

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

القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)

مع تقرير فحص المراجع المستقل

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

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

القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

الصفحات

	تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموحدة
٣	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة
٤	قائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة
٥	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة
٢٠-٧	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

تقرير فحص المراجع المستقل عن المعلومات المالية الأولية الموجزة

إلى السادة/ حاملي الوحدات
صندوق الرياض ريت

المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية المرفقة الخاصة بصندوق الرياض ريت ("الصندوق") والشركات التابعة لها (بشار إليها بلفظ المجموعة) المدار من قبل شركة الرياض المالية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م، والقوائم الأولية المرفقة للدخل الشامل، والقوائم الأولية للتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) المرفقة والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة المحاسبية الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة المرفقة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص المعلومات المالية الأولية من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويُعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية الموجزة المرفقة غير مُعدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن البسام وشركاؤه



أحمد عبدالمجيد المهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ٢٥ محرم ١٤٤٤ هـ

الموافق: ٢٣ أغسطس ٢٠٢٢

الخبر

تلفون +966 13 893 3378 ص.ب 4636
فاكس +966 13 893 3349 الخبر 11557

جدة

تلفون +966 12 652 5333 ص.ب 15651
فاكس +966 12 652 2894 جدة 21454

الرياض

تلفون +966 11 206 5333 ص.ب 69658
فاكس +966 11 206 5444 الرياض 11557

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	إيضاح	
			الموجودات
			النقدية و شبه النقدية
٦٨,١٨٧,٤٧٤	٧٣,٠٩٣,٤٤٣		ذمم مدينة
٩١,٦٢٣,١٠٨	١٤٧,٩٣١,٧٤٨		مخزون
١,٢٣٠,٧٢٥	١,٢٠١,٥٢٥		مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٥٦,٢٦٩,٨٨٥	٦٨,٥١٦,١٦٤		مستحق من أطراف ذات علاقة
١٢,٧٩١,٥٢٤	٦,٠٧٩,٨٣٢		عقارات تحت التطوير
٣٤,١٨٠,٥٨٤	٤٧,٢٥٥,٩٩٤		استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨٥٤,٦٤١,٦٦٣	٧٧٠,٠٧٥,٢٩٧		استثمارات عقارية
١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠	١,٩٣٨,١٨٤,٥٧١	٦	إجمالي الموجودات
٣,٠٧٢,٥٩١,٤١٣	٣,٠٥٢,٣٣٨,٥٧٤		
			المطلوبات
			ذمم دائنة
٩,٠٥٦,٥٢٢	١٣,٣٠٤,٥٥٨		ايرادات إيجار غير مكتسبة
٢٩,٥١٢,٣٧١	٣١,٩٧٥,٨٢٦		مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٦٢,١٩٦,٦٣٨	٥٦,٤٧٤,٣٩٣		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٩,٣٥٩,٣٤٣	٧,٤٨٣,٧٥٩		منافع نهاية الخدمة لموظفين الفنادق
٢,٩٩٤,٤٥٠	٣,٢٣٩,١٥٦		تمويل إسلامي
١,٣٦٠,٨٤٧,٤٩٢	١,٣٦٠,٨٤٧,٠٨٩	٧	إجمالي المطلوبات
١,٤٧٣,٩٦٦,٨١٦	١,٤٧٣,٣٢٤,٧٨١		
١,٥٩٨,٦٢٤,٥٩٧	١,٥٧٩,٠١٣,٧٩٣		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١		وحدات مصدرة (بالعدد)
٩,٣١	٩,٢٠		القيمة الدفترية العائدة للوحدة
١٠,٢٠	١١,٢٩	٨	القيمة العادلة العائدة للوحدة
			الالتزامات والتعهدات المحتملة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

صندوق الرياض ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(المدار من قبل الرياض المالية)

قائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٣٠ يونيو ٢٠٢٢م	إيضاح
٨١,٩٧٢,٦٢٣	٩٩,٩٩٣,٣٨٤	إيرادات إيجار و تشغيل
(١٥,١١١,٨٥١)	(٢٠,٦٦٤,٠٣١)	تكلفة الإيرادات
(١٣,٤٢٣,٢١٦)	(١٥,٤٨١,٨٧٩)	٦ استهلاك الإستثمارات العقارية
٥٣,٤٣٧,٥٥٦	٦٣,٨٤٧,٤٧٤	مجمّل الربح
(٩٣١,٨٨٧)	(٣,٠٨٠,١٤٦)	مصاريف إدارة عقارات
(١١,٠٨٦,٩٢١)	(١٢,٧٨٣,٠٧٠)	٩ أتعاب إدارة الصندوق
(٢٥,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٢٤,٩٩٦,٨٢٥)	(٢٥,٦٠٦,٠٧٥)	مصروفات عمومية وإدارية
(١,٣٠٠,٠٠٠)	(١,٥٠٠,٠٠٠)	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
١٥,٠٩٦,٩٢٣	٢٠,٨٢٨,١٨٣	صافي الربح التشغيلي
٢٧,٢٠٢,١٩٢	٣٢,٥٢٢,٨٣١	دخل توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٢٠,٥٣٢,٣٥٣	الربح المحقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٩,١٣٢,٧١٢)	(١٢,٨٠١,٨٢١)	٩ مصاريف تمويل
-	٥,٢٨٤	دخل آخر
٣٣,١٦٦,٤٠٣	٦١,٠٨٦,٨٣٠	ربح الفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
٣٣,١٦٦,٤٠٣	٦١,٠٨٦,٨٣٠	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٣٠ يونيو ٢٠٢٢م	إيضاح
٣٣,١٦٦,٤٠٣	٦١,٠٨٦,٨٣٠	النقد من العمليات
١٣,٤٢٣,٢١٦	١٥,٤٨١,٨٧٨	٦ الربح للفترة
٤٦,٥٨٩,٦١٩	٧٦,٥٦٨,٧٠٨	إستهلاك الإستثمارات العقارية
		النقد من العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

صندوق الرياض ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(المدار من قبل الرياض المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية الموحدة (غير المراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	إيضاح
١,٥٩١,٣٥٦,٩٢٥	١,٥٩٨,٦٢٤,٥٩٧	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
٣٣,١٦٦,٤٠٣	٦١,٠٨٦,٨٣٠	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٤٢,٩٢٤,٢٧٧)	(٨٠,٦٩٧,٦٣٤)	١٣ توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة
١,٥٨١,٥٩٩,٠٥١	١,٥٧٩,٠١٣,٧٩٣	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة
ملخص بالمعاملات في الوحدات للفترة على النحو التالي:		
٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	عدد الوحدات في بداية ونهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

صندوق الرياض ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(المدار من قبل الرياض المالية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة (غير المراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٣٠ يونيو ٢٠٢٢م	إيضاح
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٣٣,١٦٦,٤٠٣	٦١,٠٨٦,٨٣٠	صافي الدخل للفترة
		تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية:
١,٣٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
١٣,٤٢٣,٢١٦	١٥,٤٨١,٨٧٩	٦ استهلاك الاستثمارات العقارية
٣٩,١٤٤,٤١٤	١٢,٨٠١,٨٢١	٩ تكلفة التمويل
٨٧,٠٣٤,٠٣٣	٩٠,٨٧٠,٥٣٠	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٤٨,١٤٥,٨٣١)	(٥٧,٨٠٨,٦٤٠)	ذمم مدينة
(٢٠٠,٣١٠)	٢٩,٢٠٠	مخزون
(٦٨٨,٢٥٥)	(١٢,٢٤٦,٢٧٩)	مصرفات مدفوعة مقدما أرصدة مدينة أخرى
(٧,٥٠٥,٢٤٨)	٦,٧١١,٦٩٢	مستحق من أطراف ذات علاقة
(٣,٧٦٩,٢٨٣)	(١٣,٠٧٥,٤١٠)	عقارات تحت التطوير
(١,٥٨٤,٠٠٠)	٤,٢٤٨,٠٣٦	ذمم دائنة
(٢٧,٩١١,٦١٠)	٧٥٦,٥٣٦	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٩٣,٢٩٠	٢٤٤,٧٠٦	منافع نهاية الخدمة لموظفين الفنادق
٧,٢٠٥,٠٤٤	٢,٤٦٣,٤٥٥	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٨,٩٢٦,٢٣٢	(١,٨٧٥,٥٨٤)	مستحق الى أطراف ذات علاقة
(٣٠٢,٤٧٩)	-	٦ شراء عقارات استثمارية
١٣,١٥١,٥٨٣	٢٠,٣١٨,٢٤٢	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	٨٤,٥٦٦,٣٦٦	بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٨٤,٥٦٦,٣٦٦	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٣٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٧ تمويل إسلامي
(١٥,٠٠٥,٨٥١)	(١٩,٢٨١,٠٠٥)	٧ تكلفة تمويل مدفوعة
(٤٢,٩٢٤,٢٧٥)	(٨٠,٦٩٧,٦٣٤)	١٣ توزيعات أرباح مدفوعة
(٢٤,٩٣٠,١٢٦)	(٩٩,٩٧٨,٦٣٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١١,٧٧٨,٥٤٣)	٤,٩٠٥,٩٦٩	صافي التغير في النقدية و شبه النقدية
٣٠,٢٨٩,٤٠٨	٦٨,١٨٧,٤٧٤	النقدية و شبه النقدية في بداية الفترة
١٨,٥١٠,٨٦٥	٧٣,٠٩٣,٤٤٣	النقدية و شبه النقدية في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

صندوق الرياض ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الرياض ريت ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودي ("تداول") ويتم التداول في وحدته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. يدار الصندوق من قبل شركة الرياض المالية ("مدير الصندوق")، شركة شخص واحد مساهمة مقفلة في المملكة العربية السعودية مسجلة بموجب سجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٩٢٣٤، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٣٧ - ٠٧٠٧٠، وهي شركة تابعة ومملوكة بنسبة ١٠٠% لبنك الرياض. تبلغ الوحدات المشتركة في الريت ١٧١,٦٩٧,١٠١ وحدة، ومدته تسعة وتسعون سنة قابلة للتديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

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

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للريت هو توفير دخل جاري للمستثمرين وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة للدخل متواجدة بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية. وفي حين أن صندوق الاستثمار العقاري سوف يستثمر بالدرجة الأولى في مثل هذه الأصول، إلا أنه قد يستثمر أيضاً في مشاريع التطوير العقاري، شريطة أن (أ) يستثمر في الأصول العقارية المطورة التي تولد الدخل الدوري بما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق و (ب) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي الخالية.

قد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي في فرص تطوير ذات احتمالات نمو مجزية و تلبية احتياجات عقارية ذات طابع متخصص لم يتم توفيرها في بعض الأماكن، ويتوقع أن تعود الاستثمارات في مثل هذه الأنواع من مشاريع التطوير بقيمة مضافة على مالكي الوحدات فيها على المدى المتوسط. أما على المدى الطويل، فستواصل محفظة استثمارات الصندوق تركيزها على الاستثمارات الجذابة في قطاعات عقارية متنوعة ومنها على سبيل المثال وليس الحصر المكاتب والمعارض التجارية 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 الريت وشركائه التابعة التالية (المجموعة مجتمعة) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢١م.

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

يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الاستثمار العقارية المتداولة العاملة في المملكة اتباعها.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد

١-٣ بيان الإلتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق على أساس مبدأ الاستمرارية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. ويجب أن تقرأ جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية الأخيرة للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ؛ ومع ذلك ، يتم تضمين السياسات المحاسبية والإيضاحات التفسيرية المختارة لشرح الأحداث والمعاملات التي تعتبر مهمة لفهم التغيرات في المركز المالي للصندوق وأدائه منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

إن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م لا تشكل بالضرورة مؤشراً على القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

السياسات المحاسبية المتبعة متوافقة مع تلك الخاصة بالسنة المالية السابقة وفترة التقرير الأولية المقابلة.

٢-٣ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ، كما تم تعديله بإعادة تقييم الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفترضات المحاسبية الهامة

عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة ، كانت الأحكام الهامة والتقديرات والإفترضات التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفسها التي تم تطبيقها على القوائم المالية السنوية الأخيرة.

٤-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية المعروضة بالريال السعودي إلى أقرب ريال ، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٤. المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة

لا توجد معايير جديدة صادرة ، ومع ذلك ، هناك عدد من التعديلات على المعايير سارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢م وتم توضيح تفاصيل ذلك في القوائم المالية السنوية ، ولكن ليس لها تأثير مادي على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥. رسوم الإدارة والمصروفات الأخرى ورسوم التعامل

رسوم الإدارة والمصروفات الأخرى

على أساس نصف سنوي ، يتقاضى مدير الصندوق رسوماً إدارية بنسبة ١,٢% سنويًا من إجمالي قيمة أصول الصندوق. كما يسترد مدير الصندوق من الصندوق أي مصروفات أخرى يتم تكبدها نيابة عن الصندوق مثل رسوم المراجعة والرسوم القانونية وتعويضات مجلس الإدارة والرسوم الأخرى المماثلة.

رسوم التعاملات

علاوة على ذلك ، يتقاضى مدير الصندوق، رسوم التعاملات لمرة واحدة بمعدل ١% على سعر الشراء أو البيع للأصول العقارية.

٦. الاستثمارات العقارية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)

التكلفة	الأرض	المباني	المعدات	المجموع
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٨٢٩,٨٠١,٢٢٥	١,٠٨٢,٦١١,٢٨٤	١٤٥,٨٧٤,٢١٧	٢,٠٥٨,٢٨٦,٧٢٧
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٨٢٩,٨٠١,٢٢٥	١,٠٨٢,٦١١,٢٨٤	١٤٥,٨٧٤,٢١٧	٢,٠٥٨,٢٨٦,٧٢٧

الاستهلاك المتراكم

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	-	(٧٦,٥٩٩,٣٧٧)	(٢٨,٠٢٠,٩٠٠)	(١٠٤,٦٢٠,٢٧٧)
الاستهلاك المحمل للفترة	-	(١٠,٦٤٩,٩١٤)	(٤,٨٣١,٩٦٥)	(١٥,٤٨١,٨٧٩)
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	-	(٨٧,٢٤٩,٢٩١)	(٣٢,٨٥٢,٨٦٥)	(١٢٠,١٠٢,١٥٦)

صافي القيمة الدفترية :

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	٩٩٥,٣٦١,٩٩٣	١١٣,٠٢١,٣٥٢	١,٩٣٨,١٨٤,٥٧١
--------------------	-------------	-------------	-------------	---------------

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)

التكلفة	الأرض	المباني	المعدات	المجموع
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٧٦٦,٨٣٠,٩٢٩	٩٨١,٥٦٢,٩٨١	١١٤,١٢٦,٣٨٢	١,٨٦٢,٥٢٠,٢٩٢
الإضافات	٦٢,٩٧٠,٢٩٧	١٠١,٠٤٨,٣٠٣	٣١,٧٤٧,٨٣٥	١٩٥,٧٦٦,٤٣٥
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	١,٠٨٢,٦١١,٢٨٤	١٤٥,٨٧٤,٢١٧	٢,٠٥٨,٢٨٦,٧٢٧

الإستهلاك المتراكم

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	-	(٥٥,٢٩٩,٥٥١)	(١٨,٣٥٦,٩٧١)	(٧٣,٦٥٦,٥٢٢)
الاستهلاك المحمل للسنة	-	(٢١,٢٩٩,٨٢٦)	(٩,٦٦٣,٩٢٩)	(٣٠,٩٦٣,٧٥٥)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	-	(٧٦,٥٩٩,٣٧٧)	(٢٨,٠٢٠,٩٠٠)	(١٠٤,٦٢٠,٢٧٧)

صافي القيمة الدفترية :

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	١,٠٠٦,٠١١,٩٠٦	١١٧,٨٥٣,٣١٧	١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠
---------------------	-------------	---------------	-------------	---------------

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦. الاستثمارات العقارية (تتمه)

تتمثل الاستثمارات العقارية في الثلاثة عشر عقار أدناه:

١. مركز الازدهار: يمثل عقار تجاري حديث 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. 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 مكتفية تقع داخل حي حطين. يقع العقار في مدينة الرياض.
٧. فيفيندا: 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 الخير: يمثل فندق يقع على طريق الأمير تركي. يقع العقار في الخبر.
١٣. الراند: تم تطويره حديثاً وبايجار ثلاثي صافي لمدة ثلاث سنوات لهيئة السياحة السعودية ، ويقع في حي الراند على طريق الملك عبد الله بالرياض.

٦-١ يستهلك الصندوق المباني والمعدات على مدى ٥٠ و ١٥ سنة على التوالي. يحمل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك وهي التكلفة ناقصا القيمة المتبقية.

٦-٢ جميع الممتلكات مملوكة باسم شركة الرياض للدخل العقاري (شركة ذات غرض خاص) أو من قبل الشركات المملوكة من قبل شركة ذات غرض خاص. تحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات للملكية المنتقعة للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي حصة في العقارات.

٦-٣ يقوم مدير الصندوق على أساس دوري بمراجعة عقاراته الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض في قيمة الأصول. 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.

٦-٤ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م ، وفقاً لتقارير التقييم الدوري التي قدمها المقيمون المستقلون للصندوق، كان هناك انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية لبعض العقارات المحددة بقيمة ٢٨,٦ مليون ريال سعودي، ولكن لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة لأن مبلغ الانخفاض غير جوهري.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦. 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م على النحو التالي:

باركود (معتمد من تقييم)			
العقار	نهج التقييم	المدخلات الرئيسية وافتراضات التقييم	المعدل
مركز الازدهار	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨%
مركز التميز	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨%
الشاطئ	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨,٥%
أبراج الفرسان	نهج الدخل والتدفقات النقدية المخصصة	معدل الرسملة ومعدل الخصم	٨,٥%
أسكوت التحلية	نهج الدخل والتدفقات النقدية المخصصة	معدل الرسملة ومعدل الخصم	٨%
ريزدنس	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨%
فيفيندا	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨%
الجامعة السعودية الإلكترونية	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨%
مركز أمنية	نهج الدخل والتدفقات النقدية المخصصة	معدل الرسملة ومعدل الخصم	٨%
برج رافال	نهج الدخل والتدفقات النقدية المخصصة	معدل الرسملة ومعدل الخصم	٨,٥%
برج العليا	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨,٥%
أسكوت كورنيش الخبر	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصصة	معدل الرسملة معدل الخصم	٨,٥%
الرائد	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨%

ممتلكاتي (معتمد من تقييم)			
العقار	نهج التقييم	المدخلات الرئيسية وافتراضات التقييم	المعدل
مركز الازدهار	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨%
مركز التميز	نهج الدخل والتدفقات النقدية المخصصة	معدل الرسملة معدل الخصم	٨,٥%
الشاطئ	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨%
أبراج الفرسان	نهج الدخل والتدفقات النقدية المخصصة	معدل الرسملة معدل الخصم	٩%
أسكوت التحلية	نهج الدخل والتدفقات النقدية المخصصة	معدل الرسملة معدل الخصم	٨,٥%
ريزدنس	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨%
فيفيندا	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨,٥%
الجامعة السعودية الإلكترونية	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨%
مركز أمنية	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصصة	معدل الرسملة معدل الخصم	٨,٥%
برج رافال	نهج الدخل والتدفقات النقدية المخصصة	معدل الرسملة معدل الخصم	٨,٥%
برج العليا	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨,٥%
أسكوت كورنيش الخبر	نهج الدخل والتدفقات النقدية المخصصة	معدل الرسملة ومعدل الخصم	٨%
الرائد	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨%

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦. الاستثمارات العقارية (تتمه)

بيانات قياس القيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٣ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م على النحو التالي:

باركود (معتمد من تقييم)			
المعدل	المدخلات الرئيسية وافتراضات التقييم	نهج التقييم	العقار
%٨	معدل الرسملة	نهج الدخل	مركز الازدهار
%٨	معدل الرسملة	نهج الدخل	مركز التميز
%٨,٥	معدل الرسملة	نهج الدخل	الشاطي
%٨,٥	معدل الرسملة ومعدل الخصم	نهج الدخل والتدفقات النقدية المخصومة	أبراج الفرسان
%٨	معدل الرسملة ومعدل الخصم	نهج الدخل والتدفقات 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 والتدفقات النقدية المخصومة	مركز أمنية
%٨,٥	معدل الرسملة ومعدل الخصم	نهج الدخل والتدفقات النقدية المخصومة	برج رافال
%٩	معدل الرسملة	نهج الدخل	برج العليا
%٨,٥	معدل الرسملة ومعدل الخصم	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة	أسكوت كورنيش الخبر
%٨	معدل الرسملة	نهج الدخل	الرائد

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

تم تصنيف متوسط قياسات القيمة العادلة للإستثمارات العقارية على أنها المستوى ٣ من القيم العادلة بناءً على مدخلات أساليب التقييم المستخدمة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٧. تمويل إسلامي

حصل الصندوق على تسهيلات التورق (قصيرة الأجل) والمرابحة الإسلامية (طويلة الأجل) (متوافقة مع أحكام الشريعة) ، من بنك الرياض من خلال شركة الرياض المالية وشركة الرياض للدخل العقاري على التوالي. تحمل تسهيلات التورق معدل عمولة خاص عائم من سايبور +١٪ وتستحق في ٢٠٢٤م. تحمل المرابحة الإسلامية معدل عمولة خاص عائم من سايبور + ١,٤٪ مع تاريخ استحقاق خلال عام ٢٠٢٩م.

التورق والمرابحة الإسلامية مضمونان برهن العقارات التالية: مركز أمنية، أسكوت التحلية، برج رافال، الجامعة السعودية الإلكترونية، مركز ازدهار، وبرج العليا، أبراج الشاطئ، أسكوت كورنيش الخبر، ريزدنس، فيفيدا، أبراج الفرسان، مبنى الرائد.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة)	
٣٥١,٨٠٣,٠٨٩	٤١١,٨١٠,٣٩٤	الجزء المتداول
١,٠٠٩,٠٤٤,٤٠٣	٩٤٩,٠٣٦,٦٩٥	الجزء غير المتداول

٨. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة وعقارات تحت التطوير

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 أذناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير من قبل مقيمين معينين لكل من الـ ١٣ عقار هما شركة باركود وشركة ممتلكاتي. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير كما في ٣٠ يونيو:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة)	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	٢,٢٩٦,٤٨٢,٠٠٠	٢,٣٩٣,٢٤٧,٠٠٠	٢,٣٤٤,٨٦٤,٥٠٠
الإجمالي	٢,٢٩٦,٤٨٢,٠٠٠	٢,٣٩٣,٢٤٧,٠٠٠	٢,٣٤٤,٨٦٤,٥٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (مراجعة)	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

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات وتطوير العقارات.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٨. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة وعقارات تحت التطوير (تتمه)

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 التكلفة ، وطريقة المقارنة المباشرة ، وطريقة القيمة المتبقية، فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات تحت التطوير والإستثمارات العقارية مقابل التكلفة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)
٢,٣٤٤,٨٦٤,٥٠٠	٢,١٤٢,٠٠٥,٠٤٦
(١,٩٣٨,١٨٤,٥٧١)	(١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠)
(٤٧,٢٥٥,٩٩٤)	(٣٤,١٨٠,٥٨٤)
٣٥٩,٤٢٣,٩٣٥	١٥٤,١٥٨,٠١٢
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١
٢,٠٩	٠,٨٩

القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية و العقارات تحت التطوير بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
يخصم: القيمة الدفترية
- الاستثمارات العقارية
- عقارات تحت التطوير
زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
الوحدات المصدرة (بالعدد)
الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)
١,٥٧٩,٠١٣,٧٩٣	١,٥٩٨,٦٢٤,٥٩٧
٣٥٩,٤٢٣,٩٣٥	١٥٤,١٥٨,٠١٢
١,٩٣٨,٤٣٧,٧٢٨	١,٧٥٢,٧٨٢,٦٠٩

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية و العقارات تحت التطوير

صافي قيمة الموجودات المنسوبة الى كل وحدة :

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)
٩,٢٠	٩,٣١
٢,٠٩	٠,٨٩
١١,٢٩	١٠,٢٠

القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
صافي الأصول المنسوبة إلى كل وحدة على أساس القيمة العادلة

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٩. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق الرياض المالية (مدير الصندوق) وبنك الرياض (مساهم في الرياض المالية) وكسب المالية (أمين الحفظ للصندوق) ومشغلين الفنادق.

يتعامل الصندوق في السياق الاعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة. معاملات الأطراف ذات العلاقة تحكمها قيود اللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية. كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة معتمدة من مجلس إدارة الصندوق.

فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال الفترة / السنة والأرصدة الناتجة عنها:

الرصيد الختامي		مبلغ المعاملة		طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م		
مستحق من أطراف ذات علاقة					
١,٨٠٩,١٢٩	١,٥٥٩,٣٠١	-	-	تأمين نقدي على اعتمادات مستندية *	بنك الرياض
٦٠,٦٦٦,٣٩٣	٦٧,٢٩٢,٤٨٣	-	-	حساب جاري	الرياض المالية
١٧٢,٧٠٦	-	-	-	حساب استثماري	
مستحق إلى أطراف ذات علاقة					
٣٠,٤٥٦,٩٦٨	٢٥,٩٧٩,١٤٩	١١,٠٨٦,٩٢١	١٢,٧٨٣,٠٧٠	أتعاب إدارة الصندوق **	الرياض المالية
٢,١٢١,٠٣١	-	-	-	رسوم تعامل **	
١,٣٦٠,٨٤٧,٤٩٢	١,٣٦٠,٨٤٧,٠٠٩	-	-	تمويل اسلامي	بنك الرياض
-	-	(٩,١٣٢,٧١٢)	(١٢,٨٠١,٨٢١)	تكلفة التمويل	

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠. قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام ، أو
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي ، في السوق الأكثر فائدة للأصل أو الإلتزام.

يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بالقيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ، بناءً على أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل ، على النحو التالي:

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 الإلتزام ، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر ؛ و
- مدخلات المستوى ٣ هي مدخلات لا يمكن ملاحظتها للأصل أو الإلتزام.

تتكون الموجودات المالية من النقد وما في حكمه ، والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، وإيرادات الإيجار المدينة ، وإيرادات الإيجار المستحقة والذمم المدينة الأخرى. تتكون المطلوبات المالية من المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى وأتعاب الإدارة المستحقة والقروض. تم تصنيف جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ضمن فئة التكلفة المطفأة باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تم تصنيفها كمقاسة بالقيمة العادلة.

لا تعتبر القيمة العادلة المقدرة للموجودات والمطلوبات المالية للصندوق مختلفة بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية. تستند قيمة الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلى أسعار السوق المدرجة في الأسواق النشطة ، وبالتالي يتم تصنيفها ضمن المستوى ١ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

١١. الإلتزامات المحتملة والتعهدات الرأسمالية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م ، كان لدى الصندوق اعتمادات مستندية غير مسددة بقيمة ١,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ١,٨ مليون ريال سعودي) ، صادرة عن بنك الرياض مقابل إيداع هامش نقدي بنسبة ١٠٠ ٪ ، ويتم الإعتراف به في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند مدفوعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢. القطاعات التشغيلية

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية. تتم المعاملات بين قطاعات التشغيل وفقاً للشروط والأحكام التجارية العادية. فيما يلي إجمالي أصول ومطلوبات الصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و ٢٠٢١ م ، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية ، ونتائج الفترة المنتهية بذلك التاريخ ، حسب قطاع التشغيل:

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)			
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	الدخل الشامل
٣٩,٦٢٥,٣٠١	-	٣٩,٦٢٥,٣٠١	الإيرادات من الإيجارات
٤٥,٥٨١,٤٤٤	٤٥,٥٨١,٤٤٤	-	إيرادات الغرف الفندقية
١٣,٤٩٦,٨٨٨	١٣,٤٩٦,٨٨٨	-	إيرادات الأغذية و المشروبات
١,٢٨٩,٧٥١	١,٢٨٩,٧٥١	-	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
(٩,٤٨٨,٣٤٨)	(٩,٤٨٨,٣٤٨)	-	تكلفة الغرف الفندقية
(٩,٣٢٧,٩٧٩)	(٩,٣٢٧,٩٧٩)	-	تكلفة الأغذية و المشروبات
(١,٨٤٧,٧٠٤)	(١,٨٤٧,٧٠٤)	-	تكاليف الأقسام التشغيلية الأخرى
(١٥,٤٨١,٨٧٩)	-	(١٥,٤٨١,٨٧٩)	إستهلاك الإستثمارات العقارية
٦٣,٨٤٧,٤٧٤	٣٩,٧٠٤,٠٥٢	٢٤,١٤٣,٤٢٢	مجمول الربح
(٣,٠٨٠,١٤٦)	(٢,٢٩٦,٠٦٣)	(٧٨٤,٠٨٣)	مصاريف إدارة عقارات
(١٢,٧٨٣,٠٧٠)	(٥,٠٤١,٩٤٧)	(٧,٧٤١,١٢٣)	أتعاب إدارة الصندوق
(٥٠,٠٠٠)	-	(٥٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٢٥,٦٠٦,٠٧٥)	(٢٢,٤١٦,٢٦٥)	(٣,١٨٩,٨١٠)	مصروفات عمومية وإدارية
(١,٥٠٠,٠٠٠)	-	(١,٥٠٠,٠٠٠)	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
٢٠,٨٢٨,١٨٣	٩,٩٤٩,٧٧٧	١٠,٨٧٨,٤٠٦	صافي الربح التشغيلي
٣٢,٥٢٢,٨٣١	-	٣٢,٥٢٢,٨٣١	توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٠,٥٣٢,٣٥٣	-	٢٠,٥٣٢,٣٥٣	الربح المحقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٢,٨٠١,٨٢١)	-	(١٢,٨٠١,٨٢١)	مصاريف تمويل
٥,٢٨٤	-	٥,٢٨٤	دخل آخر
٦١,٠٨٦,٨٣٠	٩,٩٤٩,٧٧٧	٥١,١٣٧,٠٥٣	ربح الفترة
-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
٦١,٠٨٦,٨٣٠	٩,٩٤٩,٧٧٧	٥١,١٣٧,٠٥٣	إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢. القطاعات التشغيلية (تتمه)

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)			
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	الدخل الشامل
٣٠,٧٣٦,٨٦٣	-	٣٠,٧٣٦,٨٦٣	الإيرادات من الإيجارات
٤٢,٤٥٦,٧٦٠	٤٢,٤٥٦,٧٦٠	-	إيرادات الغرف الفندقية
٧,٨٢٧,٦٨٢	٧,٨٢٧,٦٨٢	-	إيرادات الأغذية و المشروبات
٩٥١,٣١٨	٩٥١,٣١٨	-	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
(٧,٨٦٩,٩٨٣)	(٧,٨٦٩,٩٨٣)	-	تكلفة الغرف
(٥,٦٨٤,٣٥٢)	(٥,٦٨٤,٣٥٢)	-	تكلفة الأغذية و المشروبات
(١,٥٥٧,٥١٦)	(١,٥٥٧,٥١٦)	-	تكاليف تشغيل أخرى
(١٣,٤٢٣,٢١٦)	-	(١٣,٤٢٣,٢١٦)	إستهلاك الإستثمارات العقارية
٥٣,٤٣٧,٥٥٦	٣٦,١٢٣,٩٠٩	١٧,٣١٣,٦٤٧	مجمل الربح
(٩٣١,٨٨٧)	-	(٩٣١,٨٨٧)	مصاريف إدارة عقارات
(١١,٠٨٦,٩٢١)	-	(١١,٠٨٦,٩٢١)	أتعاب إدارة الصندوق
(٢٦,٣٢١,٨٢٥)	(٢٢,٠٥٢,٩٥٧)	(٤,٢٦٨,٨٦٨)	مصروفات عمومية وإدارية
١٥,٠٩٦,٩٢٣	١٤,٠٧٠,٩٥٢	١,٠٢٥,٩٧١	صافي الربح التشغيلي
٢٧,٢٠٢,١٩٢	-	٢٧,٢٠٢,١٩٢	توزيعات أرباح
(٩,١٣٢,٧١٢)	-	(٩,١٣٢,٧١٢)	مصاريف تمويل
٣٣,١٦٦,٤٠٣	١٤,٠٧٠,٩٥٢	١٩,٠٩٥,٤٥١	ربح الفترة
-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
٣٣,١٦٦,٤٠٣	١٤,٠٧٠,٩٥٢	١٩,٠٩٥,٤٥١	إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢. القطاعات التشغيلية (تتمه)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)

المركز المالي	الإيجار	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإجمالي
الموجودات			
النقدية و شبه النقدية	٦٧,٣٧٢,٤٨٣	٥,٧٢٠,٩٦٠	٧٣,٠٩٣,٤٤٣
ذمم مدينة	١١٠,٤٣٠,٨٠٢	٣٧,٥٠٠,٩٤٦	١٤٧,٩٣١,٧٤٨
مخزون	-	١,٢٠١,٥٢٥	١,٢٠١,٥٢٥
مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى	٦٤,٣٧٤,٧٤٨	٤,١٤١,٤١٦	٦٨,٥١٦,١٦٤
مستحق من أطراف ذات علاقة	١٠,٥٤٩,٥٣٩	(٤,٤٦٩,٧٠٧)	٦,٠٧٩,٨٣٢
عقارات تحت التطوير	٤٧,٢٥٥,٩٩٤	-	٤٧,٢٥٥,٩٩٤
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٧٧٠,٠٧٥,٢٩٧	-	٧٧٠,٠٧٥,٢٩٧
استثمارات عقارية	١,٩٣٨,١٨٤,٥٧١	-	١,٩٣٨,١٨٤,٥٧١
إجمالي الموجودات	٣,٠٠٨,٢٤٣,٤٣٤	٤٤,٠٩٥,١٤٠	٣,٠٥٢,٣٣٨,٥٧٤

المطلوبات

تمويل اسلامي	١,٣٦٠,٨٤٧,٠٨٩	-	١,٣٦٠,٨٤٧,٠٨٩
ذمم دائنة	-	١٣,٣٠٤,٥٥٨	١٣,٣٠٤,٥٥٨
ايرادات إيجار غير مكتسبة	٣١,٩٧٥,٨٢٦	-	٣١,٩٧٥,٨٢٦
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى	٣٣,٨١٨,٤٧٤	٢٢,٦٥٥,٩١٩	٥٦,٤٧٤,٣٩٣
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٢,٥٨٨,٢٥٢	٤,٨٩٥,٥٠٧	٧,٤٨٣,٧٥٩
منافع نهاية الخدمة لموظفين الفنادق	-	٣,٢٣٩,١٥٦	٣,٢٣٩,١٥٦
إجمالي المطلوبات	١,٤٢٩,٢٢٩,٦٤١	٤٤,٠٩٥,١٤٠	١,٤٧٣,٣٢٤,٧٨١

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)

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

المطلوبات

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٣. التوزيعات

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

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

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

١٤. إعادة تصنيف أرقام الفترة المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض معلومات المقارنة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية.

١٥. التغييرات في شروط وأحكام الصناديق

لم يطرأ أي تغيير جوهري على شروط وأحكام الصندوق خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م.

١٦. الأحداث الجوهرية

في ٣ يناير ٢٠٢٢ م، أعلن 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، وكذلك موافقة حاملي الوحدات.

١٧. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م.

١٨. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٢ أغسطس ٢٠٢٢ م (الموافق ٢٤ محرم ١٤٤٤ هـ).