

## صندوق الرياض ريت

صندوق استثمار عقاري متداول  
(المدار من قبل الرياض المالية)

القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)

مع تقرير فحص المراجع المستقل

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

الصفحات

	تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموحدة
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

(١ / ١)

إلى السادة/ حاملي الوحدات  
صندوق الرياض ريت

### المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية المرفقة الخاصة بصندوق الرياض ريت ("الصندوق") والشركات التابعة لها (بشار إليها معاً بلفظ المجموعة) المدار من قبل شركة الرياض المالية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، والقوائم الأولية الموحدة للدخل الشامل، والقوائم الأولية للتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الموحدة والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة استناداً إلى فحصنا.

### نطاق الفحص

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

### الاستنتاج

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



عن البسام وشركاؤه

أحمد عبدالمجيد المهندس  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم: ٤٧٧  
الرياض: ٢٦ محرم ١٤٤٥ هـ  
الموافق: ١٣ أغسطس ٢٠٢٣ م

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة  
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	إيضاح
		<b>الموجودات</b>
٣٢,٤٨٠,١٨٢	٤٩,٦٣٠,٠٠٤	النقدية و شبه النقدية
٨٤,٢٦٥,٦٦١	١١٤,٩٣٧,٤٣٤	ذمم مدينة
٨٠٦,٦١٥	٩٢٢,٤٧٣	مخزون
٧٣,١١٣,٨٤٢	٥٩,٤٢٦,٧١٠	مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٤٦٩,٢٦١	١,٣٢٠,٣٣٠	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧٩,٠٦١,٣٣٩	١٠٣,٩٨٦,٨٨٣	عقارات تحت التطوير
٨٨١,٩٢٢,٩٢٩	٨٣١,٩١٤,١٧٢	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٥	١,٩٠٧,٢٢٠,٨١٦	استثمارات عقارية
٣,٠٧٤,٨٢٢,٥٢٤	٣,٠٦٩,٣٥٨,٨٢٢	<b>إجمالي الموجودات</b>
		<b>المطلوبات</b>
١,٤٣٩,١٧٤,٤١٩	١,٤١٨,٦٨٥,٩٦٤	تمويل إسلامي
٢٧,٤٢٧,١١٤	٣٢,٧٥٦,٦٠٢	ذمم دائنة
٣١,٣٤٩,٥٢٨	٣٢,٥٨٩,٤٦٨	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٤١,٥٤٨,٨٦٠	٥٨,٧٠٠,٦٩٩	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١,٠٠٢,٠٨١	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٠١٣,١٩٧	٣,٣٣٥,١٧٤	منافع نهاية الخدمة لموظفين الفنادق
١,٥٤٣,٥١٥,١٩٩	١,٥٤٦,٠٦٧,٩٠٧	<b>إجمالي المطلوبات</b>
١,٥٣١,٣٠٧,٣٢٤	١,٥٢٣,٢٩٠,٩١٥	<b>صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات</b>
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	وحدات مصدرة (بالعدد)
٨,٩٢	٨,٨٧	القيمة الدفترية العائدة للوحدة
١١,٣٤	١١,٤١	القيمة العادلة العائدة للوحدة
		الالتزامات والتعهدات المحتملة

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

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

قائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	إيضاح
٩٩,٩٩٣,٣٨٤	١١٩,٦٨٩,١٦٧	إيرادات إيجار و تشغيل
(٢٠,٦٦٤,٠٣١)	(٣٢,٤٧٤,٧٧٠)	تكلفة الإيرادات
(١٥,٤٨١,٨٧٨)	(١٥,٤٨١,٨٧٨)	٦ استهلاك الإستثمارات العقارية
٦٣,٨٤٧,٤٧٤	٧١,٧٣٢,٥١٩	مجمّل الربح
(٣,٠٨٠,١٤٦)	(٣,٦٢٤,٥٨١)	مصاريف إدارة عقارات
(١٢,٧٨٣,٠٧٠)	(١٤,٤٢٤,٨٩٤)	٩ أتعاب إدارة الصندوق
(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٢٧,١٠٦,٠٧٥)	(٢٨,٨١٢,٤٦٦)	مصرفوات عمومية وإدارية
٢٠,٨٢٨,١٨٣	٢٤,٨٢٠,٥٧٨	صافي الربح التشغيلي
٣٢,٥٢٢,٨٣١	٣٢,٦٣٠,١٦٣	دخل توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٠,٥٣٢,٣٥٣	٥٩٤,٢٣٥	الربح المحقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٢,٨٠١,٨٢١)	(٢٢,٨٩٤,٢٨٠)	٩ مصاريف تمويل
٥,٢٨٤	(٢٤٢,٨٢٩)	مصرفوات أخرى
٦١,٠٨٦,٨٣٠	٣٤,٩٠٧,٨٦٧	ربح الفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
٦١,٠٨٦,٨٣٠	٣٤,٩٠٧,٨٦٧	إجمالي الدخل الشامل للفترة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	إيضاح
٦١,٠٨٦,٨٣٠	٣٤,٩٠٧,٨٦٧	النقد من العمليات
١٥,٤٨١,٨٧٨	١٥,٤٨١,٨٧٨	٦ الربح للفترة
٧٦,٥٦٨,٧٠٨	٥٠,٣٨٩,٧٤٥	إستهلاك الإستثمارات العقارية
		النقد من العمليات

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

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية الموحدة (غير المراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	إيضاح
١,٥٩٨,٦٢٤,٥٩٧	١,٥٣١,٣٠٧,٣٢٤	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
٦١,٠٨٦,٨٣٠	٣٤,٩٠٧,٨٦٧	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٨٠,٦٩٧,٦٣٤)	(٤٢,٩٢٤,٢٧٦)	١٣ توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة
١,٥٧٩,٠١٣,٧٩٣	١,٥٢٣,٢٩٠,٩١٥	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة
ملخص بالمعاملات في الوحدات للفترة على النحو التالي:		
٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	عدد الوحدات في بداية ونهاية الفترة

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

## صندوق الرياض ريت

## صندوق استثمار عقاري متداول

## (المدار من قبل الرياض المالية)

## قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة (غير المراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	إيضاح
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
٦١,٠٨٦,٨٣٠	٣٤,٩٠٧,٨٦٧	صافي الدخل للفترة
<i>تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية:</i>		
١,٥٠٠,٠٠٠	٤١١,٨١١	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
١٥,٤٨١,٨٧٩	١٥,٤٨١,٨٧٨	٦ استهلاك الاستثمارات العقارية
١٢,٨٠١,٨٢١	٢٢,٨٩٤,٢٨٠	٩ تكلفة التمويل
٩٠,٨٧٠,٥٣٠	٧٣,٦٩٥,٨٣٥	
<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>		
(٥٧,٨٠٨,٦٤٠)	(٣١,٠٨٣,٥٨٤)	ذمم مدينة
٢٩,٢٠٠	(١١٥,٨٥٨)	مخزون
(١٢,٢٤٦,٢٧٩)	١٣,٦٨٧,١٣٢	مصرفات مدفوعة مقدما أرصدة مدينة أخرى
٦,٧١١,٦٩٢	(٨٥١,٠٦٩)	مستحق من أطراف ذات علاقة
(١٣,٠٧٥,٤١٠)	(٢٤,٩٢٥,٥٤٤)	عقارات تحت التطوير
٤,٢٤٨,٠٣٦	٥,٣٢٩,٤٨٨	ذمم دائنة
٧٥٦,٥٣٦	١٧,١٥١,٨٣٩	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٤٤,٧٠٦	٣٢١,٩٧٧	منافع نهاية الخدمة لموظفين الفنادق
٢,٤٦٣,٤٥٥	١,٢٣٩,٩٤٠	ايرادات إيجار غير مكتسبة
(١,٨٧٥,٥٨٤)	(١,٠٠٢,٠٨١)	مستحق الى أطراف ذات علاقة
٢٠,٣١٨,٢٤٢	٥٣,٤٤٨,٠٧٦	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
٨٤,٥٦٦,٣٦٦	٥٠,٠٠٨,٧٥٦	متحصل من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨٤,٥٦٦,٣٦٦	٥٠,٠٠٨,٧٥٦	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>		
-	(٢٦,٨٩٤,٢٧٩)	٧ سداد تمويل إسلامي
(١٩,٢٨١,٠٠٥)	(١٦,٤٨٨,٤٥٥)	٧ مصاريف تمويل مدفوعة
(٨٠,٦٩٧,٦٣٤)	(٤٢,٩٢٤,٢٧٦)	١٣ توزيعات أرباح مدفوعة
(٩٩,٩٧٨,٦٣٩)	(٨٦,٣٠٧,٠١٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٤,٩٠٥,٩٦٩	١٧,١٤٩,٨٢٢	صافي التغير في النقدية و شبه النقدية
٦٨,١٨٧,٤٧٤	٣٢,٤٨٠,١٨٢	النقدية و شبه النقدية في بداية الفترة
٧٣,٠٩٣,٤٤٣	٤٩,٦٣٠,٠٠٤	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  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

## ١. الصندوق وأنشطته

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

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

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

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

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة معلومات الريت وشركاته التابعة التالية (المجموعة مجتمعة) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٢ م.

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

## ٢. اللوائح النظامية

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



إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

### ٣. أسس الإعداد

#### ١-٣ بيان الإلتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق على أساس مبدأ الاستمرارية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. ويجب أن تقرأ جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية الأخيرة للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ؛ ومع ذلك ، يتم تضمين السياسات المحاسبية والإيضاحات التفسيرية المختارة لشرح الأحداث والمعاملات التي تعتبر مهمة لفهم التغييرات في المركز المالي للصندوق وأدائه منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

إن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م لا تشكل بالضرورة مؤشراً على القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

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

#### ٢-٣ أساس القياس

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

#### ٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

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

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

#### ٤-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

#### ٤. المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة

لا توجد معايير جديدة صادرة ، ومع ذلك ، هناك عدد من التعديلات على المعايير سارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢م وتم توضيح تفاصيل ذلك في القوائم المالية السنوية ، ولكن ليس لها تأثير مادي على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥. رسوم الإدارة والمصروفات الأخرى ورسوم التعامل

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

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

٦. الاستثمارات العقارية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)

التكلفة	الأرض	المباني	المعدات	المجموع
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	١,٠٨٢,٦١١,٢٨٤	١٤٥,٨٧٤,٢١٧	٢,٠٥٨,٢٨٦,٧٢٧
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	١,٠٨٢,٦١١,٢٨٤	١٤٥,٨٧٤,٢١٧	٢,٠٥٨,٢٨٦,٧٢٧

الإستهلاك المتراكم

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	-	(٩٧,٨٩٩,٢٠٣)	(٣٧,٦٨٤,٨٢٩)	(١٣٥,٥٨٤,٠٣٢)
الإستهلاك المحمل للفترة	-	(١٠,٦٤٩,٩١٣)	(٤,٨٣١,٩٦٥)	(١٥,٤٨١,٨٧٨)
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	-	(١٠٨,٥٤٩,١١٦)	(٤٢,٥١٦,٧٩٤)	(١٥١,٠٦٥,٩١٠)

صافي القيمة الدفترية :

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	٩٧٤,٠٦٢,١٦٧	١٠٣,٣٥٧,٤٢٣	١,٩٠٧,٢٢٠,٨١٦
--------------------	-------------	-------------	-------------	---------------

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)

التكلفة	الأرض	المباني	المعدات	المجموع
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	١,٠٨٢,٦١١,٢٨٤	١٤٥,٨٧٤,٢١٧	٢,٠٥٨,٢٨٦,٧٢٧
الإضافات	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	١,٠٨٢,٦١١,٢٨٤	١٤٥,٨٧٤,٢١٧	٢,٠٥٨,٢٨٦,٧٢٧

الإستهلاك المتراكم

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	-	(٧٦,٥٩٩,٣٧٧)	(٢٨,٠٢٠,٩٠٠)	(١٠٤,٦٢٠,٢٧٧)
الإستهلاك المحمل للسنة	-	(٢١,٢٩٩,٨٢٦)	(٩,٦٦٣,٩٢٩)	(٣٠,٩٦٣,٧٥٥)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	-	(٩٧,٨٩٩,٢٠٣)	(٣٧,٦٨٤,٨٢٩)	(١٣٥,٥٨٤,٠٣٢)

صافي القيمة الدفترية :

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦	٩٨٤,٧١٢,٠٨١	١٠٨,١٨٩,٣٨٨	١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٥
---------------------	-------------	-------------	-------------	---------------

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

## ٦. الاستثمارات العقارية (تتمه)

تتمثل الاستثمارات العقارية في الثلاثة عشر عقار التالية:

١. مركز الازدهار: يمثل عقار تجاري حديث يقع في طريق عثمان بن عفان في حي الازدهار (بالقرب من النخيل مول). يقع هذا العقار في الرياض.
٢. مركز التميز: يمثل عقار تجاري يقع في تقاطع طريق الإمام وشارع خالد بن الوليد بحي قرطبة. يقع هذا العقار في الرياض.
٣. الشاطئ: يمثل عقار تجاري حديث يقع في طريق الأمير محمد بن فهد في حي الشاطئ. يقع هذا العقار في مدينة الدمام.
٤. أبراج الفرسان: يمثل عقار تجاري يقع في طريق الملك فهد بين برج المملكة و برج الفيصلية. يقع هذا العقار في مدينة الرياض.
٥. 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.
٦. ريزدنس: تمثل مباني تجارية وفيلات ضيافة تتألف من صالات عرض وأجنحة مكتبية تقع داخل حي حطين. يقع العقار في مدينة الرياض.
٧. فيفيندا: تمثل فيلات فندقية بنيت حديثاً تقع على شارع موسى بن نصير في حي المعذر الشمالي، بين طريق التخصصي و طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول. يقع العقار في مدينة الرياض.
٨. الجامعة السعودية الإلكترونية: تمثل جامعة تقع في حي الربيع ويقع العقار بمدينة الرياض.
٩. مركز أمنية: يمثل عقار تجاري يقع على طريق الملك سعود الفيصل، ويقع العقار بمدينة جدة.
١٠. برج رافال: يمثل عقار متعدد الاستخدامات يقع في طريق الملك فهد، ويقع العقار بمدينة الرياض.
١١. برج العليا: عقار تجاري يقع في شارع العليا. ويقع العقار بمدينة الرياض.
١٢. أسكوت كورنيش الخبر: يمثل فندق يقع على طريق الأمير تركي. يقع العقار في الخبر.
١٣. الرائد: تم تطويره حديثاً وبايجار ثلاثي صافي لمدة ثلاث سنوات لهيئة السياحة السعودية ، ويقع في حي الرائد على طريق الملك عبد الله بالرياض.

٦-١ يستهلك الصندوق المباني والمعدات على مدى ٥٠ و ١٥ سنة على التوالي. يحمل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك وهي التكلفة ناقصا القيمة المتبقية.

٦-٢ جميع الممتلكات مملوكة باسم شركة الرياض للدخل العقاري (شركة ذات غرض خاص) أو من قبل الشركات المملوكة من قبل الشركة ذات الغرض الخاص. تحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات للملكية المنتفعة للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي حصة في العقارات.

٦-٣ يقوم مدير الصندوق على أساس دوري بمراجعة عقاراته الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض في قيمة الأصول. يتم أخذ خسارة الانخفاض في القيمة في الاعتبار بالمبلغ الذي تزيد قيمته الدفترية عن المبلغ القابل للاسترداد في العقارات الاستثمارية ، والذي يمثل أعلى قيمة للقيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام.

٦-٤ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م ، وفقاً لتقارير التقييم الدوري التي قدمها المقيمون المستقلون للصندوق، كان هناك انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية لبعض العقارات المحددة، ولكن لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة لأن مبلغ الانخفاض غير جوهري.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٧. تمويل إسلامي

حصل الصندوق على تسهيلات التورق (قصيرة الأجل) والمرابحة الإسلامية (طويلة الأجل) (متوافقة مع أحكام الشريعة)، من بنك الرياض من خلال شركة الرياض المالية وشركة الرياض للدخل العقاري على التوالي. تحمل تسهيلات التورق معدل عمولة خاص عائم من سايبور + ١٪ وتستحق في ٢٠٢٤م. تحمل المرابحة الإسلامية معدل عمولة خاص عائم من سايبور + ١,٤٪ مع تاريخ استحقاق خلال عام ٢٠٢٩م.

التورق والمرابحة الإسلامية مضمونان برهن العقارات التالية: مركز أمنية، أسكوت التحلية، برج رافال، الجامعة السعودية الإلكترونية، مركز ازدهار، وبرج العليا، أبراج الشاطئ، أسكوت كورنيش الخبر، ريزدنس، فيفيندا، أبراج الفرسان، مبنى الرائد.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	الجزء المتداول
٣٥٤,٦٣٩,٨٤٥	٤٠٧,٨١٠,٣٩٤	
١,٠٨٤,٥٣٤,٥٧٣	١,٠١٠,٨٧٥,٥٧٠	الجزء غير المتداول

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

يقوم مدير الصندوق بتقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير 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 للسياسة المحاسبية للصندوق، يتم إدراج العقارات تحت التطوير بالتكلفة ناقص الإنخفاض إن وجد والاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم والإنخفاض 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 مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) معينين لكل من الـ ١٣ عقار هما شركة أبعاد وشركة ممتلكاتي. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير كما في ٣٠ يونيو:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	٢,٤٨٦,٥٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٧,٨٣٤,٠٠٠	٢,٤٤٧,١٦٧,٠٠٠
الإجمالي	٢,٤٨٦,٥٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٧,٨٣٤,٠٠٠	٢,٤٤٧,١٦٧,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	٢,٤٥٥,٨٠٠,٠٠٠	٢,٣٨٠,٤٨٣,٠٠٠	٢,٤١٨,١٤١,٥٠٠
الإجمالي	٢,٤٥٥,٨٠٠,٠٠٠	٢,٣٨٠,٤٨٣,٠٠٠	٢,٤١٨,١٤١,٥٠٠

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

تم تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات 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:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)
٢,٤٤٧,١٦٧,٠٠٠	٢,٤١٨,١٤١,٥٠٠
(١,٩٠٧,٢٢٠,٨١٦)	(١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٥)
(١٠٣,٩٨٦,٨٨٣)	(٧٩,٠٦١,٣٣٩)
٤٣٥,٩٥٩,٣٠١	٤١٦,٣٧٧,٤٦٦
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١
٢,٥٤	٢,٤٢

القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير بناء على متوسط التقييمين المستخدمين  
يخصم: القيمة الدفترية  
- الاستثمارات العقارية  
- عقارات تحت التطوير  
زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية  
الوحدات المصدرة (بالعدد)  
الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)
١,٥٢٣,٢٩٠,٩١٥	١,٥٣١,٣٠٧,٣٢٤
٤٣٥,٩٥٩,٣٠١	٤١٦,٣٧٧,٤٦٦
١,٩٥٩,٢٥٠,٢١٦	١,٩٤٧,٦٨٤,٧٩٠

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة  
الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية  
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة  
للإستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير

صافي قيمة الموجودات المنسوبة الى كل وحدة :

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)
٨,٨٧	٨,٩٢
٢,٥٤	٢,٤٢
١١,٤١	١١,٣٤

القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة  
القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة  
صافي الأصول المنسوبة إلى كل وحدة على أساس القيمة العادلة

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٩. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

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

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

الرصيد الختامي		مبلغ المعاملة		طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م		
<b>مستحق من أطراف ذات علاقة</b>					
٤٩٤,٣٢٢	٢١٩,٥٤٥	-	-	تأمين نقدي على اعتمادات مستندية *	بنك الرياض
١٠,٩١٣,٩٣٨	١٠,٢١٧,١٦٧	-	-	حساب جاري	
١,٨٩٦,٦٠٠	٤,١٦٤,٥٩١	-	-	حساب استثماري	الرياض المالية
<b>مستحق إلى أطراف ذات علاقة</b>					
١٣,٩٩٢,٤٩١	٢٨,٤١٧,٣٨٥	١٢,٧٨٣,٠٧٠	١٤,٤٢٤,٨٩٤	أتعاب إدارة الصندوق **	الرياض المالية
١,٤٣٩,١٧٤,٤١٩	١,٤١٨,٦٨٥,٩٦٤	-	-	تمويل اسلامي	بنك الرياض
(١٦,٤٨٨,٤٥٥)	-	(١٢,٨٠١,٨٢١)	(٢٢,٨٩٤,٢٨٠)	مصاريف تمويل	
-	-	(٤٠٦,٩٣٤)	(٣٨٧,٦٢١)	عمولات بنكية	

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠. قياس القيمة العادلة

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الإجمالي	-	-	٨٣١,٩١٤,١٧٢	٨٣١,٩١٤,١٧٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الإجمالي	-	٥٠,٠٠٨,٧٥٧	٨٣١,٩١٤,١٧٢	٨٨١,٩٢٢,٩٢٩
	-	٥٠,٠٠٨,٧٥٧	٨٣١,٩١٤,١٧٢	٨٨١,٩٢٢,٩٢٩

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

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

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

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

١١. الالتزامات المحتملة والتعهدات الرأسمالية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م، كان لدى الصندوق اعتمادات مستندية غير مسددة بقيمة ٠,٢١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٠,٤٩ مليون ريال سعودي)، صادرة عن بنك الرياض مقابل إيداع هامش نقدي بنسبة ١٠٠٪، ويتم الاعتراف به في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند مدفوعات مقدّمة وأرصدة مدينة أخرى.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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 ٢٠٢٣ م و٢٠٢٢ م، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية، ونتائج الفترة المنتهية بذلك التاريخ، حسب قطاع التشغيل:

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)			
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	الدخل الشامل
٤٠,٧٤١,٨٨٥	-	٤٠,٧٤١,٨٨٥	الإيرادات من الإيجارات
٥٤,١٠٩,١٨٤	٥٤,١٠٩,١٨٤	-	إيرادات الغرف الفندقية
٢٣,٠٣٥,٥٧٠	٢٣,٠٣٥,٥٧٠	-	إيرادات الأغذية والمشروبات
١,٨٠٢,٥٢٨	١,٨٠٢,٥٢٨	-	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
(١٥,٧٠٥,١١١)	(١٥,٧٠٥,١١١)	-	تكلفة الغرف الفندقية
(١٢,٣١٢,٨٩٨)	(١٢,٣١٢,٨٩٨)	-	تكلفة الأغذية والمشروبات
(٤,٤٥٦,٧٦١)	(٤,٤٥٦,٧٦١)	-	تكاليف الأقسام التشغيلية الأخرى
(١٥,٤٨١,٨٧٨)	-	(١٥,٤٨١,٨٧٨)	إستهلاك الإستثمارات العقارية
٧١,٧٣٢,٥١٩	٤٦,٤٧٢,٥١٢	٢٥,٢٦٠,٠٠٧	مجمول الربح
(٨٢٧,٨٢٤)	-	(٨٢٧,٨٢٤)	مصاريف إدارة عقارات
(١٤,٤٢٤,٨٩٣)	(٧,٣٩١,٥٩١)	(٧,٠٣٣,٣٠٢)	أتعاب إدارة الصندوق
(٥٠,٠٠٠)	-	(٥٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٣١,٦٠٩,٢٢٣)	(٢٦,٠١٣,٤٥٤)	(٥,٥٩٥,٧٦٩)	مصروفات عمومية وإدارية
٢٤,٨٢٠,٥٧٩	١٣,٠٦٧,٤٦٧	١١,٧٥٣,١١٢	صافي الربح التشغيلي
٣٣,٢٢٤,٣٩٧	-	٣٣,٢٢٤,٣٩٧	توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٢,٨٩٤,٢٨٠)	-	(٢٢,٨٩٤,٢٨٠)	مصاريف تمويل
(٢٤٢,٨٢٩)	-	(٢٤٢,٨٢٩)	دخل آخر
٣٤,٩٠٧,٨٦٧	١٣,٠٦٧,٤٦٧	٢١,٨٤٠,٤٠٠	ربح الفترة
-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
٣٤,٩٠٧,٨٦٧	١٣,٠٦٧,٤٦٧	٢١,٨٤٠,٤٠٠	إجمالي الدخل الشامل للفترة



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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢. القطاعات التشغيلية (تتمه)

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)			
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	الدخل الشامل
٣٩,٦٢٥,٣٠١	-	٣٩,٦٢٥,٣٠١	الإيرادات من الإيجارات
٤٥,٥٨١,٤٤٤	٤٥,٥٨١,٤٤٤	-	إيرادات الغرف الفندقية
١٣,٤٩٦,٨٨٨	١٣,٤٩٦,٨٨٨	-	إيرادات الأغذية و المشروبات
١,٢٨٩,٧٥١	١,٢٨٩,٧٥١	-	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
(٩,٤٨٨,٣٤٨)	(٩,٤٨٨,٣٤٨)	-	تكلفة الغرف
(٩,٣٢٧,٩٧٩)	(٩,٣٢٧,٩٧٩)	-	تكلفة الأغذية و المشروبات
(١,٨٤٧,٧٠٥)	(١,٨٤٧,٧٠٥)	-	تكاليف تشغيل أخرى
(١٥,٤٨١,٨٧٨)	-	(١٥,٤٨١,٨٧٨)	إستهلاك الإستثمارات العقارية
٦٣,٨٤٧,٤٧٤	٣٩,٧٠٤,٠٥٢	٢٤,١٤٣,٤٢٢	مجمل الربح
(٣,٠٨٠,١٤٦)	(٢,٢٩٦,٠٦٣)	(٧٨٤,٠٨٣)	مصاريف إدارة عقارات
(١٢,٧٨٣,٠٧٠)	(٥,٠٤١,٩٤٧)	(٧,٧٤١,١٢٣)	أتعاب إدارة الصندوق
(٥٠,٠٠٠)	-	(٥٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٢٧,١٠٦,٠٧٥)	(٢٢,٤١٦,٢٦٥)	(٤,٦٨٩,٨١٠)	مصرفوات عمومية وإدارية
٢٠,٨٢٨,١٨٣	٩,٩٤٩,٧٧٧	١٠,٨٧٨,٤٠٦	صافي الربح التشغيلي
٣٢,٥٢٢,٨٣١	-	٣٢,٥٢٢,٨٣١	توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٠,٥٣٢,٣٥٣	-	٢٠,٥٣٢,٣٥٣	الربح المحقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٢,٨٠١,٨٢١)	-	(١٢,٨٠١,٨٢١)	مصاريف تمويل
٥,٢٨٤	-	٥,٢٨٤	دخل آخر
٦١,٠٨٦,٨٣٠	٩,٩٤٩,٧٧٧	٥١,١٣٧,٠٥٣	ربح الفترة
-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
٦١,٠٨٦,٨٣٠	٩,٩٤٩,٧٧٧	٥١,١٣٧,٠٥٣	إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢. القطاعات التشغيلية (تتمه)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)			
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	المركز المالي
			<b>الموجودات</b>
٤٩,٦٣٠,٠٠٤	١٤,٣٣٧,١١٣	٣٥,٢٩٢,٨٩١	النقدية و شبه النقدية
١١٤,٩٣٧,٤٣٤	٢٩,٣٥٠,٠١٩	٨٥,٥٨٧,٤١٥	ذمم مدينة
٩٢٢,٤٧٣	٩٢٢,٤٧٣	-	مخزون
٥٩,٤٢٦,٧١٠	٧,٢٦٩,٤١٢	٥٢,١٥٧,٢٩٨	مصرفوات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
١,٣٢٠,٣٣٠	٣,١٥٦,٠٢٢	(١,٨٣٥,٦٩٣)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٠٣,٩٨٦,٨٨٣	-	١٠٣,٩٨٦,٨٨٣	عقارات تحت التطوير
٨٣١,٩١٤,١٧٢	-	٨٣١,٩١٤,١٧٢	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٩٠٧,٢٢٠,٨١٦	-	١,٩٠٧,٢٢٠,٨١٦	استثمارات عقارية
٣,٠٦٩,٣٥٨,٨٢٢	٥٥,٠٣٥,٠٣٩	٣,٠١٤,٣٢٣,٧٨٣	<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
١,٤١٨,٦٨٥,٩٦٤	-	١,٤١٨,٦٨٥,٩٦٤	تمويل اسلامي
٣٢,٧٥٦,٦٠٢	١٦,٧٩٨,٩٦٧	١٥,٩٥٧,٦٣٥	ذمم دائنة
٣٢,٥٨٩,٤٦٨	-	٣٢,٥٨٩,٤٦٨	ايرادات إيجار غير مكتسبة
٥٨,٧٠٠,٦٩٩	١٨,٨٦٥,٥٧٨	٣٩,٨٣٥,١٢١	مصرفوات مستحقة ومطلوبات أخرى
٣,٣٣٥,١٧٤	٣,٣٣٥,١٧٤	-	منافع نهاية الخدمة لموظفين الفنادق
١,٥٤٦,٠٦٧,٩٠٧	٣٨,٩٩٩,٧١٩	١,٥٠٧,٠٦٨,١٨٨	<b>إجمالي المطلوبات</b>
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)			
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	المركز المالي
			<b>الموجودات</b>
٣٢,٤٨٠,١٨٢	١١,١٨٤,٦٥٩	٢١,٢٩٥,٥٢٣	النقدية و شبه النقدية
٨٤,٢٦٥,٦٦١	٣٦,٧٤٠,٠٢٤	٤٧,٥٢٥,٦٣٧	ذمم مدينة
٨٠٦,٦١٥	٨٠٦,٦١٥	-	مخزون
٧٣,١١٣,٨٤٢	٧,١٤٧,٦٧٨	٦٥,٩٦٦,١٦٤	مصرفوات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٤٦٩,٢٦١	٤٦٩,٢٦١	-	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧٩,٠٦١,٣٣٩	-	٧٩,٠٦١,٣٣٩	عقارات تحت التطوير
٨٨١,٩٢٢,٩٢٩	-	٨٨١,٩٢٢,٩٢٩	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٥	-	١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٥	استثمارات عقارية
٣,٠٧٤,٨٢٢,٥٢٤	٥٦,٣٤٨,٢٣٧	٣,٠١٨,٤٧٤,٢٨٧	<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
١,٤٣٩,١٧٤,٤١٩	-	١,٤٣٩,١٧٤,٤١٩	تمويل اسلامي
٢٧,٤٢٧,١١٤	٩,٨٨٢,٧٤٣	١٧,٥٤٤,٣٧١	ذمم دائنة
٣١,٣٤٩,٥٢٨	-	٣١,٣٤٩,٥٢٨	ايرادات إيجار غير مكتسبة
٤١,٥٤٨,٨٦٠	٢٤,٠١٠,٨٥٤	١٧,٥٣٨,٠٠٦	مصرفوات مستحقة ومطلوبات أخرى
١,٠٠٢,٠٨١	٥٢٣,٠٩٧	٤٧٨,٩٨٢	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٠١٣,١٩٧	٣,٠١٣,١٩٧	-	منافع نهاية الخدمة للموظفين
١,٥٤٣,٥١٥,١٩٩	٣٧,٤٢٩,٨٩١	١,٥٠٦,٠٨٥,٣٠٦	<b>إجمالي المطلوبات</b>

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

#### ١٣. التوزيعات

في ١٣ فبراير ٢٠٢٢ م ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بمبلغ ٠,٤٧ ريال سعودي للوحدة بإجمالي ٨٠,٦٩٨ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.

في ٢٩ أغسطس ٢٠٢٢ م ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م بمبلغ ٠,٤٤ ريال سعودي للوحدة بإجمالي ٧٥,٥٤٦ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.

في ٢٦ مارس ٢٠٢٣ م ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م بمبلغ ٠,٢٥ ريال سعودي للوحدة بإجمالي ٤٢,٩٢٤ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.

#### 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 جوهري على شروط وأحكام الصندوق خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م.

#### ١٦. الأحداث الجوهرية

في ٣ يناير ٢٠٢٢ م، أعلن مدير الصندوق عن توصية مجلس إدارة صندوق الرياض ريت باتخاذ الإجراءات اللازمة للبدء في زيادة رأس مال الصندوق، الأمر الذي يتطلب الحصول على الموافقة من الجهات النظامية ذات الصلة، وكذلك موافقة حاملي الوحدات.

#### ١٧. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م.

#### ١٨. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٣ أغسطس ٢٠٢٣ م (الموافق ٢٦ محرم ١٤٤٥ هـ)