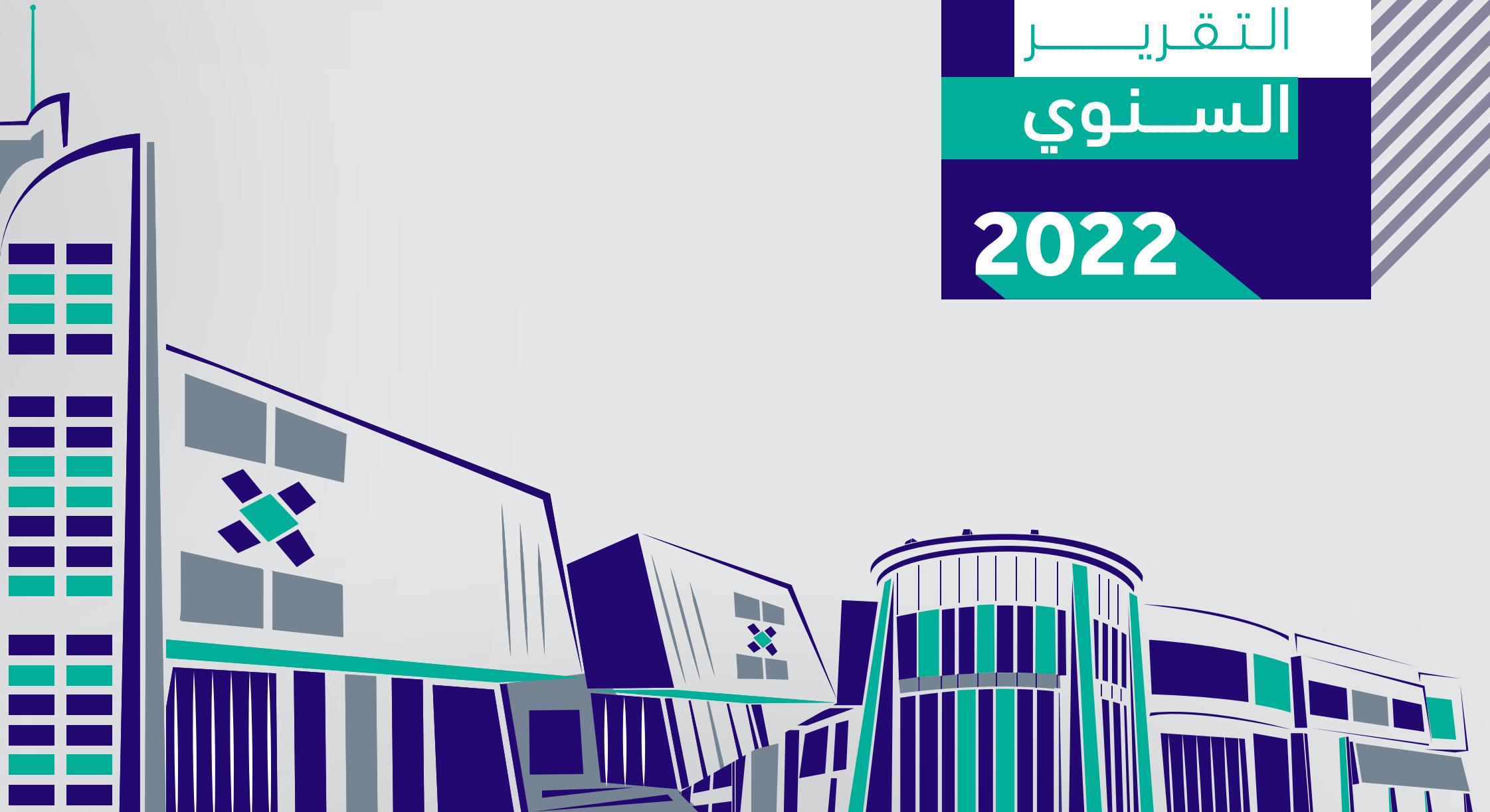


الرياض ريت
Riyad Reit

التقرير
السنوي

2022



جدول المحتويات

03	عن مدير الصندوق
04	بيان مدير الصندوق
09	ملخص أداء الصندوق
13	سعر الوحدة ومعلومات مالكي الوحدات
18	نظرة عامة على السوق العقاري المحلي
23	نظرة عامة على السوق العقاري الأمريكي
29	المحفظة المحلية
30	نظرة عامة على السوق العقاري الأوروبي
33	قاعدة الإيرادات المتنوعة
34	قاعدة الإصول المتنوعة
47	العقارات التشغيلية
52	الاستثمارات المحلية
55	المحفظة الدولية - الولايات المتحدة الأمريكية
66	المحفظة الدولية - أوروبا
68	تقييم المخاطر
78	إخلاء المسؤولية

الرياض المالية

نظرة عامة
عن مدير الصندوق



الرياض المالية

إحدى الشركات الاستثمارية الرائدة في المملكة العربية السعودية مرخصة من قبل هيئة السوق المالية في المملكة ومخولة لتقديم خدمات التعامل بصفة أصليل ووكيل ومتعدد بالتفصيل والترتيب والإدارة وتقديم المشورة وحفظ الأوراق المالية.

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

عن فريق الرياض المالية العقاري

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



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



كما حرصت إدارة الصندوق على تصميم محفظة استثمارية متوازنة يمكن من خلالها رصد المخاطر التي قد تتعرض لها الأصول الحالية أو الأصول الجديدة مع تقديم المصلحة لمالكي الوحدات في الصندوق. كما أن الصندوق وفي بداية النصف الثاني لعام 2022 أعلن عن افتتاح فندق جي دبليو ماريوت الرياض (JW Marriott) الذي يعد الفندق الأول من فئته في المملكة العربية السعودية والذي يعد من أكبر العقارات المملوكة للصندوق، حيث من الأصل العقاري على عدة مراحل تطوير ليصبح أحد معالم مدينة الرياض من خلال افتتاح مجموعة من المطاعم العالمية والنواحي الصحية التي تجعل منها تجربة فريدة النوع للنزلاء والزوار. ومن منطلق صرchter مدير الصندوق على تحقيق أفضل العوائد لمالكي الوحدات فقد تم تجديد عقد مقر أكاديمية الاتصالات السعودية في الجزء التجاري من برج جي دبليو ماريوت لمدة 5 سنوات بزيادة في المساحة التأجيرية من 3,568 متر مربع إلى 4,018 متر مربع الجديد. وتجدر الإشارة إلى أن الزيادة في المساحة التأجيرية تمت لما يتمتع به العقار من جودة في البناء وتميز موقعه الجغرافي. أما على المستوى العالمي، قام الصندوق بالتخارج في النصف الأول من 2022 من استثمار في أصل عقاري بالولايات المتحدة الأمريكية (مبني ٣٠٠ رود إيلاند في مدينة سان فرانسيسكو، ولاية كاليفورنيا) والتي تبلغ مساحته 11,808 مترًا مربعًا. حيث تم التخارج من الاستثمار العقاري من خلال بيع العقار إلى شركة لين肯 العقارية (Korea Assets Investment Property Company) وكوريا لإدارة الأصول الاستثمارية (Korea Assets Investment). وبهذا التخارج حق الصندوق عوائد إجمالية (ROI) بلغت 57% ومعدل عائد داخلي (IRR) يبلغ 27% لمالكي الوحدات في الصندوق.



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



ملخص اجتماعات

مجلس إدارة الصندوق

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

آخر تطورات العقارات المملوكة



تحديث المجلس بشأن إجراءات رفع رأس المال



التقييم الدوري لتطوير أعمال واستراتيجية الصندوق



استعراض المجلس ووافق على التقرير السنوي للصندوق



متابعة تحصيل المستحقات التجارية



مناقشة حالة مشاريع التطوير والتهيئة



الموافقة على تعيين شركة أبعاد لتقديم كمقيم عقاري للصندوق



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



أبرز الإنجازات

2022

الرياض ريت
Riyad Reit

الرياض ريت

يحصد جائزة الصندوق الأكثر ابتكاراً
2022



Global
Business Outlook

✓ الأكثر تنوعاً في قطاعات الأصول العقارية

✓ الأكثر ابتكاراً في الاستحوذات وطبعتها

✓ الأكثر إنتشاراً

✓ الأكثر نشاطاً

مايو

تجديد عقد إيجار مقر أكاديمية الاتصالات السعودية بزيادة في المساحة التجريبية

مارس

تحقيق ربح من بيع مبنيٍّ ٣٠ رود ايلاند في مدينة سانفرانسيسكو، ولاية كاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية بعوائد إجمالية (ROI) بلغت %٥٧

فبراير

توزيع أرباح نقدية بقيمة ٤٧,٠٠ ريال للوحدة على مالكي الوحدات عن النصف الثاني من عام ٢٠٢١م

يناير

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

توصية مجلس الإدارة بالبدء في إجراءات زيادة رأس مال الصندوق

سبتمبر

استثمار مبلغ قيمته ٦٦,٨ مليون ريال سعودي في صندوق استثمار عقاري خاص مدار من قبل شركة الرياض المالية

أغسطس

توزيع أرباح نقدية بقيمة ٤٤,٠٠ ريال للوحدة على مالكي الوحدات عن النصف الأول من عام ٢٠٢٢م

يونيو

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

المؤشرات المالية

آداء الصندوق لعام 2022

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

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



المؤشرات المالية

قرض الصندوق لعام 2022

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



المؤشرات المالية

عائدات الصندوق لعام 2022

2017	2018	2019	2020	2021	2022
------	------	------	------	------	------

23,668,833	38,521,974	149,113,651	181,201,243	186,020,615	267,476,819	302,161,365	العائد السنوي
------------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------------	---------------

سنه	ثلاث سنوات	خمس سنوات
-----	------------	-----------

العائد الإجمالي	302,161,365	755,658,799	1,085,973,693
-----------------	--------------------	-------------	---------------

المؤشرات المالية

عمولات وأنواع
الأطراف الخارجية

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

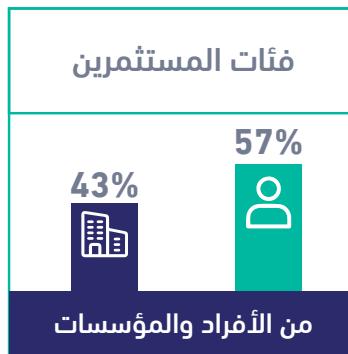
- لم يتلق مدير الصندوق أي عمولة خاصة خلال السنة المالية 2022
- لم تكن هناك ظروف يقر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها
- جميع الأرقام بالريال السعودي



سعر الوحدة

ومعلومات مالكي الوحدات

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



ملخص المحفظة العقارية

ولمحة عن صندوق الرياض ريت



عقارات التطوير والقيمة المضافة	1
الاستثمارات الخارجية	11
الاستثمارات المحلية	2
العقارات التشغيلية	3
العقارات التأجيرية	11

28

إجمالي عدد أصول الصندوق

حجم الصندوق بالي ريال السعودي	*** شوافر المحفظة من تأجير العقارات	** مستوى إشغال المحفظة التأجيرية	متوسط مدد الإيجارات المتبقيّة بالسنوات	عدد المستأجرين	* المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	رأس المال	
3.07 مليار	8%	92%	11.29	162	812,569	46.8%	

210.4
مليون

إجمالي الإيرادات بالي ريال السعودي

الدين	
53.2%	

* تشمل المساحة الإجمالية لعقارات المحفظة المحلية والدولية

** نسبة قيمة العقارات المؤجرة إلى القيمة الإجمالية القابلة للتأجير

*** نسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى القيمة الإجمالية القابلة للتأجير

التوزيع الجغرافي للمحفظة

المملكة العربية
السعودية

جدة

- فندق أسكوت التحلية
- مركز أمنية التجاري

المنطقة الشرقية

- أبراج الشاطئ - الدمام
- فندق أسكوت الخبر
- مبني الراكة - الخبر

الرياض

- فندق فلل فيفيندا - موسى بن نصیر
- مركز التميز
- أبراج الفرسان
- منتجع وفلل بربرا حطين
- مركز الازدهار
- فندق جي دبليو ماريوت الرياض
- برج العليا
- أكاديمية STC
- ذي ريزيدنس
- الجامعة السعودية الإلكترونية
- مبني الرائد
- مبني ذا رووفز



التوزيع الجغرافي للمحفظة

الولايات المتحدة
الأمريكية



كاليفورنيا

مقر شركة بروಡكوم

واشنطن العاصمة

1111 بنسلفانيا أفينيو

تكساس

المقر الرئيسي لشركة بايونير

المقر الرئيسي لمكتب فيدكس

مركز التوزيع الإقليمي لشركة لويز

ميسيوري

مركزين لوجستية مؤجرة لشركة أمازون

بنسلفانيا

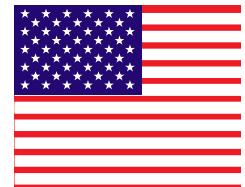
مقر شركة أميريسورس بيرغن

الداباما

مركز التوزيع الإقليمي لشركة لويز

ساوث كارولينا

مركز التوزيع الإقليمي لشركة تيكترونيك





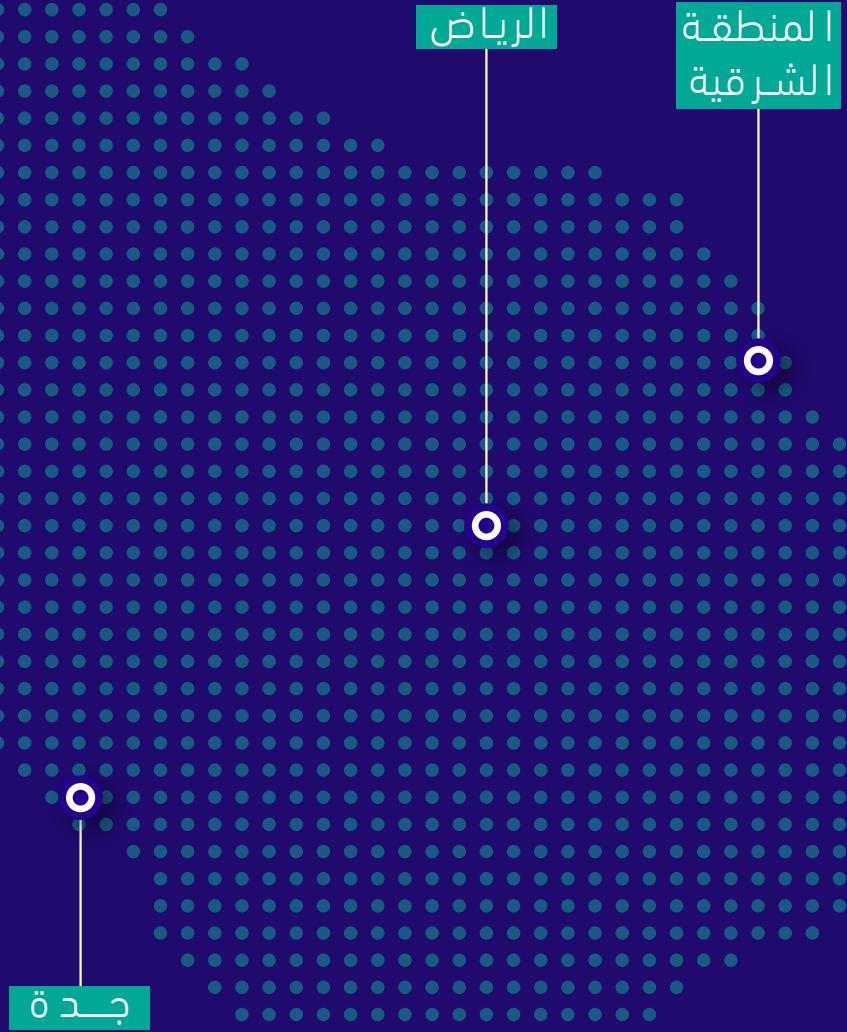
التوزيع الجغرافي للمحفظة

أوروبا

بروكسل، بلجيكا

مقر شركة برايس ووتر هاوس كوبز





بذرة عن السوق

المملكة العربية السعودية



نبذة عن السوق

نظرة على سوق العقارات
في المملكة العربية السعودية

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





نبذة عن السوق

نظرة على سوق العقارات
في الرياض

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





نبذة عن السوق

نظرة على سوق العقارات
في جدة

■ ارتفعت إيجارات المكاتب من الفئة (أ) بنسبة 7.4% بحلول ديسمبر 2022، لتصل إلى متوسط 1,175 ريال سعودي للمتر المربع. فيما ظلت إيجارات الفئة (ب) دون تغيير عند 700 ريال سعودي للمتر المربع خلال الفترة ذاتها. (CBRE)

■ ارتفعت معدلات الإشغال للمكاتب من الفئتين (أ) و(ب) على مدار عام 2022، لتصل إلى 90.6% و 76.0%. مرتفعة من 87.8% و 74.6% في عام 2021 (CBRE).

■ جدة ومكة المكرمة هما المدينستان الرئيسيتان اللتان ظلتا دون مستوىياتهما في عام 2019 عبر جميع مؤشرات الأداء الرئيسية. ونتيجة لذلك، كانت الإيرادات لكل غرفة متاحة أقل بنسبة 18.8% و 9.0% من مستوياتها في عام 2019. وبالنسبة إلى كلتا المدينستان، على الرغم من أن معدلات الإشغال تقل بشكل هامشي فقط عن عام 2019، إلا أن الافتقار إلى التعافي في متوسط الأسعار اليومية أثر بشكل كبير على الإيرادات لكل غرفة متاحة. (CBRE).

■ في جدة، وصل متوسط الإيجارات في الربع الرابع من عام 2022 إلى 179 ريال سعودي للمتر المربع، بانخفاض قدره 9.4% عن العام السابق. ويتحقق مخزون المستودعات في شمال جدة أعلى متوسط إيجارات بقيمة 196 ريال سعودي للمتر المربع. (CBRE)

■ القطاع المكتبي في جدة يشهد فترة انتعاش، وإن كان ذلك بوتيرة أبطأ. ويعود هذا الانتعاش إلى ظهور كيانات جديدة في القطاع العام (العديد منها مرتبطة بمشاريع عقارية جديدة)، مما أدى إلى تواجدها في المدينة الساحلية المطلة على البحر الأحمر. وهذا يشمل شركة روشن وشركة اب تاون جدة وشركة تطوير البلد وشركة وسط جدة للتطوير، وجميعهم افتتحوا مؤخرًا مكاتب جديدة في جدة. (Knight Frank)





بذرة عن السوق

نظرة على سوق العقارات
في المنطقة الشرقية

- شهدت أسواق المكاتب في المنطقة الشرقية وبالتحديد في الدمام والخبر زيادة في إيجارات الفئة (أ) على مدار العام 2022 بنسبة 7.9% و 6.2% على التوالي. ومع ذلك، ظلت إيجارات الفئة (ب) في الدمام ثابتة خلال هذه الفترة. بلغت مستويات إشغال الفئة (أ) في الدمام والخبر في نهاية عام 2022: 81.2٪ و 78.7٪ على التوالي. (CBRE)
- بالنسبة لقطاع الضيافة، خلال هذه الفترة امتد الانخفاض لمعدل الایجار اليومي في الخبر بواقع 3.6%. بينما ارتفع في الدمام بمقدار 4.1% بشكل عام، أدى هذا الأداء في الدمام والخبر إلى انخفاض الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 10.8% و 7.8% على التوالي. (CBRE)
- على صعيد التوريد، تم تسليم مشروع تجاري صغير على طريق الأمير محمد بن فهد إلى السوق، مما أضاف 6,000 متر مربع إلى المعروض المكتبي في منطقة الدمام. وبهذه الإضافة الصغيرة، يبلغ إجمالي عرض المكاتب في منطقة الدمام الآن 1.62 مليون متر مربع. ومن المتوقع حدوث زيادة أخرى بنسبة 18٪ لتصل إلى 1.62 مليون متر مربع بحلول عام 2024. (Knight Frank)
- كان أداء أسعار الإيجار للمعرض الصناعي واللوجستي في الدمام والخبر مُجزًّا على مدار العام حتى الرابع من عام 2022، وشهد متوسط الإيجارات زيادة بنسبة 6.1% في الدمام وانخفاضاً بنسبة 21.1% في الخبر. ووصل متوسط الإيجارات في الرابع من عام 2022 إلى 194 ريال سعودي و 150 ريال سعودي للمتر المربع. (CBRE)



بذرة عن السوق

الولايات المتحدة
الأمريكية

كاليفورنيا

دالاس

بنسلفانيا

واشنطن
العاصمة



LINCOLN
PROPERTY
COMPANY

NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

CUSHMAN &
WAKEFIELD

CBRE

JLL

savills

Colliers
INTERNATIONAL

Knight
Frank

نبذة عن السوق

نظرة على سوق العقارات
في الولايات المتحدة الأمريكية

■ شهد سوق المكاتب في الولايات المتحدة الأمريكية طلباً كبيراً على المساحات المكتبية في الربع الرابع من عام 2022م. ومع مطالبة المزيد من أصحاب العمل بعودة الموظفين إلى نظام العمل من المكتب، أصبح صافي الاستيعاب إيجابياً مرة أخرى، ويرجع ذلك في الغالب إلى زيادة الطلب على المساحات المكتبية من الفئة (A). [\(NAR\)](#)

■ أنهى سوق العمل الأمريكي عام 2022م بارتفاع عدد الوظائف إلى مستوى قياسي وانخفاض معدل البطالة إلى 3.5%. وتمكن الاقتصاد الأمريكي من استعادة جميع الوظائف التي فقدتها أثناء جائحة كورونا. وفي غضون عام، أضاف الاقتصاد الأمريكي حوالي 4.5 مليون وظيفة. وارتفع معدل الوظائف التي تؤدي من المكاتب بنسبة 3.1% على أساس سنوي في نوفمبر 2022م، وكان أعلى بنسبة 6.3% من مستوى ما قبل الجائحة (الربع الأول من عام 2020م). [\(NAR\) \(CBRE\)](#)

■ ما يزال سوق المكاتب منقسم بشدة، حتى في ظل التقلبات الأخيرة، وعلى عكس الأرقام الإجمالية، ما تزال وحدات المكاتب النوعية ذات الجودة العالية من الفئة (A) تتحدى الاتجاهات العامة. [\(JLL\)](#)

■ ارتفع معدل استخدام المكاتب في الخريف، ومع بداية 2023م يشجع أصحاب العمل المزيد من الموظفين للحضور إلى المكتب عدة أيام في الأسبوع. ومع ذلك، هناك حد أقصى للمساحة التي يمكن للمؤسسات أن تتخلص منها، ومن المتوقع أن يستمر استخدام المكاتب في الارتفاع في عام 2023م، إذ يستفيد الأفراد والشركات من التواصل والعمل عن قرب. [\(Cushman & Wakefield\)](#)

■ إن حدث انخفاض في معدلات التضخم في عام 2023م متوقع أن يشكل عائقاً أمام الاقتصاد في نهاية العام، وعلى الرغم من أن الانخفاض سيكون تدريجياً أو بشكل أسرع، إلا أن مجموعة سي بي آر إي تتوقع أن التباطؤ في الطلب الاستهلاكي وتحفييف الاختناقات العالمية في سلسلة التوريد وضعف سوق الإسكان سيؤدي إلى خفض التضخم إلى حوالي 3% بحلول نهاية العام. [\(CBRE\)](#)



نبذة عن السوق

نظرة على سوق عقارات المكاتب
في الولايات المتحدة الأمريكية
Dallas

- شهدت دالاس ارتفاعاً غير مسبوق على الإطلاق في إجمالي التوظيف في نوفمبر 2022م، وانخفض معدل البطالة بمعدل 60 نقطة أساس على أساس سنوي. وستؤدي المؤشرات الأساسية القوية لسوق العمل في دالاس فورت وورث (DFW)، إلى الحد من آثار النشاط الاقتصادي، وقد تجاوزت المنطقة مرأة أخرى مستويات التوظيف السابقة وحققت رقمًا قياسيًا لم يسبق له مثيل بلغ 4.2 مليون شخص يعملون في المدينة.
(Newmark) (Cushman & Wakefield)

- كان معدل الاستيعاب السنوي إيجابياً مرأة أخرى عند أكثر من 1.8 مليون قدم مربع، وهو العام السادس عشر من السنوات العشرين الماضية الذي يحقق معدل استيعاب إيجابياً. وعاد سوق المكاتب في دالاس فورت وورث (DFW) إلى المسار الصحيح مع انتقال المزيد من الشركات إلى الوحدات المكتبية ذات الجودة العالية لجذب الموظفين. نتيجة لذلك، قادت المساحات التي من الفئة (A) السوق هذا العام مع استيعاب أكثر من 1.5 مليون قدم مربع.
(Colliers)

- شهد نشاط التأجير في الربع الرابع من عام 2022م توقيع عقود إيجار لمساحات تبلغ حوالي 3.7 مليون قدم مربع فيما يقرب من 1000 معاملة، بقيمة إجمالية تزيد عن 20 مليون قدم مربع خلال العام الذي تهيمن عليه عقود تأجير المكاتب الحضرية ومكاتب الضواحي عالية الجودة.
(Cresa)

- في نهاية العام، ما زالت معدلات الإيجار الإجمالية المطلوبة البالغة 30.44 دولار لكل قدم مربع مدفوعة بمعدلات قياسية من إيجارات مكاتب الفئة (A) التي تبلغ 34.62 دولار. ولا يزال هذا الطلب على المساحات من الفئة (A) يدفع معدلات الإيجار إلى الارتفاع في منطقة بلغت فيها معدلات الإيجار مستويات قياسية.
(Colliers)

- على الرغم من هدوء المؤشرات الأساسية لسوق المكاتب على مستوى الولايات المتحدة، فإن سوق المكاتب في دالاس فورت وورث (DFW) في وضع جيد يوهلها للبقاء عند مستويات إيجابية على المدى الطويل بسبب مؤشرات السوق الأساسية القوية. وبالمقارنة مع المناطق الحضرية الكبيرة الأخرى، ما تزال سوق المكاتب في دالاس فورت وورث (DFW) تمثل خياراً جذاباً للشركات بسبب العوامل المؤثرة على الطلب على المدى الطويل.
(Newmark)





نبذة عن السوق

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

بدأ سوق العمل في فيلادلفيا الكبرى بالتعافي، إذ أضافت أكثر من 20,000 وظيفة في الفترة الحالية. وانخفاض معدل البطالة إلى 3.4% في الربع الرابع من عام 2022م، بعد أن كان 4.5% في الربع الثالث، و7.7% في بداية العام. ويُعد هذا أدنى معدل بطالة في منطقة فيلادلفيا الكبرى منذ الربع الثاني من عام 2019م. **(Cushman & Wakefield) (Newmark)**

استمر تأثير التحول إلى نموذج العمل عن بعد بالكامل أو نموذج العمل اختيارياً في المكتب أو النموذج الهجين الذي يشمل العمل عن بعد والعمل في المكتب على أسواق المكاتب في منطقة فيلادلفيا، مما أدى إلى تغير في الطلب على المكاتب. ولم تكن خسارة الإشغال السنوية عميقه كما كانت في عام 2021م. **(Colliers)**

ما يزال الطلب على الإيجارات يتوجه نحو الأعلى، إذ ارتفع بمعدل 150 نقطة أساس عما كان عليه في عام 2021م، مضيفاً 84 نقطة أساس في الربع الأخير من عام 2022م. **(Avison Young)**

أظهر سوق المكاتب في فيلادلفيا علامات على التحول إلى مرحلة التعافي بنهاية عام 2022م. ولم يشهد الجزء شبه الحضري من السوق انخفاضاً في التواجد خلال الأربع أيامية فحسب، بل انخفضت نسبة الشواغر في الربع الرابع من عام 2022م، وهي المرة الأولى منذ بداية الجائحة. **(CBRE)**

ارتفع متوسط سعر البيع لكل قدم مربع بنسبة 5.36% من 149 دولاراً في الربع الرابع من عام 2021م إلى 157 دولاراً في الربع الرابع من عام 2022م. وكانت أكبر صفقة في الربع الرابع هي انتقال شركة "تشوب" إلى موقع مؤجر على مساحة 438,000 قدم مربع في برج بنظام البناء حسب الطلب، وهو واحد من أكبر عقود إيجار المكاتب على صعيد الولايات المتحدة في عام 2022م. **(JLL) (Avison Young)**

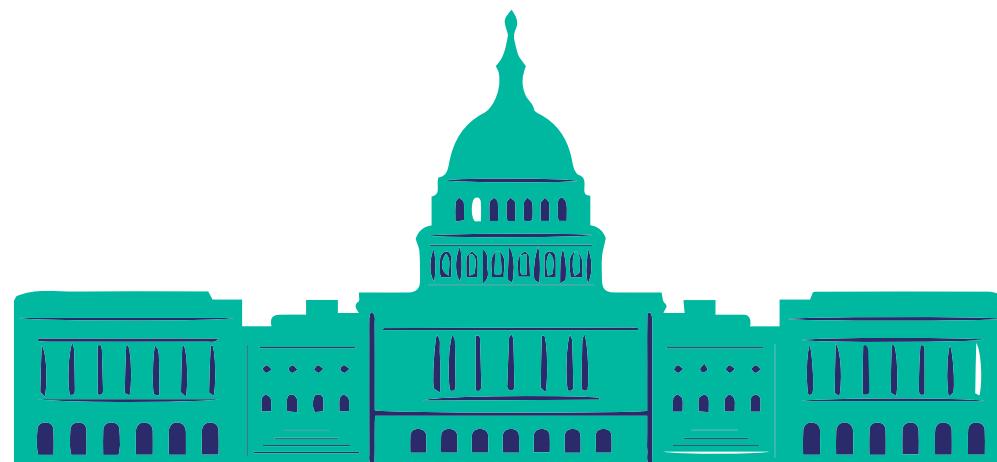




نبذة عن السوق

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

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





نبذة عن السوق

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

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



نبذة عن السوق

نظرة على القطاع اللوجيسي
في الولايات المتحدة الأمريكية

- جاء عام 2022 في المرتبة الثانية للأقوى عام من حيث حجم الطلب على المباني الصناعية، إذ بلغ إجمالي صافي الاستيعاب 536.6 مليون قدم مربع في عام 2022م، بعد أن كان أعلى رقم مسجل 608.0 مليون قدم مربع في عام 2021. وكان الربع الرابع من عام 2022م هو الربع التاسع على التوالي الذي يتجاوز فيه معدل الاستيعاب 100 مليون قدم مربع، ويشير ذلك إلى أن حجم الطلب على المساحات الصناعية ما يزال قوياً في العام الجديد. **(Cushman & Wakefield) (Savills)**
- في الربع الرابع من عام 2022م، ارتفع متوسط الطلب للإيجارات بنسبة 3.2% على أساس ربع سنوي و 13.0% على أساس سنوي ليصل إلى 9.63 دولار لكل قدم مربع. يفترض أن يظل معدل النمو السنوي للإيجارات المطلوبة قوياً في المستقبل القريب. **(CBRE)**
- للسنة الثالثة على التوالي، يسجل القطاع اللوجيسي في الولايات المتحدة أكثر من 700 مليون قدم مربع جديدة في المساحة التجريبية، إذ وُقعت عقود لمساحة تصل إلى 757 مليون قدم مربع خلال عام 2022م. وكان هذا ثاني أفضل عام في تاريخ سوق المباني الصناعية. **(Cushman & Wakefield)**
- على الرغم من تراجع نشاط تأجير الوحدات الصناعية عن معدلات الارتفاع التاريخية التي شوهدت أوائل عام 2022م، إلا أن السوق ما يزال قوي ويبدو أنه يتوجه إلى توقعات إيجابية مع بدء عام 2023م، كان نشاط الوحدات الصناعية أعلى بنسبة 50% في الربع الرابع من عام 2022م مقارنة بالفترة نفسها من الربع الرابع من عام 2019م. **(Cresa)**
- في الربع الأخير من عام 2022م، ارتفع معدل الوحدات الصناعية الشاغرة في الولايات المتحدة إلى 3.3%， أي أعلى بمقابل 20 نقطة أساس من الربع السابق. على الرغم من هذه الزيادة الصغيرة، ما تزال الوحدات الشاغرة أقل بنسبة 140 نقطة أساس مما كانت عليه قبل الجائحة وما تزال أقل من متوسطها البالغ 6.5% لمدة 10 سنوات بأكثر من 300 نقطة أساس. **(Cushman & Wakefield)**
- ارتفعت معدلات المبيعات ومعدلات الرسملة بشكل ملحوظ خلال عام 2022م، حتى مع تضاعف معدلات الرهن التجاري. واستمرت مبيعات العقارات من المالك/ المستخدمين وإبرام صفقات إعادة الاستئجار بمعدلات كبيرة. **(Cresa)**





بذرة عن السوق

أوروبا



نبذة عن السوق

نظرة على سوق عقارات المكاتب
في أوروبا

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





نبذة عن السوق

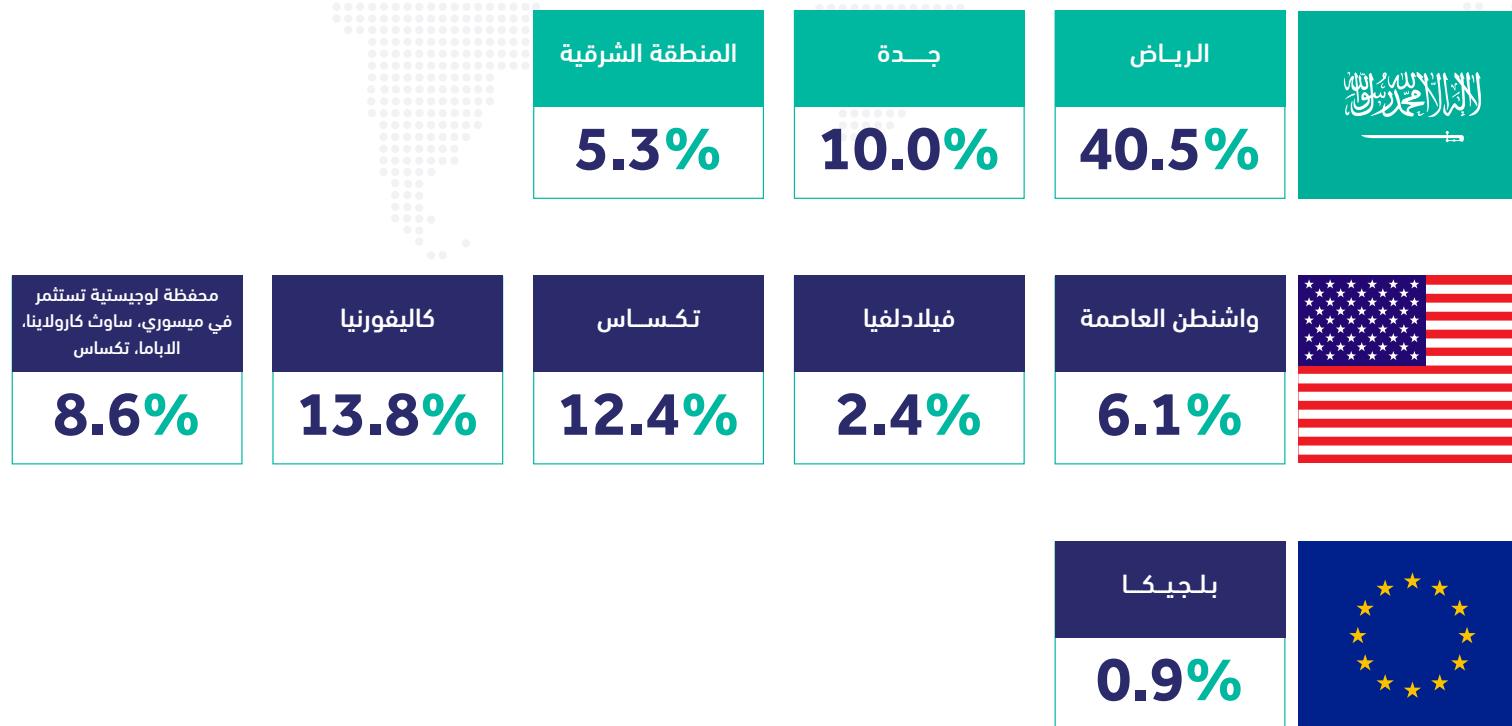
نظرة على سوق عقارات المكاتب
في بلجيكا، غرب أوروبا

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

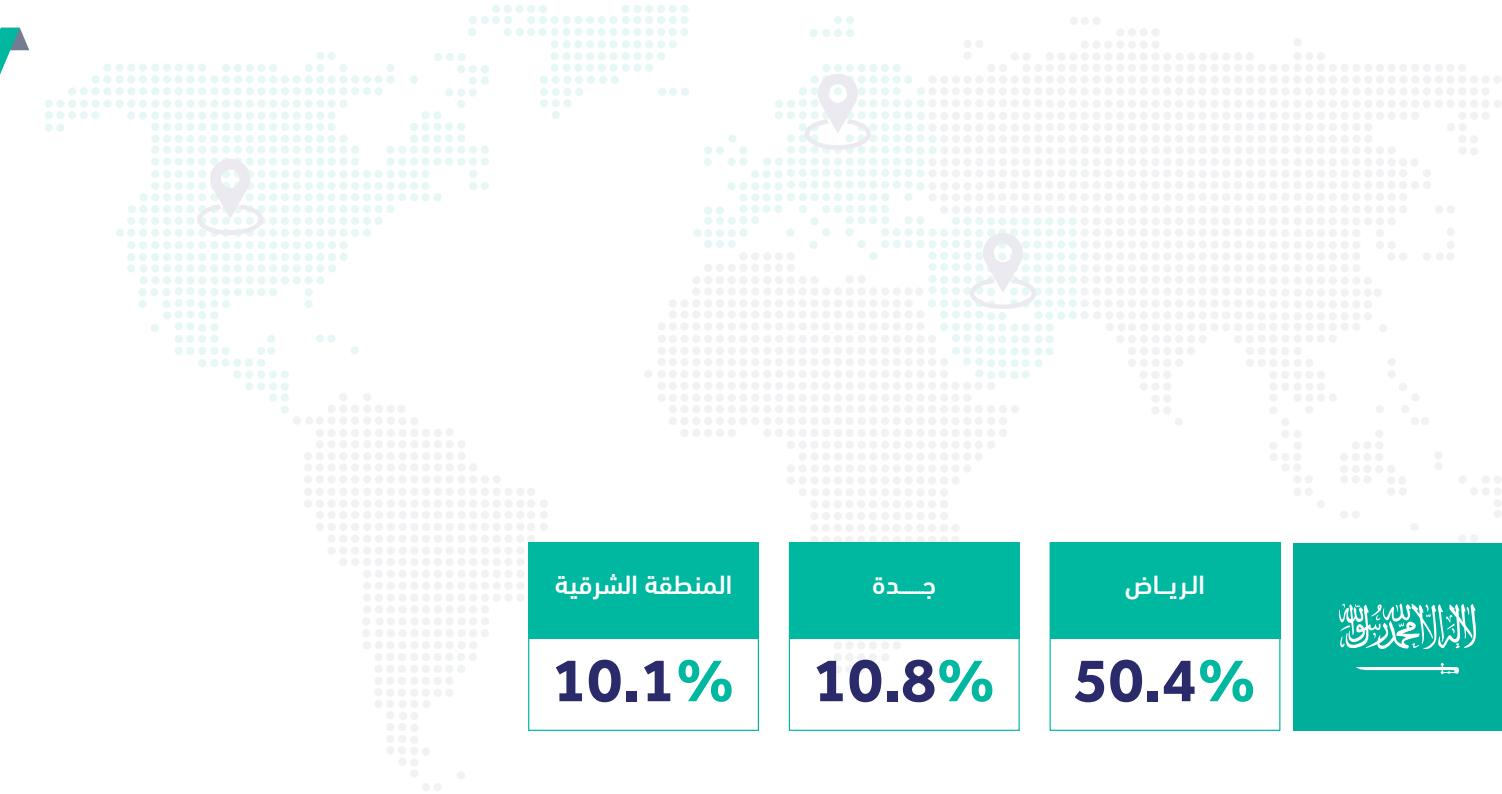




قاعدة الإيرادات المتنوعة



قاعدة الأصول المتنوعة



محافظة لوجيستية تستثمر
في ميسوري، ساوث كارولينا،
الإباما، تكساس

8.6%

كاليفورنيا **3.4%**

تكساس **9.6%**

فيلادلفيا **2.2%**

واشنطن العاصمة **3.8%**

بلجيكا **0.9%**



توزيع العقارات

المملكة العربية السعودية

المحفظة المحلية

ذي ريزيدنس



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
3.15 سنوات



مساحة الأرض
5,000 متر مربع



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



الوصف
عقارات متعددة الاستخدام
يتضمن محلات تجارية ومكاتب



نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق
8% من إجمالي الأصول



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



نسبة الإشغال
100%



سنة البناء
2017 م

المحفظة المحلية

الجامعة السعودية
الإلكترونية



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
1.28 سنوات



مساحة الأرض
14,210 متر مربع



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



الوصف
مقر الجامعة السعودية
الإلكترونية الرئيسي



نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق
14% من إجمالي الأصول



المستأجر
الجامعة السعودية
الإلكترونية



نسبة الإشغال
100%



سنة البناء
م 2012



المحفظة المحلية

فندق فلل فيفيندا
موسى بن نصیر



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
9.32 سنوات



مساحة الأرض
2,800 متر مربع



الموقع
الرياض، حي المعذر،
شارع موسى بن نصیر



الوصف
فلل فندقية



نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق
5% من إجمالي الأصول



المستأجر
شركة فرس



نسبة الإشغال
100%



سنة البناء
م 2015



المحفظة المحلية

أكاديمية STC



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
4.60 سنوات



مساحة الأرض
4,575 متر مربع



الموقع
الرياض، حي الصحافة،
طريق الملك فهد



الوصف
مركز تعليمي



نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق
6% من إجمالي الأصول



المستأجر
شركة الاتصالات السعودية



نسبة الإشغال
100%



سنة البناء
2014 م



المحفظة المحلية

برج العليا



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
1.42 سنوات



مساحة الأرض
2,555 متر مربع



الموقع
الرياض، شارع العليا



الوصف
مبني مكتبي



نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق
8% من إجمالي الأصول



المستأجر
الهيئة السعودية
للمملكة الفكرية



نسبة الإشغال
100%



سنة البناء
2019 م

المحفظة المحلية

مركز التميز



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
1.76 سنوات



مساحة الأرض
7,149



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



الوصف
عقارات متعددة الاستخدام
يتضمن محلات تجارية ومكاتب



نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق
4% من إجمالي الأصول



أهم المستأجرين
■ المغربي للبصريات
■ دومينوز بيتزا



نسبة الإشغال
68%



سنة البناء
2015 م



المحفظة المحلية

مركز الازدهار



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
3.68 سنوات



مساحة الأرض
2,515 متر مربع



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



الوصف
عقار متعدد الاستخدام
يتضمن محلات تجارية ومكاتب



نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق
4% من إجمالي الأصول



أهم المستأجرين
▪ صيدلية النهدي
▪ عيادات أبوالطبية



نسبة الإشغال
100%



سنة البناء
2015 م

المحفظة المحلية

مبني الرائد



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
سنوات 1.89



مساحة الأرض
5,000 متر مربع



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



الوصف
مبني مكتبي



نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق
من إجمالي الأصول 18%



المستأجر
الهيئة السعودية للسياحة



نسبة الإشغال
100%



سنة البناء
م 2021

المحفظة المحلية

أبراج الشاطئ



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



مساحة الأرض
6,300 متر مربع



الموقع
الدمام، حي الشاطئ، شارع الأمير
محمد بن فهد



الوصف
عقارات متعددة الاستخدام يتضمن
مساحات لقطاعات التجزئة
والضيافة والمكاتب



نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق
7% من إجمالي الأصول



أهم المستأجرين
▪ بودل (فندق بريرا الشاطئ)
▪ قناة 24



نسبة الإشغال
64%



سنة البناء
م 2015

المحفظة المحلية

مركز أمنية التجاري



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
1.35 سنوات



مساحة الأرض
10,000 متر مربع



الموقع
جدة، حي الروضة،
شارع الأمير سعود الفيصل



الوصف
عقار متعدد الاستخدام
يتضمن مساحات لقطاعات
التجزئة والمكاتب وشقق سكنية



نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق
15% من إجمالي الأصول



أهم المستأجرين
■ البنك الأهلي السعودي
■ الشركة السعودية
للابحاث والنشر
■ عيادات جوبل



نسبة الإشغال
78%



سنة البناء
2009م

المحفظة المحلية

فندق أسكوت التحلية



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
5.60 سنوات



مساحة الأرض
2,025 متر مربع



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



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



نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق
11% من إجمالي الأصول



المستأجر
فندق أسكوت
(شركة أطيايف)



نسبة الإشغال
93%



سنة البناء
م 2015

العقارات التشغيلية

الرياض

الخبر

العقارات التشغيلية

منتجع فلل بربرا حطين



اسم المشغل
شركة بودل (بربرا)



مساحة الأرض
10,000 متر مربع



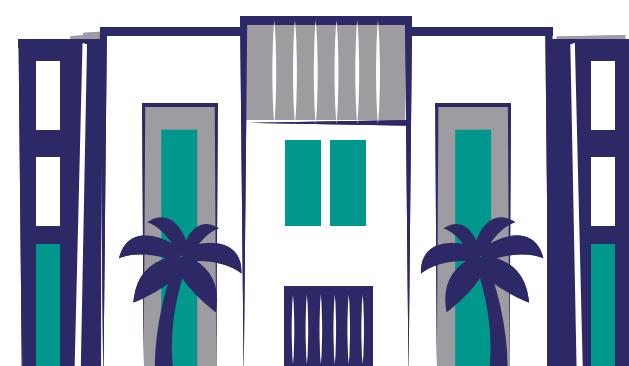
الموقع
الرياض، حي حطين،
طريق الأمير محمد
بن سلمان بن عبدالعزيز



الوصف
فلل فندقية
تتكون من ٣٣ وحدة فندقية



سنة البناء
م 2017





العقارات التشغيلية

فندق جي دبليو ماريوت
الرياض



اسم المشغل
شركة ماريوت العالمية



مساحة الأرض
9,794



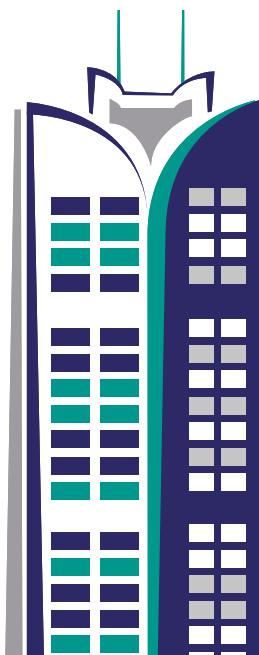
الموقع
الرياض، حي الصحافة،
طريق الملك فهد



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



سنة البناء
م 2014





العقارات التشغيلية

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



اسم المشغل
هيلتون



مساحة الأرض
1,740 متر مربع



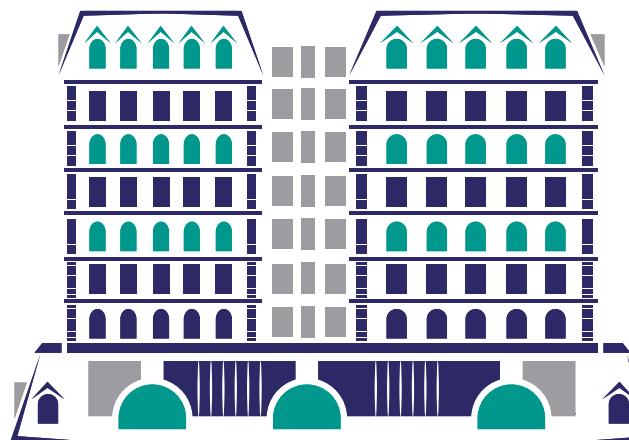
الموقع
الرياض، حي العليا،
طريق الملك فهد



الوصف
فندق يتكون من 147 غرفة،
غرف اجتماعات، ومساحات
تأجير تجارية على طريق الملك فهد



سنة البناء
تحت الإنشاء





العقارات التشغيلية

فندق أسكوت الخبر



اسم المشغل
شركة أسكوت العالمية



مساحة الأرض
2,784 متر مربع



الموقع
 الخبر، منطقة الكورنيش،
شارع الأمير تركي



الوصف
فندق يتكون من 148 شقة
فاخرة مخدومة، 2 غرف ادتماعات
وطابق أرضي لقطاع التجئة



سنة البناء
م 2019

الاستثمارات المحلية

الرياض

الخبر



الاستثمارات المحلية

مبني ذا رووفز



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
7.95 سنوات



مساحة الأرض
6,432 متر مربع



الموقع
الرياض، حي التعاون، شارع
الدمام محمد بن سعود



الوصف
عقار متعدد الاستخدام
يضم محلات تجارية ومكاتب



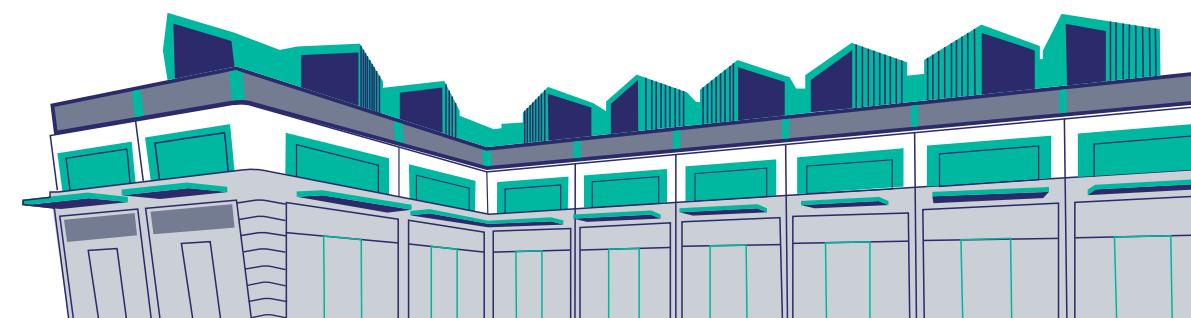
المستأجر
مجموعة سيررا



نسبة الإشغال
98%



سنة البناء
2019م





الاستثمارات المحلية

مبني الراكة



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
17.02 سنوات



مساحة الأرض
8,072 متر مربع



الموقع
الخبر، حي الراكة الجنوبيه.
طريق الملك فيصل



الوصف
عقار متعدد الاستخدام
يتضمن محلات تجارية
وشقق سكنية



أهم المستأجرين
▪ مكتبة جرير
▪ كاريبيو



نسبة الإشغال
98%

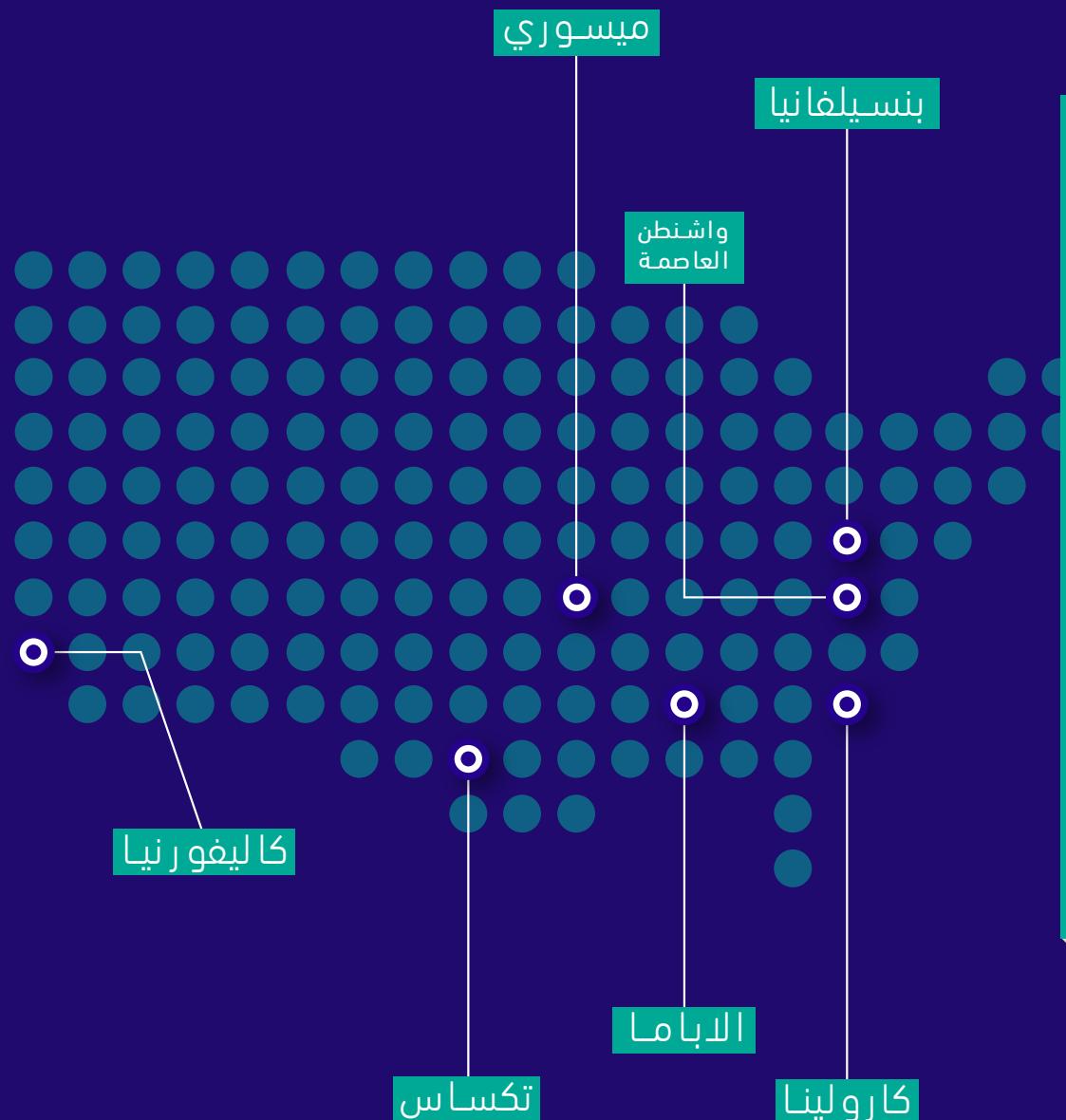


سنة البناء
2013 م



توزيع العقارات

الولايات المتحدة
الأمريكية





المحفظة الأمريكية

1111 بنسلفانيا



المساحة القابلة للتأجير
31,350 متر مربع



المدينة
ولاية واشنطن العاصمة،
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع
1111 بنسلفانيا أفينيو،
واشنطن العاصمة



الوصف
مبني مكتبي عالي الجودة
من الفئة (A)



المستأجر
مكتب مورجان لويس
للمحاماة



نسبة الإشغال
100%



مدة عقد الإيجار
12.5 سنوات





المحفظة الأمريكية

المقر الرئيسي
لشركة بايونير



المساحة القابلة للتأجير
104,555 متر مربع



المدينة
ولاية تكساس،
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع
لاس كوليناس،
إيرفينغ، دالاس



الوصف
مبني مكتبى عالي الجودة
من الفئة (A)



المستأجر
شركة بايونير للموارد الطبيعية
درجة استثمارية



نسبة الإشغال
100%



مدة عقد الإيجار
20 سنة





المحفظة الأمريكية

المقر الرئيسي
لمكتب فيديكس



المساحة القابلة للتأجير
24,491 متر مربع



المدينة
ولاية تكساس،
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع
ليفاسي بزنس بارك، بلانو



الوصف
مبني مكتبى عالي الجودة
من الفئة (A)



المستأجر
■ مكاتب فيديكس
درجة استثمارية



نسبة الإشغال
100%



مدة عقد الإيجار
7 سنوات

المحفظة الأمريكية

المقر الرئيسي
لشركة برودكوم



المساحة القابلة للتأجير
61,400 متر مربع



المدينة
ولاية كاليفورنيا.
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع
أرفайн، مقاطعة أورنج



الوصف
مبني مكتبي من الفئة (A)
ومركز أبحاث وتطوير



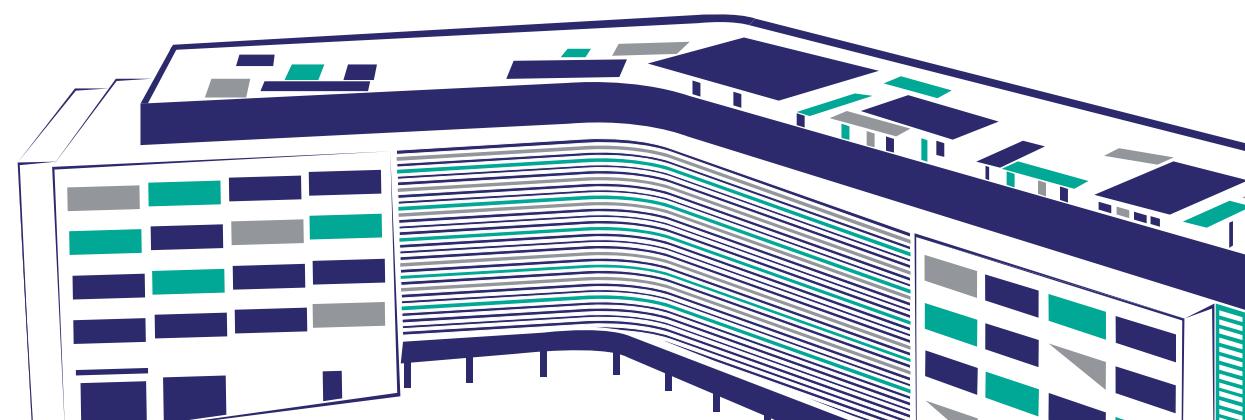
المستأجر
شركة برودكوم
درجة استثمارية



نسبة الإشغال
100%



مدة عقد الإيجار
17 سنة



المحفظة الأمريكية

المقر الرئيسي
لشركة أميريسورس
بيرغن



المساحة القابلة للتأجير
39,866 متر مربع



المدينة
ولاية بنسلفانيا،
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع
منطقة كونشوهوكي،
فيلادلفيا، منطقة متروبولitan



الوصف
مبني مكتبى عالي الجودة
من الفئة (A)



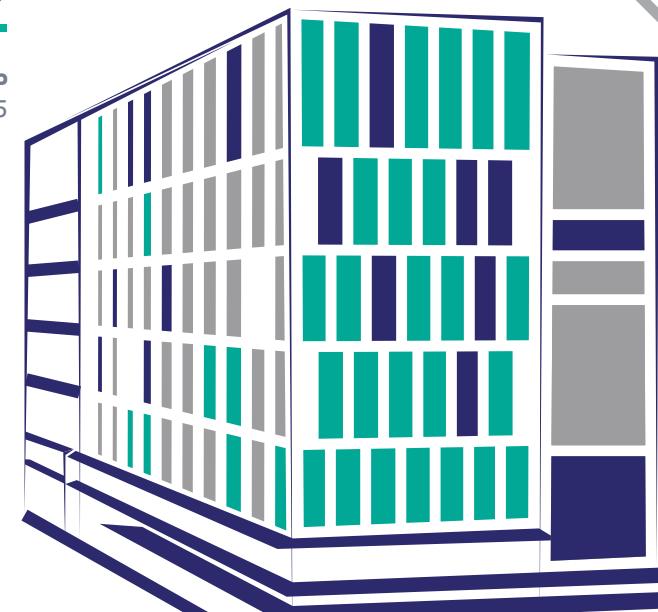
المستأجر
شركة أميريسورس بيرغن
درجة استثمارية



نسبة الإشغال
100%



مدة عقد الإيجار
15 سنة



المحفظة الأمريكية

مركز لوجستي
شركة امازون

محفظة استثمارات عقارية
في القطاع اللوجستي



المساحة القابلة للتأجير
13,133 متر مربع



المدينة
سانت لويس، ولاية ميسوري،
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع
منطقة بريميير 370 بيزنس



الوصف
مركز توزيع لوجستي



المستأجر
شركة امازون
درجة استثمارية



نسبة الإشغال
100%



مدة عقد الإيجار
15 سنة





المحفظة الأمريكية

مركز لوجستي
شركة امازون

محفظة استثمارات عقارية
في القطاع اللوجستي



المساحة القابلة للتأجير
25,889 متر مربع



المدينة
سانت لويس، ولاية ميسوري،
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع
بيركلي، سانت لويس



الوصف
مركز توزيع لوجستي



المستأجر
شركة امازون
درجة استثمارية



نسبة الإشغال
100%



مدة عقد الإيجار
15 سنة





المحفظة الأمريكية

مركز التوزيع الإقليمي
لشركة تيكترونيك

محفظة استثمارات عقارية
في القطاع اللوجستي



المساحة القابلة للتأجير
130,118 متر مربع



المدينة
ولاية ساوث كارولينا،
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع
دن肯، غرينفيل / سبارتانبورغ



الوصف
مركز توزيع لوجستي



المستأجر
شركة تيكترونيك



نسبة الإشغال
100%



مدة عقد الإيجار
15.75 سنة





المحفظة الأمريكية

مركز التوزيع الإقليمي
لشركة لويفز

محفظة استثمارات عقارية
في القطاع اللوجستي



المساحة القابلة للتأجير
139,392 متر مربع



المدينة
، ولاية الديام،
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع
بيسيمر، بيرمنغهام



الوصف
مركز توزيع لوجستي



المستأجر
▪ شركة لويفز
درجة استثمارية



نسبة الإشغال
100%



مدة عقد الإيجار
15.3 سنة





المحفظة الأمريكية

مركز التوزيع الإقليمي
لشركة لويفز

محفظة استثمارات عقارية
في القطاع اللوجستي



المساحة القابلة للتأجير
111,534 متر مربع



المدينة
ولاية تكساس،
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع
منطقة شرق مونتغومري
الصناعية، نيو كاني



الوصف
مركز توزيع لوجستي



المستأجر
شركة لويفز
درجة استثمارية



نسبة الإشغال
100%



مدة عقد الإيجار
15.6 سنة





توزيع العقارات

أوروبا



المحفظة الأوروبية

مقر شركة
براييس واتر هاوس



المساحة القابلة للتأجير
35,536 متر مربع



المدينة
بروكسل، بلجيكا



الموقع
بروكسل (منطقة المطار).
بلجيكا



الوصف
مبني مكتبى عالي الجودة
من الفئة (A)



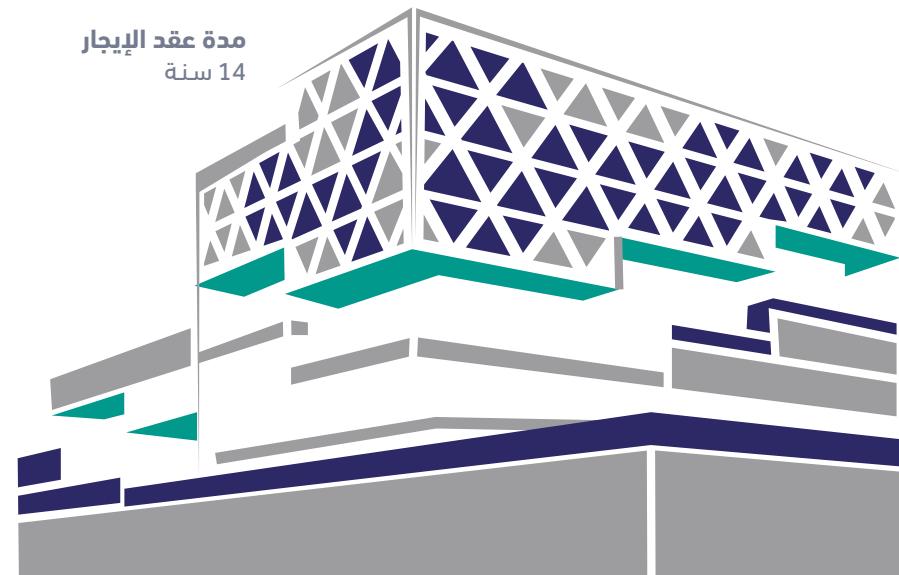
أهم المستأجرين
80% مؤجر الى شركة برايس واتر هاوس كوبرس
20% مؤجر الى ميتدىستركت



نسبة الإشغال
100%



مدة عقد الإيجار
14 سنة





تقييم المخاطر

التعثر في الالتزامات

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية

قد تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية. وبالإضافة إلى ذلك، ففي حال لجوء مستأجر ما إلى أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو آية 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 وأو/أو حالات الإفلاس من المستأجرين، فإن التدفق النقدي الخاص بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات مالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

تقييم المخاطر

يمثل التدفق النقدي المتولد من تشغيل المحفظة العقارية المصدر الرئيسي للسيولة المستخدمة لتسديد العوائد الدورية الناشئة من التمويل والمصروفات العامة والإدارية للصندوق ولذلك يحرص مدير الصندوق على وجود أموال كافية لسداد جميع الالتزامات في الوقت المناسب وبطريقة فعالة من حيث التكلفة إضافة إلى ذلك يقوم مدير الصندوق بربط المبالغ المالية الزائدة بودائع قصيرة الأجل وفقاً لسياسات وإجراءات إدارة النقد وقد يؤثر انخفاض السيولة في سوق العقارات على التقييمات. إضافة، يتم تخفيف هذه المخاطر عن طريق التنويع الجغرافي والتنوع 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 والمتاخرات عن كثب من قبل مدير الصندوق.



تقييم المخاطر

المخاطر العامة السوق

مخاطر السوق

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

تقييم المخاطر

يقوم مدير الصندوق بمراقبة العوامل الاقتصادية والسوق العقاري والمنافسة من الأصول المشابهة وعوامل أخرى مختلفة بهدف التخفيف من تأثير هذه العوامل على الصندوق من خلال تنويع فئات الأصول التي تضيق الاستقرار إلى المحفظة العقارية مع الحد من التعرض للتقلبات الاقتصادية.



تقييم المخاطر

ضمان الربحية

مخاطر عدم وجود ضمان ربحية الاستثمار في الصندوق

عدم خمان أن الصندوق سيتمكن من تحقيق عوائد لمستثمريه أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو جميع رأس المال المستثمر. ولا يمكن تقديم ضمان بأن العوائد المتوقعة أو المستهدفة للصندوق سيتم تحقيقها.

تقييم المخاطر

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



تقييم المخاطر

التمويل البنكي

المخاطر المتعلقة باستخدام التمويل البنكي

في حالة حصول الصندوق على تمويل بنكي مقابل رهن الأصول، سيؤدي ذلك إلى زيادة مستوى المخاطر، حيث يصبح من الوارد أن يخسر الصندوق الأصول المرهونة لصالح الجهة الممولة إذا تخلف عن السداد حسب شروط وأحكام عقود التمويل مع الممول. إن استخدام التمويل يخلق فرصة لزيادة كفاءة الاعمال وبالتالي العوائد ولكنه في نفس الوقت ينطوي درجة عالية من المخاطر المالية ويعود إلى تعریض 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 يتبع المجال للممول التصرف بالأصول المرهونة لاستعادة المبالغ المستحقة، مما سيؤثر على أداء الصندوق وعوائده المرتفعة. على الرغم من التحوط النسبي لمدير الصندوق مقابل أسعار الفائدة إلا أنه متوقع مع استمرار تقلبات أسعار الفائدة بالتأثير على توزيعات الصندوق.

تقييم المخاطر

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



تقييم المخاطر

مخاطر التطوير

مخاطر التطوير

مخاطر التطوير المرتبطة بالمشاريع العقارية تحت التطوير وتشمل:

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

تقييم المخاطر

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



تقييم المخاطر

المخاطر القانونية

المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية

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

تقييم المخاطر

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



تقييم المخاطر

التصرفات العقارية

مخاطر ضريبة التصرفات العقارية

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

تقييم المخاطر

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



تقييم المخاطر

ثمين العقارات

مخاطر ثمين العقارات

لغایات تقدیر 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 فقط لغرض تقدير قيمة عقار ما فقط، وليس مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار، حيث أن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار يعتمد إلى حد كبير على المفاوضات بين البائع والمشتري والتي قد تتأثر بالظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق ومدير الصندوق.

تقييم المخاطر

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



تقييم المخاطر

انتشار الأوبئة

مخاطر انتشار الأوبئة

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

تقييم المخاطر

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



تقييم المخاطر

الاستثمار الخارجي

مخاطر الاستثمار في عقارات واقعة خارج المملكة العربية السعودية

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

تقييم المخاطر

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



بيان إخلاء المسؤولية

الرياضي ريت
Riyad Reit

الرياضي المالية
Riyad Capital



حمل التطبيق الآن

لمزيد من المعلومات
riyadcapital.com
920012299

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
القواعد المالية الموحدة
للسندية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

تقدير مراجع الحسابات المستقل

الصفحات

- ٤ تقرير مراجع الحسابات المستقل
- 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 استدلالات حول القوائم المالية الموحدة

三

إلى / مالكي وحدات صيدلوق الرياض ريت
التعقب عن: مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي
فيأتي، أن القوائم المالية الموحدة تتعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحدة لصندوق الرياض بيت (“الصندوق”) والمالي وتدفقاتها في المدار من قبل الرياض المالية (مدير الصندوق) والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وادئها المالي المتغير العالمي المعتمدة في المسلاك العربية السعودية، والمعايير والتقديمية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعابر الدولية والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

إن جمع القوائم المالية للصندوق والباقي تشمل ما يلي:
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢،
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
قيمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة،
الإيضاحات حول التوازن المالي الموحدة والتي تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية الهمامة.

الرئيسي

تعتبر الأمور المتعلقة به

لدور المراجعة الرئيسية

يملك صندوق الرياض ريس محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تضمن مبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج العقارات الاستثمارية المستحوظ بها لتنمية رأس المال أو لكتسب الأصول بالكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر أخلاقها في القسم.

العقارات الاستثمارية لحساب انتهاض القيمة يتم إعادة تقدير العقارات الاستثمارية أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة المفترضة عندما تشنر الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة المفترضة، إن العقد لا يكون قابل للإسترداد، يتم إثبات حسارة انتهاض القيمة، إن العقد مع الصندوق للتجديد ما إذا كانت هناك آلية لأمور قد تؤثر على قيمتنا بتقديرها استناداً إلى وفاء المقاييس الخارجيين وقابلة شروط وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمتها،

عندما يقتصر تأثير العقد على تغيرات العقارات الاستثمارية، فيما يتتفيد كيف تقوم برجحتنا بمحالجة الأمور الرئيسية، فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية، فيما يتتفيد

القابلية للأسترداد.

موضوعية المقتيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم.

البلد	العنوان	الرقم
لبنان	جبل عامل - زحلة	+966 11 206 5333
لبنان	جبل عامل - زحلة	+966 12 452 0001

ମୁହଁରା ପାଇଁ ଏକ ପ୍ରତିଷ୍ଠାନ ଯାକୁ ଆଜି ଦିନ କିମ୍ବା ଦିନରେ ଏହାର ପାଇଁ ଏକ ପରିବର୍ତ୍ତନ ହେଲା ଏହାର ପାଇଁ ଏକ ପରିବର୍ତ୍ତନ ହେଲା

تقدير المراجع المسدّق

(٤)

الإمدادات صندوق الرياض ريت
إلى / مالي وحدات القوائم المالية الموحدة

أمور المراجعة الرئيسية (اتمه)

كيف تقوم بمعالجة الأمور الرئيسية

لتقدير انخفاض قيمة المدارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق إشراك المختص لدينا من أجل تقديم الافتراضات والقدرات الأساسية، مثل معدل الخصم وعمل عائد الشخراج ودخل الإيجار السنوي ونفقات التشغيل والإشغال، والمستخدمة بواسطه خبراء "تقديرهم" ، وذلك لإجراء تقديرهم رسمي للمدارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصائح سنوري.

لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة لأن تقدير الخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق المقدين المنكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيبة الفاتحة للاسترداد للمدارات الاستثمارية أعلى من القيبة الدفترية لنفس المعاشر باستثناء بعض المدارات والتي كان لها أثر انخفاض غير جوهري في القيبة، وبالتالي لم يتم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و- قمنا بتسوية متوسط القيبة العادلة للاستثمارات المقاربة كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢٠ إلى تقرير المقدين الخارجين.

أمور المراجعة الرئيسية

معلومات أخرى

ت تكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقدير مراجع البيانات بمقتهاها. الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق، رئيسياً في القوائم المالية لا يخفي المعلومات الأخرى ونحن لا ولن نعبر عن أي شكل من أشكال التأكيد على ذلك.

فيما يتعلق بمواجعنا للقواعد المالية، تمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحذقة عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، النظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية الموحدة أو مع معرفتنا التي حصلنا عليها في مراجعة الحسابات، أو يدوأه تم تحريره بشكل جوهري.

عندما نقرّر المعلومات الأخرى، إذا استنتجنا أن هناك خطأ جوهرياً فيها، فإننا مطالبون بالتقدير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرّر عنه في هذا الملف.

مسؤوليات الإدارة والمكاففين بالحكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفق للمعايير الدولية للتقرير المالي "المعيار الدولي للأداء والبيانات الأخرى" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً للأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكنها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحرير الجوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسئولة عن تقييم قدرة الصندوق علىبقاء كثافة مستمرة وعن الأفضل يحسب ومتضي الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المعاشرة، مالم يكن هناك نسبة لدى الإداره لتصفيه الصندوق أو إيقاف عملياتها، أو لم يكن لديها أي خيار آخر وأفقي سوي القيام بذلك.

والملفون بالحكمة، أي (مجلس إدارة الصندوق)، هم المسؤولون عن الإشارة على آلية التقرير المالي في الصندوق.

تقرير المراجعة المستقل

الـ / ماليـ وـحدـات صـندـوق القـوـائم المـالـية الموـحدـة
الـقـدـرـ عنـ مـراجـعـة القـوـائم المـالـية الموـحدـة

تمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد مقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة كل تخلو من التحرير الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وإنصار تقدير المراجع الذي يضمن 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 دائمًا عن التحرير الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريرات عن غش أو خطأ، وبعد التحريرات جوهيرية إذا كان يمكن التوقع ببررة مقوله أنها قد تؤثر، مفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من عملية المراجعة التي تم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني وننافذ على نزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة، وتقوم أيضًا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحرير الجوهرى في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومتاسبة لتفير أساس لرأينا. ويُيد خطر عدم اكتشاف التحرير الجوهرى الالات عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظرًا لأن الغش قد ينطوي على تواطل أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضلل أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس الغرض إبداء رأي في قابلية الرقابة الداخلية.
- تقديم مدى ملائمة السبلات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والافتراضات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري متعدد بأحداث أو ظروف قد تغير قدرة المبنido علىبقاء كمنشأة مستمرة، واستنادًا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الافتراضات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الافتراضات غير كافية. وستتدل استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجعة. ومع ذلك، فإن أحدها أو ظروفًا مستقبلية قد تسبّب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقديم العرض العام للقواعد المالية الموحدة وهياكلها ومحفوتها، بما فيها الافتراضات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبّر عن المعاملات والأحداث التي تمتّلها بصرية تتحقق 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، ونطلب وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

ونحن نتوافق مع المكافئين بالحكومة فيما يتعلق بحملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المختلط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قد تصور ممهدة في الرقابة الداخلية تقوم ياكشافها أثناء المراجعة.



ابراهيم أحمد البسام وشريكاه

محلسیون
الدولیین

تقرير المراجع المستقل

الـ(٤)ـ المقيد عن مرجعة القوائم المالية الموحدةـ إلىـ /ـ ماليـ وـحدـاتـ صـندـوقـ الـريـاضـ رـيتـ

مسؤوليات المرجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (التمهيد)

ونقدم أيضاً المذكوفين بالحكومة بينما ينطلي علينا قد التمننا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصيغة المدققة بالاستعمال، وبنهاجمهم ببعض العلاقات والأمور الأخرى التي قد يمتد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، وبنهاجمهم أيضاً عند الاقتصاد بالتأثير الوظيفي ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتناولها مع المكاففرين بالحكومة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية الموحدة المسنة الحالية، ومن ثم ثقى هذه الأمور الرئيسية للمراجعة، وتقويم بتوضيح هذه الأمور في تقريرينا ما لم تتبناه الأختذمة أو اللوائح الإفصاح العملي عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر يتبيّن لا يتم الإبلاغ عنه في تقريرينا لأن التبعات السلبية لقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحنة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن البسام وشروعه

الجاسم وشركاه
Al-Gassam & Co.
C.R. 1010385804
License No. 1423

احمد عبد المجيد مهندس

٧٤ رقم: ترخيص: ١٤٤٦ هـ
٦ رمضان ٢٠٢٣ مارس ٢٨ موافق:

الريل	٩٦٦٦١٢٥٥٣٣٣	+٩٤٦٦١٢٥٥٣٣٣	٩٤٦٦١٢٥٥٣٣٣	٩٤٦٦١٢٥٥٣٣٣
النقط	٩٦٦٦١٢٥٥٣٣٣	+٩٤٦٦١٢٥٥٣٣٣	٩٤٦٦١٢٥٥٣٣٣	٩٤٦٦١٢٥٥٣٣٣
النقط	٩٦٦٦١٢٥٥٣٣٣	+٩٤٦٦١٢٥٥٣٣٣	٩٤٦٦١٢٥٥٣٣٣	٩٤٦٦١٢٥٥٣٣٣
النقط	٩٦٦٦١٢٥٥٣٣٣	+٩٤٦٦١٢٥٥٣٣٣	٩٤٦٦١٢٥٥٣٣٣	٩٤٦٦١٢٥٥٣٣٣
النقط	٩٦٦٦١٢٥٥٣٣٣	+٩٤٦٦١٢٥٥٣٣٣	٩٤٦٦١٢٥٥٣٣٣	٩٤٦٦١٢٥٥٣٣٣

مندوبي الرياض رئيسي
المندوب من قبل الرياض المالية)
فالمصرف المركزي المالي الموحدة
كما في "٣١ ديسمبر ٢٠٢٢" م

الموارد	القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	نوع الموارد
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	١٦٨,١٨٧,٤٦٢	١٨٣,٤٨٠,١٨٢
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٩٦,١٨٣,١٠٨	٨٤,٣٥٥,٥٦٦
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	١٢٣,٧٣٥	٨٠,٦١١٥
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٥٦,٣٧٩,٨٨٥	٧٣,١٣٨,٦٣
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	١٢٧٩١,٥٢٤	٤٦٩,٢٦١
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٣٤,١٨٠,٥٨٤	٧٩,٠٦١,٣٣٩
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٨٥٦,٦٤٣,٦٧٣	٨٨١,٩٢٣,٩٢٣
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	١,٩٥٦,٦٦٦,٤٥٠	١,٩٤٤,٧,٦٧٩
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٣٣,٧٧٥,٩١٦١٣	٣٣,٧٤٦,٨٢٢,٥٧٤
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٧٨	٧٣,٤٨٠,١٨٢
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٧	٩٦,١٨٣,١٠٨
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٦	٨٤,٣٥٥,٥٦٦
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٥	٨٠,٦١١٥
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٤	٧٣,١٣٨,٦٣
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٣	٤٦٩,٢٦١
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٢	٧٩,٠٦١,٣٣٩
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	١	٨٨١,٩٢٣,٩٢٣
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	١١	١,٩٤٤,٧,٦٧٩
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	١٢	٣٣,٧٤٦,٨٢٢,٥٧٤
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	١٣	١٢٣,٧٣٥,٥٧٤
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	١٤	٧٧,٤٧٧,١١٤
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	١٥	٣١,٣٩,٥٧٨
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	١٦	٤١,٩٦٨,٨٦٠
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	١٧	١,١٣,٠٨١
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	١٨	٣,١٣,١٩٧
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	١٩	١,٥٤٣,٩١٥,١٩٩
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٢٠	١,٥٩٨,٦٢٤,٥٩٧
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٢١	١٠,٥٣١,٣٠٧,٣٢٤
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٢٢	٨,٩٢
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٢٣	١٧١,٦٩٧,١١١
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٢٤	١٧١,٦٩٧,١١١
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٢٥	١١,٣٤
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٢٦	١٠,٤٠
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٢٧	٦
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٢٨	٦
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٢٩	٦
القيمة المقيدة لل موجودات العاملة للوحدة	٣٠	٦

٢٠٢١
٢٠٢٣

تتبرأ الإيصالات المرئية من (١ إلى ٣٠) جزءاً لا يتجاوزها من هذه القوائم المالية المصعدة.

5

مستوى الرياض ريت
 (المدار من قبل الرياضية)
 كلية الفيصل الشامل الموحدة
 المسنة المتقدمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
 جميع المبالغ بدريل المسودة)

الإيداعات	٢٠٤٤	٢٠٤١
غير إيداعات و تفقيط	١٧	١٨٠٠٦٣٥١٦
نكافحة الإيجار لـ إدارات	١١	(٣١٧٨١٨٣٦)
استهلاك الإستثمارات المتقاربة	١١	(٣٠٩٦٣٧٥٥)
مجمل الربح		١١٧٣١٧٩١٥
مصاريف إدارة عقارات	١٢	٤١٠٦٩٢٨٦
أتعاب إدارة الصناديق	١	(٤٥٥٧٨٠٠)
أتعاب المحفظ		(٣٠٩٦٣٧٥٣)
مخضرمات خسائر الارتفاع المتوقعة		
مصاريف قروض عمومية وإدارية		
صافي الربح التشغيلي		
توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة باقيمة العاملة من خلال الربح أو الخسارة	٦٥١٥١٤٧١	٦٨٣٣٣١٤
أرباح صنحقة من استثمارات مدرجة باقيمة العاملة من خلال الربح أو الخسارة	٤٠٥٣٢٣٥٣	١٨٩٧٩٩٨٨
أرباح غير محتجزة من استثمارات مدرجة باقيمة العاملة من خلال الربح أو الخسارة	٨٦٥٥٦	-
مصاريف تمويل	١٣	(٤٦٩٨٤٨٧٧)
أيرادات أخرى		(٣٠٥٩٣٩٩)
صافي الدخل للمسنة		٨٨٩٤٧٥٠٨٤
الدخل الشامل الآخر للمسنة		٩٦٥٥١١٦٥
اجمالي الدخل الشامل الآخر للمسنة		٨٨٩٤٧٥٠٨٤

الإيداعات

النقد من العملات	٢٠٤١
صافي الدخل للمسنة	٨٨٩٤٧٥٠٨٤
استهلاك الإستثمارات المتقاربة	(٣٠٩٦٣٧٥٥)
أجمالي النقد من العملات	١١٩٨٩٠٨٣٩

الإيداعات

١٨٠٠٦٣٥١٦	(٣١٧٨١٨٣٦)
٤١٠٦٩٢٨٦	(٤٥٥٧٨٠٠)
(٣٠٩٦٣٧٥٥)	

الإيداعات

تفصير الإيداعات المرفق من ١ إلى ٣٠ جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

متنوّق الرياض ريت
 (الدار من قلب الرياض الملاية)
 قاسٍ للغير ات في صافي الموجودات العاملة لحاملي الوحدات الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
 (جبيح المبالغ بالريال السعودي)

الإيداعات	٢٠٤٤	٢٠٤١
صافي قيمة الموجودات العاملة لحاملي الوحدات في بداية السنة	١,٥٩٨,٤٤٤,٥٩٧	١,٥٩١,٣٥٦,٩٤٥
اجمالي الدخل الشامل للسنة	٨٨,٩٤٧,٠٨٤	٩٦,٥٥٠,١١٥
توزيعات ارباح مدفوعة خلال السنة	٢١	(١٥٦,٤٤٥٧)
صافي قيمة الموجودات العاملة لحاملي الوحدات في نهاية السنة	٤٤٣,٣٠٧,٣٥٣١,٠٣١,٥٩٧	١

تعتبر الإيداعات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

مندوبي الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
فترة التقديمة الموحدة
لسنة المدتهور في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م
(جعيم العبلغ بالريل السعودي)

٢٠٢١

المطالع

٩٦,٥٥٠,١٦٥

٨٨,٦٢٧,٠٨٤

التفقات التقديمة من الأشططة التشغيلية
صافي الدخل للسنة

٩,٨٥٣,٩٢٩
٣٠,٩٦٣,٧٥٠
٣٧,٨٩١,١٩٢

٤,٣١٤,١٥٣
٣٠,٩٦٣,٧٥٠
٤٩,٩٨٦,٨٧٧

تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأشغال
التشغيلية.
مخصص دون مشكوك في تحصيلها
استهلاك الاستثمارات المقاربة
تكلفة التمويل

٩,٨٥٣,٩٢٩

٤,٣١٤,١٥٣

تحصيلات في الموجولات والمطالبات التشغيلية.

(٤٨,٦٧٣,٠٢٨)
(٢٧٨,٤٥٠)
(١٣,٩٦٤,٤٩٨)
(١٢,٥٩٤,٩١٨)
(١٨,٩٢٣,٥٤)
(١,٨٥٣,٥٤٧)
(٣,٥٧٧,٥٤٨)
(١٥,٦٧٧,
١٥,٦٧٧,
١١,٦٨٨,
١١,٦٨٨,
٧,٨٣٧
(١٩٥,٦٦٤,٣٥)
(١٠٧,٧٧٣,٥٣)

٥,٦٤٣,٣٩٤
٤٢٦,١١٠
(١٦,٨٤٣,٩٥٧)
(١٧,٣٢,٤٦٣
٦٤,٨٨,٠٧٥٥)
(١٨,٣٧,٠٩٩٢
٢٠,٤٤٧,٧٧٨)
(١٨,٧٤٧
١,٨٣٧,١٥٧
١,٨٣٧,١٥٧
٨,٣٥٧,٦٦٠
١١٩,٤٧٣,٧٨٠

نعم مدينة
معزون مفروحة مقنعاً أصلحة
مسخر وفات مفروحة ذات علاجة
عقارب تحت التطوير
نعم ذات
مسخر وفات مستحبة وسلطويات أخرى
مغلق تهميكة للمرطبون
أبرادات يجلل غير مكتسبة
مستحق إلى آخر ذات علاجه
شراء استهلاك عقارية
صافي النقد من / (الاستخدم في) الأنشطة التشغيلية

(٣٦٤,٩٤,٦٨٦)

-
(٢٧,٩٨١,٩٦١)

التفقات التقديمة من الأنشطة الإستثمارية

(٣٦٤,٩٤,٦٨٦)

-
(٢٧,٩٨١,٩٦١)

شراء استهلاك مدريجة بالقيمة العاملة من خلال الربح أو الخسارة

(٣٦٤,٩٤,٦٨٦)

-
(٢٧,٩٨١,٩٦١)

صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية

(٣٦٤,٩٤,٦٨٦)

-
(٢٧,٩٨١,٩٦١)

التفقات التقديمة من الأنشطة التشغيلية

(٣٦٤,٩٤,٦٨٦)

-
(٢٧,٩٨١,٩٦١)

سداد قررض

(٣٦٤,٩٤,٦٨٦)

-
(٢٧,٩٨١,٩٦١)

متخلاصات من فروض

(٣٦٤,٩٤,٦٨٦)

-
(٢٧,٩٨١,٩٦١)

مصاليف توسيع مفروحة

(٣٦٤,٩٤,٦٨٦)

-
(٢٧,٩٨١,٩٦١)

توزيعات أرباح مفروحة

(٣٦٤,٩٤,٦٨٦)

-
(٢٧,٩٨١,٩٦١)

صافي النقد (الاستخدم في) / من الأنشطة التشغيلية

التفقة و شبهه التقديمة في نهاية السنة
التفقة و شبهه التقديمة في بداية السنة
التفقة و شبهه التقديمة في نهاية السنة

卷之三

الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تزويده مستثمريه بالدخل وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مدرة للدخل متداولة في السوق العالمية. وفي حين أن الاستثمار العقاري يسوف بمستمر بالدرجة الأولى في مثل هذه الأصول، إلا أنه قد يستقر أيضاً في مشاريع التطوير العقاري، شريطة أن (١) يستقر في الأصول العقارية المطروزة التي تولد الدخل للوردي بما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي الصندوق في مشاريع الصندوق و (٢) لا يستقر الصندوق في الأراضي الخالية وتشغون سنة قابلة للتمديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

قد يستثمر المستثنيون بشكل ثلوجي في قروض تطهير ذات امتصالات نمو مجزية وتلتقي احتياجات عقارية ذات طابع متخصص لم يتم توفيرها في قطاعات عقارية مثل هذه الأنواع من مشاريع التطوير وقضية محفظة الملكي الوحدات فيها على المدى المتوسط ومنها على سبيل بعض الأماكن، ويتوقع أن تعود الاستثمارات في مثل هذه الأنواع من مشاريع التطوير واستثمار اسالم على المدى الطويل، فضلاً محفظة المستثمرات الحالية في قطاعات عقارية متقدمة ومنها على سبيل المثال وليس الحصر المكاتب والمعرض التجاري والمساكن ومبانٍ المحفظة دخل متتنوع ومستقر لملك الوحدات وتحقيق زيادة مدقعة للفترة المحيطة

النقطة الرئيسية	اسم الشركة المتابعة	الدولة	نسبة حصص الملكية
فندق	شركة درة الصاصحة للتطوير العقاري - فندق برج رافال	الملكة العربية السعودية	١٠٠%
فندق	شركة دار خطيب المدققة - فندق برج ا- خطيب	الملكة العربية السعودية	٥٠%
فندق	شركة رفال المدققة	الملكة العربية السعودية	٥٠%
فندق وصيانته	تخطيط المدار إقى للمطاعيم والصيدلانية	الملكة العربية السعودية	٥٠%
فندق	شاطئ الخبر العقارية	الملكة العربية السعودية	٥٠%

تحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات الملكية المتنقلة بالممتلكات المملوكة باسم شركة الرياض للدخل العقاري ("SPV") ("شركة ذات غرض خاص") أو من قبل الشركات المملوكة من قبل SPV.

٢٤
الموافق ١٤٤٤هـ رجب ١٢ بتاريخ ٢٠٢١ فبراير والتي تبيّن المتطلبات التي يتعيّن على جميع الصناديق المقارية والمذكولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

الصادرة عن الهيئة السعودية لل المسلمين (يشار إليها مختصعة بـ "المعلمير الدولي للتقرير المالي المتعدد في المملكة العربية السعودية") تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعلمير الدولي للقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعلمير والإصدارات الأخرى.

يليم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة حسب ترتيب المسوية.

٣. السس الإعداد (تنمية)

٣.٢ أساس القيس والعملية الوظيفية وعملية العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لما تكتبه التقارير بغرض استثمار من مبالغ الإيداع أو الخسارة، وقد تم عرضها بالريل السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة المعرض المستند على.

٣.٣ الأحكام والتقديرات والإفراضات المحاسبية الهامة

يُطلب إعداد التقارير المالية الموحدة من الإدارة القيام بـاستخدام أحكام وتقديرات وإفراضات تؤثر على مبالغ الإيداع والمصروفات وال موجودات والمطلوبات والإphasات المرفقة والإفاساح عن الإنذارات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقافية المقرية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية.

إن عدم التأكيد من إفراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمطلوبات ، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهري للقيمة الدفترية للأصول والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه، إن عدم التأكيد المستند في الفقرات السادس والأخير اتضحت الحالات والإفراضات المالية قابلة للتطوير مستقبلاً قد يتغير إفراضات التأثير على التغييرات التالية الناتجة خارج سيطرة المستند. مثل هذه التغييرات تتعكس على الإفراضات عندما تحدث.

الأحكام

مبدأ الاستقرارية

أجرت إدارة الصندوق تقديرات الصندوق على الإستقرار في القيام باعماله وفي مبدأ الاستقرارية. إدارة الصندوق على قاعدة بيتها تلك الموارد المترتبة للإسقرار في أعمالها في المستقبل المنظور. كما أنه ليس لدى إدارة الصندوق أي شكوك جوهرية قد تؤثر على قدرة الصندوق في مواصلة أعماله. وعلىه فقد تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفي مبدأ الاستقرارية.

التقديرات

تقديرات المعاشرة

يحدث الانحراف في القيم عند تزيد القبضة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للتقدمة عن القبضة القابلة للاسترداد والذى يمثل القبضة العاملة تقديرات تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم الحصول على القبضة العاملة من المتوفرة من أساس البيانات المتراكمة التي يتم بنفس شر وط التعامل لموجودات مستلمة أو على أساس الأساس القابلة للمالاحظة في السوق ناقصاً للكليل العرضية لاستبعاد الأصل. يتم الحساب القبضة الحالية على أساس طريقة التقديرات التقديمة من موازنة الأصول المتتجبة لللاصول ولا تتضمن على عمليات إعادة البيع التي لم يتلزم بها الصندوق أو المستثمرين المتسقية الهمامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للتقدمة التي يتم مراجعتها. تتأثر القبضة القابلة للاسترداد بمقدار تغيرات المخصصات والتقدمة المالية الواردة المسقطة.

٣-٣ الأحكام والتعريفات والإفصاحات المحاسبية الجاهزة (تنمية)

إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تأريخ تقرير مالي أو يشكل أكثر تكراراً التحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. يتم إثبات خسائر الخفاض للقيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد الع悲哀 القابل للاسترداد بالتبديل للاسترداد للأصل أو لوحدة توليد الع悲哀 هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته العادلة لاقتسامها كالتالي: يتم تحصيم الدلتاقن الفنية المستقبلي المقدر إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الضرورية الذي يمكن تقديرها، يتم تحصيم القيمة المائية للشركة المتقدمة إلى المقدمة السابقة، بما في ذلك أصل السعر في السوق قبل الملاحظة أو بالأصل إن القيمة العادلة لاقتسامها كالتالية: البيع تعمد على أسعار السوق الفعلية للشركة المتقدمة أو إذا لم يكن هناك أسعار تقديرية في السوق قبل الملاحظة أو الأسعار المقدرة للموجودات المالية أو إذا لم يكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المالية متاحة، فيعتمد ذلك على حدودات التدفقات القديمة.

الأصول الإنتاجية والمتبقي للإصدارات العقارية

تحدد إدارة المصندوق الأصول الإنتاجية المقدرة للإستشارات العقارية بغض استهلاكها. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو بالاستهلاك الذي تتعرض له هذه الموجودات. تتم إدراة بعمر قيمة الخدمة والأدارية سنويًا ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك السنوية عندما ترى الإدارة أن الأصول الإنتاجية تتغير عن التقديرات السابقة.

خسائر المضاربة متوقفة

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتقدمة، مثل: إن قياس مخصص خسائر الائتمان المترافق مع مبالغ يتطلب استخدام نصفدة وأفراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

- تحديد معيار الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان
- اختبار النسلاج المناسبة والافتراضات المؤسفة للموجودات المالية المقيدة بالكافحة المدققة
- إنشاء عدد وزن تسبيسي للمبيلاريوهات المستقبلية لكل نوع من الواقع المتغيرات / الأسواق وما يرتبط بها من خسائر المضاربة متوقفة.
- إنشاء مجموعه من الموجودات المالية المقيدة لأغراض قيس الخسائر الائتمانية المتوقفة.
- فيما يلي السياسات المحاسبية الجاهزة المستخدمة في إعداد هذه القائم المالية الموحدة، وتم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع السنوات ما لم ينص على خلاف ذلك.

الشركات التابعة

- تعتمد الادارة طرفيه جميع الحصص المحاسبية عن تجميع الاعمال في المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة، تستند هذه الطريقة على ما يلي:
- إن المحاسبة عن تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت أو أعمالاً خاضعة لسيطرة مشتركة تقتضي خارج نطاق العميل الدولي للتقدير المالي "التحصيم الأفعال". في حالة عدم وجود إرشادات محددة في المعيير الدولي للتقدير المالي، تستخدم الإدارة حكمها في وضع وتطبيق سياسة محاسبية ملائمة ومتوافق بها. وعند استخدام هذا الحكم، يمكن للإدارة أيضاً الأخذ بالإعتبار آخر إصدارات من الجهات الأخرى التي يتضمن العميل المالي أو أي ملبيه دولياً للتقرير المالي أو انتظامهم بمثل مفاهيمها. وقد سدررت العديد من هذه الجهات إرشادات ويعضها يوضح بطريقة جمع الحصص عند المحاسبة عن تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت خاضعة لسيطرة مشتركة.
 - تظهر موجودات ومطلوبات المنشآت المحاسبة بقيمتها الدفترية (وليس بقيمة العدالة). لا يتم إثبات أي شهرة جديدة لتتبّع التجميل. وإذا كانت هناك شهارة مستثنأة من الفرق، بين المبلغ المدفوع وحقوق الملكية المستحوز عليها، يتم إظهارها مباشرة في حقوق الملكية.
 - إن قاعدة الرئيس أو الخسارة الموحدة للمنشآت المحاسبة ظهرت تتلاعج السنة الكاملة بعض النظر عن تاريخ حدوث التجميل.

٣ . أسس الإعداد (تنتهى)

٣٤ . اسس التقويد (تنتهى)

الشركات التابعة (تنتهى)

الحصة غير السيطرة

يتم قياس الحصص غير السيطرة بمقدارها نسبة حصتها في صافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة المشترأة في تاريخ الاستحواذ.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة المجموعة في شركتك تلبية لا ينتفع عنها فقدان السيطرة على أنها معاملات حقوق ملكية.

يتم عرض حصة الأرباح أو الخسائر وصافي الموجودات التي لا تستطر علىها المجموعة في حال وجودها بشكل منفصل في قائمة الارباح أو الخسائر في المجموعات التي لا تستطر علىها المجموعة في حال وجودها في قائمة الارباح أو الخسائر المجموعة وضمن حقوق الملكية في قائمة المدخر. في حال احتفاظ المجموعة بأي حصص في الشركة التابعة السابقة يتم قياس تلك الحصة بالقيمة العادلة في تاريخ فقدان السيطرة.

المعاملات المستبعة عند التوحيد

يتم استبعاد المعاملات والأرصدة والأرباح أو الخسائر غير المدققة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضروره لضمان توافقها مع السياسات المتبقية من قبل المجموعة.

٤ . السياسات المحاسبية الهمزة

التفقديه وشبه التقاديم

تتكون التقاديم وشبها التقديمه من النقد لغرض إصدار قائم الدلتاقن التقديمه الموحدة من النقد في الحسابات الجارية لدى البنك والإستثمار الأخرى قصيرة الأجل علىية السيولة ذات الأصليل لثلاثة أشهر أو أقل (إن وجدت) والمتأتية للإستثمار دون أي قيود. يتم قياس التقاديم وشبها التقديمه بالتكلفة المطاءأ في قائمه المركر المالي الموحدة.

النظام المدعيمية

المخزون

يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمه العادله مصنفأ إلىها تكاليف المبشاره ويتم قياسها لاحقا بالتكلفة المطلبه باسخدام طريقة معدل الفعل. يتم عدادة قياس الانخفاض في الدعم المدعيه بمبلغ يساوي الخساره المترقبه مدى العصر.

يتم قياس الدعم المدعيه مدبرأ بالقيمه العادله على أساس المتوسط المرجح، على المتصروفات

المكتسبة في سباقي الأعمل المالية للحصول على المخزون. صافي القيمه البيعية هي سعر البيع المقفر في سباقي الأعمال المالية ، مطردا منه التكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع. عند المضروه، يتم عمل محصص انخفاض القيمه لبيان المخزون للتدليل وينطبقه الخاركه والمدعيميه.

٤. المبادئ المحاسبية (تنمية)

عقارات تحت التطوير

يشتمل العقارات المستحوذ عليها أو التي شيدت أو التي قيد الإنشاء والتطوير كعقارات تحت التطوير. تتضمن تكاليف العقارات ذات الصلاة، بما في ذلك البنية والمرافق والأراضي والحقوق الأخرى ذات الصلاة. ويغير هذا المعاشر عند الانتهاء من جميع الأنشطة ذات الصلاة في ذلك المبنى للمشروع بكلائه، وتشليها للاستخدام المقصود. تقوم إدارة الصندوق بمراجعة القسم الدفترية للعقارات التطويرية في تاريخ كل تقرير. يتم رسملة المطلوبات على تسييلات التورق ذات العلاقة بالعقار ذات المقارن ذات العلاقة حتى يكون المقارن ذات العلاقة جاهز للاستخدام.

العملات الأجنبية

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

استثمارات عقارية

فيما يتعلق بالبنود التقديمة، فإن الربح أو الخسارة في العملية الأجنبية هو الفرق بين التكلفة المدفوعة بالعملة المحلية في بداية السنة المعدة يضرر المالك الفعلي والمقدور على الإنفاق الذي يتم استهلاكه بالعملة الأجنبية بعد ترجيحتها بسعر الصرف في نهاية العام أما الضرر غير التقديمة يتم تحصيلها من خلال التكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية فترجمة سعر الصرف في تاريخ المعاملات الأهلية. تثبت الأرباح أو خسائر تحويل العملات الدائمة من عملات التسوية والترجمة في قائمة الدخل الموحدة.

العمر الافتتاحي

٥٠ سنة
١٥ سنة

المكونات

المبني
المعدات

يتم مراجعة القسم الدفترية للموجودات غير المالية الصندوق في كل تاريخ تقرير الملك من وجوب أي موشرات على حدوث انخفاض فيقيمة وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تغير قيمة الأصل القابلة للأسترداد.

٤. السياسات المحاسبية البالمة (تنمية)

استثمارات عقارية (تنمية)

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد القابلة للإسترداد، والتي تشكل القبضة العدالة لاقفال البيع والقيمة قيد الاستخدام، ليتم تحديد السياق القابل للإسترداد على حدة إلا إذا كان الأصل لا يتيح تدفقات تقدية داخلة مستقلة يشکل كثيرون المدفقات الفنية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات، عددها تزيد تقديرية للأصل أو وحدة توليد المقد من المبلغ القابل للإسترداد، وبغير الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تحفيظه إلى قيمته الفعلية للإسترداد، للإسترداد وحدة توليد القيد، عند تحديد العدالة ناقصاً كالقيمة الإستبعاد، يوجزه عدده المعلمات حينذاك مثل هذه المعلمات حينذاك يتم استخدام نموذج تقدير ملائمة، يستند القيمة قيد الإستبعاد، إلى سعر السوق التقىات القيمة المخصوصة، الذي يوجهه بحسب خصم التدفقات الفنية للأصل وفقاً لقيمة المستقبلية باستخدام مودل خصم الأصل، لمذيل الأرضية يعكس تقييمات سوق العدالة القيمة الزمرنية للفرد والمخاطر الملازمة للأصل، ويتم إثبات خسائر الإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

يتم إجراء تقدير بكل تفاصيل ما إذا كان هناك أي موشر على أن خسائر الإنخفاض في القيمة التي تم إثباتها لم تعد موجودة أو قد انخفضت، وفي حالة وجود هذا المؤشر، يتم عدده المدفقات التي تم الإعتراف بها فقط لأنها تقتصر على وحدات الأصل ذات القيمة التي تم الإعتراف بها سلباً فقط لأنها تقتصر على وحدات الأصل ذات القيمة الدفترية للأصل قيمته للأصل الأصل أو القبضة الدفترية، يبحث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته للأصل الأصل أو القبضة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالأسلافي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الإنخفاض في القيمة للأصل في السنوات السالبة، يتم إثبات مبلغ المدفقات في قائمة الدخل الشامل.

الإنخفاض قيمة الأصول غير المستدراك

يتم مراعاة العقدارات المتذكرة من الإنخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للأسترداد، يتم تقدير خسارة الإنخفاض القيمة للمبلغ الذي يتضور به القيمة الدفترية للأصل المدعى استرداده والذي يمكن أعلى للقيمة العدالة للأصل تقاضاً تكالفة البيع والقيمة المستخدمة، عندما تتمكن خسارة الإنخفاض القيمة لاحتياط، يتم زيلادة القيمة الدفترية للعقل إلى التقديرات المذكورة أعلاه، ولكن لا يجب أن تزيد القيمة المترتبة عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، يتم إثبات عكس خسارة الإنخفاض في القبضة كبراءات مباشرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

المصاريف المستدراكية والمدفقات الأخرى

يتم الإعتراف الأولي بالصاريف المستدراكية والدمى الدافتة الأخرى بالقيمة العدالة ويتم قيسها لاحقاً بالكافلة المدفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، يتم الإعتراف بالمخصلات عندما يكون على المدفأة التراكمات (القووية أو تعاقدية) باشنة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتراضات مستبدل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافق اقصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه، يتم الإعتراف بالمخصلات لخسارة العصبات المستدراكية.

الإعتراف بالإجراءات

يقوم المدفأة بالإعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وتقى طريقة مكتوبة من حمس خطوات:
الخطوة ١: تحديد العقد بهذه إتفاق بين طرفين أو أكثر ينشى حقوقاً والالتزامات قابلة للتتنفيذ وينص على الشرروط التي يجب الوفاء بها.
الخطوة ٢: تحديد التراكمات الأداء في المدقق، التراكم الأداء عبارة عن تعبير في عقد مدرج مع العمل المدفأة أو خدمة إلى المدفأة.
الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة، يمثل سعر المعاملة مبلغ الموضع الذي يتحقق المدفأة استحقاقه مقابل تحويل المدفأة أو الخدمات المندهن بها إلى المدفأة بالشيء المبالغ التي يتم تحويلها بالتبادل عن أطراف ثلاثة.
الخطوة ٤: تحديد سعر المعاملة لاتردادات الأداء في العقد، التي تشمل على أكثر من التراكم أداء واحد، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة على كل التراكم أداء، وذلك بالبيل الذي يتحقق المدفأة استحقاقه مقابل الوفاء بكل التراكم أداء.
الخطوة ٥: الإعتراف بالإيرادات عند (أو حال) الوفاء بالتراكم الأداء.

٤. السياسات الأساسية الجلدية (تنبه)

لا عدرا ف بالإيرادات (تنبه)

إيرادات الإيجار من تأجير الاستثمارات العقارية

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية على العقارات الاستثمارية ، بالأساسي بعد الخصم ، وفقاً لشروط عقد الإيجار على مدى قدرة الإيجار على أساس القسط الثابت ، باشتاء الحالات التي يكون فيها الأساس البديل أكثر تفضلاً لفائد المتعاق التي يجب أن تكون مستمدة من الأصل المؤجر.

إيرادات تشغيل الفنادق

تتكون الإيرادات من خدمات الفنادق من إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذاتصلة المقدمة. ويتم إثبات الإيرادات بالأساسي بعد الحصولات والضرائب المطبقة ورسوم البليدي على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

تقديم الخدمة

يتم إثبات إيراد الخدمات (الغذاء والمشروبات) عندما يسخفي الفندق التزامات الأداء. يثبت الفنادق الإيرادات عندما اتفقاً الخدمات

ر Hatch توزيعات الأرباح

يتم إثبات دخل توزيعات الأرباح عندما ينشأ حق الاستلام تبعك من صافي إيرادات المتاجرة، صافي الدخل من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، الأدوات المالية أو أي إيراد تشغيلي آخر بناء على التصنيف الأساسي للأدوات خرق الملكية.

تحريف الأقتراض

يتم رسملة تحالف الأقتراض ضمن المتعلقة مشاركة بمحازة أو الشاهء أو الشراكه أو التأمين تحويله في قائمة الدخل الشامل الموحدة يتعلق بالشكل المقتصود أو البيع كجزء من تكافلة الأصل المعنى يتم تحويل جميع أعباء القروض الأخرى بمصاريف في الفترة التي تحدث فيها. تشمل أجزاء القروض الفوائد والتكميلات الأخرى التي ينبعها الصندوق لتمويل الصندوق.

الرصروقات

يتم إثبات المصروفات بما في ذلك مصروفات إدارة المعقارات ورسوم الصندوق ورسوم الحفظ والرسوم الأخرى وفقاً للأسس الاستحقاق.

البرأة

الركانة هي التراجم على الملكي الوحدات ولم ترد في هذه القوائم المالية الموحدة إن مبلغ الركانت الذي يتم تحويله في قائمة الدخل الشامل الموحدة يتعلق بالشركت التعليمية. يتم الاعتراف باختساب الركانت المستهبة في هذه القوائم المالية الموحدة لأن المبلغ غير جوهري.

حقوق الملكية للك وحدة

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

٤. السياسات المحاسبية للمملة (تنمية)

الوحدات المصدرة

لدى الصندوق وحدات مصدرة، عند تصفية الصندوق، تخول هذه الوحدات ملكيتها بصفتها المتبقية، ويتم تصفيتها بالشامل أو بالقيمة المنسقية، ويتم تصفيتها بالشامل من جميع الراجحي ولها شروط وظروف مختلفة. تفتح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة باسترداد الأموال إنقاذاً لقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

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

- تنتهي الملكية حصة تاليسية من صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق؛
- تُنفَّذ في نهاية الأدوات التي تخضع لخمس قواعد الأدوات الأخرى؛
- جميع الأدوات المالية في الأدوات التي تخضع لجميع قواعد الأدوات الأخرى لها سمات متعلقة؛
- يسرف النظر عن الالتزام المتفق على إصدار شراء أو استرداد قيمة الأداة على أية سمات أخرى تتطلب التصنيف على أنه ياعتبر التزاماً؛
- إجمالي التفاوتات التقنية المترافقه العائدة إلى الأداة على مدى مدى عمرها يعتمد بشكل جوهري على الربح أو الخسائر، والتغير في صافي موجودات الصندوق المتباعدة وغير المتباعدة على مدى عمر الأداة.

توزيع الأرباح

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

الأدوات المالية

الإصدارات والأليانس الأولي

يتم الإصدارات الأولى للذمم المدينية التجارية الصندرة عند نشوئها. يتم الإصدارات الأولى لجمع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما تصبح المجموعات طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القبض الأولي للأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة دون تحويل مهبه) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى إصداره أو إصداره للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القبض الأولي للذمم المدينية التجارية دون تحويل مهم بسعر المعاملة.

الموجودات المالية

تصفيه الموجودات المالية

يتم عند الإصدارات الأولى تصفيه الأصل المالي على أنه مقلد، بالتكلفة المدورة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قبض الأصل المالي بالتكلفة المدورة إذا استوفى الشرطين التاليين:

(أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بال موجودات المالية لتصحيل تدفقات تقديرية تاليسية، و

(ب) تنشأ الشروط والتعاقيد للموجودات المالية في تاريخ محدثة المدورة التي تتمثل فقط مدفعات الأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ.

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

(أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تصحيل تدفقات تقديرية تاليسية، و

(ب) تنشأ الشروط والتعاقيد للموجودات المالية في تاريخ محدثة المدورة التي تتمثل فقط مدفعات الأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ.

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

٤. الموجرات المالية (التي)

الموجرات المالية (التي)

موجرات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشمل الموجرات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموجرات المالية المحققة بها للمتأخرة ، أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، أو الأصول المالية المطلوب قيسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول المالية على أنها محققة بالقيمة العادلة إذا تم حجزتها المرخص للبيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم أيضاً تصنيف المشتقات الصنفية المقضلة ، على أنها محققة بما يتم تضمينها كأداة لبيان التدفقات المالية ذات التدفقية التي لا تدخل فقط مدفوع عات أصل المبلغ والقروض بقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، بعض النظر عن نموذج الأعمال. يصرخ النظر عن معيير أدوات الدين التي سيتم تضمينها بالتكلفة المطلقة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، كما هو موضح أعلاه ، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي إذا كان القيام بذلك يغدو أو يظل بشكل كبير من عدم التطبيق المسلمين.

يشتمل الموجرات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصفتها في القسمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق

تنطوي السياسة المحاسبية التالية على القواعد اللاحقة للموجرات المالية:

- تقلص هذه الموجرات لاحقاً بالقيمة العادلة يتم الاعتراف بعافيها والخسائر بما في ذلك إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.
- تقلص هذه الموجرات لاحقاً بالكاففة بالاستعمال طرقة الماقعية. تتحقق الفائدة المستفادة بانخفاض الفائدة. يتم الاعتراف بيلار و وكلب و خلص و خلص في الأجنبي والانفلاص في القسمة في قائمة الدخل. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة من إلغاء إثبات الاستثمار في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الموجرات المالية لاحتياتها الأولى، إلا في الفقرة التي تلزم فيها المجموعه بتغيير نموذج احصالها بهدف إدارة الموجودات المالية.

الموجرات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات تقييدية من الأصل، أو قيام المجموعه بتحويل حقوق الحصول على التدفقات التقييدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بوجب ترتيب "القبض والدفع" ، وإنما:
- (أ) قيام المجموعه بالتحويل الكامل لمحظوظ ومتافق الأصل، أو (ب) عدم قيام المجموعه بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بمحظوظ ومتافق الأصل، ولكنها قدمت بتحويل السيطرة على الأصل.

الانفلاص في قيمة الموجرات المالية

إن ثليلات الخسائر الائتمانية لم يهدى على تحديد المجموعه لحدث الخساره الائتمانية لأول مرر، وبخلاف ذلك، يأخذ المجموعه بالإعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقديم الخسائر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث المتوقعة والتغيرات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلى للتدفقات التقديمه للأذان.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (لتنه)

ال موجودات المالية (لتنه)

تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة:

يتحقق الصندوق المنهج البسيط الوارد في المعيار الدولي المترifer المالي ٩ بفرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العصر. وتنطبق هذه الطريقة بهدف تقدير مخصص ما مقابل الأرباح على مستوى المقرض الذي يستخدم مخصص الخسائر

- الموجودات المالية التي تقادس بالكافحة المطلوبة؛

تشتت معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الدسم المدينة وذلك على مدى ١٢ شهورً أقل كل فرق تغير وما يقابلها من خسائر انتظارية تأثيرية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتشمل معدلات الخسائر المتوقعة المعلومات المالية والمتقدمة بعراط الأقصد الكلي تأثير على فرق المصلحة لتسوية الدسم المدينة. قدر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي يقمع خصمها فيها) ومعدل التخفيض لتكون أكثر المؤامل ملائمة، وبالتالي يعدل معدلات الخسارة الائتمانية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه الواء.

يقتسم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبنية الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التغير في السداد، والخسارة باقراض التغير في السداد، والخسارة باقراض التغير عند التغير في السداد. وهي تشتت إلى الفرق بين التقدمة الائتمانية المستحقة والمعرضات عند التغير في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من التغير عن حدها. كبسنة متوجهة من المقرض عند التغير في السداد.

افتراضية التغير في السداد: تشكل تقيير الخسارة الائتمانية عن الفرق بين التقدمة الائتمانية المتوقعة في تاريخ تغير مستقبل في المدحول الإيجابي والفائدة وعمليات المدحول المتوقعة بالتسهيلات المازمة.

تاريخ التغير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والمدحول والإيجابية، وعمليات المدحول المتوقعة على مدى العصر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التأثير بالفقدان.

المنزوع بطر العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمالية التغير في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الإنفاق في قيمة المروجات المالية. تتضمن نماذج احتمالية التغير في السداد في مرحلة زمنية معينة معلومات من دوره الاتصال المالية وتقدير المخاطر في مرحلة زمنية معينة إن الهيكل داخل الخاض يختلف في مرحلة زمنية معينة يعكس استخدامها لقياس التدهور الإيجابي والبدء في احتمالية التغير في السداد بعد استهلاك المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العصر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التأثير بالفقدان الفقدانية والقيمة الدفترية الإيجابية، ومخصص الخسارة، والتلفافة المطلقة للأداء المالية ومن ثم استهلاها.

نمذج المتوازن المرجع للأقصد الكلي

يقوم الصندوق بإدراج عامل الأقصد الكلي من الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإتفاق الحكومي لوضع نماذج متعددة بغرض تحديد أكثر احتمالية باستخدام الملاج الأفضل وألسو. إن التحليل الذي يستدل إلى البيانات يوضح معلومات مستقبلية ضمن تغيرات في القبضة لاستخدام نماذج متعددة للأقصد الكلي المستقبل. ويمكن تقيير الخسائر الائتمانية المتوقعة قييم غير متغيرة ومرحلة الأحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعه من الناتج المتضليل.

وjud أن يتم تحديد مدخلات النموذج للأقصد الكلي لاحتياج الأقصد الكلي لاحتياج الأقصد الكلي في السداد لكل سيناريو وعده يتم احتساب المتوازن المرجع لإحتمالية التغير في السداد الذي يستدل إلى احتمالية المدحول. وفي المدحولة الأخيرة، يتم تحديد المتوازن المرجع للخسائر المتوقعة على مدى العصر والذي يستدل إلى احتمالية الناتج.

٤. السياسات المسلمينية الهمامة (تنمية)

الموجودات المالية (تنمية)

تفسيس المحفظة يقتصر موجرات المالية استناداً إلى خصائص المخاطر الائتمانية يستخدم عمليات تقييم مثل المسطدة وفي معدلات الاسترداد في حدث "التأثير في وتصنيف العميل وغير ذلك. وتعكس التقسيمات المختلفة فروقات في أحداث احتمالية التغير في السداد وفي معدلات الاسترداد في حدث "التأثير في المسطدة".

تعريف المحفظة في المسطدة

في البيوق المالي، تقتصر المجموعة أن التأثر في السداد يحدث عندما: ي تكون هناك احتساب المعميل بسداد التزاماته للمجموعه بالكامل دون قيام المجموعه بالتجوه إلى الإجراءات مثل تحصيل الشخص (إذا كانت المجموعه تتحقق بهذه)، أو عندما يكون المعميل متاخر السداد لأكثر من ٣٠ يوماً في أي الفراغ الشهري هام المجموعه. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترب أن الفترة تمثل بعدالة سيناريو التأثر في السداد للمجموعه، فإن ذلك يدخل اقتراض المعميل ٩٠ يوماً المعيار الولي للغير المالي.^٩

يتم تخفيض القبضة المقرية للأصل باستخدام التصویج احلاه والبيانات الخساره في قائمه الدخل الشامل الموحدة، يتم شطب النسبه المدينه مع المخصص المرتبط بها عندما يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحويلها إلى المجموعه بفي حال زيدان نقصان مبلغ خسائر الإنخفاض في القبضة المقدار في السنة الملاحة بسبب احداث وقعت بعد إثبات الاختلاف، يتم زيدان أو تخفيض خسائر أو الخسارة في القبضة المتباينة سلبياً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمه الربيع أو الخسارة الموحدة.

المخصص المحدد يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عمل أخير في تاريخ كل تقرير. تقام المجموعه ببيانات مخصص محدد مقابل اللضم المدينه من بعض العلام، ويتم عكل المخصصات فقط عندما يتم اسفله عدهه ترقى واقعه بالاسترداد. وهذا هو الحال يتم شطب إيجالي القبضة المقرية للمجموعه إلى المدين الذي لا يمكن عدهه ترقى كافية لسداد المبلغ المدينه التي تتعرض المطلوبات المالية بالقيمة العادله في حالة القروض والسلف، مخصوصا منها تكليف المعاملات المبشره تتضمن لاحقاً فياس القروض والسلف بالتكلفة المدفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلوي.

المطلوبات المالية يتم إجمالي المطلوبات المالية بالقيمة العادلة في حالة القروض والسلف، مخصوصا منها تكليف المعاملات المبشره تتضمن المطلوبات المالية الخاصة بمجموعه يشكل رئيسيا على الذمم اللائمه التجارية والأخرى والطرف ذو العلاقة والقرض بعد الإثبات الأولي، يتم الشطب.

التوف عن الإثبات تقوف المجموعه عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغاءها أو انتهاءها.

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، تجري المجموعه تقييمها فيما إذا كانت التدفقات التقديمية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري، وإذا كانت التدفقات التقديمية مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن الحقوق التقديمية للتدفقات التقديمة من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منخفضة. وفي هذه الحاله، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأساسية وبيانات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات التقديمية للموجودات المالية المقيدة بالاتفاقية المسطدة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية، وفي هذه الحاله، تقوم المجموعه بإعادة احتساب القبضة المقرية الإجمالية للأصل المالي وبيانات المبلغ الدائج عن تعديل القبضة الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمه الربيع أو الحسارة الموحدة.

卷之三

四

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

٩. المعالير الجديدة والتعديلات على المعالير والتفصيرات

التعديلات
التعديلات الجديدة على المعايير الصالحة والمطبقة اعتباراً من عام ٢٢٠١٩ عدداً من التعديلات الجديدة على المعايير الصالحة والمطبقة اعتباراً من عام ٢٢٠١٩.

ملخص التعديلات

٥٠ السياسات المحاسبية المهمة (تنبه)

المعدل الجديد والمعدلات والتعديلات والمعدلير الدولي للتقرير المالي الجديدة والتعديلات والتغييرات على القوائم المالية الشركية عندما تكون قبالة التطبيق، وقد لا يكون التطبيق هذه التغيرات والتغييرات أي تأثير جوهري على القوائم المالية الشركية في قبالة التطبيق الأولي.

التعديلات على المعيار	الوصف	من أو بعد تاريخ	سلالية للمفارات المسقوية إلقاءً	ملاخص التعديلات
المعيار الدولي للتقرير رقم ٦٧ عقود التأمين	عقود التأمين	(ينلي ٢٣ ٢٠٢٣ م)	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير رقم ٦٧ عقود التأمين التي	يعتبر هذا المعيار المحاسبى الجديد الشامل لعقود التأمين التي تغطي الأعتراف فى تقديرات والعرض والإخلاص بمجرد دخوله حيز التنفيذ، ويحل المعيار الدولى للتقارير المالية رقم ١٧ (إلى جانب التعديلاته اللاحقة) محل المعيار الدولى للتقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين (المعيار الدولى للتقارير المالية رقم ٤) الذي تم إصداره فى عام ٢٠٠٥م، وأوضحت التعديلات ما هو المقتصود بالحق في تأمين التسوية، وأن الحق فى التأمين يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتطرق بالختالية ممارسة المشاة لحقها فى التأمين وذلك فقط إذا كان متضمناً المستثنات فى التزام قابل للتحويم هي نفسها أدلة حقوق ملكية وأن توفر شروط الالتزام على تصنيفها.
غير متداولة أو تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة أو الإفصاح عن السياسات المحاسبية	غير متداولة أو تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة أو الإفصاح عن السياسات المحاسبية	(ينلي ٢٣ ٢٠٢٣ م)	المعيار الدولي للتقرير رقم ١ رقم ١ معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة المحاسبية	هذه التعديلات يخصوص تعريف التقديرات المحاسبية المحسدة المنشآت على التغيير بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية.
معيار المحاسبة الدولي رقم ٨ المعيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل	تعديل تعيير التقدير المحاسبى تعديل تعيير التقدير المحاسبى	(ينلي ٢٣ ٢٠٢٣ م)	المعيار المحاسبة الدولي رقم ٨ المعيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل	يتناول هذا التعديل توسيعياً بخصوص ص حسابية الشركاء للمؤهلة على المعاملات مثل حقوق الإيجار والالتزامات وقف التشغيل.
ويحل المعايير رقم ١٧ وتتعامل التعديلات على المعيار الدولى للتقرير رقم ١٠ أو متساهمة فى الأصول بين مستثمر وشريك الزميلية أو مشروع مشترك. على وجه التعبير، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة ذاتية.	تعديل على المعيار الدولي رقم ١٠ التقرير المحاسبة الدولي رقم ١٠ وهي أو المساهمة فى الأصول بين المستثمر والشريك أو المشتراك	(ينلي ٢٣ ٢٠٢٣ م)		

تتحقق الإدارية أن يتم اعتماد تفسيرات وتعديلات المعيار الجديد هذه في القوائم المالية الشركية عندما تكون قبالة التطبيق، وقد لا يكون التطبيق هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية الشركية في قبالة التطبيق الأولي.

**المندوبي الرياضي رئيس
المندوبي من قبل الرياضية المالية**
(البعض ملحوظ الماليحة الموحدة (تنبه))

المندوبي الموحدة في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٤م

(جنيه المبالغ بالريال السوداني)

٩. المصاريفات الأخرى ورسوم التعامل

أتعاب الإدارة ، المصاريفات الأخرى

على أساس نصف سنوي، يقوم مدير المندوب بتحصيل المندوب أداء بنسبة ١٪ سنوية من إجمالي القبضة العاملة لمسؤوليات المندوب كما يقوم مدير المندوب بتحصيل المندوب أي مصاريفات أخرى متقدمة بدلية عن المندوب كائنة بالخارج والإعاب الفانقية، تمويل مجلس الإدارة والاتصالات الأخرى.

رسوم تعامل

بالإضافة إلى ذلك، يقوم مدير المندوب بتحصيل المندوب لمرة واحدة رسوم تعامل بنسبة ١٪ من قيمة شراء أو بيع لكل عقار تم شراؤه أو بيعه بواسطته المندوب.

٧. التدريب وشبكة التقليدية

٢٠٤١ ٢٠٤٤
إيجار

٢٣٩,٧٩١	٣٩٧,٥٨٨
١٧٢,٧١٦	١,٨٩٦,٦٠٠
٦٧,٧٧٤,٩٧٧	٣٠,١٨٥,٩٩٤
٦٨,١٨٧,٢٧٤	٣٤,٤٨٠,١٨٤

النقد في المندوب
حساب استثماري
النقد في البنوك

١٧-٢ تتضمن التفاصيل لدى الرياض المالية ، طرف ذو علاقة (إيجار ١٢). لا يتحقق المندوب عمولات على هذه العمليات
١٧-٣ الماسب الاستشاري محظوظ به لدى الرياض المالية ، طرف ذو علاقة (إيجار ١٢). لا يتحقق المندوب عمولات على هذه العمليات
الجلارية.

٨. نعم مدينة، صافي

٢٠٤١ ٢٠٤٣

١٠,١,٤٧٦,٠٣٧	٩٤,٤٣٤,٦٤٣
(٩,٨٥٢,٩٢٩)	(١٢,١٦٦,٩٨٦)
٩١,٢٢٣,١٠٨	٨٤,٤٣٥,٦٦١

فيما يلي ملخص حركة مخصص الاتصال أو الخساراة المتوقعة:

٢٠٤١	٢٠٤٣
(٨,١٥٧,٤٩٨)	(٩,٨٥٢,٩٢٩)
(١,٦٩٥,٤٣١)	(٢,٣١٤,٥٥٣)
(٩,٨٥٢,٩٢٩)	(١٢,١٦٦,٩٨٦)

**١. ينطوي
المحمل خلال السنة
٣ ديسمبر**

٩. مصروفات مدفوعة مقدماً و موجودات أخرى

إيجنرات

٢٠٢١	٤٠٤٤
٢٦,٣٥٤,١٦٩	
٢٦,٣٥٤,١٦٩	
٢٠,٨٤٥,٩٩٤	
٢٠,٨٤٥,٩٩٤	
٧,٧٣١,٧٨١	
٧,٧٣١,٧٨١	
٣,٦٧٣,٧٦١	
٣,٦٧٣,٧٦١	
٢,٤٧٠,٣٠٣	
٢,٤٧٠,٣٠٣	
١,٨,٩,١٢٩	
١,٨,٩,١٢٩	
٧,٣٧٥,٨٣١	
٧,٣٧٥,٨٣١	
٥٦,٢٦٩,٨٨٥	
٥٦,٢٦٩,٨٨٥	

١٠. عقلرات تحت التطوير

إيجنرات

٣٤,١٨,٠,٥٨٤	
٤٤,٥١٤,٧٦٨	
٤٤,٥١٤,٧٦٨	
٣٣,٥١٥,٩٨٧	
٣٣,٥١٥,٩٨٧	
٧٩,٠٦١,٣٣٩	
٣٤,١٨,٠,٥٨٤	

١١. الاستثمارات العقارية

إيجنرات

المجموع	الإيجنرات	الأرض	المباني	المعدات	المجموع
١٤٥,٨٧٤,٤١٧	-	١٠,٨٢,٩١,٤٨٤	٨٢٩,٨٠١,٤٢٦	١٥,٢٥٧,٥٣٠	١٥,٢٥٧,٥٣٠
-	١٤٥,٨٧٤,٤١٧	١٠,٨٢,٩١,٤٨٤	٨٢٩,٨٠١,٤٢٦	١٨,٥٨٧,٤٠٦	١٨,٥٨٧,٤٠٦
-	٨٢٩,٨٠١,٤٢٦	١٠,٨٢,٩١,٤٨٤	٨٢٩,٨٠١,٤٢٦	٣٣,٥١٥,٩٨٧	٣٣,٥١٥,٩٨٧
٧٩,٠٦١,٣٣٩	٧٩,٠٦١,٣٣٩	٧٩,٠٦١,٣٣٩	٧٩,٠٦١,٣٣٩		٣٤,١٨,٠,٥٨٤

توزيعات أرباح مستحقة
دفعات مقدمة لمقاولين من الباطن
ضريبة القيمة المضافة
مصاريف مدفوعة مقدماً
مبالغ مجوزة
تأمين نقدي لإعطالات مستدبة
أخرى

إيجنرات

٣٤,١٨,٠,٥٨٤	
٤٤,٥١٤,٧٦٨	
٤٤,٥١٤,٧٦٨	
٣٣,٥١٥,٩٨٧	
٣٣,٥١٥,٩٨٧	

إيجنرات

النفقة	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	الإيجنرات	الإيجنرات	الإيجنرات	الإيجنرات
الإضافات	٢٠٢٠٢٠٠	٧٦٦,٨٣٠,٩٢٩	٩٨١,٥٦٣,٩٨١	١١٤,١٢٦,٣٨٨	١,٨٦٢,٥٢٠,٩٢٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٢٠٢٠٢٠١	٦٢٩,٢٩٧,٢٩٧	١٠١,٤٦٨,٣٠٣	٣١,٧٦٧,٨٣٠	١٩٥,٧٦٦,٤٣٥
الاستهلاك المترافق	٢٠٢٠٢١	٨٢٩,٨٠١,٢٣٦	١٠,٨٢,٦١١,٢٨٤	١٤٥,٨٧٤,٢١٧	٢,٠٥٨,٢٨٦,٧٣٧
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٢٠٢٠٢١	-	٥٥٠,٤٩٩,٥٥١	(١٨,٣٥٦,٩٧١)	(٧٣,٦٥٦,٥٣٢)
الاستهلاك المترافق	٢٠٢٠٢١	-	(٢١,٣٩٩,٨٣٦)	(٩,٦٦٣,٩٢٩)	(٣,٩٦٣,٧٥٥)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٢٠٢٠٢١	-	(٧٦,٥٩٩,٣٧٧)	(٩,٦٦٣,٩٤٩)	(٣٧,٦٨٤,٨٤٩)
صافي القيمة الدفترية:	٢٠٢٠٢١	٩٨٤,٧٩٢,٠٨١	١٠٨,١٨٩,٣٨٨	٩٨٤,٧٩٢,٠٨١	١,٩٧٧,٧٥٧,٦٩٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٢٠٢٠٢١				

النفقة

١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠	١١٧,٨٥٣,٣١٧
١,٠٠٦,٠١١,٩٠٦	١,٠٠٦,٠١١,٩٠٦

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١١ . الاستثمارات العقارية (لتله)

تتمثل الاستثمارات العقارية في ثلاثة عشر عقار التالية:

- ١) مركز الإزدهار: يمثل عقار تجاري يقع في طريق عثمان بن عفان في حي الإزدهار (بالقرب من الخليل مول)، يقع هذا العقار في الرياض.
- ٢) مركز التسويق: يمثل عقار تجاري يقع في ناطح طريق الإمام وشارع خالد بن الوليد بحي قرطبة، يقع هذا العقار في الرياض.
- ٣) ليراج انعام الشاطئي: يمثل عقار تجاري يقع في طريق الأمير محمد بن فهد في حي الشاطئي، يقع هذا العقار في مدينة الدمام.
- ٤) ليراج المدرسات: يمثل عقار تجاري يقع في طريق الملك فهد بين برج المسالك وبرج الفيصلية، يقع هذا العقار في مدينة الرياض.
- ٥) أسكوكوت التحلية: يمثل عقار تجاري يقع في شارع التحلية بالقرب من بن حمران، واحد من أبرز المراكز التجارية والمغاربية في مدينة جدة.
- ٦) ريز دنسن: تتمثل مدارسي تجارية وظل ضيافة تختلف من صالات عرض وأجنحة مكتبة تقى داخل حي حطين، يقع العقار في مدينة جدة.
- ٧) فيفيينا: تتمثل فندقية بنيت حدثياً تقع على شارع المعذر الشامل، بين طريق التخصصي و طريق الأمير تركى بن عبد العزيز الأول.
- ٨) الجامعة السعودية الإسلامية: تتمثل جامعه تقى في حي الريان ويقع العقار في مدينة الرياض.
- ٩) مركز املاك: يمثل عقار تجاري يقع على طريق الملك سعد الدين، ويقع العقار بمدينة الرياض.
- ١٠) برج رافال: يمثل عقار متعدد الاستخدامات يقع في طريق الملك فهد، ويقع العقار بمدينة الرياض.
- ١١) لاسكوت كورنيش الخبر: يمثل فندق يقع في شارع العليا، ويقع العقار بمدينة الرياض.
- ١٢) مبني المرائد: تم تأجيره لمدة ثلاثة سنوات لهيئة المساحة السعودية، ويقع في حي الراند على طريق الملك عبد الله بالرياض.
- ١٣) يمتلك الصندوق المحلي والمعدات على مدى ٥٠ و ١٥ سنة على التوالي، يحمل الاستهلاك على القبضة القابلة للاستهلاك وهي الكيفية ذاتها

القيمة المتبقية.

- ١١) جميع المستملكات المملوكة باسم شركة الرياض للدخل العقاري ("SPV") "شفرة ذات غرض خالص" أو من قبل الشركات المملوكة من قبل SPV. يحتمل الشركه ذات الغرض الخاص بهذه العقارات الملكية المتقدمة الصندوق ولا تستثنك أي حصة في العقارات.
- ١٢) يقوم الصندوق بدور لجنة عقاراته الاستشارية للتحقق من الأخطاء التقنية، يتم إخذ خمسارة الأخطاء في القبضة في الاعتبار بالسلسلة التي تزيد قيمته المدققة عن المبلغ القابل للاسترداد في العقارات الاستشارية، والتي يمثل إعطى قيمة العادلة للموجودات ذاتها تكفل البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وفقاً لتقدير التقييم التوري المقديمة من المقيمين المستقلين، كان هناك انخفاض في قيمة الاستشارات العقارية، على عقارين ولم يتم الإصراف بمبليخ الانخفاض حيث أن المبلغ غير جوهري.

صندوق الرياض ريت
(البنك من قبل الرياض المالية)
إيضاخات حول القوائم المالية الموحدة (تمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
حمدة المسالمة نيلان بالمسعودي

١٢ - الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الإطارات ذات الصلة بالصندوق الرياضية (بصفتها مدير الصندوق) وبنك الرياض (المساهم في الرياض المالية) ومشغل الفنادق.

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	مبلغ المعاملة	٢٠٢١	٢٠٢٢	الرصيد الخاتمي
بنك الرياض	تأمين نقدي على اعتمادات مستدبة *	٤٩٤,٣٦٦	١٠,٨٠٩,١٣٩	٤	١٠,٨٠٩,١٣٩
بنك الرياض	حساب جاري	-	٦٠,٩٦٦,٣٩٣	١٠,٩١٣,٩٣٨	٦٠,٩٦٦,٣٩٣
الرياض المالية	مستحق انتسابي	-	١٧٣,٧٥٦	١,٨٩٦,٦٠٠	١٧٣,٧٥٦
بنك الرياض	تأمين نقدي على اعتمادات مستدبة *	-	٣٠,٤٥٦,٩٦٨	١٣,٩٩٣,٦٩١	٣٠,٤٥٦,٩٦٨
الرياض المالية	رسوم تأمين	٤٥,٥٦٥,٤٤٥	٢٣,٥٦١,٧٧٣	-	٢٣,٥٦١,٧٧٣
بنك الرياض	انتساب إدارة الصندوق **	-	٣,١٢١,٠٣١	١٣,٩٩٣,٦٩١	٣,١٢١,٠٣١
بنك الرياض	رسوم تأمين	-	١,٦٣٩,١٧٤,٦٤١	١,٦٣٩,١٧٤,٦٤١	-
بنك الرياض	تصويل إسلامي	-	٢٧,٨٩١,١٩٢	٤٩,٩٨٤,٨٧٧	٤٩,٩٨٤,٨٧٧
بنك الرياض	تصويل مصاريف تمويل حمولات بذكية	-	٢,٩٨٨,٣٢٥	٢,٣١٩,٠١٦٧	٢,٣١٩,٠١٦٧

* تأمين نقدى على إعتمادات مستندية تم إدارجها في قائمة المركز الملاي الموحدة تحت بند مصدر وفات مدفوعة مقدماً وموجدات أخرى.

* * * أتمنى إداراة الصندوق و أتعاب التعامل المستحقة تم إيدراجها في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند المصروفات المستحقة

**صندوق الرياض ريت
السدار من قبل الرياض المالية
إيداعات حول القائم المالية الموحدة (تنبه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م**

١٣ . قروض إسلامية
(جنيح المبالغ بالريال السعودي)

حصل الصندوق على شهادات التوري والمر ائحة الإسلامية (متوافقه مع الشريعة الإسلامية) من بنك الرياض والمراجعة الإسلامية (متوافقه مع الشريعة الإسلامية) من بنك الرياض من خلال شركه الرياض المالية وشركه الرياض على التوري يبلغت تسييلات التوري عمولة سليور + ١٪ وتشتغلي خالد ٢٠٢٣ م. ولنط معدل عمولة المرابحة الإسلامية معدل سليور + ٤،١٪ مع استتفاق خالد عام ٢٠٢٩ م.

التوري والمر ائحة الإسلامية منوهان مقابل العقارات التجارية. مركز أمينة، أسكوت التعليمية، برج رافل، الجامعه السعوديه الإلكترونية، مركز ازدهار، وبرج العياب، أبراج الشاطئ، ريزنس، فيفيت، أبراج الفرسان، مبني الرائد، والتغير.

٢٠٢١

٨٣٦,٩٦٠,٣٨٥	١,٣٦٧,٣٣٦,٦٧٦
٥٥٤,٨٣١,١٩٢	٩٢,٦٤٥,١٩٣
(٣٠,٩٤٤,٠٨٥)	(٣٧,٣٦٥,٩٠٥)
١,٣٦٧,٣٢٦,٦٧٦	١٦,٤٨٨,٤٤٥
١٠,٤٣٩,١٧٤,٤١٩	١٠,٤٣٩,١٧٤,٤١٩

٢٠٢٢

٣٥٢,٩١١,٥٩٨	٣٥٤,٣٣٩,٨٤٥
١,٠١٤,٦١٥,٠٧٨	١,٠١٨٤,٥٣٤,٥٧٣
٣٠٢,٩١١,٥٩٨	٣٠٤,٣٣٩,٨٤٥
١,٠١٤,٦١٥,٠٧٨	١,٠١٨٤,٥٣٤,٥٧٣

فيبالي تالميسيل فرائم تكلفة التمويل:

٢٠٢٣

٥,٨٧٣,١٣٩	٤,٤٧٩,١٨٤
٦٧,٥٥٥,٥٤٤	٤٩,٩٨٤,٨٧٧
٣٣٥,٦٤٨	٢,٣٦٥,٩٨٧
(٢٧,٢٨٥,١٤٢٧)	(٤٢,٣٦١,٥٩٣)
٣١,٣٤٩,٥٥٢٨	١٦,٤٤٨,٤٠٠

٢٠٢٤

١٨,٣٢٦,٦٤٨	٢٩,٥١٢٣٧١
٧٦,١٢,٦٥٦	٨١,١٥,٤٤٨
(٦٢,٩٣٢,٥٣٣)	(٧٩,٣١٣,٩٩١)
٢٩,٥١٢,٣٧١	٣١,٣٤٩,٥٥٢٨

١٤ . إيرادات إيجار غير مكتسبة

٢٠٢١

١٣,٩٩٢,٤٩١	١٣,٩٩٢,٤٩١
٧,٦٤٣,٨١٤	٧,٦٤٣,٨١٤
(١٢)	(١٢)
٤,١٤١,٠٣١	-
٢,٩٩١,٧٢١	٣,٠٩٥,٣٩٦
٤,٣٦١,٧٠١	٦,٠٠٥,٤٢٦
٨,٤٨٣,٥٥	١١,٠٢٠,٧٣٣

٢٠٢٢

١٣,٩٩٢,٤٩١	١٣,٩٩٢,٤٩١
٧,٦٤٣,٨١٤	٧,٦٤٣,٨١٤
(١٢)	(١٢)
٤,١٤١,٠٣١	-
٢,٩٩١,٧٢١	٣,٠٩٥,٣٩٦
٤,٣٦١,٧٠١	٦,٠٠٥,٤٢٦
٨,٤٨٣,٥٥	١١,٠٢٠,٧٣٣

١٥ . مصروفات مستحقة ومتطلبات أخرى

٢٠٢١

٣٠,٤٥٦,٩٦٨	١٣,٩٩٢,٤٩١
٧,٦٤٣,٨١٤	٧,٦٤٣,٨١٤
(١٢)	(١٢)
٤,١٤١,٠٣١	-
٢,٩٩١,٧٢١	٣,٠٩٥,٣٩٦
٤,٣٦١,٧٠١	٦,٠٠٥,٤٢٦
٨,٤٨٣,٥٥	١١,٠٢٠,٧٣٣

٢٠٢٢

٣٠,٤٥٦,٩٦٨	١٣,٩٩٢,٤٩١
٧,٦٤٣,٨١٤	٧,٦٤٣,٨١٤
(١٢)	(١٢)
٤,١٤١,٠٣١	-
٢,٩٩١,٧٢١	٣,٠٩٥,٣٩٦
٤,٣٦١,٧٠١	٦,٠٠٥,٤٢٦
٨,٤٨٣,٥٥	١١,٠٢٠,٧٣٣

أنياب إدارة المستندوف
محصول قفال مستحقة
رسوم تحاطل
تضمان أعمال
مدفع عات غرف مقوضة متقدما
أخرى

صندوق الرياض ريت
المدار من قبل الرياض المالية
إيداعات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
جنيح السبالغ بالريال السعودي)

١٦. استئنارات مدربة بقيمة العدالة من خلال الريج أو الخسارة

٨٥٦,٦٤١,٧٦٣	٧٧٠,٥٧٥,٢٩٨
-	١١١,٨٤٧,٥٣١
٨٥٦,٦٤١,٧٦٣	٨٨١,٩٢٣,٩٢٩

١٦. الحركة في الاستئنارات مدربة بقيمة العدالة من خلال الريج أو الخسارة:

٤٠٤١	٤٠٤٢
٥٩٠,٥٤٦,٩٧٧	٨٥٦,٦٤١,٦٦٣
٣١٦,٦٠٣,١٩٩	١١١,٨٣٨,٨٧٧
(٥٣,٥٠٨,٥١٣)	(٨٤,٥٥٦,٣٦٧)
٨٥٦,٦٤١,٧٦٣	٨٨١,٩١٤,١٧٣

٤٠٤٣	٤٠٤٤
٨٥٦,٦٤١,٧٦٣	٧٧٠,٥٧٥,٢٩٨
-	١١١,٨٤٧,٥٣١
٨٥٦,٦٤١,٧٦٣	٨٨١,٩٢٣,٩٢٩

المتعلقة
كما في نهاية السنة
الاصفقات خلال السنة
الاستبعادات خلال السنة
كما في نهاية السنة
التغير في القسمة العادلة:
النغير في القسمة العادلة خلال السنة
كما في نهاية السنة

صافي الاستئنار كما في نهاية السنة
١٦ تمثل هذه الاستئنارات أدوات حقوق ملكية خارج المملكة العربية السعودية.

١٧. إيرادات إيجار وتشغيل

٤٠٤١	٤٠٤٤
٦٦,٩٣٢,٥٥٠	٧٩,٣٨٦,٠٧٨
١٥,١٣,٩٨٦	١٣١,٠٤٥,٣٠٨
١٨٠,٠٦٣,٥٦	٤١٠,٤٦٠٩,٤٨٦
٤٠٤١	٤٠٤٤

إيرادات إيجارات من استئنارات عقارية
إيرادات من تشغيل الفرائد*
*توفيت الأعتراف بالإيراد

في تقطة زمنية
على أساس زمني مناسب

٤٣,٤٦١,١٥٥	٣٣,٩٧٩,٨٣٥
٩٢,٦٦٩,٨٣١	٩٧,٠٤٥,٣٧٣
١١٥,١٣٠,٩٨٦	١٣١,٠٤٥,٤٠٨

٢٠٢١ اسياخ

١,٨٠,٣٤,١٥١	
١,١٧,٦٨٩	
٩,٧٨٦,٣٦٧	
٤,١٥٤,٢٥٧	
٤,٩٨٨,٣٣٥	
١,٥٧٠,٩٢٥	
١,٧٣٩,٢١٩	
٣٣٦,٨٦٧	
٥٥٦,٧٨٦	
٤,١٥٦,٥٦٣	
٤٧,٤٨٢,١٤٩	
٥١,٧٤,١٤٤٣	

١٩ . الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

تترسّر صناديق المخاطر في هذه القوائم المالية بمتطلباتها من المخاطر المالية، مخاطر السوق ومخاطر الاستثمار والاداء المالي، وغيرها من المخاطر التي تؤثر على الأداء المالي للمستندق. تتضمّن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي التقديرة وتشهيد التقديرة والقسم المدينة والمستحق من الأطراف ذات العلاقة والمطلوبات الأخرى والقوروض الإسلامية والمعاهدة والمتعهدة في بيلات السياسة الفردية والتربيطة بكل عنصر. يتم التمويل وتحقيق المبالغ المالية وصافي المدخرات في القوائم المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المتفق بها وينوي إما التسوية على أساس صافٍ، أو لتحقيق الأصل والمصروفية في نفس الوقت.

مخاطر السوق

ينبعض الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا يحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة ومخاطر العرض والطلب ومخاطر الضرائب والضرائب وفترة التمويل ومخاطر رأى المستثمر ومخاطر السبيكة والمخاطر النقامية ومخاطر الصرف الأجنبية والمخاطر التنظيمية. تراقب إدارة الصندوق بانتظام التغيرات في البيئة الاقتصادية العالمية وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيراً بالنسبة للمستندق.

(جسيم المسبالغ بالريال السعودي)

١٩ . الأدوات المالية وسبيلاس إدارة المخاطر (تنمية)

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق طرف في الوفاء بالتزام ما وتسبيب في تكبد الطرف الآخر خسائر مالية. الصندوق معرض لمخاطر المخاطر المتعلقة بالائتمان والتي يمكن أن تقع نتيجة عدم قدرة الجهة المقابضة أو المصادر. إن الصندوق معرض لمخاطر المخاطر على أرصاده البنكية والذمم المدينة والمستحق من أطراف ذات علاقه.

ويتم الاحتفاظ بمخصص الخسائر الائتمانية ويكون كافياً حسب تقدير الإداره لخططية الخسائر المستحقة القبض المتأخر. في تاريخ كل تقرير مالي، يتم تقدير الرصدة البنكية فيها إذا كانت تتضمن مخاطر انتقال مهدفة حيث يتم الاحتياط بها لدى مؤسسات مالية وذات مصداقية لتغطية مصروف في محلي مرتق، لا يوجد تاريخ تغير لأي من الأرصدة البنكية. ولذلك، فإن احتمالية التغير تستند إلى العوامل المستقلة وأي خسائر تتخرج عن التغير لا تکلف تذكر. كما في تاريخ التقرير، لا توجد أي صدقة مستحقة القبض المستخرج من اطراف ذات العلاقة والذمم المدينة الأخرى غير مضمونه، وبهون علله وليس لديه دفعتات ثابتة. لا توجد أي صدقة مستحقة القبض من الجهات ذات العلاقة في تاريخ التقرير تتجاوزت موعد الأخذ بعين الاعتبار للخبرة التاريخية للتعذر ومستثنى الصناعات التي تصل فيها الجهات ذات العلاقة. تغير الإداره إن ارصدة الأطراف ذات العلاقة لم تخضع قيمنتها.

عند احتساب مخصص خساره الائتمان المتوقعة للذمم المدينة والمستحق من أطراف ذات علاقة، يتم استخدام مصفوفة المخصصات على أساس معدلات الخسارة التاريخية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة المحاول للمقديرات المستقلة.

إن أقصى تضرر غير مخصوص للصندوق لخطر الائتمان لمكونات قائمة المركزالي وخساره الائتمان المتوقعة المعيبة هو كالتالي:

المضار	٢٠٢١	٢٠٢٢
القديمة وشبيه القديمة	٣٣,٠٨٤,٥٩٤	٦٧,٩٤٧,٦٨٣
نعم مدينة	٨٤,٣٦٥,٦٦١	٩١,٥٢٣,١٠٨
مستحق من أطراف ذات علاقه	٤٤,٦٩,٤٦١	١٢,٧٩١,٥٢٤
الذمم المدينة الأخرى	٣٦,٤٥٤,١٦٩	٢١,٧٧٣,٣١٢

卷之三

مکتبہ

الجديد إكانت الاشتراكات خلال من خاللها ظهوراً عدداً من التزامات بآليتها كافية لضمان حقوقها، إما من خلال مدحرو المتصدوق مقتطعات المسؤولية من خلال التأكيد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عدداً من خالل الاشتراكات الجديدة بحسب إيه بيسيرو وستيرن مووريه من ساديه، جورج.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من المخاطر المالية والأضطرار المرتبطة بتحقيق الهدف التحفيزية التي تدعم الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العواملخارجية الأخرى غير الاستثناء والسيولة واستثماري الصندوق في توليد عائد لسلامي الوحدات.

التراكم في الجغرافيا

جميع الموجوّدات والمطلوبات موزّعة في المساحة العربيّة المعاصرة، يستثمرها من خلال الرياح أو الخسارة والربح.

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة يتأثر بها أسعار الفائدة على المدخرات المالية للفرد. مرتقبة بتغير التقلب في أسعار الفائدة المتقدمة على المدخرات المالية للفرد. على أساس منتظم، تتباين مخاطر أسعار الفائدة للمندوب بشكل رئيسي من قروضه، والتي تكون باسعار فائدة متغيرة وتحليل الحسابية على النحو التالي:

تتشكل مخاطر الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة يتأثر بها أسعار الفائدة على المدخرات المالية للفرد. مرتقبة بتغير التقلب في أسعار الفائدة المتقدمة على المدخرات المالية للفرد. على أساس منتظم،

**صندوق الرياض ريت
المدار من قبل الرياض المالية (المنفذ)
إيهامات حول القوائم المالية الموحدة (التنمية)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالريال السعودي)**

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

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير من قبل متغيرين معينين للـ ١٣ عقار هشاشر كة أبعاد وممتلكاته وهما متغيرين معقددين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم". كما في ٣١ ديسمبر كان تقييم الاستثمار العقاري راجع العقار انت تقييم الاستثمار العقاري للعام المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لذاته لفرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها المترافق والمترافق ان وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لذاته لفرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر المصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير من قبل متغيرين معينين للـ ١٣ عقار هشاشر كة أبعاد وممتلكاته وهما متغيرين معقددين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم". كما في ٣١ ديسمبر كان تقييم الاستثمار العقاري راجع العقار انت تقييم الاستثمار العقاري للعام المالية.

الموسم	التقييم الثاني	التقييم الأول	الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	الإجمالي
٢٠٢٢	٤,٤١٨,١٤١,٥٠	٤,٣٨,٠٦٨,٣٠٠	٤,٦١٨,١٤١,٥٠	٩,٤٣٨,٣٠٠
٢٠٢١	٤,٤١٨,١٤١,٥٠	٤,٣٨,٠٦٨,٣٠٠	٤,٦١٨,١٤١,٥٠	٩,٤٣٨,٣٠٠
٢٠٢٠	٢,٤٠٥٥,٨٠٠,٩٠٠	٢,٣٨,٠٦٨,٣٠٠	٢,٣٨,٠٦٨,٣٠٠	٦,٧٣٦,٢٠٠,٩٠٠
٢٠١٩	٢,٤٠٥٥,٨٠٠,٩٠٠	٢,٣٨,٠٦٨,٣٠٠	٢,٣٨,٠٦٨,٣٠٠	٦,٧٣٦,٢٠٠,٩٠٠
٢٠١٨	٢,١٤٣,٠١٥,٤٧٥,٩٣	٢,١٠٥,٤٧٥,٩٣	٢,١٤٣,٠١٥,٤٧٥,٩٣	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠
٢٠١٧	٢,١٧٨,٥٣٥,٠٠٠	٢,١٧٨,٥٣٥,٠٠٠	٢,١٧٨,٥٣٥,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠
٢٠١٦	٢,١٧٨,٥٣٥,٠٠٠	٢,١٧٨,٥٣٥,٠٠٠	٢,١٧٨,٥٣٥,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠
٢٠١٥	٢,١٠٥,٤٧٥,٩٣	٢,١٠٥,٤٧٥,٩٣	٢,١٠٥,٤٧٥,٩٣	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠
٢٠١٤	٢,٣٨,٠٦٨,٣٠٠	٢,٣٨,٠٦٨,٣٠٠	٢,٣٨,٠٦٨,٣٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠
٢٠١٣	٢,٣٨,٠٦٨,٣٠٠	٢,٣٨,٠٦٨,٣٠٠	٢,٣٨,٠٦٨,٣٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠

استخدمت الإدار متوسط التقييمين للأغراض الكثيف عن القيمة العادلة للاستثمارات وعقارات التطوير. تم تقييم الاستثمار العقارية والعقارات تحت التطوير مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك صلاحة وتنوع العقار وأساليب التقييم بستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التفاوت التقديري المخصوصية وطريقة الدخل، فيما يلي تحليل المقاييس العادلة للعقارات تحت التطوير والإستثمارات العقارية مقابل العقارات غير مقابل المكافئ.

صافي قيمة الموجودات العائدية لحمامي الوحدات :

٢٠٢١	٤,٤٠٤٢	٤,٤٠٤٢	٤,٤٠٤٢	٤,٤٠٤٢
٢٠٢٠	٤,٤٠٤٢	٤,٤٠٤٢	٤,٤٠٤٢	٤,٤٠٤٢
٢٠١٩	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠
٢٠١٨	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠
٢٠١٧	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠
٢٠١٦	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠
٢٠١٥	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠
٢٠١٤	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠
٢٠١٣	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠	٤,٣٨٠,٦٨٣,٠٠٠

صافي قيمة الموجودات العائدية لحمامي الوحدات كما فيقوائم المالية قبل تعديل التقييم العائدية فيقيمة العادلة المقيدة عن القيمة الدفترية صافي قيمة الموجودات العائدية لحمامي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وعقارات تحت التطوير

ستنويق الرياض ريت
الدار من قبل الرياض المالية (تنمية)
إضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)
المستند المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
جعيم المبالغ بالريال السعودي)

٢٠. إثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تنمية)
صافي قيمة الموجودات المنسوية إلى كل وحدة:

٢٠٢٤	٢٠٢١
٨,٩٢	٩,٣١
٣,٤٦	٠,٨٩
١١,٣٤	١٠,٢٠

حيث العقارات مسجلة باسم شركة الرياض للدخل العقاري ("الشركة") أو شركات مملوكة من قبل الشركة. تختلف الشركة بهذه العقارات الملكية الارتفاع بالصندوق ولا يملك أي حصن مسيطر ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.

٤١. التوزيعات

في ٢٢ مارس ٢٠٢٣م، وأقر مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ٠,٢٥ ريال سعودي للوحدة بمحصلٍ ٩٢,٩٢ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات. وأقر مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٥ أغسطس ٢٠٢١م على توزيع أرباح عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م بمبلغ ٠,٢٧ ريال سعودي للوحدة بمحصلٍ ٣٥٨ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات. في ١٣ فبراير ٢٠٢٢م، وأقر مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بمبلغ ٠,٧٦ ريال سعودي للوحدة بمحصلٍ ٨٠,٩٩٨ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات. في ٢٩ أكتوبر ٢٠٢٢م، وأقر مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م بمبلغ ٠,٤٦ ريال سعودي للوحدة بمحصلٍ ٧٥,٥٤٦ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.

٤٢. الإنترامات المستحقة والمتهدمات الأساسية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، كان لدى الصندوق اعتمادات مستحقة غير مسددة قيمتها ٤,٦٠ مليون ريال سعودي (٣١٣١٠٢١٨٠٠١٠١ مليون ريال سعودي)، صادرته عن بنك الرياض مقابل ضمان يقدر ١٠٠٪٠ تم إدراج خطالب الإعتماد في قائمة المركري المالي الموحدة تحت بند محفوظات مقيدة وأرصدة مبنية أخرى.

٤٣. تصنيف الأدوات المالية

يتضمن تصنيف جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية ضمن الكفالة المطلقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بحسب شكل الاستثمار المدرج بالقيمة العادلة من خلال الرأي أو الخسار.

مندوب الرياض رئيس
المدارس من قبل الرياض المالية
الإماراتية الموحدة (تنمية)
لسنة المنتهية في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٣م

قياس القيمة العاملة
٤٦

يوضح الجدول التالي القيمية العاملة للأدوات المالية والمقدارات الاستشارية المقتصد عنها كما في نهاية السنة.
تتكون الموجودات المالية والمطلوبات الأخرى وتكون المطلوبات المالية لا تختلف عن قيمتها الدفترية.

الإجمالي	البلد سعودي	البلد سعودي	البلد سعودي	البلد سعودي	البلد سعودي
استشارات مدربة بالقيمة العاملة من خلال	-	٥٠,٠٨,٧٥٧	٨٣١,٩١٦,١٧٧	٨٨١,٩٤٤,٩٤٩	١,٩٤٤,٧٠٤,٩٩٥
الرئيس أو الخدمة (يضاخ ١)	-	-	١,٩٤٤,٧٠٤,٩٩٥	-	١,٩٤٤,٧٠٤,٩٩٥
الاستشارات المقاربة (يضاخ ١)	-	٥٠,٠٨,٧٥٧	-	-	-
الإجمالي	-	٤,٧٥٤,٦٦٦,٨٦٧	٤,٧٥٤,٦٦٦,٨٦٧	٤,٧٥٤,٦٦٦,٨٦٧	٤,٧٥٤,٦٦٦,٨٦٧

الإجمالي	البلد سعودي	البلد سعودي	البلد سعودي	البلد سعودي	البلد سعودي
مستشارات مدربة بالقيمة العاملة من خلال	-	٨٥٦,٩٤٦,٩٦٣	٨٥٦,٩٤٦,٩٦٣	٨٥٦,٩٤٦,٩٦٣	٨٥٦,٩٤٦,٩٦٣
الرئيس أو المخاربة (يضاخ ١)	-	-	١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠	١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠	١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠
الاستشارات المقاربة (يضاخ ١)	-	-	-	٢,٨,٠٨,٣٠,٨,١١٣	٢,٨,٠٨,٣٠,٨,١١٣
الإجمالي	-	-	-	-	-

الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	البلد سعودي	البلد سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠١٣م	-	-	٢,٠٢,١٢,٠٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٣م	٢,٠٢,١٢,٠٤
استشارات مدربة بالقيمة العاملة من خلال	-	-	-	٨٥٦,٩٤٦,٩٦٣	٨٥٦,٩٤٦,٩٦٣
الرئيس أو المخاربة (يضاخ ١)	-	-	-	-	١,٩٥٣,٦٦٦,٤٥٠
الاستشارات المقاربة (يضاخ ١)	-	-	-	-	-
الإجمالي	-	-	-	-	-

يم تحديد القيمية العاملة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق شفط باستخدام طرق التقدير هذه من استخدام بيانات السوق القابلة للملاحظة وتعتمد بذلك قدر ممكنا على التقديرات الخامسة بالمتاشن، وإن كانت جميع المدخلات اليمية لتقييم هذه قليلة للملاحظة، فإنه يتم إرجاع الأداة ضمن المستوى ٢ في حالة عدم استفاد واحد أو أكثر من المدخلات اليمية إلى بيانات العاملة إلى قيم السوق الفعلية للملاحظة، يتم إرجاع الأداة ضمن المستوى ٣ إن الغير ارت في الآلات المتغيرة بهذه المدخلات يمكن أن يؤثر على قيمة العاملة المحسنة التي يم في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفساح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات العقوبات المالية.

تحتسب الموجودات المالية بالقيمة العاملة من خلال الربيع أو الخمسة المستفيحة تحت المستوى ٢ استشارات في الصناديق العامة المفترضة، والتي يتم تحديد قيمتها العاملة بناء على آخر قيمة صافية مسجلة بالأصول كمما في تاريخ التقرير.

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العاملة من خلال الربيع أو الخمسة المستفيحة ضمن المستوى ٣ استشارات في صناديق عقارية يتم تحديد قيمتها العاملة بناء على آخر قيمة صافية للأصول مسجلة كما في تاريخ التقرير، وكذلك أنوات حقوق الملكية غير المعترض بها سعر الفلكية، وهذا المتطلب يم بين الموجودات غير المرجحة بالقيمة العاملة ولكن تم إرجاء تقييم العقار، وبالتالي تم إرجاعها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العاملة.

لم يكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العاملة خلال السنة الحالية أو السنة السابقة، ولذلك الموجودات غير المرجحة بالقيمة العاملة ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العاملة، تم إرجاء تقييم العقار، وبالتالي تم إرجاعها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العاملة، مما يلي:

معدلات الخصم التي تتكبد السوق المحلية بشأن عدم الشك من مبلغ وقوف التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مقدين هو ٥٨,٧٥٪) معدلات الرسمالية بناء على الواقع الفعلي للمغاررات ووجهها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقىم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مقدين هو ٥٥,٥٪)، وذلك النقدية الإيرجارية المستتبديه بناء على السوق الفعلي للمغاررات ونوعها ومدى جودتها والمدعومة بالشروط الواردة في أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجار ملحوظ، بينما أدلة السوق الحالية والمتوافقة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.

معدلات الشواهد المقدرة بناء على ظروف السوق الحالية والمتوافقة على الأداء الوظيفي للمغار على مدى العقوبات على الإيجار المقدر له.

تكتسب المصايلية بما في ذلك الاستشارات للأذون علية في ظروف السوق الحالية والمقدار على مدى العقوبات على الإيجار المقدر له.

القيمة النهائية في ضوء الاقرارات المتفقة بكلف المصايلية ومعدلات الشواهد وراجارات السوق.

معدلات الخصم التي تتكبد السوق المحلية بشأن عدم الشك من مبلغ وقوف التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مقدين هو ٥٨,٧٥٪) م معدلات الرسمالية بناء على الواقع الفعلي للمغاررات ووجهها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقىم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مقدين هو ٥٥,٥٪)، وذلك النقدية الإيرجارية المستتبديه بناء على السوق الفعلي للمغاررات ونوعها ومدى جودتها والمدعومة بالشروط الواردة في أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجار ملحوظ، بينما أدلة السوق الحالية والمتوافقة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.

معدلات الشواهد المقدرة بناء على ظروف السوق الحالية والمقدار على الأداء الوظيفي للمغار على مدى العقوبات على الإيجار المقدر له.

تكتسب المصايلية بما في ذلك الاستشارات للأذون علية في ظروف السوق الحالية والمقدار على مدى العقوبات على الإيجار المقدر له.

٢٥. القطاعات التشغيلية

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية، يتم المعاملات بين قطاعات التشغيل وفقاً للشروط والأحكام التجارية العالمية. فيما يلي إجمالي أصول ومتطلبات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، وأجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية، ونتائج المسوارات المتقدمة:

٢٤. المدخل الشامل

المدخل الشامل	الإيجار	قبل طرف ثالث	الفوائد المدارء من الإيجار	٢٤٠٢٤
الأيرادات من الأجراءات	٧٩,٣٨٤,٠٧٨	-	٩٧,٠٤٥,٣٧٣	٧٩,٣٨٤,٠٧٨
أيرادات الغرف الفندقية	٩٧,٠٤٥,٣٧٣	-	٣١,٢٤٨,٦٩٤	٩٧,٠٤٥,٣٧٣
أيرادات الأغذية والمشروبات	-	-	٣١,٢٤٨,٦٩٤	٣١,٢٤٨,٦٩٤
أيرادات الإسلام التشغيلية الأخرى	-	-	٣,٧٣١,٣٦١	٣,٧٣١,٣٦١
تكلفة الغرف	-	-	٣٣,٤٤٨,٣٦٩	٣٣,٤٤٨,٣٦٩
كلفة الأغذية والمشروبات	-	-	٢٠,١٥١,١٦٦	٢٠,١٥١,١٦٦
تكاليف تشغيل أخرى	-	-	٢٠,٧٨,٠٩٦	٢٠,٧٨,٠٩٦
استهلاك الإستثمارات العقارية	-	-	٣٠,٩٦٣,٧٥٥	٣٠,٩٦٣,٧٥٥
مجمل الربح	٨٥,٣٤٧,٢٠٧	٤٨,٤٢٠,٣٢٣	١٣٣,٧٦٧,٥٣٠	١٣٣,٧٦٧,٥٣٠
مصاريف إدارية عمارات	(٣,٤٠٣,١٤٥)	(٣,٤٨٣,٥٩٤)	(٣,٤٨٣,٥٩٤)	(٣,٤٠٣,١٤٥)
أتعاب إدارية الصندوق	(١٣,١٦٦,٢٥٤)	(١٢,٤٠٤,١٩٣)	(١٢,٤٠٤,١٩٣)	(١٣,١٦٦,٢٥٤)
أتعاب المخطط	(١٠,٠,٠)	(١٠,٠,٠)	(١٠,٠,٠)	(١٠,٠,٠)
مخصص خسائر الافتتان المتوقعة	(١,٥٠,٠,٠)	(٨١٤,٠٥٣)	(٨١٤,٠٥٣)	(١,٥٠,٠,٠)
مصاروفات عمومية ولادارية	(٤,٣٩٦,٠٧٧)	(٤,٣٩٦,٠٧٧)	(٤,٣٩٦,٠٧٧)	(٤,٣٩٦,٠٧٧)
صنافى الربح التشغيلي	٢٦,٠٥٩,٨٥٦	٢٦,٠٥٩,٨٥٦	٢٦,٠٥٩,٨٥٦	٢٦,٠٥٩,٨٥٦
توزيعات أرباح من استثمارات مدخرات التقنية العاملة من خلال الربح أو الخسارة	٦٥,١٥١,٢٧١	-	٦٥,١٥١,٢٧١	٦٥,١٥١,٢٧١
أرباح محققة من استثمارات مدخرات التقنية العاملة من خلال الربح أو الخسارة	٢٠,٥٣٦,٣٥٣	-	٢٠,٥٣٦,٣٥٣	٢٠,٥٣٦,٣٥٣
أرباح غير محققة من استثمارات مدخرات التقنية العاملة من خلال الربح أو الخسارة	-	٨,٧٥٦	٨,٧٥٦	-
الربح غير محققة من استثمارات مدخرات التقنية العاملة من خلال	-	(٤٩,٩٨٤,٨٧٧)	(٤٩,٩٨٤,٨٧٧)	-
الربح أو الخسارة	-	(٦,٠٥٩,٣٩٩)	(٦,٠٥٩,٣٩٩)	-
مساريف التمويل	-	٨٨,٩٢٧,٠٨٤	٨٨,٩٢٧,٠٨٤	-
إيرادات أخرى	-	٢١,١٠٠,٠٤٨	٦٧,٨٢٧,٠٥٦	-
رصافي دخل السنة	-	-	-	-
المدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة	٦٧,٨٢٧,٠٥٦	٢١,١٠٠,٠٤٨	٨٨,٩٢٧,٠٨٤	٨٨,٩٢٧,٠٨٤

مندوق الرياض ريت
 (المندوب من قبل الرياض المثلث)
 الصناعات حول القول المثلثية الموحدة (تنمية)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
 (جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٥ . القطالعات التشغيلية (تنمية)

الدخل الشامل

الإيجار	طرف ثالث	الفوائد العدارية من قبل	الإجمالي	٢٠٢١ م
-	-	-	-	٦٤,٩٣٢,٥٣٠
٩٢,٦٦٩,٨٣١	-	-	-	٩٢,٦٦٩,٨٣١
٤٠,٢٩٨,٠٨٠	-	-	-	٤٠,٢٩٨,٠٨٠
٢,١٦٣,٠٧١	-	-	-	٢,١٦٣,٠٧١
(٧,٠٣٥,٣٤١)	-	-	-	(٧,٠٣٥,٣٤١)
(١٢,١٩٥,١٥٢)	-	-	-	(١٢,١٩٥,١٥٢)
(٢,٥٥١,٣٤٣)	-	-	-	(٢,٥٥١,٣٤٣)
(٣,٩٦٣,٧٥٥)	-	-	-	(٣,٩٦٣,٧٥٥)
٨٣,٣٤٩,١٥٠	٨٣,٣٤٩,١٥٠	٣٣,٩٦٨,٧٧٥	٨٣,٣٤٩,١٥٠	١١٧,٣١٧,٩٢٥

الإيراد من الإيجارات	-	-	-	٦٤,٩٣٢,٥٣٠
غير إيرادات الفدديفة	-	-	-	-
غير إيرادات الأختذالية والمشروبات	-	-	-	-
غير إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى	-	-	-	-
تكلفة الغرف	-	-	-	-
تكلفة الأغذية و المشروبات	-	-	-	-
تكاليف تشغيل أخرى	-	-	-	-
استهلاك الإستثمارات المقاربة	-	-	-	-
مجمل الربح	٣٣,٩٦٨,٧٧٥	٣٣,٩٦٨,٧٧٥	٣٣,٩٦٨,٧٧٥	١١٧,٣١٧,٩٢٥

مساهمي إدارة عقارات	-	-	-	٦٤,٩٣٢,٣١٤
أتعاب إدارة الصندوق	-	-	-	-
أتعاب المفتش	-	-	-	-
مصاروف ذات صعوبة وإدارية	-	-	-	-
صافي الربح التشغيلي	-	-	-	-

توزيعات أرباح من المستثمارات مدروجة باقيمة العدالة من خلال	-	-	-	٦٨,٤٣٣,٣١٤
الربح أو الخسارة من ممتلكات مدققة من خلال	-	-	-	٦٨,٤٣٣,٣١٤
مكاسب محققة من استثمارات مدروجة باقيمة العدالة من خلال	-	-	-	٦٨,٤٣٣,٣١٤
الربح أو الخسارة من ممتلكات مدققة من خلال	-	-	-	٦٨,٤٣٣,٣١٤
مساهمي دخل السنة	-	-	-	-
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة	٧٠,٩٢٩,٣٠١	٢٥,٦٢٠,٨٦٤	٧٠,٩٢٩,٣٠١	٩٦,٥٥,١٦٥

صندوق الرياض ريت
المدارس قبل الرياض المالية الموحدة (تنمية)
البيانات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)
المسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤٥ . القطاعات التشغيلية (تنمية)

٤٤٠ مم		٤٤٠ مم	
المدارس قبل الدار من الأقاليم		المدارس قبل طرف ثالث	
الإجمالي	الإيجار	الإيجار	الإيجار
ال موجودات			
اللقديمة و شبه القديمة	-	٤١,٤٩٥,٥٣٣	١١,١٨٦,٦٥٩
نعم مدينة، صنافي	-	٤٧,٥٢٥,٦٣٧	٨٤,٣٦٥,٦٦١
مخزون	-	-	٨٠,٦,٦١٥
مصدر وفالت مدفوعة مقدماً و موجودات أخرى	-	٦٥,٩٦٦,١٦٤	٧٣,١١٣,٨٤٢
مستحق من أطراف ذات عدالة	-	٧,١٤٧,٧٧٨	٤٧٩,٣٦١
عقار اس ت تحت التطوير	-	٧٩,٠٦١,٣٣٩	٧٩,٠٦١,٣٣٩
استثمارات متوجهة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٨٨,١,٩٢٢,٩٤٩	٨٨,١,٩٢٣,٩٢٩
استثمارات عقارية	-	١,٩٢٣,٧٠٢,٩٩٥	١,٩٢٣,٧٠٢,٩٩٥
إجمالي الموجودات	٣٠١٨,٤٧٤,٣٨٧	٥٦,٣٤٨,٢٣٧	٣٠٧٦,٨٤٣,٥٣٦
٤٤٠ مم			
٤٤٠ مم		٤٤٠ مم	
المدارس قبل الدار من قبل الإيجار	٦٠٢١	المدارس قبل طرف ثالث	٤٤٠ مم
الإيجاري	٦٠٢١	الإيجاري	٤٤٠ مم
طبع	٦٠٢١	طبع	٤٤٠ مم
المطلوبات			
تمويل إسلامي	-	١,٤٣٩,١٧٤,٤١٩	١,٤٣٩,١٧٤,٤١٩
نعم دانفة	-	٩,٨٨٤,٧٤٣	٣٧,٢٢٧,١١٤
أجزاء إيجار غير مكتسبة	-	١٧,٥٤٤,٣٧١	٣١,٣٤٩,٥٢٨
مصررو فايات مستحقة ومطلوبات أخرى	-	٣١,٣٤٩,٥٢٨	٣١,٣٤٩,٥٢٨
مستحق إلى أطراف ذات عدالة	-	٦٤,٠,١٠,٨٥٤	٤٦,٥٦٨,٨٦٠
متاجع تمويلية للموظفين	-	٤٧,٥٣٨,٩٠٦	١٠٠,٢,٧٧٩
إجمالي المطلوبات	٣٧,٤٢٩,٨٩١	١,٥٠٦,٠٨٥,٣٠٥	٣٠٧٦,٨٤٣,٥٣٦
٤٤٠ مم			
٤٤٠ مم		٤٤٠ مم	
المطلوبات	٦٠٢١	المطلوبات	٤٤٠ مم
تمويل إسلامي	-	٦٠٢١	٦٠٢١
نعم دانفة	-	٦٠٢١	٦٠٢١
أجزاء إيجار غير مكتسبة	-	٦٠٢١	٦٠٢١
مصررو فايات مستحقة ومطلوبات أخرى	-	٦٠٢١	٦٠٢١
مستحق من أطراف ذات عدالة	-	٦٠٢١	٦٠٢١
عقارات تحت التطوير	-	٣٤,١٨,٥٨٤	٣٤,١٨,٥٨٤
استثمارات متوجهة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٨٥٦,١٤١,٦٦٣	٨٥٦,١٤١,٦٦٣
استثمارات عقارية	-	١,٩٥٥,١١٦,٤٥٠	١,٩٥٥,١١٦,٤٥٠
إجمالي المطلوبات	٣٠٠٠,٦٠٤,٣٦٢	٧١,٩٨٧,٠٥١	٣٠٧٣,٥٩١,٤١٣
المطلوبات			
تمويل إسلامي	-	١,٣٦٧,٣٢٦,٦٧٦	١,٣٦٧,٣٢٦,٦٧٦
نعم دانفة	-	٢,٩,٠٣,٩٤٩	٩,٠٦,٥٢٢
أجزاء إيجار غير مكتسبة	-	٢٩,٥١٢,٣٧١	٢٩,٥١٢,٣٧١
مصررو فايات مستحقة ومطلوبات أخرى	-	٣٨,٢٨٤,٩٧٣	٥٥,٧١٧,٤٥٢
مستحق إلى أطراف ذات عدالة	-	٦,٨٢٧,٨٠١	٩,٣٥٩,٣٤٣
متاجع تمويلية للموظفين	-	٤,٥٣١,٥٤١	٦,٩٩٤,٤٥٠
إجمالي المطلوبات	٣٣,٠٧٣,٥٠٦	١,٤٤,٩٥٩,٥١٠	١,٤٧٣,٩٦٦,٨١٦

**صندوق الرياض ريت
المنسق من قبل الرياض المالية
إيضاها حول القوائم المالية الموحدة (شتم)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م**

(جمع البالغ باريل السعودية)

التغيرات في شروط وأحكام الصندوق

لم يطرأ أي تغيير هام على أحكام وشروط الصندوق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

٤٧ . أحداث هامة

في ٣ يناير ٢٢ ، تم ، أعلنت شركة الرياض المالية ("مدير الصندوق") عن توصية مجلس إدارة صندوق الرياض ريت بالخذل الإجراءات للبدء في زيادة رأس مال الصندوق، الأمر الذي يتطلب الحصول على الموافقة من الجهات الناشطة ذات السلطة.

٤٨ . أرقام المقارنة

تم إعداد تصنيف بعض أرقام المقارنة السنوية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م لتنشئى مع عرض الفترة الحالية. مع ذلك كان تأثير إعادة التصنيف غير جوهري على العرض لأنقوام المالية الموحدة.

٤٩ . آخر يوم تقدير

آخر يوم التقدير للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

٥٠ . اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٦ مارس ٢٠٢٣ (الواقت ، رمضان ٤٤٤٦ هـ).