

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مغلق
(المدار من قبل الرياض المالية)
القواعد المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
مع تقرير مراجع الحسابات لحاملي الوحدات

تقرير مراجع الحسابات

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

نطاق المراجعة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي المرفقة لصندوق الرياض ريت ("الصندوق") المدار من قبل الرياض المالية (مدير الصندوق) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، وقوانين الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات المرفقة التي تعتبر جزء من هذه القوائم المالية. إن هذه القوائم المالية من مسؤولية إدارة الصندوق التي أعدتها وقدمتها لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول هذه القوائم المالية استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المعترف بها في المملكة العربية السعودية والتي تتطلب أن نقوم بخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على قناعة معقولة بأن القوائم المالية خالية من أخطاء جوهريه. كما تشمل المراجعة على فحص الأدلة ، على أساس العينة ، المؤيدة للمبالغ والإفصاحات التي تتضمنها القوائم المالية. كما تشمل على تقييم المبادئ المحاسبية المتبعه والتقديرات الهامة المطبقة من قبل الإدارة والعرض العام للقوائم المالية. بإعتقادنا أن مراجعتنا توفر درجة معقولة من القناعة تمكنا من إبداء رأينا حول القوائم المالية.

الرأي المطلق

في رأينا ، أن القوائم المالية ككل تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ونتائج أعماله وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المعترف بها في المملكة العربية السعودية الملائمة لظروف الصندوق .



٢٣ جمادى الأول ١٤٣٨ هـ
٢٠ فبراير ٢٠١٧ م

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مغلق
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح	
٣,٤٨٠,٤٩١	٢٢,٠١٧,٥٤٠		الموجودات
٣١٤,٤٢٣,٥٦٤	-	٨	النقدية و شبه النقدية
٢٤٣,٦٧٢	٢,٦٧٢,٩٢٥		استثمارات مقتناة لغرض المتاجرة
-	٢٤٨,٧٠٧		إيجارات مدينة
-	١,٥٠٧,٠٨٠		ذمم مدينة أخرى
٥٩,٦٥٥,٠٠٠	٦٥,٦٥٣,٨٢٨	٦	دفاتر مقدمة لمقاول من الباطن
١٢٨,٠٣٠,٦٢٠	٤١٢,٥٨٣,٩١٥	٧	عقارات تحت التطوير
<u>٥٠٥,٨٣٣,٣٤٧</u>	<u>٥٠٤,٦٨٣,٩٩٥</u>		استثمارات عقارية
			إجمالي الموجودات
٥,١٦٠,٤١٦	١١,٨٨٠,١١٩		المطلوبات
٢,٢٩٣,٦٥٩	٦,١٨٥,٦٣٤		مصروفات مستحقة
١,٢٧٢,٣٣٣	٤,١٠٢,٣٣٣		إيرادات إيجار غير مكتسبة
٩٠,٠٠٠	٦١١,٧٧١		رسوم تعامل مستحقة
<u>٨,٨١٦,٤٠٨</u>	<u>٢٢,٧٧٩,٨٥٧</u>		أرصدة دائنة أخرى
<u>٤٩٧,٠١٦,٩٣٩</u>	<u>٤٨١,٩٠٤,١٣٨</u>		إجمالي المطلوبات
<u>٥٠,٠٠٠,٦٠٠</u>	<u>٥٠,٠٠٠,٦٠٠</u>	٩	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
<u>٩,٩٤</u>	<u>٩,٦٤</u>		وحدات مصدرة (بالعدد)
<u>٩,٩٩</u>	<u>١٠,٠١</u>	١٦	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
			القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مغلق
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة الدخل
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٩ يونيو ٢٠١٥
إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
(معدلة - إيضاح ١٨)

للسنة المنتهية في
٢٠١٦ ٣١ ديسمبر

إيضاح

إيرادات

٢٤,٢٨٠,٨٧١	٢٢,٠١١,٩٠٠	
١,١٢٨,٥٦٤	١,٦٥٦,٩٣٣	١٠
٣,٤٠٩,٤٣٥	٢٣,٦٦٨,٨٣٣	

إيرادات إيجار

الربح من الإستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة

اجمالي الإيرادات

المصروفات المباشرة

-	(١,٥١٥,٧٤٣)	
(٧٧٧,٠٣٤)	(٦٧١,٨٦٨)	١٣
(٧٧٧,٠٣٤)	(٢,١٨٧,٦١١)	
٢,٦٣٢,٤٠١	٢١,٤٨١,٢٢٢	

مصاريف إدارة عقارات

مصروفات أخرى

اجمالي المصروفات المباشرة

اجمالي الربح التشغيلي

المصروفات غير المباشرة

(٤,٢٨٣,٦٨٠)	(٦,٣١٨,١٤٣)	
(٨٥٦,٧٣٦)	(١٠٠,٠٠٠)	
(٤٧٥,٠٤٦)	(٥,١٧٥,٨٨٠)	
(٥,٦١٥,٤٦٢)	(١١,٥٩٤,٠٢٣)	
(٢,٩٨٣,٠٦١)	٩,٨٨٧,١٩٩	

أتعاب إدارة الصندوق

أتعاب الحفظ

إسهامات الإستثمارات العقارية

اجمالي المصروفات الغير المباشرة

صافي الدخل / (الخسارة) للسنة /الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مقل
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة التدفقات النقدية
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للترة من ٩ يونيو ٢٠١٥
 إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
 (معدلة - ايضاح ١٨)

للسنة المنتهية في
 ٢٠١٦ ديسمبر ٣١

(٢,٩٨٣,٠٦١)	٩,٨٨٧,١٩٩
١٠٧,٦٠٤	(١,٦٥٦,٩٣٣)
(١,٠٢٠,٩٦٠)	-
٤٧٥,٠٤٦	٥,١٧٥,٨٨٠
(٣,٤٢١,٣٧١)	١٣,٤٠٦,١٤٦
(٣٦٩,٥٠٠,٠٠٠)	-
٥٥,٩٨٩,٧٩٢	٣١٦,٠٨٠,٤٩٧
(٢٤٣,٦٧٢)	(٢,٤٢٩,٢٥٣)
-	(٢٤٨,٧٠٧)
-	(١,٥٠٧,٠٨٠)
(١٢٨,٥٥٥,٦٦)	(٢٨٩,٧٢٩,١٧٥)
(١٥,٤٥٥,٠٠٠)	(٣٨,٦٩٨,٨٢٨)
-	٣٢,٧٠٠,٠٠٠
٥,١٦٠,٤١٦	٦,٦٠٤,٧٠٣
٢,٢٩٣,٦٥٩	٣,٨٩١,٩٧٥
١,٢٧٢,٣٣٣	٢,٨٣٠,٠٠٠
٩٠,٠٠٠	٦٣٦,٧٧١
(٤٥٢,٣١٩,٥٠٩)	٤٣,٥٣٧,٠٤٩

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

صافي الدخل / (الخسارة) للسنة / للفترة
 تعديلات لتسوية صافي الدخل (الخسارة) مع صافي النقد من /
 (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية:

مكاسب محققة من بيع الإستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة
 خسارة غير محققة من إعادة تقييم الإستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة
 استهلاك الإستثمارات العقارية

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:

شراء استثمارات مقتناة لغرض المتاجرة

محصلات من استثمارات مقتناة لغرض المتاجرة

إيجارات مدينة

ذمم مدينة أخرى

دفعات مقدمة لمقاول من الباطن

استثمارات عقارية

عقارات تحت التطوير

المتحصلات من إستبعادات عقارات تحت التطوير

مصروفات مستحقة

إيرادات إيجار غير مكتسبة

رسوم تعامل مستحقة

ارصدة دانة أخرى

صافي النقدية من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

محصلات من إصدار وحدات

توزيعات مدفوعة

صافي النقدية (المستخدم في) / من الأنشطة التمويلية

صافي الزيادة في النقدية و شبه النقدية

النقدية و شبه النقدية في بداية السنة / الفترة

النقدية و شبه النقدية في نهاية السنة / الفترة

معاملات غير نقدية

وحدات مصدرة مقابل عقارات تحت التطوير

٤٥٥,٨٠٠,٠٠٠	-
-	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)
٤٥٥,٨٠٠,٠٠٠	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)
٣,٤٨٠,٤٩١	١٨,٥٣٧,٠٤٩
-	٣,٤٨٠,٤٩١
٣,٤٨٠,٤٩١	٢٢,٠١٧,٥٤٠
٤٤,٢٠٠,٠٠٠	-

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مغلق
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للترة من ٩ يونيو ٢٠١٥
إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

للسنة المنتهية في
٢٠١٦ ديسمبر ٣١

إيضاح

-	-	-	-	-	-	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة / الفترة
٤٥٥,٨٠٠,٠٠٠						التغيرات من معاملات الوحدة
٤٤,٢٠٠,٠٠٠						إصدار وحدات بالحصول على مقابل نقدی
٥٠٠,٦٠٠,٦٠٠	-	-	-	-	-	إصدار وحدات مقابل مساهمة رأس المال العينية (عقارات تحت التطوير)
(٢,٩٨٣,٠٦١)	٩,٨٨٧,١٩٩					صافي التغير من معاملات الوحدة
-	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)					
٤٩٧,٠١٦,٩٣٩	٤٨١,٩٠٤,١٣٨					صافي الدخل / (الخسارة) السنة / الفترة
						توزيعات مدفوعة
						صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة / الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مقل
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الرياض ريت ("ريت") هو صندوق استثماري مقل وهو استثمار عقاري متداول 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") وسيتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن رأس مال الصندوق هو خمسة ملايين ريال سعودي، ومدته تسعة وتسعون سنة قابلة للتمديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

شركة الرياض المالية ("مدير الصندوق")، شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة مسجلة بموجب سجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٩٢٣٤ ، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٠٧٠٧٠ - ٣٧ ، يدير ريت.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مدرة للدخل متواجدة بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية. يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية سنوية على مالكي الوحدات لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق. ومن المستهدف أن تتزايد مبالغ الأرباح السنوية خلال مدة صندوق مع ارتفاع عدد العقارات المدرة للدخل المملوكة للصندوق

ومن المتوقع أن تتزايد استثمارات الصندوق في المقام الأول في الأصول العقارية المطورة والجاهزة للاستخدام، 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 البيضاء.

قد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي في فرص تطوير ذات احتمالات نمو مجزية و تلبى 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.

تم التحول إلى ريت من "صندوق ريال العقاري للدخل" هو صندوق دخل استثمار عقاري مفتوح ومتناوب مع مبادئ الشريعة الإسلامية. وبالتالي ، بتاريخ ٨ صفر ١٤٣٨هـ الموافق ٨ نوفمبر ٢٠١٦ ، أصدر مجلس هيئة السوق المالية الموافقة على طلب شركة الرياض المالية بتسجيل وإدراج وحدات "صندوق الرياض ريت" في السوق "تداول" كوحدات صندوق استثمار عقاري متداول.

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") و التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول و المنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦م) و ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦م) على التوالي والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مغلق
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٣. أسس الإعداد

١-٣ قائمة الالتزام

تم عرض القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادر عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

وتمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٠ فبراير ٢٠١٧ م.

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المقننة للمتاجرة التي يتم تقييمها بالقيمة العادلة باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

٣-٣ عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يعتبر عملة النشاط الرئيسية للصندوق. جميع المعلومات المالية يتم تقريرها لأقرب ريال سعودي.

٤-٣ استخدام الأحكام والتقديرات

في سياق النشاط المعتمد، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة إجراء تقديرات وافتراضات تؤثر في تطبيق السياسات والقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. التعديلات التي تترتب عنها مراجعة التقديرات المحاسبية يتم إظهار أثرها في فترة المراجعة والفترات المستقبلية التي تتأثر بهذه التعديلات.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

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

١-٤ العقارات تحت التطوير

يتم تصنيف العقارات التي يتم الاستحواذ عليها، بناءها أو التي تكون قيد البناء أو التطوير كعقارات تحت التطوير. تتضمن تكلفة العقارات تحت التطوير تكلفة أرض ونفقات أخرى. يعتبر العقار مكتملاً عند إكمال وتسليم كافة الأنشطة المتعلقة بالعقار بما فيها البنية التحتية والتسهيلات للمشروع بأكمله. يراجع مدير الصندوق القيم الدفترية للعقارات تحت التطوير في تاريخ كل تقرير.

٢-٤ الاستثمارات العقارية

يتم تسجيل العقارات المحفظ بها لتنمية رأس المال / أو للاستفادة من ايجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بـالتكلفة مخصوصاً منها الاستهلاك المتراكم 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 أقصر.

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

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مقل
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات

يتم إعادة قياس الموجودات فيما إذا كان هناك أي خسائر نتيجة الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمتها القابلة للاسترداد.

٤-٤ الاستثمارات المقتناة للمتجرة

يتم الاعتراف بالاستثمارات المقتناة للمتجرة مبدئياً بالتكلفة في تاريخ الاقتناء، ويتم إعادة قياسها بقيمتها السوقية في كل تاريخ مركز مالي. ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر غير المحققة من إعادة التقييم والأرباح أو الخسائر المحققة من استبعاد الاستثمارات المقتناة للمتجرة في قائمة الدخل.

٥-٤ تحقق الإيرادات

إيرادات إيجار
يتم الاعتراف بالإيرادات التأجيرية وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

الربح من الاستثمارات المقتناة لغرض المتجرة

يتم تحديد الأرباح والخسائر المحققة من الاستثمارات المقتناة لغرض لمتجرة على أساس متوسط التكلفة. تمثل الأرباح أو الخسائر المحققة من الاستثمارات المقتناة للمتجرة الفرق بين القيمة الدفترية للاستثمارات في بداية السنة أو سعر المعاملة إذا تم شراء الاستثمارات في الفترة الحالية للتقرير وسعر بيعها.

الأرباح والخسائر الغير محققة تمثل الفرق بين القيمة الدفترية للأداة المالية في بداية السنة أو سعر التعامل إذا تم شراؤها خلال السنة و القيمة الدفترية في نهاية سنة التقرير.

٦-٤ الزكاة

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

٧-٤ النقدية وشبه النقدية

يمثل النقية وشبه النقية من النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية من النقد في الحسابات الجارية لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل (إن وجدت) والمتأخرة للصندوق دون أي قيود.

٨-٤ توزيعات الأرباح

سياسة الصندوق هي توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي الدخل كتوزيعات.

٥. أتعاب الإدارة ،المصروفات الأخرى و رسوم التعامل

- أتعاب الإدارة ،المصروفات الأخرى

على أساس نصف سنوي، يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١,٢٪ سنوياً من إجمالي القيمة العادلة لموجودات الصندوق (٢٠١٥٪: ٢٠١٥٪ سنوياً من صافي قيمة الموجودات). كما يقوم مدير الصندوق باسترداد من الصندوق أي مصروفات أخرى متکدة نيابة عن الصندوق كأتعاب الحفظ والتي تبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي سنوياً (٢٠١٥٪: يحمل مدير الصندوق ٣٪ سنوياً من إجمالي قيمة الموجودات تحت الإدارة)، رسوم إدارة العقارات والتي لا تتجاوز ٧٪ من إجمالي إيراد الإيجار المحصل من العقار ذات الصلة (٢٠١٥٪: لا يوجد)، أتعاب مراجعة قانونية، تعويضات مجلس الإدارة والأتعاب الأخرى.

- رسوم تعامل

بالإضافة إلى ذلك، يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق رسوم تعامل بنسبة ١٪ من قيمة شراء أو بيع لكل عقار تم شراؤه أو بيعه بواسطة الصندوق ويتم رسملة هذه الرسوم في الإستثمارات العقارية.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مغلق
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٦. **عقارات تحت التطوير**

٢٠١٦		عقارات تحت التطوير	
المجموع	مشروع المحفظة	برج إيراد	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
	الأولية	(أ)	تكلفة التطوير المتکبدة خلال السنة
	(ب)		الإستبعادات
٥٩,٦٥٥,٠٠٠	٣٢,٧٠٠,٠٠٠	٢٦,٩٥٥,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٣٨,٦٩٨,٨٢٨	-	٣٨,٦٩٨,٨٢٨	تكلفة التطوير المتکبدة خلال السنة
(٣٢,٧٠٠,٠٠٠)	(٣٢,٧٠٠,٠٠٠)	-	الإستبعادات
<u>٦٥,٦٥٣,٨٢٨</u>	<u>-</u>	<u>٦٥,٦٥٣,٨٢٨</u>	<u>الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦</u>

٢٠١٥		عقارات تحت التطوير	
المجموع	مشروع المحفظة	برج إيراد	تكلفة الأرضي المقتنة
	الأولية	(أ)	تكلفة التطوير المتکبدة خلال الفترة
	(ب)		
٥٥,٧٠٠,٠٠٠	٣٢,٧٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٣,٩٥٥,٠٠٠	-	٣,٩٥٥,٠٠٠	
<u>٥٩,٦٥٥,٠٠٠</u>	<u>٣٢,٧٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢٦,٩٥٥,٠٠٠</u>	

(أ) برج إيراد يمثل مشروع لتطوير مبني مكون من ١٣ طابقاً والذي سيتم تشغيله من قبل مشغل خدمات عالمي يدعى (أسكوت). يقع العقار في الخبر. قام الصندوق بسداد ١١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من القيمة الإجمالية لتكلفة الأرض على شكل إصدار وحدات.

(ب) مشروع المحفظة الأولية يمثل أحد مشاريع الصندوق لتطوير مجمع تجزئة . يقع العقار في الرياض. قام الصندوق بشراء هذا العقار مقابل إصدار وحدات باسم حامل وحدات (المالك القانوني) . خلال عام ٢٠١٦ ، لم يتم نقل ملكية هذا العقار باسم شركة الرياض للدخل العقاري وبالتالي تم استردادها مقابل النقد.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مغلق
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٧. الاستثمارات العقارية

<u>المجموع</u>	<u>المعدات</u>	<u>المباني</u>	<u>الأرض</u>	<u>إيجار</u>	<u>التكلفة</u>
١٢٨,٥٠٥,٦٦٦	٦٠٦٠,٠٠٠	٤٨,٤٨٠,٠٠٠	٧٣,٩٦٥,٦٦٦		٢٠١٥ ديسمبر في ٣١
٢٨٩,٧٢٩,١٧٥	٧٠٧٠,٠٠٠	١١٦,٦٠٠,٠٠٠	١٦٦,٠٥٩,١٧٥		الإضافات
٤١٨,٢٣٤,٨٤١	١٣,١٣٠,٠٠٠	١٦٥,٠٨٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٢٤,٨٤١		٢٠١٦ ديسمبر في ٣١ الرصيد
الاستهلاك المترافق					
(٤٧٥,٠٤٦)	(٢٤٤,٧٦٦)	(٢٣٠,٢٨٠)	-		٢٠١٥ ديسمبر في ٣١ الرصيد
(٥,١٧٥,٨٨٠)	(١,٤١٦,٢٠٦)	(٣,٧٥٩,٦٧٤)	-	١-٧	الاستهلاك المحمل للفترة
(٥,٦٥٠,٩٢٦)	(١,٦٦٠,٩٧٢)	(٣,٩٨٩,٩٥٤)	-		٢٠١٦ ديسمبر في ٣١ الرصيد
القيمة الدفترية:					
٤١٢,٥٨٣,٩١٥	١١,٤٦٩,٠٢٨	١٦١,٠٩٠,٠٤٦	٢٤٠,٠٢٤,٨٤١		٢٠١٦ ديسمبر في ٣١
١٢٨,٠٣٠,٦٢٠	٥,٨١٥,٢٣٤	٤٨,٢٤٩,٧٢٠	٧٣,٩٦٥,٦٦٦		٢٠١٥ ديسمبر في ٣١

تتمثل الاستثمارات العقارية في الخمس 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 مراكز التجارية والعقارية في مدينة جدة. يقع العقار في مدينة جدة.

١-٧ لدى الصندوق سياسة تحمل الاستهلاك على المباني والمعدات لمدة ٣٠ سنة و ٧ سنوات على التوالي.

٨. استثمارات مقتناة لغرض المتاجرة

١-٨ تمثل الاستثمارات المقتناة للمتاجرة صناديق استثمارية مفتوحة مدارة من قبل مدير الصندوق. فيما يلي ملخص قيم الاستثمار:

<u>البيان</u>	<u>القيمة السوقية ٢٠١٥</u>	<u>القيمة السوقية ٢٠١٦</u>	<u>الوحدات</u>	<u>القيمة السوقية</u>	<u>الوحدات</u>
صندوق المتاجرة بالسلع (بالي ريال السعودي)	٣١٤,٤٢٣,٥٦٤	١٥٧,٥٠٧,١١٩١	-	-	-

٢-٨ بلغت تكلفة الاستثمارات المقتناة للمتاجرة المبنية أعلاه ٣١٣,٤٠٢,٦٠٤ ريال سعودي في ٢٠١٥.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مغلق
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (نتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٩. معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص معاملات الوحدات للسنة / للفترة:

بالعدد	٢٠١٥	٢٠١٦	
-	-	٥٠,٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية السنة / الفترة
٥٠,٠٠,٠٠٠	-	-	الوحدات المصدرة خلال السنة / الفترة
٥٠,٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠,٠٠٠	-	الوحدات في نهاية السنة / الفترة

١٠. الربح من الاستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة

للسنة المنتهية في ٢٠١٥ يونيو ٩ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	للسنة المنتهية في ٢٠١٦ ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
١٠٧,٦٠٤	١,٦٥٦,٩٣٣
١,٠٢٠,٩٦٠	-
١,١٢٨,٥٦٤	١,٦٥٦,٩٣٣

الربح المحقق من بيع الاستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة
 الربح غير المحقق من إعادة تقييم الاستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة

١١. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق "الرياض المالية" مدير الصندوق وبنك الرياض (الشريك في الرياض المالية) والصناديق الأخرى التي يدرها مدير الصندوق.

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.

يعمل بنك الرياض كمصرفي للصندوق وبلغ رصيد الحساب الجاري لدى البنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ٦,٧٣٤,٧٣٤ ريال سعودي (٢٠١٥: ٣,٤٨٠,٤٩١ ريال سعودي).

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

الرصيد (الدائن) / المدين	٢٠١٥	٢٠١٦	مبلغ المعاملة	٢٠١٥	٢٠١٦	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
(٤,٢٨٣,٦٨٠)	(١٠,٦٠١,٨٢٢)*	(٤,٢٨٣,٦٨٠)	(٦,٣١٨,٩٣٦)	أتعاب إدارة الصندوق	الرياض المالية		
(٩٤١,٩٤٢)	-	(٨٥٦,٧٣٦)	-	أتعاب حفظ			
(١,٢٧٢,٣٣٣)	(٤,١٠٢,٣٣٣)	-	-	أتعاب المعاملات			
-	١٥,٢٨٢,٨٠٦	-	-	النقية في الحساب الاستثماري			

*أتعاب إدارة الصندوق المستحقة تم إدراجها في قائمة المركز المالى تحت بند المصروفات المستحقة.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مغلق
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٢. مصاريف إدارة عقارات

للفترة من ٩ يونيو ٢٠١٥ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	
-	١٠٤٤,٨٥٤	رسوم إدارة العقارات
-	١٩٥,٠٠٧	صيانة
-	١٤٩,٣٨٢	مصروفات مرافق
-	١٢٦,٥٠٠	أتعاب حراسه
	١,٥١٥,٧٤٣	

١٣. مصروفات أخرى

للفترة من ٩ يونيو ٢٠١٥ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	
٦٨٧,٠٣٤	٣٧٢,٢٧٥	مصروفات قانونية
٦٠,٠٠٠	٢٥٧,٥٠٠	تقييمات
٣٠,٠٠٠	٤٢,٠٩٣	أخرى
٧٧٧,٠٣٤	٦٧١,٨٦٨	

١٤. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

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 الأرصدة لدى البنوك والذمم المدينية. يتم إيداع أرصدة البنوك في بنك الرياض والذي يعتبر بنك ذو تصنيف مالي جيد.

مخاطر معدلات العمولة الخاصة

تنشأ مخاطر معدلات العمولة الخاصة من احتمالية تأثير تغير معدلات عمولة السوق على الربحية المستقبلية أو على القيمة العادلة للأدوات المالية.

يتعرض الصندوق لمخاطر معدلات العمولة الخاصة للاستثمارات المقننة للمتاجرة حيث أن الصندوق المستثمر يستثمر في سندات الصكوك وإيداعات المرااحة. ولإدارة هذه المخاطر يراقب الصندوق التغيرات في معدلات العمولة بشكل منتظم.

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية.

يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة بشكل مستمر بغرض التأكد من كفاية التمويل المتوفر للوفاء بأي التزامات عند حدوثها.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مقل
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٤. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتاثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة ومخاطر معدلات الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر توفر التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظمية ومخاطر معدلات أسعار الصرف الأجنبية والمخاطر التنظيمية.

٥. القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصل أو سداد التزام بين أطراف راغبة في ظروف متكافئة.

ت تكون الأدوات المالية للصندوق من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقد لدى البنوك والاستثمارات المقننة لغرض المتاجرة والأرصدة المدينة الأخرى وت تكون المطلوبات المالية من المстроفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى.

بالنسبة للاستثمارات التي يتم تداولها في سوق نشط يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع لأسعار المضاربة في الأسواق المدرجة. لا تختلف القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

٦. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير
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 المعترف عليها في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج العقارات تحت التطوير بالتكلفة ناقص الإستهلاك وإنخفاض الجوهرى إن وجد في هذه القوائم المالية. وعليه 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 هما شركة باركود المحدودة وشركة كوليرز إنترناشونال. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر:

<u>المتوسط</u>	<u>كوليرز إنترناشونال</u>	<u>شركة باركود المحدودة</u>	<u>٢٠١٦</u>
٤٢٥,٨٨٩,٦٠٣	٤١٨,٦١٠,٠٠٠	٤٣٣,١٦٩,٢٠٦	الاستثمارات العقارية
٧٠,٧٢٧,٠٠٠	٧١,٥٩٠,٠٠٠	٦٩,٨٦٤,٠٠٠	العقارات تحت التطوير
٤٩٦,٦١٦,٦٠٣	٤٩٠,٢٠٠,٠٠٠	٥٠٣,٠٣٣,٢٠٦	الإجمالي

<u>المتوسط</u>	<u>كوليرز إنترناشونال</u>	<u>شركة باركود المحدودة</u>	<u>٢٠١٥</u>
١٢٧,١٠١,٩٨٨	١٢٧,٨٠٠,٠٠٠	١٢٦,٤٠٣,٩٧٦	الاستثمارات العقارية
٦٢,٨٤٤,٧٠٠	٦٣,٧٠٠,٠٠٠	٦١,٩٨٩,٤٠٠	العقارات تحت التطوير
١٨٩,٩٤٦,٦٨٨	١٩١,٥٠٠,٠٠٠	١٨٨,٣٩٣,٣٧٦	الإجمالي

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مغفل
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

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

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 التحليل المالي وتقسيم قطع الأرض وطريقة التكلفة وطريقة المقارنة المباشرة وطريقة القيمة المتبقية. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير مقابل التكلفة:

٢٠١٥	٢٠١٦	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير بناء على متوسط التقييمين المستخدمتين يخصم: القيمة الدفترية
١٨٩,٩٤٦,٦٨٨	٤٩٦,٦١٦,٦٠٣	
(١٢٨,٠٣٠,٦٢٠)	(٤١٢,٥٨٣,٩١٥)	- الاستثمارات العقارية
(٥٩,٦٥٥,٠٠٠)	(٦٥,٦٥٣,٨٢٨)	- العقارات تحت التطوير
٢,٢٦١,٠٦٨	١٨,٣٧٨,٨٦٠	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠,٠٥	٠,٣٧	الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٢٠١٥	٢٠١٦	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٤٩٧,٠١٦,٩٣٩	٤٨١,٩٠٤,١٣٨	
٢,٢٦١,٠٦٨	١٨,٣٧٨,٨٦٠	
٤٩٩,٢٧٨,٠٠٧	٥٠٠,٢٨٢,٩٩٨	صافي قيمة الموجودات العائدة لاستثمار العقارية و العقارات تحت التطوير على أساس القيمة العادلة للاستثمار العقارية و العقارات تحت التطوير

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٢٠١٥	٢٠١٦	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٩٤	٩,٦٤	
٠,٠٥	٠,٣٧	
٩,٩٩	١٠,٠١	

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.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مغلق
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تنمية)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٧. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة / للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ على التوالي.

١٨. الأرقام المقارنة (المعدلة)

القوائم المالية للسنة الماضية تم تعديلها مما أدى إلى إعادة تقييم وحساب الإيرادات ، الإيراد الغير مكتسب ، الإيراد المستحق والإستهلاك . ويمكن توضيح تلك التأثيرات على النحو الآتي :

أ. قائمة الدخل

بعد التعديل	التعديل	قبل التعديل	
٢،٢٨٠،٨٧١	(٥١٣،٨٥٤)	٢،٧٩٤،٧٢٥	الإيرادات
(٤٧٥،٠٤٦)	(٤،٧٠٣)	(٤٧٠،٣٤٣)	الإستهلاك
(٢،٩٨٣،٠٦١)	(٥١٨،٥٥٧)	(٢،٤٦٤،٥٠٤)	صافي الخسارة

ب. المركز المالي

بعد التعديل	التعديل	قبل التعديل	
٢٤٣،٦٧٢	١٤٩،٥٤٢	٩٤،١٣٠	الإيراد المستحق
١٢٨،٠٣٠،٦٢٠	(٤،٧٠٣)	١٢٨،٠٣٥،٣٢٣	الاستثمار العقاري
٢،٢٩٣،٦٥٩	٦٦٣،٣٩٦	١،٦٣٠،٢٦٣	الإيراد الغير مكتسب
٤٩٧،٠١٦،٩٣٩	(٥١٨،٥٥٧)	٤٩٧،٥٣٥،٤٩٦	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات

١٩. التوزيعات

خلال الربع الثالث من عام ٢٠١٦ ، قام مدير الصندوق بتوزيعات إلى حاملي الوحدات وذلك وفقاً لشروط و الأحكام السابقة للصندوق والتي تمثل ٥٪ من رأس المال.

٢٠. التزامات رأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ، يوجد لدى الصندوق التزامات رأسمالية والتي تخص "أسكوت الخبر" (عقارات تحت التطوير) بقيمة ١٠٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ١٤٥ مليون ريال سعودي). إن المبلغ أعلى من المتوقع أن يستحق خلال عامي ٢٠١٧ و ٢٠١٨.

٢١. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠١٧ الموافق ٢٣ جمادى الأول ١٤٣٨هـ.