

التقرير السنوي

2021



جدول المحتويات

/11
سعر الوحدة
ومعلومات
مالكي الوحدات

/09
ملخص
أداء الصندوق

/08
أهم أحداث
2021

/07
ملخص اجتماعات
مجلس الإدارة

/04
بيان مدير
الصندوق

/03
عن مدير
الصندوق

/26
الإيرادات
والأصول المتنوعة

/25
نظرة عامة على السوق
العقاري الأوروبي

/20
نظرة عامة على السوق
العقاري الأمريكي

/17
نظرة عامة على السوق
العقاري المحلي

/13
التوزيع الجغرافي
للمحفظة العقارية

/12
ملخص
المحفظة العقارية

/55
القوائم
المالية

/55
إخلاء
المسؤولية

/50
المحفظة
الأوروبية

/43
المحفظة
الأمريكية

/27
العقارات
المحلية



عن مدير الصندوق

إحدى 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 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 لزيادة التدفقات النقدية وقيمة الأصول العقارية.

متخصص
200+ موظف



مدراء محليين
ودوليين



التواجد
الدولي



قيمة
الأصول
المدارة 91
مليار ريال



بيان مدير الصندوق

تأجير المحفظة اللوجستية (المكونة من خمسة عقارات) إلى مستأجرين من الدرجة الاستثمارية مثل شركة أمازون (والتي تحتل المرتبة الثانية في قائمة فورتشن) وشركة لويز (Lowe's) (والتي تحتل المرتبة الرابعة والأربعين في قائمة فورتشن) وشركة تيكسترونك إندستريز (Techtronic Industries) (وهي واحدة من أكبر شركات معدات الطاقة ومقرها هونج كونج). وقد كانت هذه التوسعات التي تمت خلال العام فرصة لمحفظتنا الاستثمارية لتتعامل مع عدد من أكبر الشركات في العالم، الأمر الذي عزز من أمن واستقرار التدفقات النقدية طويلة الأجل، ويساهم بشكل فعال في تنويع المخاطر المترتبة على هذه التدفقات.

السياحة والترفيه والمؤتمرات في المملكة العربية السعودية فرصاً جديدة لقطاع الضيافة، فقد جذب موسم الرياض أكثر من 11 مليون زائر، وشهد سياحاً من 125 دولة حول العالم، ويعد هذا مؤشر إيجابي لمستقبل أصول الصندوق في مجال الضيافة. كما تعمل المملكة من خلال رؤية 2030 على تحسين قطاع الأعمال والبنية التحتية المتاحة من أجل تعزيز قدرة البلاد على الاستفادة من الأحداث المستقبلية. فمُنذ انطلاق الرؤية استضافت المملكة أكثر من 2000 حدث، بحضور أكثر من 46 مليون زائر، مما يعتبر إنجاز كبير ومؤشر قوي على مستقبل واعد.

ومن الجدير بالذكر، بأن محفظتنا الاستثمارية قد تحسنت من عدة جهات، ومن خلال الاستثمارات الجديدة وعمليات الاستحواذ في الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا والمملكة العربية السعودية، واصلنا التوسع في تنوع المستأجرين وفئاتهم والتنوع الجغرافي. فقد منحت استثماراتنا في المقرات الرئيسية لشركة أميريسورس برجين AmerisourceBergen (الولايات المتحدة الأمريكية) محفظتنا الاستثمارية فرصة للتعامل مع واحدة من أكبر الشركات العالمية في مجال بيع الأدوية بالجملة (تحتل المرتبة السابعة في قائمة فورتشن 500). كما دخلنا السوق الأوروبي من خلال الاستثمار في المقر الرئيس لشركة برايس ووترهاوس كوبرز (PwC) في بلجيكا، مما منحنا فرصة التواجد في مدينة بروكسل الحضرية (عاصمة الاتحاد الأوروبي)، وشركة برايس ووترهاوس كوبرز (PwC) واحدة من أكبر شركات الاستشارات المهنية المالية في العالم وتزيد إيراداتها عن 40 مليار دولار. كما تنوعت قاعدة أصولنا مؤخراً من خلال الاستثمار في مجموعة متنوعة من العقارات اللوجستية الأمريكية، وهو أول استثماراتنا في قطاع الخدمات اللوجستية المزدهر. فقد تم

رغم التحديات المستمرة التي فرضتها الجائحة خاصة في النصف الأول من العام، كان عام 2021م عاماً حافلاً بالقطاع العقاري بإدارة الأصول النشطة وتوظيف رؤوس الأموال الضخمة في الاستثمارات وعمليات الاستحواذ الجديدة والأداء المالي المتين. وظهرت خلال هذا العام علامات على تحسن القطاع العقاري على الصعيدين المحلي والعالمى مدعومة بإجراءات تخفيف القيود والتدابير المختلفة التي فرضتها الجائحة. كما اتضحت قوة الاقتصاد السعودي مع ارتفاع معدلات إنتاج النفط وتراجع معدلات البطالة وتحقق القطاع الخاص لأقوى نمو له منذ عام 2015م. وقد انعكس تحسن ظروف السوق إيجاباً على قطاع الأعمال حيث قامت الشركات بتغيير خططها لتتكيف مع توقعات النمو للطلب الاستهلاكي على خلفية انخفاض حالات الإصابة بفيروس كوفيد-19. وتعد الأنشطة التجارية والاستهلاكية المرتفعة انعكاس التحسن في الأنشطة التجارية وإيجاباً على القطاع العقاري، حيث ارتفع نشاط التأجير مرة أخرى بعد أن وصل لأدنى مستوياته سابقاً. إضافة إلى ذلك، أتاح التحول الذي تقوده الحكومة في قطاعات

بيان مدير الصندوق

التدفقات النقدية لمحفظتنا الاستثمارية خاصة بعد افتتاح هذه الأصول واستقرارها. 2021م عاماً قوياً من الناحية التشغيلية في السوق المحلي. فخلال هذا العام، نجحت محفظتنا الاستثمارية في إضافة 52,550 متراً من خلال تجديد الإيجارات أو إبرام عقود إيجار جديدة، بمتوسط زيادة في معدلات الإيجار بلغت 9% تقريباً. كما أن تجديد عقد الإيجار مع الجامعة السعودية الإلكترونية يسלט الضوء على قوة أصولنا وقدرتنا على المحافظة على مستأجرين من الدرجة الاستثمارية بالنظر إلى جودة العقار وموقعه الاستراتيجي.

في السوق السعودي، استحوذنا على مبنى إداري حديث من الفئة (أ) في مدينة الرياض (حي الرائد)، وهو مقر الهيئة العامة للسياحة. الأمر الذي يتماشى مع استراتيجيتنا الأساسية للاستثمار في أصول عقارية جديدة وعالية الجودة في المملكة العربية السعودية. كما يتوافق مع تطلعاتنا المتفائلة بشأن السياحة كأحد الركائز الأساسية لخطة تنويع مصادر الاقتصاد الوطني. وتماشياً مع تطلعاتنا القوية لمبادرات السياحة السعودية، فقد حققنا تقدماً في مشاريع تصحيح المسار، بسعينا لافتتاح فندق جي دبليو ماريوت بحلول منتصف 2022م (أول فنادق جي دبليو ماريوت في المملكة) وفندق دبل تري من هيلتون (في الرياض) بحلول الربع الثاني من 2023م. إن افتتاح فندقين يحملان علامة تجارية دولية على طريق الملك فهد (الممر التجاري الرئيسي للرياض)، وبدعم من أكبر برامج الولاء العالمية في مجال الضيافة، من المتوقع أن يساهم بشكل إيجابي في تعزيز

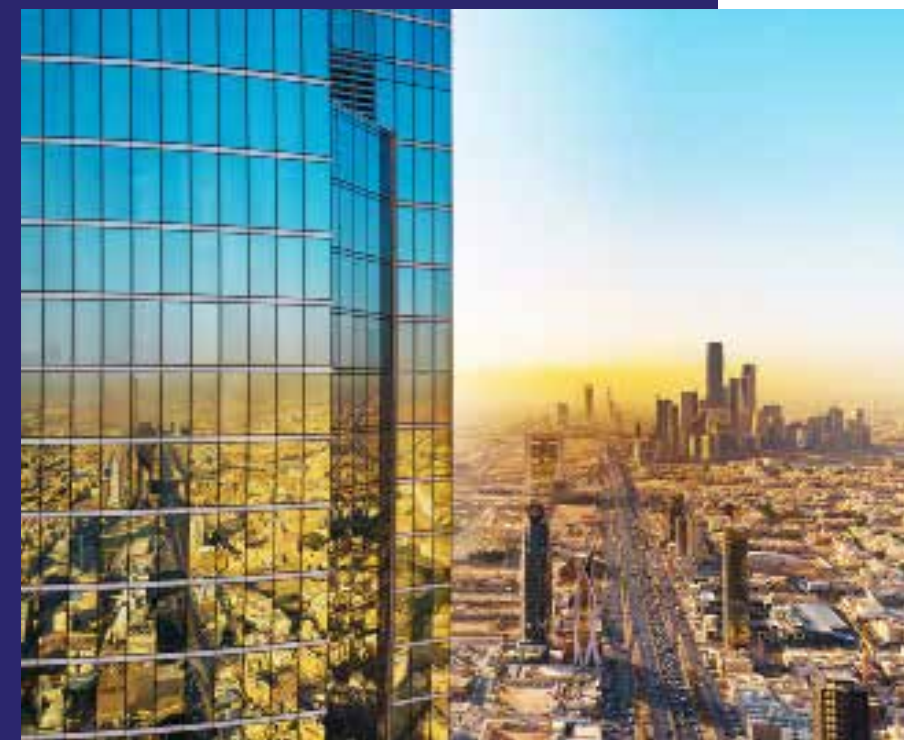


بيان مدير الصندوق

أنا متفائلون جداً بشأن استثماراتنا في الولايات المتحدة ومؤمنين بقدرتنا هذه الاستثمارات على توليد تدفقات نقدية قوية وأمنة طويلة الأجل، وإمكانية زيادة رأس المال مستقبلاً. وقد حققت استثماراتنا فوائد كبيرة في قطاع العقارات في الولايات المتحدة الأمريكية، كونها أكبر سوق عقاري في العالم وأكثرها سيولة.

نتطلع إلى عام 2022م بنظرة مليئة بالتفاؤل، وسيبقى تنويع محفظتنا الاستثمارية من خلال الاستحواذ على أصول عالية الجودة محلياً وعالمياً هو شعارنا دون تغيير. كما أن توسيع قاعدة الأصول والمستأجرين والنطاق الجغرافي يحد من مخاطر التركيز ويوفر محفظة عقارية متوازنة توفر تدفقات نقدية ونمواً لرأس المال بصورة مستقرة وأكثر أماناً. وتشير توقعاتنا إلى تحسن التدفقات النقدية من العقارات الحالية بصورة كبيرة، في ظل وجود فريق عمل متخصص في إدارة الأصول العقارية ومتفرغ بشكل كامل لإدارة علاقات المستأجرين واستراتيجيات التأجير الاستباقية وخطط تعزيز الأصول. كما سندعم النمو الإضافي لاستثمارنا من خلال عمليات الاستحواذ والاستثمارات الجديدة من قبل فريق الاستثمار العقاري بما لديه من خبرات على مستوى السوق المحلي والدولي. بالإضافة إلى أن رؤيتنا وخبرتنا الدولية تمكننا من تقييم تحولات السوق على المستوى العالمي، مما يسمح لنا بتكييف استراتيجياتنا الاستثمارية وفق رؤية أكثر شمولاً للأسواق العقارية.

لقد كان بيع مبنى Two Washingtonian (أحد استثماراتنا الأمريكية في المناطق الحضرية للعاصمة واشنطن) بمثابة لحظة فارقة لصندوق الرياض ريت للاستثمار العقاري، وقطاع الصناديق الاستثمارية العقارية في المملكة ككل، كونه يمثل أول تصرف في الأصول من قبل صندوق استثماري سعودي. ومع البيع الناجح لهذا الأصل إلى شركة أبولو جلوبال مانجمنت (Apollo Global Management)، وهي شركة عالمية رائدة في إدارة الأصول البديلة بإجمالي أصول عاملة 460 مليار دولار أمريكي، نكون قد حققنا زيادة في الأرباح الرأسمالية بنسبة 36% خلال فترة الاستثمار التي تبلغ عامين (إضافة إلى عمليات توزيع الأرباح). أما فيما يتعلق بمعدل العائد الداخلي، فقد حقق بيع مركز Two Washingtonian معدل عائد داخلي بلغ 24.4% للمستثمرين، متجاوزاً معدل العائد الداخلي المتوقع والبالغ 10%. كما



نمو
دخل

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:

2 إستعراض وإطلاق برنامج Yardi (برنامج لإدارة الممتلكات والمحاسبة) كأول صندوق ريت في المملكة

2

1 الموافقة على التوزيعات النقدية للنصف الثاني من عام 2020 وتوزيعات النصف الأول من عام 2021

1

4 متابعة تحصيل المستحقات التأجيرية

4

3 آخر تطورات المحفظة العقارية وأثار أزمة كورونا

3

6 الموافقة على إضافة عضو مجلس إدارة والموافقة على تعديلات شروط وأحكام الصندوق

6

5 آخر تطورات مشاريع التطوير والتهيئة (فندقي برج رافال والفرسان)

5

7 توصية مجلس الإدارة بالبدء في إجراءات زيادة رأس مال الصندوق

7

أهم أحداث 2021



2021

نوفمبر 10

تحقيق ربح من بيع أصل عقاري "مبنى 2 واشنقتاينين" في منطقة العاصمة واشنطن في الولايات المتحدة الأمريكية (ROI) بعوائد إجمالية بلغت 51%

سبتمبر 30

استثمار بقيمة 24 مليون ريال سعودي في مبنى مكتبي "المقر الرئيسي لـ برايس وأتر في (PwC) هاوس كوبرس مدينة بروكسل - بلجيكا

نوفمبر 03

تجديد عقد إيجار المقر الرئيسي للجامعة السعودية الإلكترونية بزيادة في قيمة الإيجار السنوي

أغسطس 15

توزيع أرباح نقدية بقيمة 0.27 ريال للوحدة على مالكي الوحدات عن النصف الأول من عام 2021م

أغسطس 16

استثمار بقيمة 60 مليون ريال سعودي في مبنى مكتبي "المقر الرئيسي لـ أميريسورس بيرغن" في الولايات المتحدة الأمريكية

أغسطس 24

الاستحواذ على مبنى مكتبي بقيمة 184 مليون ريال سعودي مؤجر إلى جهة حكومية بمدينة الرياض

مارس 22

توزيع أرباح نقدية بقيمة 0.25 ريال للوحدة على مالكي الوحدات عن النصف الثاني من عام 2020م

ملخص أداء الصندوق

| 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|------------|------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|
| 23,668,833 | 38,521,974 | 149,113,651 | 181,201,243 | 186,020,615 | 267,476,819 |

| 1 سنة | 3 سنوات | 5 سنوات |
|--------------------|-------------|-------------|
| 267,476,819 | 634,698,677 | 822,334,302 |

| ديسمبر 2019 | ديسمبر 2020 | ديسمبر 2021 |
|--------------|--------------|---------------------|
| 29.99% | 34.04% | 45.41% |
| 7 سنوات 2027 | 7 سنوات 2028 | 7 سنوات 2029 |

عوائد الصندوق

العائد السنوي

العائد الإجمالي

قروض الصندوق

نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول

مدة انكشاف القروض

تاريخ استحقاق القروض

| ديسمبر 2019 | ديسمبر 2020 | ديسمبر 2021 |
|---------------|---------------|----------------------|
| 1,623,564,872 | 1,591,356,925 | 1,598,624,600 |
| 9.66 | 9.27 | 9.31 |
| 171,697,101 | 171,697,101 | 171,697,101 |
| 92,864,569 | 69,709,545 | 127,513,923 |
| 0.54 | 0.41 | 0.74 |
| 32.83% | 28.36% | 34.25% |
| 1.15% | 1.86% | 1.8% |
| 31.01% | 54.72% | 32.07% |
| 9.84 | 9.73 | 10.20 |
| 9.46 | 9.59 | 9.96 |

أداء الصندوق

صافي قيمة أصول الصندوق

صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (القيمة الدفترية)

عدد الوحدات المصدرة

التوزيعات النقدية

توزيع الدخل لكل وحدة

نسبة الدخل الغير محصل من إجمالي قيمة الأصول*

نسبة تكاليف الصندوق من إجمالي قيمة الأصول

نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق

أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (القيمة العادلة)

أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (القيمة العادلة)

ملخص

أداء الصندوق

عمولات وأتعاب الأطراف الخارجية

| ديسمبر 2019 | ديسمبر 2020 | ديسمبر 2021 | |
|-------------|-------------|------------------|---------------------------------|
| 100,000 | 100,000 | 100,000 | رسوم الحفظ |
| 1,189,877 | 853,659 | 1,293,029 | رسوم إدارة العقار |
| 1,266,797 | 1,196,137 | 1,518,484 | الصيانة، الخدمات، مصروفات الأمن |
| 634,871 | 1,139,671 | 1,002,252 | المصاريف القانونية |
| 73,524 | 132,435 | 213,250 | عمولة المحاسب القانوني |
| 940,793 | 4,307,814 | 3,576,512 | أخرى |
| 4,205,861 | 7,729,716 | 7,703,528 | مجموع الرسوم والمصروفات |
| 0.18% | 0.31% | 0.25% | إجمالي نسبة المصروفات |

لم يتلق مدير الصندوق أي عمولة خاصة خلال السنة المالية 2021 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، وتمت زيادة رأس مال الصندوق إلى 1,633,000,010 ريال سعودي.

171,697,101 عدد الوحدات المصدرة
الوحدات

رأس المال

1.633
مليار ريال سعودي

9.85
ريال سعودي

سعر الوحدة
(كما في 31 ديسمبر 2021م)

صافي قيمة الوحدة

10.20
ريال سعودي

3.1
مليار ريال سعودي

حجم الصندوق

%58
أفراد



%42
شركات /
مؤسسات

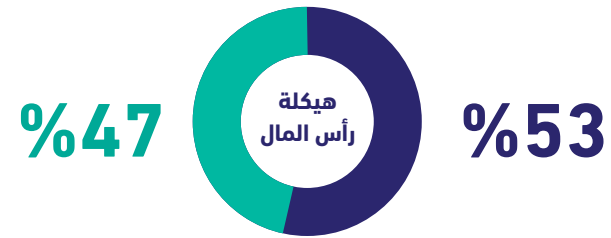
سعر الوحدة

ومعلومات مالكي الوحدات



ملخص المحفظة ولمحة عن صندوق الرياض ريت

| | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 22 | 21 | 1 |
| إجمالي الأصول | عقارات واستثمارات تشغيلية وتأجيرية | مشروع تحت التطوير |
| %93 | 132 | 195,379 |
| مستوى إشغال المحفظة التأجيرية** | عدد المستأجرين | المساحة الإجمالية القابلة للتأجير* |
| 3.1 | %7 | 267 |
| مليار ريال سعودي حجم الصندوق | شواغر المحفظة (من تأجير العقارات***) | مليون ريال سعودي إجمالي الإيرادات |



* تشمل المساحة الإجمالية لعقارات المحفظة الدولية
 ** نسبة قيمة العقارات المؤجرة إلى القيمة الإجمالية القابلة للتأجير
 ** نسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى القيمة الإجمالية القابلة للتأجير

ملخص المحفظة

التوزيع الجغرافي للمحفظة

التوزيع الجغرافي للمحفظة

المحفظة توزيعاً جغرافياً متوازناً بين المناطق الحيوية الرئيسية في المملكة العربية السعودية والولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا.

يوضح الرسم البياني في الصفحة التالية التوزيع الجغرافي لأصول صندوق الرياض ريت استناداً إلى صافي المساحة التأجيرية. وتظهر

المنطقة الشرقية

- أبراج الشاطئ - الدمام
- فندق أسكوت الخبر

جدة

- فندق أسكوت التحلية
- مركز أمنية

المملكة العربية السعودية

الرياض

- فيفيندا
- مركز التميز
- أبراج الفرسان
- منتجع فلل بريرا حطين الفندقية
- مركز الازدهار
- فندق برج رافال من ماريوت
- برج العليا
- الأكاديمية
- ذي ريزيدنس
- الجامعة السعودية الإلكترونية
- مبنى الرائد

أوروبا

بلجيكا

- مقر شركة برايس ووتر هاوس كوبرز، منطقة المطار، بروكسل

الولايات المتحدة الأمريكية

- المقر الرئيسي لشركة بايونير، ولاية تكساس، دالاس
- المقر الرئيسي لمكتب فيديكس، ولاية تكساس، دالاس
- 1111 بنسلفينيا أفينيو، واشنطن العاصمة - المنطقة المركزية
- 350 رود أيلاند، سان فرانسيسكو، ولاية كاليفورنيا
- مقر شركة برودكوم، إيرفاين، أورانج كاونتي، ولاية كاليفورنيا
- مقر شركة أميريسورس بيرغن، كونشوهوكين، فيلادلفيا، ولاية بنسلفانيا

المملكة العربية السعودية

الرياض



أبراج الفرسان فندق برج رافال من ماريوت مركز الازدهار



الجامعة السعودية الإلكترونية فيفيثا الأكاديمية



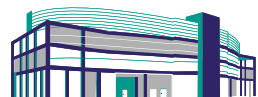
مركز التميز ذي ريزيدنس منتجع فلل بريلا حطين الفندقية برج العليا



مبنى الرائد



فندق أسكوت التحلية



مركز أمنية



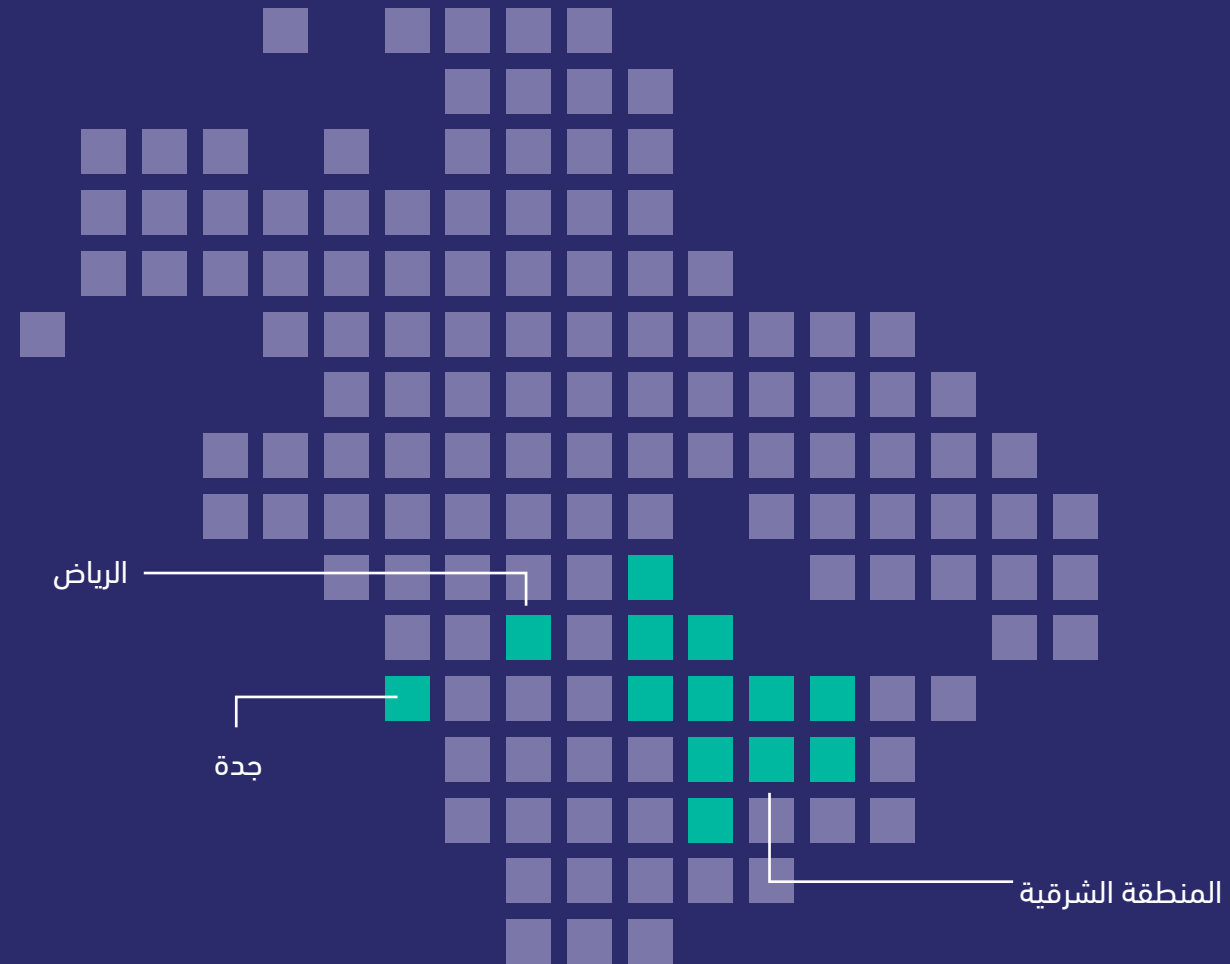
فندق أسكوت الخبر



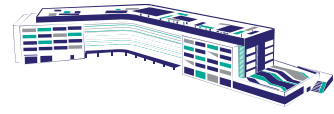
أبراج الشاطئ - الدمام

جدة

المنطقة الشرقية



الولايات المتحدة الأمريكية



مقر شركة برودكوم،
إيرفاين، أورانج كاونتي



350 رود أيلاند
سان فرانسيسكو



المقر الرئيسي لشركة بايونير،
دالاس



المقر الرئيسي لمكتب فيديكس،
دالاس



1111 بنسلفانيا أمينو،
واشنطن العاصمة



مقر شركة أميريسورس بيرغن،
كونشوهوكين، فيلادلفيا

كاليفورنيا

تكساس

واشنطن

بنسلفانيا

كاليفورنيا

تكساس

واشنطن

بنسلفانيا

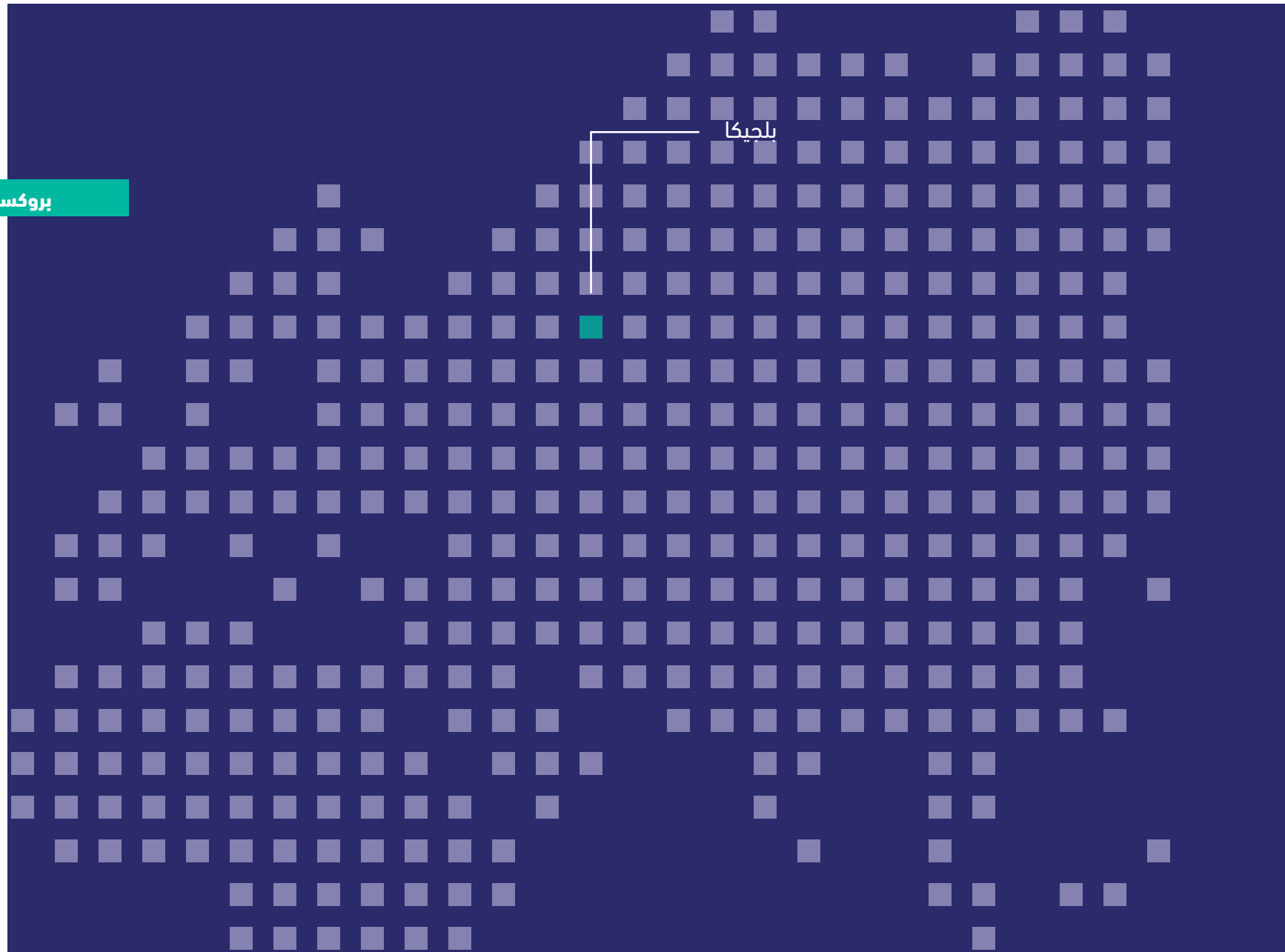
أوروبا



مقر شركة برايس ووتر هاوس كوبرز،
منطقة المطار، بروكسل، بلجيكا

بروكسل

بلجيكا



السعودية نظرة عامة على السوق العقاري

نظرة شركات الأبحاث المتخصصة



الإجمالي للغرف الفندقية في المملكة إلى 56,500 غرفة، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 4.5% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. ومن المتوقع ارتفاع العرض بالسوق السعودي بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ 14% في الفترة بين عامي 2021 و2023 وهو ما يفسر توفر 18,000 غرفة إضافية بالسوق (Colliers).

• أنشأت الحكومة السعودية صندوق التنمية السياحي بقيمة 15 مليار ريال سعودي كجزء من المرحلة الأولى من استراتيجيتها الوطنية للسياحة مع التركيز على وجهات متعددة في المملكة تشمل منطقتي عسير والإحساء (Knight Frank).

بالعام السابق. كما ارتفع متوسط المعدل اليومي بنسبة 7.5% في عام 2021، وبالتالي ارتفعت الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 13.7% خلال هذه الفترة (CBRE).

• مع تقدم المملكة العربية السعودية في التحصين ضد فيروس كوفيد-19 خلال عام 2021، خففت الحكومة تدريجياً من القيود المفروضة بسبب الجائحة، ومن المتوقع أن يترجم هذا التخفيف إلى مستويات أعلى من إقبال العملاء. وتشير التوقعات الصادرة عن شركة إكسفورد إيكونوميكس أنه سيشهد الإنفاق الاستهلاكي في عام 2022 ارتفاعاً سنوياً بنسبة 3.4% وسترتفع مبيعات التجزئة بنسبة 2.2% (JLL).

• تتوقع شركة سي بي آر إي (CBRE) زيادة المعروض من المساحات المكتبية في المنطقة الشرقية ومدينة جدة عام 2022 بنسبة 0.8% و1.5% على التوالي.

• بنهاية الربع الثالث من عام 2021، وصل العدد

• وفقاً للبيانات الصادرة عن شركة أكسفورد إكونوميكس (Oxford Economics)، ارتفع الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية بنسبة 2.4% خلال عام 2021. وتشير التوقعات إلى ارتفاع إجمالي التوظيف بنسبة 3.5% في عام 2022، حيث من المتوقع توفير 453,480 وظيفة جديدة خلال العام (CBRE).

• من المتوقع أن تجلب الشركات البالغ عددها 44 شركة والتي أعلنت عن خططها بشأن اتخاذ مقارنتها الإقليمية في مدينة الرياض استثمارات بقيمة 67 مليار ريال سعودي وأن توفر 30 ألف فرصة عمل بحلول 2030. وتشير هذه الأرقام أن هذه الاستثمارات لن تخلق فقط طلباً على المساحات المكتبية، ولكن قد ينتج عنها أيضاً استدامة في الطلب على الأقل في مدينة الرياض (Knight Frank).

• بالنسبة لقطاع الضيافة، ارتفع متوسط معدل الإشغال في المملكة العربية السعودية خلال عام 2021 بنسبة 2.3% مقارنة



السعودية نظرة عامة على السوق العقاري

نظرة شركات الأبحاث المتخصصة



الرياض

- من المتوقع ارتفاع معدل النمو في التوظيف من 2% في العام الماضي ليصل إلى 4.7% في عام 2022 (CBRE).
- يمكن أن يُعزى الأداء المتميز الذي حققته مكاتب الفئة "أ" إلى الزيادة الملحوظة في التراخيص الممنوحة للمستثمرين الأجانب الراغبين في تأسيس أنشطة تجارية بالمملكة. تضاعف عدد تراخيص الاستثمار الأجنبي الصادرة من حوالي 700 ترخيص في عام 2018 إلى ما يقرب من 1300 ترخيص العام الماضي (Knight Frank).
- ارتفعت الإيجارات من الفئة "أ" بنسبة 9.8% في الاثنى عشر شهراً الماضية حتى ديسمبر 2021. وخلال

- هذه الفترة، ارتفعت كذلك الإيجارات من الفئة "ب" وإن كان ارتفاعاً هامشياً بنسبة 1.3%. وتتوقع ارتفاع إجمالي المعروض من المساحات المكتبية بنسبة 20.7% ليصل إلى 4.39 مليون متر مربع (CBRE).
- معظم المعروض القادم في الرياض يتكون من مشروعات المخططات الرئيسية لتطوير مجتمعات متكاملة. ومن المتوقع استكمال ما يقارب 49,000 وحدة في عام 2022 (JLL).
- ارتفع إجمالي عدد الصفقات العقارية السكنية في الرياض بنسبة 12% من بداية عام 2021 وحتى الربع الأخير من العام نفسه (CBRE).

- أدى تسليم 900 غرفة العام الماضي إلى رفع المخزون من الغرف الفندقية في قطاع الضيافة في الرياض ليصل إلى 20 ألف غرفة (JLL).
- في الربع الأخير من 2021، انطلق موسم الرياض - وهو مهرجان ترفيهي - في العاصمة الرياض مما حفز المزيد من الأنشطة السياحية، وانعكس ذلك على معدل إشغال فنادق المدينة والذي وصل إلى 56% من بداية العام وحتى نوفمبر 2021 (مقارنة بمعدل الإشغال في الفترة نفسها من العام الماضي والذي بلغ 48%) (JLL).

جدة

- ارتفع متوسط الإيجارات من الفئة "أ" في مدينة جدة خلال الربع الأخير من عام 2021 بنسبة 8% على أساس سنوي ليصل إلى 1,036 ريال سعودي للمتر مربع في العام. ويمكن أن تُعزى هذه القفزة بشكل كبير إلى قلة المعروض من المساحات المكتبية من الفئة "أ" والطلب المتزايد عليها لا سيما من الحكومة والكيانات ذات الصلة. وفي الربع الرابع من عام 2021، ظل معدل الشواغر على مستوى السوق ثابتاً عند 13% أي انخفض بنسبة 5% عن العام السابق (JLL).
- يقدر متوسط معدلات الشواغر في جدة بـ 87.85% و74.6% للوحدات من الفئة "أ" والفئة "ب" على التوالي (CBRE).

- يواصل سوق الضيافة بجدة تفوقه في جميع أنحاء المملكة. وقد كان استئناف العمرة للزوار الخارجيين بعد إغلاق دام 17 شهراً أحد العوامل الرئيسية التي دفعت جدة لتحقيق تفوق نسبي خلال فصل الصيف، إضافة إلى مغادرة أول سفينة سياحية من ميناء جدة الإسلامي في يوليو. وقد استمر ارتفاع الطلب على الغرف الفندقية بالمدينة في الربع الثالث؛ ومن ثم ارتفع متوسط المعدل اليومي بجدة بنسبة 14.4% ليبلغ 686 ريال سعودي من بداية العام وحتى شهر سبتمبر (Night Frank).
- ارتفع معدل الإشغال في جدة من بداية العام وحتى نوفمبر 2021 ليصل إلى 46% مقارنة بنسبة 32% عن الفترة نفسها في العام الماضي. وقد أدى ارتفاع معدل الإشغال ومتوسط

- ارتفع المعدل اليومي إلى وصول الإيرادات لكل غرفة متاحة إلى 82 دولار أمريكي، أي زيادة قدرها 55% على أساس سنوي (JLL).
- ارتفع إجمالي عدد الصفقات العقارية السكنية في جدة بنسبة 6.7% (CBRE).
- أدت الفعاليات الترفيهية المتنوعة التي أقيمت في جدة خلال الربع الرابع إلى رفع مستوى أداء قطاع الضيافة في المدينة. وكان أبرز حدث هذا العام هو سباق فورمولا 1 والذي أقيم في ديسمبر 2021 وجذب الزوار المحليين والدوليين (JLL).



السعودية

نظرة عامة على السوق العقاري

نظرة شركات الأبحاث المتخصصة

المنطقة الشرقية

الربع الأخير من عام 2021 (JLL).

• كانت منطقة الدمام الحضرية هي السوق الوحيد الذي لم يشهد تغيراً في معدلات الشواغر في الربع الأخير من عام 2021 (JLL).

• من المؤكد أن الانتعاش الأخير لأسعار النفط سيحدث أثراً إيجابياً على الاقتصاد المحلي وسيؤدي الانتعاش المستمر إلى زيادة الطلب كما حدث من قبل (Night Frank).

المخزون عند ما يقرب من 9,500 غرفة فندقية بنهاية عام 2021 (JLL).

• على صعيد العرض، لم تكن هناك إنشاءات كبيرة بمنطقة الدمام الحضرية مما أدى إلى الاستقرار النسبي لمعدل المعروض من المساحات المكتبية عند 1.25 مليون متر مربع، مع توقع زيادة إجمالي المخزون بنسبة 28% أي 1.6 مليون متر مربع بحلول عام 2023 (Night Frank).

• انخفض متوسط الإيجارات في منطقة الدمام الحضرية بنسبة 3% في الربع الأخير من عام 2021. وظلت معدلات الشواغر ثابتة عند 32% على أساس سنوي في منطقة الدمام الحضرية في

• لا يزال النشاط في المنطقة الشرقية ضعيفاً نسبياً وبالتالي تبعه أداء سوق الإيجارات، حيث شهدت الإيجارات من الفئة "أ" في الدمام والخبر تحسناً هامشياً بنسبة 0.2% و 2.1% من بداية العام وحتى الربع الأخير من عام 2021 (CBRE).

• ارتفع متوسط السعر اليومي بنسبة 2.6% ليصل إلى 432 ريال سعودي، بينما ارتفعت معدلات الإشغال بنسبة 7.6% خلال الفترة نفسها لتصل إلى 55.8%. مما أدى إلى ارتفاع مستويات الإيرادات لكل غرفة متاحة على مستوى السوق بنسبة 10.4% (Night Frank).

• لم يتم الانتهاء من الإنشاءات الفندقية في منطقة الدمام الحضرية، مما أدى إلى ثبات إجمالي





الأمريكية

لمحة عامة عن سوق

العقارات المكتبية

نظرة شركات الأبحاث المتخصصة



دالاس

وورث (DFW Metro) على الارتفاع بمعدل ثابت بشكل عام حيث زادت بنسبة 1.6% خلال الربع الأخير من 2021م (Newmark). بلغت المؤشرات الأساسية لسوق المكاتب في دالاس فورت وورث ذروتها في الربع الأخير من عام 2021، وساعد نمو الفرص الوظيفية وانتقال الشركات لمقار جديدة على تعزيز المؤشرات الأساسية للسوق. إضافة إلى ذلك، قامت منظمات أخرى مثل إيكوم (AECOM) وريجنيت برويرتيز (Regent Properties) ومجموعة ليون العقارية المحدودة (Lion Real Estate Group) وشركة سي بي آر إي (CBRE Inc) بنقل مقراتها الرئيسية إلى دالاس فورت وورث.

أبرمت هذا العام بزيادة بلغت 17% عن عام 2020 (Colliers). بلغ إجمالي أنشطة التأجير في عام 2021 أكثر من 18.8 مليون قدم مربع من خلال أكثر من 5 آلاف صفقة. ويمثل هذا الرقم زيادة بمقدار 800 ألف قدم مربع عن سنة 2020، لكنه أقل من متوسط السنوات الخمس الماضية والذي بلغ 22.7 مليون قدم مربع. كما استمر الطلب على المنتجات من الفئة "أ" متصديراً السوق عام 2021، مسجلاً نسبة تصل إلى 72.4% من إجمالي عقود الإيجار المبرمة (Cresca) Cushman & Wakefield).

استمرت أسعار الإيجار في الارتفاع وأنهت العام عند 28.14 دولار لكل قدم مربع وحافظت أسعار الإيجار في منطقة مترو دالاس فورت

انخفضت معدلات البطالة في نوفمبر 2021 في دالاس (Dallas) لتصل إلى 4.3% وفي فورت وورث (Fort Worth) لتصل إلى 4.4%. ووفقاً لبنك دالاس، فقد أدت مكاسب قطاع التوظيف في دالاس فورت وورث (Dallas-Fort Worth) خلال الربع الأخير من عام 2021 إلى ارتفاع نسبة المشاركة في سوق العمل في دالاس فورت وورث عن مستويات ما قبل الجائحة بنسبة 1.7% (Newmark).

أثبت النصف الثاني من العام 2021 أن دالاس فورت وورث قد تعافت بصورة شبه كاملة من الجائحة. حيث أظهرت معدلات استيعاب إيجابية مرة أخرى مسجلة أكثر من 1.5 مليون قدم مربع للمساحات من الفئة "أ" والتي جاءت في المقدمة. وثمة أكثر من 3,500 صفقة

وقد ظلت معدلات الإيجار مستقرة بصفة عامة كما انتعشت أنشطة المستأجرين. ومع تسهيل الأعمال الإنشائية ستتوفر المزيد من الوظائف الشاغرة (Colliers). يجب التركيز على سوق المكاتب بدءاً من عام 2022، حيث سينظر أصحاب رؤوس الأموال إلى سوق المكاتب باعتباره أحد الخيارات الاستثمارية ذات القيمة العالية مقارنة بالاستثمارات الأخرى. وسوف تكتسب فرص القيمة المضافة المزيد من الزخم في ظل مراقبة خصخصة صناديق الاستثمارات العقارية (Colliers).

نظراً لتوفر اللقاقات على نطاق واسع وتطوير علاجات جديدة فإن معدلات التعافي تشير إلى الارتفاع خلال 2022 كما نرى ارتفاع معدلات السفر السياحي الترفيهي لتعود إلى مستويات ما قبل الجائحة. (JLL)

للولايات المتحدة. وسوف يؤدي النمو الاقتصادي القوي وأسعار الفائدة المنخفضة على القروض إلى خلق بيئة مثالية للعقارات التجارية (Newmark).

استمر سوق المكاتب في الولايات المتحدة الأمريكية بالانتعاش طوال عام 2021، لكن انتشار متحور دلتا أدى إلى تباطؤ وتيرة تعافي سوق المكاتب، ورغم ذلك تحسنت المؤشرات الأساسية للأسواق بشكل طفيف.

أنهى سوق المكاتب العام بقوة، حيث تجاوز حجم السوق الربع السنوي حاجز الخمسين مليار دولار للمرة الرابعة في تاريخه والأولى منذ ذروة اتجاه خصخصة صناديق الاستثمارات العقارية في 2006-2007 (Colliers).

المؤشرات الأساسية للسوق تشير إلى تحسن ملحوظ. وسجلت حصة متزايدة من السوق استيعاباً إيجابياً صافياً.

بعد فترة طويلة من مستويات التضخم المنخفضة، أعلن مجلس الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي (الاحتياطي الفيدرالي) أنه سيسمح برفع معدلات التضخم بنسبة أعلى من 2% خلال العام 2022. ومن المتوقع أن يمضي الاحتياطي الفيدرالي بحذر في رفع معدلات الفائدة، بما يضمن في المقام الأول أسعار فائدة أقل لفترة أطول بينما يستعيد الاقتصاد عافيته. الأمر الذي سيؤدي بالتأكيد إلى انخفاض معدلات الحد الأقصى طويلة الأجل في العقارات التجارية.

فيما يتعلق بالنتائج المحلي الإجمالي، ووفقاً لأبحاث توقعات السوق التي أجرتها مجموعة سي بي آر إي (CBRE)، فقد تعافت الولايات المتحدة إلى حد كبير من الركود الناجم عن الجائحة خلال عام 2020. ومن المتوقع أن يكون معدل الناتج المحلي الإجمالي أعلى من الاتجاه طويل الأجل

الأمريكية

لمحة عامة عن سوق العقارات المكتيبة

نظرة شركات الأبحاث المتخصصة



منطقة فيلادلفيا متروبوليتان (MSA)، بنسلفانيا

مجموعه 2.4 مليار دولار من حجم الاستثمارات المكتيبة بالدولار خلال الفترة من 2020 إلى 2022. وكان أكبر مبنى تم بيعه خلال الربع الأخير هو مبنى 45 ليبرتي بوليفارد (Liberty 45 Boulevard) في مركز جريت فالي التجاري (Great Valley Corporate Center) بمدينة مالفرن (Malvern)، حيث اشترته شركة إكواس كابيتال بارتنرز (Equus Capital Partners) التابعة لمجموعة إف إل دي جروب (FLDGroup) حيث تبلغ مساحة المبنى 137 ألف قدم مربع (Avison Young) (Newmark).

• سوف تتسارع وتيرة التحول من العمل في المكاتب إلى العمل في المختبرات خلال العام 2022 في ظل ما تشتهر به فيلادلفيا بصورة كبيرة من كونها "وادي السليكون" (Cellicon Valley) (Savills).

• النقطة الأهم هي أن قطاع العلوم الحياتية لا يزال محافظاً على قوته في فيلادلفيا حيث يمر بفترة نمو حيوي. ويفسر النجاح العام الذي شهده هذه القطاع رغبة العديد من مالكي المكاتب في الأسواق الفرعية في تحويل مساحاتهم لتتماشى مع الاستخدامات البديلة حيث زاد الطلب بقوة على إيجاد مساحات إضافية للعلوم الحياتية (Newmark).

• زادت المعدلات الأساسية للإيجار في المناطق الحضرية الإحصائية لفيلادلفيا بأكثر من 9.39% على مدار السنوات الثلاثة الماضية، في حين ارتفعت أسعار الإيجارات إجمالاً بشكل طفيف على أساس ربع سنوي لتصل إلى 33.11 دولار لكل قدم مربع (Avison Young) (Cushman & Wakefield).

• حققت منطقة متروبوليتان فيلادلفيا (Philadelphia Metropolitan Area) ما

• اعتباراً من الربع الأخير لعام 2021، انخفضت معدلات البطالة في فيلادلفيا لأدنى مستوياتها فبلغت 4.1% لتعود إلى مستويات ما قبل الجائحة بعد أن بلغت في مارس 2020 (15%)، حيث استمر معدل العاطلين عن العمل في الانخفاض مع سعي العديد من الشركات إلى زيادة طاقتها من الموظفين (Avison Young).

• طوال عام 2021، صُنفت منطقة متروبوليتان فيلادلفيا (Philadelphia Metropolitan Area) باستمرار ضمن أفضل خمس مناطق كبرى على مستوى البلاد من حيث العودة إلى العمل. وبحسب مقياس كاستل لمعدلات العودة إلى العمل، احتلت منطقة مترو فيلادلفيا المرتبة الأولى من بين المناطق الكبرى في شمال شرق الولايات المتحدة والمرتبة الرابعة بين أعلى المناطق عموماً حيث بلغت أعلى معدلاتها مسجلة 36% تقريباً في أواخر عام 2021



الأمريكية

لمحة عامة عن سوق العقارات المكتيبة

نظرة شركات الأبحاث المتخصصة



واشنطن العاصمة (مقاطعة كولومبيا)

- ارتفاع أنشطة التأجير خلال الفترات الماضية يشير إلى رغبة الشركات في الدخول للمجال التجاري مرة أخرى (Colliers).
- بلغت مساحة الأعمال الإنشائية على طول خط الأنابيب في المنطقة حالياً 1.4 مليون قدم مربع، بخلاف التجديدات، وقد تم استئجار 48.1% منها بصورة مسبقة (Newmark).
- اتجهت أسعار الأصول إلى الارتفاع بشكل تصاعدي خلال الأشهر الأخيرة مما يشير إلى تحقيق المزيد من الاستقرار، وشهدت أسعار أصول المكاتب بالعاصمة انتعاشاً بنسبة 28.4% مقارنة بعام 2020.
- المتحدة والبالغة 62%، وهو مؤشر هام ساهم في تحديد جهود المدينة لإعادة الافتتاح بعد الجائحة (Avison Young).
- بلغت مساحة أكبر عقد إيجار تم إبرامه في القطاع العام 543,798 قدم مكعب وهو عقد تجديد إيجار أبرمته حكومة العاصمة وكان ذلك في منطقة السوق الجنوبي الغربي. في حين أبرمت كايزر بيرمامنت (Kaiser Permanente) أكبر عقد إيجار في القطاع الخاص وهو تجديد إيجار لمبنى بمساحة 206,875 قدم مربع في سوق شمال ماريلاند (NoMa submarket) (Lincoln).

واشنطن العاصمة (مقاطعة كولومبيا)

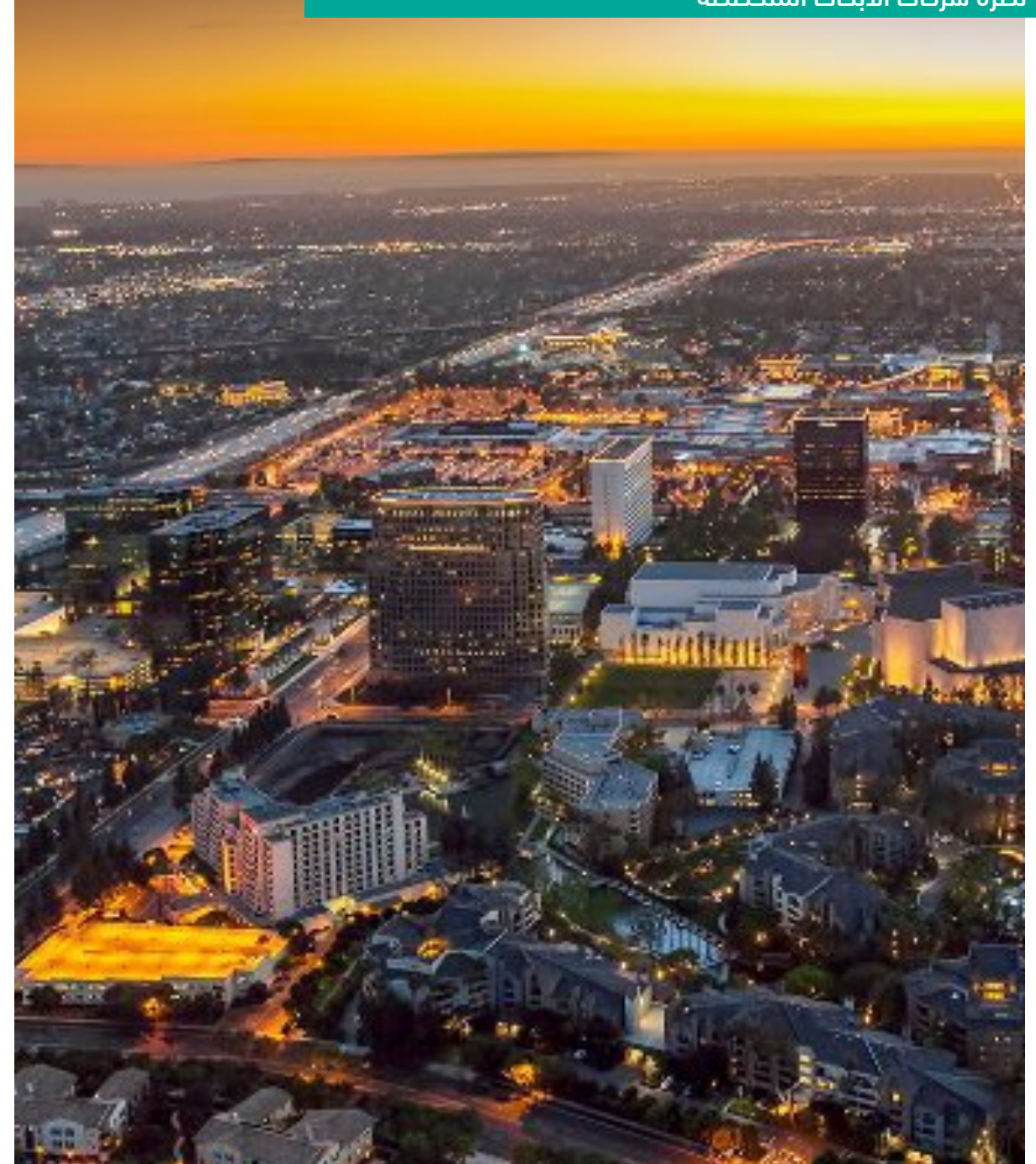
- وفرت المنطقة الإحصائية الحضرية لواشنطن العاصمة 128,700 وظيفة خلال الفترة من نوفمبر 2020 إلى نوفمبر 2021 وهو ما يمثل نمواً بنسبة 4.1% على أساس سنوي. وحقق سوق العمل في واشنطن العاصمة تفوقاً عن باقي المدن نتيجة لتواجد الفيدراليين بصورة كبيرة، الأمر الذي ساهم في تحقيق مكاسب وظيفية خلال فترة الجائحة. ويعزى ذلك بصورة كبيرة إلى الإنفاق الحكومي الكبير بما في ذلك النفقات الطارئة.
- وفرت المنطقة الإحصائية الحضرية لواشنطن العاصمة 128,700 وظيفة خلال الفترة من نوفمبر 2020 إلى نوفمبر 2021 وهو ما يمثل نمواً بنسبة 4.1% على أساس سنوي. وحقق سوق العمل في واشنطن العاصمة تفوقاً عن باقي المدن نتيجة لتواجد الفيدراليين بصورة كبيرة، الأمر الذي ساهم في تحقيق مكاسب وظيفية خلال فترة الجائحة. ويعزى ذلك بصورة كبيرة إلى الإنفاق الحكومي الكبير بما في ذلك النفقات الطارئة.
- مع نهاية عام 2021، تجاوزت نسبة التحصين باللقاحات في العاصمة بقدر ضئيل متوسط نسبة التحصين في الولايات
- أنهى سوق المكاتب في واشنطن العاصمة عام 2021 بقوة في ظل تباطؤ ملحوظ في الخسائر الناجمة

الأمريكية لمحة عامة عن سوق العقارات المكتبية

نظرة شركات الأبحاث المتخصصة

مقاطعة أورانج، كاليفورنيا

- انخفاض معدل البطالة في مقاطعة أورانج بواقع 60 نقطة على أساس شهري محققاً %4.1 في شهر نوفمبر، ويعد هذا المعدل أقل بكثير من معدل البطالة البسيط بكاليفورنيا والذي يبلغ %5.4. كما تم توفير 93,900 وظيفة غير زراعية على أساس سنوي محققة زيادة بنسبة %6.1 (CBRE).
- شهد سوق المكاتب بمقاطعة أورانج خلال الربع الأخير من عام 2021 انخفاضاً بواقع 180 نقطة أساس من إجمالي معدل التوفر فانخفض من %22.7 في الربع السابق ليصل إلى %20.9 بنهاية العام. ومع إعادة فتح الاقتصاد الكلي ونموه على مدار العام، عاودت بعض الشركات المحلية التوسع خاصة في قطاع التكنولوجيا (Savills).
- شهدت مقاطعة أورانج تغيراً كبيراً في متوسط أسعار الطلب على الإيجارات مقترية من 2.59 دولار أمريكي أي بزيادة قدرها %10.2 منذ الربع الثالث من عام 2020 (Colliers).
- ساعد إبرام مزيج من عقود الإيجار الجديدة وعقود تجديد الإيجار في العديد من الصناعات في زيادة نشاط التأجير بنسبة %32 على أساس ربع سنوي. وبلغ إجمالي نشاط التأجير 1.6 مليون قدم مربع في الربع الثالث لا سيما في شركات الطيران والدفاع، وكانت الرائدة في ذلك شركة تيرن أوربتال (Terran Orbital) حيث استأجرت من الباطن ما يبلغ مساحته 89,006 قدم مربع في إيرفين سبكتروم (Irvine Spectrum) يليها شركة بانداي نامكو (Bandai Namco) التي استأجرت حديثاً 69,647 قدم مربع بمبنى سورس اتش تو أو (Source H2O) والذي يقع هو الآخر في إيرفين سبكتروم (Irvine Spectrum). وجذبت مدينة إيرفين الشركات إليها وجعلتها تبتعد عن وادي السليكون نظراً لما تتميز به إيرفين من توفر مجموعة من المواهب وطقس رائع وأسعار إيجار أقل سعراً.
- وتواصل إيرفين سبكتروم (Irvine Spectrum) طريقها في التقدم والتطور لتصبح بمثابة مركز التوظيف الأول بالمنطقة وتجذب قاعدة متنامية من المستأجرين في مجال التكنولوجيا والعلوم الحياتية (Avison Young) (Savills) (CBRE) (JLL) (Newmark).
- تتوقع شركة لي آند اسوسيتش (Lee & Associates) استمرار انتعاش سوق المكاتب بمقاطعة أورانج في الفترات الربع السنوية المقبلة. وسيقود هذا الانتعاش الشركات في قطاع التكنولوجيا بالمنطقة وقطاع العلوم الحياتية والذي شهد استمراراً في الطلب على الرغم من التحديات التي فرضتها الجائحة.





الأمريكية

لمحة عامة عن سوق العقارات المكتبية

نظرة شركات الأبحاث المتخصصة

سان فرانسيسكو، كاليفورنيا

- بلغ معدل البطالة في سان فرانسيسكو 3.3% في نهاية عام 2021 ويعد هذا المعدل إلى جانب معدل البطالة في ولاية كاليفورنيا البالغ 6.9% ومعدل البطالة الوطني البالغ 3.9 أقل المعدلات المسجلة منذ بداية الجائحة في أبريل 2020 (Newmark).
- استمرت حالة عدم التيقن الناجمة عن متحوري دلتا وأوميكرون خلال الربع الأخير حيث وصل حجم الإيجارات إلى ما يقارب نصف ما وصل إليه في الربع الثالث. وبالرغم من ذلك، زاد طلب المستأجرين في سان فرانسيسكو بمقدار 25 ألف قدم مكعب منذ أكتوبر، مع ظهور أكثر من 30 مستأجراً جديداً يبحثون عن مساحات مكتبية والتي زادت منذ بداية العام وحتى تاريخه
- بنسبة 55% (Avison) (JLL) (Young).
- العديد من عقود الإيجار البارزة كانت في قطاع التكنولوجيا، وهو أحد القطاعات الأولى التي تبنت أيديولوجيات العمل عن بعد في بداية الجائحة، كما أنها الآن من بين أوائل القطاعات التي تسير بثقة فيما يتعلق باتخاذ قرارات الإيجار (Savills).
- ظل متوسط سعر الطلب على إيجارات المساحات المتاحة مستقراً بنهاية عام 2021 ليصل المتوسط الإجمالي للسوق إلى 76.08 دولار أمريكي. واستقرت الإيجارات من الفئة (أ) عند 80.66 دولار أمريكي في الربع الثالث من عام 2021، بينما شهدت إيجارات
- الأصول من الفئة (ب) والفئة (ج) ارتفاعاً بنسبة 0.3% لتصل إلى 68.34 دولار أمريكي و60.85 دولار أمريكي على التوالي. (CBRE).
- استمرت سان فرانسيسكو في الحصول على التمويل الرأسمالي للمشاريع بسرعة قياسية حيث أنهت عام 2021 عند مستوى قياسي بلغ أكثر من 78 مليار دولار. ومع تحسن الاقتصاد وتوفر التمويل الرأسمالي للمشاريع والذي بلغ أعلى مستوى له على الإطلاق، نتوقع أن تتوسع الشركات التي حصلت مؤخراً على تمويل في سان فرانسيسكو خاصة في مجال توفير المساحات المكتبية المجهزة (JLL).



الأوروبية

لمحة عامة عن سوق

العقارات المكتبية

بلجيكا، غرب أوروبا

نظرة شركات الأبحاث المتخصصة



الآفاق المستقبلية لسوق العقارات الأوروبية

- أدى النشاط الاقتصادي الذي فاق التوقعات في عام 2021 إلى ارتفاع الناتج المحلي الإجمالي البلجيكي ليتجاوز مستوياته السابقة قبل الجائحة، محققاً نمواً اقتصادياً بنسبة 5.85% وهو ما يعني الوصول إلى مستوى النشاط الاقتصادي قبل الأزمة بل وتجاوزه (Cushman & Wakefield).
- بعد انتهاء العام بالربع الأخير الذي كان ربعاً قياسياً من حيث النشاط المكتبي حيث بلغت المساحات المؤجرة 43.000 متر مربع، يجدر الاعتراف بأن عام 2021 قد كان بمثابة بداية انتعاش لسوق المكاتب في فلاندرز (Flanders) حيث بلغ إجمالي المساحات المؤجرة 192,000 متر مربع على حساب عام 2020 والذي كانت الأمور فيه معقدة. (Cushman & Wakefield)
- يعد الانتقال إلى المكاتب المستدامة من الاتجاهات الرئيسية التي بدأت في الظهور قبل الجائحة ومن المحتمل أن تستمر لعامين آخرين. في عام 2021، بلغ المعدل النسبي للممتلكات من الفئة (أ) 53% منها 31% لمشروعات قيد التطوير (JLL).
- ارتفع متوسط حجم التعاملات بنسبة 43% ليصل إلى 1,457 متر مربع وهو ما يتجاوز متوسط خمس سنوات بنسبة 21%. كما اتسم عام 2021 بالمعاملات كبيرة الحجم، فقد ارتفع عدد التعاملات التي تجاوزت 10.000 متر مربع إلى 9 معاملات مقابل 3 معاملات في عام 2020 و5 تعاملات في المتوسط خلال الخمس سنوات الماضية (JLL).
- كانت صفقة الإيجار الرائدة خلال الربع السنوي هي استحواذ شركة بروكسموس البلجيكية (Proximus) على مساحة 37,486 متر مربع في مبنى بوريال (Boreal) على طريق رو دو بروجيه (Rue du Progrès). وشهد الربع الأخير من العام إتمام بعض صفقات العقارات التجارية في بلجيكا والتي قدرت بـ 1,968 مليار يورو ليصل الإجمالي في عام 2021 إلى 4 مليار يورو. وبلغت حصة مكاتب بروكسل منها ما نسبته 50.3% (CBRE).
- يعد الشعور السائد في السوق مرتفعاً كما أن الطلب على الأصول ذات الجودة مرتفع. ونظراً لأحوال السوق والطلب على الأصول المكتبية النادرة، تُقدر العوائد الأولية بـ 3.5% للعقود ذات المدد القياسية و3% للعقود طويلة الأجل (CBRE).

بلغت حجم استثماراته العقارية التجارية 123 مليار يورو. وبهذا يصل حجم الاستثمارات في أوروبا عام 2021 إلى 359 مليار يورو أي زيادة مقدارها 25% مقارنة بعام 2020 مسجلاً رقماً قياسياً سنوياً جديداً (CBRE).

• على الرغم من استقرار حجم الطلب عام بعد عام، فقد لاحظنا تحول الطلب بعيداً عن قطاع التكنولوجيا (من 20% إلى 14% من معدل الطلب) متجهاً نحو قطاع التصنيع والمستحضرات الصيدلانية والذي زاد حجم الطلب عليه (من 5% إلى 13%) وكذلك قطاع العقارات (من 2% إلى 10%) (Savills).

عوائد مقبولة في ظل أسعار الفائدة السلبية (PwC). شهدت معدلات إيجارات المكاتب نمواً متسارعاً في جميع أنحاء أوروبا فارتفع من 0.7% في الربع الثالث من عام 2021 و(-0.5%) في الربع الأخير من عام 2020 ليصل إلى 0.8% على أساس ربع سنوي في الربع الأخير من عام 2021، الأمر الذي ساهم في ارتفاع معدل النمو السنوي إلى 1.8% في جميع المناطق الأساسية التي تشهد الآن ارتفاعاً في أسعار الإيجارات (Cushman & Wakefield).

• بلغ حجم الاستثمار العقاري التجاري 136 مليون يورو في الربع الأخير من عام 2021، وهو ما يمثل زيادة بمقدار 37% عن الربع الأخير لعام 2020. ومن ثم، كان هذا الربع السنوي فترة قياسية تجاوزت الربع الأخير لعام 2019 والذي

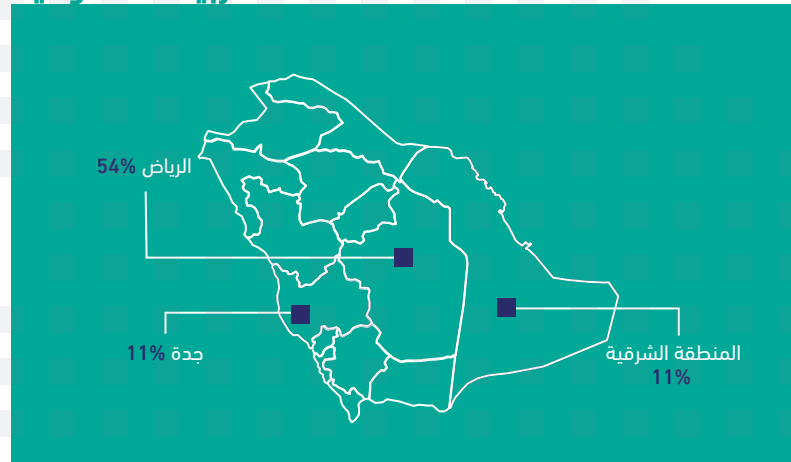
لا يزال سوق المكاتب يمثل القطاع الأكبر في أوروبا ويظهر نمواً استثمارياً متجدداً (بنسبة 16%) مسجلاً ما مجموعه 111 مليار يورو (CBRE).

• تواصل اقتصادات أوروبا الانتعاش الإيجابي مع تحسن نمو الناتج المحلي الإجمالي. وبوجه عام، يُتوقع أن تشهد منطقة اليورو نمواً من 6.7% في عام 2020 إلى 4.6% في عام 2021 (Savills).

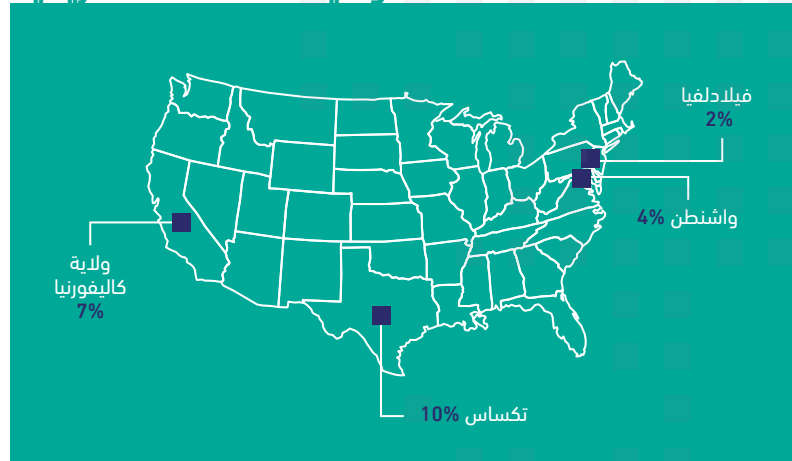
• لا تزال الفجوة قائمة بين عائدات السندات والعقارات حيث شهدت مخصصات العقارات زيادة مستمرة خلال العقد الماضي. وفي الوقت الذي تواجه فيه بعض القطاعات تحديات خطيرة فيما يتعلق بتأمين الدخل بسبب الجائحة، يرى الكثيرون أن قطاع العقارات يوجه عام أحد فئات الأصول القليلة التي تحقق

الأصول المتنوعة

المملكة العربية السعودية



الولايات المتحدة الأمريكية

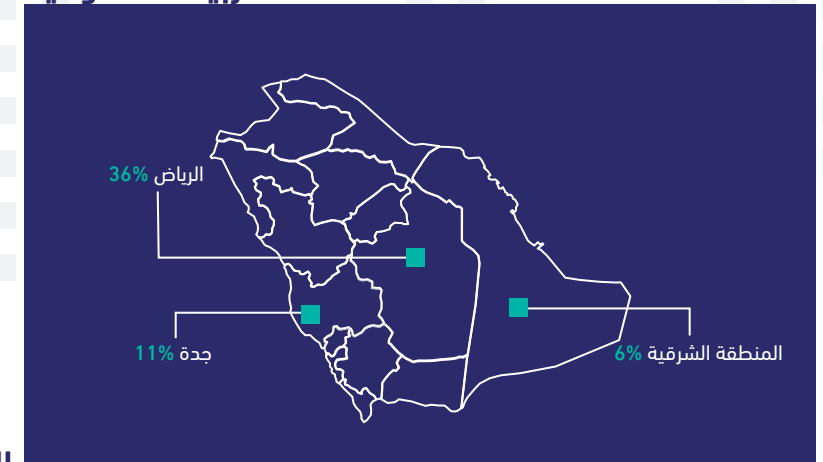


أوروبا

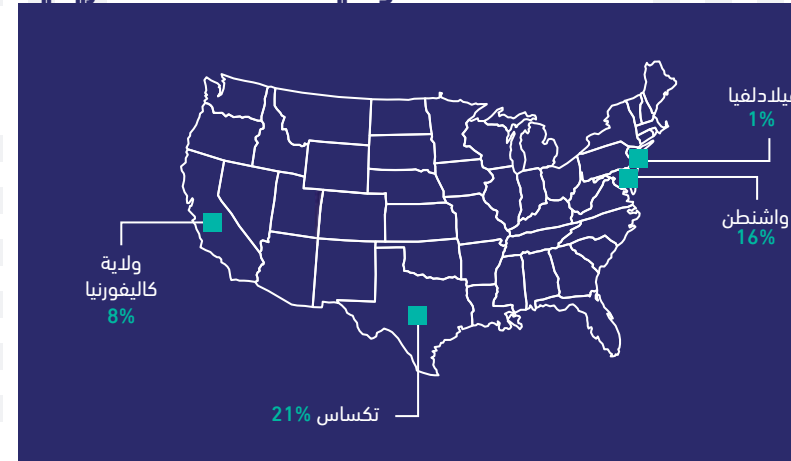


الإيرادات المتنوعة

المملكة العربية السعودية



الولايات المتحدة الأمريكية

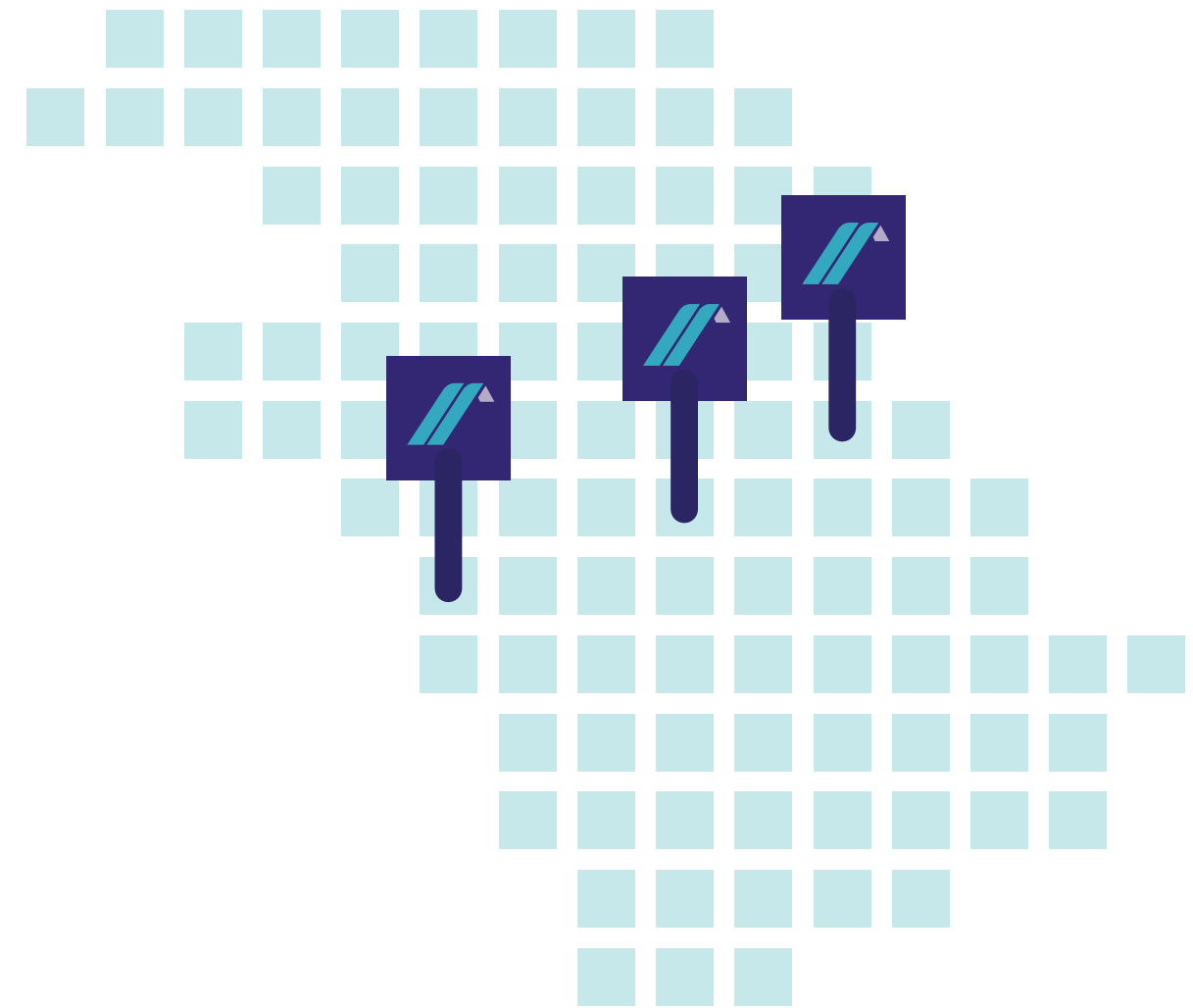


أوروبا



العقارات المحلية

- 1 ذي ريزيدنس
- 2 منتجع وفلل بريرا حطين
- 3 الجامعة السعودية الإلكترونية
- 4 فيفيندا - موسى بن نصير
- 5 الأكاديمية
- 6 فندق برج رافال من ماربوت
- 7 برج العليا
- 8 مركز التميز
- 9 مركز الازدهار
- 10 مبنى الرائد
- 11 أبراج الفرسان (تحت الإنشاء ليتم ترقيتها إلى هيلتون)
- 12 أبراج الشاطئ
- 13 فندق أسكوت الخبر
- 14 مركز أمنية
- 15 أسكوت التحلية



العقارات المحلية

01 / ذي ريزيدنس

الوصف

عقار متنوع الاستخدام يتضمن محلات تجارية ومكاتب على مساحة 6,388 م²



الموقع

حي حطين، طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز



المدينة

الرياض



مساحة الأرض

5000 م²



متوسط مدد الإيجارات المتبقية

4.02 سنوات



سنة البناء

2017 م



نسبة الإشغال

100%



أهم المستأجرين

فارزي كافيه، شركة مرود للاستثمار Luxury KSA، مطعم دنيا



نسبة الإيجار إلى إجمالي

إيجارات أصول الصندوق*

7%



* لا يشمل الدخل التشغيلي كالفنادق

العقارات المحلية

منتجع وفلل بريرا حطين /02

الوصف
عقار متنوع الاستخدام،
يتضمن 33 فلة فندقية



الموقع
حي حطين، طريق الأمير محمد
بن سلمان بن عبدالعزيز



المدينة
الرياض



مساحة الأرض
10,000 م²



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
اتفاقية تشغيل مع بريرا



سنة البناء
2017 م



المشغل
شركة بودل (بريرا)



العقارات المحلية

الجامعة السعودية الإلكترونية

/03

الوصف
مقر الجامعة الرئيسي



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



المدينة
الرياض



مساحة الأرض
14,210 م²



**متوسط مدد الإيجارات
المتبقية**
2.21 سنة



سنة البناء
2012 م



نسبة الإشغال
100%



أهم المستأجرين
الجامعة السعودية الإلكترونية



**نسبة الإيجار إلى إجمالي إيجارات
أصول الصندوق***
13%



* لا يشمل الدخل التشغيلي كالفنادق

العقارات المحلية

04 / فيفيندا - موسى بن نصير

الوصف
فلل فندقية



الموقع
حي المعذر، شارع
موسى بن نصير



المدينة
Riyadh



مساحة الأرض
2,800 م²



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
10.24 سنوات



سنة البناء
2015 م



نسبة الإشغال
100%



أهم المستأجرين
شركة فرص



نسبة الإيجار إلى إجمالي
إيجارات أصول الصندوق*
4%



* لا يشمل الدخل التشغيلي كالفنادق

العقارات المحلية

الأكاديمية /05

الوصف
مركز تعليمي



الموقع
حي الصحافة، طريق الملك فهد



المدينة
الرياض



مساحة الأرض
4,575 م²



متوسط مدد الإيجارات
المتبقية
0.7 سنة



سنة البناء
2014 م



نسبة الإشغال
100%



أهم المستأجرين
شركة الاتصالات السعودية



نسبة الإيجار إلى إجمالي إيرادات
أصول الصندوق*
7%



* لا يشمل الدخل التشغيلي كالفنادق

العقارات المحلية

فندق برج رافال من ماريوت

/06

الوصف

فندق برج رافال من ماريوت، يتضمن فندق خمس نجوم (349 غرفة)، قاعة احتفالات، مركز تجاري، منتجع استجمام، 6 مطاعم، شقق سكنية، منافذ البيع بالتجزئة



الموقع

حي الصحافة، طريق الملك فهد



المدينة الرياض



مساحة الأرض 21,106 م²



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
اتفاقية تشغيل مع ماريوت
العالمية



سنة البناء 2014 م



المشغل
فندق ماريوت



العقارات المحلية

برج العليا /07

الوصف
مبنى مكثبي



الموقع
شارع العليا



المدينة
الرياض



مساحة الأرض
2,555 م²



متوسط مدد الإيجارات
المتبقية
2.34 سنة



سنة البناء
2019 م



نسبة الإشغال
100%



أهم المستأجرين
الهيئة السعودية للملكية
الفكرية



نسبة الإيجار إلى إجمالي إيجارات
أصول الصندوق*
7%



* لا يشمل الدخل التشغيلي كالفنادق

العقارات المحلية

مركز التميز /08

الوصف
عقار متنوع الاستخدام



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



المدينة
الرياض



مساحة الأرض
7,149 م²



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
1.65 سنوات



سنة البناء
2015 م



نسبة الإشغال
60%



أهم المستأجرين
المغربي للبصريات
دومينوز بيتزا



**نسبة الإيجار إلى إجمالي
إيجارات أصول الصندوق***
6%



* لا يشمل الدخل التشغيلي كالفنادق

العقارات المحلية

مركز الازدهار /09

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
3.06 سنوات



سنة البناء
2015 م



نسبة الإشغال
100%



أهم المستأجرين
صيدلية النهدي
عيادات أوبال الطبية



نسبة الإيجار إلى إجمالي إيرادات أصول الصندوق*
4%



* لا يشمل الدخل التشغيلي كالفنادق

العقارات المحلية

مبنى الرائد /10

الوصف
مبنى مكثبي



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



المدينة
الرياض



مساحة الأرض
5000 م²



**متوسط مدد الإيجارات
المتبقية**
2.82 سنوات



سنة البناء
2021 م



نسبة الإشغال
100%



أهم المستأجرين
الهيئة السعودية للسياحة



**نسبة الإيجار إلى إجمالي
إيجارات أصول الصندوق***
16%



* لا يشمل الدخل التشغيلي كالفنادق

العقارات المحلية

أبراج الفرسان (تحت الإنشاء ليتم ترقيتها إلى هيلتون) /11

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
تحت الإنشاء



العقارات المحلية

أبراج الشاطئ /12

الوصف
عقار متنوع الاستخدام يتضمن
مساحات لقطاعات التجزئة
والضيافة والمكاتب



الموقع
حي الشاطئ، شارع الأمير محمد
بن فهد



المدينة
الدمام



مساحة الأرض
6,300 م²



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
4.96 سنوات. تخضع مساحة
الضيافة لعقد إيجار طويل المدى
مبرم مع شركة لمدة 10 سنوات



سنة البناء
2015 م



نسبة الإشغال
64%



أهم المستأجرين
بودل (فندق بريلا الشاطئ)
قناة 24



**نسبة الإيجار إلى إجمالي إيرادات
أصول الصندوق***
9.5%



* لا يشمل الدخل التشغيلي كالفنادق

العقارات المحلية

فندق أسكوت الخبر /13

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
م 2019



نسبة الإيغال
100%



المشغل
شركة أسكوت العالمية



العقارات المحلية

مركز أمنية /14

الوصف
مكاتب، متاجر البيع بالتجزئة،
شقق سكنية



الموقع
حي الروضة، شارع الأمير سعود
القيصل



المدينة
جدة



مساحة الأرض
10,000 م²



**متوسط مدد الإيجارات
المتبقية**
0.95 سنوات



سنة البناء
2009 م



نسبة الإشغال
78%



أهم المستأجرين
البنك الأهلي السعودي
الشركة السعودية للأبحاث والنشر
عيادات جويل



**نسبة الإيجار إلى إجمالي
إيجارات أصول الصندوق***
14%



* لا يشمل الدخل التشغيلي كالفنادق

العقارات المحلية

أسكوت التحلية /15

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
6.46 سنوات



سنة البناء
2015 م



نسبة
93%



أهم المستأجرين
فندق أسكوت (شركة أطياف)



**نسبة الإيجار إلى إجمالي إيرادات
أصول الصندوق***
12%



* لا يشمل الدخل التشغيلي كالفنادق

المحفظة الأمريكية



المقر الرئيسي
لمكتب فيديكس

4

مقر شركة
برودكوم

5

مقر شركة
أميريسورس بيرغن

6

المقر الرئيسي
لشركة بايونير

1

1111 بنسلفانيا أفينيو

2

350 رود آبلاند

3

المحفظة الأمريكية

المقر الرئيسي لشركة بايونير

/01

الوصف
مبنى مكثبي عالي الجودة من الفئة أ



الموقع
لاس كوليناس، إيرفينغ، دالاس،
ولاية تكساس



المدينة
محافظة دالاس، ولاية تكساس،
الولايات المتحدة الأمريكية



المساحة القابلة للتأجير
104,555 م²



مدة الإيجار
إيجار جديد لمدة 20 عاماً مع
تصعيد سنوي



أهم المستأجرين
شركة بايونير للموارد الطبيعية
(درجة استثمارية)



نسبة الإشغال
100%



المحفظة الأمريكية

1111 بنسلفانيا أفينيو /02

الوصف
مبنى مكثبي عالي الجودة
من الفئة أ



الموقع
1111 بنسلفانيا أفينيو، واشنطن
العاصمة



المدينة
واشنطن العاصمة، الولايات
المتحدة الأمريكية



المساحة القابلة للتأجير
31,350 م²



مدة الإيجار
تقريباً 12,5 سنة مع تصعيد
سنوي



أهم المستأجرين
مؤجر بشكل رئيسي لمدة 13 عاماً
لمكتب مورجان لويس للمحاماة (مع
زيادة سنوية)



نسبة الإشغال
100%



المحفظة الأمريكية

350 رود آيلاند /03

الوصف

مبنى مكثبي من الفئة أ



الموقع

شارع 350 رود آيلاند، سان فرانسيسكو، ولاية كاليفورنيا



المدينة

سان فرانسيسكو، ولاية كاليفورنيا، الولايات المتحدة الأمريكية



المساحة القابلة للتأجير
11.810 م²



مدة الإيجار

14 سنة مع زيادة سنوية



أهم المستأجرين

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



نسبة الإشغال

100%



المحافظة الأمريكية

المقر الرئيسي لمكتب فيديكس /04

الوصف
مبنى مكثبي من الفئة أ



الموقع
ليقاسي بزيس بارك، بلانو، ولاية
تكساس



المدينة
محافظة دالاس، ولاية تكساس،
الولايات المتحدة الأمريكية



المساحة القابلة للتأجير
24,491 م²



مدة الإيجار
7 سنوات



أهم المستأجرين
مكاتب فيديكس (درجة
استثمارية)



نسبة الإشغال
100%



المحفظة الأمريكية

مقر شركة برودكوم /05

الوصف
مبنى مكثبي من الفئة أ ومركز
أبحاث وتطوير



الموقع
ارفاين، مقاطعة أورانج، ولاية
كاليفورنيا



المدينة
لوس انجلوس، ولاية كاليفورنيا،
الولايات المتحدة الأمريكية



المساحة القابلة للتأجير
61,400 م²



مدة الإيجار
17 سنة



أهم المستأجرين
شركة برودكوم (درجة استثمارية)



نسبة الإشغال
100%



المحفظة الأمريكية

مقر شركة أميريسورس بيرغن /06

الوصف
مبنى مكثبي عالي الجودة من
الغثة أ



الموقع
منطقة كونشووكين - فيلادلفيا
منطقة متروبوليتان، ولاية
بنسلفانيا



المدينة
فيلادلفيا، بنسلفانيا، الولايات
المتحدة الأمريكية



المساحة القابلة للتأجير
39,866 م²



مدة الإيجار
15 سنة



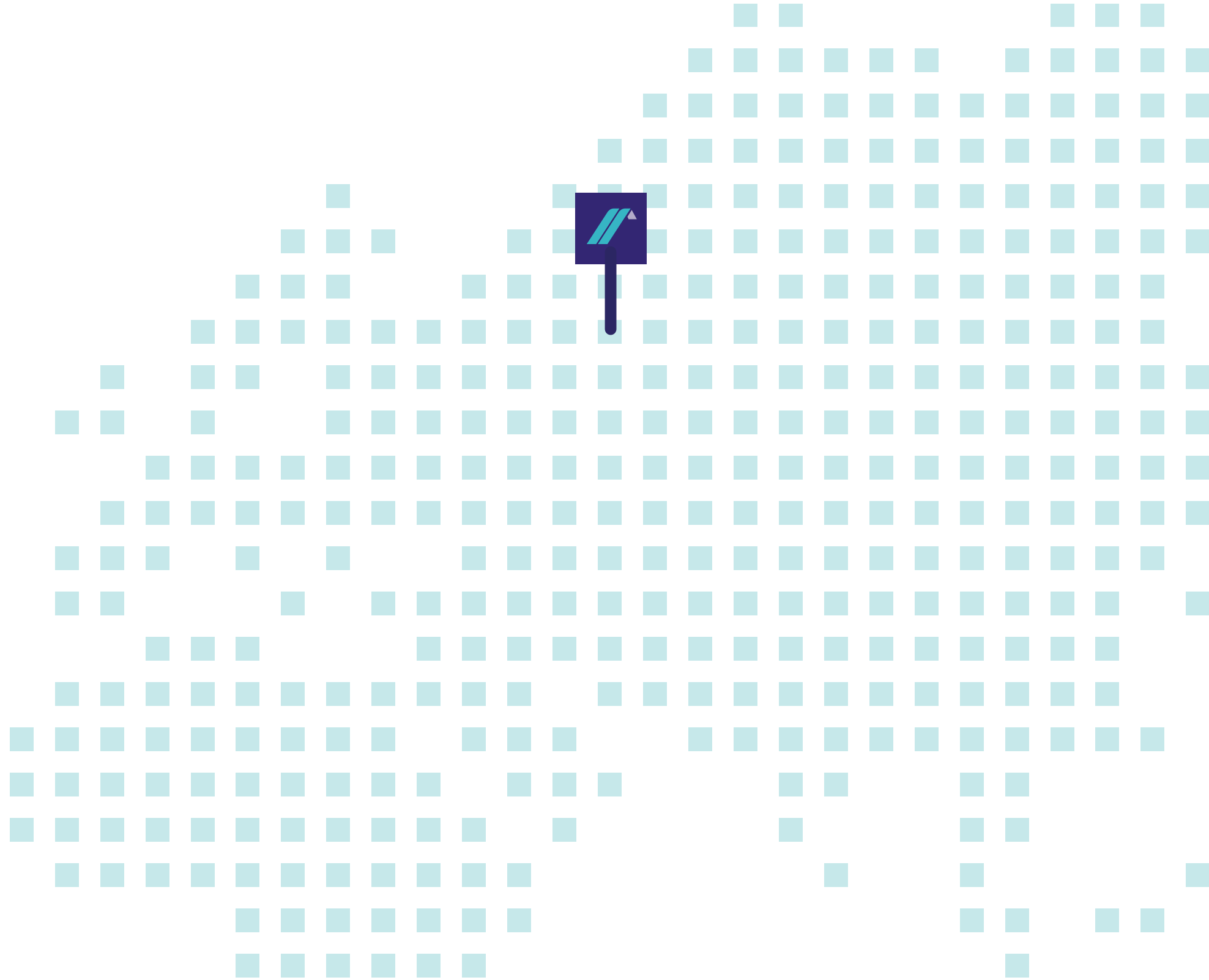
أهم المستأجرين
شركة أميريسورس بيرغن



نسبة الإشغال
100%



المحفظة الأوروبية



المحفظة الأوروبية

01 / مقر شركة برايس واتر هاوس

الوصف
مبنى مكثبي عالي الجودة من
الغثة أ



الموقع
بروكسل (منطقة المطار), بلجيكا



المدينة
بروكسل



المساحة القابلة للتأجير
35,536 م²



مدة الإيجار
14 سنة



أهم المستأجرين
80% مؤجر إلى شركة برايس واتر
هاوس كوبرس و20% مؤجر إلى
ميتديستريكت



نسبة الإشغال
100%



| المخاطر الرئيسية | الوصف | التقييم |
|------------------|---|--|
| مخاطر السوق | تنشأ مخاطر السوق من عوامل خارجية على سبيل المثال لـ الحصر الظروف الاقتصادية والمنافسة والعرض والطلب والتغيرات السياسية. | 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. |

| مخاطر عدم وجود ضمان ربحية الاستثمار في الصندوق | الوصف | التقييم |
|---|--|---------|
| 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 بالحصول على تقييم للعقارات مرتان في السنة لتوضيح ظروف السوق للقيام بالاحتياطات اللازمة لحماية قيمة العقارات. | |

| المخاطر المتعلقة باستخدام التمويل البنكي | الوصف | التقييم |
|---|---|---------|
| 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 على 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 للتصرف بالأصول المرهونة لاستعادة المبالغ المستحقة، مما سيؤثر على أداء الصندوق وعوائده | 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 ويدرك مدير الصندوق أن رفع نسبة الرافعة المالية قد تؤدي إلى خسائر غير متوقعة. | |



| المخاطر الرئيسية | الوصف | التقييم |
|--|---|---|
| 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 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 والمصرفيات 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 التنويع الجغرافي والتنويع في مزيج المستأجرين وفئات الأصول المختلفة وإجراء تقييمات ائتمانية مستمرة على المستأجرين. وفيما يتعلق بالعقود الإيجارية الجديدة يتم إجراء تقييم الائتمان على أساس مستمر، كما تتم مراقبة ائتمان المستأجر والمتأخرات عن كُتب من قبل مدير الصندوق. |

| المخاطر الرئيسية | الوصف | التقييم |
|---|---|---|
| المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية | قد تطرأ تغييرات 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. | 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 | الوصف | التقييم |
|--|--|---------|
| 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 1442-2-14هـ. 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 (Zatca) هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، 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 الالتزام. | |

| المخاطر الرئيسية | الوصف | التقييم |
|----------------------|--|---|
| 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. |

| مخاطر التطوير | الوصف | التقييم |
|--|---|---------|
| 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. | |

| المخاطر الرئيسية | الوصف | التقييم |
|--|--|--|
| 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. |

| المخاطر الرئيسية | الوصف | التقييم |
|-----------------------------|---|--|
| مخاطر تهمين العقارات | لغرض تقدير قيمة عقار ما من ضمن المحفظة الاستثمارية للصندوق، يقوم مدير الصندوق بعمليات تقييم داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق، وذلك إضافة إلى التهمين 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. | 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. |

| المخاطر الرئيسية | الوصف | التقييم |
|-----------------------------|---|---|
| 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 مصاريف العقارات حيث تتألم مع الظروف السائدة، وذلك مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على المبالغ المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات. | 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. |

إخلاء المسؤولية

تم تجميع هذه المعلومات بحسن نية من مصادر مختلفة منها (القوائم المالية، والشروط والأحكام، والصحف، الخ.) والتي يعتقد بأنها موثوقة. وبالرغم من بذل القدر المعقول من العناية والحرص لضمان دقة ما تضمنه التقرير من وقائع ولضمان عدالة ومعقولية التنبؤات والآراء والتوقعات المضمنة فيه، فإن الرياض المالية لا تنسب لنفسها أية تصريحات أو تعهدات أيا كانت فيما يخص دقة البيانات والمعلومات المقدمة، وبوجه خاص، فإن الرياض المالية لا تزعم بأن المعلومات الواردة في التقرير كاملة وخالية من أي خطأ، ومن ثم فإن هذا التقرير لا يمثل ولا ينبغي تأويله على أنه عرض لبيع أو استدراج لعرض شراء لأية أوراق مالية.

ولا 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 مدراءها أو مسؤوليها أو موظفيها، بأي حال من الأحوال، المسؤولية عن محتويات هذا التقرير. وقد يكون للرياض المالية أو موظفيها أو واحد أو أكثر من توابعها أو عملائها مصلحة مالية في الأوراق المالية أو الأصول الأخرى المشار إليها في هذا التقرير.

تمثل الآراء والتنبؤات والتوقعات التي يحتويها هذا التقرير وجهات نظر الرياض المالية في الوقت الراهن أو حكمها كما هو في تاريخ التقرير فقط، وبالتالي فإنها عرضة للتغيير دون إخطار، 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 والتوقعات معرضة لمخاطر وملايسات وافتراضات معينة لم يتم التثبت منها وقد تختلف النتائج أو الوقائع المستقبلية الفعلية عنها بصورة جوهرية.

إن قيمة/دخل الاستثمار في الصندوق يمكن أن تتغير وقد تخضع للزيادة أو النقص أو خسارة المبلغ كاملاً وقد تتأثر قيمة الاستثمارات المشار إليها في هذا التقرير أو يتأثر عائدها بالتقلبات و/أو المتغيرات، من ثم فقد يكون ما يقبضه المستثمر أقل مما استثماره في الأصل. كما أنه يمكن استخدام جزء من رأس المال المستثمر لدفع ذلك الدخل. ولا يعتبر الأداء السابق بالضرورة دليلاً على النتائج المستقبلية.

يوفر هذا التقرير معلومات ذات طابع عام ولا يتطرق للظروف والأهداف ومدى تحمل المخاطر

لأي مستثمر محدد، وبالتالي لم يقصد به تقديم مشورة استثمارية شخصية ولم يؤخذ فيه بعين الاعتبار الوضع المالي للقارئ أو أية أهداف استثمارية محددة أو احتياجات خاصة قد تكون لديه. ويتعين على القارئ قبل اتخاذ أي قرار استثماري الرجوع إلى الإفصاح المضمن في شروط وأحكام الصندوق المتعلق بالمخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق والحصول على مشورة مستشارين ماليين وقانونيين وضريبيين مستقلين و/أو غيرهم من المستشارين حسب الاقتضاء نسبة إلى أن الاستثمار في هذا النوع من الصناديق 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 والتوقعات الواردة فيه محمية بموجب لوائح وأنظمة التأليف والنشر. كما يمكن

الحصول على نسخة من شروط وأحكام الصندوق وتقاريره المالية من خلال الموقع الإلكتروني للرياض المالية والموقع الإلكتروني للسوق السعودية "تداول".

صندوق الرياض ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية، رأس مال الصندوق الحالي هو 1.6 مليار ريال سعودي ومدته 99 عاماً قابلة للتمديد حسبما يراه مدير الصندوق. تمت الموافقة على تسجيل وإدراج وحدات صندوق الرياض ريت من قبل هيئة السوق المالية في تاريخ 02/08/1438 هـ الموافق 11/08/2016 م. الهدف الرئيسي للصندوق هو منح المستثمرين توزيعات نقدية مستقرة ومتزايدة باعتدال من خلال الأصول العقارية المدرة للدخل التي يمتلكها الصندوق.

الرياض المالية، شركة سعودية مساهمة مقفلة برأس مال مدفوع 500 مليون ريال سعودي، وبموجب السجل التجاري رقم 1010239234، والمرخص لها بموجب نظام السوق المالية - الترخيص رقم -07070-37، ومقرها الرئيس بعنوان واحة غرناطة 2414 حي الشهداء، وحدة رقم 69 الرياض 13241-7279 المملكة العربية السعودية.

للقوائم المالية

الرجاء الضغط على المربع أدناه...

