

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
القواعد المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
مع
تقرير مراجع الحسابات لحاملي الوحدات

تقرير مراجع الحسابات

إلى / حاملي الوحدات
صندوق الرياض ريت
(مدار من قبل الرياض المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

الرأي المطلق:

لقد قمنا بفحص القوائم المالية الموحدة المرفقة لصندوق الرياض ريت ("الصندوق") المدار من قبل الرياض المالية (مدير الصندوق) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وقوائم الدخل الشامل الموحدة، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، قائمة المركز المالي الموحدة لـالصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للفترة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

أساس الرأي المطلق:

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيبتها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعة القوائم المالية، كما وفيما يليها بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد، وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها أهمية بالغة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. لقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية بكل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور.

المدينة المنورة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٢٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب: ٢١٤٥٤ جدة ١٥٦٥١

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٢٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب: ١١٥٥٧ الرياض ٦٩٦٥٨

الخبر
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٤٩
ص.ب: ٤٦٣١ الخبر ٢١٩٥٢

Info.sa@pkf.com

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٢٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب: ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٢٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب: ١١٥٥٧ الرياض ٦٩٦٥٨

تقرير مراجع الحسابات (تنمية)

الى / حاملي الوحدات
 صندوق الرياض ريت
 (مدار من قبل الرياض المالية)
 الرياض، المملكة العربية السعودية

أمور المراجعة الرئيسية (تنمية)

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
بالنسبة لانخفاض قيمة الإستثمارات العقارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:	يمتلك صندوق الرياض ريت محفظة من الإستثمارات العقارية تتكون من مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.
- قمنا بتقييم استقلالية للمقيمين الخارجين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم؛	يتم الاحتفاظ بالإستثمارات العقارية لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها. و تدرج هذه الإستثمارات العقارية بالكامل مخصوصاً منها الاستهلاك المترافق وأي خسائر انخفاض في القيمة.
- حصلنا على تقارير من مقيمين عقاريين مختلفين / مستقلين لجميع الإستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، وتأكدنا بأن أساليب التقييم مناسبة لاستخدامها في تحديد القيمة كما في تاريخ التقرير.	يتم إعادة قياس الإستثمارات العقارية لخسائر 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.
- تقييم المبلغ القابل للاسترداد ، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد فررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لنفس العقار. و	لتقييم الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة نقلبات القيمة العادلة للعقارات عن طريق التعاقد مع مقيمين مستقلين متعددين للقيام بتقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.
- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢٠ إلى تقرير المقيمين الخارجين.	لقد اعتبرنا هذا من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقييم الإنخفاض في القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل الإدارة وقد يكون التأثير المحتمل لانخفاض جوهرياً على القوائم المالية.
	تم الإفصاح عن سياسات الصندوق المتعلقة بالإستثمارات العقارية في الإيضاح ٤ والإفصاحات المتعلقة بأمور المراجعة الرئيسية المذكورة أعلاه مدرجة في الإيضاح ١١ و ٢٠ من القوائم المالية.

المدينة المنورة
 هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٢٣
 فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
 ص.ب: ٢١٤٥٤ ١٥٦٥١

بريدة
 هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٢٣
 فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
 ص.ب: ٦٩٦٥٨

الخبر
 هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨
 فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٩
 ص.ب: ٣١٩٥٢

جدة
 هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٢٣
 فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
 ص.ب: ٢١٤٥٤ ١٥٦٥١

الرياض
 هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٢٣
 فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
 ص.ب: ٦٩٦٥٨

Info.sa@pkf.com

تقرير مراجع الحسابات (نـتـمـةـ)

إلى / حاملي الوحدات
صندوق الرياض ريت
(مدار من قبل الرياض المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكمة حول القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن إحتيال أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن إدارة الصندوق مسؤولة عن تقويم قدرة الصندوق على الاستمرار في عملياتها وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معمول فيما إذا كانت القوائم المالية كل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن غش أو خطأ، وكذلك إصدار تقرير المراجعة الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعمول هو تأكيد عالي المستوى، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكتشف دائماً عن الأخطاء الجوهرية عند وقوعها. قد تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر الأخطاء الجوهرية بصورة فردية أو إجمالية إذا كان من المحتمل أن يؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمين بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من أعمال المراجعة، وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بمارسة تقديرنا المهني ونحافظ على التزامنا المهني خلال جميع مراحل المراجعة، كما قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقويم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويدعو خطأ عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطأ الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على توافق أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل إعداد إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

المدينة المنورة	بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٢٢	هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٢٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤	فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب: ١٦٥٦١ جدة ٢١٤٥٤	ص.ب: ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

الخبر	جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٢٢٧٨	هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٢٣
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٢٢٤٩	فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب: ٤٦٣٦ العبر ٣٩٥٢	ص.ب: ١٥٦٧٦ جدة ٢١٤٥٤

الرياض	هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٢٢
	فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
	ص.ب: ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

تقرير مراجع الحسابات (تمـة)

إلى / حاملي الوحدات
صندوق الرياض ريت
(مدار من قبل الرياض المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات المراجـع حول مراجـعة القوـائم المـاليـة: (تمـة)

• استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكلاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كصندوق مستمر.

• تقويم العرض العام، وهيكل ومحـوى القـوـائم المـالـيـة، بما في ذلك الإفـصـاحـات، وتحديد ما إذا كانت القـوـائم المـالـيـة تمثل المعـامـلات والأـحـدـاث بـطـرـيقـة تـحـقـق عـرـضـا عـادـلا.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحكومة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوفيقها المخطط لها والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشـفـانـا أثناء المراجـعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحكومة بياناً يفيد بأنـنا قد التزمـنا بالمتطلـبات الأخـلاقـية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلـال، ونبـلغـهم بـجـمـيعـ العـلـاقـاتـ والأـمـرـاتـ الأخرىـ التيـ قدـ يـعـتـقدـ بشـكـلـ معـقـولـ أنهاـ تـؤـثـرـ عـلـىـ استـقلـالـناـ، ونبـلغـهمـ أيضـاـ عـنـ الـاقـتضـاءـ بالـتدـابـيرـ الوقـائـيةـ ذاتـ العـلـاقـةـ.

ومن بين الأمـورـ التيـ نـتـواـصـلـ بشـأنـهاـ معـ المـكـلـفـينـ بالـحـوـكـمـةـ، نـحدـدـ تـلـكـ الأـمـورـ التيـ كـانـتـ لهاـ الأـهـمـيـةـ البـالـغـةـ عـنـ مـرـاجـعةـ القـوـائمـ المـالـيـةـ لـفـرـقـةـ الـحـالـيـةـ، وـمـنـ ثـمـ تـعـدـ هـذـهـ الأـمـورـ هـيـ الـأـمـورـ الرـئـيـسـةـ لـلـمـرـاجـعةـ. وـنـوـضـ هـذـهـ الأـمـورـ فيـ تـقـرـيرـنـاـ ماـ لـمـ تـمـنـعـ الـأـنـظـمـةـ أوـ الـلـوـاـحـ الإـفـصـاحـ العـلـىـ عـنـ الـأـمـرـ، أوـ عـنـدـمـاـ نـرـىـ، فـيـ ظـرـوفـ نـادـرـةـ لـلـغاـيـةـ، أـنـ الـأـمـرـ يـنـبـغـيـ أـلـاـ يـتـمـ الإـبـلـاغـ عـنـهـ فـيـ تـقـرـيرـنـاـ لـأـنـ الـتـبعـاتـ السـلـيـلـةـ لـلـقـيـامـ بـذـلـكـ مـنـ الـمـتـوقـعـ بـدـرـجـةـ مـعـقـولـةـ أـنـ تـفـوـقـ فـوـاـدـ الـمـصـلـحةـ الـعـامـةـ الـمـتـرـتبـةـ عـلـىـ هـذـاـ الإـبـلـاغـ.

عن: البـسـامـ وـشـركـاهـ
الـمـحـاسـبـونـ المـتـحـالـفـونـ

ابراهـيمـ أـحمدـ البـسـامـ
ترـخيصـ رقمـ (٣٣٧)



٢٠١٩ مارس ٢٨
١٤٤٠ رجب ٢١

المدينة المنورة	بريدـة
هـاتـفـ: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٣٢	هـاتـفـ: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٢
فـاـكـسـ: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤	فـاـكـسـ: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
صـ.ـبـ: ٢١٤٥٤ جـدةـ ١٥٦٥١	صـ.ـبـ: ١١٥٥٧ الـرـيـاضـ

الخبرـ	جـدةـ
هـاتـفـ: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٣٣٧٨	هـاتـفـ: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٣٢
فـاـكـسـ: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٣٣٤٩	فـاـكـسـ: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
صـ.ـبـ: ٢١٤٥٤ جـدةـ ١٥٦٥١	صـ.ـبـ: ١١٥٥٧ الـرـيـاضـ

Info.sa@pkf.com

الـرـيـاضـ
هـاتـفـ: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٣٢
فـاـكـسـ: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
صـ.ـبـ: ٢١٤٥٤ جـدةـ ١٥٦٥١

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
جميع المبالغ بالريال السعودي ()

إيضاحات ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ١ يناير ٢٠١٧

<u>الموجودات المتداولة</u>				
٢٢,٠١٧,٥٤٠	٢١,٩٤٠,٨٤٠	٣١,٤٩٧,٦٤٨	٧	القديمة و شبه القديمة
٢,٦٧٢,٩٢٥	٩,٣٥٢,٨٩٤	٣٤,١٤٤,٠٨٧	٨	ذمم مدينة، صافي مخزون
-	-	-	٩	مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١,٧٥٥,٧٨٧	٥,٦١٦,٧٤٤	١٧,٣٣٢,١٧٠	١٢	مستحق من أطراف ذات علاقة
-	-	١٢,٣١٦,٢٧٧		اجمالي الموجودات المتداولة
<u>٢٦,٤٤٦,٢٥٢</u>	<u>٣٦,٩١٠,٤٧٨</u>	<u>٩٦,٥٢٦,٣١٠</u>		
<u>الموجودات غير المتداولة</u>				
٦٥,٦٥٣,٨٢٨	٩٢,٦١٤,١٦٣	١٣٣,٩٢٧,٥٧٢	١٠	عقارات تحت التطوير
٤١٢,٥٨٣,٩١٥	٥٨٨,١٦٠,٨٨٤	١,٥٦٨,٢٣٦,٤٥٠	١٢	استثمارات عقارية
٤٧٨,٢٣٧,٧٤٣	٦٨٠,٧٧٥,٠٤٧	١,٧٠٢,١٦٤,٠٤٤		اجمالي الموجودات غير المتداولة
<u>٥٠٤,٦٨٣,٩٩٥</u>	<u>٧١٧,٦٨٥,٥٢٥</u>	<u>١,٧٩٨,٦٩٠,٣٣٢</u>		اجمالي الموجودات
<u>المطلوبات المتداولة</u>				
-	١٩٤,٩٢٣,٣٧١	٨٨,٣٣٩,٨٩٢	١٣	تسهيلات تورق
-	-	٥,٩٧٠,٨٤١		ذمم دائنة
٦,١٨٥,٦٣٤	٥,٩٢٤,٧٧٧	٨,٩١٥,٣٠٣	١٤	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١٦,٥٩٤,٢٢٣	٢٧,٨٦٦,٨٦٢	٣٦,٦٢٥,٣٣٩	١٥	مصروفات مستحقة
-	-	٢,٩٨٩,٧٥٥	١٢	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
<u>٢٢,٧٧٩,٨٥٧</u>	<u>٢٢٨,٧١٤,٩٦٠</u>	<u>١٤٢,٨٤١,١٣٠</u>		اجمالي المطلوبات المتداولة
<u>المطلوبات غير المتداولة</u>				
-	-	١,٩٠١,٠٤٧		منافع نهاية الخدمة للموظفين
-	-	١١,٩٨٥,٣٦٠	١٦	احتياطي استبدال
<u>٢٢,٧٧٩,٨٥٧</u>	<u>٢٢٨,٧١٤,٩٦٠</u>	<u>١٥٦,٧٢٧,٥٣٧</u>		اجمالي المطلوبات
<u>٤٨١,٩٠٤,١٣٨</u>	<u>٤٨٨,٩٧٠,٥٦٥</u>	<u>١,٦٤١,٩٦٢,٧٩٥</u>		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
<u>٥٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٥٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٧١,٦٩٧,١٠١</u>		وحدات مصدرة (بالعدد)
<u>٩,٦٤</u>	<u>٩,٧٨</u>	<u>٩,٥٦</u>		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
<u>١٠,٠١</u>	<u>١٠,٥٠</u>	<u>٩,٩٤</u>	٢٠	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

Weller

4

[Signature]

~~(i)~~

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(الدار من قبل الرياض المالية)
قائمة الدخل الشامل الموحدة
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ **للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨**
إيضاحات

إيرادات

٣٨,٤٠٠,٤٧٤	١٤٩,١١٣,٦٥١	١٧	إيرادات إيجار و تشغيل
١٢١,٥٠٠	-	-	الربح المحقق من بيع الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة
٣٨,٥٢١,٩٧٤	١٤٩,١١٣,٦٥١	-	في قائمة الدخل
-	(٢٩,١١٧,٦٦٧)	-	اجمالي الإيرادات
٣٨,٥٢١,٩٧٤	١١٩,٩٩٥,٩٨٤	-	تكلفة الإيرادات
-	-	-	مجمل الربح
(١,٥٧٩,٥٤٣)	(١,٨٦٠,٣٩٥)	١٢	المصروفات التشغيلية
(٧,١٨١,٦١٦)	(١١,٩٣٤,٤٥٩)	١٢	مصاريف إدارة عقارات
(١٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)	١٢	أتعاب إدارة الصندوق
-	(٢٨,٢٧٢,٤٢٧)	١٨	أتعاب الحفظ
(٨,٨٦١,١٥٩)	(٤٢,١٦٧,٢٨١)	-	مصروفات عمومية وإدارية
-	-	-	اجمالي المصروفات التشغيلية
-	٧٨٢,٧٠٦	-	إيرادات أخرى
(١,٢٥١,٢٩٩)	(١,٤٠١,٩٧٢)	-	مصروفات أخرى
٢٨,٤٠٩,٥١٦	٧٧,٢٠٩,٤٣٧	-	النقد من العمليات
(٨,٣٤٣,٠٨٩)	(١٣,٠٢٨,٧١٠)	-	إستهلاك الإستثمارات العقارية
٢٠,٠٦٦,٤٢٧	٦٤,١٨٠,٧٢٧	-	صافي الدخل للسنة
-	-	-	دخل شامل آخر
٢٠,٠٦٦,٤٢٧	٦٤,١٨٠,٧٢٧	-	اجمالي الدخل الشامل الآخر

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

Heller ٣

Al M +

Jawad

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٢٠١٧ ٣١ ديسمبر	للسنة المنتهية في ٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	<u>إيضاح</u>	
٤٨١,٩٠٤,١٣٨	٤٨٨,٩٧٠,٥٦٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة	
التغيرات من معاملات الوحدات خلال السنة:			
-	٢٦٤,١٢٧,٥٨٦	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقد	
-	٨٦٨,٨٧٢,٤٤٤	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني	
٢٠,٠٦٦,٤٢٧	٦٤,١٨٠,٧٢٧		اجمالي الدخل الشامل للسنة
(١٣,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٤,١٨٨,٥٠٧)	٢١	توزيعات ارباح خلال السنة
٤٨٨,٩٧٠,٥٦٥	١,٦٤١,٩٦٢,٧٩٥		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

للسنة المنتهية في ٢٠١٧ ٣١ ديسمبر	للسنة المنتهية في ٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	
عدد الوحدات في بداية السنة		
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	
-	٢٨,٣٧٠,٣١٠	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقد
-	٩٣,٣٢٦,٧٩١	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧١,٦٩٧,١٠١	عدد الوحدات في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

Waleed ٣

٤

Hamza

Huda

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
صافي الدخل للسنة

٢٠,٠٦٦,٤٢٧

٦٤,١٨٠,٧٢٧

(١٢١,٥٠٠)	-
٥٢٤,٤٣١	٤٨٩,٧١٤
٨,٣٤٣,٠٨٩	١٣,٠٢٨,٧١٠
٢٨,٨١٢,٤٤٧	٧٧,٦٩٩,١٥١

تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة
التشغيلية:

أرباح محققة من بيع الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
 مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
 استهلاك الإستثمارات العقارية

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:

(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	-
٢٠,١٢١,٥٠٠	-
(٧,٢٠٤,٤٠٠)	(٢٥,٢٨٠,٩٠٧)
-	(١,٢٣٦,١٢٨)
(٣,٨٦٠,٩٥٧)	(١١,٧١٥,٤٢٦)
(١٨٣,٩٢٠,٠٥٨)	(١٤,٢١٩,٣١٢)
(٢٦,٩٦٠,٣٣٥)	(١٣٧,٤٣٩,٥٤٢)
-	٥,٩٧٠,٨٤١
١١,٢٧٢,٦٣٩	٨,٧٥٨,٤٧٧
(٢٦٠,٩٠٧)	٢,٩٩٠,٥٧٦
-	(٩,٣٢٦,٥٢٢)
(١٨٢,٠٠٠,٠٧١)	(١٠٤,٧٩٨,٧٩٤)

شراء الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
محصلات من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل

نجم مدينة، صافي
مخزون

مصرفوفات مدفوعة مقدماً أرصدة مدينة أخرى
شراء استثمارات عقارية

عقارات تحت التطوير
نجم دائنة

مصرفوفات مستحقة

إيرادات إيجار غير مكتسبة
مستحق إلى أطراف ذات علاقة

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

١٩٤,٩٢٣,٣٧١	(١٠٦,٥٨٣,٤٧٩)
(١٣,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٤,١٨٨,٥٠٧)
-	٢٦٤,١٢٧,٥٨٦
١٨١,٩٢٣,٣٧١	١١٣,٣٥٥,٦٠٠

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

تسهيلات تورق

توزيعات أرباح مدفوعة

اشتراك وحدات

صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية

(٧٦,٧٠٠)	٩,٥٥٦,٨٠٨
٢٢,٠١٧,٥٤٠	٢١,٩٤٠,٨٤٠
٢١,٩٤٠,٨٤٠	٣١,٤٩٧,٦٤٨

صافي النقص في النقدية و شبه النقدية

النقدية و شبه النقدية في بداية السنة

النقدية و شبه النقدية في نهاية السنة

-	٨٦٨,٨٧٢,٤٤
---	------------

المعاملات غير النقدية التكميلية
شراء استثمار عن طريق الاشتراك في وحدات الصندوق

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

Al-Hamra Real Estate Investment Fund

٥

Al-Hamra

Al-Hamra

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الرياض ريت ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري متداول متفق 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") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. يبلغ رأس مال الصندوق ١٦٣٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)، ومدته تسعة وسبعين سنة قابلة للتمديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية. وتشتمل هذه القوائم المالية على حسابات الصندوق والشركات التابعة له (يشار إليها جمياً "ريت" أو "الصندوق"). يدار الصندوق من قبل شركة الرياض المالية ("مدير الصندوق")، شركة شخص واحد مساهمة مقبلة بموجب سجل التجاري رقم ١٠٢٣٩٢٤، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية برегистر رقم ٣٧ - ٠٧٠٢٠، وهي شركة تابعة ومملوكة بنسبة ١٠٠٪ لبنك الرياض.

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. وفي حين أن 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) لا يستثمر الصندوق في الأراضي الخالية.

قد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي في فرص تطوير ذات احتمالات نمو مجذبة وتنبي 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 الطويل، فستواصل محفظة استثمارات الصندوق تركيزها على الاستثمارات الجذابة في قطاعات عقارية متنوعة ومنها على سبيل المثال وليس الحصر المكاتب والمعارض التجارية والمساكن ومبنيات الضيافة والمستودعات وغيرها بغرض إنشاء قاعدة أصول عقارية ذات دخل متعدد ومستقر لمالكي الوحدات وتحقيق زيادة معقولة في قيمة المحفظة.

يخضع صندوق الاستثمار العقاري إلى أنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح النافذة من قبل هيئة السوق المالية. ويجب أن يتوافق الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري مع الأنظمة المتعلقة بملكية غير السعوديين للعقارات. تمت الموافقة على تسجيل وإدراج وحدات صندوق الرياض ريت من قبل هيئة السوق المالية في تاريخ ٨ صفر ١٤٣٨ هـ (الموافق ٨ نوفمبر ٢٠١٦).

خلال شهر مايو من عام ٢٠١٨ ، قام الصندوق بزيادة وحداته من خلال إصدار ١٢١,٦٩٧,١٠١ وحدة من خلال الطرح الثاني للجمهور والمساهمات العينية، حيث بلغ حجم الصندوق ٦,٦ مليار ريال.

خلال العام، استحوذ الصندوق على حصة ملكية ١٠٠٪ من الأسهم في درة الضاحية ودرة حطين ("الشركات التابعة"). يتمثل هدف الشركات التابعة في تقديم خدمات الضيافة وفقاً للهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني، وبالتالي فإن أرقام المقارنة غير قابلة للمقارنة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، تجاوز رصيد المطلوبات المتداولة للصندوق رصيد الموجودات المتداولة بقيمة ٤٦,٣ مليون ريال سعودي، بشكل أساسي نتيجة لتسهيلات التورق المستحقة خلال ٢٠١٩ بقيمة ٨٨,٣ مليون ريال سعودي. في الفترة اللاحقة، وقع الصندوق اتفاقية تمويل إسلامي مع بنك الرياض والتي تصحح الفرق بين الموجودات والمطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") و التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول ("التعليمات") والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ ذي الحجة ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦) و ١٩ جمادي الآخر ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) على التوالي والتي تبين المتطلبات التي يتبعها جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد

١-٣ قائمة الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

٢-٣ أساس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس الاستثمارية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل حيث يتم قياسها بالقيمة العادلة إن وجدت، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبى وقد تم عرضها بالريال السعودي وهي العملة الرئيسية للصندوق.

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وإفتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات وال موجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكيد من هذه الإفتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية. إن عدم التأكيد من الإفتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقرير في تاريخ التقرير ، والتي لها خطأ كبير في إحداث تعديل جوهرى للقيمة الدفترية للأصول والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في إفتراضاته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. إن الحالات والإفتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً قد تطرأ التغيرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغيرات تتبع على الإفتراضات عندما تحدث.

مبدأ الاستثمارية

أجرت إدارة الصندوق تقييمًا لقدرة الصندوق على الاستثمار كمنشأة عاملة وهي مقتطعة بأن الصندوق لديه الموارد اللازمة لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، لا تدرك الإدارة وجود أي حالة من عدم اليقين والتي بدورها يمكن أن تثير شكوك جوهرية حول قدرة الصندوق على الاستثمار كمنشأة مستمرة. (انظر الإيضاح ١)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل أكثر تكراراً لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة في حالة وجود مثل هذا المؤشر ، يتم تقييم المبلغ الممكن استرداده للأصل.

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد للأصل أو لوحدة توليد النقد هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة ، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة لللاحظة أو ، إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة لللاحظة ، أو الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة ، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد (تتمة)

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأعمار الانتاجية والمتبقية للاستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق الأعمار الانتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية بغض النظر عن الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار استخدام المتوقع للموجودات أو بالاستهلاك الذي يتعرض له هذه الموجودات. تقوم الإدارة بمراجعة قيمة الخردة والأعمار الانتاجية سنويًا ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك السنوية عندما ترى الإدارة أن الأعمار الانتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٣-٤ خسائر الائتمان متوقعة

إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وأفراض هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان
- اختيار النماذج المناسبة والإفتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة.
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

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

أسس التوحيد

تضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للصندوق وجميع الشركات التابعة له (انظر الإيضاح ١). تسيطر إدارة الصندوق في الشركات التابعة إذا كانت لديها سلطة عليها، أو لديها حقوق، في العوائد المتغيرة من مشاركتها في الشركة التابعة ولديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سلطتها على الشركة التابعة. جميع الشركات التابعة لها نفس تاريخ التقرير في الصندوق. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ الاستحواذ ، وهو التاريخ الذي يحصل فيه الصندوق على حق السيطرة، وتستمر توحيدها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه هذه السيطرة.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ :

اسم الشركة التابعة	تاريخ الإستحواذ	النشاط الرئيسي	الدولة	نسبة التملك
شركة درة الضاحية	١٢٠١٨	فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪
شركة درة حطين	٩٢٠١٨	فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

النقدية وشبه النقدية

ت تكون النقدية وشبه النقدية من النقد لعرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة من النقد في الحسابات الجارية لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي لثلاثة أشهر أو أقل (إن وجدت) والممتدة للصندوق دون أي قيود. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي الموحدة.

إيجارات مدينية

يتم الاعتراف الأولي بالذمم المدينة بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص الانخفاض في الذمم المدينة بمبلغ يساوي الخسارة المتوقعة مدى العمر.

المخزون

يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. تشمل التكلفة، التي يتم تحديدها على أساس المتوسط المرجح، على المصروفات المتعددة في سياق الأعمال العادي للحصول على المخزون. صافي القيمة البيعية هي سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادي ، مطروحاً منه التكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع. عند الضرورة، يتم عمل مخصص انخفاض القيمة لبند المخزون المتقدمة وبطبيعة الحركة والمعيبة.

عقارات تحت التطوير

يتم تصنيف العقارات المستحوذ عليها أو التي شيدت أو التي قيد الإنشاء والتطوير كعقارات تحت التطوير. تتضمن تكلفة العقارات التطويرية تكلفة الأرض والبنية التحتية والمرافق للمشروع بأكمله، وتسليمها للاستخدام المقصود. تقوم إدارة الصندوق بمراجعة القيم الدفترية للعقارات في تاريخ كل تقرير. تتم رسمة العمولات على تسهيلات التورق ذات العلاقة بالعقارات تحت التطوير حتى يكون العقار ذات العلاقة جاهز للاستخدام.

استثمارات عقارية

يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوصاً منها الاستهلاك المترافق 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 أقل أي ٣٠ سنة.

تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية للمراجعة والتعدل 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. ويتم تسجيلها بالصافي في قائمة الدخل.

انخفاض قيمة الأصول غير المتداوله

يتم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده والذي يكون أعلى القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع والقيمة المستخدمة. عندما تتعكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للمبلغ القابل للاسترداد ، ولكن لا يجب أن تزيد القيمة الدفترية المتزايدة عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كبيرة ادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى
 يتم الاعتراف الأولي بالمصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.
 يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق إلتزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الإعتراف بالمخصصات لخسارة العمليات المستقبلية.

الاعتراف بالإيرادات

إيرادات الإيجار
 يتم إثبات الإيرادات من العقارات الاستثمارية وفقاً لأساس الاستحقاق.

المصروفات
 يتم إثبات المصروفات بما في ذلك مصروفات إدارة العقارات ورسوم إدارة الصندوق ورسوم الحفظ والرسوم الأخرى وفقاً لأساس الاستحقاق.

الزكاة

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

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

الأدوات المالية

التغير في السياسات المحاسبية

اعتمد الصندوق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية" الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو ٢٠١٤ مع تاريخ انقال ١ يناير ٢٠١٨ ، والذي أدى إلى تغييرات في السياسات المحاسبية ، وأختار الصندوق عدم إعادة تعديل الأرقام المقارنة . تم إدراج التسويات على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية في تاريخ التحويل، إن وجدت.

فيما يلي الإفصاحات المتعلقة بتأثير اعتماد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ على الصندوق. مزيد من التفاصيل حول السياسات المحاسبية الخاصة بالمعايير الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المطبقة في الفترة الحالية (بالإضافة إلى السياسات المحاسبية السابقة المتفقة مع معايير المحاسبة المعترف عليها بالمملكة العربية السعودية - والصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين - المطبقة في الفترات المقارنة) موضحة بمزيد من التفصيل في الإيضاحات أدناه.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. **السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

التصنيف والقياس للأدوات المالية

يتم مقارنة تصنيف القياس والقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للسياسات المحاسبية السابقة بموجب معايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٩ في ١ يناير ٢٠١٨ في الجدول التالي:

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩	معايير المحاسبة السعودية
القيمة الدفترية	فئة القياس
٢١,٩٤٠,٨٤٠	التكلفة المطفأة (القروض والمدينين)
٩,٣٥٢,٨٩٤	التكلفة المطفأة (القروض والمدينين)
٥,٦١٦,٧٤٤	التكلفة المطفأة (القروض والمدينين)
٣٦,٩١٠,٤٧٨	التكلفة المطفأة (القروض والمدينين)
	الموجودات المالية
	النقدية وشبه النقدية
	ذم مدينة، صافي مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
	اجمالي الموجودات المالية

تسوية ارصدة قائمة المركز المالي من معايير المحاسبة السعودية إلى معيار التقرير المالي الدولي ٩ أجري الصندوق تحليلًا مفصلاً لنماذج أعماله لإدارة الأصول المالية وتحليل خصائص التدفقات النقدية.

يوضح الجدول التالي التسويات لقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية، من فئة القياس السابقة وفقاً للمعايير المحاسبة السعودية إلى فئات القياس الجديدة الخاصة بها عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ في ١ يناير ٢٠١٨.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩	معايير المحاسبة السعودية	إعادة تصنيف	إعادة قياس
٢٠١٨	٢٠١٧ ديسمبر ٣١	٢٠١٨	٢٠١٨

التكلفة المطفأة
النقدية وشبه النقدية
ذم مدينة، صافي مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
اجمالي الموجودات المالية

النقدية وشبه النقدية
ذم مدينة، صافي مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

النقدية وشبه النقدية
ذم مدينة، صافي مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

يقوم الصندوق بأخذ النظرة المستقبلية في تقييم الخسارة الائتمانية المتوقعة المرتبطة بأدوات المالية للموجودات والمقدسة بالتكلفة المطفأة. يعترف الصندوق بمخصص خسارة في تاريخ كل تقرير مالي. قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة تعكس:

- مبلغاً غير متحيز تم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.
- القيمة الزمنية للنقد.
- معلومات معقولة ومبنية متاحة دون تكبد أي تكلفة أو جهد غير ضروري في تاريخ التقرير حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات للأحداث المستقبلية والظروف الاقتصادية.

٤. **السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الغاء الاعتراف بالموجودات المالية، أو جزء منها، عندما تكون الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الموجودات قد انتهت صلاحيتها، أو عندما تم نقلها وإما (أ) يقوم الصندوق بتحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى حد كبير، أو (ب) لا يقوم الصندوق بنقل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية إلى حد كبير، ولم يحتفظ الصندوق بالسيطرة.

المطلوبات المالية

يقوم الصندوق بتصنيف مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه مطلوبات مالية بالقيمة العادلة في الربح والخسارة يلغى الصندوق الإعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم اعفائه من التزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاءها.

المقاصة

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التفاصيل أو أن يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

٥. اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة

تعد القوائم المالية الموحدة لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ أول قوائم مالية للصندوق والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعتمدة من قبل المملكة العربية السعودية. بالنسبة لفترات حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، أعد الصندوق قوائمه المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة في المملكة العربية السعودية التي أصدرتها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ - الإيرادات من العقود مع العملاء

تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ في مايو ٢٠١٤ ، وهو ساري المفعول لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ . يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ نموذجاً شاملاً وحيداً للمحاسبة عن الإيرادات الناشئة عن العقود المرتبطة مع العملاء ويحل محل إرشادات الإيرادات الحالية ، والتي توجد حالياً عبر عدة معايير والتفسيرات داخل المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. أنشأت نموذجاً جديداً من خمس خطوات سيتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود المبرمة مع العملاء. بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ ، يتم إثبات الإيرادات بمبلغ يعكس الاعتبار الذي تتوقع المنشأة أن تحصل عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل.

قرر مدير الصندوق تطبيق التعديل المسموح به بأثر رجعي بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ عند اعتماد المعيار الجديد. وخلصت إلى أنه لا يوجد تأثير جوهري على الانتقال إلى معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ١٥ في ١ يناير ٢٠١٨ . وبناءً على ذلك ، أعد الصندوق القوائم المالية الموحدة التي تتوافق مع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية الدولية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ١ يناير ٢٠١٧ . يوضح هذا الإيضاح التعديلات الرئيسية التي أجريها الصندوق في إعادة قوائم المركز المالي السابقة كما في ١ يناير ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ الذي تم إعداده وفقاً لمتطلبات معايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية

اعتمد الصندوق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو ٢٠١٤ بتاريخ ١ يناير ٢٠١٧ ، مما أدى إلى تعديلات على المبالغ المعترف بها سابقاً في القوائم المالية.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥. اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة (تتمة)

مطابقة قائمة الموجودات والمطلوبات للصندوق عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

		أثر تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية		وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية		وفقاً للمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين	
		٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١ يناير ٢٠١٧
الموجودات المتداولة							
النقدية وشبيه النقودية		٢٢,٠١٧,٥٤٠	٢١,٩٤٠,٨٤٠	-	-	٢٢,٠١٧,٥٤٠	٢١,٩٤٠,٨٤٠
ذمم مدينة، صافي		٢,٦٧٢,٩٢٥	٩,٣٥٢,٨٩٤	-	-	٢,٦٧٢,٩٢٥	٩,٣٥٢,٨٩٤
مصرفوفات مدفوعة مقدماً							
وارصدة مدينة أخرى		١,٧٥٥,٧٨٧	٥,٦١٦,٧٤٤	-	-	١,٧٥٥,٧٨٧	٥,٦١٦,٧٤٤
اجمالي الموجودات المتداولة		٢٦,٤٤٦,٢٥٢	٣٦,٩١٠,٤٧٨	-	-	٢٦,٤٤٦,٢٥٢	٣٦,٩١٠,٤٧٨
الموجودات غير المتداولة							
عقارات تحت التطوير		٦٥,٦٥٣,٨٢٨	٩٢,٦١٤,١٦٣	-	-	٦٥,٦٥٣,٨٢٨	٩٢,٦١٤,١٦٣
استثمارات عقارية		٤١٢,٥٨٣,٩١٥	٥٨٨,١٦٠,٨٨٤	-	-	٤١٢,٥٨٣,٩١٥	٥٨٨,١٦٠,٨٨٤
اجمالي الموجودات غير المتداولة		٤٧٨,٢٣٧,٧٤٣	٦٨٠,٧٧٥,٠٤٧	-	-	٤٧٨,٢٣٧,٧٤٣	٦٨٠,٧٧٥,٠٤٧
اجمالي الموجودات		٥٠٤,٦٨٣,٩٩٥	٧١٧,٦٨٥,٥٢٥	-	-	٥٠٤,٦٨٣,٩٩٥	٧١٧,٦٨٥,٥٢٥
المطلوبات							
المطلوبات المتداولة							
تسهيلات تورق		-	-	-	-	١٩٤,٩٢٣,٣٧١	١٩٤,٩٢٣,٣٧١
ذمم دائنة		-	-	-	-	-	-
أيرادات إيجار غير مكتسبة		٦,١٨٥,٦٣٤	٥,٩٢٤,٧٧٧	-	-	٦,١٨٥,٦٣٤	٥,٩٢٤,٧٧٧
مصرفوفات مستحقة		١٦,٥٩٤,٢٢٣	٢٧,٨٦٦,٨٦٢	-	-	١٦,٥٩٤,٢٢٣	٢٧,٨٦٦,٨٦٢
مستحق من أطراف ذات علاقة		-	-	-	-	-	-
اجمالي المطلوبات المتداولة		٢٢,٧٧٩,٨٥٧	٢٢٨,٧١٤,٩٦٠	-	-	٢٢,٧٧٩,٨٥٧	٢٢٨,٧١٤,٩٦٠
المطلوبات غير المتداولة							
منافع نهاية الخدمة للموظفين		-	-	-	-	-	-
احتياطي استبدال		-	-	-	-	-	-
اجمالي المطلوبات		٢٢,٧٧٩,٨٥٧	٢٢٨,٧١٤,٩٦٠	-	-	٢٢,٧٧٩,٨٥٧	٢٢٨,٧١٤,٩٦٠
صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات		٤٨١,٩٠٤,١٣٨	٤٨٨,٩٧٠,٥٦٥	-	-	٤٨١,٩٠٤,١٣٨	٤٨٨,٩٧٠,٥٦٥

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦. أتعاب الإدارة ،المصروفات الأخرى و رسوم التعامل

- أتعاب الإدارة ،المصروفات الأخرى

على أساس نصف سنوي، يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١٪ سنويًا من إجمالي القيمة العادلة لموجودات الصندوق كما يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أي مصروفات أخرى متکبدة نيابة عن الصندوق كأتعاب المراجعة والأتعاب القانونية، تعويضات مجلس الإدارة والأتعاب الأخرى.

- رسوم تعامل

بالإضافة إلى ذلك، يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق لمرة واحدة رسوم تعامل بنسبة ١٪ من قيمة شراء أو بيع لكل عقار تم شراؤه أو بيعه بواسطة الصندوق.

٧. النقدية وشبه النقدية

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٢٢,٠١٧,٥٤٠	٢١,٩٤٠,٨٤٠	١١٨,٥٠٠	النقد في الصندوق
-	-	٣١,٣٧٩,١٤٨	النقد في البنوك
<u>٢٢,٠١٧,٥٤٠</u>	<u>٢١,٩٤٠,٨٤٠</u>	<u>٣١,٤٩٧,٢٤٨</u>	

٨. ذمم مدينة، صافي

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٢,٦٧٢,٩٢٥	٩,٨٧٧,٣٢٥	٣٥,٨٥٨,٦٨٤	ذمم مدينة
-	(٥٢٤,٤٣١)	(١,٧١٤,٥٩٧)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
<u>٢,٦٧٢,٩٢٥</u>	<u>٩,٣٥٢,٨٩٤</u>	<u>٣٤,١٤٤,٠٨٧</u>	

٩. مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
-	٥٩٥,٢٢٠	٢,٦٢٤,٦٨٢	مصروفات مدفوعة مقدماً
-	٣,٩٠٠,٤٨٠	١٠,٠٩٢,٧٣٨	اعتمادات مستندية
-	-	١,٤٨٩,٨٠٦	ضريبة القيمة المضافة
١,٥٠٧,٠٨٠	٩٨٤,٤٢٩	١,٢٥١,٢٤٣	دفعات مقدمة لمقاولين من الباطن
٢٤٨,٧٠٧	١٣٦,٦٠٥	١,٨٧٣,٧٠١	أخرى
<u>١,٧٥٥,٧٨٧</u>	<u>٥,٦١٦,٧٤٤</u>	<u>١٧,٣٣٢,١٧٠</u>	

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠. عقارات تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

<u>المجموع</u>	<u>اسكوت الخبر</u>	
٩٢,٦١٤,١٦٣	٩٢,٦١٤,١٦٣	
٣٩,٧٨٦,٣٥٧	٣٩,٧٨٦,٣٥٧	
١,٥٤٧,٥٥٢	١,٥٤٧,٥٥٢	
<u>١٣٣,٩٢٧,٥٧٢</u>	<u>١٣٣,٩٢٧,٥٧٢</u>	

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
تكلفة التطوير المتکبدة خلال الفترة
رسملة تکفة تسهيلات تورق
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

<u>المجموع</u>	<u>اسكوت الخبر</u>	
٦٥,٦٥٣,٨٢٨	٦٥,٦٥٣,٨٢٨	
٢٦,٩٦٠,٣٣٥	٢٦,٩٦٠,٣٣٥	
<u>٩٢,٦١٤,١٦٣</u>	<u>٩٢,٦١٤,١٦٣</u>	

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
تكلفة التطوير المتکبدة خلال السنة
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١١. الاستثمارات العقارية

<u>المجموع</u>	<u>المعدات</u>	<u>المباني</u>	<u>الأرض</u>	<u>إضافات</u>	<u>التكلفة</u>
٦٠٢,١٥٤,٨٩٩	٢٧,١٢٦,٨٠٩	٢٣٩,٣٧٢,١٢٠	٣٣٥,٦٥٥,٩٧٠		٢٠١٧
٩٩٣,١٠٤,٢٧٦	٣٧,٩٤٩,١٧٩	٥٦٩,٩٧٣,٠١٦	٣٨٥,١٨٢,٠٨١		الإضافات
<u>١,٥٩٥,٢٥٩,١٧٥</u>	<u>٦٥,٠٧٥,٩٨٨</u>	<u>٨٠٩,٣٤٥,١٣٦</u>	<u>٧٢٠,٨٣٨,٠٥١</u>		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

<u>الاستهلاك المتراكم</u>				
١٣,٩٩٤,٠١٥	٣,٠٧٨,٩٥٣	١٠,٩١٥,٠٦٢	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١٣,٠٢٨,٧١٠	٢,٣٠٨,٨٤٢	١٠,٧١٩,٨٦٨	-	الاستهلاك المحمل للفترة
-	-	-	-	تحويلات
<u>٢٧,٠٢٢,٧٢٥</u>	<u>٥,٣٨٧,٧٩٥</u>	<u>٢١,٤٣٤,٩٣٠</u>	<u>-</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

<u>القيمة الدفترية :</u>				
١,٥٦٨,٢٣٦,٤٥٠	٥٩,٦٨٨,١٩٣	٧٨٧,٧١٠,٢٠٦	٧٢٠,٨٣٨,٠٥١	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٥٨٨,١٦٠,٨٨٤	٢٤,٠٤٧,٨٥٦	٢٢٨,٤٥٧,٠٥٨	٣٣٥,٦٥٥,٩٧٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١. **الاستثمارات العقارية (تنمية)**

تتمثل الاستثمارات العقارية في عشر 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 المراكز التجارية و العقارية في مدينة جدة. يقع العقار في مدينة جدة.
- ريزدنس: تمثل مباني تجارية وفيلات ضيافة تتألف 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 و طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول. يقع العقار في مدينة الرياض.
- الجامعة السعودية الإلكترونية: تمثل جامعة تقع في حي الربيع ويقع العقار بمدينة الرياض.
- مركز أمنية: يمثل عقار تجاري يقع على طريق الملك سعود الفيصل، ويقع العقار بمدينة جده.
- برج رافل: يمثل عقار تجاري يقع في طريق الملك فهد، ويقع العقار بمدينة الرياض.

١١. لدى الصندوق سياسة تحمل الاستهلاك على المباني والمعدات لمدة ٣٠ سنة و ١٥ سنة على التوالي. يتم تحمل الاستهلاك بالقيمة القابلة للإستهلاك أي التكلفة مخصوص منها القيمة المتبقية.

١٢. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تضمن الأطراف ذات العلاقة "الرياض المالية" مدير الصندوق وبنك الرياض (مساهم في الرياض المالية) وكسب المالية (أمين الحفظ للصندوق) ومشغلي الفنادق.

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

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	مبلغ المعاملة				رصيد الإغلاق
		٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	
مستحق من أطراف ذات علاقة						
بنك الرياض	تأمين نقدي على اعتمادات مستندية *	-	١٠,٩٢,٧٣٨	-	١٠,٩٢,٧٣٨	٣,٩٠٠,٠٠٠
شركة رافل للتطوير العقاري	نفقات تشغيل	-	٩,٨١٠,٠٧٤	-	٩,٧٢٥,٧٥١	-
الرياض المالية	تقديم خدمات	-	١٠١,٠١٥	-	١٠٥,٠١٥	-
مشغل الفنادق	نفقات تشغيل	-	١,١٠٠,٤٢٦	-	١,١٠٠,٤٢٦	-
		٣,٩٠٠,٠٠٠	٢١,٠٢٣,٩٣٠	٣١	٣١	٢٠١٧
مستحق إلى أطراف ذات علاقة						
الرياض المالية	رسوم إدارة الصندوق **	-	١١,٩٣٤,٤٥٩	-	٢١,٧٩٧,٢٢١	١٧,٧٨٣,٤٣٩
بنك الرياض	رسوم تعامل **	-	٩,٨٢٥,٩٦٠	-	٤,٤٢٢,٧٠٧	٥,٨٧٨,٥٤٠
مشغل الفنادق	تسهيلات تورق **	-	٨٨,٣٣٩,٨٩٢	-	٨٨,٣٣٩,٨٩٢	١٩٤,٩٢٣,٣٧١
	مصاريف عمولات	-	١,٠٩٧,١٧٦	-	-	-
	نفقات تشغيل	-	٢٠٠,٢٧٦	-	١,٦٠٤,٦٧٠	-
		١١٦,١٦٤,٥٠٠	٢١٨,٥٨٥,٣٥٠	٣١	٣١	٢٠١٨

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

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

**تضمن تسهيلات التورق عمولات تم رسمتها و إدراجها في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند عقارات تحت التطوير.

١٣. تسهيلات التورق

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، حصل الصندوق على تسهيلات التورق المتواقة مع أحكام الشريعة الإسلامية حيث أن المبلغ القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ هو ٢٠١٨ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٨٨,٣٣٩,٨٩٢) من بنك الرياض الذي يحمل هذا التسهيل سعر عمولة خاصة عائمة بمعدل سايبور + ١٪. إن تاريخ الإستحقاق لتسهيل ستكون خلال ٢٠١٩.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ باليار السعودي)

٤. إيرادات إيجار غير مكتسبة

١ يناير ٢٠١٧	٢٠١٧ ٣١ ديسمبر	٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	
٢,٢٩٣,٦٥٩	٦,١٨٥,٦٣٤	٥,٩٢٤,٧٢٧	الرصيد الإفتتاحي
٢٥,٩٠٣,٨٧٥	٣٨,١٣٩,٥٦٧	٨٧,٤٨٣,١٠٩	إيرادات إيجار مستلمة خلال السنة
<u>(٢٢,٠١١,٩٠٠)</u>	<u>(٣٨,٤٠٠,٤٧٤)</u>	<u>(٨٤,٤٩٢,٥٣٣)</u>	إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة
<u>٦,١٨٥,٦٣٤</u>	<u>٥,٩٢٤,٧٢٧</u>	<u>٨,٩١٥,٣٠٣</u>	

٥. مصاريف مستحقة

١ يناير ٢٠١٧	٢٠١٧ ٣١ ديسمبر	٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	
١٠,٦٠١,٨٢٣	١٧,٧٨٣,٤٣٩	٢١,٧٩٧,٢٣١	أتعاب إدارة الصندوق
٤,١٠٢,٣٢٣	٥,٨٧٨,٥٤٠	٤,٤٢٢,٧٠٧	أتعاب تحويل
-	-	٣,٥٩١,٦٢٦	مدفوعات غرف مقروضية مقدماً
<u>١,٨٩٠,٠٦٧</u>	<u>٤,٢٠٤,٨٨٣</u>	<u>٦,٨١٣,٧٧٥</u>	أخرى
<u>١٦,٥٩٤,٢٢٣</u>	<u>٢٧,٨٦٦,٨٦٢</u>	<u>٣٦,٦٢٥,٣٣٩</u>	

٦. احتياطي استبدال

وفقاً لاتفاقية تشغيل الفنادق ، يتم توفير احتياطي للاستبدال والإضافات على الممتلكات والمعدات سنويًا بنسبة ٤٪ من إجمالي إيرادات السنة. بناءً على ذلك، تم تكوين احتياطي بمبلغ ٣,٥ مليون ريال سعودي يمثل ٤٪ من دخل العمليات الفندقية.

٧. إيرادات إيجار وتشغيل

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٣٨,٤٠٠,٤٧٤	٦١,٦٢٠,٠٠٢	إيرادات إيجارات
-	٨٧,٤٩٣,٦٤٩	إيرادات من تشغيل الفنادق
<u>٣٨,٤٠٠,٤٧٤</u>	<u>١٤٩,١١٣,٦٥١</u>	

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٨. مصاريف تسويق، عمومية وإدارية

تمثل المصاريف العمومية والتسويقيّة ومصاريف الشركات التابعة

١ يناير ٢٠١٧

٢٠١٨ ٣١

-	٢,٤٦٤,٣٦٦	مصاريف تسويقية
-	١٢,١٥٩,١٠٥	تكلف موظفي الفندق
-	٥,٢٤٥,٣٩٦	خدمات
-	٣,٣٢١,٩٧٤	صيانة وإصلاح
-	١,٥٦٠,٥٦٠	خدمات التعاقدات
-	٩٤١,٥٩٠	عمولات بنكية
-	٨٠٩,١٥٧	صيانة البرامج والأجهزة
-	٦٦٣,٣٦٠	هاتف وانترنت
-	٥٥٦,١٢٥	تدريب
-	٤١٦,٠٧٤	ديون مشكوك في تحصيلها
-	(٥٢٣,١٢٢)	استردادات الديون المشكوك في تحصيلها
-	١٧٥,٩٩٢	ألعاب قانونية ومهنية
-	٤٨١,٨٥٠	أخرى
	<hr/> ٢٨,٢٧٢,٤٢٧	

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

تعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسوق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسى النقد والنقد المعادل والمدينون الآخرون والمطلوبات المستحقة والخصوم المتداولة الأخرى. يتم الإفصاح عن طرق التعرف المعينة المعتمدة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في القوائم المالية ، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس صاف ، أو لتحقيق الأصل والمسؤولية في نفس الوقت.

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 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. ترافق إدارة الصندوق بانتظام التقليبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيرا بالنسبة للصندوق.

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 النقدية وبشبه النقدية والذمم المدينة. يتم إيداع أرصدة البنوك في بنك الرياض والذي يعتبر بنك ذو تصنيف مالي جيد.

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بمتطلبات مالية عند استحقاقها.

ويراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة بشكل مستمر بغرض التأكد من كفاية التمويل المتوفّر للوفاء بأي التزامات عند حدوثها، إما من خلال اشتراكات جديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق الحصول على قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى تقديم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الانتمان والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي لحقت بسمعته في تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

تقدير القيمة العادلة

يصنف الصندوق قياسات القيمة العادلة باستخدام تسلسل هرمي للقيمة العادلة يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في إجراء القياسات. يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:

- مدخلات المستوى الأول هي أسعار مدرجة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو المتطلبات المالية التي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات غير الأسعار المعروضة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام ، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر ؛ و
- مدخلات المستوى ٣ هي مدخلات لا يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية 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 الدولي ٤٠ (خيار التكفة)، يتم إدراج العقارات تحت التطوير والإستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم وإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لعرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير من قبل مقيمين معينين للـ ١١ عقار هما شركة باركود المحدودة وشركة فاليو سترات. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر:

المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير الإجمالي
١,٧٦٦,٩٢٤,٧٢٦	١,٧٥٦,٦٠٠,٠٠٠	١,٧٧٧,٢٤٩,٤٥٢	
١,٧٦٦,٩٢٤,٧٢٦	١,٧٥٦,٦٠٠,٠٠٠	١,٧٧٧,٢٤٩,٤٥٢	

المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير الإجمالي
٧١٦,٨٦٧,١١٢	٧٠٩,٤٨٢,١٥٤	٧٢٤,٢٥٢,٠٦٩	
٧١٦,٨٦٧,١١٢	٧٠٩,٤٨٢,١٥٤	٧٢٤,٢٥٢,٠٦٩	

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الكشف عن القيمة العادلة للاستثمارات وعقارات 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 التدفقات النقدية المخصومة وطريقة الدخل، فيما يلي تحليل لقيمة العادلة للعقارات تحت التطوير والإستثمارات العقارية مقابل التكفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية و العقارات تحت التطوير بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
٧١٦,٨٦٧,١١٢	١,٧٦٦,٩٢٤,٧٢٦	
(٥٨٨,١٦٠,٨٨٤)	(١,٥٦٨,٢٣٦,٤٥٠)	يخصم: القيمة الدفترية
(٩٢,٦١٤,١٦٣)	(١٣٣,٩٢٧,٥٧٢)	الاستثمارات العقارية
٣٦,٠٩٢,٠٦٥	٦٤,٧٦٠,٧٠٤	عقارات تحت التطوير
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧١,٦٩٧,١٠١	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٠,٧٢	٠,٣٨	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تنمية)

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٤٨٨,٩٧٠,٥٦٥	١,٦٤١,٩٦٢,٧٩٥	٣٦,٠٩٢,٠٦٥
٦٤,٧٦٠,٧٠٤		
٥٢٥,٠٦٢,٦٣٠	١,٧٠٦,٧٢٣,٤٩٩	

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
للاستثمارات العقارية و العقارات تحت التطوير

صافي قيمة الموجودات المنسوبة إلى كل وحدة :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٩,٧٨	٩,٥٦	
٠,٧٢	٠,٣٨	
١٠,٥٠	٩,٩٤	

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

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.

٢١. التوزيعات

في ٢١ يناير ٢٠١٨ وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بـمبلغ ٣٠,٣٠ ريال سعودي للوحدة بمبلغ ١٥ مليون ريال سعودي لحاملي الوحدات.

في ٢ أغسطس ٢٠١٨ ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ بـمبلغ ١٧,١٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ ٢٩ مليون ريال سعودي لحاملي الوحدات.

لاحقاً، في ٦ مارس ٢٠١٩ ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بـمبلغ ٢٨,٠٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ ٤٨ مليون ريال سعودي لحاملي الوحدات.

٢٢. الالتزامات المحتملة والإ Responsibilities الرأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، لدى الصندوق إعتمادات مستندية غير مسددة بمبلغ ١٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ : ٣,٩ مليون ريال سعودي)، تم اصداره بواسطة بنك الرياض مقابل ضمان نقدي. تم إدراج خطاب الإعتماد في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى. ونفس المبلغ محتجز لدى البنك.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤٤. القطاعات التشغيلية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨			الدخل الشامل
الإجمالي	الفنادق	الإيجار	
١٤٩,١١٣,٦٥١	٨٧,٤٩٣,٦٤٩	٦١,٦٢٠,٠٠٢	إيرادات الإيجار والتشغيل
١٤٩,١١٣,٦٥١	٨٧,٤٩٣,٦٤٩	٦١,٦٢٠,٠٠٢	اجمالي إيرادات
(٢٩,١١٧,٦٦٧)	(٢٩,١١٧,٦٦٧)	-	تكلفة الإيرادات
١١٩,٩٩٥,٩٨٤	٥٨,٣٧٥,٩٨٢	٦١,٦٢٠,٠٠٢	مجمل الربح
(١,٨٦٠,٣٩٥)	-	(١,٨٦٠,٣٩٥)	المصروفات التشغيلية
(١١,٩٣٤,٤٥٩)	(٤,١٨١,٨٤٢)	(٧,٧٥٢,٦١٧)	مصاريف إدارة عقارات
(١٠٠,٠٠٠)	-	(١٠٠,٠٠٠)	أتعاب إدارة الصندوق
(٢٨,٢٧٢,٤٢٧)	(٢٨,٢٧٢,٤٢٧)	-	أتعاب الحفظ
(٤٢,١٦٧,٢٨١)	(٣٢,٤٥٤,٢٦٩)	(٩,٧١٣,٠١٢)	مصروفات عمومية وإدارية
٧٨٢,٧٠٧	٥٥١,٧١٩	٢٣٠,٩٨٨	اجمالي المصروفات التشغيلية
(١,٤٠١,٩٧٢)	-	(١,٤٠١,٩٧٢)	إيرادات أخرى
٧٧,٢٠٩,٤٣٧	٢٦,٤٧٣,٤٣٢	٥٠,٧٣٦,٠٠٦	مصروفات أخرى
(١٣,٠٢٨,٧١٠)	(٧,٩٧٤,١٩٢)	(٥,٠٥٤,٥١٨)	النقد من العمليات
٦٤,١٨٠,٧٢٧	١٨,٤٩٩,٢٤٠	٤٥,٦٨١,٤٨٨	استهلاك الاستثمارات العقارية
			صافي الدخل للسنة

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٣. القطاعات التشغيلية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		
الإجمالي	الفنادق	الإيجار
٣١,٤٩٧,٦٤٨	٢١,٦٥٥,١١٧	٩,٨٤٢,٥٣٢
٣٤,١٤٤,٠٨٧	١٤,١٤٢,٥١٦	٢٠,٠٠١,٥٧١
١,٢٣٦,١٢٨	١,٢٣٦,١٢٨	-
١٧,٣٣٢,١٧٠	٢,٦٦٩,٢٥٦	١٤,٦٦٢,٩١٤
١٢,٣١٦,٢٧٧	٢,٢٦٣,٠٥٨	١٠,٠٥٣,٢١٩
٩٦,٥٢٦,٣١٠	٣٩,٢٩٦,٨١٨	٥٤,٥٦٠,٢٣٦
١٣٣,٩٢٧,٥٧٢	-	-
١,٥٦٨,٢٣٦,٤٥٠	-	-
١,٧٠٢,١٦٤,٠٢٢	-	-
١,٧٩٨,٢٩٠,٣٣٢	٣٩,٢٩٦,٨١٨	١,٥٢٦,٦٧٠,٥٥٣
٥,٩٧٠,٨٤١	٥,٩٧٠,٨٤١	-
٨,٩١٥,٣٠٣	-	٨,٩١٥,٣٠٣
٣٦,٦٢٥,٣٣٩	١٠,٤٠٤,٨٥٤	٢٦,٢٢٠,٤٨٥
٢,٩٨٩,٧٥٥	٢,٩٨٩,٧٥٥	-
٨٨,٣٣٩,٨٩٢	-	-
١٤٢,٨٤١,١٣٠	١٩,٣٦٥,٤٥٠	٣٥,١٣٥,٧٨٨
١,٩٠١,٠٤٧	١,٩٠١,٠٤٧	-
١١,٩٨٥,٣٦٠	١١,٩٨٥,٣٦٠	-
١٥٦,٧٢٧,٥٣٧	١٣,٨٨٦,٤٠٧	١٢٣,٤٧٥,٦٧٩

الموجودات

الموجودات المتداولة

النقدية و شبه النقدية
ذمم مدينة، صافي
مخزون
مصروفات مدفوعة مقدماً و ذمم مدينة أخرى
مستحق إلى أطراف ذات علاقة
اجمالي الموجودات المتداولة

الموجودات غير المتداولة

عقارات تحت التطوير
استثمارات عقارية
اجمالي الموجودات غير المتداولة
اجمالي الموجودات

المطلوبات

المطلوبات المتداولة

ذمم دائنة
إيرادات إيجار غير مكتسبة
مصروفات مستحقة
مستحق إلى أطراف ذات علاقة
مطلوبات غير موزعة
اجمالي المطلوبات المتداولة

المطلوبات غير المتداولة

مناقع نهاية الخدمة للموظفين
احتياطي استبدال رأس المال
اجمالي المطلوبات

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. معايير جديدة صادرة و غير مطبقة

تم اصدار عدد من المعايير الجديدة والتفسيرات ولكنها غير مطبقة، يعتزم الصندوق اتباع هذه المعايير في حال تطبيقها عند سريان مفعولها. يقوم مدير الصندوق بتقييم أثر هذه المعايير الجديدة والتفسيرات ومن المتوقع أن لا يوجد أي تأثير جوهري على الفترات المستقبلية، ماعدا :

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) عقود الإيجار:

في يناير ٢٠١٦ ، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية النسخة النهائية من معيار التقارير المالية الدولية الخاص بعقود الإيجار والتي تحدد مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح لأطراف عقد الإيجار، أي العميل ("المستأجر") والمورد ("المؤجر"). يتم تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ والتي يسمح بالتطبيق المبكر ولكن فقط إذا كان يطبق أيضا المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من العقود مع العملاء. إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ سيكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المؤجرة للصندوق. يقوم الصندوق حاليا بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ وتحطط لاعتماد المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

٥. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع عرض الفترة الحالية. مع ذلك كان تأثير إعادة التصنيف غير جوهري على العرض للقوائم المالية الموحدة.

٦. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٧. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٨ م الموافق ٢٠ رجب ١٤٤٠ هـ.