

التقرير

السنوي

2022



## جدول المحتويات

03

عن مدير الصندوق

08

أبرز الإنجازات

14

ملخص المحفظة العقارية

23

نظرة عامة على السوق العقاري الأمريكي

34

قاعدة الإصول المتنوعة

52

الاستثمارات المحلية

68

تقييم المخاطر

04

بيان مدير الصندوق

09

ملخص أداء الصندوق

15

التوزيع الجغرافي للمحفظة

30

نظرة عامة على السوق العقاري الأوروبي

35

المحفظة المحلية

55

المحفظة الدولية - الولايات المتحدة الأمريكية

78

إخلاء المسؤولية

07

ملخص اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

13

سعر الوحدة ومعلومات مالكي الوحدات

18

نظرة عامة على السوق العقاري المحلي

33

قاعدة الإيرادات المتنوعة

47

العقارات التشغيلية

66

المحفظة الدولية - أوروبا



**82+ مليار ريال**  
أصول مدارة



**225+ مليار ريال**  
أصول تحت الحفظ



**التواجد**  
المحلي والدولي



**مدراء**  
محليين ودوليين



**200+**  
موظف متخصص

## الرياض المالية

نظرة عامة  
عن مدير الصندوق

### الرياض المالية

أحدى الشركات الاستثمارية الرائدة في المملكة العربية السعودية مرخصة من قبل هيئة السوق المالية في المملكة ومخولة لتقديم خدمات التعامل بصفة أصيل ووكيل ومتعهد بالتغطية والترتيب والإدارة وتقديم المشورة وحفظ الأوراق المالية.

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

### عن فريق الرياض المالية العقاري

يتكون 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 متعددة ومتنوعة في مجال الاستثمار العقاري مع نظرة أساسية طويلة الأجل لتضخيم التدفق النقدي وقيم الأصول العقارية.

# الرياض ريت

## بيان مدير الصندوق

شهد عام 2022م الكثير من الأحداث السياسية والاقتصادية التي شملت ارتفاع أسعار الفائدة إلى مستويات لم تصل إليها من قبل في السنوات الماضية والتي ساهمت في خلق مخاوف "ركود اقتصادي" في كثير من دول العالم. بالرغم من ذلك، سجّل الاقتصاد السعودي نمواً في الناتج المحلي الإجمالي السنوي لعام 2022 ليصل إلى 8.7%. وفي شهر يناير ارتفع معدل التضخم الذي يتم قياسه بمؤشر أسعار المستهلكين في المملكة ليصل إلى 2.5%. وكان المحرك الرئيسي للانتعاش ما بعد الجائحة هو زيادة الطلب على الإيواء السكني والسياحي وارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية وغيرها من القطاعات العقارية. وانطلاقاً من رؤية واستراتيجية مدير الصندوق النشطة من خلال تقييم الأحداث السياسية والاقتصادية وتطورات الأسواق المالية ومواكبة للحراك العقاري، واصل الصندوق مسيرته النشطة في توسيع نطاق المستأجرين وفئاتهم والتنوع القطاعي والجغرافي في محفظته الاستثمارية العقارية محلياً ودولياً بهدف المساهمة في تعزيز التدفقات النقدية وأداء الصندوق بشكل عام. وللحد من أثر ارتفاع الفائدة قام مدير الصندوق بالعمل على عدد من المبادرات لتقليل الأثر الناتج من ذلك، متضمنة العمل على عدة محاور منها: زيادة رأس مال الصندوق والعمل على عقود تحوط لجزء من القروض الحالية في الصندوق مقابل تقلبات أسعار الفائدة. على المستوى المحلي وتماشياً مع تركيز الصندوق المستمر على التطور والتقدم في السوق السعودي، فقد استثمرنا مبلغ 61.8 مليون ريال سعودي في صندوق استثمار عقاري خاص مغلق مدر للدخل متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية ومدار من قبل شركة الرياض المالية ويستهدف تحقيق دخل إيجاري مستقر وتنمية رأس المال المستثمر على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستحواذ على أصول عقارية مؤسسية عالية الجودة مدرة للدخل وذات قاعدة تأجيرية متنوعة في مواقع حيوية مختلفة داخل المملكة العربية السعودية.

# الرياض ريت

## بيان مدير الصندوق

كما حرصت إدارة الصندوق على تصميم محفظة استثمارية متوازنة يمكن من خلالها رصد المخاطر التي قد تتعرض لها الأصول العالية او الأصول الجديدة مع تقديم المصلحة لمالكي الوحدات في الصندوق. كما أن الصندوق وفي بداية النصف الثاني لعام 2022 أعلن عن افتتاح فندق جي دبليو ماريوت الرياض (JW Marriott) الذي يعد الفندق الأول من فئته في المملكة العربية السعودية والذي يعد من أكبر العقارات المملوكة للصندوق، حيث مر الأصل العقاري على عدة مراحل تطوير ليصبح أحد معالم مدينة الرياض من خلال افتتاح مجموعة من المطاعم العالمية والنوادي الصحية التي تجعل منها تجربة فريدة النوع للنزلاء والزوار. ومن منطلق حرص مدير الصندوق على تحقيق أفضل العوائد لمالكي الوحدات فقد تم تجديد عقد مقر أكاديمية الاتصالات السعودية في الجزء التجاري من برج جي دبليو ماريوت لمدة 5 سنوات بزيادة في المساحة التأجيرية من 3,568 متر مربع إلى 4,018 متر مربع الجديد. وتجدر الإشارة الى أن الزيادة في المساحة التأجيرية تمت لما يتمتع به العقار من جودة في البناء وتميز موقعه الجغرافي. أما على المستوى العالمي، قام الصندوق بالتخارج في النصف الأول من 2022 من استثمار في أصل عقاري بالولايات المتحدة الأمريكية (مبنى ٣٥٠ رود ايلاند في مدينة سان فرانسيسكو، ولاية كاليفورنيا) والتي تبلغ مساحته 11,808 متراً مربعاً. حيث تم التخارج من الاستثمار العقاري من خلال بيع العقار إلى شركة لينكن العقارية (Lincoln Property Company) وكوريا لإدارة الأصول الاستثمارية (Korea Assets Investment). وبهذا التخارج حقق الصندوق عوائد إجمالية (ROI) بلغت 57% ومعدل عائد داخلي (IRR) يبلغ 27% لمالكي الوحدات في الصندوق.

# الرياض ريت

## بيان مدير الصندوق

كما أن القطاع اللوجستي يعد أحد أهم القطاعات الرئيسية لإستراتيجية الصندوق وأهدافه حيث استثمر صندوق الرياض ريت في محفظة استثمارات عقارية في القطاع اللوجستي بالولايات المتحدة الأمريكية مكونة من خمسة أصول عقارية من (الفئة أ) تتميز بأنها مؤجرة بالكامل إلى مستأجرين مؤسساتيين من الدرجة الاستثمارية وبمتوسط فترة تأجير تصل إلى 10 سنة وفي أربعة مواقع مختلفة (ميسوري، تكساس، ساوث كارولينا، الاباما). ومن المتوقع أن يحقق الاستثمار متوسط توزيعات قدرها 7.0% للصندوق خلال فترة استثمار مدتها أربع سنوات. وقد كان هذا الحراك النشط الذي تم خلال العام فرصة لمحفظتنا الاستثمارية العقارية للتعامل مع عدد من أكبر الشركات في العالم ومواكبة المتغيرات الاقتصادية، الأمر الذي عزز من أمن واستقرار التدفقات النقدية طويلة الأجل والحد من مخاطر تركيز الصندوق. وتماشياً مع استراتيجية الرياض ريت فقد أوصى مجلس إدارة الصندوق باتخاذ الإجراءات اللازمة للبدء في زيادة رأس مال الصندوق للحد من التكاليف المتزايدة على الصندوق نتيجة لارتفاع أسعار الفائدة ولتمكين مدير الصندوق من اقتناص الفرص العقارية الحالية لتعزيز أداء الصندوق وتوزيعاته في الفترة القادمة لاسيما مع التغييرات في المناخ العقاري وما قد يولده من فرص استثنائية وجاري العمل عليه من قبل مدير الصندوق. استثمر صندوق الرياض ريت في عدد من الاستثمارات المحلية والدولية مما انعكس على أداء الصندوق بشكل إيجابي. ونظير جهود الصندوق وتنوع استثماراته فقد نال على عدة جوائز في عام 2022 ومنها جائزة جلوبال بيزنس أوتلوك (Global Business Outlook) كالأفضل ابتكاراً وتنوعاً في نشاطاته والأكثر استحواداً وانتشاراً، وايضاً جائزة (SANADEQ) كأفضل صندوق الأكثر عوائد لمستثمريه. على الرغم من جميع التحديات الاقتصادية المتوقعة عالمياً ومحلياً في عام 2023، فإن صندوق الرياض ريت ينتهز دائماً الفرص الاستثمارية المتوافقة مع استراتيجية الصندوق. ومع زيادة رأس مال الصندوق، يتوقع قيامه بتنمية محفظته العقارية عبر المزيد من الاستحواذات التي تستهدف الأصول العقارية ذات العوائد الاستثمارية. ويحرص الصندوق دائماً على تنويع استثماراته مما يقلل من مخاطر التركيز على الصندوق في القطاعات العقارية. بالإضافة إلى ذلك، تمكننا رؤيتنا وخبرتنا الدولية من تقييم تحولات السوق على مستوى العالم، مما يسمح لنا بتكييف استراتيجياتنا الاستثمارية مع رؤية أكثر شمولاً لأسواق العقارات وسيواصل الصندوق البحث عن فرص استثمار جديدة في السوق من أجل تحقيق الأهداف الاستثمارية للصندوق وتحسينها.



# ملخص اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

أهم المواضيع التي تمت مناقشتها من قبل مجلس الإدارة ومدير الصندوق:

آخر تطورات  
العقارات المملوكة



تحديث المجلس بشأن  
إجراءات رفع رأس المال



التقييم الدوري لتطوير أعمال  
واستراتيجية الصندوق



استعرض المجلس ووافق على  
التقرير السنوي للصندوق



متابعة تحصيل  
المستحقات التأجيرية



مناقشة حالة مشاريع  
التطوير والتهيئة



الموافقة على تعيين شركة  
أبعاد للتقييم كمقيم عقاري  
للصندوق



الموافقة على تعيين  
البسام (بي كي اف)  
كمدقق خارجي للصندوق



## أبرز الإنجازات

# 2022

الرياض ريت  
Riyad Reit

## الرياض ريت يحصد جائزة الصندوق الأكثر ابتكاراً 2022

✓ الأكثر تنوعاً في قطاعات الأصول العقارية

✓ الأكثر ابتكاراً في الاستحوادات وطبيعتها

✓ الأكثر إنتشاراً

✓ الأكثر نشاطاً



Global  
Business Outlook

### يناير

■ استثمار بقيمة ٢٣٣ مليون ريال سعودي في محفظة استثمارات عقارية في القطاع اللوجستي في الولايات المتحدة الأمريكية

■ توصية مجلس الإدارة بالبدء في إجراءات زيادة رأس مال الصندوق

### فبراير

■ توزيع أرباح نقدية بقيمة ٠,٤٧ ريال للوحدة على مالكي الوحدات عن النصف الثاني من عام ٢٠٢١م

### مارس

■ تحقيق ربح من بيع مبنى ٣٥٠ رود ايلاند في مدينة سانفرانسيسكو، ولاية كاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية بعوائد إجمالية (ROI) بلغت ٥٧%

### مايو

■ تجديد عقد إيجار مقر أكاديمية الاتصالات السعودية بزيادة في المساحة التأجيرية

### يونيو

■ افتتاح فندق جي دبليو ماريوت الرياض ليكون أول فندق جي دبليو ماريوت في المملكة العربية السعودية

### أغسطس

■ توزيع أرباح نقدية بقيمة ٠,٤٤ ريال للوحدة على مالكي الوحدات عن النصف الأول من عام ٢٠٢٢م

### سبتمبر

■ استثمار مبلغ قيمته ٦١,٨ مليون ريال سعودي في صندوق استثمار عقاري خاص مدار من قبل شركة الرياض المالية



# المؤشرات المالية

آداء الصندوق لعام 2022

ديسمبر 2020	ديسمبر 2021	ديسمبر 2022	
1,591,356,925	1,598,624,597	1,531,307,324	صافي قيمة أصول الصندوق
9.27	9.31	8.92	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (القيمة الدفترية)
171,697,101	171,697,101	171,697,101	عدد الوحدات المصدرة
69,709,545	127,513,923	119,890,839	التوزيعات النقدية
0.45	0.74	0.69	توزيع الدخل لكل وحدة
28.36%	34.25%	28.46%	نسبة الدخل الغير محصل من إجمالي الإيرادات *
1.86%	3.48%	2.60%	نسبة تكاليف الصندوق من إجمالي قيمة الأصول
54.72%	32.07%	34.82%	نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق
9.73	10.20	11.34	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (القيمة العادلة)
9.59	9.96	8.92	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (القيمة العادلة)

\* تحتوي على دخل تشغيلي، على سبيل المثال: الفنادق  
■ جميع الأرقام بالريال السعودي



## المؤشرات المالية

قروض الصندوق لعام 2022

ديسمبر 2020	ديسمبر 2021	ديسمبر 2022	
34.04%	45.63%	43.61%	* نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول
6 سنوات	6 سنوات	6 سنوات	مدة انكشاف القروض
2028	2029	2029	تاريخ استحقاق القروض



## المؤشرات المالية

عائدات الصندوق لعام 2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022		
	23,668,833	38,521,974	149,113,651	181,201,243	186,020,615	267,476,819	302,161,365	العائد السنوي

	خمس سنوات	ثلاث سنوات	سنة	
	1,085,973,693	755,658,799	302,161,365	العائد الإجمالي

## المؤشرات المالية

عمولات وأتعاب  
الأطراف الخارجية

ديسمبر 2020	ديسمبر 2021	ديسمبر 2022	
100,000	100,000	100,000	رسوم الحفظ
853,659	1,293,029	1,209,013	رسوم إدارة العقار
1,196,137	1,518,484	1,994,131	الصيانة والخدمات ومصروفات الأمن
1,139,671	1,002,252	106,032	المصاريف القانونية
132,435	213,250	205,000	عمولة المحاسب القانوني
4,307,814	3,576,512	4,086,075	أخرى
7,729,716	7,703,528	7,700,251	مجموع الرسوم والمصروفات
0.31%	0.25%	0.25%	إجمالي نسب المصروفات

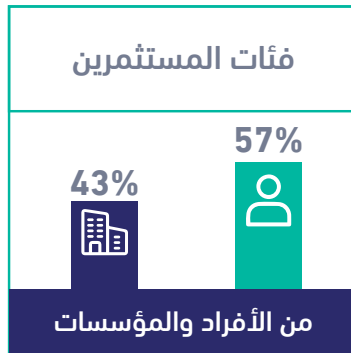
- لم يتلق مدير الصندوق أي عمولة خاصة خلال السنة المالية 2022
- لم تكن هناك ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها
- جميع الأرقام بالريال السعودي



## سعر الوحدة

ومعلومات مالكي الوحدات

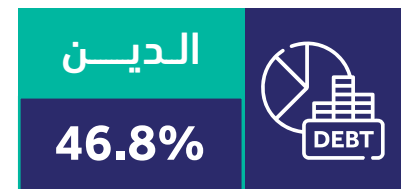
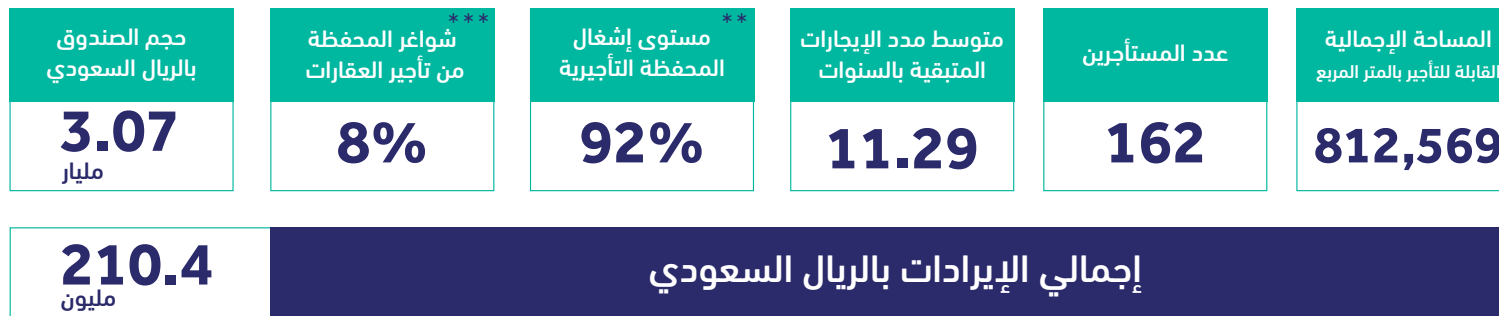
في 13 نوفمبر 2016 م، تم إدراج وحدات صندوق الرياض ريت في تداول برأس مال مدفوع قدره **500,000,000** ريال سعودي وتم رفع رأس مال الصندوق في عام 2018 ليصبح **1,633,000,010** ريال سعودي.





## ملخص المحفظة العقارية

ولمحة عن صندوق الرياض ريت



\* تشمل المساحة الإجمالية لعقارات المحفظة المحلية والدولية  
 \*\* نسبة قيمة العقارات المؤجرة إلى القيمة الإجمالية القابلة للتأجير  
 \*\*\* نسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى القيمة الإجمالية القابلة للتأجير



## التوزيع الجغرافي للمحفظة

المملكة العربية  
السعودية

### جدة

فندق أسكوت التحلية  
مركز أمنية التجاري

### المنطقة الشرقية

أبراج الشاطئ - الدمام  
فندق أسكوت الخبر  
مبنى الراكاة - الخبر

### الرياض

فندق فلل فيفيندا - موسى بن نصير  
مركز التميز  
أبراج الفرسان  
منتجع وفلل بريرا حطين  
مركز الازدهار  
فندق جي دبليو ماربوت الرياض  
برج العليا  
أكاديمية STC  
ذي ريزيدنس  
الجامعة السعودية الإلكترونية  
مبنى الرائد  
مبنى ذا روفز



## التوزيع الجغرافي للمحفظة

الولايات المتحدة  
الأمريكية

### كاليفورنيا

مقر شركة برودكوم

### واشنطن العاصمة

1111 بنسلفينيا أفينيو

### تكساس

المقر الرئيسي لشركة بايونير  
المقر الرئيسي لمكتب فيدكس  
مركز التوزيع الإقليمي لشركة لويز

### ميسوري

مركزين لوجيستية مؤجرة لشركة امازون

### بنسلفانيا

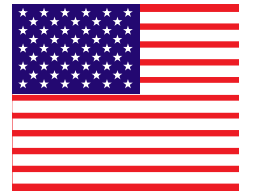
مقر شركة أميريسورس بيرغن

### الاباما

مركز التوزيع الإقليمي لشركة لويز

### ساوث كارولينا

مركز التوزيع الإقليمي لشركة تيكترونيك







## التوزيع الجغرافي للمحفظة

أوروبا

بروكسيل، بلجيكا

مقر شركة برايس ووتر هاوس كوبرز



# نبذة عن السوق

المملكة العربية  
السعودية

الرياض

المنطقة  
الشرقية

جدة



Deloitte.



CBRE

## نبذة عن السوق

نظرة على سوق العقارات  
في المملكة العربية السعودية

- وفقاً للهيئة العامة للإحصاء (GASTAT)، ارتفع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي خلال الربع الرابع من عام 2022 بنسبة 5.4% وتشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلت نمواً بنسبة 12% على أساس سنوي في المملكة. (Deloitte)
- حقق قطاع الضيافة تحسناً في الأداء في عام 2022. حيث بلغ معدل التشغيل في المملكة منذ بداية العام حتى سبتمبر 2022 ما نسبته 53% مقارنة بنسبة 39% خلال نفس الفترة من عام 2021. (Deloitte)
- في ظل تخفيف قيود جائحة كوفيد-19 في الصين والتباطؤ الطفيف المتوقع في النمو العالمي خلال عام 2023، قد نرى قطاع النفط يسجل معدل نمو أكثر ارتفاعاً خلال العام، مما سيؤدي بدوره إلى رفع معدل النمو الرئيسي (CBRE)
- شهد كل من متوسط السعر اليومي ومعدل التشغيل تحسناً عن العام الماضي على أثر الانتعاش الذي شهده السوق عموماً مدفوعاً برفع القيود التي كانت مفروضة على السفر والإسراع في إجراءات إصدار تأشيرات السياحة، وقد سجلت الأشهر الثلاثة الأولى من السنة أقوى أداء من حيث معدل التشغيل في مدينة الرياض الذي وصل إلى 76% في شهر مارس. أما فنادق جدة فسجلت أعلى معدل تشغيل في شهر مايو حيث وصل التشغيل إلى 59%. (Deloitte)
- قد ورد عن الهيئة السعودية للسياحة في نوفمبر 2022 بأن المملكة رحبت بـ 62 مليون زائراً عام 2021، مع توقعات بأن يصل هذا العدد إلى 70 مليون زائراً مع نهاية عام 2022. (Deloitte)
- يتمثل أحد أهداف برنامج رؤية المملكة 2030 في زيادة ملكية المنازل بين المواطنين السعوديين إلى 70% بحلول عام 2030، من حوالي 62% حالياً. ودعماً لهذا الهدف، انتقل 117,484 أسرة إلى الوحدات المقدمة في إطار برنامج سكني في الأشهر الثمانية الأولى من عام 2022. وهناك هدف آخر هام وهو رفع العدد السكاني لعاصمة المملكة إلى 15-20 مليون فرد بحلول 2030. (JLL)
- أطلقت وزارة الخارجية السعودية في يناير 2023 خدمة إصدار (تأشيرة عبور للتوقف إلكترونياً) بالتنسيق مع الجهات المعنية وبالتعاون مع شركات الطيران الوطنية، والتي ستتيح للزوار البقاء في البلاد لمدة تصل إلى 96 ساعة. مما سوف تعزز من رفع عدد الزوار للمملكة.





الرياض المالية  
Riyad Capital

Deloitte.

JLL

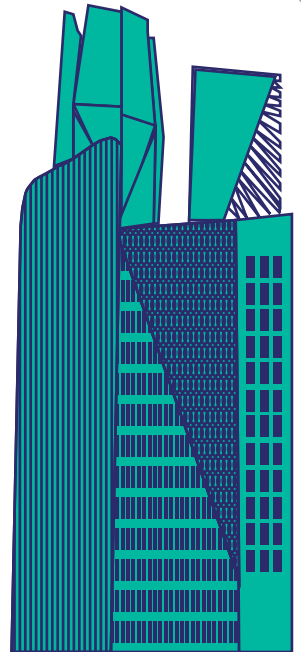
Knight  
Frank

CBRE

## نبذة عن السوق

نظرة على سوق العقارات  
في الرياض

- شهدت مكاتب الفئة (أ) في الرياض متوسط أسعار إيجار قدره 1,711 ريال سعودي للمتر المربع في الربع الرابع من عام 2022، وهو ما يمثل زيادة سنوية بنسبة 5.8%. ورغم أن الإيجارات من الفئة (ب) شهدت أيضاً زيادة خلال هذه الفترة، إلا أنها كانت أكثر هامشية بنسبة 1.5%، حيث بلغ متوسط الإيجار الآن 1,286 ريال سعودي للمتر المربع. (CBRE)
- سجل متوسط أسعار الإيجار للمستودعات زيادة بنسبة 3.7% في الربع الرابع من عام 2022 مقارنة بنفس الربع من عام 2021. وفي الوقت الحالي، يبلغ متوسط المستودعات في العاصمة 171 ريال سعودي للمتر المربع، ويتراوح متوسط الإيجارات من 147 ريال سعودي للمتر المربع في غرب الرياض إلى مستويات مرتفعة تبلغ 196 ريال سعودي للمتر المربع في شرق الرياض. (CBRE)
- في قطاع الضيافة، يبلغ متوسط الأسعار اليومية ومعدلات الإشغال نسبة أعلى بمقدار 10.9% و 2.1% على التوالي مقارنة بما كانت عليه في نفس الفترة من عام 2019. (CBRE)
- من الأهداف المعلنة هو زيادة عدد سكان الرياض إلى 15-20 مليون بحلول عام 2030 - مما يشير إلى استمرار ارتفاع الطلب على المنازل على المدى الطويل. (JLL)
- أنشطة البيع بالتجزئة والأنشطة الترفيهية في الرياض في سبتمبر 2022 كانت أعلى بنسبة 21% من خط الأساس (وهو ما يمثل متوسط الإقبال في الأسابيع الخمسة الأولى من عام 2020). (JLL)
- افتتح فندق مانسارد (Mansard Hotel & Residences) في الربع الثالث زاد إجمالي المخزون الفندقي بالرياض إلى 20 ألف غرفة. في الربع الرابع من عام 2022، من المقرر تسليم حوالي 3000 مفتاح في الرياض. (JLL)
- تم الانتهاء من 290.000 متر مربع من مشاريع البيع بالتجزئة التي تقودها المطاعم، بما في ذلك 275 مطعمًا جديدًا، موزعة على 16 مشروعاً للبيع بالتجزئة، منذ إطلاق خطة التحول الوطني في عام 2016، مما أدى إلى ظهور مشهد غذائي مزدهر في العاصمة. (Knight Frank)





الرياض المالية  
Riyad Capital

Deloitte.

JLL

Knight  
Frank

CBRE

## نبذة عن السوق

نظرة على سوق العقارات  
في جدة

- ارتفعت إيجارات المكاتب من الفئة (أ) بنسبة 7.4% بحلول ديسمبر 2022، لتصل إلى متوسط 1,175 ريال سعودي للمتر المربع. فيما ظلَّت إيجارات الفئة (ب) دون تغيير عند 700 ريال سعودي للمتر المربع خلال الفترة ذاتها. (CBRE)
- ارتفعت معدلات الإشغال للمكاتب من الفئتين (أ) و(ب) على مدار عام 2022، لتصل إلى 90.6% و76.0%، مرتفعة من 87.8% و74.6% في عام 2021. (CBRE)
- جدة ومكة المكرمة هما المدينتان الرئيسيتان اللتان ظلتا دون مستوياتهما في عام 2019 عبر جميع مؤشرات الأداء الرئيسية. ونتيجة لذلك، كانت الإيرادات لكل غرفة متاحة أقل بنسبة 18.8% و9.0% من مستوياتهما في عام 2019. وبالنسبة إلى كلتا المدينتين، على الرغم من أن معدلات الإشغال تقل بشكل هامشي فقط عن عام 2019، إلا أن الافتقار إلى التعافي في متوسط الأسعار اليومية أثر بشكل كبير على الإيرادات لكل غرفة متاحة. (CBRE)
- في جدة، وصل متوسط الإيجارات في الربع الرابع من عام 2022 إلى 179 ريال سعودي للمتر المربع، بانخفاض قدره 9.4% عن العام السابق. ويحقق مخزون المستودعات في شمال جدة أعلى متوسط إيجارات بقيمة 196 ريال سعودي للمتر المربع. (CBRE)
- القطاع المكثبي في جدة يشهد فترة انتعاش، وإن كان ذلك بوتيرة أبطأ. ويعود هذا الانتعاش إلى ظهور كيانات جديدة في القطاع العام (العديد منها مرتبط بمشاريع عقارية جديدة)، مما أدى إلى تواجدها في المدينة الساحلية المطلّة على البحر الأحمر. وهذا يشمل شركة روشن وشركة اب تاون جدة وشركة تطوير البلد وشركة وسط جدة للتطوير، وجميعهم افتتحوا مؤخرًا مكاتب جديدة في جدة. (Knight Frank)





الرياض المالية  
Riyad Capital

Deloitte.

JLL

Knight  
Frank

CBRE

## نبذة عن السوق

نظرة على سوق العقارات  
في المنطقة الشرقية

- شهدت أسواق المكاتب في المنطقة الشرقية وبالتحديد في الدمام والخبر زيادة في إيجارات الفئة (أ) على مدار العام 2022 بنسبة 7.9% و6.2% على التوالي. ومع ذلك، ظلت إيجارات الفئة (ب) في الدمام ثابتة خلال هذه الفترة. بلغت مستويات إشغال الفئة (أ) في الدمام والخبر في نهاية عام 2022: 81.2% و78.7% على التوالي. (CBRE)
- بالنسبة لقطاع الضيافة، خلال هذه الفترة امتد الانخفاض لمعدل الإيجار اليومي في الخبر بواقع 3.6%، بينما ارتفع في الدمام بمقدار 4.1%. بشكل عام، أدى هذا الأداء في الدمام والخبر إلى انخفاض الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 10.8% و7.8% على التوالي. (CBRE)
- على صعيد التوريد، تم تسليم مشروع تجاري صغير على طريق الأمير محمد بن فهد إلى السوق، مما أضاف 6,000 متر مربع إلى المعرض المكتبي في منطقة الدمام. وبهذه الإضافة الصغيرة، يبلغ إجمالي عرض المكاتب في منطقة الدمام الآن 1.62 مليون متر مربع. ومن المتوقع حدوث زيادة أخرى بنسبة 18% لتصل إلى 1.62 مليون متر مربع بحلول عام 2024. (Knight Frank)
- كان أداء أسعار الإيجار للمعرض الصناعي واللوجستي في الدمام والخبر مُجَزَّأً على مدار العام حتى الربع الرابع من عام 2022، وشهد متوسط الإيجارات زيادة بنسبة 6.1% في الدمام وانخفاضاً بنسبة 21.1% في الخبر. ووصل متوسط الإيجارات في الربع الرابع من عام 2022 إلى 194 ريال سعودي و150 ريال سعودي للمتر المربع. (CBRE)



# نبذة عن السوق

الولايات المتحدة  
الأمريكية

بنسلفانيا

واشنطن  
العاصمة

كاليفورنيا

دالاس



LINCOLN  
PROPERTY  
COMPANY

NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

CUSHMAN &  
WAKEFIELD

CBRE

JLL

savills

Colliers  
INTERNATIONAL

Knight  
Frank

## نبذة عن السوق

نظرة على سوق العقارات  
في الولايات المتحدة الأمريكية

- شهد سوق المكاتب في الولايات المتحدة الأمريكية طلباً كبيراً على المساحات المكتبية في الربع الرابع من عام 2022م. ومع مطالبة المزيد من أصحاب العمل بعودة الموظفين إلى نظام العمل من المكتب، أصبح صافي الاستيعاب إيجابياً مرة أخرى، ويرجع ذلك في الغالب إلى زيادة الطلب على المساحات المكتبية من الفئة (أ). (NAR)
- أنهى سوق العمل الأمريكي عام 2022م بارتفاع عدد الوظائف إلى مستوى قياسي وانخفاض معدل البطالة إلى 3.5%. وتمكن الاقتصاد الأمريكي من استعادة جميع الوظائف التي فقدتها أثناء جائحة كورونا. وفي غضون عام، أضاف الاقتصاد الأمريكي حوالي 4.5 مليون وظيفة. وارتفع معدل الوظائف التي تؤدي من المكاتب بنسبة 3.1% على أساس سنوي في نوفمبر 2022م، وكان أعلى بنسبة 6.3% من مستوى ما قبل الجائحة (الربع الأول من عام 2020م). (CBRE) (NAR)
- ما يزال سوق المكاتب منقسم بشدة، حتى في ظل التقلبات الأخيرة، وعلى عكس الأرقام الإجمالية، ما تزال وحدات المكاتب النوعية ذات الجودة العالية من الفئة (أ) تتحدى الاتجاهات العامة. (JLL)
- ارتفع معدل استخدام المكاتب في الخريف، ومع بداية 2023م يشجع أصحاب العمل المزيد من الموظفين للحضور إلى المكتب عدة أيام في الأسبوع. ومع ذلك، هناك حد أقصى للمساحة التي يمكن للمؤسسات أن تتخلص منها، ومن المتوقع أن يستمر استخدام المكاتب في الارتفاع في عام 2023م، إذ يستفيد الأفراد والشركات من التواصل والعمل عن قرب. (Cushman & Wakefield)
- إن حدث انخفاض في معدلات التضخم في عام 2023م متوقع أن يشكل عائقاً أمام الاقتصاد في نهاية العام. وعلى الرغم من أن الانخفاض سيكون تدريجياً أو بشكل أسرع، إلا أن مجموعة سي بي آر إي تتوقع أن التباطؤ في الطلب الاستهلاكي وتخفيف الاختناقات العالمية في سلسلة التوريد وضعف سوق الإسكان سيؤدي إلى خفض التضخم إلى حوالي 3% بحلول نهاية العام. (CBRE)





## نبذة عن السوق

نظرة على سوق عقارات المكاتب  
في الولايات المتحدة الأمريكية  
دالاس

- شهدت دالاس ارتفاعاً غير مسبوق على الإطلاق في إجمالي التوظيف في نوفمبر 2022م، وانخفض معدل البطالة بمعدل 60 نقطة أساس على أساس سنوي. وستؤدي المؤشرات الأساسية القوية لسوق العمل في دالاس فورت وورث (DFW)، إلى الحد من آثار النشاط الاقتصادي. وقد تجاوزت المنطقة مرة أخرى مستويات التوظيف السابقة وحقت رقماً قياسياً لم يسبق له مثيل بلغ 4.2 مليون شخص يعملون في المدينة. (Newmark) (Cushman & Wakefield)
- كان معدل الاستيعاب السنوي إيجابياً مرة أخرى عند أكثر من 1.8 مليون قدم مربع، وهو العام السادس عشر من السنوات العشرين الماضية الذي يحقق معدل استيعاب إيجابياً. وعاد سوق المكاتب في دالاس فورت وورث (DFW) إلى المسار الصحيح مع انتقال المزيد من الشركات إلى الوحدات المكتبية ذات الجودة العالية لجذب الموظفين. نتيجة لذلك، قادت المساحات التي من الفئة (أ) السوق هذا العام مع استيعاب أكثر من 1.5 مليون قدم مربع. (Colliers)
- شهد نشاط التأجير في الربع الرابع من عام 2022م توقيع عقود إيجار لمساحات تبلغ حوالي 3.7 مليون قدم مربع فيما يقرب من 1000 معاملة، بقيمة إجمالية تزيد عن 20 مليون قدم مربع خلال العام الذي تهيمن عليه عقود تأجير المكاتب الحضرية ومكاتب الضواحي عالية الجودة. (Cresa)
- في نهاية العام، ما زالت معدلات الإيجار الإجمالية المطلوبة البالغة 30.44 دولار لكل قدم مربع مدفوعة بمعدلات قياسية من إيجارات مكاتب الفئة (أ) التي تبلغ 34.62 دولار. ولا يزال هذا الطلب على المساحات من الفئة (أ) يدفع معدلات الإيجار إلى الارتفاع في منطقة بلغت فيها معدلات الإيجار مستويات قياسية. (Colliers)
- على الرغم من هدوء المؤشرات الأساسية لسوق المكاتب على مستوى الولايات المتحدة، فإن سوق المكاتب في دالاس فورت وورث (DFW) في وضع جيد يؤهلها للبقاء عند مستويات إيجابية على المدى الطويل بسبب مؤشرات السوق الأساسية القوية. وبالمقارنة مع المناطق الحضرية الكبرى الأخرى، ما تزال سوق المكاتب في دالاس فورت وورث (DFW) تمثل خياراً جذاباً للشركات بسبب العوامل المؤثرة على الطلب على المدى الطويل. (Newmark)





## نبذة عن السوق

نظرة على سوق عقارات المكاتب  
في الولايات الأمريكية  
منطقة فيلادلفيا متروبوليتان  
[MSA] بنسلفانيا

- بدأ سوق العمل في فيلادلفيا الكبرى بالتعافي، إذ أضافت أكثر من 20,000 وظيفة في الفترة الحالية. وانخفض معدل البطالة إلى 3.4% في الربع الرابع من عام 2022م، بعد أن كان 4.5% في الربع الثالث، و7.7% في بداية العام. ويُعد هذا أدنى معدل بطالة في منطقة فيلادلفيا الكبرى منذ الربع الثاني من عام 2019م. (Cushman & Wakefield) (Newmark)
- استمر تأثير التحول إلى نموذج العمل عن بُعد بالكامل أو نموذج العمل اختياريًا في المكتب أو النموذج الهجين الذي يشمل العمل عن بُعد والعمل في المكتب على أسواق المكاتب في منطقة فيلادلفيا، مما أدى إلى تغير في الطلب على المكاتب. ولم تكن خسارة الإشغال السنوية عميقة كما كانت في عام 2021م. (Colliers)
- ما يزال الطلب على الإيجارات يتجه نحو الأعلى، إذ ارتفع بمعدل 150 نقطة أساس عما كان عليه في عام 2021م، مضيفاً 84 نقطة أساس في الربع الأخير من عام 2022م. (Avison Young)
- أظهر سوق المكاتب في فيلادلفيا علامات على التحول إلى مرحلة التعافي بنهاية عام 2022م. ولم يشهد الجزء شبه الحضري من السوق انخفاضاً في التوافر خلال الأرباع الماضية فحسب، بل انخفضت نسبة الشواغر في الربع الرابع من عام 2022م، وهي المرة الأولى منذ بداية الجائحة. (CBRE)
- ارتفع متوسط سعر البيع لكل قدم مربع بنسبة 5.36% من 149 دولاراً في الربع الرابع من عام 2021م إلى 157 دولاراً في الربع الرابع من عام 2022م. وكانت أكبر صفقة في الربع الرابع هي انتقال شركة "تشوب" إلى موقع مؤجر على مساحة 438,000 قدم مربع في برج بنظام البناء حسب الطلب، وهو واحد من أكبر عقود إيجار المكاتب على صعيد الولايات المتحدة في عام 2022م. (JLL) (Avison Young)

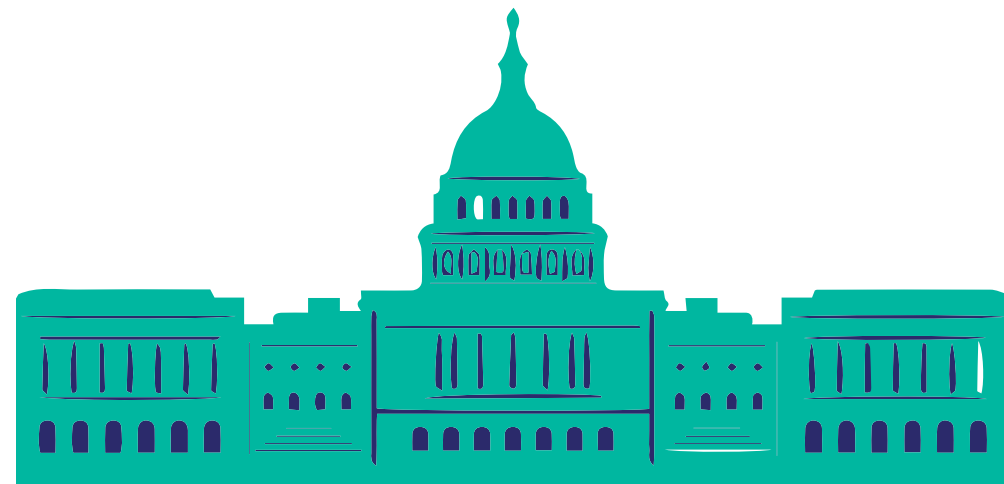




## نبذة عن السوق

نظرة على سوق عقارات المكاتب  
في الولايات المتحدة الأمريكية  
واشنطن العاصمة  
مقاطعة كولومبيا

- أضافت العاصمة واشنطن 73,800 وظيفة في الفترة من نوفمبر 2021م إلى نوفمبر 2022م، ما يمثل نمواً بنسبة 1.9% على أساس سنوي. وبلغ معدل البطالة في واشنطن العاصمة 3.1% في الربع الرابع من عام 2022م، متجاوزاً معدل البطالة على مستوى الولايات المتحدة.
- ما تزال الزيادات في معدل الإشغال بواشنطن العاصمة كبيرة بحسب الفئات، إذ حققت الفئة (أ) تقريباً معظم مكاسب الإشغال ربع السنوية الإيجابية، حين توسعت على مدار الأرباع الخمسة الماضية. (Newmark)
- بلغ إجمالي حجم سوق الإيجارات في واشنطن العاصمة 6,943,445 قدماً مربعاً بحلول نهاية عام 2022م. وبلغ حجم المبيعات 1.5 مليار دولار في عام 2022م. (Lincoln)
- وُقِّعت 345 صفقة جديدة في عام 2022م. واستمر المستأجرون يفضلون المساحات المكتبية ذات الجودة العالية، والتي سجلت 66% من الصفقات الجديدة في عام 2022م. (Cushman & Wakefield)
- ستستمر الفجوة بين المباني المكتبية النوعية من الفئة (أ) والفئات الأخرى في الاتساع في عام 2023م. ومن المتوقع أن تستمر المباني النوعية في تحقيق مستويات جيدة من معدل الاستيعاب في العام القادم. (JLL)
- بلغ حجم الاستثمارات بالدولار في مكاتب واشنطن العاصمة في عام 2022م حوالي 2.14 مليار دولار. وقد فضّل المستثمرون العقارات المكتبية بدلاً من الأصول ذات القيمة المضافة. وأدى ذلك في العموم إلى تركيز المزيد من الاستثمارات في قطاع المباني الفاخرة بالسوق. (Avison Young)





## نبذة عن السوق

نظرة على سوق عقارات المكاتب  
في الولايات المتحدة الأمريكية  
مقاطعة أورانج، كاليفورنيا

- بلغ معدل البطالة في مقاطعة أورانج 3.0% في نوفمبر 2022م، أقل من القيمة التقديرية في العام الماضي والبالغة 4.1%، بإجمالي توظيف يبلغ 73,100 ومعدل نمو بنسبة 4.5% على أساس سنوي من نوفمبر 2021م حتى نوفمبر 2022م. (Cushman & Wakefield) (Avison Young)
- أنهى سوق المكاتب في مقاطعة أورانج العام بحوالي 1.5 مليون قدم مربع من حجم المساحات المتاحة للتأجير في الربع الرابع. وبالمقارنة، ارتفع إجمالي نشاط التأجير لعام 2022م البالغ 6.5 مليون قدم مربع قليلاً من 6.3 مليون قدم مربع المسجلة في عام 2021م. (Savills)
- لقد شهدت وتيرة أنشطة التأجير الجديدة ارتفاعاً مطرداً مع انتقال الشركات من نموذج العمل عن بُعد إلى النموذج الهجين، إذ ارتفع عدد المستأجرين الذين يبحثون عن العقارات المكتبية النوعية في مواقع ملائمة بالقرب من المرافق ووسائل الراحة. (Kidder Mathews)
- يجري تنفيذ مشروعين رئيسيين من المتوقع أن ينتهي تنفيذهما في أوائل العام المقبل: مشروع "ذا برس" (على مساحة 449,206 قدم مربع) في كوستا ميذا الذي ستشغله شركة أندوريل بالكامل، ومشروع "إنوفيشن أوفيس بارك" (على مساحة 258,395 قدماً مربعاً في سبعة مباني) المقام في حي إرفاين سبيكترم والذي استأجر مؤجران اثنان حوالي 8.0% من مساحته. (Newmark)
- منذ الربع الرابع من عام 2022م، بدأت المزيد من الشركات في مطالبة موظفيها بالحضور إلى المكتب بانتظام، ما قد يساعد على استقرار حجم الطلب. علاوة على ذلك، تعافى سوق العمل في مقاطعة أورانج بشكل كامل منذ شهر أكتوبر إلى مستوى ما قبل الجائحة. (JLL)



## نبذة عن السوق

نظرة على القطاع اللوجستي  
في الولايات المتحدة الأمريكية

- جاء عام 2022م في المرتبة الثانية لأقوى عام من حيث حجم الطلب على المباني الصناعية، إذ بلغ إجمالي صافي الاستيعاب 536.6 مليون قدم مربع في عام 2022م، بعد أن كان أعلى رقم مسجل 608.0 مليون قدم مربع في عام 2021. وكان الربع الرابع من عام 2022م هو الربع التاسع على التوالي الذي يتجاوز فيه معدل الاستيعاب 100 مليون قدم مربع، ويشير ذلك إلى أن حجم الطلب على المساحات الصناعية ما يزال قوياً في العام الجديد. (Savills) (Cushman & Wakefield)
- في الربع الرابع من عام 2022م، ارتفع متوسط الطلب للإيجارات بنسبة 3.2% على أساس ربع سنوي و13.0% على أساس سنوي ليصل إلى 9.63 دولار لكل قدم مربع. يُفترض أن يظل معدل النمو السنوي للإيجارات المطلوبة قوياً في المستقبل القريب. (CBRE)
- للسنة الثالثة على التوالي، يسجل القطاع اللوجستي في الولايات المتحدة أكثر من 700 مليون قدم مربع جديدة في المساحة التأجيرية، إذ وُقعت عقود لمساحة تصل إلى 757 مليون قدم مربع خلال عام 2022م، وكان هذا ثاني أفضل عام في تاريخ سوق المباني الصناعية. (Cushman & Wakefield)
- على الرغم من تراجع نشاط تأجير الوحدات الصناعية عن معدلات الارتفاع التاريخية التي شوهدت أوائل عام 2022م، إلا أن السوق ما يزال قوي ويبدو أنه يتجه إلى توقعات إيجابية مع بدء عام 2023م، كان نشاط الوحدات الصناعية أعلى بنسبة 50% في الربع الرابع من عام 2022م مقارنة بالفترة نفسها من الربع الرابع من عام 2019م. (Cresa)
- في الربع الأخير من عام 2022م، ارتفع معدل الوحدات الصناعية الشاغرة في الولايات المتحدة إلى 3.3%، أي أعلى بمقدار 20 نقطة أساس من الربع السابق. على الرغم من هذه الزيادة الصغيرة، ما تزال الوحدات الشاغرة أقل بنسبة 140 نقطة أساس مما كانت عليه قبل الجائحة وما تزال أقل من متوسطها البالغ 6.5% لمدة 10 سنوات بأكثر من 300 نقطة أساس. (Cushman & Wakefield)
- ارتفعت معدلات المبيعات ومعدلات الرسمة بشكل ملحوظ خلال عام 2022م، حتى مع تضاعف معدلات الرهن التجاري. واستمرت مبيعات العقارات من الملاك/ المستخدمين وإبرام صفقات إعادة الاستئجار بمعدلات كبيرة. (Cresa)

بلجيكا

نبذة عن السوق

أوروبا



## نبذة عن السوق

نظرة على سوق عقارات المكاتب  
في أوروبا

- في الاستثمارات العقارية الأوروبية، يُعد قطاع المكاتب أكبر قطاع من حيث الاستثمارات. وسجّل قطاع المكاتب في عام 2022م استثمارات بقيمة إجمالية قدرها 96.1 مليار يورو. (CBRE)
- في جنوب أوروبا، ظل النشاط الاستثماري قوياً، إذ ارتفع حجم الاستثمارات في أسبانيا (38%) والبرتغال (13%) وإيطاليا (12%). أما في دول بنلوكس (بلجيكا وهولندا ولوكسمبورغ)، كان النشاط مدفوعاً في الأساس بالنشاط الاستثماري في بلجيكا (109%). (CBRE)
- بالنسبة للمكاتب ذات الجودة العالية - وهي المكاتب التي تضم وسائل الراحة الحديثة، والمؤهلات القوية للحكومة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، وارتفاع جودة الهواء، والموقع المناسب - ما تزال الإيجارات وقيم رأس المال لكل متر مربع تلامس المستويات المرتفعة القياسية في بعض الأسواق. (PwC)
- ارتفع متوسط إيجارات المكاتب النوعية في أوروبا بنسبة 5.5% بعد نقص المخزون من المكاتب الأفضل في فئتها المتوفرة في المواقع المفضلة مع التباين المتزايد بين مخزون الوحدات النوعية والوحدات الأقل جودة. (Savills)
- تشهد معدلات استخدام المكاتب في أوروبا تحسناً ملحوظاً، ولكنها ما تزال أقل من مستويات ما قبل الجائحة. سيستمر النشاط الأكبر على العقارات ذات الجودة العالية، من الفئة (أ). (Colliers)
- لم تعد الاستدامة سمة مستحدثة، بل أصبحت حقيقة واقعية في السوق العقاري. وتعد الاستراتيجيات البيئية واستراتيجيات الاستدامة من الأولويات الرئيسية لمعظم قادة القطاع لعام 2023م، كما كانت منذ فترة طويلة. (Colliers)





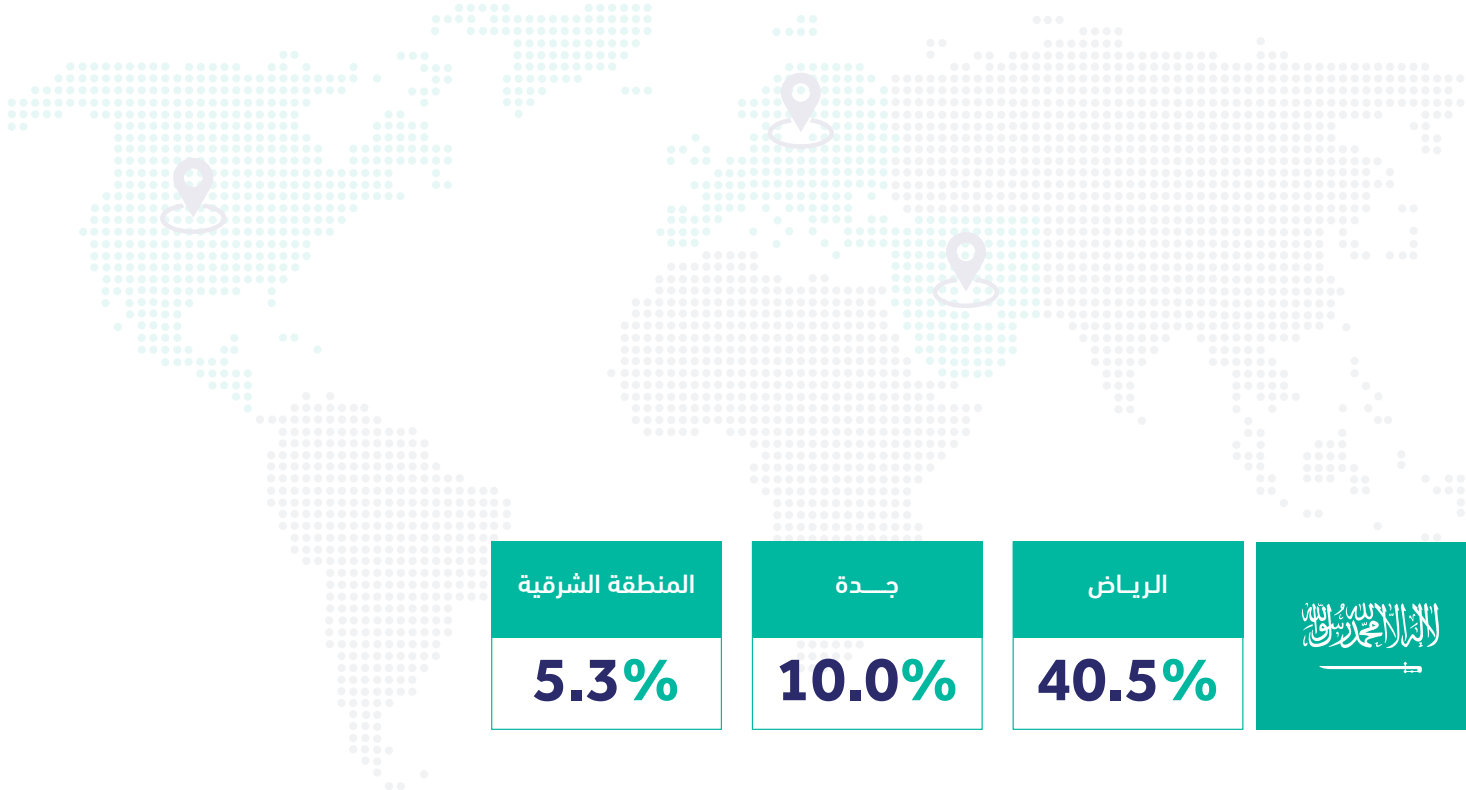
## نبذة عن السوق

نظرة على سوق عقارات المكاتب  
في بلجيكا، غرب أوروبا

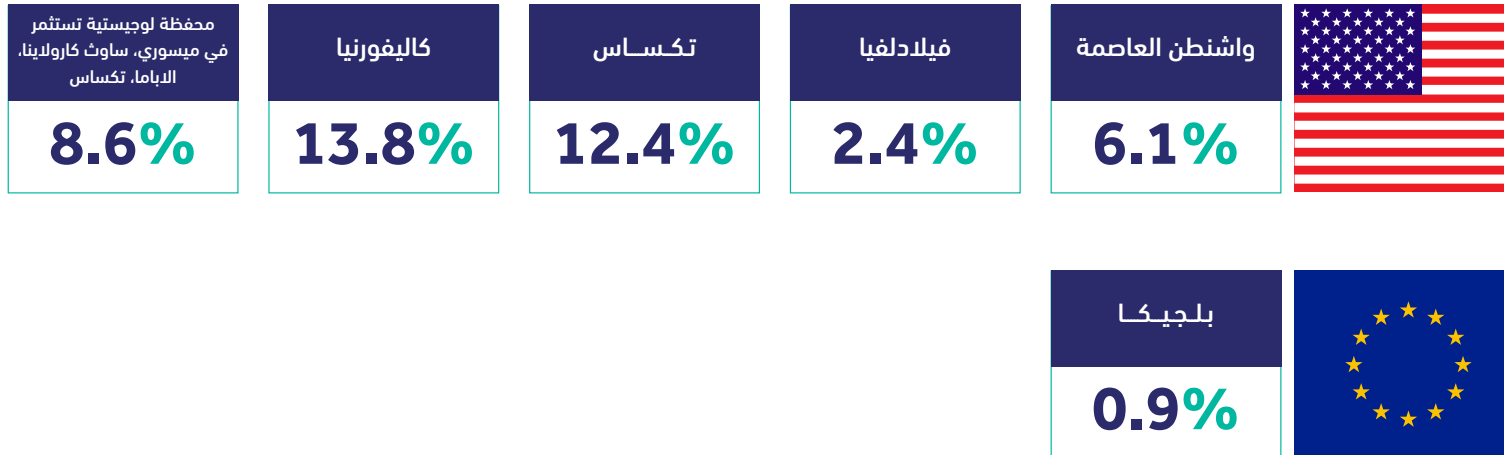
- على الرغم من حالة عدم اليقين، ظل سوق العمل البلجيكي من واستمرت معدلات فرص العمل المحلية في النمو. وفقاً لأكسفورد إيكونوميكس، فمن المتوقع أن نمو اقتصاد بروكسل بلغ نسبة 2.9% في عام 2022م. (CBRE)
- بلغ حجم الاستثمارات في العقارات التجارية في بلجيكا 8.5 مليار يورو حتى الربع الثالث من هذا العام، ما يجعل عام 2022م يسجل رقماً قياسياً غير مسبق في سوق العقارات في بلجيكا، متجاوزاً بذلك عام 2020 بمقدار 3.6 مليار يورو. ويُعد حجم هذه الاستثمارات دليلاً على المزاج الأساسية الجاذبة للاستثمارات والتي تقدمها بلجيكا. وشكلت مكاتب بروكسل 55% من الحجم الإجمالي، أو ما يعادل 4.65 مليار يورو. (CBRE)
- ما يزال الطلب على الوحدات ذات الجودة العالية يمثل اتجاهاً متواصلًا على مدار العام. وبلغت نسبة عقارات الفئة "أ" في الربع الرابع من عام 2022م أكثر من 40% من حجم الإشغال. (Cushman & Wakefield)
- انخفض عدد الوحدات الشاغرة عموماً إلى 7.4%، وهو ما يقرب من مستوى ما قبل الجائحة البالغ 7.2%. (JLL)
- كانت أكبر صفقة لمكاتب بروكسل في الربع الرابع من عام 2022م هي مبنى هندريك كونشنس في المنطقة الشمالية والذي تبيعه شركة أكسا ريبم إلى شركة كوروم للاستثمارات مقابل 173 مليون يورو. (CBRE)
- ارتفعت فجوة الأسعار بين مباني المكاتب من الفئة "أ" والمباني من الفئة "ج"، من 24% في عام 2020م إلى 36% في عام 2022م في بروكسل. (Colliers)
- من المتوقع تنفيذ مشاريع تطوير عقاري مهمة خلال العامين المقبلين. ففي عام 2023م، سيدخل حوالي 129,300 متر مربع إلى سوق بروكسل. ولكن في ضوء الطلب المتزايد على المباني الموفرة للطاقة، فمن المرجح أن تُوجَّز هذه العقارات مسبقاً في وقت قريب. (Colliers)





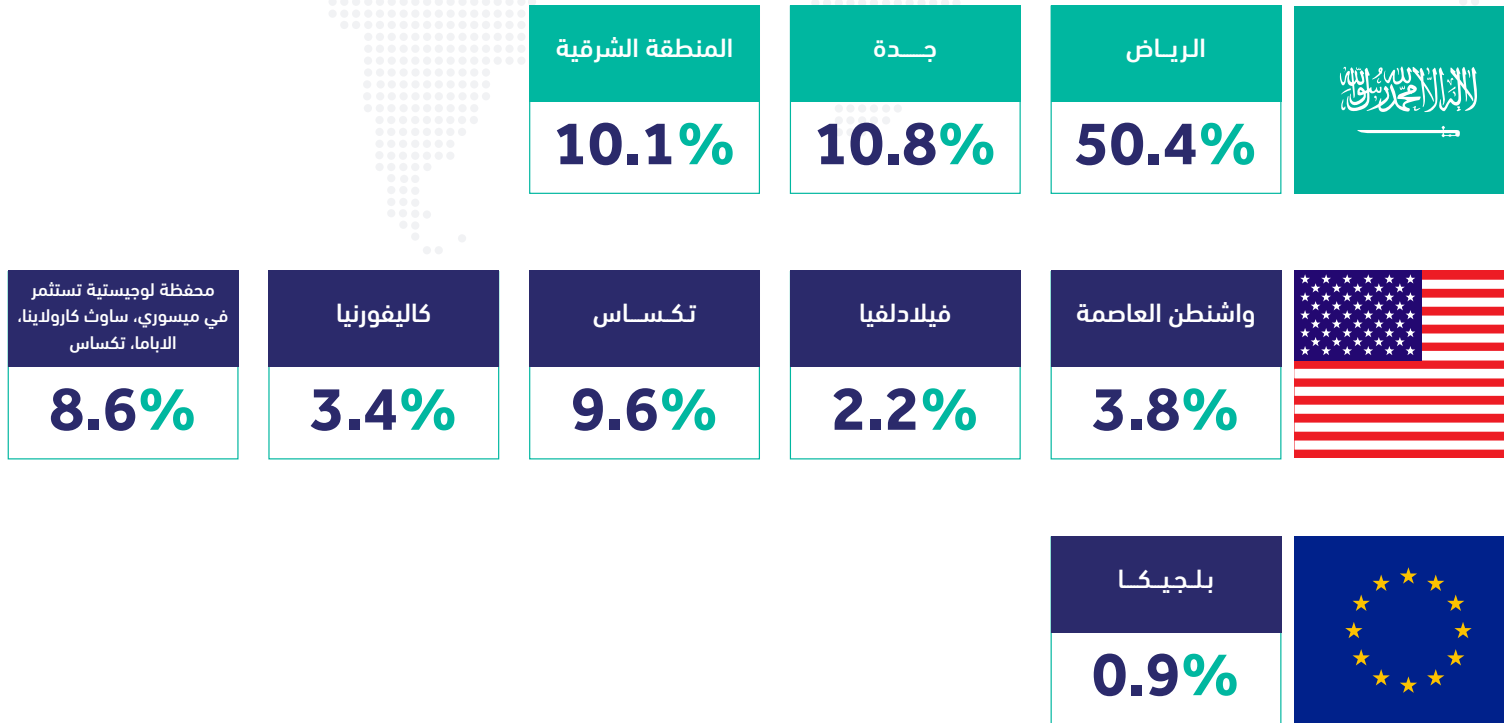


## قاعدة الإيرادات المتنوعة





## قاعدة الأصول المتنوعة



# توزيع العقارات

المملكة العربية  
السعودية

الرياض

الدمام

جدة

الخبر



# المحفظة المحلية

ذي ريزيدنس



متوسط مدد الإيجارات المتبقية  
3.15 سنوات



مساحة الأرض  
5,000 متر مربع



الموقع  
الرياض، حي حطين، طريق الأمير  
محمد بن سلمان بن عبدالعزيز



الوصف  
عقار متنوع الاستخدام  
يتضمن محلات تجارية ومكاتب



نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق  
8% من إجمالي الاصول



أهم المستأجرين  
■ فارزي كافيه  
■ شركة مرود للاستثمار  
■ مطعم دنيا  
■ Luxury KSA



نسبة الإشغال  
100%



سنة البناء  
2017 م





# المحفظة المحلية

الجامعة السعودية  
الإلكترونية



متوسط مدد الإيجارات المتبقية  
1.28 سنوات



مساحة الأرض  
14,210 متر مربع



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



الوصف  
مقر الجامعة السعودية  
الإلكترونية الرئيسي



نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق  
14% من إجمالي الاصول



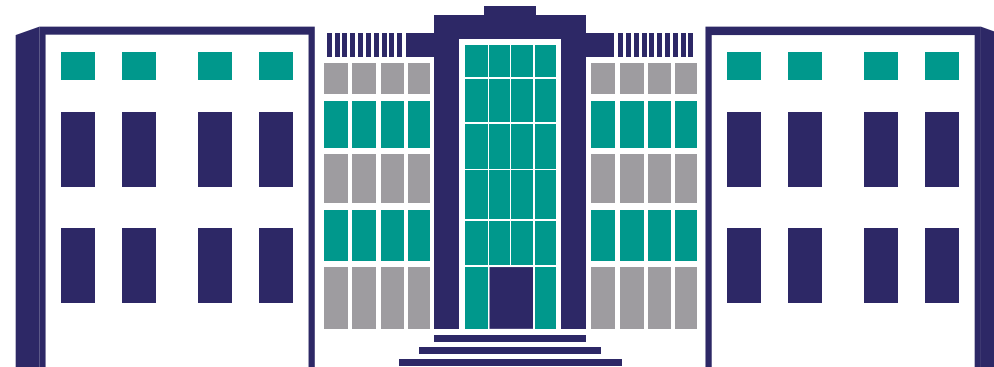
المستأجر  
الجامعة السعودية  
الإلكترونية



نسبة الإشغال  
100%



سنة البناء  
2012 م





## المحافظة المحلية

فندق فلل فيفيندا  
موسى بن نصير



متوسط مدد الإيجارات المتبقية  
9.32 سنوات



مساحة الأرض  
2,800 متر مربع



الموقع  
الرياض، حي المعذر،  
شارع موسى بن نصير



الوصف  
فلل فندقية



نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق  
5% من إجمالي الاصول



المستأجر  
شركة فرص



نسبة الإشغال  
100%



سنة البناء  
2015 م





# المحافظة المحلية

أكاديمية STC



متوسط مدد الإيجارات المتبقية  
4.60 سنوات



مساحة الأرض  
4,575 متر مربع



الموقع  
الرياض، حي الصحافة،  
طريق الملك فهد



الوصف  
مركز تعليمي



نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق  
6% من إجمالي الاصول



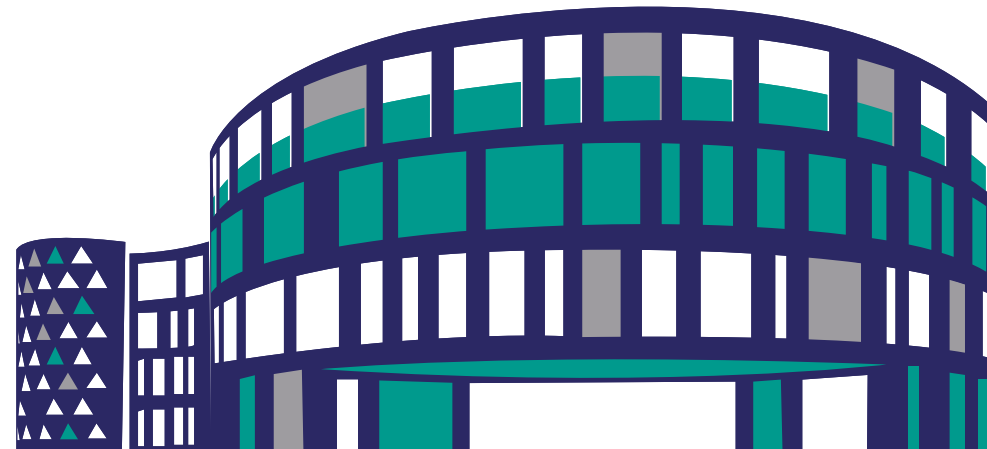
المستأجر  
شركة الاتصالات السعودية



نسبة الإشغال  
100%



سنة البناء  
2014 م





# المحفظة المحلية

برج العليا



متوسط مدد الإجراءات المتبقية  
1.42 سنوات



مساحة الأرض  
2,555 متر مربع



الموقع  
الرياض، شارع العليا



الوصف  
مبنى مكثبي



نسبة الإيجار من إجمالي إيرادات الصندوق  
8% من إجمالي الاصول



المستأجر  
■ الهيئة السعودية  
للملكية الفكرية



نسبة الإشغال  
100%



سنة البناء  
2019 م







# المحفظة المحلية

مركز التميز



متوسط مدد الإجراءات المتبقية  
1.76 سنوات



مساحة الأرض  
7,149 متر مربع



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



الوصف  
عقار متنوع الاستخدام  
يتضمن محلات تجارية ومكاتب



نسبة الإيجار من إجمالي إيرادات الصندوق  
4% من إجمالي الاصول



أهم المستأجرين  
■ المغربي للبصريات  
■ دومينوز بيتزا



نسبة الإشغال  
68%



سنة البناء  
2015 م





# المحافظة المحلية

مركز الازدهار



**متوسط مدد الإيجارات المتبقية**  
3.68 سنوات



**مساحة الأرض**  
2,515 متر مربع



**الموقع**  
الرياض، حي الازدهار،  
طريق عثمان بن عفان  
بالقرب من النخيل مول



**الوصف**  
عقار متنوع الاستخدام  
يتضمن محلات تجارية ومكاتب



**نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق**  
4% من إجمالي الاصول



**أهم المستأجرين**  
■ صيدلية النهدي  
■ عيادات أوبال الطبية



**نسبة الإشغال**  
100%



**سنة البناء**  
م 2015





# المحفظة المحلية

مبنى الرائد



متوسط مدد الإيجارات المتبقية  
1.89 سنوات



مساحة الأرض  
5,000 متر مربع



الموقع  
الرياض، حي الرائد، طريق الملك  
عبدالله بالقرب من محطة  
المترو الواقعة على طريق  
الأمير تركي الأول



الوصف  
مبنى مكثبي



نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق  
18% من إجمالي الاصول



المستأجر  
الهيئة السعودية للسياحة



نسبة الإشغال  
100%



سنة البناء  
2021 م



# المحافظة المحلية

## أبراج الشاطئ



**متوسط مدد الإيجارات المتبقية**  
4.35 سنوات  
تخضع مساحة الضيافة لعقد إيجار  
طويل المدى مبرم مع شركة بودل  
لمدة 10 سنوات



**مساحة الأرض**  
6,300 متر مربع



**الموقع**  
الدمام، حي الشاطئ، شارع الأمير  
محمد بن فهد



**الوصف**  
عقار متنوع الاستخدام يتضمن  
مساحات لقطاعات التجزئة  
والضيافة والمكاتب



**نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق**  
7% من إجمالي الاصول



**أهم المستأجرين**  
■ بودل (فندق بيريرا الشاطئ)  
■ قناة 24



**نسبة الإشغال**  
64%



**سنة البناء**  
م 2015





# المحافظة المحلية

## مركز أمانة التجاري



متوسط مدد الإيجارات المتبقية  
1.35 سنوات



مساحة الأرض  
10,000 متر مربع



الموقع  
جدة، حي الروضة،  
شارع الأمير سعود الفيصل



الوصف  
عقار متنوع الاستخدام  
يتضمن مساحات لقطاعات  
التجزئة والمكاتب وشقق سكنية



نسبة الإيجار من إجمالي إيرادات الصندوق  
15% من إجمالي الاصول



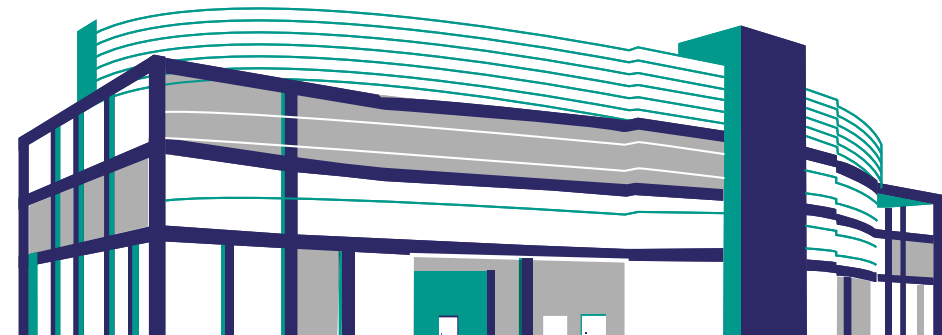
أهم المستأجرين  
■ البنك الأهلي السعودي  
■ الشركة السعودية  
للأبحاث والنشر  
■ عيادات جويل



نسبة الإشغال  
78%



سنة البناء  
2009 م





## المحافظة المحلية

فندق أسكوت التحلية



متوسط مدد الإيجارات المتبقية  
5.60 سنوات



مساحة الأرض  
2,025 متر مربع



الموقع  
جدة، حي الروضة، شارع التحلية  
أكبر شارع تجاري في جدة



الوصف  
شقق مفروشة يشغلها  
فندق أسكوت مع طابق أرضي  
ومساحة تجارية للميزانين



نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق  
11% من إجمالي الاصول



المستأجر  
■ فندق أسكوت  
(شركة أطياف)



نسبة الإشغال  
93%



سنة البناء  
2015 م

الرياض

الضبر

# العقارات التشغيلية



# العقارات التشغيلية

منتجع فلل بريرا حطين



**اسم المشغل**  
شركة بودل (بريرا)



**مساحة الأرض**  
10,000 متر مربع



**الموقع**  
الرياض، حي حطين،  
طريق الأمير محمد  
بن سلمان بن عبدالعزيز



**الوصف**  
فلل فندقية  
تتكون من ٣٣ وحدة فندقية



**سنة البناء**  
2017 م







**اسم المشغل**  
شركة ماريوت العالمية



**مساحة الأرض**  
9,794 متر مربع



**الموقع**  
الرياض، حي الصحافة،  
طريق الملك فهد



**الوصف**  
فندق فاخر  
يحتوي على 349 غرفة، قاعة  
احتفالات، مركز الأعمال يحتوي على  
13 قاعة اجتماعات، مركز استجمام،  
5 مطاعم متنوعة



**سنة البناء**  
2014 م

## العقارات التشغيلية

فندق جي دبليو ماريوت  
الرياض





# العقارات التشغيلية

أبراج الفرسان  
(تحت الإنشاء)  
ليتم ترقيتها الى دبل تري  
من هيلتون



اسم المشغل  
هيلتون



مساحة الأرض  
1,740 متر مربع



الموقع  
الرياض، حي العليا،  
طريق الملك فهد



الوصف  
فندق يتكون من ١٤٧ غرفة،  
٨ غرف اجتماعات، ومساحات  
تأجير تجارية على طريق الملك فهد



سنة البناء  
تحت الانشاء





# العقارات التشغيلية

فندق أسكوت الخبر



**اسم المشغل**  
شركة أسكوت العالمية



**مساحة الأرض**  
2,784 متر مربع



**الموقع**  
الخبر، منطقة الكورنيش،  
شارع الأمير تركي



**الوصف**  
فندق يتكون من ١٤٨ شقة  
فاخرة مخدمة، 2 غرف اجتماعات  
وطابق أرضي لقطاع التجزئة



**سنة البناء**  
2019 م

الرياض

الضبر

# الاستثمارات المحلية



# الاستثمارات المحلية

مبنى ذا روفز



متوسط مدد الإجراءات المتبقية  
7.95 سنوات



مساحة الأرض  
6,432 متر مربع



الموقع  
الرياض، حي التعاون، شارع  
الامام محمد بن سعود



الوصف  
عقار متنوع الاستخدام  
يضمن محلات تجارية ومكاتب



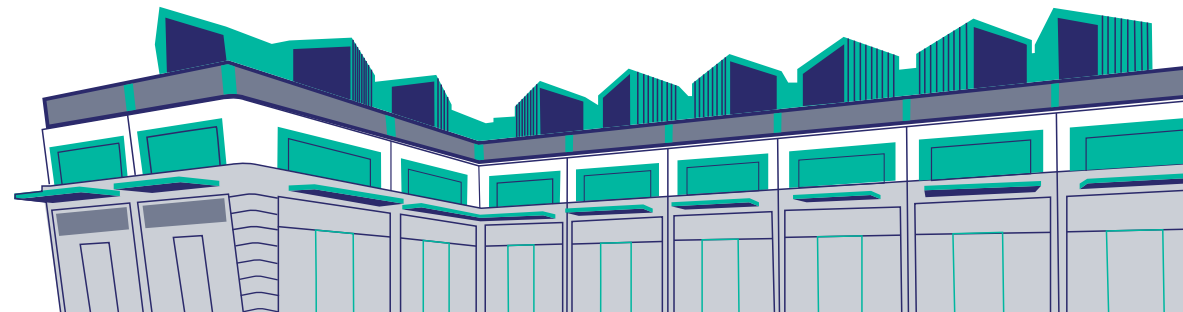
المستأجر  
مجموعة سبييرا



نسبة الإشغال  
98%



سنة البناء  
2019 م





# الاستثمارات المحلية

مبنى الراكاة



متوسط مدد الإيجارات المتبقية  
17.02 سنوات



مساحة الأرض  
8,072 متر مربع



الموقع  
الخبر، حي الراكاة الجنوبية،  
طريق الملك فيصل



الوصف  
عقار متنوع الاستخدام  
يتضمن محلات تجارية  
وشقق سكنية



أهم المستأجرين  
■ مكتبة جرير  
■ كاريبو



نسبة الإشغال  
98%



سنة البناء  
2013 م



# توزيع العقارات

الولايات المتحدة  
الأمريكية

ميسوري

بنسلفانيا

واشنطن  
العاصمة

كاليفورنيا

تكساس

الاباما

كارولينا



# المحفظة الأمريكية

1111 بنسلفانيا



**المساحة القابلة للتأجير**  
31,350 متر مربع



**المدينة**  
ولاية واشنطن العاصمة،  
الولايات المتحدة الأمريكية



**الموقع**  
1111 بنسلفانيا أفينيو،  
واشنطن العاصمة



**الوصف**  
مبنى مكثبي عالي الجودة  
من الفئة (أ)



**المستأجر**  
■ مكتب مورجان لويس  
للمحاماة



**نسبة الإشغال**  
100%



**مدة عقد الإيجار**  
12.5 سنوات







# المحفظة الأمريكية

المقر الرئيسي  
لشركة بايونير



**المساحة القابلة للتأجير**  
104,555 متر مربع



**المدينة**  
ولاية تكساس،  
الولايات المتحدة الأمريكية



**الموقع**  
لاس كوليناس،  
ايرفينغ، دالاس



**الوصف**  
مبنى مكثبي عالي الجودة  
من الفئة (أ)



**المستأجر**  
■ شركة بايونير للموارد الطبيعية  
درجة استثمارية



**نسبة الإشغال**  
100%



**مدة عقد الإيجار**  
20 سنة





# المحفظة الأمريكية

المقر الرئيسي  
لمكتب فيديكس



المساحة القابلة للتأجير  
24,491 متر مربع



المدينة  
ولاية تكساس،  
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع  
ليقاسي برنس بارك، بلانو



الوصف  
مبنى مكثبي عالي الجودة  
من الفئة (أ)



المستأجر  
مكاتب فيديكس  
درجة استثمارية



نسبة الإشغال  
100%



مدة عقد الإيجار  
7 سنوات





## المحفظة الأمريكية

المقر الرئيسي  
لشركة برودكوم



المساحة القابلة للتأجير  
61,400 متر مربع



المدينة  
ولاية كاليفورنيا،  
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع  
ارفاين، مقاطعة أورانج



الوصف  
مبنى مكتبي من الفئة (أ)  
ومركز أبحاث وتطوير



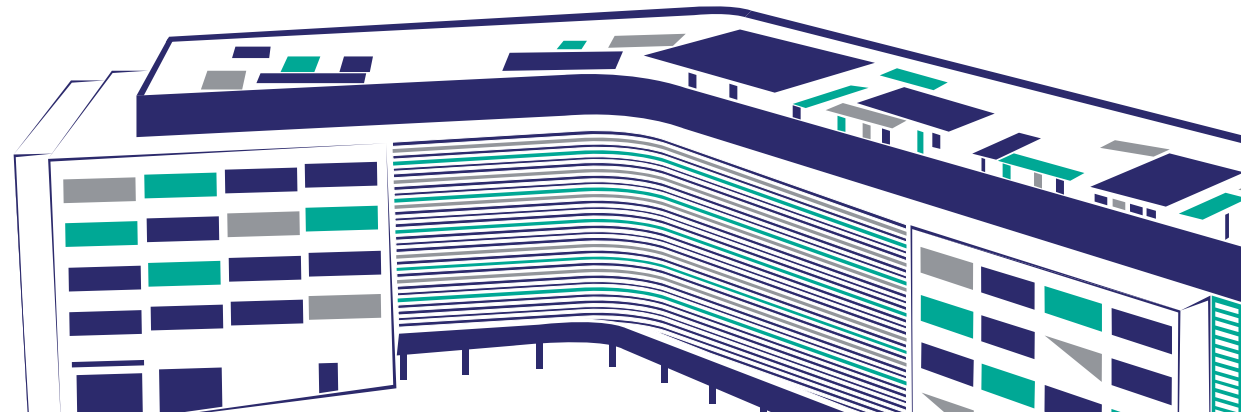
المستأجر  
■ شركة برودكوم  
درجة استثمارية



نسبة الإشغال  
100%



مدة عقد الإيجار  
17 سنة





# المحفظة الأمريكية

المقر الرئيسي  
لشركة أميريسورس  
بيرغن



المساحة القابلة للتأجير  
39,866 متر مربع



المدينة  
ولاية بنسلفانيا،  
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع  
منطقة كونشووكين،  
فيلادلفيا، منطقة متروبوليتان



الوصف  
مبنى مكثبي عالي الجودة  
(من الفئة أ)



المستأجر  
شركة أميريسورس بيرغن  
درجة استثمارية



نسبة الإشغال  
100%



مدة عقد الإيجار  
15 سنة





## المحفظة الأمريكية

مركز لوجستي  
شركة امازون

محفظة استثمارات عقارية  
في القطاع اللوجستي



المساحة القابلة للتأجير  
13,133 متر مربع



المدينة  
سانت لويس، ولاية ميزوري،  
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع  
منطقة بريمبر 370 بزنس



الوصف  
مركز توزيع لوجستي



المستأجر  
■ شركة امازون  
درجة استثمارية



نسبة الإشغال  
100%



مدة عقد الإيجار  
15 سنة





# المحفظة الأمريكية

مركز لوجستي  
شركة امازون

محفظة استثمارات عقارية  
في القطاع اللوجستي



المساحة القابلة للتأجير  
25,889 متر مربع



المدينة  
سانت لويس، ولاية ميزوري،  
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع  
بيركلي، سانت لويس



الوصف  
مركز توزيع لوجستي



المستأجر  
■ شركة امازون  
درجة استثمارية



نسبة الإشغال  
100%



مدة عقد الإيجار  
15 سنة





## المحفظة الأمريكية

مركز التوزيع الإقليمي  
لشركة تيكترونيك

محفظة استثمارات عقارية  
في القطاع اللوجستي



المساحة القابلة للتأجير  
130,118 متر مربع



المدينة  
ولاية ساوث كارولينا،  
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع  
دنكن، غرينفيل/سبارتانبورغ



الوصف  
مركز توزيع لوجستي



المستأجر  
شركة تيكترونيك



نسبة الإشغال  
100%



مدة عقد الإيجار  
15.75 سنة





# المحفظة الأمريكية

مركز التوزيع الإقليمي  
لشركة لوزير

محفظة استثمارات عقارية  
في القطاع اللوجستي



المساحة القابلة للتأجير  
139,392 متر مربع



المدينة  
ولاية الاباما،  
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع  
بيسيمر، بيرمينغهام



الوصف  
مركز توزيع لوجستي



المستأجر  
شركة لوزير  
درجة استثمارية



نسبة الإشغال  
100%



مدة عقد الإيجار  
15.3 سنة







## المحفظة الأمريكية

مركز التوزيع الإقليمي  
لشركة لويز

محفظة استثمارات عقارية  
في القطاع اللوجستي



المساحة القابلة للتأجير  
111,534 متر مربع



المدينة  
ولاية تكساس،  
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع  
منطقة شرق مونتغمري  
الصناعية، نيو كاني



الوصف  
مركز توزيع لوجستي



المستأجر  
■ شركة لويز  
درجة استثمارية



نسبة الإشغال  
100%



مدة عقد الإيجار  
15.6 سنة



بلجیکا



# توزيع العقارات

أوروبا



# المحفظة الأوروبية

مقر شركة  
برايس واتر هاوس



المساحة القابلة للتأجير  
35,536 متر مربع



المدينة  
بروكسل، بلجيكا



الموقع  
بروكسل (منطقة المطار)،  
بلجيكا



الوصف  
مبنى مكثبي عالي الجودة  
من الفئة (أ)



أهم المستأجرين  
■ 80% مؤجر إلى شركة برايس واتر هاوس كوربس  
■ 20% مؤجر إلى ميتديتستريكت



نسبة الإشغال  
100%



مدة عقد الإيجار  
14 سنة



## تقييم المخاطر

### التعثر في الالتزامات

### مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية

قد تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية. 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 بالالتزامات و/أو حالات الإفلاس من المستأجرين، فإن التدفق النقدي الخاص بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

### تقييم المخاطر

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. إضافة، يتم تخفيف هذه المخاطر عن طريق التنوع الجغرافي والتنوع في مزيج المستأجرين وفتات الأصول المختلفة واجراء تقييمات ائتمانية مستمرة على المستأجرين. وفيما يتعلق بعقود الإيجار الجديدة يتم اجراء تقييم الائتمان على أساس مستمر، كما تتم مراقبة ائتمان المستأجر والمتأخرات عن كئب من قبل مدير الصندوق.



## تقييم المخاطر

### المخاطر العامة السوق

#### مخاطر السوق

تنشأ مخاطر السوق من عوامل خارجية على سبيل المثال لـ الحصر الظروف الاقتصادية والمنافسة والعرض والطلب والتغيرات السياسية.

#### تقييم المخاطر

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 تنويع فئات الأصول التي تضيف الاستقرار إلى المحفظة العقارية مع الحد من التعرض للتقلبات الاقتصادية.



## تقييم المخاطر

### ضمان الربحية

### 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.

### تقييم المخاطر

يقوم مدير الصندوق بالحصول على تقييم للعقارات مرتان في السنة لتوضيح ظروف السوق للقيام بالاحتياطات اللازمة لحماية قيمة العقارات.



## تقييم المخاطر التمويل البنكي

### المخاطر المتعلقة باستخدام التمويل البنكي

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 الاعمال 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. على الرغم من التحوط النسبي لمدير الصندوق مقابل أسعار الفائدة إلا أنه متوقع مع استمرار تقلبات أسعار الفائدة بالتأثير على توزيعات الصندوق.

### تقييم المخاطر

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



## تقييم المخاطر

### مخاطر التطوير

### مخاطر التطوير

مخاطر التطوير المرتبطة بالمشاريع العقارية تحت التطوير وتشمل:

- (1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب،
- (2) تجاوز التكاليف المحددة،
- (3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المستهدفة،
- (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.

### تقييم المخاطر

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.





# تقييم المخاطر

## المخاطر القانونية

### 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.

### تقييم المخاطر

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.



## تقييم المخاطر

### التصرفات العقارية

#### مخاطر ضريبة التصرفات العقارية

يخضع الصندوق لضريبة التصرفات العقارية ابتداءً من 4 أكتوبر 2020م وبنسبة 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.

#### تقييم المخاطر

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.



# تقييم المخاطر

## تأمين العقارات

### مخاطر تأمين العقارات

لغايات تقدير قيمة عقار ما من ضمن المحفظة الاستثمارية للصندوق، يقوم مدير الصندوق بعمليات تقييم داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق، وذلك إضافة إلى التأمين المعد من قبل المثلثين المستقلين. وتكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق هي فقط 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.

### تقييم المخاطر

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 المقيمين سيقوم مدير الصندوق بتعيين مقيم ثالث.



## تقييم المخاطر

### انتشار الأوبئة

### مخاطر انتشار الأوبئة

قد لا تتمكن العقارات التابعة للصندوق العمل 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.

### تقييم المخاطر

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.



# تقييم المخاطر

## الاستثمار الخارجي

### مخاطر الاستثمار في عقارات واقعة خارج المملكة العربية السعودية

قد يتعرض الصندوق إلى مخاطر مختلفة متعلقة بالاستثمار في عقارات واقعة خارج المملكة، ومنها علي سبيل المثال لا الحصر: تغير سعر صرف العملة، 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.

### تقييم المخاطر

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.



# بيان إخلاء المسؤولية

الرياض ريت  
Riyad Reit

الرياض المالية  
Riyad Capital



الرياض المالية  
Riyad Capital



لمزيد من المعلومات  
riyadcapital.com  
920012299

1. The system  
is a...  
2. The system  
is a...  
3. The system  
is a...



المشرفون على العمل  
المشرفون على العمل  
المشرفون على العمل  
المشرفون على العمل  
المشرفون على العمل

### المشرفون

- 1. المشرفون على العمل
- 2. المشرفون على العمل
- 3. المشرفون على العمل
- 4. المشرفون على العمل
- 5. المشرفون على العمل
- 6. المشرفون على العمل
- 7. المشرفون على العمل
- 8. المشرفون على العمل
- 9. المشرفون على العمل
- 10. المشرفون على العمل





### Investigation

Q11)

Investigation of the  
Accounting of the  
Company

Investigation of the  
Company

Investigation of the  
Company

Investigation of the  
Company

Investigation of the  
Company

Investigation of the  
Company

Investigation of the  
Company

Investigation of the  
Company

Investigation of the  
Company

### Investigation

Investigation of the  
Company

Investigation of the  
Company

Investigation of the  
Company

Investigation of the  
Company

### Investigation of the Company

Investigation of the  
Company

Investigation of the  
Company

Investigation of the  
Company



## Practical implications

Practical implications of the study

### 5.1. Implications for practice

Based on the findings of this study, several practical implications can be drawn. First, the study highlights the importance of understanding the cultural context of the organization. This is particularly important for multinational corporations operating in different cultural environments. The study suggests that organizations should consider the cultural differences between the home and host countries when designing their HRM practices. This is because cultural differences can significantly influence the effectiveness of HRM practices. For example, the study found that the use of formal HRM practices is more effective in collectivist cultures, while the use of informal HRM practices is more effective in individualist cultures. Therefore, organizations should tailor their HRM practices to the cultural context of the organization.

Second, the study suggests that organizations should consider the role of the HRM function in the organization. The study found that the HRM function is more effective when it is integrated with the other business functions. This is because the HRM function is responsible for managing the organization's human resources, which are essential for the organization's success. Therefore, organizations should ensure that the HRM function is well-integrated with the other business functions.

Third, the study suggests that organizations should consider the role of the HRM function in the organization's strategic planning process. The study found that the HRM function is more effective when it is involved in the organization's strategic planning process. This is because the HRM function is responsible for managing the organization's human resources, which are essential for the organization's success. Therefore, organizations should ensure that the HRM function is well-integrated with the other business functions.

Fourth, the study suggests that organizations should consider the role of the HRM function in the organization's performance management process. The study found that the HRM function is more effective when it is involved in the organization's performance management process. This is because the HRM function is responsible for managing the organization's human resources, which are essential for the organization's success. Therefore, organizations should ensure that the HRM function is well-integrated with the other business functions.

Fifth, the study suggests that organizations should consider the role of the HRM function in the organization's employee development process. The study found that the HRM function is more effective when it is involved in the organization's employee development process. This is because the HRM function is responsible for managing the organization's human resources, which are essential for the organization's success. Therefore, organizations should ensure that the HRM function is well-integrated with the other business functions.

Sixth, the study suggests that organizations should consider the role of the HRM function in the organization's employee retention process. The study found that the HRM function is more effective when it is involved in the organization's employee retention process. This is because the HRM function is responsible for managing the organization's human resources, which are essential for the organization's success. Therefore, organizations should ensure that the HRM function is well-integrated with the other business functions.

Finally, the study suggests that organizations should consider the role of the HRM function in the organization's overall success. The study found that the HRM function is more effective when it is well-integrated with the other business functions. This is because the HRM function is responsible for managing the organization's human resources, which are essential for the organization's success. Therefore, organizations should ensure that the HRM function is well-integrated with the other business functions.



Yatırım Kararı

12.11.2024

Yatırım Kararı No: 2024/11  
Tarih: 12.11.2024

Yatırım Kararı İçeriği: Yatırımın Amacı ve İçeriği

Yatırımın Amacı: Yatırımın amacı, Türkiye'de bulunan ve faaliyet alanı [Yatırımın Amacı] olan [Yatırımın İçeriği] şirketini satın almaktır. Yatırımın içeriği, şirketin mevcut durumu, finansal durumu, pazar durumu, riskleri ve fırsatlarıdır. Yatırımın amacı, şirketin büyümesini desteklemek, pazar payını artırmak ve uzun vadeli büyüme için stratejik yatırımları gerçekleştirmektir. Yatırımın içeriği, şirketin mevcut durumu, finansal durumu, pazar durumu, riskleri ve fırsatlarıdır.



[Signature]

Yatırım Kararı

Yatırım Kararı İçeriği

Yatırımın Amacı ve İçeriği





1. مجلس إدارة الشركة  
 2. مجلس الرقابة  
 3. مجلس التدقيق  
 4. مجلس العلاقات العامة  
 5. مجلس الاستثمار  
 6. مجلس التعليم  
 7. مجلس البيئة  
 8. مجلس السلامة  
 9. مجلس الصحة  
 10. مجلس الثقافة  
 11. مجلس الرياضة  
 12. مجلس الفنون  
 13. مجلس العلوم  
 14. مجلس التكنولوجيا  
 15. مجلس الإعلام  
 16. مجلس التسويق  
 17. مجلس المبيعات  
 18. مجلس الخدمات  
 19. مجلس العملاء  
 20. مجلس الموظفين  
 21. مجلس الطلاب  
 22. مجلس المعلمين  
 23. مجلس الآباء  
 24. مجلس المجتمع  
 25. مجلس الدولة  
 26. مجلس العالم  
 27. مجلس الإنسانية  
 28. مجلس الكون  
 29. مجلس الحياة  
 30. مجلس الموت  
 31. مجلس النسيان  
 32. مجلس العدم  
 33. مجلس الفراغ  
 34. مجلس الصمت  
 35. مجلس الظلمة  
 36. مجلس الخوف  
 37. مجلس الألم  
 38. مجلس الحزن  
 39. مجلس الغم  
 40. مجلس الكآبة  
 41. مجلس اليأس  
 42. مجلس الفشل  
 43. مجلس الخيبة  
 44. مجلس الندم  
 45. مجلس التوبان  
 46. مجلس التوبة  
 47. مجلس الرجوع  
 48. مجلس الانتعاش  
 49. مجلس الأمل  
 50. مجلس التفاؤل  
 51. مجلس الإيجابية  
 52. مجلس القوة  
 53. مجلس الشجاعة  
 54. مجلس المروءة  
 55. مجلس الكرامة  
 56. مجلس الحياء  
 57. مجلس العفة  
 58. مجلس التقوى  
 59. مجلس البر  
 60. مجلس النبل  
 61. مجلس الكرم  
 62. مجلس العطاء  
 63. مجلس السخاء  
 64. مجلس الكفاية  
 65. مجلس التواضع  
 66. مجلس التواضع  
 67. مجلس التواضع  
 68. مجلس التواضع  
 69. مجلس التواضع  
 70. مجلس التواضع  
 71. مجلس التواضع  
 72. مجلس التواضع  
 73. مجلس التواضع  
 74. مجلس التواضع  
 75. مجلس التواضع  
 76. مجلس التواضع  
 77. مجلس التواضع  
 78. مجلس التواضع  
 79. مجلس التواضع  
 80. مجلس التواضع  
 81. مجلس التواضع  
 82. مجلس التواضع  
 83. مجلس التواضع  
 84. مجلس التواضع  
 85. مجلس التواضع  
 86. مجلس التواضع  
 87. مجلس التواضع  
 88. مجلس التواضع  
 89. مجلس التواضع  
 90. مجلس التواضع  
 91. مجلس التواضع  
 92. مجلس التواضع  
 93. مجلس التواضع  
 94. مجلس التواضع  
 95. مجلس التواضع  
 96. مجلس التواضع  
 97. مجلس التواضع  
 98. مجلس التواضع  
 99. مجلس التواضع  
 100. مجلس التواضع

Year	Year	Year	Year
2010	2011	2012	2013
2014	2015	2016	2017
2018	2019	2020	2021
2022	2023	2024	2025

1. مجلس إدارة الشركة  
 2. مجلس الرقابة  
 3. مجلس التدقيق  
 4. مجلس العلاقات العامة  
 5. مجلس الاستثمار  
 6. مجلس التعليم  
 7. مجلس البيئة  
 8. مجلس السلامة  
 9. مجلس الصحة  
 10. مجلس الثقافة  
 11. مجلس الرياضة  
 12. مجلس الفنون  
 13. مجلس العلوم  
 14. مجلس التكنولوجيا  
 15. مجلس الإعلام  
 16. مجلس التسويق  
 17. مجلس المبيعات  
 18. مجلس الخدمات  
 19. مجلس العملاء  
 20. مجلس الموظفين  
 21. مجلس الطلاب  
 22. مجلس المعلمين  
 23. مجلس الآباء  
 24. مجلس المجتمع  
 25. مجلس الدولة  
 26. مجلس العالم  
 27. مجلس الإنسانية  
 28. مجلس الكون  
 29. مجلس الحياة  
 30. مجلس الموت  
 31. مجلس النسيان  
 32. مجلس العدم  
 33. مجلس الفراغ  
 34. مجلس الصمت  
 35. مجلس الظلمة  
 36. مجلس الخوف  
 37. مجلس الألم  
 38. مجلس الحزن  
 39. مجلس الغم  
 40. مجلس الكآبة  
 41. مجلس اليأس  
 42. مجلس الفشل  
 43. مجلس الخيبة  
 44. مجلس الندم  
 45. مجلس التوبان  
 46. مجلس التوبة  
 47. مجلس الرجوع  
 48. مجلس الانتعاش  
 49. مجلس الأمل  
 50. مجلس التفاؤل  
 51. مجلس الإيجابية  
 52. مجلس القوة  
 53. مجلس الشجاعة  
 54. مجلس المروءة  
 55. مجلس الكرامة  
 56. مجلس الحياء  
 57. مجلس العفة  
 58. مجلس التقوى  
 59. مجلس البر  
 60. مجلس النبل  
 61. مجلس الكرم  
 62. مجلس العطاء  
 63. مجلس السخاء  
 64. مجلس الكفاية  
 65. مجلس التواضع  
 66. مجلس التواضع  
 67. مجلس التواضع  
 68. مجلس التواضع  
 69. مجلس التواضع  
 70. مجلس التواضع  
 71. مجلس التواضع  
 72. مجلس التواضع  
 73. مجلس التواضع  
 74. مجلس التواضع  
 75. مجلس التواضع  
 76. مجلس التواضع  
 77. مجلس التواضع  
 78. مجلس التواضع  
 79. مجلس التواضع  
 80. مجلس التواضع  
 81. مجلس التواضع  
 82. مجلس التواضع  
 83. مجلس التواضع  
 84. مجلس التواضع  
 85. مجلس التواضع  
 86. مجلس التواضع  
 87. مجلس التواضع  
 88. مجلس التواضع  
 89. مجلس التواضع  
 90. مجلس التواضع  
 91. مجلس التواضع  
 92. مجلس التواضع  
 93. مجلس التواضع  
 94. مجلس التواضع  
 95. مجلس التواضع  
 96. مجلس التواضع  
 97. مجلس التواضع  
 98. مجلس التواضع  
 99. مجلس التواضع  
 100. مجلس التواضع



مستند به این گزارش است  
 این سند جهت اطلاع و  
 اقدام مقتضی به حضور  
 محترم ارسال می گردد.  
 مدیر عامل

تاریخ: ... / ... / ...

موضوع: ...

موضوع: ...

این سند جهت اطلاع و اقدام مقتضی به حضور محترم ارسال می گردد.

تاریخ: ... / ... / ...

موضوع: ...

این سند جهت اطلاع و اقدام مقتضی به حضور محترم ارسال می گردد.

موضوع: ...  
 تاریخ: ... / ... / ...

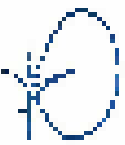
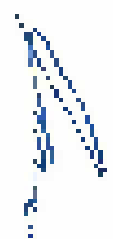
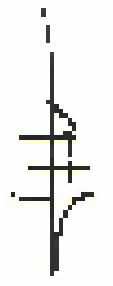
این سند جهت اطلاع و اقدام مقتضی به حضور محترم ارسال می گردد.

موضوع: ...  
 تاریخ: ... / ... / ...

این سند جهت اطلاع و اقدام مقتضی به حضور محترم ارسال می گردد.

موضوع: ...  
 تاریخ: ... / ... / ...

این سند جهت اطلاع و اقدام مقتضی به حضور محترم ارسال می گردد.



این سند جهت اطلاع و اقدام مقتضی به حضور محترم ارسال می گردد.



مفتوحون لبريدكم وبعدي  
بانتظار منكم في كل وقت  
محبتي الى كل من يحبها  
والسلامة للجميع  
السلامة للجميع  
السلامة للجميع

مع حبتي الى كل من يحبها

مع حبتي الى كل من يحبها

مع حبتي الى كل من يحبها

مع حبتي الى كل من يحبها

مع حبتي الى كل من يحبها

مع حبتي الى كل من يحبها

مع حبتي الى كل من يحبها

مع حبتي الى كل من يحبها

مع حبتي الى كل من يحبها

مع حبتي الى كل من يحبها

مع حبتي الى كل من يحبها

مع حبتي الى كل من يحبها

مفتوح لكل الباحثين

العلماء من كل التخصصات

بمشاركة من كل دول العالم

في مجال تخصصه

العلماء من كل التخصصات

بمشاركة من كل دول العالم

في مجال تخصصه

العلماء من كل التخصصات

بمشاركة من كل دول العالم في مجال تخصصه

العلماء من كل التخصصات بمشاركة من كل دول العالم في مجال تخصصه

بمشاركة من كل دول العالم

العلماء من كل التخصصات بمشاركة من كل دول العالم في مجال تخصصه

بمشاركة من كل دول العالم

العلماء من كل التخصصات بمشاركة من كل دول العالم في مجال تخصصه

بمشاركة من كل دول العالم في مجال تخصصه

بمشاركة من كل دول العالم

العلماء من كل التخصصات بمشاركة من كل دول العالم في مجال تخصصه

بمشاركة من كل دول العالم في مجال تخصصه

العلماء من كل التخصصات بمشاركة من كل دول العالم في مجال تخصصه

بمشاركة من كل دول العالم



**مسئله اول (۱۰ نمره):**

یک تابع  $f: \mathbb{R} \rightarrow \mathbb{R}$  را در نظر بگیرید که در تمام نقاط  $x \in \mathbb{R}$  مشتق پذیر است و در آنجا مشتق آن برابر با  $f'(x) = 2x + 1$  است. فرض کنید  $f(0) = 1$  باشد. تابع  $f$  را بیابید.

**حل:**

از آنجا که  $f$  مشتق پذیر است، می‌توانیم آن را با انتگرال کردن مشتق آن پیدا کنیم:

$$f(x) = \int (2x + 1) dx = x^2 + x + C$$

$$f(0) = 1 \implies 0^2 + 0 + C = 1 \implies C = 1$$

بنابراین، تابع  $f$  برابر با  $f(x) = x^2 + x + 1$  است.

پس، تابع  $f$  را می‌توانیم به صورت  $f(x) = x^2 + x + 1$  بیان کنیم.

فرض کنید  $f: \mathbb{R} \rightarrow \mathbb{R}$  یک تابع مشتق پذیر باشد که در تمام نقاط  $x \in \mathbb{R}$  مشتق آن برابر با  $f'(x) = 2x + 1$  است. فرض کنید  $f(0) = 1$  باشد. تابع  $f$  را بیابید.

**حل:**

از آنجا که  $f$  مشتق پذیر است، می‌توانیم آن را با انتگرال کردن مشتق آن پیدا کنیم:

$$f(x) = \int (2x + 1) dx = x^2 + x + C$$

$$f(0) = 1 \implies 0^2 + 0 + C = 1 \implies C = 1$$

**مسئله دوم (۱۰ نمره):**

فرض کنید  $f: \mathbb{R} \rightarrow \mathbb{R}$  یک تابع مشتق پذیر باشد که در تمام نقاط  $x \in \mathbb{R}$  مشتق آن برابر با  $f'(x) = 2x + 1$  است. فرض کنید  $f(0) = 1$  باشد. تابع  $f$  را بیابید.

**حل:**

از آنجا که  $f$  مشتق پذیر است، می‌توانیم آن را با انتگرال کردن مشتق آن پیدا کنیم:

$$f(x) = \int (2x + 1) dx = x^2 + x + C$$

$$f(0) = 1 \implies 0^2 + 0 + C = 1 \implies C = 1$$

استیعاب از این بخش: به  
الف. مراحل فرایند ساخت  
ب. مشکلات ساختاری خانه  
خانه استعماری در دوره پهلوی  
اینها را در یک متن ۱۰ خطی خلاصه کنید

۱. نقش دولت استعماری در ساخت خانه  
موضوع بحث مقاله

در نخستین نگاه به نقش دولت در ساخت خانه در دوره پهلوی، می‌توان به نقش دولت در تأمین زمین، تأمین مصالح، تأمین نیروی انسانی و تأمین سرمایه اشاره کرد. دولت در این زمینه نقش بسیار مهمی ایفا کرد و با تأمین این موارد، ساخت خانه را برای شهروندان آسانتر کرد. علاوه بر این، دولت در تأمین سرمایه نیز نقش مهمی ایفا کرد و با تأمین سرمایه، ساخت خانه را برای شهروندان آسانتر کرد. در نتیجه، نقش دولت در ساخت خانه در دوره پهلوی بسیار مهم و تأثیرگذار بود.

مشکلات ساختاری

یکی از مشکلات ساختاری مهم در خانه‌های استعماری، استفاده از مصالح نامرغوب بود. مصالح نامرغوب باعث می‌شد که خانه‌ها در طول زمان دچار فرسایش و آسیب شوند. علاوه بر این، استفاده از مصالح نامرغوب باعث می‌شد که هزینه‌های ساخت خانه افزایش یابد. همچنین، استفاده از مصالح نامرغوب باعث می‌شد که خانه‌ها در طول زمان دچار مشکلاتی مانند ترک خوردن و ریزش مصالح شوند. در نتیجه، مشکلات ساختاری در خانه‌های استعماری بسیار مهم و تأثیرگذار بود.

ساخت و ساز

در دوره پهلوی، ساخت و ساز خانه‌ها به سرعت در حال پیشرفت بود. این امر به دلیل استفاده از مصالح نامرغوب و استفاده از مصالح نامرغوب بود. علاوه بر این، استفاده از مصالح نامرغوب باعث می‌شد که هزینه‌های ساخت خانه افزایش یابد. همچنین، استفاده از مصالح نامرغوب باعث می‌شد که خانه‌ها در طول زمان دچار مشکلاتی مانند ترک خوردن و ریزش مصالح شوند. در نتیجه، مشکلات ساختاری در خانه‌های استعماری بسیار مهم و تأثیرگذار بود.

یکی از مشکلات ساختاری مهم در خانه‌های استعماری، استفاده از مصالح نامرغوب بود. مصالح نامرغوب باعث می‌شد که خانه‌ها در طول زمان دچار فرسایش و آسیب شوند. علاوه بر این، استفاده از مصالح نامرغوب باعث می‌شد که هزینه‌های ساخت خانه افزایش یابد. همچنین، استفاده از مصالح نامرغوب باعث می‌شد که خانه‌ها در طول زمان دچار مشکلاتی مانند ترک خوردن و ریزش مصالح شوند. در نتیجه، مشکلات ساختاری در خانه‌های استعماری بسیار مهم و تأثیرگذار بود.

نقش دولت استعماری در ساخت خانه

موضوع بحث مقاله  
اینها را در یک متن ۱۰ خطی خلاصه کنید

در دوره پهلوی، ساخت و ساز خانه‌ها به سرعت در حال پیشرفت بود. این امر به دلیل استفاده از مصالح نامرغوب و استفاده از مصالح نامرغوب بود. علاوه بر این، استفاده از مصالح نامرغوب باعث می‌شد که هزینه‌های ساخت خانه افزایش یابد. همچنین، استفاده از مصالح نامرغوب باعث می‌شد که خانه‌ها در طول زمان دچار مشکلاتی مانند ترک خوردن و ریزش مصالح شوند. در نتیجه، مشکلات ساختاری در خانه‌های استعماری بسیار مهم و تأثیرگذار بود.







مجلس إدارة جامعة القاهرة  
الجامعة المصرية - القاهرة 11811  
الشارع رقم 134 - حي زوكي  
مدينة نصر - القاهرة 11511  
تليفون: 23343434 - 23343435  
فاكس: 23343436

1- معلومات الاتصال (اختياري)

البريد الإلكتروني:

يتم إرسال رسالة تأكيد بعد استلام طلبك في غضون 24 ساعة بعد تقديم الطلب. يرجى الانتباه إلى أن الرسائل الإلكترونية قد لا تصل في بعض الأحيان، لذلك نوصي بالاطلاع على الموقع الإلكتروني للجامعة في حالة عدم تلقي الرسالة الإلكترونية. يرجى الانتباه إلى أن الرسائل الإلكترونية قد لا تصل في بعض الأحيان، لذلك نوصي بالاطلاع على الموقع الإلكتروني للجامعة في حالة عدم تلقي الرسالة الإلكترونية.

2- معلومات الاتصال (اختياري)

- عنوان البريد الإلكتروني: [admission@uca.edu.eg](mailto:admission@uca.edu.eg)
- رقم الهاتف: 23343434 - 23343435
- رقم الفاكس: 23343436
- الموقع الإلكتروني: [www.uca.edu.eg](http://www.uca.edu.eg)
- العنوان: جامعة القاهرة - القاهرة 11811

3- معلومات

يتم إرسال رسالة تأكيد بعد استلام طلبك في غضون 24 ساعة بعد تقديم الطلب. يرجى الانتباه إلى أن الرسائل الإلكترونية قد لا تصل في بعض الأحيان، لذلك نوصي بالاطلاع على الموقع الإلكتروني للجامعة في حالة عدم تلقي الرسالة الإلكترونية.

4- معلومات

يتم إرسال رسالة تأكيد بعد استلام طلبك في غضون 24 ساعة بعد تقديم الطلب. يرجى الانتباه إلى أن الرسائل الإلكترونية قد لا تصل في بعض الأحيان، لذلك نوصي بالاطلاع على الموقع الإلكتروني للجامعة في حالة عدم تلقي الرسالة الإلكترونية.

يتم إرسال رسالة تأكيد بعد استلام طلبك في غضون 24 ساعة بعد تقديم الطلب. يرجى الانتباه إلى أن الرسائل الإلكترونية قد لا تصل في بعض الأحيان، لذلك نوصي بالاطلاع على الموقع الإلكتروني للجامعة في حالة عدم تلقي الرسالة الإلكترونية.

5- معلومات

يتم إرسال رسالة تأكيد بعد استلام طلبك في غضون 24 ساعة بعد تقديم الطلب. يرجى الانتباه إلى أن الرسائل الإلكترونية قد لا تصل في بعض الأحيان، لذلك نوصي بالاطلاع على الموقع الإلكتروني للجامعة في حالة عدم تلقي الرسالة الإلكترونية.

يتم إرسال رسالة تأكيد بعد استلام طلبك في غضون 24 ساعة بعد تقديم الطلب. يرجى الانتباه إلى أن الرسائل الإلكترونية قد لا تصل في بعض الأحيان، لذلك نوصي بالاطلاع على الموقع الإلكتروني للجامعة في حالة عدم تلقي الرسالة الإلكترونية.

يتم إرسال رسالة تأكيد بعد استلام طلبك في غضون 24 ساعة بعد تقديم الطلب. يرجى الانتباه إلى أن الرسائل الإلكترونية قد لا تصل في بعض الأحيان، لذلك نوصي بالاطلاع على الموقع الإلكتروني للجامعة في حالة عدم تلقي الرسالة الإلكترونية.

يتم إرسال رسالة تأكيد بعد استلام طلبك في غضون 24 ساعة بعد تقديم الطلب. يرجى الانتباه إلى أن الرسائل الإلكترونية قد لا تصل في بعض الأحيان، لذلك نوصي بالاطلاع على الموقع الإلكتروني للجامعة في حالة عدم تلقي الرسالة الإلكترونية.









مستشفى ابن بطوطة  
 شارع ابن بطوطة  
 مستشفى ابن بطوطة  
 مستشفى ابن بطوطة  
 مستشفى ابن بطوطة  
 مستشفى ابن بطوطة

مستشفى ابن بطوطة

مستشفى ابن بطوطة

مستشفى ابن بطوطة

مستشفى ابن بطوطة

مستشفى ابن بطوطة

مستشفى ابن بطوطة

مستشفى ابن بطوطة

مستشفى ابن بطوطة

مستشفى ابن بطوطة

مستشفى ابن بطوطة

مستشفى ابن بطوطة

مستشفى ابن بطوطة







مجلس القضاء  
البحريني  
مكتب المحامي العام  
البحريني  
الطابق 10  
الشارع الرئيسي  
المنامة - البحرين

المنامة - البحرين

المنامة - البحرين

المجلس القضائي  
البحريني  
مكتب المحامي العام  
البحريني  
الطابق 10  
الشارع الرئيسي  
المنامة - البحرين

المجلس القضائي  
البحريني  
مكتب المحامي العام  
البحريني  
الطابق 10  
الشارع الرئيسي  
المنامة - البحرين

المجلس القضائي  
البحريني  
مكتب المحامي العام  
البحريني  
الطابق 10  
الشارع الرئيسي  
المنامة - البحرين

المجلس القضائي  
البحريني  
مكتب المحامي العام  
البحريني  
الطابق 10  
الشارع الرئيسي  
المنامة - البحرين

المجلس القضائي  
البحريني  
مكتب المحامي العام  
البحريني  
الطابق 10  
الشارع الرئيسي  
المنامة - البحرين

المجلس القضائي  
البحريني  
مكتب المحامي العام  
البحريني  
الطابق 10  
الشارع الرئيسي  
المنامة - البحرين















1. مقدمة  
 2. الهدف من البحث  
 3. الأسئلة البحثية  
 4. المنهجية  
 5. النتائج  
 6. الخلاصة

تمت بحمد الله تعالى في شهر ربيع الثاني سنة 1443 هـ

هذا البحث هو محاولة منهجية لفهم الظواهر الاجتماعية من خلال النظر في جوانبها المختلفة، وذلك من خلال دراسة العلاقة بين المتغيرات المختلفة التي تؤثر في السلوك البشري. ولقد تم ذلك من خلال استخدام المنهج العلمي في البحث الاجتماعي، وذلك من خلال تحديد المشكلة، ووضع الفرضيات، واختيار المنهج، وجمع البيانات، وتحليلها، وتفسيرها.

والهدف من هذا البحث هو التعرف على العلاقة بين المتغيرات المختلفة التي تؤثر في السلوك البشري، وذلك من خلال دراسة العلاقة بين المتغيرات المختلفة التي تؤثر في السلوك البشري.

المتغير	المتغير	المتغير	المتغير
المتغير	المتغير	المتغير	المتغير
المتغير	المتغير	المتغير	المتغير
المتغير	المتغير	المتغير	المتغير
المتغير	المتغير	المتغير	المتغير

هذا البحث هو محاولة منهجية لفهم الظواهر الاجتماعية من خلال النظر في جوانبها المختلفة، وذلك من خلال دراسة العلاقة بين المتغيرات المختلفة التي تؤثر في السلوك البشري. ولقد تم ذلك من خلال استخدام المنهج العلمي في البحث الاجتماعي، وذلك من خلال تحديد المشكلة، ووضع الفرضيات، واختيار المنهج، وجمع البيانات، وتحليلها، وتفسيرها.

المتغير	المتغير	المتغير	المتغير
المتغير	المتغير	المتغير	المتغير
المتغير	المتغير	المتغير	المتغير
المتغير	المتغير	المتغير	المتغير
المتغير	المتغير	المتغير	المتغير

المتغير	المتغير	المتغير	المتغير
المتغير	المتغير	المتغير	المتغير
المتغير	المتغير	المتغير	المتغير
المتغير	المتغير	المتغير	المتغير
المتغير	المتغير	المتغير	المتغير









1. مقدمة  
 2. الهدف من البرنامج  
 3. البنية التحتية  
 4. النتائج

5. الخاتمة

الاسم	الدرجة	الوقت
اسم البرنامج	الدرجة	الوقت

الاسم	الدرجة	الوقت
اسم البرنامج	الدرجة	الوقت

1. مقدمة  
 2. الهدف من البرنامج  
 3. البنية التحتية  
 4. النتائج

الاسم	الدرجة	الوقت
اسم البرنامج	الدرجة	الوقت

1. مقدمة  
 2. الهدف من البرنامج  
 3. البنية التحتية  
 4. النتائج

الاسم	الدرجة	الوقت
اسم البرنامج	الدرجة	الوقت

الاسم	الدرجة	الوقت
اسم البرنامج	الدرجة	الوقت

1. مقدمة  
 2. الهدف من البرنامج  
 3. البنية التحتية  
 4. النتائج

الاسم	الدرجة	الوقت
اسم البرنامج	الدرجة	الوقت

1. مقدمة  
 2. الهدف من البرنامج  
 3. البنية التحتية  
 4. النتائج

مدرسة .....  
الرياض .....  
التاريخ .....  
السنة .....  
الصف .....  
المادة .....  
المعلم .....  
المعلم المساعد .....  
المعلم المساعد .....  
المعلم المساعد .....

المعلم المساعد .....  
المعلم المساعد .....

المعلم المساعد .....  
المعلم المساعد .....

المعلم المساعد .....  
المعلم المساعد .....

المعلم المساعد .....  
المعلم المساعد .....

المعلم المساعد .....  
المعلم المساعد .....

المعلم المساعد .....  
المعلم المساعد .....

المعلم المساعد .....  
المعلم المساعد .....

المعلم المساعد .....  
المعلم المساعد .....

المعلم المساعد .....  
المعلم المساعد .....

المعلم المساعد .....  
المعلم المساعد .....