

صندوق الرياض العقاري للدخل
صندوق استثماري مفتوح
(المدار من قبل الرياض كابيتال)
القوائم المالية
للفترة من ٩ يونيو إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م
مع تقرير مراجعي الحسابات إلى حاملي الوحدات

تقرير مراجع الحسابات

السادة / حاملي وحدات
صندوق الرياض العقاري للدخل
المملكة العربية السعودية

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق الرياض العقاري للدخل ("الصندوق") المدار من قبل الرياض كابيتال ("مدير الصندوق") والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات للفترة من ٩ يونيو ٢٠١٥م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م، والإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) المعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

مسؤولية مدير الصندوق حول القوائم المالية

يعتبر مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، وعن نظام الرقابة الداخلية الذي يعتقد مدير الصندوق أنه ضروري لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن غش أو خطأ. كما أن مدير الصندوق قدم لنا كافة المعلومات والإيضاحات التي طلبناها للقيام بمراجعة هذه القوائم المالية.

مسؤولية مراجع الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي على هذه القوائم المالية استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها. تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية. وتتطلب تلك المعايير أن نلتزم بمتطلبات أخلاقيات المهنة وتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على درجة معقولة من التأكد بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية.

تشتمل المراجعة على القيام بإجراءات للحصول على أدلة مؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية. تعتمد الإجراءات التي يتم إختيارها على تقديرنا بما في ذلك تقييمنا لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن غش أو خطأ. وعند قيامنا بتقييم هذه المخاطر نأخذ في الاعتبار نظام الرقابة الداخلية الخاص بإعداد وعرض قوائم مالية عادلة بغرض تصميم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف المتاحة، ولكن ليس بهدف إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية لمدير الصندوق. كما تتضمن أعمال المراجعة تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية التي استخدمها مدير الصندوق، بالإضافة إلى تقييم العرض العام للقوائم المالية.

نعتمد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة بحيث يمكن الإعتماد عليها كأساس لإبداء رأينا.

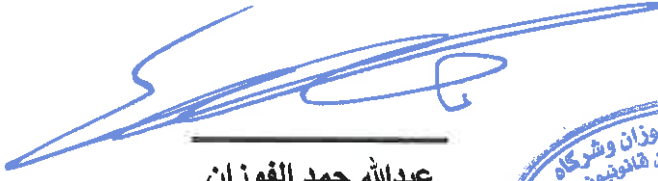
الرأي

وفي رأينا، إن القوائم المالية ككل تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي لصندوق الرياض العقاري للدخل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م ونتائج أعماله وتدفقاته النقدية للفترة من ٩ يونيو ٢٠١٥م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م، وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الملائمة لظروف الصندوق.

لفت الانتباه

نود أن نلفت الانتباه إلى إيضاح رقم (٧ب) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المرفقة والذي يشير إلى أنه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م فإن صك ملكية أحد العقارات تحت التطوير للصندوق والذي يحمل قيمة دفترية بمبلغ ٣٢,٧ مليون ريال سعودي مسجل باسم حامل وحدات الصندوق (المالك الشرعي) ولم يتم الانتهاء من إجراءات نقل ملكيته باسم شركة الرياض للدخل العقاري ("الأمين") والتي تحتفظ بصكوك ملكية كافة الممتلكات نيابة عن الصندوق. وبعد نهاية الفترة، لم يتم نقل صك ملكية ذلك العقار تحت التطوير باسم الأمين. وعليه تم استبعاد ذلك العقار تحت التطوير ودفع حامل الوحدات المبلغ نقداً للصندوق مقابل الوحدات المصدرة.

عن كي بي إم جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون



عبدالله حمد الفوزان
ترخيص رقم ٣٤٨



التاريخ: ٦ صفر ١٤٣٨ هـ
الموافق: ٦ نوفمبر ٢٠١٦م

صندوق الرياض العقاري للدخل
صندوق استثماري مفتوح
(المدار من قبل الرياض كابيتال)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م
(ريال سعودي)

<u>٢٠١٥ م</u>	<u>إيضاح</u>	<u>الموجودات</u>
٣,٤٨٠,٤٩١		نقد لدى البنك
٣١٤,٤٢٣,٥٦٤	٩	استثمارات مكتتاة لغرض المتاجرة
٩٤,١٣٠		إيراد مستحق
١٢٨,٠٣٥,٣٢٣	٨	استثمارات عقارية
٥٩,٦٥٥,٠٠٠	٧	استثمارات تحت التطوير
٥٠٥,٦٨٨,٥٠٨		إجمالي الموجودات
		<u>المطلوبات</u>
٥,١٦٠,٤١٦		مصروفات مستحقة
١,٦٣٠,٢٦٣		ايرادات غير مكتسبة
١,٢٧٢,٣٣٣		اتعاب اقتناء مستحقة
٩٠,٠٠٠		أرصدة دائنة أخرى
٨,١٥٣,٠١٢		إجمالي المطلوبات
٤٩٧,٥٣٥,٤٩٦		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	وحدات تحت الإصدار (بالعدد)
٩,٩٥		صافي الموجودات العائدة للوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الرياض العقاري للدخل
صندوق استثماري مفتوح
(المدار من قبل الرياض كابيتال)
قائمة الدخل

للفترة من ٩ يونيو ٢٠١٥م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م
(ريال سعودي)

للفترة من ٩ يونيو
٢٠١٥م إلى ٣١ ديسمبر
٢٠١٥م

ايضاح

		إيرادات
١,١٢٨,٥٦٤	١١	صافي ربح الاستثمارات المقتناة للمتاجرة
٢,٧٩٤,٧٢٥		إيرادات إيجار
<u>٣,٩٢٣,٢٨٩</u>		
		المصروفات
(٤,٢٨٣,٦٨٠)		أتعاب إدارة الصندوق
(٨٥٦,٧٣٦)		أتعاب حفظ
(٤٧٠,٣٤٣)		استهلاك الاستثمارات العقارية
(٦٨٧,٠٣٤)		مصاريق قانونية
(٩٠,٠٠٠)		مصروفات أخرى
<u>(٦,٣٨٧,٧٩٣)</u>		
<u>(٢,٤٦٤,٥٠٤)</u>		صافي (خسارة)/ربح الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الرياض العقاري للدخل

صندوق استثماري مفتوح

(المدار من قبل الرياض كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية

للفترة من ٩ يونيو ٢٠١٥م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

(ريال سعودي)

للفترة من ٩ يونيو
٢٠١٥م إلى ٣١ ديسمبر
٢٠١٥م

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

(٢,٤٦٤,٥٠٤)	صافي (خسارة) / ربح الفترة
	تعديلات لتسوية صافي الربح مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
(١,٠٢٠,٩٦٠)	خسارة غير محققة من الاستثمارات المقنتاة للمتاجرة
٤٧٠,٣٤٣	استهلاك الاستثمارات العقارية
<u>(٣,٠١٥,١٢١)</u>	

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:

(٣١٣,٤٠٢,٦٠٤)	استثمارات مقنتاة للمتاجرة
(٩٤,١٣٠)	أرصدة مدينة أخرى
(١٢٨,٥٠٥,٦٦٦)	استثمارات عقارية
(١٥,٤٥٥,٠٠٠)	عقارات تحت التطوير
٥,١٦٠,٤١٦	مصروفات مستحقة
١,٦٣٠,٢٦٣	إيرادات غير مكتسبة
١,٢٧٢,٣٣٣	اتعاب اقتناء مستحقة
٩٠,٠٠٠	أرصدة دائنون أخرى
<u>(٤٥٢,٣١٩,٥٠٩)</u>	صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

٤٥٥,٨٠٠,٠٠٠	متحصلات من إصدار وحدات
<u>٤٥٥,٨٠٠,٠٠٠</u>	صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٣,٤٨٠,٤٩١	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
<u>٣,٤٨٠,٤٩١</u>	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
<u>٤٤,٢٠٠,٠٠٠</u>	معاملات غير نقدية
	وحدات مصدرة مقابل عقارات تحت التطوير

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الرياض العقاري للدخل
صندوق استثماري مفتوح
(المدار من قبل الرياض كابيتال)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للفترة من ٩ يونيو ٢٠١٥م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م
(ريال سعودي)

للفترة من ٩ يونيو
٢٠١٥م إلى ٣١ ديسمبر
٢٠١٥م

إصدار وحدات	
٤٥٥,٨٠٠,٠٠٠	- للحصول على مقابل نقدي
٤٤,٢٠٠,٠٠٠	- مقابل مساهمة رأس المال العينية (عقارات تحت التطوير)
<u>٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	
(٢,٤٦٤,٥٠٤)	صافي خسارة الفترة
<u>٤٩٧,٥٣٥,٤٩٦</u>	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الرياض العقاري للدخل

صندوق استثماري مفتوح

(المدار من قبل الرياض كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٩ يونيو ٢٠١٥م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الرياض العقاري للدخل ("الصندوق") هو صندوق دخل استثمار عقاري مفتوح ومتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية. تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب المادة رقم ٤ ب. من قائمة الصناديق الاستثمارية. تتم إدارة الصندوق بموجب اتفاقية بين الرياض كابيتال ("مدير الصندوق") والمستثمرين بالصندوق ("حاملو الوحدات"). مدة الصندوق هي ٢٠ سنة من تاريخ الاشتراك الأولي، مدة الصندوق: ("مدة الصندوق") هي ٢٠ سنة من تاريخ الاشتراك الأولي قابلة للتديد مرتين لمدة سنة. بدأ تاريخ الاشتراك الأولي بالصندوق في ٢٥ يناير ٢٠١٥م وكان تاريخ الإغلاق للاشتراك الأولي بالصندوق في ٩ يونيو ٢٠١٥م.

يهدف الاستثمار بالصندوق لتزويد المستثمرين بالدخل الحالي وتنمية رأس المال من خلال الاستثمار في الموجودات العقارية المولدة للدخل وتطويرها بالمملكة العربية السعودية. يهدف الصندوق لتمويل تكاليف الاستحواذ والتطوير والتشغيل من خلال رأس مال الذي يتم الحصول عليه بطرح الوحدات بالإضافة إلى تمويل العمليات المتوافقة مع الشريعة الإسلامية وعوائد الاستثمارات في الصندوق.

يهدف الصندوق للاستحواذ و/أو تطوير مجموعة من الموجودات العقارية المولدة للدخل. يسعى مدير الصندوق مبدئياً لتوزيع ٥% من رأس المال الأولي للمستثمرين خلال أول سنتين من مدة الصندوق ثم ٧% من رأس المال الأولي. ومن المتوقع زيادة معدل توزيعات الأرباح خلال مدة الصندوق مع زيادة عدد الموجودات العقارية المولدة للدخل التي يمتلكها الصندوق.

في تعامله مع حاملو الوحدات يعتبر مدير الصندوق أن الصندوق وحدة محاسبية مستقلة. وعليه يقوم مدير الصندوق بإعداد قوائم مالية منفصلة للصندوق. كما يعتبر حاملو الوحدات مساهمين ومالكين لموجودات الصندوق وأي توزيعات للأرباح تتم وفقاً لمليتهم للحصص لإجمالي عدد الوحدات.

وافقت هيئة السوق المالية على تأسيس الصندوق بتاريخ ٢٢ يناير ٢٠١٥م (الموافق ٢ ربيع الآخرة ١٤٣٦هـ). بدأ الصندوق نشاطه في ٩ يونيو ٢٠١٥م.

يدار الصندوق من قبل الرياض كابيتال وتعمل شركة الرياض للدخل العقاري، مساعد مدير الصندوق، كأمين للصندوق ويعملان بموجب اتفاقية إدارة أموال (الأمين).

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") المنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ ذو الحجة ١٤٢٧هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦م) و ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦م) على التوالي والتي تنص على الأمور التي يتعين على جميع الصناديق الاستثمارية في المملكة العربية السعودية إتباعها.

صندوق الرياض العقاري للدخل
صندوق استثماري مفتوح
(المدار من قبل الرياض كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٩ يونيو ٢٠١٥م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

٣. الإشتراك/ الاسترداد

الصندوق استثماري مفتوح للإشتراك/الاسترداد للوحدات في آخر يوم عمل من كل سنة. ويتم تحديد قيمة صافي الموجودات الصندوق في آخر يوم عمل من كل سنة (كل "يوم تقييم"). يتم تحديد صافي قيمة موجودات الصندوق لأغراض شراء أو بيع الوحدات بتقسيم صافي قيمة الموجودات (القيمة العادلة لموجودات الصندوق بعد خصم المطلوبات) على إجمالي عدد الوحدات القائمة في يوم التقييم.

٤. أسس الإعداد

١-٤ المعايير المحاسبية المطبقة

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 ٢٧ أكتوبر ٢٠١٦م.

٢-٤ أسس القياس

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

٣-٤ عملة العرض والنشاط

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

٤-٤ استخدام الأحكام والتقدير

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

تتم 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.

٥. السياسات المحاسبية الهامة

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

١-٥ العقارات تحت التطوير

يتم تصنيف العقارات التي يتم الاستحواذ عليها أو بناءها أو التي تكون قيد البناء أو التطوير للبيع كعقارات تحت التطوير. تدرج العقارات غير المباعة بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. تتضمن تكلفة العقارات تحت التطوير تكلفة أرض ونفقات أخرى تم تحويلها للعقارات تحت التطوير عندما تكون الأنشطة اللازمة لتجهيز هذه العقارات للبيع قيد التنفيذ. تمثل القيمة القابلة للتحقق السعر المتوقع للبيع ناقصاً تكلفة الإكمال والتكلفة المتكبدة لبيع العقار. 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.

٢-٥ الاستثمارات العقارية

يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصوماً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي أو مدة الصندوق أي ٢٠ سنة أيهما أقصر.

صندوق الرياض العقاري للدخل
صندوق استثماري مفتوح
(المدار من قبل الرياض كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٩ يونيو ٢٠١٥م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م
(ريال سعودي)

٥. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٢-٥ الاستثمارات العقارية

تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية 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.

٣-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات

يتم إعادة قياس الموجودات فيما إذا كان هناك أي خسائر نتيجة الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغييرات 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.

٤-٥ الاستثمارات المقتناة للمتاجرة

يتم الاعتراف بالاستثمارات المقتناة للمتاجرة 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 للمتاجرة في قائمة الدخل.

٥-٥ تحقق الإيرادات

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر المحققة من الاستثمارات المقتناة للمتاجرة على أساس متوسط التكلفة. تمثل الأرباح أو الخسائر المحققة من الاستثمارات المقتناة للمتاجرة الفرق بين القيمة الدفترية للاستثمارات في بداية السنة أو سعر المعاملة إذا تم شراء الاستثمارات في الفترة الحالية للتقرير والقيمة الدفترية للاستثمارات في نهاية السنة.

يتم الاعتراف بالإيرادات التأجيلية وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

٦-٥ الزكاة

الزكاة هي الالتزام الذي لم يتم تقديمه من قبل حاملي الوحدات لهذه القوائم المالية.

٧-٥ النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه من النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية في الصندوق والنقد في الحسابات الجارية لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل (إن وجدت) والمتاحة للشركة دون أي قيود.

٦. أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق في كل يوم تقييم أتعاب إدارة بمعدل ١,٥٪ سنوياً من صافي قيمة الموجودات. كما يقوم مدير الصندوق بسداد أي مصروفات أخرى مكتتبة نيابة عن الصندوق كأتعاب المراجعة والأتعاب النظامية وتعويزات مجلس الإدارة والأتعاب الأخرى.

بالإضافة إلى ذلك، يقوم مدير الصندوق في كل يوم بتقييم بتحميل الصندوق وأتعاب أمين الحفظ وأتعاب الإدارة بمعدل ٣,٥٪ سنوياً من صافي قيمة الموجودات.

كما يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب اقتناء بنسبة ١٪ من قيمة اقتناء الموجودات العقارية.

صندوق الرياض العقاري للدخل
صندوق استثماري مفتوح
(المدار من قبل الرياض كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
 للفترة من ٩ يونيو ٢٠١٥م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م
 (ريال سعودي)

٧. عقارات تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠١٥م			
<u>المجموع</u>	<u>مشروع المحفظة الأولية</u>	<u>برج إيراد</u>	<u>عقارات تحت التطوير</u>
	(ب)	(أ)	
٥٥,٧٠٠,٠٠٠	٣٢,٧٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	تكلفة الأراضي المقتناة
٣,٩٥٥,٠٠٠	--	٣,٩٥٥,٠٠٠	تكلفة التطوير المتكبدة خلال الفترة
<u>٥٩,٦٥٥,٠٠٠</u>	<u>٣٢,٧٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢٦,٩٥٥,٠٠٠</u>	إجمالي التكلفة

(أ) برج إيراد يمثل مشروع للصندوق لتطوير مبنى مكون من ١٣ طابقاً والذي سيتم تشغيله من قبل مشغل خدمات عالمي يدعى (أسكوت). يقع العقار في الرياض. 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. لم يتم نقل ملكية هذا العقار باسم شركة الرياض للدخل العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م.

٨. الاستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥م				
<u>المجموع</u>	<u>المعدات</u>	<u>المباني</u>	<u>الأرض</u>	<u>إيضاح</u>
١٢٨,٥٠٥,٦٦٦	٦,٠٦٠,٠٠٠	٤٨,٤٨٠,٠٠٠	٧٣,٩٦٥,٦٦٦	استثمارات تم الاستحواذ عليها خلال الفترة
(٤٧٠,٣٤٣)	(٢٤٢,٣٤٣)	(٢٢٨,٠٠٠)	--	الاستهلاك المحمل للفترة ١-٨
<u>١٢٨,٠٣٥,٣٢٣</u>	<u>٥,٨١٧,٦٥٧</u>	<u>٤٨,٢٥٢,٠٠٠</u>	<u>٧٣,٩٦٥,٦٦٦</u>	في نهاية الفترة

تمثل الاستثمارات العقارية عقارين باسم:

- 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.

٨-١ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني والمعدات لمدة ٢٠ سنة وسبع سنوات على التوالي. يتم تحميل الاستهلاك على المبلغ المستهلك أي التكلفة مخصوماً منها القيمة المتبقية.

٩. استثمارات مقتناة للمتاجرة

٩-١ تمثل الاستثمارات المقتناة للمتاجرة صناديق استثمارية مفتوحة مدارة من قبل مدير الصندوق. فيما يلي ملخص قيم الاستثمارات:

٢٠١٥م		
<u>القيمة السوقية</u>	<u>الوحدات</u>	<u>البيان</u>
٣١٤,٤٢٣,٥٦٤	١٥٧.٥٠٧,١١٩١	صندوق المتاجرة بالسلع (بالريال السعودي)
<u>٣١٤,٤٢٣,٥٦٤</u>	<u>١٥٧.٥٠٧,١١٩١</u>	

٩-٢ بلغت تكلفة أسهم الاستثمارات المقتناة للمتاجرة المبينة أعلاه ٣١٣,٤٠٢,٦٠٤ ريال سعودي.

صندوق الرياض العقاري للدخل
صندوق استثماري مفتوح
(المدار من قبل الرياض كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
 للفترة من ٩ يونيو ٢٠١٥م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م
 (ريال سعودي)

١٠. معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص معاملات الوحدات للفترة:

(بالعدد)	
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في نهاية الفترة

١١. صافي الدخل من الاستثمارات المقتناة للمتاجرة

للفترة من ٩ يونيو ٢٠١٥م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م	
١٠٧,٦٠٤	الربح المحقق من بيع الاستثمارات المقتناة للمتاجرة
١,٠٢٠,٩٦٠	الربح غير المحقق من إعادة تقييم الاستثمارات المقتناة للمتاجرة
١,١٢٨,٥٦٤	

١٢. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق "الرياض كابيتال" مدير الصندوق وبنك الرياض (المساهم في الرياض كابيتال) والصناديق الأخرى التي يديرها مجلس إدارة 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 وتم إيداع مبلغ ٣,٤٨٠,٤٩١ ريال سعودي في حساب جاري للصندوق في بنك الرياض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م.

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

الرصيد الختامي الدائن	مبلغ المعاملة خلال الفترة	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
(٤,٢٨٣,٦٨٠)	(٤,٢٨٣,٦٨٠)	أتعاب إدارة الصندوق	الرياض كابيتال
(٨٥٦,٧٣٦)	(٨٥٦,٧٣٦)	اتعاب حفظ المصروفات المتكبدة نيابة عن الصندوق	
(٩٠,٠٠٠)	(٩٠,٠٠٠)	اتعاب اقتناء	
(١,٢٧٢,٣٣٣)	-		

صندوق الرياض العقاري للدخل
صندوق استثماري مفتوح
(المدار من قبل الرياض كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٩ يونيو ٢٠١٥م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

١٣. 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 ومحافظ الاستثمار والذمم المدينة. 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 تغيير معدلات عمولة السوق على الربحية المستقبلية أو على القيمة العادلة للأدوات المالية.

يتعرض الصندوق لمخاطر معدلات العمولة الخاصة للاستثمارات المقتناة للمتاجرة حيث أن الصندوق المستثمر يستثمر في سندات الصكوك وإيداعات المرابحة. 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 بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية.

تتيح أحكام وشروط الصندوق الاشتراك في الوحدات واستردادها في آخر يوم عمل من كل سنة. لذلك يتعرض الصندوق لمخاطر السيولة للوفاء باستردادات حاملي الوحدات. وتعتبر الأوراق المالية للصندوق قابلة للاسترداد بشكل دائم حيث يتم استثمارها في صناديق استثمارية وودائع لدى بنوك ويمكن استردادها بسهولة في أي وقت. يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة بشكل مستمر بغرض التأكد من كفاية التمويل المتوفر للوفاء بأي التزامات عند حدوثها.

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 الهائل في المملكة ومخاطر معدلات الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية ومخاطر معدلات أسعار الصرف الأجنبية والمخاطر التنظيمية.

١٤. القيمة العادلة للأدوات المالية

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

تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقد لدى البنوك والاستثمارات المقتناة للمتاجرة والأرصدة المدينة الأخرى وتتكون المطلوبات المالية من المصروفات 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.

صندوق الرياض العقاري للدخل
صندوق استثماري مفتوح
(المدار من قبل الرياض كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
 للفترة من ٩ يونيو ٢٠١٥م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

١٥. الأحداث اللاحقة

قام الصندوق بشراء عقارات متعددة بمبلغ ١١,٥ مليون ريال سعودي و ٣٢,٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة وتم تصنيفها "كعقارات تحت التطوير". تمت عملية الدفع مقابل تلك العقارات في صورة إصدار وحدات. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م، لم يتم نقل ملكية عقار (مشروع المحفظة الأولية (إيضاح ب٧)) بمبلغ ٣٢,٧ مليون ريال سعودي والذي تم تصنيفه "كعقار تحت التطوير" باسم شركة الرياض للدخل العقاري ("الأمين"). وبعد نهاية الفترة، لم يتم تحويل العقار تحت التطوير المذكور باسم الأمين وقام الصندوق بإلغاء هذا العقار تحت التطوير، كما استلم الصندوق النقد مقابل الوحدات الصادرة.

١٦. 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 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 لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج العقارات تحت التطوير بالتكلفة 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 ٢٠١٥م:

المتوسط	كوليرز إنترناشونال	شركة باركود المحدودة	
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.

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:

٢٠١٥م	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير بناء على متوسط القيمتين المستخدمتين يخصم: القيمة الدفترية الاستثمارات العقارية العقارات تحت التطوير
١٨٩,٩٤٦,٦٨٨	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
(١٢٨,٠٣٥,٣٢٣)	وحدات تحت الإصدار (بالعدد)
(٥٩,٦٥٥,٠٠٠)	الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدرة
٢,٢٥٦,٣٦٥	
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	
٠,٠٥	

صندوق الرياض العقاري للدخل
صندوق استثماري مفتوح
(المدار من قبل الرياض كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٩ يونيو ٢٠١٥م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

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

صافي قيمة الموجودات:

٢٠١٥م	
٤٩٧,٥٣٥,٤٩٦	صافي قيمة الموجودات للقوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٢,٢٥٦,٣٦٥	القيمة العادلة المقدرة أكثر من القيمة الدفترية
٤٩٩,٧٩١,٨٦١	صافي قيمة الموجودات وفقاً لتقييم القيمة العادلة

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٢٠١٥م	
٩,٩٥	صافي قيمة الموجودات للقوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٠٥	القيمة العادلة المقدرة أكثر من القيمة الدفترية
١٠,٠٠	صافي قيمة الموجودات وفقاً لتقييم القيمة العادلة

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

١٧. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م.

١٨. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠١٦م الموافق ٢٦ محرم ١٤٣٨هـ.