

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
القواعد المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
القواعد المالية الموحدة
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
مع تقرير مراجع الحسابات لحاملي الوحدات

الصفحات

٥-٢	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٨	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٢٨-١٠	إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة



**شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه
محاسنون تاونيون - البسام وشركاؤه
(عذوه بي في اف العالمية)**

تقرير المراجع المستقل

إلى حاملي الوحدات
صندوق الرياض ريت
(مدار من قبل الرياض المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لصندوق الرياض ريت ("الصندوق") المدار من قبل الرياض المالية (مدير الصندوق) ، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وقائمة الدخل الشامل الموحدة، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في تلك التاريخ ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، إما ذلك ملخص ، للسياسات المحاسبية المعتمدة ، الإيضاحات الأخرى.

وفي رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرّض بشكل عايل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الصنفونى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ونتائج أعمالها وتنقّلاتها النقديّة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدوليّة للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السُّنُدُونَةِ، الْمَوْسَىِ، الْأَصْدِرَاتِ الْأُخْرَىِ، الْمُعْتَمِدَةِ مِنَ الْبَيْنَةِ السُّعُودِيَّةِ لِلْمَرْجِعِينَ وَالْمَحَاسِبِينَ.

أمساكية الـ١٥

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 المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعة القوائم المالية للصندوق، وقد وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لأداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للمنتهى الحالى.

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
<p>يمتلك صندوق الرياض ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.</p> <p>يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحافظ عليها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر اخفاض في القيمة.</p> <p>يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر اخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للأسترجاد. يتم إثبات خسارة اخفاض القيمة، إن وجدت، للملبغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات يومته القابلة للأسترجاد.</p>	<p>فما يتعلّق بالخاضعين قيمة العقارات الاستثمارية، فمما يتقدّم إجراءات المراجعة التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - حصلنا على تقريرين للتقدير من متخصصين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وفقاً لما يذكر في تقييم العقارات المناسبة للاستخدام في تحديد القيمة العادلة كما في تاريخ التقييم. - قمنا بتقدير استقلالية وكفاءة المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك آفة أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم؟



**شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه
مطابعون عازفيون - البسام وشركاؤه
(عنه بـ كـ اف العالمية)**

تقرير المراجع المستقل (تنمية)

الى حاملي الوحدات
صندوق الرياض ريت
مدار من قبل الرياض المالية
الرياض، المملكة العربية السعودية

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)
الأمر الرئيسي للمراجعة
المعرفة التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
<p>- تقييم انخفاض قيمة المقارنات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للمقارنات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("التقييم") وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p>
<p>- تقييم المبلغ القابل للاسترداد ، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة النقرية لنفس العقار باستثناء بعض العقارات والتي كان لها اثر انخفاض غير جوهري في القيمة، وبالتالي لم يتم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و</p>
<p>- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإسثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢٠ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.</p>

المعلومات الأخرى

تناقض المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٠م، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع عنها، والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

لابد ، أينما في ، القفازة المالية الموحدة المعلمات الأخرى ، ونحن لا نبني أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكدي بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعةتنا للقانون المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، والتنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسبة بشكل جوهري مع القائم المالية الموحدة أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى قد تبدو محرقة بشكل جوهري باية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي، قمنا بتقييده، فلتاتنا مطالبون بالتفصير عن تلك الحقيقة، وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مدونة ليات الادارة والمكلفين بالحكمة عن القوائم المالية الموحدة

الادارة هي المسئولة 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 وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وهي المسئولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الادارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف المجهوري، سواء بسبب غش أو خطأ، وعند إعداد القوائم المالية، فإن الادارة هي المسئولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كممثلة مستمرة وعن الاصلاح بحسب متضمن الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، مالم تكن هناك نية لدى الادارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو مال ذلك، لكيما أ، خار آخر، فهم، مسوى القيام بذلك.

؛ المكالفن بالحكمة هم المسئولون عن الاشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.



**شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه
مطسيون قانونيون - البسام وشركاؤه
(عضو في كي آف العالمية)**

تقرير المراجع المستقل (تنمية)

إلى حاملي الوحدات
صندوق الرياض ريت
(مدار من قبل الرياض المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسوئيات المراحم عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد مقول عن إذا كانت القوائم المالية الموحدة كلّ تخلو من التحرير الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجعة الذي يتضمن رأينا، والتاكيد المقصود هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفق للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائمًا عن التحرير الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تتشاءم التحريرات عن غش أو خطأ، وتعد التحريرات جوهريّة إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثّر، مترددة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكلجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزاهة الشك المنهى، طوال المراجعة، وتتوافق أيضاً بما يلى:

- تحديد وتقييم مخاطر التحرير الجوهري في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتتفيد إجراءات مراجعة تستجيب لائق المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحرير الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على توأم أو تزوير أو إغفال ذكر متعدد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
 - التوصل إلى فهم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية في الصندوق.
 - تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإصلاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
 - التوصل إلى استنتاج بشأن مدة مناسبة استخدام الإدارة لأسام الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تغير شوكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإصلاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإصلاحات غير كافية، ونتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع، ومع ذلك، فإن أحداً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقيف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
 - تقويم العرض العام للقوائم المالية وهكلها ومحاتها، بما في ذلك الإصلاحات وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمتها بطريقة تحقق العرض العادل.
 - الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة، ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتتفيدوها، ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.



شركة إبراهيم أحمد اليسام وشريكه
مطربيون غالوبون - اليسام وشريكه
(عضو في اف العالمنة)

تأثیر المراجع المستقل (تتمة)

الى حاملي الوحدات
صندوق الرياض ريت
(مدار من قبل الرياض المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

مكتوبات المراجع عن مراجعة القراء المعاشرة الموحدة (٢٠١٣)

ونحن نتواصل مع الماكفيون بالحكومة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لها والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه فسورة مهمة في الرقابة الداخلية تقوم بالكشف عنها أثناء المراجعة.

وتفهم أيضاً المكالمتين بالحكمة ببرأها، وقد يأتينا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالإستقلال، وتبليغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكلٍ مغلوط أنها قد تؤثر على استقلالنا، وتبليغهم أيضاً عند الإختضان بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي تتواصل شائعاً مع المكافئ بالحكومة، فلتذاكر تحد ذلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوانين المالية الموحدة للمنطقة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة، ونقوم ببيانها في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو الورائح الإصلاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر يبيحه إلا وتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التقييم السطحي للقيام بذلك من المتوقع درجة معتبرة أن تتفوق بفارق المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن اليسلام وشركاؤه



ابراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٢٢٧

التاريخ ١٧ شعبان ١٤٤٢
الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٠م

صندوق الرياض روت
 (المدار من قبل الرياض المالية)
 قائمة المركز المالي الموحدة
 كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

<u>٢٠١٩</u>	<u>٢٠٢٠</u>	<u>إضافات</u>	<u>الموجودات</u>
٤٤,٥٩١,١٨٣	٤٠,٢٨٩,٤٠٨	٧	الكتيبة و شبه النقدية
٥٩,٤٩١,٣٨٢	٥٢,٧٦٣,١٠٩	٨	نهم دائنة، صافي
١,١٨٧,٩١٤	٩٥٤,٤٧٥		مخرزون
٢٩,٢٧٦,١٠٩	٤٢,٢٧٥,٣٨٧	٩	مصروفات مذكورة متقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,٢٩٢,٦٥٦	١٩٦,٥٥٦	١٢	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٧٧,٤٤,٩٩١	١٥,٢٥٧,٥٣٠	١٠	عقارات تحت التطوير
٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	٥٩٠,٥٤٦,٤٧٧	١٦	استثمارات مدروجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١	١,٧٨٨,٨٦٣,٧٧٠	١١	استثمارات عقارية
٢,٣٨٥,٧٧٠,١٧٦	٢,٥٢١,١٤٥,١١٢		إجمالي الموجودات
<u>المطلوبات</u>			
٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩	٨٣٢,٩٠٧,٤٩٢	١٢	قرضون إسلامية
١٠,٦١٥,١٠٠	٧,٢٠٢,٩٧٥		نهم دائنة
١٨,٩٧١,٥٥٨	١٨,٣٢٤,٢٤٨	١٤	أيرادات لوكلار غير مكتسبة
٤٤,٦٤٤,٠٨٢	٦٥,٩٦٤,١٨٦	١٥	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١,١٦٥,٩٢٧	١,٥٤٦,٥٠٦	١٢	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٧٣٢,٦٠٨	٢,٨٤٧,٧٨٠		متالع نهاية الخدمة للموظفين
٧٦٢,٢٠٥,٣٤	٩٢٩,٧٨٨,١٨٧		إجمالي المطلوبات
١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢	١,٥٩١,٣٥٦,٩٢٥		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٥٩٧,١٠١		وحدات مصدرة (بالعدد)
٩,٤٦	٩,٤٧		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٦٦	٩,٦٩	٢٠	القيمة العائدة للموجودات العائدة للوحدة
		٢٢	التعهدات والالتزامات المحتملة

٤٤

١

٣

تعتبر الإضافات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

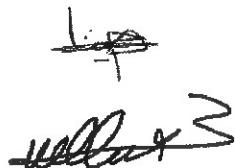
متنوّق الرياض روت
 (المدار من قبل الرياض المالية)
 لائحة الدخل الشامل الموحدة
 السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات
١٧٣,٢٠٧,٩٧٩	١٤٩,١٣٥,٥٩٦	١٧
٤٥,٥٥١	-	
٧,٩٤٢,٧٧٢	٤٤,٨٨٥,٤١٩	
<u>١٨١,٢٠١,٢٤٣</u>	<u>١٨٦,٠٤٠,٤٤٥</u>	
(٣٥,١٦٧,٥٦٦)	(٢٨,٤٣٧,٣٥٢)	٢٤
<u>١٤٦,٠٣٣,٧٧٧</u>	<u>١٥٧,٦٨٣,٢٦٣</u>	
إيرادات		
إيرادات إيجار وتشغيل		
مكاسب غير محققة من استثمارات مدروجة بقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		
توزيعات أرباح		
إجمالي الإيرادات		
تكلفة الإيرادات		
مجمل الربح		
المصروفات التشغيلية		
مصاريف إدارة عقارات		
أتعاب إدارة الصندوق		
أتعاب الحفظ		
مصروفات عمومية وإدارية		
مصاريف تمويل		
إجمالي المصروفات التشغيلية		
إيرادات أخرى		
النقد من العملات		
إئتمان الإستثمارات المقاربة		
صفي الدخل للسنة		
الدخل الشامل الآخر للسنة		
إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة		

تعتبر الإيضاحات المرقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

مشفوق الرياض ريت
(الدار من قبل الرياض المالية)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العادلة لحاملي الوحدات الموحدة
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٩	٢٠٢٠	<u>إضاحات</u>
١,٦٤١,٩٦٢,٧٩٥	١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢	صافي قيمة الموجودات العادلة لحاملي الوحدات في بداية السنة
		التغيرات من معاملات الوحدات خلال السنة:
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
٧٠,٨٨٤,٥٧١	٤٥,٠٥٥,٧٤٦	إجمالي الدخل الشامل لسنة
(٨٩,٢٨٢,٤٩٤)	(٧٧,٧٤٢,١٩٣)	توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢	١,٥٩١,٣٥٦,٩٤٥	صافي قيمة الموجودات العادلة لحاملي الوحدات في نهاية السنة
		ملخص بالمعاملات في الوحدات لسنة على النحو التالي:
٢٠١٩	٢٠٢٠	
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	عدد الوحدات في بداية السنة
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	عدد الوحدات في نهاية السنة



تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

صندوق الرياض ريت
 (المدار من قبل الرياض المالية)
 قائمة التدفقات النقدية الموحدة
 لسنة المدقعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
 (جمع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٩	٢٠٢٠	<u>إيضاحات</u>
٧٠,٨٨٤,٥٧٦	٤٥,٠٥٥,٧٤٦	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الدخل لسنة
		تعديلات التسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية.
١,٨٣١,٩٠٤	٤,٦١,٩٩٧	الانخفاض في قيمة الديم المدينة
٢١,٩٧٩,٦٩٨	٢٤,٦٥٣,٧٩٩	استهلاك الاستثمارات العقارية
٧,١٤٤,٣١٨	٢٠,٩٥٦,٤٧٩	نفقة التمويل
(٤٥,٥٥١)	-	مكاسب غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٤,٦٥٠,٩٢٢	٤٥,٢٧٧,٠٢١	التدفقات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٢٧,١٧٨,١٩٩)	٤,١١٦,٣٧٦	نجم مدينة
٤٨,٢١٤	٢٣٥,٤٣٩	مخرجن
(١١,٩٤٣,٩٣٩)	(١٢,٩٩٩,٢٧٨)	مصرفوفات مدفوعة مقدماً أو صدقة مدينة أخرى
١١,٠٢٣,٦٢١	١,٠٩٦,١٠٠	مستحق من أطراف ذات علاقة
(٤٣,٤٧٧,٤١٩)	(٣١,٦٧٢,٤٩٣)	عقارات تحت التطوير
٤,٧٤٤,٢٥٩	(٣,٤١٢,١٢٥)	نجم دائرة
(٤,١٣٥,٥٦٧)	٢١,٣٤٠,١٠٤	مصرفوفات مستحقة ومطلوبات أخرى
-	١,١١٠,١٧٢	منابع نهاية الخدمة للموظفين
١٠,٠٥٦,٢٥٥	(١٤٧,٣١٠)	أيرادات إيجار غير مكتسبة
(١,٦٢٣,٤٢٨)	٣٨٠,٥٧٩	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٧٣,٢٢٨,٤٢٩)	(٢١٢,٧٤٦)	شراء استثمارات عقارية
(٤١,٣٦٣,٥٩٩)	٧٢,٥٩١,٨٥١	صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩)	(١٣٧,٥٠٤,٩١٧)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩)	(١٣٧,٥٠٤,٩١٧)	شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٨٨,٣٣٩,٨٩٢)	(١٦٩,٠٠٠,٥٥٦)	سداد قروض إسلامية
٢٩٠,٤٧٦,٥٦٢	٢١١,٩٥٨,٨٨٠	محصل من قروض إسلامية
(٥,٣٩٨,٥٣٢)	(١٥,٠٨٣,٣٤٠)	مصاريف تمويل مدفوعة
(٨٩,٢٨٢,٤٩٤)	(٧٧,٢٦٢,٦٩٣)	توزيعات أرباح مدفوعة
٥٠٧,٤٥٢,٦٤٣	٥٠,٦١١,٢٦١	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
١٢,٠٩٣,٥٣٥	(١٤,٣٠١,٧٧٥)	صافي التغير في النقدي وشبة النقدية
٣١,٤٩٧,٦٤٨	٤٤,٥٩١,١٨٣	النقدية وشبة النقدية في بداية السنة
٤٤,٥٩١,١٨٣	٣٠,٢٨٩,٤٠٨	النقدية وشبة النقدية في نهاية السنة
-	(١٩٣,٨١٩,٩٥٤)	معلومات اضافية لمعاملات غير نقدية المحول من عقارات تحت التطوير إلى الاستثمارات العقارية

تحت الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

**صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)**

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الرياض ريت ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري متداول مقلل موافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعلم الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("التداول") ويتم التداول في وحاته بما يتواءل مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. تبلغ الوحدات المشتركة في الصندوق ١٧١,٦٩٧,١٠١ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩؛ ١,٦٣٣,٠٠٠,٠١٠)، ومدته تسعة وعشرون سنة قابلة للتمديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسياً بعد موافقة هيئة السوق المالية. وتشتمل هذه القوائم المالية على حسابات الصندوق والشركات التابعة له (يشار إليها جميعاً "ريت" أو "الصندوق").

يدار الصندوق من قبل شركة الرياض المالية ("مدير الصندوق")، شركة شخص واحد مساهمة مقللة بموجب سجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٩٢٣٤، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٣٧٠٧٠٢٠، وهي شركة تابعة وملوكة بنسبة ١٠٠٪ لبنك الرياض.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مدرة 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 موجودات الصندوق و (ب) لا يستثمر الصندوق في الأراضي الخالية.

قد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي في فرص تطوير ذات احتمالات نمو مجذبة وثليبي احتياجات عقارية ذات طابع متخصص لم يتم توفيرها في بعض الأماكن، وينتظر أن تعود الاستثمارات في مثل هذه الأنواع من مشاريع التطوير بقيمة مضافة على مالكي الوحدات فيها على المدى المتوسط. أما على المدى الطويل، فستواصل محفظة استثمارات الصندوق ترتكزها على الاستثمارات الحالية في قطاعات عقارية متنوعة ومنها على سبيل المثال وليس الحصر المكاتب والمعارض التجارية والمساكن ومباني الضيافة والمستودعات وغيرها بغض النظر إنشاء قاعدة أصول عقارية ذات دخل متتنوع ومستقر لمالكي الوحدات وتحقيق زيادة معقولة في قيمة المحفظة.

يخضع صندوق الاستثمار العقاري إلى أنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح النافذة من قبل هيئة السوق المالية. ويجب أن يتوافق الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري مع الأنظمة المتعلقة بملكية غير السعوديين العقار. بمت الموافقة على تسجيل وإدراج وحدات صندوق الرياض ريت من قبل هيئة السوق المالية في تاريخ ٨ صفر ١٤٣٨ هـ (الموافق ٨ نوفمبر ٢٠١٦). اوضح رقم ٩.

تضمن هذه القوائم المالية الموحدة معلومات مجموعة ريت والشركات التابعة لها مجتمعة

اسم الشركة التابعة	النشاط الرئيسي	الدولة	نسبة حصة الملكية وقوف التصويت التي يتم حيازتها
شركة فندق رافال - فندق برج رافال	فندق	المملكة العربية السعودية	٪١٠٠
شركة درة حطين - فندق بريرا حطين	فندق	المملكة العربية السعودية	٪١٠٠
تخطيط المرافق	تشغيل وصيانة	المملكة العربية السعودية	٪١٠٠
ساطي الخبر	فندق	المملكة العربية السعودية	٪١٠٠

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول ("التعليمات") والمتضورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٢ ذي الحجة ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦) و ١٩ جمادي الآخر ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) على التوالي والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣. أساس الإعداد

٣-١ قائمة الالتزام

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

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

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتم)
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جميع المبالغ بالريال السعودي

٣. أنسس الإعداد

٢-٣ أساس القياس والعملة 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.

وفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية من خلال تعديمها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦، فإن الصندوق بحاجة إلى تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية وال موجودات غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لفترة ثلاثة سنوات تبدأ من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي بتاريخ تطبيق في ١ يناير ٢٠١٨.

قامت هيئة السوق المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بالتحقق من مدى مناسبة الاستثمار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة أو خيار إعادة التقييم واتخذت القرارات التالية:

- ١- إلزام الشركات المدرجة بالاستثمار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (معايير المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (معايير المحاسبة الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدة لفترات المالية خلال السنوات المالية، والتي تبدأ قبل السنة المالية ٢٠٢٢.
- ٢- السماح للشركات المدرجة باختيار سياسة استخدام نموذج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بعد التأسيس الأولى أو اختيار سياسة استخدام نموذج إعادة التقييم للعقارات (معايير المحاسبة الدولي ١٦) بعد الإثبات الأولى في القوائم المالية المعدة لفترات المالية خلال السنوات المالية التي تبدأ خلال السنة المالية ٢٠٢٢م أو بعد ذلك.

٢-٤ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الادارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات وال موجودات والمطلوبات والإفتراضات المرفقة والافتراض عن الإنترات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكيد من هذه الإفتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية لقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية.

إن عدم التأكيد من الإفتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقرير في تاريخ التقرير ، والتي لها خطأ كبير في إحداث تعديل جوهرى 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 التغيرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغيرات تتبع على الإفتراضات عندما تحدث.

مبدأ الاستثمارارية

أجرت إدارة الصندوق تقييمًا لقدرة الصندوق على الإستمرار في القيام بأعماله وفق مبدأ الاستثمارارية. إدارة الصندوق على قناعة بأنها تملك الموارد الازمة 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 الاستثمارارية.

تقييم الاستثماريات 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 المازمة التي تم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة لللاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التتفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستشارات 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.

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣-٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمه)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل أكثر تكراراً للتحديد 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 أو القسم الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع. عند تقدير القيمة المستخدمة ، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل إن القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة لللاحظة أو ، إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة لللاحظة ، أو الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تغذوية للموجودات المماثلة متاحة ، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

الأعمار الانتاجية والمتباعدة للاستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق الأعمار الانتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية بغض النظر احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو بالاستهلاك الذي يتعرض له هذه الموجودات. تقوم الإدارة بمراجعة قيمة الخردة والأعمار الانتاجية سنويًا ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك السنوية عندما ترى الإدارة أن الأعمار الانتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

خسائر إنتمانية متوقعة

إن قياس مخصوص خسائر الإنتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الانتماني.

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

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الإنتمان
- اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس الخسائر الإنتمانية المتوقعة
- إنشاء عدد وزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من خسائر إنتمانية متوقعة.
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الإنتمانية المتوقعة.

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة:

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٤. أساس التوحيد

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي جميع المنشآت التي تسيطر عليها المجموعة. 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 يكن 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 أحقيبةأغلبية التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة أقل من أغليبية 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.
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتلة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم السيطرة على الشركة المستثمر فيها في حال كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. بينما توحد 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 ٢ "تجميع الأعمال". في حالة عدم وجود إرشادات محددة في المعايير الدولية للتقرير المالي، تستخدم الإدارة حكمها في وضع وتطبيق سياسة محاسبة ملائمة وموثوقة 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

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

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

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد (تمه)

٤،٤. أساس التوحيد (تمه)

الشركات التابعة

الحصة غير المسيطرة

يتم قياس الحصص غير المسيطرة مبدئياً بنسبة حصتها في صافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة المشترأة في تاريخ الاستحواذ.

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

يتم عرض حصة الأرباح أو الخسائر وصافي الموجودات 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 المستبدة 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 المتتبعة من قبل المجموعة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

النقدية وشبيه النقدية

تتكون النقدية وشبيه النقدية من النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة من النقد في الحسابات الجارية لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل (إن وجنت) والمتأتية للصندوق دون أي قيود. يتم قياس النقدية وشبيه النقدية بالتكلفة المطफأة في قائمة المركز المالي الموحدة.

إيجارات مدينة

يتم الاعتراف الأولى بالذمم المدينة بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المططفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إعادة قياس مخصص الانخفاض في الذمم المدينة بمبلغ يساوي الخسارة المتوقعة مدى العمر.

الذمم المدينة

يتم قياس الذمم المدينة مبدئياً بالقيمة العادلة مضافة إليها تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المططفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إعادة قياس مخصص الانخفاض في الذمم المدينة بمبلغ يساوي الخسارة المتوقعة مدى العمر.

المخزون

يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، ليهما أقل. تشمل التكلفة، التي يتم تحديدها على أساس المتوسط المرجح، على المصروفات المتباينة في سياق الأعمال العادلة للحصول على المخزون. صافي القيمة البيعية هي سعر البيع المقدر في سياق الأصول العادية ، مطروحاً منه التكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع. عند الضرورة، يتم عمل مخصص انخفاض القيمة ليندو المخزون المقادمة وبطبيعة الحركة والمعيبة.

عقارات تحت التطوير

يتم تصنيف العقارات المستهودة عليها أو التي شيدت أو التي قيد الإنشاء والتطوير كعقارات تحت التطوير. تتضمن تكلفة العقارات التطويرية تكلفة الأرض والنفقات الأخرى ذات الصلة. ويعتبر هذا العقار قد أكمل عند الانتهاء من جميع الأنشطة ذات الصلة، بما في ذلك البنية التحتية والمرافق للمشروع بأكمله، وتسلیمها 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.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تمه)

العملات الأجنبية

تحول المعاملات التي تم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار الصرف الفورية السائدة في تاريخ المعاملات. كما تحول أرصدة الموجودات والمطلوبات 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 التكفة المدفوعة بالعملة الوظيفية في بداية السنة المعدلة بسعر العائد الفعلي والمدفوعات خلال السنة، وبين التكفة التي يتم استهلاكها بالعملة الأجنبية بعد ترجمتها بسعر الصرف في نهاية العام. أما البنود غير النقدية التي يتم قياسها من خلال التكفة التاريخية بالعملة الأجنبية فتترجم باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملات الأولية. ثبت أرباح أو خسائر تحويل العملات الناتجة من عمليات التسوية و الترجمة في قائمة الدخل الموحد.

استثمارات عقارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة محتظ بها إما للحصول على دخل من الإيجارات أو رفع قيمة رأس المال أو كليهما، ولكن ليس بغرض بيعها خلال السوق الاعتيادي للأعمال، وهي تُستخدم في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المترافق وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت ..

يتم إثبات العقارات الاستثمارية عند بيعها أو عندما تكون مشغولة من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتياط بها لزيادة قيمتها

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

تضمن التكفة النفات المباشرة لاقتناء العقار الاستثماري. تتضمن تكفة العقار الاستثماري المنشأ ذاتياً تكفة المواد والعملة المباشرة، بالإضافة إلى أي تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بالوصول بالعقار الاستثماري إلى الحالة التشغيلية للاستخدام المحدد له وتكاليف الاقتراض المرسلة.

العمر الإنتاجي للمكونات المختلفة للعقارات الاستثمارية هي كما يلي:

العمر الانتاجي	المكونات
٥٠ سنة	المباني
١٥ سنة	المعدات

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

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقدية للأصل، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبير. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا يتضمن تدفقات نقدية داخلة مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخصيصه إلى قيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق الحديثة، إن وجدت في الاعتبار، وإذا تذرع تحديد مثل هذه المعاملات حيث يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصوصة، الذي بموجبه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الملزمة 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 بتقييم المبلغ القابل للاسترداد المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف في القيمة التي تم الاعتراف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الاقرارات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل من تغيير في القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يبلغ العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمة 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 الهامة (تتمه)

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

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

المصاريف المستحقة والنجم الدائنة الأخرى

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

الاعتراف بال الإيرادات

إيرادات الإيجار من تأجير الاستثمارات العقارية

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية على العقارات الاستثمارية ، بالصافي بعد الخصم ، وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار على أساس القسط الثابت ، باستثناء الحالات التي يكون فيها الأساس البديل أكثر تمثيلاً لنطء المنافع التي يجب أن تكون المستمدة من الأصل الموجز.

إيرادات تشغيل الفنادق

إيرادات تشغيل الفنادق مضمونة. والتي تشمل إيجارات الغرف الفندقية، مبيعات الطعام والمشروبات. يتم إثبات الإيرادات عندما تكون الغرف محجوزة، تکبد الخدمات و عند بيع الطعام والمشروبات.
يجب استيفاء المعايير التالية قبل إثبات الإيرادات:

تقديم الخدمة

يتم إثبات إيراد الخدمات (الغذاء والمشروبات) عندما يستوفي الفندق التزامات الأداء. يثبت الفندق الإيرادات عندما تقدم الخدمات

دخل توزيعات الأرباح

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

تكليف الاقتراض

يتم رسالة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهيرية ليصبح جاهز للاستخدام بالشكل المقصود أو البيع كجزء من تكلفة الأصل المعنى. يتم تحويل جميع أعباء القروض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها. تشمل أعباء القروض الفوائد والتكاليف الأخرى التي يتکبدتها 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 مالكي الوحدات ولم ترد في هذه القوائم المالية الموحدة. إن مبلغ الزكاة الذي يتم تحميجه في قائمة الدخل الشامل الموحدة يتعلق بالشركات التابعة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تمه)

حقوق الملكية لكل وحدة

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

الوحدات المصدرة

لدى الصندوق وحدات مصدرة، عند تصفية الصندوق، تخول هذه الوحدات مالكيها بصفي الموجودات المتبقية، ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ولها شروط وظروف متطابقة. تمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة باسترداد الأموال نقداً بقيمة تناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

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

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

توزيع الأرباح

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

الأدوات المالية

الإثباتات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي للنرم المدينة التجارية المصدرة عند نشوئها. يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناءه أو إصداره، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للنرم المدينة التجارية دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

صندوق الرياض ريت
 (المدار من قبل الرياض المالية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتم)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتم)

الأدوات المالية (تتم)

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

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

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطافة إذا استوفى الشروط التالية:

- (أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- (ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تاريخ 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 موجودات مالية؛ و
- (ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تاريخ 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 المطافة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموجودات المالية المحافظ بها للمتاجرة ، أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، أو الأصول المالية المطلوب قيسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول المالية على أنها محظوظ بها للمتاجرة إذا تم حيازتها لغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم أيضًا تصنيف المشتقات ، بما في ذلك المشتقات الضمنية المتضمنة ، على أنها محظوظ بها للمتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. يتم تصنيف الموجودات 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 المطافة 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 يلغى أو يقل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

يتم إدراج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩		الموجودات المالية
القيمة الدفترية	نفقة القياس	
٣٠,٢٨٩,٤٠٨	التكلفة المطافة	النقدية وشبة النقدية
٥٢,٧٦٣,٠٠٩	التكلفة المطافة	نسم مدينة
٤٢,٢٧٥,٣٨٧	التكلفة المطافة	مصرفوفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٩٦,٥٥٦	التكلفة المطافة	مستحق من أطراف ذات علاقه
٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	القيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	استثمارات مقامة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧١٦,٠٧١,٣٤٧		اجمالي الموجودات المالية

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)

الموجودات المالية (تتمه)

القياس اللاحق

تطبيق السياسة المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

تقاس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصفي الأرباح والخسائر بما في ذلك إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تقاس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المستنفدة باستعمال طريقة الفائدة الفعلية. تتحفظ القيمة المستنفدة بخسائر إنخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر الصرف الأجنبي وإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة من إلغاء إثبات الاستثمار في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الموجودات المالية بالتكلفة المطهأة

عادة التصنيف

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

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

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

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

الانخفاض في قيمة الموجودات 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 والتباينات المعقوله والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصل على التدفقات النقدية المستقبلية للأداء.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تمه)

الأدوات المالية (تمه)

الموجودات المالية (تمه)

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 :

- الموجودات المالية التي تقادس بالتكلفة المطفأة:

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

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

الخسارة بافتراض التعرض في السداد: تمثل تقيير الخسارة الناتجة عن التعرض في السداد، وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المعرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كسبة مئوية من التعرضات عند التعرض في السداد.
احتمالية التعرض في السداد: تمثل احتمالية التعرض في السداد على مدى آفق زمني محدد.

التعرضات عند التعرض في السداد: تمثل تقيير التعرض في تاريخ تغير مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات المازمة.

النموذج وإطار العمل

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

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

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

وبعد أن يتم تعديل مدخلات النماذج لنماذج الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعرض في السداد لكل سيناريو وعندئذ يتم احتساب المتوسط المرجح لاحتمالية التعرض 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.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)

الموجودات المالية (تتمه)

تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقدير موجوداته 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 التغير في السداد وفي معدلات الاسترداد في حدث "التغير في السداد".

تعريف التغير في السداد

في السياق السابق، تعتبر المجموعة أن التغير في السداد يحدث عندما: - يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد تزامنه الائتمانية للمجموعة بالكامل دون قيام المجموعة باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إذا كانت المجموعة تتحقق به)، أو - عندما يكون العميل متاخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للمجموعة. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعالة ستيناريو التغير في السداد للمجموعة، فإن ذلك يدحض افتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي.^٩

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام التموزج 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 الإنفاض في القيمة المقدار في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الإنفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الإنفاض في القيمة المتباينة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة 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 للموجودات المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما تقرر المجموعة أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

المطلوبات المالية

يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصوصاً منها تكاليف المعاملات المباشرة.

تشتمل المطلوبات 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.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩	المطلوبات المالية
فترة القياس	القيمة الدفترية
٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	التكلفة المطفأة
٧,٢٠٢,٩٧٥	التكلفة المطفأة
١,٥٤٦,٥٦	التكلفة المطفأة
٦٥,٩٦٤,١٨٦	التكلفة المطفأة
٩٠٨,٦٢١,١٥٩	اجمالي المطلوبات المالية

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تمه)

التوقف عن الإثبات

تتوقف المجموعة عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغاءها أو انتهاءها.

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات 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 الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منخفضة. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالكلفة المطافحة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات 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 الربح أو الخسارة الموحدة.

المطلوبات المالية

تتوقف المجموعة عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي يتم تمييزها والمطلوبات المالية الجديدة بالشروط المعدلة يتم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة عند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

يتم عرض الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحظوظ بها بغرض البيع بصورة منفصلة وتقلص بقيمتها الدفترية قبل تصنيفها كمحظوظ بها بغرض البيع وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يتم الاستمرار في قياس بعض الموجودات المحظوظ بها بغرض البيع وفقاً للسياسة المحاسبية الملائمة للمجموعة لهذه الموجودات. وبمجرد تصنيفها كمحظوظ بها بغرض البيع، لا تخضع الموجودات 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.

٥. معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة

توافق السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة والمفصح عنها في القوائم المالية السنوية للصندوق لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، هناك معايير وتعديلات وتفسيرات جديدة تتطبق لأول مرة في عام ٢٠٢٠م ، ولكن ليس لها تأثير على القوائم المالية للصندوق.

هناك العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق. ويرى مجلس إدارة الصندوق أن ذلك لن يكون له تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق. يعتزم الصندوق اعتماد تلك التعديلات والتفسيرات ، إن طبقت.

٤-١. معايير جديدة، تعديلات على المعايير والتفسيرات

التعديلات

فيما يلي عدد من التعديلات على المعايير الصادرة والتي تسري اعتباراً من هذه السنة ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق، باستثناء ما يذكر بالأصل.

تعديلات على المعايير الصادرة والمطبقة والتي تسري اعتباراً ١ يناير ٢٠٢٠م

تعديلات على المعايير	الوصف	تطبيق للسنوات التي تبدأ في أو بعد	ملخص عن التعديل
معايير المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨	تعريف الأهمية النسبية	١ يناير ٢٠٢٠م	توضيح التعديلات أن الأهمية النسبية مستمد على طبيعة أو حجم المعلومات، سواء بشكل فردي أو مع معلومات أخرى، في سياق القوائم المالية
المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	تعريف الأعمال	١ يناير ٢٠٢٠م	يوضح التعديل أنه كي يتم اعتباره عمل، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة وال موجودات، على الأقل، مدخلات وعملية موضوعية تساهم مما يشكل كبير في القدرة على إنشاء المخرجات. علاوة على ذلك، يوضح أن العمل يمكن أن يوجد دون تضمين جميع المدخلات والعمليات اللازمة لإنشاء المخرجات.
الإطار المفاهيمي للنماذج المالية	تعديلات على مراجع الإطارات المفاهيمية في معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية والتغيرات المحدثة ومعايير الاعتراف بال الموجودات والمطلوبات ويوضح بعض المفاهيم الهامة.	١ يناير ٢٠٢٠م	يتضمن الإطارات المفاهيمية المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعاريف المحدثة ومعايير الاعتراف بال الموجودات والمطلوبات ويوضح بعض المفاهيم الهامة.
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩،٧،٤،١٦،٣٩	إصلاح مؤشر سعر الفائدة - المرحلة ٢	١ يناير ٢٠٢١م	تعديل هذه التعديلات متطلبات محاسبة التحوط المحددة للسماح بمواصلة محاسبة التحوط للتحوط المتاثر خلال فترة عدم التأكيد قبل تحويل بنود التحوط أو أدوات التحوط المتاثرة بمعايير أسعار الفائدة الحالية نتيجة للاصلاhat الفياسية لأسعار الفائدة الجارية. تقدم التعديلات أيضاً متطلبات إصلاح جديدة على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ لعلاقات التحوط التي تتضمن للاستثناءات التي أدخلتها التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.
معايير المحاسبة الدولي ٣٧	العقود المجهفة - تكلفة إتمام العقد	١ يناير ٢٠٢٢م	تحدد التعديلات أن "تكلفة الوفاء" بالعقد تشمل "التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد. تتطبق هذه التعديلات على العقود التي لم تفت المنفأة بها بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنفأة التعديلات أو لا.

٥. السياسات المحاسبية المهمة (تمه)

٤-١-٤- المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي ليست سارية بعد

لم يتم الصندوق بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد.

تعديلات على المعايير	الوصف	تطبيق لسنوات التي تبدأ في أو بعد	ملخص عن التعديل
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦: يزيل التعديل الرسم التوضيحي لسداد الحسینات على العقارات المستأجرة	تحسينات سنوية على معايير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨-٢٠٢٠م	١ يناير ٢٠٢٢م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، ٩، ١ ومعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية رقم ١٨-٢٠٢٠م
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤: يلغى التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة.	تحسينات سنوية على معايير المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤	١ يناير ٢٠٢٢م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤: يوفر التعديل إعفاءً إضافياً لشركة تابعة تصبح بعد تطبيقها لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فرق الترجمة التراكمي.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣: يشير إلى الإطار المفاهيمي	إشارات إلى الإطار المفاهيمي	١ يناير ٢٠٢٢م	تم تحديث التعديل كل للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨م بدلاً من إطار عام ١٩٨٩.
معايير المحاسبة الدولي رقم ١: متداولة	تصنيف المطلوبات كالمتدالة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣م	وضع التعديل ما هو المقصود بالحق في إرجاء التسوية، وأن الحق في التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا ينثر باحتفالية ممارسة الكيان لحق التأجيل الخاص به، وذلك فقط إذا كان مضموناً المشتقات في التزام قابل التحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية وإن توفر شروط الالتزام على تصفيتها.
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعايير المحاسبة الدولي رقم ٢٨	بيع أو المساعدة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك	لا ينطبق	تعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعايير المحاسبة الدولي رقم ٢٨ أو مساهمة في الأصول التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن الارتفاع أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة

توقع الإدارة أن يتم تطبيق تفسيرات وتعديلات المعايير الجديدة هذه في القوائم المالية للصندوق عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون تطبيق هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير مادي على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولية.

٦. أتعاب الإدارة ، المصاريف الأخرى و رسوم التعامل

أتعاب الإدارة ، المصاريف الأخرى

على أساس نصف سنوي، يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٢٪ سنوياً من إجمالي القيمة العادلة لموجودات الصندوق كما يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أي مصاريف أخرى متکيدة نيابة عن الصندوق كأتعاب المراجعة والاعتراض القانونية، تعويضات مجلس الإدارة والاعتبار الأخرى.

رسوم تعامل

بالإضافة إلى ذلك، يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق لمرة واحدة رسوم تعامل بنسبة ١٪ من قيمة شراء أو بيع لكل عقار تم شراؤه أو بيعه بواسطة الصندوق.

٧. النقدية وشبيه النقدية

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
١٩١,٠٠٠	٤٨٢,٤٣١		النقد في الصندوق
٢١٥,٤٦	١٨٠,٥٠٧	٧-١,١٢	حساب استثماري
٤٤,١٨٥,١٣٧	٢٩,٦٢٦,٤٧٠	٧-٢	النقد في البنك
٤٤,٥٩١,١٨٣	٣٠,٢٨٩,٤٠٨		

١- الحساب الاستثماري محفظته لدى الرياض المالية ، طرف ذو علاقة (انظر أيضًا إيضاح ١٢). لا يربح الصندوق على هذه الحسابات.

٢- يتم الاحتفاظ بالنقية لدى البنك جزئياً في حساب جاري لدى بنك الرياض ، طرف ذو علاقة (انظر أيضًا إيضاح ١٢). لا يربح الصندوق على هذه الحسابات الجارية.

٨. ذمم مدينة، صافي

٢٠١٩	٢٠٢٠		ذمم مدينة
٦٣,٠٣٦,٨٨٣	٦٠,٩٢٠,٥٠٧		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(٣,٥٤٦,٥٠١)	(٨,١٥٧,٤٩٨)		
٥٩,٤٩٠,٣٨٢	٥٢,٧٦٣,١٠٩		

فيما يلي ملخص حركة مخصص الائتمان أو الخسارة المتوقعة:

٢٠١٩	٢٠٢٠		١ يناير المحمل خلال السنة ٣١ ديسمبر
(١,٧١٤,٥٩٧)	(٣,٥٤٦,٥٠١)		
(١,٨٣١,٩٠٤)	(٤,٦١٠,٩٩٧)		
(٣,٥٤٦,٥٠١)	(٨,١٥٧,٤٩٨)		

٩. مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠		توزيعات مدينة مصاريف مدفوعة مقدماً تأمين نقدي لإعتمادات مستنتوية ضريبة القيمة المضافة دفعات مقسمة لمقاولين من الباطن أخرى
٣,٨٦١,١١٣	٢٢,٠٥٥,٨٦٠		
٣,٠٤٢,٦٣٠	٤,٤٣٢,٥٤١		
٣,٣٨١,٢١٦	٢,٠٠٠,٠٠٠		
٥,٤٩٥,٣٥٠	٩,٨٩١,٢٣٦		
١٠,٥٠٨,٦٢٠	١,٥٤٩,٦٥٢		
٢,٩٨٧,١٨٠	٢,٣٨٦,٠٩٨		
٢٩,٣٧٦,١٩	٤٢,٢٧٥,٣٨٧		

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتم)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠. عقارات تحت التطوير

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح
١٣٣,٩٢٧,٥٧٢	١٧٧,٤٠٤,٩٩١	الرصيد الافتتاحي
٤٢,٢٤٧,٤٩٤	٣٠,٣٨٧,٦١٥	تكلفة التطوير المتبدلة خلال الفترة
١,٢٢٩,٩٢٥	١,٢٨٤,٨٧٨	أعباء تمويل اسلامي مرسلة
-	(١٩٣,٨١٩,٩٥٤)	المحول إلى استثمارات عقارية
١٧٧,٤٠٤,٩٩١	١٥,٢٥٧,٥٣٠	الرصيد في نهاية الفترة

١١. الاستثمارات العقارية

المجموع	المعدات	المباني	الأرض	إيضاح	التكلفة
١,٦٦٨,٤٨٧,٦٠٤	٩٦,٢٩٤,٢٥٧	٨٣٠,٣٦٨,٦٣٢	٧٤٣,٨٢٤,٧١٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	الإضافات
٢١٢,٧٣٤		٢١٢,٧٣٤			المحول من عقارات تحت التطوير
١٩٣,٨١٩,٩٥٤	١٩,٨٣٢,١٢٥	١٥١,٩٨١,٦٦٥	٢٣,٠٠٦,٢١٤	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	الصافي القيمة الدفترية :
١,٨٢٢,٥٤٠,٢٩٢	١١٤,١٢٦,٣٨٢	٩٨١,٥٦٢,٩٨١	٧٦٦,٨٣٠,٩٢٩		
(٤٩,٠٠٢,٧٢٣)	(١١,٤٧٢,٢١٥)	(٣٧,٥٣٠,٥٠٨)	-		
(٢٤,٦٥٣,٧٩٩)	(٦,٨٨٤,٧٥٦)	(١٧,٧٦٩,٤٤٣)	-		
(٧٣,٦٥٦,٥٢٢)	(١٨,٣٥٦,٩٧١)	(٥٥,٢٩٩,٥٥١)	-		
١,٧٨٨,٨٦٣,٧٧٠	٩٥,٧٦٩,٤١١	٩٢٣,٢٦٣,٤٣٠	٧٦٦,٨٣٠,٩٢٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١	٨٢,٨٢٢,٠٤٢	٧٩٢,٨٣٨,١٢٤	٧٤٣,٨٢٤,٧١٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	

تتمثل الاستثمارات العقارية في عشر عقارات الآتية:

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

١١- ١- يمثل الصندوق المباني والمعدات على مدى ٥٠ و ١٥ سنة على التوالي. يحمل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك وهي التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، العمر الانتاجي للمباني تغير من ٣٠ الى ٥٠ سنة. راجع الإيضاح ٢٥ للتغير في التقديرات.

١١. الاستثمارات العقارية (تتمه)

١١-١ جميع الممتلكات مملوكة باسم شركة الرياض للدخل العقاري ("SPV") أو من قبل الشركات المملوكة من قبل SPV. تحفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات لملكية المتبقية للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي حصة في العقارات.

١١-٣ يقوم مدير الصندوق على أساس دوري بمراجعة عقاراته الاستثمارية للتحقق من انخفاض القيمة. يتمأخذ خسارة الانخفاض في القيمة في الاعتبار بالمثل الذي تزيد قيمته الدفترية عن المبلغ القابل للاسترداد في العقارات الاستثمارية ، والذي يمثل أعلى قيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام ، أيهما أعلى. وفقاً لتقارير التقييم الدوري التي قدمها المقيمين المستقلون للصندوق ، لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية في البيانات المالية لأن المبلغ لم يكن جوهرياً.

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

بيانات قياس القيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على النحو التالي:

باركود	العقار	نهج التقييم	المدخلات الرئيسية وأفتراضات التقييم	المعدل
	مركز الإزدهار	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨٪
	مركز التميز	نهج الدخل والتغيرات النقدية المخصومة معدل الرسمة ومعدل الخصم	معدل الرسمة	٨٪
	أبراج أنسام الشاطئ	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨,٥٪
	أبراج الفرسان	نهج الدخل والتغيرات النقدية المخصومة معدل الرسمة ومعدل الخصم	معدل الرسمة	٨,٥٪
	أسكوت التحلية	نهج الدخل والتغيرات النقدية المخصومة معدل الرسمة ومعدل الخصم	معدل الرسمة	٨٪
	ريزنس	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨٪
	فيينا	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨٪
	الجامعة السعودية الإلكترونية	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨٪
	مركز أمنية	نهج الدخل والتغيرات النقدية المخصومة معدل الرسمة ومعدل الخصم	معدل الرسمة	٨٪
	برج رافال	نهج الدخل والتغيرات النقدية المخصومة معدل الرسمة ومعدل الخصم	معدل الرسمة	٨,٥٪
	برج العليا	نهج الدخل	معدل الرسمة	٩,٥٪
	أسكوت كورنيش الخبر	نهج الدخل والتغيرات النقدية المخصومة معدل الرسمة	معدل الرسمة	٨٪
		معدل الخصم		٨,٥٪

فاليو سترايت	العقار	نهج التقييم	المدخلات الرئيسية وأفتراضات التقييم	المعدل
	مركز الإزدهار	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨,٥٪
	مركز التميز	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨,٥٪
	أبراج أنسام الشاطئ	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨,٥٪
	أبراج الفرسان	DRV	نهج الدخل	٩٪
	أسكوت التحلية	نهج الدخل	معدل الرسمة	١١,٥٪
	ريزنس	نهج التغيرات النقدية المخصومة	معدل الخصم	٨,٥٪
	فيينا	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨,٥٪
	الجامعة السعودية الإلكترونية	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨٪
	مركز أمنية	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨٪
	برج رافال	نهج التغيرات النقدية المخصومة	معدل الخصم	٨٪
	برج العليا	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨,٥٪
	أسكوت كورنيش الخبر	نهج التغيرات النقدية المخصومة	معدل الخصم	٨٪
		معدل الخصم		١٠,٥٪

١٢. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشمل الأطراف ذات الصلة بالصندوق الرياض المالية (بصفتها 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 العلاقة	الطرف ذو العلاقة
	٢٠١٩	٢٠٢٠			
مستحق من أطراف ذات علاقة					
٣,٣٨١,٢١٦	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	-	تأمين نقدي على اعتمادات مستندية *	بنك الرياض
٤٤,٠٦٦,٠٠٩	١٧,٩١٦,١٦٩	-	-	حساب جاري	الرياض المالية
٢١٥,٠٤٦	١٨٠,٥٧	-	-	حساب استثماري	مشغل الفنادق
١,٢٩٢,٦٥٦	١٩٦,٥٥٦	٦٠٨,٥٤٥	٨٨٢,٢٦٨	نفقات تشغيل	
مستحق إلى أطراف ذات علاقة					
٢١,٢٦٢,٠٩٠	٤٣,٢٨٣,٣٤٦	١٨,٦٠٤,٨٤٠	٢٠,٠٩٩,٦٧٧	أتعاب إدارة الصندوق **	الرياض المالية
٩,٣٠٤,٢٩٧	-	٦,٧٦٩,٤٦٠	-	رسوم تعامل **	
٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩	٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	-	-	تمويل إسلامي	
-	-	٨,٣٧٤,٢٤٣	٢٢,٢٤١,٣٥٧	صاريف عمولات	بنك الرياض
-	-	١,١٦٥,٢٣١	٢,١٨٦,٧٣٢	عمولات بنكية	
١,١١٩,٩٧٨	-	٣,٩٤٥,٧٩٩	١,٥٩٨,٩٤٠	أتعاب إدارة الفندق	مشغل الفنادق
٤٥,٩٤٩	١,٥٤٦,٥٠٦	١,٦٧٦,٠٩٥	٢٤٤,٢٦٨	صاريف تشغيل	

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

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

١٣. تمويل إسلامي

حصل الصندوق على تسهيلات تورق ومرابحة الإسلامية (متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية) ، حيث يكون الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٨٥,٠٧٦,٠٢٩) من بنك الرياض. تحمل تسهيلات التورق معدل عمولة سايبور + ١٪ مع استحقاق خلال عام ٢٠٢٤ مع تسهيلات المرابحة الإسلامية معدل عمولة سايبور + ١,٦٪ مع استحقاق خلال عام ٢٠٢٤.

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

٢٠١٩	٢٠٢٠			
٨٨,٣٣٩,٨٩٢	٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩			الرصيد كما في أول السنة
٦٨٣,٣٣٠,٢٤٤	٣١١,٩٥٨,٨٨٠			الاضافات خلال السنة
(٨٨,٣٣٩,٨٩٢)	(١٦٩,٠٠٠,٥٥٦)			سداد
١,٧٤٥,٧٨٥	٥,٨٧٣,١٣٩			حصوله مستحقة
٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩	٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢			اجمالي التمويل الإسلامي
١٧٠,٧٤٦,٣٤١	٥,٨٧٣,١٣٩			الجزء المتداول
٥١٤,٣٢٩,٦٨٨	٨٢٨,٠٣٤,٣٥٣			الجزء الغير متداول

صندوق الرياض ريت
 (المدار من قبل الرياض المالية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٣. تمويل إسلامي (تتمه)

فيما يلي تفاصيل تراكم تكفة التمويل:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٥٨٨,٨٦٢	١,٧٤٥,٧٨٥	الرصيد الافتتاحي
٨,٣٠١,٢٤١	٢٥,٠٨٣,٨٣٣	الإضافات
(٧,١٤٤,٣١٨)	(٢٠,٩٥٦,٤٧٩)	الاستهلاكات خلال السنة
١,٧٤٥,٧٨٥	٥,٨٧٣,١٣٩	

١٤. إيرادات إيجار غير مكتسبة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٨,٩١٥,٣٠٣	١٨,٩٧١,٠٥٨	الرصيد الافتتاحي
٧٥,٢٩١,٩٦٦	٥٩,٦٦٣,٢٣٠	إيرادات إيجار مستلمة خلال السنة
(٦٥,٢٣٥,٧١١)	(٦٠,٣١٠,٥٤٠)	إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة
١٨,٩٧١,٠٥٨	١٨,٣٢٤,٢٤٨	

١٥. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٢١,٢٦٢,٠٩٠	٤٣,٢٨٣,٣٢٦	أتعاب إدارة الصندوق
٧,١٥٨,٥٣٤	٩,٩٨٨,١٩٣	مصروفات مستحقة
٩,٣٠٤,٢٩٧	-	أتعاب تحويل
١,٤٧٥,١٧٠	٤,٤٣٨,٦٨٥	ضمان أعمال
١,٩٦٥,٤٤٢	٢,٤٢٨,٩٨٠	مدفوعات غرف مقبوسة مقدماً
٣,٦٧٨,٥٤٩	٥,٨٢٥,١٠٢	أخرى
٤٤,٦٤٤,٠٨٢	٦٥,٩٦٤,١٨٦	

١٦. استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
		١٦. الحركة في الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:
٢٠١٩	٢٠٢٠	
-	٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩	النكلفة
٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩	١٣٧,٥٥٠,٤٦٨	كما في بداية السنة
٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩	٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	الإضافات خلال السنة
		كما في نهاية السنة
٤٥,٠٠١	-	التغير في القيمة العادلة:
٤٥,٠٠١	-	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	كما في نهاية السنة
		صافي الاستثمار كما في نهاية السنة

١٦. تمثل هذه الاستثمارات أدوات حقوق ملكية لكيانات خارج المملكة العربية السعودية.

صندوق الرياض ريت
 (المدار من قبل الرياض العالمية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتم)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٧. إيرادات إيجار وتشغيل

٢٠١٩	٢٠٢٠
٦٥,٢٣٥,٧١١	٦٠,٣١٠,٥٤٠
١٠٧,٩٧٢,٢٦٨	٨٠,٨٢٥,٠٥٦
١٧٣,٢٠٧,٩٧٩	١٤١,١٣٥,٥٩٦

إيرادات إيجارات من استثمارات عقارية*
 إيرادات من تشغيل الفنادق

* دخل الإيجارات من العقارات الاستثمارية صافي من الخصومات.

١٨. مصاريف عمومية وإدارية

تمثل المصاريف العمومية والتسويقية التالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح
١٢,٦٠٣,٧٩٧	١٤,٠١٩,٣٦٠	تكاليف موظفي الفندق
٤,٠٦١,٤٤٨	٤,١١٨,١٣٦	صيانة وإصلاح
٥,٣٠٤,٥٠١	٦,١٤٥,٢٥٤	خدمات
٣,٨٠٥,٧٧٢	١,٥٣٩,٩٧٠	مصاريف تسويقية
١,٨٣١,٩٠٤	٤,٦١٠,٩٩٧	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
١,٦٥,٢٣١	٢,١٨٦,٧٣٢	عمولات بنكية
١,٠٢٧,٣٢٢	١,٧٧٤,١٣٨	أتعاب قانونية ومهنية
٩٥٢,٢٩٣	٦٤١,٤٥٣	صيانة البرامج والأجهزة
٨٧١,٣٧٤	١,٤٩٣,٧٨٤	هاتف وانترنت
٣٠٢,٥٤١	-	تدريب
(١١,٧٦٥,١٠٩)	٣٦٦,٥٢٧	المحمل (المسترد) احتياطي استبدال
٣٩٠,٢١٤	٥,٢٦٣,٥٨٥	أخرى
٢٠,٥٥٢,٢٧٨	٤٢,١٠٩,٩٣٦	

١-١٨ تم إنشاء احتياطي الاستبدال خلال الفترة من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٨ وفقاً لاتفاقية المبرمة مع المشغل ، وخلال العام ٢٠١٩ تم تغيير مشغل الفندق ، وبالتالي تم إلغاء الاتفاقية السابقة ، مما أدى إلى إلغاء الاحتياطي للاستبدال في العام ٢٠١٩ .

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

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

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقد والنقد المعادل والمعدينون الآخرون والمطلوبات المستحقة والخصوم المتداولة الأخرى . يتم الإفصاح عن طرق التعرف المعينة المعتادة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر . يتم التعريض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ في القوائم المالية ، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس صافي ، أو لتحقيق الأصل والمسؤولية في نفس الوقت .

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتاثر 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 (تمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي)**

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تمه)

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان ، والتي تمثل في احتمال أن يتسبب أحد أطراف الأداة المالية في خسارة مالية للطرف الآخر بسبب عدم استحقاق التزام من أطراف ذات صلة. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان المتعلقة بذمم الإيجار المدينة والمستحق من أطراف ذات علاقة وأرصدة لدى البنوك.

سياسة صندوقها للدخول في عقود الأدوات المالية مع الأطراف المقابلة ذات السمعة الطيبة. يسعى الصندوق للحد من مخاطر الائتمان الخاصة به من خلال مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان ، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة والتقييم المستمر للجارة الائتمانية للأطراف المقابلة. المبالغ النقدية المودعة لدى مؤسسة مالية مرمونة.

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان لمكونات بيان المركز المالي

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح
٤٤,٤٠٠,١٨٣	٢٩,٨٠٦,٩٧٧	٧
٦٣,٠٣٦,٨٨٣	٦٠,٩٢٠,٥٢٧	٨
١,٢٩٢,٦٥٦	١٩٦,٥٥٦	٩

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لمخاطر الائتمان.

مخاطر الائتمان على الدخل المستحق والإيرادات بالهامش والأرصدة المصرفية محدودة على النحو التالي:

- أرصدة نقدية ، متضمنة ودائع قصيرة الأجل محفظتها لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية جيدة من -BBB وما فوق.
- الذمم المدينة والمستحقة من الأطراف ذات العلاقة:

تظهر الذمم المدينة بالصافي بعد مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة. يطبق الصندوق النهج البسيط للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ لقياس خسائر الائتمان المتوقعة والتي يستخدم مخصص خسارة متوقعة مدى الحياة لجميع الذمم المدينة.

مخاطر السيولة

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

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

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

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 داخلها أو خارجها 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 التي لحقت بسمعته في تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

التركيز الجغرافي

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

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمه)

مخاطر معدل الفائدة

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

٢٠٢٠				التغير في أسعار الفائدة	حساسية التدفق النقدي
قائمة الدخل					
زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة انخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة انخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة					
(٨,٢٨٠,٣٤٤)	٨,٢٨٠,٣٤٤	(٨,٢٨٠,٣٤٤)	٨,٢٨٠,٣٤٤		
٢٠١٩				التغير في أسعار الفائدة	حساسية التدفق النقدي
قائمة الدخل					
زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة انخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة انخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة					
(٦,٨٣٣,٣٠٢)	٦,٨٣٣,٣٠٢	(٦,٨٣٣,٣٠٢)	٦,٨٣٣,٣٠٢		

تقدير القيمة العادلة

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، تتكون الأدوات المالية للصندوق من النقد وما يعادله ، واستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر ، وذمم مدينة ، ومستحق من أطراف ذات صلة ، وتمويل إسلامي ، مستحق لأطراف ذات صلة رسوم إدارة مستحقة ومصاريف مستحقة. باستثناء الاستشارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، يتم قياس جميع الأدوات المالية بالتكلفة المطفأة وقيمتها الدفترية مقربة بشكل معقول للقيمة العادلة. الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة محظوظ بها في المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة وتشمل الاستثمارات في أوراق مالية مسجلة بالتكلفة والاستثمار في طرح خاص غير مدرج ، يتم تحديد القيمة العادلة لها على أساس صافي قيمة الأصول التي تم الحصول عليها. من مشغل الطرح الخاص للأكتتاب الخاص غير المسquer .. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات ١ و ٢ و ٣ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

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

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقدير موجودات الصندوق بمتوسط تقديرتين أثنتين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس التقييم العادلة إلا أنه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٤ (خيار التكلفة)، يتم إدراج العقارات تحت التطوير والإستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم وإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة إنما لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير من قبل مقيمين معينين للعقار بما يليه باركود المحدودة وشركة فاليو سترات. فيما يلي تقدير الاستثمار العقاري والعقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٠	الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير
٢٠٢٠	الإجمالي
٢٠١٩	الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير
٢٠١٩	الإجمالي

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

تم تقدير الاستثمار العقاري والعقارات تحت التطوير مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التدفقات النقدية المخصومة وطريقة الدخل، فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات تحت التطوير والإستثمارات العقارية مقابل التكلفة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	القيمة العادلة المقررة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
١,٨٣١,٣٥٠,٠٠	١,٨٥٨,٩١٨,٥٠٠	بخصم: القيمة الدفترية
(١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١)	(١,٧٨٨,٨٦٣,٧٧٠)	- الاستثمارات العقارية
(١٧٧,٤٠٤,٩٩١)	(١٥,٢٥٧,٥٣٠)	- عقارات تحت التطوير
٣٤,٤٦٠,١٢٨	٥٤,٧٩٧,٢٠٠	زيادة القيمة العادلة المقررة عن القيمة الدفترية
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠,٢٠	٠,٣٢	الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقررة

صافي قيمة الموجودات العادلة لحاملي الوحدات :

٢٠١٩	٢٠٢٠	صافي قيمة الموجودات العادلة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢	١,٥٩١,٣٥٦,٩٢٥	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٣٤,٤٦٠,١٢٨	٥٤,٧٩٧,٢٠٠	صافي قيمة الموجودات العادلة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمار العقاري وعقارات تحت التطوير

صافي قيمة الموجودات المنسوبة إلى كل وحدة :

٢٠١٩	٢٠٢٠	القيمة الدفترية للموجودات العادلة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٩,٤٦	٩,٢٧	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٠,٢٠	٠,٣٢	القيمة السوقية للموجودات العادلة للوحدة
٩,٦٦	٩,٥٩	

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

٢١. التوزيعات

في ٥ أبريل ٢٠٢٠ ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٢٥٠,٢٥ ريال سعودي للوحدة بجمالي ٤٢,٩٢٤ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.

في ٢٦ أغسطس ٢٠٢٠ ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ بمبلغ ٢٠٠,٢٠ ريال سعودي للوحدة بجمالي ٣٤,٣٣٩ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.

لاحقاً ، في ٢٢ مارس ٢٠٢١ ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٢٥٠,٢٥ ريال سعودي للوحدة بجمالي ٤٢,٩٢٤ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.

في ٦ مارس ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ أغسطس ٢٠١٩ ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح فيما يتعلق بالفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بمبلغ ٢٨٠,٠٠ ريال سعودي للوحدة و ٢٤٠,٧٥ مليون ريال و ٤١,٢٠٧ مليون ريال على مالكي الوحدات . تم الدفع في ٢٥ مارس ٢٠١٩ و ٣ سبتمبر ٢٠١٩ على التوالي.

٢٢. الالتزامات المحتملة والتعهدات الرأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، كان لدى الصندوق اعتمادات مستندية غير مسددة بقيمة ٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٣,٣٨١ مليون ريال سعودي) ، صادرة عن بنك الرياض مقابل ضمان نقداً ١٠٠٪. تم إدراج خطاب الإعتماد في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند مدفوعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى.

٢٣. تصنيف الأدوات المالية

يتم تصنيف جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية ضمن التكلفة المطفأة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٤. القطاعات التشغيلية

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية. تم المعاملات بين قطاعات التشغيل وفقاً للشروط والأحكام التجارية العادلة. فيما يلي إجمالي أصول ومطلوبات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ ، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية ، ونتائج السنوات المنتهية بذلك التاريخ ، حسب قطاع التشغيل:

٢٠٢٠			الدخل الشامل
الإجمالي	الفنادق المدارسة من قبل طرف ثالث	الإيجار	
٦٠,٣١٠,٥٤٠	-	٦٠,٣١٠,٥٤٠	الإيرادات من الإيجارات
٤٤,٨٨٥,٠١٩	-	٤٤,٨٨٥,٠١٩	توزيعات أرباح
-	-	-	مكاسب غير محققة من استثمارات مدروجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٢,٧٤٢,٨٣٦	٦٣,٧٤٢,٨٣٦	-	إيرادات الغرف الفندقية
١٥,٧٠٨,١٤٧	١٥,٧٠٨,١٤٧	-	إيرادات الأغذية والمشروبات
١,٣٧٤,٠٧٣	١,٣٧٤,٠٧٣	-	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
١٨٦,٠٢٠,٦١٥	٨٠,٨٢٥,٠٥٦	١٠٥,١٩٥,٥٥٩	إجمالي الإيرادات
(١٤,٩٣٣,١١٣)	(١٤,٩٣٣,١١٣)	-	تكلفة الإيرادات
(١١,٢٢١,٨٥٦)	(١١,٢٢١,٨٥٦)	-	تكلفة الغرف
(٢,١٨٢,٣٨٣)	(٢,١٨٢,٣٨٣)	-	تكلفة الأغذية والمشروبات
١٥٧,٦٨٣,٢٦٣	٥٢,٤٨٧,٧٠٤	١٠٥,١٩٥,٥٥٩	تكاليف تشغيل أخرى
			مجمل الربح
(٥,٢٢٦,٧٧٥)	(٢,٩٩١,٤٤٤)	(٢,٢٣٥,٥٣١)	المصروفات التشغيلية
(٢٠,٠٩٩,٦٧٧)	(٨,٢٥٩,٥١٠)	(١١,٨٤٠,١٦٧)	مصاريف إدارة عقارات
(١٢٥,٠٠٠)	-	(١٢٥,٠٠٠)	أتعاب إدارة الصندوق
(٤٢,١٠٩,٩٣٦)	(٣١,٧١٧,٩٥٥)	(١٠,٣٩١,٩٨١)	أتعاب الحفظ
(٢٠,٩٥٦,٤٧٩)	-	(٢٠,٩٥٦,٤٧٩)	مصروفات عمومية وإدارية
(٨٨,٥١٧,٨٦٧)	(٤٢,٩٦٨,٧٠٩)	(٤٥,٥٤٩,١٥٨)	مصروفات تمويل
٥٤٤,١٤٩	٥٤٤,١٤٩	-	إجمالي المصروفات التشغيلية
٦٩,٧٩,٥٤٥	١٠,٠٦٣,١٤٤	٥٩,٦٤٦,٤٠١	إيرادات أخرى
(٢٤,٦٥٣,٧٩٩)	(٤,٧٦٨,٩٢٨)	(١٩,٨٨٤,٨٧١)	النقد من العمليات
٤٥,٠٥٥,٧٤٦	٥,٢٩٤,٢١٦	٣٩,٧٦١,٥٣٠	استهلاك الإستثمارات العقارية
			صافي الدخل للسنة

٤٢. القطاعات التشغيلية (تتمه)

الإجمالي	الفنادق المدارسة من قبل طرف ثالث	الإيجار	٢٠١٩
٦٥,٢٣٥,٧١١	-	٦٥,٢٣٥,٧١١	الدخل الشامل
٧,٩٤٧,٧١٣	-	٧,٩٤٧,٧١٣	الإيراد من الإيجارات
٤٥,٥٥١	-	٤٥,٥٥١	توزيعات أرباح
٦٧,٨٦٦,٦٧٣	٦٧,٨٦٦,٦٧٣	-	مكاسب غير محققة من استثمارات مدروجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٦,٧٧٤,٦٨٢	٣٦,٧٧٤,٦٨٢	-	إيرادات الغرف الفندقية
٣,٣٣٠,٩١٣	٣,٣٣٠,٩١٣	-	إيرادات الأغذية والمشروبات
١٨١,٢٠١,٢٤٣	١٠٧,٩٧٢,٢٦٨	٧٣,٢٨٨,٩٧٥	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
(١٢,٨٥٥,١٥٠)	(١٢,٨٥٥,١٥٠)	-	اجمالي الإيرادات
(١٩,٥٦٨,٦٤٣)	(١٩,٥٦٨,٦٤٣)	-	تكلفة الإيرادات
(٢,٧٤٣,٧٧٣)	(٢,٧٤٣,٧٧٣)	-	تكلفة الغرف
١٤٦,٠٣٢,٦٧٧	٧٢,٨٤,٧٠٢	٧٣,٢٨٨,٩٧٥	تكلفة الأغذية والمشروبات
(٧,١٥٢,٢٨٢)	(٤,١٢٧,٥٧٠)	(٣,٠٢٤,٧١٢)	تكاليف تشغيل أخرى
(١٨,٦٠٤,٨٤٠)	(٨,٨١٢,٩٧٥)	(٩,٧٩١,٨٦٥)	مجمل الربح
(١٢٦,٠٠٠)	-	(١٢٦,٠٠٠)	المصروفات التشغيلية
(٢٧,٦٩٦,٥٩٦)	(٢٠,٦١٤,٧٤٠)	(٧,٠٨١,٨٥٦)	مصاريف إدارة عقارات
(٥٣,٥٧٩,٧١٨)	(٣٣,٥٥٥,٢٨٥)	(٢٠,٠٢٤,٤٥٣)	أتعاب إدارة الصندوق
٤١٠,٦١٠	٤١٠,٦١٠	-	أتعاب الحفظ
٩٢,٨٦٤,٥٦٩	٣٩,٦٦٠,٠٢٧	٥٣,٢٦٤,٥٤٢	مصاروفات عمومية وإدارية
(٢١,٩٧٩,٩٩٨)	(١٢,٧٧٦,٦١٣)	(٩,٢٠٣,٣٨٥)	اجمالي المصروفات التشغيلية
٧٠,٨٨٤,٥٧١	٢٦,٨٨٣,٤١٤	٤٤,٠٠١,١٥٧	إيرادات أخرى
			النقد من العمليات
			استهلاك الإستثمارات العقارية
			صافي الدخل للسنة

صندوق الرياض ريت
 (المدار من قبل الرياض المالية)
 ابعاضات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
 جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤٤. القطاعات التشغيلية (تتمه)

٢٠٤٠

الإجمالي	الفنادق المدار من قبل طرف ثالث	الإيجار
٣٠,٢٨٩,٤٠٨	١٢,١٩٢,٧٣١	١٨,٠٩٦,٦٧٧
٥٢,٧٦٣,٠٠٩	٢٥,١٧٧,٥٩٥	٢٧,٥٨٥,٤١٤
٩٥٢,٤٧٥	٩٥٢,٤٧٥	-
٤٢,٢٧٥,٣٨٧	٤,٨٥٦,٠٥٧	٣٧,٤١٩,٢٣٠
١٩٦,٥٥٦	١٩٦,٥٥٦	-
١٥,٢٥٧,٥٣٠	-	١٥,٢٥٧,٥٣٠
٥٩,٠٥٤٦,٩٧٧	-	٥٩,٠٥٤٦,٩٧٧
١,٧٨٨,٨٦٣,٧٧٠	٩٤٦,٠١٧,٣١٤	٨٤٢,٨٤٦,٤٥٦
٢,٥٢١,١٤٥,١١٢	٩٨٩,٣٩٢,٧٢٨	١,٥٣١,٧٥٢,٣٨٤

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

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

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

الإجمالي	الفنادق المدار من قبل طرف ثالث	الإيجار
----------	--------------------------------	---------

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

الإجمالي	الفنادق المدار من قبل طرف ثالث	الإيجار
٤٤,٥٩١,١٨٣	١٩,٩٦٦,٦٣٤	٢٤,٦٢٤,٥٤٩
٥٩,٤٩٠,٣٨٢	٢٢,٩٥٨,٣٤٥	٣٦,٥٣٢,٠٣٧
١,١٨٧,٩١٤	١,١٨٧,٩١٤	-
٢٩,٢٧٦,١٠٩	٣,٠٤٨,٤٠٨	٢٦,٢٢٧,٧٠١
١,٢٩٢,٦٥٦	٩٠٦,٨٦١	٣٨٥,٧٩٥
١٧٧,٤٠٤,٩٩١	-	١٧٧,٤٠٤,٩٩١
٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	-	٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠
١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١	٧٦٧,١٣٧,٩٦١	٨٥٢,٣٤٦,٩٢٠
٢,٣٨٥,٧٧٠,١٧٦	٨١٥,٢٠٦,١٢٣	١,٥٧٠,٥٦٤,٥٥٣

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

الإجمالي	الفنادق المدار من قبل طرف ثالث	الإيجار
٢٨٥,٠٧٦,٠٢٩	-	٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩
١٠,٦١٥,١٠٠	٧,٣٤٤,٠٣٩	٣,٢٧١,٠٦١
١٨,٩٧١,٥٥٨	-	١٨,٩٧١,٥٥٨
٤٤,٦٤٤,٠٨٢	٩,٩٨١,٧٣٥	٣٤,٦٦٢,٣٤٧
١,١٦٥,٩٢٧	١,١٦٥,٩٢٧	-
١,٧٣٢,٦٠٨	١,٧٣٢,٦٠٨	-
٧٦٢,٢٠٥,٣٠٤	٢٠,٢٢٤,٣٠٩	٧٤١,٩٨٠,٩٩٥

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤٥. التغير في السياسات المحاسبية

خلال ٢٠١٩، قام الصندوق بإجراء مراجعة للعمر المتبقى للمباني. ليصبح العمر المتبقى للمباني ٥٠ سنة، صافي أثر التغير على الاستهلاك الفعلي والمتوقع كما يلي:

أثر التغير في التقديرات	حتى نهاية العمر المتبقى	السنة المنتهية في	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٠
التقصص / (الزيادة) في مصاريف الاستهلاك	٢٦٥,٠٢٠,٨٣٣	١١,٠٢٧,٥٧٣	١١,٠٢٧,٥٧٣	١١,٠٢٧,٥٧٣	١١,٠٢٧,٥٧٣	١١,٠٢٧,٥٧٣	١١,٠٢٧,٥٧٣

٤٦. معايير هامة جديدة صادرة و غير مطبقة

تم إصدار عدد من المعايير والتفسيرات الجديدة لكنها لم تصبح سارية المفعول حتى الآن. يعتزم الصندوق اعتماد جميع المعايير والتفسيرات المعمول بها عندما تصبح فعالة. قام مدير الصندوق بتقييم أثر هذه المعايير والتفسيرات الجديدة ويعتقد أن أي من هذه لن يكون لها أي تأثير على البيانات المالية للصندوق في المستقبل.

٤٧. التغيرات في شروط وأحكام الصناديق

لم يطرأ أي تغيير هام على أحكام وشروط الصندوق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٤٨. تأثير فيروس كورونا (كوفيد-١٩)

علاوة على ذلك ، فإن عدم التأكد من تأثير فيروس كورونا كوفيد-١٩ يقدم قدرًا كبيرًا من عدم اليقين في التقدير فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة. يمكن أن تؤدي ظروف كوفيد-١٩ المتغيرة واستجابات الحكومة والشركات والعملاء إلى تعديلات كبيرة على القيمة العادلة في السنوات المالية المستقبلية.

٤٩. الأحداث اللاحقة

أعلنت هيئة السوق المالية بتاريخ ١ مارس ٢٠٢١ عن الموافقة على تعديلات لائحة صناديق الاستثمار ولوائح صناديق الاستثمار العقاري ومسرد المصطلحات المحددة المستخدمة في اللائحة ("التعديلات") اعتبارًا من ١ مايو ٢٠٢١ من تاريخ الموافقة على هذه القوائم المالية ، يقوم مدير الصندوق بتقييم تأثير التعديلات على القوائم المالية للصندوق.

٥٠. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ لتنماشى مع عرض الفترة الحالية. مع ذلك كان تأثير إعادة التصنيف غير جوهري على العرض للقوائم المالية الموحدة

٥١. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٥٢. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٥ شعبان ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨ مارس ٢٠٢١)