

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

الصفحات

٥-٤	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٨	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٢٨-١٠	ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة



**شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه
محاسنون قانونيون - البسام وشركاؤه
(عضو في اف العالمية)**

تقرير المراجع المستقل

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

الرأي

لقد راجعنا القرائن المالية الموحدة المرفقة لصندوق الرياض ريت ("الصندوق") المدار من قبل الرياض المالية (مدير الصندوق)، والتي شمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وقائمة المدخل الشامل الموحدة، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائنة لحاملي الوحدات الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في تلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقرائن المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات الأخرى.

وفي رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصناديق كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠ ونتائج أعمالها وتفاقتها النسبية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

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 الصناديق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعة القوائم المالية للصناديق، 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 للقواعد المالية للسنة الحالية، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقواعد المالية كلّها، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقترب رأينا منفصلًا في هذه الأمور.

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
يمتلك صندوق الرياض ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	فما يتعلّق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، فلما بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:
يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحافظ عليها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	- حصلنا على تقريرين للقيم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقمنا بتاكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛
يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للأسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للأسترداد.	- فلما بتقييم استقلالية وكفاءة المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم؛



**شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه
محاسنون قاتنيون - البسام وشركاؤه
(عضو في كي اف العالمية)**

تقرير المراجع المستقل (نهاية)

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

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

النوعية التي تعلمتها بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة	النوعية التي تعلمتها بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
<ul style="list-style-type: none"> - إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات والتقديرات الأساسية، مثل معدل الخصم ومعدل عائد التخارج ودخل الإيجار السنوي وتقلبات التشغيل والإشغال، والمستخدمة بواسطة خبراء التقييم العقاري عند تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. 	<p>لتقدير انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يرافق مدير الصندوق تقييمات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين العقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - 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 آثار انخفاض غير جوهري في القيمة، وبالتالي لم يتم تصفيتها من قبل إدارة الصندوق. 	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - فمما يتسم به متوسط القيمة العادلة للعقارات كم هو مبين في الإيضاح رقم ٢٠ إلى تقرير المقيمين الخارجيين. 	

المعلومات الأخرى

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

ولا يغطى علينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكدي شأنها.

وفيما يتصل براجعتنا للقانون المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير منتهية بشكل جوهري مع القانون المالية الموحدة أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو معرفة بشكل جوهري بآلية صورة أخرى، وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بنتهيفه، فإننا طالبون بالتقدير عن تلك الحقيقة، وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الادارة والمكلفين بالحكمة عن القوائم المالية الموحدة

الادارة 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 لشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الادارة أنها ضرورية لتقديمها من إعداد قوائم مالية خالية من التغريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وعند إعداد القوائم المالية، فإن الادارة هي المسؤولة عن تقدير الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أسلوب الاستمرارية في المحاسبة، مالم تكن هناك نية لدى الادارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملاته، أو مالم يكن لديها أي خيار آخر واقعى سوي القيام بذلك.

والمكلفوون بالحكمة هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.



**شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه
مطسيون قاتوينيون - البسام وشركاؤه
(عضو في اف العالمية)**

تقرير المراجع المستقل (تمه)

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

مَسْؤُلِيَّاتُ الْمَرَاجِعِ عَنْ مَرْاجِعِ الْقَوَافِعِ الْمَالِيَّةِ الْمُوَحَّدةِ

تمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد مقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخول من التحرير الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذى يتضمن رأينا. والتأكد المقصود هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التى تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحرير الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تتشاء التحريرات عن غش أو خطأ، وتعد التحريرات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجلتها، على القرارات الاقتصادية التي تخذل المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكلجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزاهة الشك المنهى، طالب المراجعة، وتقديم أنصياعاً ماماً.

- تحديد وتقييم مخاطر التحرير الجوهرى في القوائم المالية، سواء بسبب عش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم الاكتشاف التحرير الجوهرى الناتج عن عش أعلى من الخطأ الناتج عن خطأ، نظرًا لأن العش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعدد 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 لعرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية في الصنفوق.
 - تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
 - التوصل إلى استنتاج بشأن مدة مناسبة استخدام الإدارة لأسas الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استنادًا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلتف الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثًا أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقيف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
 - تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلاها ومحترها، بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تغير 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، ونطلب وحدتنا المسؤولة عن رأي المراجعة.



شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه
محاسبون قانونيون - البسام وشركاؤه
(عضو في اف العالمية)

تقرير المراجع المستقل (تمة)

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحكومة فيما يتعلق بحملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المختطل لها والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية تقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

وتقديم أيضاً للمخلفين بالحكومة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وبنيلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، وبنيلهم أيضاً عند الاقتضاء بالتأشير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي تواصل بشأنها مع المكلفين بالحكومة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة لنشاء مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة، ونقوم بتوسيع هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر يتضمن الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تتفوق فوائد المصطلحة العامة المرتبطة على هذا الإبلاغ.

عن البسام وشركاؤه



ابراهيم احمد البسام
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٢٧

التاريخ ١٧ شعبان ١٤٤٢ هـ
الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٠ م

العنوان: ٦٣٢٢ ، شارع الملك فهد ، حي العارض ، الرياض ، ١٢٥٤٣ ، المملكة العربية السعودية .
الهاتف: +٩٦٦ ١٢ ٨٧٩٣ ٦٧٧٧ .
الfax: +٩٦٦ ١٢ ٨٧٩٣ ٦٧٧٦ .
البريد الإلكتروني: info.sa@pkf.com .
الموقع الرسمي: www.pkfabbas.com .
تفاصيل الشركة: تفاصيل الشركة.

٢٠١٩

٢٠٢٠

إيضاحاتالموجودات

٤٤,٥٩١,١٨٣	٣٠,٢٨٩,٤٠٨	٧	النقدية و شبه النقدية
٥٩,٤٩٠,٣٨٢	٥٢,٧٦٣,٠٠٩	٨	ذمم مدينة، صافي
١,١٨٧,٩١٤	٩٥٢,٤٧٥		مخزون
٢٩,٢٧٦,١٠٩	٤٢,٢٧٥,٣٨٧	٩	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,٢٩٢,٦٥٦	١٩٦,٥٥٦	١٢	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٧٧,٤٠٤,٩٩١	١٥,٢٥٧,٥٣٠	١٠	عقارات تحت التطوير
٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	٥٩١,٥٤٦,٩٧٧	١٦	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١	١,٧٨٨,٨٦٣,٧٧٠	١١	استثمارات عقارية
٢,٣٨٥,٧٧٠,١٧٦	٢,٥٢١,١٤٥,١١٢		إجمالي الموجودات

المطلوبات

٧٨٥,٠٧٦,٠٢٩	٨٣٣,٩,٧,٤٩٢	١٣	قروض اسلامية
١٠,٦١٥,١٠٠	٧,٢,٤,٩٧٥		ذمم دائنة
١٨,٩٧١,٥٥٨	١٨,٣٢٦,٢٤٨	١٤	إيرادات ليجار غير مكتسبة
٤٤,٦٤٤,٠٨٢	٦٥,٩٦٤,١٨٦	١٥	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١,١٦٥,٩٢٧	١,٥٤٦,٥٠٦	١٢	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٧٣٢,٧٠٨	٢,٨٤٢,٧٨٠		منافق نهاية الخدمة للموظفين
٧٦٢,٢٠٥,٣٠٤	٩٢٩,٧٨٨,١٨٧		إجمالي المطلوبات
١,٦٢٢,٥٦٤,٨٧٢	١,٥٩١,٣٥٦,٩٢٥		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١		وحدات مصدرة (بالعدد)
٩,٤٦	٩,٢٧		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٧٦	٩,٥٩	٢٠	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة
		٢٢	التعهدات والالتزامات المحتملة

صندوق الرياض ريت
 (المدار من قبل الرياض المالية)
 قائمة الدخل الشامل الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	إيرادات
١٧٣,٢٠٧,٩٧٩	١٤١,١٣٥,٥٩٦	١٧	إيرادات إيجار و تشغيل
٤٥,٥٥١	-		مكاسب غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧,٩٤٧,٧١٣	٤٤,٨٨٥,٠١٩		توزيعات أرباح
<u>١٨١,٢٠١,٢٤٣</u>	<u>١٨٦,٠٢٠,٦١٥</u>		<u>اجمالي الإيرادات</u>
(٣٥,١٦٢,٥٦٦)	(٢٨,٣٣٧,٣٥٢)	٤٤	تكلفة الإيرادات
<u>١٤٦,٠٣٢,٦٧٧</u>	<u>١٥٧,٦٨٣,٢٦٣</u>		<u>مجمل الربح</u>
المصروفات التشغيلية			
(٧,١٥٢,٢٨٢)	(٥,٢٢٦,٧٧٥)		مصاريف إدارة عقارات
(١٨,٦٠٤,٨٤٠)	(٢٠,٠٩٩,٦٧٧)	١٢	أتعاب إدارة الصندوق
(١٢٦,٠٠٠)	(١٢٥,٠٠٠)		أتعاب الحفظ
(٢٠,٥٥٢,٢٧٨)	(٤٢,١٠٩,٩٣٦)	١٨	مصروفات عمومية وإدارية
(٧,١٤٤,٣١٨)	(٢٠,٩٥٦,٤٧٩)	١٣١٢١٠	مصاريف تمويل
(٥٣,٥٧٩,٧١٨)	(٨٨,٥١٧,٨٦٧)		<u>اجمالي المصروفات التشغيلية</u>
٤١٠,٦١٠	٥٤٤,١٤٩		إيرادات أخرى
<u>٩٢,٨٦٤,٥٦٩</u>	<u>٦٩,٧٠٩,٥٤٥</u>		<u>المقد من العمليات</u>
(٢١,٩٧٩,٩٩٨)	(٢٤,٦٥٣,٧٩٩)	١١	إستهلاك الإستثمارات العقارية
<u>٧٠,٨٨٤,٥٧١</u>	<u>٤٥,٠٥٥,٧٤٦</u>		<u>صافي الدخل للسنة</u>
-	-		<u>الدخل الشامل الآخر للسنة</u>
<u>٧٠,٨٨٤,٥٧١</u>	<u>٤٥,٠٥٥,٧٤٦</u>		<u>اجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة</u>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ 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 ٢٠٢٠
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٩ ٢٠٢٠ إيضاحات

١,٦٤١,٩٦٢,٧٩٥ ١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة

التغيرات من معاملات الوحدات خلال السنة:

-	-
-	-

إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدi
 إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني

٧١,٨٨٤,٥٧١ ٤٥,٠٥٥,٧٤٦

اجمالي الدخل الشامل للسنة

(٨٩,٢٨٢,٤٩٤) (٧٧,٢٦٢,٦٩٣) ٢١

توزيعات ارباح مدفوعة خلال السنة

١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢ ١,٥٩١,٣٥٦,٩٢٥

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

٢٠١٩ ٢٠٢٠

١٧١,٦٩٧,١٠١ ١٧١,٦٩٧,١٠١

عدد الوحدات في بداية السنة

-	-
-	-

إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدi
 إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني

١٧١,٦٩٧,١٠١ ١٧١,٦٩٧,١٠١

عدد الوحدات في نهاية السنة

٤٤

جعفر
 ٢٠٢٠

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

٢٠١٩ ٢٠٢٠ إيضاحات

		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الدخل للسنة
٧٠,٨٨٤,٥٧١	٤٥,٠٥٥,٧٤٦	
١,٨٣١,٩٠٤	٤,٦١٠,٩٩٧	٨
٢١,٩٧٩,٩٩٨	٢٤,٦٥٣,٧٩٩	١١
٧,١٤٤,٣١٨	٢٠,٩٥٦,٤٧٩	١٦
(٤٥,٥٥١)	-	
<u>٩٤,٦٥٠,٩٢٢</u>	<u>٩٥,٢٧٧,٠٢١</u>	
تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:		
١,٨٣١,٩٠٤	٤,٦١٠,٩٩٧	٨
٢١,٩٧٩,٩٩٨	٢٤,٦٥٣,٧٩٩	١١
٧,١٤٤,٣١٨	٢٠,٩٥٦,٤٧٩	١٦
(٤٥,٥٥١)	-	
<u>٩٤,٦٥٠,٩٢٢</u>	<u>٩٥,٢٧٧,٠٢١</u>	
مكاسب غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		
التحيرات في الموجودات والمطابق التشغيلية:		
(٢٧,١٧٨,١٩٩)	٤,١١٦,٣٧٦	٩م مدينة
٤٨,٢١٤	٢٣٥,٤٣٩	مخزون
(١١,٩٤٣,٩٣٩)	(١٢,٩٩٩,٢٧٨)	مصروفات مدفوعة مقدماً أو صدمة مدينة أخرى
١١,٠٢٣,٦٢١	١,٠٩٦,١٠٠	مستحق من أطراف ذات علاقة
(٤٣,٤٧٧,٤١٩)	(٣١,٦٧٢,٤٩٣)	عقارات تحت التطوير
٤,٦٤٤,٤٥٩	(٣,٤١٢,١٢٥)	ذمم دائنة
(٤,١٣٥,٠٥٦)	١١,٣٤٠,١٠٤	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
-	١,١١٠,١٧٢	منافع نهاية الخدمة للموظفين
١٠,٠٥٦,٢٥٥	(٤٤٧,٣١٠)	إيرادات إيجار غير مكتسبة
(١,٨٢٣,٨٢٨)	٣٨٠,٥٧٩	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٧٣,٢٢٨,٤٢٩)	(٢١٢,٧٣٤)	شراء استثمارات عقارية
<u>(٤١,٣٦٣,٥٩٩)</u>	<u>٧٢,٥٩١,٨٥١</u>	صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:		
١٦		
(٤٥٢,٩٩٧,٥٠٩)	(١٣٧,٥٠٤,٩١٧)	شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>(٤٥٢,٩٩٧,٥٠٩)</u>	<u>(١٣٧,٥٠٤,٩١٧)</u>	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:		
(٨٨,٣٣٩,٨٩٢)	(١٦٩,٠٠٠,٥٥٦)	سداد قروض اسلامية
٦٩٠,٤٧٤,٥٦٢	٣١١,٩٥٨,٨٨٠	محصل من قروض اسلامية
(٥,٣٩٨,٥٣٣)	(١٥,٠٨٣,٣٤٠)	مصاريف تمويل مدفوعة
(٨٩,٢٨٢,٤٩٤)	(٧٧,٧٦٣,٦٩٣)	توزيعات أرباح مدفوعة
٥٠٧,٤٥٢,٦٤٣	٥٠,٦١١,٢٩١	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
١٢,٠٩٣,٥٣٥	(١٤,٣٠١,٧٧٥)	صافي التغير في النقدية وشبه النقدية
٣١,٤٩٧,٦٤٨	٤٤,٥٩١,١٨٣	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
<u>٤٤,٥٩١,١٨٣</u>	<u>٣٠,٢٨٩,٤٠٨</u>	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة
-	(١٩٣,٨١٩,٩٥٤)	معلومات إضافية لمعاملات غير نقدية
المحول من عقارات تحت التطوير إلى الاستثمارات العقارية		

تحتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الرياض ريت ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري متداول مقلل متواافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعلم الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("التداول") ويتم التداول في وحده بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. تبلغ الوحدات المشتركة في الصندوق ١٧١,٦٩٧,١٠١ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩)؛ ومتده تسعه وتسعون سنة قابلة للتجديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية. وتشتمل هذه القوائم المالية على حسابات الصندوق والشركات التابعة له (يشار إليها جمِيعاً "ريت" أو "الصندوق").

يدار الصندوق من قبل شركة الرياض المالية ("مدير الصندوق")، شركة شخص واحد مساهمة مقللة بمحض سجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٩٢٣٤، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٣٧-٧٠٧٠، وهي شركة تابعة ومملوكة بنسبة ١٠٠٪ لبنك الرياض.

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

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

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

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

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

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول ("التعليمات") والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ ذي الحجة ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦) و ١٩ جمادي الآخر ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) على التوالي والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣. أنسس الإعداد

١-٣ قائمة الإنذار

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

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

٣. أساس الإعداد

٢-٣ أساس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض

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

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

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

١- إلزام الشركات المدرجة بالاستثمار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (معايير المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (معايير المحاسبة الدولي ٤) في القوائم المالية المعدة لفترات المالية خلال السنوات المالية، والتي تبدأ قبل السنة الميلادية ٢٠٢٢م.

٢- السماح للشركات المدرجة باختيار سياسة استخدام نموذج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بعد القياس الأولي أو اختيار سياسة استخدام نموذج إعادة التقييم للعقارات (معايير المحاسبة الدولي ١٦) بعد الإثبات الأولي في القوائم المالية المعدة لفترات المالية خلال السنوات المالية التي تبدأ خلال السنة الميلادية ٢٠٢٢م أو بعد ذلك.

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

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

إن عدم التأكيد من الإفتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير ، والتي لها خطير كبير في إحداث تعديل جوهرى لقيمة الدفترية للأصول والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في إفتراضاته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. إن الحالات والإفتراضات الحالية قابلة التطوير مستقبلاً قد تطرأ التغيرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغيرات تتعكس على الإفتراضات عندما تحدث.

مبدأ الاستثمارارية

أجرت إدارة الصندوق تقييمًا لقدرة الصندوق على الإستمرار في القيام بأعماله وفق مبدأ الاستثمارارية. إدارة الصندوق على قناعة بأنها تملك الموارد الازمة للاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. كما أنه، ليس لدى إدارة الصندوق أي شكوك جوهرية قد تؤثر على قدرة الصندوق في مواصلة أعماله. وعليه فقد تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفق مبدأ الاستثمارارية.

تقييم الاستثماريات العقارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى لقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملموسة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة لللحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتحاجية الخاصة بالمشاريع ولا تتضمن على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يتلزم بها الصندوق أو الاستثماريات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

٣. أسس الإعداد (تنمية)

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة (تنمية)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد للأصل 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 للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكاليف 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.

الأعمال الانتاجية والمتبقية للاستثمارات العقارية

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

خسائر انتقامية متوقعة

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

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

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

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

٣. أسس الإعداد (تمه)

٤.٤ أساس التوحيد

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي جميع المنشآت التي تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما يكون للمجموعة حقوق في العائدات من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القراءة 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 أحقيبةأغلبية التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة أقل من أحقيبة حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لها سيطرة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت 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. بينما 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 و يتم 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 الادارة حكمها في وضع وتطبيق سياسة محاسبية ملائمة وموثوقة بها. و عند استخدام هذا الحكم، يمكن للادارة أيضاً الأخذ بالاعتبار آخر إصدارات من الجهات الأخرى التي تنص المعابر التي تستند إطارات مفاهيم مماثل لوضع معايير المحاسبة بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع إطارات المعايير الدولية للتقرير المالي أو أي معايير دولية للتقرير المالي أخرى أو تنسير لها. وقد أصدرت العديد من هذه الجهات إرشادات وبعضها يسمح بطريقة جمع الحصص عند المحاسبة عن تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت خاضعة لسيطرة مشتركة

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

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

٣. أساس الإعداد (تتم)

٤، ٣ أساس التوحيد (تتم)

الشركات التابعة

الحصة غير المسيطرة

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

يتم المحاسبة عن التغير في حصة المجموعة في شركة تابعة لا 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 المستباعدة عند التوحيد

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة

النقدية وشبيه النقدية

ت تكون النقدية وشبيه النقدية من النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة من النقد في الحسابات الجارية لدى البنك والاستثمارات الأخرى فصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي لثلاثة أشهر أو أقل (إن وجدت) والمتأتية للصندوق دون أي قيود. يتم قياس النقدية وشبيه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي الموحدة.

إيجارات مدته

يتم الاعتراف الأولى بالذمم المدينة بالقيمة العادلة زائداً 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.

الذمم المدينة

يتم قياس الذمم المدينة مبدئياً بالقيمة العادلة مضافة 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 البيعية، أيهما أقل. تشمل التكلفة، التي يتم تحديدها على أساس المتوسط المرجح، على المصروفات المتکيدة في سياق الأعمال العادي للحصول على المخزون. صافي القيمة البيعية هي سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادي ، مطروحاً منه التكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع. عند الضرورة، يتم عمل مخصص انخفاض القيمة لبيان المخزون المتقادمة وبطبيعة 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 والبقولات الأخرى ذات الصلة. ويعتبر هذا العقار قد اكتمل عند الانتهاء من جميع الأنشطة ذات الصلة، بما في ذلك البناء الاحتياطي 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.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتم)

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 التكفة المدفوعة بالعملة الوظيفية في بداية السنة المعدلة بسعر العائد الفعلي والمدفوعات خلال السنة، وبين التكفة التي يتم استهلاكها بالعملة الأجنبية بعد ترجمتها بسعر الصرف في نهاية العام. أما البنود غير النقدية التي يتم قياسها من خلال التكفة التاريخية بالعملة الأجنبية فترجم باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملات الأولية. ثبت أرباح أو خسائر تحويل العملات الناتجة من عمليات التسوية والترجمة في قائمة الدخل الموحدة.

استثمارات عقارية

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

يتم 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 المحتصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في الربح أو الخسارة. عندما يتم بيع العقارات الاستثمارية التي تم تصنيفها في السابق كممتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ متعلق بها ومدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المبقاة.

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

العمر الإنتاجي للمكونات المختلفة للعقارات الاستثمارية هي كما يلي:

العمر الإنتاجي	المكونات
٥٠ سنة	المباني
١٥ سنة	المعدات

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

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد 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 ينتهي تدفقات نقدية داخلة مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الإستبداد، 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 المخصوصة، الذي بموجبه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الملزمة للأصل. ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة التي تم إثباتها سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. وفي حالة وجود هذا المؤشر، يقوم الصندوق 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 الانخفاض 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 الهامة (تتمه)

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

تم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة للملبغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكן استرداده والذي يكون أعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع والقيمة المستخدمة. عندما تتعكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للملبغ 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 والمدم المدانية الأخرى

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

الاعتراف بالإيرادات

إيرادات الإيجار من تأجير الاستثمارات العقارية

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

إيرادات تشغيل الفنادق

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

تقديم الخدمة

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

دخل توزيعات الأرباح

يتم إثبات دخل توزيعات الأرباح عند نشأت حق الاستلام. تعكس دخل توزيعات الأرباح حكمون من صافي إيرادات المتاجر، 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 الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بمحفظة أو إنشاء أو انتاج أصل مؤهل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية ليصبح جاهز للاستخدام بالشكل المقصود أو البيع كجزء من تكاليف الأصل المعنى. يتم تحمل جميع أعباء القروض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها. تشمل أعباء القروض الفوائد و التكاليف الأخرى التي يتکبدتها الصندوق لتمويل الصندوق.

المصروفات

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

الزكاة

الزكاة هي التزام على ملكي الوحدات ولم ترد في هذه القوائم المالية الموحدة. إن مبلغ الزكاة الذي يتم تحميته في قائمة الدخل الشامل الموحدة يتعلق بالشركات التابعة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (نتم)

حقوق الملكية لكل وحدة

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

الوحدات المصدرة

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

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

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

توزيع الأرباح

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

الأدوات المالية

الإثباتات والقياس الأولى

يتم الإثباتات الأولى للذمم المدينة التجارية المصدرة عند نشوئها. يتم الإثباتات الأولى لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداء.

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتم)

الأدوات المالية (تتم)

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

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

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطافأة إذا استوفى الشرط التالية:

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

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

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

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموجودات المالية المحافظ بها للمتاجرة ، أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، أو الأصول المالية المطلوب قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول المالية على أنها محافظ بها للمتاجرة إذا تم حيازتها لغرض البيع أو إعادة التسراء في المدى القريب. يتم أيضًا تصنيف المشتقات ، بما في ذلك المشتقات الصناعية المتصلة ، على أنها محافظ بها للمتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. يتم تصنيف الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفوائد وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، بغض النظر عن نموذج الأعمال. يصرف النظر عن معايير أدوات الدين التي سيتم تصنيفها بالتكلفة المطافأة 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 يقل بشكل كبير من عدم التطبيق المحاسبي.

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

القيمة الدفترية	فترة القياس	المعيار الدولي للتقرير العالمي رقم ٩	الموجودات المالية
٣٠,٢٨٩,٤٠٨	التكلفة المطافأة		النقدية وشبه النقدية
٥٢,٧٦٣,٠٠٩	التكلفة المطافأة		نسم مدينة
٤٢,٢٧٥,٣٨٧	التكلفة المطافأة		مصاريف مدفوعة مقتدما وأرصدة مدينة أخرى
١٩٦,٥٥٦	التكلفة المطافأة		مستحق من أطراف ذات علاقة
٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	القيمة العادلة من خلال الربح والخسارة		استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧١٦,٠٧١,٣٣٧			اجمالي الموجودات المالية

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الآدوات المالية (تتمه)

الموجودات المالية (تتمه)

القياس اللاحق

تطبيق السياسة المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

تقاس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بباقي الأرباح والخسائر بما في ذلك إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.
تقاس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المستنفدة باستعمال طريقة الفائدة الفعلية. تختفي القيمة المستنفدة بخسائر إنخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر الصرف الأجنبي والإانخفاض في القيمة في قائمة الدخل. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة من إلغاء إثبات الاستثمار في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
الموجودات المالية بالتكلفة المطفاء

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنیف الموجودات المالية لاحقاً لإثباتها الأولى، 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 نقية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقية من الأصل أو تتحمل التزاماً بالدفع الكامل للتدفقات النقية التي تم الحصول عليها من تأثير 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 والتباينات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقية المستقبلية للأداة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

الأدوات المالية (تنمية)

الموجودات المالية (تنمية)

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

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

- الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة:

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

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

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

احتمالية التعرض في السداد: تمثل احتمالية التعرض في السداد على مدى آفاق زمني محدد.

التعرضات عند التعرض في السداد: تمثل تقيير التعرض في تاريخ تعرض 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 التعرض في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الانخفاض في قيمة الموجودات المالية. تتضمن نماذج احتمالية التعرض في السداد في مرحلة زمنية معينة معلومات من دورة الانقسام الحالية وتقييم المخاطر في مرحلة زمنية معينة. إن الهيكل لأجل الخاص باحتمالية التعرض في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن استخدامها لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعرض في السداد عند القيام بعمليات احتساب المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الفورية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة للأداة المالية ومن ثم احتسابها.

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

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

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تمه)

الأدوات المالية (تمه)

الموجودات المالية (تمه)

تقسيم المحفظة

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

تعريف التغير في السداد

في السياق السابق، تعتبر المجموعة أن التغير في السداد يحدث عندما:

- يكون هناك احتمال بعد 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 متاخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للمجموعة. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدها سيناريو التغير في السداد للمجموعة، فإن ذلك يدحض 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 الصيانت أو تم تحويلها إلى المجموعة. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة المقدر في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الانخفاض 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 توقيع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما تقرر المجموعة أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقديّة لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

المطلوبات المالية

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

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية والأخرى والطرف ذو العلاقة والقروض

بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩	المطلوبات المالية
فترة القياس	قرض
القيمة الدفترية	ذمم دائنة
٨٣٣,٩٠٧,٤٩٤	مسنح إلى أطراف ذات علاقة
٧,٢٠٢,٩٧٥	مصاروفات مستحقة
١,٥٤٦,٥٠٦	اجمالي المطلوبات المالية
٦٥,٩٦٤,١٨٦	
٩٠٨,٦٢١,١٥٩	

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتم)

التوقف عن الإثبات

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

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

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

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المختلفة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

المطلوبات المالية

توقف 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 استنادًا إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة، إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي يتم تمييزها والمطلوبات المالية الجديدة بالشروط المعدلة يتم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

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

يتم عرض الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحفظة بها بعرض البيع وقيمتها العادلة ناقصًا تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يتم الاستمرار في قياس بعض الموجودات المحفوظة بها بعرض البيع وفقًّا للسياسة المحاسبية الملازمة للمجموعة لهذه الموجودات. وبمجرد تصفيفها كمحفظة بها بعرض البيع، لا تخضع الموجودات للاستهلاك أو الإطفاء.

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

٥. معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة

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

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

٤-١ معايير جديدة، تعديلات على المعايير والتفسيرات

التعديلات

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

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

تعديلات على المعايير	الوصف	تطبيق للسنوات التي تبدأ في أو بعد	ملخص عن التعديل
المعيار المحاسبية الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨	تعريف الأهمية النسبية	١ يناير ٢٠٢٠م	توضح التعديلات أن الأهمية النسبية مستمد على طبيعة أو حجم المعلومات، سواء بشكل فردي أو مع معلومات أخرى، في سياق القوائم المالية
المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	تعريف الأعمال	١ يناير ٢٠٢٠م	يوضح التعديل أنه لكي يتم اعتباره عمل، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة وال موجودات، على الأقل، مدخلات وعملية موضوعية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء المخرجات. علاوة على ذلك، يوضح أن العمل يمكن أن يوجد دون تضمين جميع المدخلات والعمليات اللازمة لإنشاء المخرجات.
الإطار المفاهيمي للتقارير المالية	تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في معايير المعايير الدولية للتقارير المالية والتغيرات المحدثة ومعايير الاعتراف للموجودات والالتزامات وتوضيح بعض المفاهيم الهامة.	١ يناير ٢٠٢٠م	يتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعريف المحدثة ومعايير الاعتراف بال الموجودات والمطلوبات ويوضح بعض المفاهيم الهامة.
المعيار الدولي للتقرير المالي ٦١، ٤٤، ٧٤، ٩٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩	إصلاح مؤشر سعر الفائدة - المرحلة ٢	١ يناير ٢٠٢١م	تعديل هذه التعديلات منطلقات حاسبة التحوط المحددة للسامي بمواصلة حاسبة التحوط للتحوط المتغير خلال فترة عدم التأكيد قبل تعديل بنود التحوط أو أدوات التحوط المتغير بمعايير أسعار الفائدة الحالية نتيجة للإصلاحات الفياسية لأسعار الفائدة الجارية. تقدم التعديلات أيضًا منطلقات إصلاح جديدة على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ لعلاقة التحوط التي تخضع لاستثناءات التي أدخلتها التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.
المعيار المحاسبة الدولي ٣٧	العقود المجمحة - تكلفة إتمام العقد	١ يناير ٢٠٢٢م	تحدد التعديلات أن "الكافلة المفأمة" بالعقد تشمل "الكافلief" التي تتعلق مباشرة بالعقد. تطبق هذه التعديلات على العقود التي لم تُنفَّذ المنشأة بها بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أو لا.

٥. السياسات المحاسبية المهمة (تنمية)

٦-١-٦. المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي ليست سارية بعد

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

تعديلات على المعايير	الوصف	تطبيقات السنوات التي تبدأ في أو بعد	ملخص عن التعديل
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ : يزيل التعديل الرسم التوضيحي لسداد التحسينات على العقارات المستأجرة			
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ : يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "١٠ في المائة" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي ، لا تشمل المنشآة سوى الرسوم المدفوعة أو المستنة بين المنشأة (المفترض) والمقرض.	١ يناير ٢٠٢٢م	تحصينات سنوية على معايير المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠م	المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، ١٦ ومعايير المحاسبة الدولية ٤١
المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ : يلغى التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة.			
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ : يوفر التعديل إعفاءً إضافياً لشركة تابعة تصبح بعد تطبيقها لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فرق الترجمة التراكمي.	١ يناير ٢٠٢٢م	إشارة إلى الإطار المفاهيمي للمعيار الدولي للتقرير المالي ٣	تم تحديث التعديل ككل للمعيار الدولي للتقرير المالي ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨م بدلاً من إطار عام ١٩٨٩.
وضوح التعديل ما هو المقصود بالحق في إرجاء التسوية، وأن الحق في التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باختحالية ممارسة الكيان الحق التأجيل الخاص به، وذلك فقط إذا كان مضموناً المشتقات في التزام قبل التحويل هي نفسها آداة حقوق ملكية وإن توفر شروط الالتزام على تصفيتها	١ يناير ٢٠٢٣م	تصنيف المطلوبات كالمتداولة أو غير متداولة	المعيار المحاسبي الدولي ١
تعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٢٨ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٠ مع الواقع الذي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك، على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة	لا ينطبق	تعديلات على المعيار الدولي ٢٨ ومعيار المحاسبة الدولي ١٠ وتعديلات على المعيار الدولي ٢٨	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك

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

٦. أتعاب الإدارة ،المصروفات الأخرى و رسوم التعامل

أتعاب الإدارة ،المصروفات الأخرى

على أساس نصف سنوي، يقوم مدير الصندوق بتحميم الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١,٢٪ سنوياً من إجمالي القيمة العادلة لموجودات الصندوق كما يقوم مدير الصندوق بتحميم الصندوق أي مصروفات أخرى منكبة نيابة عن الصندوق كأتعاب المراجعة والاتعاب القانونية، تعيضات مجلس الإدارة وأتعاب أخرى.

رسوم تعامل

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

٧. النقدية وشبيه النقدية

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
١٩١,٠٠٠	٤٨٢,٤٣١		النقد في الصندوق
٢١٥,٠٤٦	١٨٠,٥٠٧	٧-١,١٢	حساب استثماري
٤٤,١٨٥,١٣٧	٢٩,٦٢٦,٤٧٠	٧-٢	النقد في البنك
٤٤,٥٩١,١٨٣	٣٠,٤٨٩,٤٠٨		

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

٢-٧ يتم الاحتفاظ بالنقدية لدى البنك جزئياً في حساب جاري لدى بنك الرياض ، طرف ذو علاقة (انظر أيضاً إيضاح ١٢). لا يربح الصندوق على هذه الحسابات الجارية.

٨. ذمم مدينة، صافي

٢٠١٩	٢٠٢٠		
٦٣,٠٣٦,٨٨٣	٦٠,٩٢٠,٥٠٧		ذمم مدينة
(٣,٥٤٦,٥٠١)	(٨,١٥٧,٤٩٨)		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٥٩,٤٩٠,٣٨٢	٥٢,٧٦٣,٠٠٩		

فيما يلي ملخص حركة مخصص الائتمان أو الخسارة المتوقعة:

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

٩. مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠		
٣,٨٦١,١١٣	٢٢,٠٥٥,٨٦٠		توزيعات مدينة
٣,٠٤٢,٦٣٠	٤,٤٣٢,٥٤١		مصروفات مدفوعة مقدماً
٣,٣٨١,٢١٦	٢,٠٠٠,٠٠٠		تأمين نقدي لإعتمادات مستتبدة
٥,٤٩٥,٣٥٠	٩,٨٥١,٢٣٦		ضريبة القيمة المضافة
١٠,٥٠٨,٧٢٠	١,٥٤٩,٦٥٢		دفقات مقدمة لمقاولين من الباطن
٢,٩٨٧,١٨٠	٢,٣٨٦,٠٩٨		أخرى
٢٩,٢٧٦,١٠٩	٤٢,٢٧٥,٣٨٧		

١٠. عقارات تحت التطوير

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
١٢٣,٩٢٧,٥٧٢	١٧٧,٤٠٤,٩٩١		الرصيد الافتتاحي
٤٢,٢٤٧,٤٩٤	٣٠,٣٨٧,٦١٥		تكلفة التطوير المتراكدة خلال الفترة
١,٢٢٩,٩٢٥	١,٢٨٤,٨٧٨	١٣,١٢	أعباء تمويل اسلامي مرسلة
-	(١٩٣,٨١٩,٩٥٤)		المحول إلى استثمارات عقارية
١٧٧,٤٠٤,٩٩١	١٥,٢٥٧,٥٣٠		الرصيد في نهاية الفترة

١١. الاستثمارات العقارية

المجموع	المعدات	المباني	الأرض	إيضاح	التكلفة
١,٦٦٨,٤٨٧,٦٠٤	٩٤,٢٩٤,٢٥٧	٨٣٠,٣٦٨,٦٣٢	٧٤٣,٨٢٤,٧١٥		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢١٢,٧٣٤		٢١٢,٧٣٤			الإضافات
١٩٣,٨١٩,٩٥٤	١٩,٨٣٤,١٢٥	١٥٠,٩٨١,٦١٥	٢٣,٠٠٦,٢١٤		المحول من عقارات تحت التطوير
١,٨٦٢,٥٢٠,٢٩٢	١١٤,١٢٦,٣٨٢	٩٨١,٥٦٢,٩٨١	٧٦٦,٨٣٠,٩٢٩		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(٤٩,٠٠٤,٧٢٣)	(١١,٤٧٢,٢١٥)	(٣٧,٥٣٠,٥٠٨)	-		<u>الاستهلاك المتراكم</u>
(٢٤,٦٥٣,٧٩٩)	(٦,٨٨٤,٧٥٦)	(١٧,٧٦٩,٠٤٣)	-		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(٧٣,٢٥٦,٥٢٢)	(١٨,٣٥٦,٩٧١)	(٥٥,٢٩٩,٥٥١)	-		الاستهلاك المحمل للفترة
١,٧٨٨,٨٦٣,٧٧٠	٩٥,٧٦٩,٤١١	٩٢٦,٢٦٣,٤٣٠	٧٦٦,٨٣٠,٩٢٩		٢٠٢٠ في ٣١ ديسمبر
١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١	٨٢,٨٢٢,٠٤٢	٧٩٢,٨٣٨,١٢٤	٧٤٣,٨٢٤,٧١٥		٢٠١٩ في ٣١ ديسمبر

تتمثل الاستثمارات العقارية في عشر عقارات الآتية:

- مركز الازدهار: يمثل عقار تجاري حديث يقع في طريق عثمان بن عفان في حي الازدهار (بالقرب من النخيل مول). يقع هذا العقار في الرياض.
- مركز التميز: يمثل عقار تجاري يقع في تقاطع طريق الإمام وشارع خالد بن الوليد بحي قرطبة. يقع هذا العقار في الرياض.
- أبراج أنسام الشاطئ: يمثل عقار تجاري حديث يقع في طريق الأمير محمد بن فهد في حي الشاطئ. يقع هذا العقار في مدينة الدمام.
- أبراج الفرسان: يمثل عقار تجاري يقع في طريق الملك فهد بين برج المملكة وبرج الفيصلية. يقع هذا العقار في مدينة الرياض.
- أسكوت التحلية: يمثل عقار تجاري يقع في شارع التحلية بالقرب من بن حmaran، واحد من أبرز المراكز التجارية و العقارية في مدينة جدة. يقع العقار في مدينة جدة.
- ريزدنس: تمثل مبني تجارية وفيلات ضيافة تتالف من صالات عرض وأجنحة مكتبية تقع داخل حي طيبين. يقع العقار في مدينة الرياض.
- فيفيندا: تمثل فيلات فندقية بنيت حديثاً تقع على شارع موسى بن نصير في حي المعذر الشمالي، بين طريق التخصصي و طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول. يقع العقار في مدينة الرياض.
- الجامعة السعودية الإلكترونية: تمثل جامعة تقع في حي الربيع ويقع العقار بمدينة الرياض.
- مركز أمنية: يمثل عقار تجاري يقع على طريق الملك سعد الفيصل، ويقع العقار بمدينة جده.
- برج رافل: يمثل عقار متعدد الاستخدامات يقع في طريق الملك فهد، ويقع العقار بمدينة الرياض.
- برج العليا: عقار تجاري يقع في شارع العليا. وقع العقار بمدينة الرياض.
- أسكوت كورنيش الخبر: يمثل فندق يقع على طريق الأمير تركي. يقع العقار في الخبر

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

١١. الاستثمارات العقارية (تتمه)

٢-١١ جميع الممتلكات المملوكة باسم شركة الرياض للدخل العقاري ("SPV") أو من قبل الشركات المملوكة من قبل SPV. تحفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات لمالكها المنتفعه بالصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي حصة في العقارات.

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

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

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

باركود	العقار	نهج التقييم	المدخلات الرئيسية وأفتراضات التقييم	المعدل
	مركز الازدهار	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨٪
	مركز التميز	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة معدل الرسمة ومعدل الخصم	معدل الرسمة	٨٪
	أبراج أنسام الشاطئ	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨,٥٪
	أبراج الفرسان	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة معدل الرسمة ومعدل الخصم	معدل الرسمة	٨,٥٪
	أسكوت التحلية	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة معدل الرسمة ومعدل الخصم	معدل الرسمة	٨٪
	ريزنس	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨٪
	فيفيندا	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨٪
	الجامعة السعودية الإلكترونية	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨٪
	مركز أممية	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة معدل الرسمة ومعدل الخصم	معدل الرسمة	٨٪
	برج رافل	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة معدل الرسمة ومعدل الخصم	معدل الرسمة	٨,٥٪
	برج العليا	نهج الدخل	معدل الرسمة	٩,٥٪
	أسكوت كورنيش الخبر	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة معدل الرسمة	معدل الخصم	٨٪
				٨,٥٪

فليلو سترايت	العقار	نهج التقييم	المدخلات الرئيسية وأفتراضات التقييم	المعدل
	مركز الازدهار	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨,٥٪
	مركز التميز	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨,٥٪
	أبراج أنسام الشاطئ	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨,٥٪
	أبراج الفرسان	نهج	عادن الخروج	٩٪
	أسكوت التحلية	نهج الدخل	معدل الرسمة	١١,٥٪
	ريزنس	نهج	عادن الخروج	٨,٥٪
	فيفيندا	نهج الدخل	معدل الرسمة	١١٪
	الجامعة السعودية الإلكترونية	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨,٥٪
	مركز أممية	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨٪
	برج رافل	نهج التدفقات النقدية المخصومة	عادن الخروج	١٠,٥٪
	برج العليا	نهج الدخل	معدل الرسمة	٨٪
	أسكوت كورنيش الخبر	نهج التدفقات النقدية المخصومة	عادن الخروج	٨,٥٪
				١٠,٥٪

١٢. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

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

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة		مبلغ المعاملة ٢٠١٩	مبلغ المعاملة ٢٠٢٠	الرصيد الختامي ٢٠١٩	الرصيد الختامي ٢٠٢٠
	٢٠١٩	٢٠٢٠				
مستحق من أطراف ذات علاقة						
تأمين نقدي على اعتمادات مستتبة *	-	-	-	-	٣,٣٨١,٢١٦	٢,٩٠٠,٠٠٠
حساب جاري	-	-	-	-	٤٤,٠٦٦,٠٠٩	١٧,٩١٦,١٩٩
حساب استثماري	-	-	-	-	٢١٥,٠٤٦	١٨٠,٥٠٧
نفقات تشغيل	٨٨٢,٢٦٨	٦٠٨,٥٤٥	٦٠٨,٥٤٥	٦٠٨,٥٤٥	١,٢٩٢,٦٥٦	١٩٦,٥٥٦
بنك الرياض	تأمين نقدي على اعتمادات مستتبة *	حساب جاري	حساب استثماري	نفقات تشغيل	٣,٣٨١,٢١٦	٢,٩٠٠,٠٠٠
مستحق إلى أطراف ذات علاقة						
أتعاب إدارة الصندوق **	٢٠٠,٩٩,٦٧٧	١٨,٦٠٤,٨٤٠	١٨,٦٠٤,٨٤٠	٤٣,٢٨٣,٣٤٦	٤٣,٢٦٢,٠٩٠	٩,٣٠٤,٢٩٧
رسوم تعامل **	-	٦,٧٦٩,٤٦٠	-	-	-	٦,٧٦٩,٤٦٠
تمويل إسلامي	-	-	-	٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩
بنك الرياض	أتعاب إدارة الصندوق **	رسوم تعامل **	تمويل إسلامي	٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	٢١,٢٦٢,٠٩٠
مصاريف عمولات	٢٢,٤٤١,٣٥٧	٨,٣٧٤,٢٤٣	٨,٣٧٤,٢٤٣	-	-	-
عمولات بنكية	٢,١٨٦,٧٣٢	١,٦٥,٢٣١	١,٦٥,٢٣١	-	-	-
اتعاب إدارة الفنادق	١,٥٩٨,٩٤٠	٣,٩٤٥,٧٩٩	٣,٩٤٥,٧٩٩	-	-	١,١١٩,٩٧٨
مشغل الفنادق	٢٤٤,٢٦٨	١,٦٧٦,٠٩٥	١,٦٧٦,٠٩٥	١,٥٤٦,٥٠٦	٤٥,٩٤٩	٤٥,٩٤٩

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

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

١٣. تمويل إسلامي

حصل الصندوق على تسهيلات تورق ومراحة الإسلامية (متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية) ، حيث يكون الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩ : ٢٠١٩ ٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ : ٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢ ريال سعودي) من بنك الرياض. تحمل تسهيلات التورق معدل عمولة سايبور + ١٪ كما تحمل تسهيلات المراحة الإسلامية معدل عمولة سايبور + ١,٦٪ مع استحقاق خلال عام ٢٠٢٤.

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

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

١٣. تمويل إسلامي (تنمية)

فيما يلي تفاصيل تراكم تكلفة التمويل:

٢٠١٩	٢٠٢٠
٥٨٨,٨٦٢	١,٧٤٥,٧٨٥
٨,٣١,٢٤١	٢٥,٠٨٣,٨٣٣
(٧,١٤٤,٣١٨)	(٢٠,٩٥٦,٤٧٩)
١,٧٤٥,٧٨٥	٥,٨٧٣,١٣٩

الرصيد الافتتاحي
 الاضافات
 الاستهلاكات خلال السنة

١٤. إيرادات إيجار غير مكتسبة

٢٠١٩	٢٠٢٠
٨,٩١٥,٣٠٣	١٨,٩٧١,٥٥٨
٧٥,٢٩١,٩٦٦	٥٩,٦٦٣,٢٣٠
(٦٥,٢٣٥,٧١١)	(٦٠,٣١٠,٥٤٠)
١٨,٩٧١,٥٥٨	١٨,٣٢٤,٢٤٨

الرصيد الإفتتاحي
 إيرادات إيجار مستلمة خلال السنة
 إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة

١٥. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠
٢١,٢٦٢,٠٩٠	٤٣,٢٨٣,٣٢٦
٧,١٥٨,٥٣٤	٩,٩٨٨,١٩٣
٩,٣٠٤,٢٩٧	-
١,٠٧٥,١٧٠	٤,٤٣٨,٦٨٥
١,٩٦٥,٤٤٢	٢,٤٢٨,٩٨٠
٣,٨٧٨,٥٤٩	٥,٨٢٥,٠٠٢
٤٤,٦٤٤,٠٨٢	٦٥,٩٦٤,١٨٦

أتعاب إدارة الصندوق
 مصروفات مستحقة
 أتعاب تحويل
 ضمان أعمال
 مدفووعات غرف مقبوسة مقدماً
 أخرى

١٦. استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٩	٢٠٢٠
٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧

استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٢٠١٩	٢٠٢٠
-	٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩
٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩	١٣٧,٥٥٠,٤٦٨
٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩	٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧

التكلفة
 كما في بداية السنة
 الاضافات خلال السنة
 كما في نهاية السنة

التغير في القيمة العادلة:
 التغير في القيمة العادلة خلال السنة
 كما في نهاية السنة

٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧
٤٥,٥٥١	-

صافي الاستثمار كما في نهاية السنة

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