الرياض ريت
riyad reit

2019
التقرير السنوي

الرياض المالية
riyad capital

جدول المحتويات

04 2019 في سطور

06 عن مدير الصندوق

07 الملخص التنفيذي

08 ملخص أداء الصندوق

09 ملخص اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

10 سعر الوحدة ومعلومات مالكي الوحدات

11 ملخص المحفظة ولمحة عن صندوق الرياض ريت

12 كلمة رئيس مجلس إدارة صندوق الرياض ريت

14 التوزيع الجغرافي للمحفظة

15 الاستراتيجية الاستثمارية للصندوق

16 لمحة عن السوق – ما تقوله شركات الأبحاث

22 قاعدة الأرباح المتنوعة

23 قاعدة الأصول المتنوعة

24 المحفظة المحلية

39 المحفظة الدولية

44 تقويم المخاطر

47 إخلاء المسؤولية

48 القوائم المدققة

2019
في سطور

يناير

فبراير

استحواذ على برج مكتبي حديث البناء ومؤجر بالكامل في مدينة الرياض بقيمة 65 مليون بعائد استثماري قدره 10%.

مارس

توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الرياض ريت عن النصف الثاني من عام 2018م بقيمة 0.28 ريال للوحدة.

توقيع اتفاقية تسهيلات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بمبلغ 600 مليون ريال سعودي مع بنك الرياض.

مايو

يونيو

أبريل

استحواذ على حصة نسبتها 40% لمبنى مكتبي نوعي في مدينة واشنطن – عاصمة الولايات المتحدة الأمريكية، المبنى مؤجر بالكامل بعقد مدته 13 سنة.

توقيع عقد إدارة وتشغيل مع شركة هيلتون لإدارة فندق هيلتون جاردن ان الرياض - طريق الملك فهد - يمتد لمدة عشرين سنة ابتداء من تاريخ تشغيل الفندق المتوقع في مطلع عام 2021 من خلال تهيئة وترميم كاملة لأبراج الفرسان.

تغيير في عضوية مجلس إدارة الصندوق.

أغسطس

يوليو

توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الرياض ريت عن النصف الأول من عام 2019م بقيمة 0.24 ريال للوحدة.

إدراج الرياض ريت في مؤشر FTSE EPRA Nareit Global Emerging Index.

سبتمبر

اكتوبر

نوفمبر

ديسمبر

استثمار بقيمة 350.8 مليون ريال سعودي في محفظة عقارية متنوعة في الولايات المتحدة الأمريكية تتكون من ثلاثة أصول عقارية ذات فئة أ.

افتتاح أولي لفندق أسكوت – كورنيش الخبر.

أسكوت

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.

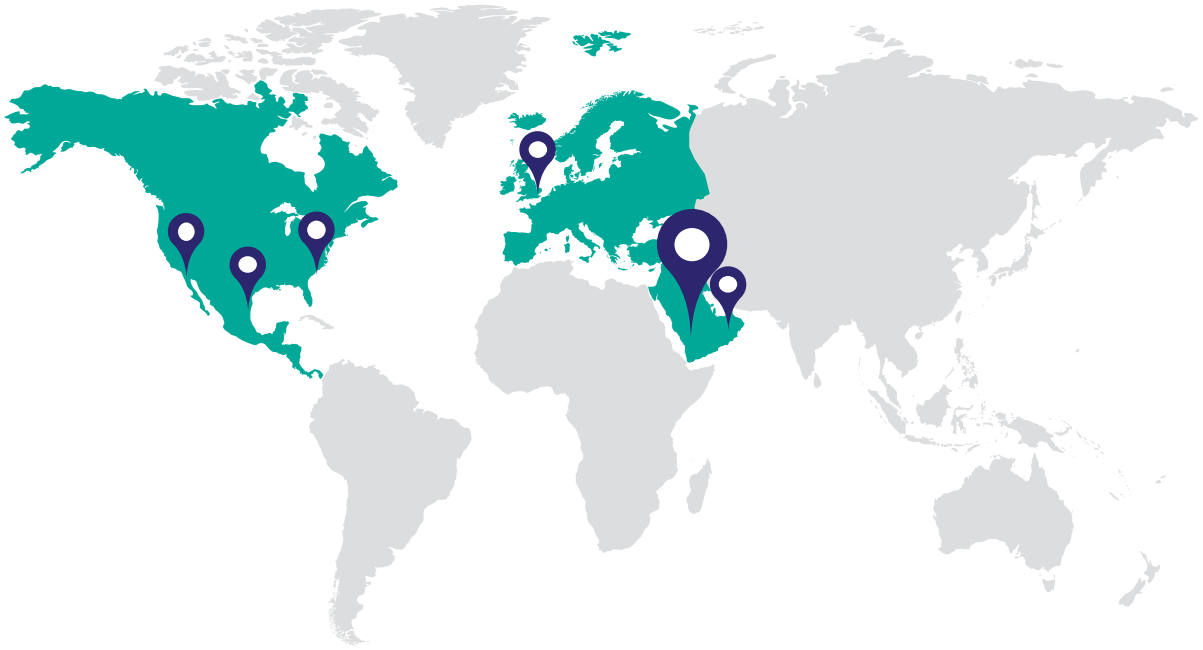
يتكون فريق الرياض المالية العقاري من قياديين ذو خبرات في مجالات متعددة داخل قطاع العقارات تشمل الاستثمار والتطوير وإدارة الأصول وإدارة الممتلكات وادارة التقارير المالية. وهذا يسمح للرياض المالية بتطبيق استراتيجيات متباينة في مجال الاستثمار العقاري مع نظرة أساسية طويلة الأجل لتضخيم التدفق النقدي وقيمة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

أكثر من 200 موظف متخصص

التواجد الدولي

مدراء محليين و دوليين

قيمة الأصول المدارة 50 مليار ريال



*تشمل فروع بنك الرياض والمنتجات العقارية المدارة من قبل الرياض المالية

الملخص التنفيذي

يعتبر صندوق الرياض ريت من صناديق الاستثمار العقارية الرائدة التي تطبق نموذجا استثماريا متنوعا يتيح للمستثمرين فرصة الحصول على دخل مستقر ومتنامٍ من محفظة عقارية كبيرة تضم أصولا محلية ودولية.

يتمثل الهدف الرئيسي لصندوق الرياض ريت في توسيع وتنويع قاعدة أصوله وتوزيع أرباح نقدية متنامية لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار في عقارات مؤجرة ومشغلة مدرة للدخل.

ويهدف الصندوق أيضا زيادة توزيعات الأرباح من خلال (أ) إعادة استثمار الأرباح المبقاة في أصول عقارية قابلة للنمو: بعد توزيع ما لا يقل عن 90٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق (ب) الزيادة المحتملة في قيمة أصول الصندوق والناتجة عن الزيادة في الإيرادات (ج) الإدارة الفعالة للأصول العقارية.

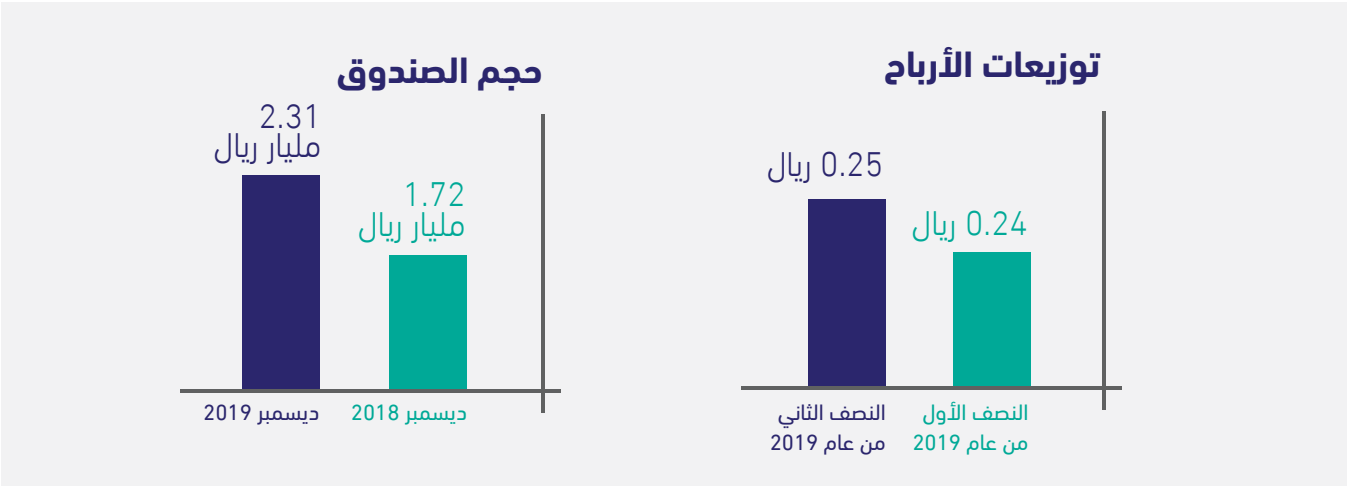
ويتركز نشاط صندوق الرياض ريت على خلق تدفقات نقدية مستدامة ومتنوعة وتحسين قيمة الأصول بهدف تحقيق عوائد إجمالية متنامية لمالكي الوحدات. وقد شهد الصندوق عدة تطورات رئيسية خلال عام 2019، شملت توقيع اتفاقية إدارة وتشغيل مع شركة ماريوت إنترناشونال وبداية العمل على تأهيل فندق برج رافال ليكون فندق جي دبليو ماريوت الرياض مدعوما بقاعدة عملاء قوية وبرنامج ولاء ضخم، والاستثمار في خمسة عقارات محلية ودولية تضم قاعدة من المستأجرين ذوي الملاءة المالية القوية في مدينة الرياض وفي المدن الاقتصادية الرئيسية في الولايات المتحدة الأمريكية، واستكمال مشروع تطوير فندق كورنيش أسكوت الخبر، إضافة إلى توقيع اتفاقية إدارة وتشغيل مع شركة هيلتون وبداية ترميم وإعادة تأهيل مبنى الفرسان ليكون فندق – أربعه نجوم. وستوظف الرياض المالية بصفتها مدير صندوق الرياض ريت خبرتها الداخلية التي اكتسبتها في العديد من المجالات العقارية في إدارة المحفظة العقارية المتنوعة للصندوق.

وعلى الرغم من أن صندوق الرياض ريت يركز بشكل رئيسي على التحسين المستمر لصافي الدخل من العمليات التشغيلية من خلال الإدارة النشطة، إلا أنه يسعى أيضا إلى توسيع قاعدة الأصول من خلال القيام بمزيد من عمليات الاستحواذ الاستراتيجية. وترتكز المنهجية المستقبلية لاستثمارات الصندوق على عمليات الاستحواذ للأصول المحلية التي ستدعم وتستفيد من التحولات الأساسية بالمملكة العربية السعودية في مجالات السياحة والأنشطة التجارية والترفيهية والتعليم والرعاية الصحية.

وسيواصل الصندوق العمل على زيادة أرباحه من خلال الحفاظ على علاقات وثيقة مع العديد من المستأجرين والتجاوب الدائم مع احتياجاتهم، علاوة على ترسيخ علاقات مع الشركاء الاستراتيجيين في القطاع العقاري، ومعالجة المخاطر التشغيلية بشكل استباقي.

وبالرغم من التحديات المتوقعة في عام 2020، إلا أن التنوع الحالي في أصول صندوق الرياض ريت يضعها في موقف قوي لتجاوز التحديات ومواكبة مختلف الظروف الاقتصادية.

ولغاية تاريخ هذا التقرير، استحوذ صندوق الرياض ريت على ثمانية عشر (18) عقاراً، واستثمر في تطوير عقار واحد ومشروعين من مشاريع القيمة المضافة. وتعتبر المملكة العربية السعودية هي مقر محفظة الأصول المدرة للدخل التي تم الاستحواذ عليها، في حين تعتبر الولايات المتحدة الأمريكية هي مقر المحفظة على الصعيد الدولي. وقد تم وضع المنهجية المتنوعة لصندوق الرياض بشكل يؤدي إلى استفادة المحفظة من مجموعة واسعة من مواقع الإيجار والمواقع الجغرافية والقطاعات التجارية المتنوعة. بالإضافة إلى ذلك، يحقق صندوق الرياض ريت إيراداته من عقارات مشغلة وأخرى مؤجرة، مما يقلل من التعامل مع كبار المستأجرين الذين يمكن أن يكونوا سببا في إعاقة التدفقات النقدية.



أداء الصندوق

	ديسمبر 2019	ديسمبر 2018	ديسمبر 2017	ديسمبر 2016
صافي قيمة أصول الصندوق	1,658,025,000	1,641,962,795	524,728,806	500,282,998
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة	9.66	9.94	10.50	10.01
عدد الوحدات المصدرة	171,697,101	171,697,101	50,000,000	50,000,000
التوزيعات النقدية	92,864,569	77,209,437	28,000,000	25,000,000
توزيع الدخل لكل وحدة	0.54	0.45	0.56	0.5
إجمالي نسبة المصروفات	%1.17	%0.75	%1.47	%1.69
العائد الإجمالي	181,201,243	149,113,651	38,521,973	23,668,833
أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة	9.84	10.25	10.49	10.05
أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة	9.66	9.56	10.01	10.01

جميع الأرقام بالريال السعودي

	سنة	3 سنوات	منذ التأسيس
العائد الإجمالي	181,201,243	368,836,868	392,505,701

عمولات ورسوم الأطراف خارجية

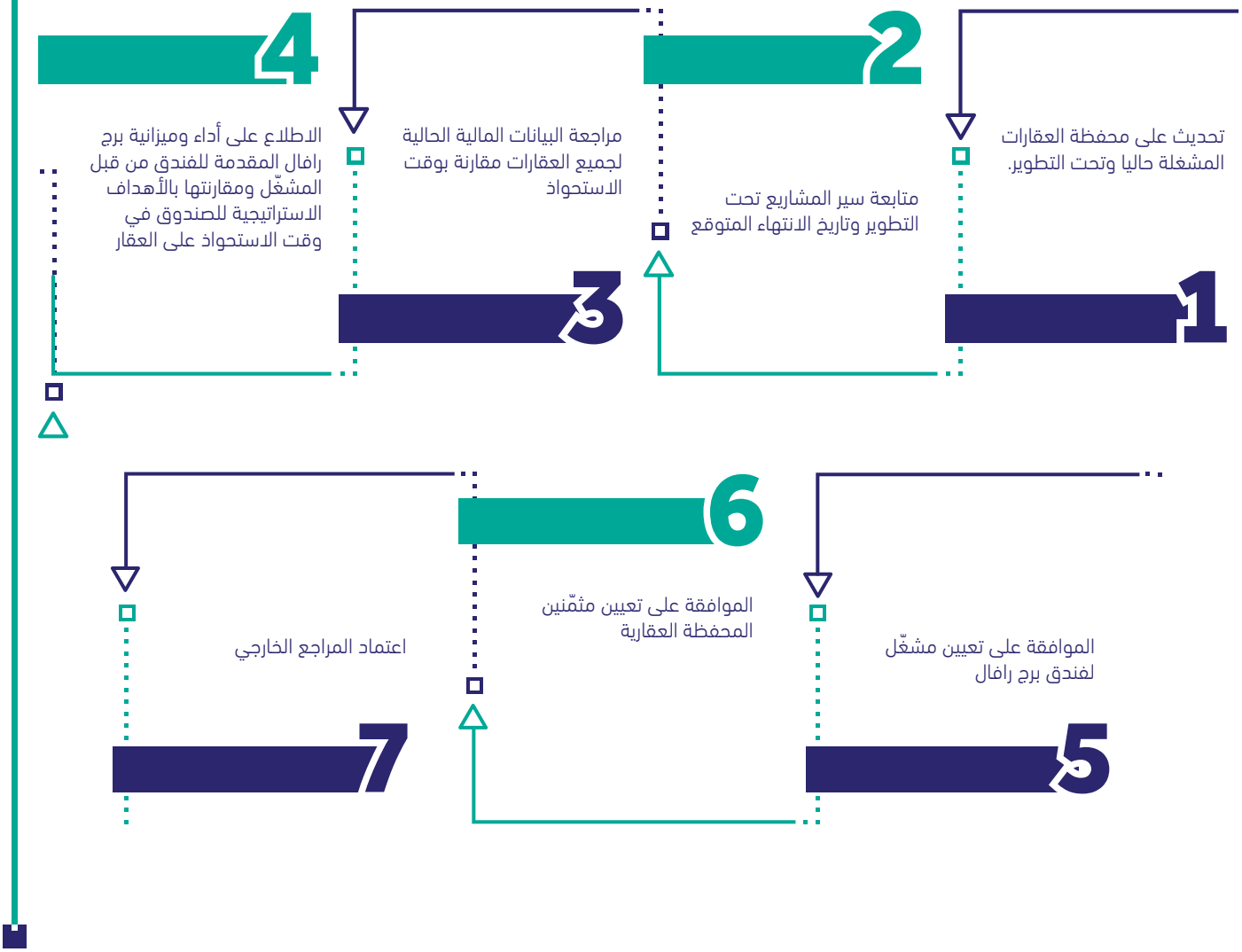
	ديسمبر 2019	ديسمبر 2018	ديسمبر 2017	ديسمبر 2016
رسوم إدارة الصندوق	18,604,840	11,934,459	7,181,616	6,318,936
رسوم الحفظ	100,000	100,000	100,000	100,000
رسوم التعامل	650,000	9,825,960	1,776,207	-
رسوم إدارة العقار	1,189,877	1,860,395	714,102	1,515,743
الصيانة، الخدمات، مصروفات الأمن	1,266,797	1,401,972	968,886	671,876
المصاريف القانونية	634,871	331,842	406,887	372,275
عمولة المحاسب القانوني	73,524	30,000	30,000	30,000
أخرى	123,087	85,041	267,925	216,606
مجموع الرسوم والمصروفات	53,579,718	43,569,253	28,409,516	15,063,079

جميع الأرقام بالريال السعودي

لم يتلق مدير الصندوق أي عمولة خاصة خلال السنة المالية 2019

ملخص اجتماعات مجلس الإدارة

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



سعر الوحدة ومعلومات مالكي الوحدات

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

1
عدد الوحدات المصدرة
171,697,101

2
رأس المال
1.633 مليار ريال سعودي

3
سعر الوحدة (كما في 31 ديسمبر 2019م)
8.71 ريال سعودي

4
صافي قيمة الوحدة
9.66 ريال سعودي

5
حجم الصندوق
2.31 مليار ريال سعودي

%53
أفراد

%47
شركات/مؤسسات

ملخص المحفظة ولمحة عن صندوق الرياض ريت

العقارات التأجيرية والتشغيلية **16**

عقارات التطوير والقيمة المضافة **2**

إجمالي الأصول **18**

التكلفة الاجمالية للاستحواذات

2,280 مليون ريال سعودي

مشاريع التطوير وذات القيمة المضافة

60 مليون ريال سعودي

المساحة الإجمالية القابلة للتأجير*

309,503 متر مربع

عدد المستأجرين

148 مستأجر

متوسط مدد الإيجارات المتبقية

10.3 سنة

مستوى إشغال المحفظة التأجيرية**

94.60%

مجموع الإيرادات

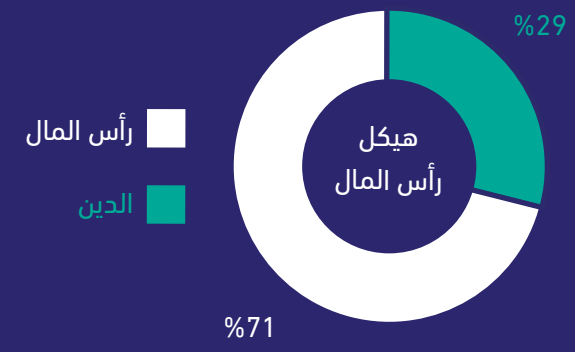
181 مليون ريال سعودي

شواغر المحفظة (من تأجير العقارات***)

5.4%

حجم الصندوق

2.3 مليار ريال سعودي



*تشمل المساحة الاجمالية لعقارات المحفظة الدولية

**نسبة المساحة المؤجرة إلى المساحة الإجمالية القابلة للتأجير

***نسبة المساحة الغير مؤجرة إلى المساحة الإجمالية القابلة للتأجير

كلمة رئيس مجلس إدارة صندوق الرياض ريت

عادل ابراهيم العتيق
رئيس مجلس إدارة صندوق الرياض ريت

شهد عام 2019م تنفيذ استراتيجيتنا التي اشتملت على ثلاثة عناصر رئيسية (الدخل، والتنوع، وخلق القيم المضافة) والتي من خلالها يتم تحقيق وبناء تدفقات نقدية متنوعة للمستثمرين بالإضافة إلى تعزيز قيمة أصول الصندوق على المدى الطويل. ونعتقد بأن الاستثمار في صناديق الريت لن يقتصر على توليد تدفقات نقدية محضة دون العمل على خلق قيم متزايدة لوحدات المستثمرين بالصناديق، لأن هذه الصناديق تعتبر أدوات استثمار طويلة الأجل، كما أن فرص التصحيح والتطوير تعد منهجاً أساسياً لخلق القيمة المضافة على المدى الطويل.

فيما يتعلق بالدخل والتنوع، واصلنا التوجه نحو التنوع الجغرافي - بهدف خلق تدفقات نقدية من الأسواق الدولية في المناطق الواعدة والقوية اقتصادياً. ولذلك قمنا خلال عام 2019 بالاستثمار في محافظ تضم أربعة (4) عقارات تجارية متنوعة جغرافياً في الولايات المتحدة الأمريكية وتضم مستأجرين ذوي ملاءة ائتمانية عالية في كل من المنطقة المركزية في واشنطن دي سي، وسان فرانسيسكو والمنطقة المركزية في دالاس. ويتيح تواجدنا في الأسواق الدولية تحقيق دخل أكثر تنوعاً للمستثمرين من خلال تملك عقارات بالصندوق في أكبر اقتصاديات وأسواق عقارية في العالم.

لقد حققت الاستثمارات التي قمنا بها نتائج إيجابية، ابتداء من المبنى التجاري في بنسلفانيا أفينو بالقرب من البيت الأبيض في واشنطن دي سي، والذي يحظى بجوانب استثمارية قوية، مروراً بالعقار الواقع في سان فرانسيسكو والمؤجر لبلدية سان فرانسيسكو الحكومية، وانتهاء بالعقارات المؤجرة كمقرات رئيسية وإقليمية لكبرى الشركات الأمريكية حسب تصنيف مجلة فوربس. ومن المتوقع أن تساهم استثماراتنا في الولايات المتحدة الأمريكية نسبة 20% إلى 25% من إجمالي أصول الصندوق.

ومن ناحية خلق القيمة المضافة، يتمثل أحد أقوى إنجازات الصندوق توقيع اتفاقية تشغيل فندق برج رافال الرياض مع شركة ماريوت العالمية والتي تمتد لعشرين عاماً. ومن المتوقع أن يؤدي هذا التحالف لتشغيل الفندق من خلال العلامة التجارية الفاخرة - جيه دبليو ماريوت - إلى تحقيق قيمة مضافة للمستثمرين بالصندوق. وبالأخذ بالاعتبار أن مدينة الرياض أصبحت وجهة رئيسية للمال والاعمال في منطقة الشرق الأوسط، فإنه من المتوقع أن تؤدي شراكتنا مع شركة ماريوت- التي تملك برنامج الولاء بونفوي "Bonvoy" والذي يضم أكثر من 141 مليون عضو- إلى إضفاء صبغة استراتيجية على الميزات التنافسية بالفندق. بالإضافة إلى ذلك، سيستفيد فندق برج رافال من المشاريع المستقبلية بالمنطقة المركزية التجارية في شمال مدينة الرياض، بما في ذلك افتتاح مركز الملك عبد الله المالي، وسوق أفينوز التجاري، وتطوير العديد من المقرات الرئيسية للبنوك، إضافة إلى تطوير مشروع بوابة العاصمة "Capital Gate" في تعزيز توقعات الدخل المستقبلية لفندق برج رافال. وبالأخص، سيحقق مشروع بوابة العاصمة (أحد المشاريع التي سيتم تطويرها في صندوق تطوير عقاري مختلف من قبل الرياض المالية) فوائد مباشرة للفندق نتيجة تدشين وافتتاح منطقة تجارية ملاصقة للفندق تشمل مكاتب ومناطق ترفيه وأغذية ومشروبات – مما يؤدي إلى إنشاء وجهة حقيقية متعددة الاستخدامات شمال مدينة الرياض.

ستعزز شراكتنا مع ماريوت إنترناشونال في فندق برج رافال إلى تعزيز التدفقات النقدية والقيمة.

30	134	+7,300	+141
علامة تجارية	دولة ومنطقة	عقار	مليون عضو في برنامج الولاء

كلمة رئيس مجلس إدارة صندوق الرياض ريت

بالإضافة إلى ذلك، يعد اكتمال بناء مشروع الصندوق - فندق أسكوت كورنيش الخبر - أحد الخطوات المهمة التي تم تحقيقها لخلق القيمة المضافة وتعزيز التدفقات النقدية مع استقرار تشغيل الفندق. ويمثل هذا المشروع الذي افتتح في شهر ديسمبر من عام 2019م أول مشاريع الشقق الفندقية الفاخرة في المنطقة الشرقية، ويعد خياراً سكنياً مرناً لمدينة تجارية وحيوية كمدينة الخبر والتي تشكل مركزاً إقليمياً وإدارياً للأعمال المتعلقة بالمنتجات النفطية والصناعة بشكل عام في المملكة العربية السعودية، وفي واقع الأمر، ينطبق هذا كذلك على جل المنطقة الشرقية التي تتخذ منها شركة أرامكو -أكبر شركة في العالم- مقراً دائما لها. ويأتي تشغيل فندق أسكوت كورنيش الخبر مناسباً للاستفادة من الطلب المتزايد والمتوقع للإقامة طويلة الأمد من خلال توفير شقق فندقية راقية ذات علامات تجارية دولية.

ويمثل توقيع اتفاقية إدارة وتشغيل مبنى الفرسان مع سلسة فنادق هيلتون لمدة عشرين عاماً إحدى الشراكات الأخرى بين صندوق الرياض ريت وواحدة من أكبر شركات الضيافة في العالم والتي تملك وتدير أكثر من 5700 فندق حول العالم. ونعتقد ان هذا التعاون مع شركة هيلتون بالإضافة الى قوة موقع مبنى الفرسان على طريق الملك فهد بالمنطقة المركزية المجاور للمقر الرئيسي لمستشفى الدكتور سليمان الحبيب سيدعم استمرارية خلق قيم مضافة للمستثمرين بصندوق الرياض ريت. ومن المتوقع أن يستغرق إعادة تأهيل المبنى لتشغيله كفندق 18 شهراً.

وفي المقابل، انطوى عام 2019م أيضاً على عدد من التحديات تعرضت لها بعض الأجزاء الاستثمارية في محفظتنا، حيث قد كان هناك تراجع في إشغال بعض العقارات. تحديداً، أظهر اثنان من العقارات بالمحفظة - مبنى التميز (يمثل 2% من صافي المساحة القابلة للتأجير في المحفظة) وأبراج الشاطئ (يمثل 4.2%) - ضغوطاً بسبب زيادة العرض في المنطقة ذات العلاقة وتدني أسعار الإيجار. وينصب هدفنا في هذه الأصول على تعديل أسعار الإيجار لتحقيق أسعار تنافسية مقارنة بالأسعار الايجارية في المنطقة ذات العلاقة بغية رفع مستويات الإشغال، وبالتالي تعزيز التدفقات النقدية. ولقد كان هناك تحديات قصيرة الأمد لبعض العقارات بسبب عوامل خارجة عن السيطرة، مثل أعمال الطرق والتحسينات البلدية التي كانت مجاورة للعقارات بشكل مباشر، مما أثر بشكل خاص على محلات البيع بالتجزئة في هذه العقارات. حيث واجه المعرض التجاري لمبنى أسكوت جدة بإغلاق طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بالكامل لغرض إجراء أعمال إنشاء نفق بين طريق المدينة المنورة وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.

وفي حين أنه كان هنالك انخفاض إشغال لبعض العقارات، فإن قد ارتفع معدل الإشغال للمحفظة الاستثمارية المحلية (التأجيرية) إلى 94.6% في عام 2019 مقارنة بنسبة إشغال 90% في عام 2018، وهو ما يظهر بوضوح فوائد التنوع وامتلاك محفظة استثمارية متعددة ذات قاعدة تضم فئات مختلفة من المستأجرين، اشتملت على عدد من الأسماء التجارية القوية ومستأجري المباني بالكامل مثل الجامعة السعودية الإلكترونية (يمثل 5.7% من صافي المساحة القابلة للتأجير في المحفظة)، ومبنى الهيئة السعودية للملكية الفكرية (الذي تم شراءه حديثاً والمؤجر لشركة ثقة بموجب عقد إيجار لمدة متبقية تقارب 4 سنوات).

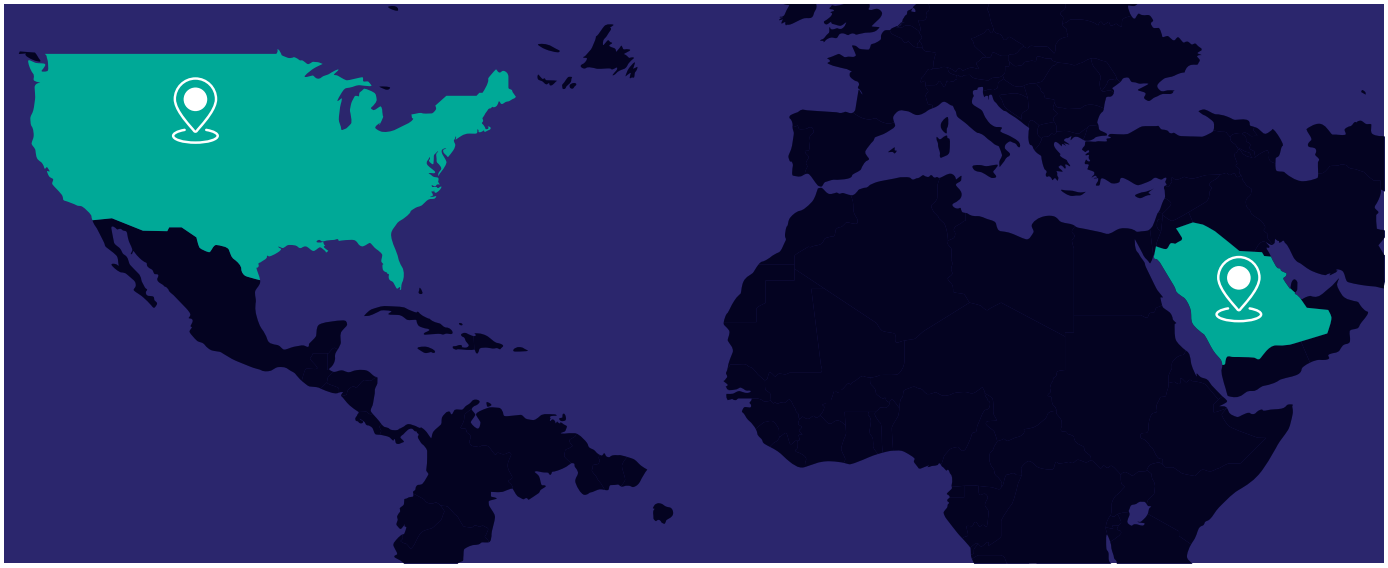
وسيواصل الصندوق تنفيذ استراتيجيته (الدخل، التنويع، خلق القيمة المضافة) من خلال الاستمرار في الإدارة النشطة في عمليات التأجير وإعادة التأجير، وعلاقات المستأجرين، وإدارة الممتلكات، والاستمرار في الاستحواذ على عقارات مؤسساتية والتي تشكل جميعها مكونات رئيسية لأعمالنا. وتستمد هذه الإدارة النشطة من الخبرة التي تمتلكها شركة الرياض المالية في مجال إدارة الأصول والاستثمار العقاري وتسخير الكوادر والخبرات لتنفيذ المهام الأساسية ذاتياً.

ومع دخول عام 2020م، نواصل التركيز على استراتيجيتنا الأساسية وكذلك على الفرص والتعامل الفعال مع التحديات التي ستنطوي عليها السنة الجديدة. ونتطلع إلى الاستمرار في خلق القيمة المضافة بما يتماشى مع التوجهات المستقبلية للسوق العقاري، والذي يشمل أعمال التطوير لفندق برج رافال. ونحن في منهجنا المستقبلي للاستثمار نسعى إلى الاستمرار في بناء وتطوير محفظة مؤسساتية (العقارات وفق رؤية 2030)، وهي العقارات التي ستدعم وتستفيد من التحولات الأساسية في مجالات السياحة والأنشطة التجارية والترفيهية والتعليم والرعاية الصحية على المدى الطويل.

عادل ابراهيم العتيق
رئيس مجلس إدارة صندوق الرياض ريت

التوزيع الجغرافي للمحفظة

يوضح الرسم البياني التالي التوزيع الجغرافي لأصول صندوق الرياض ريت استناداً إلى صافي المساحة التأجيرية. وتعرض المحفظة توزيعاً جغرافياً متوازناً بين المناطق الحيوية الرئيسية في المملكة العربية السعودية والولايات المتحدة الأمريكية.



الولايات المتحدة الأمريكية:

دالاس

المقر الرئيسي لشركة بايونير، دالاس - تكساس

واشنطن

2 واشنقتاينين، واشنطن

1111 بنسلفينيا افينيو، واشنطن – واشنطن دي سي

سان فرانسيسكو

350 رود ايلاند ،سان فرانسيسكو، كاليفورنيا

المملكة العربية السعودية:

الرياض

فندق برج رافال

فيفيندا

برج العليا 1

التميز

أكاديمية STC

أبراج الفرسان

ذي ريزيدنس

منتجع فلل بريرا حطين الفندقية

الجامعة السعودية الالكترونية

الازدهار

الدمام والخبر

أبراج الشاطئ

فندق أسكوت الخبر

جدة

فندق اسكوت التحلية

مبنى أمنية

الاستراتيجية

تستمد استراتيجية صندوق الرياض ريت طويلة المدى على ثلاثة ركائز – الدخل، التنوع، خلق قيمة - والتي تهدف مجتمعة إلى تحقيق عوائد إجمالية مستدامة لمالكي الوحدات.

وتتلخص المبادئ الرئيسية للاستراتيجية:

- على المستوى المحلي، سيكون التركيز في التوسع على الأسواق الرئيسية في المملكة العربية السعودية – التي تضم بشكل أساسي مدن الرياض وجدة والمنطقة الشرقية، مع إمكانية التوسع في مدن أخرى تحتوي على مزايا استثمارية قوية كوجود طلب قوي على المساحات العقارية. كما نسعى إلى الاستمرار في بناء وتطوير محفظة مؤسساتية (العقارات وفق رؤية 2030)، وهي العقارات التي ستدعم وتستفيد من التحولات الأساسية في مجالات السياحة والأنشطة التجارية والترفيهية والتعليم والرعاية الصحية على المدى الطويل.

- دولياً، سيكون الهدف أن تساهم الاستثمارات الدولية في حصة تصل إلى 25% من إجمالي أصول الصندوق وسيكون التركيز على المدن ذات السمات القوية اقتصاديا في الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا والمملكة المتحدة، إضافة إلى التركيز على التدفقات النقدية المستقرة طويلة الأجل والأصول التي تتمتع بمستوى أفضل من المرونة والمتانة ضد الضغوط الناتجة عن الركود الاقتصادي.

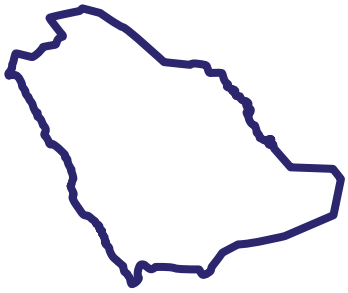
- بوجه عام، سيواصل الصندوق الاستثمار في أصول عقارية ذات جودة عالية وقاعدة من المستأجرين ذوي الملاءة المالية القوية، وفي مواقع مميزة تمكنها من مواجهة التقلبات الاقتصادية بشكل أفضل.

- وسيستمر الصندوق في تقييم الفرص للتطوير ولرفع الكفاءة ضمن المحفظة الحالية بغية تعزيز التدفقات النقدية، وفي الوقت نفسه تقييم الفرص الاستثمارية ذات القيمة المضافة الجديدة.

- يقوم صندوق الرياض ريت حاليا بتنفيذ أهم استراتيجيات خلق القيمة والتي تهدف إلى تحقيق زيادة في الدخل وقيمة الأصول العقارية للصندوق، وتتضمن: (1) إسداء إدارة برج رافال لشركة ماريوت العالمية تحت العلامة التجارية "جي دبليو ماريوت" (2) وإعادة تطوير مبنى الفرسان بلازا ليكون فندق يدار من هيلتون العالمية، (3) الانتهاء من تطوير وافتتاح فندق كورنيش أسكوت الخبر. ومن المتوقع أن تؤدي جميع المشاريع الثلاثة ذات القيمة المضافة إلى ارتفاع التدفقات النقدية المستقبلية وتعزيز تقييمها بصورة ملموسة عند استكمالها واستقرار تشغيلها.

- سيحافظ الصندوق على بناء الكفاءات العقارية الذاتية من الكوادر البشرية والعمل على تطويرها في جميع المجالات بما في ذلك الإشراف على التطوير والبناء، والتأجير، وإدارة التحصيل، والإشراف على إدارة الممتلكات، وإبرام الصفقات الاستثمارية. وتتطلب استراتيجية الإدارة الشاملة في صندوق الرياض ريت مجموعة متكاملة من النظم، وسيتم بناء هذه الاستراتيجية استناداً على الخبرة العميقة التي تمتلكها الرياض المالية في المجال العقاري والمالي.

كما يهدف الصندوق إلى توليد تدفقات نقدية مستقرة، ومواءمتها لتحقيق نمو طويل الأمد في الدخل والقيمة. ويعتمد هذا الهدف على التركيز في الاستثمار في الأصول عالية الجودة، والأصول التي تتضمن مميزات تعزز من قيمتها ونموها على المدى الطويل، وتجنب الأصول العقارية التي قد تنطوي على معايير جودة منخفضة. وقد حقق الصندوق نتائج ملموسة خلال عام 2019م، كان من أهمها إبرام اتفاقيات مع شركات ذات مكانة عالية والمشغلة لقطاع الضيافة (ماريوت، هيلتون، أسكوت) والانتهاء من تطوير مشروع أسكوت، إضافة إلى الاستثمار الموسع في الولايات المتحدة الأمريكية في عقارات مؤجرة بعقود لمدد طويلة ومستأجرين ذوي ملاءة مالية عالية. كما حققت المحفظة العقارية المؤجرة في المملكة العربية السعودية معدلات إشغال صحية خلال فترة واجه فيها السوق المحلي تحديات مستجدة.



نظرة على السوق
ماذا تقول الأبحاث

JLL | Knight Frank | CBRE | savills

نظرة على سوق العقارات السعودي

- من المتوقع أن يؤدي الانخفاض في نسبة البطالة في المملكة العربية السعودية والتي تراجعت إلى 12.0% في الربع الثالث من عام 2019 مقارنة بنسبة 12.8% قبل عام، إلى تحفيز النشاط في قطاع المستأجرين للعقارات في المملكة العربية السعودية. (Knight Frank)

- بالإضافة إلى ذلك، ونتيجة لاستراتيجيات التنويع الاقتصادي للحكومة والدفع باتجاه رفع نسب المواطنين والمواطنات في القوى العاملة، لوحظ نمو في الدخل المتاح للفرد، الأمر الذي عزز من الاستقرار في قطاع التجزئة في المملكة العربية السعودية. (Knight Frank)

- من المتوقع زيادة الإقبال على قطاع التجزئة في ظل إعادة فتح دور السينما إلى المملكة في شهر أبريل 2018 والذي صاحبه تقديم أشكال أخرى من الترفيه العام. (Knight Frank) وكان لنمو قطاع الترفيه تأثير كبير على سوق العقارات، حيث تمت ملاحظة التأثيرات بصورة مباشرة في قطاعي التجزئة والضيافة في جميع مدن المملكة. (CBRE)

- أثناء موسم الرياض 2019، سجل قطاع الضيافة في الرياض أعلى نسب إشغال في شهر نوفمبر منذ عام 2007، وكانت أقوى هذه النسب خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من عام 2019. (CBRE)

- من المتوقع أن يكون التوسع في قطاع الضيافة هو التالي للتوسع في قطاع الترفيه. ومن المتوقع أيضا أن تعزز الزيادة في المعروض من الفنادق من الآن وحتى عام 2023 من ارتفاع الطلب على الفنادق من قبل السياح، نتيجة زيادة العروض الترفيهية في المدينة. (CBRE)

- يتوقع تحقيق نمو أيضاً من خلال مبادرات الزوار من خارج المملكة. فقد أطلقت المملكة العربية السعودية في شهر سبتمبر 2019 تأشيرة سياحية لمواطني 49 دولة. بالإضافة إلى ذلك، فإن مبادرة المملكة العربية السعودية الأخيرة التي تتيح لحاملي تأشيرة الولايات المتحدة أو المملكة المتحدة أو الاتحاد الأوروبي الحصول على تأشيرة سياحية عند الوصول إلى المملكة ستساعد في تعزيز القطاع السياحي وتنويع اقتصاد الدولة، الأمر الذي يدعم بدوره قطاع الضيافة في المملكة. (Knight Frank)

- نظراً للتحسن في العوامل الاقتصادية الأساسية، من المتوقع أن تظل أسعار الإيجارات في قطاع التجزئة مستقرة على المدى القصير في جميع المراكز التجارية الرئيسية. (Knight Frank)

- خلال عام 2019، تم إدراج العديد من الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة في المملكة العربية السعودية في مؤشر فتسي إبرا ناريت للأسواق الناشئة (FTSE EPRA Nareit Emerging Index). ومن المتوقع أن يكون لإدراج هذه الصناديق في هذا المؤشر المرجعي العالمي للعقار تأثير إيجابي مؤات على السوق من خلال زيادة المواءمة بين الضوابط التنظيمية التي تحكم إدراج هذه الصناديق وعملياتها مع أفضل الممارسات العالمية. علاوة على ذلك، يُنظَر إلى الإدراج بصفته خطوة مهمة نحو زيادة الشفافية وتحسين حوكمة الشركات. (Knight Frank)

نظرة على السوق
ماذا تقول الأبحاث

الرياض

- من المتوقع أن يشهد سوق الفنادق أداءً ثابتاً على المدى الطويل يدعمه في ذلك المبادرات التي تهدف إلى دعم المشاريع الثقافية والترفيهية في الرياض. (JLL)

- ارتفعت نسب إشغال الفنادق بمقدار 400 نقطة أساس لتصل إلى 59% في شهر نوفمبر 2019 مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. كما ارتفعت الإيرادات لكل غرفة متاحة في الرياض بنسبة 5.2% في عام 2019، في حين زاد الإشغال بنسبة 5 نقاط مئوية خلال نفس الفترة. (JLL)

- أدت جهود تنويع الاقتصاد في المملكة العربية السعودية إلى تغيير العوامل المحفزة للاقتصاد والتي أدت أيضاً إلى تغييرات في الطلب على المساحات المكتبية في المملكة. وكانت مدينة الرياض التي تعد أكبر وجهة مفضلة لتوسع / دخول الشركات إلى البلاد في طليعة هذا التحول، حيث شهد سوق المكاتب في المدينة نمواً ملموساً خلال العقد الماضي من حيث جودة المساحات وانتشارها الجغرافي. (Savills)

- انعكس النمو المطرد في الطلب على المكاتب أيضا على اتجاهات الإيجار. فقد ارتفعت إيجارات المكاتب من الفئة أ في مناطق المكاتب الرئيسية في المدينة بنسبة 6.3% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2019. مستويات الإشغال مرتفعة عبر المباني ومجمعات الأعمال من الفئة أ، بينما معظم المباني الشهيرة في الرياض قريبة من الإشغال الكامل. (Savills)

- على خلفية العديد من المشاريع الطموحة التي أطلقتها الحكومة، تم إنشاء منظمات مستقلة جديدة إلى جانب الشركات الجديدة التابعة للمؤسسات الحكومية الكبيرة التي يقودها صندوق الاستثمارات العامة. كذلك يتم تحفيز شركات القطاع الخاص وتشجيعها على المشاركة في استراتيجية تنويع الاقتصاد، الأمر الذي أدى بالتالي إلى زيادة في الطلب على المكاتب، وهو ما يتم ملاحظته في القطاع العقاري في شمال مدينة الرياض. (Savills)

- اكتسبت مجمعات الأعمال شهرتها الشعبية نتيجة العديد من العوامل بما في ذلك التصاميم الأكثر كفاءة للمباني المكتبية، وزيادة المساحات المخصصة لمواقف سيارات الموظفين/ الزوار، والبنية التحتية المميزة لمحلات البيع بالتجزئة/ والمطاعم والمقاهي والخدمات الأخرى ذات الصلة بالمجتمع. وتوفر عوامل الراحة الأخرى للمستأجرين في هذه المجمعات مثل دمج منافذ المأكولات والمشروبات والمرافق المساندة الأخرى بما في ذلك الصالات الرياضية ومراكز الرعاية النهارية وقاعات الاجتماعات والفنادق. (Savills)

- انخفضت إيجارات المكاتب من الفئة "ب" بنسبة 8% بحلول الربع الثالث من عام 2019 (على أساس سنوي). ويجب ملاحظة أن المعدل المتسارع في انخفاض إيجارات المكاتب من هذه الفئة بالمقارنة مع نظيرتها من الفئة أ يعزى إلى النقص في المساحات المكتبية من الفئة أ، الأمر الذي ساهم في ارتفاع الإيجارات في هذه الفئة. (Knight Frank) وأظهرت نسب المساحات الشاغرة تحسناً سنوياً بنسبة 6% على أساس سنوي. (JLL)

- بلغت المساحة المكتبية القابلة للتأجير في الرياض حوالي 3.95 مليون متر مربع من المساحة القابلة للتأجير (GLA) في نهاية الربع الثالث من عام 2019. ومن المتوقع أن تصل بحلول عام 2021 إلى 4.68 مليون متر مربع، بافتراض أن جزءاً من المساحات المكتبية في مركز الملك عبد الله المالي سيكون متاحاً في السوق عام 2021. (Frank Knight)

- بالرغم من التحسن الذي شهده قطاع الأعمال في الرياض، إلا أنه من المتوقع أن يظل قطاع المكاتب تحت الضغط على مدى الاثني عشر شهراً القادمة. ومن المرجح حدوث مزيد من الانخفاض في الإيجارات ونسب الإشغال لأن العرض سيفوق الطلب في المستقبل المنظور. وعلى المدى الطويل، من المتوقع زيادة الطلب على المساحات المكتبية مقارنة بالمستويات الحالية، مع بدء الإصلاحات الاقتصادية في تحقيق أهدافها. (Knight Frank)

- في قطاع التجزئة، استمرت الإيجارات بتسجيل أداء مختلط. ففي حين انخفضت الإيجارات في مراكز التسوق متوسطة المساحة بنسبة 5% على أساس سنوي، إلا أن هذ الإيجارات شهدت استقراراً في مراكز التسوق الكبيرة المساحة خلال نفس الفترة. كما ارتفعت نسب المساحات الشاغرة على أساس سنوي لتصل إلى 16% اعتبارا من الربع الثالث من عام 2019. ومع المضي قدماً، من المرجح أن تستمر إيجارات محلات البيع بالتجزئة والمساحات الشاغرة في مراكز التسوق في الهبوط بسبب وفرة المشاريع الجديدة ذات العلاقة بتجارة التجزئة. من ناحية أخرى، وحيث أن معظم مراكز التسوق كبيرة المساحة تمتلك نسب إشغال عالية، فإن من المتوقع أن تظل الإيجارات مستقرة خلال الفترة المتبقية من العام. وكجزء من مبادرات الحكومة لتحسين جودة حياة السكان، أعلنت شركة موفي سينما التي تعد أول شركة سينمائية محلية في المملكة العربية السعودية، عن الافتتاح المتوقع لأول دارين للسينما لها في الرياض في مجمع الحمراء التجاري ومركز يو-ووك بحلول نهاية العام. (JLL)

نظرة على السوق
ماذا تقول الأبحاث

جدة

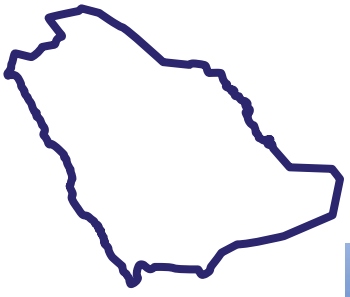
• في الربع الثالث من عام 2019، بلغ متوسط الإيجارات في سوق المكاتب بجدة 1,048 ريال سعودي / متر مربع و749 ريال سعودي / متر مربع للمكاتب من الفئة أ والفئة ب على التوالي.(Knight Frank) وشهدت إيجارات المكاتب مزيدا من التراجع خلال العام، ومن المرجح أن تواصل هذه الإيجارات هبوطها في ظل استكمال العديد من المشاريع المخصصة للأغراض المكتبية على المدى القصير. (JLL)

• بلغت المساحة المكتبية القابلة للتأجير في جدة حوالي 1.21 مليون متر مربع في نهاية الربع الثالث من عام 2019. ومن المتوقع أن يصل إجمالي العرض من المساحات المكتبية القابلة للتأجير إلى حوالي 1.68 مليون متر مربع بحلول عام 2021. (Knight Frank)

• بلغت نسبة المساحات الشاغرة على مستوى السوق في جدة 22% في الربع الثالث من عام 2019، واستمرت بعض المباني الممتازة من الفئة أ في أدائها الذي فاق متوسط السوق. (Knight Frank)

• نظراً لضعف الطلب من قبل المستأجرين والظروف الاقتصادية، من المتوقع أن تبقى أي زيادة في الطلب على المساحات المكتبية خافتة على المدى القصير، ومن المرجح أن تبقى الإيجارات ونسب الإشغال تحت الضغط. إن العقارات الجيدة من حيث المساحة والموقع سيكون لديها القدرة على التفوق على بقية السوق. (Knight Frank) ومع المضي قدما، واستمرار المملكة في طرح مشاريع عملاقة وتشجيع مشاركة القطاع الخاص في الاقتصاد، فإنه من المتوقع لسوق المكاتب - خاصة المساحات المكتبية عالية الجودة من الفئة أ التي توفر وسائل اتصال وراحة أكبر – أن يستعيد بعضا من زخمه. (JLL)

• استمرت الإيجارات الإجمالية لقطاع التجزئة تشهد أداء متباين خلال عام 2019. وسجلت الإيجارات في المراكز التجارية متوسطة المساحة انخفاضات سنوية بنسبة 10%، في حين ظلت الإيجارات في المراكز التجارية كبيرة المساحة دون تغيير. تحسنت المساحات الشاغرة على مستوى السوق بشكل هامشي لتصل إلى 9% على أساس سنوي. ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى زيادة المراكز عالية الجودة التي توفر مزيداً من المنافذ الترفيهية. أما المراكز الأقل جودة فإنها تخضع للتجديد بهدف استيعاب دور السينما والعروض الترفيهية الأخرى، وذلك من أجل زيادة الإقبال عليها والحفاظ على أدائها بشكل عام. (JLL)



• تبقى النظرة المستقبلية طويلة الأمد إيجابية بالنسبة لسوق الفنادق بسبب استمرار الاستثمارات في قطاع الترفيه والسياحة، وخدمة التأشيرات الإلكترونية التي أطلقت مؤخراً للسياح من 49 دولة. (JLL)

المنطقة الشرقية

• استمرت الإيجارات في المنطقة الشرقية في الانخفاض خلال عام 2019، حيث سجلت الإيجارات على مستوى المدن تراجعاً بنسبة 5% على أساس سنوي. وانخفضت إيجارات الفئة أ بنسبة 5%، في حين انخفضت إيجارات الفئة ب بنسبة 6% خلال نفس الفترة.

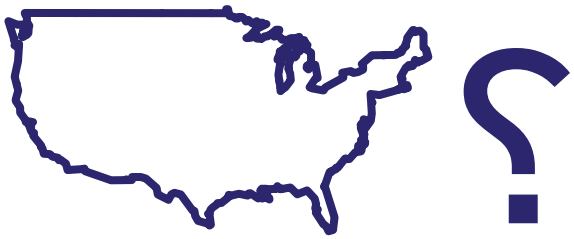
• بلغت المساحة المكتبية القابلة للتأجير في المنطقة الشرقية حوالي 1.13 مليون متر مربع في نهاية الربع الثالث من عام 2019، ومن المتوقع أن يصل إجمالي هذه المساحة إلى حوالي 1.42 مليون متر مربع بحلول عام 2021.

• بلغت نسبة المساحات الشاغرة في المنطقة الشرقية 32% في الربع الثالث من عام 2019 دون تغيير بالمقارنة مع الربع السابق. وبقيت المساحات الشاغرة في المباني من الفئة الممتازة والمباني من الفئة أ ذات الموقع الجيد منخفضة نسبياً، في حين شهدت هذه المساحات ارتفاعاً في المباني الأقل جودة. (Knight Frank)

• نظراً لانخفاض الطلب من المستأجرين للعقارات والمساحات المكتبية الكبيرة التي يُنتظر توفيرها في السوق، من المتوقع أن تظل الإيجارات ونسب الإشغال في سوق المكاتب في المنطقة الشرقية تحت الضغط على المدى القصير إلى المتوسط. (Knight Frank)

• شهد سوق الفنادق في مدينتي الدمام والخبر زيادة في نسبة الإشغال بواقع 10% في النصف الأول من عام 2019 مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. ومع ذلك، واصل متوسط السعر اليومي تراجعه ليشهد انخفاضاً بنسبة 17% خلال نفس الفترة، مما أدى إلى انخفاض إجمالي إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة بنسبة 8%.

نظرة على السوق
ماذا تقول الأبحاث



Knight Frank | CBRE | Colliers INTERNATIONAL | JLL

سوق المكاتب العقارية في الولايات المتحدة الأمريكية

- استوعب سوق المكاتب العقارية في الولايات المتحدة الأمريكية مساحات بناء قاربت 70 مليون قدم مربع في عام 2019 بانتقال عدد متزايد من المستأجرين لمباني جديدة طال انتظارها. وتميز عام 2019 باستمرار الطلب من قبل المستأجرين (خاصة القطاع التقني)، وتحقيق مكاسب كبيرة في الإشغال نتيجة التحول إلى المباني الجديدة، واستمرار الارتفاع في الإيجارات بصورة معتدلة، إضافة إلى الزيادة القوية في المشاريع المنتظرة، الأمر الذي سيؤدي إلى تمديد الدورة الحالية حتى عام 2023. (JLL)

- حتى مع استبعاد التوسع السريع في مساحات العمل المشتركة في وقت مبكر من العام والذي أدى إلى نمو الإشغال بما يقرب من 16.5 مليون قدم مربع، إلا أن المساحات الجديدة التي استوعبها السوق فاق السنوات السابقة بكثير ولم يتم الوفاء إلا مؤخرا بالطلب المتزايد على المساحات الجديدة من قبل قطاعات التقنية والابتكار وعدد من المستأجرين للخدمات المهنية. وكما كان الحال طوال معظم الدورة الحالية، تركز صافي الطلب في عام 2019 في المجمل ضمن الفئة أ. (JLL)

- أصبح سوق المباني المكتبية اليوم أكثر ديناميكية من أي وقت مضى مدعوماً بالنمو القوي في الوظائف المكتبية. (CBRE)
- خفض مجلس الاحتياطي الفيدرالي أسعار الفائدة ثلاث مرات في عام 2019، ومن المرجح أن يقوم بتخفيضين أخريين في عام 2020 بسبب التباطؤ المتوقع في النمو الاقتصادي. وبالإضافة إلى خفض أسعار الفائدة، فإن الأدوات المالية الأخرى المختلفة ستشكل دعما أكبر للاقتصاد. (CBRE)

- ترى CBREأن سوق العقارات سيظل يتمتع بالمرونة حتى عام 2020، مع توقع أن يظل الطلب قوياً. (CBRE)

دالاس

- يواصل النمو في السكان وعدد الموظفين في تعزيز الطلب على المساحات المكتبية. (Knight Frank) واعتباراً من شهر أكتوبر 2019، بلغ معدل البطالة في دالاس 3.1٪ - أي أقل من المتوسط الوطني. (CBRE) ولا تزال القاعدة الصناعية المتنوعة للقطاع في دالاس وضواحيها والهجرة القوية للسكان وزيادة الوظائف تشكل عاملاً إيجابياً بالنسبة لسوق المكاتب في المنطقة. (JLL)

- شهدت دالاس واحداً من أقوى الأعوام في هذا العقد، حيث فاق الطلب للمرة الثالثة في السنوات الخمس الماضية 5 ملايين قدم مربع، منهياً العام عند 5.4 مليون قدم مربع. (Colliers) واستمرت القطاعات التي تستخدم المكاتب في التوسع بمعدل نمو مركب في الوظائف بنسبة 3.1% على أساس سنوي اعتباراً من شهر أكتوبر 2019. (CBRE)

- شكّل توفر مباني عالية الجودة في سوق دالاس دافعاً للطلب الإيجابي من قبل الفئة أ، لأن العديد من المستأجرين يسعى للحصول على مساحات أكثر كفاءة. (CBRE)

- لا تزال دالاس مركزاً لتوسع الشركات في أعمالها، وما زالت المحافظة المركزية تشهد زيادة في أعداد هذه الشركات. ومن بعض السمات الرئيسية التي تجعل دالاس مدينة جذابة للشركات، القوة العاملة الموهوبة، والحوافز المقدمة من ولاية تكساس والتكلفة المنخفضة نسبياً لممارسة الأعمال التجارية. (Knight Frank)

- كانت أكبر عملية انتقال في الربع الرابع من عام 2019 هي شركة بايونير ناتشورال ريسورسز، التي انتقلت إلى عقار بمساحة مليون 1.1 مليون قدم مربع في لاس كوليناس وتم بناؤه وفقاً لمتطلباتها. (CBRE) بالإضافة إلى ذلك، أظهرت دالاس أنها لا تزال مصدر جذب كبير للشركات حيث أصبحت مقراً لمكتب أوبر الإقليمي الذي يضم 3000 موظف. (JLL)

نظرة على السوق
ماذا تقول الأبحاث

واشنطن دي سي (مقاطعة كولومبيا)

- سجلت المنطقة زيادة في التوظيف من خلال إضافة 8,200 وظيفة خلال العام الماضي، بالمقارنة مع عام 2018 الذي شهد خلق 6,700 وظيفة جديدة.

- انخفض معدل البطالة إلى 2.8% في شهر أكتوبر 2019. وهو انخفاض تاريخي خلال هذه الدورة، ومؤشر على اقتصاد إقليمي قوي. (Knight Frank)

- تمثلت القطاعات التي حققت أكبر المكاسب في عام 2019 في الخدمات المهنية والتجارية (أكثر من 2,800 وظيفة) والترفيه والضيافة (ما يزيد على 2,600 وظيفة). (CBRE) وكان هناك رغبة متواصلة من جانب المستأجرين المحليين والإقليميين والتي تضم شركات محاماة واستشارات ووسائل إعلام وجهات حكومية. (JLL)

- حققت الفئة (أ) صافي مكاسب إشغال بلغت 2.4 مليون قدم مربع في عام 2019 وأنهت العام بشغور مباشر بنسبة 12.8%، وهو أدنى مستوى لها منذ الربع الثالث من عام 2015. (JLL)

- بلغت مشاريع البناء المنتظر المباشرة بها أدنى مستوى لها في الربع الرابع من عام 2019 منذ بداية عام 2016. ومن المتوقع أن يبدأ عدد قليل من المشاريع خلال عام 2020. (JLL)

- كان هناك ارتفاع في إجمالي الطلب على الإيجار على أساس الخدمة الكاملة خلال عام 2019، وشهدت إيجارات العقارات النوعية التي تحظى بجاذبية استثمارية قوية أعلى زيادة على أساس سنوي، مدفوعة جزئياً بالانتهاء من مبنى جديد من نفس الفئة ويعرض أسعار إيجار هي الأعلى في السوق. (CBRE) وتقل إيجارات الأصول من الفئة أ بنسبة 28% عن مثيلتها من الفئة النوعية. (JLL)

واشنطن دي سي (ضواحي ماريلاند)

- لا تزال ضواحي ماريلاند واحدة من أقوى أسواق علوم الحياة على مستوى الدولة يدعمها في ذلك تواجد المقر الرئيسي لمعاهد الصحة الوطنية (NIH)، وإدارة الغذاء والدواء (FDA) والمعهد الوطني للمقاييس والتكنولوجيا (NIST). (JLL)

- ساهم قطاع التعليم والخدمات الصحية بأكبر المكاسب من خلال خلق 1,300 وظيفة جديدة، في حين بلغت الزيادة في وظائف الخدمات المهنية وخدمات الأعمال 1,200 وظيفة. (CBRE)

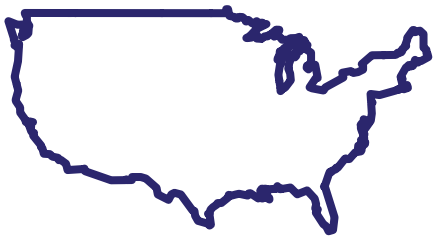
- مع بلوغ صافي الطلبات الجديدة 600,000 قدم مربع في عام 2019، حقق سوق المباني المكتبية في ماريلاند للعام الخامس على التوالي مكاسب إشغال بإجمالي 2.5 مليون قدم مربع خلال هذه الفترة من النمو المتواصل. (CBRE)

- استمرت المؤشرات الأساسية للسوق في التحسن مدعومة بزيادة أعداد المستأجرين من القطاع الخاص، وانخفضت نسبة الشغور في نهاية العام البالغة 15.6٪ بمقدار 60 نقطة أساس مقارنة بنفس الوقت من العام الماضي و 200 نقطة أساس من مقارنة بوقت الذروة في عام 2014. (CBRE) وتعتبر نسبة الشغور البالغة 15.2٪ في الفئة أ، أقل بـ 100 نقطة أساس مما كانت عليه قبل عام. (Knight Frank)

- على الرغم من العديد الكبير من المباني الجديدة في السوق، من المتوقع انخفاض نسبة الشغور نتيجة انتقال العديد من الشركات لمكاتب أكبر حجما في عام 2020. (Colliers)

- سيستمر الطلب على المنتجات التي توفر إمكانية الوصول المباشر للمرافق متعددة الاستخدامات، وهي تفرض حالياً فرق قيمة أعلى بنسبة 24%. (JLL)

- يمثل إجمالي حجم المبيعات لعام 2019 البالغ 1.4 مليار دولار زيادة تتجاوز 20٪ بالمقارنة مع عام 2018. (CBRE)



نظرة على السوق
ماذا تقول الأبحاث

سان فرانسيسكو

- لا يزال سوق العمل في حالة جيدة في سان فرانسيسكو، حيث سجلت المنطقة المركزية نمواً بنسبة 2.7% على أساس سنوي في مجمل التوظيف في القطاع غير الزراعي، ويدعمه في ذلك إلى حد كبير التوظيف المستمر في قطاعي المعلومات والخدمات المهنية. (JLL) وقد بلغ معدل البطالة في سان فرانسيسكو 2.0% فقط في نهاية شهر أكتوبر 2019 وهو يتماشى مع معدل الولاية البالغ 3.9% والمعدل الوطني 3.6%. (Knight Frank)

- ظلت أحجام التأجير السنوية عند مستويات قياسية بلغت حوالي 9.5 مليون قدم مربع، بزيادة 28 بالمائة عن متوسط العشرين عاما البالغ 7.4 مليون قدم مربع. وسجلت المدينة نشاط تأجير قوي خلال الربع الأخير من عام 2019، من خلال تسجيل أكثر من 2.2 مليون قدم مربع من الصفقات المستكملة (Colliers)

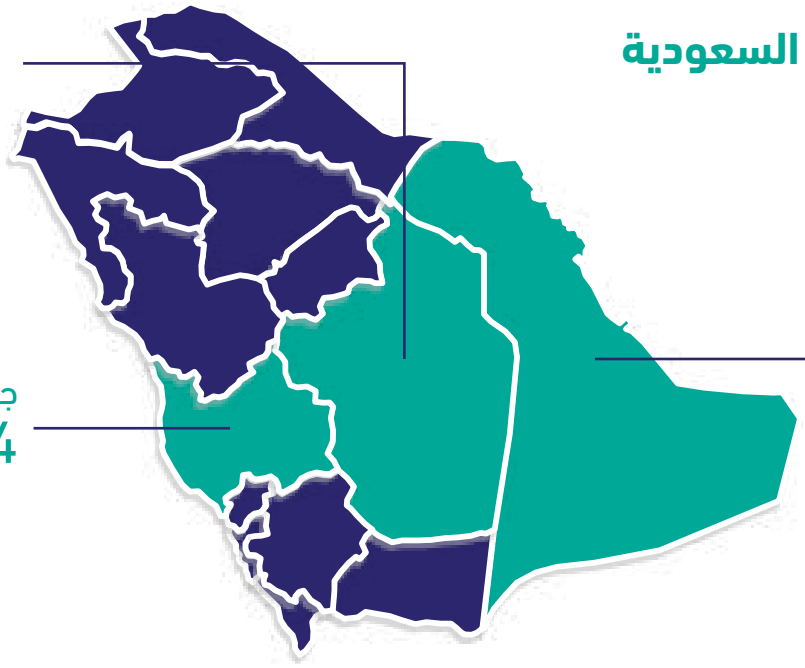
- ظل معدل الشغور على مستوى السوق دون 4% للربع الرابع على التوالي، لينهي الربع الرابع لعام 2019 عند 3.7%. ومن المتوقع أن يظل معدل الشغور منخفضاً على المدى القريب حيث لا يزال هناك نقص في العرض. (CBRE) ولم يصل معدل الشغور إلى هذه المستويات منذ طفرة الإنترنت عام 2000. (Colliers)

- ارتفع متوسط تكاليف الإيجار إلى مستويات أعلى نتيجة انعدام التوازن بين العرض والطلب لفترة طويلة والانخفاض الحاد في معدلات الشغور في السوق، حيث ارتفع المتوسط إلى 88.19 دولارا لكل قدم مربع، ويظهر ذلك بشكل مكثف في المباني ذات المساحات الكبيرة والتي تحظى بطلب قوي. وزادت قيمة إيجار مبنى كبير بمساحة (30,000 قدم مربع أو أكثر) من 80-89 دولار لكل متر مربع في عام 2018 إلى 90-99 دولاراً في 2019. (CBRE) وأدى النقص في الخيارات المرغوبة والمتاحة من المباني الكبيرة إلى ارتفاع حاد في متوسط الإيجارات المطلوبة. (JLL)

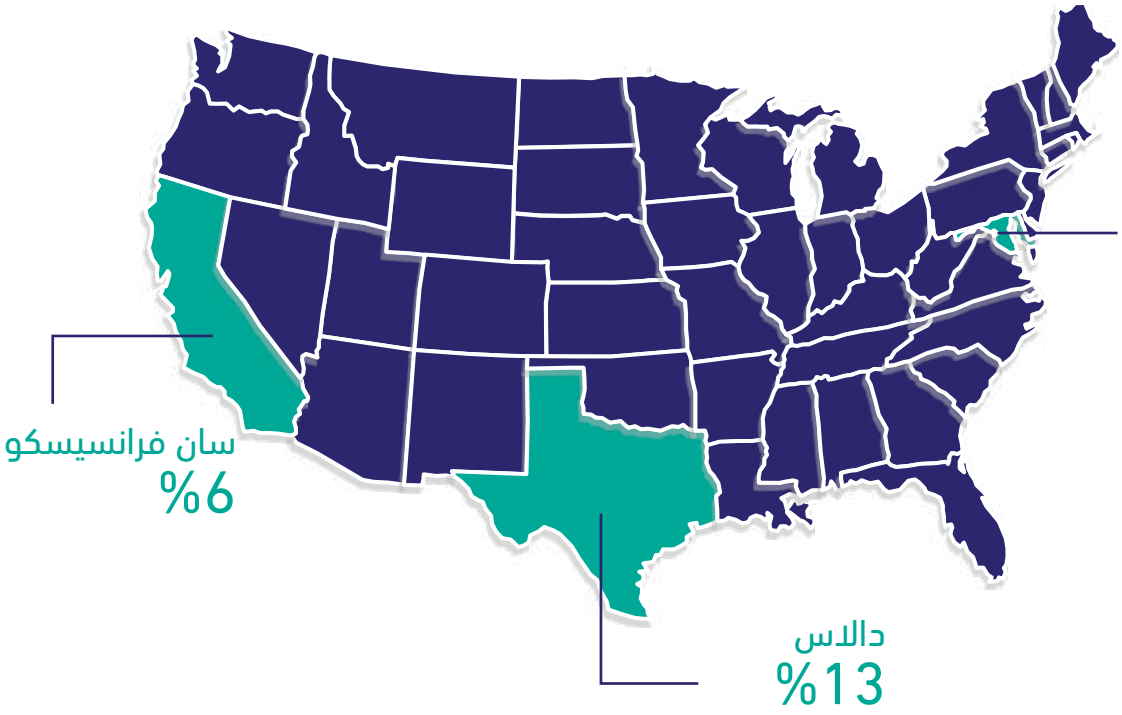
- لا يزال سوق الاستثمار في المباني المكتبية في سان فرانسيسكو يشكل مرتعاً للنشاط. وقد سجل إجمالي حجم الاستثمار مستويات قياسية في 2019 حيث بلغ 6.8 مليار دولار. ولا تزال سان فرانسيسكو واحدة من أكثر أسواق الاستثمار المرغوبة في البلاد. (Colliers)

قاعدة الأرباح المتنوعة

المملكة العربية السعودية
%72

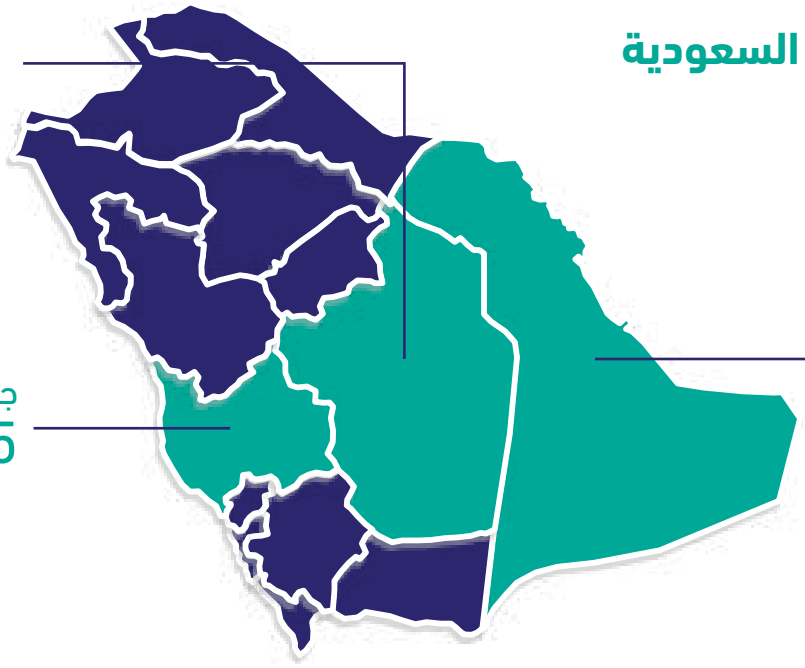


الولايات المتحدة الأمريكية
%28

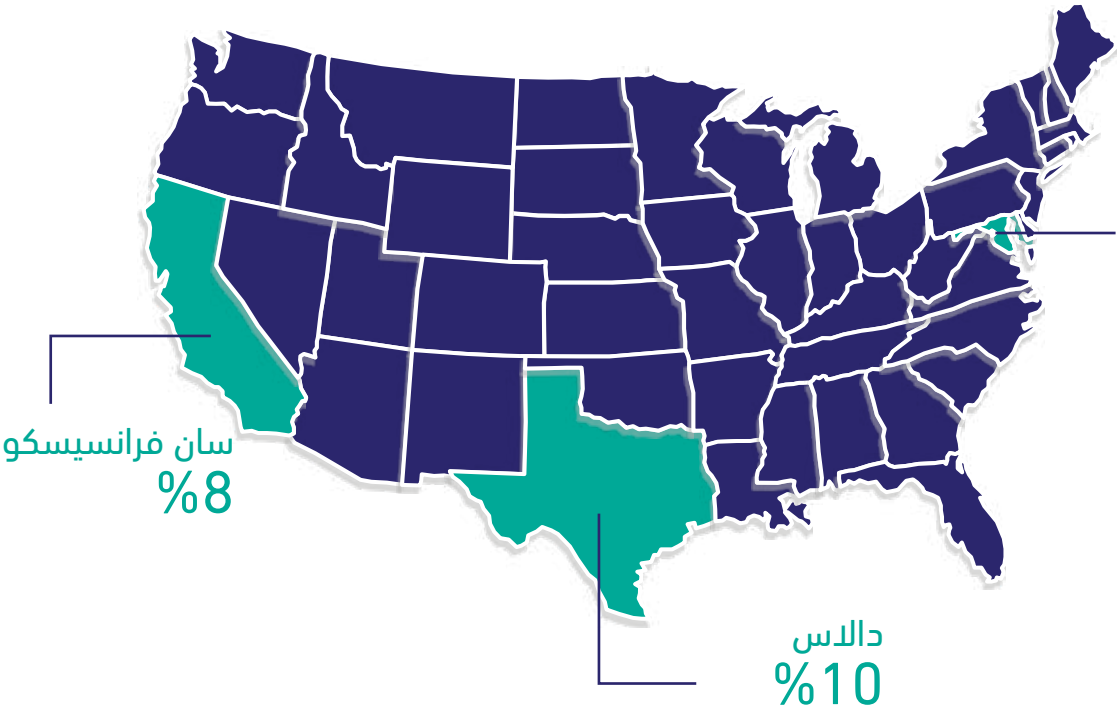


قاعدة الأصول المتنوعة

المملكة العربية السعودية
%80



الولايات المتحدة الأمريكية
%20



المحفظة المحلية

- ذي ريزيدنس
- منتجع وفلل بريرا حطين
- الجامعة السعودية الالكترونية
- فيفيندا
- أكاديمية STC
- فندق برج رافال
- برج العليا 1
- مركز التميز
- مركز الازدهار
- أبراج الفرسان
- أبراج الشاطئ
- فندق أسكوت الخبر
- مركز أمنية
- أسكوت التحلية

ذي ريزيدنس

المدينة	الموقع	الوصف	سنة البناء
الرياض	حي حطين، طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز	عقار متنوع الاستخدام، يتضمن 33 فلة فندقية و6،500 م2 مساحة تجارية	2017

متوسط مدد الإيجارات المتبقية	مساحة الأرض	أهم المستأجرين
5.35 سنة	15,000 م2	• فارزي كافيه • شركة مرود للاستثمار • Luxury KSA • مطعم دنيا

منتجع وفلل بريرا حطين

المدينة	الموقع	الوصف	سنة البناء
الرياض	حي حطين، طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز	عقار متنوع الاستخدام، تضمن 33 فلة فندقية و6,500 م2 مساحة تجارية	2017

متوسط مدد الإيجارات المتبقية	مساحة الأرض	المشغل
اتفاقية تشغيل مع بريرا	6,300 م2	شركة بودل (بريرا)

الجامعة السعودية الإلكترونية

المدينة	الموقع	الوصف	سنة البناء
الرياض	حي الربيع، تقاطع طريق أبي بكر الصديق وطريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز	مقر الجامعة الرئيسي	2012

متوسط مدد الإيجارات المتبقية	مساحة الأرض	أهم المستأجرين
1.07 سنة	14,900 متر مربع	الجامعة السعودية الإلكترونية

فيفيندا

المدينة	الموقع	الوصف	سنة البناء
الرياض	حي المعذر، شارع موسى بن نصير	فلل فندقية	2015

متوسط مدد الإيجارات المتبقية	مساحة الأرض	أهم المستأجرين
12.1 سنة	2,800 م2	شركة فرص

أكاديمية STC

المدينة	الموقع	الوصف	سنة البناء
الرياض	حي الصحافة، طريق الملك فهد	مركز تعليمي	2014

متوسط مدد الإيجارات المتبقية	مساحة البناء	أهم المستأجرين
1.79 سنة	4,575 م2	شركة الاتصالات السعودية

فندق برج رافال

المدينة	الموقع	الوصف	سنة البناء
الرياض	حي الصحافة، طريق الملك فهد	مجمع فندق برج رافال الرياض، يتضمن فندق خمس نجوم (349 غرفة)، قاعة احتفالات، مركز تجاري، منتجع استجمام، 6 مطاعم، منافذ البيع بالتجزئة	2014

متوسط مدد الإيجارات المتبقية	مساحة الأرض	المشغل
إتفاقية تشغيل مع ماريوت العالمية	21,106 م2	فندق ماريوت

برج العليا 1

المدينة	الموقع	الوصف	سنة البناء
الرياض	شارع العليا	مبنى مكتبي	2019

متوسط مدد الإيجارات المتبقية	مساحة الأرض	أهم المستأجرين
3 سنوات	2,555 م2	شركة ثقة

مركز التميز

المدينة	الموقع	الوصف	سنة البناء
الرياض	حي قرطبة، تقاطع طريق الإمام عبد الله بن سعود وشارع خالد بن الوليد	عقار متنوع الاستخدام	2015

متوسط مدد الإيجارات المتبقية	مساحة الأرض	أهم المستأجرين
0.79 سنة	7,149 م2	• المغربي للبصريات • شركة تدريس • دومينوز بيتزا

مركز الازدهار

المدينة	الموقع	الوصف	سنة البناء
الرياض	حي الازدهار، طريق عثمان بن عفان بالقرب من النخيل مول	عقار متنوع الاستخدام	2015

متوسط مدد الإيجارات المتبقية	مساحة الأرض	أهم المستأجرين
2.47 سنة	2,506 م2	• صيدلية النهدي • أوبال • مجمع عيادات بيرل

أبراج الفرسان (تحت الإنشاء ليتم ترقيتها إلى هيلتون)

المدينة	الموقع	الوصف	سنة البناء
الرياض	طريق الملك فهد	147 غرفة، 8 غرف اجتماعات، ومساحات تأجير تجارية على طريق الملك فهد	تحت الإنشاء

مساحة الأرض	المشغل
1,740 متر مربع	هيلتون

أبراج الشاطئ

المدينة	الموقع	الوصف	سنة البناء
الدمام	حي الشاطئ، شارع الأمير محمد بن فهد	عقار متنوع الاستخدام يتضمن مساحات لقطاعات التجزئة والضيافة والمكاتب	2015

متوسط مدد الإيجارات المتبقية	مساحة الأرض	أهم المستأجرين
5,7 سنوات. تخضع مساحة الضيافة لعقد إيجار طويل المدى مبرم مع شركة بودل لمدة 15 سنة	6,300 م2	بودل (فندق بريرا الشاطئ)

فندق أسكوت الخبر

المدينة	الموقع	الوصف	سنة البناء
الخبر	منطقة الكورنيش، شارع الأمير تركي	148 شقة مفروشة رئيسية وطابق أرضي لقطاع التجزئة	2019

مدة إدارة الفندق	مساحة الأرض	المشغل	مساحة البناء
25 سنة	2م 2,784	شركة أسكوت العالمية	2م 24,453

مركز أمنية

المدينة	الموقع	الوصف	سنة البناء
جدة	حي الروضة، شارع الأمير سعود الفيصل	مكاتب، متاجر البيع بالتجزئة، شقق سكنية	2009

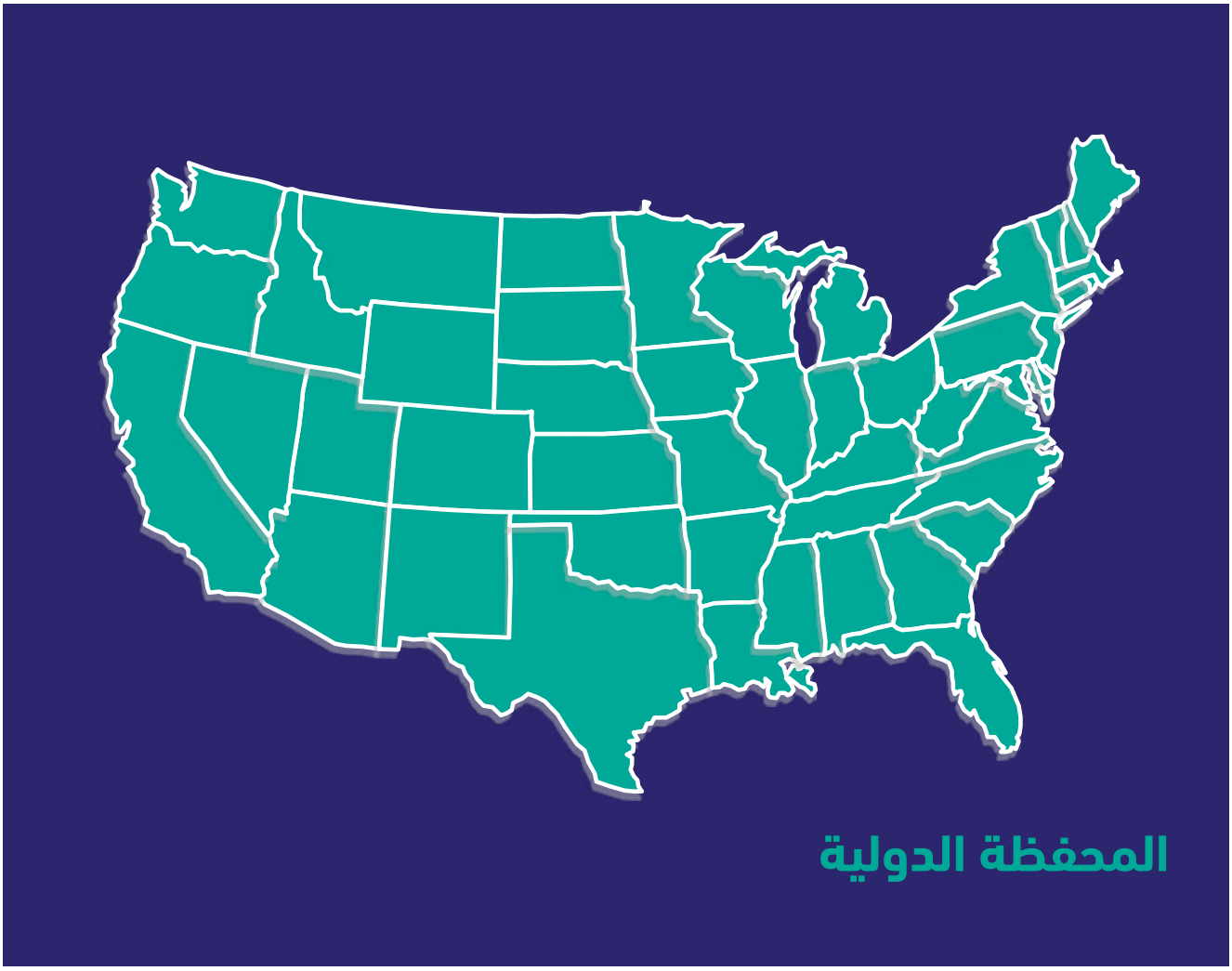
متوسط مدد الإيجارات المتبقية	مساحة الأرض	أهم المستأجرين
1.1 سنة	10,000 م2	• البنك الأهلي التجاري • ملاذ للتأمين

أسكوت التحلية

المدينة	الموقع	الوصف	سنة البناء
جدة	حي الروضة، شارع التحلية أكبر شارع تجاري في جدة	شقق مفروشة يشغّلها فندق أسكوت مع طابق أرضي ومساحة تجارية للميزانين	2015

متوسط مدد الإيجارات المتبقية	مساحة الأرض	أهم المستأجرين
8.2 سنة	2,025 م2	فندق أسكوت (شركة أطياف)

المحفظة الدولية



- المقر الرئيسي لشركة بايونير
- المبنى الرئاسي
- 350 رود آيلاند (شمال)
- 2 واشنقتاينين

المقر الرئيسي لشركة بايونير

المدينة
محافظة دالاس

الموقع
لاس كولينياس،
ايرفينغ، دالاس

الوصف
مبنى مكتبي عالي الجودة
من الفئة أ

أهم المستأجرين
100% مؤجرة لشركة بايونير
للموارد الطبيعية
(درجة استثمارية)

مدة الإيجار
إيجار جديد لمدة 20 عاماً
مع تصعيد سنوي

المساحة القابلة للتأجير
104,555 م2

المبنى الرئاسي

المدينة

واشنطن العاصمة
الولايات المتحدة

الموقع

1111 بنسيلفانيا أفينيو

الوصف

مبنى مكتبي عالي الجودة من الفئة أ

أهم المستأجرين

نسبة إشغال تبلغ 100%، ومؤجر بشكل رئيسي لمدة 13 عاماً (مع تصعيد سنوي) لمورجان لويس

مدة الإيجار

12,5 سنة مع تصعيد سنوي

المساحة القابلة للتأجير

31,350 م2

350 رود آيلاند (شمال)

المدينة

سان فرانسيسكو – ولاية كاليفورنيا – الولايات المتحدة

الموقع

350 رود آيلاند

الوصف

مبنى من الفئة أ

أهم المستأجرين

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

مدة الإيجار

14 سنة مع تصعيد سنوي

المساحة القابلة للتأجير

11,810 م2

2 واشنقتاينين

المدينة	الموقع	الوصف	أهم المستأجرين
واشنطن العاصمة الولايات المتحدة	ضواحي ماريلاند، غايثرسبيرغ	مبنى من الفئة أ	100% مؤجرة لشركة ليدوس القابضة

مدة الإيجار	المساحة القابلة للتأجير
13 سنة مع تصعيد سنوي	7,300 م2

تقويم المخاطر

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

تقويم المخاطر

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
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.	يستخدم مدير الصندوق التمويل البنكي بهدف تعزيز العوائد على المستثمرين. واستناداً إلى الاتجاه المتوقع لاسعار تكلفة التمويل، قد يلجأ مدير الصندوق إلى أدوات مالية أخرى لإدارة هذه المخاطر ويدرك مدير الصندوق أن رفع نسبة الرافعة المالية قد تؤدي إلى خسائر غير متوقعة.
مخاطر التطوير	مخاطر التطوير المرتبطة بالمشاريع العقارية تحت التطوير وتشمل (1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، و(2) تجاوز التكاليف المحددة، و(3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المستهدفة، و(4) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل تقع خارج سيطرة الصندوق والتي تتعلق بقطاع التشييد (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق) وهو الأمر الذي يعوق الانتهاء من مشاريع التطوير والتي قد تؤثر على الربحية و/ أو الجدوى المالية للمشروع وعدم القدرة على الوفاء بتوقعات الإيرادات عند الإنجاز. وقد يؤدي التأخير إلى مخاطر قانونية.	هذا النوع من المخاطر مخفف إلى حد ما وذلك استناداً إلى حقيقة أنه يحق للصندوق أن يستثمر 25% كحد أعلى من قيمة أصوله في أصول تحت التطوير. ويهدف مدير الصندوق أيضاً إلى التخفيف من هذه المخاطر من خلال القيام بأعمال التطوير بعد القيام بكافة الدراسات الفنية والمالية والقانونية اللازمة.

تقويم المخاطر

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
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.	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 تثمين العقارات	لغايات تقدير قيمة عقار ما من ضمن المحفظة الاستثمارية للصندوق، يقوم مدير الصندوق بعمليات تقييم داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق، و ذلك إضافة إلى التثمين المعد من قبل المثمنين المستقلين. وتكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق هي لغرض تقدير قيمة عقار ما فقط، وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار. حيث أن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار يعتمد إلى حد كبير على المفاوضات بين البائع والمشتري والتي قد تتأثر بالظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق ومدير الصندوق.	يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تقييم معد من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويؤخذ بمتوسط قيمتي التقييمين أما في حال وجود اختلاف كبير بين التقييمين سيقوم مدير الصندوق بتعيين مقيم ثالث.
مخاطر الإستثمار في عقارات واقعة خارج المملكة العربية السعودية	قد يتعرض الصندوق إلى مخاطر مختلفة متعلقة بالإستثمار في عقارات واقعة خارج المملكة، ومنها على سبيل المثال لا الحصر تعرض الأسواق العقارية الأجنبية إلى هبوط في النشاط العام ومستويات التأجير، إضافةً 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 للإستثمار. وبعد الاستحواذ على العقار، يتبع مدير الصندوق نهجاً فعالاً لمراقبة ورصد مستوى النشاط في الأسواق العقارية التي يستثمر بها الصندوق إضافة إلى المتطلبات التنظيمية و أي تعديلات عليها، وذلك مما يساهم في ترسيخ ضوابط مناسبة تتيح لمدير الصندوق اتخاذ القرارات المناسبة التي تكفل مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.

إخلاء المسؤولية

تم تجميع هذه المعلومات بحسن نية من مصادر مختلفة منها) القوائم المالية، الشروط 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 أياً 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.

لذا، فإنه لا ينبغي الاعتماد على دقة أو عدالة أو اكتمال المعلومات التي يتضمنها هذا التقرير. 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 والتقديرات 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 والتقديرات معرضة لمخاطر وملابسات 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 وأنها قد تخضع للزيادة أو النقص 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 استثمره 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 الحصول 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 والتقديرات الواردة فيه محمية بموجب لوائح وأنظمة التأليف والنشر.

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

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

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
مع
تقرير مراجع الحسابات لحاملي الوحدات

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
مع تقرير مراجع الحسابات لحاملي الوحدات

الصفحات

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

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

تقرير المراجع المستقل

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لصندوق الرياض ريت ("الصندوق") المدار من قبل الرياض المالية (مدير الصندوق) ، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و قائمة الدخل الشامل الموحدة، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات الأخرى.

وفي رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية و المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

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

الأمور الرئيسية للمراجعة

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

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
يمتلك صندوق الرياض ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية. يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد.	فيما يتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية: - حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيّمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛ - قمنا بتقييم استقلالية وكفاءة المقيمين الخارجين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيودا على نطاق عملهم؛

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

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

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

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيّمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي. لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظرًا لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهريًا على القوائم المالية.	- تقييم المبلغ القابل للاسترداد ، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقا لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لنفس العقار باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض غير جوهري في القيمة، وبالتالي لم يتم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و - قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢٠ إلى تقرير المقيمين الخارجين.

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠١٩م، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

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

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

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

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.

- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية في الصندوق.

- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.

- التوصل إلى استنتاج بشأن مدة مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.

- تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

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

PKF

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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

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

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

عن البسام وشركاؤه

البسام وشركاؤه
محاسبون قانونيون
رقم الترخيص ٣٢٣/١١/٥٢٠
C.R. 1010385804
License 520/11/323
Al-Bassam & Co.
Certified Public Accountants

إبراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني – ترخيص رقم ٣٣٧

التاريخ ٦ شعبان ١٤٤١هـ
الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٠م

الرياض / هاتف: ٥٣٣٣ ٢٠٦ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٥٤٤٤ ٢٠٦ ١١ ٩٦٦+ ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧
جدة / هاتف: ٥٣٣٣ ٦٥٢ ١٢ ٩٦٦+ فاكس: ٢٨٩٤ ٦٥٢ ١٢ ٩٦٦+ ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤
الخبر / هاتف: ٣٣٧٨ ٨٩٢ ١٣ ٩٦٦+ فاكس: ٣٣٤٩ ٨٩٢ ١٣ ٩٦٦+ ص.ب ٤٦٢٩ الخبر ٣١٩٥٢

شركة البسام وشركاؤه، سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٨٥٨٠٤ ترخيص ممارسة مهنية رقم ٣٢٣/١١/٥٢٠ هي عضو في عائلة بي كي إف العالمية المكونة من شركات مستقلة قانونياً. ولا تتحمل أية مسؤولية أو التزام عن أي أعمال أو امتناع عن أعمال تقوم بها أية شركة أو شركات سواء كانت أعضاء أو شركات مراسلة. الموقع الرسمي: www.pkfalbassam.com • البريد الإلكتروني: info.sa@pkf.com •

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

	إيضاحات	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
الموجودات			
النقدية و شبه النقدية	٧	٤٤,٥٩١,١٨٣	٣١,٤٩٧,٦٤٨
ذمم مدينة، صافي	٨	٥٩,٤٩٠,٣٨٢	٣٤,١٤٤,٠٨٧
مخزون		١,١٨٧,٩١٤	١,٢٣٦,١٢٨
مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	٩	٢٩,٢٧٦,١٠٩	١٧,٣٣٢,١٧٠
مستحق من أطراف ذات علاقة	١٢	١,٢٩٢,٦٥٦	١٢,٣١٦,٢٧٧
عقارات تحت التطوير	١٠	١٧٧,٤٠٤,٩٩١	١٣٣,٩٢٧,٥٧٢
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٦	٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	-
استثمارات عقارية	١١	١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١	١,٥٦٨,٢٣٦,٤٥٠
إجمالي الموجودات		٢,٣٨٥,٧٧٠,١٧٦	١,٧٩٨,٦٩٠,٣٣٢
المطلوبات			
قروض اسلامية	١٣	٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩	٨٨,٣٣٩,٨٩٢
ذمم دائنة		١٠,٦١٥,١٠٠	٥,٩٧٠,٨٤١
ايرادات إيجار غير مكتسبة	١٤	١٨,٩٧١,٥٥٨	٨,٩١٥,٣٠٣
مصروفات مستحقة	١٥	٤٤,٦٤٤,٠٨٢	٤٨,٦١٠,٦٩٩
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٢	١,١٦٥,٩٢٧	٢,٩٨٩,٧٥٥
منافع نهاية الخدمة للموظفين		١,٧٣٢,٦٠٨	١,٩٠١,٠٤٧
إجمالي المطلوبات		٧٦٢,٢٠٥,٣٠٤	١٥٦,٧٢٧,٥٣٧
التعهدات والالتزامات المحتملة	٢٢		
صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات		١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢	١,٦٤١,٩٦٢,٧٩٥
وحدات مصدرة (بالعدد)		١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١
القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة		٩,٤٦	٩,٥٦
القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة	٢٠	٩,٦٦	٩,٩٤

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

	إيضاحات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
إيرادات			
إيرادات إيجار و تشغيل	١٧	١٧٣,٢٠٧,٩٧٩	١٤٩,١١٣,٦٥١
ايرادات من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
- مكاسب غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		٤٥,٥٥١	-
- توزيعات أرباح		٧,٩٤٧,٧١٣	-
إجمالي الإيرادات		١٨١,٢٠١,٢٤٣	١٤٩,١١٣,٦٥١
تكلفة الإيرادات		(٣٥,١٦٧,٥٦٦)	(٢٩,١١٧,٦٦٧)
مجمل الربح		١٤٦,٠٣٣,٦٧٧	١١٩,٩٩٥,٩٨٤
المصروفات التشغيلية			
مصاريف إدارة عقارات		(٧,١٥٢,٢٨٢)	(١,٨٦٠,٣٩٥)
أتعاب إدارة الصندوق	١٢	(١٨,٦٠٤,٨٤٠)	(١١,٩٣٤,٤٥٩)
أتعاب الحفظ		(١٢٦,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)
مصروفات عمومية وإدارية	١٨	(٢٠,٥٥٢,٢٧٨)	(٢٩,٥٢٩,٧٣٨)
أعباء مالية	١٠و١٣و١٢	(٧,١٤٤,٣١٨)	(١٤٤,٦٦١)
إجمالي المصروفات التشغيلية		(٥٣,٥٧٩,٧١٨)	(٤٣,٥٦٩,٢٥٣)
ايرادات اخرى		٤١٠,٦١٠	٧٨٢,٧٠٦
النقد من العمليات		٩٢,٨٦٤,٥٦٩	٧٧,٢٠٩,٤٣٧
إستهلاك الإستثمارات العقارية	١١	(٢١,٩٧٩,٩٩٨)	(١٣,٠٢٨,٧١٠)
صافي الدخل للسنة		٧٠,٨٨٤,٥٧١	٦٤,١٨٠,٧٢٧
دخل شامل أخر		-	-
إجمالي الدخل الشامل الأخر		٧٠,٨٨٤,٥٧١	٦٤,١٨٠,٧٢٧

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

	إيضاحات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملى الوحدات في بداية السنة		١,٦٤١,٩٦٢,٧٩٥	٤٨٨,٩٧٠,٥٦٥
التغيرات من معاملات الوحدات خلال السنة:			
إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي		-	٢٦٤,١٢٧,٥٨٦
إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني		-	٨٦٨,٨٧٢,٤٢٤
إجمالي الدخل الشامل للسنة		٧٠,٨٨٤,٥٧١	٦٤,١٨٠,٧٢٧
توزيعات ارباح خلال السنة	٢١	(٨٩,٢٨٢,٤٩٤)	(٤٤,١٨٨,٥٠٧)
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملى الوحدات في نهاية السنة		١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢	١,٦٤١,٩٦٢,٧٩٥

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
عدد الوحدات في بداية السنة	١٧١,٦٩٧,١٠١	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
إصدار وحدات - بالحصول على مقابل نقدي	-	٢٨,٣٧٠,٣١٠
إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني	-	٩٣,٣٢٦,٧٩١
عدد الوحدات في نهاية السنة	١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

	إيضاحات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
صافي الدخل للسنة		٧٠,٨٨٤,٥٧١	٦٤,١٨٠,٧٢٧
تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:			
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	٨	١,٨٣١,٩٠٤	٤٨٩,٧١٤
استهلاك الاستثمارات العقارية	١١	٢١,٩٧٩,٩٩٨	١٣,٠٢٨,٧١٠
مكاسب غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٦	(٤٥,٥٥١)	
		٩٤,٦٥٠,٩٢٢	٧٧,٦٩٩,١٥١
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:			
ذمم مدينة، صافي		(٢٧,١٧٨,١٩٩)	(٢٥,٢٨٠,٩٠٧)
مخزون		٤٨,٢١٤	(١,٢٣٦,١٢٨)
مصروفات مدفوعة مقدما أرصدة مدينة أخرى		(١١,٩٤٣,٩٣٩)	(١١,٧١٥,٤٢٦)
مستحق من أطراف ذات علاقة		١١,٠٢٣,٦٢١	-
عقارات تحت التطوير		(٤٣,٤٧٧,٤١٩)	(١٣٧,٤٣٩,٥٤٢)
ذمم دائنة		٤,٦٤٤,٢٥٩	٥,٩٧٠,٨٤١
مصروفات مستحقة		(٤,١٣٥,٠٥٦)	٨,٧٥٨,٤٧٧
ايرادات إيجار غير مكتسبة		١٠,٠٥٦,٢٥٥	٢,٩٩٠,٥٧٦
مستحق الي أطراف ذات علاقة		(١,٨٢٣,٨٢٨)	(٩,٣٢٦,٥٢٢)
شراء استثمارات عقارية		(٧٣,٢٢٨,٤٢٩)	(١٤,٢١٩,٣١٢)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية		(٤١,٣٦٣,٥٩٩)	(١٠٣,٧٩٨,٧٩٢)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٦	(٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩)	-
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩)	-
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
سداد قروض اسلامية		-	(١٠٦,٥٨٣,٤٧٩)
محصل من قروض اسلامية	١٣	٥٩٦,٧٣٦,١٣٧	-
توزيعات أرباح مدفوعة	٢١	(٨٩,٢٨٢,٤٩٤)	(٤٤,١٨٨,٥٠٧)
اشتراك وحدات		-	٢٦٤,١٢٧,٥٨٦
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية		٥٠٧,٤٥٣,٦٤٣	١١٣,٣٥٥,٦٠٠
صافي التغير في النقدية و شبه النقدية		١٣,٠٩٣,٥٣٥	٩,٥٥٦,٨٠٨
النقدية و شبه النقدية في بداية السنة		٣١,٤٩٧,٦٤٨	٢١,٩٤٠,٨٤٠
النقدية و شبه النقدية في نهاية السنة		٤٤,٥٩١,١٨٣	٣١,٤٩٧,٦٤٨
معلومات اضافية لمعاملات غير نقدية			
شراء استثمارت عن طريق الاشتراك في وحدات الصندوق		-	٨٦٨,٨٧٢,٤٢٤

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الرياض ريت ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقا للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية .إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودي ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. تبلغ الوحدات المشتركة في الصندوق ١,٦٣٣,٠٠٠,٠١٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١,٦٣٣,٠٠٠,٠١٠ ريال سعودي)، ومدته تسعة وتسعون سنة قابلة للتمديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسبا بعد موافقة هيئة السوق المالية.

وتشتمل هذه القوائم المالية على حسابات الصندوق والشركات التابعة له (يشار اليها جميعا "ريت" أو "الصندوق").

يدار الصندوق من قبل شركة الرياض المالية (" مدير الصندوق")، شركة شخص واحد مساهمة مقفلة مسجلة بموجب سجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٩٢٣٤، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٠٧٠٧٠ - ٣٧ ، وهي شركة تابعة ومملوكة بنسبة ١٠٠% لبنك الرياض.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة للدخل متواجدة بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية. وفي حين أن الاستثمار العقاري سوف يستثمر بالدرجة الأولى في مثل هذه الأصول، إلا أنه قد يستثمر أيضا في مشاريع التطوير العقاري ، شريطة أن (أ) يستثمر في الأصول العقارية المطورة التي تولد الدخل الدوري بما لا يقل عن ٧٥ ٪ من إجمالي موجودات الصندوق و (ب) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي الخالية.

قد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي في فرص تطوير ذات احتمالات نمو مجزية و تلبي احتياجات عقارية ذات طابع متخصص لم يتم توفيرها في بعض الاماكن، ويتوقع أن تعود الاستثمارات في مثل هذه الأنواع من مشاريع التطوير بقيمة مضافة على مالكي الوحدات فيها على المدى المتوسط. أما على المدى الطويل، فستواصل محفظة استثمارات الصندوق تركيزها على الاستثمارات الجذابة في قطاعات عقارية متنوعة ومنها على سبيل المثال وليس الحصر المكاتب والمعارض التجارية والمساكن ومنشآت الضيافة والمستودعات وغيرها بغرض إنشاء قاعدة أصول عقارية ذات دخل متنوع ومستقر لمالكي الوحدات و تحقيق زيادة معقولة في قيمة المحفظة

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، تجاوزت المطلوبات الحالية للصندوق موجوداته الحالية بمبلغ ١٠٧,٧٨ مليون ريال سعودي ، بشكل رئيسي على حساب تسهيلات التورق المستحقة خلال عام ٢٠٢٠ والبالغة ١٦٩ مليون ريال سعودي. وايضا، وقع الصندوق اتفاقية تمويل إسلامي مع بنك الرياض ، والتي تصحح عدم تطابق مطلوبات الموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٢. اللوائح النظامية

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

٣-١ قائمة الإلتزام

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

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

٣. أسس الإعداد

٣-٢ أساس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض

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

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الادارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وإفتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات و الموجودات والمطلوبات و الإفصاحات المرفقة و الإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية .

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

مبدأ الإستمرارية

أجرت ادارة الصندوق تقييما لقدرة الصندوق علي الإستمرار في القيام بأعماله وفق مبدأ الاستمرارية. إدارة الصندوق على قناعة بأنها تملك الموارد اللازمة للاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. كما أنه، ليس لدى إدارة الصندوق أي شكوك جوهرية قد تؤثر على قدرة الصندوق في مواصلة أعماله. وعليه فقد تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفق مبدأ الاستمرارية. (انظر الإيضاح ١)

تقييم الاستثمارا ت العقارية

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

إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

٣. أسس الإعداد (تتمة)

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأعمار الانتاجية والمتبقية للإستثمارات العقارية

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

٣-٤ خسائر إئتمانية متوقعة

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

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

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة

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

أساس التوحيد

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

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

اسم الشركة التابعة	تاريخ الإستحواذ	النشاط الرئيسي	الدولة	نسبة التملك
شركة درة الضاحية فندق برج رافال	١ ابريل ٢٠١٨	فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪
شركة درة حطين فندق برايرا حطين	٩ يونيو ٢٠١٨	فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪

النقدية وشبه النقدية

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

إيجارات مدينة

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الذمم المدينة

يتم قياس الذمم المدينة مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص الانخفاض في الذمم المدينة بمبلغ يساوي الخسارة المتوقعة مدى العمر.

المخزون

يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. تشتمل التكلفة، التي يتم تحديدها على أساس المتوسط المرجح، على المصروفات المتكبدة في سياق الأعمال العادية للحصول على المخزون. صافي القيمة البيعية هي سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادية ، مطروحًا منه التكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع. عند الضرورة، يتم عمل مخصص انخفاض القيمة لبنود المخزون المتقادمة وبطيئة الحركة والمعيبة.

عقارات تحت التطوير

يتم تصنيف العقارات المستحوذ عليها أو التي شيدت أو التي قيد الإنشاء والتطوير كعقارات تحت التطوير. تتضمن تكلفة العقارات التطويرية تكلفة الأرض والنفقات الأخرى ذات الصلة. ويعتبر هذا العقار قد اكتمل عند الانتهاء من جميع الأنشطة ذات الصلة، بما في ذلك البنية التحتية والمرافق للمشروع بأكمله، وتسليمها للاستخدام المقصود. تقوم إدارة الصندوق بمراجعة القيم الدفترية للعقارات التطويرية في تاريخ كل تقرير. تتم رسملة العمولات على تسهيلات التورق ذات العلاقة بالعقارات تحت التطوير حتى يكون العقار ذات العلاقة جاهز للاستخدام.

العملات الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار الصرف الفورية السائدة في تاريخ المعاملات. كما تحول أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية المسجلة بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي في نهاية السنة بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. فيما يتعلق بالبنود النقدية، فإن الربح أو الخسارة في العملة الأجنبية هو الفرق بين التكلفة المدفوعة بالعملة الوظيفية في بداية السنه المعدلة بسعر العائد الفعلي والمدفوعات خلال السنة، وبين التكلفة التي يتم استهلاكها بالعملة الأجنبية بعد ترجمتها بسعر الصرف في نهاية العام. أما البنود غير النقدية التي يتم قياسها من خلال التكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية فتترجم باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. تثبت أرباح أو خسائر تحويل العملات الناتجة من عمليات التسوية و الترجمة في قائمة الدخل الموحدة.

إستثمارات عقارية

يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصوماً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي أو مدة الصندوق أيهما اقل أي ٥٠ سنة.

تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية للمراجعة والتعديل عند الضرورة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد. وفي هذه الحالة يجب تسجيله مباشرة بقيمته القابلة للاسترداد. تدرج عائدات رأس المال الناتجة عن الاستبعاد بالصافي في قائمة الدخل إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية.ويتم تسجيلها بالصافي في قائمة الدخل.

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

يتم الاعتراف الأولي بالمصاريف المستحقة والذمم الدائنة الاخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق إلتزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الإعتراف بالمخصصات لخسارة العمليات المستقبلية.

الاعتراف بالايرادات

إيرادات الإيجار

يتم إثبات الإيرادات من العقارات الإستثمارية وفقا لأساس الإستحقاق.

إيرادات تشغيل الفنادق

ايردات تشغيل الفنادق مضمونة. والتي تشمل ايجارات الغرف الفندقية، مبيعات الغذاء والمشروبات. يتم اثبات الايرادات عندما تكون الغرف محجوزة، تكبد الخدمات و عند بيع الغذاء والمشروبات.

يجب استيفاء المعايير التالية قبل اثبات الايرادات:

تكبد الخدمة:

يتم اثبات ايراد الخدمات (الغذاء والمشروبات) عندما يستوفي الفندق التزامات الاداء.

يثبت الفندق الايرادات عندما تقدم الخدمات

دخل توزيعات الأرباح

يتم اثبات دخل توزيعات الأرباح عند نشأت حق الاستلام. تعكس دخل توزيعات الأرباح كمكون من صافي ايرادات المتاجرة، صافي الدخل من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، الأدوات المالية أو اي ايراد تشغيلي آخر بناء على التصنيف الاساسي لأدوات حقوق الملكية.

تكاليف الاقتراض

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

تكلفة المبيعات

مصاريف تحمل كتكلفة مبيعات والتي تعود مباشرة إلى انتاج السلع او توريد الخدمات

المصروفات العمومية والإدارية

المصاريف الإدارية التي ليست جزء من تكلفة المبيعات او مصاريف البيع. يتم توزيع هذه المصاريف في تكلفة المبيعات والمصاريف العمومية والإدارية بشكل جيد.

المصروفات

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

الزكاة

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

توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيع الأرباح على حاملي الوحدات كالتزام في القوائم المالية في الفترة التي يتم فيها الموافقة على توزيع الأرباح من قبل مجلس ادارة الصندوق.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية

التصنيف والقياس للأدوات المالية

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

	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩	
	فئة القياس	القيمة الدفترية
الموجودات المالية		
النقدية وشبه النقدية	التكلفة المطفأة	٤٤,٥٩١,١٨٣
ذمم مدينة، صافي	التكلفة المطفأة	٥٩,٤٩٠,٣٨٢
مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	التكلفة المطفأة	٣,٣٨١,٢١٦
مستحق من أطراف ذات علاقة	التكلفة المطفأة	١,٢٩٢,٦٥٦
استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	التكلفة المطفأة	٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩
اجمالي الموجودات المالية		٥٦١,٧٥١,٩٤٦
المطلوبات المالية		
قروض	التكلفة المطفأة	٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩
ذمم دائنة	التكلفة المطفأة	١٠,٦١٥,١٠٠
مستحق الي أطراف ذات علاقة	التكلفة المطفأة	١,١٦٥,٩٢٧
مصروفات مستحقة	التكلفة المطفأة	٣٠,٥٦٦,٣٨٧
اجمالي المطلوبات المالية		٧٢٧,٤٢٣,٤٤٣

إنخفاض الموجودات المالية

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ "الأدوات المالية"، والذي يتطلب اثبات الخسارة الائتمانية على مدى العمر الزمني منذ الإثبات الأولي للذمم المدينة.

يستخدم الصندوق مصفوفة المخصص في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة لتقدير الخسارة الائتمانية على مدى العمر الزمني، بتطبيق بعض معدلات المخصص لفئات أعمار الديون للتعاقدات المتأخرة. مصفوفة المخصص تم تطويرها بالاخذ في عين الاعتبار احتمالية التعثر والخسارة الناتجة عن التعثر والناشئة من البيانات السابقة للصندوق وتعدل لتعكس النتائج المستقبلية والتي تشمل عوامل الاقتصاد الكلي.
الأدوات الأخرى تعتبر منخفظة المخاطر ويقوم الصندوق بتطبيق مصفوفة المخصص في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (سواء جزئيا أو كلياً) إلى المدى الذي لايكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عماة عندما يقرر الصندوق ان المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافيه لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب. وعند الشطب يقوم الصندوق بمواصل اجراءات التنفيذ لمحاولة استرداد الذمم المدينة المستحقة. عندما يتم الاسترداد بعد الشطب يتم اثباته في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

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

المطلوبات المالية

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المقاصة

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

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

يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ نموذجًا شاملاً وحيدًا للمحاسبة عن الإيرادات الناشئة عن العقود المبرمة مع العملاء ويحل محل إرشادات الإيرادات الحالية ، والتي توجد حاليًا عبر عدة معايير والتفسيرات داخل المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. أنشأت نموذجًا جديدًا من خمس خطوات سيتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود المبرمة مع العملاء. بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ ، يتم إثبات الإيرادات بمبلغ يعكس الاعتبار الذي تتوقع المنشأة أن تحصل عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل.

٥. معايير جديدة سارية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ عقود الإيجار

اعتمد الصندوق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩.
يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ نموذج محاسبة إيجار فردي في الميزانية العمومية للمستأجرين. يعترف المستأجر بحق استخدام الأصل الذي يمثل حقه في استخدام الأصل الأساسي والتزام إيجار يمثل التزامه بدفع مدفوعات الإيجار. هناك استثناءات اعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل والبنود منخفضة القيمة. تظل محاسبة المؤجر مشابهة للمعيار الحالي - أي يستمر المؤجر في تصنيف عقود الإيجار على أنها عقود تمويل أو عقود تشغيل.
يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ محل إرشادات عقود الإيجار الحالية ، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ عقود الإيجار ، والمعيار الدولي للتقارير المالية ٤ يحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار ، وإيجار تشغيلي لـ SIC ١٥ - الحوافز و SIC-٢٧ تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على الشكل القانوني لعقد الايجار.

قام الصندوق بتقييم أثر المعيار أعلاه. بناءً على التقييم ، ليس للمعيار المذكور أعلاه أي تأثير مادي على البيانات المالية للصندوق حتى تاريخ التقرير.

٦. أتعاب الإدارة ،المصروفات الأخرى و رسوم التعامل

- أتعاب الإدارة ،المصروفات الأخرى

على أساس نصف سنوي، يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١,٢% سنويا من إجمالي القيمة العادلة لموجودات الصندوق كما يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أي مصروفات أخرى متكبدة نيابة عن الصندوق كأتعاب المراجعة والاتعاب القانونية، تعويضات مجلس الإدارة والأتعاب الأخرى.

- رسوم تعامل

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

٧. النقدية وشبه النقدية

	ايضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
النقد في الصندوق		١٩١,٠٠٠	١١٨,٥٠٠
النقد في البنوك	١٢	٤٤,٤٠٠,١٨٣	٣١,٣٧٩,١٤٨
		٤٤,٥٩١,١٨٣	٣١,٤٩٧,٦٤٨

٨. ذمم مدينة، صافي

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
ذمم مدينة	٦٣,٠٣٦,٨٨٣	٣٥,٨٥٨,٦٨٤
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	(٣,٥٤٦,٥٠١)	(١,٧١٤,٥٩٧)
	٥٩,٤٩٠,٣٨٢	٣٤,١٤٤,٠٨٧

٩. مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
مصروفات مدفوعة مقدما	٣,٠٤٢,٦٣٠	٢,٦٢٤,٦٨٢
تأمين نقدي لإعتمادات مستندية	٣,٣٨١,٢١٦	١٠,٠٩٢,٧٣٨
ضريبة القيمة المضافة	٥,٤٩٥,٣٥٠	١,٤٨٩,٨٠٦
دفعات مقدمة لمقاولين من الباطن	١٠,٥٠٨,٦٢٠	١,٢٥١,٢٤٣
إيرادات مستحقة	٣,٨٦١,١١٣	-
أخرى	٢,٩٨٧,١٨٠	١,٨٧٣,٧٠١
	٢٩,٢٧٦,١٠٩	١٧,٣٣٢,١٧٠

١٠. عقارات تحت التطوير

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
الرصيد الافتتاحي		١٣٣,٩٢٧,٥٧٢	٩٢,٦١٤,١٦٣
تكلفة التطوير المتكبدة خلال الفترة		٤٢,٢٤٧,٤٩٤	٣٩,٧٨٦,٣٥٧
أعباء تمويل اسلامي مرسملة	١٣,١٢	١,٢٢٩,٩٢٥	١,٥٢٧,٠٥٢
الرصيد في نهاية الفترة		١٧٧,٤٠٤,٩٩١	١٣٣,٩٢٧,٥٧٢

١١. الاستثمارات العقارية

	إيضاح	الأرض	المباني	المعدات	المجموع
التكلفة					
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		٧٢٠,٨٣٨,٠٥١	٨٠٩,٣٤٥,١٣٦	٦٥,٠٧٥,٩٨٨	١,٥٩٥,٢٥٩,١٧٥
الإضافات		٢٣,٣٤٢,٣٥٢	٢٠,٦٧٢,٨٠٨	٢٩,٢١٣,٢٦٩	٧٣,٢٢٨,٤٢٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩		٧٤٤,١٨٠,٤٠٣	٨٣٠,٠١٧,٩٤٤	٩٤,٢٨٩,٢٥٧	١,٦٦٨,٤٨٧,٦٠٤
الإستهلاك المتراكم					
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		-	٢١,٦٣٤,٩٣٠	٥,٣٨٧,٧٩٥	٢٧,٠٢٢,٧٢٥
الاستهلاك المحمل للفترة	١١,١	-	١٥,٨٩٥,٥٧٨	٦,٠٨٤,٤٢٠	٢١,٩٧٩,٩٩٨
تحويلات		-	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩		-	٣٧,٥٣٠,٥٠٨	١١,٤٧٢,٢١٥	٤٩,٠٠٢,٧٢٣
صافي القيمة الدفترية :					
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩		٧٤٤,١٨٠,٤٠٣	٧٩٢,٤٨٧,٤٣٦	٨٢,٨١٧,٠٤٢	١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		٧٢٠,٨٣٨,٠٥١	٧٨٧,٧١٠,٢٠٦	٥٩,٦٨٨,١٩٣	١,٥٦٨,٢٣٦,٤٥٠

١١. الاستثمارات العقارية (تتمة)

تتمثل الاستثمارات العقارية في عشر عقارات الاتية:

- مركز الازدهار: يمثل عقار تجاري حديث يقع في طريق عثمان بن عفان في حي الازدهار (بالقرب من النخيل مول). يقع هذا العقار في الرياض.
- مركز التميز: يمثل عقار تجاري يقع في تقاطع طريق الإمام وشارع خالد بن الوليد بحي قرطبة. يقع هذا العقار في الرياض.
- أبراج أنسام الشاطئ: يمثل عقار تجاري حديث يقع في طريق الأمير محمد بن فهد في حي الشاطئ. يقع هذا العقار قي مدينة الدمام.
- أبراج الفرسان: يمثل عقار تجاري يقع في طريق الملك فهد بين برج المملكة و برج الفيصلية. يقع هذا العقار في مدينة الرياض.
- أسكوت التحلية: يمثل عقار تجاري يقع في شارع التحلية بالقرب من بن حمران، واحد من أبرز المراكز التجارية و العقارية في مدينة جدة. يقع العقار في مدينة جدة.
- ريزدنس: تمثل مباني تجارية وفيلات ضيافة تتألف من صالات عرض وأجنحة مكتبية تقع داخل حي حطين. يقع العقار في مدينة الرياض.
- فيفيندا: تمثل فيلات فندقية بنيت حديثا تقع على شارع موسى بن نصير في حي المعذر الشمالي، بين طريق التخصصي و طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول. يقع العقار في مدينة الرياض.
- الجامعة السعودية الإلكترونية: تمثل جامعة تقع في حي الربيع ويقع العقار بمدينة الرياض.
- مركز أمنية: يمثل عقار تجاري يقع علي طريق الملك سعود الفيصل، ويقع العقار بمدينة جده.
- برج رافال: يمثل عقار متعدد الاستخدامات يقع في طريق الملك فهد، ويقع العقار بمدينة الرياض.
- برج العليا: عقار تجاري يقع في شارع العليا. ويقع العقار بمدينة الرياض

١١. ١ يستهلك الصندوق المباني والمعدات على مدى ٥٠ و ٣٠ سنة على التوالي. يحمل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك وهي التكلفة ناقصا القيمة المتبقية. خلال السنة، العمر الانتاجي للباني تغير من ٣٠ الى ٥٠ سنة. راجع الايضاح ٢٥ للتغير في التقديرات.

١٢. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

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

١٢. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	مبلغ المعاملة		الرصيد الختامي	
		٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
مستحق من أطراف ذات علاقة					
بنك الرياض	تأمين نقدي على اعتمادات مستندية *	-	١٠,٠٩٢,٧٣٨	٣,٣٨١,٢١٦	١٠,٠٩٢,٧٣٨
	حساب جاري	-	-	٤٤,٠٦٦,٠٠٩	-
شركة رافال للتطوير العقاري	نفقات تشغيل	-	٩,٨١٠,٠٧٤	-	٩,٧٢٥,٧٥١
الرياض المالية	تقديم خدمات	-	١٠١,٠١٥	-	١٠٥,٠١٥
	حساب استثماري	-	-	٢١٥,٠٤٦	
مشغل الفنادق	نفقات تشغيل	٦٠٨,٥٤٥	١,١٠٠,٤٢٦	١,٢٩٢,٦٥٦	١,١٠٠,٤٢٦
				٤٨,٩٥٤,٩٢٧	٢١,٠٢٣,٩٣٠
مستحق إلى أطراف ذات علاقة					
الرياض المالية	أتعاب إدارة الصندوق **	١٨,٦٠٤,٨٤٠	١١,٩٣٤,٤٥٩	٢١,٢٦٢,٠٩٠	٢١,٧٩٧,٢٣١
	رسوم تعامل **	٦,٧٦٩,٤٦٠	٩,٨٢٥,٩٦٠	٩,٣٠٤,٢٩٧	٤,٤٢٢,٧٠٧
	تمويل اسلامي	-	٨٨,٣٣٩,٨٩٢	٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩	٨٨,٣٣٩,٨٩٢
بنك الرياض	مصاريف عمولات	٨,٣٨٢,٢٠٧	-	-	-
	عمولات بنكية	١,١٦٥,٢٣١	١,٠٩٧,١٧٦	-	-
مشغل الفنادق	اتعاب إدارة الفنادق	٣,٩٤٥,٧٩٩	٢٠٠,٢٧٦	١,١١٩,٩٧٨	-
	مصاريف تشغيل	١,٦٧٦,٠٩٥	-	٤٥,٩٤٩	١,٦٠٤,٦٧٠
				٧١٦,٨٠٨,٣٤٣	١١٦,١٦٤,٥٠٠

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

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

١٣. تمويل إسلامي

حصل الصندوق على تسهيلات تورق (قصيرة الأجل) ومرابحة إسلامية (طويلة الأجل) متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ، حيث بلغ الرصيد المستحق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ١٦٩,٠٠٠,٥٥٦ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨٨,٣٣٩,٨٩٢ ريال سعودي) و ٥١٦,٠٧٥,٤٧٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: لا شيء) ، من بنك الرياض عن طريق الرياض المالية.
تحمل تسهيلات التورق سعر عمولة خاص عائم لـ ١ + SIBOR٪ مع تاريخ استحقاق يستحق خلال عام ٢٠٢٠. تحمل تسهيلات المرابحة الإسلامية سعر عمولة خاص عائم لـ ١,٦ + SIBOR٪ مع تاريخ استحقاق خلال عام ٢٠٢٩.

١٤. إيرادات إيجار غير مكتسبة

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
الرصيد الإفتتاحي	٨,٩١٥,٣٠٣	٥,٩٢٤,٧٢٧
إيرادات إيجار مستلمة خلال السنة	١١٨,٠٢٨,٥٢٣	٨٧,٤٨٣,١٠٩
إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة	(١٠٧,٩٧٢,٢٦٨)	(٨٤,٤٩٢,٥٣٣)
	١٨,٩٧١,٥٥٨	٨,٩١٥,٣٠٣

١٥. مصاريف مستحقة

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
أتعاب إدارة الصندوق		٢١,٢٦٢,٠٩٠	٢١,٧٩٧,٢٣١
مصروفات مستحقة	١,١٥	٧,١٥٨,٥٣٤	١١,٩٨٥,٣٦٠
أتعاب تحويل		٩,٣٠٤,٢٩٧	٤,٤٢٢,٧٠٧
مدفوعات غرف مقبوضة مقدما		١,٩٦٥,٤٤٢	٣,٥٩١,٦٢٦
أخرى		٤,٩٥٣,٧١٩	٦,٨١٣,٧٧٥
		٤٤,٦٤٤,٠٨٢	٤٨,٦١٠,٦٩٩

١,١٥ تم تكوين الاحتياطي الاستبدال خلال الفترة من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٨ وفقا للإتفاقية مع المشغل. خلال السنة، تم تغيير مشغل الفندق. وبالتالي، الإتفاقية السابقة بطلت، ونتج عنها عكس لاحتياطي الاستبدال في السنة الحالية. راجع ايضاح ١٨.

١٦. استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	-

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

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
التكلفة		
كما في بداية السنة	-	-
الاضافات خلال السنة	٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩	-
كما في نهاية السنة	٤٥٢,٩٩٦,٥٠٩	-
التغير في القيمة العادلة:		
التغير في القيمة العادلة خلال السنة	٤٥,٥٥١	-
كما في نهاية السنة	٤٥,٥٥١	-
صافي الاستثمار كما في نهاية السنة	٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	-

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

١٧. إيرادات إيجار وتشغيل

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
إيرادات إيجارات من استثمارات عقارية	٦٥,٢٣٥,٧١١	٦١,٦٢٠,٠٠٢
إيرادات من تشغيل الفنادق	١٠٧,٩٧٢,٢٦٨	٨٧,٤٩٣,٦٤٩
	١٧٣,٢٠٧,٩٧٩	١٤٩,١١٣,٦٥١

١٨. مصاريف تسويق، عمومية وإدارية

تمثل المصاريف العمومية والتسويقية التالي:

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
تكاليف موظفي الفندق		١٢,٦٠٣,٧٩٧	١٢,١٥٩,١٠٥
صيانة وإصلاح		٤,٠٦١,٤٤٨	٣,٣٢١,٩٧٤
خدمات		٥,٣٠٤,٥٠١	٥,٢٤٥,٣٩٦
مصاريف تسويقية		٣,٨٠٥,٧٧٢	٢,٤٦٤,٣٦٦
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها		١,٨٣١,٩٠٤	٤١٦,٠٧٤
عمولات بنكية		١,١٦٥,٢٣١	٩٤١,٥٩٠
اتعاب قانونية ومهنية		١,٠٢٧,٣٢٢	١٧٥,٩٩٢
صيانة البرامج والأجهزة		٩٥٣,٢٩٣	٨٠٩,١٥٧
هاتف وانترنت		٨٧١,٣٧٤	٦٦٣,٣٦٠
تدريب		٣٠٢,٥٤١	٥٥٦,١٢٥
عقود خدمات		-	١,٥٦٠,٥٦٠
ديون متعثرة مستردة		-	(٥٢٣,١٢٢)
مسترد من استبدال احتياطي راس المال	١,١٥	(١١,٧٦٥,١٠٩)	١٠٤,٦٧٤
أخرى		٣٩٠,٢٠٤	١,٦٣٤,٤٨٧
		٢٠,٥٥٢,٢٧٨	٢٩,٥٢٩,٧٣٨

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

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

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

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة ومخاطر معدلات الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطروفرة التمويل ومخاطر راي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية ومخاطر معدلات أسعار الصرف الأجنبية والمخاطر التنظيمية. تراقب إدارة الصندوق بإنتظام التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغييرات ليس كبيرا بالنسبة للصندوق.

مخاطر الائتمان

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

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

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
النقدية وشبه النقدية	٧	٤٤,٤٠٠,١٨٣	٣١,٣٧٩,١٤٨
ذمم مدينة	٨	٦٣,٠٣٦,٨٨٣	٣٥,٨٥٨,٦٨٤
مستحق من أطراف ذات علاقة		١,٢٩٢,٦٥٦	١٢,٣١٦,٢٧٧

أجرت الادارة مراجعة كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ واستناداً إلى التقييم ، تعتقد الإدارة أنه ليست هناك حاجة إلى أي خسائر انخفاض في القيمة جوهرية مقابل القيمة الدفترية للنقد وما يعادله والمستحق من أطراف ذات علاقة.

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة

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

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

المخاطر التشغيلية

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

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

التركيز الجغرافي

جميع الموجودات والمطلوبات موزعة في المملكة العربية السعودية باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقع في شمال أمريكا.

تقدير القيمة العادلة

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، الأدوات المالية للصندوق تشمل النقدية وشبه النقدية، الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، الذمم المدينة، المستحق من وإلى الأطراف ذات العلاقة، التمويل الإسلامي، أتعاب الإدارة والمصاريف المستحقة. باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، جميع الأدوات المالية تقاس بالتكلفة المطفأة وقيمتها الدفترية مقاربة لقيمتها العادلة. الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة محتفظ بها بالمستوى الثاني للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لتحديد القيمة العادلة لمثل هذه الاستثمارات، تحتاج الإدارة لإستخدام صافي قيمة الموجودات للصناديق بناء على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها. لم يكن هناك تحويلات من المستوى الأول والثاني والثالث خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

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

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين أثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٤٠ (خيار التكلفة)، يتم إدراج العقارات تحت التطوير والإستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.
يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير من قبل مقيمين معينين للـ ١٢ عقار هما شركة **باركود المحدودة وشركة فاليو سترات**. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	١,٨٤٦,٩٠٠,٠٠٠	١,٨١٥,٨٠٠,٠٠٠	١,٨٣١,٣٥٠,٠٠٠
الإجمالي	١,٨٤٦,٩٠٠,٠٠٠	١,٨١٥,٨٠٠,٠٠٠	١,٨٣١,٣٥٠,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٨			
الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	١,٧٧٧,٢٤٩,٤٥٢	١,٧٥٦,٦٠٠,٠٠٠	١,٧٦٦,٩٢٤,٧٢٦
الإجمالي	١,٧٧٧,٢٤٩,٤٥٢	١,٧٥٦,٦٠٠,٠٠٠	١,٧٦٦,٩٢٤,٧٢٦

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الكشف عن القيمة العادلة لاستثمارات وعقارات التطوير.

تم تقييم الاستثمارات العقارية و العقارات تحت التطوير مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التدفقات النقدية المخصومة وطريقة الدخل، فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات تحت التطوير والإستثمارات العقارية مقابل التكلفة:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية و العقارات تحت التطوير بناء على متوسط التقييمين المستخدمين	١,٨٣١,٣٥٠,٠٠٠	١,٧٦٦,٩٢٤,٧٢٦
يخصم: القيمة الدفترية		
- الاستثمارات العقارية	(١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١)	(١,٥٦٨,٢٣٦,٤٥٠)
- عقارات تحت التطوير	(١٧٧,٤٠٤,٩٩١)	(١٣٣,٩٢٧,٥٧٢)
زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية	٣٤,٤٦٠,١٢٨	٦٤,٧٦٠,٧٠٤
الوحدات المصدرة (بالعدد)	١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١
الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة	٠,٢٠	٠,٣٨

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة	١,٦٢٣,٥٦٤,٨٧٢	١,٦٤١,٩٦٢,٧٩٥
الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية	٣٤,٤٦٠,١٢٨	٦٤,٧٦٠,٧٠٤
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإستثمارت العقارية و العقارات تحت التطوير	١,٦٥٨,٠٢٥,٠٠٠	١,٧٠٦,٧٢٣,٤٩٩

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

صافي قيمة الموجودات المنسوبة إلي كل وحدة :

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة	٩,٤٦	٩,٥٦
القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة	٠,٢٠	٠,٣٨
القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة	٩,٦٦	٩,٩٤

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

٢١. التوزيعات

في ٠٦ مارس ٢٠١٩ و ٢٠ أغسطس ٢٠١٩ ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح فيما يتعلق بالفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بمبلغ ٠,٢٨ ريال سعودي للوحدة و ٠,٢٤ ريال للوحدة بإجمالي ٤٨,٠٧٥ مليون ريال و ٤١,٢٠٧ مليون ريال لمالكي الوحدات. . تم الدفع في ٢٥ مارس ٢٠١٩ و ٣ سبتمبر ٢٠١٩ على التوالي.

٢٢. الإلتزامات المحتملة والتعهدات الرأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، كان لدى الصندوق اعتمادات مستندية غير مسددة بقيمة ٣,٣٨١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٠ مليون ريال سعودي) ، صادرة عن بنك الرياض مقابل ضمان نقدي. تم إدراج خطاب الإعتماد في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند مدفوعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى. ونفس المبلغ محتجز لدى البنك.

٢٣. تصنيف الأدوات المالية

يتم تصنيف جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية ضمن التكلفة المطفأة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٢٤. القطاعات التشغيلية

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩		
	الايجار	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإجمالي
الدخل الشامل			
الايراد من الإيجارات	٦٥,٢٣٥,٧١١	-	٦٥,٢٣٥,٧١١
توزيعات أرباح	٧,٩٤٧,٧١٣	-	٧,٩٤٧,٧١٣
مكاسب غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٤٥,٥٥١	-	٤٥,٥٥١
إيرادات الغرف الفندقية	-	٦٧,٨٦٦,٦٧٣	٦٧,٨٦٦,٦٧٣
إيرادات الأغذية و المشروبات	-	٣٦,٧٧٤,٦٨٢	٣٦,٧٧٤,٦٨٢
إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى	-	٣,٣٣٠,٩١٣	٣,٣٣٠,٩١٣
إجمالي الإيرادات	٧٣,٢٨٨,٩٧٥	١٠٧,٩٧٢,٢٦٨	١٨١,٢٠١,٢٤٣
تكلفة الإيرادات			
تكلفة الغرف	-	(١٢,٨٥٥,١٥٠)	(١٢,٨٥٥,١٥٠)
تكلفة الأغذية و المشروبات	-	(١٩,٥٦٨,٦٤٣)	(١٩,٥٦٨,٦٤٤)
تكاليف تشغيل أخرى	-	(٢,٧٤٣,٧٧٣)	(٢,٧٤٣,٧٧٣)
مجمل الربح	٧٣,٢٨٨,٩٧٥	٧٢,٨٠٤,٧٠٢	١٤٦,٠٣٣,٦٧٧
المصروفات التشغيلية			
مصاريف إدارة عقارات	(٣,٠٢٤,٧١٢)	(٤,١٢٧,٥٧٠)	(٧,١٥٢,٢٨٢)
أتعاب إدارة الصندوق	(٩,٧٩١,٨٦٥)	(٨,٨١٢,٩٧٥)	(١٨,٦٠٤,٨٤٠)
أتعاب الحفظ	(١٢٦,٠٠٠)	-	(١٢٦,٠٠٠)
مصروفات عمومية وإدارية	(٧,٠٨١,٨٥٦)	(٢٠,٦١٤,٧٤٠)	(٢٧,٦٩٦,٥٩٦)
إجمالي المصروفات التشغيلية	(٢٠,٠٢٤,٤٥٣)	(٣٣,٥٥٥,٢٨٥)	(٥٣,٥٧٩,٧١٨)
ايرادات اخرى	-	٤١٠,٦١٠	٤١٠,٦١٠
النقد من العمليات	٥٣,٢٦٤,٥٤٢	٣٩,٦٦٠,٠٢٧	٩٢,٨٦٤,٥٦٩
إستهلاك الإستثمارات العقارية	(٩,٢٠٣,٣٨٥)	(١٢,٧٧٦,٦١٣)	(٢١,٩٧٩,٩٩٨)
صافي الدخل للسنة	٤٤,٠٠١,١٥٧	٢٦,٨٨٣,٤١٤	٧٠,٨٨٤,٥٧١

٢٤. القطاعات التشغيلية (تتمة)

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		
	الايجار	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإجمالي
الدخل الشامل			
الايراد من الإيجارات	٦١,٦٠٢,٠٠٤	-	٦١,٦٠٢,٠٠٤
توزيعات أرباح	-	-	-
مكاسب غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-
إيرادات الغرف الفندقية	-	٤٧,٧٦٦,٥٧٦	٤٧,٧٦٦,٥٧٦
إيرادات الأغذية و المشروبات	-	٣٦,٥٥٨,٨٤٨	٣٦,٥٥٨,٨٤٨
إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى	-	٣,١٨٦,٢٢٣	٣,١٨٦,٢٢٣
إجمالي الإيرادات	٦١,٦٠٢,٠٠٤	٨٧,٥١١,٦٤٧	١٤٩,١١٣,٦٥١
تكلفة الإيرادات			
تكلفة الغرف	-	(٩,٣٥٧,٩٤٤)	(٩,٣٥٧,٩٤٤)
تكلفة الأغذية و المشروبات	-	(١٩,٥٤٧,٢١٥)	(١٩,٥٤٧,٢١٥)
تكاليف تشغيل أخرى	-	(٢١٢,٥٠٨)	(٢١٢,٥٠٨)
مجمل الربح	٦١,٦٠٢,٠٠٤	٥٨,٣٩٣,٩٨٠	١١٩,٩٩٥,٩٨٤
المصروفات التشغيلية			
مصاريف إدارة عقارات	(١,٨٦٠,٣٩٥)	-	(١,٨٦٠,٣٩٥)
أتعاب إدارة الصندوق	(١١,٩٣٤,٤٥٩)	-	(١١,٩٣٤,٤٥٩)
أتعاب الحفظ	(١٠٠,٠٠٠)	-	(١٠٠,٠٠٠)
مصروفات عمومية وإدارية	(٣,٥٧٢,٨٢٧)	(٢٦,١٠١,٥٧٢)	(٢٩,٦٧٤,٣٩٩)
إجمالي المصروفات التشغيلية	(١٧,٤٦٧,٦٨١)	(٢٦,١٠١,٥٧٢)	(٤٣,٥٦٩,٢٥٣)
ايرادات اخرى	٢٣٠,٩٨٨	٥٥١,٧١٩	٧٨٢,٧٠٧
النقد من العمليات	٤٤,٣٦٥,٣١١	٣٢,٨٤٤,١٢٧	٧٧,٢٠٩,٤٣٨
إستهلاك الإستثمارات العقارية	(١٣,٠٢٨,٧١٠)	-	(١٣,٠٢٨,٧١٠)
صافي الدخل للسنة	٣١,٣٣٦,٦٠١	٣٢,٨٤٤,١٢٧	٦٤,١٨٠,٧٢٨

٢٤. القطاعات التشغيلية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	الايجار	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإجمالي
الموجودات			
النقدية و شبه النقدية	٢٤,٦٢٤,٥٤٩	١٩,٩٦٦,٦٣٤	٤٤,٥٩١,١٨٣
ذمم مدينة، صافي	٣٦,٥٣٢,٠٣٧	٢٢,٩٥٨,٣٤٥	٥٩,٤٩٠,٣٨٢
مخزون	-	١,١٨٧,٩١٤	١,١٨٧,٩١٤
مصروفات مدفوعة مقدما وذمم مدينة أخرى	٢٦,٢٢٧,٧٠١	٣,٠٤٨,٤٠٨	٢٩,٢٧٦,١٠٩
مستحق من أطراف ذات علاقة	٣٨٥,٧٩٥	٩٠٦,٨٦١	١,٢٩٢,٦٥٦
عقارات تحت التطوير	١٧٧,٤٠٤,٩٩١	-	١٧٧,٤٠٤,٩٩١
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة	٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠	-	٤٥٣,٠٤٢,٠٦٠
استثمارات عقارية	٨٥٢,٣٤٦,٩٢٠	٧٦٧,١٣٧,٩٦١	١,٦١٩,٤٨٤,٨٨١
إجمالي الموجودات	١,٥٧٠,٥٦٤,٠٥٣	٨١٥,٢٠٦,١٢٣	٢,٣٨٥,٧٧٠,١٧٦
المطلوبات			
تمويل اسلامي	٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩	-	٦٨٥,٠٧٦,٠٢٩
ذمم دائنة	٣,٢٧١,٠٦١	٧,٣٤٤,٠٣٩	١٠,٦١٥,١٠٠
ايرادات إيجار غير مكتسبة	١٨,٩٧١,٥٥٨	-	١٨,٩٧١,٥٥٨
مصروفات مستحقة	٣٤,٦٦٢,٣٤٧	٩,٩٨١,٧٣٥	٤٤,٦٤٤,٠٨٢
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	١,١٦٥,٩٢٧	١,١٦٥,٩٢٧
منافع نهاية الخدمة للموظفين	-	١,٧٣٢,٦٠٨	١,٧٣٢,٦٠٨
إجمالي المطلوبات	٧٤١,٩٨٠,٩٩٥	٢٠,٢٢٤,٣٠٩	٧٦٢,٢٠٥,٣٠٤

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	الايجار	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإجمالي
الموجودات			
النقدية و شبه النقدية	٩,٨٤٢,٥٣٢	٢١,٦٥٥,١١٦	٣١,٤٩٧,٦٤٨
ذمم مدينة، صافي	٢٠,٠٠١,٥٧١	١٤,١٤٢,٥١٦	٣٤,١٤٤,٠٨٧
مخزون	-	١,٢٣٦,١٢٨	١,٢٣٦,١٢٨
مصروفات مدفوعة مقدما وذمم مدينة أخرى	١٤,٦٦٢,٩١٤	٢,٦٦٩,٢٥٦	١٧,٣٣٢,١٧٠
مستحق من أطراف ذات علاقة	١٠,٠٥٣,٢١٩	٢,٢٦٣,٠٥٨	١٢,٣١٦,٢٧٧
عقارات تحت التطوير	١٣٣,٩٢٧,٥٧٢	-	١٣٣,٩٢٧,٥٧٢
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة	-	-	-
استثمارات عقارية	١,٥٦٨,٢٣٦,٤٥٠	-	١,٥٦٨,٢٣٦,٤٥٠
إجمالي الموجودات	١,٧٥٦,٧٢٤,٢٥٨	٤١,٩٦٦,٠٧٤	١,٧٩٨,٦٩٠,٣٣٢
المطلوبات			
تمويل اسلامي	٨٨,٣٣٩,٨٩٢	-	٨٨,٣٣٩,٨٩٢
ذمم دائنة	-	٥,٩٧٠,٨٤١	٥,٩٧٠,٨٤١
ايرادات إيجار غير مكتسبة	٨,٩١٥,٣٠٣	-	٨,٩١٥,٣٠٣
مصروفات مستحقة	٢٦,٢٢٠,٤٨٥	٢٢,٣٩٠,٢١٤	٤٨,٦١٠,٦٩٩
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	٢,٩٨٩,٧٥٥	٢,٩٨٩,٧٥٥
منافع نهاية الخدمة للموظفين	-	١,٩٠١,٠٤٧	١,٩٠١,٠٤٧
إجمالي المطلوبات	١٢٣,٤٧٥,٦٨٠	٣٣,٢٥١,٨٥٧	١٥٦,٧٢٧,٥٣٧

٢٥. التغير في السياسات المحاسبية

خلال ٢٠١٩، قام الصندوق بإجراء مراجعة للعمر المتبقي للمباني. ليصبح العمر المتبقي للمباني ٥٠ سنة، صافي أثر التغير على الاستهلاك الفعلي والمتوقع كما يلي:

أثر التغير في التقديرات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢٣	حتى نهاية العمر المتبقي
النقص/ (الزيادة) في مصاريف الاستهلاك	١٠,٩١٥,٢٦٠	١١,٠٢٧,٥٧٣	١١,٠٢٧,٥٧٣	١١,٠٢٧,٥٧٣	١١,٠٢٧,٥٧٣	٢٦٥,٠٢٠,٨٣٣

٢٦. معايير هامة جديدة صادرة و غير مطبقة

تم إصدار عدد من المعايير والتفسيرات الجديدة لكنها لم تصبح سارية المفعول حتى الآن. يعتزم الصندوق اعتماد جميع المعايير والتفسيرات المعمول بها عندما تصبح فعالة. قام مدير الصندوق بتقييم أثر هذه المعايير والتفسيرات الجديدة ويعتقد أن أيا من هذه لن يكون لها أي تأثير على البيانات المالية للصندوق في المستقبل.

٢٧. التغييرات في شروط وأحكام الصناديق

لم يطرأ أي تغيير هام على أحكام وشروط الصندوق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٢٨. الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير

ان حدث انتشار فيروس كورونا المستجد (**كوفيد – ١٩**) في مطلع عام ٢٠٢٠ وانتشر في عدة مناطق جغرافية حول العالم، مسببا اضطرابات للأنشطة التجارية والنشاط الاقتصادي. يعتبر الصندوق أن هذا الحدث يعتبر من الأحداث الواقعة بعد فترة صدور قائمة المركز المالي الموحدة والتي لا تتطلب تعديلات. حيث انه يصعب عمليا تقديم أي تقدير حسابي للأثار المحتلمة على الصندوق.

٢٩. أرقام المقارنة

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

٣٠. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٣١. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٦ شعبان ١٤٤١هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٠)

الرياض المالية شركة مساهمة مقفلة، برأس مال مدفوع 200 مليون ريال سعودي- تعمل بموجب ترخيص من هيئة السوق المالية برقم (37-07070) وسجل تجاري رقم 1010239234.

الإدارة العامة:
الرياض المالية
واحة غرناطة 2414 – حي الشهداء
وحدة رقم 21
ص.ب 7279 الرياض 13241
المملكة العربية السعودية
الرقم الموحد: 920012299

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

الرياض المالية
riyad capital