

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
مع
تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل

تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل

إلى / حاملي الوحدات
صندوق الرياض ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية

المقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق الرياض ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الرياض المالية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، والقوائم الأولية الموجزة الموحدة للدخل الشامل، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة. إن إدارة الصندوق هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة والتي أعدها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" والمعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناء على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بعمليات الفحص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن فحص هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة يتضمن بصورة أساسية على توجيه الاستفسارات إلى الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات الفحص الأخرى. إن الفحص أقل نطاقاً من عملية المراجعة التي تتم وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وبالتالي فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيدات التي تطلعنا على كافة الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وبالتالي، لا نبدي رأي مراجعة بشأنها.

الاستنتاج

بناءً على الفحص الذي قمنا به، لم يرد إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة لم يتم إعدادها من جميع النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" والمعتمد في المملكة العربية السعودية.



عن البسام وشركائه
المحاسبون المتحالفون

أبراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٣٣٧

١٩ ذو الحجة ١٤٤٠ هـ
٢٠ أغسطس ٢٠١٩ م

المدينة المنورة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٢٢
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب. جدة ٢١٤٥٤

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٢٢
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. الرياض ١١٥٥٧

الغبر
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٨٢ ٢٢٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٨٢ ٢٢٤٩
ص.ب. الخبر ٣١٥٥٢

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٢٢
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب. جدة ٢١٤٥٤

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٢٢
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. الرياض ١١٥٥٧

info.sa@pkf.com

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مراجعة	٣٠ يونيو ٢٠١٩ غير مراجعة	إيضاحات	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
٣١,٤٩٧,٦٤٨	٢٦,٠١٢,٥٠١	٧	النقدية و شبه النقدية
٣٤,١٤٤,٠٨٧	٥١,٥٤٢,٢٠١		ذمم مدينة، صافي مخزون
١,٢٣٦,١٢٨	١,٢٤٦,٦٥٨		مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١٧,٣٣٢,١٧٠	٣٠,٧٦٩,٠٧٢	٧	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٢,٣١٦,٢٧٧	٢,٢٦٢,٨٠٨	٧	إجمالي الموجودات المتداولة
٩٦,٥٢٦,٣١٠	١١١,٨٣٣,٢٤٠		
			الموجودات غير المتداولة
١٣٣,٩٢٧,٥٧٢	١٤٤,٥٠٣,٥٠٤	٥	عقارات تحت التطوير
-	١٠٢,١٧٨,٦٢٢		استثمارات عقارية مشتركة
١,٥٦٨,٢٣٦,٤٥٠	١,٦٣٣,٢١٥,١٠٣	٦	استثمارات عقارية
١,٧٠٢,١٦٤,٠٢٢	١,٨٧٩,٨٩٧,٢٢٩		إجمالي الموجودات غير المتداولة
١,٧٩٨,٦٩٠,٢٣٢	١,٩٩١,٧٣٠,٤٦٩		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٥,٩٧٠,٨٤١	٨,٦٤٦,٤٦٤		ذمم دائنة
٨,٩١٥,٣٠٣	٩,٧٩٥,٠٩٧		إيرادات إيجار غير مكتسبة
٣٦,٦٢٥,٣٣٩	٣٢,٢٤١,٨٢٦		مصرفات مستحقة
٢,٩٨٩,٧٥٥	٢,٥١٦,٥٦٠	٧	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٥٤,٥٠١,٢٣٨	٥٣,١٩٩,٩٤٧		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٨٨,٣٣٩,٨٩٢	٢٩٥,٤٤١,٩٤٨	٨	تسهيلات تورق
١,٩٠١,٠٤٧	١,٨٤٤,٢٧٨		مناقص نهاية الخدمة للموظفين
١١,٩٨٥,٣٦٠	١٣,٧١٢,٤٧٣		احتياطي استبدال
١٥٦,٧٢٧,٥٣٧	٣٦٤,١٩٨,٦٤٦		إجمالي المطلوبات
١,٦٤١,٩٦٢,٧٩٥	١,٦٢٧,٥٣١,٨٢٣		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١		وحدات مصدرة (بالعدد)
			القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٥٦	٩,٤٨		القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة
٩,٩٤	٩,٨٤	٩	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.



٢




صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة الموحدة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ غير مراجعة	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ غير مراجعة	إيضاحات	إيرادات
٣٣,٩٦٧,٣١٠	٨٩,٠٧٩,٧١٢		إيرادات إيجار و تشغيل
٣٣,٩٦٧,٣١٠	٨٩,٠٧٩,٧١٢		إجمالي الإيرادات
-	(١٨,٥٧٢,٤٤١)		تكلفة الإيرادات
٣٣,٩٦٧,٣١٠	٧٠,٥٠٧,٢٧١		مجمّل الربح
(٦١٥,٤٦٦)	(٢,٣٦٠,٥١١)		المصروفات التشغيلية
(٣,٢٢٧,٣٩٥)	(٩,١٦٥,٧٦٠)	٧	مصارييف إدارة عقارات
(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)		أتعاب إدارة الصندوق
(٧٣٢,٧٨٨)	(١٩,٢٧٧,٠٨٩)		أتعاب الحفظ
(٤,٦٢٥,٦٤٩)	(٣٠,٨٥٣,٣٦٠)		مصروفات عمومية وإدارية
-	١,٥٦٠,٩٩٧		إجمالي المصروفات التشغيلية
٢٩,٣٤١,٦٦١	٤١,٢١٤,٩٠٨		إيرادات اخرى
(٥,٣٠١,٢٢٣)	(٧,٥٧٠,٦٩٢)	٦	النقد من العمليات
٢٤,٠٤٠,٤٣٨	٣٣,٦٤٤,٢١٦		إستهلاك الإستثمارات العقارية
-	-		صافي الدخل للفترة
٢٤,٠٤٠,٤٣٨	٣٣,٦٤٤,٢١٦		دخل شامل آخر
			إجمالي الدخل الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.



٣




صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ غير مراجعة	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ غير مراجعة	إيضاح
٤٨٨,٩٧٠,٥٦٥	١,٦٤١,٩٦٢,٧٩٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
		التغيرات من معاملات الوحدات خلال الفترة:
٢٦٤,١٢٧,٥٨٦	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
٨٦٨,٨٧٢,٤٢٤	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
٢٤,٠٤٠,٤٣٨	٣٣,٦٤٤,٢١٦	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(١٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٨,٠٧٥,١٨٨)	١٠ توزيعات أرباح خلال الفترة
١,٦٦١,٠١١,٠١٣	١,٦٢٧,٥٣١,٨٢٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للفترة على النحو التالي:

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ غير مراجعة	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ غير مراجعة	(بالعدد)
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧١,٦٩٧,١٠١	عدد الوحدات في بداية الفترة
٢٨,٣٧٠,٣١٠	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
٩٣,٣٢٦,٧٩١	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	عدد الوحدات في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

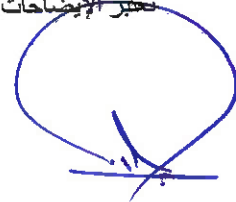
صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ غير مراجعة	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ غير مراجعة	
٢٤,٠٤٠,٤٣٨	٣٣,٦٤٤,٢١٦	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الدخل للفترة
٥,٣٠١,٢٢٣	٧,٥٧٠,٦٩٢	تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
٢٩,٣٤١,٦٦١	٤١,٢١٤,٩٠٨	استهلاك الاستثمارات العقارية
(٨,٥٨٩,٤٤٤)	(١٧,٣٩٨,١١٤)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
-	(١٠,٥٣٠)	ذمم مدينة، صافي مخزون
٩٥٨,٩٣٨	(١٣,٤٣٦,٩٠٢)	مصرفات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة أخرى
(١٢٢,٦٨٦,٤٥٩)	(٧٢,٥٤٩,٣٤٥)	شراء استثمارات عقارية
(٢٨,٨٥٣,٣١٤)	(١٠,٥٧٥,٩٣٢)	عقارات تحت التطوير
١٩,٧٠٩,٦٢٦	٢,٦٧٥,٦٢٢	ذمم دائنة
(٤,٦١٢,٣٢٧)	(٢,٦٥٦,٣٩٩)	مصرفات مستحقة
١,٢٦٤,٣٢٢	٨٧٩,٧٩٤	إيرادات إيجار غير مكتسبة
-	٩,٥٨٠,٢٧٤	مستحق من أطراف ذات علاقة
-	(٥٦,٧٦٩)	منافع نهاية الخدمة للموظفين
(١١٣,٤٦٦,٩٩٧)	(٦٢,٣٣٣,٣٩٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
-	(١٠٢,١٧٨,٦٢٢)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	(١٠٢,١٧٨,٦٢٢)	استثمارات عقارية مشتركة
-	(١٠٢,١٧٨,٦٢٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(١٥٠,٩٢٣,٣٧١)	٢٠٧,١٠٢,٠٥٦	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٨,٠٧٥,١٨٨)	تسهيلات تورق
٢٦٤,١٢٧,٥٨٦	-	توزيعات أرباح مدفوعة
٩٨,٢٠٤,٢١٥	١٥٩,٠٢٦,٨٦٨	اشترائك وحدات
(١٥,٢٦٢,٧٨٢)	(٥,٤٨٥,١٤٧)	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٢١,٩٤٠,٨٤٠	٣١,٤٩٧,٦٤٨	صافي النقص في النقدية و شبه النقدية
٦,٦٧٨,٠٥٨	٢٦,٠١٢,٥٠١	النقدية و شبه النقدية في بداية الفترة
٩٣,٣٢٦,٧٩١	-	النقدية و شبه النقدية في نهاية الفترة
		المعاملات غير النقدية
		شراء استثمارات عن طريق الاشتراك في وحدات الصندوق

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.







صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الرياض ريت ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقا للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودي ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. يبلغ رأس مال الصندوق ١,٦٣٣,٠٠٠,٠١٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١,٦٣٣,٠٠٠,٠٠١ ريال سعودي)، ومدته تسعة وتسعون سنة قابلة للتديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسبة بعد موافقة هيئة السوق المالية. وتشتمل هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة على حسابات الصندوق والشركات التابعة له (يشار إليها جميعا "ريت" أو "الصندوق").

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.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري لمالكي الوحدات 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 أيضا في مشاريع التطوير العقاري، شريطة أن (أ) يستثمر في الأصول العقارية المطورة التي تولد الدخل الدوري بما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق و (ب) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي الخالية.

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

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

خلال شهر مايو من عام ٢٠١٨، قام الصندوق بزيادة وحداته من خلال إصدار ١٢١,٦٩٧,١٠١ وحدة من خلال الطرح الثاني للجمهور والمساهمات العينية، حيث بلغ حجم الصندوق ١,٦ مليار ريال.

خلال عام ٢٠١٨، استحوذ الصندوق على حصة ملكية ١٠٠٪ من الأسهم في درة الضاحية ودرة حطين ("الشركات التابعة"). يتمثل هدف الشركات التابعة في تقديم خدمات الضيافة وفقاً للهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني، وبالتالي فإن أرقام المقارنة غير قابلة للمقارنة.

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والتعليمات الخاصة بصناديق الإستثمار 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 والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد

١-٣ قائمة الإلتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" والمعتمدة في المملكة العربية السعودية.

٢-٣ أساس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة على أساس الإستمرارية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية بإستثناء الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة حيث يتم قياسها بالقيمة العادلة إن وجدت، بإستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي وقد تم عرضها بالريال السعودي وهي العملة الرئيسية للصندوق.

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

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

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

مبدأ الإستمرارية

أجرت ادارة الصندوق تقييماً لقدرة الصندوق علي الإستمرار كمنشأة عاملة وهي مقتنعة بأن الصندوق لديه الموارد اللازمة لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، لا تدرك الإدارة وجود أي حالة من عدم اليقين والتي بدورها يمكن أن تثير شكوك جوهرية حول قدرة الصندوق على الإستمرار كمنشأة مستمرة.

إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد (تتمة)

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأعمار الانتاجية والمتبقية للإستثمارات العقارية

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

٣-٤ خسائر إنتمانية متوقعة

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

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

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة

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

أساس التوحيد

تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة القوائم المالية للصندوق وجميع الشركات التابعة له (انظر الإيضاح ١). تسيطر إدارة الصندوق في الشركات التابعة إذا كانت لديها سلطة عليها، أو لديها حقوق، في العوائد المتغيرة من مشاركتها في الشركة التابعة ولديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سلطتها على الشركة التابعة. جميع الشركات التابعة لها نفس تاريخ التقرير في الصندوق. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ الاستحواذ، وهو التاريخ الذي يحصل فيه الصندوق على حق السيطرة، وتستمر توحيدها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه هذه السيطرة.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩:

اسم الشركة التابعة	تاريخ الإستحواذ	النشاط الرئيسي	الدولة	نسبة التملك
شركة درة الضاحية فندق برج رافال	١ أبريل ٢٠١٨	فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪
شركة درة حطين فندق برايرا حطين	٩ يونيو ٢٠١٨	فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في اعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة تتطابق مع السياسات المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية الموحدة للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.

٥. عقارات تحت التطوير

٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة)		
المجموع	اسكوت الخبر	
١٣٣,٩٢٧,٥٧٢	١٣٣,٩٢٧,٥٧٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١٠,٤٣١,٠٤٥	١٠,٤٣١,٠٤٥	تكلفة التطوير المتكبدة خلال الفترة
١٤٤,٨٨٧	١٤٤,٨٨٧	رسملة تكلفة تسهيلات توريق
<u>١٤٤,٥٠٣,٥٠٤</u>	<u>١٤٤,٥٠٣,٥٠٤</u>	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة)		
المجموع	اسكوت الخبر	
٩٢,٦١٤,١٦٣	٩٢,٦١٤,١٦٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٣٩,٧٨٦,٣٥٧	٣٩,٧٨٦,٣٥٧	تكلفة التطوير المتكبدة خلال السنة
١,٥٢٧,٠٥٢	١,٥٢٧,٠٥٢	رسملة تكلفة تسهيلات توريق
<u>١٣٣,٩٢٧,٥٧٢</u>	<u>١٣٣,٩٢٧,٥٧٢</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦. الاستثمارات العقارية

التكلفة	الأرض	المباني	المعدات	المجموع
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩	٧٢٠,٨٣٨,٠٥١	٨٠٩,٣٤٥,١٣٦	٦٥,٠٧٥,٩٨٨	١,٥٩٥,٢٥٩,١٧٥
الإضافات	٢٤,٦٧٠,٠٠٠	٣٣,٠٤٤,٠٠٠	١٤,٨٣٥,٣٤٥	٧٢,٥٤٩,٣٤٥
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٩	٧٤٥,٥٠٨,٠٥١	٨٤٢,٣٨٩,١٣٦	٧٩,٩١١,٣٣٣	١,٦٦٧,٨٠٨,٥٢٠
الإستهلاك المتراكم				
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩	-	٢١,٦٣٤,٩٣٠	٥,٣٨٧,٧٩٥	٢٧,٠٢٢,٧٢٥
الإستهلاك المحمل للفترة	-	٦,١٥٨,٢٣١	١,٤١٢,٤٦١	٧,٥٧٠,٦٩٢
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٩	-	٢٧,٧٩٣,١٦١	٦,٨٠٠,٢٥٦	٣٤,٥٩٣,٤١٧
القيمة الدفترية:				
في ٣٠ يونيو ٢٠١٩	٧٤٥,٥٠٨,٠٥١	٨١٤,٥٩٥,٩٧٥	٧٣,١١١,٠٧٧	١,٦٣٣,٢١٥,١٠٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٧٢٠,٨٣٨,٠٥١	٧٨٧,٧١٠,٢٠٦	٥٩,٦٨٨,١٩٣	١,٥٦٨,٢٣٦,٤٥٠

تتمثل الاستثمارات العقارية في أحد عشر عقار 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 و برج الفيصلية. يقع هذا العقار في مدينة الرياض.
- 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.
- ذي ريزدنس: تمثل مباني تجارية و فيلات ضيافة تتألف من صالات عرض و أجنحة مكتبية تقع داخل حي حطين. يقع العقار في مدينة الرياض.
- فيفيدا: تمثل فيلات فندقية بنيت حديثاً تقع على شارع موسى بن نصير في حي المعذر الشمالي، بين طريق التخصصي و طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول. يقع العقار في مدينة الرياض.
- الجامعة السعودية الإلكترونية: تمثل جامعة تقع في حي الربيع ويقع العقار بمدينة الرياض.
- مركز أمنية: يمثل عقار تجاري يقع على طريق الملك سعود الفيصل، ويقع العقار بمدينة جدة.
- برج رافال: يمثل عقار تجاري يقع في طريق الملك فهد، ويقع العقار بمدينة الرياض.
- برج العليا ١: يمثل عقار تجاري يقع في حي العليا، ويقع بمدينة الرياض.

٦.١ لدى الصندوق سياسة تحميل الإستهلاك على المباني والمعدات لمدة ٣٠ سنة و ١٥ سنة على التوالي. يتم تحميل الإستهلاك بالقيمة القابلة للإستهلاك أي التكلفة مخصوم منها القيمة المتبقية.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٧. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

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

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

الرصيد	مبلغ المعاملة		طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
	٣٠ يونيو ٢٠١٩ غير مراجعة	٣٠ يونيو ٢٠١٨ غير مراجعة		
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مراجعة				
				مستحق من أطراف ذات علاقة
١٠,٠٩٢,٧٣٨	٩,٥١٨,٣٨٩	-	٩,٥١٨,٣٨٩	بنك الرياض
٩,٨٠٣,٥٩٤	٣,٥٥٤,٦٥١	-	-	تأمين نقدي على اعتمادات مستندية *
٩,٧٢٥,٧٥١	٨٤,١١١	-	٢٠٤,٠٥٨	حساب جاري **
١٠٥,٠١٥	١٣١,١٨٤	-	٤٢١,٥٣١	شركة رافال للتطوير العقاري
٢,٤٨٥,٥١١	٢,٠٤٧,٥١٣	-	٨٩٥,٤٢١	الرياض المالية
٢١,٠٢٣,٩٣٠	١١,٧٨١,١٩٧	-	-	مشغل الفنادق
				مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٨,٩٣٧	٣,٧٩٢,٣١٠	-	-	الرياض المالية
٢١,٧٩٧,٢٣١	٩,١٦٥,٧٦٠	٣,٢٢٧,٣٩٥	٩,١٦٥,٧٦٠	بنك الرياض
٤,٤٢٢,٧٠٧	٨,٦٥٤,٢٩٧	٩,٨٢٥,٩٦٠	-	مشغل الفنادق
٨٨,٣٣٩,٨٩٢	٢٩٥,٤٤١,٩٤٨	-	-	تسهيلات توريق ****
-	١,٤٤٩,٦٤٣	-	١,٤٤٩,٦٤٣	مصاريف عمولات ****
٢,٩٨٩,٧٥٥	٢,٥١٦,٥٦٠	-	٢,٧٩٩,٦١٩	نققات تشغيل
١١٧,٥٦٨,٥٢٢	٣٢١,٠٢٠,٥١٨	-	-	

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

** الحساب الجاري والحساب الإستثماري تم إدراجها في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند النقدية وشبه النقدية.

أتعاب إدارة الصندوق و أتعاب المعاملات المستحقة تم إدراجها في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند المصروفات المستحقة. *تتضمن تسهيلات التورق عمولات تم رسملتها جزء منها و إدراجها في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند عقارات تحت التطوير.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٨. تسهيلات التورق

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، حصل الصندوق على تسهيلات التورق المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية حيث أن المبلغ القائم في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ هو ١٢٨,٢٦٣,٣٢٦ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨٨,٣٣٩,٨٩٢ ريال سعودي) من بنك الرياض من خلال الرياض المالية يحمل هذا التسهيل سعر عمولة خاصة عائمة بمعدل سايبور + ١٪.

بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠١٩، وقع الصندوق على اتفاقية تمويل إسلامي مع بنك الرياض للحصول على تسهيلات إئتمانية حد أقصى بقيمة ٦٦٢ مليون ريال سعودي لمدة خمس سنوات حيث أن المبلغ القائم في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ هو ١٦٧,١٧٨,٦٢٢ ريال سعودي . يتحمل القرض عمولة متغيرة وتدفع العمولة على مدى مدة القرض على أساس نصف سنوي. إن القرض مضمون برهن عقار برج رافال. تم إدراج العمولة الخاصة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ وهي كالتالي:

العمولة الخاصة للفترة المنتهية في		الرصيد كما في		نوع القرض	طبيعة القرض
٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(مراجعة)	(غير مراجعة)	تورق	طويل الأجل
٣٤٦,٨١٢	١,١٥٩,٨٦٩	٨٨,٣٣٩,٨٩٢	٢٩٥,٤٤١,٩٤٨		
٣٤٦,٨١٢	١,١٥٩,٨٦٩	٨٨,٣٣٩,٨٩٢	٢٩٥,٤٤١,٩٤٨		

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

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٤٠ (خيار التكلفة)، يتم إدراج العقارات تحت التطوير والاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير من قبل مقيمين معينين لل ١١ عقار هما شركة باركود المحدودة وشركة فاليو سترات. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير:

المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة)
١,٨٣٩,٤٨٧,١٧٧	١,٨٣٣,٦٠٠,٠٠٠	١,٨٤٥,٣٧٤,٣٥٤	الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير
١,٨٣٩,٤٨٧,١٧٧	١,٨٣٣,٦٠٠,٠٠٠	١,٨٤٥,٣٧٤,٣٥٤	الإجمالي
المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة)
١,٧٦٦,٩٢٤,٧٢٦	١,٧٥٦,٦٠٠,٠٠٠	١,٧٧٧,٢٤٩,٤٥٢	الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير
١,٧٦٦,٩٢٤,٧٢٦	١,٧٥٦,٦٠٠,٠٠٠	١,٧٧٧,٢٤٩,٤٥٢	الإجمالي

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

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٩. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مراجعة	٣٠ يونيو ٢٠١٩ غير مراجعة	
١,٧٦٦,٩٢٤,٧٢٦	١,٨٣٩,٤٨٧,١٧٧	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية و العقارات تحت التطوير بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
(١,٥٦٨,٢٣٦,٤٥٠)	(١,٦٣٣,٢١٥,١٠٣)	يخصم: القيمة الدفترية
(١٣٣,٩٢٧,٥٧٢)	(١٤٤,٥٠٣,٥٠٤)	الاستثمارات العقارية
٦٤,٧٦٠,٧٠٤	٦١,٧٦٨,٥٧٠	عقارات تحت التطوير
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٠,٣٨	٠,٣٦	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مراجعة	٣٠ يونيو ٢٠١٩ غير مراجعة	
١,٦٤١,٩٦٢,٧٩٥	١,٦٢٧,٥٣١,٨٢٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٦٤,٧٦٠,٧٠٤	٦١,٧٦٨,٥٧٠	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١,٧٠٦,٧٢٣,٤٩٩	١,٦٨٩,٣٠٠,٣٩٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية و العقارات تحت التطوير

صافي قيمة الموجودات المنسوبة إلى كل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مراجعة	٣٠ يونيو ٢٠١٩ غير مراجعة	
٩,٥٦	٩,٤٨	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٣٨	٠,٣٦	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٩,٩٤	٩,٨٤	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة

جميع العقارات مسجلة باسم شركة الرياض للدخل العقاري ("الشركة"). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لمالكية الانتفاع بالصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠. التوزيعات

في ٢١ يناير ٢٠١٨ وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية عن فترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بمبلغ ٠,٣٠ ريال سعودي للوحدة بمبلغ ١٥ مليون ريال سعودي لحاملي الوحدات.

في ٢ أغسطس ٢٠١٨ ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية عن فترة السنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ بمبلغ ٠,١٧ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ ٢٩ مليون ريال سعودي لحاملي الوحدات.

في ٦ مارس ٢٠١٩، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية عن فترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٠,٢٨ ريال سعودي لكل وحدة مبلغ ٤٨ مليون ريال سعودي لحاملي الوحدات.

١١. الإلتزامات المحتملة والإرتباطات الرأسمالية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، لدي الصندوق إلتزامات مستندية غير مسددة بمبلغ ٩,٥١٨,٣٨٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ : ١٠ مليون ريال سعودي)، تم اصدارها بواسطة بنك الرياض مقابل ضمان نقدي. تم إدراج خطاب الإلتزام في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى. ونفس المبلغ محتجز لدى البنك.

١٢. القطاعات التشغيلية

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة)			الدخل الشامل
الإجمالي	فنادق مدارة من قبل طرف ثالث	الاستثمارات العقارية	
٣٢,٥٣٥,٦٣٣	-	٣٢,٥٣٥,٦٣٣	الإيرادات
٣٣,٢٩١,١٨٣	٣٣,٢٩١,١٨٣	-	إيرادات الإيجار
٢١,٥١٠,٦٩٨	٢١,٥١٠,٦٩٨	-	إيرادات الغرف
١,٧٤٢,١٩٨	١,٧٤٢,١٩٨	-	إيرادات الطعام و الشراب
٨٩,٠٧٩,٧١٢	٥٦,٥٤٤,٠٧٩	٣٢,٥٣٥,٦٣٣	إيرادات الأقسام الأخرى
			إجمالي الإيرادات
(٥,٩٢٤,٢٧١)	(٥,٩٢٤,٢٧١)	-	تكلفة الإيرادات
(١١,٢٠٠,٩٢٦)	(١١,٢٠٠,٩٢٦)	-	الغرف
(١,٤٤٧,٢٤٤)	(١,٤٤٧,٢٤٤)	-	الطعام و الشراب
٧٠,٥٠٧,٢٧١	٣٧,٩٧١,٦٣٨	٣٢,٥٣٥,٦٣٣	الأقسام الأخرى
			مجمل الربح
(٢,٣٦٠,٥١١)	(٢,٣٦٠,٥١١)	-	المصروفات التشغيلية
(٩,١٦٥,٧٦٠)	-	(٩,١٦٥,٧٦٠)	مصاريف إدارة عقارات
(١٠٠,٠٠٠)	-	(١٠٠,٠٠٠)	أتعاب إدارة الصندوق
(١٩,٢٢٧,٠٨٩)	(١٥,٧٦٨,٢٤٢)	(٣,٤٥٨,٨٤٧)	أتعاب الحفظ
(٣٠,٨٥٣,٣٦٠)	(١٨,١٢٨,٧٥٣)	(١٢,٧٢٤,٦٠٧)	مصروفات عمومية وإدارية
			إجمالي المصروفات التشغيلية
١,٥٦٠,٩٩٧	١٩٨,٧٩٧	١,٣٦٢,٢٠٠	إيرادات أخرى
٤١,٢١٤,٩٠٨	٢٠,٠٤١,٦٨٢	٢١,١٧٣,٢٢٦	التقد من العمليات
(٧,٥٧٠,٦٩٢)	-	-	إستهلاك الإستثمارات العقارية
٣٣,٦٤٤,٢١٦	٢٠,٠٤١,٦٨٢	٢١,١٧٣,٢٢٦	صافي الدخل لفترة

لم يتم الإفصاح عن عرض المعلومات القطاعية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨، حيث أن الصندوق كان يستثمر في قطاع واحد وفي دولة واحدة (الإستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية).

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢. القطاعات التشغيلية (تتمة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة)			
الإجمالي	فنادق مدارة من قبل طرف ثالث	الاستثمارات العقارية	الموجودات
			الموجودات المتداولة
٢٦,٠١٢,٥٠١	٢٠,١٩٢,٥٣١	٥,٨١٩,٩٧٠	النقدية و شبه النقدية
٥١,٥٤٢,٢٠١	١٩,٢٢٥,١١١	٣٢,٣١٧,٠٩٠	ذمم مدينة، صافي مخزون
١,٢٤٦,٦٥٨	١,٢٤٦,٦٥٨	-	مصروفات مدفوعة مقدما وذمم مدينة أخرى
٣٠,٧٦٩,٠٧٢	٢,٠١٢,٨٦٦	٢٨,٧٥٦,٢٠٦	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢,٢٦٢,٨٠٨	١,٥٠٣,٢٤٣	٧٥٩,٥٦٥	إجمالي الموجودات المتداولة
١١١,٨٣٣,٢٤٠	٤٤,١٨٠,٤٠٩	٦٧,٦٥٢,٨٣١	
			الموجودات غير المتداولة
١٤٤,٥٠٣,٥٠٤	-	-	عقارات تحت التطوير
١٠٢,١٧٨,٦٢٢	-	-	مشروعات مشتركة
١,٦٣٣,٢١٥,١٠٣	-	-	استثمارات عقارية
١,٨٧٩,٨٩٧,٢٢٩	-	-	إجمالي الموجودات غير المتداولة
١,٩٩١,٧٣٠,٤٦٩	٤٤,١٨٠,٤٠٩	٦٧,٦٥٢,٨٣١	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٨,٦٤٦,٤٦٤	٨,٦٤٦,٤٦٤	-	ذمم دائنة
٩,٧٩٥,٠٩٧	-	٩,٧٩٥,٠٩٧	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٣٢,٢٤١,٨٢٦	١٠,١٠٩,٦١٦	٢٢,١٣٢,٢١٠	مصروفات مستحقة
٢,٥١٦,٥٦٠	١,٥١٦,٥٦٠	١,٠٠٠,٠٠٠	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٥٣,١٩٩,٩٤٧	٢٠,٢٧٢,٦٤٠	٣٢,٩٢٧,٣٠٧	إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٢٩٥,٤٤١,٩٤٨	-	-	تسهيلات توريق
١,٨٤٤,٢٧٨	١,٨٤٤,٢٧٨	-	منافع نهاية الخدمة للموظفين
١٣,٧١٢,٤٧٤	١٣,٧١٢,٤٧٤	-	احتياطي استبدال
٣٦٤,١٩٨,٦٤٧	٣٥,٨٢٩,٣٩٢	٣٢,٩٢٧,٣٠٧	إجمالي المطلوبات

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢. القطاعات التشغيلية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة)		
الإجمالي	الفنادق	الاستثمارات العقارية
الموجودات		
الموجودات المتداولة		
٣١,٤٩٧,٦٤٨	٢١,٦٥٥,١١٧	٩,٨٤٢,٥٣٢
٣٤,١٤٤,٠٨٧	١٤,١٤٢,٥١٦	٢٠,٠٠١,٥٧١
١,٢٣٦,١٢٨	١,٢٣٦,١٢٨	-
١٧,٣٣٢,١٧٠	٢,٦٦٩,٢٥٦	١٤,٦٦٢,٩١٤
١٢,٣١٦,٢٧٧	٢,٢٦٣,٠٥٨	١٠,٠٥٣,٢١٩
٩٦,٥٢٦,٣١٠	٤١,٩٦٦,٠٧٥	٥٤,٥٦٠,٢٣٦
الموجودات غير المتداولة		
١٣٣,٩٢٧,٥٧٢	-	-
١,٥٦٨,٢٣٦,٤٥٠	-	-
١,٧٠٢,١٦٤,٠٢٢	-	-
١,٧٩٨,٦٩٠,٣٣٢	٤١,٩٦٦,٠٧٥	٥٤,٥٦٠,٢٣٦
المطلوبات		
المطلوبات المتداولة		
٥,٩٧٠,٨٤١	٥,٩٧٠,٨٤١	-
٨,٩١٥,٣٠٣	-	٨,٩١٥,٣٠٣
٣٦,٦٢٥,٣٣٩	١٠,٤٠٤,٨٥٤	٢٦,٢٢٠,٤٨٥
٢,٩٨٩,٧٥٥	٢,٩٨٩,٧٥٥	-
٥٤,٥٠١,٢٣٨	١٩,٣٦٥,٤٥٠	٣٥,١٣٥,٧٨٨
المطلوبات غير المتداولة		
٨٨,٣٣٩,٨٩٢	-	-
١,٩٠١,٠٤٧	١,٩٠١,٠٤٧	-
١١,٩٨٥,٣٦٠	١١,٩٨٥,٣٦٠	-
١٥٦,٧٢٧,٥٣٧	٣٣,٢٥١,٨٥٧	٣٥,١٣٥,٧٨٨

١٣. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع عرض الفترة الحالية. مع ذلك كان تأثير إعادة التصنيف غير جوهري على العرض للقوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

١٤. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠١٩. (٣٠ يونيو ٢٠١٨ : ٣٠ يونيو ٢٠١٨)

١٥. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٩ أغسطس ٢٠١٩ م الموافق ١٨ نوحجة ١٤٤٠هـ.