



التقرير السنوي لصندوق
سدكو كابيتال ريت للعام 2018

اسم الصندوق

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

أهداف الصندوق وسياسة التوزيعات

الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً انشائياً 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 30 يوم عمل من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح المالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات.

- إعادة استثمار صافي الدخل السنوي المحتفظ به (10% إجمالي الدخل السنوي) والأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية في أصول عقارية مطورة تطويراً انشائياً 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 مواءمتها 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 أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات.

تحديثات الصندوق

- بلغ معدل الاشغال للمحفظة العقارية 94%، مرتفعاً بـ 4% مقارنة بتقرير المسثمر النصف سنوي كما في 30 يونيو 2018.
- تم توقيع عقد تسهيلات موافق لأحكام الشريعة الاسلامية من مصرف الراجحي بتاريخ 30 أبريل 2018 بقيمة 600,000,000 ريال سعودي.
- قامت كل من شركتي المكعبات البيضاء ("وايت كيوبز") ("WhiteCubes") ومكتب خبير التقييم ("فالو سترات") ("ValuStart") بتقييم عقارات سدكو كابيتال ريت للفترة 31 ديسمبر 2018.
- بلغت قيمة الرصيد النقدي للصندوق 111,955,644 ريال في 31 ديسمبر 2018 شاملاً مبلغ 69 مليون ريال مستحقة الدفع مقابل الاستحواذ على أجدان ووك بالإضافة إلى الايجارات المحصلة، وقد تم استخدام جزء من الرصيد لتوزيعات الربع الرابع من العام 2018.

التنوع الجغرافي

عند انشاء الصندوق، تركزت أصول الصندوق على مدينتي الرياض وجدة فقط بنسبة 33% و 67% على التوالي. وسعيًا من مدير الصندوق في التنوع الجغرافي لتقليل المخاطر وتعظيم المنفعة لحملة الوحدات تم الاستحواذ على 4 عقارات مختلفة القطاعات في المنطقة الشرقية حيث تم خلال الربع الثالث من عام 2018 الاستحواذ على المبنى المؤجر للبنك الفرنسي (قطاع التجزئة) وهايبربندة فرع الريان (قطاع التجزئة) والحكير تايم (القطاع الترفيهي)، كما قام مدير الصندوق في الربع الرابع من عام 2018 بالاستحواذ على أجدان ووك (قطاع ترفيهي/مكتبي).

حقائق أساسية عن الصندوق

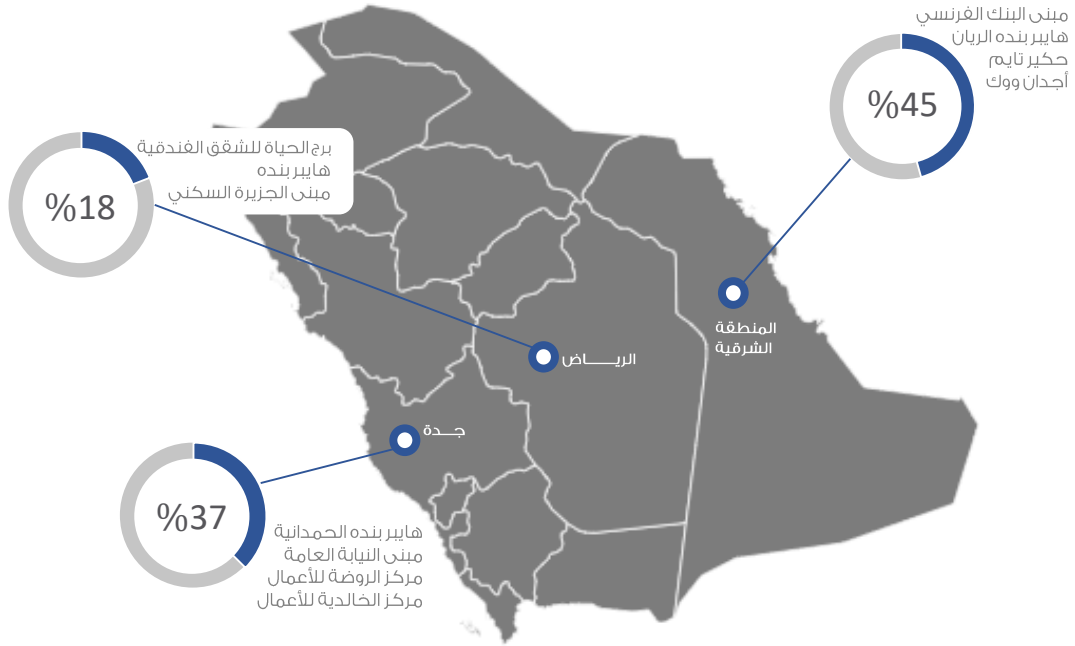
حجم الصندوق عند الإدراج	600 مليون ريال سعودي
عدد الوحدات المدرجة	60 مليون وحدة
عملة الصندوق	الريال السعودي
المقر الرئيسي	المملكة العربية السعودية
تاريخ بدء العمليات	1 أبريل 2018
تاريخ ادراج الصندوق في السوق المالية	1 مايو 2018
مدة الصندوق	99 عاماً من تاريخ الإدراج
التوزيعات المستهدفة	6.1%
التوزيعات الفعلية (على أساس سنوي)	6.1%

الأصول التي يهدف الصندوق الاستثمار فيها

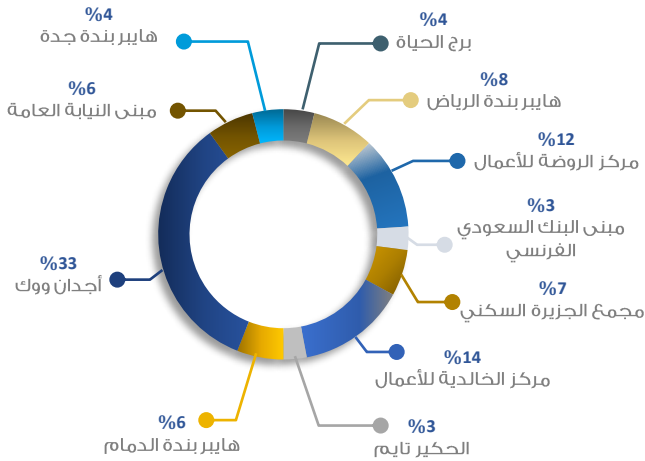
يعتزم الصندوق تحقيق أهدافه وتعزيز قيمة رأس مال المساهمين عن طريق:

- الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري.

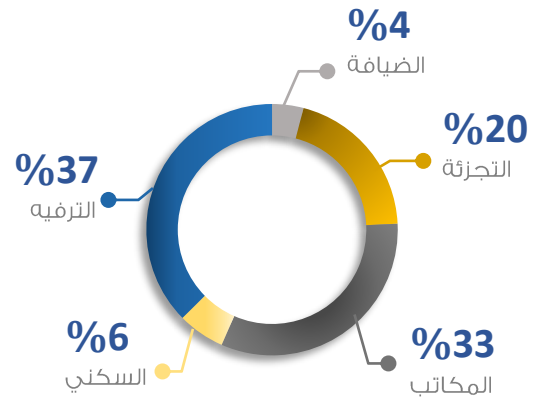
أصول الصندوق



نسبة الأصول الموزعة



التنوع القطاعي للمحفظة



أصول الصندوق - الرياض

برج الحياة للشقق الفندقية

الوصف	شقق فندقية تقع على شارع كعب بن مالك، حي المعذر، الرياض
القطاع	قطاع الضيافة
مساحة البناء ٢٣	6,574
نسبة الاشغال	%100
الدخل السنوي	3,400,000 ريال سعودي
المستأجر	شركة دار المسارات العربية المحدودة



هايبر بندة - الرياض

الوصف	هايبر ماركت في الرياض - فرع حي اشبيلية، الرياض
القطاع	قطاع التجزئة
مساحة البناء ٢٣	10,784
نسبة الاشغال	%100
الدخل السنوي	5,822,670 ريال سعودي
المستأجر	شركة العزيزية بندة المتحدة



مجمع الجزيرة السكني

الوصف	مجمع سكني يقع في وسط الرياض على شارع مشاجع بن سعود ، حي السليمانية، الرياض
القطاع	القطاع السكني
مساحة البناء ٢٣	10,730
نسبة الاشغال	%97
الدخل السنوي	6,902,000 ريال سعودي
المستأجر	متعدد المستأجرين



أصول الصندوق - جدة



مبنى النيابة العامة

الوصف	مبنى النيابة العامة، يقع على طريق الرحمانية، حي الريان، جدة
القطاع	القطاع المكتبي
مساحة البناء ٢م	14,574.81
نسبة الاشغال	%100
الدخل السنوي	5,500,000
المستأجر	هيئة التحقيق والادعاء العام (النيابة العامة)



مركز الخالدية للأعمال

الوصف	مركز اداري وتجاري يقع على شارع الأمير سلطان، حي الخالدية، جدة
القطاع	القطاع المكتبي
مساحة البناء ٢م	19,671.29
نسبة الاشغال	%80
الدخل السنوي	11,388,410 ريال سعودي
المستأجر	متعدد المستأجرين



هايبير بندة - جدة

الوصف	هايبير ماركت يقع في شارع الصمدانية، حي الصمدانية، جدة
القطاع	قطاع التجزئة
مساحة البناء ٢م	5,858
نسبة الاشغال	%100
الدخل السنوي	2,845,151 ريال سعودي
المستأجر	شركة العزيزية بندة المتحدة



مركز الروضة للأعمال

الوصف	مركز اداري وتجاري يقع في شارع الأمير سعود الفيصل، حي الروضة، جدة
القطاع	القطاع المكتبي
مساحة البناء ٢م	13,335
نسبة الاشغال	%72
الدخل السنوي	7,625,343 ريال سعودي
المستأجر	متعدد المستأجرين

أصول الصندوق - المنطقة الشرقية

الوصف
مبنى مؤجر للبنك السعودي الفرنسي يقع على شارع الإمام علي بن أبي طالب بحي الريان في مدينة الدمام

القطاع
القطاع التجزئة

مساحة البناء ٢٣٥

نسبة الاشغال
879

الدخل السنوي
%100

المستأجر
البنك السعودي الفرنسي



مبنى البنك السعودي الفرنسي

الوصف
بنده هايبر ماركت يقع على شارع الإمام علي بن أبي طالب بحي الريان في مدينة الدمام

القطاع
قطاع التجزئة

مساحة البناء ٢٣٥

نسبة الاشغال
9,800

الدخل السنوي
%100

المستأجر
شركة العزيزية بنده المتحدة



هايبر بنده - الدمام

الوصف
الحكير تايم يقع في الشاطئ الشرقي في مدينة الدمام

القطاع
القطاع الترفيهي

مساحة البناء ٢٣٥

نسبة الاشغال
3,326

الدخل السنوي
%100

المستأجر
شركة مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية



مركز الحكير تايم

الوصف
أجدان ووك يقع على شارع الأمير تركي في مدينة الخبر

القطاع
القطاع الترفيهي/مكتبي

مساحة البناء ٢٣٥

نسبة الاشغال
32,212

الدخل السنوي
%100

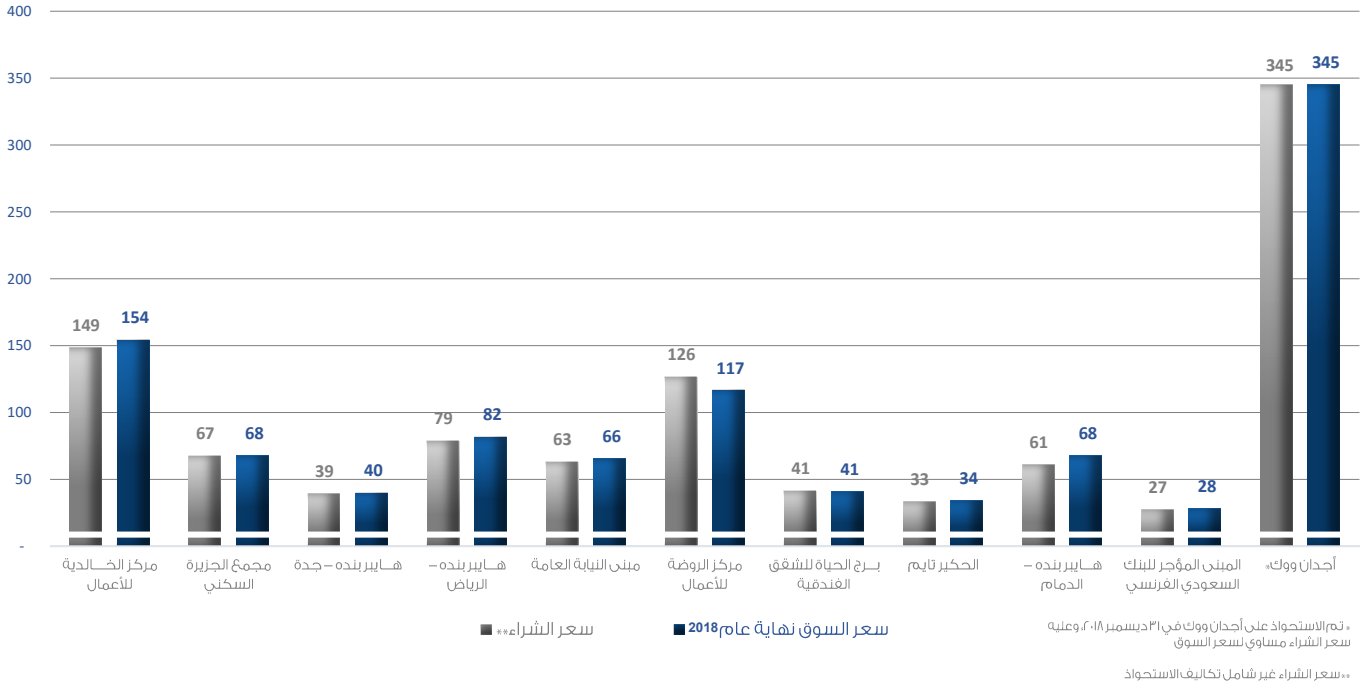
المستأجر
الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة



أجدان ووك

القيمة السوقية مقابل تكلفة الشراء

ارتفعت القيمة السوقية لأصول الصندوق في نهاية عام 2018 بنسبة 1.04% لتبلغ 1,042 مليون ريال سعودي حسب متوسط تقييم اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين وهما وايت كيوبز (White Cubes) وفاليوسترز (ValuStrat)، مقارنةً بإجمالي تكلفة شراء الأصول البالغة 1,031 مليون ريال سعودي.

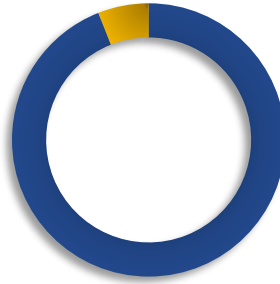


ملخص العقارات المؤجرة وغير المؤجرة ونسبة إشغالها والمتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الايجار

العقار	الحالة	نسبة الإشغال	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الايجار (WALE)
برج الحياة للشقق الفندقية	مؤجر	%100	6.0 سنوات
هايبيربنده - الرياض	مؤجر	%100	9.5 سنوات
مجمع الجزيرة السكني	مؤجر	%97	0.5 سنة
مبنى النيابة العامة	مؤجر	%100	0.2 سنة
مركز الخالدية للأعمال	مؤجر	%80	1.7 سنة
هايبيربنده - جدة	مؤجر	%100	9.2 سنوات
مركز الروضة للأعمال	مؤجر	%72	0.9 سنة
المبنى المؤجر للبنك السعودي الفرنسي	مؤجر	%100	6.9 سنوات
هايبيربنده - الدمام	مؤجر	%100	6.0 سنوات
الحكير تاييم	مؤجر	%100	18.4 سنوات
أجدان ووك	مؤجر	%100	10.0 سنوات
جميع العقارات مؤجرة ومدرجة للدخل		متوسط %94	5.0 سنوات

مستوى الإشغال للمحفظة

ارتفع معدل الاشغال في نهاية عام 2018 بـ 4% ليصل الى 90% مقارنة بـ 90% في يونيو 2018.



94%
معدل الإشغال

التوزيعات

يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتوزيع أرباح نقدية نصف سنوية على المستثمرين بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق خلال مدة 30 يوم تقويمي 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.

منذ الادراج، قام الصندوق بالتوزيعات النقدية التالية:



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 4.94% من إجمالي إيرادات الصندوق وتمثل عقود الصيانة 15% 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 ترفيه العربية المحدودة
- شركة المحمل لخدمات المرافق
- شركة تزويد المهارات

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

التاريخ	الموضوعات	القرارات
28 مايو 2018 (الاجتماع الأول لمجلس إدارة الصندوق)	<ul style="list-style-type: none"> ناقش مجلس إدارة الصندوق سير عمل عمليات الصندوق خلال الشهر الأول من إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية "تداول" بتاريخ 1 مايو 2018، حيث تم الاطلاع على الاتفاقيات القائمة والخاصة بأصول الصندوق ومراجعة أداء الصندوق لضمان تحقيق العوائد المستهدفة التي وعد بها مدير الصندوق خلال فترة الطرح. وكان من أبرز ما تم مناقشته. عقود الصيانة وإدارة الأملاك تحديث عضويات أعضاء مجلس الإدارة 	<ul style="list-style-type: none"> الموافقة على إبرام اتفاقيات مع جهات متخصصة لتقديم خدمات إدارة الأملاك والصيانة من أجل أصول الصندوق. تم الاتفاق على تحديث قوائم عضويات أعضاء مجلس الإدارة المرتبطين بشركات أو صناديق استثمارية أخرى وذلك لتفادي وقوع أي تضارب في المصالح
3 يوليو 2018	<ul style="list-style-type: none"> توزيع أرباح على مالكي وحدات الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الثاني المنتهي في 30 يونيو 2018.
3 يوليو 2018	<ul style="list-style-type: none"> 3 صفقات استحواذ 	<ul style="list-style-type: none"> الموافقة على إتمام صفقات الاستحواذ على 3 أصول في مدينة الدمام (1) عقار مبنى البنك السعودي الفرنسي - فرع الأندلس، (2) بندة - حي الريان و (3) الحكير تايم.
2 أغسطس 2018	<ul style="list-style-type: none"> مسودة القوائم المالية الأولية 	<ul style="list-style-type: none"> تمت الموافقة على مسودة القوائم المالية الأولية المعدة من قبل المحاسب القانوني للصندوق عن الفترة من 1 أبريل 2018 إلى 30 يونيو 2018.
15 أكتوبر 2018	<ul style="list-style-type: none"> توزيع أرباح على مالكي وحدات الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الثالث المنتهي بتاريخ 30 سبتمبر 2018.
22 أكتوبر 2018	<ul style="list-style-type: none"> إضافة مئمين عقاريين 	<ul style="list-style-type: none"> قرر المجلس إضافة ثلاثة مئمين عقاريين معتمدين لتقييم أصول الصندوق وهم شركة إسناد للتقييم العقاري، مكتب المكعبات البيضاء، ومكتب خبير التقييم، بشرط الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.
1 نوفمبر 2018 (الاجتماع الثاني لمجلس إدارة الصندوق)	<ul style="list-style-type: none"> اقتراح إجراء تحسينات على عقار مركز الخالدية للأعمال صلاحيات مدير الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> قرر المجلس النظر في اقتراح مدير الصندوق ودراسة جميع الخيارات المتاحة فيما يخص التحسينات المتعلقة بإنشاء مبنى مواقف يتبع مركز الخالدية للأعمال لزيادة جاذبية المبنى وبتكلفة تصل إلى 16 مليون ريال. تمت الموافقة على منح مدير الصندوق مبلغ 500 الف ريال للتصرف بها حسب تقديره من أجل إدارة الصندوق والوفاء بمصاريفه مثل أعمال الصيانة والتشغيل دون الحاجة للرجوع المتكرر للحصول على موافقة مجلس الإدارة، علماً بأن المبلغ لا يعتبر بنداً جديداً أو رسوماً إضافية على ما ذكر في شروط وأحكام الصندوق.
27 ديسمبر 2018	<ul style="list-style-type: none"> توزيع أرباح على مالكي وحدات الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الرابع المنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2018.
30 ديسمبر 2018 (الاجتماع الثالث لمجلس إدارة الصندوق)	<ul style="list-style-type: none"> صفقة الاستحواذ على عقار أجدان ووك 	<ul style="list-style-type: none"> تمت الموافقة على إتمام صفقة الاستحواذ على عقار أجدان ووك والذي سيسهم بشكل كبير في زيادة عوائد الصندوق على مالكي الوحدات.

الأداء المالي

الوصف	كما في 31 ديسمبر 2018
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	602,081,783
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	10.0347
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	578,983,917
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	9.6497
أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	10.0347
أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	9.8281
توزيع الدخل لكل وحدة	0.4575
إجمالي نسبة المصروفات	%3.54
صافي الدخل	6,433,917
عائد التوزيع	6.1% على أساس سنوي

كما حصل مدير الصندوق على الرسوم التالية مقابل الاستحواذات التي قام بها (مبنى البنك السعودي الفرنسي، هايبر بنده الدمام، الحكير تايم، وأجدان ووك والتي تمثل نفقات رأسمالية:

- رسوم استحواذ: 2,981,250 ريال سعودي
- رسوم وساطة: 4,747,500 ريال سعودي

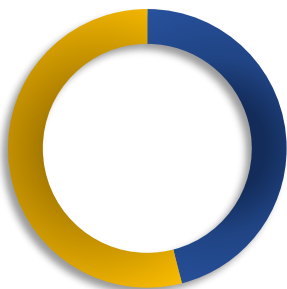
كما وحصل مدير الصندوق على رسوم ترتيب التمويل بمبلغ 7,500,000 ريال سعودي.

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال الفترة.

الرفع المالي

تم استخدام مبلغ 504 مليون ريال من التمويل الممنوح للقيام بالاستحواذ على عقارات المنطقة الشرقية، مبنى البنك السعودي الفرنسي، الحكير تايم، هايبر بنده، أجدان ووك.



%46

الخدمات والأتعاب والعمولات التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام

الوصف	كما في 31 ديسمبر 2018
مصاريف تشغيلية	6,132,619
اتعاب الإدارة	4,464,019
تكاليف التمويل	1,379,771
اتعاب مهنية	762,607
مصاريف أخرى	635,567
الاستهلاكات والإطفاءات	7,948,748
إجمالي المصروفات	21,323,331

سجل الأداء

الفترة	العائد الإجمالي
منذ التأسيس	6.10% على أساس سنوي
سنة واحدة	6.10% على أساس سنوي
ثلاث سنوات	لا ينطبق
خمس سنوات	لا ينطبق

العائد الإجمالي السنوي	2018
العائد الإجمالي السنوي	6.10% على أساس سنوي

أداء السهم

منذ الإدراج، شهد السهم مستويات مختلفة من التذبذب مسجلاً أدنى مستوى له عند 7.00 ريال، ومن ثم عاود الصعود على إثر الأصداء الإيجابية لإعلانات التوزيعات وعمليات الاستحواذ الناجحة التي نفذها الصندوق، لينتهي السهم عام 2018 عند مستوى 8.01 ريال.

ملخص أداء الصندوق

استناداً إلى إنجازات الصندوق والنتائج المالية المحققة خلال الفترة، حقق الصندوق أهدافه حيث بلغت نسبة التوزيعات 6.1% (على أساس سنوي) وهو العائد المستهدف الذي وعد به مدير الصندوق.

تقرير تقييم المخاطر

تنطوي الأنشطة التي قام بها الصندوق على مجموعة متنوعة من عوامل المخاطر المختلفة الخارجية مثل مخاطر السوق، مخاطر الائتمان مخاطر السيولة، المخاطر المتعلقة بالعملية التشغيلية. وعلاوة على ذلك، هناك مخاطر تتعلق بغثة الأصول في حد ذاتها. ويركز برنامج الإدارة الشاملة لمخاطر الصندوق على امكانية التنبؤ بالأسواق 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، الخ.	يراقب مدير الصندوق بانتظام التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة، وأسواق العقارات المحلية بما في ذلك معدل الرسملة، 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 تنويع فئات الأصول التي تضيف الاستقرار إلى المحفظة العقارية مع الحد من التعرض للتقلبات الاقتصادية. إضافة إلى ذلك، تدار مخاطر الشواغر من خلال تكتيكات استباقية لإدارة الأصول. وتجري بحوث السوق لتجنب أي قيود اقتصادية قدر الإمكان.
المخاطر المتعلقة باستخدام التمويل البنكي	يرتبط التمويل البنكي بمخاطر متعددة مثل سعر الفائدة، والرافعة المالية المتصلة بمخاطر إعادة التمويل، وتمثل مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة في احتمالية الخسارة المالية والتي قد تؤثر في نهاية المطاف 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 لأداره هذه المخاطر. ويدرك مدير الصندوق أن رفع نسبة الرافعة المالية قد تؤدي إلى خسائر غير متوقعة.
مخاطر الائتمان	تنشأ مخاطر الائتمان من احتمالية تعرض المستأجرين لصعوبات مالية وعدم قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية.	يتم تخفيف مخاطر الائتمان عن طريق التنويع الجغرافي والتنويع 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 والمتأخرات عن كُتب من قبل مدير الصندوق.
مخاطر التطوير	مخاطر التطوير المرتبطة بالمشاريع العقارية تحت التطوير وتشمل: التأخير في التشييد والبناء وأثرها على الأداء المالي، وتجاوز التكاليف 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.	هذا النوع من المخاطر مخفف إلى حد ما وذلك استناداً إلى حقيقة أنه يحق للصندوق أن يستثمر ٢٥% كحد أعلى من قيمة أصوله في أصول تحت التطوير. ويهدف مدير الصندوق أيضاً إلى التخفيف من هذه المخاطر من خلال إدارة الإطار التعاقدى للعقارات.

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
المخاطر التشغيلية	مخاطر الخسارة الناجمة عن فشل العمليات الداخلية، والإجراءات التشغيلية، والاحداث الخارجية، وفقدان الموظفين الرئيسيين، ومقدمي الخدمات، فضلاً عن مخاطر استمرارية الأعمال.	وضع مدير الصندوق اطاراً لرصد ومراقبة الأنشطة اليومية للتخفيف من المخاطر التشغيلية، ويشمل ذلك عقد اجتماعات دورية لتحديد المخاطر التشغيلية المحتملة، واستعراض المسائل التشغيلية وحلها، كما يتبع مدير الصندوق نهجاً مدروساً لمراقبة وتحديد ورصد وإدارة المخاطر التشغيلية المرتبطة بالإدارة اليومية والصيانة لمحفظة الصندوق العقارية، وتجري عمليات المراجعة الداخلية للحسابات بصورة دورية لاستعراض الامتثال للعمليات، وتحديد وتصحيح أي ثغرات في الإجراءات، وقد وضعت خطة لاستمرارية الاعمال للتخفيف من مخاطر استمرار الاعمال الناجمة عن الانقطاع أو الخسائر الكارثية. إضافة إلى ذلك، ومن منظور المخاطر الرئيسية المتعلقة بالموظفين، لم يكن لدى المدير أي تغييرات جوهرية في الهيكل التنظيمي خلال العام، كما يقوم مدير الصندوق بانتظام بمراقبة أداء مقدمي الخدمات.
مخاطر السيولة	مخاطر السيولة لها أبعاد كثيرة مثل عدم القدرة على الوفاء بالالتزامات الإيجارية أو الخروج من العقارات وفقاً للاتفاق التعاقدية.	يمثل التدفق النقدي المتولد من تشغيل المحفظة العقارية المصدر الرئيسي للسيولة المستخدمة لتسديد الفوائد الدورية الناشئة من التمويل والمصروفات العامة والإدارية للصندوق، ولذلك، يحرص مدير الصندوق على وجود أموال كافية لسداد جميع الالتزامات في الوقت المناسب وبطريقة فعالة من حيث التكلفة، إضافة إلى ذلك، يقوم مدير الصندوق بربط المبالغ المالية الزائدة بودائع قصيرة الأجل وفقاً لسياسات وإجراءات إدارة النقد. وقد يؤثر انخفاض السيولة في سوق العقارات على التقييمات.
المخاطر التنظيمية	يعمل الصندوق ضمن المبادئ التوجيهية والضوابط على النحو المبين في التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة "والصادرة من هيئة السوق المالية، ويمكن أن يكون هناك مزيد من المخاطر التنظيمية المتعلقة بسوق العقارات أو السياسة العامة.	اتبع مدير الصندوق نهجاً فعالاً لمراقبة ورصد المتطلبات التنظيمية في كل الأنشطة المتعلقة بإدارة الصندوق مثل الامتثال وإدارة المخاطر والتي تهدف إلى ترسيخ و تأكيد وجود ضوابط مناسبة لتجنب عدم الامتثال.
المخاطر القانونية	المخاطر التي تنطوي عليها الترتيبات القانونية والعقود والاتفاقات والالتزامات.	لدى مدير الصندوق إدارات وأقسام متخصصة في الشؤون القانونية والامتثال، وهذه الإدارات تابعة لإدارة الرئيس التنفيذي الذي يتولى مسؤولية التوجيه والإرشاد لضمان التقيد بجميع المسائل التنظيمية والمسائل المتعلقة بالامتثال.
مخاطر الجرائم المعلوماتية	الجرائم الإلكترونية مثل حوادث الأمن السيبراني ويتضمن أي حدث قد يؤثر سلباً أو يهدد سرية وسلامة و/أو توافر موارد المعلومات الخاصة بشركة سدكو كابيتال وقد تتسبب الجرائم الإلكترونية بخسائر كبيرة	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	لا تستوفي نوعية التقييم المعايير التنظيمية.	يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تقييم معد من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ويؤخذ بمتوسط قيمتي التقييمين، أما في حال وجود اختلاف كبير بين التقييمين، سيقوم مدير الصندوق بتعيين مقيّم ثالث.
مخاطر توظيف الأموال وإعادة الاستثمار	مخاطر التأخر في توظيف الأموال في الأصول الجيدة	يتم التخفيف من هذا الخطر عن طريق البحث الاستباقي في السوق لمصدر فرص الاستثمار الجيدة المحتملة.
المخاطر العامة المتعلقة بفئة الأصول	تتضمن المخاطر العامة لفئة الأصول، وتشمل على سبيل المثال تقلب سعر السهم، والانحرافات المحتملة بين صافي قيمة الأصول وسعر السهم في السوق، والانخفاض المحتمل في سعر السهم ومخاطر السيولة.	قد يتأثر سعر السوق للوحدات بالتغيرات في ظروف السوق العامة، والتقلبات في أسعار الأوراق المالية والعديد من العوامل الأخرى الخارجة عن سيطرة مدير الصندوق.

السوق العقاري في الرياض*

قطاع الضيافة

وصل إجمالي مخزون الغرف الفندقية في نهاية عام 2018 إلى 13,700 غرفة، معدلات إشغال الفنادق ارتفعت بواقع نقطة أساس واحدة لتصل إلى 55% خلال الفترة من بداية عام 2018 حتى شهر نوفمبر مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. وفي الوقت نفسه، انخفض متوسط أسعار الغرف اليومية بنسبة 10% مقارنة بالعام الماضي ليسجل حوالي 637 ريالاً. ويرجع هذا بشكل كبير إلى استمرار زيادة المعروض. وقد أدى ذلك إلى حدوث انخفاض بنسبة 8% في الإيرادات لكل غرفة متاحة لتصل إلى حوالي 350 ريالاً خلال الفترة نفسها.

السوق العقاري في جدة*

القطاع المكتبي

وتتوقع شركة جونز لانغ لاسال أن يساعد تطوير البنية التحتية الجديدة والخيارات الترفيهية والمهرجانات في تنويع القاعدة السياحية للمدينة، خاصة زيادة الطلب على قطاع الترفيه. وفي المقابل، من المحتمل أن يعمل أصحاب الفنادق على تنويع عروضهم والتركيز على تحسين خدماتهم وتحديث تصاميمهم الداخلية وإدخال تقنيات جديدة لتلبية المتطلبات الجديدة.

وتتوقع شركة جونز لانغ لاسال أن يساعد تطوير البنية التحتية الجديدة والخيارات الترفيهية والمهرجانات في تنويع القاعدة السياحية للمدينة، خاصة زيادة الطلب على قطاع الترفيه. وفي المقابل، من المحتمل أن يعمل أصحاب الفنادق على تنويع عروضهم والتركيز على تحسين خدماتهم وتحديث تصاميمهم الداخلية وإدخال تقنيات جديدة لتلبية المتطلبات الجديدة.

قطاع التجزئة

شهد عام 2018 إنجاز ما يقارب من 98 ألف م² من إجمالي المساحة التجارية في سوق منافذ التجزئة، وهي مساحة أقل بكثير من متوسط المساحات المنجزة في السنوات الثلاث الماضية والبالغ 150 ألف م². ويندرج معظم هذه المساحات تحت فئة المراكز التجارية الصغيرة، وبهذا زاد إجمالي مخزون منافذ التجزئة بمراكز التسوق في الرياض إلى 2.15 مليون م².

تراجعت إيجارات منافذ التجزئة في جميع فئات مراكز التسوق عام 2018. سجلت المراكز التجارية المحلية انخفاض بمعدل 10% مقارنة بالعام الماضي الأكثر ما بين المراكز التجارية. وفي الوقت نفسه تراجعت الإيجارات في كل من المراكز التجارية الإقليمية الكبرى و المراكز التجارية الإقليمية بمعدل انخفاض أقل نظراً لوجود معروض محدود. في المقابل ارتفعت معدلات الشواغر عبر كافة المراكز التجارية لتصل 15% بنهاية العام.

وتتوقع شركة جونز لانغ لاسال أن تتطور طبيعة مخزون منافذ التجزئة في الرياض لتتماشى مع نمو القوى العاملة في المدينة التي تمتلك قوة شرائية عالية، ولجذب هذه القاعدة من المستهلكين، يتوقع أن تقدم مشاريع مراكز التسوق الجديدة المزيد من خيارات الترفيه ومنافذ المأكولات والمشروبات، وأن تتبنى تصاميم فريدة وتقنيات تفاعلية، وأن توسع مزيج المستأجرين لديها ليشمل العلامات التجارية العالمية.

القطاع السكني

تراجع متوسط إيجارات الوحدات السكنية بالرياض مقارنة بالعام الماضي تراجعاً طفيفاً بنسبة 1% للشقق و 2% للفلل على الترتيب خلال الربع الأخير من عام 2018 مقارنة بالربع نفسه من عام 2017. أسعار البيع تراجعت أيضاً بواقع 1% للشقق و 3% للفلل خلال الفترة نفسها. ومقارنة بالربع السابق لم يتم تسجيل أي تراجع ملحوظ في أسعار البيع أو الإيجارات مما يشير إلى أن السوق يصل ببطء إلى القاع في دورته. ومن المتوقع أن يواصل سوق الوحدات السكنية بالرياض تراجعها خلال عام 2019، وإن كان بمعدل أبطأ، مع تسليم المزيد من المعروض.

وتتوقع شركة جونز لانغ لاسال في ظل إنجاز مشروع مترو الرياض أن يتغير الوضع العام لسوق الوحدات السكنية بشكل كبير حيث من المتوقع أن تزيد قيمة العقارات القريبة من شبكة النقل.

يصل إجمالي المعروض من الشقق السكنية والفلل في الرياض إلى 1.3 مليون وحدة. لا يزال أغلب المطورين ملتزمين بتوفير الوحدات ميسورة التكلفة تماشياً مع مبادرة الحكومة.

وتتوقع شركة جونز لانغ لاسال أن يستفيد القطاع من الاستثمارات في مشاريع البنية التحتية الضخمة مثل مشروع قطار الحرمين الذي تم تشغيله مؤخراً والذي يربط مدينة جدة بمطار جدة ومدينة الملك عبد الله الاقتصادية. ومن المتوقع أيضاً أن تجذب توسعة مطار الملك عبد العزيز الدولي مزيداً من الاهتمام، حيث أنها تساعد في ترسيخ مكانة المدينة كمركز تجاري إقليمي رائد.

قطاع التجزئة

شهد عام 2018 تسليم ما يقارب من 32 ألف م² من مساحات التجزئة، وهي مساحة أقل بكثير من متوسط المساحات المنجزة في السنوات الثلاث الماضية.

استمرت إيجارات منافذ التجزئة بالمراكز التجارية الإقليمية في التراجع خلال الربع الأخير من عام 2018، مسجلة انخفاضاً بنسبة 5% مقارنة بالعام الماضي. وفي المقابل ظلت الإيجارات في الأسواق التجارية الإقليمية الكبرى مستقرة على خلفية المعروض المحدود. وظلت معدلات الشواغر مستقرة نسبياً حيث واصل الملاك تقديم حوافز للإبقاء على المستأجرين والحفاظ على معدلات إشغال جيدة.

وفي ظل التغييرات الاجتماعية والاقتصادية السريعة التي تشهدها المملكة، أصبحت دور السينما ومنافذ المأكولات والمشروبات وخيارات الترفيه من السمات الحيوية للمراكز التجارية، ومن المتوقع أن تلعب دوراً هاماً في المزيج المرتقب من المعروض، حيث سيستفيد مشغلو مراكز التسوق من الفرص الجديدة.

السوق العقاري في الدمام*

القطاع المكتبي

شهد النصف الثاني من عام 2018 ائتمال 73 ألف م² من المساحات الإدارية بالدمام ليصل إجمالي المساحات الإدارية بنهاية عام 2018 إلى 921 ألف متر مربع. وتركزت المساحات الإدارية الجديدة المسلمة في مدينة الخبر بنسبة تزيد على 40% من الوحدات المسلمة لتلاها الظهران بنسبة 35% والدمام بنسبة 25%.
انخفض متوسط إيجارات المساحات الإدارية في الدمام بنسبة 2% خلال عام 2018 ليصل إلى 989 ريال سعودي للمتر المربع. معدلات الشواغر ظلت مستقرة نسبياً لتصل إلى 31% بنهاية عام 2018.

قطاع التجزئة

تم إنجاز حوالي 36 ألف م² من إجمالي مساحة منافذ التجزئة في عام 2018، وهو ما يشكل انخفاضاً كبيراً عن المتوسط المسجل على مدار السنوات الثلاثة الماضية والبالغ 65 ألف م². وساهم إنجاز عدد قليل من مشاريع منافذ التجزئة في النصف الثاني من 2018 في زيادة إجمالي المعروض من مساحات التجزئة إلى 1.1 مليون متر مربع. وتدرج نسبة 45% من المعروض الجديد تحت فئة المراكز التجارية الصغيرة و 40% تحت فئة المراكز المحلية و 15% تحت فئة مراكز المستلزمات اليومية. ومن المتوقع أن يشهد عام 2019 تسليم 136 ألف م² إضافية معظمها في فئة مراكز التسوق المحلية. سجلت أسعار الإيجار في قطاع التجزئة بحاضرة الدمام مزيداً من التراجع مع ارتفاع معدلات الشواغر إلى 6%. فقد انخفض متوسط الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية الكبرى ومراكز التسوق الإقليمية بنسبة 3%، بينما سجلت المراكز المحلية انخفاضاً بنسبة 7% خلال العام.

قطاع الترفيه

طرحت أمانة المنطقة الشرقية أكثر من 100 فرصة استثمارية متنوعة الأنشطة والاستخدامات في مزايدات عامة بمساحات تتجاوز ثلاثة ملايين متر مربع والتي ستساهم في تعزيز التنمية وعناصر جودة الحياة، والتي تتضمن مدينة رياضية ترفيهية متكاملة وحلبة سيارات ومتحف ومركزاً للتدريب وشاليهات ومنتجعات ومنتزهات بيئية وبحرية ومراكز ألعاب وناديا للخيول ومرسى يخوت وناديا بحريا وألعابا مائية وخدمات مساندة للنقل والمعدات، ومجموعة من المطاعم والمقاهي ومواقع للفن والتراث وسوقاً شعبياً وغيرها من أنشطة ستساهم في تنمية الشرقية كوجهة سياحية فريدة من نوعها.

الجدير بالذكر أن مستويات المعيشة في المنطقة الشرقية متساوية مع البلدان المتقدمة صناعياً. متوسط الرواتب في مدينتي الخبر والدمام هي الأعلى بين جميع المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية. على سبيل المثال، بلغ متوسط الراتب الشهري في مدينة الدمام حوالي 7,000 ريال سعودي، الأمر الذي يجذب الاستثمار في المنطقة ويخلق بيئة ترفيهية خصبة.

منظور سدكو كابيتال للسوق العقاري

من المرجح أن يستمر الانكماش الاقتصادي المتأثر بتطورات عامي 2017/2018 على ما هو عليه على المدى القصير بفعل ضرائب القيمة المضافة المستحدثة وإجراءات خفض دعم الطاقة وما إلى ذلك، وبالتالي سيستمر الضغط على أسعار التأجير وأسعار العقار.

كما يلاحظ أن الفترة الزمنية بين نقطتي ذروة في اقتصاديات معظم الدول المتقدمة تتراوح ما بين 5-10 سنوات، في حين أنه تاريخياً لم تمتد أي فترة انكماش في المملكة عن 3-5 سنوات، والمؤشرات الاقتصادية الحالية تتوقع تجاوز المملكة العربية السعودية مرحلة الانكماش الاقتصادي خلال 2019-2020.

من خلال سجلات محافظتنا العقارية المحلية، عاصرنا تذبذب معدل رسملة الإيراد العقاري في مواقع رئيسية ضمن المدن الرئيسية في الفترة من 2011 إلى 2018 بدءاً من ما يقارب 9% نزولاً إلى ما يقارب 6.5% في قمة الذروة خلال 2015 ثم صعوداً إلى قرابة 8% في الركود الحالي، وبالتالي نرى إمكانية افتراض معدلات رسملة تقارب مستويات الذروة السابقة مستقبلاً.

المبادرات الحكومية الهادفة إلى تحفيز عدة قطاعات مثل الصحة، التعليم، الترفيه، السياحة وغيرها، بالإضافة إلى تفعيل دور المرأة، شجع القطاع الخاص على القيام بدور رئيسي في هذه المجالات والذي ساهم بإيجابية في برنامج التحول الوطني 2020 ورؤية 2030. كما زاد النمو الاستهلاكي بالتزامن مع الوعي الاستهلاكي أخذاً في عين الاعتبار ديموغرافيات المملكة من حيث النمو السكاني واختلاف الفئات العمرية والتوزيع الجغرافي. كما تم فرض معايير مستحدثة لأمن وسلامة وكفاءة المنشآت العقارية لندرتها أو انعدامها في أغلب المباني القائمة، كل هذه المبادرات تعتبر محركات اقتصادية تحفيزية لمطالبات عقارية ذات جودة عالية.

تنظر سدكو كابيتال إلى المستقبل المتوسط المدى (2-3 سنوات) بنظرة إيجابية من حيث وجود فرص جمة واعدة في الاستثمار العقاري، ولكنها تتخذ قراراتها الاستثمارية بحرصها المهني المعهود والذي أثبت من خلال تحقيقها شروط التعهد الاستثماري في منتجاتها العقارية المدرة للدخل مثل صناديق سدكو كابيتال للدخل العقاري الأول والثاني و سدكو كابيتال ريت، ومن خلال الأداء العالي في منتجاتها المحلية ذات الاستراتيجية المعدلة المخاطر، تحديداً صندوق سدكو كابيتال العقاري الأول للتطوير حسب الملاءمة، والذي وإن لم يكمل فترته الاستثمارية بعد، إلا أن توقعاته الحالية تجاوزت شروط التعهد الاستثماري.

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 "شخص مرخص له" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 37-11157 بتاريخ 1430/04/23 هـ (الموافق 2009/04/19 م) لمزاولة نشاط إدارة الصناديق، وتقديم خدمات الحفظ وتقديم المشورة والترتيب بصفة أصيل والتعهد بالتغطية وإدارة محافظ العملاء، توفر الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال) لعملائها الإقليميين والدوليين من الشركات إضافة إلى الأفراد أصحاب الثروات مجموعة متنوعة من الخدمات والحلول المالية بما في ذلك الاستشارات المالية، وخدمات الترتيب، والحفظ، والتعامل وإدارة الأصول.

أمين الحفظ



شركة الإنماء للاستثمار

برج العنود، 2، الطابق 20

طريق الملك فهد، العليا

ص.ب: 66333، الرياض 11576

المملكة العربية السعودية

قام الصندوق بتعيين أمين الحفظ للاحتفاظ بملكية أصول الصندوق، وتم تسجيل ملكية الأصول باسم شركة ذات غرض خاص تم تأسيسها من قبل أمين الحفظ لأجل الفصل بين ملكية الأصول المملوكة من قبل الصندوق وتلك المملوكة من قبل أمين الحفظ.

مسؤوليات أمين الحفظ :

- حفظ أصول الصندوق التي يديرها مدير الصندوق
- فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسم الصندوق وإيداع جميع المبالغ النقدية العائدة للصندوق في الحساب
- فصل أصول كل صندوق استثماري عن أصوله وعن أصول عملائه الآخرين وتسجيل الأصول العقارية باسم شركة تابعة لأمين الحفظ.

المحاسب القانوني



كي بي إم جي الفوزان وشركاه

مبنى كي بي إم جي

شارع صلاح الدين

ص.ب 92876 الرياض 11663

المملكة العربية السعودية

بيان حول رأي المحاسب القانوني : لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة سدكو كابيتال ("مدير الصندوق")، التي تشمل قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2018 وقوائم الدخل الشامل وقائمة التغير في حقوق الملكية العائد إلى مالكي الوحدات والتدفقات النقدية للفترة من 1 أبريل 2018 إلى 31 ديسمبر 2018، والإيضاحات حول القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في 31 ديسمبر 2018 وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للفترة من 1 أبريل 2018 حتى 31 ديسمبر 2018 وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين".

إشعارات هامة

باستثناء ما تم ذكره في هذا التقرير، لا يوجد تغييرات جوهرية حدثت على شروط وأحكام الصندوق.

هذا الوثيقة تم اعدادها من قبل سدكو كابيتال، الاسم التجاري للشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (تعرف فيما بعد "سدكو كابيتال") بأعلى درجات الاهتمام وبأقصى درجات المعرفة ولكن على الرغم من ذلك فإن سدكو كابيتال لا تقدم أي ضمانات بخصوص المحتوى واكتماله كما أنها لا تقبل بتحمل المسؤولية عن أي خسارة قد تكون نجمت من استخدام المعلومات الواردة فيه. الآراء المعبر عنها في هذه الوثيقة هي لسدكو كابيتال في وقت كتابتها وهي قابلة للتغيير في أي وقت دون سابق انذار. وما لم يذكر خلاف ذلك فإن كل الأرقام في هذه الوثيقة هي غير مدققة. تم تقديم هذه الوثيقة بغرض إتاحة المعلومات فقط وللاستخدام الخاص للمتلقي. كما أنها لا تمثل عرضاً أو توصية بشراء أو بيع الأوراق المالية أو القيام بعمليات مصرفية كما أنها لا تغني عن استخدام المتلقي لحكمه الخاص. ينصح المتلقي بشكل خاص بأن يقوم بمراجعة ما اذا كانت المعلومات الواردة تتوافق مع ظروفه الخاصة فيما يخص اي جانب قانوني أو تنظيمي أو ضريبي أو أي عواقب أخرى مع استشارة خبير (عند الحاجة). لا يسمح بإعادة إنتاج هذه الوثيقة جزئياً أو كلياً بغير موافقة خطية من سدكو كابيتال.

لا يمثل هذا المستند عرض بيع أو مشاركة في الصندوق بأي طريقة، كما يجب ألا يشكل كله (أو أي جزء منه) أساس إبرام أي عقد أياً كان، أو أن يعتمد عليه فيما يتصل بذلك أو أن يكون حافزاً لذلك، ويعتبر هذا المستند سري بطبيعته ويعني إلا بالمستثمرين المتقدمين المختارين، إذا كنت قد تسلمت هذا المستند عن طريق الخطأ، فأنت مطالب بموجب هذه الملاحظة بتجاهل محتوياته وإعادته لسدكو كابيتال أو إتلافه، ولا يعتبر الأداء السابق ضماناً للنتائج المستقبلية، فقد تنخفض قيمة الوحدات، وتوزيعات الأرباح، وأسعار الصناديق وعملاتها كما يمكن أن ترتفع أيضاً، وقد يحصل المستثمرون على مبالغ أقل من تلك التي استثمروها في الأصل. وقد تؤثر التغيرات 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. ولضمان فهمك الجيد للصندوق ومدى مناسبة لك وفقاً لدرجة المخاطر لديك، ننصحك باستشارة مستشار استثماري خبير. ويتوافر المزيد من المعلومات حول الصندوق في مذكرة طرح الاكتتاب الخاص المعمول بها والتي ينبغي قراءتها بعناية قبل الاستثمار.

19C032

لمزيد من المعلومات

www.sedcocapital.com



ص.ب. 13396 جدة 21493
المملكة العربية السعودية



+966 12 690 6555



info@sedcocapital.com



ترخيص 11157-37



+966 12 690 6599

