

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

القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

الصفحات

٢	تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة
٣	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة
٤	قائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة
٥	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة
١٨-٧	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

إلى / حاملي الوحدات لصندوق الرياض ريت

المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المرفقة لصندوق الرياض ريت ("الصندوق") والمنشآت التابعة لها (يشار إليها معاً بلفظ المجموعة) المدار من قبل الرياض المالية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، والقوائم الأولية الموحدة للدخل الشامل، التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، و ملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى (القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة). والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص القوائم المالية الأولية الموجزة من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويعد 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 نبيد أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

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



عن البسام وشركاؤه

إبراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٣٣٧

٦ محرم ١٤٤٢ هـ
٢٥ أغسطس ٢٠٢٠ م
الرياض، المملكة العربية السعودية

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	إيضاحات	
مراجعة	غير مراجعة		
			الموجودات
٤٤,٥٩١,١٨٣	٦,٩٠١,٢٧٣		النقدية و شبه النقدية
٥٩,٤٩٠,٣٨٢	٨٣,٣١٤,٥٤٠		ذمم مدينة
١,١٨٧,٩١٤	١,٢٠٢,٦١٢		مخزون
٢٩,٢٧٦,١٠٩	٤٤,٥٧٥,٣٥٧		مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١,٢٩٢,٦٥٦	١٦,٩٩٧	٩	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠		استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٧٧,٤٠٤,٩٩١	١٨٦,٧٤٢,٧٩٠		عقارات تحت التطوير
١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١	١,٦٠٨,٤٥٦,٩٤٨	٦	استثمارات عقارية
<u>٢,٣٨٥,٧٧٠,١٧٦</u>	<u>٢,٣٨٤,٢٥٢,٥٧٧</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩	٦٨٩,٣١٠,٧٦٨	٧	قروض اسلامية
١٠,٦١٥,١٠٠	١٠,٧٧٢,٩٧٧		ذمم دائنة
١٨,٩٧١,٥٥٨	٢٠,٧١١,٥٧١		ايرادات إيجار غير مكتسبة
٤٤,٦٤٤,٠٨٢	٥٥,٩٣٣,٠٣١		مصرفات مستحقة
١,١٦٥,٩٢٧	٦٣٧,٩٢٢	٩	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٧٣٢,٦٠٨	٢,٣٤٥,٩٤٥		منافع نهاية الخدمة للموظفين
<u>٧٦٢,٢٠٥,٣٠٤</u>	<u>٧٧٩,٧١٢,٢١٤</u>		إجمالي المطلوبات
<u>١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢</u>	<u>١,٦٠٤,٥٤٠,٣٦٣</u>		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
			وحدات مصدرة (بالعدد)
<u>١٧١,٦٩٧,١٠١</u>	<u>١٧١,٦٩٧,١٠١</u>		
٩,٤٦	٩,٣٥		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
<u>٩,٦٦</u>	<u>٩,٧٣</u>		القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

محمد بن عبد الله

محمد بن عبد الله

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

قائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م غير مراجعة	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م غير مراجعة	إيضاحات	
			إيرادات
٨٩,٠٧٩,٧١٢	٦٦,٧٧٣,٤٣١	١٢	إيرادات إيجار و تشغيل
			إيرادات من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٣٦٢,٢٠٠	٢١,٦٢٧,٠٤٨		- إيرادات استثمارات خارجية
٩٠,٤٤١,٩١٢	٨٨,٤٠٠,٤٧٩		إجمالي الإيرادات
(١٨,٥٧٢,٤٤١)	(١٥,٠٩٣,١١٠)	١٢	تكلفة الإيرادات
٧١,٨٦٩,٤٧١	٧٣,٣٠٧,٣٦٩		مجمّل الربح
(٢,٣٦٠,٥١١)	(٢,١٣٣,٥٤٥)		المصروفات التشغيلية
(٩,١٦٥,٧٦٠)	(٩,٢٥٧,٧٢٩)		مصاريف إدارة عقارات
(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)		أتعاب إدارة الصندوق
(١٩,٢٧٧,٠٨٩)	(١٨,٨٩٤,٨٠٧)		أتعاب الحفظ
-	(٧,٨٣٠,٨٥٦)		مصروفات عمومية وإدارية
(٣٠,٨٥٣,٣٦٠)	(٣٨,١٦٦,٩٣٧)		مصاريف تمويل
			إجمالي المصروفات التشغيلية
١٩٨,٧٩٧	-		إيرادات أخرى
٤١,٢١٤,٩٠٨	٣٥,١٤٠,٤٣٢		النقد من العمليات
(٧,٥٧٠,٦٩٢)	(١١,٢٤٠,٦٦٦)	٦	إستهلاك الإستثمارات العقارية
٣٣,٦٤٤,٢١٦	٢٣,٨٩٩,٧٦٦		صافي الدخل للفترة
-	-		دخل شامل آخر
٣٣,٦٤٤,٢١٦	٢٣,٨٩٩,٧٦٦		إجمالي الدخل الشامل الأخر

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية الموحدة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	إيضاحات
غير مراجعة ١,٦٤١,٩٦٢,٧٩٥	غير مراجعة ١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
-	-	التغيرات من معاملات الوحدات خلال السنة:
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
(٤٨,٠٧٥,١٨٨) ٣٣,٦٤٤,٢١٦	(٤٢,٩٢٤,٢٧٥) ٢٣,٨٩٩,٧٦٦	١٣ توزيعات ارباح خلال الفترة إجمالي الدخل الشامل للفترة
١,٦٢٧,٥٣١,٨٢٣	١,٦٠٤,٥٤٠,٣٦٣	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	
غير مراجعة ١٧١,٦٩٧,١٠١	غير مراجعة ١٧١,٦٩٧,١٠١	عدد الوحدات في بداية الفترة
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	عدد الوحدات في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م غير مراجعة	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م غير مراجعة	إيضاحات
٢٣,٦٤٤,٢١٦	٢٣,٨٩٩,٧٦٦	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الدخل للفترة
-	٣,١١٣,٢٤٥	تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
٧,٥٧٠,٦٩٢	١١,٢٤٠,٦٦٦	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٤١,٢١٤,٩٠٨	٣٨,٢٥٣,٦٧٧	استهلاك الاستثمارات العقارية
(١٣,٤٣٦,٩٠٢)	(١٥,٢٩٩,٢٤٨)	التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(١٧,٣٩٨,١١٤)	(٢٦,٩٣٧,٤٠٣)	مصرفات مدفوعة مقدما أرصدة مدينة أخرى
(١٠,٥٣٠)	(١٤,٦٩٨)	ذمم مدينة
٩,٥٨٠,٢٧٤	١,٢٧٥,٦٥٩	مخزون
(١٠,٥٧٥,٩٣٢)	(٩,٣٣٧,٧٩٩)	مستحق من أطراف ذات علاقة
(٧٢,٥٤٩,٣٤٥)	(٢١٢,٧٣٣)	عقارات تحت التطوير
٨٧٩,٧٩٤	١,٧٤٠,٠١٣	شراء عقارات استثمارية
٢,٦٧٥,٢٢٢	١٥٧,٨٧٧	التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
(٢,٦٥٦,٣٩٩)	١١,٢٨٨,٩٤٩	إيرادات إيجار غير مكتسبة
-	(٥٢٨,٠٠٥)	ذمم دائنة
(٥٦,٧٦٩)	٦١٣,٣٣٧	مصرفات مستحقة
(٦٢,٣٣٣,٣٩٣)	٩٩٩,٦٢٦	مستحق الي أطراف ذات علاقة
		منافع نهاية الخدمة للموظفين
		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(١٠٢,١٧٨,٦٢٢)	-	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٠٢,١٧٨,٦٢٢)	-	استثمار في مشاريع عقارية
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٢٠٧,١٠٢,٠٥٦	٤,٢٣٤,٧٣٩	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	-	سداد قروض اسلامية
(٤٨,٠٧٥,١٨٨)	(٤٢,٩٢٤,٢٧٥)	اشترالك وحدات
١٥٩,٠٢٦,٨٦٨	(٣٨,٦٨٩,٥٣٦)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٥,٤٨٥,١٤٧)	(٣٧,٦٨٩,٩١٠)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
٣١,٤٩٧,٦٤٨	٤٤,٥٩١,١٨٣	صافي التغير في النقدية و شبه النقدية
٢٦,٠١٢,٥٠١	٦,٩٠١,٢٧٣	النقدية و شبه النقدية في بداية الفترة
		النقدية و شبه النقدية في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(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 للائحة 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. تبلغ الوحدات المشتركة في الصندوق ١,٦٣٣,٠٠٠,٠١٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١,٦٣٣,٠٠٠,٠١٠ ريال سعودي)، ومدته تسعة وتسعون سنة قابلة للتتمديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

وتشتمل هذه القوائم المالية على حسابات الصندوق والشركات التابعة له (يشار إليها جميعاً "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 مُدبرة 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.

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).

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") و التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري ("التعليمات") المنشورة من قبل هيئة السوق والتي تبيّن بالتفصيل المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والصناديق العقارية المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣. أسس الأعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم اعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة للصندوق وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

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

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد

٣-١ بيان الالتزام

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ، ويجب قراءتها بالاقتران مع القوائم المالية السنوية للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ليست بالضرورة مؤشرا على النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٣-٢ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية بإستثناء الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٣-٣ 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.

٣-٤ الأحكام والتفديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة ، 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 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، بإستثناء التقديرات الموضح أدناه:

قياس مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة

عند إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة، قامت الإدارة بوضع بعض الافتراضات الإضافية في قياس خسارة الائتمان المتوقعة. ومع ذلك ، في ضوء حالة عدم اليقين الحالية بسبب COVID-١٩ ، فإن أي تغيير مستقبلي في الافتراضات والتفديرات الرئيسية قد يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للأصول أو الخصوم المتأثرة في الفترات المستقبلية. بما أن الوضع يتطور بسرعة مع عدم اليقين في المستقبل ، ستستمر الإدارة في تقييم التأثير بناءً على التطورات المحتملة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

ان السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في اعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة تتطابق مع السياسات المستخدمة والمفصح عنها في القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٥. رسوم الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم التعامل

رسوم الإدارة والمصرفات الأخرى

على أساس نصف سنوي ، يتقاضى مدير الصندوق رسوماً إدارية بنسبة ١,٢٪ سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق. كما يسترد مدير الصندوق من الصندوق أي مصرفات أخرى يتم تكبدها نيابة عن الصندوق مثل رسوم المراجعة والرسوم القانونية وتعبؤيات 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.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦. الاستثمارات العقارية

التكلفة	الأرض	المباني	المعدات	المجموع	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٧٤٤,١٨٠,٤٠٣	٨٣٠,٠١٧,٩٤٤	٩٤,٢٨٩,٢٥٧	١,٦٦٨,٤٨٧,٦٠٤	
الإضافات	-	٢١٢,٧٣٣	-	٢١٢,٧٣٣	
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٧٤٤,١٨٠,٤٠٣	٨٣٠,٢٣٠,٦٧٧	٩٤,٢٨٩,٢٥٧	١,٦٦٨,٧٠٠,٣٣٧	
الإستهلاك المتراكم					
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	-	٣٧,٥٣٠,٥٠٨	١١,٤٧٢,٢١٥	٤٩,٠٠٢,٧٢٣	
الإستهلاك المحمل للفترة	-	٨,١٢٩,٦١٤	٣,١١١,٠٥٢	١١,٢٤٠,٦٦٦	
تحويلات	-	-	-	-	
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	-	٤٥,٦٦٠,١٢٢	١٤,٥٨٣,٢٦٧	٦٠,٢٤٣,٣٨٩	
صافي القيمة الدفترية:					
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٧٤٤,١٨٠,٤٠٣	٧٨٤,٥٧٠,٥٥٥	٧٩,٧٠٥,٩٩٠	١,٦٠٨,٤٥٦,٩٤٨	
التكلفة	الأرض	المباني	المعدات	المجموع	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٧٢٠,٨٣٨,٠٥١	٨٠٩,٣٤٥,١٣٦	٦٥,٠٧٥,٩٨٨	١,٥٩٥,٢٥٩,١٧٥	
الإضافات	٢٣,٣٤٢,٣٥٢	٢٠,٦٧٢,٨٠٨	٢٩,٢١٣,٢٦٩	٧٣,٢٢٨,٤٢٩	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٧٤٤,١٨٠,٤٠٣	٨٣٠,٠١٧,٩٤٤	٩٤,٢٨٩,٢٥٧	١,٦٦٨,٤٨٧,٦٠٤	
الإستهلاك المتراكم					
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	-	٢١,٦٣٤,٩٣٠	٥,٣٨٧,٧٩٥	٢٧,٠٢٢,٧٢٥	
الإستهلاك المحمل للفترة	-	١٥,٨٩٥,٥٧٨	٦,٠٨٤,٤٢٠	٢١,٩٧٩,٩٩٨	
تحويلات	-	-	-	-	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	-	٣٧,٥٣٠,٥٠٨	١١,٤٧٢,٢١٥	٤٩,٠٠٢,٧٢٣	
صافي القيمة الدفترية:					
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٧٤٤,١٨٠,٤٠٣	٧٩٢,٤٨٧,٤٣٦	٨٢,٨١٧,٠٤٢	١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١	

١,٦ تمثل الاستثمارات العقارية في اثنا عشر من العقارات 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 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.
- 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 متعدد الاستخدامات يقع في طريق الملك فهد، ويقع العقار بمدينة الرياض.
- برج العليا: عقار تجاري يقع في شارع العليا. ويقع العقار بمدينة الرياض.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦. الاستثمارات العقارية - تتمة

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

٣,٦ بعض العقارات الاستثمارية بشكل منفصل لها قيمة دفترية أعلى من المبلغ الممكن استرداده ، ومع ذلك ، لم يتم الاعتراف بانخفاض القيمة لأن المبالغ لم تكن جوهرية.

٧. تمويل إسلامي

حصل الصندوق على تسهيلات تورق (قصيرة الأجل) ومرابحة إسلامية (طويلة الأجل) متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ، حيث بلغ الرصيد المستحق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م ١٧٠,٣٠٣,٠٨٨ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ١٦٩,٠٠٠,٥٥٦ ريال سعودي) و ٥١٩,٠٠٧,٦٨٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ٥١٦,٠٧٥,٤٧٣ ريال سعودي) على التوالي، من بنك الرياض عن طريق الرياض المالية.

تحمل تسهيلات التورق سعر عمولة خاصة متغيرة وفقاً لمعدل سايبور زائد ١٪ مع تاريخ استحقاق خلال عام ٢٠٢٠ م. تحمل تسهيلات المرابحة الإسلامية سعر عمولة خاصة متغيرة وفقاً لمعدل سايبور زائد ١,٦٪ مع تاريخ استحقاق خلال عام ٢٠٢٤ م.

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

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 الاستهلاك 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 لكل من الـ ١٢ عقار هما شركة باركود المحدودة وشركة فاليو سترات. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير كما في ٣٠ يونيو:

			٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول	الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير
١,٨٦٠,٦٥٦,٠٠٠	١,٨٣٣,٥١٢,٠٠٠	١,٨٨٧,٨٠٠,٠٠٠	الإجمالي
١,٨٦٠,٦٥٦,٠٠٠	١,٨٣٣,٥١٢,٠٠٠	١,٨٨٧,٨٠٠,٠٠٠	
			٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول	الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير
١,٨٣١,٣٥٠,٠٠٠	١,٨١٥,٨٠٠,٠٠٠	١,٨٤٦,٩٠٠,٠٠٠	الإجمالي
١,٨٣١,٣٥٠,٠٠٠	١,٨١٥,٨٠٠,٠٠٠	١,٨٤٦,٩٠٠,٠٠٠	

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

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٨. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة - تنمة

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 التكلفة ، وطريقة المقارنة المباشرة ، وطريقة القيمة المتبقية، فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات تحت التطوير والاستثمارات العقارية مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	
مراجعة	غير مراجعة	
١,٨٣١,٣٥٠,٠٠٠	١,٨٦٠,٦٥٦,٠٠٠	القيمة العادلة المقدره للاستثمارات العقارية و العقارات تحت التطوير
		بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
		يخصم: القيمة الدفترية
(١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١)	(١,٦٠٨,٤٥٦,٩٤٨)	- الاستثمارات العقارية
(١٧٧,٤٠٤,٩٩١)	(١٨٦,٧٤٢,٧٩٠)	- عقارات تحت التطوير
٣٤,٤٦٠,١٢٨	٦٥,٤٥٦,٢٦٢	زيادة القيمة العادلة المقدره عن القيمة الدفترية
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠,٢٠	٠,٣٨	الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدره

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	
مراجعة	غير مراجعة	
١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢	١,٦٠٤,٥٤٠,٣٦٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٣٤,٤٦٠,١٢٨	٦٥,٤٥٦,٢٦٢	الزيادة في القيمة العادلة المقدره عن القيمة الدفترية
١,٦٥٨,٠٢٥,٠٠٠	١,٦٦٩,٩٩٦,٦٢٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية و العقارات تحت التطوير

صافي قيمة الموجودات المنسوبة إلي كل وحدة :

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	
مراجعة	غير مراجعة	
٩,٤٦	٩,٣٥	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٢٠	٠,٣٨	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٩,٦٦	٩,٧٣	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة

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

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(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 السنة والأرصدة الناتجة عنها:

الرصيد الختامي		مبلغ المعاملة		طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م		
مستحق من أطراف ذات علاقة					
٣,٣٨١,٢١٦	٣,٠٦٦,٣٨٧	٩,٥١٨,٣٨٩	-	تأمين نقدي على اعتمادات مستندية *	بنك الرياض
٤٤,٠٦٦,٠٠٩	٩٩٠,٤٤٩	-	-	حساب جاري	شركة رافال
-	-	٢٠٤,٠٥٨	-	نفقات تشغيل	للتطوير العقاري
-	-	٤٢١,٥٣١	-	تقديم خدمات	الرياض المالية
٢١٥,٠٤٦	١,١٠٩,٨٦٦	-	-	حساب استثماري	مشغل الفنادق
١,٢٩٢,٦٥٦	-	٨٩٥,٤٢١	-	نفقات تشغيل	
<u>٤٨,٩٥٤,٩٢٧</u>	<u>٥,١٦٦,٧٠٢</u>				
مستحق إلى أطراف ذات علاقة					
٢١,٢٦٢,٠٩٠	٣٢,٢٤٢,٦٢٨	٩,١٦٥,٧٦٠	٩,٢٥٧,٧٢٩	أتعاب إدارة الصندوق **	الرياض المالية
٩,٣٠٤,٢٩٧	٩,٣٠٤,٢٩٧	-	-	رسوم تعامل **	بنك الرياض
٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩	٦٨٩,٣١٠,٧٦٨	-	-	تمويل اسلامي	مشغل الفنادق
-	-	١,٤٤٩,٦٤٣	٧,٨٣٠,٨٥٦	مصاريف عمولات	
١,١١٩,٩٧٨	١,١٨٤,٩٢٦	-	١,٦٢٩,٨٤٦	اتعاب إدارة الفنادق	
٤٥,٩٤٩	٢٧,١١٤	٢,٧٩٩,٦١٩	١,٢٤٢,٨٣٠	مصاريف تشغيل	
<u>٧١٦,٨٠٨,٣٤٣</u>	<u>٧٣٢,٠٦٩,٧٣٣</u>				

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

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

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

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

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقد والنقد المعادل والمدينون الآخرون والمطلوبات المستحقة والخصوم المتداولة الأخرى. يتم الإفصاح عن طرق الإقرار المعينة المعتمدة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل بند. يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وإدراج صافي المبالغ في القوائم المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس صافي، أو لتحقيق الأصل والمطلوبات في نفس الوقت.

مخاطر السوق

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

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في النقدية وشبه النقدية وذمم الإيجار المدينة والمستحق من الأطراف ذات العلاقة.

سياسة الصندوق في الدخول في عقود الأدوات المالية مع الأطراف المقابلة ذات السمعة الطيبة. يسعى الصندوق للحد من مخاطر الائتمان الخاصة به من خلال مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. وإيداع النقد لدى مؤسسة مالية مرموقة.

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي.

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	إيضاح	النقدية وشبه النقدية ذمم مدينة مستحق من أطراف ذات علاقة
٤٤,٤٠٠,١٨٣	٦,٩٠١,٢٧٣		
٦٣,٠٣٦,٨٨٣	٨٩,٩٧٤,٢٨٦		
١,٢٩٢,٦٥٦	١٦,٩٩٧	٩	

أجرت الإدارة مراجعة كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ واستناداً إلى التقييم، أقرت الإدارة بمخصص انخفاض في القيمة يبلغ ٦,٦٥٩,٧٤٦ ريال سعودي. علاوة على ذلك، لا يتم الاعتراف بأي مخصص للنقد وما في حكم النقد والمستحق من الأطراف ذات العلاقة، حيث أن المبالغ لم تكن جوهرية.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل عند حلول موعد استحقاقها أو عدم تمكنه من القيام بذلك إلا بشروط غير مواتية بشكل جوهري.

ويراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة بشكل مستمر بغرض التأكد من كفاية التمويل المتوفر للوفاء بأي التزامات عند حدوثها، إما من خلال اشتراكات جديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق الحصول على قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

جميع المطلوبات المالية لها تاريخ استحقاق أقل من سنة واحدة باستثناء تسهيلات المراجعة الإسلامية التي تستحق في عام ٢٠٢٤.

صندوق الرياض ريت (المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر - تتمة

المخاطر التشغيلية

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

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي تلحق بسمعته في تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

التركيز الجغرافي

جميع الموجودات والمطلوبات موزعة في المملكة العربية السعودية باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقع في شمال أمريكا.

تقدير القيمة العادلة

يصنف الصندوق قياسات القيمة العادلة باستخدام تسلسل هرمي للقيمة العادلة يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في إجراء القياسات. يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:

- مدخلات المستوى الأول هي أسعار مدرجة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو المطلوبات المماثلة التي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس ؛
- مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات غير الأسعار المعروضة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام ، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر ؛ و
- مدخلات المستوى ٣ هي مدخلات لا يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، الأدوات المالية للصندوق تشمل النقدية وشبه النقدية، الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، الذمم المدينة، المستحق من وإلى الأطراف ذات العلاقة، التمويل الإسلامي، أتعاب الإدارة والمصاريف المستحقة. باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، جميع الأدوات المالية تقاس بالتكلفة المطفأة وقيمتها الدفترية مقارنة لقيمتها العادلة. الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة محتفظ بها بالمستوى الثاني للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لتحديد القيمة العادلة لمثل هذه الاستثمارات، تحتاج الإدارة لإستخدام صافي قيمة الموجودات للصناديق بناء على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها. لم يكن هناك تحويلات من المستوى الأول والثاني والثالث خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م.

١١. الالتزامات المحتملة والتعهدات الرأسمالية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، كان لدى الصندوق اعتمادات مستندية غير مسددة بقيمة ٣,٠٦٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٣,٣٨١ مليون ريال سعودي) ، صادرة عن بنك الرياض مقابل إيداع هامش نقدي ويتم الإعتراف به في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة تحت بند مدفوعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى.

١٢. 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 ٢٠٢٠م ، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية ، ونتائج الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و ٢٠١٩ حسب قطاع التشغيل:

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢. القطاعات التشغيلية - تنمة

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)

الإجمالي	الفنادق المدارة		الإجمالي
	من قبل طرف ثالث	الايجار	
٢٧,٢١١,١٨٨	-	٢٧,٢١١,١٨٨	الدخل الشامل
٢٩,٩٠٥,٢٧٥	٢٩,٩٠٥,٢٧٥	-	الإيرادات من الإيجارات
٨,٨٢٩,٨١٦	٨,٨٢٩,٨١٦	-	إيرادات الغرف الفندقية
٨٢٧,١٥٢	٨٢٧,١٥٢	-	إيرادات الأغذية والمشروبات
٢١,٦٢٧,٠٤٨	-	٢١,٦٢٧,٠٤٨	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
٨٨,٤٠٠,٤٧٩	٣٩,٥٦٢,٢٤٣	٤٨,٨٣٨,٢٣٦	إيرادات استثمارات خارجية
			إجمالي الإيرادات
(٨,١٤٣,٨٥٩)	(٨,١٤٣,٨٥٩)	-	تكلفة الإيرادات
(٦,٠٦٦,٠٩٤)	(٦,٠٦٦,٠٩٤)	-	تكلفة الغرف
(٨٨٣,١٥٧)	(٨٨٣,١٥٧)	-	تكلفة الأغذية والمشروبات
٧٣,٣٠٧,٣٦٩	٢٤,٤٦٩,١٣٣	٤٨,٨٣٨,٢٣٦	تكاليف تشغيل أخرى
			مجموع الربح
(٢,١٣٣,٥٤٥)	-	(٢,١٣٣,٥٤٥)	المصروفات التشغيلية
(٩,٢٥٧,٧٢٩)	(٤,١٤٣,١٥١)	(٥,١١٤,٥٧٨)	مصاريف إدارة عقارات
(٥٠,٠٠٠)	-	(٥٠,٠٠٠)	أتعاب إدارة الصندوق
(٢٦,٧٢٥,٦٦٣)	(١٤,٠٥٦,٧٣٩)	(١٢,٦٦٨,٩٢٤)	أتعاب الحفظ
(٣٨,١٦٦,٩٣٧)	(١٨,١٩٩,٨٩٠)	(١٩,٩٦٧,٠٤٧)	مصروفات عمومية وإدارية ومصاريف التمويل
			إجمالي المصروفات التشغيلية
-	-	-	إيرادات أخرى
٣٥,١٤٠,٤٣٢	٦,٢٦٩,٢٤٣	٢٨,٨٧١,١٨٩	النقد من العمليات
(١١,٢٤٠,٦٦٦)	-	(١١,٢٤٠,٦٦٦)	إستهلاك الإستثمارات العقارية
٢٣,٨٩٩,٧٦٦	٦,٢٦٩,٢٤٣	١٧,٦٣٠,٥٢٣	صافي الدخل للسنة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢. القطاعات التشغيلية (تتمة)

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة)		
الإجمالي	الفنادق المدارة	
	من قبل طرف ثالث	الايجار
٣٢,٥٣٥,٦٣٣	-	٣٢,٥٣٥,٦٣٣
٣٣,٢٩١,١٨٣	٣٣,٢٩١,١٨٣	-
٢١,٥١٠,٦٩٨	٢١,٥١٠,٦٩٨	-
١,٧٤٢,١٩٨	١,٧٤٢,١٩٨	-
١,٣٦٢,٢٠٠	-	١,٣٦٢,٢٠٠
٩٠,٤٤١,٩١٢	٥٦,٥٤٤,٠٧٩	٣٣,٨٩٧,٨٣٣
(٥,٩٢٤,٢٧١)	(٥,٩٢٤,٢٧١)	-
(١١,٢٠٠,٩٢٦)	(١١,٢٠٠,٩٢٦)	-
(١,٤٤٧,٢٤٤)	(١,٤٤٧,٢٤٤)	-
٧١,٨٦٩,٤٧١	٣٧,٩٧١,٦٣٨	٣٣,٨٩٧,٨٣٣
(٢,٣٦٠,٥١١)	(٢,٣٦٠,٥١١)	-
(٩,١٦٥,٧٦٠)	-	(٩,١٦٥,٧٦٠)
(١٠٠,٠٠٠)	-	(١٠٠,٠٠٠)
(١٩,٢٢٧,٠٨٩)	(١٥,٧٦٨,٢٤٢)	(٣,٤٥٨,٨٤٧)
(٣٠,٨٥٣,٣٦٠)	(١٨,١٢٨,٧٥٣)	(١٢,٧٢٤,٦٠٧)
١٩٨,٧٩٧	١٩٨,٧٩٧	-
٤١,٢١٤,٩٠٨	٢٠,٠٤١,٦٨٢	١٩,٨١١,٠٢٦
(٧,٥٧٠,٦٩٢)	-	(٧,٥٧٠,٦٩٢)
٣٣,٦٤٤,٢١٦	٢٠,٠٤١,٦٨٢	١٣,٦٠٢,٥٣٤

الدخل الشامل

الإيرادات من الإيجارات
إيرادات الغرف الفندقية
إيرادات الأغذية و المشروبات
إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
إيرادات استثمارات خارجية
إجمالي الإيرادات

تكلفة الإيرادات

تكلفة الغرف
تكلفة الأغذية و المشروبات
تكاليف تشغيل أخرى
مجمّل الربح

المصروفات التشغيلية

مصاريف إدارة عقارات
أتعاب إدارة الصندوق
أتعاب الحفظ
مصروفات عمومية وإدارية ومصاريف التمويل
إجمالي المصروفات التشغيلية

إيرادات أخرى

النقد من العمليات

إستهلاك الإستثمارات العقارية

صافي الدخل للسنة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢. القطاعات التشغيلية (تتمة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م			
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	
٢,٩٠١,٢٧٣	٤,٧٦٥,٠٦٧	٢,١٣٦,٢٠٦	الموجودات
٨٣,٣١٤,٥٤٠	٣٥,٨٨٧,٧٣٥	٤٧,٤٢٦,٨٠٥	النقدية و شبه النقدية
١,٢٠٢,٦١٢	١,٢٠٢,٦١٢	-	ذمم مدينة، صافي
٤٤,٥٧٥,٣٥٧	٣,٩٨٢,٤٢٢	٤٠,٥٩٢,٩٣٥	مخزون
١٦,٩٩٧	١٦,٩٩٧	-	مصرفات مدفوعة مقدما وذمم مدينة أخرى
١٨٦,٧٤٢,٧٩٠	-	١٨٦,٧٤٢,٧٩٠	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	-	٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	عقارات تحت التطوير
١,٦٠٨,٤٥٦,٩٤٨	-	١,٦٠٨,٤٥٦,٩٤٨	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,٣٨٤,٢٥٢,٥٧٧	٤٥,٨٥٤,٨٣٣	٢,٣٣٨,٣٩٧,٧٤٤	استثمارات عقارية
			إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٦٨٩,٣١٠,٧٦٨	-	٦٨٩,٣١٠,٧٦٨	تمويل اسلامي
١٠,٧٧٢,٩٧٧	٩,٢٨٢,٠٦٦	١,٤٩٠,٩١١	ذمم دائنة
٢٠,٧١١,٥٧١	-	٢٠,٧١١,٥٧١	ايرادات إيجار غير مكتسبة
٥٥,٩٣٣,٠٣١	١٢,٠٦٢,٤٠٧	٤٣,٨٧٠,٦٢٤	مصرفات مستحقة
٦٣٧,٩٢٢	٦٣٧,٩٢٢	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٣٤٥,٩٤٥	٢,٣٤٥,٩٤٥	-	منافع نهاية الخدمة للموظفين
٧٧٩,٧١٢,٢١٤	٢٤,٣٢٨,٣٤٠	٧٥٥,٣٨٣,٨٧٤	إجمالي المطلوبات
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م			
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	
٤٤,٥٩١,١٨٣	١٩,٩٦٦,٦٣٤	٢٤,٦٢٤,٥٤٩	الموجودات
٥٩,٤٩٠,٣٨٢	٢٢,٩٥٨,٣٤٥	٣٦,٥٣٢,٠٣٧	النقدية و شبه النقدية
١,١٨٧,٩١٤	١,١٨٧,٩١٤	-	ذمم مدينة، صافي
٢٩,٢٧٦,١٠٩	٣,٠٤٨,٤٠٨	٢٦,٢٢٧,٧٠١	مخزون
١,٢٩٢,٦٥٦	٩٠٦,٨٦١	٣٨٥,٧٩٥	مصرفات مدفوعة مقدما وذمم مدينة أخرى
١٧٧,٤٠٤,٩٩١	-	١٧٧,٤٠٤,٩٩١	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	-	٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	عقارات تحت التطوير
١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١	٧٦٧,١٣٧,٩٦١	٨٥٢,٣٤٦,٩٢٠	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,٣٨٥,٧٧٠,١٧٦	٨١٥,٢٠٦,١٢٣	١,٥٧٠,٥٦٤,٠٥٣	استثمارات عقارية
			إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩	-	٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩	تمويل اسلامي
١٠,٦١٥,١٠٠	٧,٣٤٤,٠٣٩	٣,٢٧١,٠٦١	ذمم دائنة
١٨,٩٧١,٥٥٨	-	١٨,٩٧١,٥٥٨	ايرادات إيجار غير مكتسبة
٤٤,٦٤٤,٠٨٢	٩,٩٨١,٧٣٥	٣٤,٦٦٢,٣٤٧	مصرفات مستحقة
١,١٦٥,٩٢٧	١,١٦٥,٩٢٧	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٧٣٢,٦٠٨	١,٧٣٢,٦٠٨	-	منافع نهاية الخدمة للموظفين
٧٦٢,٢٠٥,٣٠٤	٢٠,٢٢٤,٣٠٩	٧٤١,٩٨٠,٩٩٥	إجمالي المطلوبات

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٣. التوزيعات

وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٠، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بمبلغ ٠,٢٥ ريال سعودي للوحدة بإجمالي ٤٢,٩٢٤,٢٧٥ ريال سعودي على مالكي الوحدات. تم دفع نفس المبلغ في ٣ مايو ٢٠٢٠م.

١٤. إعادة تصنيف أرقام الفترة المقارنة

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

١٥. التغييرات في شروط وأحكام الصناديق

لم يطرأ أي تغيير هام على أحكام وشروط الصندوق.

١٦. معايير المحاسبة الصادرة والتي ولم يتم تطبيقها بعد

تم إصدار عدد من المعايير والتفسيرات الجديدة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد. يعتزم الصندوق اعتماد جميع المعايير والتفسيرات المعمول بها عندما تصبح سارية المفعول. قام مدير الصندوق بتقييم تأثير هذه المعايير والتفسيرات الجديدة ويعتقد أنه لن يكون لأي منها أي تأثير على البيانات المالية المستقبلية للصندوق.

١٧. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م.

١٨. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٦ محرم ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٥ أغسطس ٢٠٢٠م)