

2024 التقرير السنوي

WWW.RIYADCAPITAL.COM





جدول المحتويات

04	عن مدير الصندوق	20	نظرة عامة على السوق العقاري المحلي
06	بيان مدير الصندوق	24	نظرة عامة على السوق العقاري الخارجي
08	الحوكمة	28	قاعدة الأصول المتنوعة
10	ملخص اجتماعات مجلس إدارة الصندوق	39	تفاصيل المحفظة
11	التغييرات الأساسية والغير الأساسية	41	تقييم المخاطر
12	ملخص أداء الصندوق	43	إخلاء المسؤولية
15	سعر الوحدة ومعلومات مالكي الوحدات	44	القوائم المالية
16	ملخص المحفظة العقارية	54	الاستثمارات الخارجية
17	التوزيع الجغرافي للمحفظة	56	تقييم المخاطر
		62	إخلاء المسؤولية

عن مدير الصندوق

■ نبذة عن مدير صندوق الاستثمار العقاري

■ **إحدى مؤسسات السوق المالية الرائدة في المملكة العربية السعودية،** مرخصة من قبل هيئة السوق المالية في المملكة ومخولة لتقديم خدمات التعامل بصفة أصيل ووكيل ومتعهد بالتغطية والترتيب والإدارة، وتقديم المشورة والحفظ للأوراق المالية.

■ تتمتع الرياض المالية بكل المزايا المضافة كونها مملوكة بالكامل لبنك الرياض، **إحدى كبرى المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية،** والأكثر انتشاراً وقدرة على النمو في مجال الخدمات المصرفية للأفراد والشركات.

■ **يتكون فريق الرياض المالية العقاري من** قياديين ذوي خبرات في مجالات متعددة داخل قطاع العقارات تشمل الاستثمار والتطوير وإدارة الأصول وإدارة الممتلكات وإدارة التقارير المالية. وهذا يسمح للرياض المالية بتطبيق استراتيجيات متعددة ومتنوعة في مجال الاستثمار العقاري مع نظرة أساسية طويلة الأجل لتضخيم التدفق النقدي وقيم الأصول العقارية.

التواجد المحلي والدولي

أصول تحت الحفظ +811 مليار ريال

قيمة الأصول المدارة +93 مليار ريال

أكثر من 300 موظف متخصص

مدراء محليين ودوليين

■ عن فريق الرياض المالية العقاري

يتكون الفريق العقاري للرياض المالية من قياديين ذوي خبرات في مجالات متعددة داخل القطاع العقاري تشمل الاستثمار والتطوير وإدارة الأصول. وتمكن الخبرات الواسعة والمتعددة للفريق من إدارة المحفظة العقارية بطريقة فعالة ونشطة لتعزيز حجم الأصول ورفع قيمتها الاستثمارية.

تتجاوز الأصول العقارية المدارة من قبل الفريق أكثر من عشرين مليار ريال سعودي تمتد على مساحة جغرافية واسعة لتشمل المملكة العربية السعودية وأوروبا وأمريكا كما تتضمن قطاعات عقارية متعددة.

بيان مدير الصندوق

■ بيان من مدير الصندوق

مع ختامنا عام آخر، يسعدنا أن نعلن أن عام 2024م كان عاماً من المرونة والتخطيط الاستراتيجي وتحقيق كفاءة رأس المال لصندوق الرياض ريت. فعلى الرغم من التحولات الاقتصادية العالمية المستمرة، حافظنا على التزامنا بتقديم قيمة مستدامة لمالكي الوحدات من خلال الإدارة المنضبطة للأصول والتخفيف من المخاطر بشكل استباقي. ومن خلال محفظة متوازنة تضم أصولاً في قطاعات الضيافة والمكاتب واللوجستيات والتجزئة، تمكّننا من التعامل مع تقلبات السوق والاستفادة من الفرص الجديدة التي تتماشى مع رؤية المملكة 2030.

في عام 2024م حقق صندوق الرياض ريت نمواً ثابتاً في الإيرادات، مدعوماً بالأداء الاستثنائي لقطاع الضيافة. واصلت محفظتنا الفندقية أداءها القوي خلال عام 2024م، حيث استمر فندقنا "جي دبليو ماريوت الرياض" في النمو مسجلاً زيادة تتجاوز 10% في العائد مقارنة بعام 2023م. وقد عزز الفندق مكانته بسرعة كوجهة رئيسية لرجال الأعمال والفعاليات رفيعة المستوى، مستفيداً من تنامي قطاعي الأعمال والسياحة الترفيهية في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، نحن في المراحل النهائية من الانتهاء من مشروع فندق "هيلتون الفرسان"، المقرر افتتاحه في النصف الثاني من عام 2025. ونتوقع أن يسهم في تعزيز إيراداتنا الفندقية خلال السنوات القادمة، بفضل موقعه المميز والطلب المتزايد على الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية في الرياض.

كما سجلت المحفظة الإيجارية أداءً مستقراً مع تسجيل معدلات إشغال جيدة، حيث ساهم تجديد العقود وإعادة تسعير الإيجارات في زيادة إجمالي الدخل الإيجاري. ومع استمرار تحول الرياض إلى مركز أعمال عالمي، فإننا على ثقة في النمو على المدى البعيد لقيم أصولنا المكتبية ومتعددة الاستخدامات.

واصلت استثماراتنا الدولية الاستفادة من عقود الإيجار طويلة الأجل مع مستأجرين ذوي تصنيف ائتماني استثماري. كانت توفر هذه الأصول تدفقات نقدية مستقرة، وشكلت تحوطاً من تقلبات الاقتصاد الإقليمية. ونظراً للتحديات الأخيرة التي شهدتها قطاع العقارات في الولايات المتحدة، فقد اعتمدنا نهجاً حذراً ومتكيفاً، بهدف الحفاظ على استقرار محفظتنا الاستثمارية والبحث أن أفضل آليات التخارج.



وفي ظل استمرار أسعار الفائدة المرتفعة التي تشكل تحدٍ لأسواق العقارات مطياً وعالمياً، اتخذنا خطوات حاسمة للتخفيف من أثر ذلك من خلال إعادة تمويل القروض القائمة. فقد نجحنا في عام 2024م في إعادة التفاوض على القروض، وتأمين شروط تمويل محسنة ستؤدي إلى تحقيق توفير في التكاليف خلال السنوات القادمة.

كما نركز بشكل أساسي على تحسين محفظة الصندوق بشكل مستمر، ونواصل تقييم الفرص لاستخدام رأس المال في القطاعات ذات النمو المرتفع، مع التركيز على الأصول التي تحقق عوائد قوية ومستدامة، لا سيما في القطاعات سريعة النمو، بما يتماشى مع أجندة التحول الاقتصادي للمملكة.

التطلعات لعام 2025 وما بعده

نبقى متفائلين بينما نمضي قدماً بشأن مسار النمو المستقبلي لصندوق الرياض ريت. يشهد السوق العقاري السعودي تحولاً ديناميكياً، حيث تساهم الاستثمارات الحكومية المستمرة في البنية التحتية والقطاعات الترفيهية والسياحية في إيجاد فرص جديدة لتعزيز وخلق القيمة، مما يتيح لصندوق الرياض ريت تعزيز مكانته كم منصة استثمارية رائدة في قطاع العقارات. لا يزال أساس الصندوق قوياً، ومع التزامنا بالتنوع الاستراتيجي، وبناء شراكات قوية مع المستأجرين، والإدارة النشطة للأصول، سنواصل التركيز على نهجنا الاستثماري لتحقيق نمو مستدام.

الحوكمة

أعضاء مجلس الإدارة



الأستاذ عبدالله الفارس
عضو غير مستقل

- يحظى بأكثر من 15 عاماً من الخبرة في القطاع المالي بما في ذلك المؤسسات العامة والخاصة مثل هيئة السوق المالية وتداول وبنك الرياض.
- لديه أكثر من 5 سنوات من الخبرة في العمل بمنصب الرئيس الأول للمالية في الرياض المالية
- حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال والمالية من جامعة Heriot Watt في بريطانيا
- حاصل على شهادة زمالة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA)
- المدة: 4+ سنوات



الأستاذ رائد البركاتي
رئيس المجلس – غير مستقل

- لديه خبرة تمتد لأكثر من 25 سنة في المصرفية الاستثمارية ومصرفية الشركات.
- شغل منصب الرئيس التنفيذي المساعد لشركة الرياض المالية
- حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن وشهادة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة سافوك عام 2001
- المدة: 8+ سنوات



الأستاذ عبدالرحمن الأحمد
عضو غير مستقل

- خبرة أكثر من 10 سنوات في الاستثمارات العقارية في شركة الرياض المالية
- شغل منصب رئيس الاستثمارات العقارية الدولية في الرياض المالية، كما شغل منصب مدير الاستثمار العقاري في دان
- يحمل شهادة البكالوريوس في المالية من جامعة ساوثرن ميثوديست - الولايات المتحدة الأمريكية
- المدة: 1+ سنة



الأستاذ أحمد الحربي
عضو غير مستقل

- سبق له العمل في إدارة الخدمات المصرفية للأفراد في مجموعة سامبا المالية
- يشغل منصب الرئيس الأول للعمليات في شركة الرياض المالية
- حاصل على درجة البكالوريوس في نظم المعلومات الإدارية - جامعة وست فيرجينيا الولايات المتحدة الأمريكية.
- المدة: 1+ سنة



الأستاذ وليد القاسم
عضو مستقل

- لديه خبرة تزيد عن 20 سنة في الوساطة والمصرفية الاستثمارية وإدارة الثروات والالتزام
- سبق له وأن عمل في عدة شركات مالية وبنوك منها الرياض المالية والسعودي الهولندي المالية وسامبا والبنك العربي الوطني وبنك الرياض
- حاصل على درجة البكالوريوس في المالية من جامعة ولاية أركانساس الأمريكية
- المدة: 7+ سنوات



الدكتور بدر المهدي
عضو مستقل

- عمل كأستاذ المالية والاستثمار المساعد في جامعة الملك سعود وعمل كمحاضر في قسم المالية بكلية ستروم لإدارة الأعمال بجامعة اولد دومينيون في الولايات المتحدة الأمريكية
- يشغل منصب الرئيس التنفيذي لشركة المهدي القابضة
- حصل على درجة الدكتوراه في المالية من جامعة اولد دومينيون في الولايات المتحدة الأمريكية، ودرجة الماجستير في المالية من جامعة ساوث فلوريدا في الولايات المتحدة الأمريكية، ودرجة البكالوريوس في إدارة الأعمال (تخصص المالية) من جامعة الملك سعود
- المدة: 1+ سنة

ملخص اجتماعات مجلس إدارة الصندوق والقرارات التي تمت الموافقة عليها



ملخص اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

أدناه أهم المواضيع التي تمت مناقشتها من قبل مجلس الإدارة ومدير الصندوق:

1. نظرة عامة عن القطاع العقاري
2. آخر التطورات في الصندوق ومحفظة العقارات
3. الهيكل المالي للصندوق واستمرارية التوزيعات
4. تمويل الصندوق
5. آخر التطورات في دخل الصندوق
6. حالة مشاريع التطوير والتهيئة
7. الإجراءات السنوية لحوكمة الصندوق
8. إدارة الالتزام والرقابة
9. بيع برج الشاطئ
10. متابعة تحصيل الإيجارات المستحقة

القرارات التي تمت الموافقة عليها من قبل مجلس الإدارة

1. الموافقة على التوزيعات النقدية
2. الموافقة على القوائم المالية النصف سنوية والسنوية
3. الموافقة على اتفاقية إعادة التمويل
4. الموافقة على التقرير السنوي للصندوق
5. الموافقة على تعيين البسام (بي كي اف) كمراجع الحسابات للصندوق
6. الموافقة على تعيين KPMG كمستشار زكوي للصندوق
7. الموافقة على تعيين شركة فالي كمقيم لتقييم عقارات الصندوق
8. الموافقة على بيع عقار برج الشاطئ

التغييرات الأساسية وغير الأساسية التي حدثت خلال عام 2024م

■ التغييرات الأساسية وغير الأساسية التي حدثت خلال عام 2024م

تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق الرياض ريت بسبب استقالة عضو مجلس الإدارة الأستاذ محمد المبارك

25 يناير

توقيع اتفاقية إعادة تمويل للتسهيلات القائمة مع بنك الرياض

28 مارس

تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق الرياض ريت بسبب تعيين عضو مجلس الإدارة الدكتور بدر المهدي

4 أبريل

تحديث شروط وأحكام صندوق الرياض ريت وذلك لتحديث معلومات أعضاء مجلس إدارة الصندوق نظراً لإعادة تشكيل المجلس

2 مايو

توقيع اتفاقية بيع عقار برج الشاطئ

10 أكتوبر



ملخص أداء الصندوق

■ أداء الصندوق

ديسمبر 2022	ديسمبر 2023	ديسمبر 2024	
1,531,307,324	1,467,111,963	1,228,352,754	صافي قيمة أصول الصندوق
8.92	8.54	7.15	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (القيمة الدفترية)
171,697,101	171,697,101	171,697,101	عدد الوحدات المصدرة
119,890,839	55,442,065	21,901,055	إجمالي النقد من العمليات
0.69	0.40	0.31	توزيع الدخل لكل وحدة
28.46%	23.47%	17.97%	*نسبة الدخل غير المحصل من إجمالي الإيرادات
2.60%	4.03%	4.34%	نسبة تكاليف الصندوق من إجمالي قيمة الأصول
34.8%	156.0%	-111.7%	نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق
11.34	11.01	11.12	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
8.92	8.54	7.15	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة

*تحتوي على دخل تشغيلي، على سبيل المثال: الفنادق
جميع الأرقام بالريال السعودي

قروض الصندوق

ديسمبر 2022	ديسمبر 2023	ديسمبر 2024	
44%	47%	50%	*نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول
6 سنوات	1 سنة	6 سنوات	مدة انكشاف القروض
2029	2024	2029	تاريخ استحقاق القروض

*محسوبة على أساس القيمة العادلة

عوائد الصندوق

2020	2021	2022	2023	2024	
186,020,615	267,476,819	302,161,365	308,283,264	311,242,233	العائد السنوي
	2016	2017	2018	2019	
	23,668,833	38,521,974	149,113,651	181,201,243	العائد السنوي

	5 سنوات	3 سنوات	1 سنة	
	1,375,184,296	921,686,862	311,242,233	العائد الإجمالي

جميع الأرقام بالريال السعودي

عمولات وأتعاب الصندوق

ديسمبر 2024	
27,102,021	أتعاب الإدارة
100,000	رسوم الحفظ
940,168	رسوم إدارة العقار
210,000	أتعاب المحاسب القانوني
13,225	مصاريف المستشار الزكوي والضريبي
-	أتعاب التعامل
-	عمولة الوساطة
701,850	رسوم التسجيل وإدراج الوحدات
-	أتعاب التطوير / إدارة المشروع
86,731,080	رسوم تمويل
4,432,408	مصاريف أخرى
120,230,751	المصروفات والأتعاب الإجمالية
4.34%	نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة الأصول

جميع الأرقام بالريال السعودي

لم يتلق مدير الصندوق أي عمولة خاصة خلال السنة المالية 2024م
لم تكن هناك ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها

سعر الوحدة ومعلومات مالكي الوحدات

في 13 نوفمبر 2016 م، تم إدراج وحدات صندوق الرياض ريت في تداول برأس مال مدفوع قدره 500,000,000 ريال سعودي وتم رفع رأس مال الصندوق في عام 2018 ليصبح 1,633,000,010 ريال سعودي.

171,697,101

عدد الوحدات المصدرة

6.80

ريال سعودي

سعر الوحدة
(كما في 31 ديسمبر 2024م)

1.633 مليار
ريال سعودي

رأس المال

حجم الصندوق

2.77 مليار

ريال سعودي

صافي قيمة الوحدة

10.17

ريال سعودي

36%

مؤسسات

64%

أفراد

فئات

المستثمرين

ملخص المحفظة العقارية

■ ملخص المحفظة ولمحة عن صندوق الرياض ريت

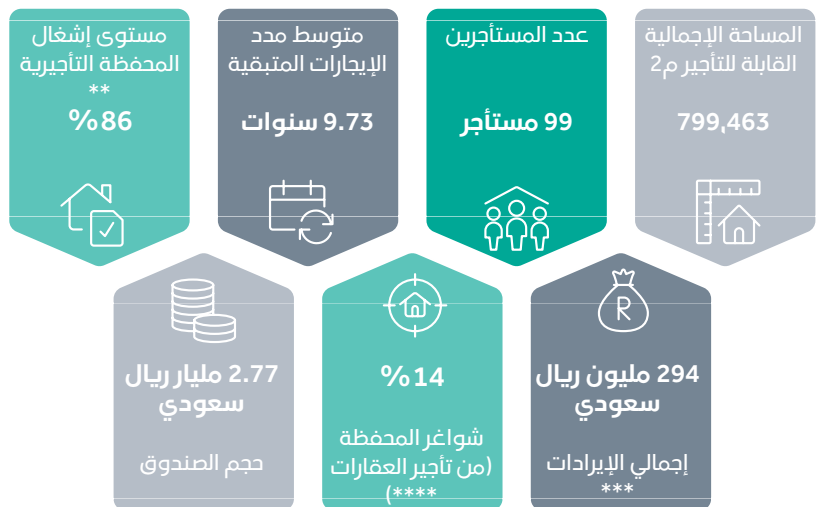
هيكل رأس المال



ملخص المحفظة العقارية



مؤشرات رئيسية



* تشمل المساحة الإجمالية لعقارات المحفظة المحلية والدولية
 ** نسبة قيمة العقارات المؤجرة إلى القيمة الإجمالية القابلة للتأجير
 *** يتضمن عوائد المحفظة المحلية والدخل من استثمارات الصندوق
 **** نسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى القيمة الإجمالية القابلة للتأجير

التوزيع الجغرافي للمحفظة

تُظهر المحفظة توزيعاً جغرافياً متوازناً بين المناطق الحيوية الرئيسية في المملكة العربية السعودية والولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا.

المملكة العربية السعودية



منتجع وفلل بريرا حطين	أبراج الفرسان	مركز التميز	فندق فلل فيفينا - موسى بن نصير
أكاديمية STC	برج العليا	فندق جي دبليو ماريوت الرياض	مركز الازدهار
مبنى ذا روفز	مبنى الرائد	الجامعة السعودية الإلكترونية	ذي ريزيدنس

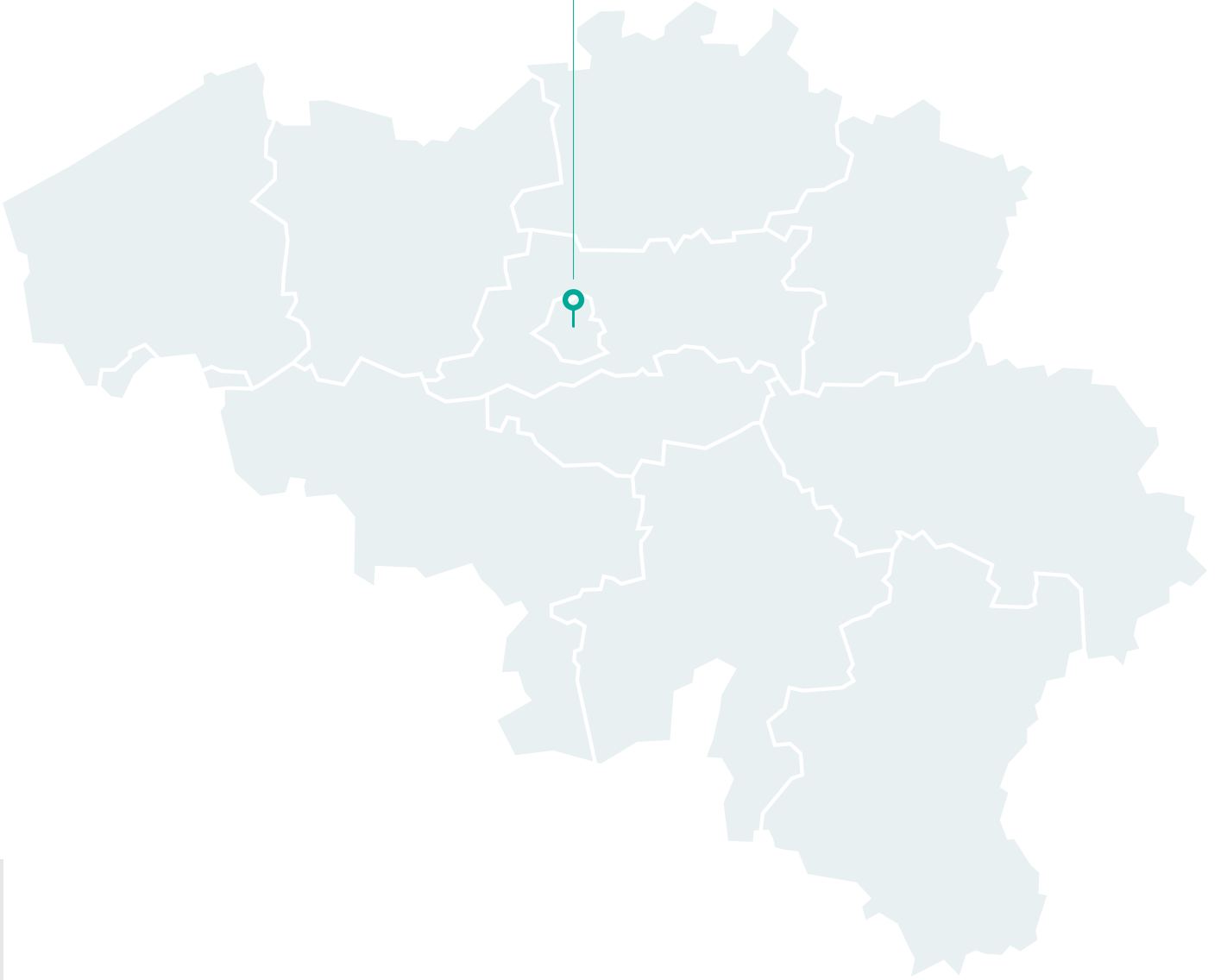
الولايات المتحدة الأمريكية



أوروبا

مقر شركة برايس ووتر
هاوس كوبرز، بروكسل

بلجيكا



نظرة عامة على السوق

نظرة عامة على السوق العقاري في السعودية

شهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال عام 2024م نشاطاً ملحوظاً في القطاعات السكنية والتجارية والمكتبية مدفوعاً بجهود التنويع الاقتصادي والنمو السكاني. ويواصل السوق العقاري السعودي نموه المستقر مدعوماً بازدهار الأنشطة غير النفطية، والأداء القوي لقطاع الضيافة، وزيادة الإنفاق الحكومي على مشاريع البنية التحتية. كما أن الإصلاحات في سياسة التأشيرات والتعديلات التنظيمية قد تعزز من تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر إلى القطاع العقاري. ومن المتوقع أن يواصل القطاع غير النفطي مسار نموه في عام 2025 بدعم من الإنفاق الحكومي.

أبرز مؤشرات السوق العقاري

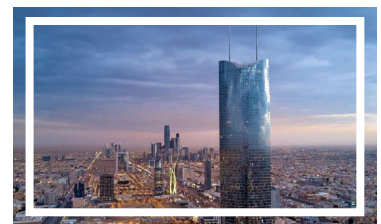
وفقاً للهيئة العامة للإحصاء (GASTAT)، سجل مؤشر أسعار العقارات في الربع الرابع من عام 2024م ارتفاعاً بنسبة 3.6% مقارنة بالربع نفسه من عام 2023م، مدفوعاً بارتفاع أسعار العقارات السكنية بنسبة 3.1%، بينما ارتفعت أسعار العقارات التجارية بنسبة 5%. كما شهد المؤشر زيادة فصلية بنسبة 1.6% مقارنة بالربع الثالث من نفس العام.

القطاع السكني

واصلت أسعار العقارات السكنية والإيجارات ارتفاعها في المملكة. ووفقاً لتقرير "نايت فرانك" للسوق السكني في السعودية، ارتفع إجمالي عدد الصفقات العقارية في جميع فئات الأصول بنسبة 3.638% خلال النصف الأول من العام ليصل إلى ما يزيد عن 106,700 صفقة، فيما قفزت قيمتها الإجمالية بنسبة 50% لتصل إلى 127.3 مليار ريال سعودي.

الرياض

شهدت العاصمة ارتفاعاً بنسبة 51.6% في عمليات البيع السكني، حيث بلغ مجموعها 18,500 صفقة بقيمة 26.6 مليار ريال سعودي تقريباً. وارتفع متوسط أسعار الشقق بنسبة 6.6% ليصل إلى 4,971 ريال سعودي للمتر المربع، بينما زادت أسعار الفلل بنسبة 3.3% لتصل إلى 5,824 ريال سعودي للمتر المربع.



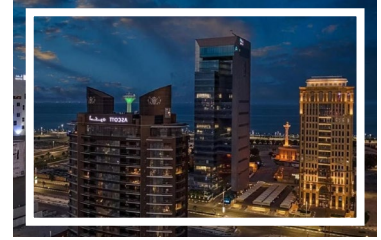
جدة

نمت المعاملات بنسبة 43.2% على أساس سنوي، لتصل إلى 9,392 صفقة بقيمة تقدر بـ 14.5 مليار ريال سعودي. لكن متوسط أسعار الشقق انخفض بنسبة 0.9% ليصل إلى 3,945 ريال سعودي للمتر المربع، في حين شهدت أسعار الفلل ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 0.8% لتصل إلى 5,707 ريال للمتر المربع.



المنطقة الشرقية

سجلت الدمام ارتفاعاً بنسبة 22.4% في المعاملات السكنية بإجمالي 2,390 صفقة بقيمة 2.4 مليار ريال سعودي. وتراجع متوسط أسعار الشقق بنسبة 0.6% ليصل إلى 2,833 ريال سعودي للمتر المربع، بينما انخفضت أسعار الفلل بنسبة 0.4% لتصل إلى 3,597 ريال سعودي للمتر المربع. وفي الخبر، ظلت أسعار الشقق في الخبر مستقرة عند 3,415 ريال سعودي للمتر المربع، بينما انخفضت أسعار الفلل بنسبة 1.2% إلى 3,636 ريال سعودي للمتر المربع.



القطاع المكثبي

أظهر تقرير "جيه إل إل" (JLL) استمرار الطلب القوي على المساحات المكتبية مع محدودية العرض، ما أدى إلى زيادات كبيرة في الإيجارات وانخفاض معدلات الشواغر، خصوصاً في الرياض وجدة. تغيرت تفضيلات المستأجرين نحو مواقع ووسائل راحة محددة، مفضلين بشكل خاص شمال الرياض وإعطاء الأولوية لتوافر مواقف السيارات وكفاءة مساحة العمل. ويتطور القطاع مع ظهور اتجاهات جديدة، مثل دخول مشغلي المكاتب المجهزة الجدد إلى السوق وطرح وحدات أصغر للبيع، مما يدفع المطورين والملاك إلى تعديل عروضهم. offerings.

الرياض

ظل الطلب على المساحات المكتبية عالية الجودة مرتفعاً، حيث ارتفعت إيجارات المساحات المكتبية من الفئة (أ) بنسبة 11.5% على أساس سنوي إلى 2,050 ريالاً للمتر المربع، وبلغت معدلات الإشغال للفئة (أ) طاقتها الاستيعابية الكاملة، و99.4% للفئة (ب).



جدة

زادت إيجارات المكاتب من الفئة (أ) بنسبة 8.1% لتصل إلى 1,419 ريال سعودي للمتر المربع، مع تحسن معدلات الإشغال لتصل إلى 93.1%. أما الفئة (ب)، فقد ارتفعت إيجاراتها بنسبة 13.1% إلى 800 ريال للمتر المربع، مع إشغال بنسبة 88%.



المنطقة الشرقية

ارتفعت إيجارات المكاتب من الفئة (أ) في الدمام بنسبة 13.3% لتصل إلى 1,067 ريال سعودي للمتر المربع، مع نسبة إشغال بلغت 87.2%. ارتفعت إيجارات الخبر من الفئة (أ) بنسبة 6.0% لتصل إلى 1,145 ريال سعودي للمتر المربع، مع إشغال بلغ 86.3%.



قطاع الضيافة

شهد قطاع السياحة في المملكة انتعاشاً قوياً مع عودة معدلات السفر إلى مستويات ما قبل الجائحة، حيث ارتفع متوسط السعر اليومي للغرف الفندقية (ADR) بنسبة 6.7% على مستوى المملكة. ومن المتوقع أن يستمر هذا الزخم مع الاستثمارات الضخمة المخطط لها بقيمة 800 مليار دولار واستضافة أحداث عالمية كبرى مثل كأس العالم 2034 وإكسبو 2030.

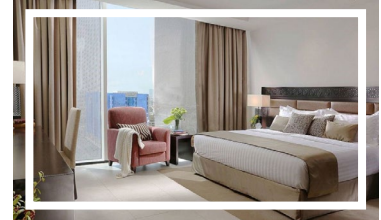
الرياض

ارتفع متوسط السعر اليومي للغرف الفندقية في الرياض بنسبة 19% ليصل إلى 847 ريال سعودي في المتوسط بين يناير وسبتمبر، وظلت مستويات الإشغال (59.8%) مستقرة إلى حد كبير، ومن المحتمل أن تكون قد تأثرت قليلاً بالزيادة الحادة في متوسط سعر الغرفة اليومي (ADR).



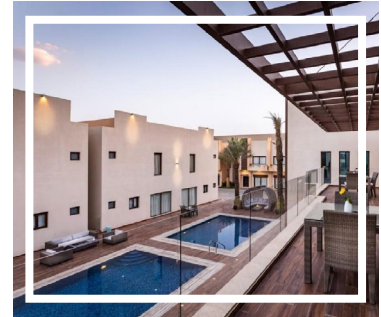
جدة

ارتفعت معدلات الإشغال بنسبة 2.1% بين يناير وسبتمبر، إلا أن متوسط السعر اليومي تراجع بنسبة 12%، كما انخفض العائد لكل غرفة متاحة (RevPAR) بنسبة 10%. ومن المتوقع زيادة عدد الغرف الفندقية في جدة بنسبة 27% ليصل إلى 19,000 غرفة بطول عام 2026م.



المنطقة الشرقية

وفقاً لتقرير صادر عن نايت فرانك، انخفض متوسط سعر الغرفة اليومي بنسبة 2.4% ليصل إلى 387 ريال سعودي، مع زيادة طفيفة في نسبة الإشغال بنسبة 0.3% لتصل إلى 58.9%. شهد قطاع الضيافة في الدمام على وجه الخصوص أداءً قوياً حيث ارتفعت نسبة الإشغال إلى 60.9%، مسجلة زيادة بنسبة 15% على أساس سنوي. كما زاد العائد لكل غرفة متاحة بنسبة 14.8% إلى 167 ريالاً. سجلت مدينة الخبر أداءً متبايناً، حيث تراجع متوسط السعر اليومي بنسبة 1.7% إلى 423 ريال سعودي، وانخفضت معدلات الإشغال بنسبة 3.9%.



القطاع التجاري

يعيش القطاع التجاري في المملكة نقطة تحول متميزة، مدفوعة بالعوامل الديموغرافية والتحول الاقتصادي. حيث يشكل الشباب 63% من السكان، مع ارتفاع نسبة مشاركة المرأة في سوق العمل. كما أن تخفيف القيود على الملكية الأجنبية واستثمارات ضخمة بقيمة 800 مليار دولار يجذب اهتمام المستثمرين الدوليين ويخلق سوقاً لا مثيل لها في المنطقة. وشهد القطاع ازدهاراً في المشاريع متعددة الاستخدامات التي تمزج بين المساحات التجارية التقليدية وعناصر نمط الحياة العصرية. strong investor interest.

وبلغت عوائد المكاتب التجارية 7.75%، بدعم من نقص المعروض وارتفاع الإيجارات. كما أصدرت وزارة الاستثمار السعودية 2,884 رخصة استثمار في الربع الرابع من عام 2023م، بزيادة 125% على أساس سنوي، مما يعكس اهتماماً قوياً من المستثمرين الأجانب.



التوقعات المستقبلية

من المتوقع أن يستمر السوق العقاري السعودي في النمو، مدعوماً بالمبادرات الحكومية التي تهدف إلى تنويع الاقتصاد وتطوير البنية التحتية. ومع ذلك، فإن التحديات مثل القدرة على تحمل تكاليف الإسكان ومحدودية المعروض في القطاع السكني قد تتطلب جهوداً متواصلة لضمان النمو المستدام.

تواصل المملكة تعزيز بيئة الأعمال عبر رؤية 2030 والإصلاحات التشريعية، مما يعزز جاذبية العاصمة الرياض للمستثمرين العالميين. ومع تقديم حوافز ضريبية تنافسية وتحسينات تنظيمية، فإن اهتمام الشركات العالمية بتأسيس وجود في العاصمة السعودية سيستمر في الارتفاع.

2024م - نظرة على سوق العقارات في الولايات المتحدة الأمريكية

2024م نظرة على سوق العقارات

لمحة عن الاقتصاد الأمريكي شهد الاقتصاد الأمريكي في عام 2024م نموًا قويًا، حيث ارتفع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 2.7% في الربع الثالث. ظل سوق العمل متينًا مع انخفاض معدلات البطالة وارتفاع الأجور. ومع ذلك، استمرت معدلات التضخم، مما دفع الاحتياطي الفيدرالي إلى الحفاظ على أسعار الفائدة مرتفعة، رغم توقفه عن زيادات إضافية. ارتفع الدين العام الفيدرالي، لكن نسبة الدين إلى الناتج المحلي الإجمالي تحسنت. كان إنفاق المستهلكين محركًا رئيسيًا للنمو، رغم تراجع مبيعات التجزئة في أوائل عام 2025. ويظل التوقع العام للاقتصاد الأمريكي في 2025 إيجابيًا، لكن التحديات المحتملة، مثل التعريفات الجمركية والتضخم، قد تبطئ وتيرة النمو.

لمحة عن قطاع العقارات اللوجستية في الولايات المتحدة

شهد قطاع العقارات اللوجستية تراجعًا بعد عقد من النمو. انخفضت إيجارات العقارات اللوجستية في عام 2024م، وهو أول انخفاض منذ الأزمة المالية العالمية 2007-2009. يُعزى هذا الانخفاض إلى زيادة المعروض من المباني الجديدة، وضعف الطلب، وحالة عدم اليقين الاقتصادي. ومع ذلك، بطول نهاية العام، ظلت الإيجارات السوقية أعلى بنسبة 59% مقارنة بمستويات ما قبل الجائحة في 2019. ومن المتوقع أن يشهد عام 2025 تعافيًا معتدلًا في الإيجارات السوقية، مع تحقيق مكاسب أقوى في عام 2026.

لمحة عن سوق المكاتب في الولايات المتحدة

أظهر سوق المكاتب الأمريكي بوادر تعافٍ في عام 2024م. فقد شهد الربع الرابع أول فترة تسجيل معدل صافي استيعاب إيجابي منذ عام 2021، مما يشير إلى زيادة المساحات المكتبية المشغولة. وبلغت أنشطة التأجير أعلى مستوياتها منذ الجائحة، حيث عكس حجم الصفقات في الربع الرابع أكثر من 92% من المتوسطات السابقة للجائحة. ومع ذلك، استمرت التحديات، بما في ذلك ارتفاع معدلات الشواغر والتأثير المستمر للعمل عن بُعد. ومن الجدير بالذكر أن المستثمرين بدأوا في العودة إلى سوق المكاتب، حيث بلغت مبيعات المباني المكتبية 63.6 مليار دولار في 2024م، بزيادة 20% عن عام 2023م، وهي أول زيادة منذ عام 2021. كما ركزت الشركات الاستثمارية على العقارات عالية الجودة، واستكشفت فرص تحويل المباني المكتبية غير المستغلة إلى وحدات سكنية.

بشكل عام، ورغم التحديات الكبيرة التي واجهها سوق العقارات الأمريكي في عام 2024م، مثل تراجع مبيعات المنازل وتباطؤ القطاع اللوجستي، إلا أن التطورات الإيجابية في سوق المكاتب تشير إلى فرص محتملة للتعافي والاستثمار.



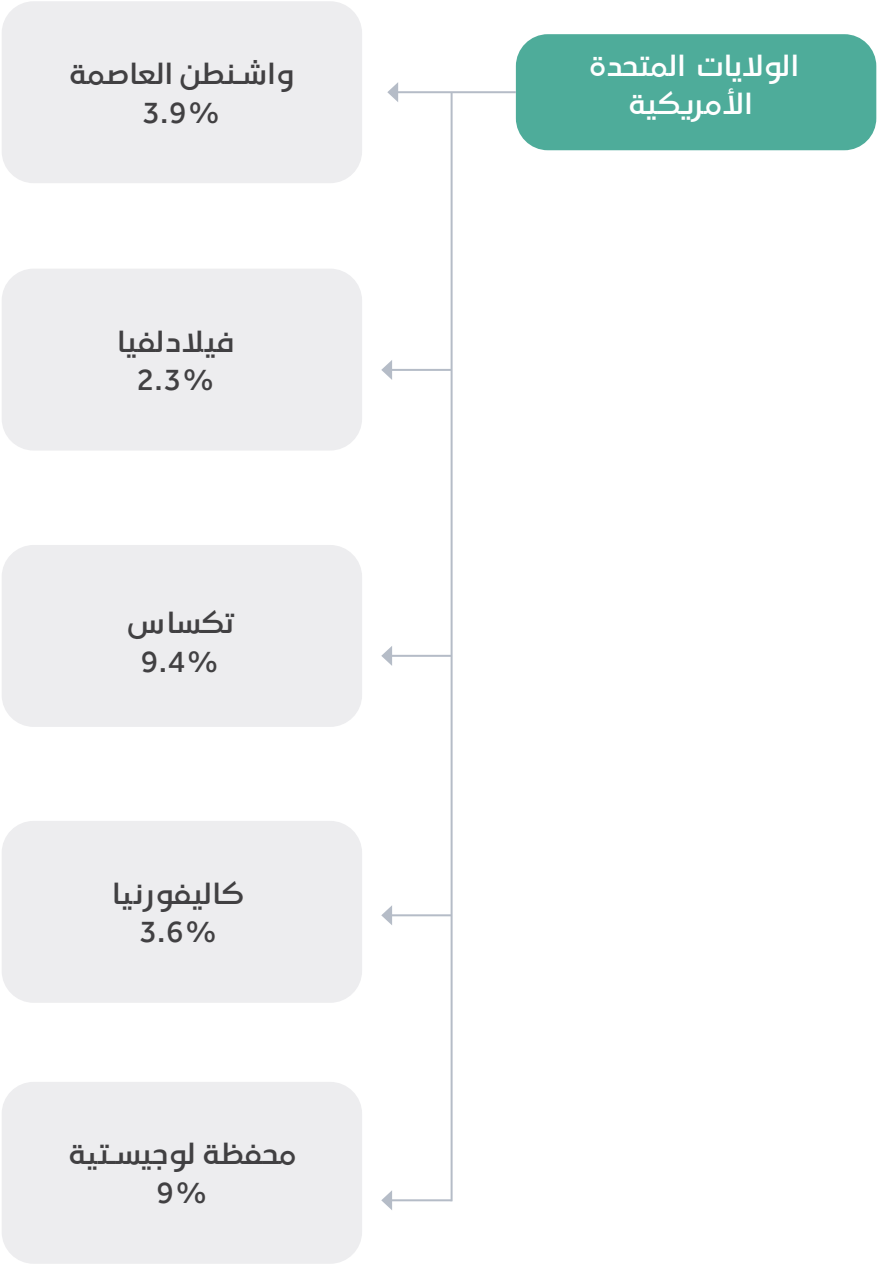
لمحة عن سوق المكاتب في بلجيكا

شهد سوق المكاتب في بلجيكا تعافيًا قويًا في عام 2024م، لا سيما في بروكسل. حيث ارتفع الطلب على المساحات المكتبية ليصل إلى 342,606 متر مربع، وانخفضت معدلات الشواغر إلى 7.8%. كما سجلت الإيجارات في المكاتب المتميزة مستويات قياسية جديدة، حيث بلغت 400 يورو للمتر المربع سنويًا في الحي الأوروبي. وشهد الربع الرابع ارتفاعًا في حجم الاستثمارات، رغم استمرار الحذر بين المستثمرين. وفي منطقة والونيا، ازداد الطلب على المساحات المكتبية من الفئة "أ"، كما اكتسبت مراكز الابتكار مثل "كوردا كامبوس" و"ليفينغ تومورو" زخمًا. بشكل عام، أثبت السوق مرونته، ومن المتوقع أن يستمر النمو في عام 2025، مدفوعًا بالظروف الاقتصادية وارتفاع الطلب على المكاتب الموجهة نحو الابتكار.

قاعدة الأصول المتنوعة

■ قاعدة الأصول





تفاصيل المحفظة

■ المحفظة الإيجارية

■ ذي ريزيدنس

الوصف



عقار متنوع الاستخدام يتضمن محلات تجارية ومكاتب

المدينة



الرياض

الموقع



حي حطين، طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز

مساحة الأرض



2م 5000

متوسط مدد الإيجارات المتبقية



1.90 سنوات

سنة البناء



2017

نسبة الإشغال



88%

أهم المستأجرين



- مدر للاستثمار
- شركة مروود للاستثمار
- Luxury KSA

نسبة الإيجار إلى إجمالي إيرادات أصول الصندوق



10%



الجامعة السعودية الإلكترونية

الوصف



مقر الجامعة السعودية الإلكترونية الرئيسي

المدينة



الرياض

الموقع



حي الربيع، تقاطع طريق أبي بكر الصديق
وطريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز

مساحة الأرض



14,210م²

متوسط مدد الإيجارات المتبقية



العقد منتهي وجاري العمل على
تجديده

سنة البناء



2012

نسبة الإشغال



100%

أهم المستأجرين

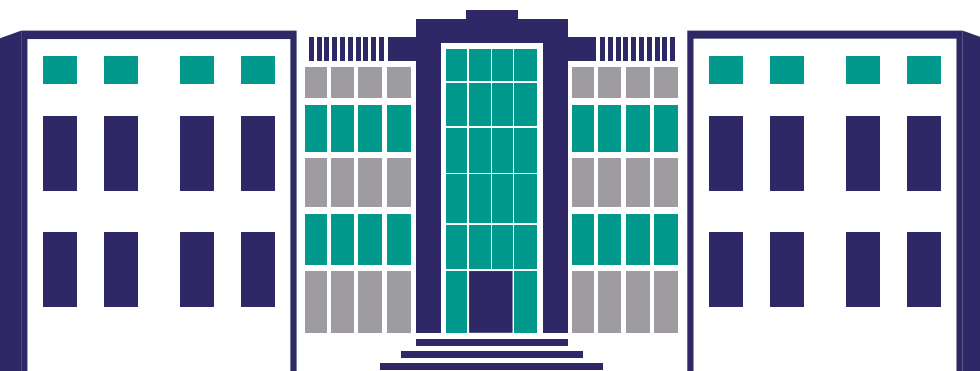


الجامعة السعودية الإلكترونية

نسبة الإيجار إلى إجمالي إيرادات أصول الصندوق



17%



فندق فلل فيفيندا - موسى بن نصير

الوصف



فلل فندقية

المدينة



الرياض

الموقع



حي المعذر، شارع موسى بن نصير

مساحة الأرض



2,800 م²

متوسط مدد الإيجارات
المتبقية



6.28 سنوات

سنة البناء



2015

نسبة الإشغال



100%

أهم المستأجرين



شركة فرص

نسبة الإيجار إلى إجمالي إيجارات
أصول الصندوق



5%

أكاديمية STC

الوصف



مركز تعليمي

المدينة



الرياض

الموقع



حي الصحافة، طريق الملك فهد

مساحة الأرض



4,575 م²

متوسط مدد الإيجارات
المتبقية



2.60 سنوات

سنة البناء



2014

نسبة الإشغال



100%

أهم المستأجرين

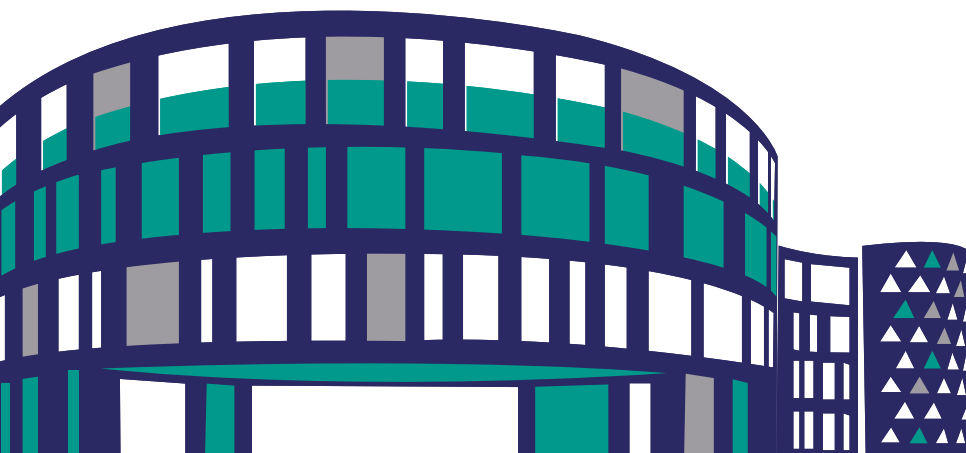


شركة الاتصالات السعودية

نسبة الإيجار إلى إجمالي إيجارات
أصول الصندوق



9%



برج العليا

الوصف



مبنى مكثبي

المدينة



الرياض

الموقع



شارع العليا

مساحة الأرض



2,555 م²

متوسط مدد الإيجارات
المتبقية



0.41 سنوات

سنة البناء



2019

نسبة الإشغال



100%

أهم المستأجرين



الهيئة السعودية للملكية الفكرية

نسبة الإيجار إلى إجمالي إيجارات
أصول الصندوق



9%

مركز التميز

الوصف



عقار متنوع الاستخدام يتضمن محلات تجارية ومكاتب

المدينة



الرياض

الموقع



حي قرطبة، تقاطع طريق الإمام عبد الله بن سعود وشارع خالد بن الوليد

مساحة الأرض



7,149 م²

متوسط مدد الإيجارات المتبقية



1.02 سنة

سنة البناء



2015

نسبة الإشغال



100%

أهم المستأجرين



- المغربي للبصريات
- نينجا
- دومينوز بيتزا

نسبة الإيجار إلى إجمالي إيجارات أصول الصندوق



7%



■ مركز الازدهار

الوصف



عقار متنوع الاستخدام يتضمن محلات تجارية ومكاتب

المدينة



الرياض

الموقع



حي الازدهار، طريق عثمان بن عفان بالقرب من النخيل مول

مساحة الأرض



2,515 م²

متوسط مدد الإيجارات المتبقية



3.19 سنوات

سنة البناء



2015

نسبة الإشغال



100%

أهم المستأجرين



- صيدلية النهدي
- عيادات أوبال الطبية

نسبة الإيجار إلى إجمالي إيرادات أصول الصندوق



5%



مبنى الرائد

الوصف



مبنى مكتبي

المدينة



الرياض

الموقع



حي الرائد، طريق الملك عبدالله بالقرب من محطة المترو الواقعة على طريق الأمير تركي الأول

مساحة الأرض



5,000 م²

متوسط مدد الإيجارات المتبقية



2.89 سنة

سنة البناء



2021

نسبة الإشغال



100%

أهم المستأجرين



الهيئة السعودية للسياحة

نسبة الإيجار إلى إجمالي إيرادات أصول الصندوق



23%



■ مركز أمنية التجاري

الوصف



عقار متنوع الاستخدام يتضمن مساحات لقطاعات التجزئة والمكاتب وشقق سكنية

المدينة



جدة

الموقع



حي الروضة، شارع الأمير سعود الفيصل

مساحة الأرض



10,000 م²

متوسط مدد الإيجارات المتبقية



1.11 سنوات

سنة البناء



2009

نسبة الإشغال



92%

أهم المستأجرين



- البنك الأهلي السعودي
- الشركة السعودية للأبحاث والنشر
- عيادات جويل

نسبة الإيجار إلى إجمالي إيرادات أصول الصندوق



15%

فندق أسكوت التظلية

الوصف



شقق مفروشة يشغلها فندق أسكوت مع
طابق أرضي ومساحة تجارية للميزانين

المدينة



جدة

الموقع



حي الروضة، شارع التظلية

مساحة الأرض



2,025 م²

متوسط مدد الإيجارات المتبقية



-

سنة البناء



2015

نسبة الإشغال



0%

أهم المستأجرين

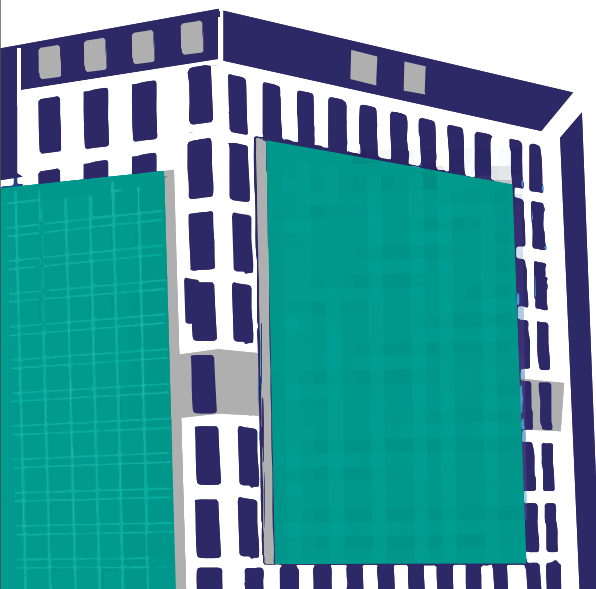


-

نسبة الإيجار إلى إجمالي إيجارات أصول الصندوق

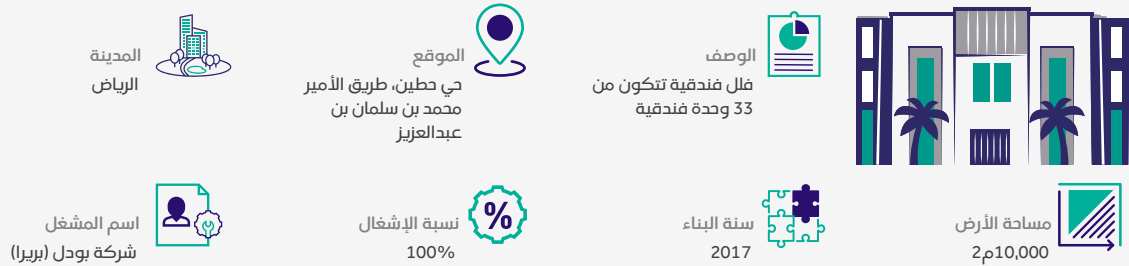


0%

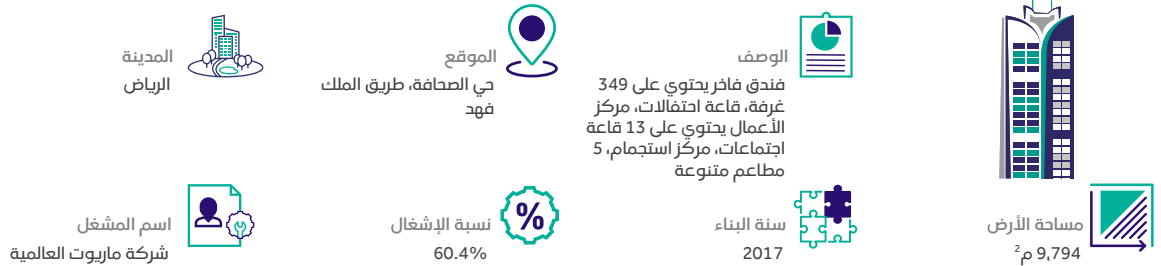


العقارات التشغيلية

منتجع فلل بريرا حطين



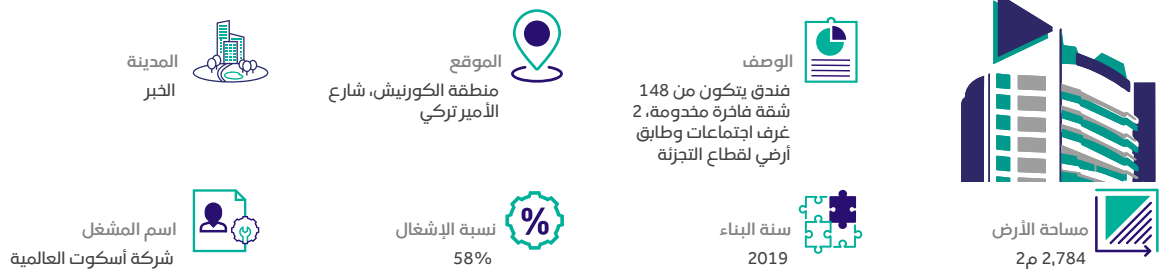
فندق جي دبليو ماريوت الرياض



أبراج الفرسان (تحت الإنشاء ليتم ترفيتها إلى هيلتون دبل تري)



فندق أسكوت الخبر



الاستثمارات المحلية

مبنى ذا روفز



الوصف
عقار متنوع الاستخدام يتضمن
مطلات تجارية ومكاتب



الموقع
حي التعاون، شارع الامام
محمد بن سعود



المدينة
الرياض



سنة البناء
2019



نسبة الإشغال
100%



أهم المستأجرين
مجموعة سيرا

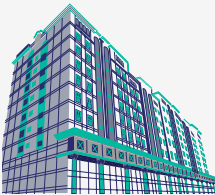


مساحة الأرض
6,432 م²



متوسط مدد الايجارات المتبقية
6.38 سنة

مبنى الراكدة



الوصف
عقار متنوع الاستخدام يتضمن
مطلات تجارية وشقق سكنية



الموقع
حي الراكدة الجنوبية، شارع
الملك فيصل



المدينة
الخبر



سنة البناء
2013



نسبة الإشغال
99%



أهم المستأجرين
مكتبة جرير
شركة صحة الشرق



مساحة الأرض
8,072 م²



متوسط مدد الايجارات المتبقية
15.14 سنة

الاستثمارات الخارجية

المحفظة الأمريكية



1111 بنسلفانيا

الوصف



مبنى مكثبي عالي الجودة من الفئة أ

المدينة



ولاية واشنطن العاصمة، الولايات المتحدة الأمريكية

الموقع



بنسلفانيا أفينيو، واشنطن العاصمة 1111

المساحة القابلة للتأجير



31,350 م²

مدة عقد الإيجار



تقريباً 12,5 سنة مع تصعيد سنوي

أهم المستأجرين



مؤجر بشكل رئيسي لمدة 13 عاماً
لمكتب مورجان لويس للمحاماة
(مع تصعيد سنوي)

نسبة الإشغال



95%



المقر الرئيسي لشركة بايونير

الوصف



مبنى مكثبي عالي الجودة من الفئة أ

المدينة



ولاية تكساس، الولايات المتحدة الأمريكية

الموقع



لاس كوليناس، إيرفينغ، دالاس

المساحة القابلة للتأجير



104,555 م²

مدة عقد الإيجار



إيجار جديد لمدة 20 عاماً مع تصعيد
سنوي

أهم المستأجرين



شركة بايونير للموارد الطبيعية
(درجة استثمارية)

نسبة الإشغال



100%

المقر الرئيسي لمكتب فيديكس

الوصف



مبنى مكتبي من الفئة أ

المدينة



ولاية تكساس، الولايات المتحدة الأمريكية

الموقع



ليقاسي بزنس بارك، بلانو

المساحة القابلة للتأجير



24,491 م²

مدة عقد الإيجار



7 سنوات

أهم المستأجرين



مكاتب فيديكس (درجة استثمارية)

نسبة الإشغال



100%



مقر شركة برودكوم

الوصف



مبنى مكثبي من الفئة أ ومركز أبحاث وتطوير

المدينة



ولاية كاليفورنيا، الولايات المتحدة الأمريكية

الموقع



ارفاين، مقاطعة أورانج

المساحة القابلة للتأجير



61,400 م²

مدة عقد الإيجار



17 سنة

أهم المستأجرين



شركة برودكوم (درجة استثمارية)

نسبة الإشغال



%100

مقر شركة أميريسورس بيرغن

الوصف



مبنى مكثبي عالي الجودة من الفئة أ

المدينة



ولاية بنسلفانيا، الولايات المتحدة الأمريكية

الموقع



منطقة كونشووكين - فيلادلفيا منطقة
متروبوليتان

المساحة القابلة للتأجير



39,866 م²

مدة عقد الإيجار



15 سنة

أهم المستأجرين



شركة سينكورا (أميريسورس
بيرغن سابقاً)
(درجة استثمارية)

نسبة الإشغال



%100



محفظة استثمارات عقارية في القطاع اللوجستي

■ مركز لوجستي شركة أمازون

الوصف



مركز توزيع لوجستي

المدينة



سانت لويس، ولاية ميزوري، الولايات المتحدة الأمريكية

الموقع



منطقة بريميمير 370 بيزنس

المساحة القابلة للتأجير



13,133 م²

مدة عقد الإيجار



15 سنة

أهم المستأجرين



شركة أمازون (درجة استثمارية)

نسبة الإشغال



100%

مركز لوجستي شركة امازون

الوصف



مركز توزيع لوجستي

المدينة



سانت لويس، ولاية ميسوري، الولايات المتحدة الأمريكية

الموقع



بيركلي، سانت لويس

المساحة القابلة للتأجير



25,889 م²

مدة عقد الإيجار



15 سنة

أهم المستأجرين



شركة امازون (درجة استثمارية)

نسبة الإشغال



100%



■ مركز التوزيع الإقليمي لشركة تيكترونيك

الوصف



مركز توزيع لوجستي

المدينة



ولاية ساوث كارولينا، الولايات المتحدة
الأمريكية

الموقع



دنكن، غرينفيل / سبارتانبورغ

المساحة القابلة للتأجير



130,118 م²

مدة عقد الإيجار



15.75 سنة

أهم المستأجرين



شركة تيكترونيك

نسبة الإشغال



%100

■ مركز التوزيع الإقليمي لشركة لويز

الوصف



مركز توزيع لوجستي

المدينة



ولاية الاباما، الولايات المتحدة الأمريكية

الموقع



بيسيمر، بيرمينغهام

المساحة القابلة للتأجير



139,392 م²

مدة عقد الإيجار



15.3 سنوات

أهم المستأجرين

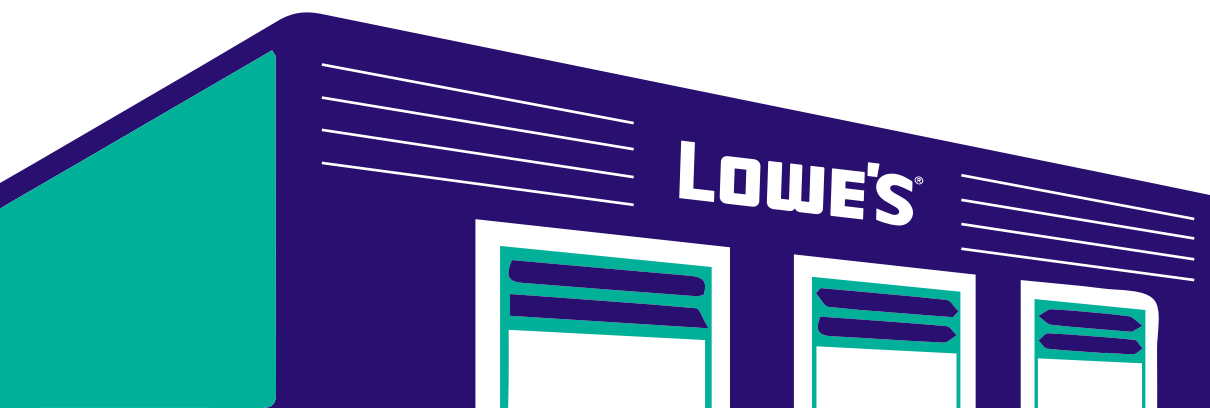


شركة لويز (درجة استثمارية)

نسبة الإشغال



100%



■ مركز التوزيع الإقليمي لشركة لويز

الوصف



مركز توزيع لوجستي

المدينة



ولاية تكساس، الولايات المتحدة الأمريكية

الموقع



منطقة شرق مونتغمري الصناعية، نيو كاني

المساحة القابلة للتأجير



111,534 م²

مدة عقد الإيجار



15.6 سنوات

أهم المستأجرين



شركة لويز (درجة استثمارية)

نسبة الإشغال



100%

الاستثمارات الخارجية

المحفظة الأوروبية ■



مقر شركة برايس واتر هاوس

الوصف



مبنى مكثبي عالي الجودة من الفئة أ

المدينة



بروكسل، بلجيكا

الموقع



بروكسل (منطقة المطار)، بلجيكا

المساحة القابلة للتأجير



35,536 م²

مدة عقد الإيجار



14 سنة

أهم المستأجرين



80% مؤجر الى شركة برايس واتر هاوس كوبرس و 20% مؤجر الى ميتديتستريكت

نسبة الإشغال



100%

تقييم المخاطر

المخاطر الرئيسية

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية

الوصف

قد تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية. وبالإضافة إلى ذلك، ففي حال لجوء مستأجر ما إلى أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أية أنظمة مماثلة، فيجوز له إنهاء عقد الإيجار الخاص وينتج عن ذلك نقصان في التدفق النقدي للصندوق. وفي حال وجود عدد كبير من حالات الإخلال بالتزامات و/أو حالات الإفلاس من المستأجرين، فإن التدفق النقدي الخاص بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

التقييم

يمثل التدفق النقدي المتولد من تشغيل المحفظة العقارية المصدر الرئيسي للسيولة المستخدمة لتسديد العوائد الدورية الناشئة من التمويل والمصروفات العامة والإدارية للصندوق ولذلك يحرص مدير الصندوق على وجود أموال كافية لسداد جميع الالتزامات في الوقت المناسب وبطريقة فعالة من حيث التكلفة إضافة إلى ذلك يقوم مدير الصندوق بربط المبالغ المالية الزائدة بودائع قصيرة الأجل وفقاً لسياسات وإجراءات إدارة النقد وقد يؤثر انخفاض السيولة في سوق العقارات على التقييمات.

إضافة، يتم تخفيف هذه المخاطر عن طريق التنويع الجغرافي والتنويع في مزيج المستأجرين وفئات الأصول المختلفة وأجراء تقييمات ائتمانية مستمرة على المستأجرين. وفيما يتعلق بالعقود الإيجار الجديدة يتم إجراء تقييم الائتمان على أساس مستمر، كما تتم مراقبة ائتمان المستأجر والمتأخرات عن كذب من قبل مدير الصندوق.

التقييم

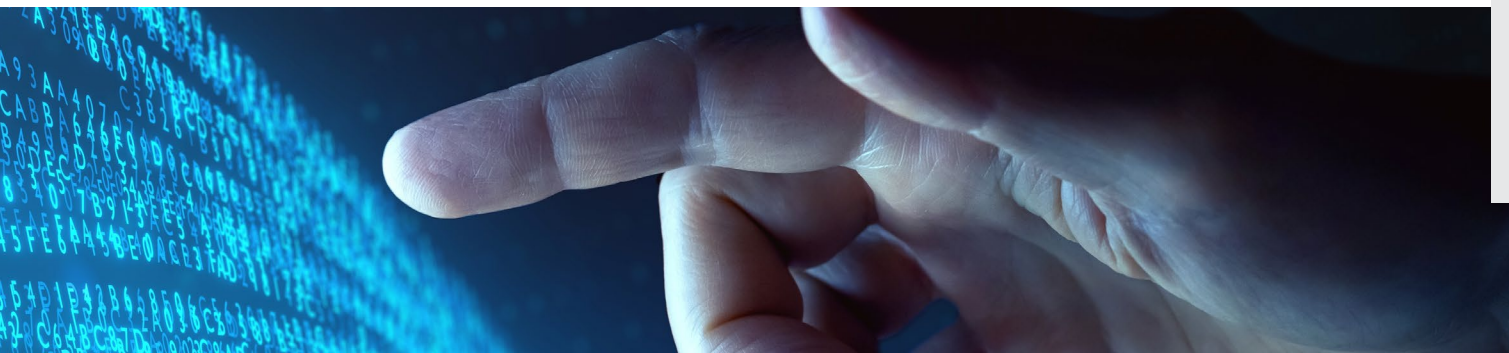
يقوم مدير الصندوق بمراقبة العوامل الاقتصادية والسوق العقاري والمنافسة من الأصول المشابهة وعوامل أخرى مختلفة بهدف التخفيف من تأثير هذه العوامل على الصندوق من خلال تنويع فئات الأصول التي تضيف الاستقرار إلى المحفظة العقارية مع الحد من التعرض للتقلبات الاقتصادية.

المخاطر الرئيسية

مخاطر السوق

الوصف

تنشأ مخاطر السوق من عوامل خارجية على سبيل المثال لا الحصر الظروف الاقتصادية والمنافسة والعرض والطلب والتغيرات السياسية.



المخاطر الرئيسية

مخاطر عدم وجود ضمان ربحية
الاستثمار في الصندوق

الوصف

عدم ضمان أن الصندوق سيتمكن من تحقيق عوائد لمستثمريه أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو جميع رأس المال المستثمر. ولا يمكن تقديم ضمان بأن العوائد المتوقعة أو المستهدفة للصندوق سيتم تحقيقها.

التقييم

يقوم مدير الصندوق بالحصول على تقييم للعقارات مرتان في السنة لتوضيح ظروف السوق للقيام بالاحتياطات اللازمة لحماية قيمة العقارات.

المخاطر الرئيسية

المخاطر المتعلقة باستخدام التمويل البنكي

الوصف

في حالة حصول الصندوق على تمويل بنكي مقابل رهن الأصول، سيؤدي ذلك إلى زيادة مستوى المخاطر، حيث يصبح من الوارد أن يخسر الصندوق الأصول المرهونة لصالح الجهة الممولة إذا تظلف عن السداد حسب شروط وأحكام عقود التمويل مع الممول. إن استخدام التمويل يخلق فرصة لزيادة كفاءة الأعمال وبالتالي العوائد ولكنه في نفس الوقت ينطوي درجة عالية من المخاطر المالية ويؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل والركود الاقتصادي. علاوة على ذلك، فإن رهن أصول الصندوق للجهة الممولة وعدم الالتزام بالسداد للجهة الممولة قد يتيح المجال للممول التصرف بالأصول المرهونة لاستعادة المبالغ المستحقة، مما سيؤثر على أداء الصندوق وعوائده المرتقبة. بالإضافة إلى ذلك، قد تؤثر التغييرات السلبية في التصنيف الائتماني للصندوق على القدرة على الاقتراض وشروط الاقتراض.

التقييم

يستخدم مدير الصندوق التمويل البنكي بهدف تعزيز العوائد على المستثمرين. واستناداً إلى الاتجاه المتوقع لأسعار تكلفة التمويل، قد يلجأ مدير الصندوق إلى أدوات مالية أخرى لإدارة هذه المخاطر كما أن رفع نسبة الرافعة المالية قد تؤدي إلى خسائر غير متوقعة. على الرغم من التحوط النسبي لمدير الصندوق مقابل أسعار الفائدة إلا أنه متوقع مع استمرار تقلبات أسعار الفائدة بالتأثير على توزيعات الصندوق.

المخاطر الرئيسية

المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية

الوصف

قد تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية في المملكة أو غيرها خلال مدة الصندوق، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته، أو مالكي الوحدات. ولا توجد حالياً ضرائب مفروضة على الصناديق الاستثمارية داخل المملكة العربية السعودية ومع ذلك فليس هناك ضمان بأن نظام الضرائب الحالي المعمول به داخل المملكة العربية السعودية لن يتغير.

التقييم

اتباع مدير الصندوق نهجاً فعالاً لمراقبة ورصد المتطلبات الضريبية وأي تعديلات عليها في كل الأنشطة المتعلقة بإدارة الصندوق مثل الامتثال وإدارة المخاطر والتي تهدف إلى ترسيخ وتأكيد وجود ضوابط مناسبة لتجنب عدم الامتثال

المخاطر الرئيسية

مخاطر تجميع العقارات

التقييم

يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تقييم معد من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويؤخذ بمتوسط قيمتي التقييمين أما في حال وجود اختلاف كبير بين المقيمين سيقوم مدير الصندوق بتعيين مقيم ثالث.

الوصف

لغايات تقدير قيمة عقار ما من ضمن المحفظة الاستثمارية للصندوق، يقوم مدير الصندوق بعمليات تقييم داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق، وذلك إضافة إلى التقييم المعد من قبل المثلثين المستقلين. وتكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق هي فقط لغرض تقدير قيمة عقار ما فقط، وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار. حيث أن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار يعتمد إلى حد كبير على المفاوضات بين البائع والمشتري والتي قد تتأثر بالظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق ومدير الصندوق.

المخاطر الرئيسية مخاطر التطوير

الوصف

مخاطر التطوير المرتبطة بالمشاريع العقارية تحت التطوير وتشمل (1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، و(2) تجاوز التكاليف المحددة، و(3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المستهدفة، و(4) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل تقع خارج سيطرة الصندوق والتي تتعلق بقطاع التشييد (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق) وهو الأمر الذي يعوق الانتهاء من مشاريع التطوير والتي قد تؤثر على الربحية و/أو الجدوى المالية للمشروع وعدم القدرة على الوفاء بتوقعات الإيرادات عند الإنجاز. وقد يؤدي التأخير إلى مخاطر قانونية.

التقييم

هذا النوع من المخاطر مخفف إلى حد ما وذلك استناداً إلى حقيقة أنه يحق للصندوق أن يستثمر 25% كحد أعلى من قيمة أصوله في أصول تحت التطوير. ويهدف مدير الصندوق أيضاً إلى التخفيف من هذه المخاطر من خلال القيام بأعمال التطوير بعد القيام بكافة الدراسات الفنية والمالية والقانونية اللازمة.

المخاطر الرئيسية

مخاطر ضريبة التصرفات العقارية

الوصف

يخضع الصندوق لضريبة التصرفات العقارية ابتداءً من 4 أكتوبر 2020م وبنسبة 5% من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته من قبل الصندوق مهما كانت حالته أو شكله، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها. وتسدد الضريبة من قبل البائع للعقار (بما في ذلك الصندوق في حال بيعه للعقار) ما لم تطبق الاستثناءات الواردة في اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (84/إ) وتاريخ 14-2-1442هـ. وتسدد الضريبة قبل أو أثناء الإفراغ العقاري أو توثيق العقود. وفي حال تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على أي عقار يبيعه الصندوق، يدفع الصندوق ضريبة بقيمة 5% من قيمة العقار إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل، وذلك مما قد يؤثر على العائد للصندوق ومالكي الوحدات.

التقييم

اتباع مدير الصندوق نهجاً فعالاً لمراقبة ورصد المتطلبات الضريبية وأي تعديلات عليها في كل الأنشطة المتعلقة بإدارة الصندوق مثل الامتثال وإدارة المخاطر والتي تهدف إلى ترسيخ وتأكيد وجود ضوابط مناسبة لتجنب عدم الامتثال.

المخاطر الرئيسية

مخاطر شغور العقارات

الوصف

يشير مخاطر الشغور إلى الخسارة المالية المحتملة التي قد يواجهها صندوق الاستثمار العقاري عندما تظل العقارات شاغرة لفترات طويلة. وتنشأ هذه المخاطر لأن العقارات الشاغرة لا تدر دخلاً من الإيجار، ولكنها تستمر في تحمل التكاليف مثل الصيانة والتأمين والضرائب العقارية. على سبيل المثال، قد يؤدي المبنى التجاري الذي يظل شاغراً إلى خسارة كبيرة في دخل الإيجار المحتمل وانخفاض القيمة الإجمالية للعقار، مما يؤثر سلباً على الأداء المالي لصندوق الاستثمار العقاري.

التقييم

مواصلة مراقبة المحفظة بشكل فعال وتوقع تأثير اتجاهات السوق لضمان اكتشاف أي انخفاض في مستوى الإشغال والتحرك للحد منه.

المخاطر الرئيسية

المخاطر البيئية

الوصف

يمكن للصندوق، بصفته مالِكاً للعقارات، أن يتحمل مسؤوليات تتعلق بالتلوث البيئي، وقد لا تكلل جهوده في تحديد حجم هذه المسؤوليات بالنجاح. توجد مخاطر مرتبطة بتغير المناخ، إذ أن بعض العقارات قد تكون عرضة للكوارث الطبيعية أو غيرها من الكوارث المحتملة.

التقييم

المراقبة الدقيقة لبيئة السوق ومتطلبات الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات لضمان الامتثال للوائح التنظيمية وتقييم العقارات من خلال الوكالات البيئية لضمان الامتثال التام للوائح التنظيمية..





المخاطر الرئيسية

مخاطر انتشار الأوبئة

الوصف

قد لا تتمكن العقارات التابعة للصندوق العمل أو تحقيق الدخل المتوقع للصندوق نتيجة لعدة عوامل مرتبطة بانتشار فيروس كورونا المستجد، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر فرض حظر التجوال في المناطق التي تقع فيها العقارات التابعة للصندوق حيث تؤدي مثل تلك الظروف إلى زيادة في نفقات العقارات حيث تتأقلم مع الظروف السائدة، وذلك مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على المبالغ المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات.

التقييم

يقوم مدير الصندوق بمتابعة الوضع الوبائي في المناطق التي تقع فيها العقارات التابعة للصندوق ودراسة كافة الخيارات المتاحة للتقليل من الأضرار الناتجة عن انتشار المرض على العقارات والتوزيعات لمالكي الوحدات.

المخاطر الرئيسية

مخاطر الاستثمار في عقارات واقعة خارج المملكة العربية السعودية

الوصف

قد يتعرض الصندوق إلى مخاطر مختلفة متعلقة بالاستثمار في عقارات واقعة خارج المملكة، ومنها على سبيل المثال لا الحصر تعرض الأسواق العقارية الأجنبية إلى هبوط في النشاط العام ومستويات التأجير، إضافة إلى تعرض العقارات أو الشركات المالكة لهذه العقارات إلى خسائر ناتجة عن مطالبات تتعلق بالمسؤولية البيئية أو السلامة المهنية أو التأمين أو الضريبة أو غيرها من المطالبات القانونية أو التنظيمية المتعلقة بملكية الأصول الأجنبية.

التقييم

يقوم مدير الصندوق بدراسة الأسواق التي يستثمر بها الصندوق بعناية حيث يلجأ إلى مستشارين متخصصين في الأسواق المستهدفة لدراسة الأسواق بشكل عام والمخاطر المحتملة للاستثمار. وبعد الاستحواذ على العقار، يتبع مدير الصندوق نهجاً فعالاً لمراقبة ورصد مستوى النشاط في الأسواق العقارية التي يستثمر بها الصندوق إضافة إلى المتطلبات التنظيمية وأي تعديلات عليها، وذلك مما يساهم في ترسيخ ضوابط مناسبة تتيح لمدير الصندوق اتخاذ القرارات المناسبة التي تكفل مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.



إخلاء المسؤولية

م تجميع هذه المعلومات بحسن نية من مصادر مختلفة منها (القوائم المالية، والشروط والأحكام، والصحف، الخ)، والتي يعتقد بأنها موثوقة. وبالرغم من بذل القدر المعقول من العناية والحرص لضمان دقة ما تضمنه التقرير من وقائع ولضمان عدالة ومعقولية التنبؤات والآراء والتوقعات المضمنة فيه، فإن الرياض المالية لا تنسب لنفسها أية تصريحات أو تعهدات أيا كانت فيما يخص دقة البيانات والمعلومات المقدمة، وبوجه خاص، فإن الرياض المالية لا تزعم بأن المعلومات الواردة في التقرير كاملة وخالية من أي خطأ، ومن ثم فإن هذا التقرير لا يمثل ولا ينبغي تأويله على أنه عرض لبيع أو استدراج لعرض شراء لأية أوراق مالية.

لذا، فإنه لا ينبغي الاعتماد على دقة أو عدالة أو اكتمال المعلومات التي يتضمنها هذا التقرير. ولا تتحمل الرياض المالية، بأي وجه من الوجوه، أية مسؤولية عن أية خسارة تترتب على أي استخدام لهذا التقرير أو محتوياته، كما لا تتحمل الرياض المالية ولا أي من مدراءها أو مسؤوليها أو موظفيها، بأي حال من الأحوال، المسؤولية عن محتويات هذا التقرير. وقد يكون للرياض المالية أو موظفيها أو واحد أو أكثر من توابعها أو عملائها مصلحة مالية في الأوراق المالية أو الأصول الأخرى المشار إليها في هذا التقرير.

تمثل الآراء والتنبؤات والتقديرات التي يحتويها هذا التقرير وجهات نظر الرياض المالية في الوقت الراهن أو حكمها كما هو في تاريخ التقرير فقط، وبالتالي فإنها عرضة للتغيير دون إخطار، وليس ثمة ما يضمن تطابق النتائج أو الوقائع المستقبلية مع تلك الآراء أو التنبؤات أو التقديرات والتي قد تمثل واحدة من النتائج المحتملة. كذلك فإن تلك الآراء والتنبؤات والتقديرات معرضة لمخاطر وملايسات وافتراسات معينة لم يتم التثبت منها وقد تختلف النتائج أو الوقائع المستقبلية الفعلية عنها بصورة جوهرية.

إن قيمة/دخل الاستثمار في الصندوق يمكن أن تتغير وقد تخضع للزيادة أو النقص أو خسارة المبلغ كاملاً وقد تتأثر قيمة الاستثمارات المشار إليها في هذا التقرير أو يتأثر عائدها بالتقلبات و/أو المتغيرات، من ثم فقد يكون ما يقبضه المستثمر أقل مما استثمره في الأصل. كما أنه يمكن استخدام جزء من رأس المال المستثمر لدفع ذلك الدخل. ولا يعتبر الأداء السابق بالضرورة دليلاً على النتائج المستقبلية.

يوفر هذا التقرير معلومات ذات طابع عام ولا يتطرق للظروف والأهداف ومدى تحمل المخاطر لأي مستثمر محدد، وبالتالي لم يقصد به تقديم مشورة استثمارية شخصية ولم يؤخذ فيه بعين الاعتبار الوضع المالي للقارئ أو أية أهداف استثمارية محددة أو احتياجات خاصة قد تكون لديه. ويتعين على القارئ قبل اتخاذ أي قرار استثماري الرجوع إلى الإفصاح المضمن في شروط وأحكام الصندوق المتعلق بالمخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق والحصول على مشورة مستشارين ماليين وقانونيين وضريبيين مستقلين و/أو غيرهم من المستشارين حسب الاقتضاء نسبة إلى أن الاستثمار في هذا النوع من الصناديق قد لا يكون ملائماً لجميع متلقي هذا التقرير.

لا يجوز نسخ هذا التقرير أو إعادة توزيعه بصورة كلية أو جزئية، كما أن جميع المعلومات والآراء والتنبؤات والتقديرات الواردة فيه محمية بموجب لوائح وأنظمة التأليف والنشر. كما يمكن الحصول على نسخة من شروط وأحكام الصندوق وتقاريره المالية من خلال الموقع الإلكتروني للرياض المالية والموقع الإلكتروني للسوق السعودية «تداول».



■ إخلاء المسؤولية

صندوق الرياض ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية، رأس مال الصندوق الحالي هو 1,6 مليار ريال سعودي ومدته 99 عاما قابلة للتمديد حسبما يراه مدير الصندوق وبعد الحصول على موافقة مسبقة من هيئة السوق المالية. تمت الموافقة على تسجيل وإدراج وحدات صندوق الرياض ريت من قبل هيئة السوق المالية في تاريخ 1438/08/02 هـ الموافق 2016/08/11 م. الهدف الرئيسي للصندوق هو منح المستثمرين توزيعات نقدية مستقرة ومتزايدة باعتدال من خلال الأصول العقارية المدرة للدخل التي يمتلكها الصندوق.

الرياض المالية، شركة سعودية مساهمة مقفلة برأس مال مدفوع 500 مليون ريال سعودي، وبموجب السجل التجاري رقم 1010239234، والمرخص لها بموجب نظام السوق المالية - الترخيص رقم 37-07070، ومقرها الرئيس بعنوان واحة غرناطة 2414 حي الشهداء، وحدة رقم 69 الرياض 13241-7279 المملكة العربية السعودية.

التقرير السنوي

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

الصفحات

٤-١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٦	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٧	قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
٨	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٣٩-٩	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة حاملي وحدات
صندوق الرياض ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/١)

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد لصندوق الرياض ريت ("الصندوق") وشركاته التابعة (يُشار إليها مجتمعة باسم "الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية الموحدة للصندوق والتي تشمل ما يلي:

- ◆ قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م،
- ◆ قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ◆ قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ◆ قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ◆ الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن السياسات المحاسبية ذات الأهمية ومعلومات تفسيرية أخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

الخبر

هاتف ٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨ | ص.ب ٤٦٣٦
فاكس ٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٤٩ | الخبر ٣١٩٥٢

جدة

هاتف ٩٦٦ ١٢ ٤٥٢ ٣٣٣٣ | ص.ب ١٥٥٦١
فاكس ٩٦٦ ١٢ ٤٥٢ ٢٨٩٤ | جدة ٢١٤٥٤

الرياض

هاتف ٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣ | ص.ب ٦٩٥٥٨
فاكس ٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤ | الرياض ١١٥٥٧

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة حاملي وحدات
صندوق الرياض ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمه)

(٤/٢)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمه)

الأمور الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة
تقييم الاستثمارات العقارية	تقييم الاستثمارات العقارية
يملك صندوق الرياض ريت محفظة من الاستثمارات العقارية التي تتكون من مبان تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	بالنسبة لانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:
يتم الاحتفاظ بالاستثمارات العقارية بهدف تحقيق نمو في رأس المال أو عوائد إيجارية، ويتم إدراجها بالتكلفة مطروحاً منها مجمع الإهلاك وأي خسائر انخفاض في القيمة التراكمية.	حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛
يتم إعادة تقييم الاستثمارات العقارية للتحقق من خسائر انخفاض القيمة كلما ظهرت مؤشرات أو تغييرات في الظروف قد تدل على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد.	قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين، ومؤهلاتهم المهنية، وكفاءتهم وخبرتهم، وتأكدنا من أنهم معتمدون من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم؛
لتقييم الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمين عقاريين معتمدين مستقلين لإجراء تقييم معتمد للاستثمارات العقارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	إشراك متخصص لنا في تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية التي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية؛
لقد اعتبرنا ذلك من أمور المراجعة الرئيسية حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكماً هاماً من قبل مدير الصندوق ويمكن أن يكون التأثير المحتمل لانخفاض القيمة إن وجد جوهرياً على القوائم المالية الموحدة.	تقييم المبلغ القابل للاسترداد، أي أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة في الاستثمارات العقارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه، لقد حددنا أن المبلغ القابل للاسترداد للاستثمارات العقارية أعلى من القيمة الدفترية لها؛ و
يرجى الرجوع إلى الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية ذات الأهمية في إيضاح رقم ٤ المتعلق بالانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، وإيضاح رقم ٣ الذي يحتوي على المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية المتعلقة بتقييم الاستثمارات العقارية والانخفاض في قيمة الأصول الغير مالية، وإيضاح رقم ١١ المتعلق بالاستثمارات العقارية.	قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وفقاً لإيضاح رقم ٢٠ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛ و
	تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية الموحدة.

الرياض

هاتف ٩٩٦٥٩ | ٩٩٦ ١١ ٢٥٦٥٣٣٣
فاكس ٩٩٦ ١١ ٢٥٦٥٤٤٤ | الرياض ١١٥٥٧

جدة

هاتف ٩٩٦ ١٢ ٦٥٢٥٣٣٣ | ص.ب ١٥٥١
فاكس ٩٩٦ ١٢ ٦٥٢٢٥٩٤ | جدة ٢١٤٥٤

الخبير

هاتف ٩٩٦ ١٣ ٨٩٣٣٣٧٨ | ص.ب ٤٦٣٦
فاكس ٩٩٦ ١٣ ٨٩٣٣٣٤٩ | الخبر ٣١٩٥٢



إلى السادة حاملي وحدات

صندوق الرياض ريت

الرياض، المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمه)

(٤/٣)

المعلومات الأخرى

إن إدارة الصندوق هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع عنها، والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو مُحرفة بشكل جوهري بأية صورة أخرى.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل "وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس إدارة الصندوق، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهريّة إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

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

◆ الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.

◆ تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي قامت بها الإدارة.

الخبر

هاتف ٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨ ص.ب ٤٦٣٦
فاكس ٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٤٩ الخبر ٣١٩٥٢

جدة

هاتف ٩٦٦ ١٢ ٤٦٢ ٣٣٣٣ ص.ب ١٥٥١١
فاكس ٩٦٦ ١٢ ٤٦٢ ٢٨٩٤ جدة ٢١٤٥٤

الرياض

هاتف ٩٦٦ ١١ ٢٥٦ ٥٣٣٣ ص.ب ٦٩٥٥٩
فاكس ٩٦٦ ١١ ٢٥٦ ٥٤٤٤ الرياض ١١٥٥٧



إلى السادة حاملي وحدات

صندوق الرياض ريت

الرياض، المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمه)

(٤/٤)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمه)

◆ استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.

◆ تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملته من أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون

أحمد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ٢٦ رمضان ١٤٤٦ هـ.

الموافق: ٢٦ مارس ٢٠٢٥ م.

شركة بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون

C. R. 1010385804

PKF Al Bassam
chartered accountants

الخبر

هاتف: 966 13 893 3378 ص.ب 4636
فاكس: 966 13 893 3349 الخبر 31952

جدة

هاتف: 966 12 652 333 ص.ب 1561
فاكس: 966 12 652 2894 جدة 21454

الرياض

هاتف: 966 11 206 5333 ص.ب 69658
فاكس: 966 11 206 5444 الرياض 11557

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	إيضاحات
الأصول		
٨٢,٩٣٧,١٤٩	١١٢,٢١٢,٠٢٦	٧ النقدية وما في حكمها
٧٢,٢٥١,٨٢٨	٥٢,٨١٤,٧٤٠	٨ ذمم مدينة، بالصافي
٨١٦,٨٥٧	٤٨٢,٥٢٤	مخزون
٣٧,٣٥٩,٠٥٥	٤٥,٢٣٩,٥٢٠	٩ مصروفات مدفوعة مقدما وذمم مدينة أخرى
٥٣,٣٢٠,٧٤٣	٦٩,٠٤٥,٤٣٨	١٠ عقارات تحت التطوير
٨٣١,٩١٤,١٧٢	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	١٦ استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩	١,٧٨٩,٦٦٦,٤٦٥	١١ استثمارات عقارية
٣,٠٤٠,٨٧٩,٠٧٣	٢,٧٧٢,٨٧٧,٣٥٧	إجمالي الأصول
الالتزامات		
١,٤٣٤,٦٤٤,٢٩١	١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠	١٣ قروض اسلامية
٢٤,٧٩٧,٣٠٠	١٣,٨٨٣,٦٢٩	ذمم دائنة
٣٢,٩٧٦,٤٧٢	٢٨,٨٠٥,٧٢٣	١٤ ايرادات إيجار غير مكتسبة
٢٧,٩٦٤,٨٦١	٢٩,٠٧٤,٠٤٥	١٥ مصروفات مستحقة والتزامات أخرى
٤٩,٧٠٩,٩٥٢	٧٥,٠٧٢,٨٤١	أتعاب إدارة مستحقة
٣,٦٧٤,٢٣٤	٤,٠٤٧,١٦٥	منافع نهاية الخدمة للموظفين
١,٥٧٣,٧٦٧,١١٠	١,٥٤٤,٥٢٤,٦٠٣	إجمالي الالتزامات
١,٤٦٧,١١١,٩٦٣	١,٢٢٨,٣٥٢,٧٥٤	صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	وحدات مصدرة (بالعدد)
٨,٥٤	٧,١٥	صافي الأصول العائدة للوحدة بالقيمة الدفترية
١١,٠١	١٠,١٧	٢٠ صافي الأصول العائدة للوحدة بالقيمة العادلة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة الدخل الشامل الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	إيضاحات
٢٥٧,٩٨٣,٢٧١	٢٦٤,٤٧١,٨٨١	١٧ إيرادات إيجار و تشغيل
(٥٩,٣٥٣,١٥٠)	(٦١,٦٧٩,١٥٧)	٢٥ تكلفة الإيرادات
(٣٣,٧٨٨,٨٧٤)	(٣٣,٦٠٣,٨٢٨)	١١ إستهلاك الإستثمارات العقارية
-	(١٧,٢٦٩,٢٤١)	١١ الخسارة المحققة من استثمارات عقارية
-	(٥٠,٢٣٩,٧٣٥)	١١ خسارة الانخفاض في القيمة في استثمارات عقارية
١٦٤,٨٤١,٢٤٧	١٠١,٦٧٩,٩٢٠	مجمول الربح
(٩,٤٨٢,٨٧٧)	(١١,٧٨٠,٨٩١)	مصاريف إدارة عقارات
(٢٩,٠٢١,٣٤٧)	(٢٧,١٠٢,٠٢١)	١٢ أتعاب إدارة الصندوق
(١٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٢,٧٤٣,١٣٢)	(٤,٤٥٦,٢٨٧)	٨ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٦٥,٧٢٠,٣٥٣)	(٦٣,٧٠٢,٣٧٩)	١٨ مصروفات عمومية وإدارية
٥٧,٧٧٣,٥٣٨	(٥,٤٦١,٦٥٨)	صافي (الخسارة) / الربح التشغيلي
٤٩,٥٤٤,٨٧١	٢٩,٤٦٠,٠٨٨	إيراد توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٠٣,٠١٥	-	أرباح محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(١٢٥,٣٠٧,٥٧٧)	١٦ خسائر غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٤,٥٣٩,٣٦٩	١٦,٥٤٥,١٢٢	١٣ صافي الربح من أدوات مالية مشتقة من خلال الربح والخسارة
(١٠٠,٩٥٩,٧٠٩)	(١٠٣,٢٧٦,٢٠٢)	١٣ تكلفة تمويل
٤٥٢,١٠٧	٧٦٥,١٤٢	إيرادات أخرى
٢١,٦٥٣,١٩١	(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)	(خسارة) / ربح السنة
-	-	الدخل الشامل الأخر للسنة
٢١,٦٥٣,١٩١	(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

٢٠٢٣	٢٠٢٤م	إيضاحات
٢١,٦٥٣,١٩١	(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)	صافي (الخسارة) / الدخل للسنة
-	١٢٥,٣٠٧,٥٧٧	خسائر غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٣,٧٨٨,٨٧٤	٣٣,٦٠٣,٨٢٨	١١ إستهلاك الإستثمارات العقارية
-	٥٠,٢٣٩,٧٣٥	خسائر الانخفاض في القيمة للاستثمارات العقارية
٥٥,٤٤٢,٠٦٥	٢١,٨٧٦,٠٥٥	إجمالي النقد من العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إيضاحات	٢٠٢٤ م	٢٠٢٣ م
صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة	١,٤٦٧,١١١,٩٦٣	١,٥٣١,٣٠٧,٣٢٥
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة	(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)	٢١,٦٥٣,١٩١
توزيعات ارباح مدفوعة خلال السنة	(٥١,٥٠٩,١٢٤)	(٨٥,٨٤٨,٥٥٣)
صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة	١,٢٢٨,٣٢٧,٧٥٤	١,٤٦٧,١١١,٩٦٣

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إيضاحات	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:		
صافي (الخسارة) / الدخل للسنة	(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)	٢١,٦٥٣,١٩١
تعديلات لتسوية صافي (الخسارة) / الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:		
٨ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	٤,٤٥٦,٢٨٧	٢,٧٤٣,١٣٢
أرباح محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	(٣٠٣,٠١٥)
١١ استهلاك الاستثمارات العقارية	٣٣,٦٠٣,٨٢٨	٣٣,٧٨٨,٨٧٤
١١ خسائر محققة من بيع استثمارات عقارية	١٧,٢٦٩,٢٤١	-
١١ خسائر هبوط القيمة للاستثمارات العقارية	٥٠,٢٣٩,٧٣٥	-
١٦ خسائر غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٢٥,٣٠٧,٥٧٧	-
١٣ صافي الربح من الأدوات المالية المشتقة من خلال الربح والخسارة	(١٦,٥٤٥,١٢٢)	(١٤,٥٣٩,٣٦٩)
١٣ تكلفة التمويل	١٠٣,٢٧٦,٢٠٢	١٠٠,٩٥٩,٧٠٩
التغيرات في الأصول والالتزامات التشغيلية:		
ذمم مدينة	١٤,٩٨٠,٨٠١	٩,٢٧٠,٧٠١
مخزون	٣٣٤,٣٣٣	(١٠,٢٤١)
مصرفات مدفوعة مقدما أرصدة مدينة أخرى	(٧,٨٨٠,٤٦٦)	٣٦,٢٢٤,٠٤٨
عقارات تحت التطوير	(١٥,٧٢٤,٦٩٥)	(٤٧,٦٢٤,٨٥٣)
ذمم دائنة	(١٠,٩١٣,٦٧١)	(٢,٦٢٩,٨١٤)
مصرفات مستحقة والتزامات أخرى	١,١٠٩,١٨٤	(١٤,٥٨٦,٠٧٩)
أتعاب إدارة مستحقة	٢٥,٣٦٢,٨٨٩	٤٩,٧٠٩,٩٥١
منافع نهاية الخدمة للموظفين	٣٧٢,٩٣١	٦٦١,٠٣٧
إيرادات إيجار غير مكتسبة	(٤,١٧٠,٧٤٩)	١,٦٢٦,٩٤٤
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	١٣٣,٨٠٣,٢٢١	١٧٦,٩٤٤,٢١٦
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:		
متحصلات من بيع استثمارات عقارية	٧١,٥٠٠,٠٠٠	-
١٦ متحصلات من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣,١٨٩,٩٥١	٥٠,٣١١,٧٧٢
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية	٧٤,٦٨٩,٩٥١	٥٠,٣١١,٧٧٢
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:		
١٣ المتحصلات من القروض اسلامية	-	٢٩,٠٠٠,٠٠٠
المدفوع من القروض الاسلامية	(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٩,٠٠٠,٠٠٠)
١٣ مصاريف التمويل المدفوعة	(٨٧,٧٠٩,١٧١)	(٨٠,٩٥٠,٤٦٨)
٢١ توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة	(٥١,٥٠٩,١٢٤)	(٨٥,٨٤٨,٥٥٣)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(١٧٩,٢١٨,٢٩٥)	(١٧٦,٧٩٩,٠٢١)
صافي التغير في النقدية وما في حكمها	٢٩,٢٧٤,٨٧٧	٥٠,٤٥٦,٩٦٧
النقدية وما في حكمها في بداية السنة	٨٢,٩٣٧,١٤٩	٣٢,٤٨٠,١٨٢
النقدية وما حكمها في نهاية السنة	١١٢,٢١٢,٠٢٦	٨٢,٩٣٧,١٤٩

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الرياض ريت (يُشار إليه "الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودي ("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 مسجلة بموجب سجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٩٢٣٤، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٠٧٠٧٠-٣٧، وهي شركة تابعة ومملوكة بنسبة ١٠٠% لبنك الرياض. تبلغ الوحدات المشتركة في الصندوق ١٧١,٦٩٧,١٠١ ومدته تسعة وتسعون سنة قابلة للتمديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تزويد مستثمريه بالدخل وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدارة للدخل متواجدة بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية. وفي حين أن 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 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 حاملي 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 لحاملي الوحدات و تحقيق زيادة معقولة في قيمة المحفظة

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة معلومات مجموعة ريت والشركات التابعة لها مجتمعة (المجموعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

اسم الشركة التابعة	النشاط الرئيسي	الدولة	نسبة حصة الملكية وقوة التصويت المحفوظ بها
شركة درة الضاحية للتطوير العقاري - فندق برج رافال	فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠%
شركة درة حطين الفندقية - فندق بريرا حطين	فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠%
شركة رفال الفندقية	فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠%
تخطيط المرافق للتشغيل والصيانة	تشغيل وصيانة	المملكة العربية السعودية	١٠٠%
شاطئ الخبر العقارية	فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠%

* جميع الشركات 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 المنفعة للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي حصة في العقارات.

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١ م) والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣. أسس الإعداد

٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

يتم عرض الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي الموحدة حسب ترتيب السيولة.

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣-٢ أسس القياس والعملية الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وقد تم عرضها بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

٣-٣ الأحكام والتقدير والتأثيرات المحاسبية ذات الأهمية

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقدير وإفتراسات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الإفتراسات والتقدير إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للأصول أو الإلتزامات التي تؤثر في الفترات المستقبلية.

إن عدم التأكد من الإفتراسات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهرية للقيمة الدفترية للأصول والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في إفتراساته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. إن الحالات والإفتراسات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً قد تطرأ التغييرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغييرات تنعكس على الإفتراسات عندما تحدث.

الأحكام

مبدأ الإستمرارية

أجرت إدارة الصندوق تقييماً لقدرة الصندوق على الإستمرار في القيام بأعماله وفق مبدأ الاستمرارية. إدارة الصندوق على قناعة بأنها تملك الموارد اللازمة للاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. كما أنه، ليس لدى إدارة الصندوق أي شكوك جوهرية قد تؤثر على قدرة الصندوق في مواصلة أعماله. وعليه فقد تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفق مبدأ الاستمرارية.

أساس التوحيد

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي جميع المنشآت التي تسيطر عليها المجموعة. بالرغم من أن الصندوق منشأة استثمارية إلا أنه تم توحيد القوائم المالية مع الشركات التابعة حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء هذه الشركات هو توفير الخدمات التي تتعلق بالأنشطة الإستثمارية للصندوق. تتحقق السيطرة عندما يكون للمجموعة حقوق في العائدات من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة جميع ما يلي:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة على توجيه أنشطة الشركة المستثمر فيها)؛
- التعرض أو يكون لديها الحقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أحقية أغلبية التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لها سيطرة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى. و
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم السيطرة على الشركة المستثمر فيها في حال كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ويتم إلغاء توحيدها من تاريخ توقف تلك السيطرة.

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣-٣ الأحكام والتقدير والتفويضات والمحاسبية الهامة (تتمه)

أساس التوحيد (تتمه)

المحاسبة عن تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت أو أعمالاً خاضعة لسيطرة مشتركة

إن المحاسبة عن تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت أو أعمالاً خاضعة لسيطرة مشتركة تقع خارج نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ "تجميع الأعمال". في حالة عدم وجود إرشادات محددة في المعايير الدولية للتقرير المالي، تستخدم الإدارة حكمها في وضع وتطبيق سياسة محاسبية ملائمة وموثوق بها. وعند استخدام هذا الحكم، يمكن للإدارة أيضاً الأخذ بالاعتبار آخر إصدارات من الجهات الأخرى التي تضع المعايير التي تستخدم إطار مفاهيم مماثل لوضع معايير المحاسبة بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع إطار المعايير الدولية للتقرير المالي أو أي معايير دولية للتقرير المالي أخرى أو تفسير لها. وقد أصدرت العديد من هذه الجهات إرشادات وبعضها يسمح بطريقة جمع الحصص عند المحاسبة عن تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت خاضعة لسيطرة مشتركة

تعتمد الإدارة طريقة جمع الحصص للمحاسبة عن تجميع الأعمال في المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة. تشمل هذه الطريقة على ما يلي:

- تظهر أصول والتزامات المنشآت المجمعة بقيمتها الدفترية (وليس بقيمتها العادلة).
- لا يتم إثبات أي شهرة جديدة نتيجة التجميع. وإذا كانت هناك شهرة ستنشأ من الفرق بين المبلغ المدفوع وحقوق الملكية المستحوذ عليها، يتم إظهارها مباشرة في حقوق الملكية.
- إن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للمنشآت المجمعة تُظهر نتائج السنة الكاملة بغض النظر عن تاريخ حدوث التجميع.

الشركات التابعة

الحصة غير المسيطرة

يتم قياس الحصص غير المسيطرة مبدئياً بنسبة حصتها في صافي الأصول القابلة للتحديد للشركة المشتراة في تاريخ التجميع.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة المجموعة في شركة تابعة لا ينتج عنها فقدان السيطرة على أنها معاملات حقوق ملكية.

يتم عرض حصة الأرباح أو الخسائر وصافي الأصول التي لا تسيطر عليها المجموعة في حال وجودها بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الموحدة. في حال احتفاظ المجموعة بأي حصة في الشركة التابعة السابقة يتم قياس تلك الحصة بالقيمة العادلة في تاريخ فقدان السيطرة.

المعاملات المستبعدة عند التوحيد

يتم استبعاد المعاملات والأرصدة والأرباح أو الخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة (تتمه)

التقديرات

تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لأصول مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لأستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية للأصول ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

إنخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل أكثر تكراراً لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل.

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد لأصل أو لوحدة توليد النقد هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أو، إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة، أو الأسعار المقدرة للأصول المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للأصول المماثلة متاحة، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

الأعمار الانتاجية والمتبقية للإستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق الأعمار الانتاجية المقدرة للإستثمارات العقارية بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصول أو بالاستهلاك الذي نتعرض له هذه الأصول. تقوم الإدارة بمراجعة قيمة الخردة والأعمار الانتاجية سنوياً ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك السنوية عندما ترى الإدارة أن الأعمار الانتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

خسائر إئتمانية متوقعة

إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان
- اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة
- إنشاء عدد ووزن نسبي للتصورات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة.
- إنشاء مجموعة من الأصول المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

فيما يلي السياسات المحاسبية الجوهرية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة، و تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع السنوات ما لم ينص على خلاف ذلك.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية

النقدية وما في حكمها

تتكون النقدية وما في حكمها من النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة من النقد في الحسابات الجارية لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي لثلاثة أشهر أو أقل (ان وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود. يتم قياس النقدية وما في حكمها بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي الموحدة.

الذمم المدينة

يتم قياس الذمم المدينة مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم عادة قياس مخصص الانخفاض في الذمم المدينة بمبلغ يساوي الخسارة المتوقعة مدى العمر.

المخزون

يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة، التي يتم تحديدها على أساس المتوسط المرجح، على المصروفات المتكبدة في سياق الأعمال العادية للحصول على المخزون. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادية، مطروحاً منه التكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع. عند الضرورة، يتم عمل مخصص انخفاض القيمة لبند المخزون المتقدمة وبطيئة الحركة والمعيبة.

عقارات تحت التطوير

يتم تصنيف العقارات المستحوذ عليها أو التي شيدت أو التي قيد الإنشاء والتطوير كعقارات تحت التطوير. تتضمن تكلفة العقارات التطويرية تكلفة الأرض والنفقات الأخرى ذات الصلة. ويعتبر هذا العقار قد اكتمل عند الانتهاء من جميع الأنشطة ذات الصلة، بما في ذلك البنية التحتية والمرافق للمشروع بأكمله، وتسليمها للاستخدام المقصود. تقوم إدارة الصندوق بمراجعة القيم الدفترية للعقارات التطويرية في تاريخ كل تقرير. تتم رسملة العمولات على تسهيلات التورق ذات العلاقة بالعقارات تحت التطوير حتى يكون العقار ذات العلاقة جاهز للاستخدام.

العملات الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار الصرف الفورية السائدة في تاريخ المعاملات. كما تحول أرصدة الأصول والالتزامات المالية المسجلة بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي في نهاية السنة بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.

فيما يتعلق بالبنود النقدية، فإن الربح أو الخسارة في العملة الأجنبية هو الفرق بين التكلفة المدفوعة بالعملة الوظيفية في بداية السنة المعدلة بسعر العائد الفعلي والمدفوعات خلال السنة، وبين التكلفة التي يتم استهلاكها بالعملة الأجنبية بعد ترجمتها بسعر الصرف في نهاية العام. أما البنود غير النقدية التي يتم قياسها من خلال التكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية فتترجم باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. تثبت أرباح أو خسائر صرف العملات الناتجة من عمليات التسوية والتحويل في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية (تتمه)

إستثمارات عقارية

الاستثمارات العقارية هي أصول غير متداولة محتفظ بها إما للحصول على دخل من الإيجارات أو رفع قيمة رأس المال أو كليهما، ولكن ليس بغرض بيعها خلال السياق الاعتيادي للأعمال، وهي تُستخدم في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. يتم قياس الاستثمارات العقارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

يتم إلغاء إثبات الاستثمارات العقارية عند بيعها أو عندما تكون مشغولة من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها

يتم إثبات أي ربح أو خسارة عند استبعاد الاستثمارات العقارية (التي تحتسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في الربح أو الخسارة. عندما يتم بيع الاستثمارات العقارية التي تم تصنيفها في السابق كممتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ متعلق بها ومدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المبقة.

تتضمن التكلفة النفقات المباشرة لاقتناء العقار الاستثماري. تتضمن تكلفة العقار الاستثماري المنشأ ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة، بالإضافة إلى أي تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بالوصول بالعقار الاستثماري إلى الحالة التشغيلية للاستخدام المحدد له وتكاليف الاقتراض المرسلة.

العمر الإنتاجي للمكونات المختلفة للاستثمارات العقارية هي كما يلي:

العمر الإنتاجي

المكونات

٥٠ سنة

المباني

١٥ سنة

المعدات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأصول غير المالية للصندوق في كل تاريخ تقرير للتأكد من وجود أي مؤشرات على حدوث انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الأصول الأخرى أو مجموعة من الأصول. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق الحديثة، إن وجدت في الاعتبار. وإذا تعذر تحديد مثل هذه المعاملات حينئذ يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، الذي بموجبه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة التي تم إثباتها سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. وفي حالة وجود هذا المؤشر، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصول أو وحدات إنتاج النقد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة التي تم الاعتراف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بآخر خسارة انخفاض في القيمة. إن مبلغ العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات مبلغ العكس في قائمة الدخل الشامل.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية (تتمه)

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

تتم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة المبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده والذي يكون أعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة المستخدمة. عندما تنعكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً ، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للمبلغ القابل للاسترداد ، ولكن لا يجب أن تزيد القيمة الدفترية المتزايدة عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

يتم الاعتراف الأولي بالمصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق إلزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الإعتراف بالمخصصات لخسارة العمليات المستقبلية.

الاعتراف بالإيرادات

يقوم الصندوق بالاعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق طريقة مكونة من خمس خطوات:

- الخطوة ١: تحديد العقد المبرم مع العميل. يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ وينص على الشروط التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء عبارة عن تعهد في عقد مبرم مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة إلى العميل.
- الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة المبلغ الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام أداء واحد، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عند (أو حال) الوفاء بالتزام الأداء.

يقوم الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء ويعترف بالإيراد على مدار الوقت إذا تحقق أحد المعايير التالية:

- يتلقى العميل المنافع الناتجة عن أداء الصندوق ويستهلكها في نفس الوقت الذي يقوم فيه الصندوق بالأداء؛ أو
- يؤدي أداء الصندوق إلى إنشاء أصل أو تحسينه يملكه العميل أثناء عملية الإنشاء أو التحسين؛ أو
- لا ينتج عن أداء الصندوق أصل ذو استخدام بديل للصندوق، ويكون للصندوق حق قانوني في الحصول على مقابل عن الأداء المُنجز حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية محددة يتم فيها الوفاء بالتزام الأداء. عند قيام الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء من خلال تقديم الخدمات المتفق عليها، يتم إنشاء أصل تعاقدى بناءً على المقابل المكتسب من الأداء. وفي الحالات التي يتجاوز فيها المبلغ المفوتر للعميل الإيراد المعترف به، ينشأ التزام تعاقدى، يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع الأخذ في الاعتبار شروط الدفع المحددة تعاقدياً.

كما يجب استيفاء معايير الاعتراف المحددة أدناه قبل الاعتراف بالإيراد.

إيرادات الإيجار من تأجير الاستثمارات العقارية

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية على الاستثمارات العقارية ، بالصافي بعد الخصم ، وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار على أساس القسط الثابت ، باستثناء الحالات التي يكون فيها الأساس البديل أكثر تمثيلاً لنمط المنافع التي يجب أن تكون مستمدة من الأصل المؤجر.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية (تتمه)

إيرادات تشغيل الفنادق

تتكون الإيرادات من خدمات الفنادق من إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. ويتم إثبات الإيرادات بالصافي بعد الخصومات والضرائب المطبقة ورسوم البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

دخل توزيعات الأرباح

يتم إثبات دخل توزيعات الأرباح عندما ينشأ حق الاستلام. تعكس دخل توزيعات الأرباح كمكون من صافي إيرادات المتاجرة، صافي الدخل من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، الأدوات المالية أو أي إيراد تشغيلي آخر بناء على التصنيف الأساسي لأدوات حقوق الملكية.

تكاليف التمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بجباية أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية ليصبح جاهز للاستخدام بالشكل المقصود أو البيع كجزء من تكلفة الأصل المعني. يتم تحميل جميع تكاليف التمويل الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها كما تشمل تكاليف التمويل الفوائد والتكاليف الأخرى التي يتكبدها الصندوق لتمويل الصندوق.

المصروفات

يتم إثبات المصروفات بما في ذلك مصروفات إدارة العقارات ورسوم إدارة الصندوق ورسوم الحفظ والرسوم الأخرى وفقاً لأساس الاستحقاق.

الزكاة

الزكاة هي التزام على حاملي الوحدات ولم ترد في هذه القوائم المالية الموحدة. إن مبلغ الزكاة الذي يتم تحميله في قائمة الدخل الشامل الموحدة يتعلق بالشركات التابعة. لم يتم الاعتراف باحتساب الزكاة للسنة في هذه القوائم المالية الموحدة لأن المبلغ غير جوهري.

صافي الأصول (حقوق الملكية) لكل وحدة

يتم احتساب صافي قيمة الأصول لكل وحدة عن طريق قسمة حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة.

الوحدات المصدرة

لدى الصندوق وحدات مصدرة. عند تصفية الصندوق، تخول هذه الوحدات حاملها بصافي الأصول المتبقية. ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ولها شروط وظروف متطابقة. تمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة باسترداد الأموال نقدًا بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي أصول الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

يتم تصنيف الوحدات كحقوق ملكية متى ما استوفت جميع الشروط التالية:

- تمنح المالك حصة تناسبية من صافي أصول الصندوق في حالة تصفية الصندوق؛
- تُصنّف في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى؛
- جميع الأدوات المالية في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى لها سمات متطابقة؛
- بصرف النظر عن الالتزام التعاقدى للصندوق بإعادة شراء أو استرداد قيمة الأداة النقدية أو أصل مالي آخر، لا تشتمل الأداة على أي سمات أخرى تتطلب التصنيف على أنه باعتباره التزاماً؛ و
- إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة إلى الأداة على مدى عمرها يعتمد بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، والتغير في صافي أصول الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية (تتمه)

توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيع الأرباح على حاملي الوحدات كالتزام في القوائم المالية في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل مجلس إدارة الصندوق.

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي للذمم المدينة التجارية المُصدرة عند نشوئها. يتم الإثبات الأولي لجميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم يكن مستحقاً من عقود إيجار تشغيلي دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناؤه أو إصداره، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للذمم المدينة التجارية دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

الأصول المالية

تصنيف الأصول المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

- (أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للأصول المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.
يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين

- (أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع أصول مالية؛ و
(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للأصول المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية (تتمه)

الأصول المالية (تتمه)

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشمل الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة ، أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، أو الأصول المالية المطلوب قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم حيازتها لغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم أيضًا تصنيف الأدوات المالية المشتقة ، بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة الضمنية المنفصلة ، على أنها محتفظ بها للمتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. يتم تصنيف الأصول المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، بغض النظر عن نموذج الأعمال. بصرف النظر عن معايير أدوات الدين التي سيتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، كما هو موضح أعلاه ، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

يتم إدراج الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع إثبات صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق

تتطبق السياسة المحاسبية التالية على القياس اللاحق للأصول المالية:

تقاس هذه الأصول لاحقًا بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة. تقاس هذه الأصول لاحقًا بالتكلفة المستنفذة باستعمال طريقة الفائدة الفعلية. تنخفض القيمة المستنفذة بخسائر انخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة في قائمة الدخل. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة من إلغاء إثبات الاستثمار في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية لاحقاً لإثباتها الأولي، إلا في الفترة التي تقوم فيها المجموعة بتغيير نموذج أعمالها بهدف إدارة الأصول المالية.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزامًا بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:

- (أ) قيام المجموعة بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو
- (ب) عدم قيام الصندوق بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية (تتمه)

الانخفاض في قيمة الأصول المالية

إن إثبات الخسائر الائتمانية لم يعد يعتمد على تحديد المجموعة لحدث الخسارة الائتمانية لأول مرة. وبدلاً من ذلك، تأخذ المجموعة بالاعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم المخاطر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث السابقة والتنبؤات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل:

- الأصول المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة؛

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتعدل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم خدماته فيها) ومعدل التضخم لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يُقسم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

النموذج وإطار العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الانخفاض في قيمة الأصول المالية. تتضمن نماذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة معلومات من دورة الائتمان الحالية وتقييم المخاطر في مرحلة زمنية معينة. إن الهيكل لأجل الخاص باحتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن استخدامها لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات احتساب المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الدفترية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة المطفأة للأداة المالية ومن ثم احتسابها.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية (تتمه)

الأصول المالية (تتمه)

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

يقوم الصندوق بإدراج عامل الاقتصاد الكلي من الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لوضع نماذج متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام النماذج الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى النماذج يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تقدير الانخفاض في القيمة باستخدام نماذج متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة قيمة غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.

وبعد أن يتم تعديل المدخلات لنماذج الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل نموذج وعندئذ يتم احتساب المتوسط المرجح لاحتمالية التعثر في السداد الذي يستند إلى احتمالية النماذج. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية النماذج.

تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقييم أصوله المالية استناداً إلى خصائص المخاطر الائتمانية باستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العميل، وتصنيف العميل وغير ذلك. وتعكس التقسيمات المختلفة فروقات في أحداث احتمالية التعثر في السداد وفي معدلات الاسترداد في حدث "التعثر في السداد".

تعريف التعثر في السداد

- في السياق السابق، تعتبر المجموعة أن التعثر في السداد يحدث عندما:
- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للمجموعة بالكامل دون قيام المجموعة باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إن وجدت)؛ أو
 - عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للمجموعة. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة نموذج التعثر في السداد للمجموعة، فإن ذلك يحض افتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم شطب الذمم المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحقق كافة الضمانات أو تم تحويلها إلى المجموعة. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة المقدرة في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. تقوم المجموعة بإثبات مخصص محدد مقابل الذمم المدينة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للأصول المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما تقرر المجموعة أن المدين ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

الالتزامات المالية

يتم إثباتات الأولى لجميع الالتزامات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصصاً منها تكاليف المعاملات المباشرة. تشمل الالتزامات المالية الخاصة بالمجموعة بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية والأخرى والطرف ذو العلاقة والقروض بعد الإثبات الأولى، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

التوقف عن الإثبات

تتوقف المجموعة عن إثبات الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انتهائها.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية (تتمه)

عمليات تعديل الأصول المالية والالتزامات المالية

الأصول المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، تجري المجموعة تقييماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصول المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الأصول المالية الأصلية وإثبات أصول مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للأصول المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الأصول المالية. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

الالتزامات المالية

تتوقف المجموعة عن إثبات الالتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للالتزامات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات التزامات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للالتزامات المالية التي يتم تمييزها والالتزامات المالية الجديدة بالشروط المعدلة يتم إثباته في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الأصول المالية والالتزامات المالية ويُعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الأصول وتسوية الالتزامات في آن واحد.

يتم عرض الأصول غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع بصورة منفصلة وتقاس بقيمتها الدفترية قبل تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يتم الاستمرار في قياس بعض الأصول المحتفظ بها بغرض البيع وفقاً للسياسة المحاسبية الملزمة للمجموعة لهذه الأصول. وبمجرد تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع، لا تخضع الأصول للاستهلاك أو الإطفاء.

تم عرض أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع عملية غير مستمرة أو إعادة قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، كجزء من البند الرئيسي الواحد والربح أو الخسارة من العمليات غير المستمرة.

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

يستخدم الصندوق الادوات المالية المشتقة، مثل مقايضات أسعار الفائدة، للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة. يتم إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة تدرج المشتقات كأصول مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكالالتزامات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

تصنف مقايضات أسعار الفائدة كتحوطات للتدفقات النقدية. يتم إثبات الجزء الفعال من الربح أو الخسارة على أداة التحوط في الدخل الشامل الآخر ضمن احتياطي تحوط مخاطر التدفقات النقدية، في حين يتم الاعتراف بأي جزء غير فعال مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة. يتم تعديل احتياطي تحوط التدفقات النقدية إلى أقل قيمة بين الربح أو الخسارة المتركمة على أداة التحوط والتغير المتراكم في القيمة العادلة للبند المتحوط له.

٥. المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والتي تدخل حيز النفاذ في عام ٢٠٢٤م

التعديلات التالية على المعايير ذات الصلة بالصندوق دخلت حيز النفاذ للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م (ما لم يُذكر خلاف ذلك). وقد اعتمد الصندوق هذه المعايير و/أو التعديلات، إلا أنه لم يكن لها أثر جوهري على القوائم المالية.

التعديلات على المعايير	الوصف	تدخل حيز النفاذ من السنوات التي تبدأ في أو بعد تاريخ	ملخص التعديلات
معيار المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٤م	أوضح التعديل ما المقصود بالحق في تأجيل التسوية، • أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، • وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل الخاص بها، • وذلك فقط إذا كان مشتق ضمناً في التزام قابل للتحويل وهو في حد ذاته أداة حقوق ملكية، فإنه لن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفه.
معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦	عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستئجار	١ يناير ٢٠٢٤م	تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية قيام المنشأة بمحاسبة البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستئجار حيث تكون بعض أو كل دفعات الإيجار عبارة عن دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو سعر.
معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧	ترتيبات تمويل الموردين	١ يناير ٢٠٢٤م	تتطلب هذه التعديلات إضافة متطلبات إفصاح لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين، و"إشارات توجيهية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، تطلب من الكيانات تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين.

٥. المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمه)

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم تدخل حيز النفاذ بعد

لم تقم الشركة بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعايير المعدلة التالية الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد:

التعديلات على المعايير	الوصف	تدخل حيز النفاذ من السنوات التي تبدأ في أو بعد تاريخ	ملخص التعديلات
معييار المحاسبة الدولي رقم ٢١	صعوبة التحويل	١ يناير ٢٠٢٥ م	تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك. تحتوي التعديلات على إفصاحات جديدة لمساعدة مستخدمي القوائم المالية في تقييم أثر استخدام سعر الصرف المقدر.
المعييار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧	تصنيف وقياس الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦ م	توضح متطلبات توقيت الإقرار ببعض الأصول والالتزامات المالية وإلغاء الإقرار بها في تاريخ التسوية، مع إستثناء عمليات الشراء والبيع لبعض الأصول والالتزامات المالية التي تستوفي شروط الإستثناء الجديد، يسمح الإستثناء الجديد بإلغاء الإقرار ببعض الالتزامات المالية التي يتم تسويتها عبر أنظمة الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية. كما تقدم هذه التعديلات إرشادات لتقييم خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية، والتي تنطبق على جميع التدفقات النقدية المحتملة، بما في ذلك تلك الناتجة عن الأهداف المرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة. بالإضافة إلى أن هذه التحديثات سوف تتطلب إفصاحات جديدة وتحديثات أخرى.
المعييار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨	العرض والإفصاح في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧ م	يحل المعييار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ بدلا من معيار المحاسبة الدولي رقم ١، الذي يحدد متطلبات العرض والإفصاح الأساسية للقوائم المالية. تشمل التغييرات، التي تؤثر في الغالب على قائمة الدخل، المتطلبات الخاصة بتصنيف الإيرادات والمصروفات إلى ثلاث فئات جديدة – التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية – وعرض المجموعات الفرعية للربح أو الخسارة التشغيلية والربح أو الخسارة قبل التمويل والضرائب. علاوة على ذلك، يتم عرض المصروفات التشغيلية مباشرة على وجه قائمة الدخل – مصنفة إما حسب الطبيعة (مثل تعويضات الموظفين)، أو حسب الوظيفة (مثل تكلفة المبيعات)، أو باستخدام عرض مختلط. تتطلب المصروفات المعروضة حسب الوظيفة إفصاحات أكثر تفصيلاً حول طبيعتها. يوفر معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ أيضاً إرشادات لتجميع وتفصيل المعلومات في القوائم المالية، ويقدم متطلبات إفصاح جديدة لقياسات الأداء المحددة من قبل الإدارة، ويلغي خيارات التصنيف للفوائد والأرباح في قائمة التدفقات النقدية.
المعييار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩	المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة	١ يناير ٢٠٢٧ م	يسمح المعييار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ بتقديم إفصاحات مخفضة للشركات التابعة المؤهلة عند تطبيق المعييار الدولي للتقارير المالي. تكون الشركة التابعة مؤهلة عندما تقوم الشركة الأم النهائية بإعداد قوائم مالية معدة للاستخدام العام وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي.

تتوقع الإدارة أنه سيتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للصندوق عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لاعتماد هذه التفسيرات والتعديلات أي أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولى.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦. أتعاب الإدارة ،المصروفات الأخرى ورسوم المعاملات

أتعاب الإدارة ،المصروفات الأخرى

على أساس نصف سنوي، يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١,٢% سنويا من إجمالي القيمة العادلة لأصول الصندوق كما يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أي مصروفات أخرى متكبدة نيابة عن الصندوق كأتعاب المراجعة والأتعاب القانونية، تعويضات مجلس الإدارة والأتعاب الأخرى المماثلة.

٧. النقدية وما في حكمها

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	إيضاح	
١٨١,٠٠٠	١٥٦,٠٠٠		النقد في الصندوق
٦٠,١٩٥,٢٤٩	٦٠,٠٦١,٣٧٢	١,٧	حساب استثماري
٢٢,٥٦٠,٩٠٠	٥١,٩٩٤,٦٥٤	٢,٧	النقد في البنوك
٨٢,٩٣٧,١٤٩	١١٢,٢١٢,٠٢٦		

١-٧ الحساب الاستثماري محتفظ به لدى الرياض المالية ، طرف ذو علاقة (إيضاح ١٢). يحقق الصندوق عمولات على هذه الحسابات.

٢-٧ تتضمن النقدية لدى البنوك حساب جاري لدى بنك الرياض ، طرف ذو علاقة (إيضاح ١٢). لا يحقق الصندوق عمولات على هذه الحسابات الجارية.

٨. ذمم مدينة، صافي

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م		
٨٧,١٦١,٩٤٢	٦٤,١٨٧,٦٩٣		ذمم مدينة
(١٤,٩١٠,١١٤)	(١١,٣٧٢,٩٥٣)		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٧٢,٢٥١,٨٢٨	٥٢,٨١٤,٧٤٠		

فيما يلي ملخص حركة مخصص الائتمان أو الخسارة المتوقعة:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م		
(١٢,١٦٦,٩٨٢)	(١٤,٩١٠,١١٤)		١ يناير
(٢,٧٤٣,١٣٢)	(٤,٤٥٦,٢٨٧)		المحمل خلال السنة
-	٧,٩٩٣,٤٤٨		تم شطبه خلال السنة
-	٣,٣٥٤,٩٢٩		المسترد خلال السنة
(١٤,٩١٠,١١٤)	(١١,٣٧٢,٩٥٣)		٣١ ديسمبر

٩. مصروفات مدفوعة مقدماً وأصول أخرى

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م		
١٥,٣٧٤,٦٦١	٨,٦٣٥,٦٧٠		توزيعات أرباح مستحقة
٧,٤٤٢,٣٩٤	٢٠,٢٤١,٧١٦		دفعات مقدمة لمقاولين من الباطن
٤,١٦٠,٧٢٣	٥,٧٨٨,٤٧٢		ضريبة القيمة المضافة
٤,٨٠٦,٣٣٥	٣,٠٧٤,٧٥٥		مصروفات مدفوعة مقدماً
١,٠٠٠,٥٠٠	٣,٧٣٦,٨٨٧		إطفاء تكلفة القرض
٤,٥٧٤,٤٤٢	٣,٧٦٢,٠٢٠		أخرى
٣٧,٣٥٩,٠٥٥	٤٥,٢٣٩,٥٢٠		

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠. عقارات تحت التطوير

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٧٩,٠٦١,٣٣٩	٥٣,٣٢٠,٧٤٣	الرصيد في بداية السنة
٤٧,٦٢٤,٨٥٢	١٥,٧٢٤,٦٩٥	تكلفة التطوير المحملة خلال السنة
(٧٣,٣٦٥,٤٤٨)	-	المحول إلى الإستثمارات العقارية
٥٣,٣٢٠,٧٤٣	٦٩,٠٤٥,٤٣٨	الرصيد في نهاية السنة

تتكون العقارات تحت التطوير من أبراج الفرسان والتي تقع في طريق الملك فهد بين برج المملكة و برج الفيصلية في مدينة الرياض، ومن المتوقع اكتمال البناء بحلول يوليو ٢٠٢٥ م.

١١. الاستثمارات العقارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

الأرض	المباني	المعدات	المجموع	التكلفة
٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	١,١٢٦,٨٨٠,٨٠٨	١٧٤,٩٧٠,١٤١	٢,١٣١,٦٥٢,١٧٥	الرصيد في بداية السنة
(٥٩,٦٤١,٥٠٠)	(٣٥,٨٤٧,٠٨٠)	(٢,٠٥٦,٧٥٠)	(٩٧,٥٤٥,٣٣٠)	الاستبعادات خلال السنة
٧٧٠,١٥٩,٧٢٦	١,٠٩١,٠٣٣,٧٢٨	١٧٢,٩١٣,٣٩١	٢,٠٣٤,١٠٦,٨٤٥	الرصيد في نهاية السنة

الإستهلاك المتراكم:				
الرصيد في بداية السنة	-	(١٢٠,٠٨٤,٤١٩)	(٤٩,٢٨٨,٤٨٧)	(١٦٩,٣٧٢,٩٠٦)
المحمل خلال السنة	-	(٢٢,٠٢٩,٨٧٩)	(١١,٥٧٣,٩٤٩)	(٣٣,٦٠٣,٨٢٨)
الاستبعادات خلال السنة	-	٧,٤٦٣,٣٢٣	١,٣١٢,٧٦٦	٨,٧٧٦,٠٨٩
الرصيد في نهاية السنة	-	(١٣٤,٦٥٠,٩٧٥)	(٥٩,٥٤٩,٦٧٠)	(١٩٤,٢٠٠,٦٤٥)

الانخفاض المتراكم في القيمة:

الرصيد في بداية السنة	المحمل خلال السنة	الرصيد في نهاية السنة
-	(٣١,٢٥٣,٢٥٤)	(٣١,٢٥٣,٢٥٤)
-	(١٨,٩٨٦,٤٨١)	(١٨,٩٨٦,٤٨١)
-	(١٨,٩٨٦,٤٨١)	(١٨,٩٨٦,٤٨١)

القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

الأرض	المباني	المعدات	المجموع	التكلفة
٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	١,٠٨٢,٦١١,٢٨٤	١٤٥,٨٧٤,٢١٧	٢,٠٥٨,٢٨٦,٧٢٧	الرصيد في بداية السنة
-	٤٤,٢٦٩,٥٢٤	٢٩,٠٩٥,٩٢٤	٧٣,٣٦٥,٤٤٨	المحول من عقارات تحت التطوير
٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	١,١٢٦,٨٨٠,٨٠٨	١٧٤,٩٧٠,١٤١	٢,١٣١,٦٥٢,١٧٥	الرصيد في نهاية السنة

الإستهلاك المتراكم:				
الرصيد في بداية السنة	-	(٩٧,٨٩٩,٢٠٣)	(٣٧,٦٨٤,٨٢٩)	(١٣٥,٥٨٤,٠٣٢)
المحمل خلال السنة	-	(٢٢,١٨٥,٢١٦)	(١١,٦٠٣,٦٥٨)	(٣٣,٧٨٨,٨٧٤)
الرصيد في نهاية السنة	-	(١٢٠,٠٨٤,٤١٩)	(٤٩,٢٨٨,٤٨٧)	(١٦٩,٣٧٢,٩٠٦)

القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	١,٠٠٦,٧٩٦,٣٨٩	١٢٥,٦٨١,٦٥٤	١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩
-------------	---------------	-------------	---------------

١١. الاستثمارات العقارية (تتمه)

تتمثل الاستثمارات العقارية في ١٢ عقار (٢٠٢٣م: ١٣ عقاراً) التالية:

- (١) مركز الازدهار: يمثل عقار تجاري يقع في طريق عثمان بن عفان في حي الازدهار (بالقرب من النخيل مول). يقع هذا العقار في الرياض.
- (٢) مركز التميز: يمثل عقار تجاري يقع في تقاطع طريق الإمام وشارع خالد بن الوليد بحي قرطبة. يقع هذا العقار في الرياض.
- (٣) أبراج أنسام الشاطئ: يمثل عقار تجاري حديث يقع في طريق الأمير محمد بن فهد في حي الشاطئ. يقع هذا العقار في مدينة الدمام.
- (٤) 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.
- (٥) ريزدنس: تمثل مباني تجارية وفلل ضيافة تتألف من صالات عرض وأجنحة مكتبية تقع داخل حي حطين. يقع العقار في مدينة الرياض.
- (٦) فيفيندا: تمثل فلل 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.
- (٧) الجامعة السعودية الإلكترونية: تمثل جامعة تقع في حي الربيع ويقع العقار بمدينة الرياض.
- (٨) مركز أمنية: يمثل عقار تجاري يقع على طريق الملك سعود الفيصل، جدة.
- (٩) برج رافال: يمثل عقار متعدد الاستخدامات يقع في طريق الملك فهد، ويقع العقار بمدينة الرياض.
- (١٠) برج العليا: عقار تجاري يقع في شارع العليا، الرياض.
- (١١) أسكوت كورنيش الخبر: يمثل فندق يقع على طريق الأمير تركي. يقع العقار في الخبر.
- (١٢) مبنى الراند: تم تأجيله لمدة ثلاث سنوات لهيئة السياحة السعودية، ويقع في حي الراند على طريق الملك عبدالله بالرياض.
- (١٣) أسكوت التحلية: لم يكن هناك أي إيراد من العقار خلال السنة المنتهية في ٢٠٢٤م (٢٠٢٣م) بسبب نزاع قانوني مستمر مع المستأجر الوحيد للعقار. ومع ذلك، تم توقيع اتفاقية إيجار جديدة في عام ٢٠٢٥م، والتي ستدخل حيز التنفيذ في فبراير ٢٠٢٦م.

١١-١ يستهلك الصندوق المباني والمعدات على مدى ٥٠ و ١٥ سنة على التوالي. يحمل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك وهي التكلفة ناقصة القيمة المتبقية.

١١-٢ جميع العقارات مملوكة باسم شركة الرياض للدخل العقاري ("شركة ذات غرض خاص") أو من قبل الشركات المملوكة من قبل للشركة ذات الغرض الخاص. تحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات للملكية المنتفعة للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي حصة في العقارات.

١١-٣ يقوم مدير الصندوق بمراجعة استثماراته العقارية للتحقق من أي انخفاض في القيمة. يتم أخذ خسارة الانخفاض في القيمة في الاعتبار بالمبلغ الذي تزيد قيمته الدفترية عن المبلغ القابل للاسترداد في الاستثمارات العقارية، والذي يمثل أعلى قيمة للقيمة العادلة للأصول ناقصة تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ووفقاً لتقارير التقييم الدوري المقدمة من المقيمين المستقلين للصندوق، كان هناك انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، على أربعة عقارات، وبلغت خسارة الانخفاض في القيمة ٥٠,٢٣٩,٧٣٥ ريال سعودي، والتي تم تسجيلها كخسارة انخفاض في القيمة خلال السنة.

١١-٤ في ١٠ أكتوبر ٢٠٢٤م، أكمل الصندوق عملية بيع برج الشاطئ الواقع في الدمام. تم تنفيذ هذه الصفقة وفقاً لاتفاقية البيع والشراء. بلغت القيمة الدفترية للعقار عند البيع ٨٨,٧٦٩,٢٤١ ريال سعودي، في حين بلغت عائدات البيع ٧١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مما أسفر عن خسارة معترف بها من عملية البيع قدرها ١٧,٢٦٩,٢٤١ ريال سعودي.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشمل الأطراف ذات علاقة بالصندوق الرياض المالية (مدير الصندوق) وبنك الرياض (المساهم في الرياض المالية) ومشغل الفنادق.

المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة التي أبرمها الصندوق خلال السنة والأرصدة الناتجة عن هذه المعاملات هي كما يلي:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	مبلغ المعاملة		الرصيد الختامي	
		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
مستحق من أطراف ذات علاقة					
بنك الرياض	حساب جاري	-	-	٢٤,٥٠٠,٧٤٢	٤,٥٠٣,٦٤٩
	حساب استثماري	-	-	٦٠,٠٦١,٣٧٢	٦٠,١٩٥,٢٤٩
الرياض المالية	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	٦٠,٥٤٠,٢٥٩	٦١,٨٣٨,٨٧٥
مستحق الى أطراف ذات علاقة					
الرياض المالية	اتعاب إدارة الصندوق	(٢٧,١٠٢,٠٢١)	(٢٩,٠٢١,٣٤٧)	(٧٥,٠٧٢,٨٤١)	(٤٩,٧٠٩,٩٥٢)
بنك الرياض	قروض إسلامية	(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٩,٠٠٠,٠٠٠)	(١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠)	(١,٤٣٤,٦٤٤,٢٩١)
	تكاليف التمويل	(١٠٣,٢٧٦,٢٠٢)	(١٠٠,٩٥٩,٧٠٩)	(٢٠,٩٨٠,٢٣٦)	(٢١,٩٥٨,٣٢٧)
	صافي ربح الأدوات المالية المشتقة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.	١٦,٥٤٥,١٢٢	١٤,٥٣٩,٣٦٩	-	-
	عمولات مصرفية	(٦٢٤,٤٢٥)	(٧٨١,٢٩٥)	-	-
كسب المالية	أتعاب الحفظ	(١٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)	-	-

١٣. قروض إسلامية

حصل الصندوق على تسهيلات التورق من بنك الرياض من خلال شركة الرياض المالية وتستحق خلال ٢٠٢٤م. كما حصل الصندوق على تسهيلات تمويل إسلامي (متوافقة مع الشريعة الإسلامية) من خلال شركة الرياض للدخل العقاري مع استحقاق خلال عامي ٢٠٢٤م و٢٠٢٥م.

تسهيلات التمويل الإسلامي من بنك الرياض مرهونة مقابل العقارات التالية بمبلغ إجمالي قدره ٢,٣٧٦,٥٨٤,٨٨٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٢,٤٣٩,٧٨٤,٥٠٠ ريال سعودي): مركز أمنية، برج أسكوت التحلية، الجامعة السعودية الإلكترونية، مركز الازدهار، برج العليا، أبراج الشاطئ، فندق أسكوت كورنيش الخبر، مجمع ريزدنس، قلل فيفينا، أبراج الفرسان، مبنى الراند، ومركز التميز.

كان الصندوق ملتزماً بضمانات القروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ولا توجد أي مؤشرات على وجود صعوبات في الامتثال لتلك الضمانات.

	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
القروض الإسلامية	١,٣٧٢,٦٨٥,٩٦٤	١,٤١٢,٦٨٥,٩٦٤
تكاليف تمويل مستحقة	٢٠,٩٨٠,٢٣٦	٢١,٩٥٨,٣٢٧
	١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠	١,٤٣٤,٦٤٤,٢٩١

فيما يلي تفاصيل تراكم تكلفة التمويل المستحقة:

	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
الرصيد الافتتاحي	٢١,٩٥٨,٣٢٧	١٦,٤٨٨,٤٥٥
المحمل خلال السنة	١٠٣,٢٧٦,٢٠٢	١٠٠,٩٥٩,٧٠٩
صافي ربح الأدوات المالية المشتقة مقابل التغير في معدل الفائدة	(١٦,٥٤٥,١٢٢)	(١٤,٥٣٩,٣٦٩)
المدفوع خلال السنة	(٨٧,٧٠٩,١٧١)	(٨٠,٩٥٠,٤٦٨)
	٢٠,٩٨٠,٢٣٦	٢١,٩٥٨,٣٢٧

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٤. إيرادات إيجار غير مكتسبة

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٣١,٣٤٩,٥٢٨	٣٢,٩٧٦,٤٧٢	الرصيد الافتتاحي
٨٣,١٨٧,٧١٢	٥٨,٨٨٤,٠٧٩	إيرادات إيجار مستلمة خلال السنة
(٨١,٥٦٠,٧٦٨)	(٦٣,٠٥٤,٨٢٨)	إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة
٣٢,٩٧٦,٤٧٢	٢٨,٨٠٥,٧٢٣	

١٥. مصروفات مستحقة والتزامات أخرى

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٩,٧٩٦,١٩٢	١٠,٤٥١,٥٢٠	مصروفات مستحقة
٥,٩٨٤,٣٢٠	٢,٨٦٧,٥٧٦	ودائع مقدمة
٢,٣٩٩,٠٨٨	١,٩٨٣,٠٢١	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
٧,٥٧٧,١٥٨	١١,٤٩٨,٧٦١	احتياطي إحلال وتجديد
٢,٢٠٨,١٠٣	٢,٢٧٣,١٦٧	أخرى
٢٧,٩٦٤,٨٦١	٢٩,٠٧٤,٠٤٥	

١٦. استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٧٧٠,٠٧٥,٢٩٧	٦٤٢,٨٧٦,٣٨٥	استثمارات في حقوق الملكية – غير مدرجة (٢,١٦)
٦١,٨٣٨,٨٧٥	٦٠,٥٤٠,٢٥٩	استثمارات في صناديق – مدارة من قبل الرياض المالية (٣,١٦)
٨٣١,٩١٤,١٧٢	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	

١,١٦ الحركة في الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٨٨١,٩٢٢,٩٢٩	٨٣١,٩١٤,١٧٢	في بداية السنة
(٥٠,٣١١,٧٧٢)	(٣,١٨٩,٩٥١)	الاستبعادات خلال السنة
٣٠٣,٠١٥	-	ربح محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(١٢٥,٣٠٧,٥٧٧)	خسارة غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨٣١,٩١٤,١٧٢	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	في نهاية السنة

٢,١٦ تمثل هذه الاستثمارات أدوات حقوق ملكية خارج المملكة العربية السعودية.
٣,١٦ هذا يمثل استثماراً في صندوق الرياض للدخل العقاري (صندوق عقاري خاص مغلق).

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٧. إيرادات إيجار وتشغيل

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٨١,٥٦٠,٧٦٩	٦٣,٠٥٤,٨٢٨	إيرادات إيجارات من استثمارات عقارية
١٧٦,٤٢٢,٥٠٢	٢٠١,٤١٧,٠٥٣	إيرادات من تشغيل الفنادق*
٢٥٧,٩٨٣,٢٧١	٢٦٤,٤٧١,٨٨١	

*توقيت الاعتراف بالإيراد

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
١٧٦,٤٢٢,٥٠٢	٢٠١,٤١٧,٠٥٣	في نقطة زمنية
٨١,٥٦٠,٧٦٩	٦٣,٠٥٤,٨٢٨	على أساس زمني مناسب
٢٥٧,٩٨٣,٢٧١	٢٦٤,٤٧١,٨٨١	

١٨. مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	إيضاحات
٢٢,١٧٩,٨٧٦	٢٧,٠١١,١٦١	تكاليف خاصة بموظفي الفندق
٧,٧٧٥,٩٩٨	٥,٨١٠,٣٣٨	صيانة وإصلاح
٦,٢٢٨,٥٥٥	٦,٥١١,٨٦٨	خدمات
١٢,٧٦٦,٧٩٨	١٠,٨٤٧,٨٦٧	مصاريف تسويقية
٧٨١,٢٩٥	٦٢٤,٤٢٥	عمولات بنكية
٥,٦١٢,٤٧٥	٣,٠٣٨,٦٨٣	اتعاب قانونية ومهنية
٥٧,٠٦٥	٣٦,١١٠	صيانة البرامج والأجهزة
٥,٠٨٥,٠٢٤	٥,٨٨٦,٠٢٩	رسوم احتياطي احلال وتجديد
٥,٢٣٣,٢٦٧	٣,٩٣٥,٨٩٨	أخرى
٦٥,٧٢٠,٣٥٣	٦٣,٧٠٢,٣٧٩	

١٩. 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 النقدية وما في حكمها والذمم المدينة والالتزامات الأخرى والقروض الإسلامية والذمم الدائنة. يتم الإفصاح عن طرق التعرف المعينة المعتمدة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الأصول والالتزامات المالية وصافي المبالغ المدرجة في القوائم المالية ، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وبنوي إما التسوية على أساس صافٍ ، أو لتحقيق الأصل والمسؤولية 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 النظامية ومخاطر معدلات أسعار الصرف الأجنبية والمخاطر التنظيمية. تراقب إدارة الصندوق بانتظام التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيراً بالنسبة للصندوق.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمه)

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق طرف في الوفاء بالتزام ما والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. الصندوق معرض لمخاطر الخسائر المتعلقة بالائتمان والتي يمكن أن تقع نتيجة عدم قدرة الجهة المقابلة أو المصدر أو عدم رغبته في الوفاء بالتزاماته. إن الصندوق معرض لمخاطر الائتمان على أرصده البنكية والذمم المدينة.

ويتم الاحتفاظ بمخصص للخسائر الائتمانية ويكون كافياً حسب تقدير الإدارة لتغطية الخسائر المحتملة للمبالغ المستحقة القبض المتأخرة. في تاريخ كل تقرير مالي، يتم تقييم الأرصدة البنكية فيما إذا كانت تتضمن مخاطر ائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات مالية مرموقة وذات تصنيف ائتماني مصرفي محلي مرتفع، ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من الأرصدة البنكية. ولذلك، فإن احتمالية التعثر تستند إلى العوامل المستقبلية وأي خسائر تنتج عن التعثر لا تكاد تذكر. كما في تاريخ التقرير، لا توجد مواعيد دفع مضى موعدها.

المستحق من أطراف ذات العلاقة والذمم المدينة الأخرى غير مضمونه، وبدون عائد وليس لديه دفعات ثابتة. لا توجد أي أرصدة مستحقة القبض من الجهات ذات العلاقة في تاريخ التقرير تجاوزت موعدها، مع الأخذ بعين الاعتبار للخبرة التاريخية للتعثر ومستقبل الصناعات التي تعمل فيها الجهات ذات العلاقة. تعتبر الإدارة أن أرصدة الأطراف ذات العلاقة لم تنخفض قيمتها.

عند احتساب مخصص خسارة الائتمان المتوقعة للذمم المدينة والمستحق من أطراف ذات علاقة، يتم استخدام مصفوفة المخصصات على أساس معدلات الخسارة التاريخية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة المعدل للتقديرات المستقبلية.

إن أقصى تعرض غير مضمون للصندوق لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي وخسارة الائتمان المتوقعة المعنية هو كما يلي:

إيضاح	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
النقدية وما حكمها	٧	٨٢,٧٥٦,١٤٩
ذمم مدينة	٨	٧٢,٢٥١,٨٢٨
توزيعات أرباح مستحقة	٨,٦٣٥,٦٧٠	١٥,٣٧٤,٦٦١

يوضح الجدول التالي المخاطر المرتبطة بالذمم المدينة من إيرادات الإيجار بناءً على مصفوفة الخسائر الائتمانية المتوقعة للصندوق:

	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
أقل من ٣٠ يوم	١٩,٨١٥,٧٦٤	٣٥,٥٨٦,٤٩٢
بين ٣١ إلى ١٢٠ يوم	١,٣٤٦,٣٨٥	١,٥١٤,٢٧٤
أكثر من ١٢٠ يوم	٤٣,٠٢٥,٥٤٤	٥٠,٠٦١,١٧٦
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١١,٣٧٢,٩٥٣)	(١٤,٩١٠,١١٤)
	٥٢,٨١٤,٧٤٠	٧٢,٢٥١,٨٢٨

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل عند حلول موعد استحقاقها أو أنه لا يمكنه القيام بذلك إلا بشروط غير مواتية من الناحية المادية جوهرياً+.

يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند ظهورها ، إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية المحفظة الاستثمارية أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	أقل من سنة	أكثر من سنة	الإجمالي
مصروفات مستحقة والتزامات أخرى	٢٩,٠٧٤,٠٤٥	-	٢٩,٠٧٤,٠٤٥
أتعاب إدارة مستحقة	٧٥,٠٧٢,٨٤١	-	٧٥,٠٧٢,٨٤١
عموله مستحقة	٢٠,٩٨٠,٢٣٦	-	٢٠,٩٨٠,٢٣٦
قروض اسلامية	-	١,٣٧٢,٦٨٥,٩٦٤	١,٣٧٢,٦٨٥,٩٦٤
إجمالي الالتزامات	١٢٥,١٢٧,١٢٢	١,٣٧٢,٦٨٥,٩٦٤	١,٤٩٧,٨١٣,٠٨٦

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمه)

مخاطر السيولة (تتمه)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	أقل من سنة	أكثر من سنة	الإجمالي
مصرفات مستحقة والتزامات أخرى	٢٧,٩٦٤,٨٦١	-	٢٧,٩٦٤,٨٦١
أتعاب إدارة مستحقة	٤٩,٧٠٩,٩٥٢		٤٩,٧٠٩,٩٥٢
عموله مستحقة	٢١,٩٥٨,٣٢٧		٢١,٩٥٨,٣٢٧
قروض اسلامية	-	١,٤١٢,٦٨٥,٩٦٤	١,٤١٢,٦٨٥,٩٦٤
إجمالي الالتزامات	٩٩,٦٣٣,١٤٠	١,٤١٢,٦٨٥,٩٦٤	١,٥١٢,٣١٩,١٠٤

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 داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار المرتبطة بتحقيق الهدف الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

التركيز الجغرافي

جميع الأصول والالتزامات موزعة في المملكة العربية السعودية باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في حقوق ملكية غير مدرجة والتي تقع في أمريكا الشمالية وبلجيكا والمملكة العربية السعودية.

مخاطر معدل الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي للصندوق والتدفقات النقدية. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من القروض والودائع قصيرة الأجل ، والتي تكون بسعر فائدة ثابت ولا تخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم.

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي للصندوق والتدفقات النقدية. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من قروضه ، والتي تكون بأسعار فائدة متغيرة وتحليل الحساسية على النحو التالي: -

٢٠٢٤ م			
قائمة الدخل		قائمة حقوق المالكين	
زيادة ١٠٠ نقطة	انخفاض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	انخفاض ١٠٠ نقطة
(١٣,٧٢٦,٨٥٩)	١٣,٧٢٦,٨٥٩	(١٣,٧٢٦,٨٥٩)	١٣,٧٢٦,٨٥٩

مقايضات أسعار الفائدة
حساسية التدفق النقدي

٢٠٢٣ م			
قائمة الدخل		قائمة حقوق المالكين	
زيادة ١٠٠ نقطة	انخفاض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	انخفاض ١٠٠ نقطة

مقايضات أسعار الفائدة
حساسية التدفق النقدي

(١٤,١٢٦,٨٥٩)	١٤,١٢٦,٨٥٩	١٤,١٢٦,٨٥٩	(١٤,١٢٦,٨٥٩)
--------------	------------	------------	--------------

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠. أثر صافي قيمة الأصول في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

وفقاً للائحة الصناديق العقارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الأصول على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق يتم إدراج العقارات تحت التطوير والاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض 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 للـ ١٢ عقار هما شركة **أبعاد وفالي** وهما مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم". كما في ٣١ ديسمبر كان تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير على النحو التالي:

٢٠٢٤ م	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	٢,٤٣٧,٦٩٠,٠٠٠	٢,٣١٥,٤٧٩,٧٦٥	٢,٣٧٦,٥٨٤,٨٨٢
الإجمالي	٢,٤٣٧,٦٩٠,٠٠٠	٢,٣١٥,٤٧٩,٧٦٥	٢,٣٧٦,٥٨٤,٨٨٢
٢٠٢٣ م	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	٢,٤٧٨,٢٠٠,٠٠٠	٢,٤٠١,٣٦٩,٠٠٠	٢,٤٣٩,٧٨٤,٥٠٠
الإجمالي	٢,٤٧٨,٢٠٠,٠٠٠	٢,٤٠١,٣٦٩,٠٠٠	٢,٤٣٩,٧٨٤,٥٠٠

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الكشف عن القيمة العادلة لاستثمارات وعقارات التطوير.

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

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٢,٤٣٩,٧٨٤,٥٠٠	٢,٣٧٦,٥٨٤,٨٨٢	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
(١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩)	(١,٧٨٩,٦٦٦,٤٦٥)	يخصم: القيمة الدفترية لـ:
(٥٣,٣٢٠,٧٤٣)	(٦٩,٠٤٥,٤٣٨)	- الاستثمارات العقارية
٤٢٤,١٨٤,٤٨٨	٥١٧,٨٧٢,٩٧٩	- عقارات تحت التطوير
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٢,٤٧١	٣,٠١٦	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات :

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
١,٤٦٧,١١١,٩٦٣	١,٢٢٨,٣٥٢,٧٥٤	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٤٢٤,١٨٤,٤٨٨	٥١٧,٨٧٢,٩٧٩	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١,٨٩١,٢٩٦,٤٥١	١,٧٤٦,٢٢٥,٧٣٣	صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠. أثر صافي قيمة الأصول في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمه)

صافي قيمة الأصول المنسوبة إلي كل وحدة :

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٨,٥٤	٧,١٥	القيمة الدفترية للأصول العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٢,٤٧	٣,٠٢	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
١١,٠١	١٠,١٧	القيمة السوقية للأصول العائدة للوحدة

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

٢١. التوزيعات

في ٢٦ مارس ٢٠٢٣ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، بمبلغ ٠,٢٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٤٢,٩٢٤ مليون ريال سعودي، على حاملي الوحدات.

في ١٦ أغسطس ٢٠٢٣ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م، بمبلغ ٠,٢٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٤٢,٩٢٤ مليون ريال سعودي، على حاملي الوحدات.

في ٢٥ مارس ٢٠٢٤ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، بمبلغ ٠,١٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٢٥,٧٥٤ مليون ريال سعودي، على حاملي الوحدات.

في ٢١ أغسطس ٢٠٢٤ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، بواقع ٠,١٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ ٢٥,٧٥٤ مليون ريال سعودي، على حاملي الوحدات.

٢٢. تصنيف الأدوات المالية

يتم تصنيف جميع الأصول المالية والالتزامات المالية ضمن التكلفة المطفأة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٣. قياس القيمة العادلة

تتكون الأصول المالية من الذمم المدينة 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 والاستثمارات العقارية المفصّل عنها كما في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١٦)	-	-	٧٠٣,٤١٦,٦٤٥	٧٠٣,٤١٦,٦٤٥
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١١)	-	-	٢,٣٧٦,٥٨٤,٨٨٢	٢,٣٧٦,٥٨٤,٨٨٢
الإجمالي	-	-	٣,٠٨٠,٠٠١,٥٢٧	٣,٠٨٠,٠٠١,٥٢٧

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١٦)	-	-	٨٣١,٩١٤,١٧٢	٨٣١,٩١٤,١٧٢
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١١)	-	-	١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩	١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩
الإجمالي	-	-	٢,٧٩٤,١٩٣,٤٤١	٢,٧٩٤,١٩٣,٤٤١

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 التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه المدخلات يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبند في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

تتضمن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المصنفة ضمن المستوى ٣ استثمارات في صناديق عقارات مغلقة يتم تحديد قيمتها العادلة بناءً على آخر قيمة صافية للأصول مسجلة كما في تاريخ التقرير، وكذلك أدوات حقوق الملكية غير المسعرة المعترف بها بالقيمة العادلة.

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

بالنسبة للأصول غير المدرجة بالقيمة العادلة ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العادلة، تم إجراء تقييم الاستثمارات العقارية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الدخل بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٨,٠٠٪ - ١٠,٨٪)

معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٧,٥٪ - ٨,٥٪)

التدفقات النقدية الإيجارية المستقبلية بناءً على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها ومدى جودتها والمدعومة بالشروط الواردة في أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة.

معدلات الشواغر المقدرة بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.

تكاليف الصيانة بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدر له.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٤. 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م و ٢٠٢٣م ، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية ، ونتائج السنوات المنتهية بذلك التاريخ ، حسب قطاع التشغيل:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م				
الإجمالي	غير مصنفة	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	الدخل الشامل
٦٣,٠٥٤,٨٢٨	-	-	٦٣,٠٥٤,٨٢٨	الإيراد من الإيجارات
١٣٩,٦٩٥,٣٧٧	-	١٣٩,٦٩٥,٣٧٧	-	إيرادات الغرف الفندقية
٥٥,٤٨٣,٩٣٩	-	٥٥,٤٨٣,٩٣٩	-	إيرادات الأغذية و المشروبات
٦,٢٣٧,٧٣٧	-	٦,٢٣٧,٧٣٧	-	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
(٢٦,٢٢٣,٣٨٠)	-	(٢٦,٢٢٣,٣٨٠)	-	تكلفة الغرف
(٣٢,٥٣٧,٣٥٠)	-	(٣٢,٥٣٧,٣٥٠)	-	تكلفة الأغذية و المشروبات
(٢,٩١٨,٤٢٧)	-	(٢,٩١٨,٤٢٧)	-	تكاليف تشغيل أخرى
(٣٣,٦٠٣,٨٢٨)	-	-	(٣٣,٦٠٣,٨٢٨)	إستهلاك الاستثمارات العقارية
(١٧,٢٦٩,٢٤١)	-	-	(١٧,٢٦٩,٢٤١)	الخسارة المحققة من استثمارات عقارية
(٥٠,٢٣٩,٧٣٥)	-	-	(٥٠,٢٣٩,٧٣٥)	خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
١٠١,٦٧٩,٩٢٠	-	١٣٩,٧٣٧,٨٩٦	(٣٨,٠٥٧,٩٧٦)	مجمول الربح
(١١,٧٨٠,٨٩١)	-	(٩,٦٧٢,٥٣٦)	(٢,١٠٨,٣٥٥)	مصارييف إدارة عقارات
(٢٧,١٠٢,٠٢١)	-	-	(٢٧,١٠٢,٠٢١)	أتعاب إدارة الصندوق
(١٠٠,٠٠٠)	-	-	(١٠٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٤,٤٥٦,٢٨٧)	-	-	(٤,٤٥٦,٢٨٧)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٦٣,٧٠٢,٣٧٩)	-	(٥٩,٧٣٦,٣٠٨)	(٣,٩٦٦,٠٧١)	مصروفات عمومية وإدارية
(٥,٤٦١,٦٥٨)	-	٧٠,٣٢٩,٠٥٢	(٧٥,٧٩٠,٧١٠)	صافي الربح التشغيلي
٢٩,٤٦٠,٠٨٨	٢٩,٤٦٠,٠٨٨	-	-	توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٢٥,٣٠٧,٥٧٧)	(١٢٥,٣٠٧,٥٧٧)	-	-	خسائر غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٦,٥٤٥,١٢٢	١٦,٥٤٥,١٢٢	-	-	صافي الربح من أدوات مالية مشتقة من خلال الربح والخسارة
(١٠٣,٢٧٦,٢٠٢)	(١٠٣,٢٧٦,٢٠٢)	-	-	مصارييف التمويل
٧٦٥,١٤٢	٧٦٥,١٤٢	-	-	إيرادات أخرى
(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)	(١٨١,٨١٣,٤٢٧)	٧٠,٣٢٩,٠٥٢	(٧٥,٧٩٠,٧١٠)	صافي دخل السنة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)	(١٨١,٨١٣,٤٢٧)	٧٠,٣٢٩,٠٥٢	(٧٥,٧٩٠,٧١٠)	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٥ . القطاعات التشغيلية (تتمه)

٢٠٢٣م				
الإجمالي	غير مصنفة	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	الدخل الشامل
٨١,٥٦٠,٧٦٨	-	-	٨١,٥٦٠,٧٦٨	الإيرادات من الإيجارات
١٢٢,٢٦٩,٩٢٩	-	١٢٢,٢٦٩,٩٢٩	-	إيرادات الغرف الفندقية
٤٩,٤٨٥,٠٠٩	-	٤٩,٤٨٥,٠٠٩	-	إيرادات الأغذية و المشروبات
٤,٦٦٧,٥٦٥	-	٤,٦٦٧,٥٦٥	-	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
(٢٥,٨٤٢,٤٨٣)	-	(٢٥,٨٤٢,٤٨٣)	-	تكلفة الغرف
(٣٠,٧٧٩,٧٧٥)	-	(٣٠,٧٧٩,٧٧٥)	-	تكلفة الأغذية و المشروبات
(٢,٧٣٠,٨٩٢)	-	(٢,٧٣٠,٨٩٢)	-	تكاليف تشغيل أخرى
(٣٣,٧٨٨,٨٧٤)	-	-	(٣٣,٧٨٨,٨٧٤)	إستهلاك الإستثمارات العقارية
١٦٤,٨٤١,٢٤٧	-	١١٧,٠٦٩,٣٥٣	٤٧,٧٧١,٨٩٤	مجمّل الربح
(٩,٤٨٢,٨٧٧)	-	(٦,٦٤٩,١٢١)	(٢,٨٣٣,٧٥٦)	مصاريف إدارة عقارات
(٢٩,٠٢١,٣٤٧)	-	-	(٢٩,٠٢١,٣٤٧)	أتعاب إدارة الصندوق
(١٠٠,٠٠٠)	-	-	(١٠٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٢,٧٤٣,١٣٢)	-	(١,٧٤٣,١٣٢)	(١,٠٠٠,٠٠٠)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٦٥,٧٢٠,٣٥٣)	-	(٥٦,٤٤١,٣٢٨)	(٩,٢٧٩,٠٢٥)	مصروفات عمومية وإدارية
٥٧,٧٧٣,٥٣٨	-	٥٢,٢٣٥,٧٧٢	٥,٥٣٧,٧٦٦	صافي الربح التشغيلي
٤٩,٥٤٤,٨٧١	٤٩,٥٤٤,٨٧١	-	-	توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٠٣,٠١٥	٣٠٣,٠١٥	-	-	أرباح محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٤,٥٣٩,٣٦٩	١٤,٥٣٩,٣٦٩	-	-	صافي الربح من أدوات مالية مشتقة من خلال الربح والخسارة
(١٠٠,٩٥٩,٧٠٩)	(١٠٠,٩٥٩,٧٠٩)	-	-	مصاريف التمويل
٤٥٢,١٠٧	٤٥٢,١٠٧	-	-	إيرادات أخرى
٢١,٦٥٣,١٩١	(٣٦,١٢٠,٣٤٧)	٥٢,٢٣٥,٧٧٢	٥,٥٣٧,٧٦٦	صافي دخل السنة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
٢١,٦٥٣,١٩١	(٣٦,١٢٠,٣٤٧)	٥٢,٢٣٥,٧٧٢	٥,٥٣٧,٧٦٦	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. القطاعات التشغيلية (تتمه)

٢٠٢٤ م				
المركز المالي	الإيجار	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	غير مصنفة	الإجمالي
الأصول				
النقدية وما في حكمها	٨٦,٨١١,٨٤١	٢٥,٤٠٠,١٨٥	-	١١٢,٢١٢,٠٢٦
ذمم مدينة	٥٠,٠٥٩,٥٢٠	٢,٧٥٥,٢٢٠	-	٥٢,٨١٤,٧٤٠
مخزون	-	٤٨٢,٥٢٤	-	٤٨٢,٥٢٤
مصرفات مدفوعة مقدما وذمم مدينة أخرى	٣٨,١٦٣,٤٨٢	٧,٠٧٦,٠٣٨	-	٤٥,٢٣٩,٥٢٠
عقارات تحت التطوير	٦٩,٠٤٥,٤٣٨	-	-	٦٩,٠٤٥,٤٣٨
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤
استثمارات عقارية	١,٧٨٩,٦٦٦,٤٦٥	-	-	١,٧٨٩,٦٦٦,٤٦٥
إجمالي الأصول	٢,٠٣٣,٧٤٦,٧٤٦	٣٥,٧١٣,٩٦٧	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	٢,٧٧٢,٨٧٧,٣٥٧
الالتزامات				
تمويل إسلامي	١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠	-	-	١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠
ذمم دائنة	٨,٨٢٧,٨٣٣	٥,٠٥٥,٧٩٦	-	١٣,٨٨٣,٦٢٩
إيرادات إيجار غير مكتسبة	٢٨,٨٠٥,٧٢٣	-	-	٢٨,٨٠٥,٧٢٣
مصرفات مستحقة والتزامات أخرى	٢,٤٣٨,٠٤٢	٢٦,٦١١,٠٠٣	-	٢٩,٠٤٩,٠٤٥
أتعاب إدارة مستحقة	٧٥,٠٧٢,٨٤١	-	-	٧٥,٠٧٢,٨٤١
منافع نهاية الخدمة للموظفين	-	٤,٠٤٧,١٦٥	-	٤,٠٤٧,١٦٥
إجمالي الالتزامات	١,٥٠٨,٨١٠,٦٣٩	٣٥,٧١٣,٩٦٤	-	١,٥٤٤,٥٢٤,٦٠٣
٢٠٢٣ م				
المركز المالي	الإيجار	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	غير مصنفة	الإجمالي
الأصول				
النقدية وما في حكمها	٦٧,٣٦٣,٥٤٥	١٥,٥٧٣,٦٠٤	-	٨٢,٩٣٧,١٤٩
ذمم مدينة، صافي	٤٢,٩٠٤,٠٠٩	٢٩,٣٤٧,٨١٩	-	٧٢,٢٥١,٨٢٨
مخزون	-	٨١٦,٨٥٧	-	٨١٦,٨٥٧
مصرفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى	٢٩,١٢٢,٩٠٣	٨,٢٣٦,١٥٢	-	٣٧,٣٥٩,٠٥٥
عقارات تحت التطوير	٥٣,٣٢٠,٧٤٣	-	-	٥٣,٣٢٠,٧٤٣
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	٨٣١,٩١٤,١٧٢	٨٣١,٩١٤,١٧٢
استثمارات عقارية	١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩	-	-	١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩
إجمالي الأصول	٢,١٥٤,٩٩٠,٤٦٩	٥٣,٩٧٤,٤٣٢	٨٣١,٩١٤,١٧٢	٣,٠٤٠,٨٧٩,٠٧٣
الالتزامات				
تمويل إسلامي	١,٤٣٤,٦٤٤,٢٩١	-	-	١,٤٣٤,٦٤٤,٢٩١
ذمم دائنة	٩,١٦٤,١٠٧	١٥,٦٣٣,١٩٣	-	٢٤,٧٩٧,٣٠٠
إيرادات إيجار غير مكتسبة	٣٢,٩٧٦,٤٧٢	-	-	٣٢,٩٧٦,٤٧٢
مصرفات مستحقة والتزامات أخرى	٢,١٨٢,٩٩٨	٢٥,٧٨١,٨٦٣	-	٢٧,٩٦٤,٨٦١
أتعاب إدارة مستحقة	٤٩,٧٠٩,٩٥٢	-	-	٤٩,٧٠٩,٩٥٢
منافع نهاية الخدمة للموظفين	-	٣,٦٧٤,٢٣٤	-	٣,٦٧٤,٢٣٤
إجمالي الالتزامات	١,٥٢٨,٦٧٧,٨٢٠	٤٥,٠٨٩,٢٩٠	-	١,٥٧٣,٧٦٧,١١٠

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٦. التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

أعلن الصندوق عن تحديث الشروط والأحكام بتاريخ ٢٣ شوال ١٤٤٥ هـ الموافق ٢ مايو ٢٠٢٤م.

٢٧. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م لتتماشى مع عرض السنة الحالية.

التغييرات التي تمت كما هو موضح في الجدول أدناه :

الرقم المرجعي	قبل التعديل	التعديل	بعد التعديل
قائمة المركز المالي			
٢٧,١	١٧,٧١٤,٨٠٦	٧,٠٨٢,٤٩٤	٢٤,٧٩٧,٣٠٠
٢٧,١	٨٤,٧٥٧,٣٠٧	(٥٦,٧٩٢,٤٤٦)	٢٧,٩٦٤,٨٦١
٢٧,١	-	٤٩,٧٠٩,٩٥٢	٤٩,٧٠٩,٩٥٢
قائمة الدخل الشامل			
٢٧,٢	-	١٤,٥٣٩,٣٦٩	١٤,٥٣٩,٣٦٩
٢٧,٢	(٨٦,٤٢٠,٣٤٠)	(١٤,٥٣٩,٣٦٩)	(١٠٠,٩٥٩,٧٠٩)
قائمة التدفقات النقدية			
٢٧,٢	٨٦,٤٢٠,٣٤٠	١٤,٥٣٩,٣٦٩	١٠٠,٩٥٩,٧٠٩
٢٧,٢	-	(١٤,٥٣٩,٣٦٩)	(١٤,٥٣٩,٣٦٩)
٢٧,١	(٩,٧١٢,٣٠٨)	(٥٦,٧٩٢,٤٤٥)	(٢,٦٢٩,٨١٤)
٢٧,١	٤٢,٢٠٦,٣٦٦	٤٩,٧٠٩,٩٥١	(١٤,٥٨٦,٠٧٩)
٢٧,١	-	٧,٠٨٢,٤٩٤	٤٩,٧٠٩,٩٥١

٢٧,١ يشمل التعديل فصل مبلغ أتعاب الإدارة ليظهر كبند مستقل في قائمة المركز المالي، بالإضافة إلى فصل "المبالغ المحتجزة المستحقة الدفع" و"أرباح الأسهم المستحقة الدفع" ليتم دمجها تحت بند الحسابات الدائنة، كما تم عكس هذا التأثير في قائمة التدفقات النقدية.

٢٧,٢ تم فصل الأرباح المحققة من الأدوات المالية المشتقة المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر لتظهر كبند مستقل في قائمة الدخل، كما تم عكس هذا التأثير في قائمة التدفقات النقدية.

٢٨. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٢٩. الأحداث اللاحقة

تم استلام توزيع من استثمار مقيم بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بتاريخ ١٥ يناير ٢٠٢٥م، وذلك في نفس التاريخ، بمبلغ ٦٢٠,٠٠٠ دولار أمريكي، ما يعادل ٢,٣٢٥,٠٠٠ ريال سعودي. وقد تم إدراج هذا المبلغ في قائمة الربح والخسارة لعام ٢٠٢٥م.

في ٢٥ مارس ٢٠٢٥م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بواقع ٠,١٦ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ ٢٧,٤٧١ مليون ريال سعودي، على حاملي الوحدات.

٣٠. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٤ رمضان ١٤٤٦ هـ الموافق ٢٤ مارس ٢٠٢٥م.