

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
القواعد المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
مع
تقرير مراجع الحسابات لحاملي الوحدات

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
القواعد المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
مع تقرير مراجع الحسابات لحاملي الوحدات

الصفحات

٥_٢	تقرير مراجع الحسابات لحاملي الوحدات
٦	قائمة المركز المالي الموحدة
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٨	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٢٨-١٠	إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لصندوق الرياض ريت ("الصندوق") المدار من قبل الرياض المالية (مدير الصندوق) ، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و قائمة الدخل الشامل الموحدة، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات الأخرى.

وفي رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ونتائج أعمالها وتفاقتها النافية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية و المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

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

الأمور الرئيسية للمراجعة

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

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
يملك صندوق الرياض ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	فيما يتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية: - حصلنا على تقريرين للتقدير من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقمنا بتاكيد أن أساليب التقدير مناسبة للاستخدام في تحديد القيمة العادلة كما في تاريخ التقرير؛ - قمنا بتقدير استقلالية وكفاءة المقيمين الخارجين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم؛

تقرير المراجع المستقل (تمة)

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

الأمور الرئيسية للمراجعة (تمة)

الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة	الأمر الرئيسي للمراجعة
<p>- تقييم المبلغ القابل للاسترداد ، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لنفس العقار باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض غير جوهري في القيمة، وبالتالي لم يتم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و</p> <p>- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢٠ إلى تقرير المقيمين الخارجين.</p>	<p>لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.</p>

المعلومات الأخرى

تنافل المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠١٩، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجعة عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

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

وفيمما يتصل بمراجعةتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو محرفة بشكل جوهري بآلية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا ببنائه، فإننا مطالبون بالتقدير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكمة عن القوائم المالية الموحدة

الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لتمكنها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ. وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستثمارية، واستخدام أساس الاستثمارية في المحاسبة، مالم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصرفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو مالم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

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

تقرير المراجع المستقل (تمة)

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتقدير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطير الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على توافق أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية في الصندوق.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدة مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلتقي الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسرب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقواعد المالية وهيكلها ومحطواها، بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها، ونطلب وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

تقرير المراجع المستقل (تمة)

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تمة)

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

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحكومة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحكومة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية الموحدة لسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة، ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر يتبع إلا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.



عن البسام وشركاؤه
الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٠ رقم ٣٢٧
إبراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٢٧

التاريخ ٦ شعبان ١٤٤١
الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٠

٢٠١٨ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ٣١ ديسمبر إيضاحات

<u>الموجودات</u>		
٣١,٤٩٧,٦٤٨	٤٤,٥٩١,١٨٣	٧
٣٤,١٤٤,٠٨٧	٥٩,٤٩٠,٣٨٢	٨
١,٢٣٦,١٢٨	١,١٨٧,٩١٤	
١٧,٣٣٢,١٧٠	٢٩,٢٧٦,١٠٩	٩
١٢,٣١٦,٢٧٧	١,٢٩٢,٦٥٦	١٢
١٣٣,٩٢٧,٥٧٢	١٧٧,٤٠٤,٩٩١	١٠
-	٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	١٦
١,٥٦٨,٢٣٦,٤٥٠	١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١	١١
١,٧٩٨,٦٩٠,٣٣٢	٢,٣٨٥,٧٧٠,١٧٦	

<u>المطلوبات</u>		
٨٨,٣٣٩,٨٩٢	٦٨٥,٠٧٦,٠٤٩	١٣
٥,٩٧٠,٨٤١	١٠,٦١٥,١٠٠	
٨,٩١٥,٣٠٣	١٨,٩٧١,٥٥٨	١٤
٤٨,٦١٠,٦٩٩	٤٤,٦٤٤,٠٨٢	١٥
٢,٩٨٩,٧٥٥	١,١٦٥,٩٢٧	١٢
١,٩٠١,٠٤٧	١,٧٣٢,٦٠٨	
١٥٦,٧٢٧,٥٣٧	٧٦٢,٢٠٥,٣٠٤	

التعهدات والالتزامات المحتملة

١,٦٤١,٩٦٢,٧٩٥	١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	وحدات مصدرة (بالعدد)
٩,٥٦	٩,٤٦	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٩٤	٩,٦٦	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

٢٢٢٢

سليمان

ناز

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

صندوق الرياض ريت
 صندوق استثمار عقاري متداول
 (المدار من قبل الرياض المالية)
 قائمة الدخل الشامل الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	للسنة المنتهية في ٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	إيضاحات
---	---	---------

إيرادات

١٤٩,١١٣,٦٥١	١٧٣,٢٠٧,٩٧٩	١٧	إيرادات إيجار و تشغيل
-	٤٥,٥٥١		إيرادات من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٧,٩٤٧,٧١٣		- مكاسب غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>١٤٩,١١٣,٦٥١</u>	<u>١٨١,٢٠١,٢٤٣</u>		- توزيعات أرباح
			اجمالي الإيرادات

تكلفة الإيرادات
 مجمل الربح

(١,٨٦٠,٣٩٥)	(٧,١٥٢,٢٨٢)		المصروفات التشغيلية
(١١,٩٣٤,٤٥٩)	(١٨,٦٠٤,٨٤٠)	١٢	مصاريف إدارة عقارات
(١٠٠,٠٠٠)	(١٢٦,٠٠٠)		أتعاب إدارة الصندوق
(٢٩,٥٢٩,٧٣٨)	(٢٠,٥٥٢,٢٧٨)	١٨	أتعاب الحفظ
(١٤٤,٦٦١)	(٧,١٤٤,٣١٨)	١٢١٣١٠	مصروفات عمومية وإدارية
<u>(٤٣,٥٦٩,٢٥٣)</u>	<u>(٥٣,٥٧٩,٧١٨)</u>		أعباء مالية
			اجمالي المصروفات التشغيلية

<u>٧٨٢,٧٠٦</u>	<u>٤١٠,٦١٠</u>		إيرادات أخرى
<u>٧٧,٢٠٩,٤٣٧</u>	<u>٩٢,٨٦٤,٥٦٩</u>		النقد من العمليات

(١٣,٠٢٨,٧١٠)	(٢١,٩٧٩,٩٩٨)	١١	استهلاك الإستثمارات العقارية
--------------	--------------	----	------------------------------

<u>٦٤,١٨٠,٧٢٧</u>	<u>٧٠,٨٨٤,٥٧١</u>		صافي الدخل للسنة
-------------------	-------------------	--	------------------

-	-		دخل شامل آخر
---	---	--	--------------

<u>٦٤,١٨٠,٧٢٧</u>	<u>٧٠,٨٨٤,٥٧١</u>		اجمالي الدخل الشامل الآخر
-------------------	-------------------	--	----------------------------------

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

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إيضاحات	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
٤٨٨,٩٧٠,٥٦٥	١,٦٤١,٩٦٢,٧٩٥		
٢٦٤,١٢٧,٥٨٦	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدی	
٨٦٨,٨٧٢,٤٢٤	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عینی	
٦٤,١٨٠,٧٢٧	٧٠,٨٨٤,٥٧١		إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٤٤,١٨٨,٥٠٧)	(٨٩,٢٨٢,٤٩٤)	٢١	توزيعات ارباح خلال السنة
<u>١,٦٤١,٩٦٢,٧٩٥</u>	<u>١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢</u>		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	عدد الوحدات في بداية السنة
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧١,٦٩٧,١٠١	
٢٨,٣٧٠,٣١٠	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدی
٩٣,٣٢٦,٧٩١	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عینی
<u>١٧١,٦٩٧,١٠١</u>	<u>١٧١,٦٩٧,١٠١</u>	عدد الوحدات في نهاية السنة

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

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	للسنة المنتهية في ٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	إيضاحات
٦٤,١٨٠,٧٢٧	٧٠,٨٨٤,٥٧١	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الدخل للسنة
٤٨٩,٧١٤	١,٨٣١,٩٠٤	تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
١٣,٠٢٨,٧١٠	٢١,٩٧٩,٩٩٨	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
	(٤٥,٥٥١)	استهلاك الاستثمارات العقارية
<u>٧٧,٦٩٩,١٥١</u>	<u>٩٤,٦٥٠,٩٢٢</u>	مكاسب غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٥,٢٨٠,٩٠٧)	(٢٧,١٧٨,١٩٩)	ذمم مدينة، صافي مخزون
(١,٢٣٦,١٢٨)	٤٨,٢١٤	مصاروفات مدفوعة مقدماً أرصدة مدينة أخرى
(١١,٧١٥,٤٢٦)	(١١,٩٤٣,٩٣٩)	مستحق من أطراف ذات علاقة
-	١١,٠٢٣,٦٢١	عقارات تحت التطوير
(١٣٧,٤٣٩,٥٤٢)	(٤٣,٤٧٧,٤١٩)	ذمم دائنة
٥,٩٧٠,٨٤١	٤,٦٤٤,٢٥٩	مصاروفات مستحقة
٨,٧٥٨,٤٧٧	(٤,١٣٥,٠٥٤)	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٢,٩٩٠,٥٧٦	١٠,٠٥٦,٢٥٥	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٩,٣٢٦,٥٢٢)	(١,٨٢٣,٨٢٨)	شراء استثمارات عقارية
(١٤,٢١٩,٣١٢)	(٧٢,٢٢٨,٤٢٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
<u>(١٠٣,٧٩٨,٧٩٢)</u>	<u>(٤١,٣٦٣,٥٩٩)</u>	
-	(٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(١٠٦,٥٨٣,٤٧٩)	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	٥٩٦,٧٣٦,١٣٧	سداد قروض اسلامية
(٤٤,١٨٨,٥٠٧)	(٨٩,٢٨٢,٤٩٤)	محصل من قروض اسلامية
٢٦٤,١٢٧,٥٨٦	-	توزيعات أرباح مدفوعة
<u>١١٣,٣٥٥,٦٠٠</u>	<u>٥٠٧,٤٥٣,٦٤٣</u>	اشتراك وحدات
٩,٥٥٦,٨٠٨	١٣,٠٩٣,٥٣٥	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٢١,٩٤٠,٨٤٠	٣١,٤٩٧,٦٤٨	صافي التغير في النقدية و شبه النقدية
<u>٣١,٤٩٧,٦٤٨</u>	<u>٤٤,٥٩١,١٨٣</u>	النقدية و شبه النقدية في بداية السنة
<u>٨٦٨,٨٧٢,٤٤٤</u>	-	النقدية و شبه النقدية في نهاية السنة

معلومات اضافية لمعاملات غير نقدية
شراء استثمار عن طريق الاشتراك في وحدات الصندوق

٢٢٤

٩

٦

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

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)**

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الرياض ريت ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري متداول متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعلم الصندوق وفقاً للأنظمة 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 ١٦٣٣,٠٠٠,١٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٦٣٣,٠٠٠,١٠ ريال سعودي)، ومدته تسعة وتسعون سنة قابلة للتمديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

وتشمل هذه القوائم المالية على حسابات الصندوق والشركات التابعة له (يشار إليها جمِيعاً "ريت" أو "الصندوق"). يدار الصندوق من قبل شركة الرياض المالية ("مدير الصندوق")، شركة شخص واحد مساهمة مقلدة مسجلة بموجب سجل التجاري رقم ٢٣٩٢٣٤،١٠١٠، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٠٧٠٧٠ رقم 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 مُدرة للدخل متواجدة بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية. وفي حين أن الاستثمار العقاري سوف يستثمر بالدرجة الأولى في مثل هذه الأصول، إلا أنه قد يستثمر أيضاً في مشاريع التطوير العقاري ، شريطة أن (أ) يستثمر في الأصول العقارية المطورة التي تولد الدخل الدوري بما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق و (ب) لا يستثمر الصندوق في الأراضي الخالية.

قد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي في فرص تطوير ذات احتمالات نمو مجزية و تلبِي احتياجات عقارية ذات طابع متخصص لم يتم توفيرها في بعض الأماكن، ويتوقع أن تعود الاستثمارات في مثل هذه الأنواع من مشاريع التطوير بقيمة مضافة على مالكي الوحدات فيها على المدى المتوسط. أما على المدى الطويل، فستواصل محفظة استثمارات الصندوق تركيزها على الاستثمارات الجذابة في قطاعات عقارية متنوعة ومنها على سبيل المثال وليس الحصر المكاتب والمعارض التجارية والمساكن ومنشآت الضيافة والمستودعات وغيرها بغضون إنشاء قاعدة أصول عقارية ذات دخل متتنوع 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 للعقارات. تمت الموافقة على تسجيل وإدراج وحدات صندوق الرياض ريت من قبل هيئة السوق المالية في تاريخ ٨ صفر ١٤٣٨ هـ (الموافق ٨ نوفمبر ٢٠١٦).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، تجاوزت المطلوبات الحالية للصندوق موجوداته الحالية بمبلغ ١٠٧,٧٨ مليون ريال سعودي ، بشكل رئيسي على حساب تسهيلات التورق المستحقة خلال عام ٢٠٢٠ وبالنسبة ١٦٩ مليون ريال سعودي. وأيضاً، وقع الصندوق اتفاقية تمويل إسلامي مع بنك الرياض ، والتي تنصح عدم تطابق مطلوبات الموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ .

٢. اللوائح النظامية

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

٣-١ قائمة الإنذار

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

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

٣. أسس الإعداد

٢-٣ أساس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض

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

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراسات المحاسبية الهامة

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

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

مبدأ الاستمرارية

أجرت إدارة الصندوق تقليماً لقدرة الصندوق على الإستمرار في القيام بأعماله وفق مبدأ الاستمرارية. إدارة الصندوق على قناعة بأنها تملك الموارد اللازمة للاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. كما أنه، ليس لدى إدارة الصندوق أي شكوك جوهرية قد تؤثر على قدرة الصندوق في موصلة أعماله. وعليه فقد تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفق مبدأ الاستمرارية. (انظر الإيضاح

(١)

تقسيم الاستثمارات العقارية

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

٣. أسس الإعداد (تنمية)

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة (تنمية)

الأعمار الانتاجية والمتبقية للإستثمارات العقارية

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

٤-٣ خسائر إنتمانية متوقعة

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

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

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان
- اختيار النماذج المناسبة والإفتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة
- إنشاء عدد وزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من خسائر انتمانية 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 الموحدة:

أساس التوحيد

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للصندوق وجميع الشركات التابعة له. 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

اسم الشركة التابعة	نوع النشاط الرئيسي	الدولة	تاريخ الاستحواذ	نسبة التملك
شركة درة الضاحية فندق برج رافل	فندق	المملكة العربية السعودية	١٤٠١٨	١٠٠٪
شركة درة حطين فندق برايرا حطين	فندق	المملكة العربية السعودية	٩٢٠١٨	١٠٠٪

النقدية وشبه النقدية

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

إيجارات مدينة

يتم الاعتراف الأولى بالذمم المدينة بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص الانخفاض في الذمم المدينة بمبلغ يساوي الخسارة المتوقعة مدى العمر.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

الذمم المدينة

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

المخزون

يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. تشتمل التكلفة، التي يتم تحديدها على أساس المتوسط المرجح، على المصاروفات المتکبدة في سياق الأعمال العادلة للحصول على المخزون. صافي القيمة البيعية هي سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادلة ، مطروحاً منه التكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع. عند الضرورة، يتم عمل مخصص انخفاض القيمة لبند المخزون المتقادمة وبطبيعة الحركة والمعيبة.

عقارات تحت التطوير

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

العملات الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار الصرف الفورية السائدة في تاريخ المعاملات. كما تحول أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية المسجلة بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي في نهاية السنة بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. فيما يتعلق بالبنود النقدية، فإن الربح أو الخسارة في العملة الأجنبية هو الفرق بين التكلفة المدفوعة بالعملة الوظيفية في بداية السنة المعدلة بسعر العائد الفعلي والمدفوعات خلال السنة، وبين التكلفة التي يتم استهالكها بالعملة الأجنبية بعد ترجمتها بسعر الصرف في نهاية العام. أما البنود غير النقدية التي يتم قياسها من خلال التكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية فتترجم باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. ثبت أرباح أو خسائر تحويل العملات الناتجة من عمليات التسوية والترجمة في قائمة الدخل الموحدة.

استثمارات عقارية

يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها لتنمية رأس المال و/أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوصاً منها الاستهلاك المترافق وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصوصاً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي أو مدة الصندوق أيهما أقل أي ٥٠ سنة.

تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية للمراجعة والتعديل عند الضرورة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد. وفي هذه الحالة يجب تسجيله مباشرة بقيمته القابلة للاسترداد. تدرج عائدات رأس المال الناتجة عن الاستبعاد بالصافي في قائمة الدخل إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية. ويتم تسجيلها بالصافي في قائمة الدخل.

انخفاض قيمة الأصول غير المتداول

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (نتمة)

المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

يتم الاعتراف الأولى بالمصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد التزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الإعتراف بالمخصصات لخسارة العمليات المستقبلية.

الاعتراف بالإيرادات

إيرادات الإيجار

يتم إثبات الإيرادات من العقارات الاستثمارية وفقاً لأساس الاستحقاق.

إيرادات تشغيل الفنادق

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

تکبد الخدمة:

يتم إثبات إيراد الخدمات (الطعام والمشروبات) عندما يستوفي الفندق التزامات الأداء.

يثبت الفندق الإيرادات عندما تقدم الخدمات

دخل توزيعات الأرباح

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

تكليف الأقراض

يتم رسملة تكليف الأقراض المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو انتاج أصل مؤهل يستترن بالضرورة فترة زمنية جوهرية ليصبح جاهز للاستخدام بالشكل المقصود أو البيع كجزء من تكلفة الأصل المعنى. يتم تحويل جميع أعباء القروض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها. تشمل أعباء القروض الفوائد والتکاليف الأخرى التي يتکبدها الصندوق لتمويل الصندوق.

تكلفة المبيعات

مصاريف تحمل تكلفة مبيعات والتي تعود مباشرة إلى انتاج السلع او توريد الخدمات

المصروفات العمومية والإدارية

المصاريف الإدارية التي ليست جزء من تكلفة المبيعات أو مصاريف البيع. يتم توزيع هذه المصاريف في تكلفة المبيعات والمصاريف العمومية والإدارية بشكل جيد.

المصروفات

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

الزكاة

الزكاة هي التزام على حاملي الوحدات ولم يتم تحميلاها على هذه القوائم المالية الموحدة.

توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيع الأرباح على حاملي الوحدات كالالتزام في القوائم المالية في الفترة التي يتم فيها الموافقة على توزيع الأرباح من قبل مجلس إدارة الصندوق.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

الأدوات المالية

التصنيف والقياس للأدوات المالية

يتم مقارنة تصنيف القياس والقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للسياسات المحاسبية السابقة بموجب معايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٩ في ١ يناير ٢٠١٨ في الجدول التالي:

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩	فترة القياس	القيمة الدفترية	الموجودات المالية
٤٤,٥٩١,١٨٣	التكلفة المطفأة		النقدية وشبه النقدية
٥٩,٤٩٠,٣٨٢	التكلفة المطفأة		ذمم مدينة، صافي
٣,٣٨١,٢١٦	التكلفة المطفأة		مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,٢٩٢,٦٥٦	التكلفة المطفأة		مستحق من أطراف ذات علاقة
٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩	التكلفة المطفأة		استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٦١,٧٥١,٩٤٦			اجمالي الموجودات المالية
المطلوبات المالية			
٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩	التكلفة المطفأة		قروض
١٠,٦١٥,١٠٠	التكلفة المطفأة		ذمم دائنة
١,١٦٥,٩٢٧	التكلفة المطفأة		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٠,٥٦٦,٣٨٧	التكلفة المطفأة		مصروفات مستحقة
٧٢٧,٤٢٣,٤٤٣			اجمالي المطلوبات المالية

انخفاض الموجودات المالية

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ "الأدوات المالية"، والذي يتطلب إثبات الخسارة الائتمانية على مدى العمر الزمني منذ الإثبات الأولي للذمم المدينة.

يستخدم الصندوق مصفوفة المخصص في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة لتقدير الخسارة الائتمانية على مدى العمر الزمني، بتطبيق بعض معدلات المخصص لفئات أعمار الديون للتعاقدات المتأخرة. مصفوفة المخصص تم تطويرها بالأخذ في عين الاعتبار احتمالية التغير والخسارة الناتجة عن التغير والناشئة من البيانات السابقة للصندوق وتعديل لتعكس النتائج المستقبلية والتي تشمل عوامل الاقتصاد الكلي.

الأدوات الأخرى تعتبر منخفضة المخاطر ويقوم الصندوق بتطبيق مصفوفة المخصص في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما يقرر الصندوق أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب. وعند الشطب يقوم الصندوق بمواصلة إجراءات التنفيذ لمحاولة استرداد الذمم المدينة المستحقة. عندما يتم الاسترداد بعد الشطب يتم إثباته في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

الغاء الاعتراف بالموارد المالية

يتم الغاء الاعتراف بالموجودات المالية، أو جزء منها، عندما تكون الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الموجودات قد انتهت صلاحيتها، أو عندما تم نقلها وإما (أ) يقوم الصندوق بتحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى حد كبير، أو (ب) لا يقوم الصندوق بنقل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية إلى حد كبير، ولم يحافظ الصندوق بالسيطرة.

المطلوبات المالية

يقوم الصندوق بتصنيف مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه مطلوبات مالية بالقيمة العادلة في الربح والخسارة يبلغ الصندوق الإعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم اعفائنه من التزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاءها.

صندوق الرياض ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (نتمة)

المقاصة

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التناقص أو أن يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ - الإيرادات من العقود مع العملاء

يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ نموذجاً شاملاً وحيثما للمحاسبة عن الإيرادات الناشئة عن العقود المبرمة مع العملاء ويحل محل إرشادات الإيرادات الحالية ، والتي توجد حالياً عبر عدة معايير والتفسيرات داخل المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. أنشأت نموذجاً جديداً من خمس خطوات سيتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود المبرمة مع العملاء. بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ ، يتم إثبات الإيرادات بمبلغ يعكس الاعتبار الذي تتوقع المنشأة أن تحصل عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل.

٥. معايير جديدة سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ عقود الإيجار

اعتمد الصندوق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ . يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ نموذج محاسبة إيجار فردي في الميزانية العمومية للمستأجرين. يعترف المستأجر بحق استخدام الأصل الذي يمثل حقه في استخدام الأصل الأساسي والتزام إيجار يمثل التزامه بدفع مدفوعات الإيجار. هناك استثناءات اعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل والبنود منخفضة القيمة. تظل محاسبة المؤجر مشابهة للمعيار الحالي - أي يستمر المؤجر في تصنيف عقود الإيجار على أنها عقود تمويل أو عقود تشغيل.

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ محل إرشادات عقود الإيجار الحالية ، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ عقود الإيجار ، والمعيار الدولي للتقارير المالية ٤ يحدد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار ، وإيجار تشغيلي - SIC ١٥ - الحواجز و SIC-٢٧ تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن على الشكل القانوني لعقد الإيجار.

قام الصندوق بتقييم أثر المعيار أعلاه. بناءً على التقييم ، ليس للمعيار المذكور أعلاه أي تأثير مادي على البيانات المالية للصندوق حتى تاريخ التقرير.

٦. أتعاب الإدارة، المصروفات الأخرى و رسوم التعامل

- أتعاب الإدارة ، المصروفات الأخرى

على أساس نصف سنوي، يقوم مدير الصندوق بتحمل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١,٢% سنوياً من إجمالي القيمة العادلة لموجودات الصندوق كما يقوم مدير الصندوق بتحمل الصندوق أي مصروفات أخرى متکدة نيابة عن الصندوق كأتعاب المراجعة والأتعاب القانونية، تعويضات مجلس الإدارة والأتعاب الأخرى.

- رسوم تعامل

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

٧. النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١١٨,٥٠٠
٣١,٣٧٩,١٤٨
٣١,٤٩٧,٦٤٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٩١,٠٠٠
٤٤,٤٠٠,١٨٣
٤٤,٥٩١,١٨٣

ايضاح

١٢

النقد في الصندوق
النقد في البنوك

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٨. ذمم مدينة، صافي

٢٠١٨ ٣١	٢٠١٩ ٣١
٣٥,٨٥٨,٦٨٤	٦٣,٠٣٦,٨٨٣
(١,٧١٤,٥٩٧)	(٣,٥٤٦,٥٠١)
٣٤,١٤٤,٠٨٧	٥٩,٤٩٠,٣٨٢

ذمم مدينة
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

٩. مصروفات مدفوعة مقدماً و موجودات أخرى

٢٠١٨ ٣١	٢٠١٩ ٣١
٢,٦٢٤,٦٨٢	٣,٠٤٢,٦٣٠
١٠,٠٩٢,٧٣٨	٣,٣٨١,٢١٦
١,٤٨٩,٨٠٦	٥,٤٩٥,٣٥٠
١,٢٥١,٢٤٣	١٠,٥٠٨,٦٢٠
-	٣,٨٦١,١١٣
١,٨٧٣,٧٠١	٢,٩٨٧,١٨٠
١٧,٣٣٢,١٧٠	٢٩,٢٧٦,١٠٩

مصروفات مدفوعة مقدماً
تأمين نقدى لاعتمادات مستندية
ضريبة القيمة المضافة
دفعات مقدمة لمقاولين من الباطن
إيرادات مستحقة
أخرى

١٠. عقارات تحت التطوير

٢٠١٨ ٣١	٢٠١٩ ٣١	إيضاح
٩٢,٦١٤,١٦٣	١٣٣,٩٢٧,٥٧٢	الرصيد الافتتاحي
٣٩,٧٨٦,٣٥٧	٤٢,٢٤٧,٤٩٤	تكلفة التطوير المتكمدة خلال الفترة
١,٥٢٧,٠٥٢	١,٢٢٩,٩٢٥	أعباء تمويل إسلامي مرسمة
١٣٣,٩٢٧,٥٧٢	١٧٧,٤٠٤,٩٩١	الرصيد في نهاية الفترة

١١. الاستثمارات العقارية

المجموع	المعدات	المباني	الأرض	إيضاح	التكلفة
١,٥٩٥,٢٥٩,١٧٥	٦٥,٠٧٥,٩٨٨	٨٠٩,٣٤٥,١٣٦	٧٢٠,٨٣٨,٠٥١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٧٣,٢٢٨,٤٢٩	٢٩,٢١٣,٢٦٩	٢٠,٦٧٢,٨٠٨	٢٣,٣٤٢,٣٥٢	الإضافات	
١,٦٦٨,٤٨٧,٦٠٤	٩٤,٢٨٩,٢٥٧	٨٣٠,٠١٧,٩٤٤	٧٤٤,١٨٠,٤٠٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	

٤٧,٠٢٢,٧٧٥	٥,٣٨٧,٧٩٥	٢١,٦٣٤,٩٣٠	-	الاستهلاك المترافق
٢١,٩٧٩,٩٩٨	٦,٠٨٤,٤٢٠	١٥,٨٩٥,٥٧٨	-	الاستهلاك المحمل للفترة
-	-	-	-	تحويلات
٤٩,٠٠٢,٧٢٣	١١,٤٧٢,٢١٥	٣٧,٥٣٠,٥٠٨	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١	٨٢,٨١٧,٠٤٢	٧٩٢,٤٨٧,٤٣٦	٧٤٤,١٨٠,٤٠٣	صافي القيمة الدفترية :
١,٥٦٨,٢٣٦,٤٥٠	٥٩,٦٨٨,١٩٣	٧٨٧,٧١٠,٢٠٦	٧٢٠,٨٣٨,٥٥١	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١١. الاستثمارات العقارية (تنمية)

تتمثل الاستثمارات العقارية في عشر عقارات الآتية:

- مركز الازدهار: يمثل عقار تجاري حديث يقع في طريق عثمان بن عفان في حي الازدهار (بالقرب من النخيل مول). يقع هذا العقار في الرياض.
- مركز التميز: يمثل عقار تجاري يقع في تقاطع طريق الإمام وشارع خالد بن الوليد بحي قرطبة. يقع هذا العقار في الرياض.
- أبراج أنسام الشاطئ: يمثل عقار تجاري حديث يقع في طريق الأمير محمد بن فهد في حي الشاطئ. يقع هذا العقار في مدينة الدمام.
- أبراج الفرسان: يمثل عقار تجاري يقع في طريق الملك فهد بين برج المملكة وبرج الفيصلية. يقع هذا العقار في مدينة الرياض.
- أسكوت التحلية: يمثل عقار تجاري يقع في شارع التحلية بالقرب من بن حمران، واحد من أبرز المراكز التجارية والعقارات في مدينة جدة. يقع العقار في مدينة جدة.
- ريزنس: تمثل مباني تجارية وفيلات ضيافة تتالف من صالات عرض وأجنحة مكتبية تقع داخل حي حطين. يقع العقار في مدينة الرياض.
- فيفيندا: تمثل فيلات فندقية بنيت حديثاً تقع على شارع موسى بن نصير في حي المعدن الشمالي، بين طريق التخصصي وطريق 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 جده.
- 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

١١. ١. يستهلك الصندوق المبني والمعدات على مدى ٥٠ و ٣٠ سنة على التوالي. يحمل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك وهي التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية. خلال السنة، العمر الانساجي للبني تغير من ٣٠ إلى ٥٠ سنة. راجع الإيضاح ٢٥ للتغير في التقديرات.

١٢. 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) ومشغلي 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.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (نهاية)

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

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	مبلغ المعاملة	الرصيد الختامي
		٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
مستحق من أطراف ذات علاقة			
بنك الرياض	تأمين نقدي على اعتمادات مستندية *	١٠,٠٩٢,٧٣٨	٣,٣٨١,٢١٦
حساب جاري	-	٤٤,٦٦,٠٠٩	-
شركة رفال للتطوير العقاري	نفقات تشغيل	٩,٧٢٥,٧٥١	-
الرياض المالية	تقديم خدمات	١٠٥,٠١٥	-
حساب استثماري	حساب استثماري	٢١٥,٠٤٦	١,٢٩٢,٦٥٦
مشغل الفنادق	نفقات تشغيل	١,١٠٠,٤٢٦	٦٠٨,٥٤٥
		٢١,٠٢٣,٩٣٠	٤٨,٩٥٤,٩٢٧
مستحق إلى أطراف ذات علاقة			
الرياض المالية	أتعاب إدارة الصندوق **	٢١,٧٩٧,٢٣١	٢١,٢٦٢,٠٩٠
	رسوم تعامل *	٤,٤٢٢,٧٧	٩,٣٠٤,٢٩٧
تمويل إسلامي	-	٨٨,٣٣٩,٨٩٢	٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩
بنك الرياض	مصاريف عمولات	-	-
	عمولات بنكية	-	-
مشغل الفنادق	أتعاب إدارة الفنادق	١,١١٩,٩٧٨	٢٠٠,٢٧٦
	مصاريف تشغيل	١,٦٠٤,٦٧٠	٤٥,٩٤٩
		١١٦,١٦٤,٥٠٠	٧١٦,٨٠٨,٣٤٣

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

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

١٣. تمويل إسلامي

حصل الصندوق على تسهيلات تورق (قصيرة الأجل) ومرابحة إسلامية (طويلة الأجل) متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ، حيث بلغ الرصيد المستحق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ١٦٩,٠٠٠,٥٥٦ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨٨,٣٣٩,٨٩٢ ريال سعودي) و ٥١٦,٠٧٥,٤٧٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: لا شيء)، من بنك الرياض عن طريق الرياض المالية. تحمل تسهيلات التورق سعر عمولة خاص لـ ١ + ١% SIBOR مع تاريخ استحقاق يستحق خلال عام ٢٠٢٠. تحمل تسهيلات المرابحة الإسلامية سعر عمولة خاص لـ ١,٦ + ١% SIBOR مع تاريخ استحقاق خلال عام ٢٠٢٩.

١٤. إيرادات إيجار غير مكتسبة

٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	٢٠١٩ ٣١ ديسمبر
٥,٩٢٤,٧٢٧	٨,٩١٥,٣٠٣
٨٧,٤٨٣,١٠٩	١١٨,٠٢٨,٥٢٣
(٨٤,٤٩٢,٥٣٣)	(١٠٧,٩٧٢,٢٦٨)
٨,٩١٥,٣٠٣	١٨,٩٧١,٥٥٨

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

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٥. مصاريف مستحقة

٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	إيضاح
٢١,٧٩٧,٢٣١	٢١,٢٦٢,٠٩٠	أتعاب إدارة الصندوق
١١,٩٨٥,٣٦٠	٧,١٥٨,٥٣٤	مصاروفات مستحقة
٤,٤٢٢,٧٠٧	٩,٣٠٤,٢٩٧	أتعاب تحويل
٣,٥٩١,٦٢٦	١,٩٦٥,٤٤٢	مدفوعات غرف مقبوضة مقدماً
٦,٨١٣,٧٧٥	٤,٩٥٣,٧١٩	آخرى
<u>٤٨,٦١٠,٦٩٩</u>	<u>٤٤,٦٤٤,٠٨٢</u>	

١,١٥ تم تكوين الاحتياطي الاستبدال خلال الفترة من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٨ وفقاً للاتفاقية مع المشغل. خلال السنة، تم تغيير مشغل الفندق.
وبالتالي، الإنفاقية السابقة بطلت، ونتج عنها عكس لاحتياطي الاستبدال في السنة الحالية. راجع إيضاح ١٨.

١٦. استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	

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

٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	التكلفة
-	-	كما في بداية السنة
-	٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩	الإضافات خلال السنة
-	٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩	كما في نهاية السنة
		التغير في القيمة العادلة:
	٤٥,٥٥١	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
	٤٥,٥٥١	كما في نهاية السنة
-	٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	صافي الاستثمار كما في نهاية السنة

٢,١٦ تمثل هذه الاستثمارات أدوات حقوق ملكية لكيانات خارج المملكة العربية السعودية.

١٧. إيرادات إيجار وتشغيل

٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	إيرادات إيجارات من استثمارات عقارية
٦١,٦٢٠,٠٠٢	٦٥,٢٣٥,٧١١	إيرادات من تشغيل الفنادق
٨٧,٤٩٣,٦٤٩	١٠٧,٩٧٢,٢٦٨	
<u>١٤٩,١١٣,٦٥١</u>	<u>١٧٣,٢٠٧,٩٧٩</u>	

١٨. مصاريف تسويق، عمومية وإدارية

تمثل المصاريف العمومية والتسويقية التالي:

٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	إيضاح	
١٢,١٥٩,١٥٠	١٢,٦٠٣,٧٩٧	تكاليف موظفي الفندق	
٣,٣٢١,٩٧٤	٤,٠٦١,٤٤٨	صيانة وإصلاح	
٥,٢٤٥,٣٩٦	٥,٣٠٤,٥٠١	خدمات	
٢,٤٦٤,٣٦٦	٣,٨٠٥,٧٧٢	مصاريف تسويقية	
٤١٦,٠٧٤	١,٨٣١,٩٠٤	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	
٩٤١,٥٩٠	١,١٦٥,٢٣١	عمولات بنكية	
١٧٥,٩٩٢	١,٠٢٧,٣٢٢	اتعاب قانونية ومهنية	
٨٠٩,١٥٧	٩٥٣,٢٩٣	صيانة البرامج والأجهزة	
٦٦٣,٣٦٠	٨٧١,٣٧٤	هاتف وانترنت	
٥٥٦,١٢٥	٣٠٢,٥٤١	تدريب	
١,٥٦٠,٥٦٠	-	عقود خدمات	
(٥٢٣,١٢٢)	-	ديون متعثرة مستردّة	
١٠٤,٦٧٤	(١١,٧٦٥,١٠٩)	مسترد من استبدال احتياطي رأس المال	
١,٦٣٤,٤٨٧	٣٩٠,٢٠٤	أخرى	
٢٩,٥٢٩,٧٣٨	٢٠,٥٥٢,٢٧٨		

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

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

تضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسى النقد والنقد المعادل والمدينون الآخرون والمطلوبات المستحقة والخصوم المتداولة الأخرى . يتم الإفصاح عن طرق التعرف المعينة المعتمدة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر . يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في القوائم المالية ، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس صافٍ ، أو لتحقيق الأصل والمسؤولية في نفس الوقت.

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة ومعدلات الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر توفر التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية ومخاطر معدلات أسعار الصرف الأجنبية والمخاطر التنظيمية . ترافق إدارة الصندوق بانتظام التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيراً 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 وشبيه النقدية والذمم المدينة . يتم إيداع أرصدة البنوك في بنك الرياض والذي يعتبر بنك ذو تصنيف مالي جيد .

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

٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	إيضاح	
٣١,٣٧٩,١٤٨	٤٤,٤٠٠,١٨٣	النقدية وشبيه النقدية	
٣٥,٨٥٨,٦٨٤	٦٣,٠٣٦,٨٨٣	ذمم مدينة	
١٢,٣١٦,٢٧٧	١,٢٩٢,٦٥٦	مستحق من أطراف ذات علاقة	

أجرت الادارة مراجعة كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للقرارات المالية رقم ٩ واستناداً إلى التقييم ، تعتقد الادارة أنه ليست هناك حاجة إلى أي خسائر انخفاض في القيمة جوهرية مقابل القيمة الدفترية للنقد وما يعادله والمستحق من أطراف ذات علاقة.
١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (نتمة)

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بمتطلبات مالية عند استحقاقها.

ويراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة بشكل مستمر بغرض التأكد من كفاية التمويل المتوفّر 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.

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 داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي لحقت 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 لقيمة العادلة يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في إجراء القياسات. يحتوي التسلسل الهرمي لقيمة 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، الأدوات المالية للصندوق تشمل النقدية وشبه النقدية، الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، الذمم المدينية، المستحق من وإلى الأطراف ذات العلاقة، التمويل الإسلامي، أتعاب الادارة والمصاريف المستحقة. باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، جميع الأدوات المالية تقاس بالتكلفة المطفأة وقيمتها الدفترية مقاربة لقيمتها العادلة. الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة محتفظ بها بالمستوى الثاني للتسلسل الهرمي لقيمة العادلة. تحديد القيمة العادلة لمثل هذه الاستثمارات، تحتاج الادارة لاستخدام صافي قيمة الموجودات للصناديق بناء على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها. لم يكن هناك تحويلات من المستوى الأول والثاني والثالث خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٤٠. 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 أثنتين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي ٤٠ (خيار التكلفة)، يتم إدراج العقارات تحت التطوير والإستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم والانخفاض 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 لـ ١٢ عقار مما شرکة باركود المحدودة وشركة فاليو سترات. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر:

المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول	٢٠١٩ ديسمبر ٣١ الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير الإجمالي
١,٨٣١,٣٥٠,٠٠٠	١,٨١٥,٨٠٠,٠٠٠	١,٨٤٦,٩٠٠,٠٠٠	
١,٨٣١,٣٥٠,٠٠٠	١,٨١٥,٨٠٠,٠٠٠	١,٨٤٦,٩٠٠,٠٠٠	
١,٧٦٦,٩٢٤,٧٢٦	١,٧٥٦,٦٠٠,٠٠٠	١,٧٧٧,٢٤٩,٤٥٢	٢٠١٨ ديسمبر ٣١ الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير الإجمالي
١,٧٦٦,٩٢٤,٧٢٦	١,٧٥٦,٦٠٠,٠٠٠	١,٧٧٧,٢٤٩,٤٥٢	

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

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 والإستثمارات العقارية مقابل التكلفة:

٢٠١٨ ديسمبر ٣١	٢٠١٩ ديسمبر ٣١	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية و العقارات تحت التطوير بناء على متوسط التقييمين المستخدمين يخصم: القيمة الدفترية - الاستثمارات العقارية - عقارات تحت التطوير
١,٧٦٦,٩٢٤,٧٢٦	١,٨٣١,٣٥٠,٠٠٠	
(١,٥٦٨,٢٣٦,٤٥٠)	(١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١)	
(١٣٣,٩٢٧,٥٧٢)	(١٧٧,٤٠٤,٩٩١)	
٦٤,٧٦٠,٧٠٤	٣٤,٤٦٠,١٢٨	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠,٣٨	٠,٢٠	الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائنة لحاملي الوحدات :

٢٠١٨ ديسمبر ٣١	٢٠١٩ ديسمبر ٣١	صافي قيمة الموجودات العائنة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية صافي قيمة الموجودات العائنة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمار العقارية و العقارات تحت التطوير
١,٦٤١,٩٦٢,٧٩٥	١,٦٢٢,٥٦٤,٨٧٢	
٦٤,٧٦٠,٧٠٤	٣٤,٤٦٠,١٢٨	
١,٧٠٦,٧٢٣,٤٩٩	١,٦٥٨,٠٢٥,٠٠٠	

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

صافي قيمة الموجودات المنسوبة إلى كل وحدة :

٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٩,٥٦	٩,٤٦	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٠,٣٨	٠,٢٠	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٩٤	٩,٦٦	

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

٢١. التوزيعات

في ٠٦ مارس ٢٠١٩ و ٢٠ أغسطس ٢٠١٩ ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح فيما يتعلق بالفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بمبلغ ٢٨,٠٠ ريال سعودي للوحدة و ٢٤,٠٠ ريال للوحدة بإجمالي ٤٨,٠٧٥ مليون ريال و ٤١,٢٠٧ مليون ريال لمالكي الوحدات. تم الدفع في ٢٥ مارس ٢٠١٩ و ٣ سبتمبر ٢٠١٩ على التوالي.

٢٢. الالتزامات المحتملة والتعهدات الرأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، كان لدى الصندوق اعتمادات مستبددة بقيمة ٣,٣٨١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٠ مليون ريال سعودي) ، صادرة عن بنك الرياض مقابل ضمان نقدى. تم إدراج خطاب الإعتماد في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند مدفوعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى. ونفس المبلغ محتجز لدى البنك.

٢٣. تصنیف الأدوات المالية

يتم تصنیف جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية ضمن التكلفة المطفأة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٤٤. القطاعات التشغيلية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإجمالي			الإيجار من قبل طرف ثالث	الفنادق المدارسة	الإيجار	الإجمالي
٦٥,٢٣٥,٧١١	-	٦٥,٢٣٥,٧١١				
٧,٩٤٧,٧١٣	-	٧,٩٤٧,٧١٣				
٤٥,٥٥١	-	٤٥,٥٥١				
٦٧,٨٦٦,٦٧٣	٦٧,٨٦٦,٦٧٣	-				
٣٦,٧٧٤,٦٨٢	٣٦,٧٧٤,٦٨٢	-				
٣,٣٣٠,٩١٣	٣,٣٣٠,٩١٣	-				
١٨١,٢٠١,٢٤٣	١٠٧,٩٧٢,٢٦٨	٧٣,٢٨٨,٩٧٥				
(١٢,٨٥٥,١٥٠)	(١٢,٨٥٥,١٥٠)	-				
(١٩,٥٦٨,٦٤٤)	(١٩,٥٦٨,٦٤٣)	-				
(٢,٧٤٣,٧٧٣)	(٢,٧٤٣,٧٧٣)	-				
١٤٦,٠٣٣,٦٧٧	٧٢,٨٠٤,٧٠٢	٧٣,٢٨٨,٩٧٥				

الدخل الشامل
 الإيرادات من الإيجارات
 توزيعات أرباح
 مكاسب غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
 الربح أو الخسارة
 إيرادات الغرف الفندقية
 إيرادات الأغذية والمشروبات
 إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
 إجمالي الإيرادات

تكلفة الإيرادات
 تكلفة الغرف
 تكلفة الأغذية والمشروبات
 تكاليف تشغيل أخرى
 مجمل الربح

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

إيرادات أخرى
 النقد من العمليات

إستهلاك الإستثمارات العقارية

صافي الدخل للسنة

(٧,١٥٢,٢٨٢)	(٤,١٢٧,٥٧٠)	(٣,٠٢٤,٧١٢)				
(١٨,٦٠٤,٨٤٠)	(٨,٨١٢,٩٧٥)	(٩,٧٩١,٨٦٥)				
(١٢٦,٠٠٠)	-	(١٢٦,٠٠٠)				
(٢٧,٦٦٦,٥٩٦)	(٢٠,٦١٤,٧٤٠)	(٧,٠٨١,٨٥٦)				
(٥٣,٥٧٩,٧١٨)	(٣٣,٥٥٥,٢٨٥)	(٢٠,٠٢٤,٤٥٣)				
٤١٠,٦١٠	٤١٠,٦١٠	-				
٩٢,٨٦٤,٥٦٩	٣٩,٦٦٠,٠٢٧	٥٣,٢٦٤,٥٤٢				
(٢١,٩٧٩,٩٩٨)	(١٢,٧٧٦,٦١٣)	(٩,٢٠٣,٣٨٥)				
٧٠,٨٨٤,٥٧١	٢٦,٨٨٣,٤١٤	٤٤,٠٠١,١٥٧				

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤٤. القطاعات التشغيلية (نهاية)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		
الإجمالي	الفنادق المدار	الإيجار
من قبل طرف ثالث		ثالث
٦١,٦٠٢,٠٠٤	-	٦١,٦٠٢,٠٠٤
-	-	-
-	-	-
٤٧,٧٦٦,٥٧٦	٤٧,٧٦٦,٥٧٦	-
٣٦,٥٥٨,٨٤٨	٣٦,٥٥٨,٨٤٨	-
٣,١٨٦,٢٢٣	٣,١٨٦,٢٢٣	-
١٤٩,١١٣,٦٥١	٨٧,٥١١,٦٤٧	٦١,٦٠٢,٠٠٤
(٩,٣٥٧,٩٤٤)	(٩,٣٥٧,٩٤٤)	-
(١٩,٥٤٧,٢١٥)	(١٩,٥٤٧,٢١٥)	-
(٢١٢,٥٠٨)	(٢١٢,٥٠٨)	-
١١٩,٩٩٥,٩٨٤	٥٨,٣٩٣,٩٨٠	٦١,٦٠٢,٠٠٤
(١,٨٦٠,٣٩٥)	-	(١,٨٦٠,٣٩٥)
(١١,٩٣٤,٤٥٩)	-	(١١,٩٣٤,٤٥٩)
(١٠٠,٠٠٠)	-	(١٠٠,٠٠٠)
(٢٩,٦٧٤,٣٩٩)	(٢٦,١٠١,٥٧٢)	(٣,٥٧٢,٨٢٧)
(٤٣,٥٦٩,٢٥٣)	(٢٦,١٠١,٥٧٢)	(١٧,٤٦٧,٦٨١)
٧٨٢,٧٠٧	٥٥١,٧١٩	٢٣٠,٩٨٨
٧٧,٢٠٩,٤٣٨	٣٢,٨٤٤,١٢٧	٤٤,٣٦٥,٣١١
(١٣,٠٢٨,٧١٠)	-	(١٣,٠٢٨,٧١٠)
٦٤,١٨٠,٧٢٨	٣٢,٨٤٤,١٢٧	٣١,٣٣٦,٦٠١

الدخل الشامل
الإيراد من الإيجارات

توزيعات أرباح

مكاسب غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
الربح أو الخسارة

إيرادات الغرف الفندقية

إيرادات الأغذية والمشروبات

إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى

إجمالي الإيرادات

تكلفة الإيرادات

تكلفة الغرف

تكلفة الأغذية والمشروبات

تكاليف تشغيل أخرى

مجمل الربح

المصروفات التشغيلية

مصاريف إدارة عقارات

أتعاب إدارة الصندوق

أتعاب الحفظ

مصروفات عمومية وإدارية

إجمالي المصروفات التشغيلية

إيرادات أخرى

النقد من العمليات

إستهلاك الإستثمارات العقارية

صافي الدخل للسنة

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤٤. القطاعات التشغيلية (نهاية)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الفنادق المدار		الإيجار	
الإجمالي	من قبل طرف ثالث		
٤٤,٥٩١,١٨٣	١٩,٩٦٦,٦٣٤	٢٤,٦٢٤,٥٤٩	
٥٩,٤٩٠,٣٨٢	٢٢,٩٥٨,٣٤٥	٣٦,٥٣٢,٠٣٧	
١,١٨٧,٩١٤	١,١٨٧,٩١٤	-	
٢٩,٢٧٦,١٠٩	٣,٠٤٨,٤٠٨	٢٦,٢٢٧,٧٠١	
١,٢٩٢,٦٥٦	٩٠٦,٨٦١	٣٨٥,٧٩٥	
١٧٧,٤٠٤,٩٩١	-	١٧٧,٤٠٤,٩٩١	
٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	-	٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	
١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١	٧٦٧,١٣٧,٩٦١	٨٥٢,٣٤٦,٩٢٠	
٢,٣٨٥,٧٧٠,١٧٦	٨١٥,٢٠٦,١٢٣	١,٥٧٠,٥٦٤,٠٥٣	

الموجودات
النقدية و شبه النقدية
ذمم مدينة، صافي
مخزون
مصرفات مدفوعة مقدماً و ذمم مدينة أخرى
مستحق من أطراف ذات علاقة
عقارات تحت التطوير
استشارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
استثمارات عقارية
إجمالي الموجودات

المطلوبات
تمويل إسلامي
ذمم دائنة
إيرادات إيجار غير مكتسبة
مصرفات مستحقة
مستحق إلى أطراف ذات علاقة
منافع نهاية الخدمة للموظفين
إجمالي المطلوبات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الفنادق		الإيجار	
الإجمالي	المدار من قبل طرف ثالث		
٣١,٤٩٧,٦٤٨	٢١,٦٥٥,١١٦	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	
١٣٣,٩٢٧,٥٧٢	-	١٣٣,٩٢٧,٥٧٢	
-	-	-	
١,٥٦٨,٢٣٦,٤٥٠	-	١,٥٦٨,٢٣٦,٤٥٠	
١,٧٩٨,٦٩٠,٣٢٢	٤١,٩٦٦,٠٧٤	١,٧٥٦,٧٢٤,٢٥٨	

الموجودات
النقدية و شبه النقدية
ذمم مدينة، صافي
مخزون
مصرفات مدفوعة مقدماً و ذمم مدينة أخرى
مستحق من أطراف ذات علاقة
عقارات تحت التطوير
استشارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
استثمارات عقارية
إجمالي الموجودات

المطلوبات
تمويل إسلامي
ذمم دائنة
إيرادات إيجار غير مكتسبة
مصرفات مستحقة
مستحق إلى أطراف ذات علاقة
منافع نهاية الخدمة للموظفين
إجمالي المطلوبات

٨٨,٣٣٩,٨٩٢	-	٨٨,٣٣٩,٨٩٢	
٥,٩٧٠,٨٤١	٥,٩٧٠,٨٤١	-	
٨,٩١٥,٣٠٣	-	٨,٩١٥,٣٠٣	
٤٨,٦١٠,٦٩٩	٢٢,٣٩٠,٢١٤	٢٦,٢٢٠,٤٨٥	
٢,٩٨٩,٧٥٥	٢,٩٨٩,٧٥٥	-	
١,٩٠١,٠٤٧	١,٩٠١,٠٤٧	-	
١٥٦,٧٢٧,٥٣٧	٣٣,٢٥١,٨٥٧	١٢٣,٤٧٥,٦٨٠	

٢٥. التغير في السياسات المحاسبية

خلال ٢٠١٩، قام الصندوق بإجراء مراجعة للعمر المتبقى للمبني. ليصبح العمر المتبقى للمبني ٥٠ سنة، صافي أثر التغير على الاستهلاك الفعلي والمتوقع كما يلي:

النقص / الاستهلاك صاريف في ٢٠١٩ التدويرات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر				أثر التغير في ٢٠٢٣ العمر المتبقى حتى نهاية
	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٠	
(الزيادة) في ١٠,٩١٥,٢٦٠	٢٦٥,٠٢٠,٨٣٣	١١,٠٢٧,٥٧٣	١١,٠٢٧,٥٧٣	١١,٠٢٧,٥٧٣	١١,٠٢٧,٥٧٣

٢٦. معايير هامة جديدة صادرة و غير مطبقة

تم إصدار عدد من المعايير والتفسيرات الجديدة لكنها لم تصبح سارية المفعول حتى الآن. يعتزم الصندوق اعتماد جميع المعايير والتفسيرات المعتمد بها عندما تصبح فعالة. قام مدير الصندوق بتقييم أثر هذه المعايير والتفسيرات الجديدة ويعتقد أن أي من هذه لن يكون لها أي تأثير على البيانات المالية للصندوق في المستقبل.

٢٧. التغيرات في شروط وأحكام الصناديق

لم يطرأ أي تغيير هام على أحكام وشروط الصندوق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٢٨. الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير

ان حدث انتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) في مطلع عام ٢٠٢٠ وانتشر في عدة مناطق جغرافية حول العالم، مسبباً اضطرابات للأنشطة التجارية والنشاط الاقتصادي. يعتبر الصندوق أن هذا الحدث يعتبر من الأحداث الواقعة بعد فترة صدور قائمة المركز المالي الموحدة والتي لا تتطلب تعديلات. حيث انه يصعب عمليا تقديم أي تقدير حسابي للأثار المحتملة على الصندوق.

٢٩. أرقام المقارنة

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

٣٠. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٣١. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٦ شعبان ١٤٤١هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٠)