٣٢,٧٣٨	٣١,٢٨٢,٩٧٩	-	-	٦٤,٦١٥,٧١٧
(١,٣٦٨,١٥٨)	(٣,٢٠٥,٧٥٢)	-	-	(٤,٥٧٣,٩١٠)
(١١,٣٩٤,١٢٩)	-	-	-	(١١,٣٩٤,١٢٩)
(٥٠,٠٠٠)	-	-	-	(٥٠,٠٠٠)
(٣,٢٤٨,٠٥٣)	(٢٧,٦١١,٩٧٠)	-	-	(٣٠,٨٦٠,٠٢٣)
١٧,٢٧٢,٣٩٨	٤٦٥,٢٥٧	-	-	١٧,٧٣٧,٦٥٥
صافي الربح التشغيلي				
توزيعات أرباح من أصول مالية				
-	-	٥,١٠٤,٩٦١	-	٥,١٠٤,٩٦١
-	-	(٤,١٦٢,٣٩٠)	-	(٤,١٦٢,٣٩٠)
-	-	(٤٩,٧٤٠,٤٥٦)	-	(٤٩,٧٤٠,٤٥٦)
-	-	-	(٤٣,٤٠٥,٩١٢)	(٤٣,٤٠٥,٩١٢)
-	-	-	٥٨٦,٨٤٠	٥٨٦,٨٤٠
١٧,٢٧٢,٣٩٨	٤٦٥,٢٥٧	(٤٨,٧٩٧,٧٨٥)	(٤٣,٨١٩,٠٧٢)	(٧٣,٨٧٩,٢٠٢)
-	-	-	-	-
١٧,٢٧٢,٣٩٨	٤٦٥,٢٥٧	(٤٨,٧٩٧,٧٨٥)	(٤٣,٨١٩,٠٧٢)	(٧٣,٨٧٩,٢٠٢)
الدخل الشامل الآخر للفترة				
الخسارة الشاملة للفترة				
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦:				
٩٣٣,٥٩٨,٤٧٢	٩٥٨,٢١٢,٥٢٥	٥٨٧,٥٦٣,٧٠١	١٥٤,٤٥٨,٠٥١	٢,٦٣٣,٨٣٢,٧٥٩
٤٢,٧٦٠,٣٧١	٥٤,٥٤١,٩٦٠	-	١,٤٧٧,٩٠٠,٧٧٣	١,٥٧٥,٢٠٣,١٠٤
مجموع الأصول				
مجموع الالتزامات				

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١٢- القطاعات التشغيلية (تتمة)

١٢-٢ بيانات القطاعات التشغيلية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة):

الإيجار (إيضاح ٧)	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث (إيضاح ٦)	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١١)	غير محدد	المجموع
الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥: (غير مراجعة)				
٢٩,١٠٤,٠٧٩	-	-	-	٢٩,١٠٤,٠٧٩
-	٦٦,٣٣٩,١٠١	-	-	٦٦,٣٣٩,١٠١
-	٢٣,٠٠٤,٠٧٧	-	-	٢٣,٠٠٤,٠٧٧
-	٢,٧٥٢,٠٦٠	-	-	٢,٧٥٢,٠٦٠
-	(١٥,٢٥٧,٩٥١)	-	-	(١٥,٢٥٧,٩٥١)
-	(١٣,٨٩٨,٤٨٧)	-	-	(١٣,٨٩٨,٤٨٧)
٦,٥٦٠,٢٤٧	-	-	-	٦,٥٦٠,٢٤٧
-	(١,٥٤٥,٣٥٤)	-	-	(١,٥٤٥,٣٥٤)
-	(١٠,٠٧٩,٥٢٠)	-	-	(١٠,٠٧٩,٥٢٠)
(٦,٣٨٧,٨٨٨)	-	-	-	(٦,٣٨٧,٨٨٨)
٢٩,٢٧٦,٤٣٨	٥١,٣١٣,٩٢٦	-	-	٨٠,٥٩٠,٣٦٤
(١,٢٢٤,٨٠٠)	(٣,٨٢٥,٤٣٧)	-	-	(٥,٠٥٠,٢٣٧)
(١١,٧٩٢,٠٣٣)	-	-	-	(١١,٧٩٢,٠٣٣)
(٥٠,٠٠٠)	-	-	-	(٥٠,٠٠٠)
(٢٠,٠٨٧,٦٢٠)	-	-	-	(٢٠,٠٨٧,٦٢٠)
(١,٨٦٤,١٩٠)	(٢٩,٣٤١,٩٣٨)	-	-	(٣١,٢٠٦,١٢٨)
(٥,٧٤٢,٢٠٥)	١٨,١٤٦,٥٧١	-	-	١٢,٤٠٤,٣٦٦
-	-	٣,٥٢٧,٠١٩	-	٣,٥٢٧,٠١٩
-	-	(٤٤,٨٦٨,٦٢٥)	(٤٤,٨٦٨,٦٢٥)	(٤٤,٨٦٨,٦٢٥)
-	-	٣,٠٥٧,٢٥٢	٣,٠٥٧,٢٥٢	٣,٠٥٧,٢٥٢
(٥,٧٤٢,٢٠٥)	١٨,١٤٦,٥٧١	٣,٥٢٧,٠١٩	(٤١,٨١١,٢٧٣)	(٢٥,٨٧٩,٨٨٨)
-	-	-	-	-
(٥,٧٤٢,٢٠٥)	١٨,١٤٦,٥٧١	٣,٥٢٧,٠١٩	(٤١,٨١١,٢٧٣)	(٢٥,٨٧٩,٨٨٨)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:				
٩٢٤,٣٦٩,٢٢٣	٩٧١,٣٩٤,٣٧٩	٦٩٥,٣٤٧,٥٢٤	١٢٨,١١٠,٥٨٥	٢,٧١٩,٢٢١,٧١١
٤٨,٩٦٠,٧٣٤	٤٦,٩٦٣,١٦٧	-	١,٤٦٣,٣١٧,٤١٧	١,٥٥٩,٢٤١,٣١٨

مجموع الأصول
مجموع الالتزامات

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١٢- توزيعات الأرباح

بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢٥، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة المالية البالغة ستة أشهر والمنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بمقدار ٠,١٦ ريال سعودي لكل وحدة، وبإجمالي قدره ٢٧,٤٧ مليون ريال سعودي لصالح مالكي الوحدات.

بتاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠٢٥، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة المالية البالغة ستة أشهر والمنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، بمقدار ٠,١٦ ريال سعودي لكل وحدة، وبإجمالي قدره ٢٧,٤٧ مليون ريال سعودي لمصلحة مالكي الوحدات.

وبتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٦، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة المالية البالغة ستة أشهر والمنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بمقدار ٠,١٦ ريال سعودي لكل وحدة، وقد بلغ إجمالي التوزيعات المدفوعة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٢٧,٤٧ مليون ريال سعودي لمصلحة مالكي الوحدات.

١٤- التغييرات في شروط وأحكام الصناديق

لم يطرأ أي تغيير جوهري على شروط وأحكام الصندوق خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

١٥- آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

١٦- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٧ صفر ١٤٤٨هـ الموافق ١٠ أغسطس ٢٠٢٦م.