

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
صندوق استثماري مقفل  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة)  
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧  
مع تقرير الفحص المحدود لحاملي الوحدات



**Al-Bassam & Al-Nemer**  
**Allied Accountants**  
(Member firm of PKF International)

## INDEPENDENT AUDITOR'S REVIEW REPORT

**THE UNITHOLDERS**  
**RIYAD REIT FUND**  
**KINGDOM OF SAUDI ARABIA**

### **Introduction:**

We have reviewed the accompanying interim balance sheet of Riyad REIT Fund ("the Fund") managed by Riyad Capital (the "Fund Manager") as at 30 June 2017 and the related interim statements of income, cash flows and changes in net assets attributable to Unitholders for the six month period then ended and the accompanying notes which form an integral part of these interim condensed financial statements. The Fund's management is responsible for the preparation and fair presentation of these interim condensed financial in accordance with accounting standards generally accepted in the Kingdom of Saudi Arabia. Our responsibility is to express a conclusion on these interim condensed financial statements based on our review.

### **Scope of Review:**

We conducted our review in accordance with International Standard on Review Engagements 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity" that is endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia. A review of these interim condensed financial statements consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently, it does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

### **Conclusion:**

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim condensed financial statements are not prepared, in all material respects, in accordance with accounting standards generally accepted in the Kingdom of Saudi Arabia.

For and on behalf of  
PKF Al Bassam & Al Nemer  
Allied Accountant

**Ibrahim A. Al-Bassam**  
**Certified Public Accountant**  
**Registration No. 337**



**2 August 2017**  
**10 Dhual Qadah 1438**

**صندوق الرياض ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**صندوق استثماري مقفل**  
**(المدار من قبل الرياض المالية)**  
**قائمة المركز المالي الأولية (غير مدققة)**  
**كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٧**  
**(جميع المبالغ بالريال السعودي)**

| ٣٠ يونيو ٢٠١٦ | ٣٠ يونيو ٢٠١٧ | إيضاح |  |
|---------------|---------------|-------|--|
|               |               |       | <b>الموجودات</b>                             |
| ١٥,١٥٢,٩١٤    | ٢,١٠٢,٢٦٣     |       | النقدية و شبه النقدية                        |
| ١٣٧,٦٥٠,٢٢١   | -             |       | استثمارات مقتناة لغرض المتاجرة               |
| ٨٤٣,٧١٢       | ٦,٣٨٨,٩٢٨     |       | إيجارات مدينة                                |
| ٢٨٠,٥٣٣       | ٦٩٢,٩١٦       |       | ذمم مدينة أخرى                               |
| ٩٢٥,٦٣٣       | ١,٥٠٧,٠٨٠     |       | دفعات مقدمة لمقاول من الباطن                 |
| ٨٥,٥٥٥,٠٠٠    | ٧٤,١٧٢,٦٨٠    | ٦     | عقارات تحت التطوير                           |
| ٢٧٦,٠٥٤,٠٦٦   | ٥٨٨,٦٧٥,٨٨٤   | ٧     | استثمارات عقارية                             |
| ٥١٦,٤٦٢,٠٧٩   | ٦٧٣,٥٣٩,٧٥١   |       | <b>إجمالي الموجودات</b>                      |
|               |               |       | <b>المطلوبات</b>                             |
| -             | ١١٤,٩٧٧,٠٠٠   | ١٢    | تسهيل تورق                                   |
| ٨,٣٤٠,١٨٢     | ١٦,١٦٣,٨٨٢    |       | مصروفات مستحقة                               |
| ٤,٤٠١,٢٥٥     | ٩,٣٠٤,٧٢٧     |       | إيرادات إيجار غير مكتسبة                     |
| ٢,٧٥٢,٣٣٣     | ٤,٥١٢,٣٣٣     |       | رسوم تعامل مستحقة                            |
| -             | ١٣,٠٠٠,٠٠٠    | ١٣    | توزيع أرباح دائنة                            |
| ٣٦٧,٣٥٠       | ٣٧,٢٨٨,٨٣٩    |       | أرصدة دائنة أخرى                             |
| ١٥,٨٦١,١٢٠    | ١٩٥,٢٤٦,٧٨١   |       | <b>إجمالي المطلوبات</b>                      |
| ٥٠٠,٦٠٠,٩٥٩   | ٤٧٨,٢٩٢,٩٧٠   |       | <b>صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات</b> |
| ٥٠,٠٠٠,٠٠٠    | ٥٠,٠٠٠,٠٠٠    |       | وحدات مصدرة (بالعدد)                         |
| ١٠,٠١         | ٩,٥٧          |       | القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة     |
| ١٠,٣٤         | ١٠,٢٣         | ١١    | القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة      |

عبد العزيز المحمدي  
عنه


دينا العوضي

عادل العتيق

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

**صندوق الرياض ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**صندوق استثماري مقفل**  
**(المدار من قبل الرياض المالية)**  
**قائمة الدخل الأولية (غير مدققة)**  
**(جميع المبالغ بالريال السعودي)**

| للفترة المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠١٦ | للفترة المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠١٧ | إيضاح |   |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------|---|
|                                     |                                     |       | <b>إيرادات</b>                              |
| ٧,٨٤٣,٠١١                           | ١٦,٨٣٠,٢٥٨                          |       | إيرادات إيجار                               |
| ١,٢٢٦,٦٥٧                           | ٧٤,٦٩٥                              | ٨     | الربح من الإستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة |
| ٩,٠٦٩,٦٦٨                           | ١٦,٩٠٤,٩٥٣                          |       | <b>إجمالي الإيرادات</b>                     |
|                                     |                                     |       | <b>المصروفات المباشرة</b>                   |
| -                                   | (٦٧٠,٧٤٥)                           |       | رسوم و مصاريف إدارة عقارات                  |
| (٦٩٧,٠٥٢)                           | (٢٧٤,٨١٧)                           |       | مصروفات أخرى                                |
| (٦٩٧,٠٥٢)                           | (٩٤٥,٥٦٢)                           |       | <b>إجمالي المصروفات المباشرة</b>            |
| ٨,٣٧٢,٦١٦                           | ١٥,٩٥٩,٣٩١                          |       | <b>إجمالي الربح التشغيلي</b>                |
|                                     |                                     |       | <b>المصروفات غير المباشرة</b>               |
| (٣,١٧٩,٧٦٦)                         | (٢,٨٩٨,٦٨١)                         |       | أتعاب إدارة الصندوق                         |
| (٥٠,٠٠٠)                            | (٥٠,٠٠٠)                            |       | أتعاب الحفظ                                 |
| (١,٩٧٨,٥٥٤)                         | (٣,٤٧٩,٩٨٠)                         |       | إستهلاك الإستثمارات العقارية                |
| (٥,٢٠٨,٣٢٠)                         | (٦,٤٢٨,٦٦١)                         |       | <b>إجمالي المصروفات الغير المباشرة</b>      |
| ٣,١٦٤,٢٩٦                           | ٩,٥٣٠,٧٣٠                           |       | <b>صافي الدخل الفترة</b>                    |

عادل العتيق  


عبد العزيز الموسر  
 حه  
 ديباً العوضي  


تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

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

| للفترة المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠١٦ | للفترة المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠١٧ |   |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
|                                     |                                     | <b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>                                |
| ٣,١٦٤,٢٩٦                           | ٩,٥٣٠,٧٣٠                           | صافي الدخل للفترة   |
|                                     |                                     | تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة التشغيلية: |
| (٣٠٦,١٤٦)                           | (٧٤,٦٩٥)                            | مكاسب محققة من بيع الإستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة                       |
| (٩٢٠,٥١١)                           | -                                   | خسارة غير محققة من إعادة تقييم الإستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة           |
| ٩٨,٨٣٣                              | (١٤١,٨٩٨)                           | تسويات سنوات سابقة  |
| ١,٩٧٨,٥٥٤                           | ٣,٤٧٩,٩٨٠                           | استهلاك الإستثمارات العقارية  |
| ٤٠,١٥٠,٢٦                           | ١٢,٧٩٤,١١٧                          |   |
|                                     |                                     | <b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>                          |
| -                                   | (٢٠,٠٠٠,٠٠٠)                        | شراء إستثمارات مقتناة لغرض المتاجرة   |
| ١٧٨,٠٠٠,٠٠٠                         | ٢٠,٠٧٤,٦٩٥                          | متحصلات من إستثمارات مقتناة لغرض المتاجرة                                   |
| (٦٠٠,٠٤٠)                           | (٣,٧١٦,٠٠٣)                         | إيجارات مدينة   |
| (٢٨٠,٥٣٣)                           | (٤٤٤,٢٠٩)                           | ذمم مدينة أخرى  |
| (٩٢٥,٦٣٣)                           | -                                   | دفعات مقدمة لمقاول من الباطن  |
| (١٥٠,٠٠٠,٢٠٠)                       | (١٧٩,٥٧١,٩٤٩)                       | إستثمارات عقارية  |
| (٢٥,٩٠٠,٠٠٠)                        | (٨,٥١٨,٨٥٢)                         | عقارات تحت التطوير  |
| -                                   | ١١٤,٩٧٧,٠٠٠                         | تسهيل تورق  |
| ٣,١٧٩,٧٦٦                           | ٤٠,٩٠٣,٧٦٣                          | مصرفات مستحقة   |
| ٢,٤٢٨,٤٨٧                           | ٣,١١٩,٠٩٣                           | إيرادات إيجار غير مكتسبة  |
| ١,٤٨٠,٠٠٠                           | ٤١٠,٠٠٠                             | رسوم تعامل مستحقة   |
| ٢٧٧,٣٥٠                             | ٥٧,٠٦٨                              | ارصدة دائنة أخرى  |
| ١١,٦٧٢,٤٢٣                          | (١٩,٩١٥,٢٧٧)                        | صافي النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية                            |
| ١١,٦٧٢,٤٢٣                          | (١٩,٩١٥,٢٧٧)                        | صافي (النقص) / الزيادة في النقدية و شبه النقدية                             |
| ٣,٤٨٠,٤٩١                           | ٢٢,٠١٧,٥٤٠                          | النقدية و شبه النقدية في بداية الفترة                                       |
| ١٥,١٥٢,٩١٤                          | ٢,١٠٢,٢٦٣                           | النقدية و شبه النقدية في نهاية الفترة                                       |

كاد الحقيق  


دينا العوضي  


تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.



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

| للفترة المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠١٦ | للفترة المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠١٧ | إيضاح   |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| ٤٩٧,٥٣٥,٤٩٦                         | ٤٨١,٩٠٤,١٣٨                         | صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية<br>الفترة |
| ٣,١٦٤,٢٩٦                           | ٩,٥٣٠,٧٣٠                           | صافي دخل الفترة   |
| (٩٨,٨٣٣)                            | (١٤١,٨٩٨)                           | تسوية سنوات سابقة   |
| -                                   | (١٣,٠٠٠,٠٠٠)                        | ١٣ توزيع أرباح  |
| ٥٠٠,٦٠٠,٩٥٩                         | ٤٧٨,٢٩٢,٩٧٠                         | صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية<br>الفترة |

عبد العزيز الموسى  
مكتبه

دينا العوضي



عادل الحتيق



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

**صندوق الرياض ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**صندوق استثماري مقفل**  
**(المدار من قبل الرياض المالية)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (غير مدققة)**  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧

**١. الصندوق وأنشطته**

صندوق الرياض ريت ("ريت") هو صندوق استثماري مقفل وهو استثمار عقاري متداول متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقا للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودي ("تداول") وسيتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن رأس مال الصندوق هو خمسمائة مليون ريال سعودي، ومدته تسعة وتسعون سنة قابلة للتمديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسبا 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 ٠٧٠٧ - ٣٧ ، مدير ريت.

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. 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 ازدياد 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 أيضا 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 البيضاء.

قد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي في فرص تطوير ذات احتمالات نمو مجزية و تلبية احتياجات عقارية ذات طابع متخصص لم يتم توفيرها في بعض الأماكن، ويتوقع أن تعود الاستثمارات في مثل هذه الأنواع من مشاريع التطوير بقيمة مضافة على مالكي الوحدات فيها على المدى المتوسط.

تم التحول إلى ريت من "صندوق الرياض العقاري للدخل" هو صندوق دخل استثمار عقاري مفتوح ومتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية. وبالتالي ، بتاريخ ٨ صفر ١٤٣٨هـ الموافق ٨ نوفمبر ٢٠١٦ ، اصدر 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.

