

صندوق الرياض ريت  
صندوق استئمار عقاري متداول  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م  
مع تقرير فحص المراجع المستقل

الصفحات

١	تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة الموحدة
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية الموجزة الموحدة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة الموحدة
١٨-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

## تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

إلى السادة/ حاملي الوحدات  
صندوق الرياض ريت

### المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة المرفقة الخاصة بصندوق الرياض ريت ("الصندوق") والشركات التابعة لها (يشار إليها معاً بلفظ المجموعة) المدار من قبل شركة الرياض المالية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، والقوائم الأولية الموجزة الموحدة للدخل الشامل، والقوائم الأولية الموجزة الموحدة للتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) والتدفقات النقدية لفترة ستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة المحاسبية الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة استناداً إلى فحصنا.

### نطاق الفحص

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

### الاستنتاج

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

عن بي كي إف البسام  
محاسبون ومراجعون قانونيون



أحمد عبدالمجيد مهندس  
محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧  
الرياض: ١٧ صفر ١٤٤٧ هـ  
الموافق: ١١ أغسطس ٢٠٢٥ م

الخبر  
هاتف: ٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨  
ص.ب: ٤٦٣٦  
فاكس: ٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٨٩  
البريد الإلكتروني: 3952

جدة  
هاتف: ٩٦٦ ١٢ ٥٢٣ ٣٣٣  
ص.ب: ١٥٥١  
فاكس: ٩٦٦ ١٢ ٥٢٣ ٢٨٩٤  
جدة: ٢١٤٥٤

الرياض  
هاتف: ٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣  
ص.ب: ٥٩٥٥٥  
فاكس: ٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤  
الرياض: ١٤٥٧

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

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)  
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	إيضاح
<b>الموجودات</b>		
١١٢,٢١٢,٠٢٦	٦٢,١٤١,٩١٢	النقدية و شبه النقدية
٥٢,٨١٤,٧٤٠	٤٩,٤٤٩,٧٤٧	ذمم مدينة ، بالصافي
٤٨٢,٥٢٤	٥٤٩,١٤٧	مخزون
٤٥,٢٣٩,٥٢٠	٢٧,٦٠٣,٦٥٥	مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٦٩,٠٤٥,٤٣٨	٨٦,٦٣٢,٩٧٦	عقارات تحت التطوير
٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٧٨٩,٦٦٦,٤٦٥	١,٧٧٩,٧٥٩,٣٠٤	٦ إستثمارات عقارية ، بالصافي
٢,٧٧٢,٨٧٧,٣٥٧	٢,٧٠٩,٥٥٣,٣٨٥	إجمالي الموجودات
<b>المطلوبات</b>		
١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠	١,٣٧٥,٤٨٣,٠٧٨	٩,٧ تمويل إسلامي
١٣,٨٨٣,٦٢٩	١٣,٥٨١,١١٨	ذمم دائنة
٢٨,٨٠٥,٧٢٣	٢٢,٤٧٨,٩٥١	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٢٩,٠٤٩,٠٤٥	٣١,٥٩٦,٦٩٥	٩,٥ مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٧٥,٠٧٢,٨٤١	٨٦,٨٦٤,٨٧٤	أتعاب إدارة مستحقة
٤,٠٤٧,١٦٥	٤,٥٤٦,٨٧٨	منافع نهاية الخدمة لموظفين الفنادق
١,٥٤٤,٥٢٤,٦٠٣	١,٥٣٤,٥٥١,٥٩٤	إجمالي المطلوبات
١,٢٢٨,٣٥٢,٧٥٤	١,١٧٥,٠٠١,٧٩١	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	وحدات مصدرة (بالعدد)
٧,١٥	٦,٨٤	القيمة الدفترية العائدة للوحدة
١٠,١٧	١٠,٣١	٨ القيمة العادلة العائدة للوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

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

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	إيضاح	
١٣٢,٥١٨,١٦٩	١٢١,١٩٩,٣١٧		إيرادات إيجار و تشغيل
(٣١,٩٢٩,١٩٢)	(٣٠,٧٠١,٧٩٢)		تكلفة الإيرادات
(١٦,٨٩٤,٤٣٧)	(١٦,٤٦٧,٤٠٨)	٦	إستهلاك الإستثمارات العقارية
-	٦,٥٦٠,٢٤٧	٦	عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٨٣,٦٩٤,٥٤٠	٨٠,٥٩٠,٣٦٤		<b>مجمّل الربح</b>
(٥,٤٨٩,٢٥٣)	(٥,٠٥٠,٢٢٧)		مصاريف إدارة عقارات
(١٤,٥٥١,١٢٨)	(١١,٧٩٢,٠٣٣)	٩,٥	أتعاب إدارة الصندوق
(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)	٩	أتعاب الحفظ
(٢,٤٠١,٢٣٧)	(٢٠,٠٨٧,٦٢٠)		مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة
(٣٢,٤٤٩,٠٩٨)	(٣١,٢٠٦,١١٨)		مصروفات عمومية وإدارية
٢٨,٧٥٣,٨٢٤	١٢,٤٠٤,٣٦٦		<b>صافي الربح التشغيلي</b>
٢٠,٥٥٧,٤٣٩	٣,٥٢٧,٠١٩		دخل توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من
(٤٤,٢٤٣,٨٨٠)	(٤٤,٨٦٨,٦٢٥)	٩	خلال الربح أو الخسارة
٨٩٧,٨٨٧	٣,٠٥٧,٣٥٢		مصاريف تمويل
٥,٩٦٥,٢٧٠	(٢٥,٨٧٩,٨٨٨)		إيرادات أخرى
-	-		<b>(خسارة) / ربح الفترة</b>
٥,٩٦٥,٢٧٠	(٢٥,٨٧٩,٨٨٨)		<b>الدخل الشامل الآخر للفترة</b>
			<b>إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة</b>

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	إيضاح	
٥,٩٦٥,٢٧٠	(٢٥,٨٧٩,٨٨٨)		<b>النقد من العمليات</b>
٢,٤٠١,٢٣٧	٢٠,٠٨٧,٦٢٠		صافي (الخسارة) / الربح للفترة
-	(٦,٥٦٠,٢٤٧)	٦	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
١٦,٨٩٤,٤٣٧	١٦,٤٦٧,٤٠٨	٦	عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٢٥,٢٦٠,٩٤٤	٤,١١٤,٨٩٣		إستهلاك الإستثمارات العقارية
			<b>إجمالي النقد من العمليات</b>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية الموجزة الموحدة (غير المراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	إيضاح
١,٤٦٧,١١١,٩٦٣	١,٢٢٨,٣٥٢,٧٥٤	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
٥,٩٦٥,٢٧٠	(٢٥,٨٧٩,٨٨٨)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة
(٢٥,٧٥٤,٥٦٤)	(٢٧,٤٧١,٠٧٥)	١٢ توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة
١,٤٤٧,٣٢٢,٦٦٩	١,١٧٥,٠٠١,٧٩١	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ 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 (غير المراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	إيضاح
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
٥,٩٦٥,٢٧٠	(٢٥,٨٧٩,٨٨٨)	صافي (الخسارة) / الدخل للفترة
		تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
٢,٤٠١,٢٣٧	٢٠,٠٨٧,٦٢٠	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٦,٨٩٤,٤٣٧	١٦,٤٦٧,٤٠٨	٦ استهلاك الاستثمارات العقارية
٢٣,٣٩١,٩٤٨	٤٤,٨٦٨,٦٢٥	٩ تكلفة التمويل
-	(٦,٥٦٠,٢٤٧)	٦ عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
		<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
(٨,٦٧٤,٨٦٢)	(١٦,٧٢٢,٦٢٧)	ذمم مدينة
٣٩,١٦٦	(٦٦,٦٢٣)	مخزون
(٧,٠٤٧,٧٩٥)	١٧,٦٣٥,٨٦٥	مصروفات مدفوعة مقدما أرصدة مدينة أخرى
(٩,٩٤٧,٥٦٧)	(١٧,٥٨٧,٥٣٨)	عقارات تحت التطوير
(٨,٠٢٥,٢٢٥)	(٣٠٢,٥١١)	ذمم دائنة
(٢,٣٤٨,٢٥٠)	٢,٥٤٧,٦٥٠	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٤,٥٥١,١٢٨	١١,٧٩٢,٠٣٣	أتعاب إدارة مستحقة
٦٤٧,٨٤٨	٤٩٩,٧١٣	منافع نهاية الخدمة لموظفين الفنادق
(١٣,٧٤١,٦٦١)	(٦,٣٢٦,٧٧٢)	ايرادات إيجار غير مكتسبة
١٤,١٠٥,٦٧٤	٤٠,٤٥٢,٧٠٨	<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
(٢١,٩٥٨,٣٢٧)	(٦٣,٠٥١,٧٤٧)	مصاريف تمويل مدفوعة
(٢٥,٧٥٤,٥٦٤)	(٢٧,٤٧١,٠٧٥)	١٢ توزيعات أرباح مدفوعة
(٤٧,٧١٢,٨٩١)	(٩٠,٥٢٢,٨٢٢)	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
(٣٣,٦٠٧,٢١٧)	(٥٠,٠٧٠,١١٤)	<b>صافي التغير في النقدية و شبه النقدية</b>
٨٢,٩٣٧,١٤٩	١١٢,٢١٢,٠٢٦	<b>النقدية و شبه النقدية في بداية الفترة</b>
٤٩,٣٢٩,٩٣٢	٦٢,١٤١,٩١٢	<b>النقدية و شبه النقدية في نهاية الفترة</b>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١. الصندوق وأنشطته

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

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

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

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

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة معلومات الريت وشركاته التابعة التالية (المجموعة مجتمعة) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م و ٢٠٢٣ م.

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

٢. اللوائح النظامية

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

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

**٣. أسس الإعداد**

**١-٣ بيان الالتزام**

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة للصندوق على أساس مبدأ الاستمرارية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. ويجب أن تقرأ جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية الأخيرة للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ؛ ومع ذلك ، يتم تضمين السياسات المحاسبية والإيضاحات التفسيرية المختارة لشرح الأحداث والمعاملات التي تعتبر مهمة لفهم التغيرات في المركز المالي للصندوق وأدائه منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

إن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م لا تشكل بالضرورة مؤشراً على القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

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

**٢-٣ أساس القياس**

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

**٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراسات المحاسبية الهامة**

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

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

**٤-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض**

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

#### ٤. المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة

لا توجد معايير جديدة صادرة ، ومع ذلك ، هناك عدد من التعديلات على المعايير سارية المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٥م وتم توضيح تفاصيل ذلك في القوائم المالية السنوية ، ولكن ليس لها تأثير مادي على القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة للصندوق.

#### ٤.١ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والمطبقة اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٥م

تتطابق السياسات المحاسبية وطرق الحساب المتبعة مع تلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء بعض البنود الموضحة أدناه.

الوصف	تاريخ النفاذ
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢٧ - صعوبة تحويل العملات.	١ يناير ٢٠٢٥م
لم تسفر هذه التعديلات عن أي تغييرات جوهرية في القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة للصندوق.	

#### ٤.٢ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات التي دخلت حيز النفاذ اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٥م ولم يتم تطبيقها مبكرًا

لم تدخل المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية حيز التنفيذ حتى الآن، ولا يُتوقع أن يكون لها أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة للصندوق.

ويرد أدناه المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير وتفسيراتها الصادرة ولكن لم تدخل حيز النفاذ بعد حتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة للصندوق. كما ينوي الصندوق، حسب الاقتضاء، تطبيق هذه المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير وتفسيراتها عند دخولها حيز النفاذ.

الوصف	تاريخ النفاذ
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ - التصنيف والقياس للأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦م
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - المجلد ١١	١ يناير ٢٠٢٦م
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ - العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة	١ يناير ٢٠٢٦م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ - العرض والإفصاح في القوائم المالية.	١ يناير ٢٠٢٧م
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ - تبسيط الإفصاحات المتعلقة بالشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة	١ يناير ٢٠٢٧م
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ - القوائم المالية الموحدة، ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ - الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة.	تاريخ النفاذ غير محدد

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥. رسوم الإدارة والمصروفات الأخرى ورسوم التعامل

- رسوم الإدارة والمصروفات الأخرى

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

- رسوم التعاملات

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

٦. استثمارات عقارية ، بالصافي

المجموع	المعدات	المباني	الأرض	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة) التكلفة
٢,٠٣٤,١٠٦,٨٤٥	١٧٢,٩١٣,٣٩١	١,٠٩١,٠٣٣,٧٢٨	٧٧٠,١٥٩,٧٢٦	كما في بداية الفترة
٢,٠٣٤,١٠٦,٨٤٥	١٧٢,٩١٣,٣٩١	١,٠٩١,٠٣٣,٧٢٨	٧٧٠,١٥٩,٧٢٦	كما في نهاية الفترة
				<b>الإستهلاك المتراكم</b>
(١٩٤,٢٠٠,٦٤٥)	(٥٩,٥٤٩,٦٧٠)	(١٣٤,٦٥٠,٩٧٥)	-	كما في بداية الفترة
(١٦,٤٦٧,٤٠٨)	(٥,٧٣٣,٢٧١)	(١٠,٧٣٤,١٣٧)	-	الإستهلاك المحمل للفترة
(٢١٠,٦٦٨,٠٥٣)	(٦٥,٢٨٢,٩٤١)	(١٤٥,٣٨٥,١١٢)	-	كما في نهاية الفترة
				<b>إجمالي الانخفاض المتراكم في القيمة</b>
(٥٠,٢٣٩,٧٣٥)	-	(١٨,٩٨٦,٤٨١)	(٣١,٢٥٣,٢٥٤)	كما في بداية الفترة
٦,٥٦٠,٢٤٧	-	٢,٩١١,٨١٨	٣,٦٤٨,٤٢٩	الانعكاس خلال الفترة
(٤٣,٦٧٩,٤٨٨)	-	(١٦,٠٧٤,٦٦٣)	(٢٧,٦٠٤,٨٢٥)	كما في نهاية الفترة
١,٧٧٩,٧٥٩,٣٠٤	١٠٧,٦٣٠,٤٥٠	٩٢٩,٥٧٣,٩٥٣	٧٤٢,٥٥٤,٩٠١	القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
المجموع	المعدات	المباني	الأرض	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة) التكلفة
٢,١٣١,٦٥٢,١٧٥	١٧٤,٩٧٠,١٤١	١,١٢٦,٨٨٠,٨٠٨	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	الرصيد في بداية السنة
(٩٧,٥٤٥,٣٣٠)	(٢,٠٥٦,٧٥٠)	(٣٥,٨٤٧,٠٨٠)	(٥٩,٦٤١,٥٠٠)	الاستيعادات خلال السنة
٢,٠٣٤,١٠٦,٨٤٥	١٧٢,٩١٣,٣٩١	١,٠٩١,٠٣٣,٧٢٨	٧٧٠,١٥٩,٧٢٦	الرصيد في نهاية السنة
				<b>الإستهلاك المتراكم:</b>
(١٦٩,٣٧٢,٩٠٦)	(٤٩,٢٨٨,٤٨٧)	(١٢٠,٠٨٤,٤١٩)	-	الرصيد في بداية السنة
(٣٣,٦٠٣,٨٢٨)	(١١,٥٧٣,٩٤٩)	(٢٢,٠٢٩,٨٧٩)	-	المحمل خلال السنة
٨,٧٧٦,٠٨٩	١,٣١٢,٧٦٦	٧,٤٦٣,٣٢٣	-	الاستيعادات خلال السنة
(١٩٤,٢٠٠,٦٤٥)	(٥٩,٥٤٩,٦٧٠)	(١٣٤,٦٥٠,٩٧٥)	-	الرصيد في نهاية السنة
				<b>الانخفاض المتراكم في القيمة:</b>
-	-	-	-	الرصيد في بداية السنة
(٥٠,٢٣٩,٧٣٥)	-	(١٨,٩٨٦,٤٨١)	(٣١,٢٥٣,٢٥٤)	المحمل خلال السنة
(٥٠,٢٣٩,٧٣٥)	-	(١٨,٩٨٦,٤٨١)	(٣١,٢٥٣,٢٥٤)	الرصيد في نهاية السنة
١,٧٨٩,٦٦٦,٤٦٥	١١٣,٣٦٣,٧٢١	٩٣٧,٣٩٦,٢٧٢	٧٣٨,٩٠٦,٤٧٢	القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٦. إستثمارات العقارية، بالصافي (تتمه)

تتمثل الإستثمارات العقارية في الإحدى عشر عقار التالية:

١. مركز الازدهار: يمثل عقار تجاري حديث يقع في طريق عثمان بن عفان في حي الازدهار (بالقرب من النخيل مول). يقع هذا العقار في الرياض.
٢. مركز التميز: يمثل عقار تجاري يقع في تقاطع طريق الإمام وشارع خالد بن الوليد بحي قرطبة. يقع هذا العقار في الرياض.
٣. 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.
٤. ريزدنس: تمثل مباني تجارية وفيلات ضيافة تتألف من صالات عرض وأجنحة مكتبية تقع داخل حي حطين. يقع العقار في مدينة الرياض.
٥. 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.
٦. الجامعة السعودية الإلكترونية: تمثل جامعة تقع في حي الربيع ويقع العقار بمدينة الرياض.
٧. مركز أمنية: يمثل عقار تجاري يقع على طريق الملك سعود الفيصل، ويقع العقار بمدينة جدة.
٨. برج رافال: يمثل عقار متعدد الاستخدامات يقع في طريق الملك فهد، ويقع العقار بمدينة الرياض.
٩. برج العليا: عقار تجاري يقع في شارع العليا. ويقع العقار بمدينة الرياض.
١٠. أسكوت كورنيش الخبر: يمثل فندق يقع على طريق الأمير تركي. يقع العقار في الخبر.
١١. الراند: تم تطويره حديثاً وبيجار ثلاثي صافي لمدة ثلاث سنوات لهيئة السياحة السعودية ، ويقع في حي الراند على طريق الملك عبد الله بالرياض.

٦-١ أسكوت التحلية: لم يتم تحقيق أي إيرادات من العقار خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (٣٠ يونيو ٢٠٢٤م)، وذلك بسبب نزاع قانوني جارٍ مع المستأجر الوحيد للعقار. ومع ذلك، تم توقيع عقد إيجار جديد في عام ٢٠٢٥م، سيدخل حيز التنفيذ في فبراير ٢٠٢٦م.

٦-٢ يستهلك الصندوق المباني والمعدات على مدى ٥٠ و ١٥ سنة على التوالي. يحمل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك وهي التكلفة ناقصا القيمة المتبقية.

٦-٣ جميع الممتلكات مملوكة باسم شركة الرياض للدخل العقاري (شركة ذات غرض خاص) أو من قبل الشركات المملوكة من قبل الشركة ذات الغرض الخاص. تحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات للملكية المنتفعة للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي حصة في العقارات.

٦-٤ يقوم مدير الصندوق بمراجعة العقارات الاستثمارية بشكل دوري لتحديد ما إذا كان هناك أي انخفاض في قيمتها. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة بمقدار الزيادة في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية عن مبلغها القابل للاسترداد، وهو الأعلى بين القيمة العادلة للأصول مخصوماً منها تكاليف البيع، وقيمتها في الاستخدام. واعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، وبحسب تقارير التقييم الدورية المقدمة من المقيمين المستقلين للصندوق، فقد حدثت زيادة في قيمة العقارات الاستثمارية لأربعة عقارات، مع عكس لانخفاض القيمة بمبلغ ٦,٥٦٠,٢٤٧ ريال سعودي.

٦-٥ في ١٠ أكتوبر ٢٠٢٤، أتم الصندوق عملية بيع برج الشاطئ الواقع في مدينة الدمام. وقد تم تنفيذ هذه الصفقة وفقاً لاتفاقية البيع والشراء ("SPA"). بلغت القيمة الدفترية للعقار عند التخلص منه ٨٨,٧٦٩,٢٤١ ريال سعودي.

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٧. تمويل إسلامي

حصل الصندوق على تسهيلات تمويلية بصيغة التورق (قصيرة الأجل) ومرابحة إسلامية (طويلة الأجل) متوافقة مع الشريعة الإسلامية من بنك الرياض عن طريق شركة الرياض المالية وشركة الرياض للدخل العقاري على التوالي. تحمل تسهيلات التورق معدل ربح خاص متغير بمقدار سايبور + ١% واستحققت في عام ٢٠٢٤م. أما تسهيلات المرابحة الإسلامية فتحمل معدل ربح خاص متغير بمقدار سايبور + ١%، وتستحق خلال عام ٢٠٣١م.

تسهيلات التورق والمرابحة الإسلامية مضمونة برهن العقارات التالية: مركز أمنية، أسكوت التحلية، برج رافال، الجامعة السعودية الإلكترونية، مركز إزدهار، برج العليا، أسكوت كورنيش الخبر، ريزدنس، فيفيندا، فورسان بلازا، والرائد.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة)	
٣٠٩,٦١٥,٥٥٣	٣٠٩,٦١٥,٥٥٣	الجزء المتداول
١,٠٦٥,٨٦٧,٥٢٥	١,٠٦٥,٨٦٧,٥٢٥	الجزء غير المتداول

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

يقوم مدير الصندوق بتقييم العقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير بناءً على متوسط تقييمين يتم إعدادهما من قبل مقيمين مستقلين. ووفقاً لما هو موضح في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، يتم إعلان صافي قيمة الأصول بناءً على القيمة السوقية المستخرجة من تلك التقييمات. ومع ذلك، ووفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، يتم إثبات العقارات قيد التطوير بالتكلفة مخصصاً منها أي انخفاض في القيمة - إن وجد - ويتم إثبات العقارات الاستثمارية بالتكلفة مخصصاً منها مجمع الإهلاك والانخفاض في القيمة - إن وجد - في هذه القوائم المالية. وبناءً عليه، فإن القيمة العادلة الموضحة أدناه هي للإفصاح فقط ولم يتم إثباتها في سجلات الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وهما شركة فالي للتقييم العقاري وشركة أبعاد للتقييم العقاري. واعتباراً من ٣٠ يونيو، كانت تقييمات العقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة)	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	٢,٤٦٢,٨٥٠,٠٠٠	٢,٤٦٣,٠٨٨,٠٠٠	٢,٤٦٢,٩٦٩,٠٠٠
الإجمالي	٢,٤٦٢,٨٥٠,٠٠٠	٢,٤٦٣,٠٨٨,٠٠٠	٢,٤٦٢,٩٦٩,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (مراجعة)	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	٢,٤٣٧,٦٩٠,٠٠٠	٢,٣١٥,٤٧٩,٧٦٥	٢,٣٧٦,٥٨٤,٨٨٢
الإجمالي	٢,٤٣٧,٦٩٠,٠٠٠	٢,٣١٥,٤٧٩,٧٦٥	٢,٣٧٦,٥٨٤,٨٨٢

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

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

تم تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير مع الأخذ في الاعتبار عددًا من العوامل، بما في ذلك المساحة ونوع العقار، وتقنيات التقييم التي تعتمد على مدخلات غير قابلة للملاحظة بشكل كبير، بما في ذلك التحليل المالي وتحليل تجزئة الأرض، وطريقة التكلفة، وطريقة المقارنة المباشرة، وطريقة القيمة المتبقية. وفيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير مقارنة بتكلفتها:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
٢,٤٦٢,٩٦٩,٠٠٠	٢,٣٧٦,٥٨٤,٨٨٢	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
(١,٧٧٩,٧٥٩,٣٠٤)	(١,٧٨٩,٦٦٦,٤٦٥)	يخصم: القيمة الدفترية
(٨٦,٦٣٢,٩٧٦)	(٦٩,٠٤٥,٤٣٨)	- الاستثمارات العقارية (إيضاح ٦)
٥٩٦,٥٧٦,٧٢٠	٥١٧,٨٧٢,٩٧٩	- عقارات تحت التطوير
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٣,٤٧	٣,٠٢	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
١,١٧٥,٠٠١,٧٩١	١,٢٢٨,٣٥٢,٧٥٤	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة قبل تعديل القيمة العادلة
٥٩٦,٥٧٦,٧٢٠	٥١٧,٨٧٢,٩٧٩	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١,٧٧١,٥٧٨,٥١١	١,٧٤٦,٢٢٥,٧٣٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير

صافي قيمة الموجودات المنسوبة إلى كل وحدة :

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
٦,٨٤	٧,١٥	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة قبل تعديل القيمة العادلة
٣,٤٧	٣,٠٢	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
١٠,٣١	١٠,١٧	صافي الأصول المنسوبة إلى كل وحدة على أساس القيمة العادلة

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

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٩. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

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

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

الرصيد الختامي		مبلغ المعاملة		طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م		
					<b>مستحق من أطراف ذات علاقة</b>
٢٤,٥٠٠,٧٤٢	٢,٥٦٩,٦٣٨	-	-	حساب جاري	بنك الرياض
٦٠,٠٦١,٣٧٢	٣٥,٧١٠,٤٥٠	-	-	حساب استثماري	الرياض
٦٠,٥٤٠,٢٥٩	٦٠,٥٤٠,٢٥٩	-	-	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	المالية
					<b>مستحق الى أطراف ذات علاقة</b>
(٧٥,٠٧٢,٨٤١)	(٨٦,٨٦٤,٨٧٤)	(١٤,٥٥١,١٢٨)	(١١,٧٩٢,٠٣٣)	أتعاب إدارة الصندوق	الرياض المالية
(١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠)	(١,٣٧٥,٤٨٣,٠٧٨)	-	-	تمويل اسلامي	بنك الرياض
(٢٠,٩٨٠,٢٣٦)	(٢,٧٩٧,١١٤)	(٤٤,٢٤٣,٨٨٠)	(٤٤,٨٦٨,٦٢٥)	مصاريف تمويل	
-	-	(٨٩٩,١٥١)	(١,٧٨٧)	عمولات بنكية	
-	-	(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)	أتعاب أمين الحفظ	كسب المالية

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

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠. قياس القيمة العادلة

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

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤
إستثمارات عقارية (إيضاح ٨)	-	-	٢,٤٦٢,٩٦٩,٠٠٠	٢,٤٦٢,٩٦٩,٠٠٠
الإجمالي	-	-	٣,١٦٦,٣٨٥,٦٤٤	٣,١٦٦,٣٨٥,٦٤٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤
إستثمارات عقارية (إيضاح ٨)	-	-	٢,٣٧٦,٥٨٤,٨٨٢	٢,٣٧٦,٥٨٤,٨٨٢
الإجمالي	-	-	٣,٠٨٠,٠٠١,٥٢٦	٣,٠٨٠,٠٠١,٥٢٦

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

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

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

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

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١. القطاعات التشغيلية

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية. تتم المعاملات بين قطاعات التشغيل وفقاً للشروط والأحكام التجارية العادية. فيما يلي إجمالي أصول ومطلوبات الصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م و٢٠٢٤ م، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية، ونتائج الفترة المنتهية بذلك التاريخ، حسب قطاع التشغيل:

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)				
الإجمالي	غير مخصص	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	الدخل الشامل
٢٩,١٠٤,٠٧٩	-	-	٢٩,١٠٤,٠٧٩	الإيراد من الإيجارات
٦٦,٣٣٩,١٠١	-	٦٦,٣٣٩,١٠١	-	إيرادات الغرف الفندقية
٢٣,٠٠٤,٠٧٧	-	٢٣,٠٠٤,٠٧٧	-	إيرادات الأغذية والمشروبات
٢,٧٥٢,٠٦٠	-	٢,٧٥٢,٠٦٠	-	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
(١٥,٢٥٧,٩٥١)	-	(١٥,٢٥٧,٩٥١)	-	تكلفة الغرف الفندقية
(١٣,٨٩٨,٤٨٧)	-	(١٣,٨٩٨,٤٨٧)	-	تكلفة الأغذية والمشروبات
(١,٥٤٥,٣٥٤)	-	(١,٥٤٥,٣٥٤)	-	تكاليف الأقسام التشغيلية الأخرى
٦,٥٦٠,٢٤٧	-	-	٦,٥٦٠,٢٤٧	عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(١٦,٤٦٧,٤٠٨)	-	-	(١٦,٤٦٧,٤٠٨)	إستهلاك الإستثمارات العقارية
٨٠,٥٩٠,٣٦٤	-	٦١,٣٩٣,٤٤٦	١٩,١٩٦,٩١٨	مجمل الربح
(٥,٠٥٠,٢٢٧)	-	(٣,٨٢٥,٤٢٧)	(١,٢٢٤,٨٠٠)	مصاريف إدارة عقارات
(١١,٧٩٢,٠٣٣)	-	-	(١١,٧٩٢,٠٣٣)	أتعاب إدارة الصندوق
(٥٠,٠٠٠)	-	-	(٥٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٢٠,٠٨٧,٦٢٠)	-	-	(٢٠,٠٨٧,٦٢٠)	مخصص الخسائر الإتمانية المتوقعة
(٣١,٢٠٦,١١٨)	-	(٢٩,٣٤١,٩٢٨)	(١,٨٦٤,١٩٠)	مصروفات عمومية وإدارية
١٢,٤٠٤,٣٦٦	-	٢٨,٢٢٦,٠٩١	(١٥,٨٢١,٧٢٥)	صافي الربح التشغيلي
٣,٥٢٧,٠١٩	٣,٥٢٧,٠١٩	-	-	توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤٤,٨٦٨,٦٢٥)	(٤٤,٨٦٨,٦٢٥)	-	-	مصاريف تمويل
٣,٠٥٧,٣٥٢	٣,٠٥٧,٣٥٢	-	-	دخل آخر
(٢٥,٨٧٩,٨٨٨)	(٣٨,٢٨٤,٢٥٤)	٢٨,٢٢٦,٠٩١	(١٥,٨٢١,٧٢٥)	صافي خسارة الفترة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
(٢٥,٨٧٩,٨٨٨)	(٣٨,٢٨٤,٢٥٤)	٢٨,٢٢٦,٠٩١	(١٥,٨٢١,٧٢٥)	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١. القطاعات التشغيلية (تتمه)

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)				
الإجمالي	غير مخصص	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	الدخل الشامل
٣٣,٣٦٠,٠٩٥	-	-	٣٣,٣٦٠,٠٩٥	الإيرادات من الإيجارات
٦٧,٩٢٠,٤٦٨	-	٦٧,٩٢٠,٤٦٨	-	إيرادات الغرف الفندقية
٢٨,٤٤٥,١٥٧	-	٢٨,٤٤٥,١٥٧	-	إيرادات الأغذية و المشروبات
٢,٧٩٢,٤٤٩	-	٢,٧٩٢,٤٤٩	-	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
(١٢,٧٦٩,٥٨٩)	-	(١٢,٧٦٩,٥٨٩)	-	تكلفة الغرف
(١٧,٧٤٣,٦٠٥)	-	(١٧,٧٤٣,٦٠٥)	-	تكلفة الأغذية و المشروبات
(١,٤١٥,٩٩٨)	-	(١,٤١٥,٩٩٨)	-	تكاليف تشغيل أخرى
(١٦,٨٩٤,٤٣٧)	-	-	(١٦,٨٩٤,٤٣٧)	إستهلاك الإستثمارات العقارية
٨٣,٦٩٤,٥٤٠	-	٦٧,٢٢٨,٨٨٢	١٦,٤٦٥,٦٥٨	مجمل الربح
(٥,٤٨٩,٢٥٣)	-	(٤,٤٢٠,٨٩٢)	(١,٠٦٨,٣٦١)	مصاريف إدارة عقارات
(١٤,٥٥١,١٢٨)	-	-	(١٤,٥٥١,١٢٨)	أتعاب إدارة الصندوق
(٥٠,٠٠٠)	-	-	(٥٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٢,٤٠١,٢٣٧)	-	-	(٢,٤٠١,٢٣٧)	مخصص الخسائر الإتمانية المتوقعة
(٣٢,٤٤٩,٠٩٨)	-	(٢٩,٨٧٥,٩٧٠)	(٢,٥٧٣,١٢٨)	مصروفات عمومية وإدارية
٢٨,٧٥٣,٨٢٤	-	٣٢,٩٣٢,٠٢٠	(٤,١٧٨,١٩٦)	صافي الربح التشغيلي
٢٠,٥٥٧,٤٣٩	٢٠,٥٥٧,٤٣٩	-	-	توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤٤,٢٤٣,٨٨٠)	(٤٤,٢٤٣,٨٨٠)	-	-	مصاريف تمويل
٨٩٧,٨٨٧	٨٩٧,٨٨٧	-	-	دخل آخر
٥,٩٦٥,٢٧٠	(٢٢,٧٨٨,٥٥٤)	٣٢,٩٣٢,٠٢٠	(٤,١٧٨,١٩٦)	صافي ربح الفترة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
٥,٩٦٥,٢٧٠	(٢٢,٧٨٨,٥٥٤)	٣٢,٩٣٢,٠٢٠	(٤,١٧٨,١٩٦)	إجمالي الدخل الشامل للفترة

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١. القطاعات التشغيلية (تتمه)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)				
المركز المالي	الإيجار	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	غير مخصص	الإجمالي
<b>الموجودات</b>				
النقدية و شبه النقدية	٤٠,٦٢٠,١٢٠	٢١,٥٢١,٧٩٢	-	٦٢,١٤١,٩١٢
ذمم مدينة ، بالصافي	٣٨,٣٤٧,٠٧٠	١١,١٠٢,٦٧٧	-	٤٩,٤٤٩,٧٤٧
مخزون	-	٥٤٩,١٤٧	-	٥٤٩,١٤٧
مصرفوات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى	٢٣,١٩٩,٨٩٥	٤,٤٠٣,٧٦٠	-	٢٧,٦٠٣,٦٥٥
عقارات تحت التطوير	٨٦,٦٣٢,٩٧٦	-	-	٨٦,٦٣٢,٩٧٦
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤
استثمارات عقارية	١,٧٧٩,٧٥٩,٣٠٤	-	-	١,٧٧٩,٧٥٩,٣٠٤
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>١,٩٦٨,٥٥٩,٣٦٥</b>	<b>٣٧,٥٧٧,٣٧٦</b>	<b>٧٠٣,٤١٦,٦٤٤</b>	<b>٢,٧٠٩,٥٥٣,٣٨٥</b>
<b>المطلوبات</b>				
تمويل اسلامي	١,٣٧٥,٤٨٣,٠٧٨	-	-	١,٣٧٥,٤٨٣,٠٧٨
ذمم دائنة	٩,٦٧٢,٢٩٨	٣,٩٠٨,٨٢٠	-	١٣,٥٨١,١١٨
ايرادات إيجار غير مكتسبة	٢٢,٤٧٨,٩٥١	-	-	٢٢,٤٧٨,٩٥١
مصرفوات مستحقة ومطلوبات أخرى	٢,٤٧٥,٠١٧	٢٩,١٢١,٦٧٨	-	٣١,٥٩٦,٦٩٥
أتعاب إدارة مستحقة	٨٦,٨٦٤,٨٧٤	-	-	٨٦,٨٦٤,٨٧٤
منافع نهاية الخدمة لموظفين الفنادق	-	٤,٥٤٦,٨٧٨	-	٤,٥٤٦,٨٧٨
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>١,٤٩٦,٩٧٤,٢١٨</b>	<b>٣٧,٥٧٧,٣٧٦</b>	<b>-</b>	<b>١,٥٣٤,٥٥١,٥٩٤</b>
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)				
المركز المالي	الإيجار	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	غير مخصص	الإجمالي
<b>الموجودات</b>				
النقدية و شبه النقدية	٨٦,٨١١,٨٤١	٢٥,٤٠٠,١٨٥	-	١١٢,٢١٢,٠٢٦
ذمم مدينة ، بالصافي	٥٠,٠٥٩,٥٢٠	٢,٧٥٥,٢٢٠	-	٥٢,٨١٤,٧٤٠
مخزون	-	٤٨٢,٥٢٤	-	٤٨٢,٥٢٤
مصرفوات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى	٣٨,١٦٣,٤٨٢	٧,٠٧٦,٠٣٨	-	٤٥,٢٣٩,٥٢٠
عقارات تحت التطوير	٦٩,٠٤٥,٤٣٨	-	-	٦٩,٠٤٥,٤٣٨
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤	٧٠٣,٤١٦,٦٤٤
استثمارات عقارية	١,٧٨٩,٦٦٦,٤٦٥	-	-	١,٧٨٩,٦٦٦,٤٦٥
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>٢,٠٣٣,٧٤٦,٧٤٦</b>	<b>٣٥,٧١٣,٩٦٧</b>	<b>٧٠٣,٤١٦,٦٤٤</b>	<b>٢,٧٧٢,٨٧٧,٣٥٧</b>
<b>المطلوبات</b>				
تمويل اسلامي	١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠	-	-	١,٣٩٣,٦٦٦,٢٠٠
ذمم دائنة	٨,٨٢٧,٨٣٣	٥,٠٥٥,٧٩٦	-	١٣,٨٨٣,٦٢٩
ايرادات إيجار غير مكتسبة	٢٨,٨٠٥,٧٢٣	-	-	٢٨,٨٠٥,٧٢٣
مصرفوات مستحقة ومطلوبات أخرى	٢,٤٣٨,٠٤٢	٢٦,٦١١,٠٠٣	-	٢٩,٠٤٩,٠٤٥
أتعاب إدارة مستحقة	٧٥,٠٧٢,٨٤١	-	-	٧٥,٠٧٢,٨٤١
منافع نهاية الخدمة للموظفين	-	٤,٠٤٧,١٦٥	-	٤,٠٤٧,١٦٥
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>١,٥٠٨,٨١٠,٦٣٩</b>	<b>٣٥,٧١٣,٩٦٤</b>	<b>-</b>	<b>١,٥٤٤,٥٢٤,٦٠٣</b>

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

**١٢. التوزيعات**

في ٢٥ مارس ٢٠٢٤، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة المالية البالغة ستة أشهر والمنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بمقدار ٠,١٥ ريال سعودي لكل وحدة، وبإجمالي قدره ٢٥,٧٥٤,٥٦٤ ريال سعودي لمصلحة مالكي الوحدات.

في ٢٥ مارس ٢٠٢٥، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة المالية البالغة ستة أشهر والمنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بمقدار ٠,١٦ ريال سعودي لكل وحدة، وبإجمالي قدره ٢٧,٤٧١,٠٧٥ ريال سعودي لمصلحة مالكي الوحدات.

**١٣. إعادة تصنيف أرقام الفترة المقارنة**

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

**١٤. التغييرات في شروط وأحكام الصناديق**

لم يطرأ أي تغيير جوهري على شروط وأحكام الصندوق خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م.

**١٥. الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير**

يعلن مدير الصندوق عن توقيع اتفاقية بيع لأحد العقارات ضمن الاستثمارات الدولية للصندوق في "صندوق الرياض العقاري الدولي الثالث" ("العقار"). ومن المتوقع الانتهاء من الصفقة خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٥، وذلك بعد استكمال إجراءات الفحص النافي للجهالة واستيفاء الشروط المنصوص عليها في الاتفاقية الموقعة.

**١٦. آخر يوم تقييم**

آخر يوم للتقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م.

**١٧. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة**

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٠ أغسطس ٢٠٢٥ م (الموافق ١٦ صفر ١٤٤٧ هـ)