

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

الصفحات

٤-١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٦	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٧	قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
٨	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٣٩-٩	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة حاملي وحدات
صندوق الرياض ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/١)

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد لصندوق الرياض ريت ("الصندوق") وشركاته التابعة (يُشار إليها مجتمعة باسم "الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية الموحدة للصندوق والتي تشمل ما يلي:

- ◆ قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م،
- ◆ قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ◆ قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ◆ قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ◆ الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن السياسات المحاسبية ذات الأهمية ومعلومات تفسيرية أخرى.

أساس الرأي

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

الأمور الرئيسية للمراجعة

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

الخبير
هاتف ٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨ ص.ب ٤٦٣٦
فاكس ٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٤٩ الخبر ٣١٩٥٢

جدة
هاتف ٩٦٦ ١٢ ٤٥٢ ٣٣٣٣ ص.ب ١٤٥١
فاكس ٩٦٦ ١٢ ٤٥٢ ٢٨٩٤ جدة ٢١٤٥٤

الرياض
هاتف ٩٦٦ ١١ ٢٥٦ ٥٣٣٣ ص.ب ٦٩٤٥٨
فاكس ٩٦٦ ١١ ٢٥٦ ٥٤٤٤ الرياض ١١٥٥٧

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة حاملي وحدات
صندوق الرياض ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمه)

(٤/٢)

الأمر الرئيسية للمراجعة (تتمه)

الأمر الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسية للمراجعة
تقييم الاستثمارات العقارية	تقييم الاستثمارات العقارية
يتملك صندوق الرياض ريت محفظة من الاستثمارات العقارية التي تتكون من مبان تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	بالنسبة لانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:
يتم الاحتفاظ بالاستثمارات العقارية بهدف تحقيق نمو في رأس المال أو عوائد إيجارية، ويتم إدراجها بالتكلفة مطروحاً منها مجمع الإهلاك وأي خسائر انخفاض في القيمة التراكمية.	<ul style="list-style-type: none"> حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛ قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين، ومؤهلاتهم المهنية، وكفاءتهم وخبرتهم، وتأكدنا من أنهم معتمدون من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم؛ إشراك متخصص لنا في تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية التي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية؛ تقييم المبلغ القابل للاسترداد، أي أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة في الاستثمارات العقارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه، لقد حددنا أن المبلغ القابل للاسترداد للاستثمارات العقارية أعلى من القيمة الدفترية لها؛ و قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وفقاً لإيضاح رقم ٢٠ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛ و تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية الموحدة.
يتم إعادة تقييم الاستثمارات العقارية للتحقق من خسائر انخفاض القيمة كلما ظهرت مؤشرات أو تغييرات في الظروف قد تدل على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد.	
لتقييم الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمين عقاريين معتمدين مستقلين لإجراء تقييم معتمد للاستثمارات العقارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	
لقد اعتبرنا ذلك من أمور المراجعة الرئيسية حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكماً هاماً من قبل مدير الصندوق ويمكن أن يكون التأثير المحتمل لانخفاض القيمة إن وجد جوهرياً على القوائم المالية الموحدة.	
يرجى الرجوع إلى الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية ذات الأهمية في إيضاح رقم ٤ المتعلق بالانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، وإيضاح رقم ٣ الذي يحتوي على المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية المتعلقة بتقييم الاستثمارات العقارية والانخفاض في قيمة الأصول الغير مالية، وإيضاح رقم ١١ المتعلق بالاستثمارات العقارية.	



إلى السادة حاملي وحدات

صندوق الرياض ريت

الرياض، المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تممه)

(٤/٣)

المعلومات الأخرى

إن إدارة الصندوق هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع عنها، والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو مُحرفة بشكل جوهري بأية صورة أخرى.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل "وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً للأنظمة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط وأحكام 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، وإستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكتشف دائماً عن التحريف الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرياً إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

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

- ◆ تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية الموحدة، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن غش أو خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- ◆ الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- ◆ تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي قامت بها الإدارة.

الخبير

هاتف 966 13 893 3378 | ص ب 4636
فاكس 966 13 893 3349 | الخبر 31952

جدة

هاتف 966 12 652 3333 | ص ب 15651
فاكس 966 12 652 2894 | جدة 21454

الرياض

هاتف 966 11 206 5333 | ص ب 69659
فاكس 966 11 206 5444 | الرياض 11857



إلى السادة حاملي وحدات

صندوق الرياض ريت

الرياض، المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمه)

(٤/٤)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمه)

◆ استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.

◆ تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

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

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 عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة 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 بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون

احمد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ٢٦ رمضان ١٤٤٦ هـ.

الموافق: ٢٦ مارس ٢٠٢٥ م.

شركة بي كي اف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون

C. R. 1010385804

PKF Al Bassam
chartered accountants

الخبر

هاتف: 966 13 893 3378 ص.ب 4636
فاكس: 966 13 893 3349 الخبر 3952

جدة

هاتف: 966 12 652 5333 ص.ب 1561
فاكس: 966 12 652 2894 جدة 2454

الرياض

هاتف: 966 11 206 5333 ص.ب 69659
فاكس: 966 11 206 5444 الرياض 1857

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	إيضاحات	
الأصول			
٨٢,٩٣٧,١٤٩	١١٢,٢١٢,٠٢٦	٧	النقدية وما في حكمها
٧٢,٢٥١,٨٢٨	٥٢,٨١٤,٧٤٠	٨	ذمم مدينة، بالصافي مخزون
٨١٦,٨٥٧	٤٨٢,٥٢٤		
٣٧,٣٥٩,٠٥٥	٤٥,٢٣٩,٥٢٠	٩	مصروفات مدفوعة مقدما وذمم مدينة أخرى
٥٣,٣٢٠,٧٤٣	٦٩,٠٤٥,٤٣٨	١٠	عقارات تحت التطوير
٨٣١,٩١٤,١٧٢	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	١٦	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩	١,٧٨٩,٦٦٦,٤٦٥	١١	استثمارات عقارية
٣,٠٤٠,٨٧٩,٠٧٣	٢,٧٧٢,٨٧٧,٣٥٧		إجمالي الأصول
الالتزامات			
١,٤٣٤,٦٤٤,٢٩١	١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠	١٣	قروض اسلامية
٢٤,٧٩٧,٣٠٠	١٣,٨٨٣,٦٢٩		ذمم دائنة
٣٢,٩٧٦,٤٧٢	٢٨,٨٠٥,٧٢٣	١٤	ايرادات إيجار غير مكتسبة
٢٧,٩٦٤,٨٦١	٢٩,٠٧٤,٠٤٥	١٥	مصروفات مستحقة والتزامات أخرى
٤٩,٧٠٩,٩٥٢	٧٥,٠٧٢,٨٤١		أتعاب إدارة مستحقة
٣,٦٧٤,٢٣٤	٤,٠٤٧,١٦٥		منافع نهاية الخدمة للموظفين
١,٥٧٣,٧٦٧,١١٠	١,٥٤٤,٥٢٤,٦٠٣		إجمالي الالتزامات
١,٤٦٧,١١١,٩٦٣	١,٢٢٨,٣٥٢,٧٥٤		صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١		وحدات مصدره (بالعدد)
٨,٥٤	٧,١٥		صافي الأصول العائدة للوحدة بالقيمة الدفترية
١١,٠١	١٠,١٧	٢٠	صافي الأصول العائدة للوحدة بالقيمة العادلة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة الدخل الشامل الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	إيضاحات	
٢٥٧,٩٨٣,٢٧١	٢٦٤,٤٧١,٨٨١	١٧	إيرادات إيجار و تشغيل
(٥٩,٣٥٣,١٥٠)	(٦١,٦٧٩,١٥٧)	٢٥	تكلفة الإيرادات
(٣٣,٧٨٨,٨٧٤)	(٣٣,٦٠٣,٨٢٨)	١١	إستهلاك الإستثمارات العقارية
-	(١٧,٢٦٩,٢٤١)	١١	الخسارة المحققة من استثمارات عقارية
-	(٥٠,٢٣٩,٧٣٥)	١١	خسارة الانخفاض في القيمة في استثمارات عقارية
١٦٤,٨٤١,٢٤٧	١٠١,٦٧٩,٩٢٠		مجمل الربح
(٩,٤٨٢,٨٧٧)	(١١,٧٨٠,٨٩١)		مصارييف إدارة عقارات
(٢٩,٠٢١,٣٤٧)	(٢٧,١٠٢,٠٢١)	١٢	أتعاب إدارة الصندوق
(١٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)		أتعاب الحفظ
(٢,٧٤٣,١٣٢)	(٤,٤٥٦,٢٨٧)	٨	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٦٥,٧٢٠,٣٥٣)	(٦٣,٧٠٢,٣٧٩)	١٨	مصروفات عمومية وإدارية
٥٧,٧٧٣,٥٣٨	(٥,٤٦١,٦٥٨)		صافي (الخسارة) / الربح التشغيلي
٤٩,٥٤٤,٨٧١	٢٩,٤٦٠,٠٨٨		إيراد توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٠٣,٠١٥	-		أرباح محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(١٢٥,٣٠٧,٥٧٧)	١٦	خسائر غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٤,٥٣٩,٣٦٩	١٦,٥٤٥,١٢٢	١٣	صافي الربح من أدوات مالية مشتقة من خلال الربح والخسارة
(١٠٠,٩٥٩,٧٠٩)	(١٠٣,٢٧٦,٢٠٢)	١٣	تكلفة تمويل
٤٥٢,١٠٧	٧٦٥,١٤٢		إيرادات اخرى
٢١,٦٥٣,١٩١	(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)		(خسارة) / ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الأخر للسنة
٢١,٦٥٣,١٩١	(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)		إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	إيضاحات	
٢١,٦٥٣,١٩١	(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)		النقد من العمليات
-	١٢٥,٣٠٧,٥٧٧		صافي (الخسارة) / الدخل للسنة
٣٣,٧٨٨,٨٧٤	٣٣,٦٠٣,٨٢٨	١١	خسائر غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٥٠,٢٣٩,٧٣٥		إستهلاك الإستثمارات العقارية
٥٥,٤٤٢,٠٦٥	٢١,٨٧٦,٠٥٥		خسائر الانخفاض في القيمة للاستثمارات العقارية
			إجمالي النقد من العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	إيضاحات
١,٥٣١,٣٠٧,٣٢٥	١,٤٦٧,١١١,٩٦٣	صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
٢١,٦٥٣,١٩١	(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
(٨٥,٨٤٨,٥٥٣)	(٥١,٥٠٩,١٢٤)	٢١ توزيعات ارباح مدفوعة خلال السنة
١,٤٦٧,١١١,٩٦٣	١,٢٢٨,٣٢٧,٧٥٤	صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	إيضاحات
٢١,٦٥٣,١٩١	(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية: صافي (الخسارة) / الدخل للسنة
		تعديلات لتسوية صافي (الخسارة) / الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
٢,٧٤٣,١٣٢	٤,٤٥٦,٢٨٧	٨ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٣٠٣,٠١٥)	-	أرباح محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الريح أو الخسارة
٣٣,٧٨٨,٨٧٤	٣٣,٦٠٣,٨٢٨	١١ استهلاك الاستثمارات العقارية
-	١٧,٢٦٩,٢٤١	١١ خسائر محققة من بيع استثمارات عقارية
-	٥٠,٢٣٩,٧٣٥	١١ خسائر هبوط القيمة للاستثمارات العقارية
-	١٢٥,٣٠٧,٥٧٧	١٦ خسائر غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الريح أو الخسارة
(١٤,٥٣٩,٣٦٩)	(١٦,٥٤٥,١٢٢)	١٣ صافي الريح من الأدوات المالية المشتقة من خلال الريح والخسارة
١٠٠,٩٥٩,٧٠٩	١٠٣,٢٧٦,٢٠٢	١٣ تكلفة التمويل
		التغيرات في الأصول والالتزامات التشغيلية:
٩,٢٧٠,٧٠١	١٤,٩٨٠,٨٠١	ذمم مدينة
(١٠,٢٤١)	٣٣٤,٣٣٣	مخزون
٣٦,٢٢٤,٠٤٨	(٧,٨٨٠,٤٦٦)	مصروفات مدفوعة مقدما أرصدة مدينة أخرى
(٤٧,٦٢٤,٨٥٣)	(١٥,٧٢٤,٦٩٥)	عقارات تحت التطوير
(٢,٦٢٩,٨١٤)	(١٠,٩١٣,٦٧١)	ذمم دائنة
(١٤,٥٨٦,٠٧٩)	١,١٠٩,١٨٤	مصروفات مستحقة والتزامات أخرى
٤٩,٧٠٩,٩٥١	٢٥,٣٦٢,٨٨٩	أتعاب إدارة مستحقة
٦٦١,٠٣٧	٣٧٢,٩٣١	منافع نهاية الخدمة للموظفين
١,٦٢٦,٩٤٤	(٤,١٧٠,٧٤٩)	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١٧٦,٩٤٤,٢١٦	١٣٣,٨٠٣,٢٢١	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
	٧١,٥٠٠,٠٠٠	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
-		متحصلات من بيع استثمارات عقارية
٥٠,٣١١,٧٧٢	٣,١٨٩,٩٥١	١٦ متحصلات من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الريح أو الخسارة
٥٠,٣١١,٧٧٢	٧٤,٦٨٩,٩٥١	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
٢٩,٠٠٠,٠٠٠	-	١٣ المتحصلات من القروض اسلامية
(٣٩,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	المدفوع من القروض الاسلامية
(٨٠,٩٥٠,٤٦٨)	(٨٧,٧٠٩,١٧١)	١٣ مصاريف التمويل المدفوعة
(٨٥,٨٤٨,٥٥٣)	(٥١,٥٠٩,١٢٤)	٢١ توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
(١٧٦,٧٩٩,٠٢١)	(١٧٩,٢١٨,٢٩٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٥٠,٤٥٦,٩٦٧	٢٩,٢٧٤,٨٧٧	صافي التغير في النقدية وما في حكمها
٣٢,٤٨٠,١٨٢	٨٢,٩٣٧,١٤٩	النقدية وما في حكمها في بداية السنة
٨٢,٩٣٧,١٤٩	١١٢,٢١٢,٠٢٦	النقدية وما حكمها في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الرياض ريت (يُشار إليه "الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً 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 ٠٧٠٧٠-٣٧، وهي شركة تابعة ومملوكة بنسبة ١٠٠% لبنك الرياض. تبلغ الوحدات المشتركة في الصندوق ١٧١,٦٩٧,١٠١ ومدته تسعة وتسعون سنة قابلة للتمديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

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

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

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة معلومات مجموعة ريت والشركات التابعة لها مجتمعة (المجموعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

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

* جميع الشركات مملوكة باسم شركة الرياض للدخل العقاري "شركة ذات غرض خاص" أو من قبل الشركات المملوكة من قبل الشركة ذات الغرض الخاص. تحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات للملكية المنتفعة 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 ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١ م) والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣. أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

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

يتم عرض الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي الموحدة حسب ترتيب السيولة.

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣-٢ أسس القياس والعملية الوظيفية وعملة العرض

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

٣-٣ الأحكام والتقدير والإفتراسات المحاسبية ذات الأهمية

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

إن عدم التأكد من الإفتراسات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهرية للقيمة الدفترية للأصول والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في إفتراساته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. إن الحالات والإفتراسات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً قد تطرأ التغييرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغييرات تنعكس على الإفتراسات 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.

أساس التوحيد

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي جميع المنشآت التي تسيطر عليها المجموعة. بالرغم من أن الصندوق منشأة إستثمارية 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 تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ويتم إلغاء توحيدها من تاريخ توقف تلك السيطرة.

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣-٣ الأحكام والتقدير والإفتراضات المحاسبية الهامة (تتمه)

أساس التوحيد (تتمه)

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

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

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

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

الشركات التابعة

الحصة غير المسيطرة

يتم قياس الحصص غير المسيطرة مبدئياً بنسبة حصتها في صافي الأصول القابلة للتحديد للشركة المشتراة في تاريخ التجميع.

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

يتم عرض حصة الأرباح أو الخسائر وصافي الأصول التي لا تسيطر عليها المجموعة في حال وجودها بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الموحدة. في حال احتفاظ المجموعة بأي حصة في الشركة التابعة السابقة يتم قياس تلك الحصة بالقيمة العادلة في تاريخ فقدان السيطرة.

المعاملات المستبعدة عند التوحيد

يتم استبعاد المعاملات والأرصدة والأرباح أو الخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة (تتمه)

التقديرات

تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لأصول مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لأستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية للأصول ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

إنخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل أكثر تكراراً لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل.

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد لأصل أو لوحدة توليد النقد هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أو، إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة، أو الأسعار المقدرة للأصول المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للأصول المماثلة متاحة، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

الأعمار الانتاجية والمتبقية للإستثمارات العقارية

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

خسائر إنتمانية متوقعة

إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

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

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

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

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية

النقدية وما في حكمها

تتكون النقدية وما في حكمها من النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة من النقد في الحسابات الجارية لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي لثلاثة أشهر أو أقل (ان وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود. يتم قياس النقدية وما في حكمها بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي الموحدة.

الذمم المدينة

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

المخزون

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

عقارات تحت التطوير

يتم تصنيف العقارات المستحوذ عليها أو التي شيدت أو التي قيد الإنشاء والتطوير كعقارات تحت التطوير. تتضمن تكلفة العقارات التطويرية تكلفة الأرض والنقبات الأخرى ذات الصلة. ويعتبر هذا العقار قد اكتمل عند الانتهاء من جميع الأنشطة ذات الصلة، بما في ذلك البنية التحتية والمرافق للمشروع بأكمله، وتسليمها للاستخدام المقصود. تقوم إدارة الصندوق بمراجعة القيم الدفترية للعقارات التطويرية في تاريخ كل تقرير. تتم رسملة العمولات على تسهيلات التورق ذات العلاقة بالعقارات تحت التطوير حتى يكون العقار ذات العلاقة جاهز للاستخدام.

العملات الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار الصرف الفورية السائدة في تاريخ المعاملات. كما تحول أرصدة الأصول والالتزامات المالية المسجلة بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي في نهاية السنة بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.

فيما يتعلق بالبنود النقدية، فإن الربح أو الخسارة في العملة الأجنبية هو الفرق بين التكلفة المدفوعة بالعملة الوظيفية في بداية السنة المعدلة بسعر العائد الفعلي والمدفوعات خلال السنة، وبين التكلفة التي يتم استهلاكها بالعملة الأجنبية بعد ترجمتها بسعر الصرف في نهاية العام. أما البنود غير النقدية التي يتم قياسها من خلال التكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية فتترجم باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. تثبت أرباح أو خسائر صرف العملات الناتجة من عمليات التسوية والتحويل في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية (تتمه)

إستثمارات عقارية

الاستثمارات العقارية هي أصول غير متداولة محتفظ بها إما للحصول على دخل من الإيجارات أو رفع قيمة رأس المال أو كليهما، ولكن ليس بغرض بيعها خلال السياق الاعتيادي للأعمال، وهي تُستخدم في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. يتم قياس الاستثمارات العقارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

يتم إلغاء إثبات الاستثمارات العقارية عند بيعها أو عندما تكون مشغولة من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها

يتم إثبات أي ربح أو خسارة عند استبعاد الاستثمارات العقارية (التي تحتسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في الربح أو الخسارة. عندما يتم بيع الاستثمارات العقارية التي تم تصنيفها في السابق 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 للاستثمارات العقارية هي كما يلي:

العمر الإنتاجي

٥٠ سنة
١٥ سنة

المكونات

المباني
المعدات

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

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الأصول الأخرى أو مجموعة من الأصول. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق الحديثة، إن وجدت في الاعتبار. وإذا تعذر تحديد مثل هذه المعاملات حينئذ يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، الذي بموجبه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة التي تم إثباتها سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. وفي حالة وجود هذا المؤشر، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصول أو وحدات إنتاج النقد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة التي تم الاعتراف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. إن مبلغ العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات مبلغ العكس في قائمة الدخل الشامل.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية (تتمه)

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

تتم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة المبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده والذي يكون أعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة المستخدمة. عندما تنعكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً ، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للمبلغ القابل للاسترداد ، ولكن لا يجب أن تزيد القيمة الدفترية المتزايدة عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

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

الاعتراف بالإيرادات

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

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

يقوم الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء ويعترف بالإيراد على مدار الوقت إذا تحقق أحد المعايير التالية:

- يتلقى العميل المنافع الناتجة عن أداء الصندوق ويستهلكها في نفس الوقت الذي يقوم فيه الصندوق بالأداء؛ أو
- يؤدي أداء الصندوق إلى إنشاء أصل أو تحسينه يملكه العميل أثناء عملية الإنشاء أو التحسين؛ أو
- لا ينتج عن أداء الصندوق أصل ذو استخدام بديل للصندوق، ويكون للصندوق حق قانوني في الحصول على مقابل عن الأداء المُنجز حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية محددة يتم فيها الوفاء بالتزام الأداء. عند قيام الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء من خلال تقديم الخدمات المتفق عليها، يتم إنشاء أصل تعاقدية بناءً على المقابل المكتسب من الأداء. وفي الحالات التي يتجاوز فيها المبلغ المفوتر للعميل الإيراد المعترف به، ينشأ التزام تعاقدية، يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع الأخذ في الاعتبار شروط الدفع المحددة تعاقدياً.

كما يجب استيفاء معايير الاعتراف المحددة أدناه قبل الاعتراف بالإيراد.

إيرادات الإيجار من تأجير الاستثمارات العقارية

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية على الاستثمارات العقارية ، بالصافي بعد الخصم ، وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار على أساس القسط الثابت ، باستثناء الحالات التي يكون فيها الأساس البديل أكثر تمثيلاً لنمط المنافع التي يجب أن تكون مستمدة من الأصل المؤجر.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية (تتمه)

إيرادات تشغيل الفنادق

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

دخل توزيعات الأرباح

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

تكاليف التمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بجباية أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية ليصبح جاهز للاستخدام بالشكل المقصود أو البيع كجزء من تكلفة الأصل المعني. يتم تحميل جميع تكاليف التمويل الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها كما تشمل تكاليف التمويل الفوائد والتكاليف الأخرى التي يتكبدها الصندوق لتمويل الصندوق.

المصروفات

يتم إثبات المصروفات بما في ذلك مصروفات إدارة العقارات ورسوم إدارة الصندوق ورسوم الحفظ والرسوم الأخرى وفقاً لأساس الاستحقاق.

الزكاة

الزكاة هي التزام على حاملي الوحدات ولم ترد في هذه القوائم المالية الموحدة. إن مبلغ الزكاة الذي يتم تحميله في قائمة الدخل الشامل الموحدة يتعلق بالشركات التابعة. لم يتم الاعتراف باحتساب الزكاة للسنة في هذه القوائم المالية الموحدة لأن المبلغ غير جوهري.

صافي الأصول (حقوق الملكية) لكل وحدة

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

الوحدات المصدرة

لدى الصندوق وحدات مصدرة. عند تصفية الصندوق، تخول هذه الوحدات حاملها بصافي الأصول المتبقية. ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ولها شروط وظروف متطابقة. تمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة باسترداد الأموال نقداً بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي أصول الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

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

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

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية (تتمه)

توزيعات الأرباح

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

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي للذمم المدينة التجارية المُصدرة عند نشوئها. يتم الإثبات الأولي لجميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم يكن مستحقاً من عقود إيجار تشغيلي دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناؤه أو إصداره، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للذمم المدينة التجارية دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

الأصول المالية

تصنيف الأصول المالية

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

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

(أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للأصول المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين

(أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع أصول مالية؛ و
(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للأصول المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية (تتمه)

الأصول المالية (تتمه)

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشمل الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الأصول المالية المحفوظ بها للمتاجرة ، أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، أو الأصول المالية المطلوب قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم حيازتها لغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم أيضًا تصنيف الأدوات المالية المشتقة ، بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة الضمنية المنفصلة ، على أنها محتفظ بها للمتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. يتم تصنيف الأصول المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، بغض النظر عن نموذج الأعمال. بصرف النظر عن معايير أدوات الدين التي سيتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، كما هو موضح أعلاه ، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

يتم إدراج الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع إثبات صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق

تتطبق السياسة المحاسبية التالية على القياس اللاحق للأصول المالية:

تقاس هذه الأصول لاحقًا بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.
تقاس هذه الأصول لاحقًا بالتكلفة المستنفذة باستعمال طريقة الفائدة الفعلية. تنخفض القيمة المستنفذة بخسائر إنخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية والإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة من إلغاء إثبات الاستثمار في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من
خلال الربح أو الخسارة

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

إعادة التصنيف

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

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

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

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

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية (تتمه)

الانخفاض في قيمة الأصول المالية

إن إثبات الخسائر الائتمانية لم يعد يعتمد على تحديد المجموعة لحدث الخسارة الائتمانية لأول مرة. وبدلاً من ذلك، تأخذ المجموعة بالاعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم المخاطر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث السابقة والتنبؤات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل:

- الأصول المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة؛

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

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

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

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

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

النموذج وإطار العمل

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

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية (تتمه)

الأصول المالية (تتمه)

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

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

وبعد أن يتم تعديل المدخلات لنماذج الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل نموذج وعندئذ يتم احتساب المتوسط المرجح لاحتمالية التعثر في السداد الذي يستند إلى احتمالية النماذج. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية النماذج.

تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقييم أصوله المالية استناداً إلى خصائص المخاطر الائتمانية باستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العميل، وتصنيف العميل وغير ذلك. وتعكس التقسيمات المختلفة فروقات في أحداث احتمالية التعثر في السداد وفي معدلات الاسترداد في حدث "التعثر في السداد".

تعريف التعثر في السداد

- في السياق السابق، تعتبر المجموعة أن التعثر في السداد يحدث عندما:
- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للمجموعة بالكامل دون قيام المجموعة باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إن وجدت)؛ أو
 - عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للمجموعة. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة نموذج التعثر في السداد للمجموعة، فإن ذلك يحض افتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم شطب الذمم المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحقق كافة الضمانات أو تم تحويلها إلى المجموعة. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الإنخفاض في القيمة المقدر في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الإنخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. تقوم المجموعة بإثبات مخصص محدد مقابل الذمم المدينة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للأصول المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما تقرر المجموعة أن المدين ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

الالتزامات المالية

يتم الإثبات الأولى لجميع الالتزامات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصصاً منها تكاليف المعاملات المباشرة. تشتمل الالتزامات المالية الخاصة بالمجموعة بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية والأخرى والطرف ذو العلاقة والقروض بعد الإثبات الأولى، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

التوقف عن الإثبات

تتوقف المجموعة عن إثبات الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انتهائها.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية (تتمه)

عمليات تعديل الأصول المالية والالتزامات المالية

الأصول المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، تجري المجموعة تقييماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصول المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الأصول المالية الأصلية وإثبات أصول مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للأصول المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الأصول المالية. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

الالتزامات المالية

تتوقف المجموعة عن إثبات الالتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للالتزامات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات التزامات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للالتزامات المالية التي يتم تمييزها والالتزامات المالية الجديدة بالشروط المعدلة يتم إثباته في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الأصول المالية والالتزامات المالية ويُعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الأصول وتسوية الالتزامات في آن واحد.

يتم عرض الأصول غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع بصورة منفصلة وتقاس بقيمتها الدفترية قبل تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يتم الاستمرار في قياس بعض الأصول المحتفظ بها بغرض البيع وفقاً للسياسة المحاسبية الملائمة للمجموعة لهذه الأصول. وبمجرد تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع، لا تخضع الأصول للاستهلاك أو الإطفاء.

تم عرض أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع عملية غير مستمرة أو إعادة قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، كجزء من البند الرئيسي الواحد والربح أو الخسارة من العمليات غير المستمرة.

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

يستخدم الصندوق الأدوات المالية المشتقة، مثل مقايضات أسعار الفائدة، للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة. يتم إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة تدرج المشتقات كأصول مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكالالتزامات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

تصنف مقايضات أسعار الفائدة كتحوطات للتدفقات النقدية. يتم إثبات الجزء الفعال من الربح أو الخسارة على أداة التحوط في الدخل الشامل الأخر ضمن احتياطي تحوط مخاطر التدفقات النقدية، في حين يتم الاعتراف بأي جزء غير فعال مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة. يتم تعديل احتياطي تحوط التدفقات النقدية إلى أقل قيمة بين الربح أو الخسارة المتركمة على أداة التحوط والتغير المتراكم في القيمة العادلة للبند المتحوط له.

٥. المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والتي تدخل حيز النفاذ في عام ٢٠٢٤ م

التعديلات التالية على المعايير ذات الصلة بالصندوق دخلت حيز النفاذ للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ م (ما لم يُذكر خلاف ذلك). وقد اعتمد الصندوق هذه المعايير و/أو التعديلات، إلا أنه لم يكن لها أثر جوهري على القوائم المالية.

التعديلات على المعايير	الوصف	تدخل حيز النفاذ من السنوات التي تبدأ في أو بعد تاريخ	ملخص التعديلات
معيار المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٤ م	أوضح التعديل • ما المقصود بالحق في تأجيل التسوية، • أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، • وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل الخاص بها، • وذلك فقط إذا كان مشتق ضمناً في التزام قابل للتحويل وهو في حد ذاته أداة حقوق ملكية، فإنه لن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفه.
معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦	عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستئجار	١ يناير ٢٠٢٤ م	تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية قيام المنشأة بمحاسبة البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستئجار حيث تكون بعض أو كل دفعات الإيجار عبارة عن دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو سعر.
معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧	ترتيبات تمويل الموردين	١ يناير ٢٠٢٤ م	تتطلب هذه التعديلات إضافة متطلبات إفصاح لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين، و"إشارات توجيهية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، تطلب من الكيانات تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين.

٥. المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمه)

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم تدخل حيز النفاذ بعد

لم تقم الشركة بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعايير المعدلة التالية الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد:

مُلخص التعديلات	تدخل حيز النفاذ من السنوات التي تبدأ في أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير
تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك. تحتوي التعديلات على إفصاحات جديدة لمساعدة مستخدمي القوائم المالية في تقييم أثر استخدام سعر الصرف المقدر.	١ يناير ٢٠٢٥ م	صعوبة التحويل	معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١
توضح متطلبات توقيت الإقرار ببعض الأصول والالتزامات المالية وإلغاء الإقرار بها في تاريخ التسوية، مع إستثناء عمليات الشراء والبيع لبعض الأصول والالتزامات المالية التي تستوفي شروط الإستثناء الجديد، يسمح الإستثناء الجديد بإلغاء الإقرار ببعض الالتزامات المالية التي يتم تسويتها عبر أنظمة الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية. كما تقدم هذه التعديلات إرشادات لتقييم خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية، والتي تنطبق على جميع التدفقات النقدية المحتملة، بما في ذلك تلك الناتجة عن الأهداف المرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة. بالإضافة إلى أن هذه التحديثات سوف تتطلب إفصاحات جديدة وتحديثات أخرى.	١ يناير ٢٠٢٦ م	تصنيف وقياس الأدوات المالية	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧
يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ بدلا من معيار المحاسبة الدولي رقم ١، الذي يحدد متطلبات العرض والإفصاح الأساسية للقوائم المالية. تشمل التغييرات، التي تؤثر في الغالب على قائمة الدخل، المتطلبات الخاصة بتصنيف الإيرادات والمصروفات إلى ثلاث فئات جديدة – التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية – وعرض المجموعات الفرعية للربح أو الخسارة التشغيلية والربح أو الخسارة قبل التمويل والضرائب. علاوة على ذلك، يتم عرض المصروفات التشغيلية مباشرة على وجه قائمة الدخل – مصنفة إما حسب الطبيعة (مثل تعويضات الموظفين)، أو حسب الوظيفة (مثل تكلفة المبيعات)، أو باستخدام عرض مختلط. تتطلب المصروفات المعروضة حسب الوظيفة إفصاحات أكثر تفصيلاً حول طبيعتها. يوفر معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ أيضاً إرشادات لتجميع وتفصيل المعلومات في القوائم المالية، ويقدم متطلبات إفصاح جديدة لقياسات الأداء المحددة من قبل الإدارة، ويلغي خيارات التصنيف للفوائد والأرباح في قائمة التدفقات النقدية.	١ يناير ٢٠٢٧ م	العرض والإفصاح في القوائم المالية	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨
يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ بتقديم إفصاحات مخفضة للشركات التابعة المؤهلة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي. تكون الشركة التابعة مؤهلة عندما تقوم الشركة الأم النهائية بإعداد قوائم مالية معدة للاستخدام العام وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.	١ يناير ٢٠٢٧ م	المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩

تتوقع الإدارة أنه سيتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للصندوق عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لاعتماد هذه التفسيرات والتعديلات أي أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولى.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦. أتعاب الإدارة، المصروفات الأخرى ورسوم المعاملات

أتعاب الإدارة، المصروفات الأخرى

على أساس نصف سنوي، يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١,٢% سنويا من إجمالي القيمة العادلة لأصول الصندوق كما يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أي مصروفات أخرى منكوبة نيابة عن الصندوق كأتعاب المراجعة والأتعاب القانونية، تعويضات مجلس الإدارة والأتعاب الأخرى المماثلة.

٧. النقدية وما في حكمها

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	إيضاح	
١٨١,٠٠٠	١٥٦,٠٠٠		النقد في الصندوق
٦٠,١٩٥,٢٤٩	٦٠,٠٦١,٣٧٢	١,٧	حساب استثماري
٢٢,٥٦٠,٩٠٠	٥١,٩٩٤,٦٥٤	٢,٧	النقد في البنوك
٨٢,٩٣٧,١٤٩	١١٢,٢١٢,٠٢٦		

١-٧ الحساب الاستثماري محتفظ به لدى الرياض المالية، طرف ذو علاقة (إيضاح ١٢). 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

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٨٧,١٦١,٩٤٢	٦٤,١٨٧,٦٩٣	ذمم مدينة
(١٤,٩١٠,١١٤)	(١١,٣٧٢,٩٥٣)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٧٢,٢٥١,٨٢٨	٥٢,٨١٤,٧٤٠	

فيما يلي ملخص حركة مخصص الائتمان أو الخسارة المتوقعة:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
(١٢,١٦٦,٩٨٢)	(١٤,٩١٠,١١٤)	١ يناير
(٢,٧٤٣,١٣٢)	(٤,٤٥٦,٢٨٧)	المحمل خلال السنة
-	٧,٩٩٣,٤٤٨	تم شطبه خلال السنة
-	٣,٣٥٤,٩٢٩	المسترد خلال السنة
(١٤,٩١٠,١١٤)	(١١,٣٧٢,٩٥٣)	٣١ ديسمبر

٩. مصروفات مدفوعة مقدماً وأصول أخرى

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
١٥,٣٧٤,٦٦١	٨,٦٣٥,٦٧٠	توزيعات أرباح مستحقة
٧,٤٤٢,٣٩٤	٢٠,٢٤١,٧١٦	دفعات مقدمة لمقاولين من الباطن
٤,١٦٠,٧٢٣	٥,٧٨٨,٤٧٢	ضريبة القيمة المضافة
٤,٨٠٦,٣٣٥	٣,٠٧٤,٧٥٥	مصروفات مدفوعة مقدماً
١,٠٠٠,٥٠٠	٣,٧٣٦,٨٨٧	إطفاء تكلفة القرض
٤,٥٧٤,٤٤٢	٣,٧٦٢,٠٢٠	أخرى
٣٧,٣٥٩,٠٥٥	٤٥,٢٣٩,٥٢٠	

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠. عقارات تحت التطوير

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٧٩,٠٦١,٣٣٩	٥٣,٣٢٠,٧٤٣	الرصيد في بداية السنة
٤٧,٦٢٤,٨٥٢	١٥,٧٢٤,٦٩٥	تكلفة التطوير المحملة خلال السنة
(٧٣,٣٦٥,٤٤٨)	-	المحول إلى الإستثمارات العقارية
٥٣,٣٢٠,٧٤٣	٦٩,٠٤٥,٤٣٨	الرصيد في نهاية السنة

تتكون العقارات تحت التطوير من أبراج الفرسان والتي تقع في طريق الملك فهد بين برج المملكة و برج الفيصلية في مدينة الرياض، ومن المتوقع اكتمال البناء بحلول يوليو ٢٠٢٥ م.

١١. الإستثمارات العقارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

المجموع	المعدات	المباني	الأرض	التكلفة
٢,١٣١,٦٥٢,١٧٥	١٧٤,٩٧٠,١٤١	١,١٢٦,٨٨٠,٨٠٨	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	الرصيد في بداية السنة
(٩٧,٥٤٥,٣٣٠)	(٢,٠٥٦,٧٥٠)	(٣٥,٨٤٧,٠٨٠)	(٥٩,٦٤١,٥٠٠)	الاستبعادات خلال السنة
٢,٠٣٤,١٠٦,٨٤٥	١٧٢,٩١٣,٣٩١	١,٠٩١,٠٣٣,٧٢٨	٧٧٠,١٥٩,٧٢٦	الرصيد في نهاية السنة
(١٦٩,٣٧٢,٩٠٦)	(٤٩,٢٨٨,٤٨٧)	(١٢٠,٠٨٤,٤١٩)	-	الإستهلاك المتراكم:
(٣٣,٦٠٣,٨٢٨)	(١١,٥٧٣,٩٤٩)	(٢٢,٠٢٩,٨٧٩)	-	الرصيد في بداية السنة
٨,٧٧٦,٠٨٩	١,٣١٢,٧٦٦	٧,٤٦٣,٣٢٣	-	المحمل خلال السنة
(١٩٤,٢٠٠,٦٤٥)	(٥٩,٥٤٩,٦٧٠)	(١٣٤,٦٥٠,٩٧٥)	-	الاستبعادات خلال السنة
-	-	-	-	الرصيد في نهاية السنة
(٥٠,٢٣٩,٧٣٥)	-	(١٨,٩٨٦,٤٨١)	(٣١,٢٥٣,٢٥٤)	الانخفاض المتراكم في القيمة:
(٥٠,٢٣٩,٧٣٥)	-	(١٨,٩٨٦,٤٨١)	(٣١,٢٥٣,٢٥٤)	الرصيد في بداية السنة
١,٧٨٩,٦٦٦,٤٦٥	١١٣,٣٦٣,٧٢١	٩٣٧,٣٩٦,٢٧٢	٧٣٨,٩٠٦,٤٧٢	المحمل خلال السنة
				الرصيد في نهاية السنة

القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

المجموع	المعدات	المباني	الأرض	التكلفة
٢,٠٥٨,٢٨٦,٧٢٧	١٤٥,٨٧٤,٢١٧	١,٠٨٢,٦١١,٢٨٤	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	الرصيد في بداية السنة
٧٣,٣٦٥,٤٤٨	٢٩,٠٩٥,٩٢٤	٤٤,٢٦٩,٥٢٤	-	المحول من عقارات تحت التطوير
٢,١٣١,٦٥٢,١٧٥	١٧٤,٩٧٠,١٤١	١,١٢٦,٨٨٠,٨٠٨	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	الرصيد في نهاية السنة
(١٣٥,٥٨٤,٠٣٢)	(٣٧,٦٨٤,٨٢٩)	(٩٧,٨٩٩,٢٠٣)	-	الإستهلاك المتراكم:
(٣٣,٧٨٨,٨٧٤)	(١١,٦٠٣,٦٥٨)	(٢٢,١٨٥,٢١٦)	-	الرصيد في بداية السنة
(١٦٩,٣٧٢,٩٠٦)	(٤٩,٢٨٨,٤٨٧)	(١٢٠,٠٨٤,٤١٩)	-	المحمل خلال السنة
١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩	١٢٥,٦٨١,٦٥٤	١,٠٠٦,٧٩٦,٣٨٩	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	الرصيد في نهاية السنة

القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١١. الاستثمارات العقارية (تتمه)

تتمثل الاستثمارات العقارية في ١٢ عقار (٢٠٢٣ م: ١٣ عقارًا) 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) 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.
- (٥) ريزدنس: تمثل مباني تجارية وفلل ضيافة تتألف من صالات عرض وأجنحة مكتبية تقع داخل حي حطين. يقع العقار في مدينة الرياض.
- (٦) فيفيندا: تمثل فلل فندقية بنيت حديثًا تقع على شارع موسى بن نصير في حي المعذر الشمالي، بين طريق التخصصي و طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول. يقع العقار في مدينة الرياض.
- (٧) الجامعة السعودية الإلكترونية: تمثل جامعة تقع في حي الربيع ويقع العقار بمدينة الرياض.
- (٨) مركز أمنية: يمثل عقار تجاري يقع على طريق الملك سعود الفيصل، جدة.
- (٩) برج رافال: يمثل عقار متعدد الاستخدامات يقع في طريق الملك فهد، ويقع العقار بمدينة الرياض.
- (١٠) برج العليا: عقار تجاري يقع في شارع العليا، الرياض.
- (١١) أسكوت كورنيش الخبر: يمثل فندق يقع على طريق الأمير تركي. يقع العقار في الخبر.
- (١٢) مبنى الراند: تم تأجيله لمدة ثلاث سنوات لهيئة السياحة السعودية، ويقع في حي الراند على طريق الملك عبدالله بالرياض.
- (١٣) أسكوت التحلية: لم يكن هناك أي إيراد من العقار خلال السنة المنتهية في ٢٠٢٤ م (٢٠٢٣ م) بسبب نزاع قانوني مستمر مع المستأجر الوحيد للعقار. ومع ذلك، تم توقيع اتفاقية إيجار جديدة في عام ٢٠٢٥ م، والتي ستدخل حيز النفاذ في فبراير ٢٠٢٦ م.

١١-١ يستهلك الصندوق المباني والمعدات على مدى ٥٠ و ١٥ سنة على التوالي. يحمل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك وهي التكلفة ناقصة القيمة المتبقية.

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

١١-٣ يقوم مدير الصندوق بمراجعة استثماراته العقارية للتحقق من أي انخفاض في القيمة. يتم أخذ خسارة الانخفاض في القيمة في الاعتبار بالمبلغ الذي تزيد قيمته الدفترية عن المبلغ القابل للاسترداد في الاستثمارات العقارية، والذي يمثل أعلى قيمة للقيمة العادلة للأصول ناقصة تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ووفقاً لتقارير التقييم الدوري المقدمة من المقيمين المستقلين للصندوق، كان هناك انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، على أربعة عقارات، وبلغت خسارة الانخفاض في القيمة ٥٠,٢٣٩,٧٣٥ ريال سعودي، والتي تم تسجيلها كخسارة انخفاض في القيمة خلال السنة.

١١-٤ في ١٠ أكتوبر ٢٠٢٤ م، أكمل الصندوق عملية بيع برج الشاطئ الواقع في الدمام. تم تنفيذ هذه الصفقة وفقاً لاتفاقية البيع والشراء. بلغت القيمة الدفترية للعقار عند البيع ٨٨,٧٦٩,٢٤١ ريال سعودي، في حين بلغت عائدات البيع ٧١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مما أسفر عن خسارة معترف بها من عملية البيع قدرها ١٧,٢٦٩,٢٤١ ريال سعودي.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشمل الأطراف ذات علاقة بالصندوق الرياض المالية (مدير الصندوق) وبنك الرياض (المساهم في الرياض المالية) ومشغل الفنادق.

المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة التي أبرمها الصندوق خلال السنة والأرصدة الناتجة عن هذه المعاملات هي كما يلي:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	مبلغ المعاملة		الرصيد الختامي	
		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
مستحق من أطراف ذات علاقة					
بنك الرياض	حساب جاري	-	-	٢٤,٥٠٠,٧٤٢	٤,٥٠٣,٦٤٩
	حساب استثماري	-	-	٦٠,٠٦١,٣٧٢	٦٠,١٩٥,٢٤٩
الرياض المالية	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	٦٠,٥٤٠,٢٥٩	٦١,٨٣٨,٨٧٥
مستحق إلى أطراف ذات علاقة					
الرياض المالية	أتعاب إدارة الصندوق	(٢٧,١٠٢,٠٢١)	(٢٩,٠٢١,٣٤٧)	(٧٥,٠٧٢,٨٤١)	(٤٩,٧٠٩,٩٥٢)
بنك الرياض	قروض إسلامية	(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٩,٠٠٠,٠٠٠)	(١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠)	(١,٤٣٤,٦٤٤,٢٩١)
	تكاليف التمويل	(١٠٣,٢٧٦,٢٠٢)	(١٠٠,٩٥٩,٧٠٩)	(٢٠,٩٨٠,٢٣٦)	(٢١,٩٥٨,٣٢٧)
	صافي ربح الأدوات المالية المشتقة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.	١٦,٥٤٥,١٢٢	١٤,٥٣٩,٣٦٩	-	-
	عمولات مصرفية	(٦٢٤,٤٢٥)	(٧٨١,٢٩٥)	-	-
كسب المالية	أتعاب الحفظ	(١٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)	-	-

١٣. قروض إسلامية

حصل الصندوق على تسهيلات التورق من بنك الرياض من خلال شركة الرياض المالية وتستحق خلال ٢٠٢٤ م. كما حصل الصندوق على تسهيلات تمويل إسلامي (متوافقة مع الشريعة الإسلامية) من خلال شركة الرياض للدخل العقاري مع استحقاق خلال عامي ٢٠٢٤ م و٢٠٢٥ م.

تسهيلات التمويل الإسلامي من بنك الرياض مرهونة مقابل العقارات التالية بمبلغ إجمالي قدره ٢,٣٧٦,٥٨٤,٨٨٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٢,٤٣٩,٧٨٤,٥٠٠ ريال سعودي): مركز أمنية، برج أسكوت التحلية، الجامعة السعودية الإلكترونية، مركز الازدهار، برج العليا، أبراج الشاطئ، فندق أسكوت كورنيش الخبر، مجمع ريزدنس، قلل فيفيندا، أبراج الفرسان، مبنى الرائد، ومركز التميز.

كان الصندوق ملتزماً بضمانات القروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، ولا توجد أي مؤشرات على وجود صعوبات في الامتثال لتلك الضمانات.

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
١,٤١٢,٦٨٥,٩٦٤	١,٣٧٢,٦٨٥,٩٦٤	القروض الإسلامية
٢١,٩٥٨,٣٢٧	٢٠,٩٨٠,٢٣٦	تكاليف تمويل مستحقة
١,٤٣٤,٦٤٤,٢٩١	١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠	

فيما يلي تفاصيل تراكم تكلفة التمويل المستحقة:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
١٦,٤٨٨,٤٥٥	٢١,٩٥٨,٣٢٧	الرصيد الافتتاحي
١٠٠,٩٥٩,٧٠٩	١٠٣,٢٧٦,٢٠٢	المحمل خلال السنة
(١٤,٥٣٩,٣٦٩)	(١٦,٥٤٥,١٢٢)	صافي ربح الأدوات المالية المشتقة مقابل التغير في معدل الفائدة
(٨٠,٩٥٠,٤٦٨)	(٨٧,٧٠٩,١٧١)	المدفوع خلال السنة
٢١,٩٥٨,٣٢٧	٢٠,٩٨٠,٢٣٦	

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٤. إيرادات إيجار غير مكتسبة

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٣١,٣٤٩,٥٢٨	٣٢,٩٧٦,٤٧٢	الرصيد الإفتتاحي
٨٣,١٨٧,٧١٢	٥٨,٨٨٤,٠٧٩	إيرادات إيجار مستلمة خلال السنة
(٨١,٥٦٠,٧٦٨)	(٦٣,٠٥٤,٨٢٨)	إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة
٣٢,٩٧٦,٤٧٢	٢٨,٨٠٥,٧٢٣	

١٥. مصروفات مستحقة والتزامات أخرى

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٩,٧٩٦,١٩٢	١٠,٤٥١,٥٢٠	مصروفات مستحقة
٥,٩٨٤,٣٢٠	٢,٨٦٧,٥٧٦	ودائع مقدمة
٢,٣٩٩,٠٨٨	١,٩٨٣,٠٢١	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
٧,٥٧٧,١٥٨	١١,٤٩٨,٧٦١	احتياطي إحلال وتجديد
٢,٢٠٨,١٠٣	٢,٢٧٣,١٦٧	أخرى
٢٧,٩٦٤,٨٦١	٢٩,٠٧٤,٠٤٥	

١٦. استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٧٧٠,٠٧٥,٢٩٧	٦٤٢,٨٧٦,٣٨٥	استثمارات في حقوق الملكية - غير مدرجة (٢,١٦)
٦١,٨٣٨,٨٧٥	٦٠,٥٤٠,٢٥٩	استثمارات في صناديق - مدارة من قبل الرياض المالية (٣,١٦)
٨٣١,٩١٤,١٧٢	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	

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

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٨٨١,٩٢٢,٩٢٩	٨٣١,٩١٤,١٧٢	في بداية السنة
(٥٠,٣١١,٧٧٢)	(٣,١٨٩,٩٥١)	الاستبعادات خلال السنة
٣٠٣,٠١٥	-	ربح محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(١٢٥,٣٠٧,٥٧٧)	خسارة غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨٣١,٩١٤,١٧٢	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	في نهاية السنة

٢,١٦ تمثل هذه الاستثمارات أدوات حقوق ملكية خارج المملكة العربية السعودية.
٣,١٦ هذا يمثل استثماراً في صندوق الرياض للدخل العقاري (صندوق عقاري خاص مغلق).

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٧. إيرادات إيجار وتشغيل

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٨١,٥٦٠,٧٦٩	٦٣,٠٥٤,٨٢٨	إيرادات إيجارات من استثمارات عقارية
١٧٦,٤٢٢,٥٠٢	٢٠١,٤١٧,٠٥٣	إيرادات من تشغيل الفنادق*
٢٥٧,٩٨٣,٢٧١	٢٦٤,٤٧١,٨٨١	

*توقيت الاعتراف بالإيراد

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
١٧٦,٤٢٢,٥٠٢	٢٠١,٤١٧,٠٥٣	في نقطة زمنية
٨١,٥٦٠,٧٦٩	٦٣,٠٥٤,٨٢٨	على أساس زمني مناسب
٢٥٧,٩٨٣,٢٧١	٢٦٤,٤٧١,٨٨١	

١٨. مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	إيضاحات
٢٢,١٧٩,٨٧٦	٢٧,٠١١,١٦١	تكاليف خاصة بموظفي الفندق
٧,٧٧٥,٩٩٨	٥,٨١٠,٣٣٨	صيانة وإصلاح
٦,٢٢٨,٥٥٥	٦,٥١١,٨٦٨	خدمات
١٢,٧٦٦,٧٩٨	١٠,٨٤٧,٨٦٧	مصاريف تسويقية
٧٨١,٢٩٥	٦٢٤,٤٢٥	عمولات بنكية
٥,٦١٢,٤٧٥	٣,٠٣٨,٦٨٣	اتعاب قانونية ومهنية
٥٧,٠٦٥	٣٦,١١٠	صيانة البرامج والأجهزة
٥,٠٨٥,٠٢٤	٥,٨٨٦,٠٢٩	رسوم احتياطي احلال وتجديد
٥,٢٣٣,٢٦٧	٣,٩٣٥,٨٩٨	أخرى
٦٥,٧٢٠,٣٥٣	٦٣,٧٠٢,٣٧٩	

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

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

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية وما في حكمها والذمم المدينة والالتزامات الأخرى والقروض الإسلامية والذمم الدائنة. يتم الإفصاح عن طرق التعرف المعينة المعتمدة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الأصول والالتزامات المالية وصافي المبالغ المدرجة في القوائم المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وبنوي 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 ٢٠٢٤ م
(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.

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

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

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

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

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	إيضاح	
٨٢,٧٥٦,١٤٩	١١٢,٠٥٦,٠٢٦	٧	النقدية وما حكمها
٧٢,٢٥١,٨٢٨	٥٨,٨٧٩,٨١٧	٨	ذمم مدينة
١٥,٣٧٤,٦٦١	٨,٦٣٥,٦٧٠		توزيعات أرباح مستحقة

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

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٣٥,٥٨٦,٤٩٢	١٩,٨١٥,٧٦٤	أقل من ٣٠ يوم
١,٥١٤,٢٧٤	١,٣٤٦,٣٨٥	بين ٣١ إلى ١٢٠ يوم
٥٠,٠٦١,١٧٦	٤٣,٠٢٥,٥٤٤	أكثر من ١٢٠ يوم
(١٤,٩١٠,١١٤)	(١١,٣٧٢,٩٥٣)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٧٢,٢٥١,٨٢٨	٥٢,٨١٤,٧٤٠	

مخاطر السيولة

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	أقل من سنة	أكثر من سنة	الإجمالي
٢٩,٠٧٤,٠٤٥	-	-	٢٩,٠٧٤,٠٤٥
٧٥,٠٧٢,٨٤١	-	-	٧٥,٠٧٢,٨٤١
٢٠,٩٨٠,٢٣٦	-	-	٢٠,٩٨٠,٢٣٦
-	١,٣٧٢,٦٨٥,٩٦٤	١,٣٧٢,٦٨٥,٩٦٤	١,٣٧٢,٦٨٥,٩٦٤
١٢٥,١٢٧,١٢٢	١,٣٧٢,٦٨٥,٩٦٤	١,٣٧٢,٦٨٥,٩٦٤	١,٤٩٧,٨١٣,٠٨٦

مصروفات مستحقة والتزامات أخرى
أتعاب إدارة مستحقة
عموله مستحقة
قروض اسلامية
إجمالي الالتزامات

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمه)

مخاطر السيولة (تتمه)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	أقل من سنة	أكثر من سنة	الإجمالي
مصروفات مستحقة والتزامات أخرى	٢٧,٩٦٤,٨٦١	-	٢٧,٩٦٤,٨٦١
أتعاب إدارة مستحقة	٤٩,٧٠٩,٩٥٢		٤٩,٧٠٩,٩٥٢
عموله مستحقة	٢١,٩٥٨,٣٢٧		٢١,٩٥٨,٣٢٧
قروض اسلامية	١,٤١٢,٦٨٥,٩٦٤	١,٤١٢,٦٨٥,٩٦٤	١,٤١٢,٦٨٥,٩٦٤
إجمالي الالتزامات	٩٩,٦٣٣,١٤٠	١,٤١٢,٦٨٥,٩٦٤	١,٥١٢,٣١٩,١٠٤

المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخليًا أو خارجيًا لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

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

التركيز الجغرافي

جميع الأصول والالتزامات موزعة في المملكة العربية السعودية باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في حقوق ملكية غير مدرجة والتي تقع في أمريكا الشمالية وبلجيكا والمملكة العربية السعودية.

مخاطر معدل الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي للصندوق والتدفقات النقدية. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من القروض والودائع قصيرة الأجل، والتي تكون بسعر فائدة ثابت ولا تخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم.

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

٢٠٢٤ م

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

مقايضات أسعار الفائدة
حساسية التدفق النقدي

٢٠٢٣ م

قائمة حقوق المالكين		قائمة الدخل	
انخفاض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	انخفاض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة
(١٤,١٢٦,٨٥٩)	١٤,١٢٦,٨٥٩	١٤,١٢٦,٨٥٩	(١٤,١٢٦,٨٥٩)

مقايضات أسعار الفائدة
حساسية التدفق النقدي

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

وفقاً للائحة الصناديق العقارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الأصول على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق يتم إدراج العقارات تحت التطوير والاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الاستهلاك المتراكم والإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير من قبل مقيمين معينين للـ ١٢ عقار هما شركة أبعاد وفالي وهما مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم". كما في ٣١ ديسمبر كان تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير على النحو التالي:

٢٠٢٤ م	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	٢,٤٣٧,٦٩٠,٠٠٠	٢,٣١٥,٤٧٩,٧٦٥	٢,٣٧٦,٥٨٤,٨٨٢
الإجمالي	٢,٤٣٧,٦٩٠,٠٠٠	٢,٣١٥,٤٧٩,٧٦٥	٢,٣٧٦,٥٨٤,٨٨٢
٢٠٢٣ م	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	٢,٤٧٨,٢٠٠,٠٠٠	٢,٤٠١,٣٦٩,٠٠٠	٢,٤٣٩,٧٨٤,٥٠٠
الإجمالي	٢,٤٧٨,٢٠٠,٠٠٠	٢,٤٠١,٣٦٩,٠٠٠	٢,٤٣٩,٧٨٤,٥٠٠

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

تم تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير قابلة للملاحظة بما فيها التدفقات النقدية المخصومة وطريقة الدخل، فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات تحت التطوير والاستثمارات العقارية مقابل التكلفة:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٢,٤٣٩,٧٨٤,٥٠٠	٢,٣٧٦,٥٨٤,٨٨٢	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
(١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩)	(١,٧٨٩,٦٦٦,٤٦٥)	يخصم: القيمة الدفترية لـ:
(٥٣,٣٢٠,٧٤٣)	(٦٩,٠٤٥,٤٣٨)	- الاستثمارات العقارية
٤٢٤,١٨٤,٤٨٨	٥١٧,٨٧٢,٩٧٩	- عقارات تحت التطوير
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٢,٤٧١	٣,٠١٦	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات :

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
١,٤٦٧,١١١,٩٦٣	١,٢٢٨,٣٥٢,٧٥٤	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٤٢٤,١٨٤,٤٨٨	٥١٧,٨٧٢,٩٧٩	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١,٨٩١,٢٩٦,٤٥١	١,٧٤٦,٢٢٥,٧٣٣	صافي قيمة الأصول العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

صافي قيمة الأصول المنسوبة إلي كل وحدة :

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٨,٥٤	٧,١٥	القيمة الدفترية للأصول العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٢,٤٧	٣,٠٢	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
١١,٠١	١٠,١٧	القيمة السوقية للأصول العائدة للوحدة

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

٢١. التوزيعات

في ٢٦ مارس ٢٠٢٣ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، بمبلغ ٠,٢٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٤٢,٩٢٤ مليون ريال سعودي، على حاملي الوحدات.

في ١٦ أغسطس ٢٠٢٣ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م، بمبلغ ٠,٢٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٤٢,٩٢٤ مليون ريال سعودي، على حاملي الوحدات.

في ٢٥ مارس ٢٠٢٤ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، بمبلغ ٠,١٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٢٥,٧٥٤ مليون ريال سعودي، على حاملي الوحدات.

في ٢١ أغسطس ٢٠٢٤ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، بواقع ٠,١٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ ٢٥,٧٥٤ مليون ريال سعودي، على حاملي الوحدات.

٢٢. تصنيف الأدوات المالية

يتم تصنيف جميع الأصول المالية والالتزامات المالية ضمن التكلفة المطفأة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٣. قياس القيمة العادلة

تتكون الأصول المالية من الذمم المدينة والأصول الأخرى. وتتكون الالتزامات المالية من إيرادات إيجار غير مكتسبة وأتعاب الإدارة المستحقة. إن القيمة العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية والاستثمارات العقارية المفصّل عنها كما في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١٦)	-	-	-	٧٠٣,٤١٦,٦٤٥	٧٠٣,٤١٦,٦٤٥
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١١)	-	-	٢	٢,٣٧٦,٥٨٤,٨٨٢	٢,٣٧٦,٥٨٤,٨٨٢
الإجمالي	-	-	-	٣,٠٨٠,٠٠١,٥٢٧	٣,٠٨٠,٠٠١,٥٢٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١٦)	-	-	-	٨٣١,٩١٤,١٧٢	٨٣١,٩١٤,١٧٢
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١١)	-	-	-	١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩	١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩
الإجمالي	-	-	-	٢,٧٩٤,١٩٣,٤٤١	٢,٧٩٤,١٩٣,٤٤١

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

تتضمن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المصنفة ضمن المستوى ٣ استثمارات في صناديق عقارات مغلقة يتم تحديد قيمتها العادلة بناءً على آخر قيمة صافية للأصول مسجلة كما في تاريخ التقرير، وكذلك أدوات حقوق الملكية غير المسعرة المعترف بها بالقيمة العادلة.

لم يكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

بالنسبة للأصول غير المدرجة بالقيمة العادلة ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العادلة، تم إجراء تقييم الاستثمارات العقارية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الدخل بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٨,٠٠% - ١٠,٨%)

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

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

معدلات الشواغر المقدرّة بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.

تكاليف الصيانة بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدر له.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٤ . القطاعات التشغيلية

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية. تتم المعاملات بين قطاعات التشغيل وفقاً للشروط والأحكام التجارية العادية. فيما يلي إجمالي أصول والتزامات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م و ٢٠٢٣ م ، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية ، ونتائج السنوات المنتهية بذلك التاريخ ، حسب قطاع التشغيل:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م				
الإجمالي	غير مصنفة	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	الدخل الشامل
٦٣,٠٥٤,٨٢٨	-	-	٦٣,٠٥٤,٨٢٨	الإيرادات من الإيجارات
١٣٩,٦٩٥,٣٧٧	-	١٣٩,٦٩٥,٣٧٧	-	إيرادات الغرف الفندقية
٥٥,٤٨٣,٩٣٩	-	٥٥,٤٨٣,٩٣٩	-	إيرادات الأغذية والمشروبات
٦,٢٣٧,٧٣٧	-	٦,٢٣٧,٧٣٧	-	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
(٢٦,٢٢٣,٣٨٠)	-	(٢٦,٢٢٣,٣٨٠)	-	تكلفة الغرف
(٣٢,٥٣٧,٣٥٠)	-	(٣٢,٥٣٧,٣٥٠)	-	تكلفة الأغذية والمشروبات
(٢,٩١٨,٤٢٧)	-	(٢,٩١٨,٤٢٧)	-	تكاليف تشغيل أخرى
(٣٣,٦٠٣,٨٢٨)	-	-	(٣٣,٦٠٣,٨٢٨)	إستهلاك الاستثمارات العقارية
(١٧,٢٦٩,٢٤١)	-	-	(١٧,٢٦٩,٢٤١)	الخسارة المحققة من استثمارات عقارية
(٥٠,٢٣٩,٧٣٥)	-	-	(٥٠,٢٣٩,٧٣٥)	خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
١٠١,٦٧٩,٩٢٠	-	١٣٩,٧٣٧,٨٩٦	(٣٨,٠٥٧,٩٧٦)	مجموع الربح
(١١,٧٨٠,٨٩١)	-	(٩,٦٧٢,٥٣٦)	(٢,١٠٨,٣٥٥)	مصاريف إدارة عقارات
(٢٧,١٠٢,٠٢١)	-	-	(٢٧,١٠٢,٠٢١)	أتعاب إدارة الصندوق
(١٠٠,٠٠٠)	-	-	(١٠٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٤,٤٥٦,٢٨٧)	-	-	(٤,٤٥٦,٢٨٧)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٦٣,٧٠٢,٣٧٩)	-	(٥٩,٧٣٦,٣٠٨)	(٣,٩٦٦,٠٧١)	مصروفات عمومية وإدارية
(٥,٤٦١,٦٥٨)	-	٧٠,٣٢٩,٠٥٢	(٧٥,٧٩٠,٧١٠)	صافي الربح التشغيلي
٢٩,٤٦٠,٠٨٨	٢٩,٤٦٠,٠٨٨	-	-	توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٢٥,٣٠٧,٥٧٧)	(١٢٥,٣٠٧,٥٧٧)	-	-	خسائر غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٦,٥٤٥,١٢٢	١٦,٥٤٥,١٢٢	-	-	صافي الربح من أدوات مالية مشتقة من خلال الربح والخسارة
(١٠٣,٢٧٦,٢٠٢)	(١٠٣,٢٧٦,٢٠٢)	-	-	مصاريف التمويل
٧٦٥,١٤٢	٧٦٥,١٤٢	-	-	إيرادات أخرى
(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)	(١٨١,٨١٣,٤٢٧)	٧٠,٣٢٩,٠٥٢	(٧٥,٧٩٠,٧١٠)	صافي دخل السنة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(١٨٧,٢٧٥,٠٨٥)	(١٨١,٨١٣,٤٢٧)	٧٠,٣٢٩,٠٥٢	(٧٥,٧٩٠,٧١٠)	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٥ . القطاعات التشغيلية (تتمه)

٢٠٢٣ م				
الإجمالي	غير مصنفة	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	الدخل الشامل
٨١,٥٦٠,٧٦٨	-	-	٨١,٥٦٠,٧٦٨	الإيرادات من الإيجارات
١٢٢,٢٦٩,٩٢٩	-	١٢٢,٢٦٩,٩٢٩	-	إيرادات الغرف الفندقية
٤٩,٤٨٥,٠٠٩	-	٤٩,٤٨٥,٠٠٩	-	إيرادات الأغذية و المشروبات
٤,٦٦٧,٥٦٥	-	٤,٦٦٧,٥٦٥	-	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
(٢٥,٨٤٢,٤٨٣)	-	(٢٥,٨٤٢,٤٨٣)	-	تكلفة الغرف
(٣٠,٧٧٩,٧٧٥)	-	(٣٠,٧٧٩,٧٧٥)	-	تكلفة الأغذية و المشروبات
(٢,٧٣٠,٨٩٢)	-	(٢,٧٣٠,٨٩٢)	-	تكاليف تشغيل أخرى
(٣٣,٧٨٨,٨٧٤)	-	-	(٣٣,٧٨٨,٨٧٤)	إستهلاك الإستثمارات العقارية
١٦٤,٨٤١,٢٤٧	-	١١٧,٠٦٩,٣٥٣	٤٧,٧٧١,٨٩٤	مجموع الربح
(٩,٤٨٢,٨٧٧)	-	(٦,٦٤٩,١٢١)	(٢,٨٣٣,٧٥٦)	مصاريف إدارة عقارات
(٢٩,٠٢١,٣٤٧)	-	-	(٢٩,٠٢١,٣٤٧)	أتعاب إدارة الصندوق
(١٠٠,٠٠٠)	-	-	(١٠٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٢,٧٤٣,١٣٢)	-	(١,٧٤٣,١٣٢)	(١,٠٠٠,٠٠٠)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٦٥,٧٢٠,٣٥٣)	-	(٥٦,٤٤١,٣٢٨)	(٩,٢٧٩,٠٢٥)	مصروفات عمومية وإدارية
٥٧,٧٧٣,٥٣٨	-	٥٢,٢٣٥,٧٧٢	٥,٥٣٧,٧٦٦	صافي الربح التشغيلي
٤٩,٥٤٤,٨٧١	٤٩,٥٤٤,٨٧١	-	-	توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٠٣,٠١٥	٣٠٣,٠١٥	-	-	أرباح محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٤,٥٣٩,٣٦٩	١٤,٥٣٩,٣٦٩	-	-	صافي الربح من أدوات مالية مشتقة من خلال الربح والخسارة
(١٠٠,٩٥٩,٧٠٩)	(١٠٠,٩٥٩,٧٠٩)	-	-	مصاريف التمويل
٤٥٢,١٠٧	٤٥٢,١٠٧	-	-	إيرادات أخرى
٢١,٦٥٣,١٩١	(٣٦,١٢٠,٣٤٧)	٥٢,٢٣٥,٧٧٢	٥,٥٣٧,٧٦٦	صافي دخل السنة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
٢١,٦٥٣,١٩١	(٣٦,١٢٠,٣٤٧)	٥٢,٢٣٥,٧٧٢	٥,٥٣٧,٧٦٦	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٥ . القطاعات التشغيلية (تتمه)

٢٠٢٤ م				
المركز المالي	الإيجار	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	غير مصنفة	الإجمالي
الأصول				
النقدية وما في حكمها	٨٦,٨١١,٨٤١	٢٥,٤٠٠,١٨٥	-	١١٢,٢١٢,٠٢٦
ذمم مدينة	٥٠,٠٥٩,٥٢٠	٢,٧٥٥,٢٢٠	-	٥٢,٨١٤,٧٤٠
مخزون	-	٤٨٢,٥٢٤	-	٤٨٢,٥٢٤
مصروفات مدفوعة مقدما وذمم مدينة أخرى	٣٨,١٦٣,٤٨٢	٧,٠٧٦,٠٣٨	-	٤٥,٢٣٩,٥٢٠
عقارات تحت التطوير	٦٩,٠٤٥,٤٣٨	-	-	٦٩,٠٤٥,٤٣٨
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤
استثمارات عقارية	١,٧٨٩,٦٦٦,٤٦٥	-	-	١,٧٨٩,٦٦٦,٤٦٥
إجمالي الأصول	٢,٠٣٣,٧٤٦,٧٤٦	٣٥,٧١٣,٩٦٧	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	٢,٧٧٢,٨٧٧,٣٥٧
الالتزامات				
تمويل اسلامي	١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠	-	-	١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠
ذمم دائنة	٨,٨٢٧,٨٣٣	٥,٠٥٥,٧٩٦	-	١٣,٨٨٣,٦٢٩
ايرادات إيجار غير مكتسبة	٢٨,٨٠٥,٧٢٣	-	-	٢٨,٨٠٥,٧٢٣
مصروفات مستحقة والتزامات أخرى	٢,٤٣٨,٠٤٢	٢٦,٦١١,٠٠٣	-	٢٩,٠٤٩,٠٤٥
أتعاب إدارة مستحقة	٧٥,٠٧٢,٨٤١	-	-	٧٥,٠٧٢,٨٤١
منافع نهاية الخدمة للموظفين	-	٤,٠٤٧,١٦٥	-	٤,٠٤٧,١٦٥
إجمالي الالتزامات	١,٥٠٨,٨١٠,٦٣٩	٣٥,٧١٣,٩٦٤	-	١,٥٤٤,٥٢٤,٦٠٣
٢٠٢٣ م				
المركز المالي	الإيجار	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	غير مصنفة	الإجمالي
الأصول				
النقدية وما في حكمها	٦٧,٣٦٣,٥٤٥	١٥,٥٧٣,٦٠٤	-	٨٢,٩٣٧,١٤٩
ذمم مدينة، صافي	٤٢,٩٠٤,٠٠٩	٢٩,٣٤٧,٨١٩	-	٧٢,٢٥١,٨٢٨
مخزون	-	٨١٦,٨٥٧	-	٨١٦,٨٥٧
مصروفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى	٢٩,١٢٢,٩٠٣	٨,٢٣٦,١٥٢	-	٣٧,٣٥٩,٠٥٥
عقارات تحت التطوير	٥٣,٣٢٠,٧٤٣	-	-	٥٣,٣٢٠,٧٤٣
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	٨٣١,٩١٤,١٧٢	٨٣١,٩١٤,١٧٢
استثمارات عقارية	١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩	-	-	١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩
إجمالي الأصول	٢,١٥٤,٩٩٠,٤٦٩	٥٣,٩٧٤,٤٣٢	٨٣١,٩١٤,١٧٢	٣,٠٤٠,٨٧٩,٠٧٣
الالتزامات				
تمويل اسلامي	١,٤٣٤,٦٤٤,٢٩١	-	-	١,٤٣٤,٦٤٤,٢٩١
ذمم دائنة	٩,١٦٤,١٠٧	١٥,٦٣٣,١٩٣	-	٢٤,٧٩٧,٣٠٠
ايرادات إيجار غير مكتسبة	٣٢,٩٧٦,٤٧٢	-	-	٣٢,٩٧٦,٤٧٢
مصروفات مستحقة والتزامات أخرى	٢,١٨٢,٩٩٨	٢٥,٧٨١,٨٦٣	-	٢٧,٩٦٤,٨٦١
أتعاب إدارة مستحقة	٤٩,٧٠٩,٩٥٢	-	-	٤٩,٧٠٩,٩٥٢
منافع نهاية الخدمة للموظفين	-	٣,٦٧٤,٢٣٤	-	٣,٦٧٤,٢٣٤
إجمالي الالتزامات	١,٥٢٨,٦٧٧,٨٢٠	٤٥,٠٨٩,٢٩٠	-	١,٥٧٣,٧٦٧,١١٠

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٦. التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

أعلن الصندوق عن تحديث الشروط والأحكام بتاريخ ٢٣ شوال ١٤٤٥ هـ الموافق ٢ مايو ٢٠٢٤ م.

٢٧. أرقام المقارنة

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

التغيرات التي تمت كما هو موضح في الجدول أدناه :

الرقم المرجعي	قبل التعديل	التعديل	بعد التعديل
قائمة المركز المالي			
ذمم دائنة	١٧,٧١٤,٨٠٦	٧,٠٨٢,٤٩٤	٢٤,٧٩٧,٣٠٠
مصروفات مستحقة و التزامات أخرى	٨٤,٧٥٧,٣٠٧	(٥٦,٧٩٢,٤٤٦)	٢٧,٩٦٤,٨٦١
أتعاب إدارة مستحقة	-	٤٩,٧٠٩,٩٥٢	٤٩,٧٠٩,٩٥٢
قائمة الدخل الشامل			
صافي الربح من أدوات مالية مشتقة مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	١٤,٥٣٩,٣٦٩	١٤,٥٣٩,٣٦٩
تكاليف التمويل	(٨٦,٤٢٠,٣٤٠)	(١٤,٥٣٩,٣٦٩)	(١٠٠,٩٥٩,٧٠٩)
قائمة التدفقات النقدية			
تكاليف التمويل	٨٦,٤٢٠,٣٤٠	١٤,٥٣٩,٣٦٩	١٠٠,٩٥٩,٧٠٩
صافي الربح من أدوات مالية مشتقة مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	(١٤,٥٣٩,٣٦٩)	(١٤,٥٣٩,٣٦٩)
ذمم دائنة	(٩,٧١٢,٣٠٨)	(٥٦,٧٩٢,٤٤٥)	(٢,٦٢٩,٨١٤)
مصروفات مستحقة و التزامات أخرى	٤٢,٢٠٦,٣٦٦	٤٩,٧٠٩,٩٥١	(١٤,٥٨٦,٠٧٩)
أتعاب إدارة مستحقة	-	٧,٠٨٢,٤٩٤	٤٩,٧٠٩,٩٥١

١,٢٧ يشمل التعديل فصل مبلغ أتعاب الإدارة ليظهر كبنء مستقل في قائمة المركز المالي، بالإضافة إلى فصل "المبالغ المحتجزة المستحقة الدفع" و"أرباح الأسهم المستحقة الدفع" ليتم دمجهما تحت بند الحسابات الدائنة، كما تم عكس هذا التأثير في قائمة التدفقات النقدية.

٢,٢٧ تم فصل الأرباح المحققة من الأدوات المالية المشتقة المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر لتظهر كبنء مستقل في قائمة الدخل، كما تم عكس هذا التأثير في قائمة التدفقات النقدية.

٢٨. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

٢٩. الأحداث اللاحقة

تم استلام توزيع من استثمار مقيم بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بتاريخ ١٥ يناير ٢٠٢٥ م، وذلك في نفس التاريخ، بمبلغ ٦٢٠,٠٠٠ دولار أمريكي، ما يعادل ٢,٣٢٥,٠٠٠ ريال سعودي. وقد تم إدراج هذا المبلغ في قائمة الربح و الخسارة لعام ٢٠٢٥ م.

في ٢٥ مارس ٢٠٢٥ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، بواقع ٠,١٦ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ ٢٧,٤٧١ مليون ريال سعودي، على حاملي الوحدات.

٣٠. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٤ رمضان ١٤٤٦ هـ الموافق ٢٤ مارس ٢٠٢٥ م.