

المحتويات

3	عن مدير الصندوق الحكومة
5	
8	ملخص اجتماعات مجلس إدارة الصندوق
9	التغييرات الأساسية وغير الأساسية
10	ملخص أداء الصندوق
12	سعر الوحدة ومعلومات مالكي الوحدات
13	ملخص المحفظة العقارية
14	التوزيع الجغرافي للمحفظة
17	نظرة عامة على السوق العقاري المحلي
20	نظرة عامة على السوق العقاري الخارجي
22	قاعدة الأصول المتنوعة
	تفاصيل المحفظة
23	المحفظة المحلية
32	العقارات التشغيلية
33	الاستثمارات المحلية
35	الاستثمارات الخارجية
47	تقييم المخاطر
53	إخلاء المسؤولية
55	القوائم المالية 2025

عن مدير الصندوق

بلغت الأصول المدارة من قبل الرياض المالية أكثر من 97 مليار ريال سعودي (حوالي 26 مليار دولار أمريكي)، فيما تجاوزت الأصول تحت الحفظ 1 تريليون ريال سعودي (حوالي 279.6 مليار دولار أمريكي)، اعتباراً من ديسمبر 2025. كما صنفت الشركة ضمن أفضل 5 شركات لإدارة الأصول في الشرق الأوسط لعامي 2024 و2025 من قبل فوربس، وحصلت على جائزة أبرز أمين حفظ لعام 2024 ضمن جوائز السوق المالية السعودية 2024.

الرياض المالية شركة رائدة في إدارة الأصول وأكبر أمين حفظ في المملكة العربية السعودية. تقدم الرياض المالية خدمات وطول استثمارية متكاملة من خلال قطاعات أعمالها الأربعة وهي:

- إدارة الأصول والثروات
- الوساطة
- المصرفية الاستثمارية للشركات
- خدمات الأوراق المالية

التواجد المحلي والدولي (اعتباراً من ديسمبر 2025)

قيمة الأصول المدارة

97+
مليار R

الأصول تحت الحفظ

1+
تريليون R

مدراء محليين
ودوليين

300+
موظف متخصص

عن فريق الرياض المالية العقاري

وفي قطاع العقار، تُعتبر الرياض المالية الشركة الرائدة حيث أطلقت أول صندوق استثمار عقاري متداول في المملكة - صندوق الرياض ريت - في عام 2016.

وتشمل محفظة الشركة في الاستثمار العقاري عقارات متنوعة في ثلاث قارات بقيمة إجمالية تتجاوز 26 مليار ريال سعودي.

الحوكمة

أعضاء مجلس الإدارة

الأستاذ رائد البركاتي

رئيس المجلس – غير مستقل

- لدية 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: 9+ سنوات



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 6 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 الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة سافوك عام 2001 وحاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.
- حاصل على شهادة زمالة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA).

المدة: 5+ سنوات



الأستاذ أحمد الحربي

عضو غير مستقل

- أكثر من 18 عامًا من الخبرة في مجالات العمليات والقنوات الرقمية وتحسين الخدمات التشغيلية في قطاع الخدمات المالية.
- يشغل منصب الرئيس الأول للعمليات في شركة الرياض المالية منذ أبريل 2019 حيث يتولى قيادة استراتيجية العمليات وتطوير المنصات وتحسين كفاءة الإجراءات على مستوى الشركة.
- تولى عدة مناصب تنفيذية من بينها رئيس أول خدمات التوزيع، ونائب رئيس القنوات الإلكترونية، حيث قاد مبادرات التحول الرقمي وتطوير تجربة العملاء.
- حاصل على درجة البكالوريوس في نظم المعلومات الإدارية - جامعة وست فيرجينيا - الولايات المتحدة الأمريكية.



المدة: 2+ 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: 2+ سنوات

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: 8+ 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 دومنيون في الولايات المتحدة الأمريكية .
- يشغل منصب الرئيس التنفيذي لشركة المهدي القايزة.
- حصل على درجة الدكتوراه في المالية من جامعة اولد دومنيون 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

ملخص اجتماعات مجلس إدارة الصندوق التي تمت مناقشتها

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

تحليل للسوق	نهج مدير الصندوق في توزيعات الصندوق	توزيعات صندوق الرياض ريت	نظرة عامة على الصندوق وأهم المستجدات
عرض عام لفندق جي دبليو ماريوت والخطة التطويرية الأتعة والمشروبات	بيع عقار الازدهار	مناقشة المسائل الرقابية والالتزام	استعراض أبرز النتائج والمؤشرات المالية

القرارات التي تمت الموافقة عليها من قبل مجلس الإدارة

- الموافقة على التوزيعات النقدية
- الموافقة على القوائم المالية النصف سنوية والسنوية
- الموافقة على التقرير السنوي للصندوق
- الموافقة على تعيين شركة البسام (بي كي اف) كمراجع الحسابات للصندوق
- الموافقة على عرض السعر المقدم من قبل شركة أبعاد للتقييم العقاري
- الموافقة على الميزانية المعدلة لمشروع فندق دبل تري هيلتون- الرياض (الفرسان)

التغييرات الأساسية وغير الأساسية التي حدثت خلال عام 2025

- **30 يونيو** تحديث شروط وأحكام صندوق الرياض ريت.
- **07 يوليو** توقيع اتفاقية بيع لعقار تابع لإحدى استثمارات الصندوق الدولية "الرياض العقاري العالمي (3)".
- **03 ديسمبر** بيع عقار الازدهار الواقع في مدينة الرياض.

ملخص أداء الصندوق

أداء الصندوق

ديسمبر 2023	ديسمبر 2024	ديسمبر 2025	
1,467,111,963	1,228,352,754	1,159,980,393	صافي قيمة أصول الصندوق
8.54	7.15	6.76	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (القيمة الدفترية)
171,697,101	171,697,101	171,697,101	عدد الوحدات المصدرة
55,442,065	21,901,055	11,995,731	إجمالي النقد من العمليات
0.40	0.31	0.32	توزيع الدخل لكل وحدة
%23.47	%17.97	%29.05	* نسبة الدخل الغير محصل من إجمالي الإيرادات
%4.03	%4.34	%4.59	نسبة تكاليف الصندوق من إجمالي قيمة الأصول
%156.0	(%111.7)	(%270.96)	نسبة المصروفات غير النقدية من صافي أرباح الصندوق
11.01	11.12	10.31	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
8.54	7.15	6.76	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة

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

قروض الصندوق

ديسمبر 2023	ديسمبر 2024	ديسمبر 2025	
%47	%50	%50	نسبة الأصول المقرضة من إجمالي قيمة الأصول*
1~ سنة	6 ~ سنوات	5~ سنوات	مدة انكشاف القروض
2024	2031	2031	تاريخ استحقاق القروض

* محسوبة على أساس القيمة العادلة

عوائد الصندوق

2021	2022	2023	2024	2025	
267,476,819	302,161,365	308,283,264	311,242,233	284,647,949	
2016	2017	2018	2019	2020	العائد السنوي
23,668,833	38,521,974	149,113,651	181,201,243	186,020,615	
منذ التأسيس	5 سنوات	3 سنوات	سنة		العائد الإجمالي
2,052,337,946	1,473,811,630	904,173,446	284,647,949		

جميع الأرقام بالريال السعودي

عمولات وأتعاب الصندوق

ديسمبر 2025	
23,814,106	أتعاب الإدارة
100,000	رسوم الحفظ
2,766,842	رسوم إدارة العقار
78,000	أتعاب المحاسب القانوني
34,453	مصاريف المستشار الزكوي والضريبي
-	أتعاب التعامل
-	عمولة الوساطة
789,721	رسوم التسجيل وإدراج الوحدات
-	أتعاب التطوير / إدارة المشروع
91,665,377	رسوم تمويل
5,640,514	مصاريف أخرى
124,889,013	المصروفات والأتعاب الإجمالية
%4,58	نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة الأصول

جميع الأرقام بالريال السعودي

لم يتلق مدير الصندوق أي عمولة خاصة خلال السنة المالية 2025
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.

حجم الصندوق	رأس المال	عدد الوحدات المصدرة
2.72 مليار Riyal	1.633 مليار Riyal	171,697,101
فئات المستثمرين	صافي قيمة الوحدة	سعر الوحدة (كما في 31 ديسمبر 2025م)
35% مؤسسات 65% أفراد	6.76 Riyal	4.96 Riyal

ملخص المحفظة العقارية

ملخص المحفظة ولمحة عن صندوق الرياض ريت

ملخص المحفظة العقارية



مؤشرات رئيسية

799,463	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (م ²) *	
84 مستأجر	عدد المستأجرين	
8.98 سنوات	متوسط مدد الإيجارات المتبقية	
98%	مستوى إشغال المحفظة التأجيرية **	
283 مليون ريال	إجمالي الإيرادات ***	
2%	شواغر المحفظة (من تأجير العقارات) ****	
2.72 مليار ريال	حجم الصندوق	

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

* تشمل المساحة الإجمالية لعقارات المحفظة المحلية والدولية
** نسبة قيمة العقارات المؤجرة إلى القيمة الإجمالية القابلة للتأجير

هيكل رأس المال

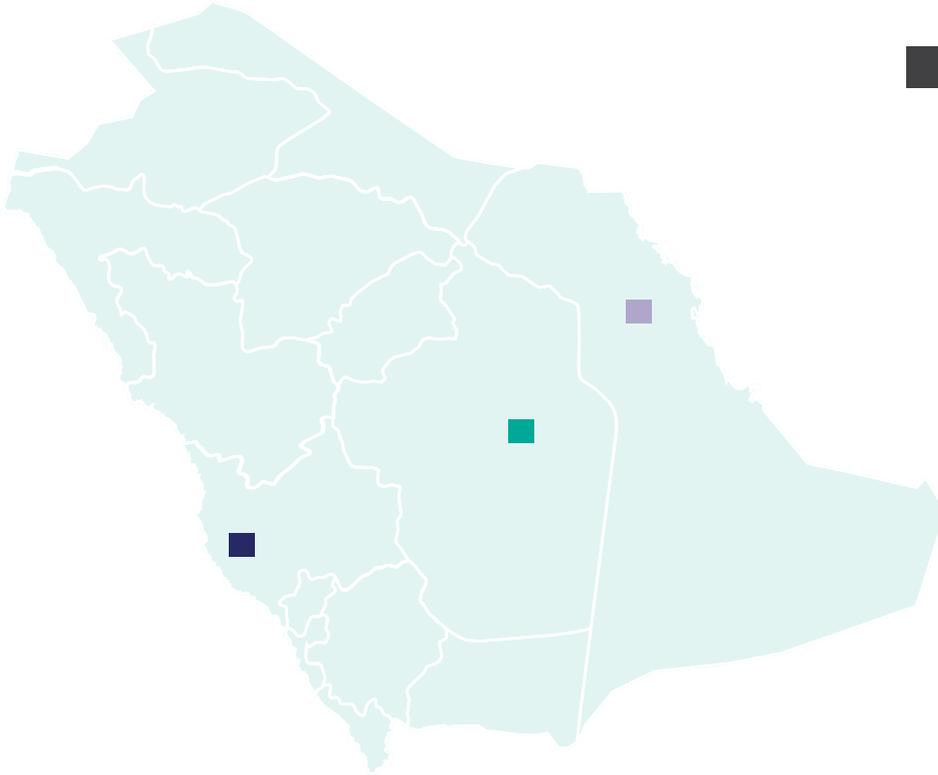
نسبة الرافعة المالية (الدين إلى إجمالي الأصول)

50%

التوزيع الجغرافي للمحفظة

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

المملكة العربية السعودية



الرياض

فندق فلل فيفيندا - موسى بن نصير
مركز التميز
دبل تري من هيلتون (الفرسان)
منتجع وفلل بريرا حطين
فندق جي دبليو ماريوت الرياض
برج العليا
أكاديمية STC
ذي ريزيدنس
الجامعة السعودية الإلكترونية
مبنى الرائد
مبنى ذا روفز

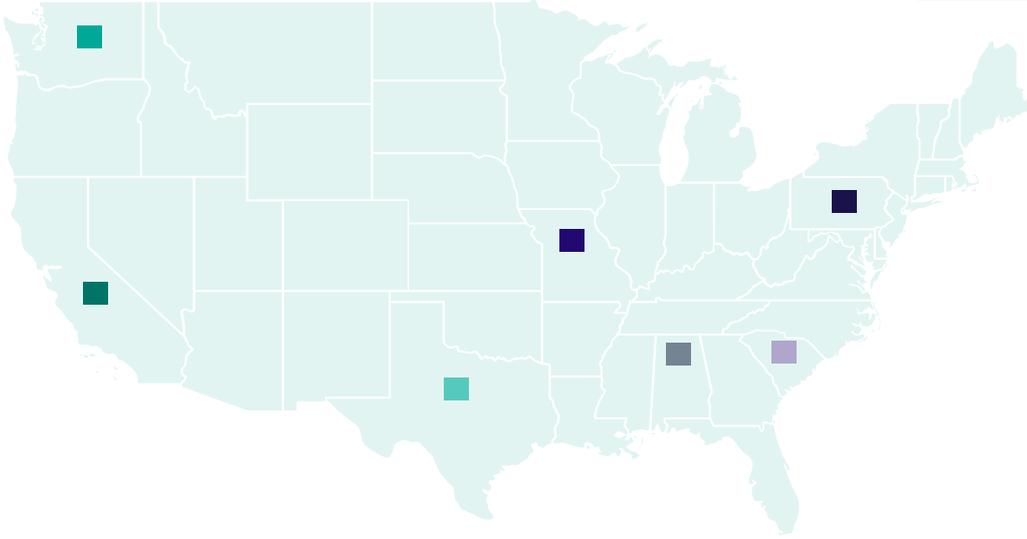
جدة

مبنى التطية
مركز أمنية التجاري

المنطقة الشرقية

فندق أسكوت الخبر- الخبر
مبنى الراكه - الخبر

الولايات المتحدة الأمريكية



ميسوري

مركز لوجستي شركة امازون، سانت لويس
مركز لوجستي شركة امازون، سانت لويس

ساوث كارولينا

مركز التوزيع الإقليمي لشركة تيكترونيك، غرينفيل/
سبارتانبورغ

الاباما

مركز التوزيع الإقليمي لشركة لويز، بيسيمر، بيرمينغهام

تكساس

المقر الرئيسي لشركة بايونير، دالاس - المنطقة المركزية
المقر الرئيسي لمكتب فيديكس، دالاس - المنطقة
المركزية
مركز التوزيع الإقليمي لشركة لويز، نيو كاني، هيوستن

واشنطن العاصمة

1111 بنسلفينيا أفينيو، واشنطن - المنطقة المركزية

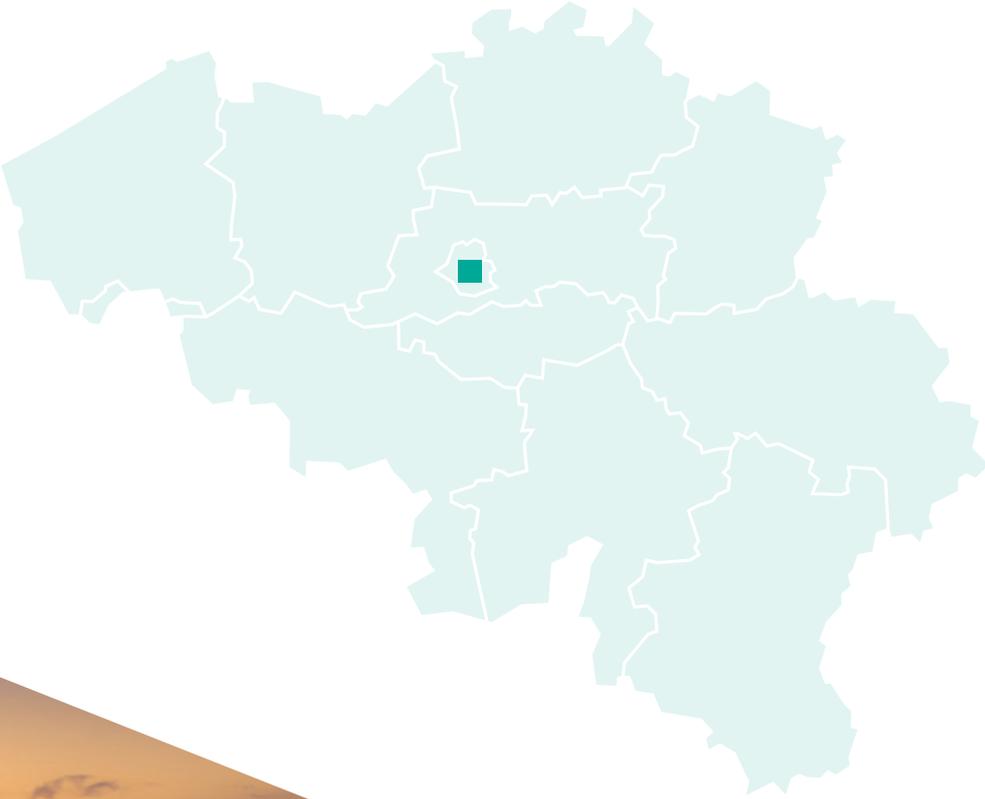
كاليفورنيا

مقر شركة برودكوم، إيرفاين، مقاطعة أورانج، لوس
أنجلوس - المنطقة المركزية

بنسلفانيا

مقر شركة أميريسورس بيرغن، فيلادلفيا

أوروبا



بلجيكا

مقر شركة برايس ووتر هاوس كوبرز، بروكسل



نظرة عامة على السوق العقاري المحلي

نظرة عامة على السوق العقاري في السعودية

مؤشر أسعار القطاع السكني انخفضاً سنوياً بنسبة 2,2% في الربع الأخير من السنة، بحسب الهيئة العامة للإحصاء.



من المتوقع أن تشهد مدينة الرياض إضافة نحو 70,000 وحدة سكنية جديدة خلال العام المقبلين. ووفقاً لتقرير CBRE السعودية، لا تزال الرياض السوق السكني الأكثر نشاطاً في المملكة، مع استمرار الطلب على الشقق والفلل مدفوعاً بالنمو السكاني وتوسع التوظيف المرتبط بالجهات الحكومية.



واصل سوق جدة إظهار أداء قوي، حيث ارتفعت أحجام الصفقات بنسبة 5,7% على أساس سنوي، ما يعكس قوة الطلب من المشترين ويؤكد متانة الأساسيات الجوهرية للسوق.



استقر الطلب السكني في الدمام والمنطقة الشرقية خلال عام 2025، مدفوعاً بالنشاط الوظيفي في قطاعي الطاقة والخدمات اللوجستية، ووفقاً لتقرير CBRE للربع الرابع 2025. كما سجلت المنطقة الشرقية أعلى ارتفاع سنوي في مؤشر الأسعار بين المناطق الرئيسية بنسبة 4,0% في تلك الفترة.

واصل سوق العقارات في المملكة العربية السعودية خلال عام 2025 إظهار زخم قوي عبر القطاعات السكنية والمكتبية والضيافة والتجزئة، مدعوماً بمبادرات رؤية 2030، وبرامج تنويع الاقتصاد، واستمرار النمو السكاني.

أبرز مؤشرات السوق العقاري

وفقاً للهيئة العامة للإحصاء (GASTAT)، سجل مؤشر أسعار العقارات في الربع الرابع من 2025 انخفاضاً بنسبة 0,7% مقارنة بالربع المماثل من عام 2024، مدفوعاً بشكل رئيسي بتراجع القطاع السكني بنسبة 2,2% على أساس سنوي، في حين ارتفع القطاع التجاري بنسبة 3,6% على أساس سنوي.

كما نشرت وزارة العدل، في نشرة صفقات النصف الأول 2025، بأن إجمالي قيمة الصفقات العقارية بلغ نحو 167 مليار ريال سعودي خلال النصف الأول من العام، مما يعكس استمرار مستويات السيولة في السوق.

القطاع السكني

لا يزال القطاع السكني يمثل الجزء الأكثر نشاطاً في سوق العقارات السعودي. ووفقاً للبنك المركزي السعودي (ساما)، تراجع إصدار القروض العقارية السكنية الجديدة في عام 2025 بنسبة 12% على أساس سنوي، ما يشير إلى تباطؤ في نشاط التمويل الجديد. ومع ذلك، استمر إجمالي القروض العقارية القائمة للأفراد عند مستويات مرتفعة، ليصل إلى نحو 730 مليار ريال سعودي في الربع الرابع 2025، بزيادة قدرها 7,2% مقارنة بنفس الربع من 2024. كما سجل

قطاع الضيافة

سجل قطاع الضيافة في المملكة أداءً قياسياً خلال عام 2025، حيث تجاوز الإنفاق السياحي 300 مليار ريال سعودي، بزيادة سنوية قدرها 6%. وارتفع إجمالي عدد الزوار إلى 122 مليون زائر (+5% على أساس سنوي) مدفوعة برؤية السعودية 2030، من بينهم 30 مليون زائر دولي، مما يعزز مكانة السياحة كمحرك رئيسي للاقتصاد غير النفطي.

القطاع المكتبي

شهد القطاع المكتبي في المملكة خلال عام 2025 محدودية في المعروض، لا سيما في الفئة الممتازة (Grade A)، مع استمرار توسع الشركات ونشاط مقار الشركات الإقليمية، مما ساهم في امتصاص المساحات المتاحة. ووفقاً لتقرير CBRE للربع الرابع 2025، سجلت إيجارات المكاتب الممتازة نمواً سنوياً من خانتين نتيجة محدودية المعروض عالي الجودة واستمرار الطلب المرتبط بالجهات الحكومية.



الرياض

انخفض متوسط سعر الغرفة اليومية (ADR) بنسبة 7% على أساس سنوي في ديسمبر 2025، نتيجة الزيادة الكبيرة في المعروض من الغرف الجديدة. ويلاحظ توجه متزايد نحو المشاريع الفائزة والتراثية ذات العلامات العالمية.



الرياض

واصل القطاع المكتبي في الرياض نموه خلال 2025، حيث بلغت نسب الإشغال في المكاتب الممتازة قرابة 99% نتيجة انخفاض معدلات الشواغر وارتفاع عدد الشركات الجديدة الداخلة للسوق، مما أدى إلى تسارع الطلب على مساحات العمل المرنة. ومن المتوقع استكمال نحو 0,5 مليون متر مربع من المساحات الجديدة بحلول عام 2026.



جدة

حافظت جدة على مستويات إشغال مستقرة خلال النصف الثاني 2025، مدعومة بالسياحة الترفيهية والدينية التي تمثل ركيزة أساسية لأداء القطاع، بحسب تقرير ديلويت 2025.



جدة

أنهت جدة العام بأداء قوي، حيث بلغت نسبة الإشغال في المكاتب الممتازة نحو 95%، وبلغ متوسط الإيجارات 1,240 ريال سعودي للمتر المربع.

المنطقة الشرقية



بنهاية الربع الثالث 2025، بلغ إجمالي عدد السياح في المنطقة الشرقية نحو 13,4 مليون زائر، منهم 2,9 مليون زائر دولي، وفقاً لوزارة السياحة.

التوقعات المستقبلية

بدعم من رؤية 2030، من المتوقع أن يواصل سوق العقارات السعودي توسعه في ظل برامج التنويع الاقتصادي والإصلاحات الهيكلية. ويدخل القطاع السكني مرحلة "إعادة التوازن"، مع استمرار قوة الطلب رغم تراجع إصدار القروض العقارية بنسبة 12% خلال 2025. كما يُتوقع أن تسهم أنظمة تملك الأجانب والمبادرات الحكومية في دعم الاستقرار طويل الأجل وتعزيز مستهدفات تملك المساكن.

وفي القطاع المكتبي، سيستمر برنامج المقار الإقليمية (RHQ) في دعم الطلب على المساحات الممتازة، لا سيما في الرياض حيث تقترب نسب الإشغال من 99%، ما يعزز استمرار نمو الإيجارات وترسيخ ثقافة التأجير المسبق مع اقتراب استكمال 0,5 مليون متر مربع من المعروض الجديد في 2026.

أما قطاع الضيافة، فيستفيد من مستويات الإنفاق السياحي القياسية التي تجاوزت 300 مليار ريال في 2025، إلى جانب المشاريع الكبرى والمواقع الجاذبة مثل القدية والدرعية، التي ستسهم في تعزيز أعداد الزوار محلياً ودولياً.

ويحافظ قطاع التجزئة على زخمه في ظل التحول نحو الأنماط التجريبية، مع استحواذ قطاعي الأغذية والمشروبات والتجزئة الفاخرة على نحو 13,5% من إنفاق نقاط البيع، ما يدفع رؤوس الأموال المؤسسية نحو الأصول عالية الجودة التي تركز على الوجهات السياحية. وبشكل عام، تعكس التوقعات استمرار قوة الطلب وتزايد المشاركة المؤسسية، مدعومة بسياسات استراتيجية واستثمارات في البنية التحتية تعزز أساسيات السوق خلال عام 2026 وما بعده.

القطاع التجاري

حافظ قطاع العقارات التجارية في المملكة على زخم قوي خلال عام 2025، مدعوماً باستمرار قوة الإنفاق الاستهلاكي، والسياحة، وتوسع المشاريع متعددة الاستخدامات. كما دعم ارتفاع الدخل المتاح وزيادة اهتمام المستثمرين بمفهوم التجزئة التجريبية استقرار الطلب التأجيري في المدن الرئيسية.

ووفقاً لبيانات نقاط البيع للربع الرابع 2025 الصادرة عن البنك المركزي السعودي، بلغ إجمالي الإنفاق الاستهلاكي نحو 170,8 مليار ريال سعودي (+9,8% على أساس سنوي)، مما دعم معدلات إشغال مرتفعة في المراكز التجارية الكبرى بالرياض وجدة والمنطقة الشرقية. وأشار تقرير CBRE للربع الرابع 2025 إلى تسجيل وجهات التجزئة الرئيسية حركة زوار قوية واستقراراً في الإيجارات نتيجة محدودية المعروض عالي الجودة. ويتجه السوق تدريجياً من نمط التسوق التقليدي نحو التجزئة الفاخرة وقطاع الأغذية والمشروبات، حيث شكلت معاملات المطاعم والمقاهي نحو 13% من إجمالي إنفاق نقاط البيع. ومع تطور القطاع نحو مفهوم "مراكز الوجهات المتكاملة"، استقرت إيجارات المراكز التجارية الكبرى عند نحو 2,820 ريال سعودي للمتر المربع، مما يعكس تفضيل المستهلكين لتجارب الترفيه والمطاعم الراقية على تجارة السلع التقليدية.

نظرة عامة على السوق العقاري الخارجي

لمحة عن الاقتصاد الأمريكي

موجز عن القطاع المكتبي في الولايات المتحدة

بعد سنوات من التقلبات التي أعقبت الجائحة، أظهر سوق المكاتب الأمريكي مؤشرات على الاستقرار التدريجي خلال عام 2025. واستمر نشاط التأجير عند مستويات مستقرة، لا سيما في الأصول عالية الجودة من الفئة أ (Class A)، في حين واصلت المباني الأقدم مواجهة ضغوط ارتفاع الشواغر نتيجة لاتجاهات أنماط العمل الهجين. وبلغ معدل الشواغر في المكاتب على المستوى الوطني نحو 20%، بزيادة طفيفة على أساس سنوي، إلا أن وتيرة الارتفاع كانت أبطأ مقارنة بالسنوات السابقة. كما شهد النشاط الاستثماري تحسناً محدوداً، مع توجه رؤوس الأموال نحو الأصول المتميزة عند مستويات تسعير معدلة. وعلى الرغم من استمرار التحديات الهيكلية، فقد أظهرت أسواق مختارة مؤشرات تعافٍ.

في عام 2025، سجل الاقتصاد الأمريكي نمواً معتدلاً ومرناً، حيث بلغ معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي نحو 2,2% مقارنة بعام 2024، مدعوماً بمنانة الإنفاق الاستهلاكي والاستثمار. كما تراجعت ضغوط التضخم، إذ ارتفع مؤشر نفقات الاستهلاك الشخصي (PCE) بنسبة تقارب 2,6%، مما ساهم في تخفيف حدة التضخم بنهاية العام. وظل معدل البطالة الوطني عند مستويات تتراوح بين 4,4% و 4,5%، مع بقاء سوق العمل مستقراً نسبياً رغم تباطؤ وتيرة التوظيف. وأبقى الاحتياطي الفيدرالي على أسعار فائدة مرتفعة طوال معظم عام 2025 قبل أن يقرّر خفضها ثلاث مرات في الأشهر الأخيرة لمواجهة تباطؤ سوق العمل. وتبقى التوقعات لعام 2026 متحفظة وإيجابية بشكل عام في ظل تحسن الطلب وتيسير الأوضاع النقدية.

لمحة عن قطاع العقارات اللوجستية في الولايات المتحدة

واصل سوق العقارات اللوجستية في الولايات المتحدة إعادة توازنه خلال عام 2025، عقب التباطؤ الناتج عن وفرة المعروض في عام 2024. وشهدت معدلات الشواغر ارتفاعاً حاداً، حيث تجاوزت نسبة اشغال المستودعات 7,1% في منتصف عام 2025، وهو أعلى مستوى يُسجل منذ أكثر من عقد، مما يعكس ضعف الطلب على التأجير وارتفاع مستويات العرض. وعلى الرغم من ذلك، واصلت الإيجارات تسجيل نمو طفيف مدعوم باستراتيجيات التأجير طويلة الأجل، ولا تزال المستويات الإيجارية أعلى بكثير مقارنة بفترة ما قبل الجائحة.

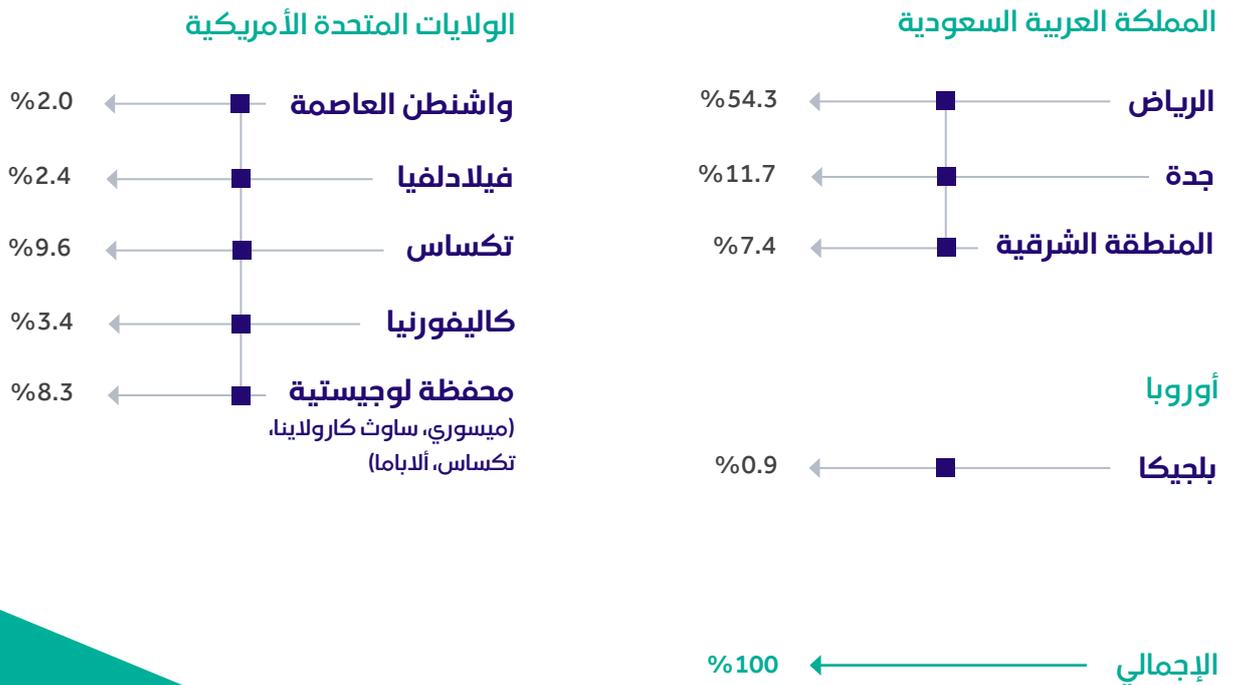
لمحة عن القطاع المكتبي في بلجيكا

حافظ سوق المكاتب في بلجيكا على استقراره خلال عام 2025، مدعوماً باستمرار الطلب في بروكسل. واستقرت إيجارات العقارات المتميزة عند مستويات مرتفعة تقارب 400 يورو للمتر المربع سنوياً في المناطق المركزية، مدعومة بمحدودية المعروض من المكاتب المصنفة من الدرجة أ (Grade A). كما أظهرت معدلات الشواغر تحسناً طفيفاً في بعض المناطق الرئيسية. وتحسن النشاط الاستثماري تدريجياً مع إعادة تسعير الأصول، حيث ركز المستثمرون على العقارات عالية الجودة والمتوافقة مع معايير الاستدامة والحوكمة البيئية (ESG). وتظل التوقعات لعام 2026 مستقرة، مدعومة بطلب قوي من قبل المستأجرين.





قاعدة الأصول المتنوعة



تفاصيل المحفظة (المحفظة المحلية، العقارات التشغيلية، الاستثمارات المحلية، الاستثمارات الخارجية)

المحفظة المحلية

ذي ريزيدنس



الموقع

حي حطين، طريق الأمير
محمد بن سلمان بن
عبدالعزیز



المدينة
الرياض



الوصف

عقار متنوع الاستخدام
يتضمن مطلات تجارية
ومكاتب



متوسط مدد الإيجارات
المتبقية

1,18 سنوات



مساحة الأرض
5000 م²



سنة البناء
2017 م



نسبة الإشغال

88%



أهم المستأجرين

- مدر للاستثمار
- شركة مروود للاستثمار
- Luxury KSA



نسبة الإيجار إلى إجمالي
إيجارات أصول الصندوق

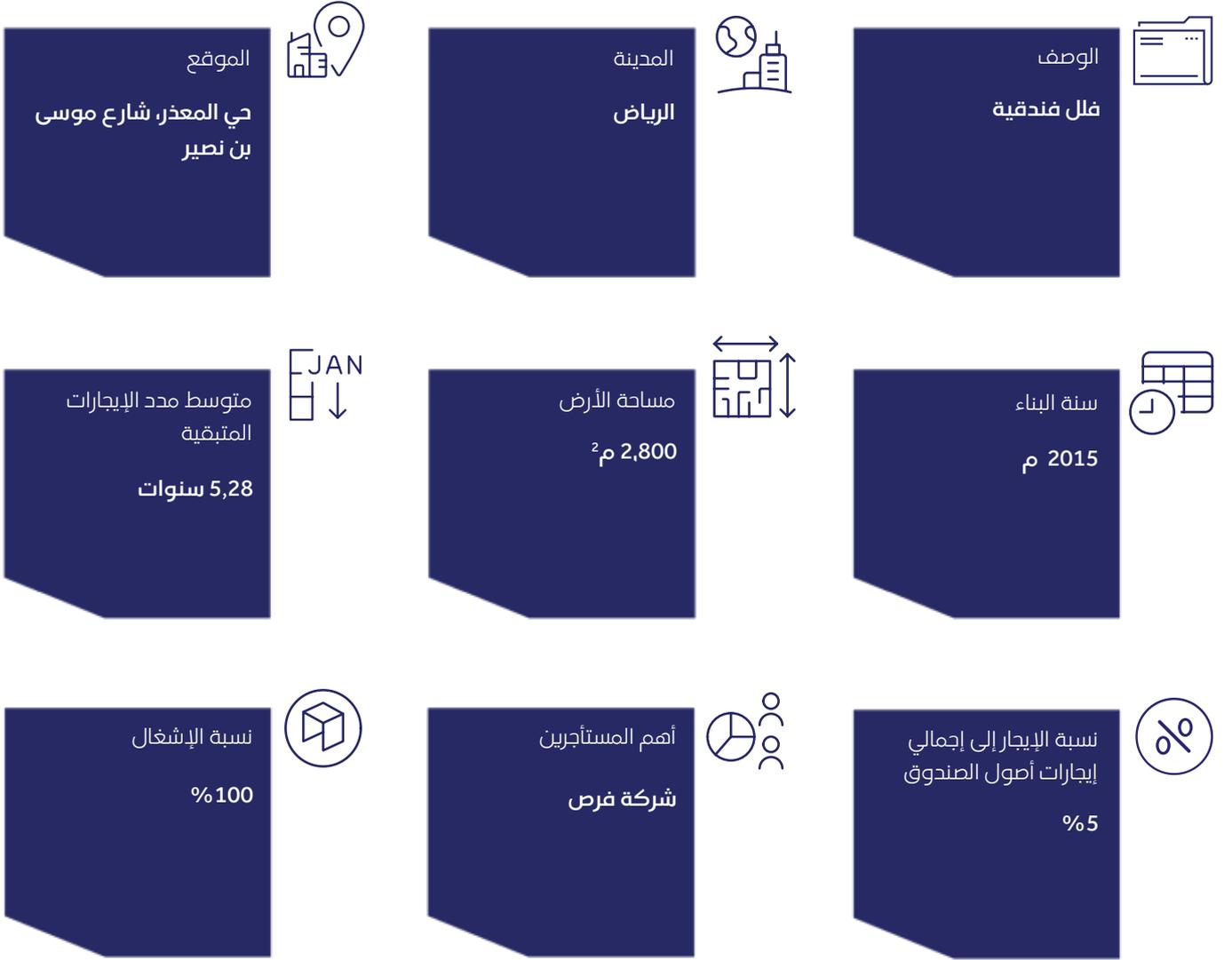
9%



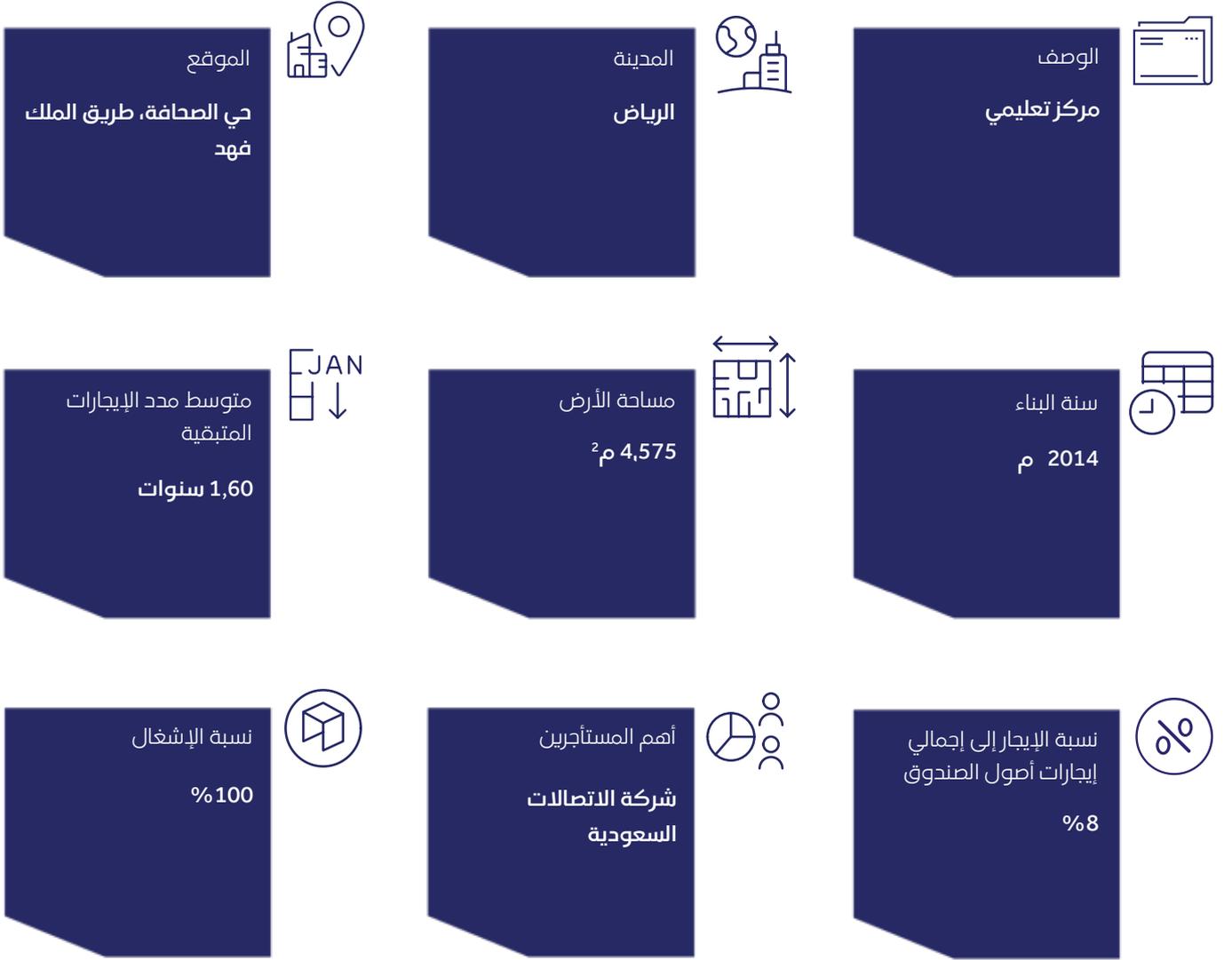
الجامعة السعودية الإلكترونية



فندق فال فيفيندا - موسى بن نصير



أكاديمية STC



برج العليا

الموقع
شارع العليا



المدينة
الرياض



الوصف
مبنى مكثبي



متوسط مدد الإيجارات
المتبقية
2,42 سنة



مساحة الأرض
2,555 م²



سنة البناء
2019 م



نسبة الإشغال
100%



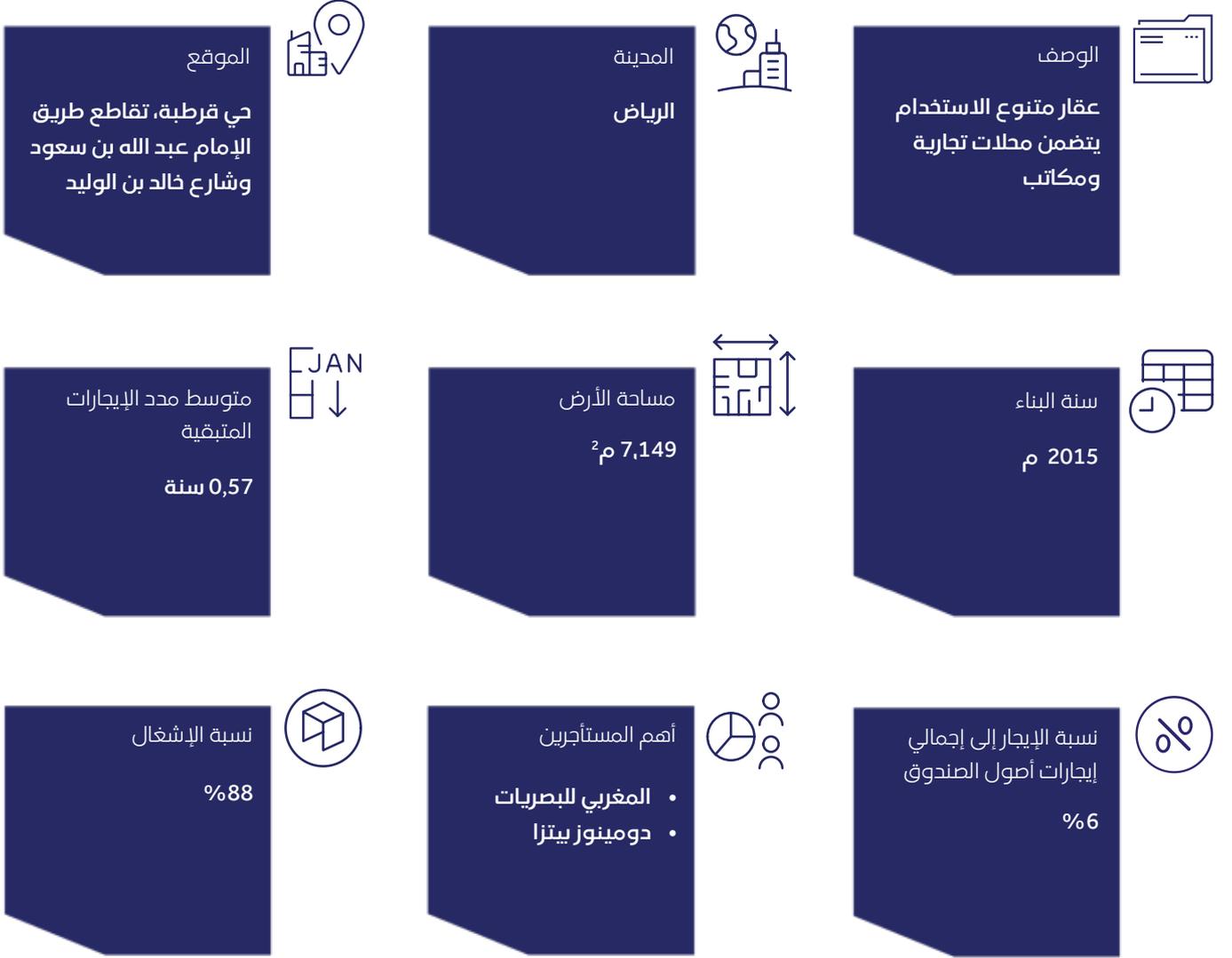
أهم المستأجرين
الهيئة السعودية
للملكية الفكرية



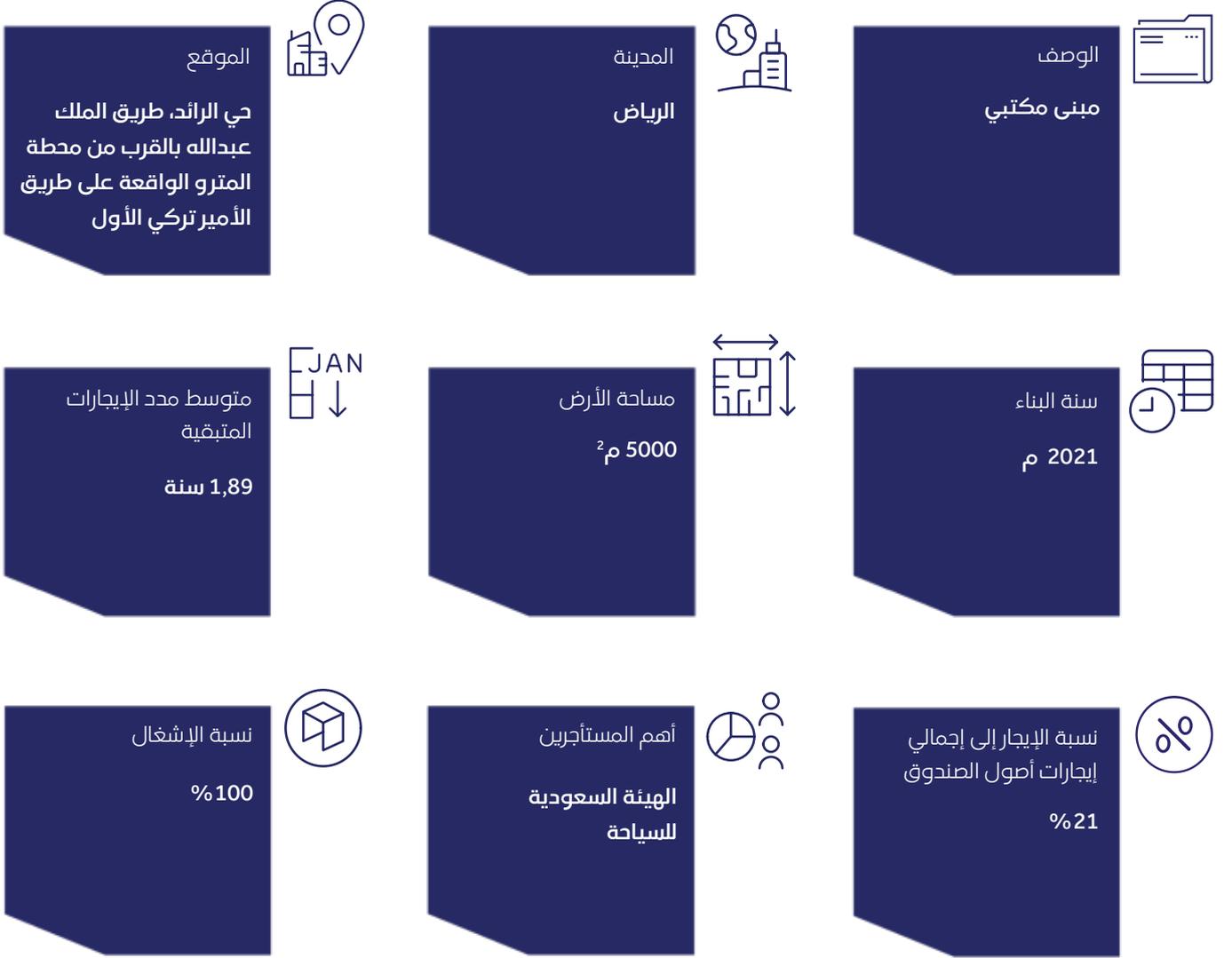
نسبة الإيجار إلى إجمالي
إيجارات أصول الصندوق
9%



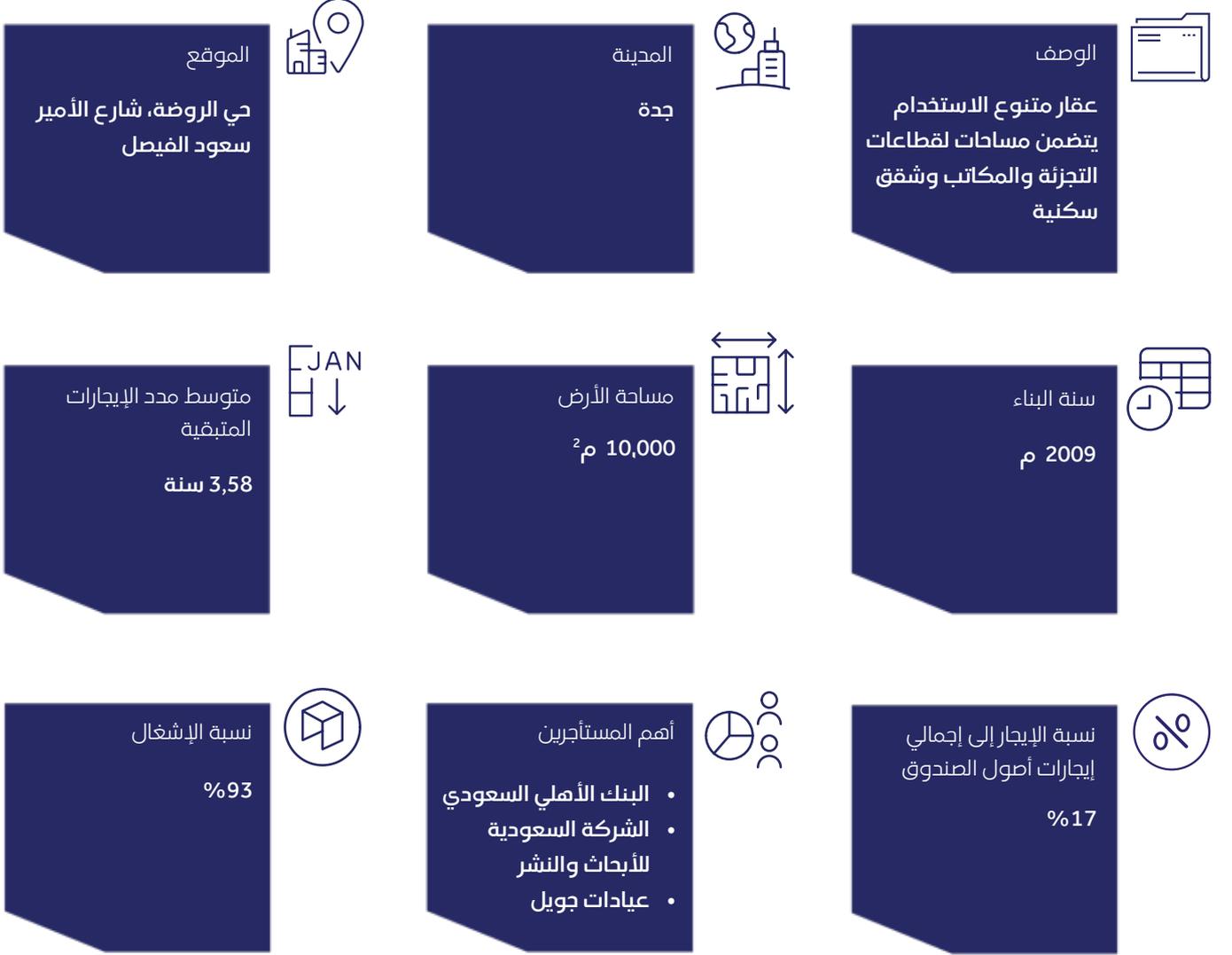
مركز التميز



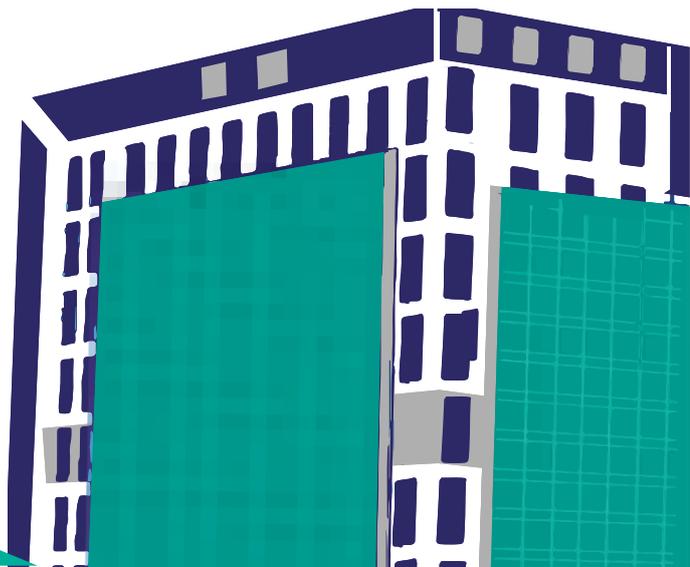
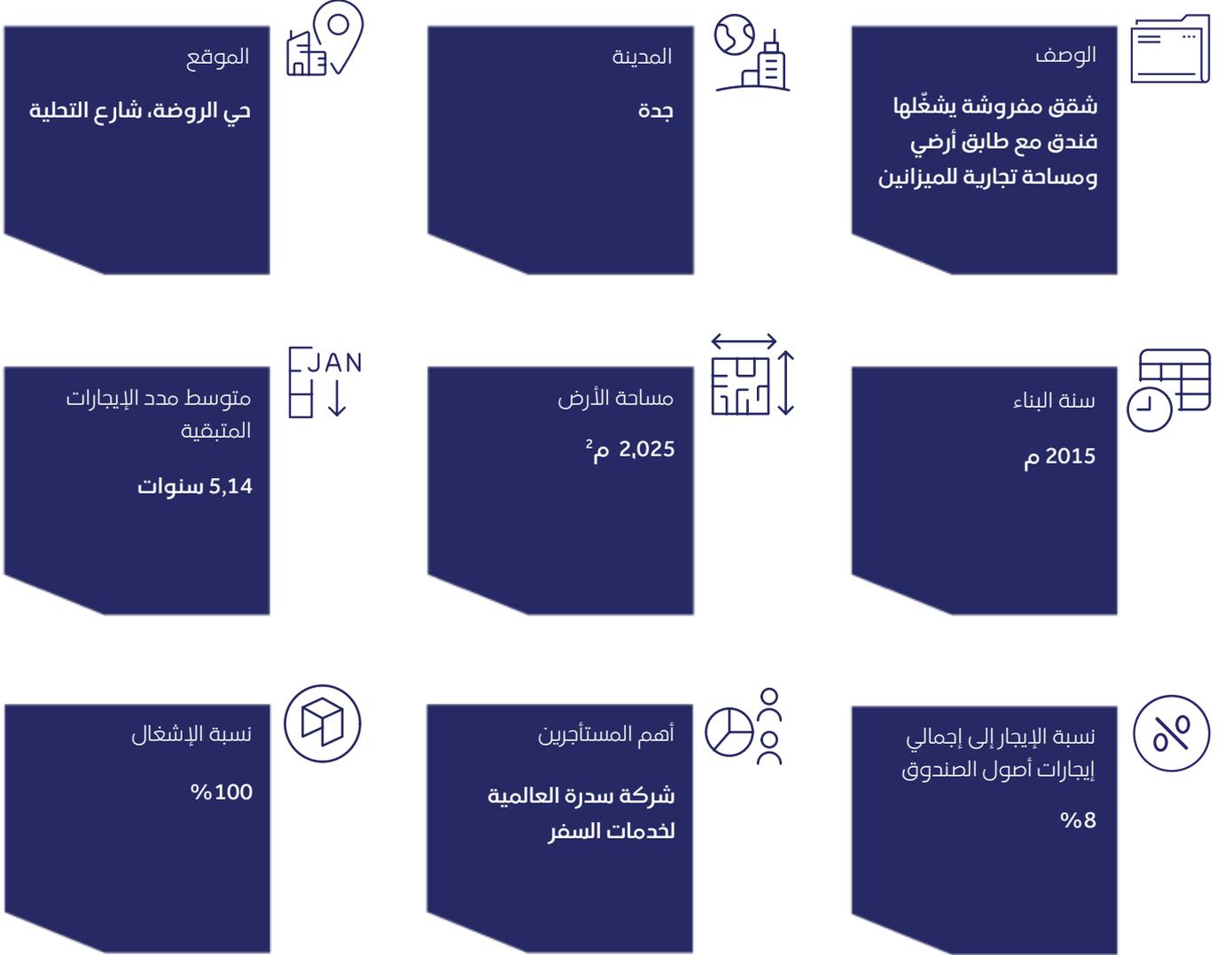
مبنى الرائد



مركز أمانة التجاري



مبنى التطية



العقارات التشغيلية

دبل تري من هيلتون
(الفرسان) (تحت الإنشاء)

الوصف: فندق يتكون من 147 غرفة، 8 غرف اجتماعات، ومساحات تأجير تجارية على طريق الملك فهد

الموقع: طريق الملك فهد

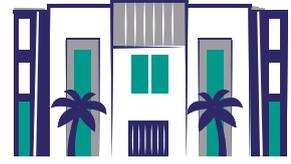
المدينة: الرياض

مساحة الأرض: 1,740 م²

سنة البناء: تحت الإنشاء

نسبة الإشغال: -

اسم المشغل: هيلتون

منتجع فال
بريرا حطين

الوصف: فلل فندقية تتكون من 33 وحدة فندقية

الموقع: حي حطين، طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز

المدينة: الرياض

مساحة الأرض: 10,000 م²

سنة البناء: 2017 م

نسبة الإشغال: 100%

اسم المشغل: شركة بودل (بريرا)

فندق أسكوت
الخبر

الوصف: فندق يتكون من 148 شقة فاخرة مخدومة، 2 غرف اجتماعات وطابق أرضي لقطاع التجزئة

الموقع: منطقة الكورنيش، شارع الأمير تركي

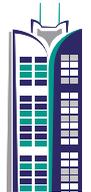
المدينة: الخبر

مساحة الأرض: 2,784 م²

سنة البناء: 2019 م

نسبة الإشغال: 70%

اسم المشغل: شركة أسكوت العالمية

فندق جي دبليو
ماريوت الرياض

الوصف: فندق فاخر يحتوي على 349 غرفة، قاعة احتفالات، مركز الأعمال يحتوي على 13 قاعة اجتماعات، مركز استجمام، 5 مطاعم متنوعة

الموقع: حي الصحافة، طريق الملك فهد

المدينة: الرياض

مساحة الأرض: 9,794 م²

سنة البناء: 2014 م

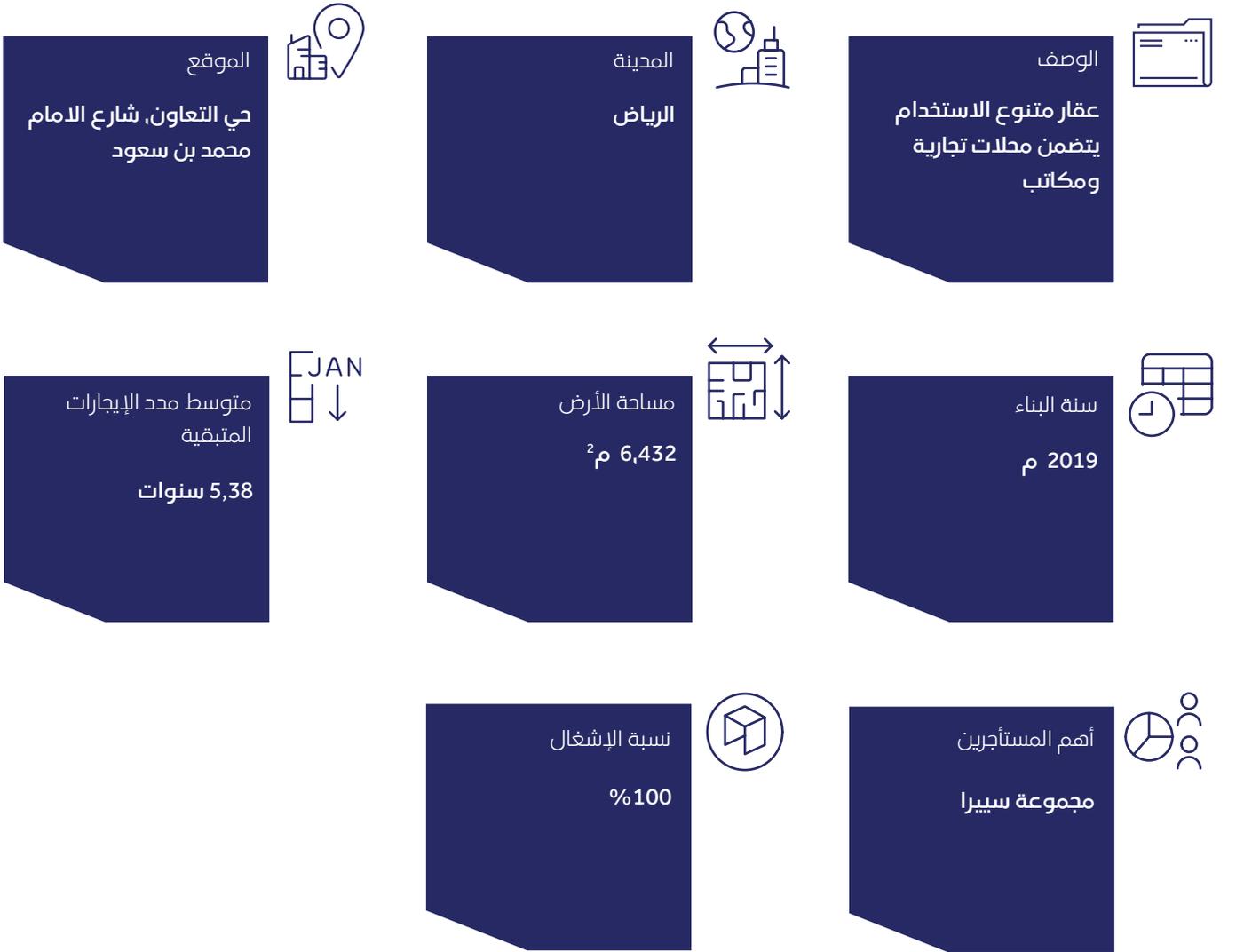
نسبة الإشغال: 56%

اسم المشغل: شركة ماريوت العالمية

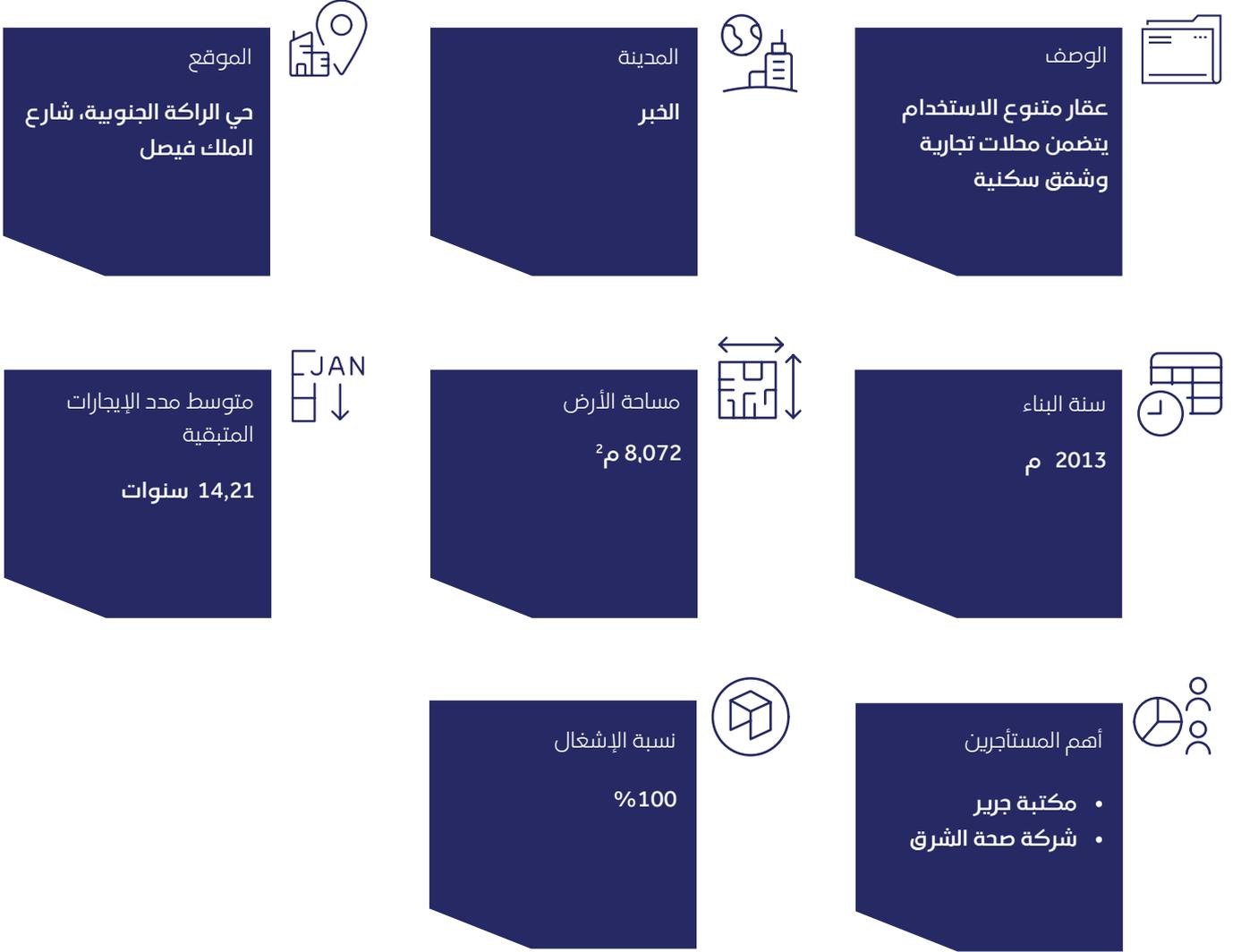
الاستثمارات المطية *

* عن طريق صندوق عقاري خاص

مبنى ذا روفز



مبنى الراكه



الاستثمارات الخارجية**

الولايات المتحدة الأمريكية

- 1111 بنسلفانيا <
- المقر الرئيسي لشركة بايونير <
- المقر الرئيسي لمكتب فيديكس <
- مقر شركة برودكوم <
- مقر شركة أميريسورس بيرغن <
- محفظة استثمارات عقارية في القطاع اللوجستي <

أوروبا

- مقر شركة برايس واتر هاوس كوبرس <

** ملكية جزئية في هذه الاستثمارات من خلال أدوات الاستثمار العقاري



المحفظة الأمريكية

1111 بنسلفانيا

الموقع
1111 بنسلفانيا أفينيو،
واشنطن العاصمة



المدينة
ولاية واشنطن العاصمة،
الولايات المتحدة الأمريكية



الوصف
مبنى مكثبي عالي الجودة
من الفئة أ



أهم المستأجرين
مؤجر بشكل رئيسي لمدة
13 عاماً لمكتب مورجان
لويس للمحاماة (مع تععيد
سنوي)



المساحة القابلة للتأجير
31,350 م²



مدة عقد الإيجار
7 سنوات



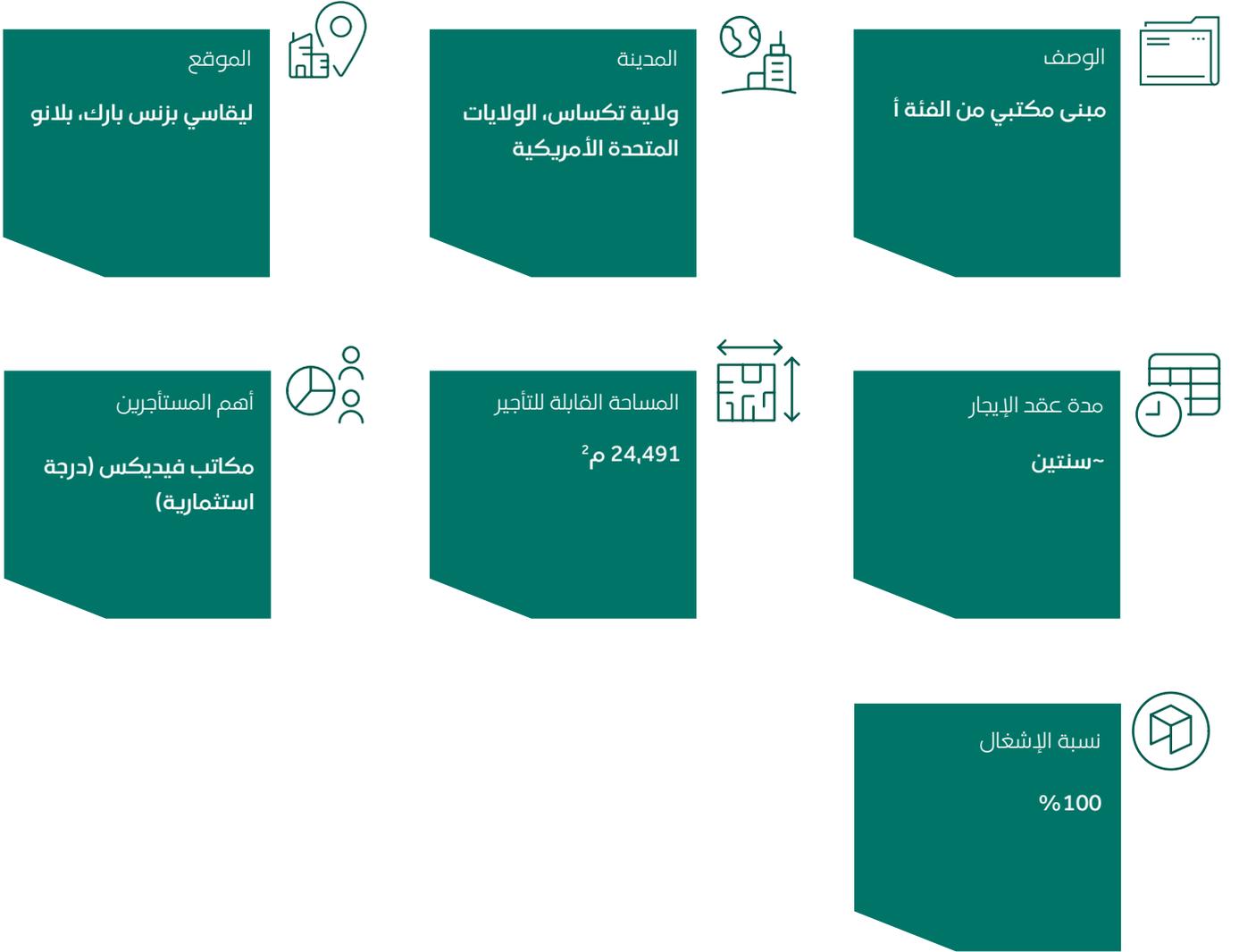
نسبة الإشغال
96%



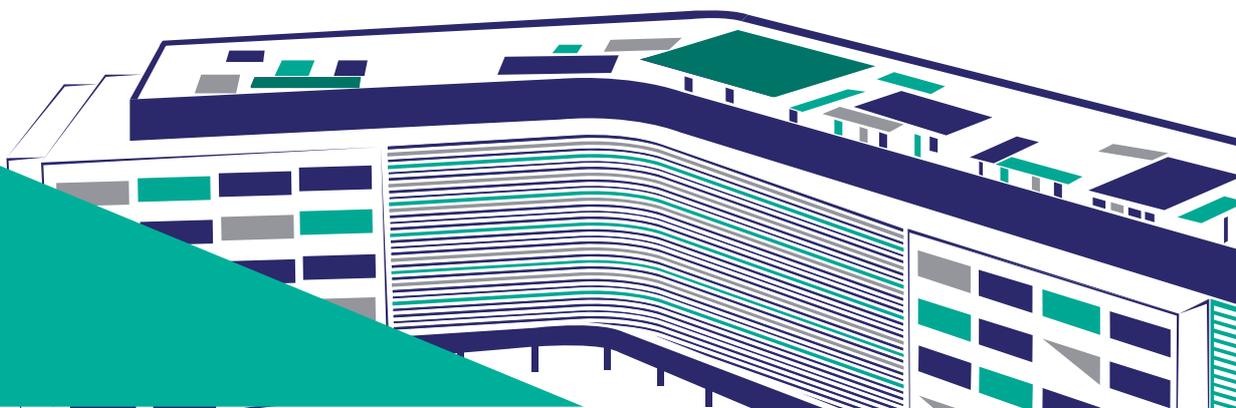
المقر الرئيسي لشركة بايونير



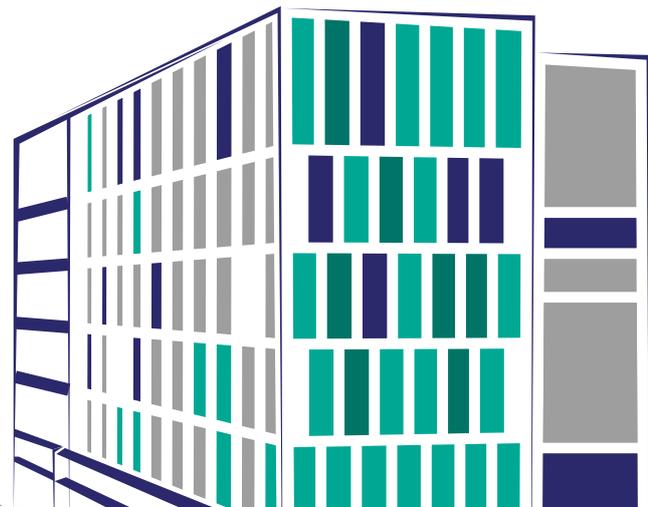
المقر الرئيسي لمكتب فيديكس



مقر شركة برودكوم



مقر شركة أميريسورس بيرغن



محفظة استثمارات عقارية في القطاع اللوجستي

مركز لوجستي شركة امازون

الموقع
منطقة بريميمير 370 بيزنس



المدينة
سانت لويس، ولاية
ميسوري، الولايات المتحدة
الامريكية



الوصف
مركز توزيع لوجستي



أهم المستأجرين
شركة امازون (درجة
استثمارية)



المساحة القابلة للتأجير
13,133 م²



مدة عقد الإيجار
10.5 – 11.5 سنة

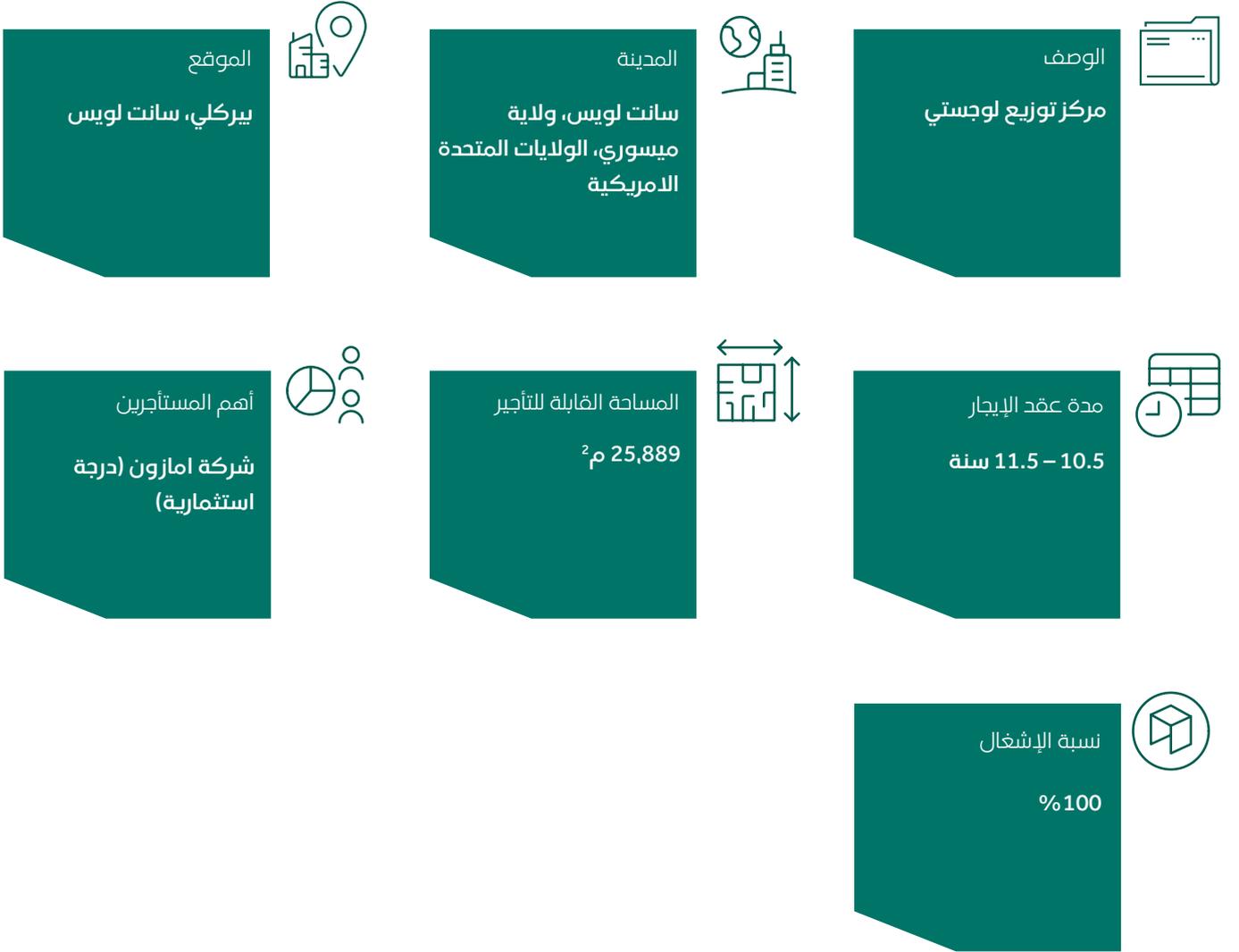


نسبة الإشغال
100%



amazon

مركز لوجستي شركة امازون



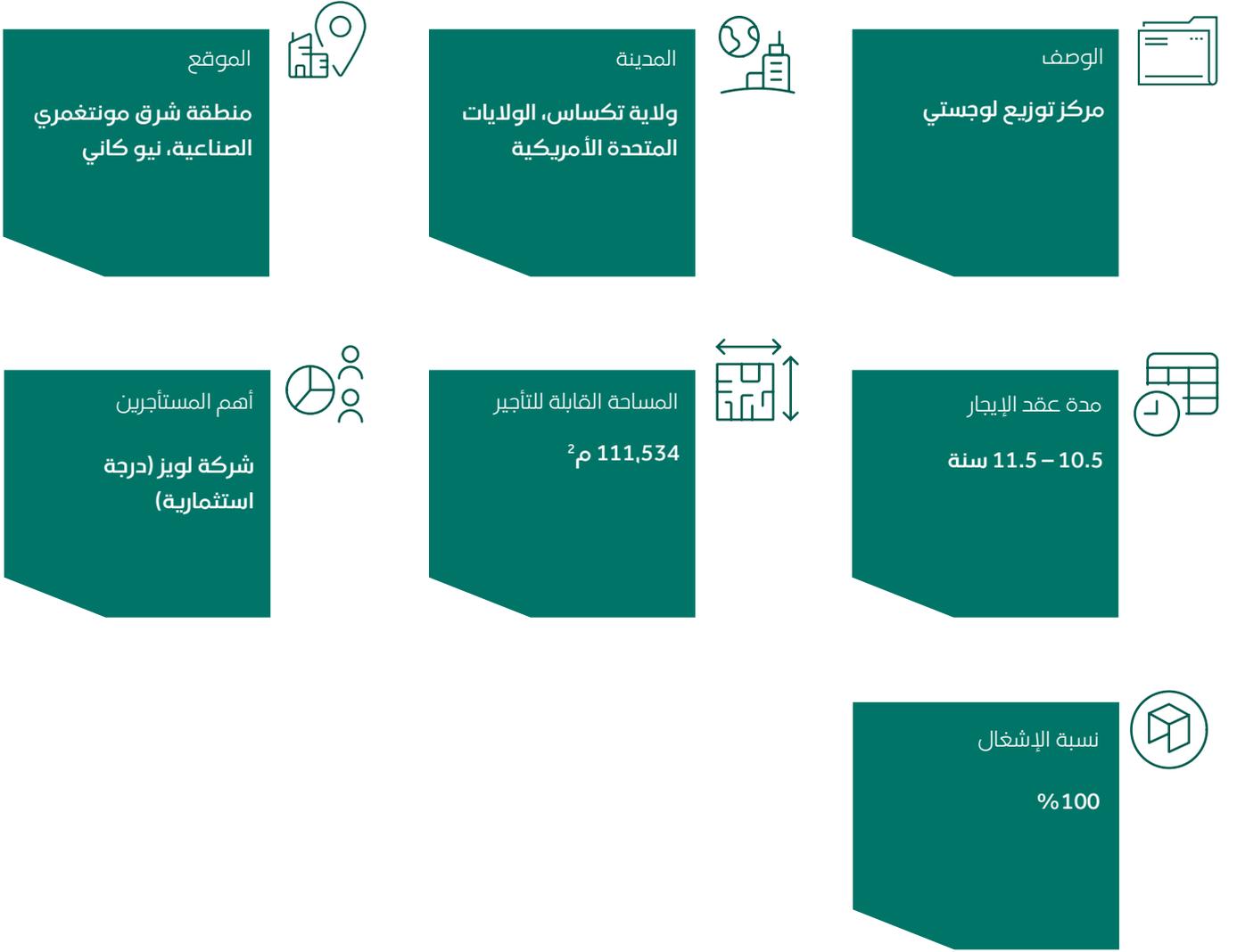
مركز التوزيع الإقليمي لشركة تيكترونيك



مركز التوزيع الإقليمي لشركة لويز



مركز التوزيع الإقليمي لشركة لويز



المحفظة الأوروبية

مقر شركة برايس واتر هاوس

الموقع
بروكسل (منطقة المطار)،
بلجيكا



المدينة
بروكسل، بلجيكا



الوصف
مبنى مكثبي عالي الجودة
من الفئة أ



أهم المستأجرين
80% مؤجر الى شركة
برايس واتر هاوس
كوبرس و 20% مؤجر الى
ميتديستريكت



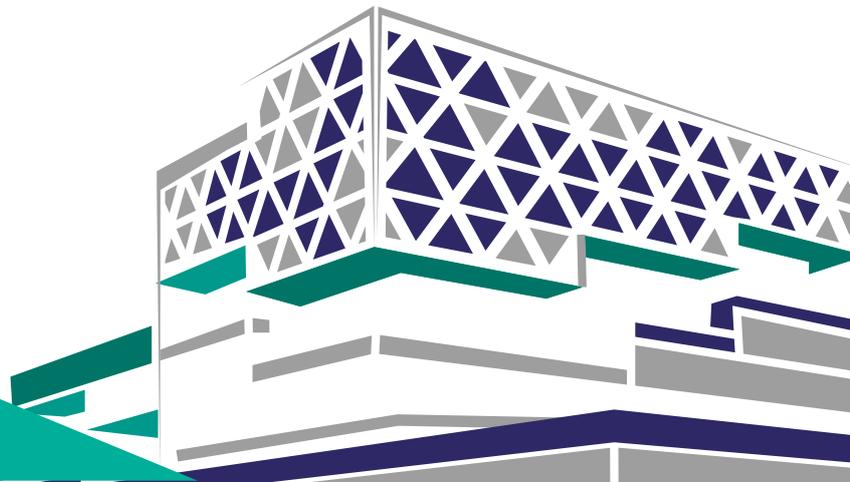
المساحة القابلة للتأجير
35,536 م²



مدة عقد الإيجار
• برايس واتر هاوس
كوبرس ~ 11 سنة
• ميتديستريكت ~ 5
سنوات



نسبة الإشغال
100%



تقييم المخاطر

المخاطر الرئيسية

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية

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 بالالتزامات 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 التنوع الجغرافي والتنوع في مزيج المستأجرين وفئات الأصول المختلفة وإجراء تقييمات ائتمانية مستمرة على المستأجرين. وفيما يتعلق بالعقود الإيجار الجديدة يتم إجراء تقييم الائتمان على أساس مستمر، كما تتم مراقبة ائتمان المستأجر والمتأخرات عن كُثب من قبل مدير الصندوق.

مخاطر السوق

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

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 تنوع فئات الأصول التي تضيف الاستقرار إلى المحفظة العقارية مع الحد من التعرض للتقلبات الاقتصادية.

مخاطر عدم وجود ضمان ربحية الاستثمار في الصندوق

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 المتعلقة باستخدام التمويل البنكي

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 تخلص عن السداد حسب شروط وأحكام عقود التمويل مع الممول. إن استخدام التمويل يخلق فرصة لزيادة كفاءة الاعمال 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.

مخاطر التطوير

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 القانونية والتنظيمية والضريبية

قد تطرأ تغييرات 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 التنظيمية وأي تعديلات عليها في كل الأنشطة المتعلقة بإدارة الصندوق مثل الامتثال وإدارة المخاطر والتي تهدف إلى ترسيخ وتأكيد وجود ضوابط مناسبة لتجنب عدم الامتثال.

مخاطر ضريبة التصرفات العقارية

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 (أ/84) 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.

مخاطر تهمين العقارات

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 التهمين المعد من قبل المتهمين 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.

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.

مخاطر انتشار الأوبئة

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.

مخاطر الاستثمار في عقارات واقعة خارج المملكة العربية السعودية

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، إضافةً 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.

مخاطر شغور العقارات

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 دكلاً 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 البيئية

يمكن للصندوق، بصفته مالكاً 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.

مخاطر رسوم الأراضي البيضاء وتثبيت الأجرة

مخاطر رسوم الأراضي البيضاء وتثبيت الأجرة قد تتضمن تأثيرات سلبية على السوق العقاري، مثل ارتفاع أسعار الأراضي، تراجع المعروض، تحديد حرية السوق، انخفاض جودة العقارات والخدمات، تقليل الاستثمارات، وتدني التوازن المالي للمؤجرين، مما قد يبطئ النمو الاقتصادي ويؤدي إلى اختلالات في السوق.

التقييم

عملية تحديد القيمة المالية التآجيرية الحقيقية لعقار أو أصل معين بناءً على عوامل متعددة مثل الموقع، الحالة، السوق العقاري، والعوامل الاقتصادية، بهدف اتخاذ قرارات استثمارية وتنظيمية.

إخلاء المسؤولية

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 والتقييمات 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".

تم تجميع هذه المعلومات بحسن نية من مصادر مختلفة منها (القوائم المالية، والشروط والأحكام، والصفحة 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 استئجار 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 والتقييمات 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 التقييمات والتي قد تمثل واحدة من النتائج المحتملة. كذلك فإن تلك الآراء والتنبؤات والتقييمات معرضة لمخاطر وملاسات وافتراسات معينة لم يتم التثبت منها وقد تختلف النتائج أو الوقائع المستقبلية الفعلية عنها بصورة جوهرية.

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 07070 - 37، ومقرها الرئيس الإدارة العامة 3128 البوليغارد المالية 6671 حي العقيق الرياض 1351913241 المملكة العربية السعودية.

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.

القوائم المالية 2025

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ 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

(٤/١)

إلى السادة / مالكي وحدات صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لصندوق الرياض ريت ("الصندوق") وشركته التابعة ("يُشار إليها معاً بلفظ "الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وأدائه المالي الموحد وتدفعاتها 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 ٢٠٢٥،
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة والتي تتضمن السياسات المحاسبية والمعلومات 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 الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين المعتمد في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

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

الخير
هاتف: 0966 13 093 3370
فاكس: 0966 13 093 3349
ص.ب 4636
الخير 31952

جدة
هاتف: 0966 12 082 25333
فاكس: 0966 12 082 2894
ص.ب 15051
جدة 21054

الرياض
هاتف: 0966 11 208 5333
فاكس: 0966 11 208 5444
ص.ب 09658
الرياض 1057

تقرير المراجع المستقل (تمتة)

(٤/٢)

إلى السادة / مالكي وحدات صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسية للمراجعة
تقييم العقارات الاستثمارية	تقييم العقارات الاستثمارية
يملك صندوق الرياض ريت محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مبانٍ تجارية مصنفة ضمن الاستثمارات العقارية وفنادق مصنفة ضمن الممتلكات والمعدات (تسمى مجتمعة كاستثمارات عقارية و فنادق) تقع في المملكة العربية السعودية.	بالنسبة لانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:
تحفظ الاستثمارات العقارية و الفندقية بغرض زيادة رأس المال أو تحقيق عوائد إيجابية، ويتم عرضها بالتكلفة مطروحًا منها مجمع الاهلاك وأي خسائر انخفاض متراكمة.	حصلنا على فهم لمنهجية التقييم التي اعتمدها مدير الصندوق في تقدير الإنخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية والفنادق.
ويعاد قياس الاستثمارات العقارية و الفنادق لتحديد أي خسائر انخفاض في القيمة كما دلت الأحداث أو التغيرات في الظروف على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل على قيمته القابلة للاسترداد	حصلنا على تقرير تقييم لكل استثمار عقاري من مقيمي عقارات مستقلين ومعتمدين من تقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وتحققنا من أن طرق التقييم المستخدمة مناسبة لتحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛
لتقييم انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية و الفندقية ، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمي عقاريين مستقلين معتمدين ("تقييم") لإجراء تقييم رسمي لاستثمارات الصندوق العقارية على أساس نصف سنوي.	قيّمنا استقلالية المقيمين الخارجيين، والمؤهلات المهنية، والكفاءة والخبرة، وتأكدنا من أنهم معتمدون من تقييم، واطلعنا على شروط تعاقدهم مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على الافتراضات أو تحد من نطاق عملهم؛
وقد اعتُبر هذا من الأمور الرئيسية للمراجعة، نظرًا لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب حكمًا مهنيًا كبيرًا من مدير الصندوق، وأن الأثر المحتمل لأي خسارة انخفاض في القيمة، إذا وجدت، قد يكون جوهريًا على القوائم المالية الموحدة.	شارك أحد المتخصصين لدينا لتقييم الفرضيات والتقديرات الرئيسية التي استخدمها خبراء تقييم العقارات في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية؛
يرجى الرجوع الى السياسات المحاسبية والمعلومات تفسيرية أخرى في ايضاح المتعلق بانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية والفنادق في ايضاح ٤ الذي يتضمن التقديرات المحاسبية الهامة و الاحكام و الافتراضات المتعلقة بانخفاض القيمة بالاضافة الى ايضاح ١١ و ١٢ الخاص بالاستثمارات العقارية و الفنادق.	قمنا بإجراءات للتأكد من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين الخارجيين من قبل مدير الصندوق؛
	قيّمنا المبلغ القابل للاسترداد، وهو الأعلى بين القيمة العادلة أو قيمة الاستخدام للاستثمارات العقارية والفنادق ذات الصلة وفقًا لتقارير التقييم المذكورة أعلاه، وتبين لنا أن المبلغ القابل للاسترداد أقل من قيمتها الدفترية.
	قمنا بمطابقة متوسط القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والفنادق كما هو وارد في الإيضاح رقم ٢١ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛
	قيّمنا مدى كفاية العرض والأفصاحات بالقيمة العادلة في القوائم المالية.

تقرير المراجع المستقل (تممة)

(٤/٣)

إلى السادة / مالكي وحدات صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٥م، 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. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكفنين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل "وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط احكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية 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.

والمكفنون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، 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 جوهرياً 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 متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.

الرياض
هاتف 966 11 2065333
ص.ب 09650
فاكس 966 11 2065444
الرياض 11557

جدة
هاتف 966 12 6825333
ص.ب 15651
فاكس 966 12 6822994
جدة 21454

الرياض
هاتف 966 11 2065333
ص.ب 09650
فاكس 966 11 2065444
الرياض 11557



تقرير المراجع المستقل (تمة)

(٤/٤)

إلى السادة / مالكي وحدات صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة
مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تمة)

- تقديري مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي قامت بها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستنادا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكا كبيرة حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خلصنا 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. ونستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثا أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام والهيكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- التخطيط وتنفيذ أعمال مراجعة المجموعة بهدف الحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة بشأن المعلومات المالية المجمعة للمنشآت أو وحدات الأعمال ضمن المجموعة، وذلك كأساس لإبداء الرأي حول القوائم المالية الموحدة. ونكون مسؤولين عن توجيه والإشراف على أعمال المراجعة المنفذة لأغراض مراجعة المجموعة ومراجعتها. كما نظل المسؤولون بشكل كامل وحصري عن رأي المراجعة الصادر عنا.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة 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 أيضا للمكلفين بالحوكمة بيانا يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضا 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 للسنة الحالية، ومن ثم تعد 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 شركة بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون

أحمد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم ٤٧٧

الرياض، المملكة العربية السعودية

١٢ شوال ١٤٤٧ هـ

الموافق: ٢١ مارس ٢٠٢٦ م

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٤ م (المعدلة - إيضاح ٢٧)	٢٠٢٥ م	إيضاح	
الأصول			
١١٢,٢١٢,٠٢٦	٧٤,٩١٨,٥٥٤	٧	النقدية وما في حكمها
٥٢,٨١٤,٧٤٠	٨٢,١٤٨,٦٠٥	٨	ذمم مدينة
٤٨٢,٥٢٤	٧٠٠,٢٦٨		مخزون
٤٥,٢٣٩,٥٢٠	١٧,٣٠٦,٣٢٥	٩	مصرفات مدفوعة مقدما وذمم مدينة أخرى
٦٩,٠٤٥,٤٣٨	١١١,٠٦٦,٠٥٥	١٠	عقارات تحت التطوير
٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	٦٩٥,٣٤٧,٥٢٤	١٧	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٤٤,٥٩٠,٢٥٢	٩٢٤,٤٣١,٢١٢	١١	ممتلكات والمعدات
٨٤٥,٠٧٦,٢١٣	٨١٣,٣٠٣,١٦٨	١٢	استثمارات عقارية
٢,٧٧٢,٨٧٧,٣٥٧	٢,٧١٩,٢٢١,٧١١		إجمالي الأصول
الالتزامات			
١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠	١,٣٧٦,٢٢٢,٥٠٣	١٤	قروض اسلامية
١٣,٨٨٣,٦٢٩	١٩,٥٦٩,٦٩٠		ذمم دائنة
٢٨,٨٠٥,٧٢٣	٣٣,٧٤٤,٤٣٨	١٥	ايرادات إيجار غير مكتسبة
٢٩,٠٧٤,٠٤٥	٣٧,٧٥٧,٧٠١	١٦	مصرفات مستحقة والتزامات أخرى
٧٥,٠٧٢,٨٤١	٨٧,٠٩٤,٩١٤	١٣	أتعاب إدارة مستحقة
٤,٠٤٧,١٦٥	٤,٨٥٢,٠٧٢		منافع نهاية الخدمة للموظفين
١,٥٤٤,٥٤٩,٦٠٣	١,٥٥٩,٢٤١,٣١٨		إجمالي الالتزامات
١,٢٢٨,٣٢٧,٧٥٤	١,١٥٩,٩٨٠,٣٩٣		صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١		وحدات مصدر (بالعدد)
٧,١٥	٦,٧٦		صافي الأصول العائدة للوحدة بالقيمة الدفترية
١٠,١٧	١٠,٠٠	٢١	صافي الأصول العائدة للوحدة بالقيمة العادلة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٤ م (المعدلة - إيضاح ٢٧)	٢٠٢٥ م	إيضاح
٢٦٤,٤٧١,٨٨١	٢٧٥,٥١٦,٣٣٩	١٨ إيرادات إيجار و تشغيل
(٦١,٦٧٩,١٥٧)	(٦٠,٣٣٠,٤٥٣)	٢٥ تكلفة الإيرادات
(٢٠,١٥٩,٠٤٠)	(٢٠,١٥٩,٠٤٠)	١١ إستهلاك ممتلكات و المعدات
(١٣,٤٤٤,٧٨٨)	(١٢,٧٣٩,٤١٧)	١٢ إستهلاك الإستثمارات العقارية
(١٧,٢٦٩,٢٤١)	١٢,٤٦٩,٢٨٩	١٢ الخسارة المحققة من استثمارات عقارية
(٥٠,٢٣٩,٧٣٥)	١٥,٤٩٧,٠٨٤	١٢ عكس / (خسائر الانخفاض) في قيمة الاستثمارات العقارية
١٠١,٦٧٩,٩٢٠	٢١٠,٢٥٣,٨٠٢	مجمل الربح
(١١,٧٨٠,٨٩١)	(١٢,٤٢٩,٩٢٠)	مصاريف إدارة عقارات
(٢٧,١٠٢,٠٢١)	(٢٣,٨١٤,١٠٦)	١٣ أتعاب إدارة الصندوق
(١٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)	١٣ أتعاب الحفظ
(٤,٤٥٦,٢٨٧)	(٣١,٠٧٩,٤٦٣)	٨ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٦٣,٧٠٢,٣٧٩)	(٦٥,٦٥٤,٤٩٠)	١٩ مصاريف أخرى
(٥,٤٦١,٦٥٨)	٧٧,١٧٥,٨٢٣	صافي (الخسارة) / الربح التشغيلي
٢٩,٤٦٠,٠٨٨	٧,٢٣٧,٣٥٢	إيراد توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٢٥,٣٠٧,٥٧٧)	(٨,٠٦٩,١٢٠)	١٧ خسائر غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٦,٥٤٥,١٢٢	٣٤,٠٠٠	١٤ صافي الربح من أدوات مالية مشتقة من خلال الربح والخسارة
(١٠٣,٢٧٦,٢٠٢)	(٩١,٦٩٩,٣٧٧)	١٤ تكلفة تمويل
٧٦٥,١٤٢	١,٨٦٠,٢٥٨	إيرادات أخرى
(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)	(١٣,٤٦١,٠٦٤)	(خسارة) / ربح السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)	(١٣,٤٦١,٠٦٤)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	إيضاح
(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)	(١٣,٤٦١,٠٦٤)	صافي (الخسارة) / الدخل للسنة
١٢٥,٣٠٧,٥٧٧	٨,٠٦٩,١٢٠	خسائر غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٠,٢٣٩,٧٣٥	(١٥,٤٩٧,٠٨٤)	(عكس) / خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
٢٠,١٥٩,٠٤٠	٢٠,١٥٩,٠٤٠	إستهلاك ممتلكات و المعدات
١٣,٤٤٤,٧٨٨	١٢,٧٣٩,٤١٧	١٢ إستهلاك الإستثمارات العقارية
٢١,٨٧٦,٠٥٥	١٢,٠٠٩,٤٢٩	إجمالي النقد من العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٠) 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 ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	إيضاحات
١,٤٦٧,١١١,٩٦٣	١,٢٢٨,٣٢٧,٧٥٤	صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)	(١٣,٤٦١,٠٦٤)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
(٥١,٥٠٩,١٢٤)	(٥٤,٨٨٦,٢٩٧)	٢٢ توزيعات ارباح مدفوعة خلال السنة
١,٢٢٨,٣٢٧,٧٥٤	١,١٥٩,٩٨٠,٣٩٣	صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٠) 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 ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٤ م (المعدلة - إيضاح ٢٧)	٢٠٢٥ م	إيضاحات
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)	(١٣,٤٦١,٠٦٤)	صافي (الخسارة) / الدخل للسنة
		تعديلات لتسوية صافي (الخسارة) / الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
٤,٤٥٦,٢٨٧	٣١,٠٧٩,٤٦٣	٨ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٠,١٥٩,٠٤٠	٢٠,١٥٩,٠٤٠	١١ استهلاك الممتلكات والمعدات
١٣,٤٤٤,٧٨٨	١٢,٧٣٩,٤١٧	١٢ استهلاك الاستثمارات العقارية
١٧,٢٦٩,٢٤١	(١٢,٤٦٩,٢٨٩)	١٢ خسائر محققة من بيع استثمارات عقارية
٥٠,٢٣٩,٧٣٥	(١٥,٤٩٧,٠٨٤)	١٢ خسائر هبوط القيمة للاستثمارات العقارية
١٢٥,٣٠٧,٥٧٧	٨,٠٦٩,١٢٠	١٧ خسائر غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٦,٥٤٥,١٢٢)	(٣٤,٠٠٠)	١٤ صافي الربح من الأدوات المالية المشتقة من خلال الربح والخسارة
١٠٣,٢٧٦,٢٠٢	٩١,٦٩٩,٣٧٧	١٤ تكلفة التمويل
		التغيرات في الأصول والالتزامات التشغيلية:
١٤,٩٨٠,٨٠١	(٦٠,٤١٣,٣٢٨)	ذمم مدينة
٣٣٤,٣٣٣	(٢١٧,٧٤٣)	مخزون
٧٥٥,٢٠٥	١٩,٢٩٧,٥٢٥	مصروفات مدفوعة مقدما أرصدة مدينة أخرى
(١٥,٧٢٤,٦٩٥)	(٤٢,٠٢٠,٦١٧)	عقارات تحت التطوير
(١٠,٩١٣,٦٧١)	٥,٦٨٦,٠٦١	ذمم دائنة
١,١٠٩,١٨٤	٨,٦٨٣,٦٥٦	مصروفات مستحقة والتزامات أخرى
٢٥,٣٦٢,٨٨٩	١٢,٠٢٢,٠٧٣	أتعاب إدارة مستحقة
٣٧٢,٩٣١	٨٠٤,٩٠٧	منافع نهاية الخدمة للموظفين
(٤,١٧٠,٧٤٩)	٤,٩٣٨,٧١٥	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١٤٢,٤٣٨,٨٩١	٧١,٠٦٦,٢٢٩	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
٧١,٥٠٠,٠٠٠	٤٧,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من بيع استثمارات عقارية
٣,١٨٩,٩٥١	-	١٧ متحصلات من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٨,٦٣٥,٦٧٠)	٨,٦٣٥,٦٧٠	متحصلات من توزيعات استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٦,٠٥٤,٢٨١	٥٥,٦٣٥,٦٧٠	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	المدفوع من القروض الإسلامية
(٨٧,٧٠٩,١٧١)	(١٠٩,١٠٩,٠٧٤)	١٤ مصاريف التمويل المدفوعة
(٥١,٥٠٩,١٢٤)	(٥٤,٨٨٦,٢٩٧)	٢٢ توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
(١٧٩,٢١٨,٢٩٥)	(١٦٣,٩٩٥,٣٧١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢٩,٢٧٤,٨٧٧	(٣٧,٢٩٣,٤٧٢)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها
٨٢,٩٣٧,١٤٩	١١٢,٢١٢,٠٢٦	النقدية وما في حكمها في بداية السنة
١١٢,٢١٢,٠٢٦	٧٤,٩١٨,٥٥٤	النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٠) 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، فتستواصل محفظة استثمارات الصندوق تركيزها على الاستثمارات الجذابة في قطاعات عقارية متنوعة ومنها على سبيل المثال وليس الحصر المكاتب والمعارض التجارية والمسكن ومنشآت الضيافة والمستودعات وغيرها بغرض إنشاء قاعدة أصول عقارية ذات دخل متنوع ومستقر 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 ٢٠٢٥ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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 والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣. أسس الإعداد

١-٣ 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 والإفتراضات المحاسبية ذات الأهمية

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

إن عدم التأكد من الإفتراضات 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 افتراضاته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. إن الحالات والإفتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً قد تطرأ التغييرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغيرات تنعكس على الإفتراضات 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.

تصنيف الاستثمارات كعقارات استثمارية أو عقارات يشغلها المالك

يصنف الصندوق استثماراته في العقارات الفندقية تحت تصنيف عقارات يشغلها المالك. يستند هذا التصنيف إلى اعتبار أن الخدمات الإضافية المقدمة إلى الفندق تساهم بشكل كبير في الإيرادات الناتجة من هذه العقارات. علاوة على ذلك، يتحمل الصندوق التقلب في التدفقات النقدية والمخاطر التشغيلية المرتبطة بالفنادق. وبالعكس، تُصنف استثمارات الصندوق في المراكز التجارية كعقارات استثمارية. ويعود ذلك إلى حقيقة أن الخدمات الإضافية المقدمة إلى مستأجري المراكز التجارية لا تشكل جزءاً جوهرياً من الإيجارات المستحقة من هذه المنشآت

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.

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣-٣ الأحكام والتقدير والإفترضاات المحاسبية الهامة (تتمه)

أساس التوحيد (تتمه)

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.

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 المجمعّة بقيمتها الدفترية (وليس بقيمتها العادلة).
- لا يتم إثبات أي شهرة جديدة نتيجة التجميع. وإذا كانت هناك شهرة سننشأ من الفرق بين المبلغ المدفوع وحقوق الملكية المستحوذ عليها، يتم إظهارها مباشرة في حقوق الملكية.
- إن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للمنشآت المجمعّة 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 المشترية في تاريخ التجميع.

يتم المحاسبة عن التغيير 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 والإفترضاات 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 للنقود 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 ادارة الصندوق الأعمار الانتاجية المقدرة للإستثمارات العقارية بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصول أو بالاستهلاك الذي تتعرض له هذه الأصول. تقوم الادارة بمراجعة قيمة الخردة والأعمار الانتاجية سنوياً ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك السنوية عندما ترى الادارة أن الأعمار الانتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

خسائر إنتمانية متوقعة

إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافترضاات 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 والنقبات 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 المبقاة.

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
١٥ سنة

المباني
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 التغييرات 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 لإلتزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمناافع 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 تعاقدية بناءً على المقابل المكتسب من الأداء. وفي الحالات التي يتجاوز فيها المبلغ المفوتر للعميل الإيراد المعترف به، ينشأ التزام تعاقدية، 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 بالصادفي 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 إيرادات 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 نقداً 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 التعاقدية للصندوق بإعادة شراء أو استرداد قيمة الأداة النقدية أو أصل مالي آخر، لا تشمل 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 مقياس: 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 المحفوظ 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

تنطبق 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 إنخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية والإنخفاض 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. وتُعدّل 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 يُعدّل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يُقسّم 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 الإنخفاض في القيمة المقدر في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الإنخفاض 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 تقر المجموعة أن المدين ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

الالتزامات المالية

يتم الإثبات الأولي 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 الأولي، 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 انتهاءها.

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 الملائمة 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 الأدوات 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 الأخر 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 والتفسيرات الجديدة المعدلة

٥-١ المعايير الدولية والتعديلات السارية خلال السنة الحالية

التعديلات على المعايير	الوصف	ساري المفعول من السنة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات	تقييم الإدارة
معيار 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 تأثير استخدام سعر الصرف المقدر	قامت الإدارة بتقييم تطبيق هذه التعديلات، وخلصت إلى أنها لم يكن لها أثر جوهري على المركز المالي للشركة أو أدائها المالي أو تدفقاتها النقدية خلال فترة التقرير الحالية.

٥-٢ معايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة والغير سارية بعد

التعديلات على المعايير	الوصف	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات	تقييم الإدارة
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧	عرض وإفصاح الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦ م	توضح التعديلات متطلبات توقيت الاعتراف ببعض الموجودات والمطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بها في تاريخ التسوية، مع إستثناء عمليات الشراء والبيع لبعض الموجودات والمطلوبات المالية التي تستوفي شروط الإستثناء الجديد، يسمح الإستثناء الجديد بإلغاء الاعتراف ببعض الخصوم 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. كما تتضمن التعديلات متطلبات إفصاح جديدة ومحدثة ضمن المعيار الدولي رقم ٧	قامت الإدارة بإجراء تقييم مبدئي، ولا تتوقع أن يؤدي تطبيق هذه التعديلات إلى أثر جوهري على القوائم المالية للشركة، حيث لا يُتوقع أن تتأثر الأدوات المالية للشركة أو ترتيبات التسوية لديها بشكل كبير.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥- المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة (تتمه)

٢-٥ معايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة والغير سارية بعد (تتمه)

تقييم الإدارة	ملخص التعديلات	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	الوصف	التعديلات على المعايير
	تُعدل التعديلات متطلبات الاستخدام الخاص ومحاسبة التحوط للعقود التي تتأثر أسعارها بظروف طبيعية خارجة عن السيطرة، مع إدخال إفصاحات مستهدفة في المعيار الدولي رقم ٧.	١ يناير ٢٠٢٦ م	العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على العوامل الطبيعية	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧
	تقوم الإدارة حالياً بتقييم أثر تطبيق المعيار الدولي رقم ١٨ وعلى الرغم من أنه من المتوقع أن يؤدي المعيار إلى تغييرات في العرض والإفصاح، إلا أنه لا يُتوقع أن يكون له أثر جوهري على الاعتراف أو القياس لأصول الشركة أو التزاماتها أو إيراداتها أو مصروفاتها.	١ يناير ٢٠٢٧ م	العرض والإفصاح في القوائم المالية	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨
	يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ تقديم إفصاحات مخفضة للشركات التابعة المؤهلة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي.	١ يناير ٢٠٢٧ م	المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ 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 مكبدة نيابة عن الصندوق كأتعاب المراجعة والأتعاب القانونية، تعويضات مجلس الإدارة والأتعاب الأخرى المماثلة.

٧. النقدية وما في حكمها

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	إيضاح	
١٥٦,٠٠٠	١٦٧,٠٠٠		النقد في الصندوق
٦٠,٠٦١,٣٧٢	٤٢,٧٩١,٠٧٤	١,٧	حساب استثماري
٥١,٩٩٤,٦٥٤	٣١,٩٦٠,٤٨٠	٢,٧	النقد في البنوك
١١٢,٢١٢,٠٢٦	٧٤,٩١٨,٥٥٤		

١-٧ الحساب الاستثماري محتفظ به لدى الرياض المالية ، طرف ذو علاقة (إيضاح ١٣). يحقق الصندوق عمولات على هذه الحسابات.

٢-٧ تتضمن النقدية لدى البنوك حساب جاري لدى بنك الرياض ، طرف ذو علاقة (إيضاح ١٣). لا يحقق الصندوق عمولات على هذه الحسابات الجارية.

٨. ذمم مدينة

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٦٤,١٨٧,٦٩٣	١٢٨,٩٢٧,١٧٠	ذمم مدينة
(١١,٣٧٢,٩٥٣)	(٤٦,٧٧٨,٥٦٥)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٥٢,٨١٤,٧٤٠	٨٢,١٤٨,٦٠٥	

فيما يلي ملخص حركة مخصص الائتمان أو الخسارة المتوقعة:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
(١٤,٩١٠,١١٤)	(١١,٣٧٢,٩٥٣)	١ يناير
(٤,٤٥٦,٢٨٧)	(٣١,٠٧٩,٤٦٣)	المحمل خلال السنة
٤,٦٣٨,٥١٩	(٤,٦٣٨,٥١٩)	تم شطبه خلال السنة
٣,٣٥٤,٩٢٩	٣١٢,٣٧٠	المسترد خلال السنة
(١١,٣٧٢,٩٥٣)	(٤٦,٧٧٨,٥٦٥)	٣١ ديسمبر

٩. مصروفات مدفوعة مقدماً وأصول أخرى

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٨,٦٣٥,٦٧٠	-	توزيعات أرباح مستحقة
٢٠,٢٤١,٧١٦	٣,٥٨٥,٨١٤	دفعات مقدمة لمقاولين من الباطن
٥,٧٨٨,٤٧٢	٥٨٠,٠١٠	ضريبة القيمة المضافة
٣,٠٧٤,٧٥٥	٥,٣٨٢,٥٤٩	مصروفات مدفوعة مقدماً
٣,٧٣٦,٨٨٧	٢,٠٤٢,٣٨٣	إطفاء تكلفة القرض
٣,٧٦٢,٠٢٠	٥,٧١٥,٥٦٩	أخرى
٤٥,٢٣٩,٥٢٠	١٧,٣٠٦,٣٢٥	

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠. عقارات تحت التطوير

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٥٣,٣٢٠,٧٤٣	٦٩,٠٤٥,٤٣٨	الرصيد في بداية السنة
١٥,٧٢٤,٦٩٥	٤٢,٠٢٠,٦١٧	تكلفة التطوير المحملة خلال السنة
٦٩,٠٤٥,٤٣٨	١١١,٠٦٦,٠٥٥	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 ٢٠٢٦ م.

١١. ممتلكات ومعدات

المجموع	المعدات	المباني	الأرض	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م التكلفة
١,٠٤٧,٧٢٣,٢٩٥	١٠١,٢٧١,٠٠٢	٦٧٠,٣٦٢,٢٧٩	٢٧٦,٠٩٠,٠١٤	الرصيد في بداية السنة (معدلة)
-	-	-	-	الاستبعادات خلال السنة
١,٠٤٧,٧٢٣,٢٩٥	١٠١,٢٧١,٠٠٢	٦٧٠,٣٦٢,٢٧٩	٢٧٦,٠٩٠,٠١٤	الرصيد في نهاية السنة
(١٠٣,١٣٣,٠٤٣)	(٣٠,٧٦٤,٨٣٥)	(٧٢,٣٦٨,٢٠٨)	-	الإستهلاك المتراكم:
(٢٠,١٥٩,٠٤٠)	(٦,٧٥١,٧٩٤)	(١٣,٤٠٧,٢٤٦)	-	الرصيد في بداية السنة (معدلة)
(١٢٣,٢٩٢,٠٨٣)	(٣٧,٥١٦,٦٢٩)	(٨٥,٧٧٥,٤٥٤)	-	المحمل خلال السنة
٩٢٤,٤٣١,٢١٢	٦٣,٧٥٤,٣٧٣	٥٨٤,٥٨٦,٨٢٥	٢٧٦,٠٩٠,٠١٤	الرصيد في نهاية السنة
				القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

المجموع	المعدات	المباني	الأرض	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م التكلفة
١,٠٤٧,٧٢٣,٢٩٥	١٠١,٢٧١,٠٠٢	٦٧٠,٣٦٢,٢٧٩	٢٧٦,٠٩٠,٠١٤	الرصيد في بداية السنة (معدلة)
-	-	-	-	الاستبعادات خلال السنة
١,٠٤٧,٧٢٣,٢٩٥	١٠١,٢٧١,٠٠٢	٦٧٠,٣٦٢,٢٧٩	٢٧٦,٠٩٠,٠١٤	الرصيد في نهاية السنة
(٨٢,٩٧٤,٠٠٣)	(٢٤,٠١٣,٠٤١)	(٥٨,٩٦٠,٩٦٢)	-	الإستهلاك المتراكم:
(٢٠,١٥٩,٠٤٠)	(٦,٧٥١,٧٩٤)	(١٣,٤٠٧,٢٤٦)	-	الرصيد في بداية السنة (معدلة)
(١٠٣,١٣٣,٠٤٣)	(٣٠,٧٦٤,٨٣٥)	(٧٢,٣٦٨,٢٠٨)	-	المحمل خلال السنة
٩٤٤,٥٩٠,٢٥٢	٧٠,٥٠٦,١٦٧	٥٩٧,٩٩٤,٠٧١	٢٧٦,٠٩٠,٠١٤	الرصيد في نهاية السنة
				القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

يمثل هذا ٣ عقارات (٢٠٢٤ م: ٣ عقارات)، وهي كالتالي:

١. جي دبليو ماريوت: عقار متعدد الاستخدامات يقع على طريق الملك فهد في الرياض .
٢. أسكوت كورنيش الخبر: فندق يقع على طريق الأمير تركي في الخبر .
٣. بريرا حطين: فلل ضيافة تقع ضمن حي حطين في الرياض.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢. الاستثمارات العقارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

المجموع	المعدات	المباني	الأرض	
٩٨٦,٣٨٣,٥٥٠	٧١,٦٤٢,٣٨٩	٤٢٠,٦٧١,٤٤٩	٤٩٤,٠٦٩,٧١٢	التكلفة
(٣٨,٨٨٥,٠٠٠)	(١,٠١٠,٠٠٠)	(١٥,١٥٠,٠٠٠)	(٢٢,٧٢٥,٠٠٠)	الرصيد في بداية السنة (معدلة)
٩٤٧,٤٩٨,٥٥٠	٧٠,٦٣٢,٣٨٩	٤٠٥,٥٢١,٤٤٩	٤٧١,٣٤٤,٧١٢	الاستبعادات خلال السنة
				الرصيد في نهاية السنة
				الإستهلاك المتراكم:
(٩١,٠٦٧,٦٠٢)	(٢٨,٧٨٤,٨٣٥)	(٦٢,٢٨٢,٧٦٧)	-	الرصيد في بداية السنة (معدلة)
(١٢,٧٣٩,٤١٧)	(٤,٧٠٣,٢٩٢)	(٨,٠٣٦,١٢٥)	-	المحمل خلال السنة
٤,٣٥٤,٢٨٨	٧٤٨,٣٥٤	٣,٦٠٥,٩٣٤	-	الاستبعادات خلال السنة
(٩٩,٤٥٢,٧٣١)	(٣٢,٧٣٩,٧٧٣)	(٦٦,٧١٢,٩٥٨)	-	الرصيد في نهاية السنة
				الانخفاض المتراكم في القيمة:
(٥٠,٢٣٩,٧٣٥)	-	(١٨,٩٨٦,٤٨١)	(٣١,٢٥٣,٢٥٤)	الرصيد في بداية السنة (معدلة)
١٥,٤٩٧,٠٨٤	-	٦,٣٩٤,١٩٢	٩,١٠٢,٨٩٢	المحمل خلال السنة
(٣٤,٧٤٢,٦٥١)	-	(١٢,٥٩٢,٢٨٩)	(٢٢,١٥٠,٣٦٢)	الرصيد في نهاية السنة
٨١٣,٣٠٣,١٦٨	٣٧,٨٩٢,٦١٦	٣٢٦,٢١٦,٢٠٢	٤٤٩,١٩٤,٣٥٠	القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

المجموع	المعدات	المباني	الأرض	
١,٠٨٣,٩٢٨,٨٨٠	٧٣,٦٩٩,١٣٩	٤٥٦,٥١٨,٥٢٩	٥٥٣,٧١١,٢١٢	التكلفة
(٩٧,٥٤٥,٣٣٠)	(٢,٠٥٦,٧٥٠)	(٣٥,٨٤٧,٠٨٠)	(٥٩,٦٤١,٥٠٠)	الرصيد في بداية السنة (معدلة)
٩٨٦,٣٨٣,٥٥٠	٧١,٦٤٢,٣٨٩	٤٢٠,٦٧١,٤٤٩	٤٩٤,٠٦٩,٧١٢	الاستبعادات خلال السنة
				الرصيد في نهاية السنة
				الإستهلاك المتراكم:
(٨٦,٣٩٨,٩٠٣)	(٢٥,٢٧٥,٤٤٦)	(٦١,١٢٣,٤٥٧)	-	الرصيد في بداية السنة (معدلة)
(١٣,٤٤٤,٧٨٨)	(٤,٨٢٢,١٥٥)	(٨,٦٢٢,٦٣٣)	-	المحمل خلال السنة
٨,٧٧٦,٠٨٩	١,٣١٢,٧٦٦	٧,٤٦٣,٣٢٣	-	الاستبعادات خلال السنة
(٩١,٠٦٧,٦٠٢)	(٢٨,٧٨٤,٨٣٥)	(٦٢,٢٨٢,٧٦٧)	-	الرصيد في نهاية السنة
				الانخفاض المتراكم في القيمة:
-	-	-	-	الرصيد في بداية السنة (معدلة)
(٥٠,٢٣٩,٧٣٥)	-	(١٨,٩٨٦,٤٨١)	(٣١,٢٥٣,٢٥٤)	المحمل خلال السنة
(٥٠,٢٣٩,٧٣٥)	-	(١٨,٩٨٦,٤٨١)	(٣١,٢٥٣,٢٥٤)	الرصيد في نهاية السنة
٨٤٥,٠٧٦,٢١٣	٤٢,٨٥٧,٥٥٤	٣٣٩,٤٠٢,٢٠١	٤٦٢,٨١٦,٤٥٨	القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

١٢. الاستثمارات العقارية (تتمه)

تتمثل الاستثمارات العقارية في ٨ عقار (٢٠٢٤ م : ٩ عقارات) التالية:

- (١) مركز التميز: يمثل عقار تجاري يقع في تقاطع طريق الإمام وشارع خالد بن الوليد بحي قرطبة. يقع هذا العقار في الرياض.
- (٢) مبنى التحلية: عقار تجاري يقع في شارع التحلية في جدة. لم يتم تحقيق أي إيرادات من العقار خلال السنة المنتهية في ٢٠٢٥ (٢٠٢٤) بسبب نزاع قانوني مستمر مع المستأجر الوحيد للعقار. ومع ذلك، تم توقيع عقد إيجار جديد في ٢٠٢٥، وسيصبح ساريًا اعتبارًا من فبراير ٢٠٢٦.
- (٣) ريزدنس: تمثل مباني تجارية وفلل ضيافة تتألف من صالات عرض وأجنحة مكتبية تقع داخل حي حطين. يقع العقار في مدينة الرياض.
- (٤) فيفيندا: تمثل فلل فندقية بنيت حديثًا 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.
- (٥) الجامعة السعودية الإلكترونية: تمثل جامعة تقع في حي الربيع ويقع العقار بمدينة الرياض.
- (٦) مركز أمنية: يمثل عقار تجاري يقع على طريق الملك سعود الفيصل، جدة.
- (٧) برج العليا: عقار تجاري يقع في شارع العليا، الرياض.
- (٨) مبنى الراند: تم تأجيله لمدة ثلاث سنوات لهيئة السياحة السعودية، ويقع في حي الراند على طريق الملك عبدالله بالرياض.

١-١٢ يستهلك الصندوق المباني والمعدات على مدى ٥٠ و ١٥ سنة على التوالي. يحمل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك وهي التكلفة ناقصة القيمة المتبقية.

٢-١٢ 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.

٣-١٢ 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 ٢٠٢٤ م 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.

٤-١٢ في ٠١ ديسمبر ٢٠٢٥، أكمل الصندوق بيع مركز ازدهار الواقع في الدمام. تم تنفيذ هذه المعاملة وفقاً لاتفاقية البيع والشراء وكانت القيمة الدفترية للعقار عند الاستبعاد ٣٤,٥٣٠,٧١١ ريال سعودي، وتلقى الصندوق عائدات قدرها ٤٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ما أدى إلى تسجيل ربح على البيع قدره ١٢,٤٦٩,٢٨٩ ريال سعودي.

٥-١٢ في ١٠ أكتوبر ٢٠٢٤ م، 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 ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٣ - 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:

الرصيد الختامي		مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		
مستحق من أطراف ذات علاقة					
٢٤,٥٠٠,٧٤٢	٣,٣٧١,٢٩٠	-	-	حساب جاري	بنك الرياض
٦٠,٠٦١,٣٧٢	٤٢,٧٩١,٠٧٤	-	-	حساب استثماري	بنك الرياض
٦٠,٥٤٠,٢٥٩	٦٣,١٣٧,٤٩١	-	-	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	الرياض المالية
مستحق الى أطراف ذات علاقة					
(٧٥,٠٧٢,٨٤١)	(٨٧,٠٩٤,٩١٤)	(٢٧,١٠٢,٠٢١)	(٢٣,٨١٤,١٠٦)	اتعاب إدارة الصندوق	الرياض المالية
(١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠)	(١,٣٧٢,٦٨٥,٩٦٤)	(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	قروض إسلامية	بنك الرياض
(٢٠,٩٨٠,٢٣٦)	(٣,٥٣٦,٥٣٩)	(١٠٣,٢٧٦,٠٢٠)	(٩١,٦٩٩,٣٧٧)	تكاليف التمويل	بنك الرياض
-	-	١٦,٥٤٥,١٢٢	٣٤,٠٠٠	صافي ربح الأدوات المالية المشتقة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.	بنك الرياض
-	-	(٦٢٤,٤٢٥)	(١٥٣,٢٦٠)	عمولات مصرفية	بنك الرياض
-	-	(١٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ	كسب المالية

١٤ - قروض إسلامية

يمتلك الصندوق حاليًا تسهيلات تمويل إسلامية من نوع التورق من بنك الرياض، مستحقة في عام ٢٠٣١.

وتؤمن هذه التسهيلات الإسلامية من بنك الرياض برهن العقارات التالية اعتبارًا من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: مركز أمنية، مبنى التحلية، فندق جي دبليو ماريوت، الجامعة السعودية الإلكترونية، برج العليا، أسكوت كورنيش الخبر، ريزيدنس، فيفيندا، أبراج الفرسان، مبنى الرائد، ومركز التميز.

كان الصندوق ملتزمًا بضمانات القروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، ولا توجد أي مؤشرات على وجود صعوبات في الامتثال لتلك الضمانات.

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١,٤٤٠,١١٤,١٦٣	١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠	القروض الإسلامية
(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	المدفوع
(٢٧,٤٢٨,١٩٩)	(٢٠,٩٨٠,٢٣٦)	تكاليف تمويل مستحقة مدفوعة
٢٠,٩٨٠,٢٣٦	٣,٥٣٦,٥٣٩	تكاليف تمويل مستحقة
١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠	١,٣٧٦,٢٢٢,٥٠٣	

فيما يلي تفاصيل تراكم تكلفة التمويل المستحقة:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢١,٩٥٨,٣٢٧	٢٠,٩٨٠,٢٣٦	الرصيد الافتتاحي
١٠٣,٢٧٦,٢٠٢	٩١,٦٩٩,٣٧٧	المحمل خلال السنة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٦,٥٤٥,١٢٢)	(٣٤,٠٠٠)
(٨٧,٧٠٩,١٧١)	(١٠٩,١٠٩,٠٧٤)
<u>٢٠,٩٨٠,٢٣٦</u>	<u>٣,٥٣٦,٥٣٩</u>

صافي ربح الأدوات المالية المشتقة مقابل التغير في معدل الفائدة المدفوع خلال السنة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٥ - إيرادات إيجار غير مكتسبة

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٣٢,٩٧٦,٤٧٢	٢٨,٨٠٥,٧٢٣	الرصيد الإفتتاحي
٥٨,٨٨٤,٠٧٩	٨٥,٩١٢,٢٥٠	إيرادات إيجار مستلمة خلال السنة
(٦٣,٠٥٤,٨٢٨)	(٨٠,٩٧٣,٥٣٥)	إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة
٢٨,٨٠٥,٧٢٣	٣٣,٧٤٤,٤٣٨	

١٦ - مصروفات مستحقة والتزامات أخرى

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٠,٤٥١,٥٢٠	١١,٥٤٧,٠٣٠	مصروفات مستحقة
٢,٨٦٧,٥٧٦	٤,٤٧٨,١٨٢	ودائع مقدمة
١,٩٨٣,٠٢١	١,٦٢٩,٠٤٤	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
١١,٤٩٨,٧٦١	١٦,٤٢٢,٩٠٣	احتياطي إحلال وتجديد
٢,٢٧٣,١٦٧	٣,٦٨٠,٥٤٢	أخرى
٢٩,٠٧٤,٠٤٥	٣٧,٧٥٧,٧٠١	

١٧ - استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٦٤٢,٨٧٦,٣٨٥	٦٣٢,٢١٠,٠٣٣	استثمارات في حقوق الملكية - غير مدرجة (٢,١٧)
٦٠,٥٤٠,٢٥٩	٦٣,١٣٧,٤٩١	استثمارات في صناديق - مدارة من قبل الرياض المالية (٣,١٧)
٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	٦٩٥,٣٤٧,٥٢٤	

١,١٧ الحركة في الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٨٣١,٩١٤,١٧٢	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	في بداية السنة
(٣,١٨٩,٩٥١)	-	الاستبعادات خلال السنة
(١٢٥,٣٠٧,٥٧٧)	(٨,٠٦٩,١٢٠)	خسارة غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	٦٩٥,٣٤٧,٥٢٤	في نهاية السنة

٢,١٧ تمثل هذه الاستثمارات أدوات حقوق ملكية خارج المملكة العربية السعودية.
٣,١٧ 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 ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٨ - إيرادات إيجار وتشغيل

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٦٣,٠٥٤,٨٢٨	٨٠,٩٧٣,٥٣٥	إيرادات إيجارات من استثمارات عقارية
٢٠١,٤١٧,٠٥٣	١٩٤,٥٤٢,٨٠٤	إيرادات من تشغيل الفنادق*
٢٦٤,٤٧١,٨٨١	٢٧٥,٥١٦,٣٣٩	

*توقيت الاعتراف بالإيراد

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢٠١,٤١٧,٠٥٣	١٩٤,٥٤٢,٨٠٤	في نقطة زمنية
٦٣,٠٥٤,٨٢٨	٨٠,٩٧٣,٥٣٥	على أساس زمني مناسب
٢٦٤,٤٧١,٨٨١	٢٧٥,٥١٦,٣٣٩	

١٩ - مصاريف أخرى

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	إيضاحات
٢٧,٠١١,١٦١	٢٧,١٨٢,٢٩٧	تكاليف خاصة بموظفي الفندق
٥,٨١٠,٣٣٨	٦,١٧١,٣٠٥	صيانة وإصلاح
٦,٥١١,٨٦٨	٧,٠٢٦,٥٧٦	خدمات
١٠,٨٤٧,٨٦٧	١٠,٣٩١,١٠٩	مصاريف تسويقية
٦٢٤,٤٢٥	١٥٣,٢٦٠	عمولات بنكية
٣,٠٣٨,٦٨٣	٣,٨٧١,٠٦٦	اتعاب قانونية ومهنية
٣٦,١١٠	١٠٥,٩١٢	صيانة البرامج والأجهزة
٥,٨٨٦,٠٢٩	٥,٧٥٧,٣٠٦	رسوم احتياطي احلال وتجديد
٣,٩٣٥,٨٩٨	٤,٩٩٥,٦٥٩	أخرى
٦٣,٧٠٢,٣٧٩	٦٥,٦٥٤,٤٩٠	

٢٠ - 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 وينوي 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 ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠ - 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 مضي 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:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	إيضاح	
١١٢,٠٥٦,٠٢٦	٧٤,٧٥١,٥٥٤	٧	النقدية وما حكمها
٥٢,٨١٤,٧٤٠	٨٢,١٤٨,٦٠٥	٨	ذمم مدينة
٨,٦٣٥,٦٧٠	-		توزيعات أرباح مستحقة

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

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢٠,٤٥٤,٧٣٣	٥٢,٤٤٨,٠٨٦	أقل من ٩٠ يوم
٤,١٣٠,٩٨٢	١,٠٨١,٨٣٨	من ٩٠ إلى ١٨٠ يوم
١,٤٠٩,٨٨١	٢٥,٩٥٩,١٦٧	من ١٨٠ إلى ٢٧٠ يوم
٨١٧,٣٢٧	١,٤٠٣,٥٠٧	من ٢٧٠ إلى ٣٦٠ يوم
٣٧,٣٧٤,٧٧٠	٤٨,٠٣٤,٥٧٢	أكثر من ٣٦٠ يوم
(١١,٣٧٢,٩٥٣)	(٤٦,٧٧٨,٥٦٥)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٥٢,٨١٤,٧٤٠	٨٢,١٤٨,٦٠٥	

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 ٢٠٢٥ م	أقل من سنة	أكثر من سنة	الإجمالي
٣٧,٧٥٧,٧٠١	-	-	٣٧,٧٥٧,٧٠١
٨٧,٠٩٤,٩١٤	-	-	٨٧,٠٩٤,٩١٤
٣,٥٣٦,٥٣٩	-	-	٣,٥٣٦,٥٣٩
-	١,٣٧٢,٦٨٥,٩٦٤	١,٣٧٢,٦٨٥,٩٦٤	١,٣٧٢,٦٨٥,٩٦٤
١٢٨,٣٨٩,١٥٤	-	-	١٢٨,٣٨٩,١٥٤
مصرفات مستحقة والتزامات أخرى			
أتعاب إدارة مستحقة			
عموله مستحقة			
قروض اسلامية			
إجمالي الالتزامات			

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠ - الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمه)

مخاطر السيولة (تتمه)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	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

المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخليًا أو خارجيًا لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق 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 و المملكة 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: -

٢٠٢٥ م			
قائمة حقوق المالكين		قائمة الدخل	
انخفاض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	انخفاض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة
١٣,٧٢٦,٨٥٩	(١٣,٧٢٦,٨٥٩)	١٣,٧٢٦,٨٥٩	(١٣,٧٢٦,٨٥٩)

مقايضات أسعار الفائدة
حساسية التدفق النقدي

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

مقايضات أسعار الفائدة
حساسية التدفق النقدي

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢١- 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 الاستهلاك المتراكم والإنخفاض 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:

٢٠٢٥ م	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	٢,٣٧٥,٥٧٠,٠٠٠	٢,٤٣٤,٠٣٢,٠٠٠	٢,٤٠٤,٨٠١,٠٠٠
الإجمالي	٢,٣٧٥,٥٧٠,٠٠٠	٢,٤٣٤,٠٣٢,٠٠٠	٢,٤٠٤,٨٠١,٠٠٠
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

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:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢,٣٧٦,٥٨٤,٨٨٢	٢,٤٠٤,٨٠١,٠٠٠	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
(٨٤٥,٠٧٦,٢١٣)	(٨١٣,٣٠٣,١٦٨)	يخصم: القيمة الدفترية لـ:
(٩٤٤,٥٩٠,٢٥٢)	(٩٢٤,٤٣١,٢١٢)	- الاستثمارات العقارية
(٦٩,٠٤٥,٤٣٨)	(١١١,٠٦٦,٠٥٥)	ممتلكات والمعدات
٥١٧,٨٧٢,٩٧٩	٥٥٦,٠٠٠,٥٦٥	- عقارات تحت التطوير
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٣,٠١٦	٣,٢٣٨	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات :

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١,٢٢٨,٣٢٧,٧٥٤	١,١٥٩,٩٨٠,٣٩٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٥١٧,٨٧٢,٩٧٩	٥٥٦,٠٠٠,٥٦٥	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١,٧٤٦,٢٠٠,٧٣٣	١,٧١٥,٩٨٠,٩٥٨	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 ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢١- أثر صافي قيمة الأصول في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمه)

صافي قيمة الأصول المنسوبة إلي كل وحدة :

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٧,١٥	٦,٧٦	القيمة الدفترية للأصول العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٣,٠٢	٣,٢٤	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
١٠,١٧	١٠,٠٠	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.

٢٢- التوزيعات

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، بمبلغ ٠,١٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٢٥,٧٥٤ مليون ريال سعودي، على حاملي الوحدات.

في ٢٥ مارس ٢٠٢٥ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، بمبلغ ٠,١٦ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٢٧,٤٧٢ مليون ريال سعودي، على حاملي الوحدات.

في ٢٥ أغسطس ٢٠٢٥ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، بمبلغ ٠,١٦ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ ٢٧,٤٧٢ مليون ريال سعودي، على حاملي الوحدات.

٢٣- تصنيف الأدوات المالية

يتم تصنيف جميع الأصول المالية والالتزامات المالية ضمن التكلفة المطفأة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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 ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٤ - 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 ٢٠٢٥ م	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١٧)	-	-	٦٩٥,٣٤٧,٥٢٤	٦٩٥,٣٤٧,٥٢٤
ممتلكات والمعدات	.	.	١,٢٤٢,٤٢٩,٥٠٠	١,٢٤٢,٤٢٩,٥٠٠
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١٢)	-	-	١,١٦٢,٣٧١,٥٠٠	١,١٦٢,٣٧١,٥٠٠
الإجمالي	-	-	٣,١٠٠,١٤٨,٥٢٤	٣,١٠٠,١٤٨,٥٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١٧)	-	-	٧٠٣,٤١٦,٦٤٥	٧٠٣,٤١٦,٦٤٥
ممتلكات والمعدات	.	.	١,٢٤٧,٥٠٨,٠٠٠	١,٢٤٧,٥٠٨,٠٠٠
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١٢)	-	-	١,١٢٩,٠٧٦,٨٨٢	١,١٢٩,٠٧٦,٨٨٢
الإجمالي	-	-	٣,٠٨٠,٠٠١,٥٢٧	٣,٠٨٠,٠٠١,٥٢٧

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط باستخدام طرق التقييم. وتزيد طرق التقييم هذه من استخدام بيانات السوق القابلة للملاحظة وتعتمد بأقل قدر ممكن على التقديرات الخاصة بالمنشأة. وإذا كانت جميع المدخلات الهامة المطلوبة لقياس القيمة العادلة لأداة ما قابلة للملاحظة، فإنه يتم إدراج الأداة ضمن المستوى ٢. في حالة عدم استناد واحد أو أكثر من المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة، يتم إدراج الأداة ضمن المستوى ٣. إن التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه المدخلات يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبنود في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

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 المقدر 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 ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٥ - 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 ٢٠٢٥ م و ٢٠٢٤ م ، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية ، ونتائج السنوات المنتهية بذلك التاريخ ، حسب قطاع التشغيل:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م				
الإجمالي	غير مصنفة	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	الدخل الشامل
٨٠,٩٧٣,٥٣٥	-	-	٨٠,٩٧٣,٥٣٥	الإيراد من الإيجارات
١٣٣,٨٩٨,٢٥٢	-	١٣٣,٨٩٨,٢٥٢	-	إيرادات الغرف الفندقية
٥٥,١٧٠,٥٩٧	-	٥٥,١٧٠,٥٩٧	-	إيرادات الأغذية والمشروبات
٥,٤٧٣,٩٥٥	-	٥,٤٧٣,٩٥٥	-	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
(٢٨,١٨٣,٦٤٨)	-	(٢٨,١٨٣,٦٤٨)	-	تكلفة الغرف
(٢٨,٩٦٩,٥٤٥)	-	(٢٨,٩٦٩,٥٤٥)	-	تكلفة الأغذية والمشروبات
(٣,١٧٧,٢٦٠)	-	(٣,١٧٧,٢٦٠)	-	تكاليف تشغيل أخرى
(٢٠,١٥٩,٠٤٠)	-	(٢٠,١٥٩,٠٤٠)	-	إستهلاك الممتلكات والمعدات
(١٢,٧٣٩,٤١٧)	-	-	(١٢,٧٣٩,٤١٧)	إستهلاك الاستثمارات العقارية
١٢,٤٦٩,٢٨٩	-	-	١٢,٤٦٩,٢٨٩	الخسارة المحققة من استثمارات عقارية
١٥,٤٩٧,٠٨٤	-	-	١٥,٤٩٧,٠٨٤	خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
٢١٠,٢٥٣,٨٠٢	-	١١٤,٠٥٣,٣١١	٩٦,٢٠٠,٤٩١	مجمول الربح
(١٢,٤٢٩,٩٢٠)	-	(٨,٧٥٨,٤٤١)	(٣,٦٧١,٤٧٩)	مصاريف إدارة عقارات
(٢٣,٨١٤,١٠٦)	-	-	(٢٣,٨١٤,١٠٦)	أتعاب إدارة الصندوق
(١٠٠,٠٠٠)	-	-	(١٠٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٣١,٠٧٩,٤٦٣)	-	-	(٣١,٠٧٩,٤٦٣)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٦٥,٦٥٤,٤٩٠)	-	(٦١,٠٠٦,٩٨٧)	(٤,٦٤٧,٥٠٣)	مصاريف أخرى
٧٧,١٧٥,٨٢٣	-	٤٤,٢٨٧,٨٨٣	٣٢,٨٨٧,٩٤٠	صافي الربح التشغيلي
٧,٢٣٧,٣٥٢	٧,٢٣٧,٣٥٢	-	-	توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٨,٠٦٩,١٢٠)	(٨,٠٦٩,١٢٠)	-	-	خسائر غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٤,٠٠٠	٣٤,٠٠٠	-	-	صافي الربح من أدوات مالية مشتقة من خلال الربح والخسارة
(٩١,٦٩٩,٣٧٧)	(٩١,٦٩٩,٣٧٧)	-	-	مصاريف التمويل
١,٨٦٠,٢٥٨	١,٨٦٠,٢٥٨	-	-	إيرادات أخرى
(١٣,٤٦١,٠٦٤)	(٩٠,٦٣٦,٨٨٧)	٤٤,٢٨٧,٨٨٣	٣٢,٨٨٧,٩٤٠	صافي دخل السنة
-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر للسنة
(١٣,٤٦١,٠٦٤)	(٩٠,٦٣٦,٨٨٧)	٤٤,٢٨٧,٨٨٣	٣٢,٨٨٧,٩٤٠	إجمالي الدخل الشامل الأخر للسنة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٥ - القطاعات التشغيلية (تتمه)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

الإجمالي	غير مصنفة	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الايجار	الدخل الشامل
٦٣,٠٥٤,٨٢٨	-	-	٦٣,٠٥٤,٨٢٨	الإيرادات من الإيجارات
١٣٩,٦٩٥,٣٧٧	-	١٣٩,٦٩٥,٣٧٧	-	إيرادات الغرف الفندقية
٥٥,٤٨٣,٩٣٩	-	٥٥,٤٨٣,٩٣٩	-	إيرادات الأغذية والمشروبات
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 والمشروبات
(٢,٩١٨,٤٢٧)	-	(٢,٩١٨,٤٢٧)	-	تكاليف تشغيل أخرى
(٢٠,١٥٩,٠٤٠)	-	(٢٠,١٥٩,٠٤٠)	-	إستهلاك الممتلكات والمعدات
(١٣,٤٤٤,٧٨٨)	-	-	(١٣,٤٤٤,٧٨٨)	إستهلاك الإستثمارات 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	-	١١٩,٥٧٨,٨٥٦	(١٧,٨٩٨,٩٣٦)	مجمول الربح
(١١,٧٨٠,٨٩١)	-	(٩,٦٧٢,٥٣٦)	(٢,١٠٨,٣٥٥)	مصاريف 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)	مصاريف أخرى
(٥,٤٦١,٦٥٨)	-	٥٠,١٧٠,٠١٢	(٥٥,٦٣١,٦٧٠)	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)	-	-	مصاريف التمويل
٧٦٥,١٤٢	٧٦٥,١٤٢	-	-	إيرادات أخرى
(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)	(١٨١,٨١٣,٤٢٧)	٥٠,١٧٠,٠١٢	(٥٥,٦٣١,٦٧٠)	صافي دخل السنة
-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر للسنة
(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)	(١٨١,٨١٣,٤٢٧)	٥٠,١٧٠,٠١٢	(٥٥,٦٣١,٦٧٠)	إجمالي الدخل الشامل الأخر للسنة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٥ - القطاعات التشغيلية (تتمه)

٢٠٢٥ م				المركز المالي
الإجمالي	غير مصنفة	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الايجار	
٧٤,٩١٨,٥٥٤	-	٢٦,٧٧١,٧٠٨	٤٨,١٤٦,٨٤٦	الأصول
٨٢,١٤٨,٦٠٥	-	١١,١٤٦,٨٩٣	٧١,٠٠١,٧١٢	النقدية وما في حكمها
٧٠٠,٢٦٨	-	٧٠٠,٢٦٨	-	ذمم مدينة
١٧,٣٠٦,٣٢٥	-	٨,٣٤٤,٢٩٨	٨,٩٦٢,٠٢٧	مخزون
١١١,٠٦٦,٠٥٥	-	-	١١١,٠٦٦,٠٥٥	مصرفات مدفوعة مقدما وذمم مدينة أخرى
٦٩٥,٣٤٧,٥٢٤	٦٩٥,٣٤٧,٥٢٤	-	-	عقارات تحت التطوير
٩٢٤,٤٣١,٢١٢	-	٩٢٤,٤٣١,٢١٢	-	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨١٣,٣٠٣,١٦٨	-	-	٨١٣,٣٠٣,١٦٨	ممتلكات والمعدات, بالصافي
٢,٧١٩,٢٢١,٧١١	٦٩٥,٣٤٧,٥٢٤	٩٧١,٣٩٤,٣٧٩	١,٠٥٢,٤٧٩,٨٠٨	استثمارات عقارية
			٨	إجمالي الأصول

الالتزامات

١,٣٧٦,٢٢٢,٥٠٣	-	-	١,٣٧٦,٢٢٢,٥٠٣	تمويل اسلامي
١٩,٥٦٩,٦٩٠	-	٦,٦٠٣,٩٥٦	١٢,٩٦٥,٧٣٤	ذمم دائنة
٣٣,٧٤٤,٤٣٨	-	-	٣٣,٧٤٤,٤٣٨	ايرادات إيجار غير مكتسبة
٣٧,٧٥٧,٧٠١	-	٣٥,٥٠٧,١٣٩	٢,٢٥٠,٥٦٢	مصرفات مستحقة والتزامات أخرى
٨٧,٠٩٤,٩١٤	-	-	٨٧,٠٩٤,٩١٤	أتعاب إدارة مستحقة
٤,٨٥٢,٠٧٢	-	٤,٨٥٢,٠٧٢	-	منافع نهاية الخدمة للموظفين
١,٥٥٩,٢٤١,٣١٨	-	٤٦,٩٦٣,١٦٧	١,٥١٢,٢٧٨,١٥١	إجمالي الالتزامات

٢٠٢٤ م

الإجمالي	غير مصنفة	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الايجار	المركز المالي
١١٢,٢١٢,٠٢٦	-	٢٥,٤٠٠,١٨٥	٨٦,٨١١,٨٤١	الأصول
٥٢,٨١٤,٧٤٠	-	٢,٧٥٥,٢٢٠	٥٠,٠٥٩,٥٢٠	النقدية وما في حكمها
٤٨٢,٥٢٤	-	٤٨٢,٥٢٤	-	ذمم مدينة
٤٥,٢٣٩,٥٢٠	-	٧,٠٧٦,٠٣٨	٣٨,١٦٣,٤٨٢	مخزون
٦٩,٠٤٥,٤٣٨	-	-	٦٩,٠٤٥,٤٣٨	مصرفات مدفوعة مقدما وذمم مدينة أخرى
٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	-	-	عقارات تحت التطوير
٩٤٤,٥٩٠,٢٥٢	-	٩٤٤,٥٩٠,٢٥٢	-	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨٤٥,٠٧٦,٢١٣	-	-	٨٤٥,٠٧٦,٢١٣	ممتلكات والمعدات
٢,٧٧٢,٨٧٧,٣٥٧	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	٩٨٠,٣٠٤,٢١٩	١,٠٨٩,١٥٦,٤٩٤	استثمارات عقارية
				إجمالي الأصول

الالتزامات

١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠	-	-	١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠	تمويل اسلامي
١٣,٨٨٣,٦٢٩	-	٥,٠٥٥,٧٩٦	٨,٨٢٧,٨٣٣	ذمم دائنة
٢٨,٨٠٥,٧٢٣	-	-	٢٨,٨٠٥,٧٢٣	ايرادات إيجار غير مكتسبة
٢٩,٠٧٤,٠٤٥	-	٢٦,٦١١,٠٠٣	٢,٤٦٣,٠٤٢	مصرفات مستحقة والتزامات أخرى
٧٥,٠٧٢,٨٤١	-	-	٧٥,٠٧٢,٨٤١	أتعاب إدارة مستحقة
٤,٠٤٧,١٦٥	-	٤,٠٤٧,١٦٥	-	منافع نهاية الخدمة للموظفين
١,٥٤٤,٥٤٩,٦٠٣	-	٣٥,٧١٣,٩٦٤	١,٥٠٨,٨٣٥,٦٣٩	إجمالي الالتزامات

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٦- التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

أعلن الصندوق عن تحديث الشروط والأحكام بتاريخ ٨ ذو الحجة ١٤٤٦ هـ الموافق ٤ يونيو ٢٠٢٥ م.

٢٧- أرقام المقارنة

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

التغييرات التي تمت كما هو موضح في الجدول أدناه :

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	قبل التعديل	التعديل	بعد التعديل
قائمة المركز المالي	-	٩٤٤,٥٩٠,٢٥٢	٩٤٤,٥٩٠,٢٥٢
ممتلكات والمعدات	١,٧٨٩,٦٦٦,٤٦٥	(٩٤٤,٥٩٠,٢٥٢)	٨٤٥,٠٧٦,٢١٣
استثمارات عقارية	-	(٢٠,١٥٩,٠٤٠)	(٢٠,١٥٩,٠٤٠)
قائمة الدخل الشامل	-	٢٠,١٥٩,٠٤٠	(٢٠,١٥٩,٠٤٠)
إستهلاك الممتلكات والمعدات	(٣٣,٦٠٣,٨٢٨)	٢٠,١٥٩,٠٤٠	(١٣,٤٤٤,٧٨٨)
إستهلاك الإستثمارات العقارية	-	٢٠,١٥٩,٠٤٠	٢٠,١٥٩,٠٤٠
قائمة التدفقات النقدية	-	(٢٠,١٥٩,٠٤٠)	٢٠,١٥٩,٠٤٠
إستهلاك الممتلكات والمعدات	٣٣,٦٠٣,٨٢٨	(٢٠,١٥٩,٠٤٠)	١٣,٤٤٤,٧٨٨
إستهلاك الإستثمارات العقارية	-	٢٠,١٥٩,٠٤٠	٢٠,١٥٩,٠٤٠

كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م	قبل التعديل	التعديل	بعد التعديل
قائمة المركز المالي	-	١,٠٤٧,٧٢٣,٢٩٥	١,٠٤٧,٧٢٣,٢٩٥
ممتلكات والمعدات	٢,٠٣٤,١٠٦,٨٤٥	(١,٠٤٧,٧٢٣,٢٩٥)	٩٨٦,٣٨٣,٥٥٠
استثمارات عقارية	-	(١,٠٤٧,٧٢٣,٢٩٥)	(١,٠٤٧,٧٢٣,٢٩٥)

إن إعادة العرض المذكورة أعلاه ليس لها أي تأثير على إجمالي الأصول أو إجمالي الالتزامات أو صافي قيمة أصول الصندوق أو إجمالي الربح أو صافي الدخل للصندوق.

٢٨- الأحداث الهامة

في ٧ يوليو ٢٠٢٥ م، أعلن الصندوق عن توقيع اتفاقية بيع لعقاره الواقع في دالاس، تكساس، الولايات المتحدة الأمريكية، بقيمة متوقعة من متحصلات البيع تبلغ ٢٥٢ مليون ريال سعودي.

وحتى تاريخ هذه القوائم المالية، لا تزال الاتفاقية خاضعة لاستيفاء بعض الشروط المنصوص عليها في الاتفاقية الموقعة. وبناءً عليه، لم يتم الاعتراف بأي أثر مالي أو متحصلات بيع متعلقة بهذه الاتفاقية خلال السنة الحالية.

٢٩- آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

٣٠- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٠ شوال ١٤٤٧ هـ الموافق ٢٩ مارس ٢٠٢٦ م.



الرياض ريت
Riyad Reit