

صندوق سدكو كابتال ريت

التقرير السنوي
2023

ديسمبر 2023



المحتوى

رقم الصفحة	الموضوع	#
03	كلمة مدير الصندوق	01
04	حقائق واستراتيجية الصندوق	02
04	مستجدات الصندوق ومراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة	03
05	وصف محفظة الأصول العقارية	04
06	عقارات الصندوق	05
13	القيمة العادلة مقابل تكلفة الشراء والقيمة الدفترية وملخص العقارات المؤجرة وغير المؤجرة ونسبة إشغالها والمتوسط الوزني لانتهاء عقود الإيجار	06
14	التوزيعات النقدية	07
15	أحداث جوهرية حدثت خلال العام	08
15	تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة والأحداث اللاحقة	09
15	مخلص أداء الصندوق	10
15	أداء السهم/الوحدة	11
16	الموضوعات الرئيسية التي تمت مناقشتها وملخص القرارات الصادرة عن مجلس إدارة الصندوق	12
17	الأداء المالي	13
19	تقرير تقويم المخاطر	14
23	نظرة عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي والديموغرافي	15
25	نظرة عامة على قطاع العقارات	16
30	مدير الصندوق وأمين الحفظ والمحاسب القانوني	17
32	القوائم المالية	18

كلمة مدير الصندوق

إنه لمن دواعي سرورنا أن نقدم إلى السادة مالكي الوحدات التقرير السنوي لصندوق سدكو كابيتال ريت، يسلط هذا التقرير الضوء على الأنشطة الرئيسية والإنجازات والنتائج التشغيلية والآراء العامة فيما يتعلق بالصندوق إلى جانب البيانات المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

تتكون المحفظة الحالية لصندوق سدكو كابيتال ريت من 21 أصل عقاري مدر للدخل ذات تنوع جغرافي بين المنطقة الشرقية 32% وجدة 37% والرياض 31%. كما تتمتع المحفظة بمزيج قطاعي متنوع بين القطاع الترفيهي 44%، القطاع المكتبي 14%، وقطاع التجزئة 20%، وقطاع التعليم 17% والقطاع السكني 3% وقطاع الضيافة 2%.

على الرغم من التحديات التي واجهت المحفظة خلال الستة أشهر الماضية، بلغت نسبة الإشغال 97% لتسجل انخفاضاً طفيفاً بنسبة 1.6% مقارنة بنهاية ديسمبر 2022.

تمثل العقارات أحادية المستأجرين نسبة 54% من المحفظة بعمود إيجار طويلة الأجل ومتزايدة لتحقيق الاستقرار، و46% مؤجرة بعمود متعددة المستأجرين ومتعددة الفترات لتحقيق النمو. كما بلغ المتوسط الوزني لانتها عقود الإيجار 7.1 عاماً.

فدّرت متوسط القيمة السوقية العادلة لأصول الصندوق من قبل اثنين من المقيمين المستقلين بقيمة 2,343 مليون ريال سعودي، بانخفاض طفيف بنسبة 0.2% مقارنة بسعر شراء الأصول.

وبخصوص التوزيعات قام الصندوق بتوزيع أرباح قدرها 0.581 ريال سعودي للوحدة وإجمالي مبلغ 97,738,612 ريال سعودي للفترة من 1 يناير 2023 إلى 31 ديسمبر 2023 لتعادل 6.03% على أساس سنوي.

ختاماً نود أن نشكركم على ثقتكم وبؤدكم بأن مدير الصندوق يواصل سعيه لخلق قيمة مضافة للمحفظة العقارية من خلال الإدارة النشطة للأصول ومعالجة المخاطر التشغيلية بشكل استباقي، والاستفادة من أي فرص للنمو.

بينما نتجاز النصف الثاني من عام 2023، مازال الضغوط الاقتصادية العالمية التي شهدناها في وقت سابق من بداية العام تؤثر على السوق السعودي. وعلى الرغم من التحديات المستمرة، وأثار الزيادة المتتالية في أسعار الفائدة على الأموال الفيدرالية بداية من 2022 واستمراراً إلى عام 2023، حافظت سدكو كابيتال على تحيلاتها الدقيقة والإيجابية.

أدت وتيرة رفع أسعار الفائدة السريعة إلى التأثير بشكل ملحوظ على سوق الاستثمار العقاري وعملياته في المملكة. كما أدى ارتفاع أسعار الفائدة إلى جانب تشديد شروط الإقراض نسبياً إلى تباطؤ نشاط الصفقات العقارية والتأثير على تقييمات الأصول في جميع القطاعات. لا تزال هناك فجوة كبيرة بين المشتريين والبائعين، يعود ذلك إلى حد كبير إلى تباين توقعات الأسعار، وهو عامل مهم لصناديق الاستثمار العقاري التي تركز على عوائد الأرباح.

حتى في ظل التحديات التي تواجه السوق العقاري، مازال هناك فرص استثمارية جذابة و لا يزال بإمكان المستثمرين الاستراتيجيين تحديد الفرص القيمة، على الرغم من أن تحديد هذه الفرص يتطلب دراسة متأنية.

تصنف العقارات السكنية، وخاصة المجمعات السكنية المؤجرة، بالإضافة إلى مجمعات المباني المكتبية الراقية في الرياض مناطق مرغوبة وجذابة، ولا يقتصر النمو المتزايد في الطلب على هذه الفئات في الرياض فقط، بل يمتد إلى المدن الرئيسية كجدة والدمام حيث نرى فرصاً لمشاريع تطوير عقاري جديدة عبر مختلف القطاعات العقارية الرئيسية، بما في ذلك المشاريع متعددة الاستخدامات والمشاريع السكنية (المخصصة للبيع) والمشاريع السكنية ذات العلامات التجارية والفنادق العصرية والمشاريع الصناعية الخفيفة/ اللوجستية.

بالمضي قدماً، تشير التوقعات لانخفاض أسعار الفائدة ابتداءً من عام 2024 وفقاً للبنك المركزي، والذي سيؤدي بدوره إلى جعل عملية الاقتراض أكثر جاذبية، وإلى زيادة ربحية الاستثمارات العقارية التي تعتمد هيكلتها على التمويل بشكل أساسي. وبالتزامن مع ذلك تخطط سدكو كابيتال إلى الاستفادة من هذا التحول القادم في الظروف المالية. في جميع الاحوال نهدف إلى إيجاد فرص استثمارية تتوافق مع استراتيجية الصندوق والاستثمار فيها والاستفادة من ظروف السوق المتغيرة.

مازالت استراتيجيتنا على المدى القصير إلى المتوسط تركز على المشاريع الواعدة في سوق العقارات وتواجه التحديات الحالية. تعتبر سدكو كابيتال في وضع جيد للتعامل مع هذه التغييرات وذلك بالتزامن مع التحسن المتوقع في شروط التمويل.

على الرغم من العقبات الحالية، فإن نظرتنا مازالت إيجابية للسوق العقاري السعودي للعام 2024 وما بعده، حيث إنه من المتوقع أن تؤدي التغييرات المتوقعة في أسعار الفائدة، إلى جانب النمو الاقتصادي المستمر والمبادرات الحكومية، إلى زيادة الطلب على العقارات عالية الجودة.

يتيح لنا نهجنا واستعدادنا إلى تحقيق أقصى استفادة من الفرص القادمة، مما يوفر قيمة جذابة للمستثمرين ومالكي الوحدات. //

عبد الوهاب أحمد عابد
الرئيس التنفيذي لتطوير الأعمال

اسم الصندوق

"صندوق سدكو كابيتال ريت"، هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.

حقائق أساسية عن الصندوق

حجم الصندوق عند الإدراج	600,000,000 ريال سعودي
عدد الوحدات عند الإدراج	60,000,000 وحدة
حجم الصندوق بعد زيادة حجم الأصول	1,869,444,440 ريال سعودي
عدد الوحدات بعد زيادة حجم الأصول	186,944,444 وحدة
عملة الصندوق	الريال السعودي
المقر الرئيسي	المملكة العربية السعودية
تاريخ بدء العمليات	1 أبريل 2018
تاريخ إدراج الصندوق في السوق المالية	1 مايو 2018
مدة الصندوق	99 عاماً من تاريخ الإدراج
التوزيعات الفعلية كما في تاريخ التقرير (على أساس سنوي)	6.03%

استراتيجية الصندوق

أهداف الصندوق وسياسة التوزيعات

الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري وتوزيع دخل دوري على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق خلال مدة الصندوق وذلك خلال مدة 90 يوم عمل من تاريخ الإعلان عن التوزيعات، ومن المتوقع أن يقوم مدير الصندوق بالإعلان عن الأرباح وتاريخ استحقاقها وتاريخ توزيعها خلال 40 يوم عمل من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات.

الأصول التي يهدف الصندوق الاستثمار فيها

يعتزم الصندوق تحقيق أهدافه وتعزيز قيمة رأس مال المساهمين عن طريق:

- الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري.
- إعادة استثمار صافي الدخل السنوي المحتفظ به (10% إجمالي الدخل السنوي) والأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، وذلك بعد توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية على مالكي الوحدات.
- الاستثمار في عقارات متدنية الأداء ولكن واعدة كما يراها مدير الصندوق باعتبار مواقعها أو خصائصها الإنشائية والتصميمية وذلك بهدف زيادة كفاءتها التشغيلية ورفع معدلات عوائدها عما كانت عليه عند الاستحواذ عن طريق تعديل أحد أو بعض الخصائص مثل التصميم، واستراتيجيات التأجير المرتبطة بخليط المستأجرين وسعر التأجير، ودواعي الاستخدام.
- استثمار ما لا يزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في أنشطة التطوير العقاري، سواء كانت العقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات.

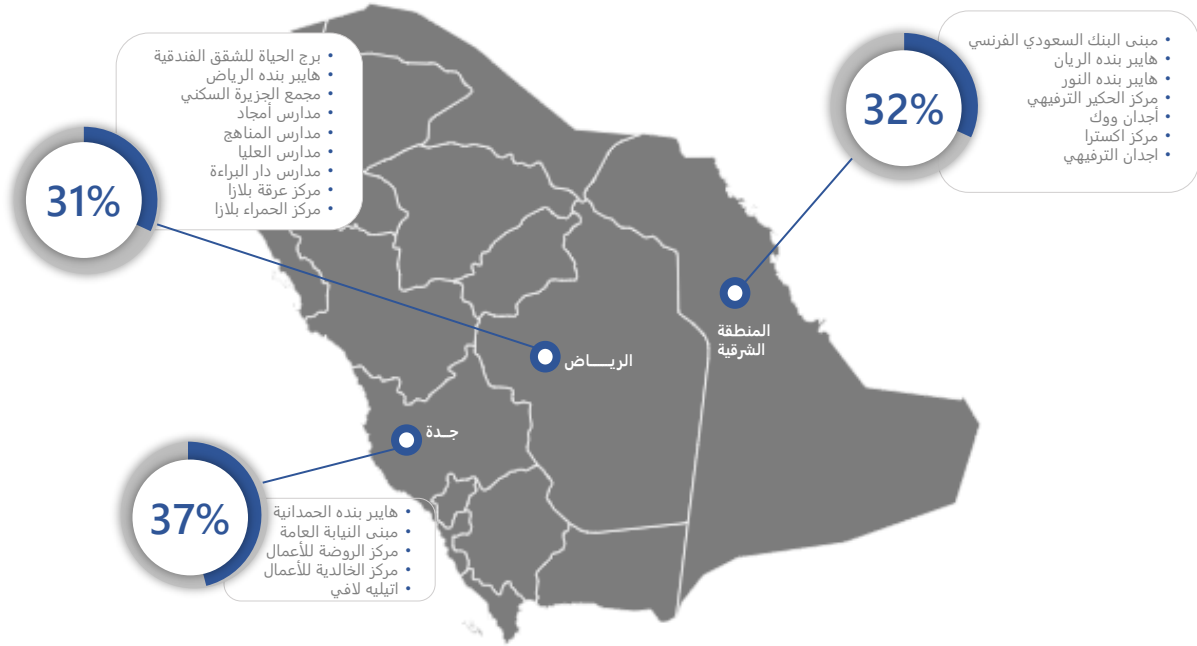
مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة ومستجدات الصندوق

- بلغ معدل الإشغال للمحفظة 97.0% بانخفاض طفيف قدره 1.6% مقارنة بنهاية ديسمبر 2022.
- قامت كل من شركتي جي إل وإسناد بتقييم عقارات صندوق سدكو كابيتال ريت في 31 ديسمبر 2023 حيث ارتفعت القيمة العادلة لأصول الصندوق بشكل طفيف بنسبة قدرها 2% لتصل إلى 2,342.9 ريال سعودي مقارنة بشهر يونيو 2023.
- بلغت قيمة الرصيد النقدي للصندوق 6,193,713 ريال سعودي في 31 ديسمبر 2023. تم إيداع مبلغ 52,500,000 ريال سعودي في ودائع المراجعة ليستحق في الربع الأول من عام 2024. وسيتم استخدام الأرصدة النقدية للعمليات التشغيلية ولسداد التزامات الصندوق.

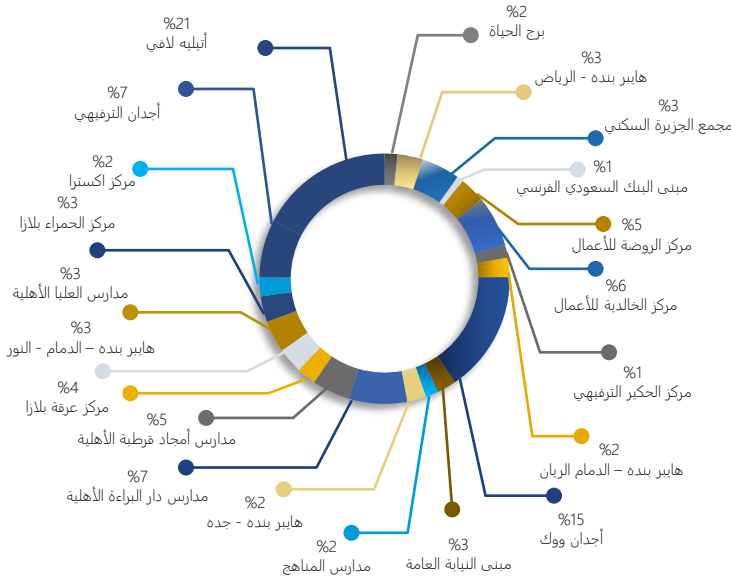
أصول الصندوق

التنوع الجغرافي:

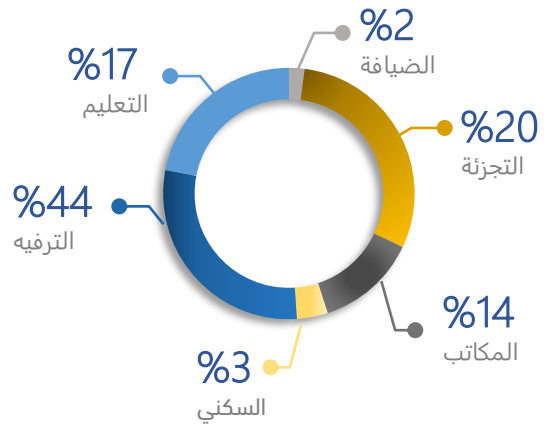
أصول الصندوق موزعة ما بين مدينة جدة بنسبة 37% والمنطقة الشرقية بنسبة 32% ومدينة الرياض بنسبة 31%.



توزيع أصول المحفظة



التنوع القطاعي للمحفظة



أصول الصندوق - الرياض

شقق فندقية تقع على شارع كعب بن مالك، حي المعذر	الوصف
قطاع الضيافة	القطاع
1,495	مساحة الأرض م ²
6,574	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
1,500,000 ريال سعودي تمثل 0.86% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
%0.70	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
مؤسسة الحفلة الرائعة للشقق الفندقية	المستأجر الرئيسي
3.0 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



برج الحياة للشقق الفندقية

هايبير ماركت في الرياض - فرع حي اشبيلية	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
23,604	مساحة الأرض م ²
10,784	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
6,116,250 ريال سعودي تمثل 3.54% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا يوجد	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
4.5 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



هايبير بنده - الرياض

مجمع سكني يقع في وسط الرياض على شارع مشاجع بن سعود، حي السليمانية	الوصف
القطاع السكني	القطاع
20,758	مساحة الأرض م ²
12,696	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
7,644,000 ريال سعودي تمثل 4.42% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا يوجد	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسيين
0.5 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الايجار



مجمع الجزيرة السكني

أصول الصندوق - الرياض

مركز الحمراء بلازا

مركز الحمراء يقع في وسط الرياض على شارع البطحة، حي المنصورة	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
21,120	مساحة الأرض م2
13,021	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
5,432,000 ريال سعودي تمثل 3.14% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
لا يوجد	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
مركز شركة الموحدة للتطوير العقاري	المستأجرين الرئيسيين
2.0 سنوات	المتوسط الوزني لانتهااء عقود الايجار



مركز عرقة بلازا

مركز عرقة يقع على شارع مشعل بن عبدالعزيز، حي العرقة	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
14,269	مساحة الأرض م2
9,148	مساحة البناء م2
%99	نسبة الاشغال
7,177,176 ريال سعودي تمثل 4.15% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
%2.72	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
8.7 سنوات	المتوسط الوزني لانتهااء عقد الايجار



مدارس المناهج

مدارس المناهج تقع في الدائري الشمالي، حي الغدير	الوصف
قطاع التعليم	القطاع
9,200	مساحة الأرض م2
17,058	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
4,000,000 ريال سعودي تمثل 2.31% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
لا يوجد	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة نبعة التعليمية	المستأجر الرئيسي
9.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهااء عقد الايجار



أصول الصندوق - الرياض

الوصف	القطاع
مدارس دار البراءة تقع على شارع السنيلة، حي النرجس	قطاع التعليم
15,385	مساحة الأرض م2
33,429	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
12,134,063 ريال سعودي تمثل 7.02% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
لا يوجد	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة المصيف التعليمية	المستأجرين الرئيسيين
17.8 سنوات	المتوسط الوزني لانتهااء عقود الايجار



مدارس دار البراءة

الوصف	القطاع
مدارس العليا تقع على شارع عبدالعزيز أبو حسين، حي المرسلات	قطاع التعليم
10,500	مساحة الأرض م2
12,314	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
4,752,400 ريال سعودي تمثل 2.75% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
لا يوجد	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة تدريس المحدودة	المستأجرين الرئيسيين
9.5 سنوات	المتوسط الوزني لانتهااء عقود الايجار



مدارس العليا

الوصف	القطاع
مدارس أمجاد قرطبة تقع على شارع الدمام، حي قرطبة	قطاع التعليم
14,300	مساحة الأرض م2
34,231	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
8,328,394 ريال سعودي تمثل 4.82% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
%3.13	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة أمجاد قرطبة للخدمات التعليمية	المستأجر الرئيسي
8.2 سنوات	المتوسط الوزني لانتهااء عقد الايجار



مدارس أمجاد قرطبة

أصول الصندوق - جدة

الوصف	مبنى النيابة العامة، يقع على طريق الرحمانية، حي الريان
القطاع	القطاع المكتبي
مساحة الأرض م ²	4,767
مساحة البناء م ²	19,342
نسبة الاشغال	100%
الدخل السنوي	4,620,000 ريال سعودي تمثل 2.67% من إجمالي الدخل التأجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	3.69%
المستأجر الرئيسي	النيابة العامة
المتوسط الوزني لانتهااء عقد الايجار	0.2 سنة



مبنى النيابة العامة

الوصف	مركز إداري وتجاري يقع على شارع الأمير سلطان، حي الخالدية
القطاع	القطاع المكتبي
مساحة الأرض م ²	7,903
مساحة البناء م ²	26,713
نسبة الاشغال	81%
الدخل السنوي	9,990,564 ريال سعودي تمثل 5.78% من إجمالي الدخل التأجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	3.12%
المستأجر بين الرئيسين	متعدد المستأجرين
المتوسط الوزني لانتهااء عقود الايجار	2.5 سنة



مركز الخالدية للأعمال

الوصف	هايبير ماركت يقع على شارع الحمدانية، حي الحمدانية
القطاع	قطاع التجزئة
مساحة الأرض م ²	13,686
مساحة البناء م ²	5,858
نسبة الاشغال	100%
الدخل السنوي	2,988,845 ريال سعودي تمثل 1.73% من إجمالي الدخل التأجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	لا يوجد
المستأجر الرئيسي	شركة بندة للتجزئة
المتوسط الوزني لانتهااء عقود الايجار	4.1 سنوات



هايبير بندة - جدة

أصول الصندوق - جدة

الوصف	مركز اداري وتجاري يقع على شارع الأمير سعود الفيصل، حي الروضة
القطاع	القطاع المكتبي
مساحة الأرض م ²	2,463
مساحة البناء م ²	17,526
نسبة الاشغال	84%
الدخل السنوي	7,604,017 ريال سعودي تمثل 4.40% من إجمالي الدخل التأجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	7.81%
المستأجر بن الرئيسين	متعدد المستأجرين
المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الياجار	1.4 سنة



مركز الروضة للأعمال

الوصف	مركز أتيليه لافي يقع على شارع الملك عبدالعزيز
القطاع	القطاع الترفيهي
مساحة الأرض م ²	29,745
مساحة البناء م ²	27,489
نسبة الاشغال	89%
الدخل السنوي	35,088,763 ريال سعودي تمثل 20.29% من إجمالي الدخل التأجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	4.25%
المستأجر بن الرئيسين	متعدد المستأجرين
المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الياجار	3.1 سنوات



مركز أتيليه لافي

أصول الصندوق - الدمام والخبر

الوصف	مبنى مؤجر للبنك السعودي الفرنسي يقع على شارع الإمام علي بن أبي طالب بحي الريان في مدينة الدمام
القطاع	قطاع التجزئة
مساحة الأرض م ²	5,191
مساحة البناء م ²	879
نسبة الاشغال	100%
الدخل السنوي	2,000,000 ريال سعودي تمثل 1.16% من إجمالي الدخل التأجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	لا يوجد
المستأجر الرئيسي	البنك السعودي الفرنسي
المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الياجار	10.0 سنوات



مبنى البنك السعودي الفرنسي

أصول الصندوق – الدمام والخبر

هايبير ماركت يقع على شارع الإمام علي بن أبي طالب بحي الريان في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
18,145	مساحة الأرض م ²
9,800	مساحة البناء م ²
100%	نسبة الاشغال
5,228,170 ريال سعودي تمثل 3.02% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
لا يوجد	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
6.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاء عقد الايجار



هايبير بنده – الدمام الريان

مركز الحكير الترفيهي يقع في الشاطئ الشرقي في مدينة الدمام	الوصف
القطاع الترفيهي	القطاع
5,156	مساحة الأرض م ²
3,326	مساحة البناء م ²
100%	نسبة الاشغال
2,200,000 ريال سعودي تمثل 1.27% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
1.80%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة مجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية	المستأجر الرئيسي
13.9 سنة	المتوسط الوزني لانتهاء عقد الايجار



مركز الحكير الترفيهي

أجدان ووك يقع على شارع الأمير تركي في مدينة الخبر	الوصف
القطاع الترفيهي/مكتبي	القطاع
16,966	مساحة الأرض م ²
32,212	مساحة البناء م ²
100%	نسبة الاشغال
25,000,000 ريال سعودي تمثل 14.64% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
9.11%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة	المستأجر الرئيسي
5.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاء عقد الايجار



أجدان ووك

أصول الصندوق - الدمام والخبر

الوصف	القطاع
هايبر ماركت يقع على شارع الملك سعود بحي النور في مدينة الدمام	قطاع التجزئة
13,807	مساحة الأرض م ²
5,348	مساحة البناء م ²
100%	نسبة الاشغال
4,975,500 ريال سعودي تمثل 2.88% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
1.65%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بندة للتجزئة	المستأجر الرئيسي
10.9 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



هايبر بندة - الدمام النور

الوصف	القطاع
مركز اكسترا يقع على شارع الخليج بحي الريان في مدينة الدمام	قطاع التجزئة
8,258	مساحة الأرض م ²
4,404	مساحة البناء م ²
100%	نسبة الاشغال
3,785,600 ريال سعودي تمثل 2.19% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا يوجد	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
الشركة المتحدة للإلكترونيات	المستأجر الرئيسي
9.6 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



مركز اكسترا

الوصف	القطاع
مجمع اجدان الترفيهي يقع على شارع الأمير تركي في الخبر	قطاع الترفيه
6,866	مساحة الأرض م ²
16,093.4	مساحة البناء م ²
100%	نسبة الاشغال
12,341,838 ريال سعودي تمثل 7.14% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
7.72%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
12.8 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار

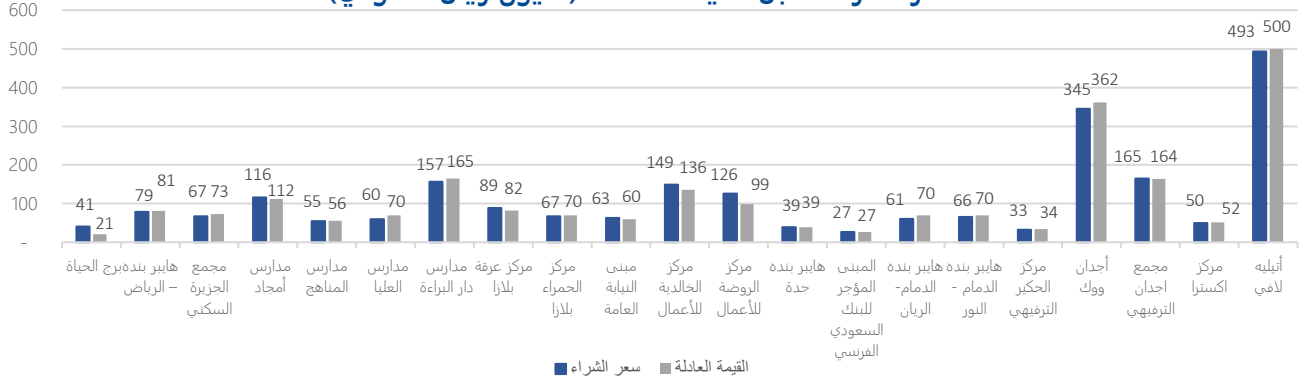


اجدان الترفيهي

القيمة العادلة مقابل تكلفة الشراء والقيمة الدفترية

حسب تقييم نهاية ديسمبر 2023 من قبل اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين وهما جي إل إل ("JLL") و ("إيسناد") ("ESNAD")، سجلت القيمة العادلة لأصول الصندوق ارتفاعاً بنسبة 2% مقارنة بشهر يونيو 2023. سجلت المحفظة انخفاضاً بنسبة 0.25% مقارنة بإجمالي تكلفة الشراء (غير شاملة لتكاليف الاستحواذ). وتقدر القيمة العادلة لإجمالي أصول الصندوق 2,343 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2023 .

سعر الشراء مقابل القيمة العادلة (مليون ريال سعودي)



*سعر الشراء غير شامل مصاريف الاستحواذ

ملخص العقارات المؤجرة وغير المؤجرة ونسبة إشغالها والمتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الإيجار

العقار	الحالة	نسبة الإشغال	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الإيجار (WALE)
برج الحياة للشقق الفندقية	مؤجر	%100	3.0 سنوات
هايبر بنده الرياض	مؤجر	%100	4.5 سنوات
مجمع الجزيرة السكني	مؤجر	%100	0.5 سنوات
مبنى النيابة العامة	مؤجر	%100	0.2 سنوات
مركز الخالدية للأعمال	مؤجر	%81	2.5 سنوات
هايبر بنده - جدة	مؤجر	%100	4.1 سنوات
مركز الروضة للأعمال	مؤجر	%84	1.4 سنوات
المبنى المؤجر للبنك السعودي الفرنسي	مؤجر	%100	10.0 سنوات
هايبر بنده الدمام - الريان	مؤجر	%100	6.1 سنوات
مركز الحكير الترفيهي	مؤجر	%100	13.9 سنوات
أجدان ووك	مؤجر	%100	5.1 سنوات
مدارس المناهج	مؤجر	%100	9.1 سنوات
مدارس دار البراءة الأهلية	مؤجر	%100	17.8 سنوات
مركز اكسترا	مؤجر	%100	9.6 سنوات
مركز الحمراء بلازا	مؤجر	%100	2.0 سنوات
مدارس العليا الأهلية	مؤجر	%100	9.5 سنوات
هايبر بنده الدمام - النور	مؤجر	%100	10.9 سنوات
مدارس أمجاد قرطبة الأهلية	مؤجر	%100	8.2 سنوات
مركز عرفة بلازا	مؤجر	%99	8.7 سنوات
مجمع اجدان الترفيهي	مؤجر	%100	12.8 سنوات
مركز أنبليه لافي	مؤجر	%88	3.1 سنوات
متوسط نسبة إشغال المحفظة		%97.0	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الإيجار للمحفظة 7.1 سنوات
100% من عقارات الصندوق مؤجرة ومدرة للدخل			



97%
معدل الإشغال

نسبة الإشغال للمحفظة

بلغت نسبة إشغال المحفظة 97% كما في 31 ديسمبر 2023م مسجلةً انخفاضاً طفيفاً بنسبة 1.6% مقارنةً بنهاية 31 ديسمبر 2022م.

التوزيعات النقدية

يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتوزيع أرباح نصف سنوية على المستثمرين بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق خلال مدة 90 يوم تقويمي من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس المالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مالكي الوحدات.

منذ الادرار، قام الصندوق بالإعلان عن التوزيعات النقدية التالية:

الربع الرابع	الربع الثالث	الربع الثاني	الربع الأول	2019
6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	العائد*
9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	المبلغ الإجمالي
0.165	0.165	0.165	0.165	الربح الموزع لكل وحدة
60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	عدد الوحدات

الربع الرابع	الربع الثالث	الربع الثاني	الربع الأول	2018
6.1%	6.1%	6.1%	6.1%	العائد*
9,150,000	9,150,000	9,150,000	9,150,000	المبلغ الإجمالي
0.1525	0.1525	0.1525	0.1525	الربح الموزع لكل وحدة
60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	عدد الوحدات

الربع الرابع	الربع الثالث	الربع الثاني	الربع الأول	2021
6.5%	6.5%	6.1%	6.1%	العائد*
9,750,000	9,750,000	9,150,000	9,150,000	المبلغ الإجمالي
0.1625	0.1625	0.1525	0.1525	الربح الموزع لكل وحدة
60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	عدد الوحدات

الربع الرابع	الربع الثالث	الربع الثاني	الربع الأول	2020
5.0%	5.0%	6.1%	6.1%	العائد*
7,500,000	7,500,000	9,150,000	9,150,000	المبلغ الإجمالي
0.125	0.125	0.1525	0.1525	الربح الموزع لكل وحدة
60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	عدد الوحدات

الربع الرابع	الربع الثالث	الربع الثاني	الربع الأول	2023
6.13%	6.11%	5.65%	6.25%	العائد*
27,200,418	27,106,944	25,071,875	18,359,375	المبلغ الإجمالي
0.14550001	0.145000	0.13411404	0.15625	الربح الموزع لكل وحدة
186,944,444	186,944,444	186,944,444	117,500,000	عدد الوحدات

الربع الرابع	الربع الثالث	الربع الثاني	الربع الأول	2022
7.25%	7.25%	7.0%	6.9%	العائد*
21,296,875	21,296,875	20,562,500	20,268,750	المبلغ الإجمالي
0.18125	0.18125	0.1750	0.1725	الربح الموزع لكل وحدة
117,500,000	117,500,000	117,500,000	117,500,000	عدد الوحدات

* على أساس سنوي

أحداث جوهرية حدثت خلال العام

- تم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال طرح وحدات إضافية وذلك للاستحواذ على عقار أثيليه لافي في مدينة جدة، وتم البدء بتداول وحدات الصندوق الجديدة اعتباراً من 2 يوليو 2023م.
- أعلن مدير الصندوق خلال العام عن تغييرات حدثت في عضوية مجلس إدارة صندوق سدكو كابيتال ريت بسبب وفاة عضو مجلس الإدارة المهندس/ سعيد مبارك باعارمة نسال الله العلي القدير أن يتغمد الفقيد بواسع رحمته ورضوانه وأن يلهم أهله وذويه الصبر والسلوان واستقالة أ/ طارق حسين لنجاوي (رئيس مجلس إدارة الصندوق)، ليصبح أعضاء مجلس إدارة الصندوق بعد التغيير: أ. زياد يوسف العقيل (رئيس مجلس إدارة الصندوق) ، أ. سامي الزكري، أ. شريف سليم، أ. سامر أبو بكر، أ. عبد الوهاب عابد.
- تم تعديل الشروط والأحكام بإضافة معلومات العقار الإضافي الذي تم الاستحواذ عليه بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق في الملحق التكميلي لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- تم إضافة تعهد مدير الصندوق في خانة الزكاة والضريبة، حيث يتعهد مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك خلال المهلة النظامية. كما يتعهد بتقديم إقرار المعلومات والبيانات التي تطلبها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض فحص ومراجعة الاقرارات خلال المدة النظامية وتزويد مالكي الوحدات المكلفين بالمعلومات القابلة للنشر وللإلزامية لحساب الوعاء الزكوي. وبإخطار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بانتهاء الصندوق خلال المدة النظامية لذلك.

ملخص أداء الصندوق

استناداً إلى إنجازات الصندوق والنتائج المالية المحققة خلال الفترة، بلغت نسبة التوزيعات للفترة من 1 يناير 2023م إلى 31 ديسمبر 2023م 6.03% على أساس سنوي

- تم توقيع مذكرة تفاهم لشراء عقار مجمع تعليمي ("العقار") بدولة الامارات العربية المتحدة بتاريخ 09 جماد الأول 1445هـ الموافق 23 نوفمبر 2023م.

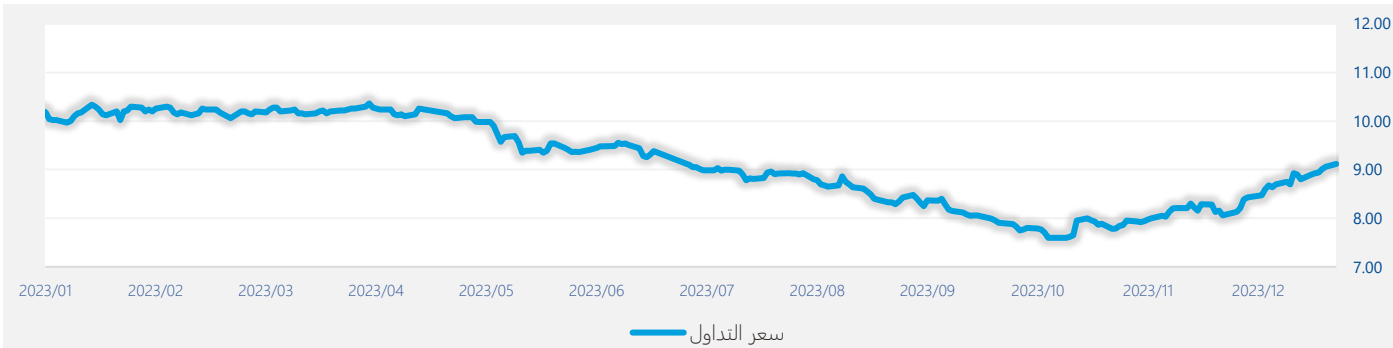
أحداث لاحقة

- لا يوجد

أداء السهم/الوحدة

شهد السهم مستويات مختلفة من التذبذب خلال العام مسجلاً أعلى سعر له عند مستوى 10.36 ريال سعودي، وكان أدنى سعر سجله السهم خلال الفترة 7.60 ريال سعودي، لينتهي آخر جلسة تداول في 31 ديسمبر 2023 عند مستوى 9.12 ريال سعودي.

أداء السهم/الوحدة



الموضوعات الرئيسية التي تمت مناقشتها وملخص القرارات الصادرة عن مجلس إدارة الصندوق

الموضوعات	القرارات
<ul style="list-style-type: none"> • تقرير مجلس الإدارة السنوي لعام 2022 	<ul style="list-style-type: none"> • الموافقة على تقرير مجلس الإدارة السنوي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.
<ul style="list-style-type: none"> • مسودة القوائم المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 	<ul style="list-style-type: none"> • تمت الموافقة على القوائم المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م
<ul style="list-style-type: none"> • توزيع أرباح الربع الأول على مالكي وحدات الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> • تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الأول من الفترة 1 يناير 2023 إلى 31 مارس 2023. بإجمالي قدره 18,359,375 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 6.25%.
<ul style="list-style-type: none"> • تشكيل مجلس إدارة صندوق سدكو كابيتال ريت 	<ul style="list-style-type: none"> • الموافقة على تحديث أعضاء مجلس إدارة صندوق سدكو كابيتال ريت.
<ul style="list-style-type: none"> • تحديث مذكرة شروط وأحكام الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> • الموافقة على مذكرة الشروط والأحكام المحدثة.
<ul style="list-style-type: none"> • توزيع أرباح الربع الثاني على مالكي وحدات الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> • تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الثاني من الفترة 1 أبريل 2023 إلى 30 يونيو 2023، بإجمالي قدره 25,071,875 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 5.65%.
<ul style="list-style-type: none"> • مسودة القوائم المالية الأولية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023 	<ul style="list-style-type: none"> • تمت الموافقة على القوائم المالية الأولية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023م
<ul style="list-style-type: none"> • توزيع أرباح الربع الثالث على مالكي وحدات الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> • تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الثالث من الفترة 1 يوليو 2023 إلى 30 سبتمبر 2023، بإجمالي قدره 27,106,944 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 6.11%.
<ul style="list-style-type: none"> • توزيع أرباح الربع الرابع على مالكي وحدات الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> • تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الرابع من الفترة 1 أكتوبر 2023 إلى 31 ديسمبر 2023، بإجمالي قدره 27,200,418 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 6.13%.

الأداء المالي

الوصف	كما في 31 ديسمبر 2023	كما في 31 ديسمبر 2022	كما في 31 ديسمبر 2021	كما في 31 ديسمبر 2020
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	1,619,968,000	1,032,202,870	1,062,310,241	565,014,116
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	8.6655	8.7847	9.0409	9.4169
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	1,533,218,570	997,395,948	1,039,710,604	537,948,379
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	8.2015	8.4885	8.8486	8.9658
أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	8.6655	8.8489	9.0409	9.6297
أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	8.6390	8.7847	8.9975	9.4169
توزيع الدخل لكل وحدة	0.87	1.35	0.62	1.14
نسبة التكاليف من إجمالي قيمة الأصول	%7.96	%11.43	%10.20	9.72%
صافي الدخل / (الخسارة)	33,561,234	41,110,344	(35,437,775)	9,721,346
عائد التوزيع وفقاً للقيمة السوقية لكل وحدة	%6.37	%6.88	%2.54	%5.94
عدد الوحدات المصدرة	186,944,444	117,500,000	117,500,000	60,000,000

الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق خلال الفترة

الوصف	كما في 31 ديسمبر 2023	كما في 31 ديسمبر 2022	الحد الأعلى
مصاريف تشغيلية	13,768,872	14,042,280	لا تتجاوز 7% من الدخل التاجيري للعقار
أتعاب الإدارة	13,292,704	10,568,854	1% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية
تكاليف التمويل	54,129,449	34,525,866	لا ينطبق
أتعاب مهنية	1,315,867	1,434,607	لا ينطبق
مصاريف أخرى	7,089,222	1,478,865	1% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية
الاستهلاكات والإطفاءات	39,356,940	55,970,265	لا ينطبق
إجمالي المصروفات	128,953,054	118,020,737	-
إجمالي نسبة المصروفات	%5.22	%6.24	-
نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي دخل الصندوق	%117	%136	-

سجل الأداء- العائد الإجمالي لسنة واحدة، ثلاث سنوات ، خمس سنوات:

الفترة	منذ التأسيس	سنة واحدة	ثلاث سنوات	خمس سنوات
العائد الإجمالي السنوي	%6.29	%6.03	%6.48	%6.29

* على أساس سنوي

سجل الأداء- العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية الماضية (منذ التأسيس):

الفترة	2023	2022	2021	2020	2019
العائد الإجمالي السنوي	%6.03	%7.10	%6.30	%5.55	%6.60

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال الفترة.

استثمار مدير الصندوق

يملك مدير الصندوق عدد 1,164,536 وحدة كما في 31 ديسمبر 2023م.

الرفع المالي (نسبة الاقتراض من إجمالي قيمة أصول الصندوق وتاريخ استحقاقها)

- تبلغ قيمة التمويل 800 مليون ريال، وتمثل 32% من إجمالي قيمة الأصول.
- تاريخ الاستحقاق 16 أكتوبر 2028.

تعاملات مع جهات ذات العلاقة

لدى مدير الصندوق تعاملات مع جهات ذات علاقة بمدير الصندوق تتمثل فيما يلي:

- تأجير وحدات في مركز الخالدية للأعمال.
- عقود صيانة وتشغيل لثلاثة من عقارات الصندوق .
- تمثل الإيجارات مع الأطراف ذات العلاقة 0.62% من إجمالي إيرادات الصندوق وتمثل عقود الصيانة 1.25% من إجمالي مصاريف الصندوق. ويؤكد مدير الصندوق أن جميع هذه التعاملات والعقود المبرمة قد تمت على مبدأ المساواة بين جميع العملاء ودون أي تفضيل عن باقي العملاء.
- الأطراف ذوي العلاقة هم:
- شركة المحمل لخدمات المرافق
- شركة تزويد المهارات

تقرير تقويم المخاطر

تنطوي الأنشطة التي قام بها الصندوق على مجموعة متنوعة من عوامل المخاطر الخارجية مثل مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة والمخاطر المتعلقة بالعملية التشغيلية. علاوة على ذلك، هناك مخاطر تتعلق بفتة الأصول بحد ذاتها. ويركز برنامج الإدارة الشاملة لمخاطر الصندوق على إمكانية التنبؤ بالسوق المالية ويسعى إلى التقليل من الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق. وبناء على ذلك، تركز عملية تقييم المخاطر على أهم عوامل المخاطر، التي تشمل على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
مخاطر السوق	تنشأ مخاطر السوق من عوامل خارجية مثل ظروف الاقتصاد الكلي والمنافسة والعرض والطلب والتغيرات السياسية والعملات الأجنبية وما إلى ذلك.	يراقب مدير الصندوق بانتظام التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وأسواق العقارات المحلية بما في ذلك معدل الرسمة ومعدل التضخم والضرائب والتقييمات والمنافسة من الأصول المشابهة وعوامل أخرى مختلفة. بالنظر إلى هذه العوامل، يرى مدير الصندوق أنه يمكن التخفيف من تأثير عوامل السوق الحالية من خلال تنوع فئات الأصول التي تضيف الاستقرار إلى المحفظة العقارية مع الحد من التعرض للتقلبات الاقتصادية. إضافة إلى ذلك، تدار أخطار الشواغر من خلال نهج استباقي لإدارة الأصول. وتجري بحوث السوق لتجنب أي قيود اقتصادية قدر الإمكان. نظراً للاتجاهات الحالية والتغيرات في أنماط الطلب في قطاع العقارات، يسلط مدير الصندوق الضوء على النقاط التالية: (1) قد يكون الاتجاه للعمل عن بعد آثار على سوق المكاتب وقد يقلل الطلب على المساحات المكتبية والخدمات ذات الصلة (مثل المطاعم وغيرها). (2) أدى ارتفاع أسعار الفائدة على مدى السنوات الماضية إلى اتساع معدلات الحد الأقصى وقد يؤثر على ديناميكيات السوق لمعاملات الشراء/البيع والتأجير.
المخاطر المتعلقة بالتمويل البنكي	يؤدي استخدام التمويل البنكي إلى مخاطر مثل التحديات مع فترات (ممتدة) من ارتفاع مستويات أسعار الفائدة. والرافعة المالية المتعلقة بمخاطر إعادة التمويل. مخاطر أسعار الفائدة هي احتمالية حدوث خسارة مالية ناجمة عن الزيادات في أسعار الفائدة والتي تؤثر في النهاية سلباً على شروط تمويل الصندوق.	يستخدم مدير الصندوق التمويل البنكي بهدف تعزيز العوائد على المستثمرين. واستناداً إلى الاتجاه المتوقع لأسعار الفائدة، قد يلجأ مدير الصندوق إلى أدوات مالية أخرى لإدارة التحوط من هذه المخاطر. ويدرك مدير الصندوق أن رفع نسبة الرافعة المالية قد يؤدي إلى خسائر غير متوقعة.
مخاطر الائتمان	تنشأ مخاطر الائتمان من احتمالية تعرض المستأجرين لصعوبات مالية وعدم قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم المتعلقة بالإيجار.	بالإضافة إلى ذلك، في حين أن زيادة معدلات الربح/الفائدة قد تمثل تحدياً، يمكن للاستثمارات العقارية أن تحقق أداءً جيداً في بيئة ارتفاع الأسعار بسبب عوامل مختلفة، مثل زيادة إيرادات الإيجار والطلب والأسعار.
مخاطر التطوير	مخاطر التطوير المرتبطة بالمشاريع العقارية تحت التطوير وتشمل: التأخير في التشييد والبناء وأثرها على الأداء المالي، وتجاوز التكاليف القيم المخططة لها والتي قد تؤثر على الربحية وأو الجدوى المالية للمشروع، وعدم القدرة على الوفاء بتوقعات الإيرادات عند الانجاز. وقد يؤدي التأخير إلى مخاطر قانونية.	يتم تخفيف مخاطر الائتمان عن طريق التنوع الصناعي والجغرافي والتنوع في مزيج المستأجرين وفئات الأصول المختلفة وإجراء تقييمات ائتمانية مستمرة على المستأجرين. بالنسبة لعقود الإيجار الجديدة، يتم إجراء تقييم الائتمان وعلى أساس مستمر، كما تتم مراقبة ائتمان المستأجر والمناخرات عن كذب من قبل مدير الصندوق.
المخاطر التشغيلية	مخاطر الخسارة الناجمة عن فشل العمليات الداخلية، والإجراءات التشغيلية، والأحداث الخارجية، وفقدان الموظفين الرئيسيين، ومقدمي الخدمات، فضلاً عن مخاطر استمرارية الأعمال.	هذا النوع من المخاطر مخفف إلى حد ما وذلك استناداً إلى حقيقة أنه يحق للصندوق أن يستثمر 25% كحد أعلى من قيمة أصوله في التطوير العقاري. ويهدف مدير الصندوق أيضاً إلى التخفيف من هذه المخاطر من خلال إدارة الإطار التعاقد للعقارات.

تقرير تقويم المخاطر -تابع

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
مخاطر السيولة	مخاطر السيولة لها أبعاد كبيرة مثل عدم القدرة على الوفاء بأي التزامات سداد مقابل التخارج من العقارات وفقاً للخطة.	يمثل التدفق النقدي المتولد من تشغيل المحفظة العقارية المصدر الرئيسي للسيولة المستخدمة لتسديد الفوائد الدورية المترتبة عن التمويل والمصروفات العامة والإدارية للصندوق. ولذلك، يحرص مدير الصندوق على وجود أموال كافية لسداد جميع الالتزامات في الوقت المناسب وبطريقة فعالة من حيث التكلفة. يستخدم مدير الصندوق نهجاً شاملاً من خلال إنشاء سيناريوهات متعددة وتقييم الفرص بعناية على مستوى الصندوق من أجل التخفيف من المخاطر. بالإضافة إلى ذلك، لدى مدير الصندوق أيضاً عملية إدارة النقد، حيث يكون لديه خيار استخدام أي فائض نقدي للودائع قصيرة الأجل. وأي انخفاض في السيولة في سوق العقارات السعودي قد يؤثر على التقييمات. أي خروج أقل من تكلفة الاستحواذ (بما في ذلك تكلفة المعاملة) يمكن أن يؤدي إلى خفض العوائد
المخاطر التنظيمية	يعمل الصندوق ضمن المبادئ التوجيهية المنصوص عليها في "تعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة" والصادرة عن هيئة السوق المالية. ويمكن أن يكون هناك مزيد من المخاطر التنظيمية المتعلقة بسوق العقارات أو السياسة العامة التي تشمل الضرائب الجديدة ومتطلبات قانون البناء، معايير كفاءة الطاقة، ومتطلبات تحسين التشغيل، إلخ. يمكن أن يؤدي تغيير اللوائح إلى مخاطر كبيرة ووقت وتكلفة بالإضافة إلى قيود تشغيلية جديدة ومرهقة في كثير من الأحيان على الممتلكات الحالية.	اتباع مدير الصندوق نهجاً فعالاً لمراقبة ورصد المتطلبات التنظيمية في كل الأنشطة المتعلقة بإدارة الصندوق مثل المطابقة والالتزام وإدارة المخاطر والتي تهدف إلى ترسيخ وتأكيد وجود ضوابط مناسبة لتجنب عدم الالتزام.
المخاطر القانونية	المخاطر التي تطوي عليها الترتيبات القانونية والعقود والاتفاقات والالتزامات.	لدى مدير الصندوق إدارات وأقسام متخصصة في الشؤون القانونية والالتزام، وهذه الإدارات تتولى مسؤولية التوجيه والارشاد لضمان التقيد بجميع المسائل التنظيمية والمسائل المتعلقة بالمطابقة والالتزام. وفيما يتعلق بالدعاوى القانونية، قد يكون لأي حكم قضائي تأثيراً سلبياً على الصندوق.
مخاطر الجرائم المعلوماتية	تشمل الجرائم الإلكترونية مثل حوادث الأمن السيبراني ويتضمن أي حدث جوهري قد يؤثر سلباً أو يهدد سرية وسلامة و/أو توافر موارد المعلومات الخاصة بالشركة مما قد يسبب خسائر مادية.	اتخذ مدير الصندوق الإجراءات والتدابير اللازمة للرصد والحد من هذه المخاطر، ولكن فضلاً عن شمولية هذه التدابير، إلا أنها لا تضمن عدم تأثر النتائج المالية بصورة سلبية في حال حدوث أي من الانتهاكات أو الاختراقات للأنظمة والحسابات لا سمح الله.
مخاطر التقييم	التعارض بشكل ملحوظ مع أسعار السوق الفعلية.	يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تقييم معيّن من قبل مقيّمين مستقلّين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين، ويؤخذ بمتوسط قيمتي التقييمين، أما في حال وجود اختلاف كبير بين القيمتين، سيقوم مدير الصندوق بتعيين مقيّم ثالث.
مخاطر توظيف الأموال وإعادة الاستثمار	مخاطر التأخر في توظيف الأموال في الأصول الجيدة.	هناك تخفيف ملحوظ للمخاطر حالياً نظراً لأن مدير الصندوق قد قام بتوظيف رأس ماله إلى حد كبير. ومع ذلك، قد تؤدي أي إجراءات لإعادة توازن المحفظة مستقبلاً إلى مخاطر التوظيف و/أو إعادة الاستثمار.

تقرير تقويم المخاطر -تابع

التقييم	الوصف	المخاطر الرئيسية
قد يتأثر سعر السوق للوحدات بالتغيرات في ظروف السوق العامة والتقلبات في أسواق الأوراق المالية والعديد من العوامل الأخرى الخارجة عن سيطرة مدير الصندوق.	تتضمن المخاطر العامة لفئة الأصول، وتشمل على سبيل المثال تقلب سعر الوحدة، والتفاوت المحتمل بين صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة في السوق، والانخفاض المحتمل في سعر الوحدة ومخاطر السيولة.	المخاطر العامة المتعلقة بفئة الصناديق العقارية المتداولة (ريت)
يقم مدير الصندوق بتقييم المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة في تحليل فرص الاستثمار ورصدها وفقاً لسياساتها الاستثمارية المسؤولة. ومن واقع خبرة المدير، يمكن أن يكمل تقييم الهيئة التحليل المالي التقليدي والعناية الواجبة. وقد نفذ مدير الصندوق عمليات وإجراءات وضوابط للمساعدة في التخفيف من حدة هذه المخاطر. غير أن هذه التدابير، فضلاً عن زيادة وعيها بمخاطر المبادئ البيئية والمالية، لا تضمن ألا تتأثر نتائجها المالية سلباً بوقوع أي حدث من هذا القبيل.	وتشير المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة إلى العوامل الثلاثة في قياس استدامة الاستثمار وأثره المجتمعي. ويمكن لمعايير (ESG) أن تساعد على تحديد الأداء المالي للشركات في المستقبل (العائد والمخاطر). وأي مسائل بيئية تتعلق بالممتلكات، مثل استخدام المواد الخطرة، يمكن أن تؤثر سلباً على قيمتها. وكجزء من مخاطر المبادئ البيئية، قد تؤدي المخاطر المناخية إلى زيادة التعرض للخسارة عندما تصبح الأصول أقل سيولة، أو تدر دخلاً أقل، أو قد تخضع للتنظيم البيئي. إضافة إلى ذلك، فإن تغير المناخ قد يجعل التأمين مكلفاً للغاية. قد تؤدي اللوائح الجديدة لتخفيف انبعاثات الكربون إلى متطلبات نفقات رأسمالية مستقبلياً، وأوانخفاض قيم سوق العقارات.	المخاطر البيئية والاجتماعية والحوكمة، ولا سيما المخاطر المناخية
قد يعكس تصاعد النزاعات الجيوسياسية، على الأصول ذات المخاطر العالمية، وبالتالي قد يؤثر على أداء الصندوق. ونظراً لأن هذه الأحداث غير مؤكدة ولا يمكن التنبؤ بها، فإن الصندوق ومدير الصندوق قد يتأثران سلباً بوقوع أي حدث من هذا القبيل.	قد تؤثر الأحداث الجيوسياسية وعدم الاستقرار والإرهاب والكوارث الطبيعية والأوبئة الصحية سلباً على الأصول من ناحية التقييم وكذلك الدخل.	المخاطر المتصلة بالأحداث الجيوسياسية والكوارث الطبيعية والإرهاب والأوبئة الصحية
يدرك مدير الصندوق أن الإدارة ضرورية للنجاح في الاستثمار العقاري، وبالتالي للتخفيف من هذه المخاطر، يجب الاستعانة بمديري عقارات مؤهلين وذوي خبرة. وبهذا الصدد، يجب تحديد الأدوار والمسؤوليات بوضوح والاتفاق عليها من خلال الوثائق القانونية، مثل الاتفاقيات والعقود وما إلى ذلك. أيضاً، نفذ مدير الصندوق العمليات اللازمة للتخفيف من أوجه القصور المتعلقة بإدارة الممتلكات. على وجه الخصوص، قد تؤدي زيادة تكاليف الطاقة إلى زيادة التركيز على كفاءة استخدام الطاقة في المباني، بسبب التأثير على فواتير المستأجرين.	مخاطر انخفاض الدخل (أي العائد على الاستثمار) بسبب إدارة الممتلكات بطريقة غير ملائمة أو غير فعّالة، مما قد يؤدي إلى ارتفاع معدلات الشغور ونفقات التشغيل وانخفاض الإيرادات من الإيجار، وما إلى ذلك.	مخاطر إدارة العقارات

تقرير تقويم المخاطر -تابع

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
المخاطر المتعلقة بالتضخم وقضايا سلسلة التوريد	من المرجح أن تؤدي الاضطرابات في سلسلة الإنتاج والتوريد إلى مستوى غير متوقع من التضخم.	بينما يعتبر التضخم عامل خطر، إلا أن هناك بعض التدابير التي تحد من التضخم من خلال زيادة أسعار الإيجارات في عقود الإيجار. بناءً على البيانات التاريخية، توفر صناديق الاستثمار العقارية حماية معقولة ضد التضخم لأن الإيجارات ليست ثابتة مثل المعدلات الأخرى. قد يؤدي التخفيف من القيود الوبائية إلى تخفيف بعض الاضطرابات في سلسلة التوريد التي كانت سبباً للتضخم.
مخاطر التركيز	يحدث هذا النوع من المخاطر عندما يتم استثمار رأس مال كبير في نوع واحد من العقارات أو في موقع جغرافي واحد.	يدرك مدير الصندوق أن تنوع المحفظة لإدارة مخاطر التركيز تنطوي على توزيع رأس المال الاستثماري عبر عقارات ومواقع جغرافية مختلفة. ويعد تنوع المستأجرين عاملاً مهماً لمدير الصندوق. يمكن أن تقلل هذه الممارسة من مخاطر التركيز وتقليل التعرض لتقلبات السوق أو انخفاض قيمة الأصول.
مخاطر الركود العالمي	خطر حدوث ركود إقليمي أو عالمي وسلسلة من الأزمات المالية في الأسواق الناشئة والاقتصادات النامية من شأنها أن تلحق بهم ضرراً دائماً.	في حين أن هذه العوامل خارجة عن سيطرة المدير، يجب وضع خطة عمل استباقية لأي تباطؤ محتمل للأعمال.
مخاطر زيادة إنتاجية الذكاء الاصطناعي	مخاطر تعطيل الممارسات العقارية التقليدية من خلال تبسيط العمليات وخفض التكاليف وزيادة الكفاءة. قد يؤدي هذا الاضطراب أيضاً إلى تقليل الوظائف وتوحيد السوق، مما يؤثر على العاملين في مجال العقارات والشركات الصغيرة. بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي اعتماد الذكاء الاصطناعي في العقارات إلى توسيع الفوارق الاقتصادية من خلال تفضيل الشركات والمستثمرين الأكبر حجماً الذين لديهم إمكانية الوصول إلى تقنيات الذكاء الاصطناعي المتقدمة وقدرات تحليل البيانات.	ويدرك مدير الصندوق أنه كلما زاد الاستثمار والسرعة في التقنيات الجديدة، زاد التأثير المحتمل على الإنتاجية. ومع ذلك، فقد لوحظت تغييرات في الإنتاجية قبل بضع سنوات. ولذلك فإن أي تطور في هذا المجال يجب أن تتم مراقبته عن كثب من قبل مدير الصندوق.

نظرة عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي
والديموغرافي
المملكة العربية السعودية



اقتصاد المملكة العربية السعودية

يُصنف اقتصاد المملكة العربية السعودية ضمن أكبر الاقتصادات في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، حيث تمتلك ما يقدر بـ 17% من احتياطات النفط في العالم، مما يجعلها عضواً مؤثراً ليس فقط في المنطقة، وإنما على نطاق عالمي. أطلقت المملكة العربية السعودية رؤية 2030 كاستراتيجية شاملة لتعزيز التنمية الاقتصادية وتقليل الاعتماد على النفط. وتتضمن هذه الخطة الحكيمة العديد من الإصلاحات الاقتصادية والمالية بهدف تحويل الاقتصاد السعودي إلى اقتصاد متنوع ومستدام.

ووفقاً لتقديرات الهيئة العامة للإحصاء، شهد الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة العربية السعودية في عام 2023 انخفاصاً بنسبة 0.8% مقارنة بالعام السابق، ويعزى ذلك في المقام الأول لتراجع الأنشطة النفطية بنسبة 9.0%. وفي المقابل، حققت الأنشطة غير النفطية والأنشطة الحكومية نمواً بنسبة 4.4% و 2.1% على التوالي.

ووفقاً للبنك الدولي، من المتوقع أن تشهد المملكة العربية السعودية انتعاشاً في النمو خلال السنوات المقبلة. وعلى الرغم من التخفيضات الطوعية المستمرة في إنتاج النفط، فمن المتوقع أن ينمو إنتاج النفط وصادراته في البلاد.

الناتج المحلي الإجمالي

أظهرت البيانات الحكومية انخفاض الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للسعودية بنسبة 4.3% على أساس سنوي في الربع الرابع من عام 2023. ويعكس هذا الانخفاض التأثير المستمر لتراجع الأنشطة النفطية على النمو الاقتصادي العام الذي انخفض بنسبة 16.2% على أساس سنوي.

وشهدت المملكة انكماشاً بنسبة 4.4% في الناتج المحلي الإجمالي في الربع الثالث من عام 2023، وهو أول انخفاض على أساس سنوي منذ ظهور جائحة كوفيد-19. ويعزى هذا التراجع إلى انخفاض إنتاج النفط وانخفاض أسعار النفط الخام.

بشكل عام، شهد اقتصاد المملكة انكماشاً بنسبة 0.8% في عام 2023، وتُعزى ذلك إلى تراجع أداء قطاع النفط. وفي المقابل، أظهرت الأنشطة غير النفطية معدل نمو بنسبة 4.4% خلال نفس الفترة.

وفقاً للبنك الدولي، من المتوقع أن تشهد المملكة العربية السعودية انتعاشاً في النمو بنسبة 4.1% في عام 2024 و 4.2% في عام 2025. ومن المتوقع أن يكون تركيز الاستثمار في القطاعات غير النفطية، تماشياً مع رؤية السعودية 2030، التي تعد محركاً مهماً للنمو في المملكة خلال الأعوام المقبلة.

التضخم

ارتفع التضخم السنوي بنسبة 1.5% في ديسمبر 2023 مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وكان المحرك الرئيسي للتضخم في ديسمبر 2023 هو ارتفاع أسعار السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع وفود أخرى وأسعار المواد الغذائية والمشروبات.

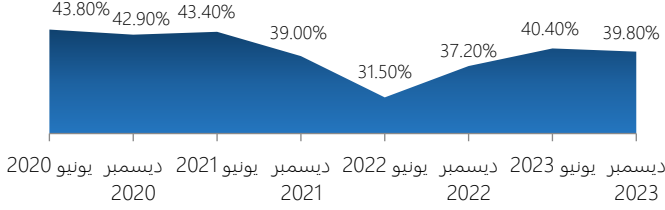
وبالمقارنة مع ديسمبر 2022، في ديسمبر 2023 كانت هناك زيادة بنسبة 9.0% في إيجارات المساكن الفعلية، مع ارتفاع إيجارات الشقق على وجه التحديد بنسبة 12.1%. كما ارتفعت أسعار الأغذية والمشروبات (1.2%)، والمطاعم والفنادق (2.5%)، والتعليم (0.8%)، والترفيه والثقافة (1.0%).

وفي المقابل، شهدت أسعار المفروشات والمعدات المنزلية والصيانة انخفاضاً بنسبة 3.2%. ويعزى ذلك إلى انخفاض أسعار الأثاث والسجاد وأغطية الأرضيات الأخرى. وبالمثل، انخفضت أسعار الملابس والأحذية بنسبة 4.2%. ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى انخفاض أسعار الملابس الجاهزة بنسبة 6.6%. بالإضافة إلى ذلك، انخفضت أسعار النقل بنسبة 1.3%، مدفوعة بشكل رئيسي بانخفاض شراء السيارات بنسبة 2.5%.

الاستهلاك الخاص

شكل الاستهلاك الخاص 39.8% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في ديسمبر 2023، مقارنة بـ 40.8% في الربع السابق. كما ارتفعت حصة الاستهلاك الخاص في السنوات الأخيرة، حيث بلغ متوسط النسبة 34.1% من مارس 2003 إلى يونيو 2023.

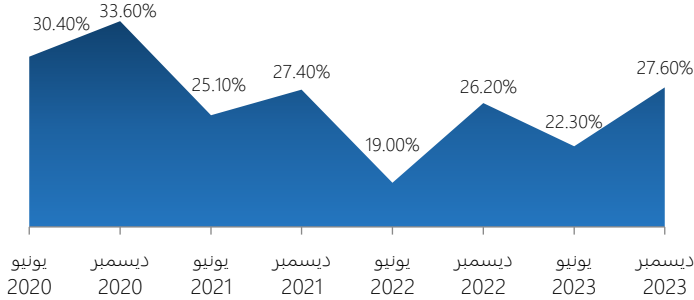
نسبة الاستهلاك الخاص من الناتج المحلي الإجمالي



الاستهلاك العام

شكل الاستهلاك العام 27.6% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في ديسمبر 2023، مقارنة بـ 22.4% في الربع السابق. حيث بلغ متوسط حصة الاستهلاك العام 22.1% من مارس 2003 إلى يونيو 2023.

نسبة الاستهلاك العام من الناتج المحلي الإجمالي



رؤية المملكة العربية السعودية 2030

تعد "رؤية المملكة العربية السعودية 2030" خطة اقتصادية طويلة الأجل للمملكة العربية السعودية، حيث تدرك أن الاقتصاد المتنوع، والإنتاج المرتفع، والاستثمار في رأس المال البشري هي أمور ضرورية لتحقيق النمو. وتهدف رؤية 2030 إلى خلق فرص نمو في العديد من القطاعات الرئيسية للاقتصاد بمساعدة برامج ومبادرات مختلفة.

في إطار جهودها لتعزيز النمو الاقتصادي، عززت المملكة العربية السعودية التزامها تجاه صندوق ثروتها السيادية، صندوق الاستثمارات العامة. وفي العام الماضي، بلغ إنفاق صندوق الاستثمارات العامة 31.5 مليار دولار والذي يعد باعتباره الصندوق السيادي الأكثر إنفاقاً في العالم. ووفقاً لبيانات بورصة لندن للأوراق المالية، حولت المملكة حصة 8% من إجمالي الأسهم المصدرة لشركة الزيت العربية السعودية (أرامكو السعودية) إلى صندوق الاستثمارات العامة، بقيمة تبلغ حوالي 163.6 مليار دولار. ويؤكد هذا التحويل التزام المملكة العربية السعودية بتعزيز وتوسيع الاقتصاد الوطني، وتبسيط الضوء على الدور المحوري لصندوق الاستثمارات العامة في قيادة التحول الاقتصادي. في عام 2023، وصلت المملكة العربية السعودية إلى نقطة المنتصف بين إطلاق رؤية 2030 في عام 2016 واكتمالها. وتشمل الإنجازات تجاوز هدف رؤية 2030 لمشاركة المرأة في القوى العاملة في عام 2020، لتصل إلى 35% بحلول الربع الثاني من عام 2023، وزيادة ملكية المنازل من 47% إلى 67% بحلول عام 2022. بالإضافة إلى ذلك، تصاعفت الإيرادات المالية غير النفطية ثلاث مرات بحلول عام 2022، مدفوعة بضرية القيمة المضافة. ومع ذلك، لا تزال التحديات التي تواجه رؤية 2030 قائمة، حيث بلغت الصادرات غير النفطية 17% من الناتج المحلي الإجمالي في الربع الثاني من عام 2023، أي أقل من هدف عام 2030 البالغ 50%. بالإضافة إلى ذلك، نسبة متوسط الاستثمار الأجنبي المباشر الذي بلغ 0.9% في الفترة من 2016 إلى 2022، أقل بشكل كبير عن هدف رؤية 2030 البالغ 5.7%. مما يشير إلى وجود مجال كبير للتحسن.

نظرة عامة على قطاع العقارات الرياض، جدة، الدمام



السوق العقاري في الرياض



قطاع الضيافة

ارتفع متوسط السعر اليومي في الرياض بنسبة 18% على أساس سنوي خلال عام 2023، ليصل إلى 847 ريال سعودي. وشهد كل من متوسط السعر اليومي ومعدلات الإشغال تحسناً مقارنة بالعام السابق، مستفيدين من الانتعاش الوطني المدفوع بتخفيف قيود السفر وتسريع إجراءات التأشيرة للسياح. وشهدت فنادق الرياض ذروة معدلات الإشغال في أكتوبر ونوفمبر، حيث وصلت إلى 80% في نوفمبر. وفي عام 2023، برزت الرياض وجدة كأحد المرشحين الأوائل في السوق الإقليمية لأداء متوسط السعر اليومي. وعلى الرغم من أن متوسط مستويات الإشغال في كلتا المدينتين يصف حاليًا في النطاق المتوسط مقارنة بالأسواق الإقليمية الأخرى، إلا أن إجمالي الإشغال في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية في عام 2023 شهد زيادة بنسبة 8% مقارنة بعام 2022.

أداء قطاع الضيافة



معدل الإشغال
3.1% على أساس
سنوي

متوسط السعر اليومي
17.5% على أساس
سنوي

مؤشر الأداء الرئيسي منذ بداية العام حتى ديسمبر 2023



متوسط السعر
اليومي
847 ريال سعودي



معدل الإشغال
70%



الإيرادات لكل غرفة
متاحة
591 ريال سعودي

أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار



مراكز التسوق الإقليمية والمحلية
3% على أساس سنوي

مراكز التسوق الإقليمية والمحلية
1,700-4,000 ريال سعودي للمتر
المربع



قطاع التجزئة

شهدت السنوات الأخيرة نمواً ملحوظاً في قطاع السياحة في الرياض والذي من المتوقع أن يعزز الطلب على قطاع التجزئة، لا سيما بالقرب من مناطق الجذب السياحية الشهيرة. ومع وجود عدد كبير من الشباب والمستهلكين من جيل الألفية وجيل ما بعد الألفية، فإن قطاع التجزئة في الرياض مهيباً للتوسع. ويتأكد هذا الاتجاه من خلال ظهور وجهات راقية مثل سنتريا مول وفيها الرياض، التي تضم علامات تجارية عالمية رائدة. يتكون جزء كبير من المعروض الحالي من مراكز بيع بالتجزئة منخفضة ومتوسطة الجودة، في حين من المقرر أن تقدم المشاريع القادمة مثل أفينيو مول ومول السعودية والإدريعية سكوير جودة عالية عند دخولها السوق بحلول عام 2025. ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من معظم المشاريع المعلنة بحلول عام 2025 وتلك التي بعد عام 2026، هي في الأساس جزء من مبادرات أكبر مثل بوابة الدرعية وحديقة الملك سلمان. ومن المقرر أن تضيف هذه المشاريع إجمالي 1,831,454 متر مربع من المساحة الأرضية الإجمالية إلى العرض الحالي بحلول عام 2030. ومن المتوقع أن يكون الجزء الأكبر من مساحات التجزئة الجديدة على شكل مراكز تسوق إقليمية كبرى عبر ستة مشاريع رئيسية.

القطاع السكني

بخلاف المناطق الأخرى بالمملكة، شهدت الرياض زيادة ملحوظة في حجم المعاملات السكنية العام الماضي بنسبة 7%، مقارنة بانخفاض 21% في جدة، وانخفاض 12% في مدينة الدمام. ويؤدي تزايد عدد سكان العاصمة والهجرة إلى زيادة الطلب على السكن. ورغم هذا الطلب، ارتفعت القيمة الإجمالية للمعاملات السكنية في الرياض بنسبة 1% فقط في عام 2023، لتصل إلى 50.9 مليار ريال سعودي، مما يشير إلى تباطؤ النمو القوي الذي شهدته الأسعار خلال السنوات القليلة الماضية. وفي حين وصل متوسط أسعار الشقق إلى مستوى قياسي جديد بلغ 5,250 ريال سعودي للمتر المربع، وهو ما يمثل زيادة سنوية قدرها 4.5%، فقد ارتفعت الأسعار في الربع الرابع بنسبة 2% فقط. وفي المقابل، شهدت أسعار الفلل زيادة طفيفة بنسبة 0.5% خلال عام 2023، لتصل إلى متوسط 4,970 ريال سعودي للمتر المربع بحلول نهاية العام، وعلى المدى المتوسط والبعيد، من المتوقع أن تؤدي رؤية الحكومة لتحويل الرياض إلى مركز مالي بارز لكل من المملكة والمنطقة إلى تعزيز الطلب على ملكية المنازل. ومن الجدير بالذكر أن حوالي 200 شركة، بما في ذلك كيانات بارزة مثل بوبليفر وسيمنز، قد انضمت بالفعل إلى مبادرة المقر الرئيسي للبرنامج. ولا تعمل هذه المؤسسات على تعزيز فرص العمل داخل المملكة فحسب، بل تحفز أيضاً مستويات ملحوظة من الهجرة بين السعوديين.

المعاملات السكنية



الحجم
7.0% على أساس
سنوي



القيمة
1.0% على أساس
سنوي

أسعار المبيعات



الشقق
4.5% على أساس
سنوي



الفلل
0.5% على أساس سنوي

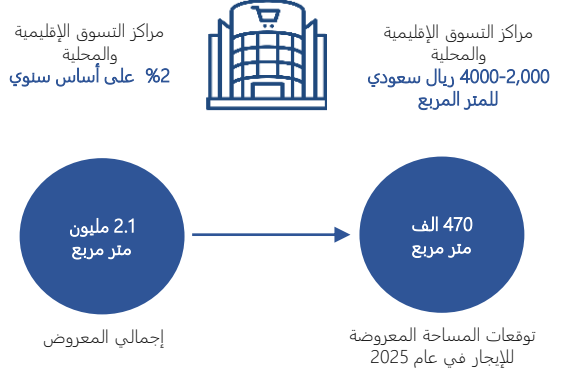
السوق العقاري في جدة



قطاع التجزئة

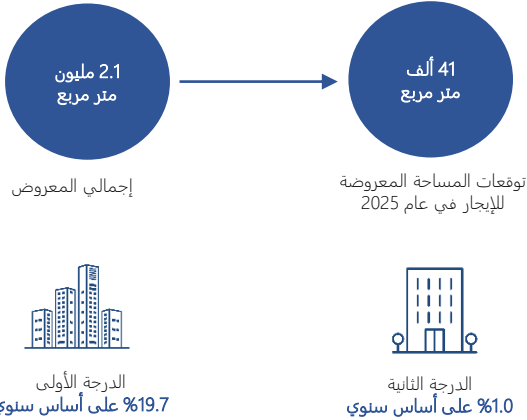
بعد أن شهدت العاصمة الرياض العديد من المبادرات والمشاريع التنموية، تحول الاهتمام الآن إلى مدينة جدة. منذ عام 2020، ظهرت عشرة مراكز للبيع بالتجزئة في جدة، ومن المقرر إنشاء ثلاثة مراكز أخرى في الفترة 2023-2024. يستلزم بدء مشروع وسط جدة من قبل صاحب السمو الملكي ولي العهد الأمير محمد بن سلمان استراتيجية بقيمة 20 مليار دولار أمريكي تهدف إلى جذب السياح والأجانب والاستثمارات. أحد المشاريع المهمة التي يتم تنفيذها لتلبية احتياجات التجزئة لسكان جدة المتزايدين في الجزء الجنوبي الشرقي من المدينة هو مشروع سوق7. يهدف سوق7 إلى التحول إلى وجهة تسوق رائدة، من خلال دمج التراث والثقافة والتقاليد التي تمتاز بها البازارات والأسواق السعودية وهو قائم على بنية تحتية عصرية توفر وسائل راحة حديثة لكل من المستأجرين والمبتسوفين. وسيضم 4000 متجر، وسيوفر أكثر من 24000 فرصة عمل، ومن المتوقع أن يحقق مبيعات التجزئة السنوية بقيمة 2.3 مليار ريال سعودي.

أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار



أداء القطاع المكبتي - نسبة الإشغال والإيجار

القطاع المكبتي



وفي سوق جدة، ارتفع متوسط إيجارات المساحات المكبتي من الدرجة الأولى إلى 1,406 ريال سعودي لكل متر مربع، مسجلاً ارتفاعاً بنسبة 19.7% مقارنة بالعام السابق. وفي الوقت نفسه، شهدت إيجارات الدرجة الثانية ارتفاعاً هامشياً بنسبة 1.0% خلال نفس الفترة، ليصل متوسط الإيجار إلى 707 ريال سعودي لكل متر مربع. وشهد متوسط معدلات الإشغال في قطاعي المكاتب من الدرجة الأولى والدرجة الثانية معدلات نمو ملحوظة، مع زيادة قدرها 1.9% و6.1% على التوالي. ونتيجة لذلك، بلغت معدلات الإشغال الآن 92.5% و82.1% للمساحات المكبتي من الدرجة الأولى والثانية على التوالي. وفي جدة والدمام، لا يزال الطلب على الجودة المؤسسية نادراً، مع مستويات الطلب الأقل بكثير من تلك التي لوحظت في الرياض. ومن المتوقع أن تظل الرياض مركز التوظيف الرئيسي في المملكة، مدفوعاً بالتفضيل المتزايد بين الشركات متعددة الجنسيات لإنشاء مقرها الرئيسي وعملياتها في المدينة. وفي المقابل، فإن العقارات من الدرجة الأولى في جدة والدمام تشغلها في الغالب مكاتب حكومية وكيانات القطاع العام.

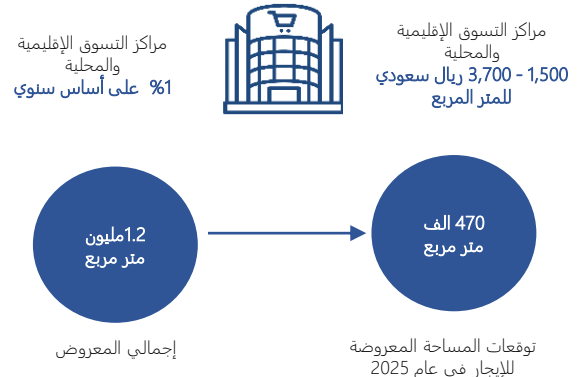
السوق العقاري في الدمام



قطاع التجزئة

خلال الربع الرابع من عام 2023، شهد سوق التجزئة في الدمام زيادة طفيفة بنسبة 1% في متوسط أسعار الإيجارات لكل من مراكز التسوق الإقليمية والمحلية. وفي الوقت الحالي، يستخدم المستثمرون في السوق أساليب متنوعة للاستفادة من الطلب المتزايد على المنتجات والخدمات الفاخرة في المملكة العربية السعودية. ويشمل ذلك توسيع نطاق تواجدهم من خلال المتاجر الرائدة والبيوتيات ومؤسسات البيع بالتجزئة الراقية في المدن الرئيسية مثل الرياض وجدة والدمام. ستقوم شركة سينومي ريتيل، الشريك الرائد للعلامة التجارية في المملكة العربية السعودية، بافتتاح متجر فنانك الرئيسي في النخيل مول بالدمام. ستحتوي وجهة البيع بالتجزئة المتميزة هذه على الوسائط المتعددة والإلكترونيات والألعاب وأسلوب الحياة والمنتجات المنزلية، مما يمثل مساهمة سينومي ريتيل في تعزيز تجربة التسوق للعملاء في المملكة العربية السعودية. ومن المتوقع أن يتألف جزء كبير من عروض التجزئة القادمة في المدن السعودية الكبرى من مراكز التسوق الإقليمية، مما يشير إلى احتمال تشبع السوق في تطوير قطاع التجزئة على نطاق واسع. ومع ذلك، فإن الفروق الرئيسية مثل الترفيه والمرافق الترفيهية والأطعمة والمشروبات ستظل ضرورية لجذب المستثمرين في سوق تنافسية بشكل متزايد.

أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار



القطاع التعليمي



يشهد قطاع التعليم في المملكة العربية السعودية تحولاً كبيراً، مدفوعاً بالنمو السكاني الكبير والتزام الحكومة الراسخ بتوفير فرص تعليمية عالية المستوى. ويمثل قطاع التعليم 16% من نفقات ميزانية 2024، ومن المتوقع أن يحصل على مخصصات قدرها 195 مليار ريال.

تظل الحكومة السعودية ملتزمة بتعزيز البنية التحتية التعليمية للمواطنين، على النحو المبين في برنامج تنمية القدرات البشرية في إطار رؤية 2030.

تصدر المملكة العربية السعودية منطقة دول مجلس التعاون الخليجي بأكثر من 8 ملايين طالب، مما يجعلها أكبر سوق للتعليم. يوجد في المملكة 35,400 مدرسة، 79% منها حكومية، مما يترك إمكانات كبيرة للنمو في القطاع الخاص.

وتتملك المملكة العربية السعودية أيضاً الحصة الأكبر من سوق التعليم من مرحلة الروضة وحتى الصف الثاني عشر في دول مجلس التعاون الخليجي، حيث يبلغ عدد طلابها حوالي 6 ملايين طالب من إجمالي 9.6 مليون طالب في المنطقة، وهو ما يمثل حوالي 62% من الإجمالي. ومع ذلك، فهي تتمتع بأدنى معدلات مشاركة في القطاع التعليمي الخاص من مرحلة الروضة وحتى الصف الثاني عشر في المنطقة، حيث يبلغ إجمالي عدد الطلاب حوالي 15%. علاوة على ذلك، 13% فقط من الطلاب السعوديين ملتحقين بالمدارس الخاصة.

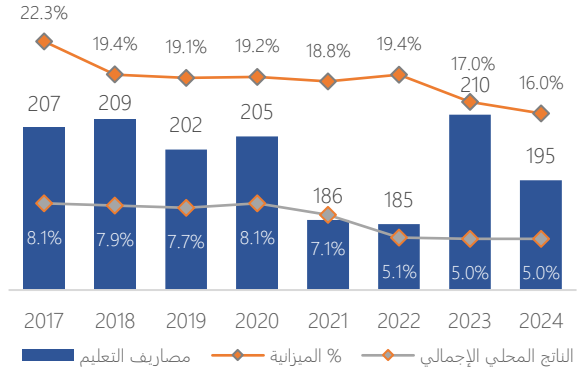
تشير دراسة حديثة أجرتها شركة نايت فرانك لدراسة ديناميكيات العرض والطلب إلى وجود طلب ملحوظ على التعليم من مرحلة الروضة وحتى الصف الثاني عشر في المملكة العربية السعودية. وتشير التقديرات إلى أن القطاع التعليمي الخاص في البلاد يحتاج إلى 214 ألف مقعد إضافي للطلاب، حيث تحتاج الرياض إلى أكثر من 63,500 مقعد إضافي، وتحتاج جدة إلى 42,600 مقعد إضافي بحلول عام 2035. والجدير بالذكر أن المدارس الخاصة التي تقدم مناهج دولية شهدت نموًا ملحوظًا، حيث سجلت زيادة بنسبة 24.4% في الفترة من 2018 إلى 2022.

تعطي الحكومة الأولوية لتنمية رأس المال البشري من خلال إطلاق برنامج تنمية رأس المال البشري كعنصر رئيسي في مبادرات رؤية 2030. ويضع برنامج تطوير التعليم العالي أهدافاً طموحة بحلول عام 2025، مثل زيادة معدل الالتحاق برياض الأطفال إلى 40% ورفع عدد الجامعات السعودية المصنفة ضمن أفضل 200 جامعة على مستوى العالم إلى المرتبة السادسة.

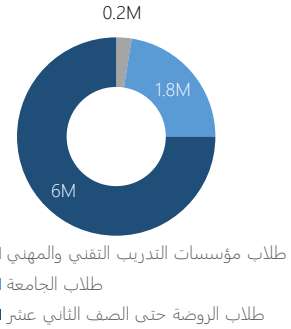
بالإضافة إلى ذلك، مع تدفق العمالة الوافدة بشكل سريع نتيجة للمشاريع الضخمة ذات الرؤية المستقبلية، تزداد الحاجة إلى مؤسسات تعليمية عالية الجودة والمتناسبة مع هذا النمو. يجدر بالذكر أن عدد الوافدين من ذوي الخبرات الإدارية في المملكة ارتفع بنسبة ستة أضعاف، ليصل إلى ما يقرب من 1.2 مليون بين مارس وسبتمبر 2022.

وبالتالي، يواجه قطاع التعليم في المملكة العربية السعودية تحديات، مدفوعة بمبادرات رؤية 2030 والاستثمارات الحكومية، ولكنه يوفر فرصاً كبيرة للنمو والتطوير في تلبية الاحتياجات التعليمية للبلاد وتعزيز رأس المال البشري.

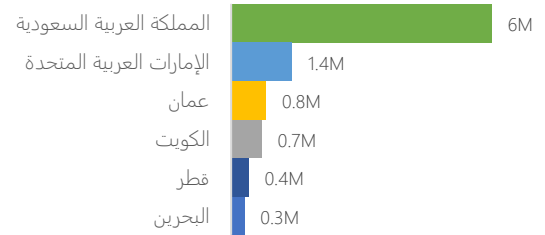
نسبة الإنفاق على التعليم على إجمالي الناتج المحلي ونسبة الميزانية



عدد الطلاب في المملكة العربية السعودية



المملكة العربية السعودية - أكبر سوق تعليم لمرحلة الروضة حتى الصف الثاني في دول مجلس التعاون الخليجي



التحديات الأخيرة

أطلقت المملكة العربية السعودية برنامج التأشيرة التعليمية الذي يستهدف الطلاب الدوليين الراغبين في متابعة دراستهم داخل المملكة. وسيتم إصدار التأشيرات التعليمية للطلاب الدوليين الراغبين في الدراسة في الجامعات السعودية عبر منصة "أدرس في المملكة العربية السعودية". تهدف هذه الخدمة إلى تبسيط الإجراءات للطلاب الراغبين في مواصلة التعليم في الدولة وتعزيز التعاون بين وزارة التربية والتعليم ووزارة الخارجية والقطاعات المرتبطة بها.

وقامت الحكومة باستثمارات كبيرة في مبادرات التعلم الإلكتروني، مما أدى إلى تسجيل 9 مليون طالب في منصات التعلم عن بعد. بالإضافة إلى ذلك، تمكن ما يقرب من 300 ألف طفل من الوصول إلى منصة روضتي لمرحلة رياض الأطفال، مما يسלט الضوء على الاعتماد على التعليم الرقمي على نطاق واسع.

قطاع الترفيه



يعد السفر والسياحة والترفيه من القطاعات الرئيسية ضمن استراتيجية رؤية المملكة العربية السعودية 2030 للتنوع الاقتصادي. تلتزم حكومة المملكة العربية السعودية بتعزيز الإنفاق الأسري المحلي على أنشطة الترفيه والتسليّة مع وضع البلاد كوجهة سفر عالمية رائدة.

كان قطاع الترفيه سبباً في تحفيز طفرة ديناميكية في مشاريع البناء، بدءاً من دور السينما الحديثة إلى المتنزهات الترفيهية الجذابة، والفعاليات الحية الكبرى، والبنية التحتية الرياضية الأساسية. قام صندوق الاستثمارات العامة في المملكة العربية السعودية باستثمارات كبيرة في كيانات ترفيهية مشهورة مثل أكثيفجن بليزارد، وإلكترونيك آرټس، و تيك-تو إنترأكتيف، سوفت وير، ولاف نيشن. علاوة على ذلك، إن النجاح الباهر الذي حققته مواسم السعودية، مثل المهرجان السنوي الذي يضم حفلات البوب، وسباقات السيارات، والمطاعم المؤقتة الحصرية، وعروض السيارات المرموقة، ومجموعة من العروض الترفيهية، يؤكد الطلب الكبير على هذه الصناعة المزدهرة. ولتعزيز القطاع الترفيهي، تعهدت الهيئة العامة للترفيه باستثمار مبلغ بقيمة 64 مليار دولار بحلول عام 2028 لدفع نمو وتطور قطاع الترفيه المحلي في المملكة العربية السعودية.

في مجال السياحة، وضعت المملكة العربية السعودية أهدافاً طموحة لاستقبال أكثر من 100 مليون زائر سنوياً بحلول عام 2030. ولتحقيق هذا الهدف، نفذت المملكة سلسلة من المبادرات الإستراتيجية، بما في ذلك إدخال نظام التأشيرة الإلكترونية للمواطنين من 57 دولة. وفتح موافق التراث العالمي التابعة لليونسكو، وتطوير المنتجعات على طول ساحل البحر الأحمر، وإنشاء خط للرحلات البحرية. وفي أكتوبر 2021، كشفت وزارة السياحة عن حزمة استثمارية ضخمة بقيمة تريليون دولار للقطاع على مدى العقد المقبل. بالإضافة إلى ذلك، أكدت الوزارة التزامها بالتعاون مع مستثمري القطاع الخاص لاستغلال فرص النمو الجديدة مع دخول السياحة مرحلة عودة ما بعد جائحة كوفيد-19.

وفي الوقت الحاضر، تظل السياحة الدينية المساهم الاقتصادي المهيمن في قطاع السياحة. بهدف تعظيم الفوائد المستمدة من الحج والعمرة، تركز الحكومة على تعزيز قدرتها على استيعاب عدد أكبر من الحجاج والمعتمرين، بهدف زيادة عددهم من حوالي 10 مليون زائر سنوياً في عام 2019 إلى أكثر من 30 مليون بحلول عام 2030. ومن المتوقع أن يؤدي هذا النمو المتوقع إلى زيادة الطلب على الفنادق والخدمات السياحية الأخرى في مكة والمدينة.

تستثمر المملكة العربية السعودية أيضاً في الفرق الرياضية، والبنية التحتية، والفعاليات على الصعيد المحلي والدولي، والتي تشمل تخصصات من كرة القدم والجولف إلى سباق الجائزة الكبرى وألعاب الفيديو. وتمثل هذه الاستراتيجية الرياضية القوية، التي يفوقها صندوق الاستثمارات العامة بشكل أساسي، عنصرًا محوريًا في برنامج رؤية 2030 الذي يهدف إلى التنوع الاقتصادي والتحول الاجتماعي داخل المملكة.

وفي الختام، تعكس مبادرات رؤية 2030 المتكاملة في قطاع السياحة عزم المملكة العربية السعودية على تنوع اقتصادها، والاستفادة من تراثها الثقافي، وترسيخ مكانتها كوجهة عالمية رائدة، تبشر بعصر جديد من النمو والفرص.



المصادر: وزارة المالية؛ كوليز، إدارة التجارة الدولية، نابث فرانك، سي بي آر إي، البنك الدولي، كوليز، زاوية

مدير الصندوق

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال").

البرج الجنوبي - الطابق الثاني

أسواق البحر الأحمر

بين البوابة 7 والبوابة 8

ص.ب 13396 جدة 21493

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 12 690 6555

فاكس: +966 12 690 6599

الموقع الإلكتروني: www.sedcocapital.com

البريد الإلكتروني: info@sedcocapital.com



الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال) هي شركة مساهمة مغلقة مسجلة بموجب سجل تجاري رقم 4030194994 ومرخصة كـ "مؤسسة سوق مالية" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 37-11157 بتاريخ 1430/04/23 هـ (الموافق 2009/04/19م) لمزاولة نشاط التعامل والحفظ وإدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق والترتيب وتقديم المشورة.

أمين الحفظ



شركة الإنماء للاستثمار

برج العنود: 2، الطابق 20

طريق الملك فهد، العليا

ص.ب: 66333، الرياض 11576

المملكة العربية السعودية

مسؤوليات أمين الحفظ :

- يتم تسجيل أصول الصندوق العقارية باسم شركة أو أكثر ذات عرض خاص تابعة لأمين الحفظ.
- سيقوم أمين الحفظ باتخاذ كافة الإجراءات الضرورية لفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل ، بما فيها الأصول الخاصة بأمين الحفظ.
- يحتفظ أمين الحفظ بكافة السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد التزاماته التعاقدية.
- يلتزم أمين الحفظ بجميع متطلبات حفظ أصول الصندوق والوثائق المتعلقة به وفقا للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

المحاسب القانوني

شركة ارنست ويونغ للخدمات المهنية

برج طريق الملك - الدور الثالث عشر

طريق الملك عبدالعزيز (طريق الملك)

ص.ب. 1994

جدة 21441

المملكة العربية السعودية



تقرير الصندوق متاح عند الطلب وبدون مقابل

- لا توجد معلومات أخرى من شأنها أن تمكن مالكي الوحدات من اتخاذ قرار مدروس ومبني على معلومات كافية.
- الصندوق لا يستثمر في صناديق أخرى.
- باستثناء ما تم ذكره في هذا التقرير، لا يوجد تغييرات جوهرية حدثت على شروط وأحكام الصندوق.
- لا توجد بيانات أو معلومات أخرى تتطلبها لائحة صناديق الاستثمار.
- باستثناء ما تم ذكره في هذا التقرير، لا يوجد تغييرات جوهرية حدثت خلال الفترة وأثرت على أداء الصندوق.
- أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء عن الرسوم أو تخفيضها؛ لا ينطبق

إشعارات هامة

لا يمثل هذا المستند عرض بيع أو مشاركة أو توصية من جانب مدير الصندوق للمشاركة في الصندوق بأي طريقة، كما يجب ألا يشكل كله (أو أي جزء منه) أساس إبرام أي عقد أياً كان. أو أن يعتمد عليه فيما يتعلق بذلك أو أن يكون حافز لإبرام أي اتفاقية ناشئة من ذلك. ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام كاملة والأخذ باستشارة مستشار استثماري مؤهل بمدى تناسب هذا الصندوق كفرصة استثمارية قبل اتخاذ أي قرار استثماري. حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر، وقد لا يناسب جميع المستثمرين. ومن ثم يجب على المستثمرين المحتملين أن يكون لديهم الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بأي استثمار في الصندوق.

تم إعداد هذه الوثيقة باستخدام بيانات ومعلومات من مصادر موثوقة. إن مدير الصندوق يخلي مسؤوليته عن أي تبعات قانونية أو قرارات استثمارية أو خسائر تنتج عن استخدام هذا التقرير أو أي من محتوياته أو تتعلق بأي من ذلك. ولهذا يرجى الاطلاع على الشروط والأحكام بما في ذلك ودون تحديد المخاطر الرئيسية. المنطوية على الاستثمار في الصندوق حيث إن من المحتمل ألا يتحقق أي من توقعات مالية مستقبلية. ولا يعتبر الأداء السابق ضماناً للنتائج المستقبلية. فقد تنخفض قيمة الوحدات، وتوزيعات الأرباح، وأسعار الصناديق وعملاتها، كما يمكن أن ترتفع أيضاً، وقد تؤثر التغييرات التي تطرأ على أسعار العملات بالسلب على قيمة الأوراق المالية أو أسعارها أو دخلها. وفيما يتعلق بالأوراق المالية غير السائلة، فقد يكون من الصعب بالنسبة للمستثمر بيع الورقة المالية أو تحقيق أرباح منها والحصول على معلومات موثوقة حول قيمتها أو مدى المخاطر التي تتعرض لها، وقد يتم تطبيق رسوم / مصاريف إضافية. وقد يتذبذب دخل توزيعات الأرباح كما قد يستخدم جزء من رأس المال المستثمر لدفع دخل توزيعات الأرباح. يعد الاستثمار في الصندوق إقرار من المستثمر باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

24C20

لمزيد من المعلومات

www.sedccapital.com



ص.ب. 13396 جدة 21493
المملكة العربية السعودية



+966 12 690 6555



info@sedccapital.com



ترخيص 37-11157



+966 12 690 6599



القوائم المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023



**صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)**

**القوائم المالية وتقرير المراجع إلى مالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣**

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الصفحة	المحتويات
٤ - ١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة الى مالكي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ - ٣٢	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت

التقرير حول مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة سدكو كابيتال ("مدير الصندوق")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وقائمة الدخل والدخل الشامل الآخر، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

إن الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأي المراجعة حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. بالنسبة للأمر أدناه، تم تقديم وصف لكيفية معالجة مراجعتنا للأمر في هذا السياق.

لقد التزمنا بمسؤولياتنا التي تم وصفها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بأمر المراجعة الرئيسي. عليه، شملت مراجعتنا القيام بإجراءات صممت للرد على تقوينا لمخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية.

إن نتائج إجراءات مراجعتنا، بما في ذلك الإجراءات المتبعة لمعالجة الأمر أدناه، توفر أساساً لرأينا في المراجعة عن القوائم المالية المرفقة.

تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت (تتمة)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● مراجعة إجراءات تحديد مؤشرات الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية. ● تقييم موضوعية واستقلالية وكفاءة وخبرات المقيمين. ● على أساس العينة، قمنا بالاستعانة بمختصينا للقيام بما يلي: <ul style="list-style-type: none"> ○ مراجعة مدى معقولية عمليات احتساب القيم العادلة للعقارات الاستثمارية، والافتراضات الهامة بما في ذلك القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهرياً، ومعدلات الإشغال، والتصعيد، وعائد الإغلاق، ومعدلات الخصم، وغيرها. ○ تحليل الافتراضات الهامة وتقييم تأثيرها على القيم العادلة بما في ذلك تقييم تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على القيم العادلة للعقارات الاستثمارية كما يحددها المقيمون. ● تقييم مدى كفاية العرض والإفصاحات فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية، بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات والأحكام الرئيسية. 	<p>الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المحفوظ بها من قبل الصندوق مبلغ ٢,٢٥٧,٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ١,٧٦٠,٤ مليون ريال سعودي).</p> <p>يتم مراجعة القيم الدفترية لهذه العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير من قبل مدير الصندوق لتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة، وفي حال وجود مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة، يتم عمل تقييم لانخفاض القيمة عن طريق تحديد ما إذا كانت القيم القابلة للاسترداد لتلك العقارات الاستثمارية أقل من قيمها الدفترية.</p> <p>يقوم مدير الصندوق بتعيين اثنين من المقيمين المعتمدين المستقلين لمساعدة مدير الصندوق في تحديد القيم القابلة للاسترداد. ويتم إجراء التقييمات باستخدام طرق ومنهجيات متعارف عليها، وتم اعتبار هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لاشتمال تلك الطرق والمنهجيات على أحكام وتقديرات جوهرية بما في ذلك القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهرياً، ومعدلات الإشغال، والتصعيد، وعائد الإغلاق، ومعدلات الخصم، وغيرها، بما في ذلك تأثير التقلبات الاقتصادية على أعمال الصندوق.</p> <p>انظر إيضاح ٣ الذي يتضمن الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة لتقييم العقارات الاستثمارية. يرجى النظر أيضاً إلى إيضاح ٤-٢ حول الإفصاح عن معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية ذات الصلة بإثبات وقياس العقارات الاستثمارية. ويرجى النظر أيضاً إلى إيضاح ٥ للاطلاع على تفاصيل بشأن العقارات الاستثمارية.</p>

تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت (تتمة)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق ٢٠٢٣ م تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق ٢٠٢٣ م، فيما عدا القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى في تقريره السنوي. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق ٢٠٢٣ م متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية تلك المعلومات الأخرى، ولن نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تكون متاحة، وعند القيام بذلك، يتم الأخذ في الحسبان فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للصندوق ٢٠٢٣ م، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا مطالبون بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري المعمول بها الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقويم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، مجلس إدارة الصندوق، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقويم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.

تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت (تتمة)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
 - استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.
 - تقويم العرض العام، وهيكلي ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وعند الاقتضاء، نبلغهم بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.

ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي الأمور الرئيسية للمراجعة. سنقوم بتبيان هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن ارنست ويونغ للخدمات المهنية



أحمد ابراهيم رضا
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٣٥٦)

جدة: ١٨ رمضان ١٤٤٥ هـ
(٢٨ مارس ٢٠٢٤ م)

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	ايضاً اح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١,٧٦٠,٣٨٣,٠٧٨	٢,٢٥٧,٧٥٠,٥٠٢	٥	عقارات استثمارية
<u>١,٧٦٠,٣٨٣,٠٧٨</u>	<u>٢,٢٥٧,٧٥٠,٥٠٢</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٢١,٦٤٥,٣٢٢	-	٦	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢٩,٥٧٧,٦٦١	٦٣,١٤٩,٤٨٧	٧	إيجار مستحق الاستلام
٦,٢٧٥,٣٩٦	٤,٧٨١,٠٤٣		مبالغ مدفوعة مقدما وضم مدينة أخرى
٢٦,٥٥٠,٩٢٠	٥٨,٦٩٣,٧١٣	٨	النقد وما في حكمه
<u>٨٤,٠٤٩,٢٩٩</u>	<u>١٢٦,٦٢٤,٢٤٣</u>		مجموع الموجودات المتداولة
<u>١,٨٤٤,٤٣٢,٣٧٧</u>	<u>٢,٣٨٤,٣٧٤,٧٤٥</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠	٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	٩	تسهيل تمويلي من بنك
<u>٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠</u>	<u>٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣</u>		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٢١,٢٩٦,٨٧٥	٢٧,٢١٥,٤٢٧	١٠	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١٥,٣٢٢,٣٩٢	١٥,٣٥٤,٤٧٨	١١	مستحق إلى جهة ذات علاقة
٢,٧١٦,٢٥٨	٦,٩٥١,٠٠٨	١٢	مصروفات مستحقة الدفع وضم دائنة أخرى
١٣,٤٨٢,٦٨٥	٨,٦٨٢,٤٢٨	١٣	إيرادات مؤجلة
٨,٢٩٣,٧٣٩	١٠,٦٩٨,٨٩١	٩	الجزء المتداول من التسهيل التمويلي من البنك
<u>٦١,١١١,٩٤٩</u>	<u>٦٨,٩٠٢,٢٣٢</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
<u>٨٤٧,٠٣٦,٤٢٩</u>	<u>٨٥١,١٥٦,١٧٥</u>		مجموع المطلوبات
<u>٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨</u>	<u>١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠</u>		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
<u>١١٧,٥٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٨٦,٩٤٤,٤٤٤</u>	١٤	الوحدات المصدرة
<u>٨,٤٨٨٥</u>	<u>٨,٢٠١٥</u>		صافي الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م يضاح ريال سعودي	
١٣٧,٥٥,٢٧٣	١٦١,٧٨٤,٩٩٧	الدخل / الخسارة
٤٢٦,٥٦٧	٣,٨٣٥,٣٢٥ (أ) ٨	دخل إيجار
٢١,١٩٩,٢٤١	(٣,١١١,٠٣٤)	دخل مرابحة
-	٥,٠٠٠	صافي (خسارة) / مكسب أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١٥٩,١٣١,٠٨١	١٦٢,٥١٤,٢٨٨	دخل آخر
		مجموع الدخل
١١,١٢٧,٢٩٧	١٣,٩٨٤,٥٠٩	المصروفات
٢٩,١٣٠,٤٤٩	٣١,٩٦٦,١٠٧ ٥	أتعاب إدارة وتنظيم وشريعة
٣٤,٥٢٥,٨٦٦	٥٧,٢٢١,٤١٣ ٩	استهلاك
٣,٥٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠ ١-٧	أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
٢٦,٨٣٩,٨١٦	٤,٢٩٨,٨٦٩ ٥	خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق الاستلام
١٢,٨٩٧,٣٠٩	١٧,٤٨٢,١٥٦ ١٥	محمل الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
١١٨,٠٢٠,٧٣٧	١٢٨,٩٥٣,٠٥٤	مصروفات تشغيلية ومصروفات أخرى
٤١,١١٠,٣٤٤	٣٣,٥٦١,٢٣٤	مجموع المصروفات
-	-	صافي الدخل للسنة
٤١,١١٠,٣٤٤	٣٣,٥٦١,٢٣٤	الدخل الشامل الآخر
		مجموع الدخل الشامل للسنة

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة الى مالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤	٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ١ يناير
٤١,١١٠,٣٤٤	٣٣,٥٦١,٢٣٤	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	٦٩٤,٤٤٤,٤٤٠	إصدار وحدات إضافية (إيضاح ١٤)
-	(٩٤,٤٤٤,٤٤٠)	خصم عند إصدار وحدات اكتتاب (إيضاح ١٤)
(٨٣,٤٢٥,٠٠٠)	(٩٧,٧٣٨,٦١٢)	توزيعات أرباح (إيضاح ١٠)
<u>٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨</u>	<u>١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠</u>	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	ايضاح	
٤١,١١٠,٣٤٤	٣٣,٥٦١,٢٣٤		الأنشطة التشغيلية صافي الدخل للسنة
٢٩,١٣٠,٤٤٩	٣١,٩٦٦,١٠٧	٥	تعديلات لتسوية صافي الدخل إلى صافي النقد من الأنشطة التشغيلية: استهلاك
٣,٥٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	١-٧	خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق استلام
٢٦,٨٣٩,٨١٦	٤,٢٩٨,٨٦٩	٥	انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية
(٢١,١٩٩,٢٤١)	٣,١١١,٠٣٤		صافي خسارة / (مكسب) أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٣٤,٥٢٥,٨٦٦	٥٧,٢٢١,٤١٣	٩	أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
١١٣,٩٠٧,٢٣٤	١٣٤,١٥٨,٦٥٧		صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: إيجار مستحق الاستلام
(٥,٥٧٦,٩٣٥)	(٣٧,٥٧١,٨٢٦)		مبالغ مدفوعة مقدما وضم مدينة أخرى
(١,١٠٥,٩٢٠)	١,٤٩٤,٣٥٣		أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٤٠٥,٩٣٣	١٨,٥٣٤,٢٨٨		مستحق إلى جهة ذات علاقة
١٠,٨٢٢,٣٩٢	٣٢,٠٨٦		مصرفات مستحقة الدفع وضم دائنة أخرى
(٣٥,٩٣٨,٨٩٧)	٤,٢٣٤,٧٥٠		إيرادات مؤجلة
(٣,٧٩٠,٣٤٦)	(٤,٨٠٠,٢٥٧)		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
٧٨,٧٢٣,٤٦١	١١٦,٠٨٢,٠٥١		الأنشطة الاستثمارية مدفوعات لاستحواذ عقارات استثمارية
(١٧٨,٤٥٤,٧٩٦)	(٥٣٢,٠٨٣,٩٦٨)		مدفوعات للأعمال قيد التنفيذ
(٣,٩٣٢,٦٨٤)	(١,٥٤٨,٤٣٢)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(١٨٢,٣٨٧,٤٨٠)	(٥٣٣,٦٣٢,٤٠٠)		الأنشطة التمويلية متحصلات من اصدار وحدات جديدة
-	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤	سداد أصل مبلغ القرض والفائدة
(٨٢١,٨٦٣,٦٩٠)	(٥١,٧٢٤,٢٩٨)		توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
(٧١,٨٧٨,١٢٥)	(٩١,٨٢٠,٠٦٠)	١٠	متحصلات من قروض وسلف
٩٧٥,٠٠٠,٠٠٠	-		الحركة في تسهيل تمويلي من بنك
(١٣,٠٩٧,٠٨٨)	(٦,٧٦٢,٥٠٠)		صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٦٨,١٦١,٠٩٧	٤٤٩,٦٩٣,١٤٢		صافي التغير في النقد وما في حكمه
(٣٥,٥٠٢,٩٢٢)	٣٢,١٤٢,٧٩٣		النقد وما في حكمه في بداية السنة
٦٢,٠٥٣,٨٤٢	٢٦,٥٥٠,٩٢٠		النقد وما في حكمه في نهاية السنة
٢٦,٥٥٠,٩٢٠	٥٨,٦٩٣,٧١٣		

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١- الصندوق وأنشطته

صندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري محدد المدة متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. تم إنشاء وإدارة الصندوق من قبل الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال" أو "مدير الصندوق")، وهي شركة تابعة للشركة السعودية للاقتصاد والتنمية القابضة ("الشركة")، لصالح مالكي الوحدات في الصندوق. ويخضع الصندوق في النهاية لإشراف مجلس إدارة الصندوق.

سدكو كابيتال هي شركة مساهمة سعودية مغلقة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ١١١٥٧-٣٧ بتاريخ ١٤٣٠/٠٤/٢٣ هـ الموافق ٢٠٠٩/٤/١٩ م وهي تُدير الصندوق. يقوم مدير الصندوق بأنشطة الأوراق المالية التالية:

- المتاجرة
- الترتيب
- إدارة وتشغيل الصناديق
- الاستشارات و
- الحفظ

يتمثل هدف الصندوق في توفير إيرادات الإيجار بشكل دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات المطورة المدرة للإيرادات، بالإضافة إلى النمو الرأسمالي المحتمل لمجموع قيمة موجودات الصندوق عندما يتم بيع الموجودات في وقت لاحق، أو يتم تطوير الموجودات المستهدفة أو توسيع نطاقها.

ويستثمر الصندوق أساساً في الموجودات العقارية المطورة المدرة للإيرادات. يجوز للصندوق استثمار جزء من موجوداته وفائضه النقدي في معاملات المربحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى البنوك المرخصة من البنك المركزي السعودي والتي تعمل في المملكة العربية السعودية. قد يستثمر الصندوق ما يصل إلى ٢٥٪ من مجموع موجودات الصندوق في صناديق سوق النقد العام وودائع المربحة.

تم اعتماد أحكام وشروط الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٦ ربيع الأول ١٤٣٩ هـ (الموافق ٤ ديسمبر ٢٠١٧ م). وكانت سنة الطرح لاشتراكات الوحدات من ٢٤ يناير ٢٠١٨ م إلى ٢٠ فبراير ٢٠١٨ م. اشترك مالكو الوحدات في وحدات الصندوق خلال سنة الطرح وتم الاحتفاظ بالنقد في حساب تحصيل للأهلي كابيتال. بدأ الصندوق أنشطته في ١ أبريل ٢٠١٨ م ("تاريخ البدء").

ستكون مدة الصندوق تسع وتسعين (٩٩) سنة بعد تاريخ إدراج الوحدات في تداول. يجوز تمديد مدة الصندوق حسب تقدير مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.

يخضع الصندوق لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقارية ("اللائحة") الصادرة من قبل مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦ م)، والتي تم تعديلها بموجب قرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية رقم ٢-٢٢١-٢٠٢١ بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١ م)، والتي تبين متطلبات صناديق الاستثمار العقارية داخل المملكة العربية السعودية.

تم إنشاء منشأة لغرض خاص، وهي الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية (شركة ذات مسؤولية محدودة) لامتلاك وحيازة العقارات الاستثمارية بشكل نظامي نيابة عن الصندوق ولصالح مالكي الوحدات.

٢- أساس الإعداد

أ) بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وللامتثال للأحكام المنطبقة من لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق.

أعد الصندوق القوائم المالية على أساس أنه سيستمر في أعماله وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢- أساس الإعداد (تتمة)

ب) أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي، باستثناء قياس الأدوات المالية المشتقة التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

ج) العملة الوظيفية وعملة العرض

تقاس البنود المدرجة في هذه القوائم المالية باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي يعمل بها الصندوق ("العملة الوظيفية"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يعتبر أيضاً العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الدخل والمصروفات والموجودات والمطلوبات المصرح عنها، والإفصاحات المرفقة والإفصاح. وقد يترتب عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة بذلك في الفترات المستقبلية.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالموارد المستقبلية والموارد الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات في تاريخ التقرير، مما يؤدي إلى مخاطر جوهريّة قد تتسبب في تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في السنة المالية اللاحقة كما هو موضح أدناه. اعتمد الصندوق في تقديراته وافتراضاته على المعايير المتاحة عند إعداد القوائم المالية. قد تتغير الظروف والافتراضات القائمة والمتعلقة بالتطورات المستقبلية نتيجة لتغيرات السوق أو الظروف الناشئة خارج سيطرة الصندوق. تنعكس هذه التغييرات على الافتراضات عند حدوثها.

تقييم العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق بقيد عقاراته الاستثمارية بالتكلفة، مع تغييرات في القيمة العادلة التي تم الإفصاح عنها في قائمة الدخل. بالنسبة للعقارات الاستثمارية، تم استخدام طريقة تقييم تستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تشمل المدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهرياً، ونمو الإيجار سنوياً، ومعدل الإشغال طويل الأجل ومعدل الخصم. عيّن الصندوق اختصاصي تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للعقارات الاستثمارية.

باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام الافتراضات المتعلقة بمنافع ومطلوبات الملكية على مدى عمر الأصل بما في ذلك قيمة الإغلاق أو القيمة النهائية. يتضمن هذا النموذج توقعات سلسلة من التدفقات النقدية على حصص الملكية العقارية. في سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يتم تطبيق معدل خصم مشتق من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المرتبط بالأصل. وعادةً ما يتم تحديد إيرادات الإغلاق بشكل منفصل ويختلف عن معدل الخصم.

تحدد مدة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات النقدية الداخلة والخارجة من خلال أحداث مثل مراجعة قيمة الإيجارات وتجديد عقود الإيجار وما يتعلق بذلك من إعادة التأجير أو إعادة التطوير أو التجديد. وعادةً ما تكون المدة المناسبة متأثرة بسلوك السوق الذي هو سمة من سمات فئة العقارات الاستثمارية. ويقدر التدفق النقدي الدوري عادةً على أنه الدخل الإجمالي مخصوماً منه الإشغال، والمصروفات غير القابلة للاسترداد، وخسائر التحصيل، وحوافز عقود الإيجار، وتكاليف الصيانة، وتكاليف الوكيل والعمولات، وغير ذلك من مصروفات التشغيل والإدارة. ثم يتم خصم سلسلة الإيرادات التشغيلية الصافية الدورية، إلى جانب تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية فترة التوقعات.

ستؤدي الزيادات (النقص) الكبيرة في القيمة الإيجارية المقدرة ونمو الإيجار سنوياً بمعزل عن بعضها إلى قيمة عادلة أعلى (أقل) للعقارات الاستثمارية. وستؤدي الزيادات (النقص) الكبيرة في معدل الإشغال طويل الأجل ومعدل الخصم (وعائد الإغلاق) بشكل منفصل إلى قيمة عادلة أقل (أعلى). وبوجه عام، يتعلّق تغيير في الافتراض المتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة بتغيير مماثل في الاتجاه في نمو الإيجار سنوياً ومعدل الخصم (وعائد الإغلاق)، وتغيير معاكس في معدل الإشغال طويل الأجل.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية لتحديد وجود دليل على الانخفاض في القيمة. في حال وجود مثل تلك المؤشرات، يتم عندها تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. يتم إثبات الخسارة الناتجة عن الانخفاض في القيمة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقص تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى.

يتم فحص الموجودات غير المالية التي حدث انخفاض في قيمتها لعمل عكس قيد محتمل للانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير. يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة فقط بالمقدار الذي لا يسمح بتجاوز القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الدفترية التي كان ليتم تحديدها بعد طرح الاستهلاك أو الإطفاء فيما لو لم يتم إثبات خسارة انخفاض في القيمة. يتم إثبات عكس قيد خسارة انخفاض القيمة كدخل مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق الاستلام

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصصة لحساب خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق الاستلام. تستند معدلات المخصص على الأيام التي مضت نتيجة لمجموعة من قطاعات العملاء المختلفة ذات أنماط خسارة متشابهة.

يتم في الأصل تحديد مصفوفة المخصص على أساس معدلات التعثر السابقة للصندوق التي تم ملاحظتها. ويقوم الصندوق بمعايرة المصفوفة لتعديل خسائر الائتمان السابقة بالمعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية (أي إجمالي الناتج المحلي) على مدى السنة القادمة مما قد يؤدي إلى عدد متزايد من حالات التعثر في السداد في قطاع التصنيع، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر السابقة. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر التاريخي الملحوظة ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية. إن تقييم الترابط بين معدلات التعثر التاريخي الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة يعتبر تقديراً جوهرياً. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة حساس للغاية تجاه التغيرات في الأحوال والظروف الاقتصادية المتوقعة. كما أن خبرة خسارة الائتمان التاريخية للصندوق والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون تمثل التعثر الفعلي للعمليات في المستقبل. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن إيجار مستحق الاستلام الخاصة بالصندوق في الإيضاح (٧).

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

يقوم مدير الصندوق بتحديد الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. ويتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات و التلف الطبيعي. يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي سنوياً ويتم تعديل التغيير في محمل الاستهلاك، إن وجد، في السنوات الحالية والمستقبلية.

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

فيما يلي السياسات المحاسبية الرئيسية التي تم تطبيقها عند اعداد هذه القوائم المالية.

٤-١ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

يقوم الصندوق بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس تصنيف متداولة/ غير متداولة. يعتبر الأصل متداولاً:

- عندما يتوقع تحققه أو ينوي بيعه أو استنفاده خلال دورة الاعمال العادية؛
- عند الاحتفاظ بالأصل بشكل رئيسي بغرض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير، أو
- عندما يكون في صورة نقد أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال اثني عشر شهراً على الأقل من تاريخ التقرير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١-٤ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (تتمة)

يعتبر الالتزام متداولاً:

- عندما يتوقع سداده خلال دورة الاعمال العادية،
- عند الاحتفاظ به بشكل رئيسي بغرض المتاجرة،
- عندما يستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير،
أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.

إن شروط الالتزام الذي يمكن أن يؤدي، وفقاً لاختيار الطرف المقابل، إلى تسوية من خلال اصدار أدوات حقوق ملكية لا تؤثر على تصنيفها. يقوم الصندوق بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٢-٤ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما لتحصيل إيرادات إيجار أو لزيادة رأس المال أو كليهما، ولكنها ليست للبيع ضمن دورة العمليات العادية أو خلال الاستخدام في الإنتاج أو توريد البضائع أو تقديم الخدمات أو للأغراض الإدارية. تُقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة عند الإثبات الأولي وبالتالي بتكلفة أقل من الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

تشمل التكلفة المصروفات التي تعود مباشرة إلى استحواذ عقار استثماري. تتضمن تكلفة العقارات الاستثمارية المشيدة داخلياً تكاليف المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى عائدة مباشرة إلى إيصال العقارات الاستثمارية إلى حالة التشغيل بهدف استخدامها بالشكل المقصود منه وتكاليف الاقتراض المرسمة.

يتم التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية إما عند استبعادها (أي بتأريخ حصول الجهة المستلمة على السيطرة) أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام وعدم توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم اثبات الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في قائمة الدخل في الفترة التي يتم التوقف عن اثباتها بها.

٣-٤ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق

إن الأداة المالية هي عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما والالتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

أ) الموجودات المالية

تصنف الموجودات المالية، عند الإثبات الأولي لها، كمقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة، وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الصندوق في إدارة هذه الموجودات. وباستثناء إيجار مستحق الاستلام التي لا تشمل مكون تمويل هام أو طبق الصندوق عليها وسيلة عملية، يقوم الصندوق في الأصل بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

من أجل تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية والتي هي فقط دفعات لأصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقييم أنه اختبار لـ "فقط دفعات لأصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم" ويتم على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات لأصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال الصندوق في إدارة الموجودات المالية إلى كيفية قيام الصندوق بإدارة موجوداته المالية من أجل تحقيق تدفقات نقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال بهدف استحواذ الموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج أعمال بهدف اقتناؤها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

٤ معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٤ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع لانخفاض القيمة. يتم إثبات المكاسب أو الخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة للصندوق إيجار مستحق الاستلام، ومبالغ مدفوعة مقدماً ودمم مدينة أخرى، ونقد وما في حكمه.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

تقيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع إثبات صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل. يشمل هذا الصنف الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي (أو، إذ ينطبق ذلك، جزء منه أو جزء من مجموعة من موجودات مالية مشابهة) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق "اتفاقية تمرير" وإذا ما (أ) قام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) لم يتم بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في القيمة

يثبت الصندوق مخصص مقابل خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصومة بما يقارب معدل الفائدة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

ويطبق الصندوق على إيجار مستحق الاستلام وموجودات العقود الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا قوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ كل تقرير. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة التاريخية في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

(ب) المطلوبات المالية

تصنف المطلوبات المالية، عند الإثبات الأولي لها، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل أو قروض وسلف أو دمم دائنة أو كمشتقات تم تخصيصها كأدوات تحوط فعالة، حسبما هو ملائم. يتم، في الأصل، إثبات كافة المطلوبات المالية بالقيمة العادلة. وبالنسبة للقروض والسلف والذمم الدائنة، يتم إظهارها بعد خصم تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرة.

تشتمل المطلوبات المالية للصندوق على التسهيل التمويلي من البنك، وتوزيعات الأرباح مستحقة الدفع والمستحق إلى جهة ذات علاقة والذمم الدائنة الأخرى.

٤ معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٤ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

ب) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

تتضمن المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المطلوبات المالية المحفوظ بها بغرض المتاجرة والمطلوبات المالية المحددة عند الإثبات الأولى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تصنف المطلوبات المالية كـ "محفوظ بها لغرض المتاجرة" حال تكبدها لغرض إعادة شراؤها في المستقبل القريب. تشتمل هذه الفئة على الأدوات المالية المشتقة التي أبرمها الصندوق ولم يتم تخصيصها كأدوات تحوط في علاقات تحوط طبقاً لما نص عليه المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). كما تصنف المشتقات المدرجة المنفصلة كـ "محفوظ بها لأغراض المتاجرة" ما لم يتم تخصيصها كأدوات تحوط فعالة.

يتم إثبات المكاسب أو الخسائر من المطلوبات المحفوظ بها للمتاجرة في قائمة الدخل. يتم تخصيص المطلوبات المالية عند الإثبات الأولى بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل بتاريخ الإثبات الأولي، وذلك فقط في حالة الوفاء بالأسس والمعايير التي نص عليها المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لم يتم الصندوق بتحديد أي التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة (تسهيل تمويلي من بنك)

هذه الفئة هي الأكثر أهمية للصندوق. بعد الإثبات الأولي لها، تقاس القروض والسلف المرتبطة بفائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات المكاسب والخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاستحواذ والرسوم والتكاليف التي تعتبر جزء لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الدخل.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الالتزام المالي عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة استبدال الالتزام المالي بأخر من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة جوهرياً، أو بتعديل شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا الاستبدال أو التعديل كتوقف عن إثبات الالتزام الأصلي وإثبات التزام جديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الدخل.

ج) مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المثبتة وتوافر النية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد.

٤-٤ الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

الإثبات الأولي والقياس اللاحق

يستخدم الصندوق الأدوات المالية المشتقة مثل مقايضات سعر الفائدة للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة. يتم في الأصل إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة بتاريخ إبرام عقد المشتقات، ويعاد قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. تقيد المشتقات كموجودات مالية وذلك عندما تكون القيمة العادلة لها إيجابية، وتقيد كمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة لها سلبية.

٥-٤ النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي من النقد لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل عالية السيولة بتاريخ استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل يمكن تحويلها لمبالغ نقدية معلومة وتخضع لمخاطر غير جوهريّة في التغيير في القيمة. لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، يتكون النقد وما في حكمه من الأرصدة البنكية والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق أصلية لمدة ثلاثة أشهر أو أقل، وهي متاحة للصندوق دون أي قيود. يسجل النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٦-٤ المخصصات

تثبت المخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام (نظامي أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال أن يُطلب من الصندوق سداد هذا الالتزام من خلال تدفقات نقدية للمصادر إلى خارج الصندوق تجسد منافع اقتصادية ويكون بالإمكان إجراء تقدير لمبلغ الالتزام موثوق به. وحيثما يتوقع الصندوق سداد بعض أو جميع المخصصات، كعقد تأمين على سبيل المثال، فيتم إثبات السداد كأصل مستقل ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الدخل بعد خصم أي مبالغ مستردة.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي والذي يعكس، عندما يكون ملائماً، المخاطر المتعلقة بالالتزام. عند استخدام الخصم يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

٧-٤ الزكاة وضريبة الدخل

إن الضريبة / الزكاة هما التزام على مالكي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الالتزام في هذه القوائم المالية. (الرجوع لإيضاح رقم ١٦)

٨-٤ توزيعات الأرباح مستحقة الدفع

يتم تسجيل توزيعات الأرباح الأولية والنهائية كالتزام في السنة التي تعتمد فيها من قبل مجلس إدارة الصندوق.

٩-٤ إثبات الإيرادات

دخل إيجار

يصنف الصندوق اتفاقيات إيجار العقارات الاستثمارية على أنها عقود إيجار تشغيلي حيث أنه لا يقوم بتحويل جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية العقارات الاستثمارية بشكل جوهري. يتم احتساب دخل الإيجار الناتج عن تأجير العقارات الاستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى فترات الإيجار. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة جراء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وإدراجها طوال مدة سريان عقد الإيجار على نفس الأساس بالنسبة لدخل الإيجار. يتم إثبات الإيرادات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تكتسب خلالها.

دخل المرابحة

يتم إثبات الدخل من ودائع المرابحة باستخدام معدل الربح الفعلي على مدى فترة اتفاقية الإيداع.

١٠-٤ المصروفات

أ) أتعاب الإدارة والتنظيم

يحق لمدير الصندوق أن يتلقى رسوماً إدارية وتنظيمية بنسبة ٠,٠٥٪ و ١٪ على التوالي، بشكل سنوي من القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة وتُدفع على أساس نصف سنوي.

ب) أتعاب الأداء

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب أداء بنسبة ٢٠٪ من أي توزيعات أرباح نقدية تزيد عن ٧٪ سنوياً و ١٠٪ من أي مكاسب رأسمالية محققة من بيع الموجودات العقارية.

ج) أتعاب ترتيب التمويل

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب تساوي ١,٢٥٪ عن كل تمويل خارجي متاح للصندوق. وتُدفع الأتعاب إلى مدير الصندوق بمجرد توافر التمويل بعد خصم رسوم ترتيب البنك، ورسوم التقييم والأتعاب القانونية ورسوم العناية الواجبة المرتبطة بالحصول على التمويل والإطفاء على مدى عمر القرض.

د) رسوم الوساطة ورسوم الاستحواذ

يحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم وساطة تصل إلى ٢,٥٠٪ ورسوم استحواذ بنسبة ٠,٧٥٪ من عائدات سعر الشراء/البيع لأي عقار. يتم رسمة رسوم الوساطة والاستحواذ كجزء من تكلفة العقارات.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-١٠ المصروفات (تتمة)

هـ) رسوم الحفظ

يحق لأمين الحفظ الحصول على رسوم تأسيس بمبلغ ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي كرسوم لمرة واحدة تدفع في تاريخ الاغلاق، أي تاريخ انتهاء فترة الطرح. بعد ذلك، يحق لأمين الحفظ الحصول على رسوم سنوية تعادل ٠,٠٤٪ من القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق محسوبة في بداية كل عام، مع مراعاة حد أدنى قدره ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتُدفع على أساس نصف سنوي.

و) أتعاب الشريعة

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب سنوية للشريعة يصل إلى ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي.

ز) رسوم إدارة الممتلكات

رسوم إدارة الممتلكات مستحقة للممتلكات العقارية متعددة المستأجرين، وأي رسوم إدارة ممتلكات يتم دفعها من الصندوق إلى أي مدير عقارات يعينه مدير الصندوق يتم التفاوض بشأنها وفقاً لأسعار السوق.

ح) رسوم المجلس

يدفع الصندوق لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لكل عضو، ولا تتجاوز رسوم مجلس إدارة الصندوق مبلغ ٦٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً.

ط) رسوم مركز الإيداع (رسوم إيداع)

يحق لشركة الإيداع الحصول على رسوم لإنشاء سجل لمالكي الوحدات (٥٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل مالك وحدة، على أن لا تتجاوز ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) ورسوم سنوية قدرها ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لإدارة سجل مالكي الوحدات. الرسوم المذكورة أعلاه قابلة للتغيير على النحو الذي تحدده تداول.

ي) رسوم تداول

يحق لتداول الحصول على رسوم لمرة واحدة مقابل إدراج الصندوق في تداول بقيمة ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي ورسوم سنوية بنسبة ٠,٠٣٪ من القيمة السوقية لوحدة الصندوق، بحد أدنى يبلغ ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وبحد أقصى يبلغ ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وذلك من أجل مواصلة إدراج الصندوق في تداول. الرسوم المذكورة أعلاه قابلة للتغيير على النحو الذي تحدده تداول.

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١١-٤ تأثير المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل الصندوق

طبق الصندوق لأول مرة بعض المعايير والتعديلات والتي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ م أو بعد ذلك التاريخ (ما لم يذكر خلاف ذلك). لم يتم الصندوق بتطبيق أي معيار أو تفسير أو تعديل آخر مبكر صادر وغير ساري المفعول بعد.

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	تاريخ السريان
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) " عقود التأمين"	يحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي (٤)، الذي يسمح بمجموعة واسعة من الممارسات في المحاسبة عن عقود التأمين. وليس للمعيار الجديد أي تأثير على القوائم المالية للصندوق.	١ يناير ٢٠٢٣ م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨	وتوضح التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي ٨ التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح كيفية استخدام الكيانات لتقنيات القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية. ولم يكن للتعديلات أي تأثير على القوائم المالية للصندوق.	١ يناير ٢٠٢٣ م
الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ والمعيار الدولي للتقرير المالي	وتوفر التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة رقم ٢ الصادر عن المعايير الدولية للإبلاغ المالي بشأن إصدار أحكام الأهمية النسبية إرشادات وأمثلة لمساعدة الكيانات على تطبيق أحكام الأهمية النسبية على إفصاحات السياسات المحاسبية. وتهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات عن السياسات المحاسبية تكون أكثر فائدة من خلال استبدال شرط إفصاح المنشآت عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بشرط الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "ذات الأهمية النسبية" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات المتعلقة بإفصاحات السياسة المحاسبية. وكان للتعديلات أثر على إفصاحات الصندوق عن السياسات المحاسبية، ولكن ليس على قياس أي بنود في البيانات المالية للصندوق أو إثباتها أو عرضها.	١ يناير ٢٠٢٣ م
تعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي (١)	بيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢) ومعيار المحاسبة الدولي (٨) - تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.	١ يناير ٢٠٢٣ م
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢) - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأسول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة	تتطلب هذه التعديلات من الشركات إثبات الضرائب المؤجلة عن المعاملات التي، عند الإثبات الأولى لها ينشأ عنها مبالغ متساوية للفروقات المؤجلة القابلة للاستقطاع والخاضعة للضريبة. ولا يتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.	١ يناير ٢٠٢٣ م
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢) - الإصلاح الضريبي العالمي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية	تقدم هذه التعديلات إعفاء مؤقت للشركات من المحاسبة على الضرائب المؤجلة الناشئة عن الإصلاح الضريبي العالمي لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية. تقدم التعديلات أيضاً متطلبات إفصاح مستهدفة للشركات المتأثرة.	١ يناير ٢٠٢٣ م

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٢-٤ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة المعايير المحاسبية التالية والتعديلات والمراجعات التي تسري اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م. وقد اختار الصندوق عدم تطبيق هذه الإصدارات في وقت مبكر ولا تتوقع الإدارة أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للصندوق.

المعيار والتفسير و التعديلات	الوصف	تاريخ السريان
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) - التزام عقد الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار	تشمل هذه التعديلات متطلبات لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) لشرح كيفية محاسبة المنشآت لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. معاملات البيع وإعادة الاستئجار حيث يكون بعض أو جميع دفعات الإيجار هي دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل هي الأكثر عرضة للتأثير. ولا يتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.	١ يناير ٢٠٢٤م
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) فيما يتعلق بترتيبات تمويل الموردين	تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين وتأثيرها على مطلوبات الشركة وتدفقاتها المالية وتعرضها لمخاطر السيولة. تعتبر متطلبات الإفصاح رداً من مجلس المعايير الدولية للمحاسبة على مخاوف المستثمرين بأن بعض ترتيبات تمويل الموردين للشركات لا تكون واضحة بشكل كافٍ، مما يعيق تحليل المستثمرين. ولا يتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.	١ يناير ٢٠٢٤م
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) - الالتزامات غير المتداولة المقترنة باشتراطات	توضح هذه التعديلات كيف تؤثر الشروط التي يجب على الشركة الالتزام بها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير على الالتزام. تهدف التعديلات أيضاً إلى تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط. ولا يتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.	١ يناير ٢٠٢٤م
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١) - عدم إمكانية المبادلة بين العملة وعملة أجنبية	تتأثر المنشأة بالتعديلات عندما يكون لديها معاملة أو عملية بعملة أجنبية غير قابلة للمبادلة بعملة أخرى في تاريخ قياس لغرض محدد. تكون العملة قابلة للمبادلة عندما تكون هناك إمكانية للحصول على العملة الأخرى (مع تأخير إداري عادي)، وستتم المعاملة من خلال آلية سوق أو تبادل تنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ. ولا يتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.	١ يناير ٢٠٢٥م
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨)	البيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨). ولا يتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.	(متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ سريان مؤجل إلى أجل غير مسمى)

معايير أخرى

بيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي (١) وبيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢)، "المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة"	يتضمن هذا المعيار الإطار الأساسي للإفصاح عن المعلومات الجوهرية حول المخاطر والفرص المتعلقة بالاستدامة عبر سلسلة القيمة الخاصة بالمنشأة.	١ يناير ٢٠٢٤م خاضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين
---	---	--

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٥- العقارات الاستثمارية

١-٥ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:

القيمة العادلة ريال سعودي	القيمة الدفترية ريال سعودي	الانخفاض في القيمة			الإستهلاك		التكلفة			النوع	الموقع			
		الرصيد الختامي للالخفاض في القيمة ريال سعودي	(محمل عكس قيد للسنة ريال سعودي	الرصيد الافتتاحي ريال سعودي	الرصيد الختامي ريال سعودي	محمل على السنة ريال سعودي	الرصيد الافتتاحي ريال سعودي	الرصيد الختامي ريال سعودي	إضافات خلال السنة ريال سعودي			الرصيد الافتتاحي ريال سعودي		
١٣٦,٠٥٦,٠٠٠	١٣٦,٠٥٦,٠٠٠	(١٨,٥٧٦,٨٥٩)	١,٣٩٣,٧٦٠	(١٩,٩٧٠,٦١٩)	(١١,٧٩٣,١٠٥)	(٢,٠٢٢,٧٦٠)	(٩,٧٧٠,٣٤٥)	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	-	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأعمال	
٧٢,٧٥٢,٠٠٠	٦٤,٥٩٢,٨٤٣	-	-	-	(٣,١١٠,٠٤٢)	(٥٣١,٠٨٦)	(٢,٥٧٨,٩٥٦)	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	-	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة	
٣٩,١٥٤,٥٠٠	٣٧,٦٩٤,٧٩٤	-	-	-	(١,٦٠٥,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(١,٣٢٦,٢٠٦)	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	هايبير بنده	
٨٠,٧٢٣,٠٠٠	٧٥,٥٢٦,١١٠	-	-	-	(٣,٢٣٨,٨٩٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(٢,٦٧٥,٩٤٠)	٧٨,٧٦٥,٥٨٠	-	٧٨,٧٦٥,٥٨٠	الرياض	تجاري	هايبير بنده	
٥٩,٦٧٧,٠٠٠	٥٦,٨٩١,٩٣٩	-	٤,٦٢٠,٧٩٩	(٤,٦٢٠,٧٩٩)	(٧,١٩٩,٢٦٣)	(١,١٧٤,٤٨٠)	(٦,٠٢٤,٧٨٣)	٦٤,٠٩١,٢٠٢	٦٩٥,٦٢٢	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	جدة	تجاري	مبنى النيلية العامة	
٩٨,٧٦٣,٥٠٠	٩٨,٧٦٣,٥٠١	(١٢,٣٣٤,٥٤٩)	(٣,١٨٦,٤٨٧)	(٩,١٤٨,٠٦٢)	(١٥,٤٠٤,٩٥٠)	(٢,٦٣٥,٠١٢)	(١٢,٧٦٩,٩٣٨)	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	-	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة للأعمال	
٢٠,٧٨٥,٥٠٠	٢٠,٧٨٥,٥٠٠	(١٧,٠٦١,٧١٤)	١,٣٦٠,٦٣٠	(١٨,٤٢٢,٣٤٤)	(٣,٤١٢,٧٨٦)	(٢٣٥,١٣٠)	(٣,١٧٧,٦٥٦)	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة للشقق الفندقية	
٢٧,٠٩٤,٠٠٠	٢٦,٠٨٣,٦٥٧	-	-	-	(٢,٤٣٥,٦٣٧)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٩٨٧,٧٧٤)	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى البنك السعودي الفرنسي	
٧٠,٢١٥,٠٠٠	٥٨,٥١١,٢١٨	-	-	-	(٤,٠٣٤,٣٦٢)	(٧٤٧,٨٦٣)	(٣,٢٨٦,٤٩٩)	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	هايبير بنده	
٣٣,٩٩٩,٠٠٠	٣١,٧٩٠,٩٣٦	-	-	-	(٢,٤١٦,٠٠٦)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٩٦٨,١٤٣)	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	مركز الحكير تاييم	
٣٦٢,٤٢٤,٥٠٠	٣٢٤,٥٣٤,٥٤٨	-	-	-	(٣١,٧٤٠,١٦٧)	(٦,٣٥٧,٣٤٩)	(٢٥,٣٨٢,٨١٨)	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	تجاري	أجدان ووك هايبير بنده (الفرع)	
٦٩,٥٩٢,٥٠٠	٦٧,٩٦٤,٤٢٠	-	١,٥٥٠,٢٦٢	(١,٥٥٠,٢٦٢)	(٢,٣١٠,٥٠٩)	(١,١٨٩,٨١٣)	(١,١٢٠,٦٩٦)	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	١٠٣,٩٧١	٧٠,١٧٠,٩٥٨	الدمام	تجاري	ومواقف السيارات)	
٦٩,٥٨٧,٥٠٠	٦١,٧٢٦,٥٠٩	-	٩١٩,٣٣٥	(٩١٩,٣٣٥)	(٢,٠٥٠,٣٥٤)	(١,٠٦٢,٨٢٦)	(٩٨٧,٥٢٨)	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	الرياض	تجاري	مدرسة العليا	
٥١,٦٥٢,٠٠٠	٥١,٦٥٢,٠٠٠	(٢٦٣,٨٥٠)	٢,٢١٧,٠٩٧	(٢,٤٨٠,٩٤٧)	(١,٠٦٨,٣٣١)	(٥٤٠,٠٩٧)	(٥٢٨,٢٣٤)	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	الدمام	تجاري	إكسترا ستور	
٨٢,٣٢٤,٠٠٠	٨٢,٣٢٤,٠٠٠	(١٠,٠٢٠,٩٥٢)	(٩٠٥,٧٨٧)	(٩,١١٥,١٦٥)	(١,٦١٠,٦٦٢)	(٧٤٥,٢١٣)	(٨٦٥,٤٤٩)	٩٣,٩٥٥,٦١٤	-	٩٣,٩٥٥,٦١٤	الرياض	تجاري	عرقه بلازا	
٧٠,٤١٨,٠٠٠	٧٠,٢٥٥,٩٦٩	-	٢,٨٦٦,٣٥٩	(٢,٨٦٦,٣٥٩)	(١,٠٩٠,٠٦٣)	(٥٦٠,٣٩٠)	(٥٢٩,٦٧٣)	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	الرياض	تجاري	الحمراء بلازا	
١٦٥,١٨٠,٥٠٠	١٥٨,٤٩٥,١٢٥	-	٢,٢٢٠,١٧٠	(٢,٢٢٠,١٧٠)	(٧,٣١٢,٠١٥)	(٣,٧٥٥,٠٤٥)	(٣,٥٥٦,٩٧٠)	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	الرياض	تجاري	مدرسة دار البراءة	
٥٥,٥٧٦,٠٠٠	٥٥,٥٧٥,٩٩٩	(١,٤٠٧,٦٢٣)	٣,٦١٩,٧٦٠	(٥,٠٢٧,٣٨٣)	(١,٤٧٣,٦٥١)	(٧٠٨,٧٦١)	(٧٦٤,٨٩٠)	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	الرياض	تجاري	مدرسة المناهج مدرسة أمجاد	
١١٢,١٤٢,٠٠٠	١١٢,١٤٢,٠٠١	(٦,٧٩٧,٤٢٧)	٣,٧٤٣,٦٢٠	-	(١٠,٥٤١,٠٤٧)	(٣,٣٣١,٧٦٠)	(١,٦٠٦,٦١٩)	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	الرياض	تجاري	قرطبة	
١٦٤,٣٨٨,٠٠٠	١٦٤,٣٨٨,٠٠٠	(٧,٣٣٧,٣٦٩)	٢,٩٤٦,٥١١	(١٠,٢٨٣,٨٨٠)	(٦,٦٧٥,٥٣٨)	(٣,١٨٣,٥١١)	(٣,٤٩٢,٠٢٧)	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	الخبر	تجاري	أجدان للترفيه (إيضاح ٦-٥)	
٥٠٠,٤٤٧,٠٠٠	٥٠٠,٤٤٧,٠٠١	(٢٧,٦٦٤,٨٩٨)	(٢٧,٦٦٤,٨٩٨)	-	(٣,١٧٢,٤٧٦)	(٣,١٧٢,٤٧٦)	-	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	جدة	تجاري	أنتيليه لافي (إيضاح ٦-٥)	
-	١,٥٤٨,٤٣٢	-	-	-	-	-	-	١,٥٤٨,٤٣٢	١,٥٤٨,٤٣٢	-	-	-	-	أعمال قيد التنفيذ (إيضاح ٧-٥)
٢,٣٤٢,٩٥١,٥٠٠	٢,٢٥٧,٧٥٠,٥٠٢	(١٠١,٤٦٥,٢٤١)	(٤,٢٩٨,٨٦٩)	(٩٧,١٦٦,٣٧٢)	(١٦٦,٤٨٥,٧٧٣)	(٣١,٩٦٦,١٠٧)	(٨٤,٥١٩,٦٦٦)	٢,٤٧٥,٧٠١,٥١٦	٥٣٣,٦٣٢,٤٠٠	١,٩٤٢,٠٦٩,١١٦	-	-	-	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٥-٢ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:

القيمة العادلة	القيمة الدفترية	الانخفاض في القيمة		الإستهلاك		التكلفة			الموقع	النوع			
		الرصيد الختامي	(محمل) عكس قيد	الرصيد الافتتاحي	الرصيد الختامي	محمل على	الرصيد الافتتاحي	الرصيد الختامي				تحويلات	إضافات خلال السنة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٣٦,٦٨٥,٠٠٠	١٣٦,٦٨٥,٠٠٠	(١٩,٩٧٠,٦١٩)	(١٩,٠١٧,٢١٩)	(٩٥٣,٤٠٠)	(٩,٧٧٠,٣٤٥)	(٢,٠٧٠,٠٣٩)	(٧,٧٠٠,٣٠٦)	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	١٧,٤٤١,٢٥٨	-	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	مركز الخالدية للأعمال
٦٧,٦٦٠,٠٠٠	٦٥,١٢٣,٩٢٩	-	-	-	(٢,٥٧٨,٩٥٦)	(٥٩٩,٧١٣)	(١,٩٧٩,٢٤٣)	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	-	٥٣,٨٨٩	٦٧,٦٤٨,٩٦٦	الرياض	مجمع الجزيرة سكني
٣٨,٧٧٥,٠٠٠	٣٧,٩٧٣,٧٩٤	-	-	-	(١,٣٢٦,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(١,٠٤٧,٢٠٦)	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	هايبير بنده تجاري
٧٧,٤٨٥,٠٠٠	٧٦,٠٨٩,٠٦٠	-	-	-	(٢,٦٧٥,٩٤٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(٢,١١٢,٩٩٠)	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	هايبير بنده تجاري
٥٢,٧٥٠,٠٠٠	٥٢,٧٤٩,٩٩٨	(٤,٦٢٠,٧٩٩)	٧٨٩,٥٥٥	(٥,٤١٠,٣٥٤)	(٦,٠٢٤,٧٨٣)	(١,١٣٩,٥٥٧)	(٤,٨٨٥,٢٢٦)	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	-	-	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	جدة	مبنى النيابة العامة تجاري
١٠٤,٥٨٥,٠٠٠	١٠٤,٥٨٥,٠٠٠	(٩,١٤٨,٠٦٢)	(٢,٧٥٤,٣٥٦)	(٦,٣٩٣,٧٠٦)	(١٢,٧٦٩,٩٣٨)	(٢,٧١٧,٦٤٤)	(١٠,٠٥٢,٢٩٤)	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	-	-	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	مركز الروضة للأعمال تجاري
١٩,٦٦٠,٠٠٠	١٩,٦٦٠,٠٠٠	(١٨,٤٢٢,٣٤٤)	٤٨٠,٧٠٨	(١٨,٩٠٣,٠٥٢)	(٣,١٧٧,٦٥٦)	(٢٢٠,٧٠٨)	(٢,٩٥٦,٩٤٨)	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	برج الحياة للشقق الفندقية تجاري
٢٧,٠٦٥,٠٠٠	٢٦,٥٣١,٥٢٠	-	-	-	(١,٩٨٧,٧٧٤)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٥٣٩,٩١١)	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	مبنى البنك السعودي الفرنسي تجاري
٦٧,٥٩٥,٠٠٠	٥٩,٢٥٩,٠٨١	-	-	-	(٣,٢٨٦,٤٩٩)	(٧٤٧,٨٦٣)	(٢,٥٣٨,٦٣٦)	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	هايبير بنده تجاري
٣٢,٩٩٠,٠٠٠	٣٢,٢٣٨,٧٩٩	-	-	-	(١,٩٦٨,١٤٣)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٥٢٠,٢٨٠)	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	مركز الحكير تايم تجاري
٣٥١,٣٤٥,٠٠٠	٣٣٠,٨٩١,٨٩٧	-	-	-	(٢٥,٣٨٢,٨١٨)	(٦,٣٥٧,٣٤٦)	(١٩,٠٢٥,٤٧٢)	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الدمام	أجدان ووك تجاري
٦٧,٥٠٠,٠٠٠	٦٧,٥٠٠,٠٠٠	(١,٥٥٠,٢٦٢)	٢,٣٣٢,٣١٥	(٣,٨٨٢,٥٧٧)	(١,١٢٠,٦٩٦)	(١,١١٧,٣١٥)	(٣,٣٨١)	٧٠,١٧٠,٩٥٨	-	-	٧٠,١٧٠,٩٥٨	الدمام	هايبير بنده (الفرع) تجاري
٦١,٨٧٠,٠٠٠	٦١,٨٧٠,٠٠٠	(٩١٩,٣٣٥)	٢,٦٠٩,٥٤٠	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	(٩٨٧,٥٢٨)	(٩٨٤,٥٤٠)	(٢,٩٨٨)	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	الرياض	مدرسة العليا تجاري
٤٩,٩٧٥,٠٠٠	٤٩,٩٧٥,٠٠٠	(٢,٤٨٠,٩٤٧)	٤٥١,٥٥١	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	(٥٢٨,٢٣٤)	(٥٢٦,٥٥١)	(١,٦٨٣)	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	الدمام	اكسترا ستور تجاري
٨٣,٩٧٥,٠٠٠	٨٣,٩٧٥,٠٠٠	(٩,١١٥,١٦٥)	(٣,٩١٤,٨٤١)	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	(٨٦٥,٤٤٩)	(٨٦٢,٦٥٩)	(٢,٧٩٠)	٩٣,٩٥٥,٦١٤	-	-	٩٣,٩٥٥,٦١٤	الرياض	عرقه بلازا تجاري
٦٧,٩٥٠,٠٠٠	٦٧,٩٥٠,٠٠٠	(٢,٨٦٦,٣٥٩)	١,٠٨٢,٩٠٣	(٣,٩٤٩,٢٦٢)	(٥٢٩,٦٧٣)	(٥٢٧,٩٠٣)	(١,٧٧٠)	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	الرياض	الحصراء بلازا تجاري
١٦٠,٠٣٠,٠٠٠	١٦٠,٠٣٠,٠٠٠	(٢,٢٢٠,١٧٠)	٦,٩٥١,٥٠٠	(٩,١٧١,٦٧٠)	(٣,٥٥٦,٩٧٠)	(٣,٥٤٦,٥٠٠)	(١٠,٤٧٠)	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	الرياض	مدرسة دار البراءة تجاري
٥٢,٦٦٥,٠٠٠	٥٢,٦٦٥,٠٠٠	(٥,٠٢٧,٣٨٣)	(١,٧٩٢,٤٦٥)	(٣,٢٣٤,٩١٨)	(٧٦٤,٨٩٠)	(٧٦٢,٥٣٥)	(٢,٣٥٥)	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	الرياض	مدرسة المناهج تجاري
١١٠,٠٠٥,٠٠٠	١١٠,٠٠٥,٠٠٠	(١,٠٥٤١,٠٤٧)	(٣,٧٧٥,١٢٧)	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	(١,٧٢٥,١٤١)	(١,٧١٩,٨٧٣)	(٥,٢٦٨)	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	الرياض	قرطبة تجاري
١٦٤,٦٦٥,٠٠٠	١٦٤,٦٦٥,٠٠٠	(١٠,٢٨٣,٨٨٠)	(١٠,٢٨٣,٨٨٠)	-	(٣,٤٩٢,٠٢٧)	(٣,٤٩٢,٠٢٧)	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	الدمام	أجدان للترفيه تجاري
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٧,٤٤١,٢٥٨)	٣,٩٣٢,٦٨٤	١٣,٥٠٨,٥٧٤	-	أعمال قيد التنفيذ
١,٧٩٥,١٩٠,٠٠٠	١,٧٦٠,٣٨٣,٠٧٨	(٩٧,١٦٦,٣٧٢)	(٢٦,٨٣٩,٨١٦)	(٧٠,٣٢٦,٥٥٦)	(٨٤,٥١٩,٦٦٦)	(٢٩,١٣٠,٤٤٩)	(٥٥,٣٨٩,٢١٧)	١,٩٤٢,٠٦٩,١١٦	-	١٨٢,٣٨٧,٤٨٠	١,٧٥٩,٦٨١,٦٣٦	-	-

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٣-٥ في تاريخ التقرير، لو تم تحميل العقارات الاستثمارية بالقيم العادلة لكل منها، لكانت قيمة صافي الموجودات وقيمة كل وحدة من الصندوق على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	
٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨	١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠	صافي الموجودات كما وردت
٣٤,٨٠٦,٩٢٢	٨٦,٧٤٩,٤٣٠	صافي الزيادة في القيمة بناء على التقييم
<u>١,٠٣٢,٢٠٢,٨٧٠</u>	<u>١,٦١٩,٩٦٨,٠٠٠</u>	صافي الموجودات بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٨,٤٨٨٥	٨,٢٠١٥	صافي الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة
٠,٢٩٦٢	٠,٤٦٤٠	الأثر على صافي الموجودات لكل وحدة لتقدير القيمة
<u>٨,٧٨٤٧</u>	<u>٨,٦٦٥٥</u>	صافي الموجودات للوحدة الواحدة بالقيمة العادلة

٤-٥ يقوم مدير الصندوق بتحديد الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. ويتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات و التلف الطبيعي. تقدر الأعمار الإنتاجية للمباني في العقارات الاستثمارية بـ ٣٣ عامًا. إن الأراضي والاعمال قيد التنفيذ لا تستهلك.

٥-٥ وفقا للمادة ٣٦ من أحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقدير القيمة العادلة لموجودات الصندوق العقارية على أساس تقييمين أحدهما مقيمون مستقلون. تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م من قبل شركة جونز لانج لاسال السعودية و إسناد (٢٠٢٢ م: شركة جونز لانج لاسال السعودية وشركة فاليو سترات للاستشارات)، وهما مقيمان معتمدان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). يتم تسجيل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كمتوسط القيمة بين المقيمين المعتمدين. تشمل الافتراضات الرئيسية لإجراء التقييم إيرادات الإيجار ومعدلات الإشغال والتصاعدات وعائد الإغلاق ومعدلات الخصم.

٦-٥ ان انخفاض قيمة العقار الجديد الذي استحوذ عليه الصندوق خلال العام الحالي يتعلق بالزيادة في رأس المال (الإيضاح ١٤)، إلى رسملة تكاليف الاستحواذ الإضافية المتكبدة فيما يتعلق بضريبة المعاملات العقارية ورسوم مدير الصندوق. وخلال عام ٢٠٢٢، كان انخفاض قيمة العقار الجديد الذي استحوذ عليه الصندوق راجعا أيضا إلى رسملة تكاليف الاستحواذ الإضافية المتكبدة المتعلقة بضريبة المعاملات العقارية وأتعاب مدير الصندوق.

٧-٥ خلال السنة، تتعلق الأعمال قيد التنفيذ بترميم الأرضية في عرقه بلازا. ومن المتوقع أن يكتمل المشروع في النصف الثاني من عام ٢٠٢٤ م. التكلفة المتوقعة لإكماله هي 2 مليون ريال سعودي.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٦- الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يتم إثبات المشتقات في البداية بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً إلى قيمتها العادلة في كل تاريخ مركز مالي. يتم إثبات المكسب/ الخسارة الناتجة في قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر.

وخلال ٢٠٢٠م، أبرم الصندوق اتفاقيتين لمقايضة أسعار العمولة مع بنك تجاري لمقايضة تعرضه للتقلبات في التدفقات النقدية الناشئة عن جزء متغير من السعر المتفق عليه (سايبور) على تسهيلات التمويل التي تم الحصول عليها من البنك (إيضاح ٩). اتفاقيتي مقايضة أسعار العمولة مستحقة هو ١٥ أكتوبر ٢٠٢٣م و١٦ أكتوبر ٢٠٢٣م، على التوالي.

القيمة العادلة والقيمة الاسمية للأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م		
القيمة العادلة الموجبة/ (السالبة) ريال سعودي	القيمة الاسمية ريال سعودي	القيمة العادلة الموجبة/ (السالبة) ريال سعودي	القيمة الاسمية ريال سعودي	
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١١,٤١٠,١٨٧	-	-	المقايضة ١ قيمة القرض الاسمية
٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٢٣٥,١٣٥	-	-	المقايضة ٢ قيمة القرض الاسمية
٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٦٤٥,٣٢٢	-	-	المجموع

٧- إيجار مستحق الاستلام

يمثل هذا البند إيجار مستحق الاستلام من مستأجري العقارات الاستثمارية وفقاً لشروط عقود الإيجار المقابلة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	إجمالي إيجار مستحق الاستلام مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٧-١)
٣٦,٣٦١,٧١٤ (٦,٧٨٤,٠٥٣)	٧٣,٩٣٣,٥٤٠ (١٠,٧٨٤,٠٥٣)	
٢٩,٥٧٧,٦٦١	٦٣,١٤٩,٤٨٧	

٧-١ فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	الرصيد في ١ يناير المخصص المحمل للسنة الرصيد في نهاية السنة
٣,٢٨٤,٠٥٣	٦,٧٨٤,٠٥٣	
٣,٥٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	
٦,٧٨٤,٠٥٣	١٠,٧٨٤,٠٥٣	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٨- النقد وما في حكمه

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	
	١,٥٥٠,٩٢٠	٦,١٩٣,٧١٣	أرصدة بنكية
	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٢,٥٠٠,٠٠٠	ودائع مربحة بفترة استحقاق أصلية تبلغ أقل من ثلاثة شهور (الإيضاح (أ) أدناه)
	٢٦,٥٥٠,٩٢٠	٥٨,٦٩٣,٧١٣	
	٢٦,٥٥٠,٩٢٠	٥٨,٦٩٣,٧١٣	

(أ) خلال السنة، حقق الصندوق إيرادات تمويل بقيمة ٣,٨٣٥,٣٢٥ ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٤٢٦,٥٦٧ ريال سعودي) بمعدل عوائد يتراوح ما بين ٣,٦٠٪ إلى ٥,٨٠٪ (٢٠٢٢م: ٠,٥٠٪ إلى ٤,١٠٪).

في تاريخ كل تقرير، يتم تقييم جميع الأرصدة البنكية بما فيها ودائع المربحة قصيرة الاجل فيما إذا كانت تتضمن مخاطر ائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات مالية دولية ومحلية مرموقة وذات تصنيف ائتماني مصرفي مرتفع، ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من الأرصدة البنكية للصندوق. ولذلك، فإن احتمالية التعثر تستند إلى العوامل المستقبلية وأي خسائر تنتج عن التعثر لا تكاد تذكر.

٩- التسهيلات التمويلية من البنك

خلال ٢٠٢٢م، قام الصندوق بتسوية اتفاقية تسهيل تمويل مع بنك تجاري محلي بحد أقصى معتمد قدره ١,٠٥٠ مليون ريال سعودي وأبرم اتفاقية تسهيل تمويل جديدة مع بنك تجاري محلي آخر بحد معتمد قدره ١,١٧٥ مليون ريال سعودي. وخلال السنة الحالية، ارتفع الحد المعتمد إلى ١,٧١٦ مليون ريال).

يحمل التسهيل الجديد عمولة السايبور ثلاث أشهر + ١٪ يتم دفعها كل ثلاث أشهر ويتم سداد المبلغ الأصلي على دفعة واحدة في تاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٨م. تم ضمان التسهيل مقابل جميع العقارات الاستثمارية الحالية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، كان لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٩١٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٣٧٥ مليون ريال سعودي). سجل الصندوق رسوم تمويل بناءً على طريقة سعر العمولة الفعلي بلغت ٥٧,٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٣٤,٥ مليون ريال سعودي).

تم الإفصاح عن ترتيب التمويل المذكور أعلاه في قائمة المركز المالي كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	
	٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠	٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	مطلوبات غير متداولة
	٨,٢٩٣,٧٣٩	١٠,٦٩٨,٨٩١	مطلوبات متداولة - الجزء المتداول من التمويل من البنك
	٧٩٤,٢١٨,٢١٩	٧٩٢,٩٥٢,٨٣٤	
	٧٩٤,٢١٨,٢١٩	٧٩٢,٩٥٢,٨٣٤	

يمثل الجزء المتداول من التمويل من البنك الوارد أعلاه عمولة مستحقة الدفع تبلغ ١٠,٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٨,٢٩ مليون ريال سعودي).

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٠ - توزيعات الأرباح مستحقة الدفع

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، أعلن واعتمد مجلس إدارة الصندوق توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٩٧,٧٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٨٣,٤٢ مليون ريال سعودي). وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، دفع الصندوق مبلغ ٩١,٨٢ مليون ريال سعودي لمالكي وحدات الصندوق (٢٠٢٢م: ٧١,٨٨ مليون ريال سعودي). تفاصيل التوزيعات على النحو التالي:

تاريخ قرار مجلس الإدارة	الفترة المدفوعة	الربح لكل وحدة (مقربة) الإجمالي
٣٠ مارس ٢٠٢٢م	١ يناير ٢٠٢٢م - ٣١ مارس ٢٠٢٢م	٠,١٧٢٥
٣٠ يونيو ٢٠٢٢م	١ أبريل ٢٠٢٢م - ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م	٠,١٧٥٠
٢٩ سبتمبر ٢٠٢٢م	١ يوليو ٢٠٢٢م - ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م	٠,١٨١٣
٢٢ ديسمبر ٢٠٢٢م	١ أكتوبر ٢٠٢٢م - ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٠,١٨١٣
٠٤ مايو ٢٠٢٣م	١ يناير ٢٠٢٣م - ٣١ مارس ٢٠٢٣م	٠,١٥٦٣
٢٦ يوليو ٢٠٢٣م	١ أبريل ٢٠٢٣م - ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	٠,١٣٤١
١٧ أكتوبر ٢٠٢٣م	١ يوليو ٢٠٢٣م - ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	٠,١٤٥٠
٢٦ ديسمبر ٢٠٢٣م	١ أكتوبر ٢٠٢٣م - ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٠,١٤٥٥
		٢٠,٢٦٨,٧٥٠
		٢٠,٥٦٢,٥٠٠
		٢١,٢٩٦,٨٧٥
		٢١,٢٩٦,٨٧٥
		١٨,٣٥٩,٣٧٥
		٢٥,٠٧١,٨٧٥
		٢٧,١٠٦,٩٤٤
		٢٧,٢٠٠,٤١٨

١١ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تتكون المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من المعاملات مع مدير الصندوق، مجلس إدارة الصندوق، أمين الحفظ في الصندوق والشركات التابعة الأخرى لمدير الصندوق في سياق الأعمال العادية، والتي تتم بشروط متفق عليها بشكل متبادل. تمت هذه المعاملات على أساس الشروط والأحكام المعتمدة للصندوق.

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي
سدكو كابيتال (مدير الصندوق)	أتعاب الإدارة أتعاب التنظيم أتعاب الشريعة	١٣,٢٣٦,١٠٦	١٠,٥٦٨,٨٥٤
	رسوم ترتيب التمويل	٦٦١,٨٠٥	٥٢٨,٤٤٣
	رسوم وساطة واستحواذ	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
	سداد أتعاب مدير الصندوق وسداد الأتعاب المدفوعة نيابة عن الصندوق	٦,٧٦٢,٥٠٠	١٤,٦٨٧,٥٠٠
		١٤,١٥٩,٣٧٥	٦,١٥٧,٥٣١
		(٣٤,٨١٧,٧٠٠)	(٢١,١٤٩,٩٣٦)
شركة المحمل التجارية (الشركة التابعة لمدير الصندوق)	دخل إيجار إدارة العقارات ورسوم تحصيل الإيجارات	١,٠٠٤,١١٠	١,٠٠٤,١١٠
		٥,١٠٣,٨٥٠	٥,٤١٩,٨٥٩
شركة الإنماء للاستثمار (أمين الحفظ)	أتعاب حفظ	٥٣١,٥٦٦	٤٢١,٥٧٥
مجلس إدارة الصندوق	مكافآت مجلس الإدارة	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠

بلغ الرصيد المستحق لجهة ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مبلغ ١٥,٣٥٤,٤٧٨ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٥,٣٢٢,٣٩٢ ريال سعودي) وهو ما يمثل المبلغ مستحق الدفع إلى مدير الصندوق. وبالإضافة إلى ذلك، بلغ الرصيد مستحق الدفع لشركة المحمل التجارية ١,٦١٠,١١٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١,١١٥,٩٢٩ ريال سعودي) وهو يمثل المبلغ مستحق الدفع عن رسوم إدارة العقارات وتحصيل الإيجارات المدرجة تحت بند المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ١٢). وبالإضافة إلى ذلك، بلغ الرصيد مستحق الدفع لأمين الحفظ ٣٢١,٥٤٣ ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٢٠٧,٣٣٦ ريال سعودي) وهو مدرج تحت بند المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ١٢).

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٢- المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى

فيما يلي المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	
١,١١٥,٩٢٩	١,٦١٠,١١٢	أتعاب صيانة مستحقة الدفع (إيضاح ١١)
٧٦٦,٦٢١	٤,٤٦٩,٠٢٤	تأمينات نقدية
٣٩٢,٣٧٢	٤٢٨,٤٥٣	أتعاب تقييم مستحقة الدفع
٢٠٧,٣٣٦	٣٢١,٥٤٣	أتعاب حفظ مستحقة الدفع (إيضاح ١١)
١٦٢,٥٠٠	٩٣,٥٦٥	أتعاب مهنية مستحقة الدفع
٧١,٥٠٠	٢٨,٣١١	ذمم دائنة أخرى
<u>٢,٧١٦,٢٥٨</u>	<u>٦,٩٥١,٠٠٨</u>	

١٣- الإيرادات المؤجلة

وهذا يمثل إيرادات الإيجار المستلمة مقدما فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية. فيما يلي الحركة في الإيرادات المؤجلة:

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
١٧,٢٧٣,٠٣١	١٣,٤٨٢,٦٨٥	الرصيد في ١ يناير
٧٦,٥٨٨,٧٠٤	٦٠,٠٢٣,٤٣٥	إيجار مستلم خلال السنة
(٨٠,٣٧٩,٠٥٠)	(٦٤,٨٢٣,٦٩٢)	معدلة مقابل الإيرادات المحققة خلال السنة
<u>١٣,٤٨٢,٦٨٥</u>	<u>٨,٦٨٢,٤٢٨</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٤- الوحدات المصدرة

أصدر الصندوق في البداية ما مجموعه ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بسعر ١٠ ريال سعودي لكل وحدة. وخلال ٢٠٢١ م، بدأ الصندوق في زيادة رأس المال وأصدر ٥٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل وحدة، ليصل مجموع الوحدات الصادرة ١١٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة. علاوة على ذلك، خلال السنة الحالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، بدأ الصندوق في زيادة رأس المال وأصدر ٦٩,٤٤٤,٤٤٤ وحدة إضافية بسعر مخفض قدره ٨,٦٤ ريال سعودي لكل وحدة. وبلغ صافي متحصلات زيادة رأس المال ٦٠٠ مليون ريال سعودي. مجموع عدد الوحدات المصدرة في نهاية الفترة ١٨٦,٩٤٤,٤٤٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١١٧,٥٠٠,٠٠٠).

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٥- المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
٩,٨١٧,٦٧١	٩,٧٥٩,٧٩٨	مصروفات التشغيل
٥٠٤,٠٦٣	٨٨٦,٧٣٩	مصروفات تداول وإيداع
١,٣٤٤,٦٠٧	١,٢٢٥,٨٦٧	أتعاب مهنية
٤٢١,٥٧٥	٥٣١,٥٦٦	أتعاب حفظ (إيضاح ١١)
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة (إيضاح ١١)
-	١,٤٠٠,٠٦٦	الجزيرة كابيتال (مدير ائكتتاب)
-	١,٨٤٠,٠٠٠	البنوك المستلمة (بنك الرياض- بنك الراجحي- بنك الأهلي)
-	٢٥٨,٧٥٠	أتعاب المستشار القانوني
٧٤٩,٣٩٣	١,٥١٩,٣٧٠	مصروفات أخرى
<u>١٢,٨٩٧,٣٠٩</u>	<u>١٧,٤٨٢,١٥٦</u>	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٦ - زكاة

في ٣ ديسمبر ٢٠٢٢م الموافق ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤ هـ، أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الزكاة") القرار الوزاري رقم. (٢٩٧٩١) والموافقة على قواعد تحصيل الزكاة من المستثمرين في صناديق الاستثمار. تؤكد هذه القواعد وتوضح معاملة الاستثمارات في صناديق الاستثمار لأغراض الزكاة في دفاتر دافعي الزكاة الذين يرغبون طواعية في الإعلان عن هذه البنود والتعامل معها على أنها استقطاعات من أساس الزكاة في إقراراتهم، بشرط استيفاء شروط الخصم الواردة في اللوائح والقواعد.

وأناحت القواعد الجديدة لمالكي الوحدات آلية لحساب ودفع الزكاة من أجل خصم استثماراتهم في الصناديق. يتعين على جميع صناديق الاستثمار التسجيل وتقديم عوائد معلوماتية، وستكون مسؤولية دفع الزكاة على مستوى مالكي الوحدات. وبموجب القرار الوزاري، قام الصندوق بالتسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وسيقدم أول إقرار إعلامي له للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

يتم عرض الوعاء الزكوي كما يلي:

٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	
٣٣,٥٦١,٢٣٤	التعديلات على صافي الدخل المعدل
٤,٠٠٠,٠٠٠	صافي الدخل للسنة
٣,١١١,٠٣٤	خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق الاستلام
٤٠,٦٧٢,٢٦٨	صافي (خسارة) / مكسب أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
	صافي الدخل المعدل للسنة
٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨	الوعاء الزكوي
(٩١,٨٢٠,٠٦٠)	رصيد الافتتاحي لصافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
٦٩٤,٤٤٤,٤٤٠	توزيعات أرباح مدفوعة
(٩٤,٤٤٤,٤٤٠)	إصدار وحدات إضافية
٦,٧٨٤,٠٥٣	خصم عند إصدار وحدات اكتتاب
٢٧,٢١٥,٤٢٧	حركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
(٢,٢٥٧,٧٥٠,٥٠٢)	تسهيل تمويلي من بنك - الجزء غير - متداول
٦٤,٠٧٨,٨٠٩	عقارات استثمارية
	إجمالي
٦٦,٠٦٩,٩٥٨	إجمالي الوعاء الزكوي المعدل ٣٥٤/٣٦٥ يوم
١٠٦,٧٤٢,٢٢٦	إجمالي صافي الدخل المعدل والوعاء الزكوي للسنة
٢,٦٦٨,٥٥٦	مستحق الوعاء الزكوي ٢,٥ %
١٨٦,٩٤٤,٤٤٤	الوحدات المصدرة
٠,٠١٤٣	الزكاة لكل وحدة (مقربة)

لا يتحمل الصندوق أي مسؤولية عن دفع الزكاة ويطلب منه فقط تقديم المعلومات فقط.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٧ - إدارة المخاطر المالية

تشتمل المطلوبات المالية الرئيسية للصندوق على التسهيل التمويلي من البنك، والمستحق إلى جهة ذات علاقة والذمم الدائنة الأخرى. يتمثل الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية في تمويل عمليات في الصندوق. تشمل الموجودات المالية الرئيسية للصندوق الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل، وإيجار مستحق الاستلام، والنقد وما في حكمه، والذمم المدينة الأخرى التي تنشأ مباشرة من عملياته. يحتفظ الصندوق أيضاً بعقارات استثمارية ويبرم معاملات مشتقة. الصندوق معرض لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقوم مدير الصندوق بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. تقع على مدير الصندوق مسؤولية التعرف على المخاطر ورصدها. ويشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول عن الإدارة العامة للصندوق.

يتم مراقبة وإدارة المخاطر بشكل رئيسي بناءً على حدود يضعها مجلس إدارة الصندوق. ولدى الصندوق وثيقة أحكام وشروط في إطار الاستراتيجية الكلية لأعمال الصندوق واستعداده لتقبل المخاطر وفلسفته العامة لإدارة المخاطر والتزامه في اتخاذ الإجراءات المناسبة لإعادة ملائمة المحفظة وفقاً لتوجيهات الاستثمار. يستخدم الصندوق طرقاً مختلفة لقياس وإدارة العديد من أنواع المخاطر التي يتعرض لها وهذه الطرق موضحة أدناه.

(أ) مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. تتضمن مخاطر السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار العمولة ومخاطر العملة ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق تسهيل التمويل من البنك والأدوات المالية المشتقة.

تتعلق تحليلات الحساسية في الأقسام التالية بالمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر في ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٢ م.

(١) مخاطر أسعار العمولة

تمثل مخاطر أسعار العمولة المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. يتعلق تعرض الصندوق لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة السوقية في الأساس بالتسهيل التمويلي طويل الأجل للصندوق التي تكون بسعر فائدة عائمة وتخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم.

يقوم الصندوق بتحليل مدى تعرضه لمعدلات العمولة على أساس منتظم عن طريق مراقبة اتجاهات معدلات العمولة، ويعتقد أن أثر هذه التغيرات ليس ذا أهمية بالنسبة للصندوق.

حساسية أسعار العمولة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، من المقدر أن تؤدي الزيادة / النقص العام بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة العائمة على تسهيل التمويل، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، إلى زيادة / نقص صافي موجودات الصندوق بنحو ٧,٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ٨,٠ مليون ريال سعودي).

(٢) مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات الأجنبية المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي، وينشأ عن أدوات مالية مقومة بالعملة الأجنبية. لا يواجه الصندوق أي مخاطر كبيرة تتعلق بالعملات الأجنبية لأن غالبية معاملاته تتم بالريال السعودي.

(٣) مخاطر الأسعار

مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق الناجمة عن عوامل أخرى غير العملات الأجنبية والحركة في أسعار العمولة. تنشأ مخاطر الأسعار بصفة أساسية نتيجة عدم التأكد حيال الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يحتفظ بها الصندوق. كما في تاريخ قائمة المركز المالي، لم يكن الصندوق معرضاً لمخاطر الأسعار بشكل جوهري.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

ب) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم وفاء طرف بالتزام ما بموجب أداة مالية أو عقد مع عميل والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان من أنشطته التشغيلية (بالدرجة الأولى إيجار مستحق الاستلام) ومن أنشطته التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك.

تتمثل سياسة الصندوق في إبرام عقود للأدوات المالية مع أطراف مقابلة ذات سمعة مرموقة. تم تصميم سياسات إدارة المخاطر للصندوق لتحديد ووضع الحدود الملائمة للمخاطر ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود.

وحتى تاريخ التقرير، كان الحد الأقصى لتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان يتمثل في القيم الدفترية لكل من موجوداته المالية المعرضة لمخاطر الائتمان وهي كما يلي:

الموجودات	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي
٢٦,٥٥٠,٩٢٠	٥٨,٦٩٣,٧١٣
٣٦,٣٦١,٧١٤	٧٣,٩٣٣,٥٤٠
<u>٦٢,٩١٢,٦٣٤</u>	<u>١٣٢,٦٢٧,٢٥٣</u>

نقد وما في حكمه
إيجار مستحق الاستلام

قام الصندوق بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) - الأدوات المالية التي تقيس احتمالية التعثر عن سداد إيجار مستحق الاستلام.

ولقياس خسائر الائتمان المتوقعة، يتم تجميع إيجار مستحق الاستلام معاً استناداً إلى الخصائص المشتركة لمخاطر الائتمان وتقدم هذه الذمم المدينة، ويتوقع أن تكون نسب الخسائر المتوقعة معقولة تقريباً فيما يتعلق بخسائر الذمم المدينة التجارية.

وقد أعدت نسب الخسائر المتوقعة استناداً إلى مدفوعات / تحصيل إيجار مستحق الاستلام في بيانات الثلاث سنوات وخسائر الائتمان المماثلة السابقة المتكيدة خلال تلك الفترة. تم تعديل الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الواردة من عوامل الاقتصاد الكلي والباحثين التي تؤثر على قدرة المستأجرين على تسوية الذمم المدينة.

يتم تقييم النقد وما في حكمه فيما إذا كان يتضمن مخاطر ائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات محلية وذات تصنيف ائتماني مرتفع، ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من الأرصدة البنكية. بالتالي، إن احتمالية التعثر تستند إلى عوامل الاستقرار المستقبلية وأي خسارة ناتجة عن التعثرات التي يتم إهمالها.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

ج) مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة المخاطر في عدم قدرة الصندوق على تحقيق موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل عند استحقاقها أو يمكنه القيام بذلك فقط بشروط غير ملائمة بدرجة كبيرة.

تنص أحكام وشروط الصندوق على استرداد الوحدات عند تصفية الصندوق. يستحق سداد جميع المطلوبات المالية، بخلاف المطلوبات غير المتداولة، خلال اثني عشر شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة عن طريق التأكد من توافر أموال كافية للوفاء بأي التزامات تنشأ، بشكل أساسي عن طريق إيرادات الإيجار، أو عن طريق الحصول على قروض قصيرة/طويلة الأجل من المؤسسات المالية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، كان لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٩١٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٣٧٥ مليون ريال سعودي).

فيما يلي تحليل المطلوبات المالية حسب مدة الاستحقاقات التعاقدية المتبقية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م				
ريال سعودي				
	أقل من ٣ أشهر	٣ - ١٢ أشهر	أكثر من ١ سنة	المجموع
تسهيل تمويلي من بنك	-	١٠,٦٩٨,٨٩١	٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	٧٩٢,٩٥٢,٨٣٤
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	٢٧,٢١٥,٤٢٧	-	-	٢٧,٢١٥,٤٢٧
مستحق إلى جهة ذات علاقة	١٥,٣٥٤,٤٧٨	-	-	١٥,٣٥٤,٤٧٨
ذمم دائنة أخرى	٢,٣٨٨,٤١٩	٤,٤٦٩,٠٢٤	-	٦,٨٥٧,٤٤٣
	<u>٤٤,٩٥٨,٣٢٤</u>	<u>١٥,١٦٧,٩١٥</u>	<u>٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣</u>	<u>٨٤٢,٣٨٠,١٨٢</u>
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م				
ريال سعودي				
	أقل من ٣ أشهر	٣ - ١٢ أشهر	أكثر من ١ سنة	المجموع
تسهيل تمويلي من بنك	-	٨,٢٩٣,٧٣٩	٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠	٧٩٤,٢١٨,٢١٩
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	٢١,٢٩٦,٨٧٥	-	-	٢١,٢٩٦,٨٧٥
مستحق إلى جهة ذات علاقة	١٥,٣٢٢,٣٩٢	-	-	١٥,٣٢٢,٣٩٢
ذمم دائنة أخرى	١,٧٨٧,١٣٧	٧٦٦,٦٢١	-	٢,٥٥٣,٧٥٨
	<u>٣٨,٤٠٦,٤٠٤</u>	<u>٩,٠٦٠,٣٦٠</u>	<u>٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠</u>	<u>٨٣٣,٣٩١,٢٤٤</u>

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٨ - قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو سداه عند تحويل التزام ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام قد تتم إما:

- من خلال السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام،
أو
 - في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للأصل أو الالتزام
- يجب أن تكون السوق الرئيسية أو الأكثر منفعة متاحة أمام الصندوق للوصول إليها.

تقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الأصل والالتزام وأنهم يسعون لتحقيق أفضل منفعة اقتصادية لهم.

إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه بالطريقة المثلى.

يستخدم الصندوق طرق تقييم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم من أجلها قياس القيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية تصنف في نطاق الهيكل الهرمي للقيم العادلة المبين أدناه استناداً إلى معطيات المستوى الأدنى الذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ : الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢ : طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣ : طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم العقارات الاستثمارية.

يتقرر ويُعتمد عمل المقيمين الخارجيين سنوياً من قبل مجلس إدارة الصندوق. يتضمن اختيار المعايير معرفة السوق، السمعة، الاستقلالية وما إذا كانت المعايير المهنية قد تم المحافظة عليها. وعادة ما يتم التناوب بين المقيمين كل خمسة سنوات. يقرر مجلس إدارة الصندوق، بعد مناقشات مع المقيمين الخارجيين، أي من طرق التقييم والمدخلات سيتم استخدامها لكل عقار استثماري.

وبتاريخ كل تقرير، يقوم مدير الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقييمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. ولأغراض هذا التحليل، يقوم مدير الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المستخدمة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى.

يقوم مدير الصندوق أيضاً بمقارنة التغير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغير معقولاً.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٨- قياس القيمة العادلة (تتمة)

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	القيمة الدفترية ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي
أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	-	-
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	القيمة الدفترية ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي
أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	٢١,٦٤٥,٣٢٢	٢١,٦٤٥,٣٢٢

تشمل الموجودات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة النقد وما في حكمه وإيجار مستحق الاستلام والمطلوبات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة بما في ذلك تسهيل التمويل من البنك، وتوزيعات الأرباح مستحقة الدفع والمستحق إلى جهة ذات علاقة. لا تختلف القيم العادلة للأدوات المالية جوهرياً عن قيمها الدفترية.

١٩- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (٢٠٢٢ م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م).

٢٠- الموافقة على القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢٤ م (الموافق ١٨ رمضان ١٤٤٥ هـ).