

صندوق الأهلي ريت (1)

التقرير السنوي لعام 2018م

المعلومات الرئيسية

صافي قيمة الأصول الحالية: 1,396,971,000 ريال سعودي

النقد من العمليات (FFO): 88,017,000 ريال سعودي

* النقد من العمليات هو صافي الدخل باستبعاد تأثير الإهلاك

نسبة الأرباح الموزعة للنصف الأول من العام: 3.25%

* التوزيع الثاني تم في الربع الأول من عام 2019م

** النسبة من القيمة الاسمية للوحدة

معلومات الصندوق

اسم الصندوق:

صندوق الأهلي ريت (1) ("الصندوق").

وصف الصندوق:

صندوق استثماري عقاري متداول مقفل، متوافق مع الضوابط الشرعية المحددة من قبل الهيئة الشرعية لمدير الصندوق، تم انشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.

هدف الصندوق الاستثماري:

يهدف الصندوق إلى توفير دخل تأجيري دوري نصف سنوي لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في أصول عقارية مدرة للدخل مطورة تطويراً انشائياً، وتوزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات مرتين في السنة، بالإضافة إلى إمكانية تحقيق نمو في إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق تطوير الأصول أو توسعتها أو الاستحواذ على أصول جديدة.

أصول الصندوق الحالية:

- الأندلس مول (جدة)
- فندق ستايريدج سويتس (جدة)

تقرير مجلس الإدارة

عقد مدير الصندوق إجتماعين لمجلس إدارة الصندوق خلال العام المنصرم، وتضمنت الاجتماعات التالي:

- إقرار واعتماد تعيين الأطراف الخارجية لتقديم مختلف الخدمات للصندوق بما يتوافق مع الشروط والأحكام.
- مناقشة أهم تطورات أعمال الصندوق بالإضافة لمتابعة أداء الأصول العقارية خلال النصفين الأول والثاني.
- مناقشة الأوضاع الاقتصادية الحالية وأثرها المتوقع على أصول الصندوق مستقبلا.
- مناقشة واعتماد الميزانية السنوية.
- مناقشة خطط التوسع للأصول الحالية والمستقبلية للصندوق.
- إقرار واعتماد القوائم المالية الأولية والسنوية.
- الموافقة على الاتفاقيات الخاصة بالتسهيلات المصرفية مع البنك الأهلي التجاري.
- إقرار واعتماد توزيعات الأرباح النصفية والسنوية، والتي بلغ مجموعها 6.5% من القيمة الاسمية للوحدة.

تطورات الصندوق

- كانت توزيعات أرباح عام 2018م متوافقة مع تطلعات مدير الصندوق حيث تم توزيع 6.5% كعائد على القيمة الاسمية للوحدة. تم توزيع أرباح النصف الأول خلال شهر أغسطس 2018م وأرباح النصف الثاني خلال شهر فبراير 2019م.
- تم تقييم أصول الصندوق العقارية مرتين خلال العام من قبل مقيمين مستقلين ومعتادين، ونشرت التقارير في موقع مدير الصندوق والسوق المالية (تداول).
- تم الإنتهاء من أعمال تجديد صالة المطاعم الخاصة بالأندلس مول لتبدو أكثر حداثة وحيوية ولتشمل عددا أكبر من المطاعم، كما تم إضافة شلال وشاشة عرض إلى الصالة.
- أبرم الصندوق اتفاقية للحصول على تسهيلات إجارة مصرفية متوافقة مع احكام الشريعة الإسلامية مع البنك الأهلي التجاري بقيمة 650 مليون ريال.
- يبحث الصندوق حاليا عن أصول بجودة وعائد مناسبين لتنويع استثمارات ومخاطر الصندوق.
- يعمل الوكيل العقاري على تحديث وتطوير استراتيجية الأندلس مول وذلك لجذب أكبر عدد ممكن من الزوار.

نظرة عامة على الإقتصاد

- بشكل عام، نجحت الإصلاحات الاقتصادية في رفع الناتج المحلي الإجمالي للمملكة بنحو 2.5% لهذا العام مقارنة بالإنخفاض الذي بلغ 0.8%- للعام السابق. وبلغ نمو القطاع العقاري نحو 2.3% على الرغم من التحديات في بداية العام.
- ارتفعت أعداد وقيمة عمليات نقاط البيع في المملكة في عام 2018م على أساس سنوي بزيادة 46% و 16% على التوالي. ويقدر الارتفاع في مدينة جدة بحوالي 40% و 12% وذلك وفقاً لبيانات نقاط البيع التي نشرتها مؤسسة النقد العربي السعودي. ويلاحظ أن الارتفاع في قيمة العمليات أقل بكثير من الارتفاع في عدد العمليات.
- لا يزال نمو قطاع التجزئة محدوداً بسبب إنخفاض إنفاق المستهلكين. ففي الربع الأخير من عام 2018، ظلت الإيجارات مستقرة بالنسبة لمراكز التسوق الإقليمية الكبيرة مدعومة بمحدودية العرض، بينما استمرت إيجارات المراكز التجارية الأصغر في الانخفاض بنسبة 5% على أساس سنوي. وكانت معدلات الشغور في قطاع البيع بالتجزئة ثابتة على أساس سنوي عند 11% بسبب جهود الملاك بتقديم حوافز للاحتفاظ بالمستأجرين والحفاظ على معدلات الإشغال الحالية.
- استمر قطاع الفنادق في جدة في التفوق على باقي أنحاء البلاد، حيث ارتفعت أسعار الغرف بنسبة 11% على أساس سنوي. كما شهد عام 2018م إضافة 772 مفتاح فندق في جدة، مما يمثل انخفاضاً طفيفاً عن متوسط آخر 3 سنوات. وفي الوقت نفسه، ظلت معدلات الإشغال دون تغيير يذكر خلال العام.
- من المتوقع أن يظهر الأثر الاقتصادي الأكبر للإصلاحات والمحفزات الاقتصادية على قطاع العقار في مدينة جدة خلال المستقبل القريب، مدفوعاً بالمشاريع الاقتصادية الكبيرة مثل مشروع البحر الأحمر وجدة داون تاون.

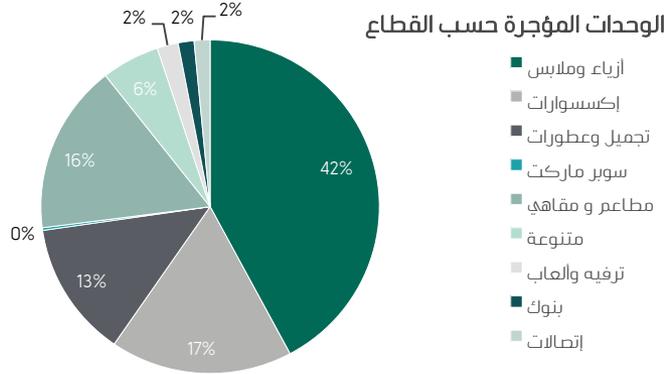
المصادر: تقرير مؤسسة النقد العربي السعودي و تقرير LAL (سوق العقار السعودي 2018)

أصول الصندوق – الأندلس مول



الموقع	جدة – حي الفيحاء ، عند ميدان الملك عبدالعزيز- تقاطع طريق الملك عبدالله مع طريق الأمير ماجد
إجمالي مساحة الأرض	152,910 متر مربع
المساحة الإيجارية	89,713 متر مربع
تفاصيل المركز التجاري	طابقين، 3,000 موقف سيارات، 415 محل تجزئة
عمر البناء	10 سنوات
نسبة الاشغال بنهاية 2018م	93%
سعر الاستحواذ	ريال سعودي 1,150,000,000
مدير الاملاك	تقوم شركة هامات العقارية بتشغيل وإدارة الأندلس مول، وهي شركة ذات خبرة في توفير خدمات الإدارة والتأجير والتشغيل.

ملخص أداء الأندلس مول



بلغ إجمالي الوحدات المؤجرة في الأندلس مول 463 وحدة كما في ديسمبر 2018م. ويهدف الصندوق إلى تقوية وتنويع قاعدة المستأجرين مما سيوفر للمستثمرين استقرارا في التدفقات النقدية نتيجة لتنوع قطاعات أعمال المستأجرين. كما يتوقع أن تؤدي وفرة وتنوع المستأجرين في المركز التجاري إلى توزيع المخاطر.

الجدول التالي يوضح تنوع القطاعات في المول ونسبة الدخل والمساحة لكل منها من المجموع الكلي:

القطاع	نسبة الدخل من إجمالي دخل المول	نسبة المساحة المستأجرة إلى إجمالي المساحة القابلة للتأجير
أزياء وملابس	48%	44%
إكسسوارات	12%	10%
تجميل وعطورات	10%	6%
سوبر ماركت	8%	22%
مطاعم و مقاهي	9%	4%
متنوعة	3%	2%
ترفيه وألعاب	8%	14%
بنوك	1%	0.01%
إتصالات	1%	0.01%

أهم المستأجرين في المول

شركة فواز الحكير



شركة لاند مارك



شركة الشايح الدولية للتجارة



أخرى



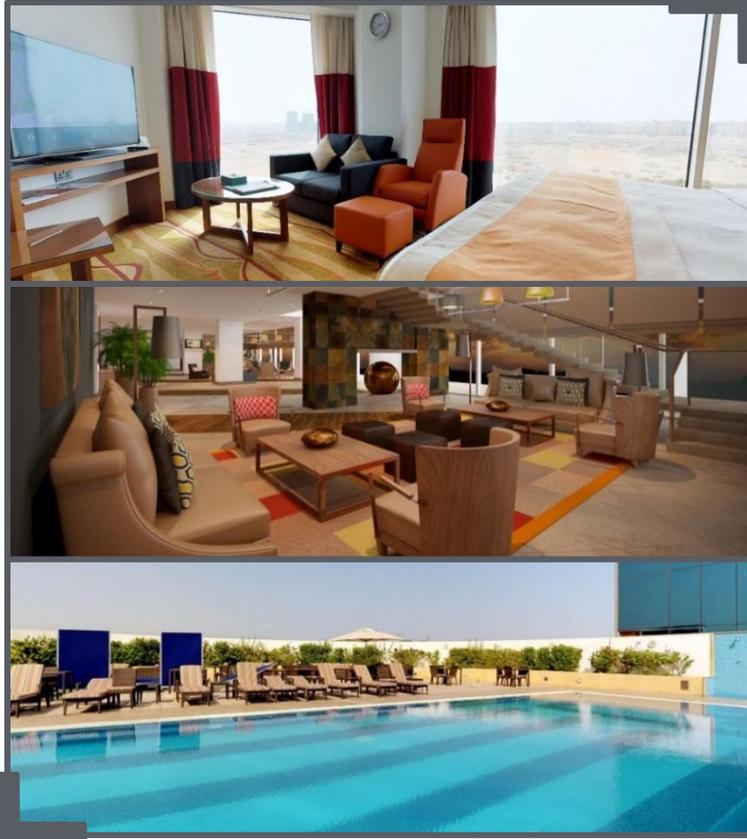
أصول الصندوق – ستايبريدج سويتس جدة



الموقع	جدة – حي الفيحاء
الفئة	فندق خمس نجوم
إجمالي مساحة الأرض	6,223 متر مربع
عدد الاجنحة	164 جناح
تفاصيل الفندق	16 دور، 236 موقف سيارات، مسبح، نادي صحي، ملعب تنس أرضي
عمر البناء	سنة واحدة
سعر الاستحواذ	200,000,000 ريال سعودي
مشغل الفندق	يدار فندق ستاي بريدج سويتس من مجموعة فنادق إنتركونتيننتال ذات الخبرة في تشغيل وإدارة الفنادق



أصول الصندوق – ستايريدج سويتس جدة



سعى المشغل (مجموعة انتركونتيننتال العالمية) خلال العام إلى تطوير علاقات الفندق العامة مع قاعدة العملاء محليا ودوليا، وقام بالعديد من الحملات الدعائية التي تستهدف توعية الشركات والفئات المستهدفة بفكرة الفندق والتي تعتمد على الإقامة طويلة المدة. فعلى سبيل المثال تم تقديم عروض حجوزات للغرف والقاعات للعديد من البنوك والجامعات وغيرهم من الشركات لعقد ورش العمل أو المؤتمرات أو غير ذلك. وذلك سعياً لزيادة نسبة الإشغال التي تؤدي لتحسين أداء ودخل الفندق مجملاً وتوفر استقراراً في التدفقات النقدية عبر توقيع اتفاقيات وشراكات طويلة المدى.

أهم مؤشرات الأداء للفندق

إجمالي النزلاء خلال العام	50,694 نزيل
متوسط نسبة الإشغال	61%
متوسط السعر اليومي للغرفة	600 ريال
العائد لكل غرفة	367 ريال

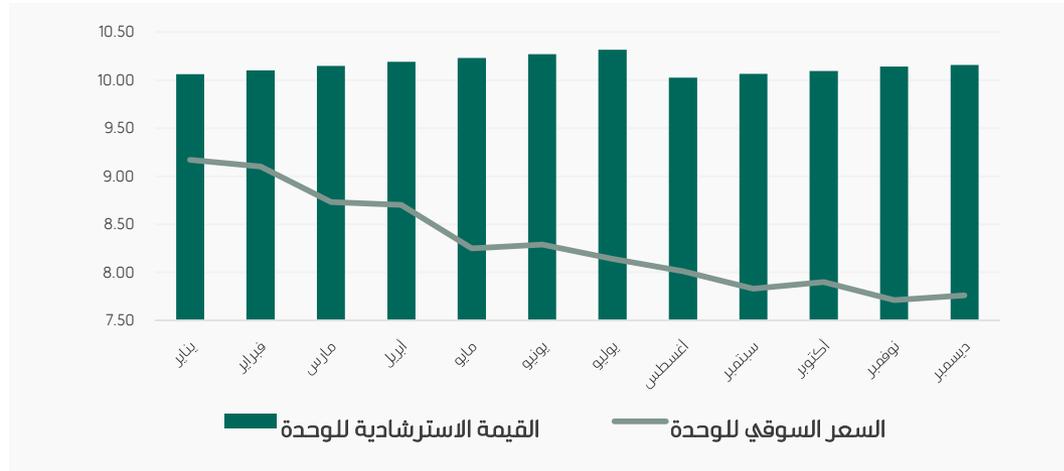
أداء الصندوق

رسوم الصندوق ونفقاته خلال عام 2018		ملخص أداء الصندوق خلال عام 2018	
14,086,000	رسوم إدارة الصندوق	137,500,000 وحدة	عدد الوحدات المصدرة
350,000	رسوم مهنية (تقييم عقاري وتدقيق محاسبي)	1,375,000,000 ريال	صافي قيمة الأصول عند الإصدار
100,000	أتعاب مجلس الإدارة	1,396,971,000 ريال	صافي قيمة الأصول بنهاية الفترة
27,000	أتعاب الهيئة الشرعية	10.00 ريال	صافي قيمة الأصول للوحدة عند الإصدار
757,943	رسوم شركة تداول	10.16 ريال	صافي قيمة الأصول للوحدة بنهاية الفترة
391,000	رسوم أمين الحفظ	88,017,000 ريال	النقد من العمليات (FFO)
1,607,858	مصروفات أخرى	64 هللة	النقد من العمليات للوحدة
17,319,801	إجمالي رسوم الصندوق ونفقاته	32.5 هللة	إجمالي توزيع الدخل للوحدة للنصف الأول من العام*
1,445,825,000	قيمة الأصول المدارة	10.11	أعلى سعر إغلاق للوحدة (حسب السوق المالية السعودية)
1.20%	إجمالي نسبة النفقات	7.37	أقل سعر إغلاق للوحدة (بنهاية 31 ديسمبر 2018)

* إجمالي التوزيعات للفترة تبلغ 65 هللة للوحدة ولكن التوزيع الثاني تم خلال شهر فبراير 2019 لذلك لم يتم احتسابه هنا

أداء الوحدة خلال العام

مقارنة السعر السوقي للوحدة بالقيمة الاسترشادية للوحدة للعام 2018



الوصف	صافي قيمة الأصول	سعر السوق
القيمة الإفتتاحية لكل وحدة	10.00	10.00
التغير خلال الفترة للوحدة	0.16	(2.24)
توزيع الأرباح للوحدة* (الأرباح التي تم توزيعها خلال العام 2018)	0.33	0.33
العائد الإجمالي للفترة	%4.85	-%19.15

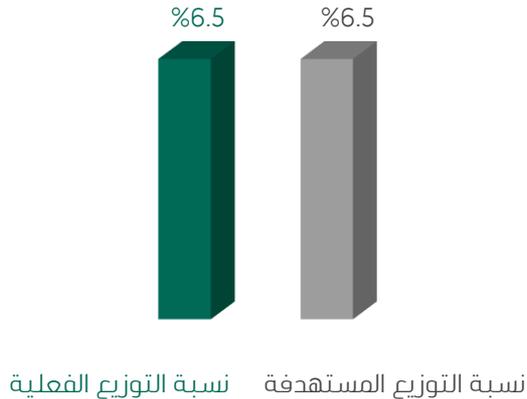
* إجمالي التوزيعات للفترة تبلغ 0.65 ريال للوحدة ولكن التوزيع الثاني تم خلال شهر فبراير 2019 لذلك لم يتم احتسابه هنا

توزيعات الأرباح

يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية مرتين في السنة على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية واستثمارات صناديق أسواق النقد، والتي قد يعاد استثمارها في أصول إضافية للصندوق.

وقد قام مدير الصندوق بتوزيع أرباح نقدية مرتين على مالكي وحدات الصندوق عن الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م. تم توزيع أرباح النصف الأول خلال شهر أغسطس 2018م وأرباح النصف الثاني خلال شهر فبراير 2019م.

نسبة التوزيعات إلى السعر الأولي للوحدة للعام 2018م



ملخص الأرباح

إجمالي الأرباح الموزعة للفترة	89,375,000 ريال
قيمة الربح الموزع للوحدة	65 هللة للوحدة
عدد الوحدات القائمة	137,500,000 وحدة
القيمة الاسمية للوحدة (السعر الأولي)	10 ريال
نسبة الأرباح الموزعة إلى السعر الأولي للوحدة	6.5%
نسبة التوزيع من صافي قيمة الأصول	6.4%
صافي قيمة الأصول كما في 31 ديسمبر 2018م	1,396,971,000 ريال

استثمارات أخرى:

قام مدير الصندوق باستثمار الأرصدة النقدية الزائدة في استثمارات منخفضة المخاطر (صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي) وهي متوافقة مع الضوابط الشرعية للاستثمار.

عمولات خاصة:

يعفى الصندوق من رسوم الإدارة الخاصة بصندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي، حيث يتم إعادتها إلى حساب الصندوق.

التغييرات الجوهرية:

لا يوجد.

حقوق التصويت السنوية:

لا يوجد.

تغييرات حدثت على الشروط والأحكام:

لا يوجد.

توزيعات أرباح:

تم توزيع الأرباح للنصفين الأول والثاني من عام 2018م في شهري أغسطس 2018م و فبراير 2019م.

مدیر الصندوق والأطراف الثالثة

أمين الحفظ
البلاذمية
Albilad Capital



مدیر الصندوق

الأهلي كابيتال
NCB Capital



المحاسب القانوني



وكيل العقارات



مقيم عقاري



مقيم عقاري



ملحق القوائم المالية وتقرير المخاطر

تم نشر القوائم المالية للصندوق في موقع مدير الصندوق والسوق المالية السعودية تداول.

ويمكن الحصول على نسخة من التقارير عبر الروابط التالية:

القوائم المالية:

• [النسخة العربية: https://goo.gl/fTDfyw](https://goo.gl/fTDfyw)

• [النسخة الإنجليزية: https://goo.gl/Sp54Nv](https://goo.gl/Sp54Nv)

تقرير المخاطر:

• [النسخة العربية: https://goo.gl/JfWCXi](https://goo.gl/JfWCXi)

إخلاء المسؤولية

هذا التقرير معد لأغراض المعلومات العامة فقط وهو ليس عرضاً لبيع أوراق مالية أو استدياً لعرض شراء أو بيع أي ورقة مالية. وهو لا يأخذ في الاعتبار أي احتياجات استثمارية لمن يستلمه. وعلى وجه الخصوص، فهو ليس معداً وفقاً للأهداف الاستثمارية أو الوضع المالي أو الرغبة في المخاطرة أو غيرها من الاحتياجات لأي شخص قد يستلمه.

ولأقصى حد تسمح به القوانين والأنظمة المعمول بها، فإن شركة الأهلي المالية ليست مسؤولة عن أية خسارة تنشأ عن استخدام هذا التقرير أو أي من محتوياته أو تتعلق بأي من ذلك.

إن من المحتمل أن لا يتحقق أي من التوقعات المالية وتقديرات القيمة العادلة والبيانات الخاصة بالتوقعات المستقبلية الواردة في هذا التقرير. وجميع الآراء والتوقعات الواردة في هذا التقرير هي كما في تاريخ إعدادها وهي عرضة للتغيير دون إشعار مسبق.

لا يجوز نسخ أي جزء من هذا التقرير أو من المستندات المرفقة به دون إذن خطي من شركة الأهلي المالية.

وتتحمل شركة الأهلي المالية كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذا التقرير وتؤكد بعد إجراء الاستفسارات المعقولة أنه، بحسب علمها واعتقادها، ليس هناك أية حقائق أخرى يمكن أن يجعل إغفالها من أي نص في هذا التقرير مضللاً.

إن هيئة السوق المالية لا تتحمل أية مسؤولية عن محتويات هذا التقرير ولا تقدم أي رأي بشأن دقتها أو اكتمالها وتنفي صراحة تحمل أية مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنشأ أو يتم تكبدها بسبب الاعتماد على أي جزء من هذا التقرير. وعلى المشترين المحتملين لوحدات صندوق الاستثمار المعروضة بموجب هذه الوثيقة إجراء الدراسات النافية للجهالة بشأن دقة المعلومات المتعلقة بهذا الصندوق الاستثماري.

شركة الأهلي المالية مرخصة من قبل هيئة السوق المالية وفقاً للترخيص رقم 37-06046 وعنوان المكتب الرئيسي لشركة الأهلي المالية هو طريق الملك سعود ، ص. ب 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية. وعنوان موقعها الإلكتروني هو: www.alahlicapital.com