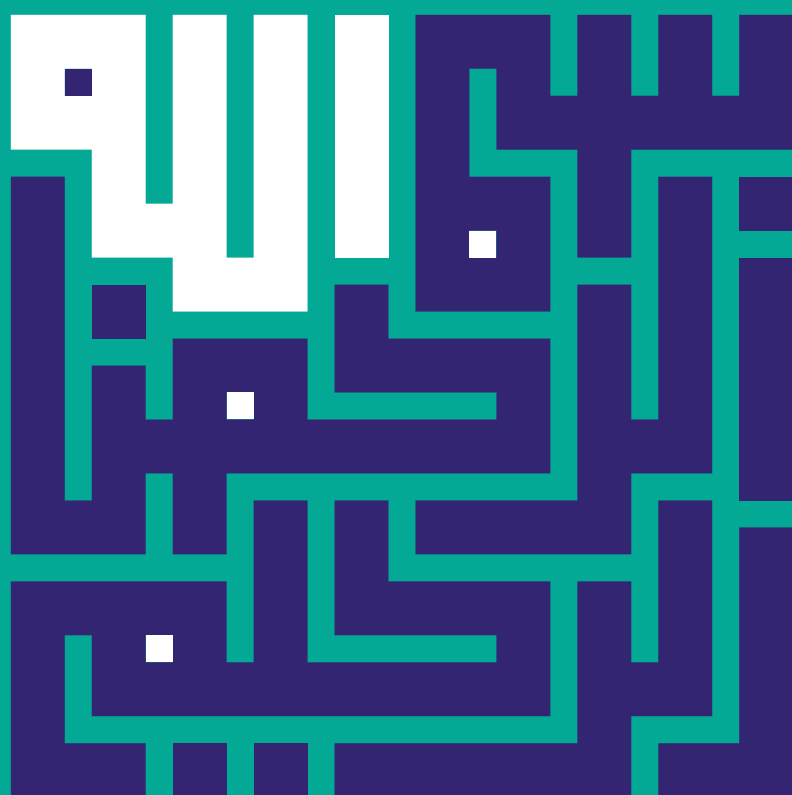


2020

■ التقرير السنوي





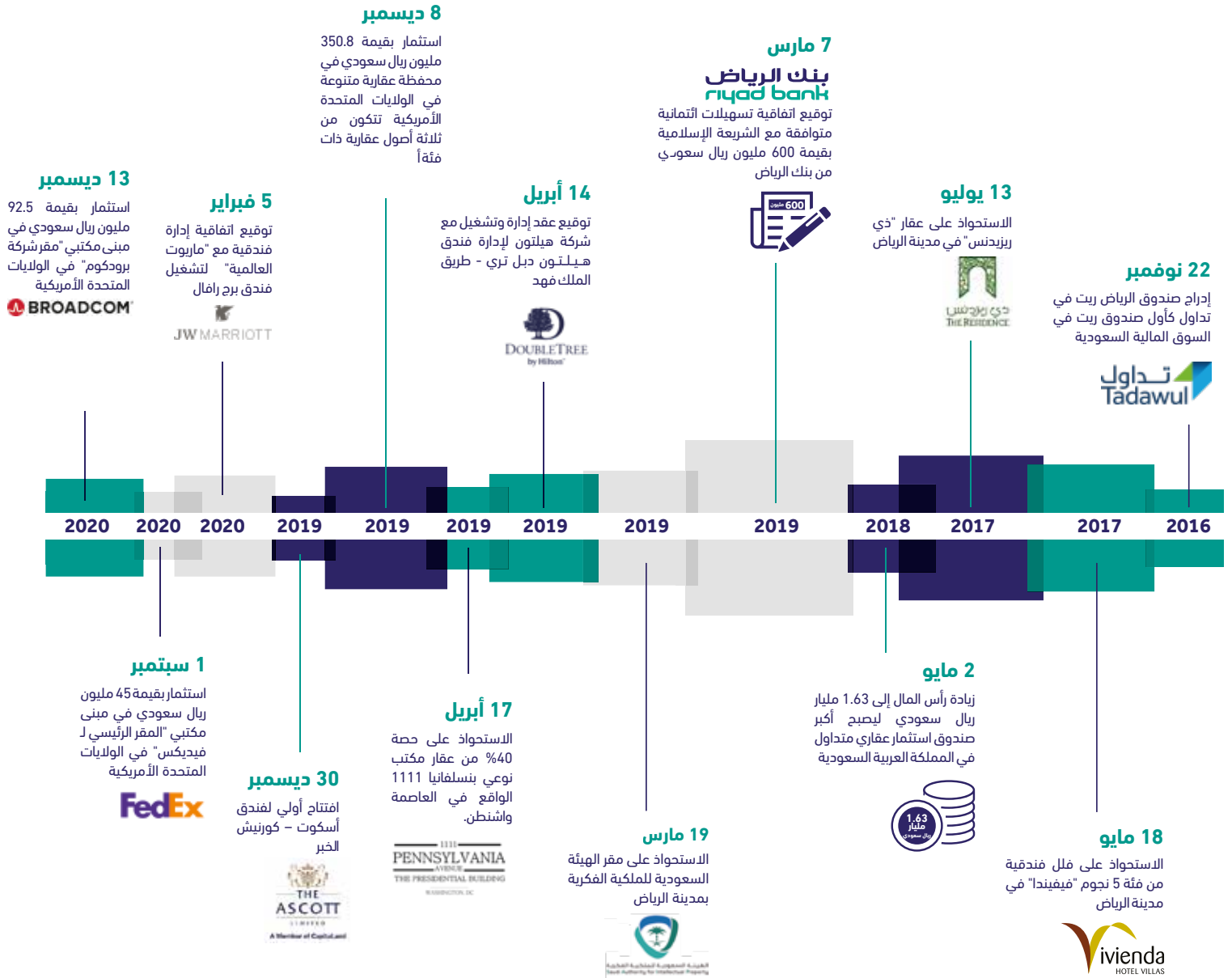
المحتويات

جدول

05	الرياض ريت - خمس سنوات من النمو
07	عن مدير الصندوق
08	الملخص التنفيذي
09	ملخص أداء الصندوق
10	ملخص اجتماعات مجلس إدارة الصندوق
11	سعر الوحدة ومعلومات مالكي الوحدات
12	ملخص المحفظة ولمحة عن صندوق الرياض ريت
13	كلمة مدير صندوق الرياض ريت
16	التوزيع الجغرافي للمحفظة
18	لمحة عن السوق ما تقوله شركات الأبحاث
27	قاعدة الإيرادات المتنوعة
28	قاعدة الأصول المتنوعة
29	المحفظة المحلية
44	المحفظة الدولية
51	تقويم المخاطر
55	إخلاء المسؤولية

الرياض ريت

خمس سنوات من النمو





عن مدير الصندوق

إحدى الشركات الاستثمارية الرائدة في المملكة العربية السعودية، مرفوعة من قبل هيئة السوق المالية في المملكة ومخولة لتقديم خدمات التعامل بصفة أصيل ووكيل ومتعهد بالتغطية والترتيب والإدارة، وتقديم المشورة والحفظ للأوراق المالية.

تتمتع الرياض المالية بكل المزايا المضافة من بنك الرياض، أحد أكبر المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية، والأكثر انتشاراً وقدرة على النمو في مجال الخدمات المصرفية للأفراد والشركات.

يتكون فريق الرياض المالية العقاري من قياديين ذوي خبرات في مجالات متعددة داخل قطاع العقارات تشمل الاستثمار والتطوير وإدارة الأصول وإدارة الممتلكات وإدارة التقارير المالية. وهذا يسمح للرياض المالية بتطبيق استراتيجيات متباينة في مجال الاستثمار العقاري مع نظرة أساسية طويلة الأجل لتضخيم التدفق النقدي وقيمة الأصول العقارية.



أكثر من 200
موظف متخصص



مدراء محليين ودوليين



التواجد الدولي



قيمة الأصول المدارة
70 مليار ريال



صندوق الرياض ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية تم إدراجه في السوق المالية السعودية "تداول".

يعد صندوق الرياض ريت أول وأكبر صناديق الاستثمار العقارية المتداولة الرائدة في المملكة التي تطبق نموذجاً استثمارياً فريداً من نوعه حيث يتيح للمستثمرين فرصة الحصول على دخل مستقر ومتنام من محفظة عقارية كبيرة تضم أصولاً متنوعة سواء كانت محلية أو دولية، ويتركز نشاط صندوق الرياض ريت على خلق تدفقات نقدية مستدامة ومتنوعة وتحسين قيمة الأصول بهدف تحقيق عوائد إجمالية متنامية لمالكي الوحدات.

على مدى السنوات الخمس الماضية، استطاع صندوق الرياض ريت الريادة من خلال إيجاد أساليب جديدة ومبتكرة للحفاظ على موقعه الرائد في المجال، وتوقع التوجهات التي تؤثر على السوق العقاري، والاستفادة من خبرته للبقاء في صدارة المنافسة، مما مكنه من خلق قيمة مضافة لمساهمي.

يتركز نشاط الصندوق على توسيع وتنويع قاعدة أصوله وتوزيع أرباح نقدية متنامية لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار في عقارات مؤجرة ومشغلة ومدررة للدخل مما يتيح للمستثمر الاستفادة من نقطتين أساسيتين: أ) تنوع الاستثمارات في محفظة الصندوق ب) الإدارة الفعالة التي تسعى لتوفير أفضل العوائد لمالكي وحدات الصندوق.

يهدف الصندوق أيضاً لتعظيم قيمة أصول الصندوق من خلال رفع إيرادات الأصول وزيادة توزيعات الأرباح من خلال الاستثمار في أفضل الفرص العقارية المتاحة بعد توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي الأرباح السنوية للصندوق.

في الوقت الحالي، يمتلك صندوق الرياض ريت **عشرون (20) عقاراً**، منها مشروعاً واحداً من مشاريع التطوير والقيمة المضافة. كما استثمر في عدة محافظ تتكون في مجملها من ستة عقارات مكتبية من الفئة (أ) تقع في مدن مركزية بالولايات المتحدة الأمريكية.

شهد الصندوق عدة تطورات وتحديات خلال عام 2020، حيث تم مطلع هذا العام توقيع عقد إدارة فندقية وتشغيل مع "ماريوت العالمية" لتشغيل فندق برج رافال الذي يعد أطول برج سكني في المملكة، واستكمال أعمال تطوير وتأهيل مبنى الفرسان والذي سوف يكون تشغيله وإدارته من قبل شركة هيلتون، ونظراً لحرص مدير الصندوق لتنويع استثماراته المحفظة فقد تم الاستثمار في مبنين مكاتبين في الولايات المتحدة الأمريكية تضم مستأجرين من ذوي الملاءة المالية العالية.

وفي عام 2020 تأثر الصندوق من تداعيات انتشار فيروس كورونا الذي أثر بشكل مباشر على قطاعات السياحة والضيافة وقطاع العقار بشكل عام، حيث حرص مدير الصندوق خلال هذا العام على الحفاظ على قيمة الأصول والعمل على الحد من آثار الجائحة واحتواء تداعياتها، وعلى الرغم من تأثير الجائحة على القطاع فقد سجل الصندوق أداءً جيداً نسبياً حيث ارتفع العائد الإجمالي لصندوق الرياض ريت لعام 2020 ليفوق 186 مليون ريال سعودي.

وسيستمر الصندوق بالاستحواذ على استثمارات متميزة ومتنوعة وزيادة أرباحه من خلال الحفاظ على علاقات وثيقة مع العديد من المستأجرين والتجارب الدائم مع احتياجاتهم، علاوة على ترسيخ علاقات مع الشركاء الاستراتيجيين في القطاع العقاري، ومعالجة المخاطر التشغيلية بشكل استباقي، وبالرغم من التحديات المتوقعة من جائحة فايروس كورونا في عام 2021، إلا أن التنوع الجغرافي المحلي والدولي للأصول والشراكات الاستراتيجية مع المستأجرين يضعها في موقف قوي لتجاوز التحديات ومواكبة مختلف الظروف الاقتصادية.

أداء الصندوق

ديسمبر 2017	ديسمبر 2018	ديسمبر 2019	ديسمبر 2020	
524,728,806	1,641,962,795	1,623,564,872	1,591,356,924	صافي قيمة أصول الصندوق
10.50	9.94	9.66	9.59	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
50,000,000	171,697,101	171,697,101	171,697,101	عدد الوحدات المصدرة
28,000,000	77,209,437	92,864,569	69,709,545	التوزيعات النقدية
0.56	0.45	0.54	0.41	توزيع الدخل لكل وحدة
1.47%	0.75%	1.20%	1.35%	إجمالي نسبة المصروفات
38,521,973	149,113,651	181,201,243	186,020,615	العائد الإجمالي
10.49	10.25	9.84	9.73	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
10.01	9.56	9.46	9.59	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة

جميع الأرقام بالريال السعودي

منذ التأسيس	3 سنوات	سنة	
578,526,316	516,335,509	186,020,615	العائد الإجمالي

عمولات ورسوم الأطراف الخارجية

ديسمبر 2017	ديسمبر 2018	ديسمبر 2019	ديسمبر 2020	
7,181,616	11,934,459	18,604,840	20,099,677	رسوم إدارة الصندوق
100,000	100,000	100,000	100,000	رسوم الحفظ
1,776,207	9,825,960	650,000	-	رسوم التعامل
714,102	1,860,395	1,189,877	853,659	رسوم إدارة العقار
968,886	1,401,972	1,266,797	1,196,137	الصيانة، الخدمات، مصروفات الأمن
406,887	331,842	634,871	1,139,671	المصاريف القانونية
30,000	30,000	73,524	132,435	عمولة المحاسب القانوني
267,925	85,041	123,087	172,758	أخرى
28,409,516	43,569,253	53,579,718	78,462,468	مجموع الرسوم والمصروفات

جميع الأرقام بالريال السعودي

لم يتلق مدير الصندوق أي عمولة خاصة خلال السنة المالية 2020



ملخص اجتماعات مجلس الإدارة

يتم تقديم ملخص اجتماعات مجلس إدارة الصندوق لمالكي الوحدات الذين يرغبون في متابعة قرارات المجلس، حيث ناقش أعضاء مجلس الإدارة ومدير الصندوق المواضيع التالية:

- 1 الموافقة على القوائم المالية 2019
- 2 الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق المرشح من قبل مدير الصندوق
- 3 الموافقة على ميزانية خطة تحسين فندق برج رافال للمشغل جي دبليو ماريوت
- 4 الموافقة على ميزانية تطوير وترميم مبنى الفرسان
- 5 آخر تطورات المحفظة العقارية وآثار أزمة كورونا
- 6 آخر تطورات مشاريع التطوير والتهيئة (فندق برج رافال والفرسان)
- 7 متابعة تحصيل الاستحقاقات التأجيرية
- 8 الموافقة على اتفاقية تمويل للصندوق

سعر الوحدة ومعلومات مالكي الوحدات

في 13 نوفمبر 2016 م، تم إدراج وحدات صندوق الرياض ريت في تداول برأس مال مدفوع قدره 1,633,000,010 ريال سعودي.

عدد الوحدات المصدرة	171,697,101 وحدة
رأس المال	1.633 مليار ريال سعودي
سعر الوحدة (كما في 31 ديسمبر 2020م)	8.5 ريال سعودي
حجم الصندوق	2.5 مليار ريال سعودي
صافي قيمة الوحدة	9.59 ريال سعودي

40% شركات/مؤسسات



60% أفراد

ملخص المحفظة ولمحة عن صندوق الرياض ريت

1 عقارات التطوير
والقيمة المضافة

إجمالي
الأصول

20

العقارات
التأجيريه
والتشغيلية

19

متوسط مدد الإيجارات المتبقية

10.18

سنوات

الاستثمارات في العقارات الدولية

591

مليون ريال سعودي

قيمة أصول المحفظة العقارية

1,859

مليون ريال سعودي

مستوى إشغال المحفظة التأجيريه**

95.5%

عدد المستأجرين

132

مستأجر

المساحة الإجمالية القابلة للتأجير*

196,954

متر مربع

حجم الصندوق

مليار
ريال سعودي

2.5

شواغر المحفظة

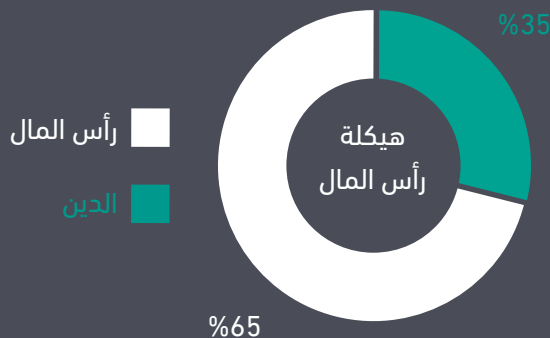
(من تأجير العقارات***)

4.5%

إجمالي الإيرادات

مليون
ريال سعودي

186



*تشمل المساحة الإجمالية لعقارات المحفظة الدولية
**نسبة المساحة المؤجرة إلى المساحة الإجمالية القابلة للتأجير
***نسبة المساحة الغير مؤجرة إلى المساحة الإجمالية القابلة للتأجير



الرياض المالية riyad capital

في عام 2020، أظهرنا قدرتنا على إدارة عقاراتنا وممتلكاتنا بكفاءة كبيرة في وقت شهد اضطراباً غير مسبوق جرّاء جائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد 19). وبفضل المبادرات

الحكومية التي خففت الأعباء الناجمة عن هذه الجائحة، اتبعنا نهجاً استباقياً للتعامل مع المستأجرين، وضبط التكاليف، وتطبيق نماذج خدمة بديلة على الأصول العقارية في قطاع الضيافة للمساعدة على توليد الإيرادات ضمن قطاع الضيافة والسفر. ونظراً إلى أن عقاراتنا الفندقية العاملة تمثل 36% من أصول محفظة أعمالنا (39% بعد تضمين مشروع إعادة تطوير "فندق الفرسان" إلى "دبل تري شمال العليا")، وأن قطاع الضيافة والسياحة هو واحد من أكثر القطاعات الاقتصادية التي تضررت من هذه الجائحة، فقد سعينا إلى إجراء تعديلات استثنائية على استراتيجياتنا المتعلقة بالفنادق العاملة.

قبل تفشي الجائحة، كان من المتوقع أن تدر فنادقنا العاملة إيرادات بقيمة 50 مليون ريال تقريباً خلال عام 2020. ولكن مع حظر السفر وإغلاق الحدود وفرض الإغلاق في كثير من دول العالم، أدركنا الحاجة إلى تغيير خطط الأعمال من أجل تقليل الخسائر المحتملة للمنشآت التجارية العاملة التي تعتمد على حركة السفر والترفيه والتجارة. كما أطلق فندق برج رافال برنامج "home away from home"، وفتح أبوابه للضيوف المعزولين صحياً برعاية وزارة الصحة ونزلاء "العزل الصحي الذاتي". وقد ساعد هذا في تجاوز الأزمة أثناء فترات إغلاق الدول والمطارات (مصدر هام لتوليد الإيرادات في قطاع الضيافة). وما لبث فندق "أسكوت كورنيس الخبر"، الذي أفتتح في ديسمبر 2019، أن يبدأ فترة التشغيل التجريبي حتى داهمته عمليات الإغلاق بسبب جائحة فيروس كورونا. لكن تصميم الشقق الخدمية لوحدات الفندق سمح له بتنشيط الأعمال عن طريق توفير أماكن لنزلاء العزل الصحي الذاتي والنزلاء الذين تقطعت بهم السبل ولم يستطيعوا العودة إلى بلادهم. وقد سمح لنا نموذج أعمال الإقامة الخدمية أيضاً بالتحكم في التكاليف وضبطها بكفاءة عالية. ومن جانب آخر، كان أداء منتج وفلل بريرا (حطين) جيداً بصورة خاصة بسبب تكوين الفلل وملاءمتها المماثلة لاستيعاب النزلاء الذين يخضعون للعزل الصحي الذاتي وأنواع أخرى من الإقامة طويلة الأجل. وقد ساعدتنا الإجراءات التي اتخذناها بشأن الأصول العقارية في قطاع الضيافة خلال الجائحة على تحقيق إيرادات بقيمة 19 مليون ريال من الدخل الفندقي التشغيلي بدلاً من إدارة تلك العقارات بخسارة. ولا شك أن هذا كان إنجازاً كبيراً عند مقارنته بالأعمال الفندقية البحتة الأخرى (محلياً وعالمياً) والتي تكبدت في الغالب خسائر كبيرة خلال عام 2020.

ما زالت تطلعاتنا طويلة المدى إيجابية بشأن قطاع الضيافة والسياحة والترفيه في المملكة. وعلى الرغم من أن عالم ما بعد جائحة فيروس كورونا المستجد مرهون بتوزيع اللقاحات والشعور التدريجي "بالعودة إلى الحياة الطبيعية"، فإننا نرى التفاؤل يهيمن على السوق مع انتعاش حركة السفر مجدداً. وفي ظل هذه النظرة الإيجابية طويلة الأجل، عكفنا خلال عام 2020 على إعادة تهيئة أصولنا الفندقية في الرياض: إعادة تسمية "فندق برج رافال" إلى "فندق جي دبليو ماريوت الرياض" وإعادة تطوير "فندق الفرسان" إلى "دبل تري شمال العليا". ومع خطط ولي العهد للرياض التي تهدف إلى أن تصبح مدينة الرياض واحدة من أكبر عشر مدن اقتصادية في العالم (أعلن عنها خلال قمة مبادرة مستقبل الاستثمار 2020)، وهدف زيادة عدد سكان المدينة من 7.5 مليون نسمة إلى حوالي 15 إلى 20 مليون نسمة بحلول عام 2030، فمن المتوقع أن يتصاعد حجم الأنشطة التجارية وأنشطة الضيافة والترفيه والتسلية في الرياض بصورة كبيرة. وهذا يبشر بالخير بالنسبة للعقارات الفندقية المهيأة جيداً في الرياض والتي ستستفيد من تضاعف أعداد سكان العاصمة وزيادة حجمها. وبفضل إعادة تنظيم أصولنا الفندقية المنتشرة في موقع متميز على الطريق الرئيسي في مدينة الرياض، وهو طريق الملك فهد، فإن ثقتنا الكبيرة في خلق قيمة مستدامة تستند إلى أسس قوية ومتينة.

على صعيد العقارات المحلية المؤجرة، تمثل العقارات المؤجرة بنظام الإيجار الفردي وطويل الأجل 21% من محفظة أعمالنا. وتقدم هذه العقارات ذات الأهمية الكبيرة تدفقات نقدية أقوى يمكن التنبؤ بها بفضل المستأجرين المتميزين مثل الجامعة السعودية الإلكترونية وأكاديمية الاتصالات السعودية وفيفيندا للفنل الفندقية وبودل للشقق الفندقية وشركة "ثقة".

أما العقارات المؤجرة بنظام الإيجار المتعدد (التي تمثل 16% من محفظة أعمالنا) فقد اقتصر مبادرات الإغاثة على للمستأجرين الذين تأثروا بشدة من تفشي جائحة فيروس كورونا المستجد على المستأجرين المتميزين من المطاعم وبعض المستأجرين من الشركات الصغيرة والمتوسطة. وقد أطلقت مبادرات الإغاثة في الغالب خلال الربع الثاني من عام 2020، في ذروة حالات الإغلاق الوبائي، وشملت فقط 2.6% من المساحة القابلة للتأجير التي تضمها محفظة الأعمال.

وقد أتاح لنا تنويع استثماراتنا الأمريكية التي تستهدف العقارات المؤجرة بعقود تأجير صافية طويلة الأجل ضمن قائمة Fortune 500 والمستأجرين من الفئة الاستثمارية، تخفيف بعض خسائرنا المحلية. وخلال عام 2020، عملنا على زيادة استثماراتنا في العقارات عالية الجودة في المدن المركزية (gateway cities) في الولايات المتحدة. واستثمرنا 92.5 مليون ريال ضمن مجموعة مباني شركة برودكوم في إيرفين بولاية كاليفورنيا (في موقع استراتيجي بالقرب من مركز إيرفين إسبيكتروم) و45 مليون ريال في المقر الرئيسي لشركة فيديكس في منطقة مترو دالاس. وكلا العقارين مؤجران لشركات عالمية كبيرة تعمل في صناعات متنامية وحيوية، وهي صناعات أشباه الموصلات والخدمات اللوجستية. وعلى مدار العام، حافظت استثماراتنا العقارية الدولية على مستويات إشغال بنسبة 100% وأسهمت بنصيب كبير في إيراداتنا. ويدعم هذا التوجه بوضوح استراتيجيتنا الشاملة لتنويع موارد دخلنا من خلال عقود الإيجار وانتقاء المناطق الجغرافية التي نعمل فيها وزيادة مدد الإيجارات.

حافظت عقاراتنا المؤجرة (المحلية والدولية) على نسبة إشغال بلغت 96% خلال عام 2020، ما ساعد على تخفيف الآثار السلبية لانخفاض معدلات الإشغال في الفنادق العاملة. وقد حققت محفظة أعمالنا إيرادات بقيمة 186 مليون ريال خلال فترة حرجية شهدت وقوع الاقتصاد العالمي في حالة من الاضطراب جراء جائحة كورونا، وذلك بفضل 20 عقاراً بقيمة 2.5 مليار ريال، وأكثر من 130 مستأجراً، و4 من مشغلي الفنادق، منتشرة في 8 أماكن (4 في المدن الرئيسية في المملكة و4 في المدن الرئيسية في الولايات المتحدة). ويعود سر هذا النجاح، في جوهره، إلى قوة المحفظة العقارية المتوازنة. ومن الجدير بالذكر أن إيرادات الإيجارات تُعد تدفقاً نقدياً "أكثر أماناً" نظراً لأنها تمثل نفقات تشغيلية للأعمال التجارية وتحتل المرتبة الأولى في توزيعات الدخل أو مدفوعات الأرباح لأي شركة. وفي سوق العقارات التي تؤدي أداءً جيداً، تُدفع إيجارات الشركات قبل النفقات المتعلقة بالديون. ومن المحتمل أن تسهم أصول الفنادق العاملة في زيادة التدفقات النقدية لمحفظة أعمالنا لأنها تتماشى مع الأنشطة الاقتصادية والتجارية (يرتبط الطلب على الفنادق بالنتائج المحلي الإجمالي) وليست مرتبطة بجدول إيجار ثابت.

ما زلنا نتوخى الحذر مع دخول عام 2021؛ فالتأثيرات السلبية الناجمة عن الجائحة ما زالت ملموسة في معظم القطاعات. وعلى الرغم من أن توفر لقاحات (كوفيد 19) يعزز تفاؤلاًنا بالمستقبل، ما زالت الجهود المبذولة لتجاوز الحالة الراهنة والوصول إلى مرحلة ما بعد الجائحة مستمرة. ونعتقد بأن الأسوأ قد مضى وكلنا ثقة بتحسين الظروف مع عودة دوران عجلة الاقتصادات العالمية. وبالرغم من ذلك، يجب أن نبدأ عام 2021 بالدرجة نفسها من الحذر واليقظة لأننا ما زلنا ندير محفظة أعمالنا في سوق راكدة، على الرغم من تحسنها الواضح.



الاستراتيجية

لطالما كانت زيادة الإيرادات ونمو رأس المال من ركائز استراتيجيتنا. وقد ركز نهج الإيرادات على مدى جودتها، مثل تنويع مصادرها وجودة المستأجرين وجودة عقود الإيجار (معدلات الإيجار مقارنة بالمعدلات على مستوى السوق وقابلية تحقيق إيرادات الإيجارات على المدى الطويل). ومن ناحية أخرى، فإن نمو رأس المال على المدى الطويل أكثر تعقيداً ويمكن تحقيقه من خلال ثلاثة نهج:

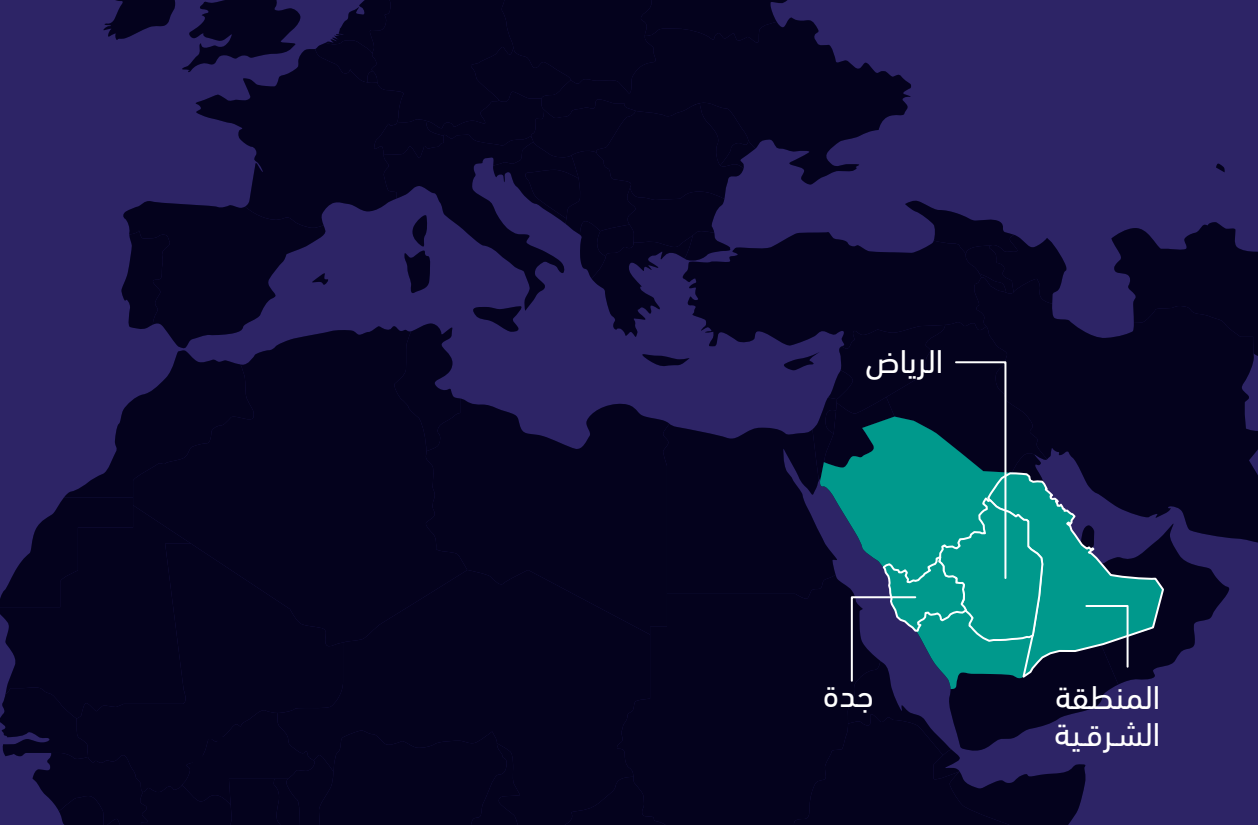
- (1) زيادة الإيجارات (زيادة الإيرادات تحقق نمواً محدوداً لرأس المال)،
- (2) إعادة تنظيم الأصول (الإيرادات + نمو معتدل لرأس المال)
- (3) تطوير محفظة الأعمال (بلا إيرادات + نمو مرتفع لرأس المال)

النمو

الإيرادات

تُعد استراتيجيات زيادة رأس المال ضرورية لتنمية المحافظ العقارية. وبمرور الوقت، تتطلب الأصول العقارية استثمار رأسمالياً أو تجديداً أو إعادة تهيئة كاملة (وكلها تتطلب نفقات رأسمالية). وبدون خطط النفقات الرأسمالية هذه، ستصبح العقارات قديمة وستقل الإيرادات، ما سيتسبب لاحقاً في خفض قيم رأس المال. لذا، يجب أن تستهدف المحافظ العقارية دائماً خطط توليد القيمة من أجل الحفاظ على قيمة رأس المال أو تعزيزها. وعلى الرغم من أن توليد القيمة هو استراتيجية طويلة الأجل للاستثمار وإدارة الأصول، فالعقارات هي بطبيعة الحال استثمار طويل الأجل. والاستثمار في المحفظة اليوم يمكن أن يؤدي إلى توليد قيمة كبيرة في المستقبل. وعندما تبدأ خطط توليد القيمة تؤدي ثمارها على المدى الطويل، من المحتمل أن تسهم الأرباح الناتجة عن ارتفاع قيمة رأس المال في تعزيز إيرادات محفظة الأعمال.

ركزت خططنا لتوليد القيمة على قطاع السياحة. وعلى الرغم من شلل القطاع الناجم عن الجائحة، فإننا نؤمن إيماناً راسخاً بأهمية تطوير قطاع السياحة في السعودية والذي سيكون واحداً من القطاعات الرئيسية الناشئة في المملكة. كما أن تنمية الأنشطة التجارية، وزيادة حصة السياحة الداخلية (الفعاليات والمهرجانات والمعارض، وما إلى ذلك)، وفتح المواقع التاريخية، وإطلاق المواقع السياحية، والسعي لتحقيق الأهداف الطموحة للسياسة الدينية، كلها أمور مبشرة بالخير للاستثمارات ذات الصلة بقطاع السياحة. وإذ نمضي قدماً، سنواصل الجمع بين نموذج أعمال يحقق إيرادات ثابتة واستراتيجية نمو واضحة تركز على القطاعات الناشئة (السياحة والخدمات اللوجستية والرعاية الصحية والتعليم). ومع ذلك، فمن الضروري استهداف الأصول ضمن هذه القطاعات التي تحظى بأفاق إيجابية للمستقبل بدلاً من الأصول القديمة.



المملكة العربية السعودية:



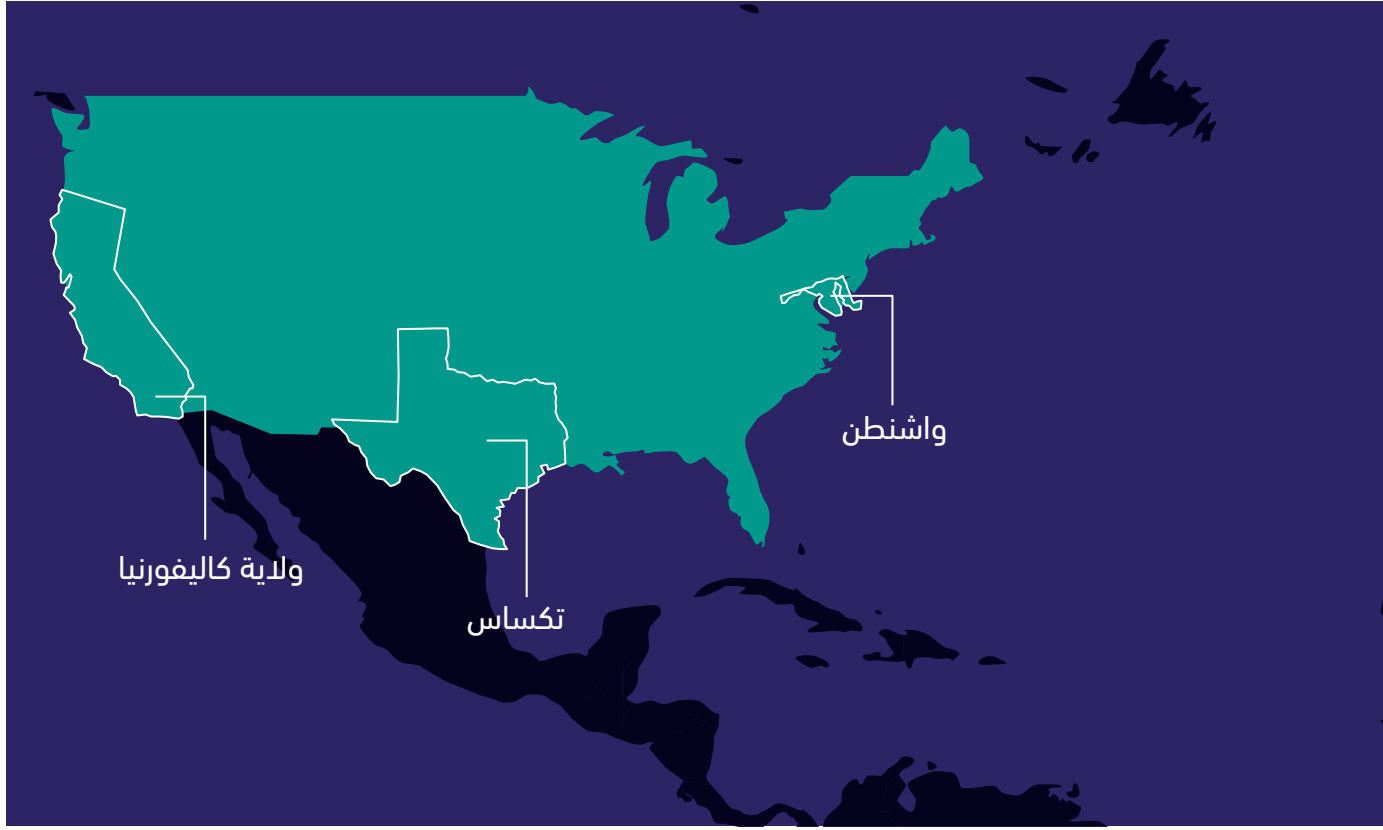
الرياض



جدة



الدمام والخبر

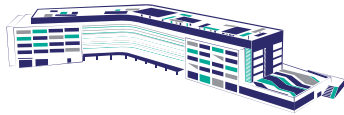


الولايات المتحدة الأمريكية:

كاليفورنيا



350 رود إيلاند، سان فرانسيسكو، كاليفورنيا



مقر شركة برودكوم، إيرفاين، أورانج كاوتبي

تكساس



المقر الرئيسي لشركة بايونير، دالاس - تكساس



المقر الرئيسي لمكتب فيديكس، دالاس - تكساس



1111 بنسلفينيا أفينيو، واشنطن - واشنطن دي سي



2 واشنطن تاينين، واشنطن

واشنطن



- بلغ إجمالي الناتج المحلي السعودي 2,640 مليار ريال في عام 2019، بزيادة قدرها 0.3% عن العام السابق، ولكنه تقلص بنسبة 4.8% في عام 2020 بسبب الآثار السلبية الكبيرة لجائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد 19) والتداعيات اللاحقة لها على الاقتصاد الكلي. (شركة سي بي آر إي جروب)
- من المتوقع أن ينتعش إجمالي الناتج المحلي انتعاشاً متزايداً في بداية عام 2021 الذي يشهد نمواً على المدى البعيد في معدل النمو السنوي المركب بنسبة 2.5% من 2020 إلى 2030. (شركة سي بي آر إي جروب)
- من المتوقع أن تؤثر الزيادة الأخيرة في ضريبة القيمة المضافة إلى 15%، بالإضافة إلى الإجراءات المالية الأخرى وتداعيات جائحة فيروس كورونا على انتعاش الطلب المحلي في عامي 2020 و2021. (شركة سي بي آر إي جروب)
- بسبب الظروف الاقتصادية العالمية الحالية، أطلقت الحكومة مجموعة من الحزم التحفيزية بلغ مجموعها أكثر من 120 مليار ريال لدعم القطاع الخاص. (شركة سي بي آر إي جروب)
- وفرت الحكومة أكبر عدد من مرافق الإقامة وأنفقت ملايين الدولارات على العزل الصحي لآلاف المسافرين في الخارج والمخالطين للمصابين في العديد من الفنادق داخل المملكة أيضاً. وقدمت الوزارة الرعاية اللازمة لضمان صحة وسلامة المواطنين والمقيمين، فضلاً عن المواطنين العائدين من الخارج عن طريق استضافتهم في أفضل الفنادق والمرافق لتلقي الرعاية اللازمة وأعلى معايير الخدمة خلال فترة العزل الصحي.
- تشهد المملكة في الوقت الراهن نقلة نوعية في مجال التنويع الاقتصادي ستؤدي إلى تسريع وتيرة التوسع المدني والنمو الاقتصادي. وأدت تغييرات السياسة الجارية حالياً إلى زيادة الطلب على العقارات من الفئة الاستثمارية. ويحتل قطاع المكاتب مكان الصدارة في هذا النمو بفضل المشاريع الضخمة، سواء المخطط لها أو التي تعتبر قيد الإنشاء في جميع أنحاء البلاد. (شركة سافيلز للاستشارات العقارية)
- في أواخر سبتمبر، جمعت صفقة ممولة من صندوق التنمية السياحية في المملكة وبنك الرياض والبنك السعودي الفرنسي 160 مليار ريال للقيام باستثمارات رأسمالية في تنمية السياحة. ويهدف الصندوق إلى تحقيق الأهداف السياحية التي تضمنتها "رؤية المملكة 2030" من خلال المساعدة في بناء البنية التحتية للقطاع السياحي، ومناطق الجذب السياحي، وزيادة العرض في القطاع الفندقي. (شركة كوليرز)
- في السنوات الأخيرة، اتخذت تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر إلى المملكة اتجاهًا منحدرًا بسبب العوامل السياسية وانخفاض أسعار النفط. ومع ذلك، أظهرت هذه التدفقات تعافياً على نحو مطرد بفضل جهود التنويع الاقتصادي التي شهدت إطلاق مشاريع جديدة خارج قطاع البترول والغاز. (شركة كافنديش ماكسويل)
- تسببت جائحة فيروس كورونا (كوفيد 19) في انهيار الطلب في سوق البترول نتيجة للقيود المفروضة على السفر والحركة. وكان لخفض أسعار البترول، الذي يُعد محركاً رئيسياً للاقتصاد السعودي، تأثيراً كبيراً على النشاط الاقتصادي وعلى نمو فرص العمل في عام 2020. ومن المتوقع أن ترتفع أسعار البترول بنسبة تصل إلى 22% في عام 2021، بفضل زيادة الطلب، ثم تتبع ذلك زيادة ثابتة سنوياً. (شركة سي بي آر إي جروب)
- من المتوقع أن تستمر الأسواق في الاستفادة من المبادرات السياحية الجارية والمشاريع الضخمة القادمة، فضلاً عن السياحة الداخلية. (شركة كوليرز)
- أعلنت وزارة السياحة السعودية في سبتمبر أن السياحة الداخلية شهدت زيادة كبيرة في أعداد المسافرين، متجاوزة حتى التوقعات الرسمية.
- من المتوقع أن ينمو سوق الضيافة في المملكة بمقدار 17,000 وحدة بحلول عام 2023، بمعدل نمو سنوي ثابت بنسبة 8%. (شركة كوليرز)
- نفذت المملكة ثمانية إصلاحات بنجاح، مما جعل تقرير ممارسة أنشطة الأعمال 2020 الصادر عن البنك الدولي يمنحها صفة دولة رائدة في تحسين الأداء. وصعدت المملكة لتحتل المرتبة 62 بعد أن كانت في المرتبة 92 في العام الماضي بفضل طرح نظام التعاملات المضمونة ونظام الإعسار، وإطلاق منصة جديدة على الإنترنت للمصادقة على البضائع المستوردة، وتطوير البنية التحتية في ميناء جدة. (شركة كافنديش ماكسويل)
- ارتفع المتوسط السنوي لمؤشر أسعار العقارات بنسبة (1.0%) لعام 2020 مقارنة بالمتوسط السنوي للعام السابق بسبب ارتفاع أسعار القطاع السكني. (الهيئة العامة للإحصاء)
- أطلقت المملكة مبادرة تُسمى Program HQ تهدف إلى تشجيع الشركات العالمية على نقل مقراتها الإقليمية إلى الرياض. وتشمل الحوافز المقدمة ضمن هذه المبادرة إعفاء هذه الشركات من الضريبة لمدة 50 عاماً، وإعفاؤها من حصص التوطين، ومنحها ضمانات للحماية من اللوائح المستقبلية. (شركة نيومارك نايت فرانك)



الرياض

- ارتفع معدل الشواغر في المساحات المكتبية من الفئة الأولى بمقدار نقطة مئوية واحدة عن الربع الرابع لعام 2019 ليصل إلى 7% في الربع الرابع من عام 2020. (شركة نيومارك نايت فرانك)
- بفضل مبادرات "رؤية المملكة 2030" والنمو الاقتصادي، من المتوقع أن تشهد مدينة الرياض نمواً متزايداً في الوحدات المعروضة من المكاتب. ويزداد الطلب على المكاتب بفضل الأنشطة التجارية المتنامية، فضلاً عن دخول الشركات العالمية الرئيسية إلى السوق. (شركة سي بي آر إي جروب)
- مع دخول عام 2021، من المتوقع أن يشهد سوق المكاتب في الرياض ارتفاعاً كبيراً للوحدات المعروضة بتسليم ما يقرب من 430 ألف متر مربع من مساحة المكاتب القابلة للتأجير، علماً بأن غالبية هذه المساحات ذات جودة من الفئة الأولى. (شركة جونز لانج)
- عمدت العديد من الشركات والجهات الحكومية إلى نقل أو توسيع مقراتها في الرياض، وبعد ذلك محور المبادرات والبرامج التي تضمنتها "رؤية المملكة 2030". (شركة سي بي آر إي جروب)
- أعلنت الحكومة السعودية عن إلزام الشركات الأجنبية الراغبة في العمل مع الحكومة بفتح مقر إقليمية لها في المملكة اعتباراً من عام 2024. وعلى الرغم من عدم معرفة تفاصيل التنفيذ، فمن المتوقع أن يتأثر طلب المكاتب بشكل إيجابي مع شروع الشركات في فتح مقارها الرئيسية أو مكاتبها في المملكة. (شركة سي بي آر إي جروب) كما أعلنت 24 شركة أجنبية في يناير نيتها عن فتح مكاتب إقليمية في المملكة، ومن بينها: شركات جوجل كلاود وعلي بابا وديلويت وبرائس ووتر هاوس كوبرز وويسترن يونيون وشلمبرجير وبيبيسيكو وبكتل وبوش وتيم هورتونز.
- تهيمن الفنادق من فئة الخمس نجوم على سوق الفنادق في الرياض، وتشكل 48% من إجمالي حجم المعروض من الفنادق. ومن المتوقع أن يستمر هذا الاتجاه خلال الفترة التي شملها التنبؤ. (شركة سي بي آر إي جروب)
- من المتوقع أن تعزز مبادرات توسع قطاع السياحة والترفيه، بما في ذلك استحداث فعاليات جديدة، مثل رالي داكار للسيارات وموسم الرياض وواحة الرياض، مكانة الرياض كوجهة سياحية. (شركة سي بي آر إي جروب)



جدة

- ما زال سوق المكاتب في جدة يواجه بعض الضغوط، ويرجع ذلك أساساً إلى تباطؤ النشاط التجاري بسبب جائحة فيروس كورونا (كوفيد 19) والظروف الاقتصادية ذات الصلة. (شركة سي بي آر إي جروب) وانخفضت إيجارات الوحدات من الفئة الأولى بنسبة 4.2%. وسجل سعر إيجارات الوحدات من الفئة الأولى في المتوسط 1000 ريال لكل متر مربع. (شركة نيومارك نايت فرانك)
- حظيت المشاريع التطويرية لقطاع البيع بالتجزئة التي تركز على منافذ بيع المأكولات والمشروبات وتوفر بيئات فريدة، مثل المناطق المفتوحة المصممة جيداً ومسارات المشي وأماكن تقديم الخدمات في الهواء الطلق، بإقبال أكبر وتمكنت من الصمود في وجه العاصفة بصورة أفضل من منافسيها. (شركة سي بي آر إي جروب)



- منذ الحظر المفروض على تقديم الشيشة في المطاعم والمقاهي بسبب جائحة فيروس كورونا (كوفيد 19)، بدأت بعض المطاعم والمقاهي في تحسين منتجاتها من الأطعمة والمشروبات والصالات بتقديم تجارب مختلفة لتناول الطعام. وغالباً ما تحظى هذه الأفكار بمستويات أداء جيدة وإقبال أعلى في المتوسط. (شركة سي بي آر إي جروب)
- انخفضت معدلات إيجار المكاتب في جدة بنسبة 5% لتسجل 830 ريالاً لكل متر مربع، ويرجع ذلك في الأساس إلى طبيعة المستأجرين في المدينة الذين يتأثرون بالأسعار، فضلاً عن أن مصدر الطلب هو في الغالب مكاتب عائلية محلية. (شركة جونز لانج)
- نظراً للسهولة النسبية للسفر الداخلي، زادت معدلات الإشغال زيادة طفيفة خلال فترات الذروة (العطلات الرسمية وعطلات نهاية الأسبوع)، وساعد على ذلك أن عدداً من منظمي البرامج السياحية يقدمون أسعاراً وحوافز مغرية. (شركة سي بي آر إي جروب)
- سيكون للمبادرات الحكومية الرئيسية دور أساسي في دعم قطاع المكاتب. فصندوق الاستثمارات العامة، على سبيل المثال، أطلق شركة "كروز السعودية"، ومقرها في مدينة جدة، ومن المتوقع أن تجتذب مجموعة من شركات السياحة إلى مدينة جدة، مما يدعم الطلب المستقبلي على المكاتب. (شركة سي بي آر إي جروب)
- بعد إعلان المملكة عن استضافة سباق الفورمولا 1 للسيارات في مدينة جدة، استأنفت بعض المشاريع الرئيسية خططها الإنشائية، على أمل الاستفادة من هذا الطلب المستقبلي المحتمل. (شركة سي بي آر إي جروب)
- من المتوقع أن تستمر زيادة المعروض من الوحدات الإيجارية في قطاع البيع التجزئة بمدينة جدة خلال العامين القادمين في ظل حجم الوحدات المتوقع تسليمه ويُقدر بنحو 189,000 وحدة بنهاية عام 2020، ومن المتوقع تسليم متنزه جدة بارك ومركز أبحر للتسوق بحلول الربع الرابع من عام 2020. (شركة سي بي آر إي جروب)



المنطقة الشرقية

- في نهاية عام 2020، أظهرت سوق الدمام/الخبر مرونة أكبر في مواجهة التداعيات السلبية لجائحة فيروس كورونا (كوفيد 19) مقارنة بأسواق الفنادق الرئيسية في المملكة. واحتفظت سوق الدمام/الخبر بأكبر حصة منها في عام 2020، مستفيدة من تدفقات الزائرين إلى السوق الداخلية وإغلاق جسر الملك فهد. (شركة كوليرز)
- شهدت الفنادق في منطقة الدمام الحضرية أعلى معدلات الإشغال بالنظر إلى مكانة المنطقة كوجهة شهيرة للسياحة الداخلية. (شركة جونز لانج)
- واصل أداء سوق المكاتب في منطقة الدمام الحضرية في الانخفاض خلال العام حتى الربع الرابع من عام 2020، وانخفضت قيمة الإيجارات من الفئة الأولى بنسبة 4.8% لتصل إلى 906 ريال لكل متر مربع. (شركة نيومارك نايت فرانك)
- ارتفع معدل الشواغر في المساحات المكتبية من الفئة الأولى بمقدار نقطة مئوية واحدة عن الربع الرابع لعام 2019 ليصل إلى 25% في الربع الرابع من عام 2020. (شركة نيومارك نايت فرانك)
- في الربع الرابع من عام 2020، شهدنا الانتهاء من مشروع تطوير رئيسي واحد، وهو برج الحقيظ، الذي أضاف إلى السوق حوالي 45 ألف متر مربع من مساحة المكاتب القابلة للتأجير. وبهذه الإضافة، يصل إجمالي مساحات المكاتب القابلة للتأجير إلى 1.23 مليون متر مربع. (شركة نيومارك نايت فرانك)
- وقد كان التركيز على السياحة الداخلية مفيداً بالنسبة لسوق الدمام/الخبر، مما أسهم في انخفاض معدل التراجع في معدلات الإشغال ومتوسط المعدل اليومي مقارنةً بالأسواق الأخرى في المملكة. (شركة كوليرز)

سوق المكاتب العقارية في الولايات المتحدة الأمريكية



- أسهمت أخبار التوصل إلى لقاحات فيروس كورونا المستجد "كوفيد-19" ومدى فاعليتها ومواعيد طرحها في إعراب العديد من الاقتصاديين عن تفاؤلهم بشأن الاقتصاد الأمريكي؛ ومن المتوقع أن تظل المؤشرات الأساسية للسوق ثابتة خلال عام 2021.
- تعقيباً على الوضع الراهن، صرح الرئيس التنفيذي لمجموعة "سي بي آر ايه" العقارية قائلاً إنه "من المتوقع أن يشهد النصف الثاني من عام 2021 قدراً أكبر من النشاط في العقارات المكتبية وذلك في ظل رجوع 80% أو أكثر من إشغال المكاتب إلى وضعها الطبيعي".
- أعلن بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي أنه سيسمح بارتفاع معدل التضخم ليتجاوز نسبة 2% على مدار أرباع عدة من العام، وهذا ما سيترجم في الغالب إلى ضغط انخفاض أكبر على معدلات الحد الأقصى طويلة الأجل. كما سيؤدي ذلك بدوره إلى انخفاض قيمة الدولار الأمريكي، ما يجعل الأصول العقارية الأمريكية أكثر جاذبية للمستثمرين الأجانب.
- تتوقع مجموعة "سي بي آر ايه" أن يشهد الربعان الثاني والثالث لعام 2021 أقوى نمو إجمالي الناتج المحلي - ليصل إلى 5.5% و 5.6% على التوالي، على أساس سنوي - مما يسهم في رفع إجمالي الناتج المحلي للولايات المتحدة إلى مستويات ما قبل تفشي جائحة "كوفيد-19" في الربع الثالث.
- على الرغم من أن معدلات استخدام المساحات العقارية وإشغالها قد شهدت انخفاضاً ملحوظاً طوال عام 2020، فقد استقرت معدلات تحصيل الإيجارات عند مستويات ما قبل تفشي الجائحة؛ كما يحقق المستأجرون أرباحاً ملموسة، ومن ثم، لديهم القدرة على دفع قيم الإيجار المحددة، ولذلك، فمن الخطأ تماماً النظر إلى العقارات المكتبية على أنها أداة استثمارية عاطلة وغير مُدرة للدخل. ("لي وشركاه")
- كشفت البيانات عن عدم رغبة الموظفين في العمل عن بُعد بدوام كامل وأن التواجد بالمكاتب أمر لا غنى عنه لتحقيق أهداف المؤسسات، كالتوظيف الفاعل والتوجيه واستبقاء الموظفين. ونظراً للتأجيل المستمر فيما يتعلق باتخاذ القرارات العقارية طويلة الأجل، فمن المحتمل تزايد منحنى الطلب المكبوت بمعدلات هائلة. (مجموعة "نيومارك نايت فرانك")
- يُبدي المستثمرون قدراً أكبر من التفاؤل بشأن قطاع العقارات المكتبية؛ إذ تضاعفت مستويات مبيعات الاستثمار في الربع الرابع عما شهدناه في منتصف العام، كما جاءت مستويات حجم الاستثمار في أكبر 15 سوقاً مكتبية مطابقة أو متجاوزة لمستوياتها على مدار العامين السابقين. ("لي وشركاه")



مدينة دالاس

- واصل اقتصاد مدينة دالاس-فورت وورث انتعاشه في الربع الرابع من عام 2020، حيث وُفّرت المدينة نحو 47,949 فرصة عمل بالمنطقة خلال هذا الربع من العام مقارنةً بالربع الثالث من عام 2020، ما جعل المنطقة تقترب من مستويات ما قبل تفشي الجائحة (مجموعة "كوشمان آند ويكفيلد")، مسجلةً بذلك مكاسب وظيفية للشهر السابع على التوالي منذ بدء تعافيتها، وذلك بحسب ما أعلنه البنك الاحتياطي الفيدرالي في دالاس.
- وفقاً للبنك الاحتياطي الفيدرالي في دالاس، شهدت كشوف الرواتب زيادةً على نطاق واسع، علاوةً على انخفاض معدّلات البطالة وارتفاع مؤشرات دورة الأعمال في دالاس وفورت وورث. (شركة "جونز لانج لاسال")
- تزايدت معدّلات عودة الموظفين في دالاس إلى مقر عملهم عن معدّلات الأسواق الأخرى، مسجلةً عودة ما يقرب من 40% من العمال في ديسمبر مقارنة بنسبة 10 إلى 15% في الأسواق الساحلية (شركة "جونز لانج لاسال")
- ظلت معدّلات الوظائف الشاغرة مستقرة نسبياً بمعدّل يتراوح حول 19%، وهو نفس معدل الربع الأخير تقريباً. كما استحوذ التأجير المباشر على معظم أنشطة التأجير خلال الربع الرابع، إذ تمّ تأجير قرابة 2.5 مليون قدم مربع (مجموعة "نيومارك نايت فرانك")
- ظلت معدّلات الإيجار الإجمالية ثابتة تقريباً، حيث لم تنخفض سوى بنسبة 0.4% فحسب بصفة سنوية لتصل إلى 26.56 دولاراً للقدم المربع استناداً إلى الخدمة الكاملة السنوية. ومن المتوقع فور تسارع وتيرة الانتعاش في هذا القطاع في عام 2021 أن تشهد عقارات الفئة "أ" تحسناً ملموساً بدرجة أكبر فيما يتعلق بتزايد الطلب والوظائف الشاغرة والإيجارات، وذلك على غرار ما حدث في فترات الانتعاش السابقة. (مجموعة "كوشمان آند ويكفيلد")
- جرى توقيع وإبرام عشر صفقات لعقارات تزيد مساحتها الإجمالية عن 100,000 قدم مربع؛ هذا وقد استأجرت شركة "هاينز آند بون" نحو 125,000 قدم مربع، ووقعت شركة "بيلوتون" اتفاقية توسعة تأجيرية لنحو 100,000 قدم مربع – فيما استفادت أعمالها التجارية من بقاء المواطنين في منازلهم كأحد الإجراءات الاحترازية، فقد احتاجت الشركة إلى مساحة مادية أكبر لتوسعة نطاق قوتها العاملة وتشجيع التعاون. (شركة "جونز لانج لاسال")
- شهد الربع الثالث إبرام حوالي 508 معاملة عقارية في منطقة ميتروبلكس، بمساحة إجمالية بلغت 1.7 مليون قدم مربع. وزاد عدد المعاملات في الربع الرابع إلى 562 معاملة عقارية بإجمالي مساحة 2.9 مليون قدم مربع (مجموعة "نيومارك نايت فرانك")



واشنطن العاصمة (مقاطعة كولومبيا)

- ارتفعت قيمة الإيجارات المطلوبة في الربع الأخير لتصل إلى 57.49 دولاراً للقدم المربع على أساس الخدمة الكاملة. (مجموعة "نيومارك نايت فرانك")؛ وقد ظهر هذا الارتفاع من بداية العام حيث كانت القيمة الإيجارية للقدم المربع تبلغ نحو 56.72 دولار. (شركة "كوليرز")
- في عام 2020، سجلت مقاطعة كولومبيا نشاطاً ملحوظاً في الإيجارات العقارية بمساحة 3 مليون قدم مربع في نشاط التأجير الجديد و4.8 مليون قدم مربع في تجديدات وتمديدات عقود الإيجار - بمساحة إجمالية قدرها 7.8 مليون قدم مربع لإجمالي أنشطة التأجير. (مجموعة كوشمان آند ويكفيلد)
- نظراً لقوة حضور القطاع القانوني في مقاطعة كولومبيا، فقد وقّعت شركات المحاماة على عقود إيجار عقارية بلغت مساحتها الإجمالية نحو 362,000 قدم مربع من عقود الإيجار في الربع الثالث من عام 2020. وقد ذكرت مجموعة "نيومارك نايت فرانك" أنه تزامناً مع بدء إعادة فتح المكاتب تدريجياً وظهور بعض المؤشرات على زيادة نشاط الجولات السياحية، فمن المحتمل أن يشهد نشاط التأجير في مقاطعة كولومبيا تحسناً ملموساً على مدار الأرباع القادمة.
- ساهمت الحكومة الفيدرالية، التي تمثل عادةً 30% من إجمالي نشاط التأجير، بنسبة 56% من إجمالي المساحات المؤجرة في الربع الرابع من عام 2020. وسجل المستأجرون من القطاع الخاص نحو 582,000 قدم مربع من عقود الإيجار خلال هذا الربع من العام. (شركة "كوليرز")
- تظل شركات التقنية نقطة مضيئة على واجهة الخريطة العقارية، حيث ضاعفت حصتها النموذجية من مساحة التأجير خلال عام 2020 - متجاوزة بذلك غيرها من القطاعات الصناعية الأخرى. وبوجه عام، استأجر القطاع نحو 583,000 قدم مربع في عام 2020، بما في ذلك إبرام عقد إيجار شركة "مورنينج كونسلت" البالغ مساحته نحو 49,108 قدم مربع في الربع الرابع من العام ذاته. (شركة "كوليرز")
- لا يزال قطاع الإنشاءات نشطاً في مقاطعة كولومبيا مع تأجير مساحة 2.4 مليون قدم مربع، حيث سعت شركات التطوير العقاري إلى الاستفادة من المؤشرات الأساسية القوية للسوق الراجعة في السنوات الأخيرة. (مجموعة "نيومارك نايت فرانك")
- نظراً لطبيعة العمل المنجز في مقاطعة كولومبيا وحجم الوظائف "الأساسية" المطلوبة، تتجه مقاطعة كولومبيا بوجه عام إلى مزيد من الثبات، وتعاود أسواق المنطقة الحضرية صحتها بوتيرة أسرع مقارنةً بالأسواق الأخرى، علاوةً على استمرار نشاط الحكومة الفيدرالية في سوق التأجير ومواصلة تعزيز هذا النشاط. (مجموعة "كوشمان آند ويكفيلد")



واشنطن العاصمة (فيرجينيا الشمالية)

- فقد قاطنو فرجينيا الشمالية نحو 77,400 وظيفة غير متصلة بقطاع الزراعة حتى نوفمبر 2020. ومع ذلك، عاد نحو 84,900 شخص إلى عملهم. وبالمقارنة، كانت القطاعات المكتبية الأقل تأثراً، حيث فقدت هذه القطاعات نحو 20,700 وظيفة فقط (أي ما يقل عن 2.3%). (مجموعة "سي بي آر ايه")



- زاد متوسط إجمالي الإيجار المعروض في الربع الرابع بنسبة 1.1% عن العام الماضي ليصل إلى 33.79 دولاراً للقدم المربع (مجموعة "نيومارك نايت فرانك")؛ وبلغ مقدار هذه الزيادة نحو 0.25 دولاراً عن الربع السابق، ومن الأرجح إرجاع ذلك إلى تدفق المساحات عالية الجودة على مستوى السوق العقاري. (شركة "كوليرز")
- بلغ إجمالي نشاط التأجير نحو 7.9 مليون قدم مربع من المساحات المؤجرة في عام 2020، ويُعزى ذلك في المقام الأول إلى نشاط القطاع الخاص الذي أنجز ثمانية من أفضل عشر عقود إيجارية جرى توقيعها في الربع الرابع من العام. (شركة "لينكولن"). ومع ذلك، واصل قطاع التقنية نشاطه الملحوظ مساهماً بنحو 2.8 مليون قدم مربع في نشاط التأجير. (مجموعة "سي بي ار ايه")
- على الرغم من أن الربع الثالث قد شهد تعاملات كبيرة قامت بها الحكومة الفيدرالية، فقد شهد الربع الرابع من العام توقيع عقود أربعة من أكبر خمس صفقات مُبرمة من قبل قطاعات غير حكومية (شركة "جونز لانج لاسال")، وهي فولكس فاجن ومايكروسوفت ورايثيون وجي دي آي تي. (شركة "كوليرز")
- توجد ثمانية مباني قيد الإنشاء في فيرجينيا الشمالية بنهاية الربع الرابع مع تأجير نسبة 90.6% منها بشكل مسبق (شركة "لينكولن")، ومن بين مستأجري هذه المباني شركة فولكس فاجن وفاني ماي وإدارة أمن النقل. (مجموعة "نيومارك نايت فرانك"). كما يشغل المقر الثاني لشركة أمازون المساحة الأكبر من المباني قيد الإنشاء في مدينة البنتاغون، والتي من المقرر أن تصل إلى 1,050,000 قدم مربع في الربع الأول من عام 2023. (مجموعة "كوشمان أند ويكفيلد")
- جرى إحراز تقدم كبير في غضون ما يزيد عن عامين عقب اتخاذ شركة أمازون قرارها بإنشاء "مقرها الرئيسي 2" في منطقة "ناشيونال لاندنغ" (بمدينة أرلينغتون)، وإلى جانب التزام شركة أمازون بخصم ما لا يقل عن 25 ألف فرصة عمل على مدى 10 سنوات، يجري أيضاً العمل على تنفيذ استثمارات كبيرة من قبل الحكومات المحلية وحكومات الولايات وكذلك الجامعات المحلية مثل جامعة فيرجينيا تيك وجامعة جورج ميسن. (مجموعة "نيومارك نايت فرانك")
- شهدت أسواق رأس المال نشاطاً كبيراً في الربع الرابع من عام 2020 في خمس صفقات إنشاء بقيمة إجمالية قدرها 326 مليون دولار، ليصل إجمالي حجم المبيعات لعام 2020 إلى 2.1 مليار دولار. (مجموعة "سي بي ار ايه")



واشنطن العاصمة (ضاحية ميريلاند)

- بلغ معدل البطالة نسبة 6.6% في أكتوبر، أي أقل من ذروة المعدل خلال فترة الكساد العظيم. (مجموعة "نيومارك نايت فرانك")
- يحتل قطاع (I-270) لعلوم الحياة والتقنية الحيوية الأولوية بالنسبة للبحث والتطوير في المعهد الوطني للصحة، ويضم ما يزيد عن 500 شركة في مجال التقنية الحيوية و2700 شركة في مجال علوم الحياة. وتشارك العديد من الشركات المحلية في تطوير لقاح فيروس كورونا المستجد "كوفيد-19"، وحصلت كل من شركتي (نوفافاكس) و(أسترا زينكا) - وهما من الشركات صاحبة التواجد القوي في مدينة غايثرسبيرغ الأمريكية - على تمويل فيدرالي قدره 1.6 مليار دولار و1.2 مليار دولار على التوالي. (مجموعة "سي بي ار ايه")
- سجّل التأجير الحكومي عودة قوية، مستحوذاً على مساحات تُقدر بنحو 780 ألف قدم مربع من النشاط التأجيري في عام 2020، وهو ما يمثل ثلث إجمالي مساحة التأجير العقاري، وجاء ذلك إثر توقيع معاهد الصحة الوطنية خمسة عقود إيجار تجاوزت في مجموعها مساحة 500,000 قدم مربع. (مجموعة سي بي ار ايه)
- بلغ إجمالي معدل المساحات الشاغرة نحو 14.7% بنهاية الربع الرابع، بانخفاض قدره 10 نقاط أساس عن الربع السابق. (مجموعة "نيومارك نايت فرانك")
- زاد متوسط أسعار الإيجار المباشر بمقدار 0.06 دولار أمريكي عن الربع الأخير، ليصل إلى 28.64 دولاراً أمريكياً، مرتفعاً بذلك بمقدار 0.67 دولار أمريكي (3.7%) عن بداية العام. (شركة "كوليرز") (مجموعة "نيومارك نايت فرانك")

- ارتفع مستوى نشاط التأجير بنسبة 28% على أساس ربع سنوي، وتُعزى زيادة الطلب في المقام الأول إلى إبرام العديد من عقود التجديد الكبيرة بالمنطقة الحضرية؛ كما ارتفعت مبيعات الاستثمار أيضاً (بمقدار 80% على أساس ربع سنوي) بزيادة بلغت نحو 1.05 مليار دولار في معاملات المبيعات. (شركة "لينكولن")
- يتضمن قطاع البناء والإنشاءات مساحات عالية الجودة بأسعار عرض تتوافق مع جودة العقار المعروض، مما يعزز من متوسط القيمة الإيجارية المطلوبة، وقد شهدت الوحدات المكتبية زيادة في مستويات التأجير المسبق لها بنسبة بلغت 77.1% (مجموعة "نيومارك نايت فرانك")
- لا يزال معدل توافر الإيجارات من الباطن في المنطقة الحضرية بواشنطن هو ثاني أدنى معدل بين المناطق الحضرية الكبيرة، ويسبقها في هذا الانخفاض منطقة جنوب فلوريدا فقط.



مقاطعة أورانج، كاليفورنيا

- وفقاً لبيانات مكتب إحصاءات العمل الأمريكي، فقد زاد عدد العمالة بأجر كامل في الوظائف غير الزراعية بنحو 379 ألف وظيفة، وهو ما فاق كثيراً التوقعات التي أوردتها مؤشر "داو جونز" وجريدة "وول ستريت جورنال".
- شهد معدّل البطالة المحلي لشهر نوفمبر، والذي بلغ 6.4%، تحسناً ملحوظاً عن المعدل القياسي المسجل في مايو والذي بلغ نحو 14.7% ولا يزال دون المعدّلات الحكومية والوطنية على حدّ سواء. (مجموعة "نيومارك نايت فرانك")
- وقف المتوسط العام للإيجارات المطلوبة عند 3.03 دولار للقدم المربع شهرياً بنهاية العام، محققاً زيادة قدرها 1.8 % عن العام الماضي (شركة "سافيلس").، فيما ظل متوسط المعدّلات الإجمالية للفئة "أ" دون تغيير عن الربع الأخير ليقف عند معدل 3.21 دولار أمريكي للقدم المربع/الشهر. (مجموعة "كوشمان آند ويكفيلد")
- ساهم الطلب على مساحات مكاتب البحث والتطوير في ارتفاع الإيجارات في المقاطعة، وسيظل بمثابة العامل التحفيزي لمرونة الاقتصاد على مستوى المقاطعة (مجموعة "سي بي ار إيه"). كما شهدت شركات التقنية رواجاً كبيراً وطلباً متزايداً نظراً لتداعيات فيروس كورونا المستجد "كوفيد-19"، ومن المتوقع أن توسع تلك الشركات بصمتها وتواجهها العقاري في عام 2021. (شركة "سافيلس")
- أسهمت تجديدات العقود بالقدر الأكبر من أنشطة التأجير خلال الربع الرابع وطوال عام 2020، ويُعزى ذلك إلى زيادة الطلب على الخدمات المالية والتقنية وخدمات الأعمال. (شركة "جونز لانج لاسال")
- على الرغم من انخفاض إجمالي حجم المبيعات لكل من الاستثمار المكتبي والمستخدمين المالكين مقارنة بالعام السابق، فقد جاء متوسط سعر القدم المربع المدفوع أعلى بكثير بقيمة بلغت نحو 390 دولاراً للقدم المربع. (شركة "كوليرز")
- جرى تصنيف السوق المكتبي في محافظة لوس أنجلوس كالث أكبر سوق مكتبي في الولايات المتحدة. علاوةً على ذلك، تواصل مقاطعة أورانج الاستفادة من الاقتصاد جيد التنوع والقوى العاملة المتميزة وموقعها الاستراتيجي على أطراف المحيط الهادئ.
- تشير التوقعات إلى أنه في مرحلة ما بعد الجائحة، ستتوافر فرص العمل الجديدة في هذه المنطقة بشكل أكبر من الأسواق الثانوية وأسواق الخدمات، لا سيّما للعاملين في صناعات التقنيات الفائقة وقطاع البيع بالتجزئة واقتصاد الوظائف المؤقتة. (مجموعة "سي بي ار إيه")

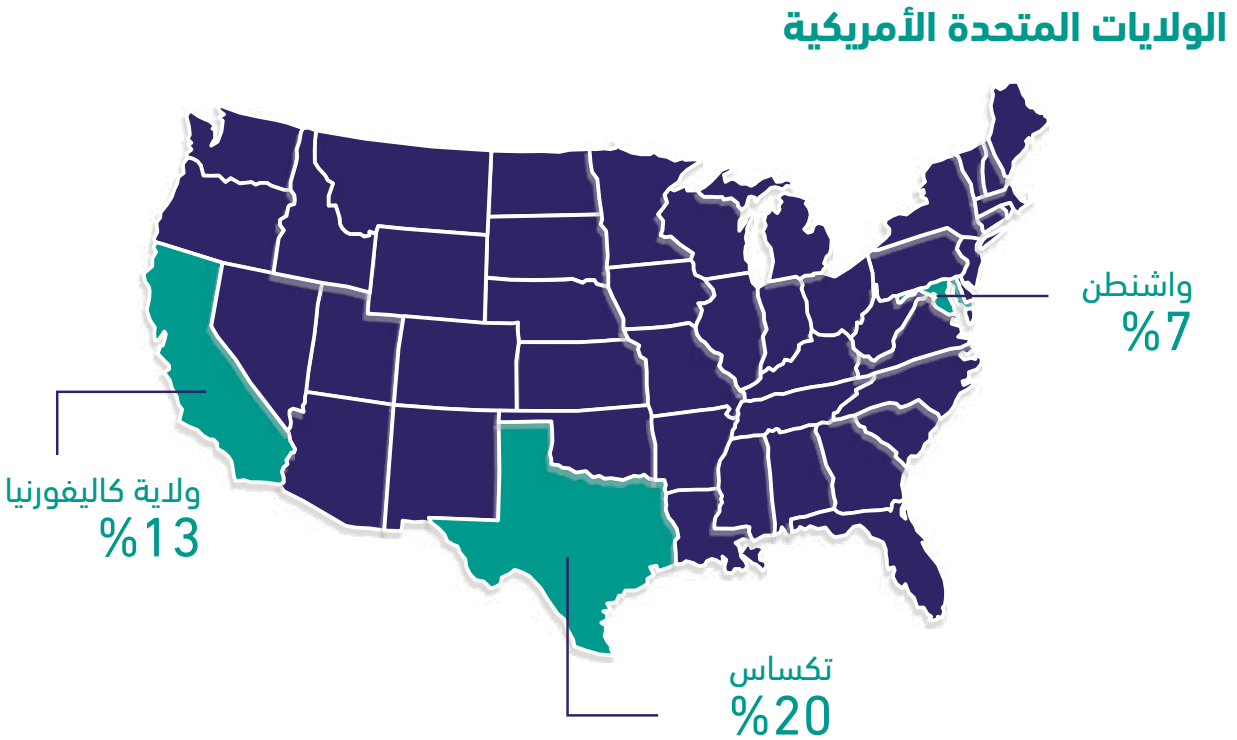


سان فرانسيسكو

- بلغت آخر معدّلات البطالة في المنطقة الحضرية بولاية سان فرانسيسكو نحو 5.4%، وهو معدل أقل كثيراً من ذروة الربع الثاني لعام 2020 البالغ 11.2% ودون المعدل الوطني الحالي البالغ 6.7% (مجموعة "كوشمان آند ويكفيلد")
- استمرت تكاليف الإسكان لموظفي سان فرانسيسكو في الانخفاض؛ حيث سجّلت شركة زومبر انخفاضاً بنسبة 24% على أساس سنوي في أسعار الشقق المكوّنة من غرفتين ليصل إلى 3,495 دولاراً شهرياً. (مجموعة "تيومارك نايت فرانك")
- استقر معدل الشواغر في السوق الفرعي للمقاطعة المركزية الذي تبلغ مساحته 22.3 مليون قدم مربع عند 13.2%، ووصل إجمالي القدرة الاستيعابية السلبية للعام إلى حوالي 166,816 قدم مربع. ("لي وشركاه")
- بلغ إجمالي الاستيعاب السنوي لعام 2020 نحو 933,000 قدم مربع، ويعود السبب في هذا المستوى المستدام من النشاط إلى النمو القوي وتزايد الطلب من الشركات العاملة في مجال علوم الحياة، والتي قادت سوق البحث والتطوير طيلة عام 2020. (شركة "كوليرز")
- على الرغم من انخفاض حجم التأجير، فقد جرى إتمام بعض المعاملات الكبرى من قبل عددٍ من الشركات والمؤسسات، مثل شركة "أوبن إيه آي" (OpenAI) للذكاء الاصطناعي، وشركة "آي بي إم" (IBM)، وشركة "في آي آر" (VIR) للتقنيات الحيوية ومؤسسة سان فرانسيسكو أيدز وحكومة ومجلس مدينة سان فرانسيسكو. (شركة كوليرز) (شركة "جونز لانج لاسال")
- استعادت كبرى شركات التقنية، مثل جوجل وتويتر وفيسبوك وآبل، اهتمامها في استئجار المساحات العقارية، مدفوعةً في ذلك بنمو الإيرادات الرقمية المحققة بسبب اندلاع الجائحة، وأعلنت هذه الشركات عن نيتها في إتمام بعض الخطط التوسعية، وهو ما ظهر جلياً من خلال توقيع شركة جوجل على أكبر عقد إيجار خلال الربع الرابع. (شركة "سافيلز")
- تراجع الطلب على الإيجارات بصورة طفيفة بنهاية العام، مُسجلاً نحو 80.98 دولار للقدم المربع، بنسبة انخفاض بلغت نحو 4.0% عن الربع الثالث من عام 2020. الجدير بالذكر أن معدّلات الطلب تختلف بحسب نوعية الأصول، إلا أن المباني من الفئة "أ" قد احتفظت بزيادة قيمتها مقارنةً بالمباني من الفئة "ب"، إذ انخفضت الإيجارات بنسبة 3.4% و 5.7% على التوالي. (مجموعة "سي بي ار ايه") (مجموعة "تيومارك نايت فرانك")
- في ظل وجود مجموعة كبيرة من الكفاءات وتمويل رأس المال الاستثماري بمستويات غير مسبقة في سان فرانسيسكو، فمن المتوقع عودة شركات التقنيات "الكبيرة" و"الناشئة" إلى السوق في وقت لاحق من عام 2021 وذلك بغرض الاستفادة من المساحة الجيدة المتاحة والتي تقل كثيراً عن الأسعار المسجّلة في الفترة الأخيرة. (مجموعة "كوشمان آند ويكفيلد")

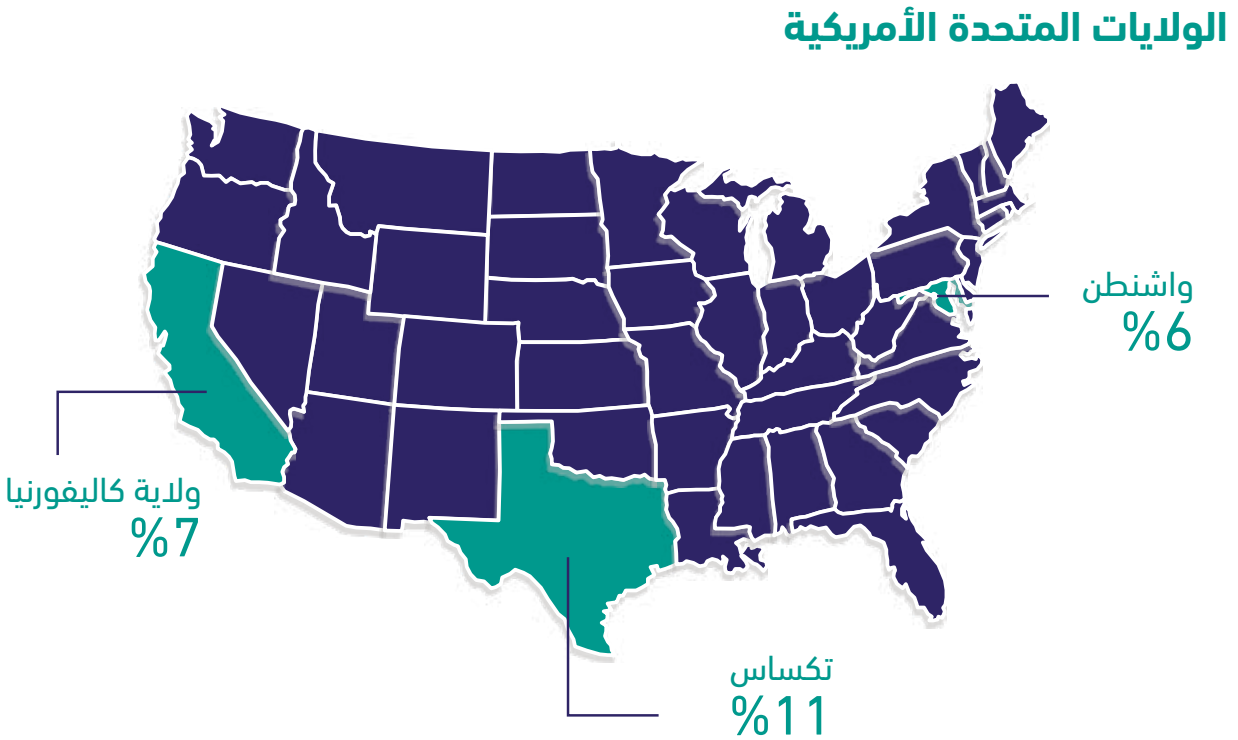


قاعدة الإيرادات المتنوعة





قاعدة الأصول المتنوعة



المحافظة المحلية



1. ذي ريزيدنس

2. منتجع وفلل بريرا حطين

3. مقر الجامعة السعودية الالكترونية

4. فيفيندا

5. أكاديمية STC

6. فندق برج رافال

7. برج العليا 1

8. مركز التميز

9. مركز الازدهار

10. أبراج الفرسان - دبل تري هيلتون

11. أبراج الشاطئ

12. فندق أسكوت الخبر

13. مركز أمنية

14. أسكوت التحلية



الوصف

عقار متنوع الاستخدام،
6,500 م2 مساحة تجارية



الموقع

حي حطين، طريق الأمير
محمد بن سلمان
بن عبدالعزيز



المدينة

الرياض



مساحة الأرض

6,300 م2



متوسط مدد الإيجارات المتبقية

4.80 سنوات



سنة البناء

2017



نسبة الإشغال

100%



أهم المستأجرين

- فارزي كافيه
- شركة مروود للاستثمار
- Luxury KSA
- مطعم دنيا

ذي ريزيدنس



الوصف

عقار متنوع الاستخدام،
يتضمن 33 فلة فندقية



الموقع

حي حطين، طريق الأمير
محمد بن سلمان
بن عبدالعزيز



المدينة

الرياض



مساحة الأرض

15,000 م²



متوسط مدد
الإيجارات المتبقية
اتفاقية تشغيل مع بريرا



سنة البناء

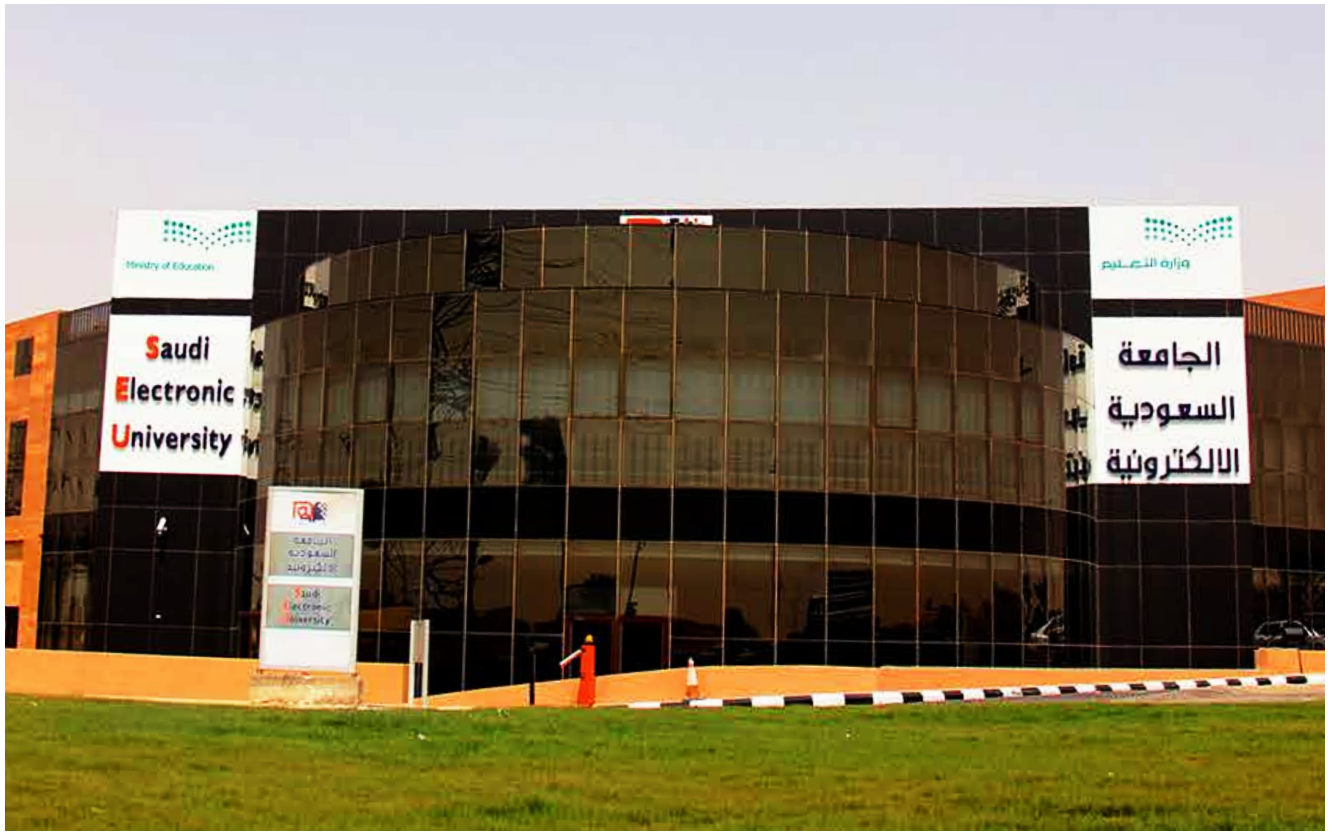
2017



المشغل

شركة بودل (بريرا)

منتجع وفلل بريرا حطين



الوصف

مقر الجامعة الرئيسي



الموقع

حي الربيع، تقاطع طريق
أبي بكر الصديق وطريق
الأمير محمد بن سلمان
بن عبدالعزيز



المدينة

الرياض



مساحة الأرض

2م 14,210



متوسط مدد الإيجارات المتبقية

0.37 سنة



سنة البناء

2012



نسبة الإشغال

%100



أهم المستأجرين

الجامعة السعودية
الإلكترونية

الجامعة السعودية الإلكترونية



الوصف

فلل فندقية



الموقع

حي المعذر، شارع موسى
بن نصير



المدينة

الرياض



مساحة الأرض

2,800 م²



متوسط مدد
الإيجارات المتبقية

11.32 سنة



سنة البناء

2015



نسبة الإشغال

100%



أهم المستأجرين

شركة فرص

فيفيندا - موسى بن النصير



الوصف
مركز تعليمي



الموقع
حي الصحافة، طريق
الملك فهد



المدينة
الرياض



مساحة الأرض
2م 4,575



متوسط مدد
الإيجارات المتبقية
1.33 سنة



سنة البناء
2014



نسبة الإشغال
%89



أهم المستأجرين
شركة الاتصالات السعودية

أكاديمية STC



الوصف

مجمع فندق برج رافال الرياض، يتضمن فندق خمس نجوم (349 غرفة)، قاعة احتفالات، مركز تجاري، منتجع استجمام، 6 مطاعم، منافذ البيع بالتجزئة



الموقع

حي الصحافة، طريق الملك فهد



المدينة

الرياض



مساحة الأرض

21,106 م²



متوسط مدد الإيجارات المتبقية

إتفاقية تشغيل
مع ماريوت العالمية



سنة البناء

2014



المشغل

فندق ماريوت

فندق برج رافال




الوصف
مبنى مكتبي


الموقع
شارع العليا


المدينة
الرياض


مساحة الأرض
2,555 م2


متوسط مدد
الإيجارات المتبقية
2.71 سنوات


سنة البناء
2019


نسبة الإشغال
%100


أهم المستأجرين
الهيئة السعودية للملكية الفكرية

برج العليا 1



الوصف

عقار متنوع الاستخدام



الموقع

حي قرطبة، تقاطع طريق
الإمام عبد الله بن سعود
وشارع خالد بن الوليد



المدينة

الرياض



مساحة الأرض

2م 7,149



متوسط مدد الإيجارات المتبقية

0.51 سنة



سنة البناء

2015



نسبة الإشغال

%44



أهم المستأجرين

- المغربي للبصريات
- شركة تدريس
- دومينوز بيتزا

مركز التميز



الوصف

عقار متنوع الاستخدام



الموقع

حي الازدهار، طريق عثمان
بن عفان بالقرب من
النخيل مول



المدينة

الرياض



مساحة الأرض

2,515 م²



متوسط مدد الإيجارات المتبقية

1.80 سنة



سنة البناء

2015



نسبة الإشغال

100%



أهم المستأجرين

• صيدلية النهدي
• مجمع عيادات بيرل

مركز الازدهار



الوصف

147 غرفة، 8 غرف اجتماعات،
ومساحات تأجير تجارية على
طريق الملك فهد



الموقع

طريق الملك فهد



المدينة

الرياض



مساحة الأرض

1,740 م²



المشغل

هيلتون



سنة البناء

2015

أبراج الفرسان (تحت الإنشاء ليتم ترقيتها إلى هيلتون دبل تري)



الوصف

عقار متنوع الاستخدام
يتضمن مساحات لقطاعات
التجزئة والضيافة والمكاتب



الموقع

حي الشاطئ، شارع الأمير
محمد بن فهد



المدينة

الدمام



مساحة الأرض

2م 6,300



متوسط مدد الإيجارات المتبقية

5.13 سنوات. تخضع مساحة
الضيافة لعقد إيجار طويل
المدة مبرم مع شركة
لمدة 10 سنوات



سنة البناء

2015



نسبة الإشغال

69%



أهم المستأجرين

بودل (فندق بريرا الشاطئ)

أبراج الشاطئ



الوصف

148 شقة مفروشة
رئيسية وطابق أرضي
لقطاع التجزئة



الموقع

منطقة الكورنيش،
شارع الأمير تركي



المدينة

الخبر



مساحة الأرض

2,784 م²



مدة إدارة الفندق

25 سنة



سنة البناء

2019



نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية

100%



المشغل

شركة أسكوت العالمية

فندق أسكوت الخبر



الوصف

مكاتب، متاجر البيع
بالتجزئة، شقق سكنية



الموقع

حي الروضة، شارع الأمير
سعود الفيصل



المدينة

جدة



مساحة الأرض

10,000 م²



متوسط مدد الإيجارات المتبقية

1.28 سنة



سنة البناء

2009



نسبة الإشغال

99%



أهم المستأجرين

- البنك الأهلي السعودي
- ميرو للأثاث
- عيادات جويل

مركز أمنية



الوصف

شقق مفروشة يشغلها
فندق أسكوت مع طابق
أرضي ومساحة تجارية
للميزانين



الموقع

حي الروضة، شارع التحلية
أكبر شارع تجاري في جدة



المدينة

جدة



مساحة الأرض

2,025 م²



متوسط مدد الإيجارات المتبقية

8,31 سنوات



سنة البناء

2015



نسبة الإشغال

93%

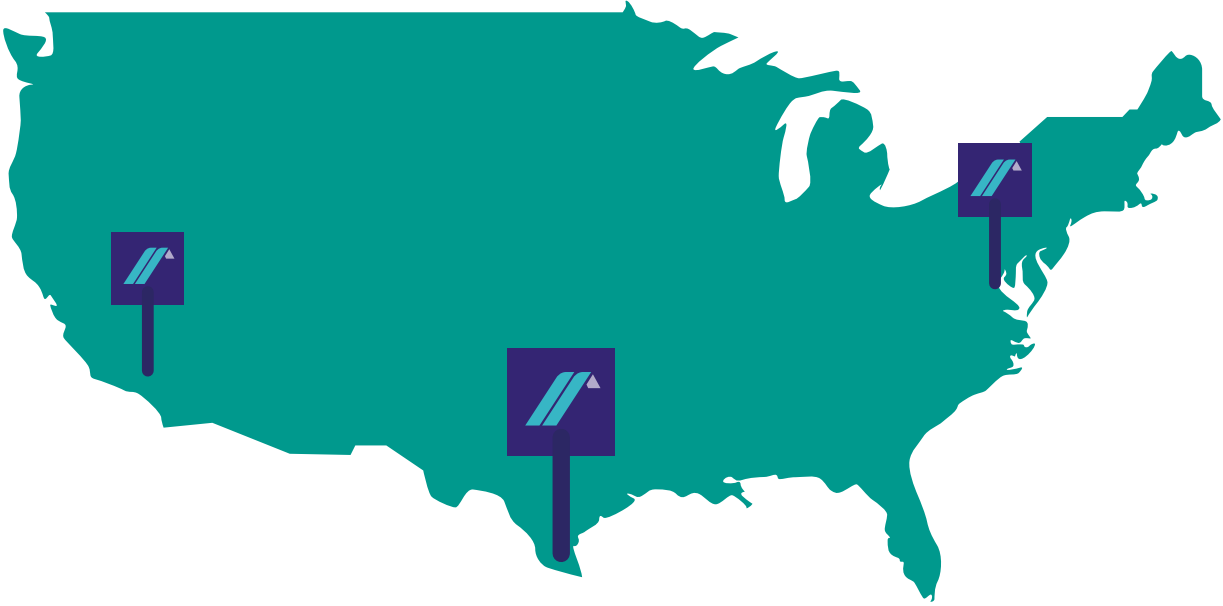


أهم المستأجرين

فندق أسكوت
(شركة أطيفاف)

أسكوت التحلية

المحفظة الدولية



1. المقر الرئيسي لشركة بايونير
2. بنسلفانيا 1111
3. 350 رود آيلاند (سان فرانسيسكو)
4. 2 واشنطنين
5. المقر الرئيسي لمكتب فيديكس
6. مقر شركة برودكوم



الوصف

مبنى مكثبي عالي الجودة
من الفئة أ



الموقع

لاس كوليناس،
إيرفينغ، دالاس،
ولاية تكساس



المدينة

محافظة دالاس،
ولاية تكساس، الولايات
المتحدة الأمريكية



مساحة الأرض

2م 104,555



مدة الإيجار

إيجار جديد لمدة 20 عاماً
مع تصعيد سنوي



أهم المستأجرين

شركة بايونير للموارد
الطبيعية (درجة استثمارية)



نسبة الإشغال

%100

المقر الرئيسي لشركة بايونير



الوصف

مبنى مكثبي عالي الجودة
من الفئة أ



الموقع

1111 بنسلفانيا أفينيو،
واشنطن العاصمة



المدينة

واشنطن العاصمة
الولايات المتحدة
الأمريكية



مساحة الأرض

2 م 31,350



مدة الإيجار

تقريباً 12,5 سنة
مع تصعيد سنوي



أهم المستأجرين

مؤجر بشكل رئيسي
لمدة 13 عاماً لمكتب
مورجان لويس للمحاماة
(مع تصعيد سنوي)



نسبة الإشغال

%100

بنسلفانيا 1111



الوصف

مبنى مكثبي عالي الجودة
من الفئة أ



الموقع

شارع 350 رود آيلاند،
سان فرانسيسكو،
ولاية كاليفورنيا



المدينة

سان فرانسيسكو - ولاية
كاليفورنيا - الولايات
المتحدة الأمريكية



مساحة الأرض

11,810 م²



مدة الإيجار

14 سنة مع تععيد سنوي



أهم المستأجرين

98% مؤجرة لبلدية مدينة
سان فرانسيسكو (درجة
استثمارية) 2% مؤجرة لمقهى
ستاربكس (درجة استثمارية)



نسبة الإشغال

100%

350 رود آيلاند (شمال)



الوصف

مبنى مكثبي عالي الجودة
من الفئة أ



الموقع

واشنطن بوليفارد،
غايترسبيرغ،
ضواحي ماريلاند



المدينة

منطقة واشنطن المركزية،
ولاية ماريلاند، الولايات
المتحدة الأمريكية



مساحة الأرض

27,300 م²



مدة الإيجار

13 سنة مع تعديد سنوي



أهم المستأجرين

شركة ليدوس القابضة
(درجة استثمارية)



نسبة الإشغال

100%

2 واشنطنيتين



الوصف

مبنى مكثبي من الفئة أ



الموقع

ليقاسي بزنس بارك،
بلانو، تكساس



المدينة

محافظة دالاس،
ولاية تكساس،
الولايات المتحدة
الأمريكية



مساحة الأرض

24,491 م²



مدة الإيجار

7 سنوات



أهم المستأجرين

مكاتب فيديكس
(درجة استثمارية)



نسبة الإشغال

100%

المقر الرئيسي لمكتب فيديكس



الوصف

مبنى مكتبي من الفئة أ
ومركز أبحاث وتطوير



الموقع

ارفاين، مقاطعة أورانج،
ولاية كاليفورنيا



المدينة

لوس انجلوس،
ولاية كاليفورنيا،
الولايات المتحدة
الأمريكية



مساحة الأرض

61,400 م²



مدة الإيجار

17 سنة



أهم المستأجرين

شركة برودكوم
(درجة استثمارية)



نسبة الإشغال

100%

مقر شركة برودكوم

تقويم المخاطر

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الايجارية	قد تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم الايجارية. وبالإضافة إلى ذلك، ففي حال لجوء مستأجر ما إلى أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أية أنظمة مماثلة، فيجوز له إنهاء عقد الإيجار الخاص وينتج عن ذلك نقصان في التدفق النقدي للصندوق. وفي حال وجود عدد كبير من حالات الإخلال بالتزامات و/أو حالات الإفلاس من المستأجرين، فإن التدفق النقدي الخاص بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.	يمثل التدفق النقدي المتولد من تشغيل المحفظة العقارية المصدر الرئيسي للسيولة المستخدمة لتسديد العوائد الدورية الناشئة من التمويل والمصروفات العامة والإدارية للصندوق ولذلك يحرص مدير الصندوق على وجود أموال كافية لسداد جميع الالتزامات في الوقت المناسب وبطريقة فعالة من حيث التكلفة إضافة إلى ذلك يقوم مدير الصندوق بربط المبالغ المالية الزائدة بودائع قصيرة الأجل وفقاً لسياسات وإجراءات إدارة النقد وقد يؤثر انخفاض السيولة في سوق العقارات على التقييمات.
مخاطر السوق	تنشأ مخاطر السوق من عوامل خارجية على سبيل المثال لا الحصر الظروف الاقتصادية والمنافسة والعرض والطلب والتغيرات السياسية.	إضافة، يتم تخفيف هذه المخاطر عن طريق التنوع الجغرافي والتنوع في مزيج المستأجرين وفئات الأصول المختلفة وأجراء تقييمات ائتمانية مستمرة على المستأجرين. وفيما يتعلق بالعقود الإيجار الجديدة يتم اجراء تقييم الائتمان على أساس مستمر، كما تتم مراقبة ائتمان المستأجر والمتأخرات عن كئب من قبل مدير الصندوق.
مخاطر عدم وجود ضمان ربحية الاستثمار في الصندوق	عدم ضمان أن الصندوق سيتمكن من تحقيق عوائد لمستثمريه أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو جميع رأس المال المستثمر. ولا يمكن تقديم ضمان بأن العوائد المتوقعة أو المستهدفة للصندوق سيتم تحقيقها.	يقوم مدير الصندوق بمراقبة العوامل الاقتصادية والسوق العقاري والمنافسة من الأصول المشابهة وعوامل أخرى مختلفة بهدف التخفيف من تأثير هذه العوامل على الصندوق من خلال تنوع فئات الأصول التي تضيف الاستقرار إلى المحفظة العقارية مع الحد من التعرض للتقلبات الاقتصادية.
		يقوم مدير الصندوق بالحصول على تقييم للعقارات مرتان في السنة لتوضيح ظروف السوق للقيام بالاحتياطات اللازمة لحماية قيمة العقارات

تقويم المخاطر

المخاطر الرئيسية

المخاطر المتعلقة باستخدام التمويل البنكي

الوصف

في حالة حصول الصندوق على تمويل بنكي مقابل رهن الأصول، سيؤدي ذلك إلى زيادة مستوى المخاطر، حيث يصبح من الوارد أن يخسر الصندوق الأصول المرهونة لصالح الجهة الممولة إذا تخلف عن السداد حسب شروط وأحكام عقود التمويل مع الممول. إن استخدام التمويل يخلق فرصة لزيادة كفاءة الأعمال وبالتالي العوائد ولكنه في نفس الوقت ينطوي درجة عالية من المخاطر المالية ويؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل والركود الاقتصادي. علاوة على ذلك، فإن رهن أصول الصندوق للجهة الممولة وعدم الالتزام بالسداد للجهة الممولة قد يتيح المجال للممول التصرف بالأصول المرهونة لاستعادة المبالغ المستحقة، مما سيؤثر على أداء الصندوق وعوائده المرتقبة.

التقييم

يستخدم مدير الصندوق التمويل البنكي بهدف تعزيز العوائد على المستثمرين. واستناداً إلى الاتجاه المتوقع لاسعار تكلفة التمويل، قد يلجأ مدير الصندوق إلى أدوات مالية أخرى لإدارة هذه المخاطر ويدرك مدير الصندوق أن رفع نسبة الرافعة المالية قد تؤدي إلى خسائر غير متوقعة.

مخاطر التطوير

مخاطر التطوير المرتبطة بالمشاريع العقارية تحت التطوير وتشمل (1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، و(2) تجاوز التكاليف المحددة، و(3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المستهدفة، و(4) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل تقع خارج سيطرة الصندوق والتي تتعلق بقطاع التشييد (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق) وهو الأمر الذي يعوق الانتهاء من مشاريع التطوير والتي قد تؤثر على الربحية و/أو الجدوى المالية للمشروع وعدم القدرة على الوفاء بتوقعات الإيرادات عند الإنجاز. وقد يؤدي التأخير إلى مخاطر قانونية.

هذا النوع من المخاطر مخفف إلى حد ما وذلك استناداً إلى حقيقة أنه يحق للصندوق أن يستثمر 25% كحد أعلى من قيمة أصوله في أصول تحت التطوير. ويهدف مدير الصندوق أيضاً إلى التخفيف من هذه المخاطر من خلال القيام بأعمال التطوير بعد القيام بكافة الدراسات الفنية والمالية والقانونية اللازمة.

تقويم المخاطر

المخاطر الرئيسية

المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية

قد تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية في المملكة أو غيرها خلال مدة الصندوق، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته، أو مالكي الوحدات. ولا توجد حالياً ضرائب مفروضة على الصناديق الاستثمارية داخل المملكة العربية السعودية ومع ذلك فليس هناك ضمان بأن نظام الضرائب الحالي المعمول به داخل المملكة العربية السعودية لن يتغير.

التقييم

اتباع مدير الصندوق نهجاً فعالاً لمراقبة ورصد المتطلبات التنظيمية و أي تعديلات عليها في كل الأنشطة المتعلقة بإدارة الصندوق مثل الامتثال وإدارة المخاطر والتي تهدف إلى ترسيخ وتأكيد وجود ضوابط مناسبة لتجنب عدم الامتثال.

مخاطر ضريبة التصرفات العقارية

يخضع الصندوق لضريبة التصرفات العقارية ابتداءً من 4 أكتوبر 2020م ونسبة 5% من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته من قبل الصندوق مهما كانت حالته أو شكله، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها. وتسدد الضريبة من قبل البائع للعقار (بما في ذلك الصندوق في حال بيعه للعقار) ما لم تطبق الاستثناءات الواردة في اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 14-2-1442هـ. وتسدد الضريبة قبل أو أثناء الإفراغ العقاري أو توثيق العقود. وفي حال تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على أي عقار يبيعه الصندوق، يدفع الصندوق ضريبة بقيمة 5% من قيمة العقار إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل، وذلك مما قد يؤثر على العائد للصندوق ومالكي الوحدات.

اتباع مدير الصندوق نهجاً فعالاً لمراقبة ورصد المتطلبات الضريبية و أي تعديلات عليها في كل الأنشطة المتعلقة بإدارة الصندوق مثل الامتثال وإدارة المخاطر والتي تهدف إلى ترسيخ وتأكيد وجود ضوابط مناسبة لتجنب عدم الامتثال.

يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تقييم معد من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويؤخذ بمتوسط قيمتي التقييمين أما في حال وجود اختلاف كبير بين التقييمين سيقوم مدير الصندوق بتعيين مقيم ثالث.

مخاطر تهمين العقارات

لغايات تقدير قيمة عقار ما من ضمن المحفظة الاستثمارية للصندوق، يقوم مدير الصندوق بعمليات تقييم داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق، و ذلك إضافة إلى التهمين المعد من قبل المثلثين المستقلين. وتكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق هي لغرض تقدير قيمة عقار ما فقط، وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار. حيث أن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار يعتمد إلى حد كبير على المفاوضات بين البائع والمشتري والتي قد تتأثر بالظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق ومدير الصندوق.

تقويم المخاطر

المخاطر الرئيسية

مخاطر انتشار الأوبئة

قد لا تتمكن العقارات التابعة للصندوق للعمل أو تحقيق الدخل المتوقع للصندوق نتيجة لعدة عوامل مرتبطة بانتشار فيروس كورونا المستجد، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر فرض حظر التجوال في المناطق التي تقع فيها العقارات التابعة للصندوق حيث تؤدي مثل تلك الظروف إلى زيادة في نفقات العقارات حيث تتأقلم مع الظروف السائدة، وذلك مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على المبالغ المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات.

التقييم

يقوم مدير الصندوق بمتابعة الوضع الوبائي في المناطق التي تقع فيها العقارات التابعة للصندوق ودراسة كافة الخيارات المتاحة للتقليل من الأضرار الناتجة عن انتشار المرض على العقارات والتوزيعات لمالكي الوحدات.

مخاطر الاستثمار في عقارات واقعة خارج المملكة العربية السعودية

قد يتعرض الصندوق إلى مخاطر مختلفة متعلقة بالاستثمار في عقارات واقعة خارج المملكة، ومنها على سبيل المثال لا الحصر تعرض الأسواق العقارية الأجنبية إلى هبوط في النشاط العام ومستويات التأجير، إضافة إلى تعرض العقارات أو الشركات المالكة لهذه العقارات إلى خسائر ناتجة عن مطالبات تتعلق بالمسؤولية البيئية أو السلامة المهنية أو التأمين أو الضريبة أو غيرها من المطالبات القانونية أو التنظيمية المتعلقة بملكية الأصول الأجنبية.

يقوم مدير الصندوق بدراسة الأسواق التي يستثمر بها الصندوق بعناية حيث يلجأ إلى مستشارين متخصصين في الأسواق المستهدفة لدراسة الأسواق بشكل عام والمخاطر المحتملة للاستثمار. وبعد الاستحواذ على العقار، يتبع مدير الصندوق نهجاً فعالاً لمراقبة ورصد مستوى النشاط في الأسواق العقارية التي يستثمر بها الصندوق إضافة إلى المتطلبات التنظيمية وأي تعديلات عليها، وذلك مما يساهم في ترسيخ ضوابط مناسبة تتيح لمدير الصندوق اتخاذ القرارات المناسبة التي تكفل مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.

تم جمع المعلومات الواردة في هذا التقرير بحسن نية من مصادر مختلفة يعتقد بأنها موثوقة. وفي حين تم بذل القدر المعقول من العناية والحرص للتأكد من أن الحقائق الواردة في هذا التقرير دقيقة ولضمان أن التنبؤات والآراء والتوقعات الواردة في هذا التقرير عادلة ومعقولة، فإن الرياض المالية لا تقدم أي تعهدات أو ضمانات على الإطلاق فيما يتعلق بدقة البيانات والمعلومات المقدمة، وبوجه خاص فإن الرياض المالية لا تزعم بأن المعلومات الواردة في التقرير كاملة أو خالية من أي خطأ. ومن ثم فإن هذا التقرير لا يمثل ولا ينبغي تأويله على أنه عرض لبيع أو استدراج لعرض شراء لأية أوراق مالية.

وبناءً على ذلك، لا ينبغي الاعتماد على دقة أو عدالة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذا التقرير. لا تتحمل الرياض المالية بأي وجه من الوجوه أية مسؤولية عن أية خسارة تترتب على أي استخدام لهذا التقرير أو محتوياته. كما لا تتحمل الرياض المالية ولا أي من مديريها أو مسؤوليها أو موظفيها، بأي حال من الأحوال، المسؤولية عن محتويات هذا التقرير. وقد يكون للرياض المالية أو موظفيها أو واحد أو أكثر من الشركات التابعة لها أو عملائها مصلحة مالية في الأوراق المالية أو الأصول الأخرى المشار إليها في هذا التقرير.

تمثل الآراء والتنبؤات والتقديرات الواردة في هذا التقرير وجهات نظر الرياض المالية في الوقت الراهن أو حكمها كما هو في تاريخ التقرير فقط، وبالتالي فإنها عرضة للتغيير دون إشعار. وليس ثمة ما يضمن تطابق النتائج أو الوقائع المستقبلية مع تلك الآراء أو التنبؤات أو التقديرات والتي قد تمثل واحدة من النتائج المحتملة. كذلك فإن تلك الآراء والتنبؤات والتقديرات معرضة لمخاطر وملايسات وافتراضات معينة لم يتم التثبت منها وقد تختلف النتائج أو الوقائع المستقبلية الفعلية عنها بصورة جوهرية.

إن قيمة أو الدخل من أي استثمارات مشار إليها في هذا التقرير قد تتذبذب و/أو تتأثر بالتغيرات. الأداء السابق ليس بالضرورة مؤشراً للأداء المستقبلي. ومن ثم فقد يكون ما يسترده المستثمر أقل مما استثمره في الأصل.

يوفر هذا التقرير معلومات ذات طابع عام ولا يتطرق للظروف والأهداف ومدى تحمل المخاطر لأي مستثمر معين. وبالتالي لا يُقصد منه تقديم مشورة استثمارية شخصية ولا يأخذ بعين الاعتبار الوضع المالي للقارئ أو أية أهداف استثمارية محددة أو احتياجات خاصة قد تكون لديه. ويتعين على القارئ قبل اتخاذ أي قرار استثماري الحصول على مشورة مستشارين ماليين وقانونيين وضريبيين مستقلين و/أو غيرهم من المستشارين حسب الاقتضاء نسبة إلى أن الاستثمار في هذا النوع من الأوراق المالية قد لا يكون ملائماً لجميع متلقي هذا التقرير.

لا يجوز نسخ هذا التقرير أو إعادة توزيعه بصورة كلية أو جزئية، كما أن جميع المعلومات والآراء والتنبؤات والتقديرات الواردة فيه محمية بموجب لوائح وأنظمة التأليف والنشر.

صندوق الرياض ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. رأس مال الصندوق هو (1,633,000,010) مليار وستمئة وثلاثة وثلاثين مليون وعشرة ريالاً سعودياً، ومدته (99) تسعة وتسعون عاماً قابلة للتمديد حسبما يراه مدير الصندوق. تمت الموافقة على تسجيل وإدراج وحدات صندوق الرياض ريت من قبل هيئة السوق المالية في تاريخ 1438 / 08 / 02 هـ الموافق 2016 / 08 / 11 م.

يمكن الحصول على الشروط والأحكام والتقارير المالية للصندوق من الرابط التالي:
www.riyadcapital.com



صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

الصفحات

٥-٢	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٨	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٢٨-١٠	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق الرياض ريت ("الصندوق") المدار من قبل الرياض المالية (مدير الصندوق)، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وقائمة الدخل الشامل الموحدة، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات الأخرى.

وفي رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ونتائج أعمالها وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية للصندوق. وقد قمنا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

الأمور الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
يملك صندوق الرياض ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	فيما يتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:
يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	- حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛
يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد.	- قمنا بتقييم استقلالية وكفاءة 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؛

تقرير المراجع المستقل (تمة)

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

الأمور الرئيسية للمراجعة (تمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	- إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات والتقديرات الأساسية، مثل معدل الخصم ومعدل عائد التخارج ودخل الإيجار السنوي ونفقات التشغيل والإشغال، والمستخدمة بواسطة خبراء التقييم العقاري عند تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية.
لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.	- تقييم المبلغ القابل للاسترداد، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لنفس العقار باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض غير جوهري في القيمة، وبالتالي لم يتم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و
	- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢٠ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٠م، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ونحن لا نبيدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو محرفة بشكل جوهري بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ. وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمُنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلص من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية في الصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدة مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تنسب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.



شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاه
محاسبون قانونيون - البسام وشركاه
(عضو بي كي اف العالمية)

تقرير المراجع المستقل (تمة)

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تمة)

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة، ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن البسام وشركاه



إبراهيم أحمد البسام

محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٣٧

التاريخ ١٧ شعبان ١٤٤٢ هـ
الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٠ م

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات
الموجودات		
٤٤,٥٩١,١٨٣	٣٠,٢٨٩,٤٠٨	٧ النقدية و شبه النقدية
٥٩,٤٩٠,٣٨٢	٥٢,٧٦٣,٠٠٩	٨ ذمم مدينة، صافي مخزون
١,١٨٧,٩١٤	٩٥٢,٤٧٥	٩ مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٢٩,٢٧٦,١٠٩	٤٢,٢٧٥,٣٨٧	١٢ مستحق من أطراف ذات علاقة
١,٢٩٢,٦٥٦	١٩٦,٥٥٦	١٠ عقارات تحت التطوير
١٧٧,٤٠٤,٩٩١	١٥,٢٥٧,٥٣٠	١٦ استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	١١ استثمارات عقارية
١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١	١,٧٨٨,٨٦٣,٧٧٠	إجمالي الموجودات
٢,٣٨٥,٧٧٠,١٧٦	٢,٥٢١,١٤٥,١١٢	
المطلوبات		
٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩	٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	١٣ قروض اسلامية
١٠,٦١٥,١٠٠	٧,٢٠٢,٩٧٥	ذمم دائنة
١٨,٩٧١,٥٥٨	١٨,٣٢٤,٢٤٨	١٤ إيرادات إيجار غير مكتسبة
٤٤,٦٤٤,٠٨٢	٦٥,٩٦٤,١٨٦	١٥ مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١,١٦٥,٩٢٧	١,٥٤٦,٥٠٦	١٢ مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٧٣٢,٦٠٨	٢,٨٤٢,٧٨٠	منافع نهاية الخدمة للموظفين
٧٦٢,٢٠٥,٣٠٤	٩٢٩,٧٨٨,١٨٧	إجمالي المطلوبات
١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢	١,٥٩١,٣٥٦,٩٢٥	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	وحدات مصدرة (بالعدد)
٩,٤٦	٩,٢٧	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٦٦	٩,٥٩	٢٠ القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة
		٢٢ التعمهات والالتزامات المحتملة

٢٢١

٢٢٢

٢٢٣

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	إيرادات
١٧٣,٢٠٧,٩٧٩	١٤١,١٣٥,٥٩٦	١٧	إيرادات إيجار وتشغيل
٤٥,٥٥١	-		مكاسب غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧,٩٤٧,٧١٣	٤٤,٨٨٥,٠١٩		توزيعات أرباح
١٨١,٢٠١,٢٤٣	١٨٦,٠٢٠,٦١٥		إجمالي الإيرادات
(٣٥,١٦٧,٥٦٦)	(٢٨,٣٣٧,٣٥٢)	٢٤	تكلفة الإيرادات
١٤٦,٠٣٣,٦٧٧	١٥٧,٦٨٣,٢٦٣		مجموع الربح
			المصروفات التشغيلية
(٧,١٥٢,٢٨٢)	(٥,٢٢٦,٧٧٥)		مصاريف إدارة عقارات
(١٨,٦٠٤,٨٤٠)	(٢٠,٠٩٩,٦٧٧)	١٢	أتعاب إدارة الصندوق
(١٢٦,٠٠٠)	(١٢٥,٠٠٠)		أتعاب الحفظ
(٢٠,٥٥٢,٢٧٨)	(٤٢,١٠٩,٩٣٦)	١٨	مصروفات عمومية وإدارية
(٧,١٤٤,٣١٨)	(٢٠,٩٥٦,٤٧٩)	١٣ و ١٢ و ١٠	مصاريف تمويل
(٥٣,٥٧٩,٧١٨)	(٨٨,٥١٧,٨٦٧)		إجمالي المصروفات التشغيلية
٤١٠,٦١٠	٥٤٤,١٤٩		إيرادات أخرى
٩٢,٨٦٤,٥٦٩	٦٩,٧٠٩,٥٤٥		النقد من العمليات
(٢١,٩٧٩,٩٩٨)	(٢٤,٦٥٣,٧٩٩)	١١	إستهلاك الاستثمارات العقارية
٧٠,٨٨٤,٥٧١	٤٥,٠٥٥,٧٤٦		صافي الدخل للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
٧٠,٨٨٤,٥٧١	٤٥,٠٥٥,٧٤٦		إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة

رئيس مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات
١,٦٤١,٩٦٢,٧٩٥	١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
		التغيرات من معاملات الوحدات خلال السنة:
		إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
		إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
٧٠,٨٨٤,٥٧١	٤٥,٠٥٥,٧٤٦	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٨٩,٢٨٢,٤٩٤)	(٧٧,٢٦٣,١٩٣)	٢١ توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢	١,٥٩١,٣٥٦,٩٢٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة
		ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:
٢٠١٩	٢٠٢٠	
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	عدد الوحدات في بداية السنة
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١	عدد الوحدات في نهاية السنة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
٧٠,٨٨٤,٥٧١	٤٥,٠٥٥,٧٤٦	صافي الدخل للسنة
تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:		
١,٨٣١,٩٠٤	٤,٦١٠,٩٩٧	٨ الانخفاض في قيمة الذمم المدينة
٢١,٩٧٦,٩٩٨	٢٤,٦٥٣,٧٩٩	١١ استهلاك الاستثمارات العقارية
٧,١٤٤,٣١٨	٢٠,٩٥٦,٤٧٩	١٦ تكلفة التمويل
(٤٥,٥٥١)	-	مكاسب غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٤,٦٥٠,٩٢٢	٩٥,٢٧٧,٠٢١	
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
(٢٧,١٧٨,١٩٩)	٢,١١٦,٣٧٦	ذمم مدينة
٤٨,٢١٤	٢٣٥,٤٣٩	مخزون
(١١,٩٤٣,٩٣٩)	(١٢,٩٩٩,٢٧٨)	مصرفات مدفوعة مقدما أو صدة مدينة أخرى
١١,٠٢٣,٦٢١	١,٠٩٦,١٠٠	مستحق من أطراف ذات علاقة
(٤٣,٤٧٧,٤١٩)	(٣١,٦٧٢,٤٩٣)	عقارات تحت التطوير
٤,٦٤٤,٢٥٩	(٣,٤١٢,١٢٥)	ذمم دائنة
(٤,١٣٥,٠٥٦)	٢١,٣٢٠,١٠٤	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
-	١,١١٠,١٧٢	منافع نهاية الخدمة للموظفين
١٠,٠٥٦,٢٥٥	(٦٤٧,٣١٠)	إيرادات إيجار غير مكتسبة
(١,٨٢٣,٨٢٨)	٣٨٠,٥٧٩	مستحق الي أطراف ذات علاقة
(٧٣,٢٢٨,٤٢٩)	(٢١٢,٧٣٤)	شراء استثمارات عقارية
(٤١,٣٦٣,٥٩٩)	٧٢,٥٩١,٨٥١	صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩)	(١٣٧,٥٠٤,٩١٧)	١٦
(٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩)	(١٣٧,٥٠٤,٩١٧)	شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(٨٨,٢٣٩,٨٩٢)	(١٦٩,٠٠٠,٥٥٦)	١٣
٦٩٠,٤٧٤,٥٦٢	٣١١,٩٥٨,٨٨٠	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٥,٢٩٨,٥٣٣)	(١٥,٠٨٣,٣٤٠)	سداد قروض اسلامية
(٨٩,٢٨٢,٤٩٤)	(٧٧,٢٦٣,٦٩٣)	محصل من قروض اسلامية
٥٠٧,٤٥٣,٦٤٣	٥٠,٦١١,٢٩١	مصاريف تمويل مدفوعة
		توزيعات أرباح مدفوعة
١٣,٠٩٣,٥٣٥	(١٤,٣٠١,٧٧٥)	صافي التغير في النقدية و شبه النقدية
٣١,٤٩٧,٦٤٨	٤٤,٥٩١,١٨٣	النقدية و شبه النقدية في بداية السنة
٤٤,٥٩١,١٨٣	٣٠,٢٨٩,٤٠٨	النقدية و شبه النقدية في نهاية السنة
-	(١٩٣,٨١٩,٩٥٤)	معلومات اضافية لمعاملات غير نقدية
		المحول من عقارات تحت التطوير الى الاستثمارات العقارية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الرياض ريت ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً لللائحة 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. تبلغ الوحدات المشتركة في الصندوق ١٧١,٦٩٧,١٠١ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠)، ومدته تسعة وتسعون سنة قابلة للتجديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية. وتشتمل هذه القوائم المالية على حسابات الصندوق والشركات التابعة له (يشار إليها جميعاً "ريت" أو "الصندوق").

يدار الصندوق من قبل 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 ٣٧-٠٧٠٧٠، وهي شركة تابعة ومملوكة بنسبة ١٠٠٪ لبنيك الرياض.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مديرة 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) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي الخالية.

قد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي في فرص تطوير ذات احتمالات نمو مجزية وتلبي احتياجات عقارية ذات طابع متخصص لم يتم توفيرها في بعض الأماكن، ويتوقع أن تعود الاستثمارات في مثل هذه الأنواع من مشاريع التطوير بقيمة مضافة على مالكي الوحدات فيها على المدى المتوسط. 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 والمساكن ومنشآت الضيافة والمستودعات وغيرها بغرض إنشاء قاعدة أصول عقارية ذات دخل متنوع 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 للعقار. تمت الموافقة على تسجيل وإدراج وحدات صندوق الرياض ريت من قبل هيئة السوق المالية في تاريخ ٨ صفر ١٤٣٨ هـ (الموافق ٨ نوفمبر ٢٠١٦). إيضاح رقم ٩.

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة معلومات مجموعة ريت والشركات التابعة لها مجمعة

اسم الشركة التابعة	النشاط الرئيسي	الدولة	نسبة حصة الملكية وقوة التصويت التي يتم حيازتها
شركة فندق رافال - فندق برج رافال	فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪
شركة درة حطين - فندق بريلا حطين	فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪
تخطيط المرافق	تشغيل وصيانة	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪
شاطئ الخبر	فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪

٢. اللوائح النظامية

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

٣. أسس الإعداد

٣-١ قائمة الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي حسب ترتيب السيولة.

٣. أسس الإعداد

٣-٣ أسس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وقد تم عرضها بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

وفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية من خلال تعيمها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦م، فإن الصندوق بحاجة إلى تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لفترة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي بتاريخ تطبيق في ١ يناير ٢٠١٨م.

قامت هيئة السوق المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بالتحقق من مدى مناسبة الاستمرار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة أو خيار إعادة التقييم واتخذت القرارات التالية:

١- إلزام الشركات المدرجة بالاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (معيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (معيار المحاسبة الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية، والتي تبدأ قبل السنة الميلادية ٢٠٢٢م.

٢- السماح للشركات المدرجة باختيار سياسة استخدام نموذج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بعد القياس الأولي أو اختيار سياسة استخدام نموذج إعادة التقييم للعقارات (معيار المحاسبة الدولي ١٦) بعد الإثبات الأولي في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية التي تبدأ خلال السنة الميلادية ٢٠٢٢م أو بعد ذلك.

٣-٣ الأحكام والتقدير والإفتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقدير وإفتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقدير إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية.

إن عدم التأكد من الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهري للقيمة الدفترية للأصول والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أعلاه. اعتمد الصندوق في افتراضاته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. إن الحالات و الافتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً قد تطرأ التغيرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغيرات تنعكس على الافتراضات عندما تحدث.

مبدأ الإستمرارية

أجرت إدارة الصندوق تقييماً لفترة الصندوق علي الإستمرار في القيام بأعماله وفق مبدأ الإستمرارية. إدارة الصندوق على قناعة بأنها تملك الموارد اللازمة للاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. كما أنه، ليس لدى إدارة الصندوق أي شكوك جوهرية قد تؤثر على قدرة الصندوق في مواصلة أعماله. وعليه فقد تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفق مبدأ الإستمرارية.

تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراسات المحاسبية الهامة (تتمه)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تتم 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 تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل.

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد لأصل أو لوحة 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 قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أو، إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة، أو الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

الأعمار الانتاجية والمتبقية للاستثمارات العقارية

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

خسائر إنتمانية متوقعة

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

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 والإفتراسات لقياس الخسائر الإنتمانية المتوقعة
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من خسائر إنتمانية متوقعة.
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الإنتمانية المتوقعة.

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

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣.٤ أساس التوحيد

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي جميع المنشآت التي تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما يكون للمجموعة حقوق في العائدات من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة جميع ما يلي:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة على توجيه أنشطة الشركة المستثمر فيها)؛
- التعرض أو يكون لديها الحقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أحقية أغلبية التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لها سيطرة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى. و
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم السيطرة على الشركة المستثمر فيها في حال كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ويتم إلغاء توحيدها من تاريخ توقف تلك السيطرة.

المحاسبة عن جميع الأعمال التي تتضمن منشآت أو أعمالاً خاضعة لسيطرة مشتركة

إن المحاسبة عن جميع الأعمال التي تتضمن منشآت أو أعمالاً خاضعة لسيطرة مشتركة تقع خارج نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ "تجميع الأعمال". في حالة عدم وجود إرشادات محددة في المعايير الدولية للتقرير المالي، تستخدم الإدارة حكمها في وضع وتطبيق سياسة محاسبية ملائمة وموثوق بها. وعند استخدام هذا الحكم، يمكن للإدارة أيضاً الأخذ بالاعتبار آخر إصدارات من الجهات الأخرى التي تضع المعايير التي تستخدم إطار مفاهيم مماثل لوضع معايير المحاسبة بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع إطار المعايير الدولية للتقرير المالي أو أي معايير دولية للتقرير المالي أخرى أو تفسير لها. وقد أصدرت العديد من هذه الجهات إرشادات وبعضها بسموح بطريقة جمع الحصص عند المحاسبة عن جميع الأعمال التي تتضمن منشآت خاضعة لسيطرة مشتركة

اعتمد الإدارة طريقة جمع الحصص للمحاسبة عن جميع الأعمال في المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة. تشمل هذه الطريقة على ما يلي:

- تظهر موجودات ومطلوبات المنشآت المجمعة بقيمتها الدفترية (وليس بقيمتها العادلة).
- لا يتم إثبات أي شهرة جديدة نتيجة التجميع. وإذا كانت هناك شهرة ستنشأ من الفرق بين المبلغ المدفوع وحقوق الملكية المستحوذ عليها، يتم إظهارها مباشرة في حقوق الملكية.
- إن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للمنشآت المجمعة تُظهر نتائج السنة الكاملة بغض النظر عن تاريخ حدوث التجميع.

٣. أسس الإعداد (تتمه)**٣.٤ أساس التوحيد (تتمه)****الشركات التابعة****الحصة غير المسيطرة**

يتم قياس الحصة غير المسيطرة مبدئياً بنسبة حصتها في صافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة المشتركة في تاريخ الاستحواذ .
يتم المحاسبة عن التغير في حصة المجموعة في شركة تابعة لا ينتج عنها فقدان السيطرة على أنها معاملات حقوق ملكية.
يتم عرض حصة الأرباح أو الخسائر وصافي الموجودات التي لا تسيطر عليها المجموعة في حال وجودها بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
وضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الموحدة. في حال احتفاظ المجموعة بأي حصة في الشركة التابعة السابقة يتم قياس تلك الحصة بالقيمة العادلة في تاريخ فقدان السيطرة.

المعاملات المستبعدة عند التوحيد

يتم استبعاد المعاملات والأرصدة والأرباح أو الخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة**النقدية وشبه النقدية**

تتكون النقدية وشبه النقدية من النقد لغرض 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 (ان وجدت) والمناحة للصندوق دون أي قيود. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي الموحدة.

إيجارات مدينة

يتم الاعتراف الأولي بالذمم المدينة بالقيمة العادلة زاندا 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.

الذمم المدينة

يتم قياس الذمم المدينة مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها 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 المتكبدة في سياق الأعمال العادية للحصول على المخزون. صافي القيمة البيعية هي سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادية ، مطروحاً منه التكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع. عند الضرورة، يتم عمل مخصص انخفاض القيمة لبند المخزون المتقادمة وبطيئة 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 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. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

العملات الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار الصرف الفورية السائدة في تاريخ المعاملات. كما تحول أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية المسجلة بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي في نهاية السنة بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.

فيما يتعلق بالبنود النقدية، فإن الربح أو الخسارة في العملة الأجنبية هو الفرق بين التكلفة المدفوعة بالعملة الوظيفية في بداية السنة المعدلة بسعر العائد الفعلي والمدفوعات خلال السنة، وبين التكلفة التي يتم استهلاكها بالعملة الأجنبية بعد ترجمتها بسعر الصرف في نهاية العام. أما البنود غير النقدية التي يتم قياسها من خلال التكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية فتترجم باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. تثبت أرباح أو خسائر تحويل العملات الناتجة من عمليات التسوية و الترجمة في قائمة الدخل الموحدة.

استثمارات عقارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما للحصول على دخل من الإيجارات أو رفع قيمة رأس المال أو كليهما، ولكن ليس بغرض بيعها خلال السياق الاعتيادي للأعمال، وهي تُستخدم في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت ..

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند بيعها أو عندما تكون مشغولة من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها

يتم إثبات أي ربح أو خسارة عند استبعاد العقارات الاستثمارية (التي تحتسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبنود) في الربح أو الخسارة. عندما يتم بيع العقارات الاستثمارية التي تم تصنيفها في السابق كممتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ متعلق بها ومدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المبقاة.

تتضمن التكلفة النفقات المباشرة لاقتناء العقار الاستثماري. تتضمن تكلفة العقار الاستثماري المنشأ ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة، بالإضافة إلى أي تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بالوصول بالعقار الاستثماري إلى الحالة التشغيلية للاستخدام المحدد له وتكاليف الاقتراض المرسلة.

العمر الإنتاجي للمكونات المختلفة للعقارات الاستثمارية هي كما يلي:

العمر الإنتاجي

المكونات

٥٠ سنة

١٥ سنة

المباني

المعدات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للصندوق في كل تاريخ تقرير للتأكد من وجود أي مؤشرات على حدوث انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق الحديثة، إن وجدت في الاعتبار. وإذا تعذر تحديد مثل هذه المعاملات حينئذ يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، الذي بموجبه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييماً السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة التي تم إثباتها سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. وفي حالة وجود هذا المؤشر، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات أو وحدات إنتاج النقد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة التي تم الاعتراف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بآخر خسارة انخفاض في القيمة. إن مبلغ العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات مبلغ العكس في قائمة الدخل الشامل.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

تتم 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 للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة المستخدمة. عندما تنعكس 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 كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

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 التزامات (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 من تأجير الاستثمارات العقارية

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية على العقارات الاستثمارية ، بالصافي بعد الخصم ، وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار على أساس القسط الثابت ، باستثناء الحالات التي يكون فيها الأساس البديل أكثر تمثيلاً لنمط المنافع التي يجب أن تكون. المستمدة من الأصل المؤجر.

إيرادات تشغيل الفنادق

إيرادات تشغيل الفنادق مضمونة. والتي تشمل إيجارات الغرف الفندقية، مبيعات الغذاء والمشروبات. يتم إثبات الإيرادات عندما تكون الغرف محجوزة، تكبد الخدمات و عند بيع الغذاء والمشروبات. يجب استيفاء المعايير التالية قبل إثبات الإيرادات:

تقديم الخدمة

يتم إثبات إيرادات الخدمات (الغذاء والمشروبات) عندما يستوفي الفندق التزامات الاداء. يثبت الفندق الإيرادات عندما تقدم الخدمات

دخل توزيعات الأرباح

يتم إثبات دخل توزيعات الأرباح عند نشأت حق الاستلام. تعكس دخل توزيعات الأرباح كمكون من صافي إيرادات المتاجرة، صافي الدخل من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، الأدوات المالية أو أي إيرادات تشغيلي آخر بناء على التصنيف الأساسي لأدوات حقوق الملكية.

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو انتاج أصل مؤهل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية ليصبح جاهز للاستخدام بالشكل المقصود أو البيع كجزء من تكلفة الأصل المعني. يتم تحميل جميع أعباء القروض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها. تشمل أعباء القروض الفوائد والتكاليف الأخرى التي يتكبدها الصندوق لتمويل الصندوق.

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 مالكي الوحدات ولم ترد في هذه القوائم المالية الموحدة. إن مبلغ الزكاة الذي يتم تحميله في قائمة الدخل الشامل الموحدة يتعلق بالشركات التابعة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

حقوق الملكية لكل وحدة

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة عن طريق قسمة حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة/الفترة.

الوحدات المصدرة

لدى الصندوق وحدات مصدرة. عند تصفية الصندوق، تخول هذه الوحدات مالكيها بصافي الموجودات المتبقية. ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ولها شروط وظروف متطابقة. تمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة باسترداد الأموال نقدًا بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

يتم تصنيف الوحدات كحقوق ملكية متى ما استوفت جميع الشروط التالية:

- تمنح المالك حصة تناسبية من صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق؛
- تُصنّف في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى؛
- جميع الأدوات المالية في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى لها سمات متطابقة؛
- بصرف النظر عن الالتزام التعاقدى للصندوق بإعادة شراء أو استرداد قيمة الأداة النقدية أو أصل مالي آخر، لا تشتمل الأداة على أي سمات أخرى تتطلب التصنيف على أنه باعتباره التزامًا؛ و
- إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة إلى الأداة على مدى عمرها يعتمد بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، والتغير في صافي موجودات الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

توزيع الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيع الأرباح على مالكي الوحدات كالتزام في القوائم المالية في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل مجلس إدارة الصندوق.

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي للذمم المدينة التجارية المصدرة عند نشوئها. يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما تصبح المجموعة طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة زائدًا تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناء أو إصداره، للبدل غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للذمم المدينة التجارية دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه مقياس: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

- (أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين:

- (أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية؛ و
(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة ، أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، أو الأصول المالية المطلوب قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم حيازتها لغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم أيضاً تصنيف المشتقات ، بما في ذلك المشتقات الضمنية المنفصلة ، على أنها محتفظ بها للمتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. يتم تصنيف الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، بغض النظر عن نموذج الأعمال. بصرف النظر عن معايير أدوات الدين التي سيتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، كما هو موضح أعلاه ، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

يتم إدراج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩

فئة القياس	القيمة الدفترية	الموجودات المالية
التكلفة المطفأة	٣٠,٢٨٩,٤٠٨	النقدية وشبه النقدية
التكلفة المطفأة	٥٢,٧٦٣,٠٠٩	نعم مدينة
التكلفة المطفأة	٤٢,٢٧٥,٣٨٧	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
التكلفة المطفأة	١٩٦,٥٥٦	مستحق من أطراف ذات علاقة
القيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
	٧١٦,٠٧١,٣٣٧	إجمالي الموجودات المالية

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)

الموجودات المالية (تتمه)

القياس اللاحق

تطبق السياسة المحاسبية التالية علي القياس اللاحق للموجودات المالية:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	تقاس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأه	تقاس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المستنفذة باستعمال طريقة الفائدة الفعلية. تنخفض القيمة المستنفذة بخسائر إنخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر الصرف الأجنبي والإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة من إلغاء إثبات الاستثمار في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقاً لإثباتها الأولي، إلا في الفترة التي تقوم فيها المجموعة بتغيير نموذج أعمالها بهدف إدارة الموجودات المالية.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:

- (أ) قيام المجموعة بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو
- (ب) عدم قيام المجموعة بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

إن إثبات الخسائر الائتمانية لم يعد يعتمد على تحديد المجموعة لحدث الخسارة الائتمانية لأول مرة. وبدلاً من ذلك، تأخذ المجموعة بالاعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم المخاطر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث السابقة والتنبؤات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)

الموجودات المالية (تتمه)

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل:

- الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة؛

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتُعدل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم خدماته فيها) ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يُقسّم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادة التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

النموذج وإطار العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الانخفاض في قيمة الموجودات المالية. تتضمن نماذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة معلومات من دورة الائتمان الحالية وتقييم المخاطر في مرحلة زمنية معينة. إن الهيكل لأجل الخاص باحتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن استخدامها لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات احتساب المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الدفترية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة المطفأة للأداة المالية ومن ثم احتسابها.

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

يقوم الصندوق بإدراج عامل الاقتصاد الكلي من الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لوضع نماذج متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام النماذج الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى السيناريو يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تقدير الانخفاض في القيمة باستخدام نماذج متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة قيمة غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.

وبعد أن يتم تعديل مدخلات النموذج لنماذج الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل سيناريو وعندئذ يتم احتساب المتوسط المرجح لاحتمالية التعثر في السداد الذي يستند إلى احتمالية النماذج. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية النماذج.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)

الموجودات المالية (تتمه)

تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقييم موجوداته المالية استناداً إلى خصائص المخاطر الائتمانية باستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العميل، وتصنيف العميل وغير ذلك. وتعكس التقسيمات المختلفة فروقات في أحداث احتمالية التعثر في السداد وفي معدلات الاسترداد في حدث "التعثر في السداد".

تعريف التعثر في السداد

في السياق السابق، تعتبر المجموعة أن التعثر في السداد يحدث عندما:
- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للمجموعة بالكامل دون قيام المجموعة باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إذا كانت المجموعة تحتفظ به)، أو
- عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للمجموعة. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للمجموعة، فإن ذلك يحدّث افتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم شطب الذمم المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحقق كافة الضمانات أو تم تحويلها إلى المجموعة. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الإنخفاض في القيمة المقدّر في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الإنخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الإنخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. تقوم المجموعة بإثبات مخصص محدد مقابل الذمم المدينة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما تقرر المجموعة أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

المطلوبات المالية

يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصوماً منها تكاليف المعاملات المباشرة.

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية والأخرى والطرف ذو العلاقة والقروض

بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩		المطلوبات المالية
القيمة الدفترية	فئة القياس	
٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	التكلفة المطفأة	قروض
٧,٢٠٢,٩٧٥	التكلفة المطفأة	ذمم دائنة
١,٥٤٦,٥٠٦	التكلفة المطفأة	مستحق الي أطراف ذات علاقة
٦٥,٩٦٤,١٨٦	التكلفة المطفأة	مصرفات مستحقة
٩٠٨,٦٢١,١٥٩		اجمالي المطلوبات المالية

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

التوقف عن الإثبات

تتوقف المجموعة عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغائها أو انتهائها.

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، تجري المجموعة تقييماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

المطلوبات المالية

تتوقف المجموعة عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي يتم تمييزها والمطلوبات المالية الجديدة بالشروط المعدلة يتم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

يتم عرض الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع بصورة منفصلة وتقاس بقيمتها الدفترية قبل تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يتم الاستمرار في قياس بعض الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع وفقاً للسياسة المحاسبية الملائمة للمجموعة لهذه الموجودات. وبمجرد تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع، لا تخضع الموجودات للاستهلاك أو الإطفاء.

تم عرض أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع عملية غير مستمرة أو إعادة قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، كجزء من البند الرئيسي الواحد والربح أو الخسارة من العمليات غير المستمرة.

٥. معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة

تتوافق السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. هناك معايير وتعديلات وتفسيرات جديدة تنطبق لأول مرة في عام ٢٠٢٠م، ولكن ليس لها تأثير على القوائم المالية للصندوق.

هناك العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق. ويرى مجلس إدارة الصندوق أن ذلك لن يكون له تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق. يعتزم الصندوق اعتماد تلك التعديلات والتفسيرات، إن طبقت.

٥-١-١ معايير جديدة، تعديلات على المعايير والتفسيرات

التعديلات

فيما يلي عدد من التعديلات على المعايير الصادرة والتي تسري اعتباراً من هذه السنة ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق، باستثناء ما يذكر بالأسفل.

تعديلات على المعايير الصادرة والمطبقة والتي تسري اعتباراً ١ يناير ٢٠٢٠م

تعديلات على المعايير	الوصف	تطبيق للسنوات التي تبدأ في أو بعد	ملخص عن التعديل
معياري المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨	تعريف الأهمية النسبية	١ يناير ٢٠٢٠م	توضح التعديلات أن الأهمية النسبية ستعتمد على طبيعة أو حجم المعلومات، سواء بشكل فردي أو مع معلومات أخرى، في سياق القوائم المالية
المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	تعريف الأعمال	١ يناير ٢٠٢٠م	يوضح التعديل أنه لكي يتم اعتباره عمل، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات، على الأقل، مدخلات وعملية موضوعية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء المخرجات. علاوة على ذلك، يوضح أن العمل يمكن أن يوجد دون تضمين جميع المدخلات والعمليات اللازمة لإنشاء المخرجات.
الإطار المفاهيمي للتقارير المالية	تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في معايير المعايير الدولية للتقارير المالية والتعريفات المحدثة ومعايير الاعتراف للموجودات والالتزامات وتوضح بعض المفاهيم الهامة.	١ يناير ٢٠٢٠م	يتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعاريف المحدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات ويوضح بعض المفاهيم الهامة.
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، ٧، ٤، ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩	إصلاح مؤشر سعر الفائدة - المرحلة ٢	١ يناير ٢٠٢١م	تعديل هذه التعديلات متطلبات محاسبة التحوط المحددة للسماح بمواصلة محاسبة التحوط للتحوط المتأثر خلال فترة عدم التأكد قبل تعديل بنود التحوط أو أدوات التحوط المتأثرة بمعايير أسعار الفائدة الحالية نتيجة للإصلاحات القياسية لأسعار الفائدة الجارية. تقدم التعديلات أيضاً متطلبات إفصاح جديدة على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ لعلاقات التحوط التي تخضع للاستثناءات التي أدخلتها التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.
معيار المحاسبة الدولي ٣٧	العقود المجحفة - تكلفة إتمام العقد	١ يناير ٢٠٢٢م	تحدد التعديلات أن "تكلفة الوفاء" بالعقد تشمل "التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد. تنطبق هذه التعديلات على العقود التي لم تف المنشأة بها بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أو لا.

٥. السياسات المحاسبية المهمة (تتمه)

٥-٢-١ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي ليست سارية بعد

لم يتم الصندوق بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد.

تعديلات على المعايير	الوصف	تطبيق للسنوات التي تبدأ في أو بعد	ملخص عن التعديل
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، ٩، ١، ومعايير المحاسبة الدولي ٤١	تحسينات سنوية على معايير المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	١ يناير ٢٠٢٢م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦: يزيل التعديل الرسم التوضيحي لعدد التحسينات على العقارات المستأجرة المعيار الدولي للتقرير المالي ٩: يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "١٠ في المائة" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي، لا تشمل المنشأة سوى الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض. يجب تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل لأول مرة.
المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	إشارة إلى الإطار المفاهيمي	١ يناير ٢٠٢٢م	المعيار المحاسبي الدولي ٤١: يلغي التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة.
معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كالتداولية أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣م	المعيار الدولي للتقرير المالي ١: يوفر التعديل إعفاءً إضافيًا لشركة تابعة تصبح بعد تطبيقها لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فرق الترجمة التراكمي. تم تحديث التعديل ككل للمعيار الدولي للتقرير المالي ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨م بدلاً من إطار عام ١٩٨٩م.
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعايير المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك	لا ينطبق	وضح التعديل ما هو المقصود بالحق في إرجاء التسوية، وأن الحق في التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة الكيان لحق التأجيل الخاص به، وذلك فقط إذا كان مضمناً المشتقات في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعايير المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق تفسيرات وتعديلات المعايير الجديدة هذه في القوائم المالية للصندوق عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لتطبيق هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير مادي على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولية.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(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 ١,٢٪ سنوياً من إجمالي القيمة العادلة لموجودات الصندوق كما يقوم مدير الصندوق بتحميل 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.

٧. النقدية وشبه النقدية

٢٠٢٠	٢٠١٩	إيضاح	
٤٨٢,٤٣١	١٩١,٠٠٠		النقد في الصندوق
١٨٠,٥٠٧	٢١٥,٠٤٦	٧-١,١٢	حساب استثماري
٢٩,٦٢٦,٤٧٠	٤٤,١٨٥,١٣٧	٧-٢	النقد في البنوك
٣٠,٢٨٩,٤٠٨	٤٤,٥٩١,١٨٣		

٧-١ الحساب الاستثماري محتفظ به لدى الرياض المالية ، طرف ذو علاقة (انظر أيضاً إيضاح ١٢). لا يربح الصندوق على هذه الحسابات.

٧-٢ يتم الاحتفاظ بالنقدية لدى البنك جزئياً في حساب جاري لدى بنك الرياض ، طرف ذو علاقة (انظر أيضاً إيضاح ١٢). لا يربح الصندوق على هذه الحسابات الجارية.

٨. ذمم مدينة، صافي

٢٠٢٠	٢٠١٩	
٦٠,٩٢٠,٥٠٧	٦٣,٠٣٦,٨٨٣	ذمم مدينة
(٨,١٥٧,٤٩٨)	(٣,٥٤٦,٥٠١)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٥٢,٧٦٣,٠٠٩	٥٩,٤٩٠,٣٨٢	

فيما يلي ملخص حركة مخصص الائتمان أو الخسارة المتوقعة:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
(٣,٥٤٦,٥٠١)	(١,٧١٤,٥٩٧)	١ يناير
(٤,٦١٠,٩٩٧)	(١,٨٣١,٩٠٤)	المحمل خلال السنة
(٨,١٥٧,٤٩٨)	(٣,٥٤٦,٥٠١)	٣١ ديسمبر

٩. مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩	
٢٢,٠٥٥,٨٦٠	٣,٨٦١,١١٣	توزيعات مدينة
٤,٤٣٢,٥٤١	٣,٠٤٢,٦٣٠	مصروفات مدفوعة مقدما
٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٣٨١,٢١٦	تأمين نقدي لإعتمادات مستندية
٩,٨٥١,٢٣٦	٥,٤٩٥,٣٥٠	ضريبة القيمة المضافة
١,٥٤٩,٦٥٢	١٠,٥٠٨,٦٢٠	دفعات مقدمة لمقاولين من الباطن
٢,٣٨٦,٠٩٨	٢,٩٨٧,١٨٠	أخرى
٤٢,٢٧٥,٣٨٧	٢٩,٢٧٦,١٠٩	

صندوق الرياض ريث
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠. عقارات تحت التطوير

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
١٣٣,٩٢٧,٥٧٢	١٧٧,٤٠٤,٩٩١		الرصيد الافتتاحي
٤٢,٢٤٧,٤٩٤	٣٠,٣٨٧,٦١٥		تكلفة التطوير المتكبدة خلال الفترة
١,٢٢٩,٩٢٥	١,٢٨٤,٨٧٨	١٣,١٢	أعباء تمويل إسلامي مرسلة
-	(١٩٣,٨١٩,٩٥٤)		المحول إلى استثمارات عقارية
١٧٧,٤٠٤,٩٩١	١٥,٢٥٧,٥٣٠		الرصيد في نهاية الفترة

١١. الاستثمارات العقارية

المجموع	المعدات	المباني	الأرض	إيضاح	التكلفة
١,٦٦٨,٤٨٧,٦٠٤	٩٤,٢٩٤,٢٥٧	٨٣٠,٣٦٨,٦٣٢	٧٤٣,٨٢٤,٧١٥		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢١٢,٧٣٤		٢١٢,٧٣٤			الإضافات
١٩٣,٨١٩,٩٥٤	١٩,٨٣٢,١٢٥	١٥٠,٩٨١,٦١٥	٢٣,٠٠٦,٢١٤		المحول من عقارات تحت التطوير
١,٨٦٢,٥٢٠,٢٩٢	١١٤,١٢٦,٣٨٢	٩٨١,٥٦٢,٩٨١	٧٦٦,٨٣٠,٩٢٩		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(٤٩,٠٠٢,٧٢٣)	(١١,٤٧٢,٢١٥)	(٣٧,٥٣٠,٥٠٨)	-		الإستهلاك المتراكم
(٢٤,٦٥٣,٧٩٩)	(٦,٨٨٤,٧٥٦)	(١٧,٧٦٩,٠٤٣)	-	١١,١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(٧٣,٦٥٦,٥٢٢)	(١٨,٣٥٦,٩٧١)	(٥٥,٢٩٩,٥٥١)	-		الإستهلاك المحمل للفترة
					الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
					صافي القيمة الدفترية :
١,٧٨٨,٨٦٣,٧٧٠	٩٥,٧٦٩,٤١١	٩٢٦,٢٦٣,٤٣٠	٧٦٦,٨٣٠,٩٢٩		في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١	٨٢,٨٢٢,٠٤٢	٧٩٢,٨٣٨,١٢٤	٧٤٣,٨٢٤,٧١٥		في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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 النمام.
- 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.
- فيفينا: 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 علي طريق الملك سعود الفيصل، ويقع العقار بمدينة جدة.
- برج رافال: يمثل عقار متعدد الاستخدامات يقع في طريق الملك فهد، ويقع العقار بمدينة الرياض.
- برج العليا: عقار تجاري يقع في شارع العليا. ويقع العقار بمدينة الرياض.
- أسكوت كورنيش الخبر: يمثل فندق يقع على طريق الأمير تركي. يقع العقار في الخبر

١-١١ يستهلك الصندوق المباني والمعدات على مدى ٥٠ و ١٥ سنة على التوالي. يحمل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك وهي التكلفة ناقصا القيمة المتبقية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، العمر الانتاجي للمباني تغير من ٣٠ إلى ٥٠ سنة. راجع الايضاح ٢٥ للتغير في التقديرات.

صندوق الرياض ريث

(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١. الاستثمارات العقارية (تتمه)

١١-٢ جميع الممتلكات مملوكة باسم شركة الرياض للدخل العقاري ("SPV") أو من قبل الشركات المملوكة من قبل SPV. تحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات للملكية المنتفعة للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي حصة في العقارات.

١١-٣ يقوم مدير الصندوق على أساس دوري بمراجعة عقاراته الاستثمارية للتحقق من انخفاض القيمة. يتم أخذ خسارة الانخفاض في القيمة في الاعتبار بالمبلغ الذي تزيد قيمته الدفترية عن المبلغ القابل للاسترداد في العقارات الاستثمارية ، والذي يمثل أعلى قيمة للقيمة العادلة للموجودات ناقصًا تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام ، أيهما أعلى. وفقًا لتقارير التقييم الدوري التي قدمها المقيمون المستقلون للصندوق ، لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية في البيانات المالية لأن المبلغ لم يكن جوهريًا.

يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ، وكذلك المدخلات الرئيسية غير القابلة للرصد المستخدمة في نماذج التقييم.

بيانات قياس القيمة العادلة وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على النحو التالي:

العقار	نهج التقييم	المدخلات الرئيسية وافتراسات التقييم	المعدل
مركز الازدهار	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨٪
مركز التميز	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة	معدل الرسملة ومعدل الخصم	٨٪
أبراج أنسام الشاطئ	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨,٥٪
أبراج الفرسان	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة	معدل الرسملة ومعدل الخصم	٨,٥٪
أسكوت التحلية	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة	معدل الرسملة ومعدل الخصم	٨٪
ريزدنس	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨٪
فيفيندا	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨٪
الجامعة السعودية الإلكترونية	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨٪
مركز أمنية	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة	معدل الرسملة ومعدل الخصم	٨٪
برج رافال	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة	معدل الرسملة ومعدل الخصم	٨,٥٪
برج العليا	نهج الدخل	معدل الرسملة	٩,٥٪
أسكوت كورنيش الخبر	نهج الدخل و التدفقات النقدية المخصومة	معدل الرسملة ومعدل الخصم	٨٪
		معدل الخصم	٨,٥٪

العقار	نهج التقييم	المدخلات الرئيسية وافتراسات التقييم	المعدل
مركز الازدهار	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨,٥٪
مركز التميز	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨,٥٪
أبراج أنسام الشاطئ	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨,٥٪
أبراج الفرسان	نهج DRV	عائد الخروج	٩٪
أسكوت التحلية	نهج الدخل	معدل الخصم	١١,٥٪
ريزدنس	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨,٥٪
فيفيندا	نهج الدخل	عائد الخروج	٨,٥٪
الجامعة السعودية الإلكترونية	نهج الدخل	معدل الخصم	١١٪
مركز أمنية	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨٪
برج رافال	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨٪
برج العليا	نهج الدخل	عائد الخروج	٨٪
أسكوت كورنيش الخبر	نهج الدخل	معدل الخصم	١٠,٥٪
	نهج التدفقات النقدية المخصومة	عائد الخروج	٨٪
		معدل الخصم	١٠,٥٪

صندوق الرياض ريت

(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشمل الأطراف ذات الصلة بالصندوق الرياض المالية (بصفقتها مدير الصندوق) وبنك الرياض (المساهم في الرياض المالية) ومشغل الفنادق.

المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة التي أبرمها الصندوق خلال السنة والأرصدة الناتجة عن هذه المعاملات هي كما يلي:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	مبلغ المعاملة		الرصيد الختامي	
		٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩
مستحق من أطراف ذات علاقة					
بنك الرياض	تأمين نقدي على اعتمادات مستندية *	-	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٣٨١,٢١٦
	حساب جاري	-	-	١٧,٩١٦,١٦٩	٤٤,٠٦٦,٠٠٩
الرياض المالية	حساب استثماري	-	-	١٨٠,٥٠٧	٢١٥,٠٤٦
مشغل الفنادق	نفقات تشغيل	٨٨٢,٢٦٨	٦٠٨,٥٤٥	١٩٦,٥٥٦	١,٢٩٢,٦٥٦
مستحق إلى أطراف ذات علاقة					
الرياض المالية	أتعاب إدارة الصندوق **	٢٠,٠٩٩,٦٧٧	١٨,٦٠٤,٨٤٠	٤٣,٢٨٣,٣٢٦	٢١,٢٦٢,٠٩٠
	رسوم تعامل **	-	٦,٧٦٩,٤٦٠	-	٩,٣٠٤,٢٩٧
بنك الرياض	تمويل اسلامي	-	-	٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩
	مصاريف عمولات	٢٢,٢٤١,٣٥٧	٨,٣٧٤,٢٤٣	-	-
مشغل الفنادق	عمولات بنكية	٢,١٨٦,٧٣٢	١,١٦٥,٢٣١	-	-
	اتعاب إدارة الفنادق	١,٥٩٨,٩٤٠	٣,٩٤٥,٧٩٩	-	١,١١٩,٩٧٨
	مصاريف تشغيل	٢٤٤,٢٦٨	١,٦٧٦,٠٩٥	١,٥٤٦,٥٠٦	٤٥,٩٤٩

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

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

١٣. تمويل إسلامي

حصل الصندوق على تسهيلات تورق ومرابحة الإسلامية (متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية) ، حيث يكون الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩ ريال سعودي) من بنك الرياض. تحمل تسهيلات التورق معدل عمولة سايبر + ١٪ كما تحمل تسهيلات المرابحة الإسلامية معدل عمولة سايبر + ١,٦٪ مع استحقاق خلال عام ٢٠٢٤.

التورق والمرابحة الإسلامية موهونان من مركز أمنية ، أسكوت التحلية ، برج رافال ، الجامعة السعودية الإلكترونية ، مركز ازدهار ، وبرج العليا.

		٢٠٢٠	٢٠١٩
الرصيد كما في أول السنة الإضافات خلال السنة سداد عموله مستحقة إجمالي التمويل الإسلامي		٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩	٨٨,٣٣٩,٨٩٢
		٣١١,٩٥٨,٨٨٠	٦٨٣,٣٣٠,٢٤٤
		(١٦٩,٠٠٠,٥٥٦)	(٨٨,٣٣٩,٨٩٢)
		٥,٨٧٣,١٣٩	١,٧٤٥,٧٨٥
		٨٣٣,٩٠٧,٤٩٢	٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩
الجزء المتداول الجزء الغير متداول		٥,٨٧٣,١٣٩	١٧٠,٧٤٦,٣٤١
		٨٢٨,٠٣٤,٣٥٣	٥١٤,٣٢٩,٦٨٨

صندوق الرياض ريت

(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٣. تمويل إسلامي (تتمه)

فيما يلي تفاصيل تراكم تكلفة التمويل:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
١,٧٤٥,٧٨٥	٥٨٨,٨٦٢	الرصيد الافتتاحي
٢٥,٠٨٣,٨٣٣	٨,٣٠١,٢٤١	الإضافات
(٢٠,٩٥٦,٤٧٩)	(٧,١٤٤,٣١٨)	الاستهلاكات خلال السنة
٥,٨٧٣,١٣٩	١,٧٤٥,٧٨٥	

١٤. إيرادات إيجار غير مكتسبة

٢٠٢٠	٢٠١٩	
١٨,٩٧١,٥٥٨	٨,٩١٥,٣٠٣	الرصيد الافتتاحي
٥٩,٦٦٣,٢٣٠	٧٥,٢٩١,٩٦٦	إيرادات إيجار مستلمة خلال السنة
(٦٠,٣١٠,٥٤٠)	(٦٥,٢٣٥,٧١١)	إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة
١٨,٣٢٤,٢٤٨	١٨,٩٧١,٥٥٨	

١٥. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩	
٤٣,٢٨٣,٣٢٦	٢١,٢٦٢,٠٩٠	أتعاب إدارة الصندوق
٩,٩٨٨,١٩٣	٧,١٥٨,٥٣٤	مصروفات مستحقة
-	٩,٣٠٤,٢٩٧	أتعاب تحويل
٤,٤٣٨,٦٨٥	١,٠٧٥,١٧٠	ضمان أعمال
٢,٤٢٨,٩٨٠	١,٩٦٥,٤٤٢	مدفوعات غرف مقبوضة مقدما
٥,٨٢٥,٠٠٢	٣,٨٧٨,٥٤٩	أخرى
٦٥,٩٦٤,١٨٦	٤٤,٦٤٤,٠٨٢	

١٦. استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٠	٢٠١٩	
٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

١,١٦ الحركة في الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩	-	التكلفة
١٣٧,٥٥٠,٤٦٨	٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩	كما في بداية السنة
٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩	الإضافات خلال السنة
		كما في نهاية السنة

التغير في القيمة العادلة:

-	٤٥,٥٥١	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
-	٤٥,٥٥١	كما في نهاية السنة
٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	صافي الاستثمار كما في نهاية السنة

٢,١٦ تمثل هذه الاستثمارات ادوات حقوق ملكية لكيانات خارج المملكة العربية السعودية.

الرياض المالية شركة مساهمة مقفلة، برأس مال مدفوع 500 مليون ريال سعودي- تعمل بموجب ترخيص من هيئة السوق المالية برقم (37-07070) وسجل تجاري رقم 1010239234.

الإدارة العامة:

الرياض المالية

واحة غرناطة 2414 - حي الشهداء

وحدة رقم 21

ص.ب 7279 الرياض 13241

المملكة العربية السعودية

الرقم الموحد: 920012299

يمكنك الحصول على الشروط والأحكام
والتقارير المالية للصندوق من الرابط التالي:

www.riyadcapital.com