

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ 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 الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
٨	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٤١-٩	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل

إلى حاملتي 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 ٢٠٢١م وقائمة الدخل الشامل الموحدة، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة وقائمة التنفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات الأخرى.

وفي رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ونتائج أعمالها وتدقيقها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعيير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعة 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 مستقرون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية للصندوق. وقد وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

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

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعلمنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
يمتلك صندوق الرياض ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن سبتي تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	فيما يتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:
يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	- حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛
يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد.	- قمنا بتقييم استقلالية وكفاءة المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم؛

تقرير المراجع المستقل (تمته)

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

الأمر الرئيسية للمراجعة (تمته)

الأمور الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	- إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات والتقدير الأساسية، مثل معدل الخصم وسعدل عائد التخرج ودخل الإيجار السنوي ونفقات التشغيل والإسغال، والمستخدم بواسطة خبراء التقييم العقاري عند تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية.
لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظرًا لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل لانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهريًا على القوائم المالية.	- تقييم المبلغ القابل للاسترداد، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقًا لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لنفس العقار باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض غير جوهري في القيمة، وبالتالي لم يتم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و
	- قمنا بنسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو عيّن في الإيضاح رقم ٢٠ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١م، 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 نبدى أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متصّفة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو محرفة بشكل جوهري بأيّة 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 والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عاقل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لشروط أحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، 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 عملياته، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

تقرير المراجع المستقل (تمه)

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهرى، 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 الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

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 المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية، 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 الجوهرى 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 في الصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدة مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها 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 وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

تقرير المراجع المستقل (تتمه)

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمه)

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

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحركة بياناً 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 أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

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

عن البسام وشركاؤه



إبراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٣٧

التاريخ ٢٥ شعبان ١٤٤٣هـ
الموافق ٢٨ مارس ٢٠٢٢م

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	
			الموجودات
٣٠,٢٨٩,٤٠٨	٦٨,١٨٧,٤٧٤	٧	النقدية و شبه النقدية
٥٢,٧٦٣,٠٠٩	٩١,٦٢٣,١٠٨	٨	ذمم مدينة
٩٥٢,٤٧٥	١,٢٣٠,٧٢٥		مخزون
٤٢,٢٧٥,٣٨٧	٥٦,٢٦٩,٨٨٥	٩	مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
١٩٦,٥٥٦	١٢,٧٩١,٥٢٤	١٢	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٥,٢٥٧,٥٢٠	٣٤,١٨٠,٥٨٤	١٠	عقارات تحت التطوير
٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	٨٥٤,٦٤١,٦٦٣	١٦	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٧٨٨,٨١٣,٧٧٠	١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠	١١	استثمارات عقارية
٢,٥٢١,١٤٥,١١٢	٣,٠٧٢,٥٩١,٤١٣		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	١,٣٦٠,٨٤٧,٤٩٢	١٣	قروض اسلامية
٧,٢٠٢,٩٧٥	٩,٠٥٦,٥٢٢		ذمم دائنة
١٨,٣٢٤,٢٤٨	٢٩,٥١٢,٣٧١	١٤	ايرادات إيجار غير مكتسبة
٦٥,٩٦٤,١٨٦	٦٢,١٩٦,٦٣٨	١٥	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١,٥٤٦,٥٠٦	٩,٣٥٩,٣٤٣	١٢	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٨٤٢,٧٨٠	٢,٩٩٤,٤٥٠		مناقص نهاية الخدمة للموظفين
٩٢٩,٧٨٨,١٨٧	١,٤٧٣,٩٦٦,٨١٦		إجمالي المطلوبات
١,٥٩١,٣٥٦,٩٢٥	١,٥٩٨,٦٢٤,٥٩٧		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١		وحدات مصدرة (بالعدد)
٩,٢٧	٩,٣١		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٥٩	١٠,٢٠	٢٠	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة
		٢٢	التعهدات والالتزامات المحتملة

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

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات
١٤١,١٣٥,٥٩٦	١٨٠,٠٦٣,٥١٦	١٧ إيرادات إيجار و تشغيل
(٢٨,٣٣٧,٣٥٢)	(٣١,٧٨١,٨٣٦)	تكلفة الإيرادات
(٢٤,٦٥٣,٧٩٩)	(٣٠,٩٦٣,٧٥٥)	١١ استهلاك الإستثمارات العقارية
٨٨,١٤٤,٥٩٦	١١٧,٣١٧,٩٢٥	مجمّل الربح
(٥,٢٢٦,٧٧٥)	(٨,٤٥٠,٥١٨)	مصاريّف إدارة عقارات
(٢٠,٠٩٩,٦٧٧)	(٢٢,٥٦١,٧٧٢)	١٢ أتعاب إدارة الصندوق
(١٢٥,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٤٢,١٠٩,٩٣٦)	(٤٩,١٧٧,٥٨٠)	١٨ مصروفات عمومية وإدارية
٢٠,٥٨٣,٥٩٦	٣٧,٠٢٨,٠٥٥	صافي الربح التشغيلي
٤٤,٨٨٥,٠١٩	٦٨,٤٣٣,٣١٤	توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١٨,٩٧٩,٩٨٨	أرباح محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٠,٩٥٦,٤٧٩)	(٢٧,٨٩١,١٩٢)	١٣ مصاريّف تمويل
٥٤٤,١٤٩	-	إيرادات أخرى
٤٥,٠٥٥,٧٤٦	٩٦,٥٥٠,١٦٥	صافي الدخل للسنة
-	-	الدخل الشامل الأخر للسنة
٤٥,٠٥٥,٧٤٦	٩٦,٥٥٠,١٦٥	إجمالي الدخل الشامل الأخر للسنة

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات
٤٥,٠٥٥,٧٤٦	٩٦,٥٥٠,١٦٥	النقد من العمليات
٢٤,٦٥٣,٧٩٩	٣٠,٩٦٣,٧٥٥	١١ صافي الدخل للسنة
٦٩,٧٠٩,٥٤٥	١٢٧,٥١٣,٩٢٠	إستهلاك الإستثمارات العقارية
		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 الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات
١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢	١,٥٩١,٣٥٦,٩٢٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
٤٥,٠٥٥,٧٤٦	٩٦,٥٥٠,١٦٥	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٧٧,٢٦٣,٦٩٣)	(٨٩,٢٨٢,٤٩٣)	٢١ توزيعات ارباح مدفوعة خلال السنة
١,٥٩١,٣٥٦,٩٢٥	١,٥٩٨,٦٢٤,٥٩٧	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
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 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 ٢٠٢١م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات
٤٥,٠٥٥,٧٤٦	٩٦,٥٥٠,١٦٥	
٤,٦١٠,٩٩٧	٩,٨٥٢,٩٢٩	٨
٢٤,٦٥٣,٧٩٩	٣٠,٩٦٣,٧٥٥	١١
٢٠,٩٥٦,٤٧٩	٢٧,٨٩١,١٩٢	١٣
٩٥,٢٧٧,٠٢١	١٦٥,٢٥٨,٠٤١	
٢,١١٦,٣٧٦	(٤٨,٧١٣,٠٢٨)	
٢٣٥,٤٣٩	(٢٧٨,٢٥٠)	
(١٢,٩٩٩,٢٧٨)	(١٣,٩٩٤,٤٩٨)	
١,٠٩٦,١٠٠	(١٢,٥٩٤,٩٦٨)	
(٣١,٦٧٢,٤٩٣)	(١٨,٩٢٣,٠٥٤)	
(٣,٤١٢,١٢٥)	١,٨٥٣,٥٤٧	
٢١,٣٢٠,١٠٤	(٣,٧٦٧,٥٤٨)	
١,١١٠,١٧٢	١٥١,٦٧٠	
(٦٤٧,٣١٠)	١١,١٨٨,١٢٣	
٣٨٠,٥٧٩	٧,٨١٢,٨٣٧	
(٢١٢,٧٣٤)	(١٩٥,٧٦٦,٤٣٥)	
٧٢,٥٩١,٨٥١	(١٠٧,٧٧٣,٥٦٣)	
(١٣٧,٥٠٤,٩١٧)	(٢٦٤,٠٩٤,٦٨٦)	١٦
(١٣٧,٥٠٤,٩١٧)	(٢٦٤,٠٩٤,٦٨٦)	
(١٦٩,٠٠٠,٥٥٦)	(٢٢٢,٧٧٠,٥٣١)	
٣١١,٩٥٨,٨٨٠	٧٤٣,٢٣١,٣٤٧	١٣
(١٥,٠٨٣,٣٤٠)	(٢١,٤١٢,٠٠٩)	
(٧٧,٢٦٣,٦٩٣)	(٨٩,٢٨٢,٤٩٣)	٢١
٥٠,٦١١,٢٩١	٤٠٩,٧٦٦,٣١٤	
(١٤,٣٠١,٧٧٥)	٣٧,٨٩٨,٠٦٦	
٤٤,٥٩١,١٨٣	٣٠,٢٨٩,٤٠٨	
٣٠,٢٨٩,٤٠٨	٦٨,١٨٧,٤٧٤	

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
صافي الدخل للسنة

تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
الانخفاض في تكلفة الذمم المدينة
استهلاك الاستثمارات العقارية
تكلفة التمويل

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:

ذمم مدينة
مخزون
مصرفات مدفوعة مقدما أرصدة مدينة أخرى
مستحق من أطراف ذات علاقة
عقارات تحت التطوير
ذمم دائنة
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
منافع نهاية الخدمة للموظفين
إيرادات إيجار غير مكتسبة
مستحق الي أطراف ذات علاقة
شراء استثمارات عقارية
صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

سداد قروض
متحصلات من قروض
مصاريف تمويل مدفوعة
توزيعات أرباح مدفوعة
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية

صافي التغير في النقدية و شبه النقدية

النقدية و شبه النقدية في بداية السنة

النقدية و شبه النقدية 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)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الرياض ريت ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقلد متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للأنحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. يدار الصندوق من قبل شركة الرياض المالية ("مدير الصندوق")، شركة شخص واحد مساهمة مقلدة 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 (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١,٦٣٣,٠٠٠,٠١٠)، ومدته تسعة وتسعون سنة قابلة للتמיד حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

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

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تزويد مستثمريه بالدخل وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مديرة 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) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي الخالية.

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

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة معلومات مجموعة ريت والشركات التابعة لها مجتمعة (المجموعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٠م.

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

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للأنحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") و التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول ("التعليمات") والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١) و ١٩ جمادى الآخر ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) على التوالي والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣. أسس الأعداد

١-٣ قائمة الإلتزام

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 السيولة.

٢-٣ أساس القياس والعملية الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية بإستثناء 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 تعميمها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦م، فإن الصندوق بحاجة إلى تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لفترة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي بتاريخ تطبيق في ١ يناير ٢٠١٨م.

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

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

٣-٣ الأحكام والتقدير والإفتراضات المحاسبية الهامة

ينطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وإفتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات و الموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الإفتراضات والتقدير إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات 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 جوهري 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 و الإفتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً قد تطرأ التغييرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغييرات تنعكس على الإفتراضات عندما تحدث.

مبدأ الإستمرارية

أجرت إدارة الصندوق تقييماً لقدرة الصندوق على الإستمرار في القيام بأعماله وفق مبدأ الإستمرارية. إدارة الصندوق على قناعة بأنها تملك الموارد اللازمة للإستمرار 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 الإستمرارية.

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة (تتمه)

تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنفقة 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 لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد 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 للنفقة 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 الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات 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 للموجودات المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات 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 للموجودات أو بالاستهلاك الذي تتعرض له هذه الموجودات. 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 للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

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

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

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

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٤.٣ 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 يكون لديها الحقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدامها على سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

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

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

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

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

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

- تظهر موجودات ومطلوبات المنشآت المجمعّة بقيمتها الدفترية (وليس بقيمتها العادلة).
- لا يتم إثبات أي شهرة جديدة نتيجة التجميع. وإذا كانت هناك شهرة تنتشأ 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.

٣. أسس الأعداد (تتمه)

٣, ٤ أساس التوحيد (تتمه)

الشركات التابعة

الحصة غير المسيطرة

يتم قياس الحصة غير المسيطرة مبدئيًا بنسبة حصتها في صافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة المشتراة في تاريخ الاستحواذ .

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 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 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.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه 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 لثلاثة أشهر أو أقل (ان وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي الموحدة.

إيجارات مدينة

يتم الاعتراف الأولي بالذمم المدينة بالقيمة العادلة زائدًا تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص الانخفاض في الذمم المدينة بمبلغ يساوي الخسارة المتوقعة مدى العمر.

الذمم المدينة

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

المخزون

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

عقارات تحت التطوير

يتم تصنيف العقارات المستحوذ عليها أو التي شيدت أو التي قيد الإنشاء والتطوير كعقارات تحت التطوير. تتضمن تكلفة العقارات التطويرية تكلفة الأرض والنفقات الأخرى ذات الصلة. ويعتبر هذا العقار قد اكتمل عند الانتهاء من جميع الأنشطة ذات الصلة، بما في ذلك البنية التحتية والمرافق للمشروع بأكمله، وتسليمها للاستخدام المقصود. تقوم إدارة الصندوق بمراجعة القيم الدفترية للعقارات التطويرية في تاريخ كل تقرير. تتم رسمة 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 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 التكلفة المدفوعة بالعمله الوظيفية في بداية السنة المعدلة بسعر العائد الفعلي والمدفوعات خلال السنة، وبين التكلفة التي يتم استهلاكها بالعمله الأجنبية بعد ترجمتها بسعر الصرف في نهاية العام. أما البنود غير النقدية التي يتم قياسها من خلال التكلفة التاريخية بالعمله الأجنبية فتترجم باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. تثبت أرباح أو خسائر تحويل العملات الناتجة من عمليات التسوية و الترجمة في قائمة الدخل الموحدة.

إستثمارات عقارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات 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 العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت ..

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية 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 العقارات الاستثمارية (التي تحسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في الربح أو الخسارة. عندما يتم بيع العقارات الاستثمارية التي تم تصنيفها في السابق كمتلكات 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 للعقارات الاستثمارية هي كما يلي:

العمر الإنتاجي

٥٠ سنة
١٥ سنة

المكونات

المباني
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 تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

استثمارات عقارية (تتمه)

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 الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. 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 للموجودات 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 بأخر 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.

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

تتم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده والذي يكون أعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة المستخدمة. عندما تنعكس خسارة انخفاض 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 الفعلي. يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق الالتزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الالتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الإقرار بالمخصصات لخسارة العمليات المستقبلية.

الاعتراف بالإيرادات

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 لنمط المنافع التي يجب أن تكون المستمدة من الأصل المؤجر.

إيرادات تشغيل الفنادق

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

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

تقديم الخدمة

يتم اثبات إيرادات الخدمات (الغذاء والمشروبات) عندما يستوفي الفندق التزامات الاداء. يثبت الفندق الإيرادات عندما تقدم الخدمات

دخل توزيعات الأرباح

يتم اثبات 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 إيرادات تشغيلي آخر بناء على التصنيف الأساسي لأدوات حقوق الملكية.

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بحيازة 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 أعباء القروض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها. تشمل أعباء القروض 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 مالكي الوحدات ولم ترد في هذه القوائم المالية الموحدة. إن مبلغ الزكاة الذي يتم تحميله في قائمة الدخل الشامل الموحدة يتعلق بالشركات التابعة.

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 بصافي الموجودات المتبقية. ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ولها شروط وظروف متطابقة. تمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة باسترداد الأموال نقدًا بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي 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؛
- 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 موجودات الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)

توزيع الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيع الأرباح على مالكي 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 نشونها. 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 اقتنائه أو إصداره، للبيد غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للذمم المدينة التجارية دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

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

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

(أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات 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 موجودات مالية؛ و
(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات 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.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)

الموجودات المالية (تتمه)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة ، أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، أو الأصول المالية المطلوب قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم حيازتها لغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم أيضاً تصنيف المشتقات ، بما في ذلك المشتقات الضمنية المنفصلة ، على أنها محتفظ 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 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 التوافق 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

القيمة الدفترية	القيمة الدفترية	فئة القياس	الموجودات المالية
٢٠٢٠م	٢٠٢١م		النقدية وشبه النقدية
٢٩,٨٠٦,٩٧٧	٦٧,٩٤٧,٦٨٣	التكلفة المطفأة	ذمم مدينة
٥٢,٧٦٣,٠٠٩	٩١,٦٢٣,١٠٨	التكلفة المطفأة	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٩٦,٥٥٦	١٢,٧٩١,٥٢٤	التكلفة المطفأة	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	٨٥٤,٦٤١,٦٦٣	القيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	إجمالي الموجودات المالية
٦٧٣,٣١٣,٥١٩	١,٠٢٧,٠٠٣,٩٧٨		

القياس اللاحق

تنطبق السياسة المحاسبية التالية علي القياس اللاحق للموجودات المالية:

تقاس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح ضمن قائمة الربح أو خساره الموحدة.	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
تقاس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المستنفذة باستعمال طريقة الفائدة الفعلية. تتخفض القيمة المستنفذة بخسائر إنخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر الصرف الأجنبي والإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة من إلغاء إثبات الاستثمار في قائمة الربح أو خساره الموحدة.	الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

إعادة التصنيف

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

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)

الموجودات المالية (تتمه)

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 التزاماً 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 المجموعة بالتحويل أو الاحتفاظ 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 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:

- الموجودات 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. وتُعدل 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 والإنفاق الحكومي لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدل 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.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)

الموجودات المالية (تتمه)

النموذج وإطار العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الانخفاض في قيمة الموجودات 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.

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 السيناريو 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 مدخلات النموذج لنماذج الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل سيناريو 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 موجوداته المالية استناداً إلى خصائص المخاطر الائتمانية باستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العميل، وتصنيف العميل وغير ذلك. وتعكس التقسيمات المختلفة فترات 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 (إذا كانت المجموعة تحتفظ به)، 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 سيناريو التعثر في السداد للمجموعة، فإن ذلك يحضف 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 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.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

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، مخصوماً منها تكاليف المعاملات المباشرة. تشمل المطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية و الأخرى والطرف ذو العلاقة والقروض بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩

القيمة الدفترية	القيمة الدفترية	فئة القياس
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	١,٣٦٠,٨٤٧,٤٩٢	التكلفة المطفأة
٧,٢٠٢,٩٧٥	٩,٠٥٦,٥٢٢	التكلفة المطفأة
١,٥٤٦,٥٠٦	٩,٣٥٩,٣٤٣	التكلفة المطفأة
٦٥,٩٦٤,١٨٦	٦٢,١٩٦,٦٣٨	التكلفة المطفأة
٩٠٨,٦٢١,١٥٩	١,٤٤١,٤٥٩,٩٩٥	اجمالي المطلوبات المالية

التوقف عن الإثبات

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

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 منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة 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.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات 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 الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

يتم عرض الموجودات 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 الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع وفقاً للسياسة المحاسبية الملائمة للمجموعة لهذه الموجودات. وبمجرد تصنيفها كمحتفظ 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

تتوافق السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. هناك معايير وتعديلات وتفسيرات جديدة تنطبق لأول مرة في عام ٢٠٢١م، 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.

٥-١-١ معايير جديدة، تعديلات على المعايير والتفسيرات

التعديلات

يسري عدد من التعديلات الجديدة على المعايير، الموضحة أدناه، خلال العام الحالي ولكن ليس لها تأثير مادي على القوائم المالية للشركة، باستثناء ما هو مشار إليه أدناه.

التعديلات الجديدة على المعايير الصادرة والمطبقة اعتباراً من عام ٢٠٢١م

مختص عن التعديل	تطبيق للسنوات التي تبدأ في أو بعد	الوصف	تعديلات على المعايير
تعديل هذه التعديلات متطلبات محددة عن محاسبة التحوط للسماح بمواصلة محاسبة التحوط المتأثرة خلال فترة عدم التأكد قبل تعديل بنود التحوط أو أدوات التحوط المتأثرة بمعايير أسعار الفائدة الحالية كنتيجة للإصلاحات القياسية لأسعار الفائدة الجارية. تقدم التعديلات أيضاً متطلبات إفصاح جديدة على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ لعلاقات التحوط التي تخضع للاستثناءات التي أدخلتها التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩.	١ يناير ٢٠٢١م	تعديلات على معدل الفائدة المعياري - المرحلة ٢	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيير المحاسبة الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦
يمدد هذا التعديل الإعفاء من تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار ذات الصلة بكوفيد ١٩ هو تعديل للدفعات المستحقة في الأصل لعقد إيجار في أو قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (بدلاً من السداد المستحق في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م أو قبله).	١ إبريل ٢٠٢١م	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ التأجير - كوفيد - ١٩ امتيازات الإيجار ذات الصلة	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥. السياسات المحاسبية المهمة (تتمه)

٥-١-٢ المعايير الجديدة والتعديلات والمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة الصادرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد

لم تطبق الشركة المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة والتعديلات التالية على المعايير الدولية للتقرير المالي والتي تم إصدارها ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد.

مختصر عن التعديل	تطبيق للسنوات التي تبدأ في أو بعد	الوصف	تعديلات على المعايير
تحدد التعديلات أن "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد. وتطبق هذه التعديلات على العقود التي لم تف بها الشركة بجميع التزاماتها بداية من أول فترة تطبيق فيها الشركة ذلك التعديل.	١ يناير ٢٠٢٢م	العقود المحملة بالخسارة - تكاليف الوفاء بالعقود	معييار المحاسبة الدولي رقم ٣٧
المعييار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦: يزيل التعديل توضيح إعادة التعويض لسداد تحسينات العقارات المستأجرة. المعييار الدولي للتقرير المالي رقم ٩: يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "١٠ في المائة" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي، لا تشمل المنشأة سوى الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض. يجب تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل لأول مرة. معييار المحاسبة الدولي رقم ٤١: يلغي التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة. المعييار الدولي للتقرير المالي رقم ١: يتيح التعديل إعفاءً إضافياً للشركة التابعة أن تصبح مطبق لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فروق الترجمة التراكمية.	١ يناير ٢٠٢٢م	التعديلات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	المعييار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ والمعييار الدولي رقم ٩ ومعييار المحاسبة الدولي رقم ٤١ والمعييار الدولي للتقرير المالي رقم ١
تحظر التعديلات خصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أي عائدات من بيع البنود المنتجة قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام. بالإضافة إلى ذلك، توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان أحد الأصول يعمل بشكل صحيح".	١ يناير ٢٠٢٢م	الممتلكات والآلات والمعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود	معييار المحاسبة الدولي رقم ١٦

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥. السياسات المحاسبية المهمة (تتمه)

٥-١-٢ المعايير الجديدة والتعديلات والمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة الصادرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد (تتمه)

تعديلات على المعايير	الوصف	تطبق للسنوات التي تبدأ في أو بعد	ملخص عن التعديل
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣	إطار مفاهيم التقرير المالي	١ يناير ٢٠٢٢م	تم تحديث التعديل ككل للمعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨م بدلاً من إطار عام ١٩٨٩م.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧	عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣م	يعتبر هذا المعيار المحاسبي الجديد الشامل لعقود التأمين التي تغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. بمجرد دخوله حيز التنفيذ، سيحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ (إلى جانب تعديلاته اللاحقة) محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤) الذي تم إصداره في عام ٢٠٠٥م.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣م	أوضح التعديل ما هو المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وأن الحق في التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل وذلك فقط إذا كان متضمناً المشتقات في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣م	يتعامل هذا التعديل مع مساعدة المنشآت في تحديد السياسات المحاسبية التي يجب الإفصاح عنها في القوائم المالية.
معيار المحاسبة الدولي رقم ٨	تعديل تعريف التقدير المحاسبي	١ يناير ٢٠٢٣م	هذه التعديلات بخصوص تعريف التقديرات المحاسبية لمساعدة المنشآت على التمييز بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	ضرائب الدخل	١ يناير ٢٠٢٣م	يتناول هذا التعديل توضيحاً بخصوص محاسبة الضرائب المؤجلة على المعاملات مثل عقود الإيجار والتزامات وقف التشغيل.
تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك	لا ينطبق	تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.

تتوقع الإدارة أن يتم اعتماد تفسيرات وتعديلات المعايير الجديدة هذه في القوائم المالية للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لتطبيق هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة في فترة التطبيق الأولى.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦. أتعاب الإدارة، المصروفات الأخرى ورسوم التعامل

أتعاب الإدارة، المصروفات الأخرى

على أساس نصف سنوي، يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١,٢% سنويا من إجمالي القيمة العادلة لموجودات الصندوق كما يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أي مصروفات أخرى منكبدة نيابة عن الصندوق كأتعاب المراجعة والأتعاب القانونية، تعويضات مجلس الإدارة والأتعاب 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 وشبه النقدية

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
٤٨٢,٤٣١	٢٣٩,٧٩١		النقد في الصندوق
١٨٠,٥٠٧	١٧٢,٧٠٦	١-٧	حساب استثماري
٢٩,٦٢٦,٤٧٠	٦٧,٧٧٤,٩٧٧	٢-٧	النقد في البنوك
٣٠,٢٨٩,٤٠٨	٦٨,١٨٧,٤٧٤		

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

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

٨. ذمم مدينة، صافي

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٦٠,٩٢٠,٥٠٧	١٠١,٤٧٦,٠٣٧	ذمم مدينة
(٨,١٥٧,٤٩٨)	(٩,٨٥٢,٩٢٩)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٥٢,٧٦٣,٠٠٩	٩١,٦٢٣,١٠٨	

فيما يلي ملخص حركة مخصص الائتمان أو الخسارة المتوقعة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(٣,٥٤٦,٥٠١)	(٨,١٥٧,٤٩٨)	١ يناير
(٤,٦١٠,٩٩٧)	(١,٦٩٥,٤٣١)	المحمل خلال السنة
(٨,١٥٧,٤٩٨)	(٩,٨٥٢,٩٢٩)	٣١ ديسمبر

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٩. مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح
٢٢,٠٥٥,٨٦٠	٢١,٠٧٢,٣١١	توزيعات أرباح مستحقة
٤,٤٣٢,٥٤١	٨٢٣,٣٦٤	مصروفات مدفوعة مقدما
٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٨٠٩,١٢٩	١٢ تأمين نقدي لإعتمادات مستندية
٩,٨٥١,٢٣٦	٩,٢٥٦,٠٨٧	ضريبة القيمة المضافة
١,٥٤٩,٦٥٢	١٣,٤٦٣,١٦١	دفعات مقدمة لمقاولين من الباطن
-	٣,٩٩٠,٠٠٣	مبالغ محجوزة
٢,٣٨٦,٠٩٨	٥,٨٥٥,٨٣٠	أخرى
٤٢,٢٧٥,٣٨٧	٥٦,٢٦٩,٨٨٥	

١٠. عقارات تحت التطوير

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٧٧,٤٠٤,٩٩١	١٥,٢٥٧,٥٣٠	الرصيد في بداية السنة
٣٠,٣٨٧,٦١٥	١٨,٥٨٧,٤٠٦	تكلفة التطوير المتكبدة خلال السنة
١,٢٨٤,٨٧٨	٣٣٥,٦٤٨	تمويل اسلامي مرسمة
(١٩٣,٨١٩,٩٥٤)	-	المحول الى استثمارات عقارية
١٥,٢٥٧,٥٣٠	٣٤,١٨٠,٥٨٤	الرصيد في نهاية الفترة

١١. الاستثمارات العقارية

المجموع	المعدات	المباني	الأرض	إيضاح
١,٨٦٢,٥٢٠,٢٩٢	١١٤,١٢٦,٣٨٢	٩٨١,٥٦٢,٩٨١	٧٦٦,٨٣٠,٩٢٩	<u>التكلفة</u>
١٩٥,٧٦٦,٤٣٥	٣١,٧٤٧,٨٣٥	١٠١,٠٤٨,٣٠٣	٦٢,٩٧٠,٢٩٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
٢,٠٥٨,٢٨٦,٧٢٧	١٤٥,٨٧٤,٢١٧	١,٠٨٢,٦١١,٢٨٤	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(٧٣,٦٥٦,٥٢٢)	(١٨,٣٥٦,٩٧١)	(٥٥,٢٩٩,٥٥١)	-	<u>الإستهلاك المتراكم</u>
(٣٠,٩٦٣,٧٥٥)	(٩,٦٦٣,٩٢٩)	(٢١,٢٩٩,٨٢٦)	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(١٠٤,٦٢٠,٢٧٧)	(٢٨,٠٢٠,٩٠٠)	(٧٦,٥٩٩,٣٧٧)	-	١,١١ الاستهلاك المحمل للفترة
١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠	١١٧,٨٥٣,٣١٧	١,٠٠٦,٠١١,٩٠٦	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
١,٧٨٨,٨٦٣,٧٧٠	٩٥,٧٦٩,٤١١	٩٢٦,٢٦٣,٤٣٠	٧٦٦,٨٣٠,٩٢٩	صافي القيمة الدفترية : في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

١١. الاستثمارات العقارية (تتمه)

تتمثل الاستثمارات العقارية في الثلاثة عشر عقارات الآتية:

- ١) مركز الازدهار: يمثل عقار تجاري يقع في طريق عثمان بن عفان في حي الازدهار (بالقرب من النخيل مول). يقع هذا العقار في الرياض.
- ٢) مركز التميز: يمثل عقار تجاري يقع في تقاطع طريق الإمام وشارع خالد بن الوليد بحي قرطبة. يقع هذا العقار في الرياض.
- ٣) أبراج أنسام الشاطئ: يمثل عقار تجاري حديث يقع في طريق الأمير محمد بن فهد في حي الشاطئ. يقع هذا العقار في مدينة الدمام.
- ٤) أبراج الفرسان: يمثل عقار تجاري يقع في طريق الملك فهد بين برج المملكة و برج الفيصلية. يقع هذا العقار في مدينة الرياض.
- ٥) أسكوت التحلية: يمثل عقار تجاري يقع في شارع التحلية بالقرب من بن حمران، واحد من أبرز المراكز التجارية و العقارية في مدينة جدة. يقع العقار في مدينة جدة.
- ٦) ريزدنس: تمثل مباني تجارية وفيلات ضيافة تتألف من صالات عرض وأجنحة مكتنية تقع داخل حي حطين. يقع العقار في مدينة الرياض.
- ٧) فيفيدا: تمثل فيلات فندقية بنيت حديثاً تقع على شارع موسى بن نصير في حي المعذر الشمالي، بين طريق التخصصي و طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول. يقع العقار في مدينة الرياض.
- ٨) الجامعة السعودية الإلكترونية: تمثل جامعة تقع في حي الربيع ويقع العقار بمدينة الرياض.
- ٩) مركز أمنية: يمثل عقار تجاري يقع على طريق الملك سعود الفيصل، ويقع العقار بمدينة جدة.
- ١٠) برج رافال: يمثل عقار متعدد الاستخدامات يقع في طريق الملك فهد، ويقع العقار بمدينة الرياض.
- ١١) برج العليا: عقار تجاري يقع في شارع العليا. ويقع العقار بمدينة الرياض.
- ١٢) أسكوت كورنيش الخبر: يمثل فندق يقع على طريق الأمير تركي. يقع العقار في الخبر.
- ١٣) مبنى الراند: تم تطويره حديثاً وتم تأجيره لمدة ثلاث سنوات لهيئة السياحة السعودية، ويقع في حي الراند على طريق الملك عبدالله بالرياض.

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

١١-٢ جميع الممتلكات مملوكة باسم شركة الرياض للدخل العقاري ("SPV") أو "شركة ذات غرض خاص" أو من قبل الشركات المملوكة من قبل SPV. تحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات للملكية المنفعة 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. يتم أخذ خسارة الانخفاض في القيمة في الاعتبار بالمبلغ الذي تزيد قيمته الدفترية عن المبلغ القابل للاسترداد في العقارات الاستثمارية، والذي يمثل أعلى قيمة للقيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام ، أيهما أعلى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ووفقاً لتقارير التقييم الدوري التي قدمها المقيمون المستقلون للصندوق، كان هناك انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية ، ولكن لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة لأن مبلغ الانخفاض غير جوهري

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١. الاستثمارات العقارية (تتمه)

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

بيانات قياس القيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م على النحو التالي:

باركود (مقيم معتمد)

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

ممتلكاتي (مقيم معتمد)

المعدل	المدخلات الرئيسية وافتراسات التقييم	نهج التقييم	العقار
٨%	معدل الرسملة	نهج الدخل	مركز الازدهار
٨%	معدل الرسملة	نهج الدخل	مركز التميز
٨,٥%	معدل الخصم	نهج DRV	أبراج أنسام الشاطئي
٨,٥%	معدل الرسملة	نهج الدخل	أبراج الفرسان
٨,٥%	معدل الرسملة ومعدل الخصم	نهج DRV	أسكوت التحلية
٨%	معدل الرسملة	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة	ريزدنس
٨,٥%	معدل الخصم	نهج الدخل	فيفيندا
٧,٥%	معدل الرسملة	نهج الدخل	الجامعة السعودية الإلكترونية
٨%	معدل الرسملة	نهج الدخل	مركز أمنية
٨,٥%	معدل الخصم	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة	برج رافال
٩%	معدل الرسملة	نهج التدفقات النقدية المخصومة	برج العليا
٩,٥%	معدل الخصم	نهج الدخل	أسكوت كورنيش الخبر
٨%	معدل الرسملة ومعدل الخصم	نهج التدفقات النقدية المخصومة	الرائد
٨%	معدل الرسملة	نهج الدخل	

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١. الاستثمارات العقارية (تتمه)

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

باركود (مقيم معتمد)

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

فاليوسترات (مقيم معتمد)

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

تم تصنيف متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية على المستوى ٣ من القيم العادلة بناءً على مدخلات أساليب التقييم المستخدمة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	مبلغ المعاملة		الرصيد الختامي	
		٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١
مستحق من أطراف ذات علاقة					
بنك الرياض	تأمين نقدي على اعتمادات مستندية *	-	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٨٠٩,١٢٩
	حساب جاري	-	-	١٧,٩١٦,١٦٩	٦٠,٦٦٦,٣٩٣
الرياض المالية	حساب استثماري	-	-	١٨٠,٥٠٧	١٧٢,٧٠٦
مشغل الفنادق	نفقات تشغيل	٨٨٢,٢٦٨	١٨,٤٠١,٨٣٥	١٩٦,٥٥٦	١٢,٧٩١,٥٢٤
مستحق إلى أطراف ذات علاقة					
الرياض المالية	أتعاب إدارة الصندوق ** رسوم تعامل **	٢٠,٠٩٩,٦٧٧	٢٢,٥٦١,٧٧٢	٤٣,٢٨٣,٣٢٦	٣٠,٤٥٦,٩٦٨
		-	٢,١٢١,٠٣١	-	٢,١٢١,٠٣١
بنك الرياض	تمويل اسلامي مصاريف تمويل عمولات بنكية	-	-	٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	١,٣٦٠,٨٤٧,٤٩٢
		٢٢,٢٤١,٣٥٧	٢٨,٢٢٦,٨٤٠	-	-
		٢,١٨٦,٧٣٢	٢,٤٨٣,٢٣١	-	-
مشغل الفنادق	اتعاب إدارة الفنادق مصاريف تشغيل	١,٥٩٨,٩٤٠	٦,٠٥٤,٠٦٣	-	-
		٢٤٤,٢٦٨	٧,٨١٢,٨٣٧	١,٥٤٦,٥٠٦	٩,٣٥٩,٣٤٣

* تأمين نقدي على اعتمادات مستندية تم إدراجها في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى.

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

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٣. قروض إسلاميه

حصل الصندوق على تسهيلات التورق (قصيرة الأجل) والمرابحة الإسلامية (طويلة الأجل) (متوافقة مع الشريعة الإسلامية) من بنك الرياض من خلال شركة الرياض المالية وشركة الرياض للدخل العقاري على التوالي. بلغت تسهيلات التورق عمولة سايبور + ١٪ وتستحق في ٢٠٢١م. وبلغ معدل عمولة السايبور للمرابحة الإسلامية معدل + ١,٤٪ مع استحقاق خلال عام ٢٠٢٩م.

التورق والمرابحة الإسلامية مرهونان مقابل العقارات التالية: مركز أمنية، أسكوت التحلية، برج رافال، الجامعة السعودية الإلكترونية، مركز ازدهار، وبرج العليا.

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩	٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	الرصيد كما في أول السنة
٣١١,٩٥٨,٨٨٠	٧٤٣,٢٣١,٣٤٧	الإضافات خلال السنة
(١٦٩,٠٠٠,٥٥٦)	(٢٢٢,٧٧٠,٥٣١)	سداد
٥,٨٧٣,١٣٩	٦,٤٧٩,١٨٤	عمولة مستحقة
٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	١,٣٦٠,٨٤٧,٤٩٢	إجمالي التمويل الإسلامي
٥,٨٧٣,١٣٩	٣٥١,٨٠٣,٠٨٩	الجزء المتداول
٨٢٨,٠٣٤,٣٥٢	١,٠٠٩,٠٤٤,٤٠٣	الجزء الغير متداول

فيما يلي تفاصيل تراكم تكلفة التمويل:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١,٧٤٥,٧٨٥	٥,٨٧٣,١٣٩	الرصيد الافتتاحي
٢٥,٠٨٣,٨٣٣	٢٨,٤٩٧,٢٣٧	المحمل خلال السنة
(٢٠,٩٥٦,٤٧٩)	(٢٧,٨٩١,١٩٢)	الاستهلاكات خلال السنة
٥,٨٧٣,١٣٩	٦,٤٧٩,١٨٤	

١٤. إيرادات إيجار غير مكتسبة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٨,٩٧١,٥٥٨	١٨,٣٢٤,٢٤٨	الرصيد الإفتتاحي
٥٩,٦٦٣,٢٣٠	٧٦,١٢٠,٦٥٦	إيرادات إيجار مستلمة خلال السنة
(٦٠,٣١٠,٥٤٠)	(٦٤,٩٣٢,٥٣٣)	إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة
١٨,٣٢٤,٢٤٨	٢٩,٥١٢,٣٧١	

١٥. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
٤٣,٢٨٣,٣٢٦	٣٠,٤٥٦,٩٦٨	١٢	أتعاب إدارة الصندوق
٩,٩٨٨,١٩٣	١٣,٨٨٣,١٦٨		مصروفات مستحقة
-	٢,١٢١,٠٣١	١٢	رسوم تعامل
٤,٤٣٨,٦٨٥	٢,٩٩١,٧٢١		ضمان أعمال
٢,٤٢٨,٩٨٠	٤,٢٦١,٧٠١		مدفوعات غرف مقبوضة مقدما
٥,٨٢٥,٠٠٢	٨,٤٨٢,٠٥٠		أخرى
٦٥,٩٦٤,١٨٦	٦٢,١٩٦,٦٣٨		

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٦. استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٠	٢٠٢١
٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	٨٥٤,٦٤١,٦٦٣
٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	٨٥٤,٦٤١,٦٦٣

استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٢٠٢٠	٢٠٢١
٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩	٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧
١٣٧,٥٥٠,٤٦٨	٣١٦,٦٠٣,١٩٩
-	(٥٢,٥٠٨,٥١٣)
٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	٨٥٤,٦٤١,٦٦٣
-	-
-	-
٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	٨٥٤,٦٤١,٦٦٣

التكلفة

كما في بداية السنة

الإضافات خلال السنة

الاستبعادات خلال السنة

كما في نهاية السنة

التغير في القيمة العادلة:

التغير في القيمة العادلة خلال السنة

كما في نهاية السنة

صافي الاستثمار كما في نهاية السنة

٢,١٦ تمثل هذه الاستثمارات أدوات حقوق ملكية خارج المملكة العربية السعودية.

١٧. إيرادات إيجار وتشغيل

٢٠٢٠	٢٠٢١
٦٠,٣١٠,٥٤٠	٦٤,٩٣٢,٥٣٠
٨٠,٨٢٥,٠٥٦	١١٥,١٣٠,٩٨٧
١٤١,١٣٥,٥٩٦	١٨٠,٠٦٣,٥١٧

إيرادات إيجارات من استثمارات عقارية

إيرادات من تشغيل الفنادق

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٨. مصاريف عمومية وإدارية

تمثل المصاريف العمومية والتسويقية التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
١٤,٠١٩,٣٦٠	١٨,٠٢٤,١٥١		تكاليف موظفي الفندق
٤,١١٨,١٣٦	٤,١٧٠,٦٨٩		صيانة وإصلاح
٦,١٤٥,٢٥٤	٩,٧٨٦,٣٦٧		خدمات
١,٥٣٩,٩٧٠	٤,١٥٤,٢٥٧		مصاريف تسويقية
٤,٦١٠,٩٩٧	١,٦٩٥,٤٣١	٨	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٢,١٨٦,٧٣٢	٢,٩٨٨,٣٢٥	١٢	عمولات بنكية
١,٧٢٤,١٣٨	١,٥٧٠,٩٢٥		اتعاب قانونية ومهنية
٦٤١,٤٥٣	١,٧٣٩,٢١٩		صيانة البرامج والأجهزة
١,٤٩٣,٧٨٤	٣٣٦,٨٦٧		هاتف وانترنت
٣٦٦,٥٢٧	٥٥٤,٧٨٦		المحمل على احتياطي استبدال رأس المال
٥,٢٦٣,٥٨٥	٤,١٥٦,٥٦٣		أخرى
٤٢,١٠٩,٩٣٦	٤٩,١٧٧,٥٨٠		

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

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

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية وشبه النقدية والذمم المدينة والمستحق من الأطراف ذات العلاقة والمطلوبات الأخرى والقروض الإسلامية والذمم الدائنة والمستحق إلى الأطراف ذات العلاقة. يتم الإفصاح عن طرق التعرف المعينة المعتمدة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات 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 صافي، 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 التغييرات ليس كبيراً بالنسبة للصندوق.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٩ . الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمه)

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان ، والتي تتمثل 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 بدمم 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 للجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. المبالغ النقدية المودعة لدى مؤسسة مالية مرموقة.

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
٢٩,٨٠٦,٩٧٧	٦٧,٩٤٧,٢٨٣	٧	النقدية وشبه النقدية
٦٠,٩٢٠,٥٢٧	٩١,٦٢٣,١٠٨	٨	ذمم مدينة
١٩٦,٥٥٦	١٢,٧٩١,٥٢٤	٩	مستحق من أطراف ذات علاقة

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لمخاطر الائتمان.

- أرصدة نقدية ، محتفظ بها لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية جيدة من BBB- وما فوق.
- الذمم المدينة والمستحق من الأطراف ذات العلاقة:

تظهر الذمم المدينة بالصافي بعد مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة. يطبق الصندوق النهج المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ لقياس خسائر الائتمان المتوقعة والذي يستخدم مخصص خسارة متوقعة مدى الحياة لجميع الذمم المدينة والأطراف ذات العلاقة.

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 جوهريا.

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

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 داخليًا أو خارجيًا لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملاء 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.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٩ . الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمه)

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 وبلجيكا.

مخاطر معدل الفائدة

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

٢٠٢١

قائمة حقوق الملكية		قائمة الدخل	
زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة	انخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة	زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة	انخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة
١٣,٦٠٨,٤٧٥	(١٣,٦٠٨,٤٧٥)	١٣,٦٠٨,٤٧٥	(١٣,٦٠٨,٤٧٥)

التغير في أسعار الفائدة
حساسية التدفق النقدي

٢٠٢٠

قائمة حقوق الملكية		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)

التغير في أسعار الفائدة
حساسية التدفق النقدي

تقدير القيمة العادلة

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ، تتكون الأدوات المالية للصندوق من النقد وما يعادله ، واستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر ، ودمم مدينة، ومستحق من أطراف ذات علاقة، وقروض إسلامية، ومستحق لأطراف ذات علاقة، و مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى. باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، يتم قياس جميع الأدوات المالية بالتكلفة المطفأة وقيمتها الدفترية مقربه بشكل معقول للقيمة العادلة. الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة محتفظ 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 للاكتتاب الخاص غير المدرجة. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات ١ و ٢ و ٣ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير من قبل مقيمين معينين للـ ١٣ عقار (٢٠٢٠ : ١٢ عقار) هما شركة باركود المحدودة وشركة ممتلكاتي وهما مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم". كما في ٣١ ديسمبر كان تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير على النحو التالي:

٢٠٢١ م	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	٢,١٧٨,٥٣٥,٠٠٠	٢,١٠٥,٤٧٥,٠٩٢	٢,١٤٢,٠٠٥,٠٤٦
الإجمالي	٢,١٧٨,٥٣٥,٠٠٠	٢,١٠٥,٤٧٥,٠٩٢	٢,١٤٢,٠٠٥,٠٤٦
٢٠٢٠ م	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	١,٨٨٦,٥٣٧,٠٠٠	١,٨٣١,٣٠٠,٠٠٠	١,٨٥٨,٩١٨,٥٠٠
الإجمالي	١,٨٨٦,٥٣٧,٠٠٠	١,٨٣١,٣٠٠,٠٠٠	١,٨٥٨,٩١٨,٥٠٠

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

تم تقييم الاستثمارات العقارية و العقارات 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 للقيمة العادلة للعقارات تحت التطوير والاستثمارات العقارية مقابل التكلفة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١,٨٥٨,٩١٨,٥٠٠	٢,١٤٢,٠٠٥,٠٤٦	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية و العقارات تحت التطوير بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
(١,٧٨٨,٨٦٣,٧٧٠)	(١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠)	يخصم: القيمة الدفترية
(١٥,٢٥٧,٥٣٠)	(٣٤,١٨٠,٥٨٤)	- الاستثمارات العقارية
٥٤,٧٩٧,٢٠٠	١٥٤,١٥٨,٠١٢	- عقارات تحت التطوير
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٠,٣٢	٠,٨٩	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١,٥٩١,٣٥٦,٩٢٥	١,٥٩٨,٦٢٤,٥٩٧	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٥٤,٧٩٧,٢٠٠	١٥٤,١٥٨,٠١٢	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١,٦٤٦,١٥٤,١٢٥	١,٧٥٢,٧٨٢,٦٠٩	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية و العقارات تحت التطوير

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

صافي قيمة الموجودات المنسوبة إلي كل وحدة :

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٩,٢٧	٩,٣١	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٣٢	٠,٨٩	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٩,٥٩	١٠,٢٠	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة

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

٢١. التوزيعات

في ٥ أبريل ٢٠٢٠م ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بمبلغ ٠,٢٥ ريال سعودي للوحدة بإجمالي ٤٢,٩٢٤ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.

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

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

وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٥ أغسطس ٢٠٢١م على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م بمبلغ ٠,٢٧ ريال سعودي للوحدة بإجمالي ٤٦,٣٥٨ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.

لاحقاً ، في ١٣ فبراير ٢٠٢٢م ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بمبلغ ٠,٤٧ ريال سعودي للوحدة بإجمالي ٨٠,٦٩٨ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.

٢٢. الإلتزامات المحتملة والتعهدات الرأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ، كان لدى الصندوق اعتمادات مستندية غير مسددة بقيمة ١,٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٢ مليون ريال سعودي) ، صادرة عن بنك الرياض مقابل ضمان نقدي 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 ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م 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 ٢٠٢١م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٤. القطاعات التشغيلية

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية. تتم المعاملات بين قطاعات التشغيل وفقاً للشروط والأحكام التجارية العادية. فيما يلي إجمالي أصول ومطلوبات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٠م ، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية ، ونتائج السنوات المنتهية بذلك التاريخ ، حسب قطاع التشغيل:

٢٠٢١			الدخل الشامل
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	
٦٤,٩٣٢,٥٣٠	-	٦٤,٩٣٢,٥٣٠	الإيرادات من الإيجارات
٩٢,٦٦٩,٨٣١	٩٢,٦٦٩,٨٣١	-	إيرادات الغرف الفندقية
٢٠,٢٩٨,٠٨٤	٢٠,٢٩٨,٠٨٤	-	إيرادات الأغذية والمشروبات
٢,١٦٣,٠٧١	٢,١٦٣,٠٧١	-	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
(١٧,٠٣٥,٣٤١)	(١٧,٠٣٥,٣٤١)	-	تكلفة الغرف
(١٢,١٩٥,١٥٢)	(١٢,١٩٥,١٥٢)	-	تكلفة الأغذية والمشروبات
(٢,٥٥١,٣٤٣)	(٢,٥٥١,٣٤٣)	-	تكاليف تشغيل أخرى
(٣٠,٩٦٣,٧٥٥)	-	(٣٠,٩٦٣,٧٥٥)	إستهلاك الإستثمارات العقارية
١١٧,٣١٧,٩٢٥	٨٣,٣٤٩,١٥٠	٣٣,٩٦٨,٧٧٥	مجمل الربح
(٨,٤٥٠,٥١٨)	(٦,٠٥٤,٠٦٣)	(٢,٣٩٦,٤٥٥)	مصاريف إدارة عقارات
(٢٢,٥٦١,٧٧٢)	(٩,٧١١,٣٤٣)	(١٢,٨٥٠,٤٢٩)	أتعاب إدارة الصندوق
(١٠٠,٠٠٠)	-	(١٠٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٤٩,١٧٧,٥٨٠)	(٤١,٩٦٢,٨٨٠)	(٧,٢١٤,٧٠٠)	مصروفات عمومية وإدارية
٣٧,٠٢٨,٠٥٤	٢٥,٦٢٠,٨٦٤	١١,٤٠٧,١٩١	صافي الربح التشغيلي
٦٨,٤٣٣,٣١٤	-	٦٨,٤٣٣,٣١٤	توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٨,٩٧٩,٩٨٨	-	١٨,٩٧٩,٩٨٨	مكاسب محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٧,٨٩١,١٩٢)	-	(٢٧,٨٩١,١٩٢)	مصاريف التمويل
٩٦,٥٥٠,١٦٥	٢٥,٦٢٠,٨٦٤	٧٠,٩٢٩,٣٠١	صافي دخل السنة
-	-	-	الدخل الشامل الأخر للسنة
٩٦,٥٥٠,١٦٥	٢٥,٦٢٠,٨٦٤	٧٠,٩٢٩,٣٠١	إجمالي الدخل الشامل الأخر للسنة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٤. القطاعات التشغيلية (تتمه)

٢٠٢٠			الدخل الشامل
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	
٦٠,٣١٠,٥٤٠	-	٦٠,٣١٠,٥٤٠	الإيرادات من الإيجارات
٦٣,٧٤٢,٨٣٦	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
(١٤,٩٣٣,١١٣)	(١٤,٩٣٣,١١٣)	-	تكلفة الغرف
(١١,٢٢١,٨٥٦)	(١١,٢٢١,٨٥٦)	-	تكلفة الأغذية والمشروبات
(٢,١٨٢,٣٨٣)	(٢,١٨٢,٣٨٣)	-	تكاليف تشغيل أخرى
(٢٤,٦٥٣,٧٩٩)	(٤,٧٦٨,٩٢٨)	(١٩,٨٨٤,٨٧١)	إستهلاك الإستثمارات العقارية
٨٨,١٤٤,٤٤٥	٤٧,٧١٨,٧٧٦	٤٠,٤٢٥,٦٦٩	مجمل الربح
(٥,٢٢٦,٧٧٥)	(٢,٩٩١,٢٤٤)	(٢,٢٣٥,٥٣١)	مصاريف إدارة عقارات
(٢٠,٠٠٩,٦٧٧)	(٨,٢٥٩,٥١٠)	(١١,٨٤٠,١٦٧)	أتعاب إدارة الصندوق
(١٢٥,٠٠٠)	-	(١٢٥,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٤٢,١٠٩,٩٣٦)	(٣١,٧١٧,٩٥٥)	(١٠,٣٩١,٩٨١)	مصروفات عمومية وإدارية
٢٠,٥٨٣,٠٥٧	٤,٧٥٠,٠٦٧	١٥,٨٣٢,٩٩٠	صافي الربح التشغيلي
٤٤,٨٨٥,٠١٩	-	٤٤,٨٨٥,٠١٩	توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٠,٩٥٦,٤٧٩)	-	(٢٠,٩٥٦,٤٧٩)	مصاريف التمويل
٥٤٤,١٤٩	٥٤٤,١٤٩	-	إيرادات أخرى
٤٥,٠٥٥,٧٤٦	٥,٢٩٤,٢١٦	٣٩,٧٦١,٥٣٠	صافي دخل السنة
-	-	-	الدخل الشامل الأخر للسنة
٤٥,٠٥٥,٧٤٦	٥,٢٩٤,٢١٦	٣٩,٧٦١,٥٣٠	إجمالي الدخل الشامل الأخر للسنة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٤ . القطاعات التشغيلية (تتمه)

٢٠٢١			
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الايجار	
٦٨,١٨٧,٤٧٤	٧,٣٤٨,٣٧٥	٦٠,٨٣٩,٠٩٩	الموجودات
٩١,٦٢٣,١٠٨	٥٦,٧٠٩,٠٤٠	٣٤,٩١٤,٠٦٨	النقدية و شبه النقدية
١,٢٣٠,٧٢٥	١,٢٣٠,٧٢٥	-	ذمم مدينة، صافي مخزون
٥٦,٢٦٩,٨٨٥	٤,٥٠٩,٧٤٦	٥١,٧٦٠,١٤٠	مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
١٢,٧٩١,٥٢٤	٢,١٨٩,١٦٦	١٠,٦٠٢,٣٥٨	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٤,١٨٠,٥٨٤	-	٣٤,١٨٠,٥٨٤	عقارات تحت التطوير
٨٥٤,٦٤١,٦٦٣	-	٨٥٤,٦٤١,٦٦٣	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠	-	١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠	استثمارات عقارية
٣,٠٧٢,٥٩١,٤١٣	٧١,٩٨٧,٠٥١	٣,٠٠٠,٦٠٤,٣٦٢	إجمالي الموجودات

٢٠٢٠			
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الايجار	
١,٣٦٠,٨٤٧,٤٩٢	-	١,٣٦٠,٨٤٧,٤٩٢	المطلوبات
٩,٠٥٦,٥٢٢	٦,١٥٢,٥٧٣	٢,٩٠٣,٩٤٩	تمويل اسلامي
٢٩,٥١٢,٣٧١	-	٢٩,٥١٢,٣٧١	ذمم دائنة
٦٢,١٩٦,٦٣٨	١٧,٠٣٢,٤٨١	٤٥,١٦٤,١٥٧	ايرادات إيجار غير مكتسبة
٩,٣٥٩,٣٤٣	٦,٨٢٧,٨٠١	٢,٥٣١,٥٤١	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٩٩٤,٤٥٠	٢,٩٩٤,٤٥٠	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٤٧٣,٩٦٦,٨١٦	٣٣,٠٠٧,٣٠٦	١,٤٤٠,٩٥٩,٥١٠	منافع نهاية الخدمة للموظفين
			إجمالي المطلوبات

٢٠٢٠			
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الايجار	
٣٠,٢٨٩,٤٠٨	١٢,١٩٢,٧٣١	١٨,٠٩٦,٦٧٧	الموجودات
٥٢,٧٦٣,٠٠٩	٢٥,١٧٧,٥٩٥	٢٧,٥٨٥,٤١٤	النقدية و شبه النقدية
٩٥٢,٤٧٥	٩٥٢,٤٧٥	-	ذمم مدينة، صافي مخزون
٤٢,٢٧٥,٣٨٧	٤,٨٥٦,٠٥٧	٣٧,٤١٩,٣٣٠	مصرفات مدفوعة مقدما وذمم مدينة أخرى
١٩٦,٥٥٦	١٩٦,٥٥٦	-	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٥,٢٥٧,٥٣٠	-	١٥,٢٥٧,٥٣٠	عقارات تحت التطوير
٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	-	٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٧٨٨,٨٦٣,٧٧٠	٩٤٦,٠١٧,٣١٤	٨٤٢,٨٤٦,٤٥٦	استثمارات عقارية
٢,٥٢١,١٤٥,١١٢	٩٨٩,٣٩٢,٧٢٨	١,٥٣١,٧٥٢,٣٨٤	إجمالي الموجودات
٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	-	٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	المطلوبات
٧,٢٠٢,٩٧٥	٦,٤٦١,٦٤٢	٧٤١,٣٣٣	تمويل اسلامي
١٨,٣٢٤,٢٤٨	-	١٨,٣٢٤,٢٤٨	ذمم دائنة
٦٥,٩٦٤,١٨٦	١٠,٨٣٣,٧٢٦	٥٥,١٣٠,٤٦٠	ايرادات إيجار غير مكتسبة
١,٥٤٦,٥٠٦	١,٥٤٦,٥٠٦	-	مصرفات مستحقة
٢,٨٤٢,٧٨٠	٢,٨٤٢,٧٨٠	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٩٢٩,٧٨٨,١٨٧	٢١,٦٨٤,٦٥٤	٩٠٨,١٠٣,٥٣٣	منافع نهاية الخدمة للموظفين
			إجمالي المطلوبات

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. التغيير في التقديرات

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

حتى نهاية العمر المتبقي	للسنة المنتهية في				٢٠٢٠	أثر التغيير في التقديرات
	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١		
	٢٦٥,٠٢٠,٨٣٣	١١,٠٢٧,٥٧٣	١١,٠٢٧,٥٧٣	١١,٠٢٧,٥٧٣	١١,٠٢٧,٥٧٣	النقص / (الزيادة) في مصاريف الاستهلاك

٢٦. التغييرات في شروط وأحكام الصناديق

لم يطرأ أي تغيير هام على أحكام وشروط الصندوق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

٢٧. أحداث هامة

في ٣ يناير ٢٠٢٢ م، أعلنت شركة الرياض المالية ("مدير الصندوق") عن توصية مجلس إدارة صندوق الرياض ريت باتخاذ الإجراءات اللازمة للبدء في زيادة رأس مال الصندوق، الأمر الذي يتطلب الحصول على الموافقة من الجهات النظامية ذات الصلة.

٢٨. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م لتتماشى مع عرض الفترة الحالية. مع ذلك كان تأثير إعادة التصنيف غير جوهري على العرض للقوائم المالية الموحدة

٢٩. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

٣٠. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠٢٢ م (الموافق ١٧ شعبان ١٤٤٣ هـ)