

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



Audit - Consultants - Zakat & Tax

**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 مفتوح
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة المركز المالي الأولية (غير مدفقة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٧
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠١٦	٣٠ يونيو ٢٠١٧	إيضاح	<u>الموجودات</u>
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
٩٢٥,٦٢٣	١,٥٠٧,٠٨٠		دفاتر مقدمة لمقاول من الباطن
٨٥,٥٥٥,٠٠٠	٧٤,١٧٢,٦٨٠	٦	عقارات تحت التطوير
٢٧٦,٥٤٠,٦٦	٥٨٨,٦٧٥,٨٨٤	٧	استثمارات عقارية
٥١٦,٤٦٢,٠٧٩	٦٧٣,٥٣٩,٧٥١		اجمالي الموجودات
<u>المطلوبات</u>			
-	١١٦,٩٧٧,٠٠٠	١٢	تسهيل تورق
٨,٣٤٠,١٨٢	١٦,١٦٣,٨٨٢		مصروفات مستحقة
٤,٤٤٠,١٢٥	٩,٣٠٤,٧٢٧		أيرادات 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		اجمالي المطلوبات
<u>٥٠٠,٦٠٠,٩٥٩</u>	<u>٤٧٨,٢٩٢,٩٧٠</u>		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
<u>٥٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٥٠,٤٩٩,٨٠٠</u>		وحدات مصدرة (بالعدد)
<u>١٠,٠١</u>	<u>٩,٥٧</u>		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
<u>١٠,٣٤</u>	<u>١٠,٢٣</u>	١١	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة

عبد العزير المطر
عنه

عادل العتيق

دبي العوض

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 مفتوح
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة الدخل الأولية (غير مدفقة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

<u>لل فترة المنتهية في ٢٠١٦ يونيو ٣٠</u>	<u>لل فترة المنتهية في ٢٠١٧ يونيو ٣٠</u>	<u>ايضاح</u>	
٧٤,٨٤٣,٠١١	١٦,٨٣٠,٢٥٨		<u>إيرادات</u>
١٤٢٢٦,٦٥٧	٧٤,٦٩٥	٨	إيرادات إيجار
٩٤,٠٦٩,٦٦٨	١٦,٩٠٤,٩٥٣		الربح من الإستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة
-	(٩٧٠,٧٤٥)		اجمالي الإيرادات
(٥٩٧,٠٥٢)	(٢٧٤,٨١٧)		<u>المصروفات المباشرة</u>
(٥٩٧,٠٥٢)	(٩٤٥,٥٦٢)		رسوم و مصاريف إدارة عقارات
٨٠,٣٧٢,٦١٦	١٥,٩٥٩,٣٩١		مصروفات أخرى
(٣١,٧٩,٠٧٦)	(٢,٨٩٨,٦٨١)		اجمالي المصروفات المباشرة
(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)		اجمالي الربح التشغيلي
(١٤,٩٧٨,٥٥٤)	(٣,٤٧٩,٩٨٠)		<u>المصروفات غير المباشرة</u>
(٥,٢٠٨,٣٢٠)	(٦,٤٢٨,٦٦١)		أتعاب إدارة الصندوق
٣,١٦٤,٢٩٦	٩,٥٣٠,٧٣٠		أتعاب الحفظ
			استهلاك الإستثمارات العقارية
			اجمالي المصروفات الغير المباشرة
			صافي الدخل الفترة

حبي العزيز المؤسس

حبي

دبي العوص



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 مغلق
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة التدفقات النقدية (غير مدفقة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة المنتهية في ٢٠١٦ يونيو ٣٠	للفترة المنتهية في ٢٠١٧ يونيو ٣٠	
٣٠٦٤٢٩٦	٩٥٣٠٧٣٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		صافي الدخل للفترة
		تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد (المستخدم في)/ من
		الأنشطة التشغيلية:
(٣٠٦٤٢٩٦)	(٧٤,٦٩٥)	مكاسب محققة من بيع الإستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة
(٩٢٠,٥١١)	-	خسارة غير محققة من إعادة تقييم الإستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة
٩٨٨٨٣٣	(١٤١,٨٩٨)	تسويات سنوات سابقة
١٠٩٧٨٥٥٤	٣,٤٧٩,٩٨٠	استهلاك الإستثمارات العقارية
٤٠١٥٠٢٦	١٢,٧٩٤,١١٧	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	شراء استثمارات مقتناة لغرض المتاجرة
١٧٨٠٠٠٠٠	٢٠,٠٧٤,٦٩٥	محصلات من استثمارات مقتناة لغرض المتاجرة
(٦٠٠,٠٤٠)	(٣,٧١٦,٠٠٣)	إيجارات مدينة
(٢٨٠,٥٣٣)	(٤٤٤,٢٠٩)	ذمم مدينة أخرى
(٩٢٥,٦٣٣)	-	دفعات مقدمة لمقاول من الباطن
(١٥٠,٠٢٠٠٠)	(١٧٩,٥٧١,٩٤٩)	استثمارات عقارية
(٢٥,٩٠٠,٠٠)	(٨,٥١٨,٨٥٢)	عقارات تحت التطوير
-	١١٤,٩٧٧,٠٠٠	تسهيل تورق
٣٠١٧٩,٧٦٦	٤٠,٩٠٣,٧٦٣	مصرفات مستحقة
٢٤٤٢٨٤٨٧	٣,١١٩,٠٩٣	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١٤٤٨٠٠٠٠	٤١٠,٠٠٠	رسوم تعامل مستحقة
٢٧٧,٣٥٠	٥٧,٠٦٨	ارصدة دانة أخرى
١١,٦٧٢,٤٢٣	(١٩,٩١٥,٢٧٧)	صافي النقدية (المستخدم في)/ من الأنشطة التشغيلية
١١,٦٧٢,٤٢٣	(١٩,٩١٥,٢٧٧)	صافي (النقد) / الزيادة في النقدية و شبه النقدية
٣٤٨٠٤٩١	٢٢,٠١٧,٥٤٠	النقدية و شبه النقدية في بداية الفترة
١٥,١٥٢,٩١٤	٢,١٠٢,٢٦٣	النقدية و شبه النقدية في نهاية الفترة

د. سامي العوضى

كامل العتيق

[Signature]

عبد العزير المصادر

[Signature]

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 مغلق
(المدار من قبل الرياض المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية (غير مدفقة)
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

لل فترة المنتهية في ٢٠١٦ يونيو ٣٠	لل فترة المنتهية في ٢٠١٧ يونيو ٣٠	إيضاح	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
٤٩٧,٥٣٥,٤٩٦	٤٨١,٩٠٤,١٣٨		
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 الفترة

*عليه العزيز المطر
عنه*

د. سامي العوضى

[Signature]

عادل الحق

[Signature]

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 مفتوح
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية (غير مدقة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧

١. **الصندوق وأنشطته**

صندوق الرياض ريت ("ريت") هو صندوق استثماري مفتوح 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 يتناسب مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن رأس مال الصندوق هو خمسة مليون ريال سعودي، ومدته تسعه 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 برегистر رقم ٢٠٧ - ٣٧ ، يدير ريت.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُيرة 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 الاماكن، 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 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 يتبعها 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 الأولية الموجزة (غير مدقة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧

٣. أسس الإعداد

١-٣ المعابر المحاسبية المطبقة

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

لا تشمل هذه القوائم المالية الأولية الموجزة كافة المعلومات المطلوبة للقوائم المالية السنوية الكاملة ويجب أن تقرأ مع البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

هذه القوائم المالية الأولية الموجزة لا تشكل بالضرورة مؤشراً على القوائم المالية في نهاية العام.

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٩ ذو القعدة ١٤٣٨هـ الموافق ١ أغسطس ٢٠١٧م.

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المقتناة 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 وسياسات إدارة المخاطر الهامة

السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة تتطابق مع تلك المستخدمة والمفصحة عنها في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

سياسات إدارة المخاطر هي مماثلة لتلك المستخدمة والمفصحة عنها في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مغلق
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧

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٪ ١,٥٪ سنوياً من صافي قيمة الموجودات). كما يقوم مدير الصندوق باسترداد من الصندوق أي مصروفات أخرى متکيدة نيابة عن الصندوق كأتعاب الحفظ والتي تبلغ ٠,١ مليون ريال سعودي سنوياً، 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 وأتعاب 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.

٦. عقارات تحت التطوير

المجموع	٢٠١٧ يونيو ٣٠ مشروع المحفظة الأولية	برج إيراد (ب)	عقارات تحت التطوير (ا)	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٦٥,٦٥٣,٨٢٨	-	٦٥,٦٥٣,٨٢٨		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٨,٥١٨,٨٥٢	-	٨,٥١٨,٨٥٢		تكلفة التطوير المتکيدة خلال الفترة
<u>٧٤,١٧٢,٦٨٠</u>	<u>-</u>	<u>٧٤,١٧٢,٦٨٠</u>		الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٧
المجموع	٢٠١٦ يونيو ٣٠ مشروع المحفظة الأولية	برج إيراد (ب)	عقارات تحت التطوير (ا)	تكلفة الأرضي المقتناة
٥٩,٦٥٥,٠٠٠	٣٢,٧٠٠,٠٠٠	٢٦,٩٥٥,٠٠٠		تكلفة الأرضي المقتناة
<u>٢٥,٩٠٠,٠٠٠</u>	<u>-</u>	<u>٢٥,٩٠٠,٠٠٠</u>		تكلفة التطوير المتکيدة خلال الفترة
<u>٨٥,٥٥٥,٠٠٠</u>	<u>٣٢,٧٠٠,٠٠٠</u>	<u>٥٢,٨٥٥,٠٠٠</u>		الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٦

(ا) 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 مفتوح
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧

٧. الاستثمارات العقارية

<u>النسبة المئوية</u>	<u>الإضاح</u>	<u>الأرض</u>	<u>المباني</u>	<u>المعدات</u>	<u>المجموع</u>
٢٠١٦ ديسمبر ٣١ في الرصيد		٢٤٠٠٢٤،٨٤١	١٦٥٠٨٠،٠٠٠	١٣٠،١٣٠،٠٠٠	٤١٨،٢٣٤،٨٤١
٢٠١٧ يونيو ٣٠ في الرصيد		٣٣٥،٦٥٥،٩٦٣	٦٩،٩٩١،٢٦٨	١٣٠،٩٤٩،٥٥٩	١٧٩،٥٧١،٩٤٩
٢٠١٧ يونيو ٣٠ في الإضافات		٣٣٥،٦٥٥،٩٦٣	٩٥١،٦٣١،١٢٢	٢٧،٠٧٩،٥٥٩	٥٩٧،٨٠٦،٧٩٠
الاستهلاك المتراكم		-	-	-	
٢٠١٦ ديسمبر ٣١ في الرصيد		(٣٠،٩٨٩،٩٥٤)	(١٠،٦٦٠،٩٧٢)	(٥،٦٥٠،٩٢٦)	(٩،١٣٠،٩٠٦)
٢٠١٧ يونيو ٣٠ في الرصيد	١٪	-	-	(٥٣٤،٢٢٧)	(٣،٤٧٩،٩٨٠)
٢٠١٧ يونيو ٣٠ في الاستهلاك المحمول للفترة		-	-	(٢،١٩٥،١٩٩)	(٩،١٣٠،٩٠٦)
القيمة الدفترية:					
٢٠١٦ ديسمبر ٣١ في		٣٣٥،٦٥٥،٩٦٣	٢٢٨،١٣٥،٥٦١	٢٤،٨٨٤،٣٦٠	٥٨٨،٦٧٥،٨٨٤
٢٠١٧ يونيو ٣٠ في		٢٤٠٠٢٤،٨٤١	١٦١،٠٩٠،٠٤٦	١١٠،٤٦٩،٠٢٨	٤١٢،٥٨٣،٩١٥

تتمثل الاستثمارات العقارية في السبعة 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 والعقارات في مدينة جدة. يقع العقار في مدينة جدة.
- ريزدنس: تمثل مبانٍ تجارية وفيلات ضيافة تتالف من صالات عرض وأجنحة مكتبية تقع داخل حي طجين. يقع العقار في مدينة الرياض.
- فيفيندا: تمثل فيلات فندقية بنيت حديثاً تقع على شارع موسى بن نصير في حي المعذر الشمالي، بين طريق التخصصي وطريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول. يقع العقار في مدينة الرياض.

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

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

٨. الربح من الاستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة

للفترة المنتهية في ٢٠١٦ ٣٠ يونيو	للفترة المنتهية في ٢٠١٧ ٣٠ يونيو
٣٠٦,١٤٦	٧٤,٦٩٥
٩٢٠,٥١١	-
١,٢٢٦,٦٥٧	٧٤,٦٩٥

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

٩. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق "الرياض المالية" مدير الصندوق وبنك الرياض (الشريك في الرياض المالية)، أمين الحفظ 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 كمصرف في الصندوق وبلغ رصيد الحساب الجاري لدى البنك كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ ١,٩٤٦,٠٦٣ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠١٦: ١٥٢,٩١٤ ريال سعودي).

الرياض المالية ، كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ ، إن الرصيد المحفظ به في الحساب الاستثماري بلغ ١٥٦,٢٠٠ ريال سعودي (٢٠١٦: لا شيء).

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

الرصيد (الدائن) / المدين	مبلغ المعاملة	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة	
٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧	
٣,١٧٩,٧٦٦	١٤,٢٣٩,٧٣٥	٣,١٧٩,٧٦٦	أتعاب إدارة الصندوق*	الرياض المالية
٢,٧٥٢,٣٣٣	٤,٥١٢,٣٣٣	١,٢٧٢,٣٣٣	أتعاب المعاملات	-
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	أتعاب حفظ	كسب المالية
-	١١٤,٩٧٧,٠٠٠	-	تسهيل تورق	بنك الرياض
-	١٠١,٧٥٣	١٠١,٧٥٣	صاريف عمولات	بنك الرياض

*أتعاب إدارة الصندوق المستحقة تم إدراجها في قائمة المركز المالي تحت بند المصاروفات المستحقة.

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

١٠. 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 و المطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقد لدى البنوك والاستثمارات المقننة لعرض المتاجرة والأرصدة المدينة الأخرى وت تكون المطلوبات المالية من المصاروفات 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.

١١. 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 السوقيّة 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 ٣ مقيمين معينين (٢ مقيمين لكل عقار) هما شركة باركود المحدودة، شركة كوليرز إنترناشونال و شركة سنترال ٢١ السعودية. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير كما في ٣٠ يونيو:

المتوسط	المقيم الثاني	المقيم الأول	٣٠ يونيو ٢٠١٧
٦١٨,٣٧٠,٩١٧	٦١٨,٤٩٥,٤٣٩	٦١٨,٢٤٦,٣٩٤	الاستثمارات العقارية
٧٧,٦١٣,٩٥٩	٧٥,٨٠٤,٣٥٩	٧٩,٤٢٣,٥٥٩	العقارات تحت التطوير
٦٩٥,٩٨٤,٨٧٦	٦٩٤,٢٩٩,٧٩٨	٦٩٧,٦٦٩,٩٥٣	الإجمالي

المتوسط	المقيم الثاني	المقيم الأول	٣٠ يونيو ٢٠١٦
٢٨٩,٤٥٨,٨٨٨	٢٨٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٩٦,٤١٧,٧٧٦	الاستثمارات العقارية
٨٨,٧٤٤,٧٠٠	٨٩,٦٠٠,٠٠٠	٨٧,٨٨٩,٤٠٠	العقارات تحت التطوير
٣٧٨,٢٠٣,٥٨٨	٣٧٢,١٠٠,٠٠٠	٣٨٤,٣٠٧,١٧٦	الإجمالي

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة)
للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧

١١. 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 التكفة وطريقة المقارنة المباشرة وطريقة القيمة المتبقية. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير مقابل التكلفة:

٢٠١٦ يونيو ٣٠	٢٠١٧ يونيو ٣٠	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير بناء على متوسط التقييمين المستخدمتين يخصم: القيمة الدفترية
٣٧٨,٢٠٣,٥٨٨	٦٩٥,٩٨٤,٨٧٦	
٢٧٦,٠٥٤,٠٦٦	٥٨٨,٦٧٥,٨٨٤	- الاستثمارات العقارية
٨٥,٥٥٥,٠٠٠	٧٤,١٧٢,٦٨٠	- العقارات تحت التطوير
١٦,٥٩٤,٥٢٢	٢٣,١٣٦,٣١٢	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
<u>٥٠,٠٠,٠٠٠</u>	<u>٥٠,٠٠,٠٠,٥٠٠</u>	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠,٣٣	٠,٦٦	الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٢٠١٦ يونيو ٣٠	٢٠١٧ يونيو ٣٠	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٥٠٠,٦٠٠,٩٥٩	٤٧٨,٢٩٢,٩٧٠	
١٦,٥٩٤,٥٢٢	٢٣,١٣٦,٣١٢	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير
<u>٥١٧,١٩٥,٤٨١</u>	<u>٥١١,٤٢٩,٢٨٢</u>	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة

٢٠١٦ يونيو ٣٠	٢٠١٧ يونيو ٣٠	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
١٠,٠١	٩,٥٧	
٠,٣٣	٠,٦٦	
<u>١٠,٣٤</u>	<u>١٠,٢٣</u>	

جميع العقارات مسجلة باسم شركة الرياض للدخل العقاري ("الشركة"). تحفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا تملك أي حصة مسيطرة ولا تسبب أي مخاطر على العقارات.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
صندوق استثماري مقلل
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدقة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧

١٢. تسهيل تورق

كما في ٩ مايو ٢٠١٧، حصل الصندوق على تسهيل تورق (متوافق مع أحكام الشريعة) بمبلغ ١١٤,٩٧٧,٠٠٠ ريال سعودي من بنك الرياض (طرف ذو علاقة) من خلال شركة الرياض المالية. يحمل التسهيل عمولة خاصة ثابتة بنسبة ٣٪. يسدد القرض دفعة واحدة في خلال ١٨٠ يوماً تلي التاريخ المذكور أعلاه.

١٣. توزيع الأرباح

كما في ٢١ مايو ٢٠١٧، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية عن النصف الأول من العام المالي ٢٠١٧ بمبلغ ١٣ مليون ريال سعودي ليصبح إجمالي عدد الوحدات المستحقة ٥٠ مليون وحدة تستحق كل منها ٠,٢٦ ريال سعودي والتي تمثل ٢,٦٪ من القيمة الأساسية للوحدة.

٤. آخر يوم تقييم
آخر يوم للتقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠١٧.

٥. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١ أغسطس ٢٠١٧م الموافق ٩ ذو القعدة ١٤٣٨ هـ.