

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

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
٣٨-٩	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل

إلى / مالكي وحدات صندوق الرياض ريت التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

(١ / ٤)

الرأي

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحدة لصندوق الرياض ريت ("الصندوق") المدار من قبل الرياض المالية (مدير الصندوق) والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للصندوق والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢،
- قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة،
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة والتي تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

أساس الرأي

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

أمور المراجعة الرئيسية

تعتبر الأمور المتعلقة بمراجعة الحسابات في رأينا المهني، ذات أهمية قصوى في مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم معالجة هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وفي تكوين رأينا بشأنها، ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأنها.

كيف تقوم مراجعتنا بمعالجة الأمور الرئيسية فيما يتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:

- حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛

- قمنا بتقييم استقلالية وكفاءة المقيمين الخارجين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم؛

أمور المراجعة الرئيسية

يملك صندوق الرياض ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية. يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحفوظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.

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.

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

تقرير المراجع المستقل

إلى / مالكي وحدات صندوق الرياض ريت
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

(٢ / ٤)

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

كيف تقوم مراجعتنا بمعالجة الأمور الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية

إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات والتقديرية الأساسية، مثل معدل الخصم ومعدل عائد التخارج ودخل الإيجار السنوي ونفقات التشغيل والإشغال، والمستخدم بواسطة خبراء التقييم العقاري عند تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية.

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.

-تقييم المبلغ القابل للاسترداد، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لنفس العقار باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض غير جوهري في القيمة، وبالتالي لم يتم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و

لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.

-قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢٠ إلى تقرير المقيمين الخارجين.

معلومات أخرى

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢م، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات بشأنها. الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق.

رأينا في القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى ونحن لا ولن نعب عن أي شكل من أشكال التأكيد على ذلك.

فيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، النظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية الموحدة أو مع معرفتنا التي حصلنا عليها في مراجعة الحسابات، أو يبدو أنه تم تحريفه بشكل جوهري.

عندما نقرأ المعلومات الأخرى، إذا استنتجنا أن هناك خطأ جوهرياً فيها، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

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

تقرير المراجع المستقل

إلى / مالكي وحدات صندوق الرياض ريت التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

(٣ / ٤)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهرية، 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 الجوهرية 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 الموحدة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية 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.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الافصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الافصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلية قد تسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما فيها الافصاحات، 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. ونظّل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحكومة 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 بإكتشافها أثناء المراجعة.

تقرير المراجع المستقل

إلى / ماليكي وحدات صندوق الرياض ريت
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

(٤ / ٤)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة 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 بالحوكمة، 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



أحمد عبدالمجيد مهندس
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض: ٦ رمضان ١٤٤٤ هـ
الموافق: ٢٨ مارس ٢٠٢٣ م

أحمد عبدالمجيد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ٦ رمضان ١٤٤٤ هـ

الموافق: ٢٨ مارس ٢٠٢٣ م

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات
		الموجودات
٦٨,١٨٧,٤٧٤	٣٢,٤٨٠,١٨٢	٧ النقدية وشبه النقدية
٩١,٦٢٣,١٠٨	٨٤,٢٦٥,٦٦١	٨ ذمم مدينة
١,٢٣٠,٧٢٥	٨٠٦,٦١٥	مخزون
٥٦,٢٦٩,٨٨٥	٧٣,١١٣,٨٤٢	٩ مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
١٢,٧٩١,٥٢٤	٤٦٩,٢٦١	١٢ مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٤,١٨٠,٥٨٤	٧٩,٠٦١,٣٣٩	١٠ عقارات تحت التطوير
٨٥٤,٦٤١,٦٦٣	٨٨١,٩٢٢,٩٢٩	١٦ استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠	١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٥	١١ استثمارات عقارية
٣,٠٧٢,٥٩١,٤١٣	٣,٠٧٤,٨٢٢,٥٢٤	إجمالي الموجودات
		المطلوبات
١,٣٦٧,٣٢٦,٦٧٦	١,٤٣٩,١٧٤,٤١٩	١٣ قروض اسلامية
٩,٠٥٦,٥٢٢	٢٧,٤٢٧,١١٤	ذمم دائنة
٢٩,٥١٢,٣٧١	٣١,٣٤٩,٥٢٨	١٤ ايرادات إيجار غير مكتسبة
٥٥,٧١٧,٤٥٤	٤١,٥٤٨,٨٦٠	١٥ مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٩,٣٥٩,٣٤٣	١,٠٠٢,٠٨١	١٢ مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٩٩٤,٤٥٠	٣,٠١٣,١٩٧	مناقص نهلية الخدمة للموظفين
١,٤٧٣,٩٦٦,٨١٦	١,٥٤٣,٥١٥,١٩٩	إجمالي المطلوبات
١,٥٩٨,٦٢٤,٥٩٧	١,٥٣١,٣٠٧,٣٢٤	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	وحدات مصدرة (بالعدد)
٩,٣٦	٨,٩٢	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
١٠,٢٠	١١,٣٤	٢٠ القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة
		٢٢ التعهدات والالتزامات المحتملة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ 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 ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات
١٨٠,٠٦٣,٥١٦	٢١٠,٤٠٩,٢٨٦	١٧ إيرادات إيجار و تشغيل
(٣١,٧٨١,٨٣٦)	(٤٥,٦٧٨,٠٠١)	تكلفة الإيرادات
(٣٠,٩٦٣,٧٥٥)	(٣٠,٩٦٣,٧٥٥)	١١ استهلاك الإستثمارات العقارية
١١٧,٣١٧,٩٢٥	١٣٣,٧٦٧,٥٣٠	مجمّل الربح
(٨,٤٥٠,٥١٨)	(٦,٨٨٦,٧٠٧)	مصارييف إدارة عقارات
(٢٢,٥٦١,٧٧٢)	(٢٥,٥٦٥,٤٤٥)	١٢ أتعاب إدارة الصندوق
(١٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(١,٦٩٥,٤٣١)	(٢,٣١٤,٠٥٣)	٨ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٤٧,٤٨٢,١٤٩)	(٥١,٧٤١,٤٤٣)	١٨ مصروفات عمومية وإدارية
٣٧,٠٢٨,٠٥٥	٤٧,١٥٩,٨٨١	صافي الربح التشغيلي
٦٨,٤٣٣,٣١٤	٦٥,١٥١,٢٧١	توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٨,٩٧٩,٩٨٨	٢٠,٥٣٢,٣٥٣	أرباح محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٨,٧٥٦	أرباح غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٧,٨٩١,١٩٢)	(٤٩,٩٨٤,٨٧٧)	١٣ مصارييف تمويل
-	٦,٠٥٩,٦٩٩	إيرادات أخرى
٩٦,٥٥٠,١٦٥	٨٨,٩٢٧,٠٨٤	صافي الدخل للسنة
-	-	الدخل الشامل الأخر للسنة
٩٦,٥٥٠,١٦٥	٨٨,٩٢٧,٠٨٤	إجمالي الدخل الشامل الأخر للسنة

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات
٩٦,٥٥٠,١٦٥	٨٨,٩٢٧,٠٨٤	النقد من العمليات
٣٠,٩٦٣,٧٥٥	٣٠,٩٦٣,٧٥٥	١١ صافي الدخل للسنة
١٢٧,٥١٣,٩٢٠	١١٩,٨٩٠,٨٣٩	إستهلاك الإستثمارات العقارية
		اجمالي 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 ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات
١,٥٩١,٣٥٦,٩٢٥	١,٥٩٨,٦٢٤,٥٩٧	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
٩٦,٥٥٠,١٦٥	٨٨,٩٢٧,٠٨٤	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٨٩,٢٨٢,٤٩٣)	(١٥٦,٢٤٤,٣٥٧)	٢١ توزيعات ارباح مدفوعة خلال السنة
١,٥٩٨,٦٢٤,٥٩٧	١,٥٣١,٣٠٧,٣٢٤	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

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

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح
٩٦,٥٥٠,١٦٥	٨٨,٩٢٧,٠٨٤	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الدخل للسنة
٩,٨٥٢,٩٢٩	٢,٣١٤,٠٥٣	٨
٣٠,٩٦٣,٧٥٥	٣٠,٩٦٣,٧٥٥	١١
٢٧,٨٩١,١٩٢	٤٩,٩٨٤,٨٧٧	١٣
		تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
		استهلاك الاستثمارات العقارية
		تكلفة التمويل
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٤٨,٧١٣,٠٢٨)	٥,٠٤٣,٣٩٤	نعم مدينة
(٢٧٨,٢٥٠)	٤٧٤,١١٠	مخزون
(١٣,٩٩٤,٤٩٨)	(١١,٨٤٣,٩٥٧)	مصروفات مدفوعة مقدما أرصدة مدينة أخرى
(١٢,٥٩٤,٩٦٨)	١٢,٣٢٢,٢٦٣	مستحق من أطراف ذات علاقة
(١٨,٩٢٣,٠٥٤)	(٤٤,٨٨٠,٧٥٥)	عقارات تحت التطوير
١,٨٥٣,٥٤٧	١٨,٣٧٠,٥٩٢	ذمم دائنة
(٣,٧٦٧,٥٤٨)	(٢٠,٦٤٧,٧٧٨)	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٥١,٦٧٠	١٨,٧٤٧	منافع نهاية الخدمة للموظفين
١١,١٨٨,١٢٣	١,٨٣٧,١٥٧	ايرادات إيجار غير مكتسبة
٧,٨١٢,٨٣٧	(٨,٣٥٧,٢٦٢)	مستحق الي أطراف ذات علاقة
(١٩٥,٧٦٦,٤٣٥)	-	شراء استثمارات عقارية
(١٠٧,٧٧٣,٥٦٣)	١١٩,٤٧٦,٢٨٠	صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢٦٤,٠٩٤,٦٨٦)	(١١١,٨٤٧,٦٣١)	١٦
-	٨٤,٥٦٦,٣٦٦	شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٦٤,٠٩٤,٦٨٦)	(٢٧,٢٨١,٢٦٦)	متحصل من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢٢٢,٧٧٠,٥٣١)	-	سداد قروض
٧٤٣,٢٣١,٣٤٧	٣٤,٨٢١,٢٣٤	١٣
(٢١,٤١٢,٠٠٩)	(٦,٤٧٩,١٨٤)	متحصلات من قروض
(٨٩,٢٨٢,٤٩٣)	(١٥٦,٢٤٤,٣٥٧)	٢١
٤٠٩,٧٦٦,٣١٤	(١٢٧,٩٠٢,٣٠٧)	مصاريق تمويل مدفوعة
		توزيعات أرباح مدفوعة
		صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة التمويلية
٣٧,٨٩٨,٠٦٦	(٣٥,٧٠٧,٢٩٢)	صافي التغير في النقدية و شبه النقدية
٣٠,٢٨٩,٤٠٨	٦٨,١٨٧,٤٧٤	النقدية و شبه النقدية في بداية السنة
٦٨,١٨٧,٤٧٤	٣٢,٤٨٠,١٨٢	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 ٢٠٢٢م
(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 للوائح صناديق الاستثمار العقاري 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 مقفلة مسجلة بموجب سجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٩٢٣٤، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٣٧٠٧٠٧٠، وهي شركة تابعة ومملوكة بنسبة ١٠٠% لبنك الرياض. تبلغ الوحدات المشتركة في الصندوق ١٧١,٦٩٧,١٠١، ومدته تسعة وتسعون سنة قابلة للتديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تزويد مستثمريه بالدخل وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة 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 تلبي 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، فتستواصل محفظة استثمارات الصندوق تركيزها على الاستثمارات الجاذبة 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 و تحقيق زيادة معقولة في قيمة المحفظة

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة معلومات مجموعة ريت والشركات التابعة لها مجتمعة (المجموعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٢٠٢١م.

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

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

٢. اللوائح النظامية

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

٣. أسس الإعداد

٣-١ 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 الموحدة حسب ترتيب السيولة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٢-٣ أساس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض

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

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفصاحات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وإفصاحات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الإفصاحات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية.

إن عدم التأكد من الإفصاحات 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 إفصاحاته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. إن الحالات والإفصاحات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً قد تطرأ التغييرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغييرات تنعكس على الإفصاحات عندما تحدث.

الأحكام

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.

التقديرات

تقييم الإستثمارات العقارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل 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 الإستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣-٣ الأحكام والتقدير والإفتراضات المحاسبية الهامة (تتمه)

إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل أكثر تكرارا 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 ناقصا تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة ، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصا 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 سنويا 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 أيضا 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 انتمانية 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 ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٤.٣ أساس التوحيد

الشركات التابعة

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

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

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

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

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

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

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

تعتمد الإدارة طريقة جمع الحصص للمحاسبة عن تجميع الأعمال في المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة. تشتمل 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 سننشأ من الفرق بين المبلغ المدفوع وحقوق الملكية المستحوذ عليها، يتم إظهارها مباشرة في حقوق الملكية.
- إن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للمنشآت المجمعّة تُظهر نتائج السنة الكاملة بغض النظر عن تاريخ حدوث التجميع.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٤.٣ أساس التوحيد (تتمه)

الشركات التابعة (تتمه)

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.

الذمم المدينة

يتم قياس الذمم المدينة مبدئيًا بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً 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. تتضمن 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، مطروحاً منه التكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع. عند الضرورة، يتم عمل مخصص انخفاض القيمة لبؤود المخزون المتقادمة وبطيئة الحركة والمعيبة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

عقارات تحت التطوير

يتم تصنيف العقارات الممتحوز 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 بالعملية الوظيفية في بداية السنة المعدلة بسعر العائد الفعلي والمدفوعات خلال السنة، وبين التكلفة التي يتم استهلاكها بالعملية الأجنبية بعد ترجمتها بسعر الصرف في نهاية العام. أما البنود غير النقدية التي يتم قياسها من خلال التكلفة التاريخية بالعملية الأجنبية فنترجم باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأصلية. تثبت أرباح أو خسائر تحويل العملات الناتجة من عمليات التسوية و الترجمة في قائمة الدخل الموحدة.

استثمارات 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 تحتسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبيد) 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 المرسمة.

العمر الإنتاجي للمكونات المختلفة للعقارات الاستثمارية هي كما يلي:

العمر الإنتاجي

المكونات

٥٠ سنة
١٥ سنة

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.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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 لوحدته 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 بالوصافي 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 للالتزامات (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 الاعتراف بالمخصصات لخسارة العمليات المستقبلية.

الاعتراف بالإيرادات

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

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

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الاعتراف بالإيرادات (تتمه)

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 مستمدة من الأصل المؤجر.

إيرادات تشغيل الفنادق

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

تقديم الخدمة

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

دخل توزيعات الأرباح

يتم إثبات دخل توزيعات الأرباح عندما ينشأ حق الاستلام. تعكس دخل توزيعات الأرباح كميون من صافي إيرادات المتاجرة، صافي الدخل من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، الأدوات المالية أو اي إيراد تشغيلي آخر بناء على التصنيف الاساسي 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. لم يتم الاعتراف باحتساب الزكاة للسنة في هذه القوائم المالية الموحدة لأن المبلغ غير جوهري.

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.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

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 التعاقدى للصندوق بإعادة شراء أو استرداد قيمة الأداة النقدية أو أصل مالي آخر، لا تشمل الأداة على أي سمات أخرى تتطلب التصنيف على أنه باعتباره التزامًا؛ 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.

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 المصدرة عند نشونها. يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما تصبح المجموعة طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة زائدًا تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتنائه أو إصداره، للبلد 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 الأخر 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 الأخر 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 الأخر.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (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 التطابق المحاسبي.

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

القياس اللاحق

تتطبق 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 الخساره الموحدة.	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
تقاس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المستنفذة باستعمال طريقة الفائدة الفعلية. تتخض 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 الخساره 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.

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.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الموجودات المالية (تتمه)

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 المضافة؛

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

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

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

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

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

النموذج وإطار العمل

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

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الموجودات المالية (تتمه)

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 فروقات في أحداث احتمالية التعثر في السداد وفي معدلات الاسترداد في حدث "التعثر في السداد".

تعريف التعثر في السداد

في السياق السابق، تعتبر المجموعة أن التعثر في السداد يحدث عندما:
- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للمجموعة بالكامل دون قيام المجموعة باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (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 ينحصر 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 الإنخفاض 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.

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

التوقف عن الإثبات

تتوقف المجموعة عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغائها 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 منفضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المضافة 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.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

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 الجديدة بالشروط المعدلة يتم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

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 كمحفظ بها بغرض البيع بصورة منفصلة وتقاس بقيمتها الدفترية قبل تصنيفها كمحفظ بها بغرض البيع وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يتم الاستمرار في قياس بعض الموجودات المحفوظ بها بغرض البيع وفقاً للسياسة المحاسبية الملائمة للمجموعة لهذه الموجودات. وبمجرد تصنيفها كمحفظ 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. المعايير الجديدة والتعديلات 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 ٢٠٢٢م

التعديلات على المعايير	الوصف	سارية للفترات السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	ملخص للتعديلات
معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧	العقود المتوقع خسارتها تكاليف الوفاء بالعقود	١ يناير ٢٠٢٢م	تحدد التعديلات أن "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد. وتطبق هذه التعديلات على العقود التي لم تغب بها الشركة بجميع التزاماتها بداية من أول فترة تطبق فيها الشركة ذلك التعديل.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١	التعديلات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	١ يناير ٢٠٢٢م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦: يزيل التعديل توضيح إعادة التعويض لسداد تحسينات العقارات المستأجرة. المعيار 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. معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١: يلغي التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦	الممتلكات والألات والمعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود	١ يناير ٢٠٢٢م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١: يتيح التعديل إعفاء إضافياً للشركة التابعة أن تصبح مطبق لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بحاسبة فروق الترجمة التراكمية.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣	إطار مفاهيم التقرير المالي	١ يناير ٢٠٢٢م	تحظر التعديلات خصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والألات 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". تم تحديث التعديل ككل للمعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨م بدلاً من إطار عام ١٩٨٩م.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥. السياسات المحاسبية المهمة (تتمه)

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.

التعديلات على المعايير	الوصف	سارية للفترة السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	ملخص للتعديلات
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧	عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣ م	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 ٢٠٠٥ م.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣ م	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 ٢٠٢٣ م	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 ٢٠٢٣ م	هذه التعديلات بخصوص تعريف التقديرات المحاسبية لمساعدة المنشآت على التمييز بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	ضرائب الدخل	١ يناير ٢٠٢٣ م	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 ٢٠٢٢ 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 متكبدة 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

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
٢٣٩,٧٩١	٣٩٧,٥٨٨		النقد في الصندوق
١٧٢,٧٠٦	١,٨٩٦,٦٠٠	١-٧	حساب استثماري
٦٧,٧٧٤,٩٧٧	٣٠,١٨٥,٩٩٤	٢-٧	النقد في البنوك
٦٨,١٨٧,٤٧٤	٣٢,٤٨٠,١٨٢		

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٠١,٤٧٦,٠٣٧	٩٦,٤٣٢,٦٤٣	ذمم مدينة
(٩,٨٥٢,٩٢٩)	(١٢,١٦٦,٩٨٢)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٩١,٦٢٣,١٠٨	٨٤,٢٦٥,٦٦١	

فيما يلي ملخص حركة مخصص الائتمان أو الخسارة المتوقعة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
(٨,١٥٧,٤٩٨)	(٩,٨٥٢,٩٢٩)	١ يناير
(١,٦٩٥,٤٣١)	(٢,٣١٤,٠٥٣)	المحمل خلال السنة
(٩,٨٥٢,٩٢٩)	(١٢,١٦٦,٩٨٢)	٣١ ديسمبر

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٩. مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
٢١,٠٧٢,٣١١	٢٦,٢٥٤,١٦٩		توزيعات أرباح مستحقة
١٣,٤٦٣,١٦١	٢٠,٨٤٥,٢٩٤		دفعات مقدمة لمقاولين من الباطن
٩,٢٥٦,٠٨٧	٧,٧٣١,٧٨١		ضريبة القيمة المضافة
٨٢٣,٣٦٤	٢,٦٧٣,٧٦١		مصروفات مدفوعة مقدما
٢,٤٧٠,٠٠٣	٢,٤٧٠,٠٠٣		مبالغ محجوزة
١,٨٠٩,١٢٩	٤٩٤,٣٢٢	١٢	تأمين نقدي لإعتمادات مستندية
٧,٣٧٥,٨٣١	١٢,٦٤٤,٥١٢		أخرى
٥٦,٢٦٩,٨٨٥	٧٣,١١٣,٨٤٢		

١٠. عقارات تحت التطوير

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
١٥,٢٥٧,٥٣٠	٣٤,١٨٠,٥٨٤		الرصيد في بداية السنة
١٨,٥٨٧,٤٠٦	٤٢,٥١٤,٧٦٨		تكلفة التطوير المتكبدة خلال السنة
٣٣٥,٦٤٨	٢,٣٦٥,٩٨٧	١٣	تمويل اسلامي مرسل
٣٤,١٨٠,٥٨٤	٧٩,٠٦١,٣٣٩		الرصيد في نهاية الفترة

١١. الاستثمارات العقارية

المجموع	المعدات	المباني	الأرض	إيضاح	التكلفة
٢,٠٥٨,٢٨٦,٧٢٧	١٤٥,٨٧٤,٢١٧	١,٠٨٢,٦١١,٢٨٤	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
-	-	-	-		الإضافات
٢,٠٥٨,٢٨٦,٧٢٧	١٤٥,٨٧٤,٢١٧	١,٠٨٢,٦١١,٢٨٤	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(١٠٤,٦٢٠,٢٧٧)	(٢٨,٠٢٠,٩٠٠)	(٧٦,٥٩٩,٣٧٧)	-		الإستهلاك المتراكم
(٣٠,٩٦٣,٧٥٥)	(٩,٦٦٣,٩٢٩)	(٢١,٢٩٩,٨٢٦)	-	١,١١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(١٣٥,٥٨٤,٠٣٢)	(٣٧,٦٨٤,٨٢٩)	(٩٧,٨٩٩,٢٠٣)	-		الاستهلاك المحمل للفترة
١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٥	١٠٨,١٨٩,٣٨٨	٩٨٤,٧١٢,٠٨١	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٥	١٠٨,١٨٩,٣٨٨	٩٨٤,٧١٢,٠٨١	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦		صافي القيمة الدفترية : في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
المجموع	المعدات	المباني	الأرض	إيضاح	التكلفة
١,٨٦٢,٥٢٠,٢٩٢	١١٤,١٢٦,٣٨٢	٩٨١,٥٦٢,٩٨١	٧٦٦,٨٣٠,٩٢٩		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
١٩٥,٧٦٦,٤٣٥	٣١,٧٤٧,٨٣٥	١٠١,٠٤٨,٣٠٣	٦٢,٩٧٠,٢٩٧		الإضافات
٢,٠٥٨,٢٨٦,٧٢٧	١٤٥,٨٧٤,٢١٧	١,٠٨٢,٦١١,٢٨٤	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(٧٢,٦٥٦,٥٢٢)	(١٨,٣٥٦,٩٧١)	(٥٥,٢٩٩,٥٥١)	-		الإستهلاك المتراكم
(٣٠,٩٦٣,٧٥٥)	(٩,٦٦٣,٩٢٩)	(٢١,٢٩٩,٨٢٦)	-	١,١١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(١٠٤,٦٢٠,٢٧٧)	(٢٨,٠٢٠,٩٠٠)	(٧٦,٥٩٩,٣٧٧)	-		الاستهلاك المحمل للفترة
١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠	١١٧,٨٥٣,٣١٧	١,٠٠٦,٠١١,٩٠٦	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠	١١٧,٨٥٣,٣١٧	١,٠٠٦,٠١١,٩٠٦	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦		صافي القيمة الدفترية : في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١. الاستثمارات العقارية (تتمه)

تتمثل الاستثمارات العقارية في الثلاثة عشر عقار التالية:

- ١) مركز الازدهار: يمثل عقار تجاري يقع في طريق عثمان بن عفان في حي الازدهار (بالقرب من النخيل مول). يقع هذا العقار في الرياض.
- ٢) مركز التميز: يمثل عقار تجاري يقع في تقاطع طريق الإمام وشارع خالد بن الوليد بحي قرطبة. يقع هذا العقار في الرياض.
- ٣) أبراج أنسام الشاطئ: يمثل عقار تجاري حديث يقع في طريق الأمير محمد بن فهد في حي الشاطئ. يقع هذا العقار في مدينة الدمام.
- ٤) 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 و فلل ضيافة تتألف من صالات عرض وأجنحة مكتبية تقع داخل حي حطين. يقع العقار في مدينة الرياض.
- ٧) فيفيدا: تمثل فلل فندقية بنيت حديثا 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 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.

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

١١-٣ يقوم مدير الصندوق بمراجعة 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 ناقصا تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ووفقاً لتقارير التقييم الدوري المقدمة من المقيمين المستقلين للصندوق، كان هناك انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، على عقارين، ولم يتم الاعتراف بمبلغ الانخفاض حيث أن المبلغ غير جوهري.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(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:

الرصيد الختامي		مبلغ المعاملة		طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢		
مستحق من أطراف ذات علاقة					
١,٨٠٩,١٢٩	٤٩٤,٣٢٢	-	-	تأمين نقدي على اعتمادات	بنك الرياض
٦٠,٦٦٦,٣٩٣	١٠,٩١٣,٩٣٨	-	-	مستندية * حساب جاري	
١٧٢,٧٠٦	١,٨٩٦,٦٠٠	-	-	حساب استثماري	الرياض المالية
مستحق إلى أطراف ذات علاقة					
٣٠,٤٥٦,٩٦٨	١٣,٩٩٢,٤٩١	٢٢,٥٦١,٧٧٢	٢٥,٥٦٥,٤٤٥	أتعاب إدارة الصندوق **	الرياض المالية
٢,١٢١,٠٣١	-	٢,١٢١,٠٣١	-	رسوم تعامل **	
١,٣٦٠,٨٤٧,٤٩٢	١,٤٣٩,١٧٤,٤١٩	-	-	تمويل اسلامي	بنك الرياض
-	-	٢٧,٨٩١,١٩٢	٤٩,٩٨٤,٨٧٧	مصاريف تمويل	
-	-	٢,٩٨٨,٣٢٥	٢,٣١٩,١٦٧	عمولات بنكية	

* 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 ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٣. قروض إسلاميه

حصل الصندوق على تسهيلات التورق والمرابحة الإسلامية (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 خلال ٢٠٢٣ م. وبلغ معدل عمولة للمرابحة الإسلامية معدل سايبور + ١,٤٪ مع استحقاق خلال عام ٢٠٢٩ م

التورق والمرابحة الإسلامية مرهونان مقابل العقارات التالية: مركز أمنية، أسكوت التحلية، برج رافال، الجامعة السعودية الإلكترونية، مركز ازدهار، وبرج العليا، أبراج الشاطئ، أسكوت كورنيش الخبر، ريزدنس، فيفيندا، أبراج الفرسان، مبنى الراند، والتميز.

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٨٣٦,٩٦٠,٣٨٥	١,٣٦٧,٣٢٦,٦٧٦	الرصيد كما في أول السنة
٥٥٤,٨٣١,١٩٢	٩٢,٦٢٥,١٩٣	الإضافات خلال السنة
(٣٠,٩٤٤,٠٨٥)	(٣٧,٢٦٥,٩٠٥)	سداد
٦,٤٧٩,١٨٤	١٦,٤٨٨,٤٥٥	عموله مستحقة
١,٣٦٧,٣٢٦,٦٧٦	١,٤٣٩,١٧٤,٤١٩	اجمالي التمويل الاسلامي
٣٥٢,٩١١,٥٩٨	٣٥٤,٦٣٩,٨٤٥	الجزء المتداول
١,٠١٤,٤١٥,٠٧٨	١,٠٨٤,٥٣٤,٥٧٣	الجزء الغير متداول

فيما يلي تفاصيل تراكم تكلفة التمويل:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٥,٨٧٣,١٣٩	٦,٤٧٩,١٨٤	الرصيد الافتتاحي
٢٧,٥٥٥,٥٤٤	٤٩,٩٨٤,٨٧٧	المحمل خلال السنة
٣٣٥,٦٤٨	٢,٣٦٥,٩٨٧	تمويل اسلامي مرسل
(٢٧,٢٨٥,١٤٧)	(٤٢,٣٤١,٥٩٣)	المدفوع خلال السنة
٦,٤٧٩,١٨٤	١٦,٤٨٨,٤٥٥	

١٤. إيرادات إيجار غير مكتسبة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٨,٣٢٤,٢٤٨	٢٩,٥١٢,٣٧١	الرصيد الإفتتاحي
٧٦,١٢٠,٦٥٦	٨١,١٥٠,٤٤٨	إيرادات إيجار مستلمة خلال السنة
(٦٤,٩٣٢,٥٣٣)	(٧٩,٣١٣,٢٩١)	إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة
٢٩,٥١٢,٣٧١	٣١,٣٤٩,٥٢٨	

١٥. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
٣٠,٤٥٦,٩٦٨	١٣,٩٩٢,٤٩١	١٢	أتعاب إدارة الصندوق
٧,٤٠٣,٩٨٣	٧,٤٣٤,٨١٤		مصروفات مستحقة
٢,١٢١,٠٣١	-	١٢	رسوم تعامل
٢,٩٩١,٧٢١	٣,٠٩٥,٣٩٦		ضمان أعمال
٤,٢٦١,٧٠١	٦,٠٠٥,٤٢٦		مدفوعات غرف مقبوضة مقدما
٨,٤٨٢,٠٥٠	١١,٠٢٠,٧٣٣		أخرى
٥٥,٧١٧,٤٥٤	٤١,٥٤٨,٨٦٠		

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٦. استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢١	٢٠٢٢
٨٥٤,٦٤١,٦٦٣	٧٧٠,٠٧٥,٢٩٨
-	١١١,٨٤٧,٦٣١
٨٥٤,٦٤١,٦٦٣	٨٨١,٩٢٢,٩٢٩

استثمارات في حقوق الملكية - غير مدرجة (٢,١٦)
استثمارات في صناديق - مدارة من قبل الرياض المالية

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

٢٠٢١	٢٠٢٢
٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	٨٥٤,٦٤١,٦٦٣
٣١٦,٦٠٣,١٩٩	١١١,٨٣٨,٨٧٧
(٥٢,٥٠٨,٥١٣)	(٨٤,٥٦٦,٣٦٧)
٨٥٤,٦٤١,٦٦٣	٨٨١,٩١٤,١٧٣
-	٨,٧٥٦
-	-
٨٥٤,٦٤١,٦٦٣	٨٨١,٩٢٢,٩٢٩

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

٢٠٢١	٢٠٢٢
٦٤,٩٣٢,٥٣٠	٧٩,٣٨٤,٠٧٨
١١٥,١٣٠,٩٨٦	١٣١,٠٢٥,٢٠٨
١٨٠,٠٦٣,٥١٦	٢١٠,٤٠٩,٢٨٦

إيرادات إيجارات من استثمارات عقارية
إيرادات من تشغيل الفنادق*

*توقيت الاعتراف بالإيراد

٢٠٢١	٢٠٢٢
٢٢,٤٦١,١٥٥	٣٣,٩٧٩,٨٣٥
٩٢,٦٦٩,٨٣١	٩٧,٠٤٥,٣٧٣
١١٥,١٣٠,٩٨٦	١٣١,٠٢٥,٢٠٨

في نقطة زمنية
على أساس زمني مناسب

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٨. مصاريف عمومية وإدارية

تمثل المصاريف العمومية والتسويقية التالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
١٨,٠٢٤,١٥١	١٧,٦٧٧,٣٧٩		تكاليف موظفي الفندق
٤,١٧٠,٦٨٩	٦,٢٥٦,١٤٨		صيانة وإصلاح
٩,٧٨٦,٣٦٧	١٠,٥٤٧,٩٥٩		خدمات
٤,١٥٤,٢٥٧	٥,٥٨٠,٨٩٦		مصاريف تسويقية
٢,٩٨٨,٣٢٥	٢,٣١٩,١٦٧	١٢	عمولات بنكية
١,٥٧٠,٩٢٥	٢,٥٣٩,٤٢٨		اتعاب قانونية ومهنية
١,٧٣٩,٢١٩	٨٣,٨٤٥		صيانة البرامج والأجهزة
٣٣٦,٨٦٧	٦٤١,٣٨٥		هاتف وانترنت
٥٥٤,٧٨٦	٢,٥٢٥,١٥٤		المحمل على احتياطي استبدال رأس المال
٤,١٥٦,٥٦٣	٣,٥٧٠,٠٨٢		أخرى
٤٧,٤٨٢,١٤٩	٥١,٧٤١,٤٤٣		

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

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

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية وشبه النقدية والنمذمة المدبنة 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 صافٍ، أو لتحقيق الأصل والمسؤولية في نفس الوقت.

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة ومخاطر معدلات الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية ومخاطر معدلات أسعار الصرف الأجنبية والمخاطر التنظيمية. تراقب إدارة الصندوق بانتظام التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيراً بالنسبة للصندوق.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمه)

مخاطر الائتمان

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

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

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

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

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
٦٧,٩٤٧,٦٨٣	٣٢,٠٨٢,٥٩٤	٧	النقدية وشبه النقدية
٩١,٦٢٣,١٠٨	٨٤,٢٦٥,٦٦١	٨	ذمم مدينة
١٢,٧٩١,٥٢٤	٤٦٩,٢٦١	١٢	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢١,٠٧٢,٣١٢	٢٦,٢٥٤,١٦٩		الذمم المدينة الأخرى

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمه)

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 ٢٠٢٩م.

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

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

التركيز الجغرافي

جميع الموجودات والمطلوبات موزعة في المملكة العربية السعودية باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الريح 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 والتدفقات النقدية.

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من القروض والودائع قصيرة الأجل ، والتي تكون بسعر فائدة ثابت ولا تخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم.

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي للصندوق والتدفقات النقدية.

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من قروضه ، والتي تكون بأسعار فائدة متغيرة وتحليل الحساسية على النحو التالي: -

٢٠٢٢م				التغير في أسعار الفائدة حساسية التدفق النقدي
قائمة الدخل		قائمة حقوق الملكية		
زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة	انخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة	زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة	انخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة	
١٤,٢٢٦,٨٥٩	(١٤,٢٢٦,٨٥٩)	١٤,٢٢٦,٨٥٩	(١٤,٢٢٦,٨٥٩)	
٢٠٢١م				التغير في أسعار الفائدة حساسية التدفق النقدي
قائمة الدخل		قائمة حقوق الملكية		
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)	

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(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 هما شركة أبعاد وممتلكاتي وهما مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم". كما في ٣١ ديسمبر كان تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير على النحو التالي:

٢٠٢٢م	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
الإستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	٢,٤٥٥,٨٠٠,٠٠٠	٢,٣٨٠,٤٨٣,٠٠٠	٢,٤١٨,١٤١,٥٠٠
الإجمالي	٢,٤٥٥,٨٠٠,٠٠٠	٢,٣٨٠,٤٨٣,٠٠٠	٢,٤١٨,١٤١,٥٠٠
٢٠٢١م	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
الإستثمارات 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 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:

٢٠٢٢م	٢٠٢١م	
٢,٤١٨,١٤١,٥٠٠	٢,١٤٢,٠٠٥,٠٤٦	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية و العقارات تحت التطوير بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
(١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٥)	(١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠)	يخصم: القيمة الدفترية
(٧٩,٠٦١,٣٣٩)	(٣٤,١٨٠,٥٨٤)	- الاستثمارات العقارية
٤١٦,٣٧٧,٤٦٦	١٥٤,١٥٨,٠١٢	- عقارات تحت التطوير
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٢,٤٢	٠,٨٩	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٢٠٢٢م	٢٠٢١م	
١,٥٣١,٣٠٧,٣٢٤	١,٥٩٨,٦٢٤,٥٩٧	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٤١٦,٣٧٧,٤٦٦	١٥٤,١٥٨,٠١٢	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١,٩٤٧,٦٨٤,٧٩٠	١,٧٥٢,٧٨٤,٦٠٩	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 ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

صافي قيمة الموجودات المنسوبة إلي كل وحدة :

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٩,٣١	٨,٩٢	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٨٩	٢,٤٢	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
١٠,٢٠	١١,٣٤	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 مهيمنة ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.

٢١. التوزيعات

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.

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.

في ٢٩ أغسطس ٢٠٢٢م ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م بمبلغ ٠,٤٤ ريال سعودي للوحدة بإجمالي ٧٥,٥٤٦ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.

٢٢. الإلتزامات المحتملة والتعهدات الرأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ، كان لدى الصندوق اعتمادات مستندية غير مسددة بقيمة ٠,٤٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١,٨ 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 ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م 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 ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٤. قياس القيمة العادلة

تتكون الموجودات المالية من الذمم المدينة والموجودات الأخرى. وتتكون المطلوبات المالية من إيرادات إيجار غير مكتسبة وأتعاب الإدارة المستحقة. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية والعقارات الاستثمارية المفصّل عنها كما في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م			
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	٥٠,٠٠٨,٧٥٧	٨٣١,٩١٤,١٧٢	٨٨١,٩٢٢,٩٢٩
-	-	١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٥	١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٥
-	٥٠,٠٠٨,٧٥٧	٢,٧٥٤,٦١٦,٨٦٧	٢,٨٠٤,٦٢٥,٦٢٤
الإجمالي			
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م			
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	-	٨٥٤,٦٤١,٦٦٣	٨٥٤,٦٤١,٦٦٣
-	-	١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠	١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠
-	-	٢,٨٠٨,٣٠٨,١١٣	٢,٨٠٨,٣٠٨,١١٣
الإجمالي			

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

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المصنفة تحت المستوى ٢ استثمارات في الصناديق العامة المفتوحة، والتي يتم تحديد قيمتها العادلة بناءً على آخر قيمة صافية مسجلة للأصول كما في تاريخ التقرير.

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المصنفة ضمن المستوى ٣ استثمارات في صناديق عقارات مغلقة يتم تحديد قيمتها العادلة بناءً على آخر قيمة صافية للأصول مسجلة كما في تاريخ التقرير، وكذلك أدوات حقوق الملكية غير المسعرة المعترف بها في سعر التكلفة، وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩.

لم يكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة الحالية أو السنة السابقة. بالنسبة للموجودات غير المدرجة بالقيمة العادلة ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العادلة، تم إجراء تقييم الاستثمارات العقارية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الدخل بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٨,٧٥% - ١٠,٨%)

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

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

معدلات الشواغر المقدرة بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.
تكاليف الصيانة بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدر له.
القيمة النهائية في ضوء الافتراضات المتعلقة بتكاليف الصيانة ومعدلات الشواغر وإيجارات السوق.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٥ . القطاعات التشغيلية

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية. تتم المعاملات بين قطاعات التشغيل وفقاً للشروط والأحكام التجارية العادية. فيما يلي إجمالي أصول ومطلوبات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٢٠٢١ م، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية، ونتائج السنوات المنتهية بذلك التاريخ، حسب قطاع التشغيل:

الدخل الشامل		
الإجمالي	٢٠٢٢ م الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الايجار
٧٩,٣٨٤,٠٧٨	-	٧٩,٣٨٤,٠٧٨
٩٧,٠٤٥,٣٧٣	٩٧,٠٤٥,٣٧٣	-
٣١,٢٤٨,٤٩٤	٣١,٢٤٨,٤٩٤	-
٢,٧٣١,٣٤١	٢,٧٣١,٣٤١	-
(٢٣,٤٤٨,٢٦٩)	(٢٣,٤٤٨,٢٦٩)	-
(٢٠,١٥١,٦٦٦)	(٢٠,١٥١,٦٦٦)	-
(٢,٠٧٨,٠٦٦)	(٢,٠٧٨,٠٦٦)	-
(٣٠,٩٦٣,٧٥٥)	-	(٣٠,٩٦٣,٧٥٥)
١٣٣,٧٦٧,٥٣٠	٨٥,٣٤٧,٢٠٧	٤٨,٤٢٠,٣٢٣
(٦,٨٨٦,٧٠٧)	(٣,٦٨٣,٥٦٢)	(٣,٢٠٣,١٤٥)
(٢٥,٥٦٥,٤٤٥)	(١٢,٤٠٤,١٩٣)	(١٣,١٦١,٢٥٢)
(١٠٠,٠٠٠)	-	(١٠٠,٠٠٠)
(٢,٣١٤,٠٥٣)	(٨١٤,٠٥٣)	(١,٥٠٠,٠٠٠)
(٥١,٧٤١,٤٤٣)	(٤٧,٣٤٥,٣٧١)	(٤,٣٩٦,٠٧٢)
٤٧,١٥٩,٨٨١	٢١,١٠٠,٠٢٨	٢٦,٠٥٩,٨٥٤
٦٥,١٥١,٢٧١	-	٦٥,١٥١,٢٧١
٢٠,٥٣٢,٣٥٣	-	٢٠,٥٣٢,٣٥٣
٨,٧٥٦	-	٨,٧٥٦
(٤٩,٩٨٤,٨٧٧)	-	(٤٩,٩٨٤,٨٧٧)
٦,٠٥٩,٦٩٩	-	٦,٠٥٩,٦٩٩
٨٨,٩٢٧,٠٨٤	٢١,١٠٠,٠٢٨	٦٧,٨٢٧,٠٥٦
-	-	-
٨٨,٩٢٧,٠٨٤	٢١,١٠٠,٠٢٨	٦٧,٨٢٧,٠٥٦

الدخل الشامل الآخر للسنة

إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. القطاعات التشغيلية (تتمه)

٢٠٢١م		الدخل الشامل
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار
٦٤,٩٣٢,٥٣٠	-	٦٤,٩٣٢,٥٣٠
٩٢,٦٦٩,٨٣١	٩٢,٦٦٩,٨٣١	-
٢٠,٢٩٨,٠٨٤	٢٠,٢٩٨,٠٨٤	-
٢,١٦٣,٠٧١	٢,١٦٣,٠٧١	-
(١٧,٠٣٥,٣٤١)	(١٧,٠٣٥,٣٤١)	-
(١٢,١٩٥,١٥٢)	(١٢,١٩٥,١٥٢)	-
(٢,٥٥١,٣٤٣)	(٢,٥٥١,٣٤٣)	-
(٣٠,٩٦٣,٧٥٥)	-	(٣٠,٩٦٣,٧٥٥)
١١٧,٣١٧,٩٢٥	٨٣,٣٤٩,١٥٠	٣٣,٩٦٨,٧٧٥
(٨,٤٥٠,٥١٨)	(٦,٠٥٤,٠٦٣)	(٢,٣٩٦,٤٥٥)
(٢٢,٥٦١,٧٧٢)	(٩,٧١١,٣٤٣)	(١٢,٨٥٠,٤٢٩)
(١٠٠,٠٠٠)	-	(١٠٠,٠٠٠)
(٤٩,١٧٧,٥٨٠)	(٤١,٩٦٢,٨٨٠)	(٧,٢١٤,٧٠٠)
٣٧,٠٢٨,٠٥٤	٢٥,٦٢٠,٨٦٤	١١,٤٠٧,١٩١
٦٨,٤٣٣,٣١٤	-	٦٨,٤٣٣,٣١٤
١٨,٩٧٩,٩٨٨	-	١٨,٩٧٩,٩٨٨
(٢٧,٨٩١,١٩٢)	-	(٢٧,٨٩١,١٩٢)
٩٦,٥٥٠,١٦٥	٢٥,٦٢٠,٨٦٤	٧٠,٩٢٩,٣٠١
-	-	-
٩٦,٥٥٠,١٦٥	٢٥,٦٢٠,٨٦٤	٧٠,٩٢٩,٣٠١

الإيرادات من الإيجارات

إيرادات الغرف الفندقية

إيرادات الأغذية و المشروبات

إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى

تكاليف الغرف

تكاليف الأغذية و المشروبات

تكاليف تشغيل أخرى

إستهلاك الإستثمارات العقارية

مجمول الربح

مصاريف إدارة عقارات

أتعاب إدارة الصندوق

أتعاب الحفظ

مصروفات عمومية وإدارية

صافي الربح التشغيلي

توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

مكاسب محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

مصاريف التمويل

صافي دخل السنة

الدخل الشامل الأخر للسنة

إجمالي الدخل الشامل الأخر للسنة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. القطاعات التشغيلية (تتمه)

٢٠٢٢ م			
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	
٣٢,٤٨٠,١٨٢	١١,١٨٤,٦٥٩	٢١,٢٩٥,٥٢٣	الموجودات
٨٤,٢٦٥,٦٦١	٣٦,٧٤٠,٠٢٤	٤٧,٥٢٥,٦٣٧	النقدية و شبه النقدية
٨٠٦,٦١٥	٨٠٦,٦١٥	-	ذمم مدينة، صافي مخزون
٧٣,١١٣,٨٤٢	٧,١٤٧,٦٧٨	٦٥,٩٦٦,١٦٤	مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٤٦٩,٢٦١	٤٦٩,٢٦١	-	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧٩,٠٦١,٣٣٩	-	٧٩,٠٦١,٣٣٩	عقارات تحت التطوير
٨٨١,٩٢٢,٩٢٩	-	٨٨١,٩٢٢,٩٢٩	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٥	-	١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٥	استثمارات عقارية
٣,٠٧٤,٨٢٢,٥٢٤	٥٦,٣٤٨,٢٣٧	٣,٠١٨,٤٧٤,٢٨٧	إجمالي الموجودات

٢٠٢٢ م			
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	
١,٤٣٩,١٧٤,٤١٩	-	١,٤٣٩,١٧٤,٤١٩	المطلوبات
٢٧,٤٢٧,١١٤	٩,٨٨٢,٧٤٣	١٧,٥٤٤,٣٧١	تمويل اسلامي
٣١,٣٤٩,٥٢٨	-	٣١,٣٤٩,٥٢٨	ذمم دائنة
٤١,٥٤٨,٨٦٠	٢٤,٠١٠,٨٥٤	١٧,٥٣٨,٠٠٦	ايرادات إيجار غير مكتسبة
١,٠٠٢,٠٧٩	٥٢٣,٠٩٧	٤٧٨,٩٨٢	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٣,٠١٣,١٩٧	٣,٠١٣,١٩٧	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٥٤٣,٥١٥,١٩٧	٣٧,٤٢٩,٨٩١	١,٥٠٦,٠٨٥,٣٠٦	منافع نهاية الخدمة للموظفين
			إجمالي المطلوبات

٢٠٢١ م			
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	
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

٢٠٢١ م			
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	
١,٣٦٧,٣٢٦,٦٧٦	-	١,٣٦٧,٣٢٦,٦٧٦	المطلوبات
٩,٠٥٦,٥٢٢	٦,١٥٢,٥٧٣	٢,٩٠٣,٩٤٩	تمويل اسلامي
٢٩,٥١٢,٣٧١	-	٢٩,٥١٢,٣٧١	ذمم دائنة
٥٥,٧١٧,٤٥٤	١٧,٠٣٢,٤٨١	٣٨,٦٨٤,٩٧٣	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

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٦. التغييرات في شروط وأحكام الصناديق

لم يطرأ أي تغيير هام على أحكام وشروط الصندوق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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 ٢٠٢١ 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 ٢٠٢٢ م.

٣٠. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٦ مارس ٢٠٢٣ م (الموافق ٤ رمضان ١٤٤٤ هـ).