

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
صندوق استثماري مفقل  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
مع  
تقرير مراجع الحسابات لحاملي الوحدات

## تقرير مراجع الحسابات

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

### الرأي المطلق:

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق الرياض ريت ("الصندوق") والمدار من قبل الرياض المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وقائمة الدخل وقائمة التدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الملائمة لظروف الصندوق.

### أساس الرأي المطلق:

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها 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 وفينا أيضاً بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى وفقاً لتلك القواعد، ونعتقد أن 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 للسنة الحالية. لقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور.

## تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

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

### أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

| أمر المراجعة الرئيسي  | كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا   |
|---|---|
| يمتلك صندوق الرياض ريت محفظة من الإستثمارات العقارية تتكون من مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.   | بالنسبة لانخفاض قيمة الإستثمارات العقارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:  |
| يتم الإحتفاظ بالإستثمارات العقارية لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها. و تدرج هذه الإستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوصاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.  | - قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم؛                         |
| انخفاض في القيمة.   | - قمنا بمراجعة المنهجية المطبقة من قبل المقيمين الخارجيين للتأكد من ملائمتها؛   |
| يتم إعادة قياس الإستثمارات العقارية للخسائر 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. | - حصلنا على تقريرين من مقيمين عقاريين مختلفين / مستقلين لجميع الإستثمارات العقارية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، وتأكدنا بأن أساليب التقييم مناسبة لاستخدامها في تحديد القيمة كما في تاريخ التقرير.    |
| لتقييم الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات عن طريق التعاقد مع مقيمين مستقلين معتمدين للقيام بتقييم رسمي للعقارات الإستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.  | - استناداً إلى متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه، فقد تأكدنا بأن متوسط القيمة العادلة أعلى من القيمة الدفترية لنفس الإستثمار العقاري. و |
| لقد اعتبرنا هذا من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقييم الإنخفاض في القيمة يتطلب إفتراضات هامة من قبل الإدارة وقد يكون التأثير المحتمل للإنخفاض جوهرياً على القوائم المالية.  | - قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٤ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.   |

## تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

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

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية و الملائمة لظروف الصندوق 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 تقييم 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 المكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

### مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن غش أو خطأ، وكذلك إصدار تقرير المراجعة الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول 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 المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

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

- تحديد وتقييم 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. ويعد خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ 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.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

## تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

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

### مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية: (تتمة)

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد 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 ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.

PKF البسام وشركاه  
المحاسبون المتحالفون

إبراهيم أحمد البسام  
ترخيص رقم ( ٣٣٧ )



الرياض، المملكة العربية السعودية  
٥ جمادى الثاني ١٤٣٩ هـ  
٢١ فبراير ٢٠١٨

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
صندوق استثماري مقفل  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

| ٢٠١٦        | ٢٠١٧        | إيضاحات |  |
|-------------|-------------|---------|--|
| ٢٢,٠١٧,٥٤٠  | ٢١,٩٤٠,٨٤٠  |         | <b>الموجودات</b>                             |
| ٢,٦٧٢,٩٢٥   | ٩,٣٥٢,٨٩٤   | ٦       | النقدية و شبه النقدية                        |
| ٢٤٨,٧٠٧     | ٤,٦٣٢,٣١٥   | ٩       | إيجارات مدينة، صافي                          |
| ١,٥٠٧,٠٨٠   | ٩٨٤,٤٢٩     |         | ذمم مدينة أخرى                               |
| ٦٥,٦٥٣,٨٢٨  | ٩٢,٦١٤,١٦٣  | ٧       | دفعات مقدمة لمقاول من الباطن                 |
| ٤١٢,٥٨٣,٩١٥ | ٥٨٨,١٦٠,٨٨٤ | ٨       | عقارات تحت التطوير                           |
| ٥٠٤,٦٨٣,٩٩٥ | ٧١٧,٦٨٥,٥٢٥ |         | استثمارات عقارية                             |
|             |             |         | <b>إجمالي الموجودات</b>                      |
| -           | ١٩٤,٩٢٣,٣٧١ | ١٥      | <b>المطلوبات</b>                             |
| ١١,٨٨٠,١١٩  | ١٨,٦٢٧,٣٥٧  | ٩       | تسهيلات تورق                                 |
| ٦,١٨٥,٦٣٤   | ٥,٩٢٤,٧٢٧   |         | مصروفات مستحقة                               |
| ٤,١٠٢,٣٣٣   | ٥,٨٧٨,٥٤٠   | ٩       | إيرادات إيجار غير مكتسبة                     |
| ٦١١,٧٧١     | ٣,٣٦٠,٩٦٥   |         | رسوم تعامل مستحقة                            |
| ٢٢,٧٧٩,٨٥٧  | ٢٢٨,٧١٤,٩٦٠ |         | أرصدة دائنة أخرى                             |
|             |             |         | <b>إجمالي المطلوبات</b>                      |
| ٤٨١,٩٠٤,١٣٨ | ٤٨٨,٩٧٠,٥٦٥ |         | <b>صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات</b> |
| ٥٠,٠٠٠,٠٠٠  | ٥٠,٠٠٠,٠٠٠  |         | وحدات مصدرة (بالعدد)                         |
| ٩,٦٤        | ٩,٧٨        |         | القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة     |
| ١٠,٠١       | ١٠,٥٠       | ١٤      | القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة      |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

**صندوق الرياض ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**صندوق استثماري مقفل**  
**(المدار من قبل الرياض المالية)**  
**قائمة الدخل**  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

| ٢٠١٦              | ٢٠١٧              | إيضاحات |  |
|-------------------|-------------------|---------|--|
|                   |                   |         | <b><u>إيرادات</u></b>                                  |
| ٢٢,٠١١,٩٠٠        | ٣٨,٤٠٠,٤٧٤        |         | إيرادات إيجار  |
| ١,٦٥٦,٩٣٣         | ١٢١,٥٠٠           |         | الربح المحقق من بيع الإستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة |
| <u>٢٣,٦٦٨,٨٣٣</u> | <u>٣٨,٥٢١,٩٧٤</u> |         | <b>إجمالي الإيرادات</b>                                |
|                   |                   |         | <b><u>المصروفات</u></b>                                |
| (١,٥١٥,٧٤٣)       | (١,٥٧٩,٥٤٣)       | ١٠      | مصاريف إدارة عقارات                                    |
| (٦٧١,٨٦٨)         | (١,٢٥١,٢٩٩)       | ١١      | مصروفات أخرى   |
| (٦,٣١٨,١٤٣)       | (٧,١٨١,٦١٦)       |         | أتعاب إدارة الصندوق                                    |
| (١٠٠,٠٠٠)         | (١٠٠,٠٠٠)         |         | أتعاب الحفظ  |
| <u>١٥,٠٦٣,٠٧٩</u> | <u>٢٨,٤٠٩,٥١٦</u> |         | <b>النقد من العمليات</b>                               |
| (٥,١٧٥,٨٨٠)       | (٨,٣٤٣,٠٨٩)       |         | إستهلاك الإستثمارات العقارية                           |
| <u>٩,٨٨٧,١٩٩</u>  | <u>٢٠,٠٦٦,٤٢٧</u> |         | <b>صافي الدخل للسنة</b>                                |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

**صندوق الرياض ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**صندوق استثماري مقفل**  
**(المدار من قبل الرياض المالية)**  
**قائمة التدفقات النقدية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧**  
**(جميع المبالغ بالريال السعودي)**

| ٢٠١٦          | ٢٠١٧          |   |
|---------------|---------------|---|
|               |               | <b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>                                  |
| ٩,٨٨٧,١٩٩     | ٢٠,٠٦٦,٤٢٧    | صافي الدخل للسنة  |
|               |               | تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة التشغيلية: |
| (١,٦٥٦,٩٣٣)   | (١٢١,٥٠٠)     | مكاسب محققة من بيع الإستثمارات المقتناه لغرض المتاجرة                         |
| -             | ٥٢٤,٤٣١       | مخصص الديون المشكوك في تحصيلها  |
| ٥,١٧٥,٨٨٠     | ٨,٣٤٣,٠٨٩     | استهلاك الاستثمارات العقارية  |
| ١٣,٤٠٦,١٤٦    | ٢٨,٨١٢,٤٤٧    |   |
|               |               | <b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>                            |
| -             | (٢٠,٠٠٠,٠٠٠)  | شراء استثمارات مقتناة لغرض المتاجرة   |
| ٣١٦,٠٨٠,٤٩٧   | ٢٠,١٢١,٥٠٠    | متحصلات من استثمارات مقتناه لغرض المتاجرة                                     |
| (٢,٤٢٩,٢٥٣)   | (٧,٢٠٤,٤٠٠)   | إيجارات مدينة   |
| (٢٤٨,٧٠٧)     | (٤,٣٨٣,٦٠٨)   | نم مدينة أخرى   |
| (١,٥٠٧,٠٨٠)   | ٥٢٢,٦٥١       | دفعات مقدمة لمقاول من الباطن  |
| (٢٨٩,٧٢٩,١٧٥) | (١٨٣,٩٢٠,٠٥٨) | استثمارات عقارية  |
| (٣٨,٦٩٨,٨٢٨)  | (٢٦,٩٦٠,٣٣٥)  | عقارات تحت التطوير  |
| ٣٢,٧٠٠,٠٠٠    | -             | المتحصلات من إستيعادات عقارات تحت التطوير                                     |
| ٦,٦٠٤,٧٠٣     | ٦,٧٤٧,٢٣٨     | مصروفات مستحقة  |
| ٣,٨٩١,٩٧٥     | (٢٦٠,٩٠٧)     | ايرادات إيجار غير مكتسبة  |
| ٢,٨٣٠,٠٠٠     | ١,٧٧٦,٢٠٧     | رسوم تعامل مستحقة   |
| ٦٣٦,٧٧١       | ٢,٧٤٩,١٩٤     | ارصدة دائنة أخرى  |
| ٤٣,٥٣٧,٠٤٩    | (١٨٢,٠٠٠,٠٧١) | <b>صافي النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة التشغيلية</b>                     |
|               |               | <b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>                                  |
| -             | ١٩٤,٩٢٣,٣٧١   | تسهيلات تورق  |
| (٢٥,٠٠٠,٠٠٠)  | (١٣,٠٠٠,٠٠٠)  | توزيعات مدفوعة  |
| (٢٥,٠٠٠,٠٠٠)  | ١٨١,٩٢٣,٣٧١   | <b>صافي النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية</b>                       |
| ١٨,٥٣٧,٠٤٩    | (٧٦,٧٠٠)      | <b>صافي (النقص) / الزيادة في النقدية و شبه النقدية</b>                        |
| ٣,٤٨٠,٤٩١     | ٢٢,٠١٧,٥٤٠    | <b>النقدية و شبه النقدية في بداية السنة</b>                                   |
| ٢٢,٠١٧,٥٤٠    | ٢١,٩٤٠,٨٤٠    | <b>النقدية و شبه النقدية في نهاية السنة</b>                                   |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

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

| ٢٠١٦         | ٢٠١٧         | إيضاح |   |
|--------------|--------------|-------|---|
| ٤٩٧,٠١٦,٩٣٩  | ٤٨١,٩٠٤,١٣٨  |       | صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة |
| ٩,٨٨٧,١٩٩    | ٢٠,٠٦٦,٤٢٧   |       | صافي الدخل للسنة  |
| (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) | (١٣,٠٠٠,٠٠٠) | ١٦    | توزيعات مدفوعة  |
| ٤٨١,٩٠٤,١٣٨  | ٤٨٨,٩٧٠,٥٦٥  |       | صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

**صندوق الرياض ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**صندوق استثماري مقفل**  
**(المدار من قبل الرياض المالية)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

## 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") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن رأس مال الصندوق هو خمسمائة مليون ريال سعودي، ومدته تسعة وتسعون سنة قابلة للتמיד حسبما يراه مدير الصندوق مناسبا بعد موافقة هيئة السوق المالية.

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

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة 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 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 الاماكن، ويتوقع أن تعود الاستثمارات في مثل هذه الأنواع من مشاريع التطوير بقيمة مضافة على مالكي الوحدات فيها على المدى المتوسط.

أما على المدى الطويل، فستواصل محفظة استثمارات الصندوق تركيزها على الاستثمارات الجذابة في قطاعات عقارية متنوعة ومنها على سبيل المثال وليس الحصر المكاتب والمعارض التجارية والمسكن ومنشآت الضيافة والمستودعات وغيرها بغية إنشاء قاعدة أصول عقارية ذات دخل متنوع ومستقر لمالكي الوحدات و تحقيق 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 للعقار. تمت الموافقة على تسجيل وإدراج وحدات صندوق الرياض ريت من قبل هيئة السوق المالية في تاريخ ٨ صفر ١٤٣٨ (الموافق ٨ نوفمبر ٢٠١٦).

## ٢. اللوائح النظامية

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

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
صندوق استثماري مقفل  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد

٣-١ قائمة الالتزام

تم عرض هذه البيانات المالية وفقا لمتطلبات معايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية و الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

وكما هو مطلوب من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، يتعين على جميع الصناديق الانتقال إلى المعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ لإعداد قوائمها المالية. عند إعداد أول قوائم مالية وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية، ستقوم إدارة الصندوق بتحليل أثر تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى على البيانات المالية الحالية والسنة السابقة، وبالتالي سيتم إدراج التعديلات اللازمة في أول قوائم مالية معدة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٧ فبراير ٢٠١٨.

٣-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه البيانات المالية وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

٣-٣ عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الرئيسية للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية المقدمة إلى أقرب ريال سعودي.

٣-٤ استخدام الأحكام والتقدير

في سياق النشاط المعتاد، 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.

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة

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

٤-١ النقدية وشبه النقدية

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

٤-٢ ايجارات مدينة

يتم إدراج الذمم المدينة المستحقة الدفع بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصا مخصص أي مبالغ غير قابلة للتحويل. يتم عمل تقدير للحسابات المشكوك في تحصيلها عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل غير ممكن. يتم شطب الديون المعدومة عند تكبدها. إن أي مبالغ مستردة لاحقا للمبالغ المشطوبة سابقا تقيد في قائمة الدخل.

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
صندوق استثماري مقفل  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣-٤ 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 والنفقات الأخرى ذات الصلة. ويعتبر هذا العقار قد اكتمل عند الانتهاء من جميع الأنشطة ذات الصلة، بما في ذلك البنية التحتية والمرافق للمشروع بأكمله، وتسليمها للاستخدام المقصود. تقوم إدارة الصندوق بمراجعة القيم الدفترية للعقارات التطويرية في تاريخ كل تقرير. تتم رسملة العمولات على تسهيلات التورق ذات العلاقة بالعقارات تحت التطوير حتى يكون العقار ذات العلاقة جاهز للاستخدام.

٤-٤ استثمارات عقارية

يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصوماً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي أو مدة الصندوق أي ٣٠ سنة. تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للمراجعة والتعديل عند الضرورة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد. وفي هذه الحالة يجب تسجيله مباشرة بقيمته القابلة للاسترداد. تدرج عائدات رأس المال الناتجة عن الاستبعاد بالصافي في قائمة الدخل إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية. ويتم تسجيلها بالصافي في قائمة الدخل.

٥-٤ الاستثمارات المقتناة للمتاجرة

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

٦-٤ تحقق الإيرادات

إيرادات إيجار

يتم الاعتراف بالإيرادات التأجيرية وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

الربح من الاستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة

يتم تحديد الأرباح و الخسائر المحققة من الاستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة على أساس متوسط التكلفة. تمثل الأرباح أو الخسائر المحققة من الاستثمارات المقتناة للمتاجرة الفرق بين القيمة الدفترية للاستثمارات في بداية السنة أو سعر المعاملة إذا تم شراء الاستثمارات في الفترة الحالية للتقرير وسعر بيعها. الأرباح والخسائر الغير محققة تمثل الفرق بين القيمة الدفترية للأداة المالية في بداية السنة أو سعر التعامل إذا تم شراؤها خلال السنة و القيمة الدفترية في نهاية سنة التقرير.

٧-٤ المصروفات

تتضمن المصروفات مصاريف إدارة عقارات، أتعاب إدارة الصندوق، أتعاب الحفظ و المصروفات الأخرى يتم الإقرار بها وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

٨-٤ الزكاة

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

٩-٤ توزيعات الأرباح

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

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
صندوق استثماري مقفل  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-١٠ الانخفاض في قيمة الموجودات

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

٥. أتعاب الإدارة، المصروفات الأخرى ورسوم التعامل

- أتعاب الإدارة، المصروفات الأخرى

على أساس نصف سنوي، يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١,٢% سنويا من إجمالي القيمة العادلة لموجودات الصندوق كما يقوم مدير الصندوق باسترداد من الصندوق أي مصروفات أخرى متكبدة 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.

٦. إيجارات مدينة، الصافي

| ٢٠١٦      | ٢٠١٧      |                            |
|-----------|-----------|----------------------------|
| ٢,٦٧٢,٩٢٥ | ٩,٨٧٧,٣٢٥ | إيجارات مدينة              |
| -         | (٥٢٤,٤٣١) | مخصص ديون مشكوك في تحصيلها |
| ٢,٦٧٢,٩٢٥ | ٩,٣٥٢,٨٩٤ |                            |

٧. عقارات تحت التطوير

| ٢٠١٧         |                              | ٢٠١٦             |                                   |
|--------------|------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| المجموع      | مشروع المحفظة الأولية<br>(ب) | برج إيراد<br>(أ) | عقارات تحت التطوير                |
| ٦٥,٦٥٣,٨٢٨   | -                            | ٦٥,٦٥٣,٨٢٨       | الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦          |
| ٢٦,٩٦٠,٣٣٥   | -                            | ٢٦,٩٦٠,٣٣٥       | تكلفة التطوير المتكبدة خلال السنة |
| ٩٢,٦١٤,١٦٣   | -                            | ٩٢,٦١٤,١٦٣       | الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧          |
| ٢٠١٦         |                              | ٢٠١٥             |                                   |
| المجموع      | مشروع المحفظة الأولية<br>(ب) | برج إيراد<br>(أ) | عقارات تحت التطوير                |
| ٥٩,٦٥٥,٠٠٠   | ٣٢,٧٠٠,٠٠٠                   | ٢٦,٩٥٥,٠٠٠       | الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥          |
| ٣٨,٦٩٨,٨٢٨   | -                            | ٣٨,٦٩٨,٨٢٨       | تكلفة التطوير المتكبدة خلال السنة |
| (٣٢,٧٠٠,٠٠٠) | (٣٢,٧٠٠,٠٠٠)                 | -                | الإستبعادات                       |
| ٦٥,٦٥٣,٨٢٨   | -                            | ٦٥,٦٥٣,٨٢٨       | الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦          |

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
صندوق استثماري مقفل  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٧. عقارات تحت التطوير (تتمة)

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

(ب) مشروع المحافظة 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 (الشركة) وبالتالي تم استردادها مقابل النقد.

٨. الاستثمارات العقارية

| التكلفة                    | إيضاح | الأرض       | المباني      | المعدات     | المجموع      |
|----------------------------|-------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦   |       | ٢٤٠,٠٢٤,٨٤١ | ١٦٥,٠٨٠,٠٠٠  | ١٣,١٣٠,٠٠٠  | ٤١٨,٢٣٤,٨٤١  |
| الإضافات                   |       | ٩٥,٦٣١,١٢٩  | ٧٤,٢٩٢,١٢٠   | ١٣,٩٩٦,٨٠٩  | ١٨٣,٩٢٠,٠٥٨  |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧   |       | ٣٣٥,٦٥٥,٩٧٠ | ٢٣٩,٣٧٢,١٢٠  | ٢٧,١٢٦,٨٠٩  | ٦٠٢,١٥٤,٨٩٩  |
| الإستهلاك المتراكم         |       | -           | (٣,٩٨٩,٩٥٤)  | (١,٦٦٠,٩٧٢) | (٥,٦٥٠,٩٢٦)  |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦   |       | -           | (٦,٩٢٥,١٠٨)  | (١,٤١٧,٩٨١) | (٨,٣٤٣,٠٨٩)  |
| الإستهلاك المحمل للسنة ١-٨ |       | -           | (١٠,٩١٥,٠٦٢) | (٣,٠٧٨,٩٥٣) | (١٣,٩٩٤,٠١٥) |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧   |       | -           | (١٠,٩١٥,٠٦٢) | (٣,٠٧٨,٩٥٣) | (١٣,٩٩٤,٠١٥) |
| القيمة الدفترية :          |       |             |              |             |              |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧          |       | ٣٣٥,٦٥٥,٩٧٠ | ٢٢٨,٤٥٧,٠٥٨  | ٢٤,٠٤٧,٨٥٦  | ٥٨٨,١٦٠,٨٨٤  |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦          |       | ٢٤٠,٠٢٤,٨٤١ | ١٦١,٠٩٠,٠٤٦  | ١١,٤٦٩,٠٢٨  | ٤١٢,٥٨٣,٩١٥  |

تتمثل الاستثمارات العقارية في السبع 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 و برج 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 حطين. 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.

١-٨ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني والمعدات لمدة ٣٠ سنة و ١٥ سنة على التوالي. يتم تحميل الإستهلاك بالقيمة القابلة للإستهلاك أي التكلفة مخصوم منها القيمة المتبقية.

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
صندوق استثماري مقفل  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٩. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق " الرياض المالية" مدير الصندوق وبنك الرياض (مساهم في الرياض المالية).

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

يعمل بنك الرياض كمصرفي للصندوق وبلغ رصيد الحساب الجاري لدى البنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٢١,٩٤٠,٨٤٠ ريال سعودي ( ٢٠١٦ : ٦,٧٣٤,٧٣٤ ريال سعودي ).

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

| الرصيد<br>(الدائن) / المدين | مبلغ المعاملة |             | طبيعة العلاقة | الطرف ذو العلاقة                 |
|-----------------------------|---------------|-------------|---------------|----------------------------------|
|                             | ٢٠١٦          | ٢٠١٧        |               |                                  |
| (١٠,٦٠١,٨٢٣)                | (١٧,٧٨٣,٤٣٩)  | (٦,٣١٨,٩٣٦) | (٧,١٨١,٦١٦)   | الرياض كابيتال                   |
| (٤,١٠٢,٣٣٣)                 | (٥,٨٧٨,٥٤٠)   | -           | (١,٧٧٦,٢٠٧)   | أتعاب إدارة الصندوق *            |
| ١٥,٢٨٢,٨٠٦                  | -             | -           | -             | أتعاب المعاملات                  |
| -                           | (١٩٤,٩٢٣,٣٧١) | -           | (٣,٢٨٥,١١٠)   | النقدية في الحساب الإستثماري     |
| -                           | ٣,٩٠٠,٠٠٠     | -           | -             | تسهيلات تورق **                  |
| -                           | -             | -           | -             | بنك الرياض                       |
| -                           | -             | -           | -             | تأمين نقدي على خطابات اعتماد *** |

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

\*\*تتضمن تسهيلات التورق عمولات تم رسملتها و إدراجها في قائمة المركز المالي تحت بند عقارات تحت التطوير و إستثمارات عقارية.

\*\*\* تأمين نقدي على خطابات اعتماد تم إدراجها في قائمة المركز المالي تحت بند ذمم مدينة أخرى.

١٠. مصاريف إدارة عقارات

| للسنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر ٢٠١٦ | للسنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر ٢٠١٧ |                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| ١,٠٤٤,٨٥٤                           | ٦٢٤,٥٠٣                             | رسوم إدارة العقارات |
| ١٩٥,٠٠٧                             | ٢٦١,٥٧٥                             | صيانة               |
| ١٤٩,٣٨٢                             | ٣٢٤,٩٦٥                             | مصروفات مرافق       |
| ١٢٦,٥٠٠                             | ٣٦٨,٥٠٠                             | أتعاب حراسه         |
| ١,٥١٥,٧٤٣                           | ١,٥٧٩,٥٤٣                           |                     |

**صندوق الرياض ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**صندوق استثماري مقفل**  
**(المدار من قبل الرياض المالية)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧**  
**(جميع المبالغ بالريال السعودي)**

**١١. مصروفات أخرى**

| للسنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر ٢٠١٦ | للسنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر ٢٠١٧ |                       |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| ٣٧٢,٢٧٥                             | ٤٠٦,٨٨٥                             | قانونية               |
| ٢٥٧,٥٠٠                             | ٤٠,٠٠٠                              | تقييمات               |
| -                                   | ٥٢٤,٤٣١                             | ديون مشكوك في تحصيلها |
| -                                   | ٦٣,٣٧٧                              | رسوم بنكية            |
| ٤٢,٠٩٣                              | ٢١٦,٦٠٦                             | أخرى                  |
| <u>٦٧١,٨٦٨</u>                      | <u>١,٢٥١,٢٩٩</u>                    |                       |

**١٢. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر**

**مخاطر الائتمان**

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر.

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في النقدية وشبه النقدية والذمم المدينة. يتم إيداع أرصدة البنوك في بنك الرياض والذي يعتبر بنك ذو تصنيف مالي جيد.

**مخاطر السيولة**

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

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

**مخاطر السوق**

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي 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.

**١٣. القيمة العادلة للأدوات المالية**

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

تتكون الأدوات المالية للصندوق من الموجودات المالية و المطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقدية وشبه النقدية والأرصدة المدينة الأخرى وتتكون المطلوبات المالية من المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى.

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

**صندوق الرياض ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**صندوق استثماري مقفل**  
**(المدار من قبل الرياض المالية)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧**  
**(جميع المبالغ بالريال السعودي)**

**١٤. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير بالقيمة العادلة**

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين أثنتين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج العقارات تحت التطوير والاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير من قبل مقيمين معينين هما شركة باركود المحدودة وشركة سينشري ٢١ العالمية. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير كما في ٣٠ سبتمبر:

| ٢٠١٧                 | شركة باركود المحدودة | سينشري ٢١ العالمية | المتوسط            |
|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| الاستثمارات العقارية | ٦٣٢,١٤٩,٧٩٤          | ٦٢١,٠٠٢,١٥٤        | ٦٢٦,٥٧٥,٩٧٤        |
| العقارات تحت التطوير | ٩٢,١٠٢,٢٧٥           | ٨٨,٤٨٠,٠٠٠         | ٩٠,٢٩١,١٣٨         |
| <b>الإجمالي</b>      | <b>٧٢٤,٢٥٢,٠٦٩</b>   | <b>٧٠٩,٤٨٢,١٥٤</b> | <b>٧١٦,٨٦٧,١١٢</b> |
| ٢٠١٦                 | شركة باركود المحدودة | سينشري ٢١ العالمية | المتوسط            |
| الاستثمارات العقارية | ٤٣٣,١٦٩,٢٠٦          | ٤١٨,٦١٠,٠٠٠        | ٤٢٥,٨٨٩,٦٠٣        |
| العقارات تحت التطوير | ٦٩,٨٦٤,٠٠٠           | ٧١,٥٩٠,٠٠٠         | ٧٠,٧٢٧,٠٠٠         |
| <b>الإجمالي</b>      | <b>٥٠٣,٠٣٣,٢٠٦</b>   | <b>٤٩٠,٢٠٠,٠٠٠</b> | <b>٤٩٦,٦١٦,٦٠٣</b> |

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير. تم تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التحليل المالي وتقسيم قطع الأرض وطريقة التكلفة وطريقة المقارنة المباشرة وطريقة القيمة المتبقية. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير مقابل التكلفة:

| ٢٠١٦          | ٢٠١٧          |  |
|---------------|---------------|--|
| ٤٩٦,٦١٦,٦٠٣   | ٧١٦,٨٦٧,١١٢   | القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين |
| (٤١٢,٥٨٣,٩١٥) | (٥٨٨,١٦٠,٨٨٤) | يخصم: القيمة الدفترية  |
| (٦٥,٦٥٣,٨٢٨)  | (٩٢,٦١٤,١٦٣)  | - الاستثمارات العقارية   |
| ١٨,٣٧٨,٨٦٠    | ٣٦,٠٩٢,٠٦٥    | - العقارات تحت التطوير   |
| ٥٠,٠٠٠,٠٠٠    | ٥٠,٠٠٠,٠٠٠    | زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية  |
| ٠,٣٧          | ٠,٧٢          | الوحدات المصدرة (بالعدد)   |
|               |               | الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدرة  |

**صندوق الرياض ريت**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**صندوق استثماري مقفل**  
**(المدار من قبل الرياض المالية)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧**  
**(جميع المبالغ بالريال السعودي)**

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

**صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :**

| ٢٠١٦        | ٢٠١٧        |  |
|-------------|-------------|--|
| ٤٨١,٩٠٤,١٣٨ | ٤٨٨,٩٧٠,٥٦٥ | صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة                     |
| ١٨,٣٧٨,٨٦٠  | ٣٦,٠٩٢,٠٦٥  | الزيادة في القيمة العادلة المقدره عن القيمة الدفترية   |
| ٥٠٠,٢٨٢,٩٩٨ | ٥٢٥,٠٦٢,٦٣٠ | صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية و العقارات تحت التطوير |

**صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:**

| ٢٠١٦  | ٢٠١٧  |  |
|-------|-------|--|
| ٩,٦٤  | ٩,٧٨  | القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة |
| ٠,٣٧  | ٠,٧٢  | القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة   |
| ١٠,٠١ | ١٠,٥٠ | القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة  |

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

**١٥. تسهيلات التورق**

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، حصل الصندوق على تسهيلات التورق المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية حيث أن المبلغ القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ هو ١٩٤,٩٢٣,٣٧١ ريال سعودي من بنك الرياض من خلال الرياض المالية يحمل هذا التسهيل سعر عمولة خاصة عائمة بمعدل سايبور + ١٪. إن تاريخ الإستحقاق للتسهيل ستكون خلال الفترة التي ستنتهي في ٢٨ يونيو ٢٠١٨.

**١٦. التوزيعات**

- في ٢١ مايو ٢٠١٧، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية عن فترة السنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ بمبلغ ٠,٢٦ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ ١٣ مليون ريال سعودي لحاملي الوحدات.
- لاحقاً، في ٢١ يناير ٢٠١٨ وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية عن فترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بمبلغ ٠,٣٠ ريال سعودي للوحدة بمبلغ ١٥ مليون ريال سعودي لحاملي الوحدات.

صندوق الرياض ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
صندوق استثماري مقفل  
(المدار من قبل الرياض المالية)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

**١٧. الأحداث الهامة**

- في ٢٤ يناير ٢٠١٨، وافق مجلس إدارة الصندوق على تأسيس برنامج لإصدار صكوك بحجم يصل إلى مليار ريال سعودي من خلال سلسلة من الإصدارات. يهدف هذا البرنامج إلى تنويع مصادر التمويل ومدد استحقاقاتها مما يدعم محفظة الصندوق عن طريق الاستحواذ على عقارات مدرة للدخل بجانب العقارات المعلن عنها مسبقاً والتي سوف يتم تمويلها عن طريق رفع رأس مال الصندوق.  
سوف يتم تأسيس البرنامج والبدء بالإصدار بعد استكمال كافة الإجراءات النظامية.
- في ٢١ مايو ٢٠١٧، أوصى مجلس إدارة الصندوق بزيادة رأس مال الصندوق بقيمة ١,٠٥٠ مليار ريال سعودي لغرض تمويل الصندوق من خلال طرح حقوق أولوية ومساهمات عينية مشروطة بعد الحصول على موافقة الجهات الرسمية. كما في ١٨ سبتمبر ٢٠١٧، قام الصندوق بتقديم ملف طلب زيادة رأس المال إلى هيئة السوق المالية.

**١٨. الالتزامات المحتملة والإرتباطات الرأسمالية**

- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، يوجد لدى الصندوق لـتزامات رأسمالية والتي تخص " أسكوت الخبر " ( عقارات تحت التطوير) بقيمة ٨٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١٠٦ مليون ريال سعودي). إن المبلغ أعلاه من المتوقع أن يستحق خلال عام ٢٠١٨.
- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، خطاب اعتماد قائم بمبلغ ٣,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: لا شيء)، تم إصداره بواسطة بنك الرياض مقابل ضمان نقدي. تم إدراج خطاب الإعتماد في قائمة المركز المالي تحت بند ذمم مدينة أخرى. ونفس المبلغ محتجز لدى البنك.

**١٩. آخر يوم تقييم**

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

**٢٠. اعتماد القوائم المالية**

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٧ فبراير ٢٠١٨ الموافق ٢١ جمادى الأول ١٤٣٩هـ.